

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland  
(BVUARE.18.15)

**Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV**  
**Öffentliche Auflage**



**5600 Lenzburg**  
Dammweg 21  
Tel. 058 / 733 33 44



**5734 Reinach**  
Marktplatz 2

**4800 Zofingen**  
Forstackerstr. 2b

Flury Planer + Ingenieure AG  
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA  
Planer, Pat. Ingenieur Geometer  
[www.fluryag.ch](http://www.fluryag.ch) [info@fluryag.ch](mailto:info@fluryag.ch)

**November 2025**  
251120\_tb\_Holziken\_RevNupla\_öffentliche Auflage inkl. Anhang/vmo, mbe, mrä

## **Impressum**

Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Holziken
Auftragnehmer	Flury Planer + Ingenieure AG
Projekt	Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung u. Kulturland, Holziken
Projekt-Nummer	08.5043.002
Bearbeitung	Matthias Räber, Projektleiter, Bereichsleiter Raumplanung Victoria Molina, Stv. Projektleiterin Marcel Bertschi, Sachbearbeiter
Titelbild	Dorf Holziken 2018, Quelle holziken.ch, 17.07.2018

Lenzburg, November 2025

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury

M. Räber

## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1 ANLASS ZUR GESAMTREVISION.....</b>	<b>5</b>
<b>2 ORGANISATION.....</b>	<b>6</b>
<b>3 ZIELSETZUNG.....</b>	<b>7</b>
3.1    Bevölkerungsentwicklung / Baulandbedarf.....	7
3.2    Ortsbild .....	7
3.3    Ortsentwicklung.....	8
3.4    Verkehr.....	8
3.5    Fuss- und Velowege .....	9
3.6    Natur und Landwirtschaft .....	9
<b>4 GRUNDLAGEN.....</b>	<b>10</b>
<b>5 ABLAUF REVISION NUTZUNGSPLANUNG .....</b>	<b>11</b>
5.1    Ablaufbeschrieb .....	11
5.2    Information Bevölkerung .....	11
5.3    Ablaufschema.....	12
5.4    Terminprogramm.....	13
5.5    Umfang / Produkte .....	13
<b>6 PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>14</b>
6.1    Vorgaben Bund .....	14
6.2    Vorgaben Kanton .....	14
6.2.1    Kantonaler Richtplan .....	14
6.2.2    Historische Karten .....	19
6.2.3    Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland .....	20
6.2.4    Geltendes Bauinventar .....	21
6.2.5    Ortsbildbesichtigung / Aktualisierung kommunaler Schutzobjekte.....	21
6.3    Vorgaben Region .....	21
6.3.1    Siedlung .....	22
6.3.2    Landschaft und Umwelt .....	22
6.3.3    Verkehr .....	22
6.3.4    Regionales Entwicklungskonzept (2012).....	22
6.4    Planungen in Nachbargemeinden.....	29
6.5    Weitere Grundlagen .....	30
6.5.1    Quellfassungen / Grundwasserschutzzonen / Gewässerschutzbereiche .....	30
6.5.2    Historische Verkehrswägen der Schweiz (IVS), Wanderwege.....	30
6.5.3    Archäologische Fundstellen.....	31
6.5.4    Baugesetz (BauG) .....	32
6.5.5    Raumplanungsgesetz (RPG) & Raumplanungsverordnung (RPV).....	32
6.5.6    Harmonisierung Baubegriffe .....	32
<b>7 NATURGEFAHREN – BODENNUTZUNG .....</b>	<b>34</b>
7.1    Naturgefahrenkartierung .....	34
7.2    Wärmeatlas .....	34
7.3    Altlasten.....	35
<b>8 KOMMUNALE VORGABEN.....</b>	<b>36</b>

<b>9 EMPFEHLUNG PLANERISCHE VORGABEN (KANTON) .....</b>	<b>37</b>
<b>10 ORTSANALYSE .....</b>	<b>39</b>
10.1 Verkehr .....	39
10.1.1 <i>Anbindung an den öffentlichen Verkehr</i> .....	39
10.1.2 <i>Verkehrsbelastung</i> .....	40
10.2 Landschaft - Topographie .....	41
10.2.1 <i>Landschaftsentwicklungsprogramm Suhrental</i> .....	41
10.3 Vorhandene Infrastruktur und Kapazitäten .....	45
10.3.1 <i>Lokales Gewerbe</i> .....	46
10.3.2 <i>Arbeitsplätze</i> .....	46
10.4 Bevölkerungszusammensetzung .....	46
10.4.1 <i>Altersstruktur</i> .....	46
10.4.2 <i>Ausländeranteil</i> .....	47
10.4.3 <i>Bevölkerungsprognose</i> .....	48
10.5 Bauzonenkapazität .....	49
10.5.1 <i>Entwicklung der Überbauung</i> .....	51
10.5.2 <i>Nutzungsdichte Gemeinde</i> .....	51
10.5.3 <i>Gebäudealter nach Bauperiode</i> .....	52
10.5.4 <i>Anteil Mehrfamilienhäuser</i> .....	53
10.5.5 <i>Stand der Erschliessung (Baureife)</i> .....	54
<b>11 QUARTIERBETRACHTUNG .....</b>	<b>55</b>
11.1 Datengrundlage .....	55
11.2 Perimeter der Quartierbetrachtung .....	56
11.3 Quartier Bachstrasse – Gässli – Schulstrasse .....	56
11.3.1 <i>Lage im Siedlungskörper</i> .....	56
11.3.2 <i>Nutzungsgefüge</i> .....	57
11.3.3 <i>Ortsbauliche Struktur</i> .....	57
11.4 Quartier Hardstrasse – Huebstrasse .....	58
11.4.1 <i>Lage im Siedlungskörper</i> .....	58
11.4.2 <i>Nutzungsgefüge</i> .....	59
11.4.3 <i>Ortsbauliche Struktur</i> .....	59
11.5 Quartier Innerer Berg .....	61
11.5.1 <i>Lage im Siedlungskörper</i> .....	61
11.5.2 <i>Nutzungsgefüge</i> .....	61
11.5.3 <i>Ortsbauliche Struktur</i> .....	62
11.6 Quartier Hubel .....	63
11.6.1 <i>Lage im Siedlungskörper</i> .....	63
11.6.2 <i>Nutzungsgefüge</i> .....	63
11.6.3 <i>Ortsbauliche Struktur</i> .....	64
11.7 Quartier Alpacher .....	65
11.7.1 <i>Lage im Siedlungskörper</i> .....	65
11.7.2 <i>Nutzungsgefüge</i> .....	65
11.7.3 <i>Ortsbauliche Struktur</i> .....	66
<b>12 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE BNO-REVISION .....</b>	<b>67</b>
<b>13 ZENTRALE SACHTHEMEN .....</b>	<b>69</b>
13.1 Wichtigste Themen der Revision .....	69
13.1.1 <i>Räumliches Entwicklungskonzept - Masterplan (Beilage)</i> .....	69

13.2	Ortsbildgestaltung und Objektschutz .....	71
13.2.1	Ortsbildgestaltung .....	71
13.2.2	Schutzobjekte – <i>alternative Schutzkonzeption, Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung</i> .....	71
13.3	Überprüfung der Bauzonen .....	73
13.4	Innere Siedlungsentwicklung .....	73
13.4.1	<i>Einwohnerkapazität in Bauzonen</i> .....	73
13.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr .....	75
13.5.1	<i>Aufgabe</i> .....	75
13.5.2	<i>Öffentlicher Verkehr</i> .....	75
13.5.3	<i>Strassen</i> .....	76
13.5.4	<i>Wegnetz</i> .....	76
13.5.5	<i>Verzicht auf KGV</i> .....	76
13.6	Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen .....	76
13.6.1	<i>Wichtigste materielle Anpassungen der BNO Holziken</i> .....	77
13.7	Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser .....	80
13.8	Freihaltegebiet .....	80
13.9	Festlegung Gewässerraum .....	81
13.1	Klimaanpassung im Siedlungsgebiet .....	91
13.1.1	<i>Klimatisches System</i> .....	92
13.1.2	<i>Grün- und Freiraumstrukturen</i> .....	92
13.1.3	<i>Wasser, Pflanzen &amp; Materialisierung</i> .....	92
13.1.4	<i>Bäume</i> .....	93
<b>14</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN PLANUNGSGEHALTEN .....</b>	<b>94</b>
14.1	Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland .....	94
14.2	Bauzonenplan .....	94
14.2.1	<i>Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime</i> .....	94
14.2.2	<i>Auflistung der Änderungen in den Bauzonenabgrenzungen</i> .....	97
14.2.3	<i>Anpassungen am Bauzonenrand (Ein- und Auszonungen)</i> .....	103
14.2.4	<i>Anpassungen innerhalb der Bauzone (Umzonungen)</i> .....	105
14.2.5	<i>Quantitative Aspekte der Siedlungsentwicklung</i> .....	107
14.2.6	<i>Förderung der inneren Siedlungsentwicklung</i> .....	108
14.2.7	<i>Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung</i> .....	109
14.2.8	<i>Übernahme Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz</i> .....	114
14.2.9	<i>Lärm</i> .....	114
14.2.10	<i>Archäologie</i> .....	114
14.3	Bau- und Nutzungsordnung .....	115
14.3.1	<i>Parkierung</i> .....	115
14.4	Kulturlandplan .....	115
14.4.1	<i>Wichtigste übergeordnete Vorgaben</i> .....	115
14.4.2	<i>Landwirtschaftszonen / weitere Zonen</i> .....	117
14.4.3	<i>Entwicklungsstandorte für Landwirtschaftsbetriebe</i> .....	119
14.4.4	<i>Schutzzonen und -objekte</i> .....	119
14.4.5	<i>Waldfeststellung</i> .....	120
14.5	Mehrwertabgabe .....	121
<b>15</b>	<b>ERGEBNIS DES PLANUNGSVERFAHRENS .....</b>	<b>122</b>
15.1	Kantonale Vorprüfung .....	122
15.1.1	<i>1. Kantonale Vorprüfung</i> .....	122

---

15.1.2 2. Kantonale Vorprüfung.....	124
15.2 Regionale Abstimmung .....	128
15.2.1 Regionale Abstimmung.....	128
15.3 Mitwirkung der Bevölkerung.....	129
15.3.1 1. Mitwirkung.....	129
15.4 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage.....	129
<b>16 ANHANG.....</b>	<b>1</b>
16.1 Kapazitätsberechnung .....	1
16.2 IVS-Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz - Übersichtplan .....	5
16.3 Liste Mehrwertabgabe.....	6

## **1 ANLASS ZUR GESAMTREVISION**

---

Die heute gültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) stammt aus dem Jahre 1998. Seither ist eine Teiländerung vorgenommen worden. Der Gemeinderat Holziken möchte die Bau- und Nutzungsordnung zeitgerecht anpassen und attraktiv halten.

Eine fundierte Planung basiert ebenso auf Visionen der räumlichen Entwicklung wie auf einer umfassenden Analyse des Ist-Zustandes und der Definition des Zielzustands. Die Siedlungsqualität in ländlichen Entwicklungsräumen gewinnt bei fortschreitender Zersiedlung an Bedeutung. Gefragt sind massgeschneiderte und nicht Normlösungen mit interdisziplinärem Ansatz. Die Raumplanung stellt die Instrumente zur Verfügung, mit welchen sichergestellt werden kann, dass die Entwicklung in die gewünschte Richtung geht. Sie ist nicht Selbstzweck, sondern hat sich den Zielen und Wünschen des Souveräns unterzuordnen.

## 2 ORGANISATION

---

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung setzte der Gemeinderat eine Begleitkommission ein, in der ein Mitglied des Gemeinderates, der Gemeindeschreiber und die Gemeindeschreiberin-Stv. und verschiedene Interessen aus unterschiedlichen Fachbereichen und Bevölkerung vertreten sind. Damit soll die Nutzungsplanung breit abgestützt werden und die Koordination zwischen der Begleitkommission und dem Gemeinderat gewährleistet werden.

### Mitglieder Nutzungsplanungskommission

- Jacqueline Hausmann, Gemeindeammann (Vorsitz), Vertretung Gemeinde und Ressortvorsteherin Ortsplanung
- Peter Lüscher, Vertretung Landwirtschaft
- Marcel Dahinden, Vertretung Bevölkerung / Architektur
- Michael Urben, Vertretung Bevölkerung
- Daniel Lüthi, Vertretung Bevölkerung, ab Juli 2020
- Marco Bieri, Gemeindeschreiber, Vertretung Bauverwaltung

Protokoll: Marco Bieri, Gemeindeschreiber und Isabelle Müller, Gemeindeverwaltung

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgten durch:

- Fachplaner:
  - Bis 30. Juni 2022: swr+, Matthias Räber, Projektleiter und Monika Rüsi / Pascal Senn, Projektleiter(in) Stv.
  - Ab 1. Juli 2022: Flury Planer + Ingenieure AG, Matthias Räber, Projektleiter; Victoria Molina, Projektleiterin Stv.; Marcel Bertschi, Sachbearbeiter
- Landschaftsinventar: Victor Condrau, Landschaftsplanung, Düco GmbH

### 3 ZIELSETZUNG

Die Nutzungsplanungskommission hat folgende Leitsätze für die räumliche Entwicklung und die Nutzungsplanungsrevision entwickelt, die nachfolgenden Planungsarbeiten haben diese zu berücksichtigen:

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung / Baulandbedarf

Die Bevölkerung von Holziken wächst. Schätzungen aus den laufenden Bauprojekten und den kantonalen Wachstumsprognosen für die Region Suhrental zufolge, hätte die Gemeinde in 30 Jahren 1'700 und in 40 Jahren 1'750 Einwohner. Diese Bevölkerungszahl ist heute mit 1'754 Einwohnern bereits erreicht (Stand Dezember 2023). Die Gemeinde möchte ortsverträglich wachsen und den ländlichen Charakter des Dorfes wahren. Gemäss gemeindeeigener Abschätzung wird die Bevölkerungszahl für in 30 bzw. 40 Jahren ca. 2000 – 2100 Einwohner prognostiziert.

##### Leitsatz

*Die Gemeinde strebt ein ortsverträgliches, qualitatives und familienfreundliches Wachstum an.*

*Aufzonungen für Wohnen und Gewerbe sollen moderat erfolgen.*



#### 3.2 Ortsbild

Die Gemeinde ist sehr naturnah, im Dorf gibt es viele Gärten und Bäume. Da die Gemeinde mit keinem anderen Dorf zusammengewachsen ist, gelangt man umgehend ins Grüne. Im Dorf gibt es wenig Industrie oder Kleingewerbe, man wohnt hier. Die Gemeinde hat zwei Schulhäuser und ein Gemeindehaus. Die Infrastrukturen des Dorfes sind ausreichend und zweckmäßig. Die alltäglichen Nutzungen mit Zentrumsfunktion sind entlang der Hauptstrasse aufgereiht (Gemeindehaus, Schulhaus, Bauamt, Restaurants, Entsorgung). In der Gemeinde gibt es keinen Dorfkern, und auch sonst gibt es keinen eigentlichen Gemeindetreffpunkt. Die Reithalle und das Restaurant Bären sind Identifikationsorte. Das Ortsbild ist vom Verkehr geprägt; aufgrund kantonaler Vorgaben ist wenig Gestaltungsspielraum vorhanden.

##### Leitsatz

*Die Gemeinde setzt sich zum Ziel, ein gepflegtes Dorfbild mit zeitgemäßem, ländlichem Charakter zu fördern. Entlang der Hauptstrasse sollen die Nutzungen mit Zentrumsfunktion in einem Zentrumsbereich oder in einer Zentrumszone gestaltet und gefasst werden. Daraum ist besonders auf die Gestaltung des Straßenraumes der Hauptstrasse zu Gunsten der Wohnbevölkerung und für mehr Aufenthaltsqualität zu achten. Der Verkehr soll sich der Zentrumsfunktion unterordnen.*

*Auch auf die Gestaltung des Strassenraums von Gemeindestrassen ist zu achten, da dieser ebenfalls ein Teil des Ortsbildes ausmacht. Die ortstypischen Aussenraumqualitäten und die Durchgrünung sollen erhalten werden.*



### 3.3 Ortsentwicklung

Der öffentliche Raum in Holziken ist klein und weist kein grosses Potenzial mehr auf, wie Änderungen der Schulwege. Ein Ausbau des öffentlichen Verkehrs auf einen Halbstundentakt würde begrüßt. In der Gemeinde gibt es keinen Arzt, was von der Bevölkerung vermisst wird, und auch wenige Kleingewerbe. Die Freizeit im Aussenraum wird, trotz guten Freiräumen, wie zum Beispiel beim Schulhaus Hueb, oft woanders verbracht als im Dorf. Soziale Treffpunkte im Dorf sind die Restaurants, das Gemeindehaus, die Mehrzweckhalle und der Sportplatz.

#### Leitsatz

*Die Gemeindedienstleistungen sind bedürfnisgerecht auszustatten und nach Möglichkeit weiterhin vor Ort zu erbringen.*

*Holziken fördert ein attraktives Umfeld für das Gewerbe.*

*Die Vereinstätigkeit ist einer der tragenden Pfeiler unserer Gemeinde und wird gefördert und anerkannt.*



### 3.4 Verkehr

Die Gemeinde Holziken ist durch den Verkehr geprägt, dieser führt mitten durchs Dorf. Auf der Hauptstrasse gibt es drei Fussgängerstreifen, was sicher ausbaufähig ist. Der motorisierte Verkehr im Dorf ist zügig unterwegs. Gestaltungs- und Lenkungsmassnahmen für den Verkehr auf den Ortsdurchfahrten sind erwünscht.

## Leitsatz

*Der Verkehr soll über den Knoten Hauptstrasse – Bachstrasse Richtung Autobahn gelenkt werden. Die Verkehrsführung soll sicher zugunsten aller Verkehrsteilnehmer gestaltet werden. Die Reduktion der Lärmbelastung und die Erhöhung der Sicherheit werden geprüft.*



## 3.5 Fuss- und Velowege

Die Fusswege in und um Holziken sind gut erschlossen, jedoch gibt es Probleme beim Überqueren von verschiedenen Strassen wie beispielsweise bei der Bachstrasse. Der Übergang bei der Panoramastrasse sollte für die Fussgänger besser zu überqueren sein.

Der Veloverkehr wird im Dorf auf den Strassen geführt. Der Veloverkehr soll auf der Hauptstrasse Platz haben.

## Leitsatz

*Für Fuss- und Velowege wird eine möglichst kurze und sichere Streckenführung gewählt. Radstreifen und Fussgängerquerungen gewährleisten die Sicherheit des Fuss- und Velo-verkehrs.*



## 3.6 Natur und Landwirtschaft

Im Dorf hat es viele Gärten und Grünflächen. Rund um das Dorf befinden sich zahlreiche Landwirtschaftsflächen. Die Landwirte sind mit der heutigen BNO zufrieden.

## Leitsatz

*Unsere Bevölkerung wird gebeten der intakten, geschätzten und geschützten Natur und Umwelt Sorge zu tragen. Die Gemeinde setzt sich für intakte Naherholungsgebiete und ein intaktes Landschaftsbild ein und fördert beides.*



## 4 GRUNDLAGEN

---

Für die Erarbeitung des vorliegenden Themenkatalogs wurden folgende Grundlagen gesehen und in die Überlegungen miteinbezogen:

- Raumplanungsgesetz RPG (Bund), 1.Januar 2019.
- Raumplanungsverordnung RPV (Bund), 28. Juni 2000.
- Kantonaler Richtplan, 20. Sept. 2011 / 24. März 2015 / 27. Juni 2023
- Schreiben Aargauer Wanderwege, 15. März 2019
- Entwicklungsstrategie Regionalverband Suhrental, 10. Mai 2017
- Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanungsrevision, 12. Juni 2018
- Regionales Entwicklungskonzept, 2012
- Landschaftsentwicklungsprojekt, 2003
- Kantonales Baugesetz, 01.07.2024
- Bauzonendimensionierung (ARE, Kanton), 2018
- Web-GIS des Kantons Aargau, 2018/2019
- Kommunales Kurzinventar / Bauinventar, 1994 / 2019
- Kommunale Bau- und Nutzungsordnung, 1998, rev. `14
- Kommunaler Zonenplan, 1998, rev. `99, `05, `12, `14
- Kommunales Landschaftsinventar, 2018/19

## 5 ABLAUF REVISION NUTZUNGSPLANUNG

---

### 5.1 Ablaufbeschrieb

Eine Revision der Nutzungsplanung eröffnet Holziken viele Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten. Eine zukunftsgerechte Revision bedingt eine fundierte Grundlagenanalyse.

Die gesamte Revision wird darum in drei Phasen stufengerecht erarbeitet:

#### **Phase I – Grundlagen Kanton und Evaluation Planungsbüro**

In der ersten Phase ist der Auftrag für das Planungsbüro zu bestimmen, welches die Revision der Nutzungsplanung im Auftrag der Gemeinde Holziken durchführt. Dem Gemeinderat ist aufgrund von Erfahrungswerten für die BNO-Revision eine Offerte mit Terminplan zur Erarbeitung der Revision zu unterbreiten.

#### **Phase II – Handlungsbedarf**

Nach einer differenzierten Analyse der Grundlagen wurden Themen, Defizite und Potenziale abgeleitet und in einem Masterplan festgehalten. Anschliessend wurde der Handlungsbedarf definiert und umschrieben, es wurden quasi die “Weichen“ gestellt. Der Handlungsbedarf wurde in Leitsätzen ausformuliert. Die Leitsätze bilden den Rahmen für die zukünftige Entwicklung. Sie zeigen auf, was als wichtig erachtet wird und welche Aspekte in der Revision Holziken angegangen werden.

#### **Phase III – Revision**

In der dritten und letzten Phase wurde der aus Phase II abgeleitete Handlungsbedarf in einer Revision der Nutzungsplanung Holziken umgesetzt.

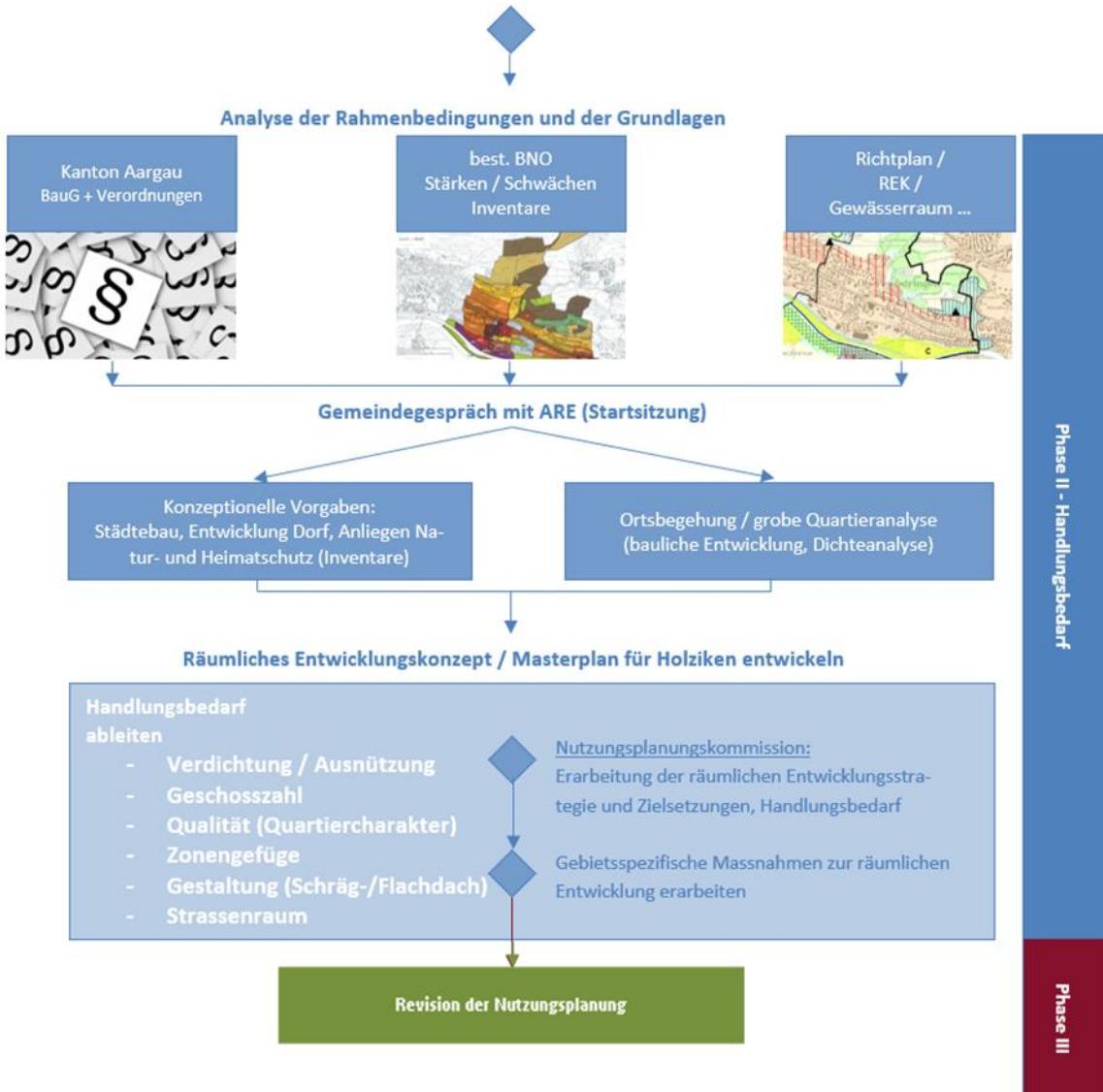
### 5.2 Information Bevölkerung

Der Masterplan wurde der Bevölkerung am 25. Februar 2020 vorgestellt als Vorbereitung auf die umfassende Gesamtrevision und ihr Mitwirkungsverfahren.

Aufgrund der allgemeinen Situation betreffend COVID-19 fand keine Informationsveranstaltung statt. Stattdessen fanden im November 2020 zwei Fragestunden zur Gesamtrevision und zum Mitwirkungsverfahren im kleineren Rahmen statt.

Der Gemeinderat informierte die Bevölkerung über die Gemeindenachrichten und anlässlich von Gemeindeversammlungen über den Stand der Nutzungsplanung.

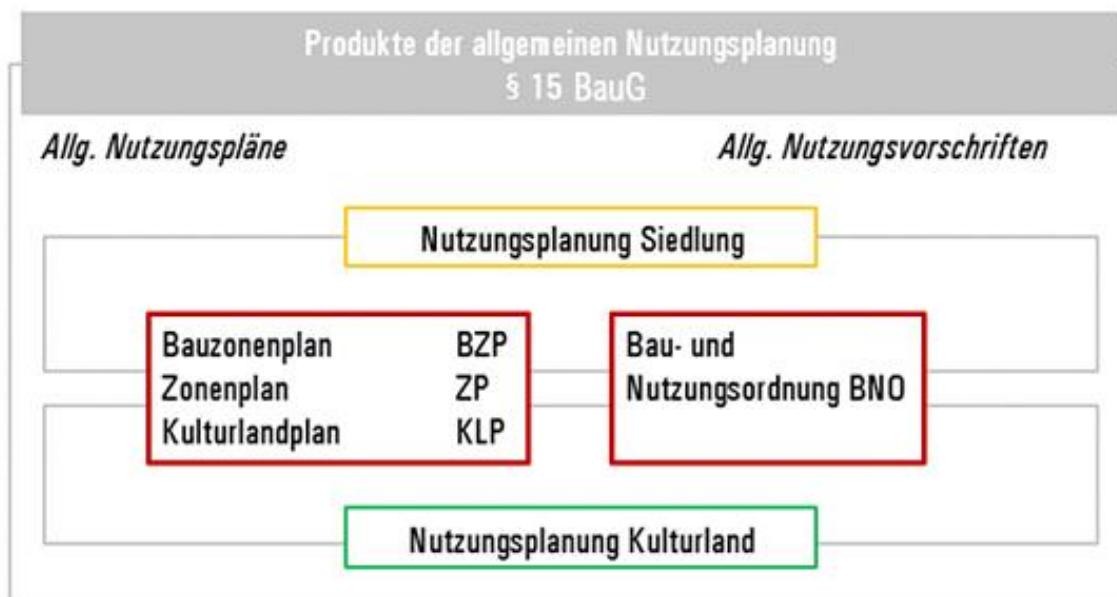
### 5.3 Ablaufschema



## 5.4 Terminprogramm

Beschluss Planungskredit	Feb. 2018
Grundlagenarbeiten, Analyse Räumliches Entwicklungs-konzept Masterplan	Aug. 2018 – Aug. 2019
Entwurf Nutzungsplanung Siedlung u. Kulturland/BNO	Aug. 2019 – Feb. 2020
Informationsveranstaltung Stand der Arbeiten	25. Februar 2020
Entwurf Nutzungsplanung Siedlung u. Kulturland/BNO	Feb. 2020 – Sept. 2020
Mitwirkung	Nov. – Dez. 2020
kantonale Vorprüfung	Nov. 2020 – Juli 2021
Behandlung Mitwirkungen / Ergebnisse kant. Vorprüfung <i>Planerwechsel von swr+AG zu Flury Planer + Ingenieure AG</i>	Jan. 2021 – Jan. 2023 <i>Juni/Juli 2022</i>
2. Kant. Vorprüfung	März 2023 – März 2024
Bereinigung	April 2024 – Juli 2024
Abschliessende kantonale Vorprüfung, Bereinigung	Aug. 2024 – <b>Nov. 2025</b>
Öffentliche Auflage	<b>Jan. - Feb. 2026</b>
Evtl. Einwendungsbehandlung	<b>März - Juni 2026</b>
Gemeindeversammlung	<b>November 2026</b>

## 5.5 Umfang / Produkte



### Grundeigentümerverbindlich:

- *Bauzonenplan*
- *Kulturlandplan*
- *BNO*

### Behördenverbindlich:

- *Erschliessungsprogramm*
- *Leitbild – Leitsätze*
- *Entwicklungskonzept/ Masterplan*

### Weitere Grundlagen:

- *Bauinventar*
- *Landschaftsinventar*

## 6 PLANERISCHE VORGABEN

### 6.1 Vorgaben Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze ist durch die kantonale Gesetzgebung gewährleistet.

### 6.2 Vorgaben Kanton

#### 6.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wird in der Planung vollumfänglich berücksichtigt. Das Raumkonzept zeigt als 1. Kapitel des kantonalen Richtplans (Festsetzung Sept. 2011) die Grundzüge der anzustrebenden künftigen räumlichen Entwicklung des Kantons, bezeichnet Schwerpunkte und formuliert Strategien zu den einzelnen Räumen. Folgend werden die für Holziken wichtigsten Festsetzungen des kantonalen Richtplans erläutert.

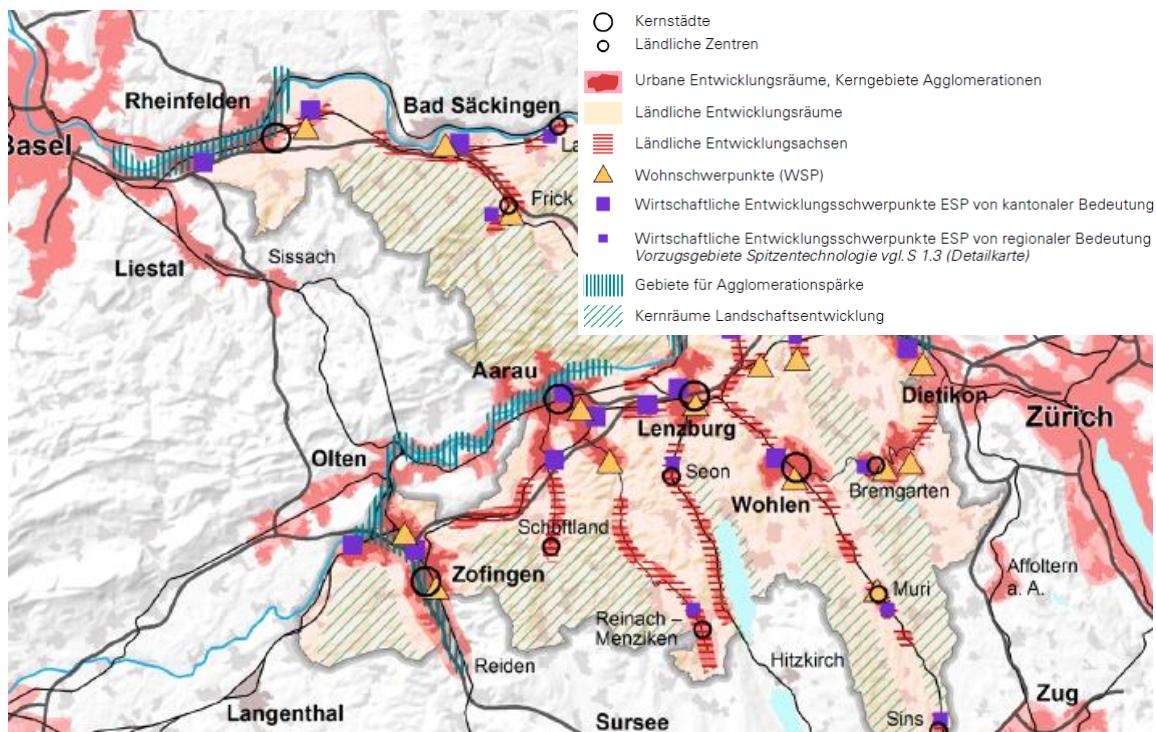


Abb. 1: Ausschnitt aus dem kantonalen Raumordnungskonzept ROK (Stand 2015)

Holziken befindet sich im ländlichen Entwicklungsräume. Ländliche Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus. Sie dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und 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.

Ländliche 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.<sup>1</sup>

### **Siedlungsgebiet**

„Der kantonale Richtplan definiert Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet. Gemäss den Grundsätzen des kantonalen Raumordnungskonzepts werden im Kapitel Siedlung des kantonalen Richtplans folgende Planungsgrundsätze für die Siedlungsentwicklung festgelegt:

- a) Die Siedlungsqualität (Baustruktur, Aussenraum und Umwelt) wird aufgewertet. Angestrebgt wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung und städtebauliche Einbettung von Siedlungselementen in die Landschaft. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Aufwertung der öffentlichen Aussenräume und der Gestaltung der Bauzonen-grenze.
  - b) Erneuerungen und Veränderungen des Siedlungsraums erfolgen unter Beachtung der Baustruktur, des Freiraums, optimaler, auf die Quartierstruktur abgestimmte baulicher Dichten, der Verkehrskapazitäten und einer ausgewogenen Sozialstruktur. Die Gemeinden legen die Qualitätskriterien in der Nutzungsplanung fest.“
- 
- Planungsanweisung S 1.2: Das Siedlungsgebiet kann anders angeordnet werden, wenn die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert wird.
  - Planungsanweisung S 2.1: Mindestdichte in überbauten Wohn- und Mischzonen 40 E/ha (Holziken 2019 | 37 E/ha) bzw. in unüberbauten Wohn- und Mischzonen 60 E/ha.
  - Planungsanweisung S. 2.2: Ermittlung bevorzugter Wohn- und Mischzonen für weitere Erhöhung der Dichte und ausweisen entsprechender Potenziale, wenn Mindestdichte in den bestehenden Wohn- und Mischzonen erreicht ist (für Holziken nicht relevant).
  - Handlungsprogramm zur Innenentwicklung - Innenentwicklungsstrategie – kommunale Gesamtschau (Masterplan / Räumliches Entwicklungskonzept wird im Rahmen der Revision erstellt)

Das Erreichen der Siedlungsqualität, der inneren Siedlungsentwicklung und der Strassenraumaufwertung kann durch geeignete Zonen- und Bauvorschriften erreicht werden. Konkrete Anweisungen betreffend Themen für geeignete Bauvorschriften lauten:

- zentrumsnahe attraktives Wohnen im nahen Umfeld von (Bus-) Haltestellen,
- kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung, und
- Verdichten der Quartiere.

---

<sup>1</sup> Raumkonzept Aargau S. 2 + 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

„Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag (Hauptstrasse Holziken (DTV 2018| 9734) und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist (Hauptstrasse, Holziken). Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.“<sup>2</sup>

Das vom kantonalen Richtplan definierte Siedlungsgebiet entspricht den heute gültigen Bauzonen der Gemeinde Holziken. Einige Parzellen des definierten Siedlungsgebiets sind noch unüberbaut. Für diese Gebiete ist in der BNO-Revision eventuell eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen, um eine qualitätsvolle Entwicklung zu erreichen.

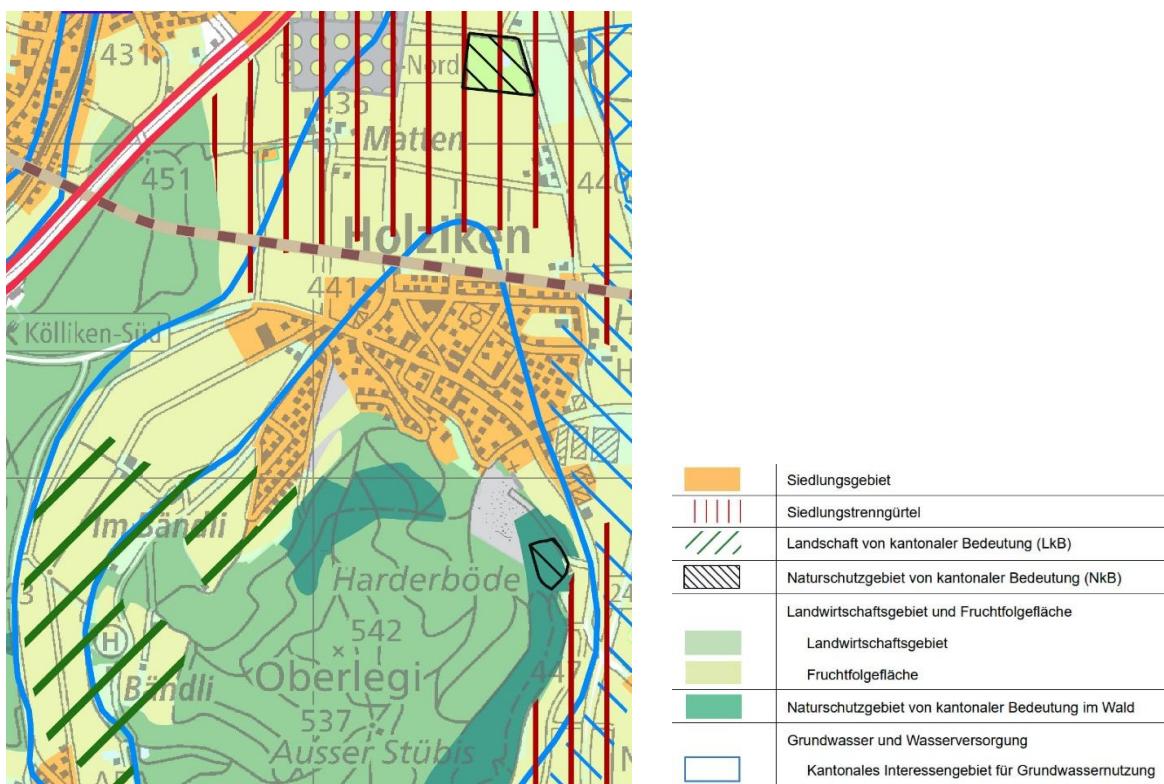


Abb. 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Aargau, Quelle: agis, 12.08.2022

### Landschaft von kantonaler Bedeutung / Naturschutz

Die Gemeinden schützen die LkB in der Nutzungsplanung. Sie legen die Rechtswirkungen und die genaue Gebietsabgrenzung fest. Sie scheiden Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen, die dem Schutzziel entsprechen, aus.

- Landschaftsschutzzonen „Im Bändli“, „Bändli“, „Im Hard“, „i de Matte“, „Obermatte“, das Pferderennbahngelände und Siedlungstrenngürtel sind bereits im Kulturlandplan umgesetzt.
- Natur- und Landschaftsinventar erstellen

<sup>2</sup> Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung S. 4 + 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

In den LkB sind Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen sowie die Errichtung von untergeordneten betriebsnotwendigen Neubauten möglich. Die Beurteilung der Vorhaben erfolgt in den entsprechenden Planungs- und Bewilligungsverfahren. Für die landschaftliche Einpassung der Bauten gilt in den LkB eine erhöhte Sorgfaltspflicht. Die Gemeinden können in der Nutzungsplanung innerhalb der LkB Ausnahmen für landwirtschaftliche Neubauten vorsehen, soweit die Schutzziele nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Zur Begründung solcher Neubauten sind die detaillierten Massnahmen im Richtplantext definiert.<sup>3</sup>

- Bedarf an Siedlungseiern überprüfen bzw. Bezeichnung landwirtschaftliche Betriebe neu mit «L»

### **Landwirtschaftsgebiet und Fruchfolgeflächen**

Das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchfolgeflächen gemäss Richtplankarte werden festgesetzt. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchfolgeflächen mit ihrer Nutzungsplanung, indem sie dieses den Landwirtschaftszonen oder anderen Zonen mit entsprechenden Vorschriften zuweisen und sie als orientierenden Inhalt im Nutzungsplan darstellen. Die Verminderung der Fruchfolgeflächen um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus.<sup>4</sup>

- Berücksichtigung in der Revision BNO

### **Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung werden festgesetzt. Kanton und Gemeinden sorgen für einen angemessenen Schutz der Naturschutzgebiete von nationaler und kantonaler Bedeutung. Die Gemeinden stellen den grundeigentumsverbindlichen Schutz der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung in der Nutzungsplanung sicher und leiten die notwendige Schutz-, Entwicklungs- und Pflegeplanung ein.

- Naturschutzzone von kant. Bedeutung im Wald Hubel ist bereits im Kulturlandplan umgesetzt
- Das im 2022 mit dem Kanton vereinbarte Naturwaldreservate Stübis/Hügeli wird neu umgesetzt.

### **Wald**

Die gesellschaftlichen Ansprüche an den Wald bezüglich Freizeit- und Erholungsnutzung werden gleichwertig zur Waldökonomie und Waldökologie berücksichtigt. Freizeitnutzungen im Wald müssen grundsätzlich störungsarm sein. Intensivere Nutzungsformen sind auf geeignete Gebiete mit gezielten Lenkungsmassnahmen zu konzentrieren.

Wo intensivere Formen der Freizeitnutzung zugelassen werden sollen, bezeichnen die Gemeinden zur Entlastung der übrigen Gebiete in der Nutzungsplanung regional abgestimmte

<sup>3</sup> Landschaft von kantonaler Bedeutung S. 4. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

<sup>4</sup> Landwirtschaftsgebiet und Fruchfolgeflächen S. 3. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Waldgebiete. In diesen Gebieten sind Einrichtungen in begrenztem Umfang zulässig, wenn keine Rodung notwendig ist, keine übergeordneten Interessen (zum Beispiel Wildtierkorridore) entgegensprechen, ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird und eine Zustimmung gemäss Art. 22 RPG möglich ist. Diese überlagernde Waldnutzung wird befristet und muss rückführbar sein.<sup>5</sup>

- Schützenswerte und aufzuwertende Waldränder werden im Rahmen der Erstellung des Natur- und Landschaftsinventars überprüft.

### **Gewässer / Gewässerraum / Gewässerschutzzone**

In der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (1998) ist der Raumbedarf der ober- und unterirdischen Gewässer mittels Uferschutzstreifen gesichert. Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt im Rahmen der BNO-Revision.

- Quellfassungen werden im Nutzungsplan eingetragen.
- Gewässerraum-Bestimmungen werden in der BNO gemäss Baugesetz übernommen.

### **Klima**

Aufgrund des spürbaren Klimawandels verabschiedete der Regierungsrat im Jahr 2021 die kantonale Klimastrategie in Übereinstimmung mit der Klimastrategie der Schweiz (2012). Im kantonalen Richtplan legt die Klimastrategie die Handlungsfelder und Stossrichtungen für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmassnahmen im Kanton Aargau fest.

Die Klimastrategie Kanton Aargau bildet eine wichtige Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Gemäss der Klimastrategie sind angenehme klimatische Bedingungen im Siedlungsgebiet zu schaffen, die Versiegelung zu minimieren, eine nachhaltige Verkehrsinfrastruktur gefördert und ein innovatives Wassermanagement parallel zu einer hochwertigen Innenentwicklung zu realisieren. Ziel ist es, Wärmeinseleffekte zu vermeiden, Grün- und Freiflächen zu sichern und den Kaltluftaustauschprozess zu gewährleisten.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden (vgl. Klimaanalysekarte Kap. 13.1).

Im Rahmen der BNO-Revision werden Massnahmen zur Klimaanpassung der Siedlungsentwicklung umgesetzt.

- Massnahmen wie Versiegelung, Durchlüftung, einheimische Bepflanzung und Regenwassermanagement werden als Vorgaben in die BNO aufgenommen.
- In den Gebieten für Innenentwicklung und Siedlungsneuerungen sowie Gestaltungsplangebiete werden weitere Zielvorgaben in die BNO Bestimmungen aufgenommen, wie Berücksichtigung einer klimaangepassten Materialisierung von Gebäuden und Freiflächen sowie vorzunehmende angemessene Grünanteile und Baumpflanzungen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Bepflanzungen.

---

<sup>5</sup> Freizeit und Erholung im Wald S. 2. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

## Weitere Gebiete und Zonen (Art. 18 RPG)

Im Gebiet Am Schöftler befindet sich eine Rekultivierungszone. Das Gebiet "Am Schöftler" ist in den Planungsanweisungen des Richtplans (Aktualisierungspaket 1, 27.06.2023) nicht mehr als Materialabbaugebiet aufgeführt. Das Gebiet wird nicht für die landwirtschaftliche Nutzung, sondern für die Rekultivierung als Wald vorgesehen.

- Umsetzung in der BNO einer Rekultivierungszone (Grundnutzung), mit zwei überlagernden Schutzzonen (Grubenbiotop und Naturschutzzzone).

### 6.2.2 Historische Karten

Um das historische Erbe und das Siedlungswachstum aufzuzeigen, sind nachfolgend Ausschnitte aus den historischen Karten aufgeführt.



Abb. 3: Michaeliskarte 1840. Quelle: agis. 05.03.2018



Abb. 4: Michaeliskarte 1849. Quelle: agis. 05.03.2018

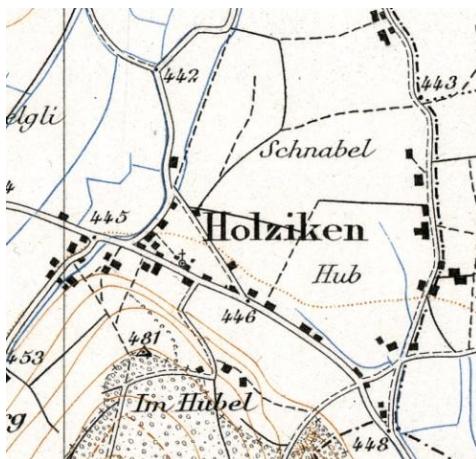


Abb. 5: Siegfriedkarte 1884. Quelle: agis. 09.09.2020



Abb. 6: Siegfriedkarte 1913. Quelle: agis. 09.09.2020



Abb. 7: Siegfriedkarte 1940. Quelle: agis.  
05.03.2018

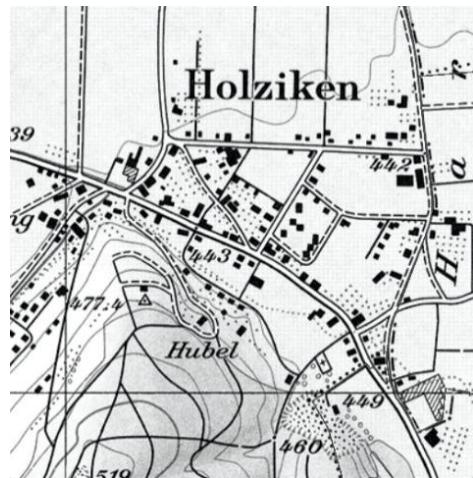


Abb. 8: Landeskarte 1976. Quelle: agis.  
05.03.2018

Die historischen Karten zeigen, dass sich die Siedlung Holziken um das Strassendreieck Bachstrasse-Hauptstrasse-Gässli entwickelte. Erst nach 1980 wurden auch Grundstücke abseits der Strassen bebaut.

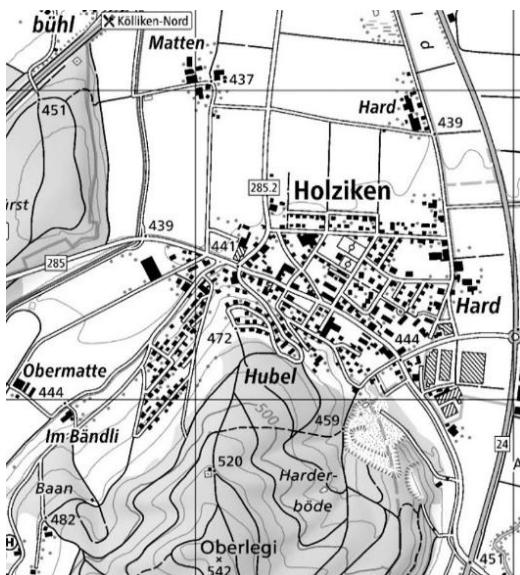


Abb. 9: Übersichtskarte 2018. Quelle: agis  
06.03.2018



Abb. 10: Orthofoto 2017. Quelle: agis  
06.03.2018

Holziken hat keine Kernzone und besitzt keinen historischen Kern. Im Dorf befindet sich ein Schutzobjekt (Hauptstrasse 2), zwei weitere Schutzobjekte befinden sich ausserhalb des Dorfes im Bändli und eines in der Matte.

### 6.2.3 Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Im Juni 2018 hat die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland für Holziken bereitgestellt. Diese Grundlagen sind in einem separaten Dokument verfasst. Konkrete Empfehlungen sind im Kapitel 9 aufgeführt.

#### **6.2.4 Geltendes Bauinventar**

Kommunale Schutzobjekte können in Substanz- und Volumenschutzobjekte unterschieden werden:

- Substanzschutzobjekte (dürfen nicht abgerissen werden), bei kantonalen Denkmalschutzobjekten sind Veränderungen nur mit der Denkmalpflege möglich
- Volumenschutzobjekte (dürfen abgerissen werden, Ersatzbau darf/muss aber wieder im gleichen Volumen erstellt werden.)

Das kommunale Kurzinventar der kulturhistorischen Objekte ist bei der Nutzungsplanungsrevision zu beachten. So ist vor allem bei Auf- oder Umzonungen die Verträglichkeit mit inventarisierten Objekten zu überprüfen und gegebenenfalls eine Güterabwägung vorzunehmen.

- Holziken hat ein kommunales Kurzinventar
- Die kantonale Denkmalpflege hat das Bauinventar der Gemeinde per Ende September 2020 aktualisiert.

#### **6.2.5 Ortsbildbesichtigung / Aktualisierung kommunaler Schutzobjekte**

Eine Liste mit dem aktualisierten Bauinventar befindet sich in der Beilage.

Während der Ortsbildbesichtigung mit der Vertreterin der kantonalen Denkmalpflege und der Planungskommission wurden die potenziellen Schutzobjekte auf ihre Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit hin überprüft. In der Folge fanden Innenbesichtigungen statt.

### **6.3 Vorgaben Region**

Auszug aus der Entwicklungsstrategie Suhren- und Ruedertal (2017)<sup>6</sup>: Ziel der Region ist es auch in Zukunft als eigenständige Region, die regionale Wertschöpfung zu steigern und die Wettbewerbsfähigkeit der Region zu stärken. Eine grosse Stärke der Gemeinden im ländlichen Entwicklungsräum ist, dass sie eine sehr gute Wohnqualität zu günstigen Preisen zu bieten haben. Das Naherholungsgebiet liegt sozusagen direkt vor der Haustür.

Das soziale und kulturelle Leben spielt in diesen Gemeinden sehr gut. Die meisten Dörfer im ländlichen Entwicklungsräum in unserer Region verfügen zudem über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und einem umfassenden Schulangebot bis mindestens Ende der Primarschule.

Die Gemeinden im ländlichen Entwicklungsräum sehen sich mit der Situation konfrontiert, dass sie aufgrund der kantonalen Raumplanungsvorgaben nur im Rahmen der bereits bestehenden Zonen Wachstumsmöglichkeiten haben. Ein zu geringes Wachstum oder ein Stillstand wirkt sich beispielsweise auf die Finanzen und Infrastruktur nachteilig aus.

Die Stärken der Region mit seinen attraktiven Wohnstandorten, den vielfältigen und intakten Landschaften, dem bezahlbaren Wohnraum und dem reichen kulturellen Leben werden weiter gepflegt und verstärkt vermarktet. Ein massvolles Wachstum der Bevölkerung sowie eine qualitative räumliche Entwicklung werden angestrebt, um damit die Region zu stärken und die Infrastruktur zu erhalten und auszubauen zu können.

Das Suhren- und Ruedertal ist für grössere und kleinere Unternehmen attraktiv. Das bestehende lokale Gewerbe kann sich in der Region weiterentwickeln. Die Ansiedlung von neuen Firmen wird gefördert. Die Anzahl Arbeitsplätze soll sich mittel- und langfristig erhöhen. Die Arbeitnehmer sollen nach Möglichkeit in der Region wohnen.

<sup>6</sup> Entwicklungsstrategie Suhren- und Ruedertal 10.05.2017

### **6.3.1 *Siedlung***

Mit den Landreserven wird haushälterisch umgegangen, um die Entwicklung der Region positiv zu beeinflussen. Den Gemeinden steht das Flächenmanagement zur Nutzung zur Verfügung. Dieses Instrument bietet die Chance zur Mobilisierung und Optimierung der Baulandreserven im kommunalen und regionalen Kontext. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten wird die Schaffung von regionalen Arbeitszonen in Hirschthal und Schöftland gefördert. Im ländlichen Entwicklungsräum sollen mindestens die bestehenden Arbeitszonen erhalten bleiben, um dem ortsansässigen Gewerbe die Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Steigerung der Wohnattractivität im ländlichen Entwicklungsräum wird insbesondere auch unter der Berücksichtigung der demographischen Entwicklung gefördert.

### **6.3.2 *Landschaft und Umwelt***

Die vielfältigen und attraktiven Landschaften werden erhalten und gepflegt. Die landschaftliche Schönheit des Suhren- und Ruedertals ist eine grosse Stärke der Region. Die intakte Natur erhöht die Wohnqualität in erheblichem Masse. Die Region bietet ein vielfältiges Naherholungsgebiet und damit Raum für verschiedenste Outdoor-Aktivitäten. Die Landwirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Qualität der Kulturlandschaft und des Naherholungsraums.

### **6.3.3 *Verkehr***

Das Suhren- und Ruedertal ist mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage des Suhren- und Ruedertals ist ein grosser Standortvorteil. Die Hauptverkehrsachsen der Schweiz, die A1 und die A2, sind über die Autobahnanschlüsse Aarau West (A1) und Sursee (A2) gut und schnell erreichbar. Grosse Zentren wie Zürich, Bern, Basel oder Luzern sind in rund einer Stunde sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zu erreichen.

Es besteht ein umfassendes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, welches den Anschluss an die grösseren Zentren sicherstellt. Bisher sind leider einzelne peripherere Gemeinden ungenügend oder gar nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Der Verband fördert gezielt den Fuss- und Radverkehr und die Kombination von verschiedenen Verkehrsträgern beispielsweise durch sichere und attraktive Wege.

### **6.3.4 *Regionales Entwicklungskonzept (2012)***

Die für die Nutzungsplanungsrevision relevanten Aussagen im regionalen Entwicklungskonzept sind folgend zusammengefasst.

## Konzeptkarte:

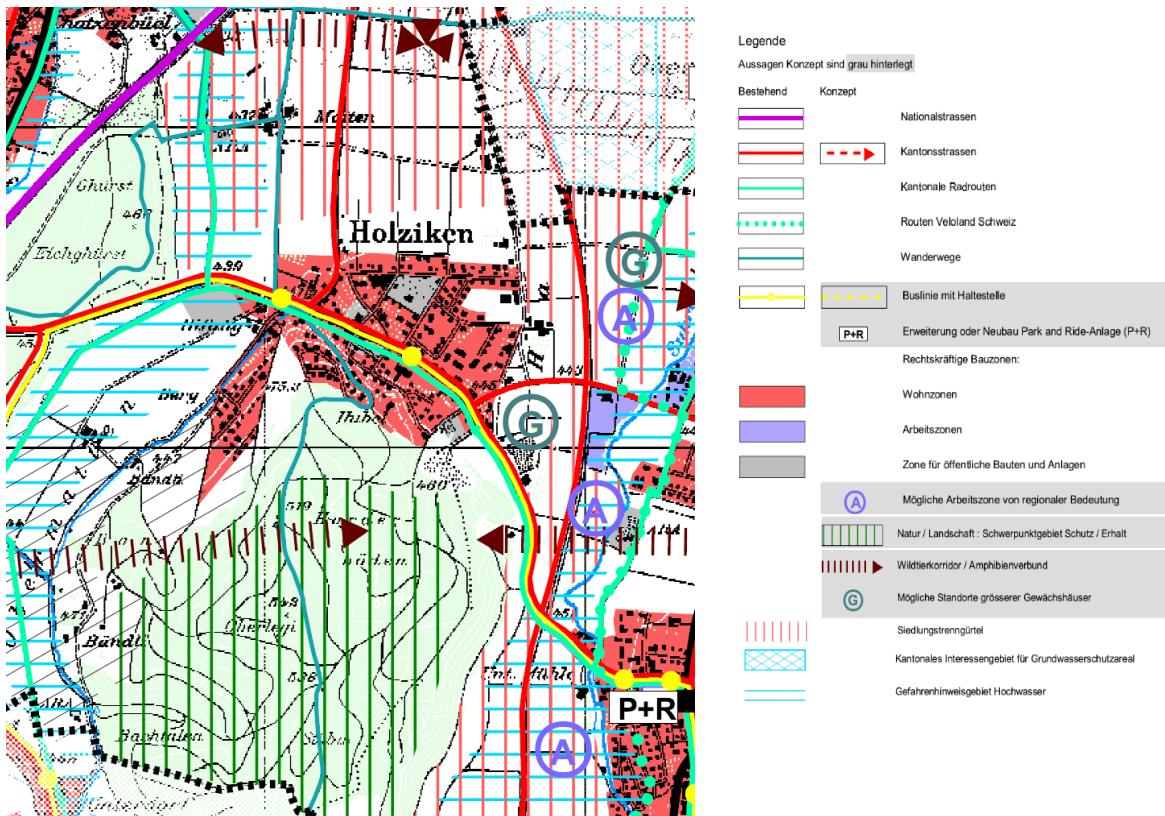


Abb. 11: Konzeptkarte. Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept. 2012.

## Siedlung

### Bevölkerungsentwicklung:

Die Entwicklung zeigt eine praktisch kontinuierliche Zunahme. Dies lässt den Schluss zu, dass für das gesamte Spektrum der unterschiedlichen Wohngemeindetypen in der Region Suhrental eine Nachfrage besteht: Dies gilt offensichtlich sowohl für die Gesamtzahl der kleineren, betont ländlich ausgerichteten Dörfer wie auch die stärker der Agglomeration Aarau zugewandten Gemeinden und das Regionalzentrum Schöftland. Es ist somit sinnvoll und entspricht den Anforderungen des Wohnungsmarktes, wenn weiterhin ein **Wohnungs-, Liegenschafts- und Baulandangebot innerhalb des gesamten Spektrums** besteht.

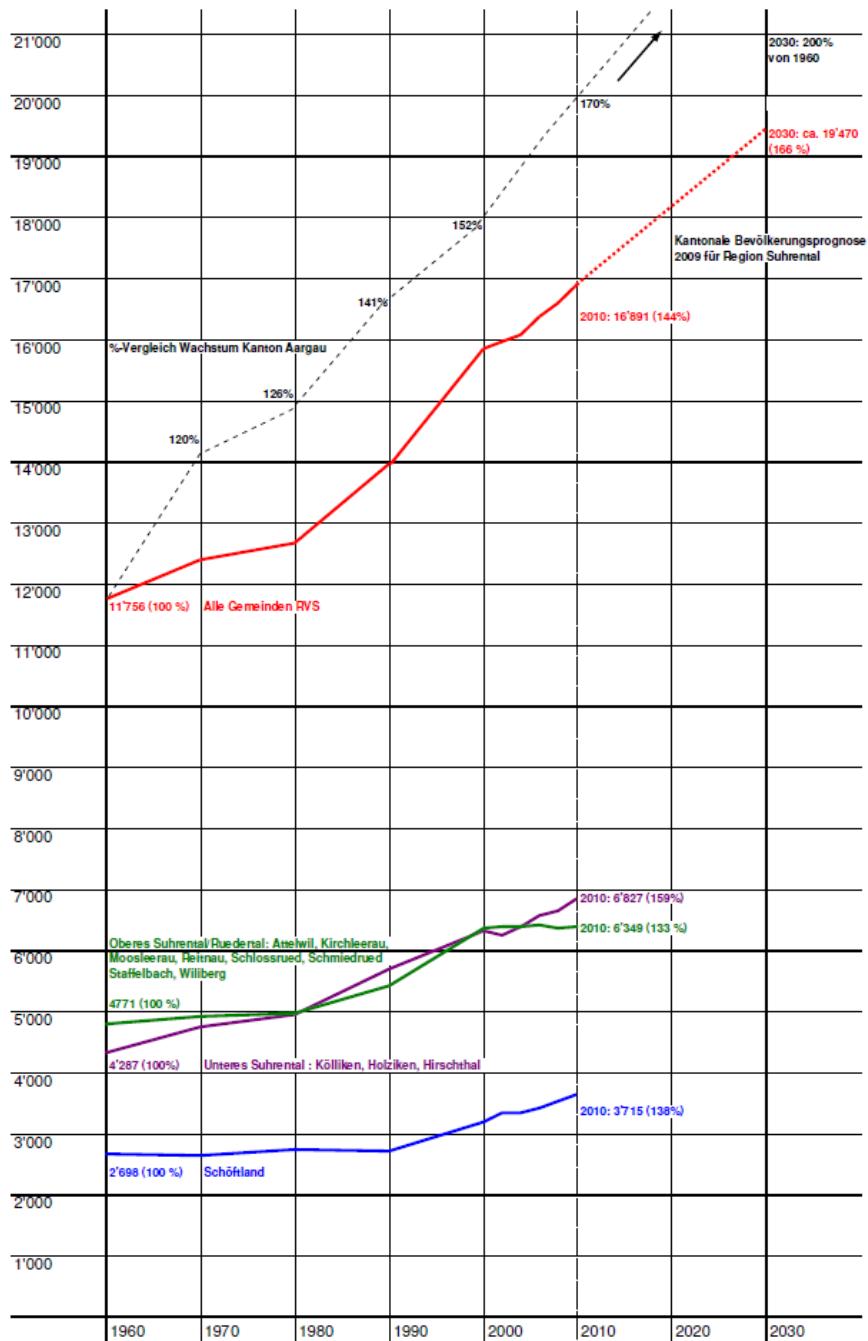


Abb. 12: Prognose Bevölkerungsentwicklung. Quelle: REK 2012.

## Bauland

Für die bis 2030 prognostizierte Zahl von 19'500 bis 21'000 Einwohnerinnen und Einwohnern in der gesamten Region reichen die noch unüberbauten Flächen von 92.3 ha in Wohn- und Mischzonen bei weitem aus. Die Verteilung der Reserven auf die einzelnen Gemeinden zeigt, dass auch in dieser Beziehung wenig Handlungsbedarf besteht: Projiziert man das für die Region angepeilte Wachstum von 18% bis zum Jahr 2030 (siehe Kapitel B 2) auf die einzelnen Gemeinden, verfügen - unter Berücksichtigung einer realistischen inneren Verdichtung - fast alle über genügende bis sehr grosszügige Reserven an bereits rechtskräftig ausgeschiedenem Bauland. **Im Grenzbereich liegen die Werte einzig in Kölliken, Holziken und Reitnau.**

Nicht berücksichtigt werden darf bei dieser Berechnung die mangelnde Verfügbarkeit von Teilflächen aufgrund der fehlenden Bereitschaft von Grundeigentümerinnen und -eigentümern, ihr Land zur Überbauung freizugeben. Würden diese Flächen in Abzug gebracht und durch entsprechende Neueinzonungen wettgemacht, würde damit die Rechtmässigkeit der Baulandhortung indirekt anerkannt und der Grundsatz der bedarfsgerechten Bemessung der Bauzonen (Art.15 des Eidg. Raumplanungsgesetzes) verletzt.

Trotz der eher ländlich geprägten Bebauung in der Region ist auf eine angemessene bauliche Dichte zu achten: **Eher verdichten, wo schon gebaut ist**, als mit Bauzonen in neue Landschaftsräume vorzudringen. Die Gemeinden schaffen im Rahmen ihrer Nutzungspläne die nötigen Voraussetzungen dazu. Sie erschliessen rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen zeitgerecht und prüfen in Fällen fehlender Überbauungswilligkeit eine Umlagerung in besser geeignete Bereiche.

Allfällige Erweiterungen der Bauzonen erfolgen mit Ausnahme kleiner Korrekturen oder Arondierungen nur in Bereichen, die mit öffentlichem Verkehr ausreichend erschlossen sind und die Kulturlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Distanz zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Verkehrs sollte in der Regel nicht mehr als 300 m, im Maximum 500 m betragen. Dabei ist vom heute bzw. zum Zeitpunkt der Einzonung bestehenden Netz auszugehen. Die Lage von Haltestellen kann allenfalls verschoben bzw. optimiert werden kann.

Zu den Standortqualitäten gehört eine gute Siedlungs-, Wohn- und Bauqualität. Nicht nachhaltig und allzu billig konzipierte Häuser und Überbauungen entsprechen diesen Zielen nicht. Die Gemeinden nehmen ihre Verantwortung zur **Umsetzung dieser Qualitätsziele** wahr. Besonders zu beachten und problematisch für die Wohnqualität ist die zum Teil beträchtliche **Lärmbelastung entlang der Hauptstrassen** und im Einflussbereich der Nationalstrasse A1.

Für dichtere Bauformen, vor allem **grössere Mehrfamilienhäuser**, sind primär die Ebene des Suhrentals von Schöftland an abwärts sowie der Raum Kölliken geeignet. Die Gemeinden unternehmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten alle Anstrengungen, um rechtskräftig ausgeschiedenes Bauland zeitgerecht zu erschliessen und der Überbauung zuzuführen.

## Arbeitsplätze

Im REK wird die Entwicklung der Beschäftigten- und Betriebszahl ausgewiesen:

	1985	1995	2000/01	2005	2008
Beschäftigtenentwicklung	195	165	171	151	167
Entwicklung der Arbeitsstätten	51	58	51	45	48

## Pendlerstatistik:

Holziken wies seit 1990 stets einen grossen Überschuss an Wegpendlern auf, mit einem Pendlerbilanzfaktor von ungefähr 0.5. Je kleiner dieser Wert ist, desto grösser ist der Überschuss der Wegpendler, ein Wert grösser 1 würde einen Überschuss an Zupendlern bedeuten.

Als Fazit dieser Feststellungen ergibt sich, dass die künftige Arbeitsplatzpolitik in der Region auf einer deutlichen Zweiteilung basieren muss: Grössere und nach Möglichkeit auch

**neue Betriebe** mit einer grösseren Zahl von Arbeitsplätzen und/oder wesentlichem Verkehrsaufkommen sind im nördlichen Teil, d.h. im Raum Hirschthal / Schöftland / Kölliken an der Grenze zu Holziken anzusiedeln. In diesem Raum ist das Ausscheiden einer Arbeitszone von regionaler Bedeutung im Sinne eines gemeinsamen Projekts der ganzen Region anzustreben. In den übrigen Gebieten dienen der Erhalt bzw. die allfällige Anpassung von Arbeitszonen dem Fortbestand und der angemessenen Entwicklung lokal und regional täglicher KMU.

## **Landwirtschaft**

Erstklassiges Landwirtschaftsland ist in der Region Suhrental / Ruedertal – vor allem im Talboden des Haupttals – vorhanden. Reduktionen dieser Flächen zu Gunsten von **Bauzonenweiterungen**, Verkehrsanlagen usw. sind **auf ein Minimum zu reduzieren** und sorgfältig abzuwägen.

Von grosser Bedeutung und zu unterstützen ist der Beitrag der Landwirtschaft an die ökologische ausgerichtete **Landschaftspflege**. Das Potenzial entsprechender Bewirtschaftungsbeiträge ist auszunützen.

## **Landschaft**

Hochwertige Natur- und Landschaftsräume befinden sich vor allem im Hügelbereich (beidseits Suhren- und Ruedertal). Der Talboden des Suhrentals ist landschaftlich zwar noch in beträchtlichen Teilen - vor allem im oberen Suhrental - **unverbaut**, durch die intensive Bewirtschaftung aber **ökologisch nicht hochwertig**. Das optische Bild dieses Landschaftsraums wird zudem durch Strassen und Infrastrukturanlagen stark mitgeprägt.

Die Idee einer **neuen Arbeitszone von regionaler Bedeutung** im Gebiet Hirschthal / Schöftland / Kölliken könnte je nach Situierung im Konflikt zum im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungstrenngürtel stehen. Aus der Sicht des Regionalverbandes Suhrental ist es angebracht, die im kantonalen Richtplan zum Ausdruck kommende Idee, Landschaftsschutz und Siedlungstrennung vorwiegend durch Freihaltung und Belassen des topografischen Ist-Zustandes zu verwirklichen, kritisch zu hinterfragen. Anstelle dieses stark defensiv ausgerichteten Konzepts wäre in Anlehnung an die frühere, durch intensivere Uferbestockungen, Hochstamm-Obstbestände und Gehölze weit **stärkere Kammerung der Landschaft** um die einzelnen Siedlungsflächen herum bzw. zwischen diesen durchaus auch eine Strategie denkbar, welche die Siedlungstrennung und Landschaftsgestaltung dort, wo dies sinnvoll ist, offensiv mit bewusst gesetzten Trennelementen realisiert. Damit wäre es grundsätzlich möglich, in gewissem Mass bisher rigoros freizuhaltende Flächen für bauliche Zwecke zu beanspruchen und zudem bereits bestehende, offensichtlich störende Elemente besser in das Landschaftsbild einzubinden.

Für die Region Suhrental drängt sich eine solche **Neuinterpretation der Siedlungstrennung und des Landschaftsschutzes** primär im Bereich des Talbodens im Raum Schöftland / Hirschthal / Muhen / Holziken / Kölliken auf, in dem bereits wesentliche Infrastrukturanlagen bestehen und Möglichkeiten für Arbeitszonen von regionalem Interesse sowie Landwirtschaftszonen für Spezialformen oder intensive Bewirtschaftung geschaffen werden könnten. Entsprechende Standorte sind in der Konzeptkarte symbolisch bezeichnet. Ein Eingreifen in den Bereich des Siedlungstrenngürtels würde eine vorgängige Anpassung des kantonalen Richtplans bedingen. In Frage kommen derartige Eingriffe deshalb nur unter

den in Kapitel B2 erwähnten Voraussetzungen und nach Vornahme einer umfassenden Interessenabwägung.

Generell zu beachten ist die Ausbildung der **Siedlungsränder** gegenüber dem offenen Kulturland. Durch geeignete Pflanzelemente wie Hecken, Gehölze, Baumgruppen oder -reihen ist eine möglichst gute optische Pufferwirkung gegenüber der freien Landschaft zu schaffen. Unerwünscht sind in diesen Bereichen Bauten mit auffälliger Farbgebung sowie massive Terrainveränderungen und Stützmauern.

Die Interessen des **Grundwasserschutzes** und der Grundwasseranreicherung sind mit denjenigen des **Natur- und Landschaftsschutzes** sinnvoll zu **kombinieren**.

## Natur

Ebenso wichtig wie die Landschaftsgestaltung in den grossen Zügen ist die Erhaltung der naturräumlichen Qualitäten im Einzelnen. Geschützt werden diese auf der kommunalen Ebene durch das **Festlegen von Schutzzonen** (Naturschutzzonen, Magerwiesen, Uferschutzzonen usw.) und von **Schutzobjekten** (Hecken, Gehölze, Waldränder, Einzelbäume usw.). Flächen von kantonaler Bedeutung sind im kantonalen Richtplan als Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung bezeichnet und von den betroffenen Gemeinden in der Nutzungsplanung entsprechend zu schützen. Wichtige Aussagen zum Schutz und zur Aufwertung der Naturräume enthält auch das regionale Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) von 2002. Es ist jedoch weder direkt behördens- noch grundeigentümerverbindlich.

Eine überkommunale bzw. regionale Abstimmung bedingen jedoch die Vernetzungskorridore und Amphibienverbünde. Dies betrifft folgende Achsen:

- Durchgehende **Längsvernetzung** entlang der Hauptgewässer Suhre, **Uerke** und Ruederchen. Die Suhre ist zudem ein Amphibienverbund von kantonaler/nationaler Bedeutung.
- Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung quer über das Suhrental im Raum Wiliberg / Staffelbach /Kirchleerau
- Wildtierkorridor von kommunaler bis regionaler Bedeutung quer über das Suhrental im Raum zwischen Schöftland und Staffelbach
- **Amphibienverbünde** von kommunaler bis regionaler Bedeutung quer über das Suhren- und Uerkental unter- und oberhalb **Holziken**

Der Regionalverband setzt sich für die schrittweise Umsetzung und Aufwertung dieser Korridore ein und koordiniert bei Bedarf die entsprechenden Planungen der betroffenen Gemeinden.

## Verkehr

Auf den Kantsstrassen in Holziken ist aus regionaler Sicht keine Veränderung erforderlich.

Die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs ist soweit erforderlich durch **Fahrplanverdichtungen und -optimierungen** zu erhöhen.

Über das Netz der kantonalen Radrouten hinaus sind keine regionalen Ergänzungen des Radwegnetzes für den Alltagsgebrauch erforderlich.

Möglichst direkte, sichere und gut auffindbare Fusswegverbindungen für den Alltagsgebrauch zur Verfügung zu stellen, ist Sache der Gemeinden. Wo nötig, sind sie über Gemeindegrenzen hinweg zu koordinieren. Aufgrund der beschränkten Gehdistanzen im Alltag und der entsprechend kurzen Teilstrecken ist das Fusswegnetz für den Alltagsgebrauch keine regionale Aufgabe.

### **Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz**

Aus regionaler Sicht sind neben den kantonalen Festlegungen keine eigenen Aussagen zum Materialabbau erforderlich. Abweichende Stellungnahmen der Mitgliedsgemeinden zu einzelnen Vorhaben bleiben jedoch vorbehalten.

Die **rechtsverbindliche Umsetzung des Hochwasserschutzes** in den kommunalen Nutzungsplanungen ist auf die vorgesehenen und innert kürzerer Frist umsetzbaren Massnahmen an den Gewässern abzustimmen. Die Vorschriften (Ausscheidung und Bestimmungen Gefahrenzonen) sind so weit wie möglich regional zu koordinieren. Dies gilt auch für die obligatorische spätere Nachführung der Karten. Alle grösseren Hochwasserschutzmassnahmen in den Gemeinden und die rechtliche Umsetzung des Hochwasserschutzes in den kommunalen Nutzungsplanungen sind unter Mithilfe des Regionalverbandes zu koordinieren.

## **Fazit Regionales Entwicklungskonzept für Holziken**

### **Siedlung**

- Die Nachfrage nach Wohnungs-, Liegenschafts- und Baulandangebot ist innerhalb des gesamten Spektrums vorhanden.
- Die Baulandreserven von Holziken liegen im Grenzbereich des Bedarfs.
- Es soll eher verdichtet werden, wo schon gebaut ist, als neues Bauland einzuzonen.
- Die Bauzonenerweiterung soll auf ein Minimum reduziert werden und nicht auf Kosten von wertvollem Landwirtschaftsland vorgenommen werden.
- Die Siedlungs-, Wohn- und Bauqualität soll durch die Umsetzung von Qualitätszielen erhalten und gefördert werden. Besonders beachtet werden soll die Lärmbelastung entlang der Hauptstrassen.
- Holziken ist als Teil der Suhrentalebene geeignet für grössere Mehrfamilienhäuser.
- Holziken hat einen hohen Anteil an Wegpendlern. Durch die Schaffung einer regionalen Arbeitsplatzzone und den Erhalt der lokalen KMU/Gewerbe soll dieser Anteil reduziert werden.

### **Natur und Landschaft**

- Die Landschaftspflege ist ein wichtiger Faktor für die Standortqualität.
- Ein grosser Teil der Landschaft ist noch unverbaut, jedoch doch durch die intensive Landwirtschaft nicht ökologisch hochwertig.
- Durch die Kammerung des Siedlungstrenngürtels mit natürlichen Elementen könnte die Landschaftsqualität gesteigert werden und die im kantonalen Richtplan vorgegebene Freihaltung der Suhrentalebene wäre zu überdenken. Auch bezüglich neuer regionaler Arbeitsplatzzone.

- Die Siedlungsränder sollen mit natürlichen Elementen gegenüber der offenen Landschaft akzentuiert werden.
- Die Interessen des Grundwasserschutzes sind mit dem Landschaftsschutz zu kombinieren.
- Die Natur ist durch die Festlegung von Schutzzonen und Schutzobjekten zu schützen.
- Der Vernetzungskorridor entlang der Uerke und der Amphibienverbund oberhalb Holzikens sind bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

#### **Verkehr**

- Die Attraktivität des ÖV-Angebots ist durch Fahrplanverdichtungen und -optimierungen zu verbessern.
- Die Lärmbelastung der Hauptstrasse beeinträchtigt die Wohnqualität.
- Ver- und Entsorgung
- Rechtsverbindliche Umsetzung des Hochwasserschutzes in der kommunalen Nutzungsplanung.

#### **6.4 Planungen in Nachbargemeinden**

Planungen und Anliegen von anstossenden Gemeinden werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision und während der Mitwirkung und öffentlichen Auflage eruiert und in der Revision berücksichtigt soweit möglich. Es betrifft dies folgende Gemeinden:

Muhen:	Keine anstehenden Planungen, genehmigt 2017
Hirschthal:	Gesamtrevision Nutzungsplanung, genehmigt 2021
Schöftland:	Gesamtrevision Nutzungsplanung 2018, Teilrevision Hegematt, <b>Be- schluss Gemeindeversammlung Nov. 2024, genehmigt 2025</b>
Uerkheim:	Teilrevision BNO (Anpassung an IVHB), Rechtskraft 16.1.19
Kölliken:	Bauzonen- und Kulturlandplan Teilrevision 2018

## 6.5 Weitere Grundlagen

### 6.5.1 Quellfassungen / Grundwasserschutzzonen / Gewässerschutzbereiche

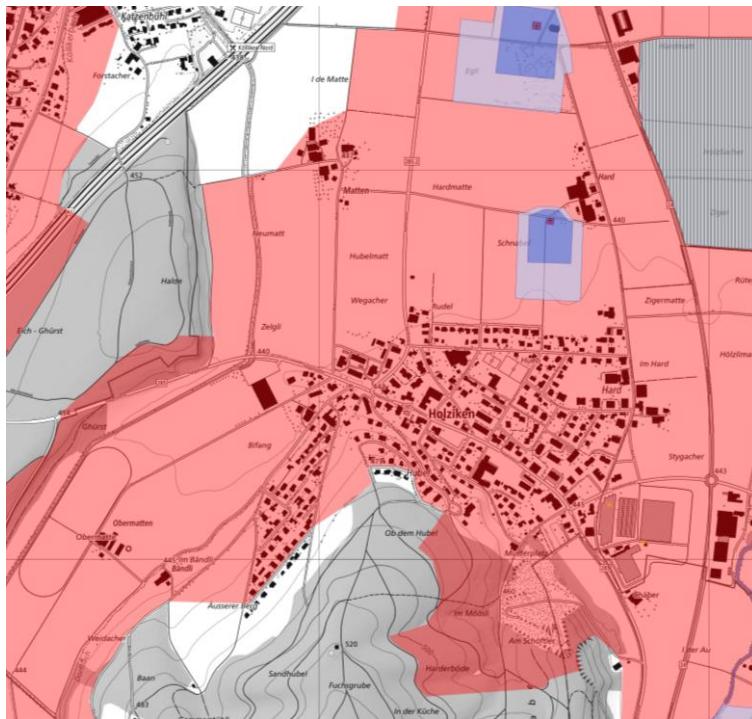


Abb. 13: Grundwasserschutzzonen. Quelle: agis. 15.07.2024

Nördlich des Dorfes, südlich des Gebiets Hard befindet sich eine Grundwasserfassung. Fast das ganze Gemeindegebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au.

- Aufnahme als Orientierungsinhalt in der Revision BNO

### 6.5.2 Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS), Wanderwege

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind Wegverbindungen von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung eingetragen. Die Einträge sollen gemäss Kanton als orientierender Inhalt in die Nutzungsplanung übernommen werden.

Es sind zwei Abschnitte der Bändlistrasse als historische Verkehrswege mit Substanz und regionaler Bedeutung vorhanden. Im Rahmen der Revision ist zu prüfen, ob und wie diese mit entsprechendem Schutz gesichert werden können.

Die Wanderwege werden ebenfalls orientierend übernommen.

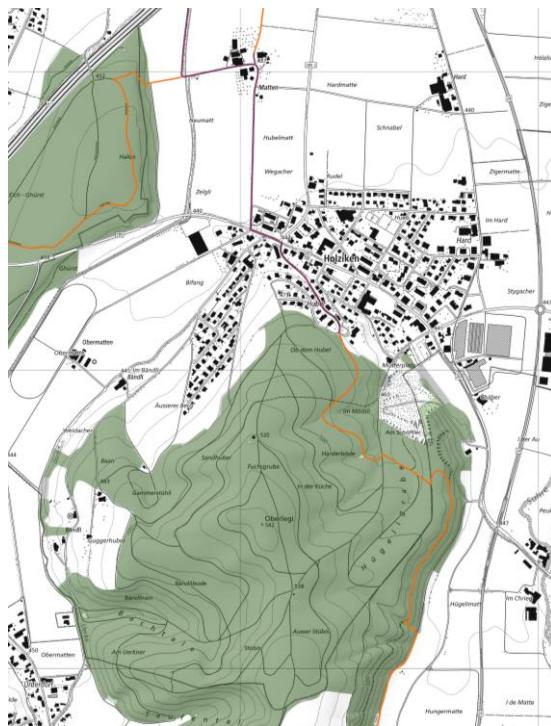


Abb. 14: Wanderwege. Quelle: agis. 15.07.2024

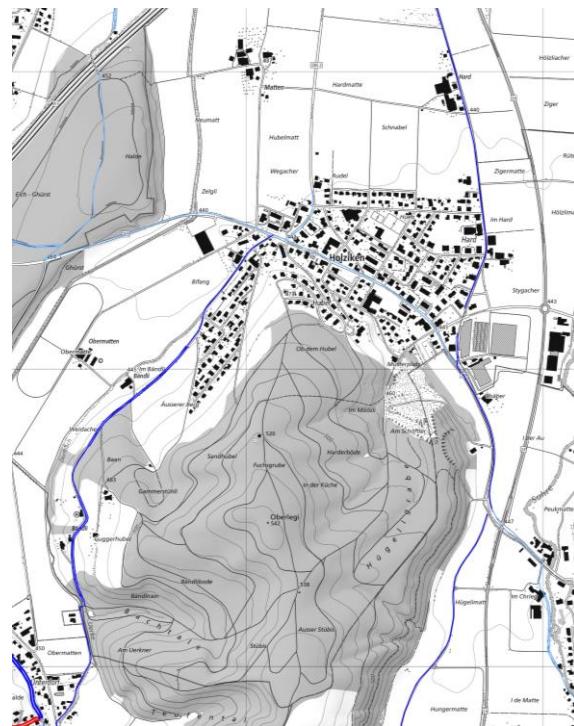


Abb. 15: IVS Inventar historischer Verkehrswege.  
Quelle: agis. 15.07.2024

## Auszug aus dem Inventar

### Bändlstrasse:

Das 3,5 - 4 m breite Strässchen ist durchgehend geteert. Entlang der Bergseite des Wegs verläuft eine maximal 1,5 m hohe Böschung im erdigen Lockermaterial. Sie scheint allerdings überformt worden zu sein. Nach einem kurzen Unterbruch setzt die Böschung vor Punkt 471 wieder ein und zieht weiter gegen Süden. Im Abstieg vom Hof Bändli, kurz vor dem Uerkeübergang, ist auf einer Länge von rund 50 m ein Hohlweg ausgeprägt. Die Böschungshöhen betragen 1,5 - maximal 2,5 m auf der Westseite und bis zu 5 m auf der Ostseite. Der heutige Uebergang über die Uerke besteht aus einer modernen Betonbrücke. (Quelle: IVS Dokumentation Kanton Aargau / Strecke AG 457 Holziken – Mosersagi; Uektal, Abschnitt 1 Berg-Bändli)

### 6.5.3 Archäologische Fundstellen

Gemäss § 41 des Kulturgesetzes (KG) des Kantons Aargau sind die Gemeinden verpflichtet, alle Wahrnehmungen über archäologische Hinterlassenschaften unverzüglich dem zuständigen Departement zu melden.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Holziken befinden sich zwei archäologische Fundstellen (Typ interpretierte B Fundstelle; Einzelfundstellen, die auf grossflächige Fundstellen hinweisen können).

Diese sind von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung vorläufig nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung im Rahmen der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist jedoch unerlässlich ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)).

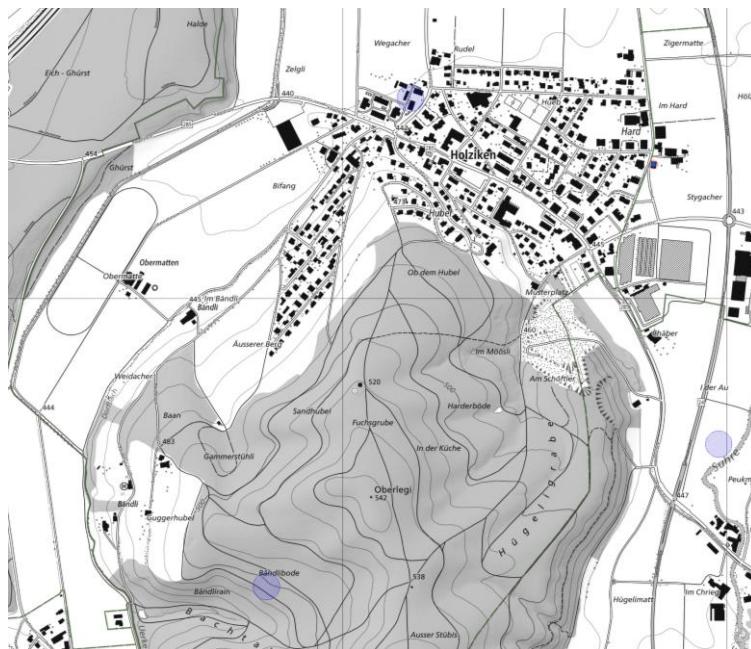


Abb. 16: Archäologische Fundstellen. Quelle: agis, 15.07.2024

## 6.5.4 Baugesetz (BauG)

Aktuelle Version in Kraft seit 01.01.2017 (Beschlussdatum: 13.09.2016)

### 6.5.5 Raumplanungsgesetz (RPG) & Raumplanungsverordnung (RPV)

Aktuelle Version in Kraft seit 1. Januar 2016.

### 6.5.6 Harmonisierung Baubegriffe

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal geregelt. Das führt zu teilweise stossenden Situationen. So ist es beispielsweise unbefriedigend, wenn in der Schweiz die Gebäudehöhe 26 Mal unterschiedlich definiert wird. Es besteht die berechtigte Forderung nach einer Harmonisierung der Baubegriffe. Auf Bundesebene gibt es Vorstösse nach einem Bundesbauharmonisierungsgesetz.

Eine interkantonale Vereinbarung könnte eine pragmatische und den Föderalismus respektierende Lösung sein: Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vereinheitlicht die wichtigsten Baubegriffe. Die föderalistische Struktur und die Gemeindeautonomie werden dabei erhalten, indem die dezentrale Planungshoheit im materiellen Recht gewahrt bleibt und das formelle Planungs- und Baurecht durch die Kantone freiwillig vereinheitlicht werden kann.

Das Konkordat harmonisiert 30 formelle Baubegriffe (Definitionen) wie Höhen, Abstände, Geschossigkeit, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich verstanden werden. Diejenigen Kantone, die der IVHB beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB in ihr Planungs- und Baurecht zu übernehmen.

Mittlerweile liegen in 15 Kantonen Beitrittsbeschlüsse vor: AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, NW, OW, SH, SO, SZ, TG, UR, ZG. Die Vereinbarung ist in 15 Kantonen in Kraft. Weitere Kantone bereiten den Beitritt vor.

Mit der Gründungsversammlung vom 26. November 2010 ist das Konkordat in Kraft getreten.

Für den Vollzug der IVHB ist das Interkantonale Organ Harmonisierung Baubegriffe (IOHB) zuständig. Das IOHB besteht aus den Konkordatskantonen, welche gleichzeitig Mitglieder der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) sind.

## 7 NATURGEFAHREN – BODENNUTZUNG

### 7.1 Naturgefahrenkartierung

Die Naturgefahrenkartierung (Gewässer, Hochwasser) zeigt für Holziken entlang der Uerke mittlere bis geringe Gefährdung. Die entsprechenden Bestimmungen betreffend vorzunehmenden Massnahmen sind in der BNO im Rahmen der Nutzungsplanungs-Revision aufzunehmen.



Abb. 17: Gefahrenkarte Hochwasser. Quelle: agis. 15.07.2024



Abb. 18: Schutzdefizitkarte. Quelle: agis. 15.07.2024

### 7.2 Wärmeatlas

Die Nutzung von Erdwärme ist ausser in den Grundwasserfassungsgebieten auf dem ganzen Gemeindegebiet möglich. Die genauen Rahmenbedingungen und Auflagen für Erdwärmesonden sind im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem Departement für Bau, Umwelt und Verkehr zu klären. Die betrachteten Bereiche haben keine direkten Auswirkungen auf die Revision der Bau- und Zonenordnung. Es sind keine Einträge vorhanden, die eine wesentliche Anregung / Planungsabsicht unterstützen könnten.

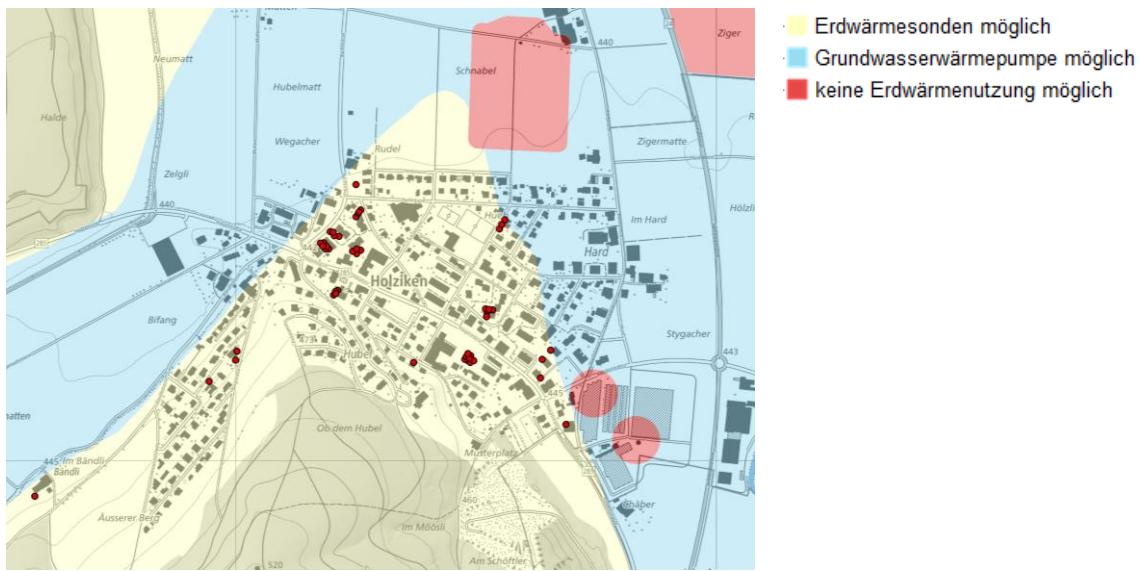


Abb. 19: Erdwärmenutzung. Quelle: agis. 15.07.2024

### 7.3 Altlasten

Im Gemeindegebiet Holziken befinden sich im Bereich Hard und Harderböde Eintragungen im Kataster der belasteten Standorte. Alle ausserhalb Baugebiet.

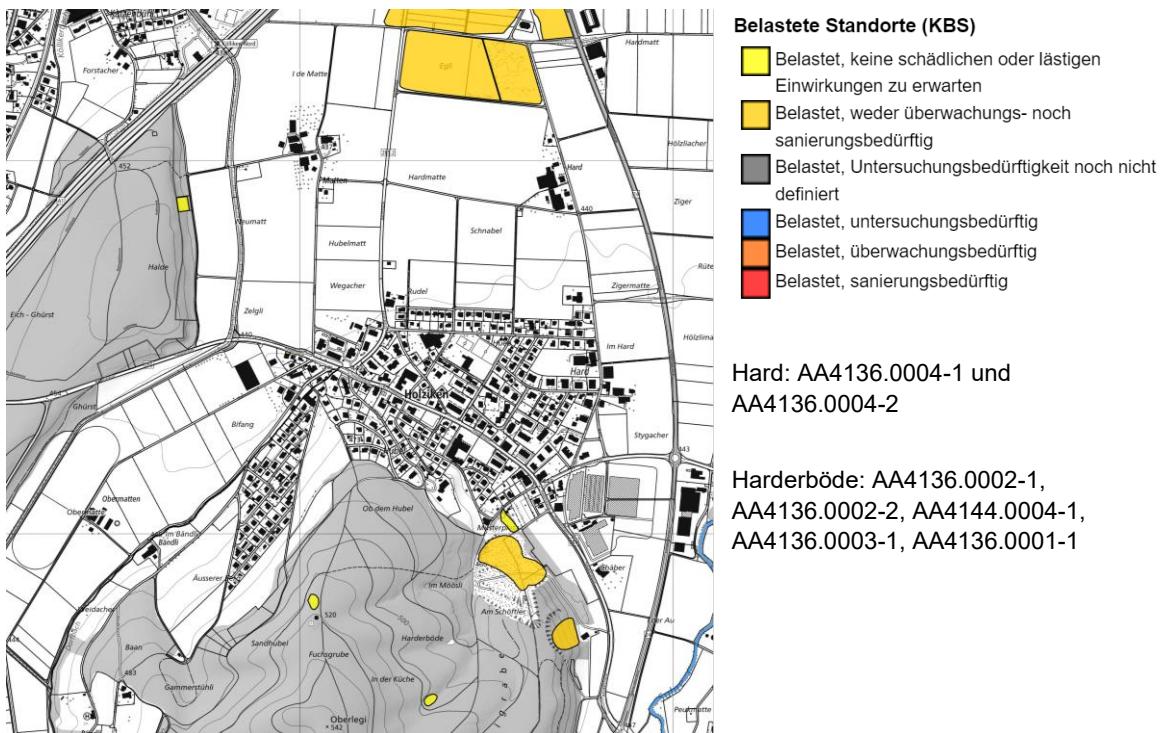


Abb. 20: Kataster der belasteten Standorte (KbS). Quelle: agis. 15.07.2024

## **8 KOMMUNALE VORGABEN**

---

- Erschliessungsplan Im Labi
- Finanzplan Strassen, Wasser und Abwasser anstelle eines Erschliessungsprogrammes; Gebiete sind alle erschlossen.

## 9 EMPFEHLUNG PLANERISCHE VORGABEN (KANTON)

Vorschriften aus der Richtplanung	<p>Konkrete Anweisungen betreffend Themen für geeignete Bauvorschriften lauten: zentrumsnahes attraktives Wohnen im nahen Umfeld von (Bahn-) Haltestellen, kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung, und verdichten der Quartiere.</p> <p>„Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag (Hauptstrasse, Holziken) und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantsstrassenraum betroffen ist (Hauptstrasse, Holziken). Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.“ <sup>7</sup></p>
IVHB	Eine Anpassung der Baubegriffe gemäss IVHB ist im Rahmen der BZO-Revision vorzunehmen.
Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung	
Ortsbildschutz	Das Kurzinventar wird überprüft und die Schutzobjekte werden ergänzt.
Historische Verkehrswege der Schweiz	Das IVS wird orientierend im Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.
Landschaftsschutzzonen	Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind im Kulturlandplan bereits umgesetzt, namentlich die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone im Gebiet „Im Bändli“ und der Siedlungstrenngürtel.
Naturschutz und Landschaftsinventar	Das Natur- und Landschaftsinventar ist zu überprüfen und wertvolle Naturstandorte, Naturobjekte und Landschaftsabschnitte unter Schutz zu stellen.
Naturschutz im Wald	Zu prüfen, ob zur ökologischen Aufwertung geeignete Waldränder in den Kulturlandplan übernommen werden.
Gewässerraum	Ist für die Uerke und den Bändlibach festzulegen.

<sup>7</sup> Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung S. 4 + 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Hochwasserschutz und Freihaltegebiet	Umsetzung des Vorschriftenmodells. Flächen mit Schutzdefizit in den Bauzonen in Hochwasserschutzzonen (HWZ) einteilen. Allfällige Freihaltegebiete Hochwasser bei der Uerke werden im Kulturlandplan festgesetzt.
Klima	Im Rahmen der BNO-Revision ist aufzuzeigen wie Massnahmen zur Klimaanpassung der Siedlungsentwicklung umgesetzt werden.

## 10 ORTSANALYSE

Die raumplanerischen Randbedingungen werden in der folgenden Analyse für das Gemeindegebiet Holziken mit Fokus auf das Dorf erläutert. Die Analyse basiert auf einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Raumentwicklung, in welcher verstärkt den anhaltenden Trends und absehbaren Herausforderungen in Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt Rechnung zu tragen ist.

### 10.1 Verkehr

#### 10.1.1 Anbindung an den öffentlichen Verkehr

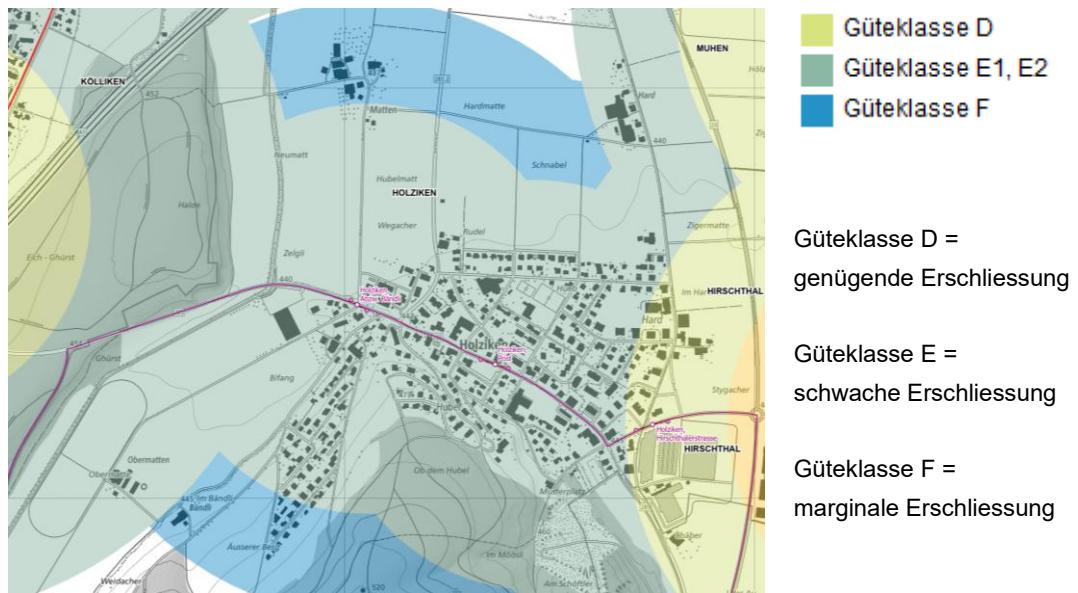


Abb. 21: Siedlungsgebiet ÖV-Gütekasse. Quelle: agis. 15.07.2024

Kursintervall in Min. (6 - 20 Uhr)	Art des Verkehrsmittels		
	Bahnknoten	Bahnlinie	Bus
≤5	I	I	II
>5 bis 10	I	II	III
>10 bis 20	II	III	IV
>20 bis 40	III	IV	V
>40 bis 60	IV	V	VI
>60	-	-	VII

Haltestellen-kategorie	Erreichbarkeit der Haltestelle (Distanz)			
	≤300m	301-500m	501-750m	751-1000m
VI	Klasse E1	Klasse E2	Klasse F	

Die „alten“ Güteklassen gemäss Richtplan umfassen nur die Klassen A-D, die Klassen E-F sind kein Bestandteil des kantonalen Richtplanes. Die Klassen D bis F ermöglichen

Haltestellen mit Kursintervallen von 20 bis 40 Minuten (wie bisher Klasse D) und 40 bis 60 Minuten (neue Klasse E) unterschiedlich einzustufen. Zusätzlich werden auch Haltestellen klassifiziert, welche durchschnittlich weniger als alle 60 Minuten mit einem Buskurs erschlossen werden (neue Klasse F).

Ein Grossteil des Gemeindegebiets verfügt über die Gütekasse E1. Die Bushaltestellen sind der Haltestellenkategorie VI mit Kursintervall 40 bis 60 Minuten zugeteilt. Das Dorf Holziken ist demnach mehrheitlich schwach mit dem öV erschlossen. Die mehrheitlich ausserhalb der Bauzone liegenden Gebiete Matten und Bändli sind marginal erschlossen.

Holziken liegt an der Buslinie 13 Zofingen - Schöftland.

	Wegdauer	
Ziel	Öffentlicher Verkehr (Mo – Fr)	Individualverkehr
Schöftland	11 min. (1h Takt)	6 min.
Zofingen	26 min. (1h Takt)	15 min.
Aarau	39 min. (1h Takt) 44 min. (1h-Takt)	14 min.
Zürich	1 h 8 min. (1h Takt)	38 min.
Sursee	51 min. / 54 min. (1/2 h Takt)	25 min.

### **10.1.2 Verkehrsbelastung**

Die Kantonsstrasse „Hauptstrasse“ (K 236) durchquert das Dorf. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) an der nächstgelegenen Zählstelle (ZS1264|2023) Höhe Uerke betrug im Jahr 2023 9'677<sup>8</sup> Fahrzeuge.

Die Kantonsstrasse „Bachstrasse“ (K 322) weist einen DTV von 7'577<sup>9</sup> Fahrzeugen (ZS 849|2023) und die Kantonsstrasse „Holzikerstrasse“ (K 323) einen DTV von 2'391 Fahrzeugen (ZS 1357|2023) auf.

<sup>8</sup> agis, Strassenbelastungsplan 08.08.2024

<sup>9</sup> agis, Strassenbelastungsplan 08.08.2024

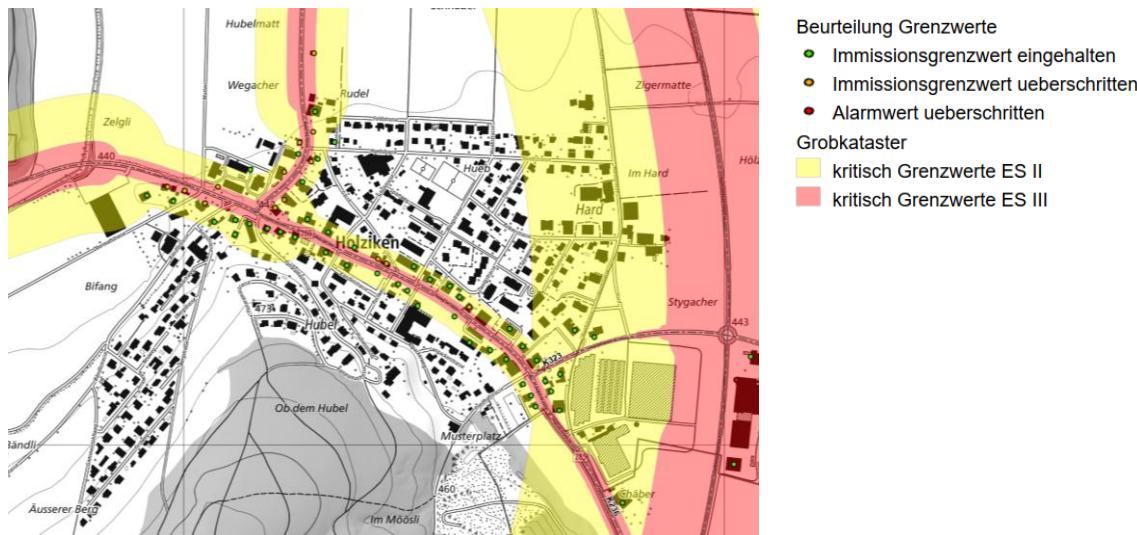


Abb. 22: Die Strassenlärmkarte zeigt an, wo Alarmwerte (rote Punkte) und Immissionsgrenzwerte (orange Punkte) überschritten werden. Quelle: agis. 15.07.2024

Fazit: Entlang der Bach- und Hauptstrasse werden die Grenzwerte an einigen Punkten (orange) überschritten, hauptsächlich bei älteren Gebäuden, welche den heute gültigen Strassenabstand nicht einhalten.

Entlang der Holzikerstrasse (K323) ist die Belastung bezüglich Lärmes unproblematisch.

## 10.2 Landschaft - Topographie

Das Dorf befindet sich am nördlichen Fuss des Stübisbergs (556 m ü. M.), einem Ausläufer des Uerknerbergs, der die Täler der Uerke und der Suhre voneinander trennt. Die südliche Hälfte des Gemeindegebiets ist sehr hügelig und fast vollständig mit Wald bedeckt. Die nördliche Hälfte hingegen liegt in einer völlig flachen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Ebene namens «Hard», die im Westen von der Uerke und im Osten von der Suhre entwässert wird. Die intakte Landschaft ist auch hinsichtlich der Naherholung ein wichtiger Standortfaktor. Der Landwirtschaft kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 286 Hektaren, davon sind 113 Hektaren bewaldet und 45 Hektaren überbaut. Der höchste Punkt befindet sich auf dem Stübisberg auf 550 Metern, der tiefste auf 435 Metern in der Hard-Ebene.<sup>10</sup>

Verschiedene Baulücken bilden grüne Inseln im Dorf. Die Siedlung ist relativ kompakt und mehrheitlich innerhalb der Bauzonen. Ausnahmen bilden die alleinstehenden Siedlungen Hard, Bändli und Matten.

### 10.2.1 Landschaftsentwicklungsprogramm Suhrental

Ziele und Massnahmen erster Priorität:

- 2) Amphibienverbund ausbauen, Amphibienzugstellen sichern

<sup>10</sup> Quelle: de.wikipedia.org, 06.03.2018

- Insbesondere Suhre und Ufer als Amphibienverbundachse von kantonaler Bedeutung aufwerten
  - Vernetzung der Amphibienlaichgebiete von kantonaler Bedeutung verbessern
- 3) Abaugebiete als Lebensräume aufwerten und vernetzen, geplante Abbauvorhaben mit LEP-Inhalten koordinieren (Kiesabbau Standort Harderböde)
- geplante Abbauvorhaben mit LEP-Inhalten koordinieren (Kiesabbau Standort Harderböde)

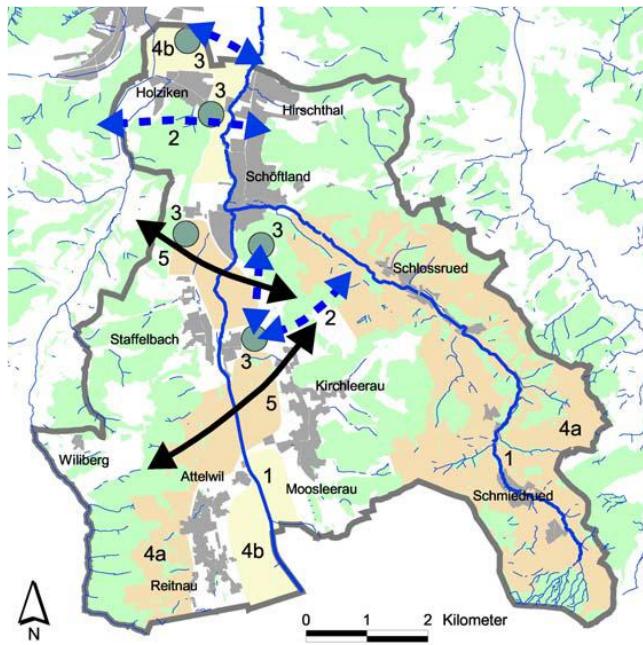


Abb. 23: Auszug aus dem Landschaftsentwicklungsprogramm Suhrental.

Holziken befindet sich in zwei unterschiedlichen Landschaftsräumen:

1) Uerkental und Suhrental Westhang

Die Moränenlandschaft ist in teils steile, bewaldete, durch Erosion geprägte Hänge sowie in ebene, landwirtschaftlich genutzte Lagen (Gras- und etwas Ackerwirtschaft) auf den Hügelrücken gegliedert. Kleinräumige Landschaftskammern, nur in den ebenen Lagen offene Landschaft.

2) Suhrental Nord

Wasserdurchlässige Schotterebene. Offene, ausgeräumte Landschaft, durchzogen mit dem Gehölzband entlang der teilweise naturnah fliessenden Suhre und der dominanten Schnellstrasse. Intensive Ackerwirtschaft, einzelne Industriebauten, Kiesgrube. Grossflächige Siedlungen.

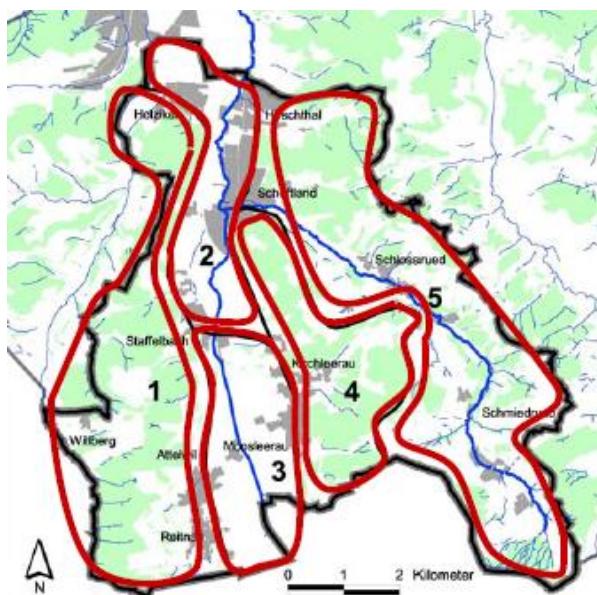


Abb. 24: Auszug aus dem Landschaftsentwicklungsprogramm Suhrental.

## Ziele Landschaftsraum 1

### Ziele Landschaftscharakter

- Die Reste einer traditionellen, reich strukturierten und kleinräumigen Kulturlandschaft mit Streuobstbeständen, Hecken usw. sind in ihrer Vielfalt zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### Ziele Lebensräume, Artenvielfalt:

- Erhalten der bestehenden Amphibienlaichgebiete, fördern von Arten der traditionellen Landwirtschaftsflächen wie Neuntöter, Goldammer, Grünspecht, Schachbrettfalter und andere.

### Massnahmen

1. Erhalten und pflegen der Amphibienlaichgebiete (insbesondere der Laichgebiete nationaler Bedeutung im Hard und bei Kaltacher), Reptilienstandorte, Feuchtgebiete.
2. Rückführung intensiv genutzter Wiesen zu Fromentalwiesen. Erhalten und aufwerten ungedünfter/magerer, trockener Wiesen und Förderung von Hecken und Hochstamm-Obstgärten mit extensiver Unternutzung (Reitnau, Attelwil, Staffelbach).
3. Schaffung von Extensivierungsflächen entlang der Uerke.
4. Verbesserung der Wasserqualität (Grund- und Trinkwasser, Fliessgewässer) durch flächige Extensivierung der Grundwasserschutzareale im Kulturland, Pufferflächen entlang Fliessgewässern.
5. Reich strukturierte Waldränder mit breitem Krautsaum schaffen, erhalten und aufwerten. Ränder von Waldwegen nicht alljährlich mähen.
6. Amphibienzugstelle Kaltacher: Durchgängigkeit für Amphibien verbessern.

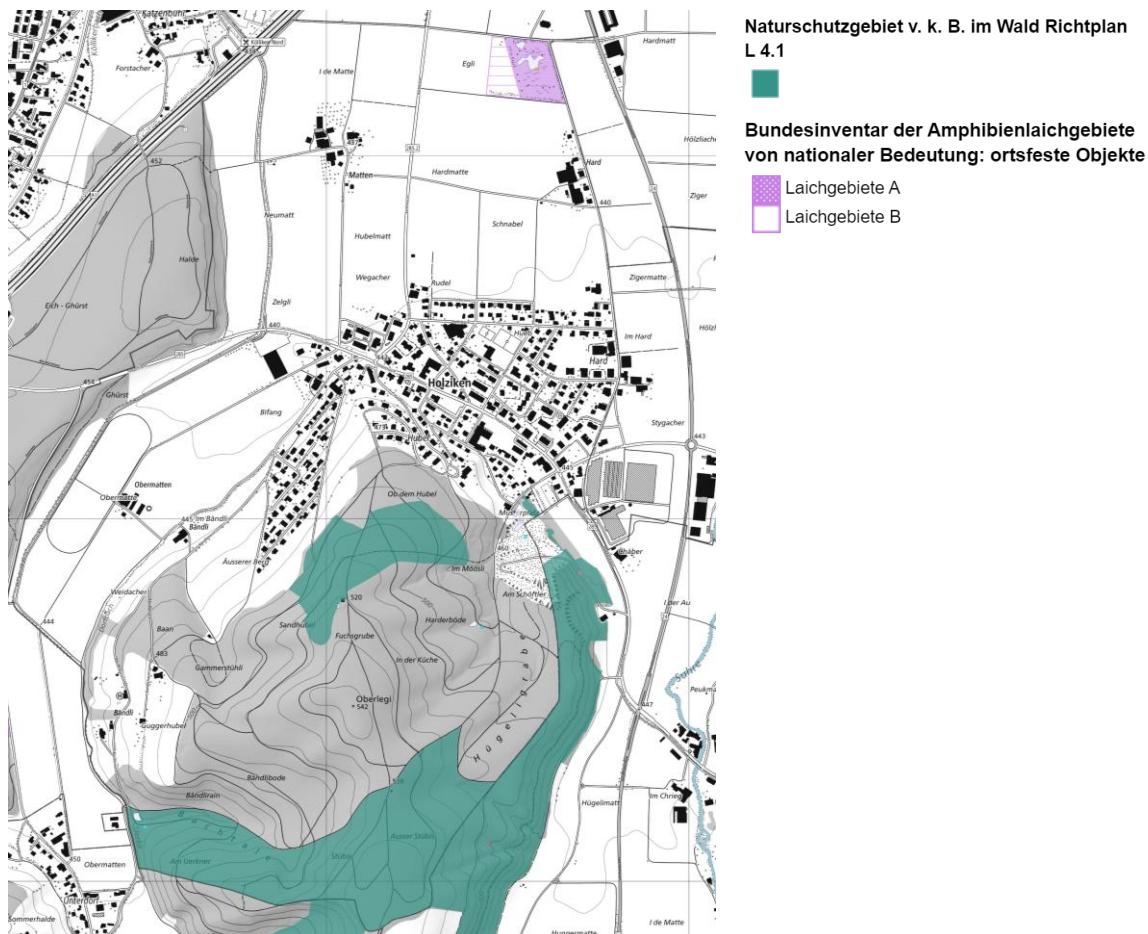


Abb. 25: Amphibienlaichgebiete. Quelle: aqis. 15.07.2024

7. Harderböden / Bändli: Vernetzung der Amphibienlaichgebiete verbessern.
  8. Wildtierkorridorsystem von überregionaler Bedeutung verbessern bzw. erhalten, vernetzen mit Südteil des überregionalen Wildtierkorridors AG20 Staffelbach.
  9. Vernetzungsfunktion bei Bächen erhalten bzw. verbessern, insbesondere bei: Uerke, Uerkenkanal, Bach in Etzelgraben (nicht im Gemeindegebiet Holziken).

## Ziele Landschaftsraum 2

### **Ziele Landschaftscharakter:**

- Erhalten der naturnahen Abschnitte der Suhre; landschaftsverträgliche Gestaltung des Hochwasserschutzes
  - Erhalten des Charakters einer offenen Kulturlandschaft, Aufwertung im Hinblick auf eine vielfältige und abwechslungsreiche Ackerlandschaft in der Ebene westl. Schöftland und im Norden des Landschaftsraumes
  - Reste der traditionellen, reich strukturierten und kleinräumigen Kulturlandschaft zwischen Staffelbach und Schöftland mit Hochstammobstgärten, Hecken usw. in ihrer Vielfalt erhalten und weiterentwickeln.

### Ziele Lebensräume, Artenvielfalt:

- Aufwerten der Suhre und ihrer Uferbereiche für die seltenen Flusslibellen und für den Eisvogel, erhalten der bestehenden Amphibienlaichgebiete, fördern der Feldlerche

### **Massnahmen**

10. Schaffen eines mehrheitlich sonnenbesetzten Suhrelaufs durch starkes Auslichten der Ufergehölze; wo nötig und möglich renaturieren des Flusslaufes und der Ufer, anlegen von extensiv genutzten Wiesen entlang der Suhre.
11. Aufwerten/renaturieren der Seitenbäche der Suhre, u.a. schaffen von breiten Hochstaudensäumen mit Einzelgehölzen; wiederherstellen eingedolter Bachläufe.
12. Verbesserung der Wasserqualität (Grund- und Trinkwasser, Fließgewässer) durch flächige Extensivierung der Grundwasserschutzareale im Kulturland, Pufferflächen entlang Fließgewässern.
13. Erhalten eines möglichst breiten, durch Bachgehölze und Hochstauden deckungsreichen Uferstreifens im Siedlungsbereich (Suhre und Ruederche in Schöftland).
14. Erhalten und aufwerten der Amphibienlaichgebiete, Reptilienstandorte, Feuchtgebiete und der ungedüngten/mageren, trockenen Wiesen.
15. Erhalten, fördern und ergänzen bzw. vernetzen von Amphibienlaichgebieten und Ruderalflächen in bestehenden und geplanten Kiesgruben (insb. Staffelbach, Holziken, Kölliken).
16. Vernetzung Kreuzkröten- und Gelbbauhunkengruppen verbessern: Brachstreifen und Tümpel/Gräben schaffen.
17. Aufwertung der Talebene mit Ackerrandstreifen, Bunt- und Rotationsbrachen sowie extensive Wiesen zur Förderung der Feldlerche.
18. Extensivierung von Landwirtschaftsflächen und Erhöhung der Strukturenvielfalt.
19. Reich strukturierte Waldränder erhalten, aufwerten und neue schaffen, insbesondere westlich Schöftland.

### **10.3 Vorhandene Infrastruktur und Kapazitäten**

In Holziken befinden sich Kindergarten und Primarschule. 2018 wurde das neue Schulhaus im Hueb bezogen. Die Klassen werden stufenübergreifend geführt. Die gesamte Oberstufe befindet sich in Schöftland.

In Muhen befindet sich das Regionale Altersheim Muhen-Hirschthal-Holziken.

- Momentan kein Handlungsbedarf für die Zonierung und Bereitstellung von weiteren Flächen für die Zone OEBA.

### 10.3.1 Lokales Gewerbe

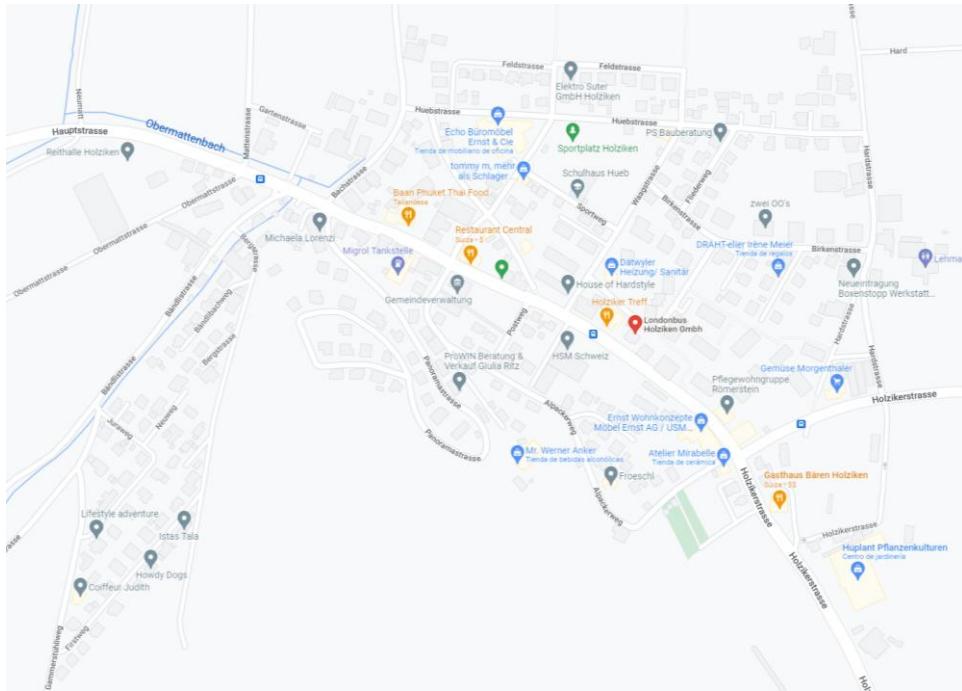


Abb. 26: Lokales Gewerbe. Quelle: Google maps. 25.01.2023

Mit Gütern des täglichen Bedarfs kann man sich in den Nachbargemeinden Schöftland (Spar, Coop, Migros) und Kölliken (Coop und Landi) versorgen. Das nächstgrössere Zentrum für Güter des nicht alltäglichen Bedarfs und den Grossenkauf ist Aar-au/Suhr/Entfelden/Buchs. Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe und Arbeitsplätze sind in der BNO-Revision zu prüfen.

### 10.3.2 Arbeitsplätze

In Holziken gibt es 259 Beschäftigte (2020). Davon sind 162 im 3. Sektor, 72 im 2. Sektor und 25 im 1. Sektor beschäftigt. Es befinden sich 73 Arbeitsstätten in Holziken. 48 davon im 3. Sektor, 15 im 2. Sektor und 10 im 1. Sektor<sup>11</sup>.

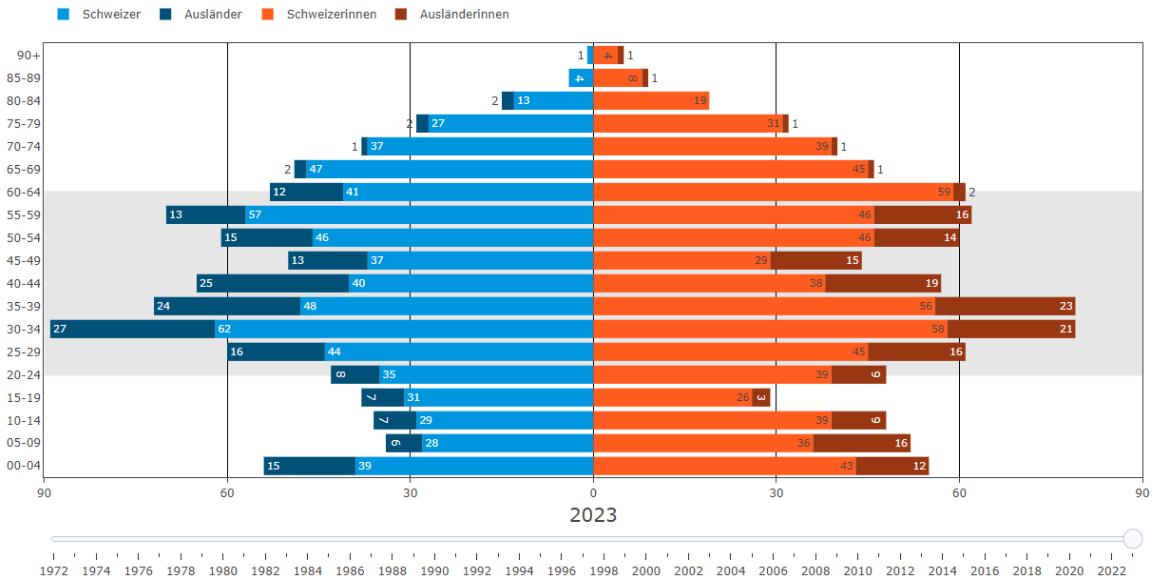
## 10.4 Bevölkerungszusammensetzung

#### 10.4.1 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Gemeinde Holziken liegt im kantonalen Durchschnitt (+/-3%). Die Altersgruppe der 0-19-Jährigen ist leicht untervertreten (Holziken: 18.7% | AG: 20.2%). Die Altersgruppe der 20 bis 64-Jährigen liegt über dem Durchschnitt (Holziken: 64.9% | AG: 61.8%). Die Altersgruppe der 65+ Jährigen ist in der Gemeinde leicht untervertreten (Holziken: 16.4% | AG: 17.9%). Das Bevölkerungswachstum 2010 - 2019 im Ort ist viel stärker als im Kanton (Holziken: 19.8% | AG: 12.2%). Grund dafür dürften die Arealüberbauungen im Labi und Gässli in den letzten Jahren sein<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Statistik Aargau, Gemeindeporträt, Arbeit und Unternehmen (2020)

<sup>12</sup> Statistik Aargau, Gemeindeporträt und Kantonsporträt (2021)



**Abb. 27: Bevölkerungsbestand, Alterspyramide 2023. Quelle: Statistik Aargau, Gemeindeporträt. 15.07.2024**

#### 10.4.2 Ausländeranteil

Der Ausländer Anteil in Prozent in der Gemeinde ist niedriger als im Kanton durchschnitt (Holziken: > 19.1 % | AG: 25,8 %)<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Statistik Aargau, Gemeindeporträt, Gemeindestand (2021); Aargau Kantonale Bevölkerungsstatistik (2021)

<b>Bevölkerung</b>		
Einwohner	2019	1 474
Veränderung in %	2010-2019	19,8
Bevölkerungsdichte pro km <sup>2</sup>	2019	515,4
Altersverteilung in %		
0-19 Jahre	2019	18,7
20-64 Jahre	2019	64,9
65 Jahre und mehr	2019	16,4
Ausländer in %	2019	17,3
Bevölkerungsbewegung (in ‰)		
Rohe Heiratssziffer	2019	6,1
Rohe Scheidungsziffer	2019	0,7
Rohe Geburtenziffer	2019	17,1
Rohe Sterbeziffer	2019	8,2
Anzahl Privathaushalte	2019	672
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in Personen	2019	2,17
<b>Fläche</b>		
Gesamtfläche in km <sup>2</sup>	2016	2,9
Siedlungsfläche in %	2004/09	15,7
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	12
Landwirtschaftsfläche in %	2004/09	43,7
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	-15
Wald und Gehölze in %	2004/09	39,2
Unproduktive Fläche in %	2004/09	1,4
<b>Wirtschaft</b>		
Beschäftigte total	2018	254
im 1. Sektor	2018	22
im 2. Sektor	2018	74
im 3. Sektor	2018	158
Arbeitsstätten total	2018	66
im 1. Sektor	2018	9
im 2. Sektor	2018	16
im 3. Sektor	2018	41
<b>Bau- und Wohnungswesen</b>		
Leerwohnungsziffer	2020	3,49
Neu gebaute Wohnungen pro 1000 Einwohner	2018	79,8
<b>Soziale Sicherheit</b>		
Sozialhilfequote	2019	1,93

**Abb. 28: Regionalporträts - Gemeinden, Statistik Schweiz (2021). Quelle: bfs.admin.ch. 25.01.2023**

#### 10.4.3 Bevölkerungsprognose

Gemäss den kantonalen Grundlagen für den Nutzungsplanungsrevision wurde folgendes für die Bevölkerungsprognose festgehalten. Ende 2017 lebten 1'354 Personen in Holziken. Gemäss der Bevölkerungsprognose für den Bezirk Kulm 2013 des Kantons Aargau werden im Jahr 2035 1'440 Personen in Holziken wohnen, im Jahr 2040 1'430 Personen. Für das Jahr 2040 wird eine Stagnation bis zu einem leichten Rückgang für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die aktuellen Zahlen zeigen, dass diese Prognose viel zu tief angesetzt war. Ende 2021 lebten 1'665 Personen in Holziken, Ende 2022 1'699 Personen, Ende 2023 1'754 Personen und Ende 2024 gar 1'763 Personen.

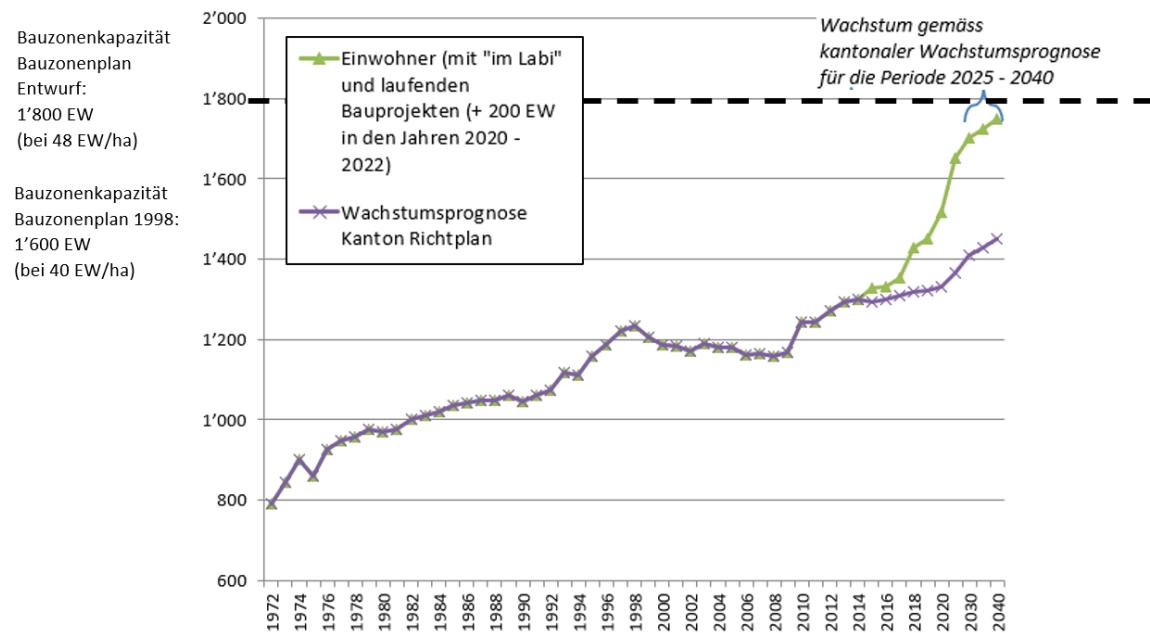


Abb. 29: Das Diagramm der Bevölkerungsentwicklung zeigt bis 2017 die effektiven Zahlen. Ab 2020 bis 2050 wurde das prognostizierte Bevölkerungswachstum für den Bezirk Kulm aus der Bevölkerungsprognose des Kantons Aargau aus dem Jahr 2013 übernommen.

Die aufgrund des Kantonalen Bevölkerungsprognose angenommene Bevölkerungsentwicklung für den Bezirk Kulm zeigt, dass bezüglich der Planungshorizonte der Nutzungsplanung (2035) und Richtplanung (2040) der heute rechtskräftige Bauzonenplan eine Unterkapazität aufweist, der neue Entwurf aber dank Innenentwicklungsmassnahmen und ohne Einzonungen die Bauzonenkapazität mit dem Trend der Bevölkerungsentwicklung übereinstimmt.

## 10.5 Bauzonenkapazität

Im Juni 2018 erstellte die Abteilung Raumentwicklung eine Datenübersicht zur „Bauzonendimensionierung“ mit dem bestehenden Zonenplan und den Bevölkerungsdaten 2012 und prognostizierte die Bevölkerungsentwicklung bis 2040. Kapazität des Bauzonenplans unter Berücksichtigung des Trends:

	Einwohner
2012 ganze Gemeinde Holziken	1'272
2018 ganze Gemeinde Holziken	1'454
2019 ganze Gemeinde Holziken	1'476
Einwohnerkapazität auf unüberbauten Parzellen in der Bauzone (Stand: Juni 2018)	120
Innenentwicklungspotenzial auf bereits überbauten Parzellen in der Bauzone (Stand: Juni 2018)	100
Total Einwohnerkapazität ohne Innenentwicklung	1'570
Total Einwohnerkapazität mit Innenentwicklung:	1'670
Revidierter Bauzonenplan (Entwurf Februar 2023)	2'000
Total Einwohnerkapazität mit Innenentwicklung:	

Das ARE prognostiziert eine Bevölkerungszunahme von 138 Einwohnern bis 2030, sodass die Bevölkerung von 1'272 Einwohnern EW im Jahr 2012 auf 1'410 Einwohner EW im Jahr 2030 ansteigen würde. Bereits im Jahr 2018 betrug die Bevölkerung Holzikens jedoch 1'454 EW. Deshalb wurde die Bevölkerungsprognose für Holziken durch das Planungsbüro in Zusammenarbeit mit der Gemeinde aktualisiert. Aktualisiert werden für Holziken für das Jahr 2035 ca. 2'000 EW prognostiziert. Das Fassungsvermögen des geltenden Zonenplans liegt gemäss den kantonalen Grundlagen bei 1'600 EW, was wie die Bevölkerungszahl von 1'699 EW per Ende 2022 zeigt, überholt ist (aktuell 1'754 E per Ende 2023).

Gemäss der groben Abschätzung im Rahmen der Schulraumplanung wird momentan von ca. 2000 EW im Jahr 2035 ausgegangen (vgl. Abbildung 30).

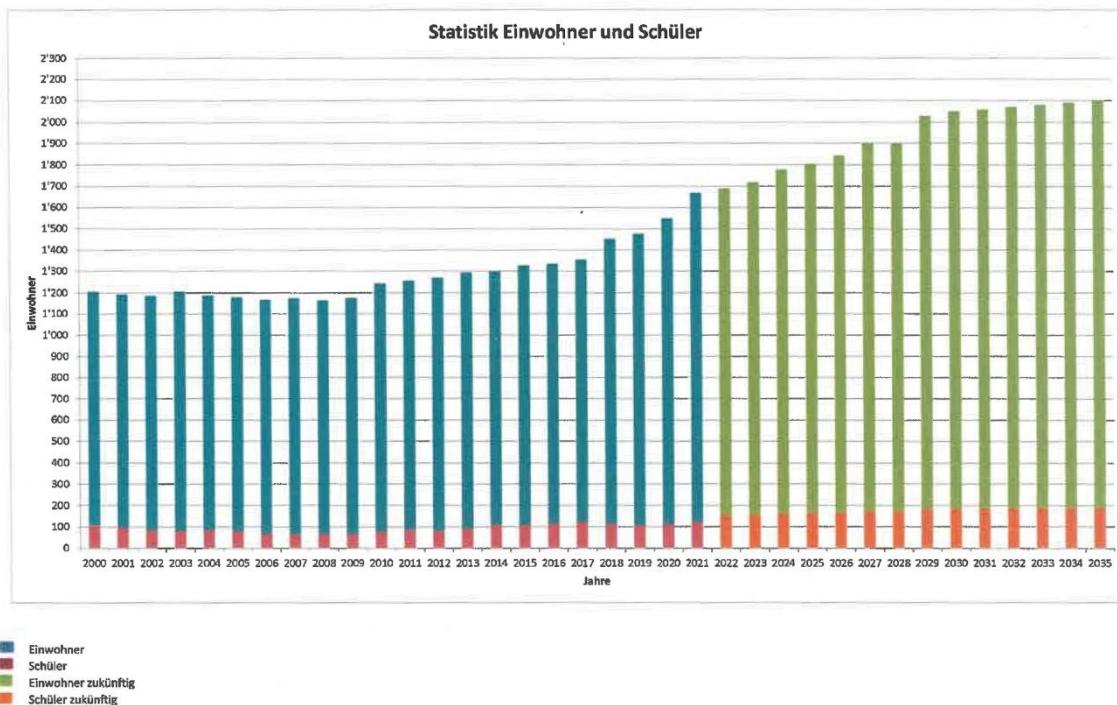


Abb. 30: Abschätzungen Einwohner und Schülerzahlen, Quelle Schulraumplanung für Holziken, 2022)

Der neue Zonenplan soll Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre schaffen. Mit dem aktualisierten Planungswert für 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 300 Einwohnern (Von 2021/22: 1'665/1699 EW auf 2035: ca. 2'000 EW) weist **der aktuelle Zonenplan eine Unterkapazität** auf. Mit verschiedenen Massnahmen zur Innenentwicklung konnte und kann die Bauzonenkapazität mit der bestehenden Bauzonenausdehnung erhöht werden.

### 10.5.1 Entwicklung der Überbauung

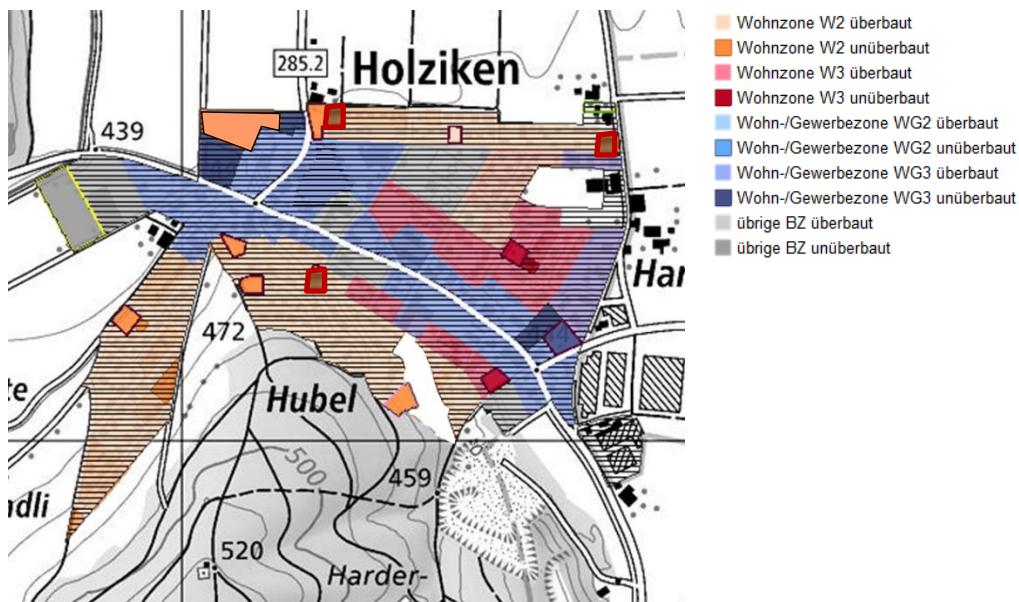


Abb. 31: Stand der Überbauung 2022 im Vergleich zu 2001. Dunklere, schraffierte Bereiche wurden zwischen 2001 und 2010 überbaut. Schraffierte Bereiche sind bis 2017 mehrheitlich überbaut, rot markierte Bereiche bis 2022. Quelle: agis. Bauzonenplan, Stand der Erschliessung. 21.01.2023

Im Zeitraum von 1970 bis 2021 sind in Holziken 630 neue Wohnungen entstanden. <sup>14</sup>						
	1970	1980	1990	2000	2014	2021
Wohnungsbestand	181	310	364	456	625	811

Die Abb. 31 zeigt die Baulücken innerhalb der Bauzonen (Stand: 2023) als farbig, unschraffierte Bereiche. Die Baulücken weisen eine Fläche von 2.91<sup>15</sup> auf.

Während einer Ortsbesichtigung und in der Nutzungsplanungskommission wurden Gebiete mit Entwicklungspotenzial identifiziert und im Masterplan als solche aufgenommen.

### 10.5.2 Nutzungsdichte Gemeinde

Die Nutzungsdichte bietet eine Grundlage für die Planung der Nutzungsintensität und der Überprüfung der Infrastrukturkapazität. Aufgrund unterschiedlicher Arbeits- und Wohnformen und deren Bedarf an Geschossfläche oder Bauvolumen kann die Nutzungsdichte nicht direkt in bauliche Dichte umgerechnet werden.

#### Einwohnerdichte

Ende 2019 wies Holziken in den Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 37 EW/ha auf. Ende 2021 eine solche von 48 EW/ha<sup>16</sup>. Die aktualisierten

<sup>14</sup> Statistik Aargau, Gemeindeporträt, Wohnungswesen (Januar 2023)

<sup>15</sup> Faktenblatt Raumbeobachtung 2021, Überbauungsstand und Stand der Erschliessung nach Zonentypen

<sup>16</sup> Statistik Aargau, Gemeindeporträt, Bevölkerung (2021); Faktenblatt Raumbeobachtung 2021, Holziken

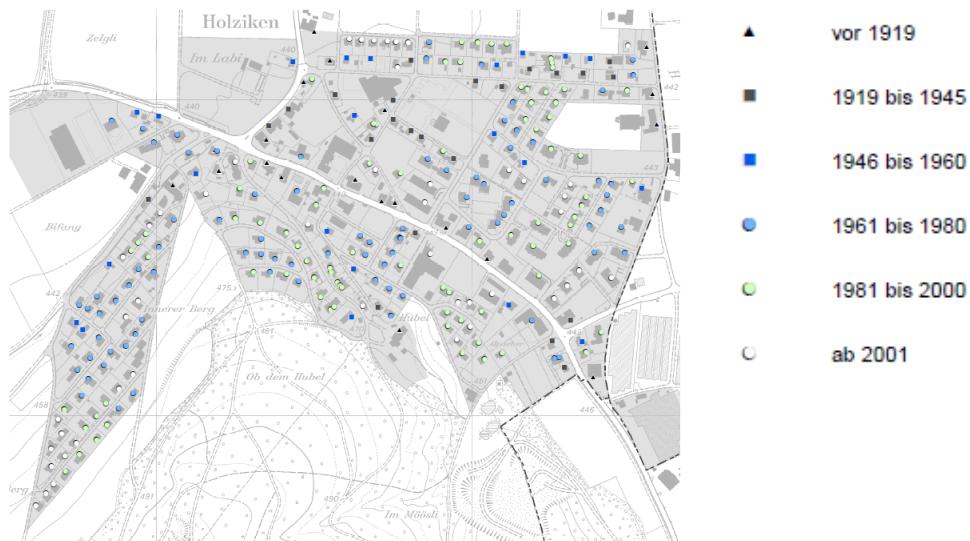
Bevölkerungsprognose weist für 2035: ca. 2'000 EW aus. Dies entspräche einer Einwohnerdichte von ca. 52 EW/ha.

### Beschäftigtendichte

Holziken weist sehr wenige Beschäftigte aus (2020: 259 Beschäftigte)<sup>17</sup>.

**Die Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans (40 EW/ha) können durch die Überbauung nicht überbauter Parzellen und Nachverdichtung gut erreicht werden.**

#### 10.5.3 Gebäudealter nach Bauperiode



**Abb. 32: Bauperiode. Registerdaten aus dem eidg. Gebäude und Wohnungsregister (GWS), 2015.**  
Quelle: Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau.

Wenige der Gebäude weisen ein Baujahr vor 1945 auf. Die älteren Gebäude säumen sich entlang der Hauptstrasse und der Bachstrasse. Einige ältere Gebäude befinden sich am Gässli, der Huebstrasse und dem Sportweg. Ca. die Hälfte der Gebäude ist zwischen 1945 und 1980 entstanden. Zwischen 1981 und 2001 sind einige Einfamilienhausquartiere entstanden. Das Thema Erneuerung ist punktuell bei den älteren Gebäuden aktuell. Die Bauperiode alleine gibt aber keine abschliessende Auskunft über den Renovationsbedarf eines Gebäudes. Idealerweise müssten vergangene Sanierungsprojekte für die Beurteilung des Erneuerungsbedarfs berücksichtigt werden.

**Es besteht Sanierungsbedarf bei den vor 1980 erstellten Bauten, deshalb ist eine leichte Nachverdichtung möglich.**

<sup>17</sup> Statistik Aargau, Gemeindeporträt, Betriebe und Beschäftigte (Januar 2023)

#### 10.5.4 Anteil Mehrfamilienhäuser

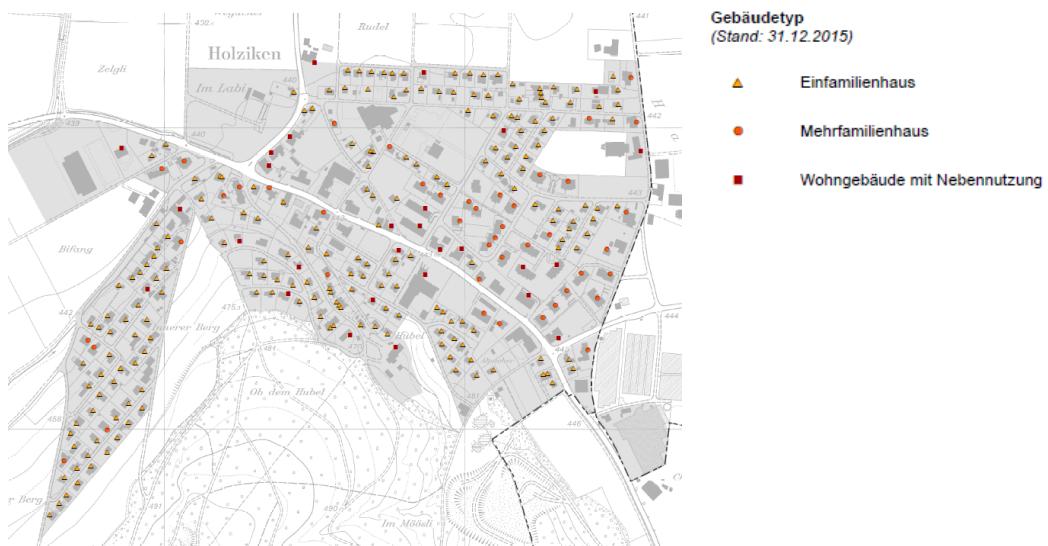


Abb. 33: Gebäudetyp. Registerdaten aus dem eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWS), 2015.  
Quelle: Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau.

Die Mehrfamilienhäuser konzentrieren sich im Gebiet Zweig- und Birkenstrasse in der Wohnzone 3 und in der Wohn- und Gewerbezone Richtung Hirschthal/Schöftland. Vereinzelt sind MFH auch im Rest der Wohn- und Gewerbezone vorhanden, insbesondere die zwischen 2018 - 2021 entstandenen Arealüberbauungen in den Gebieten Labi und Gässli.

Gebäude mit Nebennutzungen sind sehr locker über das ganze Dorf verteilt. Kleine Konzentrationen gibt es entlang der Hauptstrasse.

Holziken weist im Erhebungsjahr viele Einfamilienhäuser und wenig Mehrfamilienhäuser auf, deshalb gestaltet sich die Nachverdichtung nicht einfach. Mittlerweile gibt es aufgrund von diversen Überbauungen (z.B. im Gässli) mehr Mehrfamilienhäuser, was zeigt, dass im Laufe der Zeit eine weitere Innenentwicklung stattfinden wird.

### 10.5.5 Stand der Erschliessung (Baureife)



Abb. 34: Bauzonenplan, Stand der Erschliessung. Farbige Bereiche zeigen unüberbaute Bereiche. Die Farbcodierung zeigt den Zonentyp und die Baureife. Quelle: agis. 15.07.2024, Parz. 199 Bauge-  
such bewilligt 2025 (schwarzes Kreuz)

Die unüberbauten Parzellen können zur Verdichtung des Dorfes dienen. Die Mehrheit der unüberbauten Parzellen sind baureif. Für das Gebiet im Labi besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan.

## 11 QUARTIERBETRACHTUNG

Die innere Verdichtung ist aufgrund der fortschreitenden Zersiedlung von grosser Bedeutung. Deshalb sollen von ortstypischen Quartieren das Baujahr, die EFH-/MFH-Dichte sowie die Bevölkerungsdichte analysiert werden. Die Erkenntnisse aus der Quartierbetrachtung fliessen in die städtebauliche Strategie ein.

### 11.1 Datengrundlage

Qualitative Aussagen basieren auf einer Ortsbegehung mit der lokalen Behörde.

Die zu analysierenden Quartiere wurden aufgrund des Auslastungsgrads nach Richtplan in den überbauten Wohn-/Mischzonen ausgewählt. Es wurden diejenigen Quartiere analysiert, die einen deutlich zu niedrigen Auslastungsgrad haben.

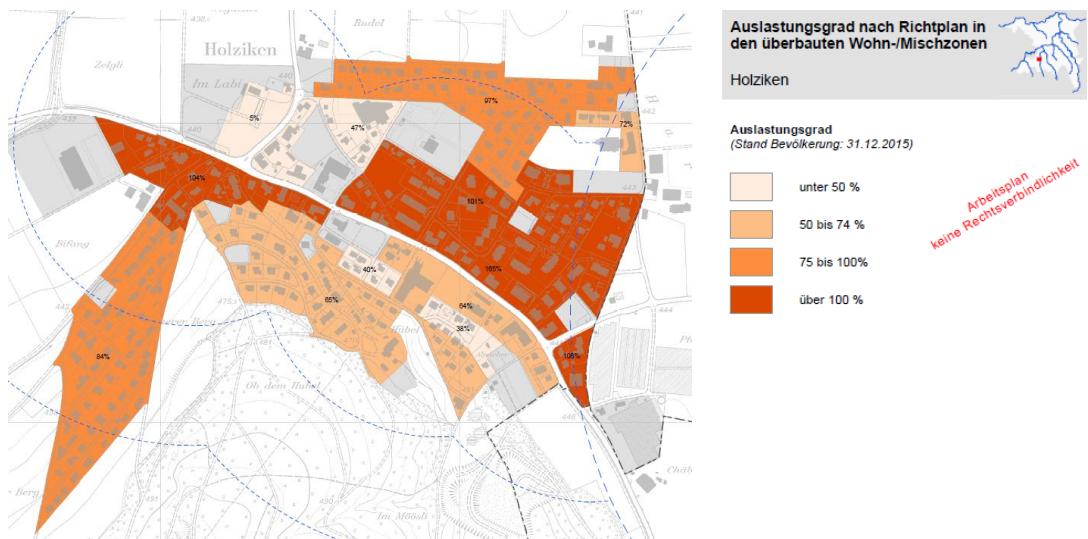


Abb. 35: Der Auslastungsgrad ergibt sich aus der vorhandenen Einwohnerdichte des Teilgebiets dividiert durch die anzustrebende Einwohnerdichte der entsprechenden Zone gemäss dem kommunalen Innenentwickelpfad (gestützt auf Richtplankapitel S 1.2 und Raumkonzept).

## 11.2 Perimeter der Quartierbetrachtung



Abb. 36: Perimeter der fünf betrachteten Quartiere

## 11.3 Quartier Bachstrasse – Gässli – Schulstrasse

### 11.3.1 Lage im Siedlungskörper



Abb. 37: Luftbild 2017. Quelle: Agis. 06.03.2018

#### Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 100 - 200 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 100 - 350 m

#### Einbettung in funktionalen Kontext:

- Gastronomie

## Umliegende Quartiere:

- Schulhaus
  - Neue Überbauung im Labi / Gässli
  - Monofunktionale Einfamilien-Hausquartiere
  - Tankstelle
  - Post
  - Gastronomie

### 11.3.2 Nutzungsgefüge

## Einwohnerdichte:

- 18 EW/ha

## Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

- Gemischt genutztes Quartier

## Aussenraumstruktur:

- Kleinräumig

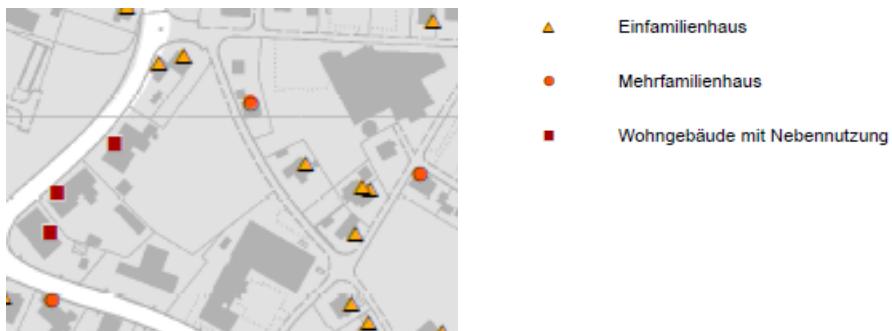
### 11.3.3 Ortsbauliche Struktur



Abb. 38: AV-Daten Perimeter. Quelle: aqis. 08.03.2016

Ausnützungsziffer BNO:	0.8
Auslastungsgrad EW-Dichte:	47 %
Fläche:	1.6 ha
Nutzungszone:	WG 3
Zulässige Vollgeschosse:	3

Freiräume: Wiese  
Bauperioden: vor 1945  
Einfamilienhäuser: 66 %



#### Altersstruktur:

Die Angaben der Gebiete mit weniger als 50 Einwohnern werden vom Kanton nicht als Grundlage zur Verfügung gestellt.

#### Identitätsstiftende Merkmale:

Landwirtschaftlich geprägter Baustil entlang Bachstrasse, eine grössere Gewerbebaute

#### Übergänge zu anderen Quartieren:

Hauptstrasse als Grenze

#### Grosse unbebaute Flächen:

- keine

#### Kommentar:

Durch die Landwirtschaftlichen Bauten und den Gewerbebau ist der Auslastungsgrad der Einwohnerdichte relativ tief. Die Ausnützung der einzelnen Parzellen ist durchschnittlich. Auf der Parzelle 254 (im Gässli) ist in der Zwischenzeit eine Arealüberbauung mit 42 Wohnungen realisiert worden.

### 11.4 Quartier Hardstrasse – Huebstrasse

#### 11.4.1 Lage im Siedlungskörper



Abb. 39: Luftbild 2017. Quelle: agis. 2018.

### Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 650 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 350 m

### Umliegende Quartiere:

- Landwirtschaftsgebiet
- Monofunktionale Einfamilien-Hausquartiere
- Wiese

### 11.4.2 Nutzungsgefüge

#### Einwohnerdichte:

- 27 EW/ha

#### Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

- Gemischt genutztes Quartier

#### Aussenraumstruktur:

- Unüberbaute Wiese
- Offenes Feld
- Grosse Gärten

### 11.4.3 Ortsbauliche Struktur

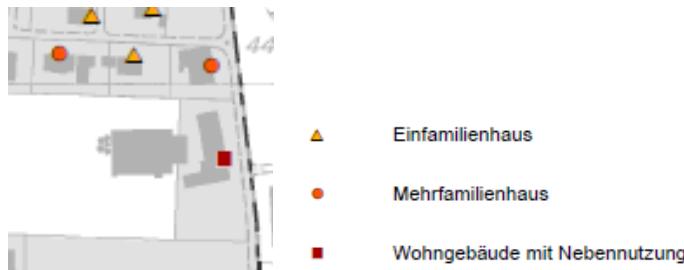


Abb. 40: AV-Daten Perimeter. Quelle: agis. 2018

Ausnützungsziffer BNO: 0.8

Auslastungsgrad EW-Dichte: 72 %

Fläche:	0.5 ha
Nutzungszone:	WG 3
Zulässige Vollgeschosse:	3
Freiräume:	Wiese, Feld
Bauperioden:	vor 1919, 1961 - 2000
Einfamilienhäuser:	25 %



#### Altersstruktur:

Die Angaben der Gebiete mit weniger als 50 Einwohnern werden vom Kanton nicht als Grundlage zur Verfügung gestellt.

#### Identitätsstiftende Merkmale:

Sehr heterogen mit einem MFH, einem EFH und 2 landwirtschaftlich geprägten Bauten

#### Übergänge zu anderen Quartieren:

Offenes Feld, Wiese, EFH-Bebauung

#### Grosse unbebaute Flächen:

- keine

#### Kommentar:

Durch die Landwirtschaftlichen Bauten ist der Auslastungsgrad der Einwohnerdichte relativ tief. Tiefe Ausnützung hat das EFH auf der Parzelle 298.

## 11.5 Quartier Innerer Berg

### 11.5.1 Lage im Siedlungskörper



Abb. 41: Luftbild 2017. Quelle: agis. 2018

#### Zentralität:

Distanz zum Dorfkern 450 - 950 m

Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 230 - 700 m

#### Umliegende Quartiere:

Landwirtschaftsgebiet

### 11.5.2 Nutzungsgefüge

#### Einwohnerdichte:

- 26 EW/ha

#### Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

- Monofunktionales EFH-Quartier

#### Aussenraumstruktur:

- Grosse Gärten
- Wiese
- Landwirtschaft

### 11.5.3 Ortsbauliche Struktur



Abb. 42: AV-Daten Perimeter. Quelle: agis. 2018

Ausnützungsziffer BNO: 0.45  
Auslastungsgrad EW-Dichte: 84 %  
Fläche: 5.2 ha  
Nutzungszone: W2  
Zulässige Vollgeschosse: 2

Freiräume: Wiese, Feld  
Bauperioden: ab 1961  
Einfamilienhäuser: 95 %

#### Altersstruktur:

Die Altersgruppe der 46 bis 65-Jährigen ist stark übervertreten, die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist leicht übervertreten, die Altersgruppe der 21- bis 46-Jährigen ist stark untervertreten. Die Altersgruppe der bis 20-Jährigen ist durchschnittlich vertreten.

#### Identitätsstiftende Merkmale:

sehr homogenes EFH- Quartier

#### Übergänge zu anderen Quartieren:

Offenes Feld

#### Grosse unbebaute Flächen:

Parzelle 473, Teilparzelle 156

### **Kommentar:**

Durch fast reine EFH-Bebauung ist der Auslastungsgrad der Einwohnerdichte etwas tief. Die Belegungsdichte ist mit 2.4 Personen pro Haushalt durchschnittlich.

## **11.6 Quartier Hubel**

### **11.6.1 Lage im Siedlungskörper**



Abb. 43: Luftbild 2017. Quelle: agis. 08.03.2016

### **Zentralität:**

- Distanz zum Dorfkern 350 - 850 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 250 - 750 m

### **Umliegende Quartiere:**

- Landwirtschaftsgebiet
- Wald
- Ortskern

### **11.6.2 Nutzungsgefüge**

#### **Einwohnerdichte:**

- 20 EW/ha

#### **Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:**

- Monofunktionales EFH-Quartier

#### **Aussenraumstruktur:**

- Grosse Gärten

- Wiese
- Wald

### 11.6.3 Ortsbauliche Struktur

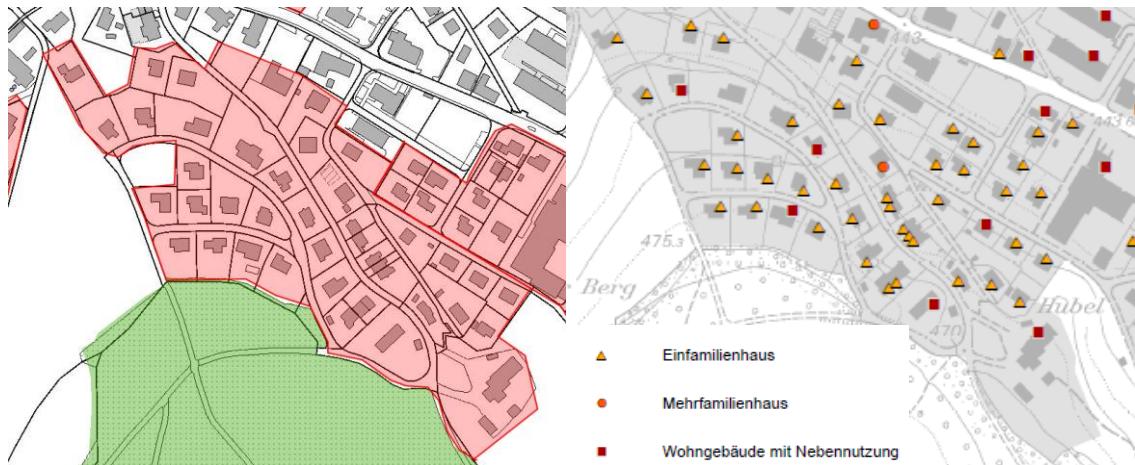


Abb. 44: AV-Daten Perimeter. Quelle: agis. 2018

Ausnützungsziffer BNO: 0.45

Auslastungsgrad EW-Dichte: 65 %

Fläche: 4.5 ha

Nutzungszone: W2

Zulässige Vollgeschosse: 2

Freiräume: Wald, Wiese

Bauperioden: 1961 bis 1980

Einfamilienhäuser: 95 %

#### Altersstruktur:

Die Altersgruppe der 46 bis 65-Jährigen ist stark übervertreten, die Altersgruppe darüber 65-Jährigen ist durchschnittlich vertreten, die Altersgruppe der 21 bis 46 Jährigen ist stark untervertreten. Die Altersgruppe der bis 20-Jährigen ist durchschnittlich vertreten.

#### Identitätsstiftende Merkmale:

heterogenes EFH-Quartier

#### Übergänge zu anderen Quartieren:

Wald, Wiese, landwirtschaftlich geprägte Bauten des Ortskerns

#### Grosse unbebaute Flächen:

Teilparzelle 353, Teilparzelle 199, Parzelle 212

#### Kommentar:

Durch fast reine EFH-Bebauung ist der Auslastungsgrad der Einwohnerdichte tief. Die Belegungsdichte ist mit 2.4 Personen pro Haushalt durchschnittlich. Die bauliche Ausnützung der Parzellen ist schätzungsweise tief.

## 11.7 Quartier Alpacher

### 11.7.1 Lage im Siedlungskörper



Abb. 45: Luftbild 2017. Quelle: agis. 2018

#### Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 170 - 550 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 220 - 300 m

#### Umliegende Quartiere:

- Landwirtschaftsgebiet
- Wiese
- Hauptstrasse

### 11.7.2 Nutzungsgefüge

#### Einwohnerdichte:

- 20 - 32 EW/ha

#### Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

- EFH-Quartier mit einigen Nebennutzungen

#### Aussenraumstruktur:

- Gärten
- Wiese

### 11.7.3 Ortsbauliche Struktur

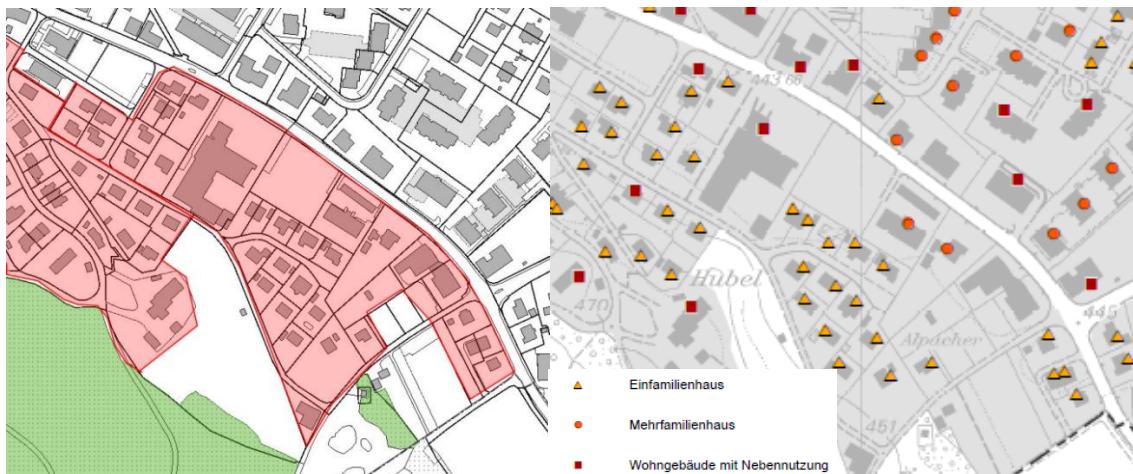


Abb. 46: AV-Daten Perimeter. Quelle: agis. 2018

Ausnützungsziffer BNO:	0.45 – 0.8
Auslastungsgrad EW-Dichte:	38 - 64 %
Fläche:	3.9 ha
Nutzungszone:	W2, W3, WG3
Zulässige Vollgeschosse:	2 - 3
Freiräume:	Wiese
Bauperioden:	ab 1946
Einfamilienhäuser:	95 %

#### Altersstruktur:

Die Altersgruppe der 46 bis 65-Jährigen ist stark untervertreten, die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist durchschnittlich vertreten, die Altersgruppe der 21 bis 46 Jährigen ist stark übervertreten. Die Altersgruppe der bis 20-Jährigen ist durchschnittlich vertreten.

#### Identitätsstiftende Merkmale:

Gärten

#### Übergänge zu anderen Quartieren:

Wiese, Landwirtschaft, Hauptstrasse als Grenze

#### Grosse unbebaute Flächen:

Parzellen 540, 470, Teilparzelle 350 und 468

#### Kommentar:

Durch die EFH-Bebauung ist der Auslastungsgrad der Einwohnerdichte tief. Die Belegungsdichte ist mit 2.2 Personen pro Haushalt tief. Die bauliche Ausnützung der Parzellen ist schätzungsweise tief.

## 12 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE BNO-REVISION

ÖV-Erschliessung	Die Distanz zu den Bushaltestellen aus den Quartieren Innerer Berg und Hubel ist mit bis zu 750 m weit. Im Quartier Hubel könnten direkte Fusswegverbindungen den Weg verkürzen.
Wohnquartiere	Der Bedarf nach ungestörten, nur auf das Wohnen ausgerichtete Quartierstrukturen wird in der Wohnzone 2 abgedeckt.
Öffentlicher Raum/Strassenraum	Die bestehenden Nutzungen (baan phuket Restaurant, Restaurant Central, Migrol Tankstelle, Post, Holziker Treff, Gasthaus zum Bären) säumen sich entlang der Hauptstrasse. Diese Nutzungen würden von einer Verkehrsberuhigung und Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Hauptstrasse profitieren.
Infrastrukturkapazität	Die Kapazität der Infrastrukturanlagen (Schule / Strassen / Abwasser / Wasser) werden im Hinblick auf ein Einwohnerzuwachs vorzeitig von der Gemeinde überprüft. Im Laufe des Jahres 2018 wurde das neue Kindergarten und Primarschulgebäude im Hueb bezogen.
Schützenswerte Objekte	Es ist zu prüfen, wie das Bauinventar (vom Kanton ergänztes Kurzinventar) umgesetzt werden kann.
Verkehrssicherheit	3 Querungen der Hauptstrasse bestehen im Ortskern mit einem Abstand von 150 bis 210 m. Bei der Bushaltestelle Abzweigung Bändli fehlt eine Querung. Eine Verkehrsberuhigung im Dorf würde die Querung der Hauptstrasse für Fussgänger erleichtern.
Sozialstruktur	Die Altersstruktur von Holziken entspricht dem kantonalen Durchschnitt.
Bauzonenkapazität	Das ARE rechnet für die Abschätzung zu Fassungsvermögen und Innentwicklungspfad mit dem Bevölkerungsstand aus dem Jahr 2016 von 1'330 Einwohnern. Ende 2022 hat Holziken bereits 1'699 Einwohner. Einige Bauprojekte sind in Planung oder in der Ausführung und werden einen weiteren Einwohnerzuwachs bringen. Die kantonale Planungsannahme für Holziken geht gemäss Raumkonzept Aargau von einer Bevölkerung von ca. 1'750 im Jahr 2040 aus. Diese Zahl ist bereits heute (Ende 2023) mit 1'754 übertroffen. Mit dem durch den

---

Entwurf der Nutzungsplanungsrevision aufgezeigten Innenentwicklungs pfad und den daraus folgenden Massnahmen ist eine Bevölkerung von ca. 2'000 bis 2'100 im Jahr 2040 möglich.

---

**Einfamilienhausgebiete  
(W2- Zone)**

Die bauliche Verdichtung der Einfamilienhausgebiete kann durch einen Ausnutzungsbonus mit guter Gestaltung gefördert werden. Jedoch ist die bauliche Verdichtung nicht mit der Einwohnerdichte gleichzusetzen, da bei Einfamilienhäusern durch Anbauten/Ausbauten häufig nur der Flächenverbrauch pro Bewohner steigt.

---

**Innenentwicklung**

Es gibt einige unbebaute Parzellen innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Überbauung dieser Parzellen ist im Zuge der Innenentwicklung anzustreben.

---

## 13 ZENTRALE SACHTHEMEN

### 13.1 Wichtigste Themen der Revision

#### 13.1.1 Räumliches Entwicklungskonzept - Masterplan (Beilage)

Der Perimeter des räumlichen Entwicklungskonzepts beinhaltet das Baugebiet der Gemeinde Holziken. Wesentliche Punkte der strategischen Ausrichtung beinhalten die Lokalisierung von Innenentwicklungsreserven.

#### Räumliches Entwicklungskonzept

Die Analyse der Siedlungsstruktur und Themen wie Innenentwicklung, ortstypische Bebauung und Verkehrsachsen werden in einem räumlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt und abgebildet.

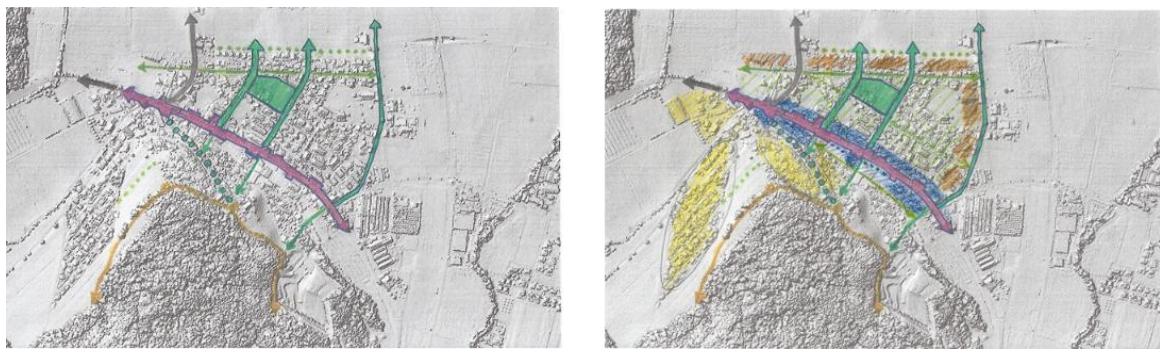


Abb. 47: Ausschnitt aus dem REK

#### Masterplan

Mit Hilfe des Masterplans können Nutzungs-, Verkehrs-, Gestaltungs- und Freiraumqualitäten erkannt werden. Der Masterplan dient somit als wichtige Grundlage für die Revision.

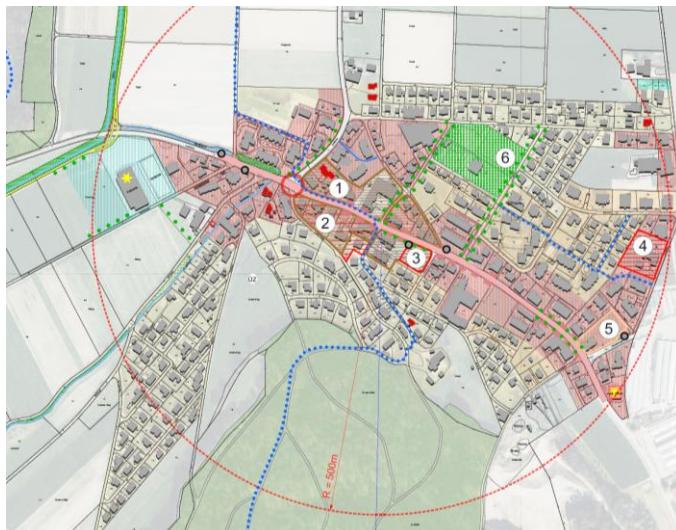


Abb. 48: Ausschnitt aus dem Masterplan

Es sollen keine Neueinzonungen vorgenommen werden. Der Bestand an Bauland soll erhalten bleiben. Die Qualität von neuen Siedlungen auf unbebautem Bauland soll durch an Qualitätsvorgaben geknüpfte Nutzungsboni in der BNO gesichert werden.

Es wurden Bereiche bezeichnet, wo der Strassenraum aufgewertet werden soll und zusätzliche Bereiche mit öffentlicher und gewerblicher Erdgeschossnutzung bezeichnet. Der Ortskern spielt dabei eine wichtige Rolle. Im Dorfzentrum sind alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen angesiedelt: Schule, Gemeindeverwaltung, Mehrzweckhalle, Restaurants. Die Strasse nimmt im Dorfzentrum sehr viel Raum ein und dominiert den Ortskern. Deshalb soll der Strassenraum im Dorfkern aufgewertet werden.

Es wurden Gebiete bezeichnet die neuentwickelt werden sollen. Es wurden Gebiete bezeichnet die weiterentwickelt und aufgewertet werden sollen im Hinblick auf die Schliessung von Baulücken. Wichtige Frei- und Grünflächen wurden bezeichnet.

Mit der Tabelle Gebietsbeschreibungen und Massnahmen wird der Strategieansatz und mögliche Massnahmen für die Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial aufgezeigt. Bei Erfüllung von Qualitätsanforderungen.

### Räumliches Entwicklungskonzept Holziken

#### Gebietsbeschreibungen und Massnahmen

Im Dorf gibt es verschiedene Gebiete, die unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung bearbeitet werden. Diese Gebiete sind geeignet für die Innenentwicklung.

Strategieansatz (Gebietsnummern entsprechend REKMusterplan)	Schaffen von Zentrumsstruktur	Neuentwickeln	
		Neuentwickeln	Neuentwickeln
	Hauptstrasse 22 – 26 Bachstrasse 2; Gäßli 1, 3, 5	Hauptstrasse 27, 29, 31, 33 Panoramastrasse 1 Hubelstrasse 2	Postweg
	(1)	(2)	(3)
			
Elemente des Strategieansatzes	<p><b>Kernelement</b></p> <p>Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen / technischen Entwicklungsréserven</p> <p><b>Raumtyp</b></p> <p>Zentrumsbereich</p> <p><b>Nutzung und quantitative Entwicklung</b></p> <p>Erhält der bestehenden Nutzungen mit Zentrumsfunktion und quantitativer Entwicklung fokussiert auf Wohnen.</p> <p><b>Ortsbauliche Veränderung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Weiterentwickeln/Teilersatz bestehender Baustrukturen</li> <li>– Realisierung höherer Dichte</li> <li>– Definition von architektonischer und gestalterischer Zielen</li> </ul> <p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stärkung Zentrumsbereich</li> <li>– Neues erlebbares Zentrum</li> <li>– Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich</li> </ul> <p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ortsbauliche Integration</li> <li>– Veränderung des Ortsbilds</li> <li>– Infrastrukturkapazitäten</li> <li>– Blockadehaltung und Hortung</li> <li>– komplexe Eigentümerstruktur</li> </ul> <p><b>Massnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– «Überlagerter Zentrumsbereich» mit Grundnutzung WG3 und Bonus bei Erfüllung Qualitätsvorgaben/evtl. Mindestausnutzung (Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung).</li> </ul> <p><b>Planungsabsicht</b></p> <p>Die Verdichtung des ganzen Gebiets wird mit einem überlagerten Zentrumsbereich mit Mindestausnutzung erzielt. Das Gebiet konzentriert die Zentrumsfunktionen und bildet ein erlebbares Ortszentrum. Qualitätsvorgaben sichern die Gestaltung und Nutzbarkeit.</p>	<p>Entwickeln von freien Entwicklungspotenzialen</p> <p>Zentrumsbereich, für Neubauung geeignet</p> <p>Neue Zentrumsfunktionen und quantitative Entwicklung fokussiert auf Wohnen. Abhängigkeit von umgebender Nutzung.</p> <p>– Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung</p> <p>– Realisierung höherer Dichte</p> <p>– Definition architektonischer und gestalterischer Zielen</p> <p>– Stärkung Zentrumsbereich</p> <p>– Neues erlebbares Zentrum</p> <p>– Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich</p> <p>– Sehr gute Projektsteuerungsmöglichkeiten durch Gemeinde</p> <p>– Ortsbauliche Integration</p> <p>– Veränderung des Ortsbilds</p> <p>– Infrastrukturkapazitäten</p> <p>– Verkauf an Private (Qualitätsicherung durch GP-Pflicht bei Umzierung)</p> <p>– Umzonung in WA3</p> <p>– Ev. Baupflicht gemäss BauG § 28i (Gemeinde kann Frist selbst definieren bei Umzierung)</p> <p>– «Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung», mit Bonus bei Erfüllung Qualitätsvorgaben</p> <p>– Vertragliche geregelte Qualitätsvorgaben bei Abgabe im Baurecht</p> <p>Die Neuüberbauung trägt zur Stärkung des Zentrumsbereiches bei. Die Qualität wird mittels einer überlagerten Zone zur Nutzungsintensivierung gesichert. Der öffentliche Raum entlang der Hauptstrasse soll aufgewertet werden. Es können für kleine Dienstleistungsbetriebe bedarfsgerechte neue Räume geschaffen werden.</p> <p>Mit der Umzonung in die WA3 eröffnen sich für die Gemeinde neue Möglichkeiten zur Entwicklung der Parzelle. Mit einer fundierten Bedarfsabklärung hat die Gemeinde sehr gute Möglichkeiten ein Projekt zu steuern und fehlende Nutzungen zu etablieren. Als Auftakt des Zentrums soll eine angemessene Dichte erzielt werden.</p>	

## 13.2 Ortsbildgestaltung und Objektschutz

### 13.2.1 *Ortsbildgestaltung*

Zentrumsentwicklung: Um den Zentrumsbereich zu stärken und die Entwicklung dort zu fördern wurde **für die im Bauzonen- und Kulturlandplan schraffierten drei Gebiete „Zentrumsbereich“ sowie für die Parzellen 190 und 191 eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt und Vorgaben geschaffen** mit Boni bei Erfüllung von Qualitätsangaben.

### 13.2.2 *Schutzobjekte – alternative Schutzkonzeption, Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung*

#### **Schutzobjekte**

Die potenziell schutzwürdigen Gebäude wurden im Rahmen der Aktualisierung des Bauinventars an einem Rundgang mit der kantonalen Denkmalpflege überprüft und die Eigentümer der Schutzobjekte wurden über die mögliche Unterschutzstellung informiert. In der Nutzungsplanungskommission wurden die unter Schutz zu stellenden Objekten festgelegt.

Aus dem aktualisierten Bauinventar, Stand 2020, wurden dabei sechs der erfassten Objekte als Gebäude mit Substanzschutz in der BNO umgesetzt und mit den Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision vom Gemeinderat zur 1. Kantonalen Vorprüfung und für das Mitwirkungsverfahren verabschiedet.

Im Rahmen der fachlichen Stellungnahme vom 21. Juli 2021 hat der Kanton die geringe Umsetzung der schutzwürdigen Bauten (6 von 17) moniert und verlangt, dass aus fachlicher Sicht folgende vier Bauinventarobjekte ebenfalls communal unter Schutz zu stellen sind:

- HOL903 Wohnteil des bäuerlichen Vielzweckbaus, Bergstrasse 2
- HOL906 Stallscheune, Matten 1
- HOL907 Stallscheune, Matten 8
- HOL908 Dreschtenne, Matten 1

#### **Alternative Schutzkonzeption**

Aufgrund eingehender Diskussionen in der Nutzungsplanungskommission und Besprechungen mit der kantonalen Fachstelle haben sich die Nutzungsplanungskommission und der Gemeinderat entschieden, statt den Schutz direkt in der BNO festzulegen das Verfahren der alternativen Schutzkonzeption in der BNO vorzusehen.

Mit der alternativen Schutzkonzeption werden die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung nicht mehr direkt in der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt. Vielmehr wird in der BNO die Kompetenz für Unterschutzstellungen dem Gemeinderat übertragen und das dafür nötige ausführende Recht geregelt.

Der Gemeinderat kann so, gestützt auf die fachlich ausgewiesene Schutzbeklärung, über die Unterschutzstellung im Einzelfall entscheiden oder von einer Unterschutzstellung absehen. Will der Gemeinderat von einer Unterschutzstellung absehen, muss er vorgängig eine Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einholen, womit diese dem gesetzlichen Beratungsauftrag gemäss Kultur- und Baugesetz nachkommen kann.

#### **Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung**

Folgende im Bauinventar aufgeführten Gebäude werden in der BNO (Anhang A1) und im Bauzonen- und Kulturlandplan als Informationsinhalt für eine nachgeordnete Schutzabklärung aufgeführt. Weitere Angaben sind in der Objektliste des Bauinventars des Kantons ersichtlich (siehe Beilage zur Vorlage). Die Liste des Bauinventars mit den kommunalen Baudenkmälern hat die Gemeinde mit dem Schulhaus (Hauptstrasse 26) und dem bäuerlicher Vielzweckbau Restaurant "Central" (Hauptstrasse 24) als für die Identität bzw. für den Strassenraum wichtiges Gebäude ergänzt.

Inv. Nr.	Objekt, Jahrgang	Strasse, Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bemerkung
HOL901	Gasthaus zum Bären, 17. / 18. Jahrhundert	Hauptstrasse 2	2	335	
HOL902	Steinspeicher, 18. Jh.	Bändli	35	147	
HOL903	Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil (1808)	Bergstrasse 2	34	151	
HOL904	Wohnhaus mit angebauter Scheune	Bändli 4	43, 44	398	
HOL905	Wohnhaus 1830/31	Matte 8	58	356	
HOL906	Stallscheune (1904)	Matten 1	67	357	
HOL907	Stallscheune (1905)	Matten 8	60	356	
HOL908	Dreschtenne (1871)	Matten 1	62	357	
HOL909	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, 18. Jh.	Bändlistrasse 9	38	404	
HOL A	Schulhaus (1866-69/1911)	Hauptstrasse 26	21	165	Ergänzung Gemeinde: Für Identität und für das Ortsbild wichtiges Gebäude
HOL B	Bäuerlicher Vielzweckbau, Restaurant "Central" (1860)	Hauptstrasse 24	14	166	Ergänzung Gemeinde: Für die Identität und das Ortsbild wichtiges Gebäude

Tabelle: «Liste Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung»; alternative Schutzkonzeption

### **Beiträge**

Mit Beiträgen an die Bauberatung und/oder an Planungsaufwendungen können Vorhaben frühzeitig optimiert werden. Beiträge an eine Restaurierung helfen, einen allfälligen Sonderaufwand für bauliche Massnahmen zu decken. Finanzielle Beiträge wirken motivierend auf die Eigentümer und sind eine Form der Anerkennung der Leistungen im öffentlichen Interesse. In § 24 BNO wurde die Grundlage für allfällige Beiträge geschaffen.

### 13.3 Überprüfung der Bauzonen

Damit die Gemeinde Holziken sich dem Dichteziel des kantonalen Richtplans 2040 annähern kann, müssen keine Auszonungen vorgenommen werden. Zusammen mit den Gebieten zur Siedlungserneuerung und Verdichtung sowie den Gestaltungsplangebieten «Zentrumsbereich» und «Parzellen 190 und 191» kann auf den wenigen noch unüberbauten Parzellen die definierte Zieldichte für die gesamten Wohn- und Mischzonen erreicht werden.

Die in der letzten Gesamtrevision festgelegte Übergangszone wurde im Rahmen der Überprüfung definitiv der Landwirtschaftszone zugewiesen.

### 13.4 Innere Siedlungsentwicklung

Nach den beiden grösseren Überbauungen «Im Labi» und «Bachstrasse – Gässli», möchte die Gemeinde die Innenentwicklung im Zentrum fördern. Dazu wurden auf dem Bauzonenplan Zentrumsbereiche bezeichnet, wo mit Gestaltungsplänen unter anderem ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Attika- bzw. Dachgeschosses unter Qualitätsvorgaben erlaubt ist. In beiden für Siedlungserneuerung und Verdichtung bezeichneten Gebieten hat der Gemeinderat die Möglichkeit ein Bebauungskonzept oder Gestaltungsplan zu verlangen, um die heute niedrige Ausnützung bei Bauabsichten der Grundeigentümerschaft zu erhöhen.

#### 13.4.1 Einwohnerkapazität in Bauzonen

Nachfolgend wird das Fassungsvermögen des Entwurfs des Bauzonenplans im Vergleich mit den Mindestdichtevorgaben für ländliche Entwicklungsräume des kantonalen Richtplans ausgewiesen. Der Nachweis der angestrebten Dichten sowie die Massnahmen zur Innenentwicklung sind den nachfolgenden Tabellen und dem Kap. 15.2.6 zu entnehmen.

Die Einwohnerkapazität wurde gemäss dem Werkzeugkasten W4d Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag berechnet. Neuberechnung erfolgt nach Verabschiedung BZKLP.

Tabelle 1 zeigt die Flächen pro Zone des revidierten Nutzungsplans:

#### ARE Werkzeugkasten (W4d) Abschätzung Innentwicklungsbeitrag Holziken

Besprechungsgrundlage (minimale Anpassungen sind pendent)

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen (ha)
<b>Wohn- und Mischzonen</b>					
W2	W 2	15.24	1.60	16.84	-0.43
W3	W 3	8.22	0.14	8.36	2.37
WA2	WA 2	0.00	0.10	0.10	0.10
WA3	WA 3	11.94	0.40	12.34	-1.35
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>		<b>35.39</b>	<b>2.25</b>	<b>37.64</b>	<b>0.69</b>
<b>Übrige Nutzungszonen</b>					
OeBA	OeBA	2.32	0.00	2.32	-0.80
Arbeitszone	Arbeitszone	0.00	0.00	0.00	0.00
GF	Grünzone, Freihaltezone	0.00	0.00	0.09	-0.01
SP	Spezialzone Sportanlagen	2.10	0.00	2.10	0.00
<b>Total Übrige Zonen</b>		<b>4.42</b>	<b>0.00</b>	<b>4.52</b>	<b>-0.80</b>
<i>U</i>	<i>Übergangszone</i>			<i>0.00</i>	

In Tabelle 2a wird die Entwicklung der Schlüsselgebiete aufgezeigt:

	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Begründung der Annahmen
	kantonal	kommunal					
<b>unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete</b>							
Postweg (P. 190)	WA3	WA3	0.17	182	32	32	Voll Ausbau 2 MFH (14 Whg. à 2.25 Personen)
Hardstrasse 11	W3	W3	0.43	148	63	63	Voll Ausbau 4 MFH (28 Whg. à 2.25 Personen)
Hirschhalterstrasse 1	WA3	WA3	0.18	253	45	45	Voll Ausbau 3 MFH (18 Whg. à 2.50 Personen) + 3 Gewerbeeinheiten im EG
<b>Total Areale der Schlüsselgebiete</b>			<b>0.78</b>		<b>140</b>	<b>140</b>	

Tabelle 2b dient dazu, die Einwohner-Kapazität der übrigen Reserven in den Wohn- und Mischzonen abzuschätzen:

Weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut				Anzahl Einwohner realisierbar in 15 J.	Begründung der Annahmen
kantonal	kommunal	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)		
W2	W2	1.60	25	40	Annahme 100% Ausbau
W3	W3	0.14	55	8	Annahme 100% Ausbau
WA2	WA2	0.10	35	4	Annahme 100% Ausbau
WA3	WA3	0.05	45	2	Annahme 100% Ausbau
<b>Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen</b>		<b>1.90</b>		<b>54</b>	

In Tabelle 2c wird die erreichbare durchschnittliche Einwohnerdichte aller unüberbauten Wohn- und Mischzonen mit der Mindest-Einwohnerdichte nach Richtplan für 2040 für unüberbaute Wohn- und Mischzonen verglichen:

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	0.78	140	140
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.90	54	54
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	2.67	193	193
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)		72	72

In Tabelle 3a wird das Innenentwicklungspotenzial der Handlungsgebiete aufgezeigt. Handlungsgebiete umfassen überbaute Areale mit bereits bestehenden Wohn- oder Mischnutzungen:

	Nutzungszonen							
überbaute Areale der Handlungsgebiete (laufende Projekte)	kantonal	kommunal	Brutto-fläche (ha)	Einwohner-dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren (E)	Begründung der Annahmen
Parzelle 198, 13 Whg. à 2.50 Pers. = 33 Pers.	W2 / WA3	W2 / WA3	0.25	135	33	6	27	laufendes Bauprojekt
Parzelle 199, 1 Whg. à 3 Pers. = 3 Pers.	W2	W2	0.09	34	3	0	3	laufendes Bauprojekt
<b>Total Areale der Handlungsgebiete</b>			<b>0.33</b>	<b>108</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	

In Tabelle 4 wird die im Planungshorizont und bis 2040 realisierbare Reserven- und Innenentwicklung gemäss Entwurf Nutzungsplan Siedlung der Gemeinde (Wohn- und Mischzonen) zusammengefasst:

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl in 15 Jahren (E)	Einwohnerzahl 2040 (E)	E/ha
Total Areale der Schlüsselgebiete	0.78	140	140	179
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.90	54	54	28
Total Areale der Handlungsgebiete	0.33	36	36	108
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Stand 2023)	34.63	1747	1747	50
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	37.64	1976	1976	53
Einwohnerdichte (EW/ha)		53	53	

Das ARE rechnet für die Abschätzung zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad mit dem Bevölkerungsstand aus dem Jahr 2016 von 1'330 Einwohnern. Im Oktober 2019 hatte Holziken bereits 1'460 Einwohner und 2022 waren es 1'699 Einwohner. Einige Bauprojekte sind in Planung oder in der Ausführung und werden einen weiteren Einwohnerzuwachs bringen. Die kantonale Planungsannahme für Holziken geht gemäss Raumkonzept Aargau von einer Bevölkerung von ca. 1'450 im Jahr 2040 aus. Diese Zahl ist heute mit 1'754 Einwohnern weit übertroffen. Mit dem durch den Entwurf der Nutzungsplanungsrevision aufgezeigten Innenentwicklungspfad und den daraus folgenden Massnahmen ist eine Bevölkerung von ca. 2'000 bis 2'100 im Jahr 2040 möglich.

## 13.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

### 13.5.1 Aufgabe

Gemäss § 13 Abs. 2 bis Baugesetz zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

In Holziken sind die Bauzonen alle erschlossen und gemäss der kantonalen „Übersicht über den Stand der Erschliessung“ baureif oder als langfristige Baugebietsreserve bezeichnet.

### 13.5.2 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Holziken wird mit der Buslinie 13 Zofingen - Schöftland im Stundentakt schwach erschlossen.

Die Bauzonen befinden sich in der ÖV-Gütekasse E1. Die ÖV-Anbindung in Holziken deckt die Grundversorgung. Die Gebiete Matten und Bändli sind aufgrund der grossen Distanz zur Bushaltestelle marginal erschlossen.

Die Fahrzeit von Holziken nach Aarau dauert ca. 40 min. nach Zofingen 26 min. Laut Fahrplan 2019 fährt die letzte Bahn ab Aarau in Richtung Holziken um 23:42 Uhr, der letzte Bus Richtung Aarau um 23:57 Uhr.

Das ÖV-Angebot ist für Berufspendler aufgrund des 1h-Taktes nicht gut geeignet. Ein Nachtangebot besteht am Wochenende mit dem Nachtbus N25, der zweimal in 26 min. von Aarau nach Holziken fährt.

Der Gemeinde wird empfohlen, sich beim Kanton und beim entsprechenden Regionalverband für ein Halbstundentakt der Buslinie einzusetzen.

#### **13.5.3 Strassen**

Holziken liegt an den Kantonsstrassen K236 und K322. Das bestehende Verkehrsnetz vermag die Siedlungsentwicklung aufzunehmen. Der Knoten Hauptstrasse – Bachstrasse wird in den nächsten Jahren durch den Kanton umgebaut. Die Verkehrsbelastung ist im Kapitel 10.1.2 auf Seite 40 aufgeführt.

Die Gemeinde Holziken ist bezüglich Erschliessungsstrassen zweckmässig erschlossen.

#### **13.5.4 Wegnetz**

Das vorhandene Fusswegnetz ist zweckmässig und erschliesst die wesentlichen Ziele in der Gemeinde. Die Fusswegverbindung vom Hubel ins Ortszentrum über die Panoramastrasse könnte direkter geführt werden. Die aktuelle Parzellierung macht eine kürzere Wegführung jedoch schwierig. Eine zusätzliche Querung der Hauptstrasse Höhe Bushaltestelle Abzweigung Bändli würde die Sicherheit für Fussgänger erhöhen. Holziken ist in das kantonale Wanderwegnetz angebunden. Eine kantonale Radroute führt entlang der Uerke und in Richtung Schöftland. Innerhalb des Dorfes besteht entlang der Hauptstrasse ein Radstreifen. Auf der Hirschthalstrasse/Holzikerstrasse ist kein Radstreifen vorhanden. Die Veloverbindung Richtung Hirschthal könnte verbessert werden.

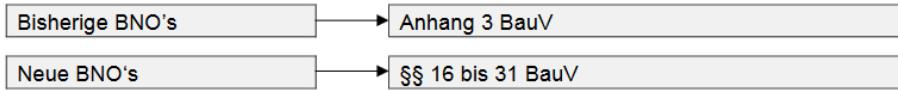
#### **13.5.5 Verzicht auf KGV**

Aufgrund der oben skizzierten Verkehrssituation wird auf die Erstellung eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) verzichtet. Der Ausbau des Knotens Hauptstrasse – Bachstrasse erfolgt unter kantonaler Regie.

### **13.6 Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen**

In der neuen BNO wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts IVHB abstützt. 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 soll verzichtet werden. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

Bisherige und neue BNO Holziken, Grundlagen in BauV



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:

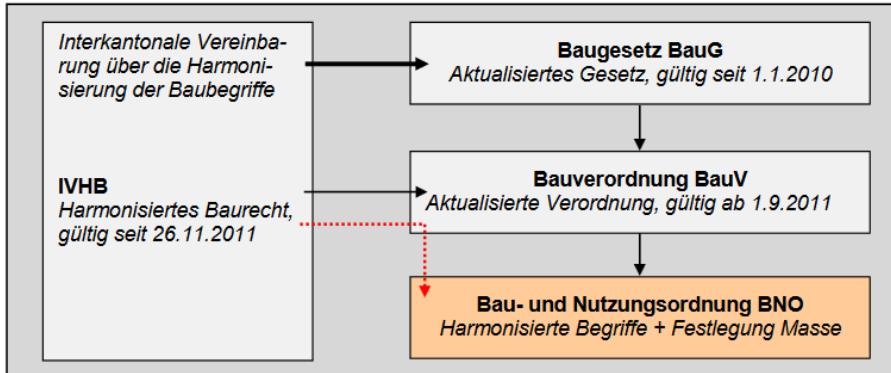


Abb. 49: Hierarchie des Baurechts im Kanton Aargau

Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket übernommen. Anstelle der Geschossflächenziffer wurde die Ausnutzungsziffer AZ gemäss bisherigem Recht beibehalten. Die Definition findet sich in § 32 BauV. Präzisierungen der Definitionen in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO sind nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

### 13.6.1 Wichtigste materielle Anpassungen der BNO Holziken Gesamthöhe

Die bestehende Regelung der Firsthöhe wird neu durch die Gesamthöhe ersetzt. „Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.“ Die Gesamthöhe kann somit im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe auch im Gebäudeintern liegen. Die Gesamthöhe gilt für Schräg- wie auch für Flachdächer (Attikageschoss miteinbezogen).

Die Messweise der Gesamthöhe unterscheidet sich im Vergleich zur bisherigen Gebäudehöhe massgeblich darin, dass neu die Dachhaut (Differenz zwischen Oberkante Dachfläche und Oberkante Dachkonstruktion) nicht mehr dazugezählt wird. Demnach ist die Fassadenhöhe gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um 15 bis 20 cm zu reduzieren, oder es wird bei gleichbleibendem Mass zugelassen, dass neue Gebäude um das Mass der Dachhaut höher gebaut werden dürfen.

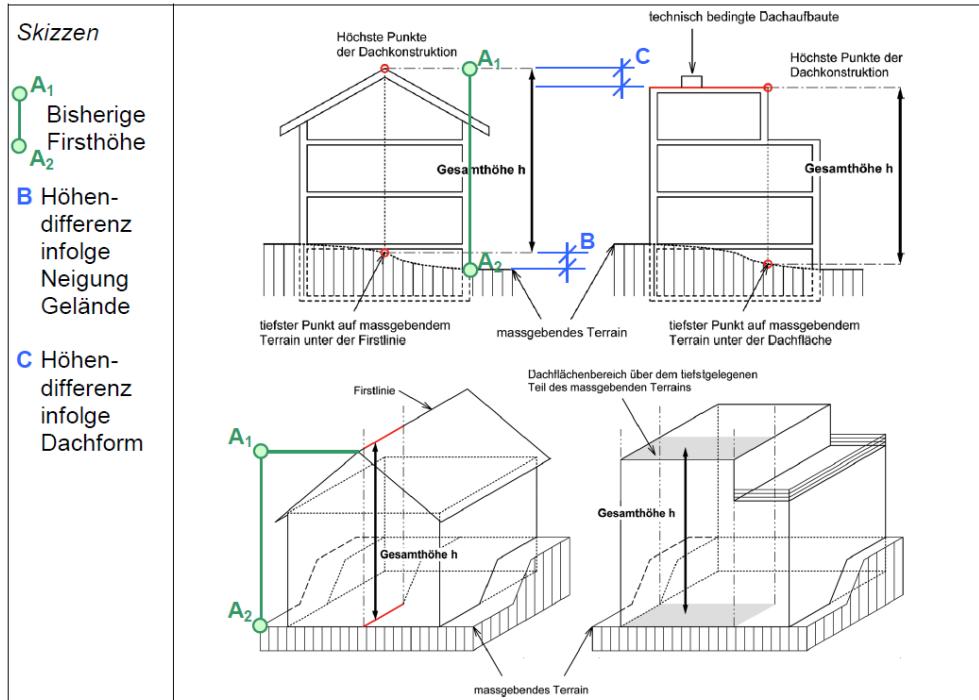


Abb. 50: Messweise der Gesamthöhe nach IVHB

Je nach Zonentyp und örtlichem Kontext kann die Gesamthöhe eines Flachdaches stark von derjenigen eines Schrägdachs abweichen. Diese masslichen Unterschiede können entweder aufgrund der Geländeneigung oder aufgrund der Dachform auftreten.

Es steht der Gemeinde offen, in der BNO für Flach- und Schrägdächer jeweils eine unterschiedliche Gesamthöhe festzulegen.

Für Bauten am Hang gilt je nach Hangneigung eine Reduktion der Gesamthöhe. Im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die lichte Höhe die Geschoss Höhe frei festgelegt werden.

### Fassadenhöhe und Untergeschosse

Bisher wurde der Begriff Gebäudehöhe verwendet. Dieser wird neu von der Fassadenhöhe abgelöst. „Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.“ Dabei kann unterschieden werden in „berg- bzw. talseitige Fassadenhöhe“ bei Flachdächern und in „trauf- bzw. giebelseitige Fassadenhöhe“ bei Schrägdächern.

Die Messweise der Fassadenhöhe bezieht sich ebenfalls auf die Oberkante der Dachkonstruktion und nicht wie bis anhin auf die Oberkante der Dachfläche (Differenz rund 15 bis 20 cm). Ausserdem zählen im Gegensatz zur heutigen Praxis neu auch transparente Brüstungen und Geländer zur Fassadenhöhe, was rund 1 m ausmacht.

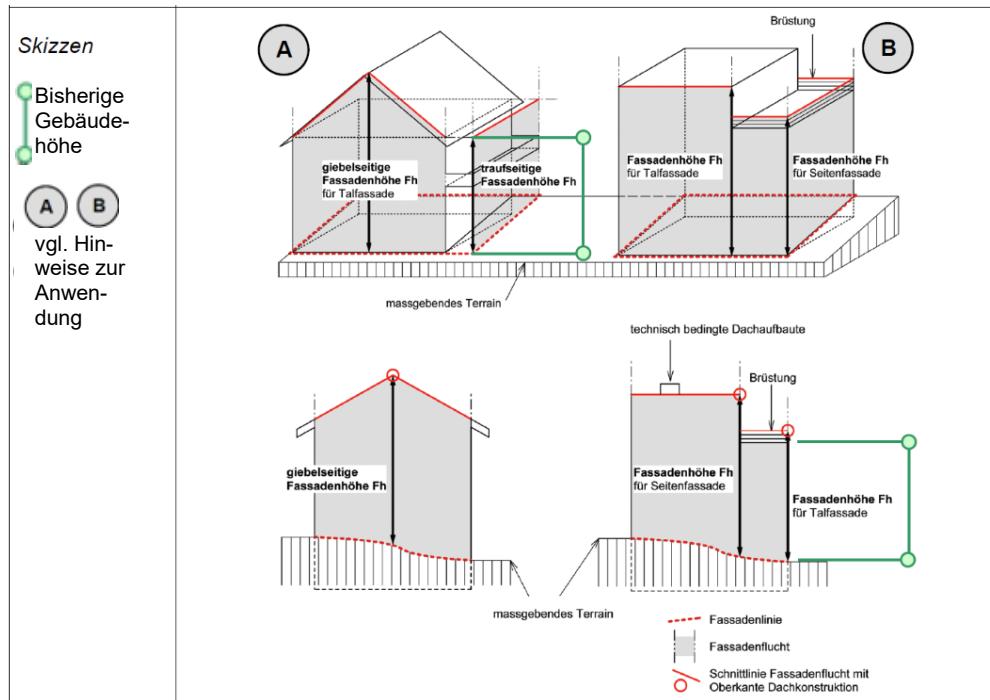
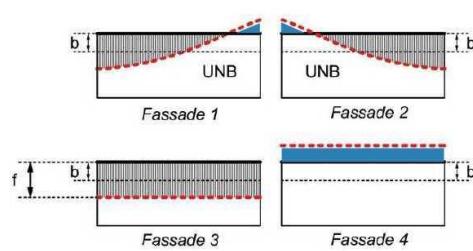


Abb. 51: Messweise der Fassadenhöhe nach IVHB

Soll die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, begrenzt werden, ist eine zusätzliche Bestimmung unter Berücksichtigung der Abgrabungen in der BNO nötig.

Anhand der bestehenden Bauten wurde überprüft, wie sich der Wechsel von der Gebäudehöhe auf die Fassadenhöhe auf die Messweise der effektiven Bauten auswirkt. In der Wohnzone W2 wurde die Fassadenhöhe auf 8 m und die Gesamthöhe auf 11 m festgelegt. In den Zonen W3 und WA3 (ehemals WG3) wurde die Fassadenhöhe auf 11 bzw. 12 m und die Gesamthöhe auf 15 bzw. 16 m festgelegt. Pro Geschoss gilt neu im Durchschnitt eine Geschosshöhe von 3.2 m (bisher 3.0 m). Wesentlicher Unterschied in der Bemessung der Höhen ist, dass für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses neu ein Durchschnittsmass von 80 cm gilt (vgl. nachfolgende Skizze).

Anteil über der Fassadenlinie  
minus  
Anteil unter der Fassadenlinie  
-----  
Zwischenergebnis  
Dividieren durch Fassadenlinie  
Ergibt Durchschnittsmass b



Fassadenlinie  
 Oberkante fertig Boden  
 UIB Unterirdische Bauten  
 UNB Unterniveaubauten  
 f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.  
 b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen der UNB  
 Anteil über der Fassadenlinie  
 Anteil unter der Fassadenlinie

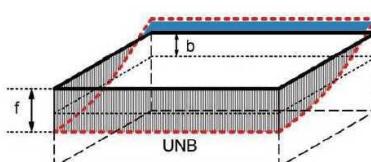


Abb. 52: Messweise der Unterniveaubauten nach IVHB

### Ergänzungen und Korrekturen zum BNR 3.1 betreffend IVHB « Untergeschosse »

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Die Fassadenfläche des Untergeschosses, die über die Fassadenlinie ragt, darf nicht grösser sein als  $0,8 \text{ m} \times \text{Gebäudeumfang}$  (Länge der projizierten Fassadenlinie). Dieser Maximalwert gilt für Gebäude am Hang wie auch für Gebäude in der Ebene. Ob das Geschoss teilweise unter dem massgebenden Terrain liegt, spielt bei dieser Berechnung keine Rolle.

Beispiel: Bei einem Gebäude mit einem Gebäudeumfang von 63 m beträgt der Maximalwert  $50,4 \text{ m}^2 (0,8 \times 63)$ . Der tatsächliche Wert von  $52 \text{ m}^2 (14,4 \text{ m}^2 + 26,5 \text{ m}^2 + 11 \text{ m}^2 + 0,1 \text{ m}^2)$  überschreitet den Maximalwert. Somit liegt ein Vollgeschoss vor.

Die unter dem massgebenden Terrain liegenden Fassadenflächen (blau) sind für die Berechnung ohne Relevanz.

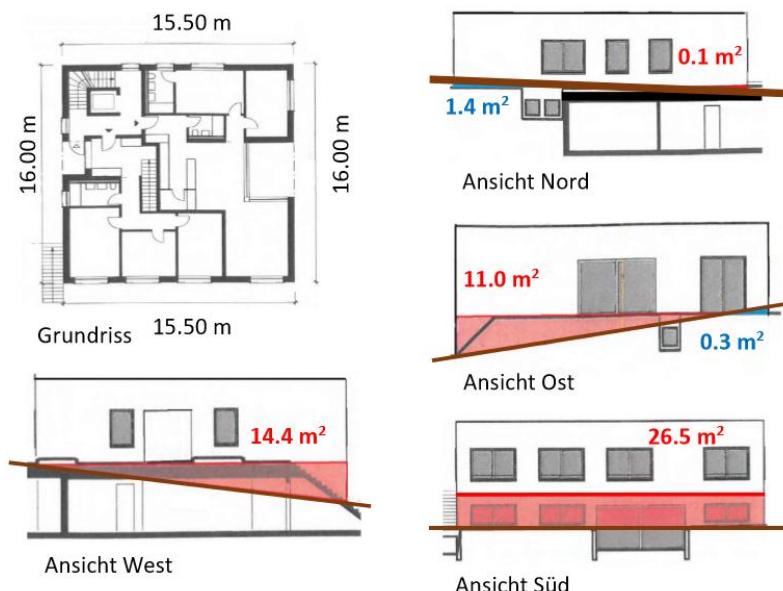


Abb. 53: Messweise der Unterniveaubauten nach IVHB und kant. Praxis

### 13.7 Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser

Die Gefahrenkarte Hochwasser für das Teilprojekt Suhrental 2009, bestehend aus Schutzdefizit-/ Gefahren- und Fliesstiefenkarte, liegt vor. Entsprechend werden im neuen Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzone und die Flächen mit Restgefährdung aufgenommen.

In der Gemeinde Holziken werden wasserbauliche Massnahmen gemäss Gefahrenkarte, wo nötig, umgesetzt. In der BNO wird das sogenannte Vorschriftenmodell umgesetzt. Dieses scheidet in Gebieten mit Schutzdefizit Hochwassergefahrenzonen (HWZ) aus, des Weiteren werden verbindliche Vorschriften in der BNO festgelegt.

### 13.8 Freihaltegebiet

Ausserhalb der Bauzonen werden in der BNO die Freihaltegebiete Hochwasser definiert, welche die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser umfassen.

Das Extremhochwasserereignis vom 8. Juli 2017 hat gezeigt, welche Bereiche entlang der Uerke bei Starkniederschlagsereignissen überschwemmt werden. Für die Festlegung der

Freihaltezone Hochwasser wurde die Ereignisanalyse Uerkental Hochwasser (siehe Abb. 52) einbezogen.

Entlang der Uerke wurde gemäss kantonaler Vorgabe ein Freihaltegebiet Hochwasser festgelegt und mit generellen Bestimmungen in der BNO gesichert.

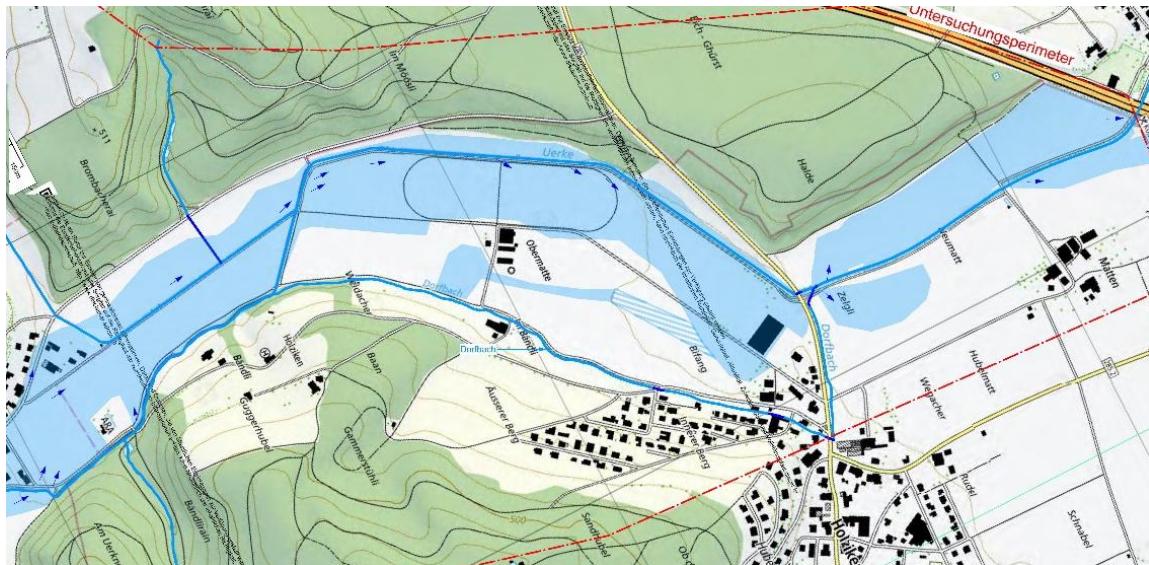


Abb. 54: Ereignisanalyse Uerkental Hochwasser 08.07.2017. Quelle: Hunziker, Zarn & Partner AG, Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau

### 13.9 Festlegung Gewässerraum

Die Festsetzung der Gewässerräume erfolgt auf Gemeindeebene im Nutzungsplanungsverfahren. Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser, sowie der Gewässernutzung und wird als eine, die Grundnutzung überlagernde, Schutzzone umgesetzt.

Die Gemeinden regeln den Raumbedarf der Fliessgewässer in der allgemeinen Nutzungsplanung. Die beiden Planungsinstrumente Bauzonen-/Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung angepasst. Für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gewässerräume dient die kantonale Fachkarte Gewässerraum als Planungshilfe.

Der Gewässerraum soll von neuen, nicht standortgebundenen und nicht im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen freigehalten werden. Bestehende Bauten im Gewässerraum geniessen Besitzstandsgarantie. Der Gewässerraum setzt sich bei Fliessgewässern zusammen aus, Gerinnesohle (im natürlichen, unverbauten Zustand) und beidseitigem Uferstreifen und definiert den Raum, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen eines Gewässers benötigt wird. Beim Gewässerraum handelt es sich um Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG bzw. §15 BauG. Im Wald wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.

Für die Ausscheidung des Gewässerraumes wurden unterschiedliche Abschnitte je nach Charakter gebildet. In Holziken gibt es zwei grundsätzlich verschiedene Gewässertypen. Die Uerke als Hauptfliessgewässer, sowie der Dorfbach als künstlich angelegtes und regelbares Fliessgewässer. Bei künstlich angelegten Gewässern, welche keinen besonderen ökologischen Wert aufweisen aufgrund von betonierten Sohlen und Mauern, kann auf eine

Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden. Dies ist aber nicht der Fall, deshalb wird für den künstlich angelegten Dorfbach ebenfalls ein Gewässerraum festgelegt.

- Die Uerke fliesst entlang der westlichen Gemeindegrenze Richtung Norden, entlang der Rennbahn und weiter von der Hauptstrasse bis zur nördlichen Gemeindegrenze, durchquert Landwirtschaftszone und grenzt diese vom Wald ab. Die Uerke ist auf weiten Strecken begradigt und teils zusätzlich mit Uferverbauungen versehen. Die Gerinnesohle der Uerke liegt grösstenteils zwischen 3m und 5m. Die unterschiedlichen Verbauungszustände entlang der Uerke führen zu verschiedenen Korrekturfaktoren, wodurch die Gewässerraumbreite in der Fachkarte Gewässerraum stark variiert. Aufgrund dessen, sowie der nachfolgenden Erläuterungen, scheint eine beinahe durchgehend einheitliche Festlegung der Gewässerraumbreite auf 18m vertretbar.
- Der Dorfbach fliesst ab Bändli aus der Uerke in der Landwirtschaftszone, durch die Bauzone entlang der Bändlistrasse (innerhalb der Bauzone wird der Dorfbach auch Bändlibach genannt) und zweigt nördlich der Hauptstrasse nach Westen ab, um wieder in die Uerke zu münden. Der Dorfbach ist ein Abzweiger der Uerke und weist somit kein eigenes Einzugsgebiet auf. Dennoch liegt der Fokus bei diesem Gewässer auf den Schutz seiner im Minimum erforderlichen Uferbereiche, für den Erhalt des Bachlaufs und zur Gewährleistung eines Minimums an natürlichen Funktionen als Wander- und Vernetzungskorridor. Der künstlich angelegte Dorfbach befindet sich teils innerhalb der Bauzone und teils ausserhalb der Bauzone. Im Bedarfsfall kann das Gewässer reguliert werden, somit geht von diesem Gewässerabschnitt keine Hochwassergefährdung aus.
- Der Hügelgraben fliesst im Osten der Gemeinde vom Wald durch die Rekultivierungszone bis zur Bauzone. Die Gerinnesohle liegt meist zwischen 0.2 m und 0.5 m, so dass der Hügelgraben als "sehr kleiner" Bach angesehen wird (§ 127 Abs. 1bis lit. b BauG).
- Für die Gewässer im Wald wurde kein Gewässerraum festgelegt.

Die Gewässerräume wurden gemäss der Gewässerschutzverordnung (Art. 36a GSchG, Art. 41a GSchV und § 127 BauG) mit der Kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung (Stand November 2022) festgelegt.

Nachfolgend sind die jeweiligen Gewässerabschnitte genauer beschrieben:

## «Dorfbach»

## Abschnitt 1

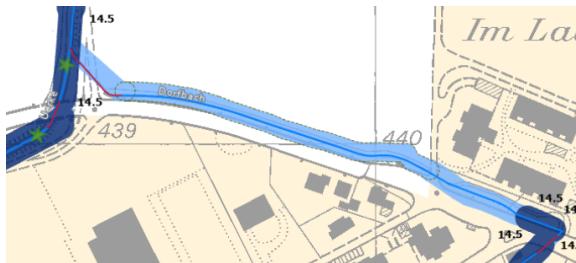
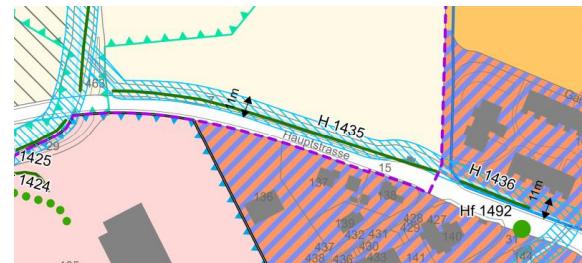


Abb. 55: Fachkarte Gewässerraum. Quelle: Agis, 15.07.2024



**Abb. 56: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan**



**Abb. 57: Renaturierung Dorfbach. Quelle: Gemeinde Holziken, 17.07.2018**

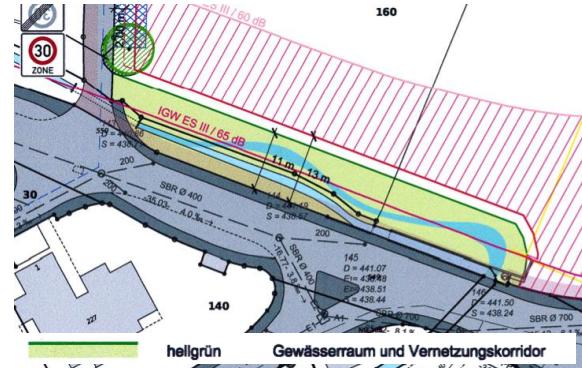


Abb. 58: Renaturierung Dorfbach. Quelle: Ausschnitt Erschliessungsplan Im Labi. 04.03.2015

## Festlegung

Im Rahmen des Erschliessungsplans des Gebiets «Im Labi» wurden die 11 m Gewässer-  
raum und das Renaturierungskonzept für den Dorfbach/Bändlibach festgelegt.

Mit Ausnahme des Gebiets Im Labi und gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV und § 127 Abs. 1 lit. b BauG wurde der minimale Gewässerraum ausserhalb Bauzone auf 11 m festgelegt, da die natürliche Sohlenbreite weniger als 2 m beträgt.

## «Dorfbach»

## Abschnitt 2



Abb. 59: Fachkarte Gewässerraum. Quelle: Agis, 15.07.2024



**Abb. 60: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan**



**Abb. 61: Dorfbach (Bergstrasse). Quelle: Google Street View, 05.12.2022**



Abb. 62: Dorfbach (Bergstrasse). Quelle: Google Street View, 05.12.2022

## Festlegung

Das Baugebiet zwischen Innerer Berg und Bifang gilt nach Rechtsprechung des Bundes nicht als dicht überbaut, einer Reduktion nach Art. 41c Abs. 4 lit. a Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann nicht entsprochen werden. Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Gewässerraumzone sind in ihrem Bestand geschützt. Innerhalb der Bauzonen dürfen sie zusätzlich nach § 68 BauG unterhalten, zeitgemäß erneuert und angemessen erweitert werden. Ebenso können nach Art. 41c Abs. 1 GSchV weitere Ausnahmen gesprochen werden. Daher wurde innerhalb des Baugebiets ein Gewässerraum von  $2 \times 6$  m plus der tatsächlichen Gerinnesohlenbreite umgesetzt («kleine» Bäche - Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV und § 127 Abs. 1 lit. b BauG).

### Berechnung:

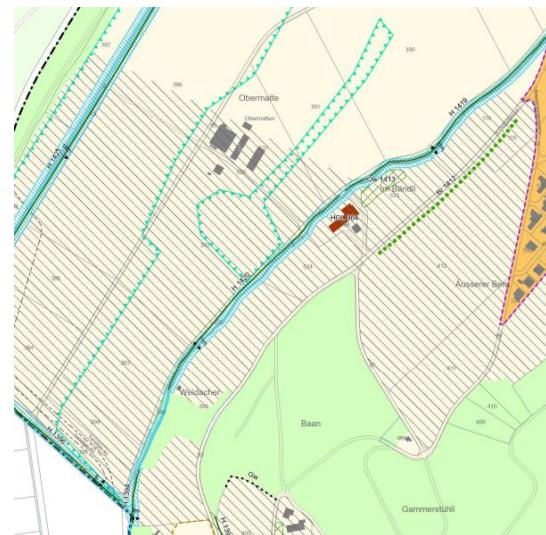
Innerhalb Bauzone: 2 X 6m + 2.5 (natürliche Sohlenbreite) = 14.50m

## «Dorfbach»

## Abschnitt 3



Abb. 63: Fachkarte Gewässerraum. Quelle: Agis, 15.07.2024



**Abb. 64: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan**



**Abb. 65: Dorfbach. Quelle: Google Street View, 05.12.2022**



Abb. 66: Dorfbach (Bändlistrasse). Quelle: Google Street View, 05.12.2022

## Festlegung

In Abschnitt 3 ist der Dorfbach künstlich angelegt. Es gibt keine Uferverbauungen abgesehen von Regulierungsbauwerk.

Der minimale Gewässerraum ausserhalb der Bauzone wurde auf 11 m festgelegt, da die natürliche Sohlenbreite weniger als 2 m beträgt (gemäss GschV Art. 41a Abs. 2 lit. a).

## «Uerke»

### Abschnitt 1

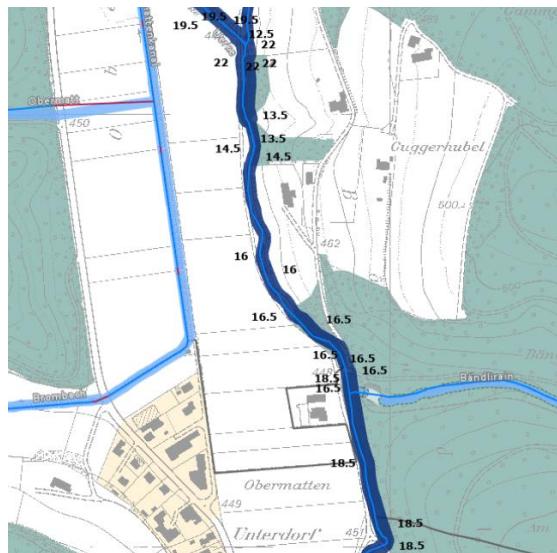


Abb. 67: Fachkarte Gewässerraum. Quelle: Agis, 15.07.2024



Abb. 68: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan



Abb. 69: Uerke (Bachstrasse). Quelle: Google Street View, 05.12.2022



Abb. 70: Kreuzung Uerke/Dorfbach. Quelle: Google Street View, 05.12.2022

### Festlegung

Der südliche Abschnitt der Uerke fliesst durch Landwirtschaftszonen und Wald. Aufgrund der Mündung des Bändlirains und der zur Regulierung des Dorfbachs vorgenommenen Verbauung hat er eine variable Sohlbreite.

In den an den Wald angrenzenden Abschnitten wurde auf die Umsetzung des Gewässerraums verzichtet (gem. Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV).

Der minimale Gewässerraum wurde auf 18m festgelegt, da die natürliche Sohlenbreite 4.5m beträgt (gemäss GschV Art. 41a und § 127 Abs. 3 BauG).

Berechnung:

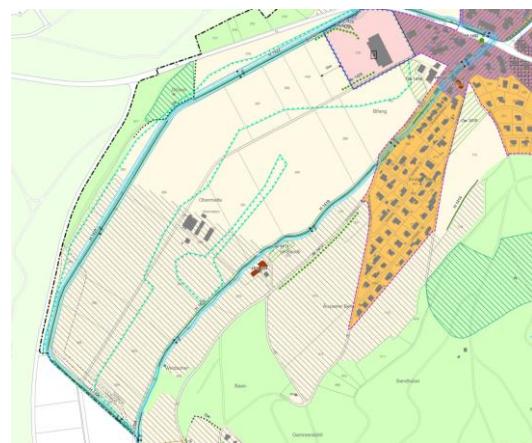
$$4.5\text{m} \text{ (natürliche Sohlenbreite)} \times 2.5 + 7\text{m} = 18.25\text{m} = \text{(gerundet) } 18.00\text{m}$$

## «Uerke»

## Abschnitt 2



Abb. 71: Fachkarte Gewässerraum. Quelle: Agis, 15.07.2024



**Abb. 72: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan**



**Abb. 73: Uerke (Obermattenstrasse). Quelle: Google Street View, 05.12.2022**



Abb. 74: Uerke (Halde). Quelle: Google Street View, 05.12.2022

## Festlegung

Der Abschnitt der Uerke von der Obermattenstrasse bis zum Gebiet «Obermatte» verläuft durch Landwirtschaftszone und ist entlang seines Verlaufs durch geschützte Hecken geprägt. Obwohl es Potenzial für eine Renaturierung hat, wurden bisher keine Projekte umgesetzt. Es sind kleinere Verbauungen vorhanden.

In den an den Wald angrenzenden Abschnitten wurde auf die Umsetzung des Gewässerraums verzichtet (gem. Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV).

Der minimale Gewässerraum ausserhalb der Bauzone wurde auf 18 m festgelegt, da die natürliche Sohlenbreite 4.5m beträgt (gemäss GschV Art. 41a und § 127 Abs. 3 BauG).

## Berechnung:

$$3\text{m (Sohlenbreite)} \times 1.5\text{ (Verbauungsgrad)} = 4.5\text{m}$$

$$4.50\text{m (natürliche Sohlenbreite)} \times 2.5 \pm 7\text{m} = 18.25\text{m} = (\text{gerundet}) 18.00\text{m}$$

## «Uerke»

## Abschnitt 3

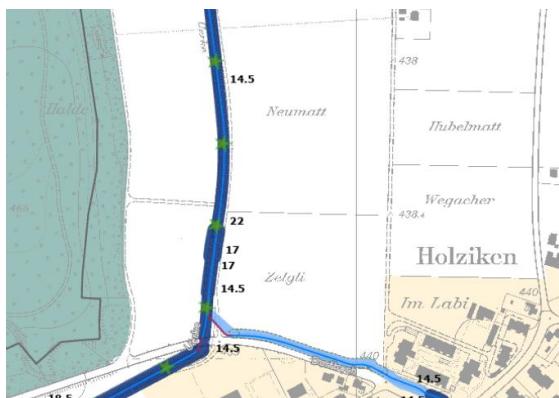


Abb. 75: Fachkarte Gewässerraum. Quelle: Agis, 15.07.2024



**Abb. 76: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan**



**Abb. 77: Uerke (Messstation). Quelle: Google Street View, 05.12.2022**



Abb. 78: Uerke, Hochwasser. Quelle: Hermann Kunz (07.08.2018), Website Kanton Aargau, 05.12.2022

## Festlegung

Im Gebiet «Obermatte» scheint ein Gewässerraum von 16 m nicht ausreichend zu sein, da ein erhöhter Gewässerraumbedarf aufgrund von Hochwasser zu erwarten ist. Deshalb wurde der Gewässerraum auf 18 m festgelegt und auf die Reduktion verzichtet.

### Berechnung:

3.5m (natürliche Sohlenbreite) x 2.5 + 7m = 15.75m = (gerundet) 16.00m > 18.00m (Hochwasserproblematik)

Im Abschnitt der kantonalen Messstation ist die Uerke künstlich angelegt. Im Zuge der Erneuerung der Messstation wurde die Sohle gepflastert, um eine gleichmässige und langfristig gleichbleibende Anströmung zu erhalten.<sup>18</sup> Der Gewässerraum wurde auf 18 m festgelegt (gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV und § 127 Abs. 1bis lit. a BaUG).

<sup>18</sup> Neubau Messstation Uerke Holziken, Hunziker, Zarn & Partner AG, Ingenieurbüro für Fluss- und Wasserbau

## «Uerke»

### Abschnitt 4

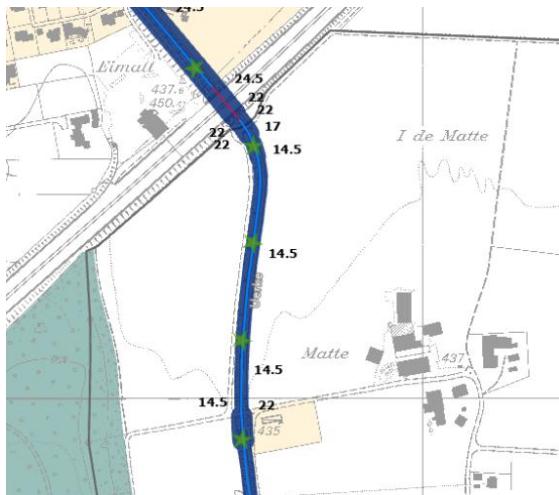


Abb. 79: Fachkarte Gewässerraum. Quelle: Agis, 15.07.2024



Abb. 80: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

### Festlegung

Im Abschnitt des Regenrückhaltebeckens (ehemalige ARA, nicht mehr in Betrieb) wurde auf die Erhöhung des Gewässerraums auf 22m verzichtet. Die Uerke hat ein Revitalisierungspotenzial, das noch nicht genutzt wurde und geschützte Hecken entlang des Uferbereichs. Die Abwasserreinigung der Gemeinde erfolgt über die regionale Abwasserreinigungsanlage des Abwasserverbands Region Kölliken. Daher wurde festgelegt, dass der Gewässerraum sowohl im ehemaligen ARA-Abschnitt als auch in den Landwirtschaftszo- nen 18 m beträgt.

#### Berechnung:

$$3\text{m (Sohlenbreite)} \times 1.5 \text{ (Verbaungsgrad)} = 4.5\text{m}$$

$$4.5\text{m (natürliche Sohlenbreite)} \times 2.5 + 7\text{m} = 18.25\text{m} = (\text{gerundet}) 18.00\text{m}$$

## «Hügeligraben»

### Abschnitt 1



Abb. 81: Fachkarte Gewässerraum. Quelle: Agis, 15.07.2024

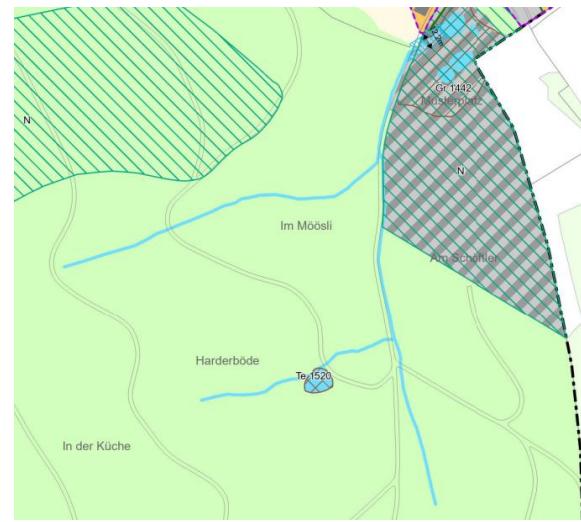


Abb. 82: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

### Festlegung

Das Gebiet „Am Schöftler“ ist in den Planungsanweisungen des Richtplans (Aktualisierungspaket 1, 27.06.2023) nicht mehr als Materialabbaugebiet ausgewiesen und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Gemäss dem Endgestaltungsplan, der auf der Baubewilligung für den Kiesabbau basiert, ist eine Rekultivierung als Wald vorgesehen. Andererseits wurde am 6. Dezember 2022 eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Kanton Aargau über das Gebiet "Am Schöftler" als Naturwaldreservat getroffen. Da das Gebiet nach dem Ende der Rekultivierungsphase in ein Waldgebiet umgewandelt wird und innerhalb des Waldes grundsätzlich keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung stattfindet und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, wurde auf die Festsetzung einer Gewässerraumzone verzichtet (Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV). Davon ausgenommen sind die eingedolten Abschnitte die zum bestehenden Weiher der ehemaligen Kiesgrube "Musterplatz" (ausgewiesen als Naturobjekt Grubenbiotop) führen. Für diese kleinen Abschnitte wurde ein Gewässerraum festgelegt wurde (§ 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauG Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV).

In den Abschnitten im Wald (Gebiet Harderböde, Gebiet Im Möösl und Gebiet Am Schöftler) wurde auf die Umsetzung des Gewässerraums verzichtet (gem. Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV).

Da die natürliche Sohlenbreite ausserhalb der Bauzone (Gebiet Am Schöftler, Rekultivierungszone) zwischen 0.3m und 0.5m variiert, wurde auf einen Gewässerraum verzichtet (§ 127 Abs. 1bis lit. b BauG).

Im eingedolten Abschnitt (Gebiet Musterplatz) wurde ein Gewässerraum von  $2 \times 6 \text{ m}$  (je Uferstreifen) plus der Durchmesser (Kaliber) der Bachleitung festgelegt (§ 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauG Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV).

Berechnung:

$$2 \times 6\text{m} + 0.16\text{m} \text{ (Durchmesser)} = 12.16\text{m} = \text{(gerundet)} 12.20\text{m}$$

### 13.1 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Im Sinne des Richtplans, Kapitel H7, ist das Ziel der Klimastrategie die Vermeidung von Wärmeinseleffekten, der Schutz von Grün- und Freiflächen und die Sicherstellung des Kaltluftaustauschprozesses. In Übereinstimmung mit den Klimastrategien des Kantons wurden auf der Grundlage des "Leitfadens für Gemeinden - Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" Massnahmen in den Bereichen Klimatisches System, Grün- und Freiraumstrukturen und Wasser, Pflanzen und Materialisierung ergriffen.

Gemäss der Klimaanalysekarte und der Planhinweiskarte Nacht entstehen im Hubel-Wald, südlich des Siedlungsgebiets, Kaltluftströme, die nach Norden hin ansteigen. Die Kaltluftströme fliessen die Hügel hinunter und bilden starke Kaltluftströme (Süd-Nord-Richtung), die sowohl in den landwirtschaftlich genutzten Gebieten (Bifang, Innerer Berg, Äusserer Berg und Hubel) als auch im Siedlungsgebiet verteilt sind. Landwirtschaftsflächen, die tagsüber die Wärmebelastung speichern, lassen nachts Kaltluftströme in das Siedlungsgebiet eindringen und es abkühlen. Die Planhinweiskarte Nacht zeigt, dass der grösste Teil des Siedlungsgebiets in der Nacht ein günstiges Bioklima aufweist. In den Randgebieten ist der Wärmeinseleffekt aufgrund der Kaltluftströmungen sehr gering. In Gebieten wie dem Zentrum und entlang der Hauptstrasse, dem Reithallengebiet und den Gebieten rund um die grossen Gewerbegebäude werden im Plan jedoch Zonen mit weniger günstigem Bioklima (mit Wärmeinseleffekt) ausgewiesen.

Die Planhinweiskarte Tag zeigt, dass in den Grün- und Freiflächen (Wälder, Wiesen und Landwirtschaftsflächen) rund um das Siedlungsgebiet die Aufenthaltsqualität in Bezug auf die Wärmebelastung in den Wäldern hoch und in den Landwirtschaftsflächen gering ist. Das Siedlungsgebiet hingegen weist eine höhere Wärmebelastung auf, was auf die überwiegende Bebauung (Strassen, Gebäude) und die Fragmentierung des Grünraums (kleine Gärten, wenige Bäume) zurückzuführen ist. Gemäss der Karte sind die Gebiete mit einer sehr starken Wärmebelastung die Quartiere entlang der Hauptstrasse (Kantonsstrasse K236) und das Quartier zwischen Bergstrasse und Bändlistrasse. In den Parzellen zwischen der Hauptstrasse, der Schulstrasse und dem Gässli gibt es eine extreme Wärmebelastung, die mit der Fläche für Parkplätze in den Parzellen 166 und 167 zusammenfällt.

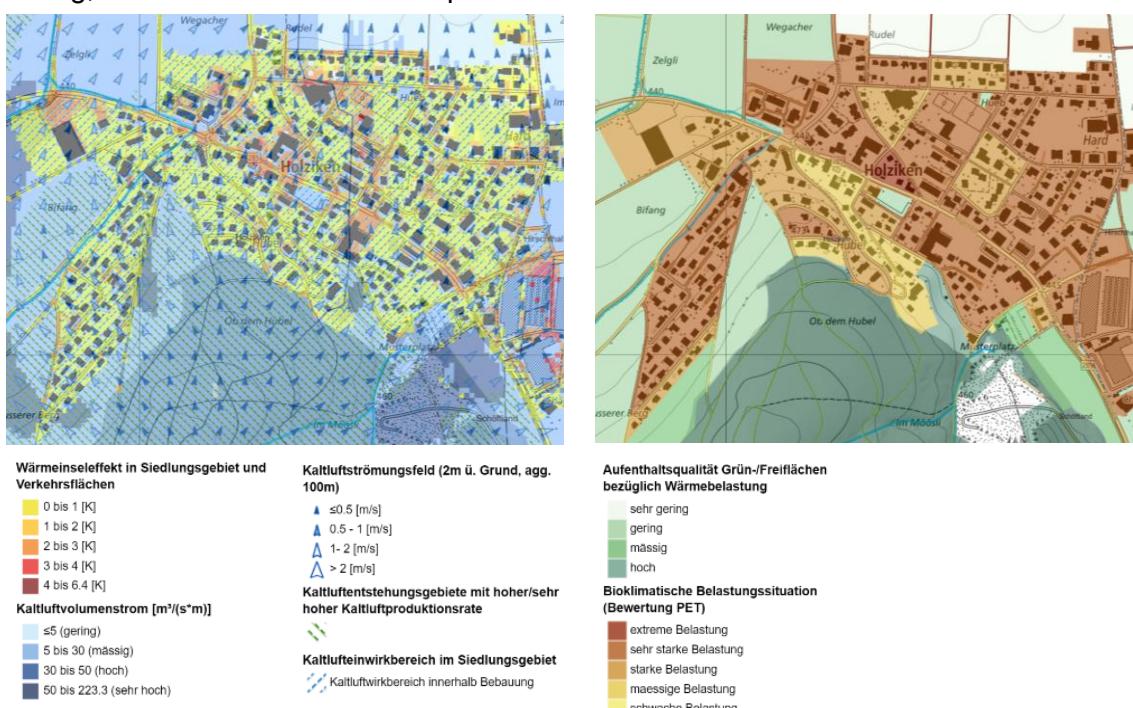


Abb. 83: Ausschnitt Klimaanalysekarte / Planhinweiskarte Tag, agis 15.07.2024.

### **13.1.1 Klimatisches System**

Die Landwirtschaftszone im Nordwesten des Siedlungsgebiets ist im kantonalen Richtplan als Siedlungstrenngürtel ausgewiesen. Die Naturschutzgebiete westlich des Waldes im Bändli sind in der Gesamtkarte des Kantonalen Richtplans ebenfalls als Landschaften von kantonaler Bedeutung (NkBW) ausgewiesen.

Zur Unterstützung der Klimastrategien und zur Freihaltung der Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftleitbahnen und Frischluftkorridore im Landwirtschaftsgebiet am Siedlungsrand und der Wälder wurden im Kulturlandplan überlagernde Schutzzonen festgelegt: Landschaftsschutzzone (§18 BNO) und Naturschutzzone Wald (§19 BNO).

Im Rahmen einer Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplan Zentrum Parz. 190 und 191, Zentrumsbereich) sowie für die Innenentwicklung und die Siedlungserneuerung (Siedlungserneuerungszonen: Hauptstrasse / Hirschtalerstrasse und Hardstrasse) oder bei Arealentwicklungen wurden konkrete Vorgaben zur Aussenraumgestaltung, zu Maximalhöhen und zur Eingliederung der Gebäude in die bauliche und landschaftliche Umgebung gemacht.

Dadurch wird sichergestellt, dass der Kaltluftstrom trotz der Bebauung erhalten bleibt.

### **13.1.2 Grün- und Freiraumstrukturen**

Das REK stellt eine wichtige Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar. Um die Quartierstruktur mit hohem Grünflächenanteil zu erhalten, wurden die in der REK vorgeschlagenen Ziele berücksichtigt: (Sportanlagen), Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Hauptstrasse und Erhöhung der Dichte bei qualitätsvoller Gestaltung («Zentrumsbereich» und «Parzellen 190, 191»).

Im Einklang mit den Klimastrategien und zur Schaffung einer Vielfalt von Grünräumen im Wohn- und Arbeitsumfeld wurden in Gebieten mit Gestaltungspflicht (§7 BNO), Entwicklungsgebieten (§ 4) und Arealüberbauungen spezifische Vorgaben für eine hochwertige Umgebungsgestaltung und eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiräume festgelegt.

Um öffentliche und private Freiräume als Erholungs- und Entlastungsräume zu sichern, wurden in der BNO spezifische qualitative Anforderungen an Grünflächen festgelegt. Es wurden Vorgaben für die Aussenraumgestaltung (§47 BNO), die Strassenraumgestaltung (§42 BNO), die Freiraumentwicklung (§45 BNO) und die Gestaltung des Siedlungsrandes (§51 BNO) gemacht. Auf diese Weise definiert die BNO unter anderem Vorgaben für Terrainveränderung, einheimische Bepflanzung und Regenwasserversickerung.

Zur Realisierung von beschatteten Fuss- und Radwegverbindungen wurden spezifische Vorgaben für die Begrünung des Strassenraums (öffentliche zugänglicher Raum §41 BNO) formuliert. Die Hochstamm- Obstgärten (§22 BNO) wurden als Naturobjekte festgelegt und damit die Schutzziele gewährleistet (landschaftlich prägendes Element). Zudem wurden im Siedlungsgebiet bzw. im Bauzonen- und Kulturlandplan Einzelbäume und Baumreihen als Schutzobjekte festgelegt.

Diese Zielvorgaben fördern die Reduktion des Wärmeinseleffekts in den derzeit betroffenen Gebieten.

### **13.1.3 Wasser, Pflanzen & Materialisierung**

Wichtige Strategien im Hinblick auf das Wassermanagement sind der Erhalt, die Förderung und das Erleben von Wasserflächen, die Förderung der Versickerungsfähigkeit und Begrünung von Oberflächen sowie die Speicherung und Wiederverwendung von Regenwasser. Um diese Strategieziele zu erreichen, wurden in der BNO in §47 Aussenraumgestaltung, §41 BNO öffentlich zugänglicher Raum und §46 Dachgestaltung konkrete Anforderungen an die Versiegelung von Flächen und die Begrünung von Oberflächen festgelegt. Auch das Regenwassermanagement wurde in den mit einer Gestaltungspflicht

ausgewiesenen Gebieten berücksichtigt (§7 BNO). Um die Uferbereiche so weit wie möglich von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten, wurden im Kulturlandplan die überlagernden Schutzzonen Gewässerraumzone festgelegt, um die natürlichen Funktionen der Gewässer zu gewährleisten, zum Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung.

Um den Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet zu vermindern, sind Vorschriften für die Verwendung von hitzemindernden Materialien für Freiflächen und Bauten sowie die Begrünung und Beschattung von Gebäuden zu regeln. Dächer speichern eine hohe Wärmebelastung und daher ist der Wärmeinseleffekt dort am stärksten. Aus diesem Grund wurden in der Dachgestaltung (§ 46 BNO) Vorgaben zur Dachbegrünung festgelegt.

Die Vegetation spendet Schatten, kühlt durch die Verdunstung von Wasser und verhindert die Überhitzung von der Sonne ausgesetzten Flächen. In §47 Aussenraumgestaltung und §51 Gestaltung des Siedlungsrandes der BNO wurde die Verwendung von einheimischen oder ökologisch wertvollen Pflanzen zur Minderung der Wärmebelastung festgelegt.

Diese Anforderungen sorgen für eine Temperatursenkung in der Siedlung und unterstützen die Wasserrückhaltung.

In den Gebieten für Innenentwicklung und Siedlungserneuerungen sowie Gestaltungsplangebiete (§§ 4 und 7 BNO) werden weitere Zielvorgaben in die BNO Bestimmungen aufgenommen, wie Berücksichtigung einer klimaangepassten Materialisierung von Gebäuden und Freiflächen sowie vorzunehmende angemessene Grünanteile und Baumpflanzungen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Bepflanzungen.

#### **13.1.4 Bäume**

Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag zur Hitzeminderung. Wie bereits unter 13.1.3 erwähnt, spenden sie Schatten, kühlen durch die Verdunstung von Wasser und verhindern die Überhitzung von der Sonne ausgesetzten Flächen. Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden verschiedene Baumstandorte und Baumalleen sowie Hochstamm-Obstgärten als Schutzobjekte festgelegt.

Gemäss § 47 wird mit der Baueingabe ein Umgebungsplan inkl. Bepflanzung verlangt. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung und kann so eine allfällige Sicherung von guten Baumstandorten berücksichtigen. Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

Wie bereits erwähnt werden in den Gebieten für Innenentwicklung und Siedlungserneuerungen sowie Gestaltungsplangebiete (§§§ 3, 4 und 7 BNO) weitere Zielvorgaben für Baumpflanzungen gemacht.

## 14 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN PLANUNGSSINHALTEN

### 14.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

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 wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

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

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone)
- Spezialzonen nach Art. 18 RPG (Spezialzone für Sportanlagen)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Naturschutzzonen im Kulturland)
- Überlagerte Schutzzonen (Hochwassergefahrenzone, Landschaftsschutzzone)
- Schutzobjekte (Naturobjekte, Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz, Kulturobjekte)

Grundnutzungszonen sind die Bau- und Landwirtschaftszonen sowie die Spezialzone für Sportanlagen und die Naturschutzzonen im Kulturland. 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 Forstgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, kant. Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Quell- und Grundwasserschutzzonen (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Bauten unter kantonalem Denkmalschutz (basierend auf kantonalem Kulturgesetz und Verordnung zum Kulturgesetz)
- Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)

### 14.2 Bauzonenplan

#### 14.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime Wohnzone 2 (W2)

Die W2 umfasst primär dem Wohnen dienende Quartiere an ruhigen Lagen. Die eher locker bebaute Wohnzone 2 ist für Ein- und Doppelinfamilienhäuser vorgesehen. Das Näherbaurecht ist neu möglich und dient der inneren Verdichtung. Nicht störende Kleinbetriebe sind weiterhin zugelassen.

## **Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)**

Die Wohn- und Arbeitszone WA2 befindet sich nur im Gebiet Im Labi. Die Zonierung an jener Stelle ist im Zusammenhang mit der Bestimmung für Arealüberbauungen im Gebiet im Labi sowie städtebaulichen Überlegungen zu lesen. Mit dem Ausnützungsbonus bei Arealüberbauungen im Gebiet im Labi wird mit der Zone WA2 (statt WA3) eine Situation ermöglicht, die sich besser in den baulichen Kontext eingliedert, als es mit einer WA3 möglich wäre.

## **Wohnzone 3 (W3)**

Die W3 umfasst primär dem Wohnen dienende Quartiere an eher ruhigen Lagen. Die W3 ist für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.60 auf 0.65 wird eine moderate Verdichtung ermöglicht. In den Gebieten mit überlagerter Zone «Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung (VS)» wird in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat ein Konzept zur Verdichtung und Siedlungserneuerung erstellt.

## **Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)**

Die Wohn- und Arbeitszone WA3 erstreckt sich entlang der Kantonsstrassen. Die Zentrums- und Innenentwicklung wird durch die Gestaltungsplanpflichtigen Gebiete «Zentrumsbereich» und «Parzelle 190 und 191» gefördert, welche bei Erfüllung von Qualitätsanforderungen anstelle eines Dach oder Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss zulässt.

## **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA)**

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OE umfassen diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. Der Bedarf an Flächen für OEBA wurde überprüft.

<b>Öffentliche Nutzungen</b>	<b>Prüfergebnis, Auswirkung der vorliegende Nutzungsplanungsrevision auf die öffentlichen Nutzungen</b>
Schulraumplanung	<p>In Holziken befinden sich Kindergarten und Primarschule. 2018 wurde das neue Schulhaus im Hueb bezogen. Die Klassen werden stufenübergreifend geführt. Die gesamte Oberstufe befindet sich in Schöftland.</p> <p>Aufgrund der momentanen Schulraumplanung auf kommunaler und regionaler Stufe (gerechnet mit vorliegendem Zonenplan und Einwohnerkapazität von rund 2'000 E) wird in Holziken keine weitere Fläche für Schulräume benötigt. Eine Erweiterung der Schulräume kann bei Bedarf auf der bestehenden Schulanlage erfolgen.</p> <p>→ Die Gemeinde benötigt auch in Zukunft keine weiteren Flächen der OEBA.</p>
Alterswohnungen	<p>In Muhen befindet sich das Regionale Altersheim Muhen-Hirschtal-Holziken. Zudem wurden bei den grösseren Überbauungen altersgerechte Wohnungen realisiert.</p> <p>→ Die Gemeinde benötigt keine Flächen der OeBA für ein Altersheim und dergleichen.</p>
Gemeindeverwaltung / Post	<p>Die Gemeindeverwaltung befindet sich heute auf der Gemeindeeigenen Parzelle Nr. 191. Die Postagentur ist in der Gemeindeverwaltung integriert. Die Gemeinde beabsichtigt die Fläche der OEBA um die Parzelle Nr. 190 und 191 zu reduzieren und einer Wohn- und Gewerbezone WA3 zuzuordnen. Damit wird die Möglichkeit zur Zentrumsentwicklung geschaffen. Die Lage der Parzelle im Zentrumsbereich stützt dies zusätzlich. Die bestehenden öffentlichen Dienste werden weiterhin im Zentrum</p>

	<p>angeboten. Durch die Mischnutzung soll die Innenentwicklung und das Zentrum gestärkt werden.</p> <p>→ Die Gemeindeverwaltung ist auch in der Zone WA3 gewährleistet. Es werden dafür keine OEBA Flächen benötigt.</p>
Werkhof	<p>Das Bauamtsmagazin sowie die Unterniveau-Glas-Sammelstelle befinden sich direkt neben dem Gemeindehaus auf der Parzelle 189. Die Flächen sind ausreichend.</p> <p>→ Es werden keine weiteren OEBA Flächen benötigt.</p>
Friedhofplanung	<p>Die mit der Sanierung des Friedhofs beauftragte Arbeitsgruppe konnte feststellen, dass der Platzbedarf auf dem heutigen Friedhofareal auch für die Zukunft ohne weiteres ausreicht. Auch mit der Ausweitung auf den Waldfriedhof und mit der geschützten Hecke (H1443) ist das Areal des Friedhofs für die Zukunft gegeben. Die Fläche der Parzelle 342 (Friedhofsparzelle) ist grösser als der Bedarf. Die Gemeinde hat geprüft, ob für diese Restfläche ein Bedarf für andere öffentliche Nutzungen besteht. Es konnte kein zukünftiger öffentlicher Zweck für diese Parzelle ausgemacht werden, da weder Schule, Werkhof, Feuerwehr noch die Gemeindeverwaltung Flächen benötigen und zudem die Lage und Grösse der Restfläche sich nicht für eine öffentliche Nutzung eignet.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt die Parzelle 342 zu parzellieren in eine eigenständige Friedhofsparzelle und in eine separate Parzelle welche der Wohnzone W2 zugeordnet werden soll. Die Gemeinde will mit der Zone W2 einen Übergang von den dichten Zonen W3 und WA3 zur OEBA-Zone mit dem Friedhof und dem angrenzenden Wald hin schaffen.</p>
Feuerwehr	<p>Die Regiowehr Suhrental dient für die Sicherheit der Gemeinden Holziken, Schöftland, Hirschthal und Staffelbach. Das Magazin der Regiowehr Suhrental befindet sich in Schöftland. In Holziken befindet sich der Notfalltreffpunkt beim Bauamtsmagazin (hinter dem Gemeindehaus), Kanzleistrasse 2. Die Gemeinde Holziken benötigt in Zukunft keine weiteren Flächen der OEBA Zonen für die Feuerwehr.</p>

#### Fazit:

Momentan besteht kein Handlungsbedarf für die Zonierung und Bereitstellung von weiteren Flächen für die Zone OEBA. Im Gegenteil, die vorhandenen Flächen übersteigen den Bedarf und die Flächen der Zone OEBA können gemäss den raumplanerischen und strategischen Überlegungen wie angedacht für die WA3 (Parz. 190 und 191) und die W2 (Teilfläche der Parz. 342 reduziert werden.

Es wird gemäss abschliessender 3. kantonalen Vorprüfung darauf hingewiesen, dass infolgedessen für lokale Anliegen kein Zugriff auf den kantonalen Topf für OeBA-Siedlungsgebiet mehr möglich sein wird.

#### **Grünzone, Freihaltezone (Gr)**

Die Grünzone Gr dient der privaten gärtnerischen Nutzung, der Anlage von Biotopen und den damit zusammenhängenden Kleinbauten (Schöpfe, Kleintierställe etc.) und Anlagen. Grünzonen sind von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

## Spezialzone für Sportanlagen (SPZ)

In der Spezialzone für Sportanlagen sind Bauten und Anlagen für Sport und Freizeit zulässig. Lage, Abmessungen und Erschliessung der Bauten und Anlagen sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes im Einzelnen festzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass einstweilen noch nicht benötigte Flächen uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden können.

### 14.2.2 Auflistung der Änderungen in den Bauzonenabgrenzungen

#### Ein- und Auszonungen

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden keine Einzonungen vorgenommen.

Neu sind die bisherigen Übergangszonen vollständig und definitiv der Landwirtschaftszone zugeordnet.

#### Umzonungen

Parzelle	Fläche Umzonung [m <sup>2</sup> ]	Bemerkung	Begründung
522	1011	Umzonung WA3 zu WA2 Im Labi	Im Gebiet Labi ist Mehrausnutzung durch eine Arealüberbauung möglich. An der Ecke Bachstrasse würde mit der bisherigen Zonierung WA3 am Dorfeingang sowie an der Grenze zum Kulturland eine Bebauung möglich, welche die angrenzenden Grundstücke um mind. 1 Geschoss überragt. Die Zonierung wird auf WA2 angepasst, damit sich die Bebauung auch im Falle einer Arealüberbauung gut in die Umgebung einfügt.
193	1127	Umzonung von W2 zu WA3	Ermöglichung von Verdichtung im Zusammenhang mit Zuweisung der Grundstücke zum Zentrumsbereich
194	1226	Umzonung von W2 zu WA3	Ermöglichung von Verdichtung im Zusammenhang mit Zuweisung der Grundstücke zum Zentrumsbereich.
195	684	Umzonung von W2 zu WA3	Ermöglichung von Verdichtung im Zusammenhang mit Zuweisung der Grundstücke zum Zentrumsbereich.
190	1730	Umzonung von OEBA zu WA3 Zentrum	Die noch unbebaute Wiese an zentraler Lage ist im Gemeindebesitz. Mit der Umzonung zur WA3 soll eine Möglichkeit zur Zentrumsentwicklung geschaffen werden. Die Lage der Parzelle im <b>Zentrum und die GP-Pflicht</b> stützt dies zusätzlich. Für den

			allfälligen künftigen Bedarf an OEBA-Flächen für die öffentlichen Nutzungen sind andernorts in der Gemeinde Reserven vorhanden.
191	1754	Umzonung von OEBA zu WA3 Zentrum	Die Parzelle der Gemeindeverwaltung befindet sich in einer zentralen Lage. Mit der Umzonung zur WA3 soll eine Möglichkeit zur Zentrumsentwicklung geschaffen werden. Die Lage der Parzelle im <b>Zentrum und die GP-Pflicht</b> stützt dies zusätzlich. Für den allfälligen künftigen Bedarf an OEBA-Flächen sind andernorts in der Gemeinde Reserven vorhanden.
342	2021	Umzonung einer Teilfläche von OEBA zu W2 (beim Friedhof)	Die Parzelle der Gemeinde liegt am Siedlungsrand, umgeben von Wohngebieten und landwirtschaftlichen Flächen. Mit der Umzonung in W2 soll eine Möglichkeit für die Entwicklung der Restfläche der Friedhofsparzelle geschaffen werden, für die gemäss der Friedhofplanung kein Bedarf mehr besteht. Für den allfälligen künftigen Bedarf an OEBA-Flächen sind andernorts in der Gemeinde genügend Reserven vorhanden.
297	1116	Umzonung von WA3 zu W3 Huebstrasse	Aufgrund der Lage im Wohnquartier und am Siedlungsrand ist die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich der Hueb-/Hardstrasse nicht sinnvoll, weshalb die Parzelle dem Charakter des umliegenden Wohnquartiers angepasst wird.
298	878	Umzonung von WA3 zu W3 Huebstrasse	Aufgrund der Lage im Wohnquartier und am Siedlungsrand ist die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich der Hueb-/Hardstrasse nicht sinnvoll, weshalb die Parzelle dem Charakter des umliegenden Wohnquartiers angepasst wird.
525	857	Umzonung von WA3 zu W3 Huebstrasse	Aufgrund der Lage im Wohnquartier und am Siedlungsrand ist die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich der Hueb-/Hardstrasse nicht sinnvoll, weshalb die Parzelle dem Charakter des umliegenden Wohnquartiers angepasst wird.

555	938	Umzonung von WA3 zu W3 Huebstrasse	Aufgrund der Lage im Wohnquartier und am Siedlungsrand ist die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich der Hueb-/Hardstrasse nicht sinnvoll, weshalb die Parzelle dem Charakter des umliegenden Wohnquartiers angepasst wird.
542	1480	Umzonung von WA3 zu W3 Huebstrasse	Aufgrund der Lage im Wohnquartier und am Siedlungsrand ist die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich der Hueb-/Hardstrasse nicht sinnvoll, weshalb die Parzelle dem Charakter des umliegenden Wohnquartiers angepasst wird.
296	1000	Umzonung von W2 zu W3 Huebstrasse	Die Parzellen östlich von Parzelle 296 auf der südlichen Seite der Huebstrasse werden im Zuge der BNO-Revision zu W3 umgezont. Parzelle 296 wird diesem Zustand angeglichen, so kann in diesem Abschnitt der Huebstrasse eine Vereinheitlichung herbeigeführt werden.
474	729	Umzonung WA3 zu W3 Hardstrasse	Das Gebiet Hardstrasse / Birkenstrasse ist nicht mehr für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen vorgesehen. Die Flächen werden deshalb in die W3 umgezont.
319	1268	Umzonung WA3 zu W3 Hardstrasse	Das Gebiet Hardstrasse / Birkenstrasse ist nicht mehr für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen vorgesehen. Die Flächen werden deshalb in die W3 umgezont.
320	4269	Umzonung WA3 zu W3 Hardstrasse	Das Gebiet Hardstrasse / Birkenstrasse ist nicht mehr für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen vorgesehen. Die Flächen werden deshalb in die W3 umgezont.
327	1534	Umzonung WA3 zu W3 Hardstrasse	Das Gebiet Hardstrasse ist nicht mehr für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen vorgesehen. Die Flächen werden deshalb in die W3 umgezont.
328	1895	Umzonung WA3 zu W3 Hardstrasse	Das Gebiet Hardstrasse ist nicht mehr für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen vorgesehen. Die Flächen werden deshalb in die W3 umgezont.

329	2179	Umzonung WA3 zu W3 Hardstrasse	Das Gebiet Hardstrasse ist nicht mehr für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen vorgesehen. Die Flächen werden deshalb in die W3 umgezont.
455	1215	Umzonung WA3 zu W3 zweite Bautiefe Hauptstrasse	Die heutige Zonierung mit WA3 in der zweiten Bautiefe von der Hauptstrasse her ist nicht sinnvoll. Die Zonierung wird den heutigen Nutzungen entsprechend auf W3 angepasst.
459	1768	Umzonung WA3 zu W3 zweite Bautiefe Hauptstrasse	Die heutige Zonierung mit WA3 in der zweiten Bautiefe von der Hauptstrasse her ist nicht sinnvoll. Die Zonierung wird den heutigen Nutzungen entsprechend auf W3 angepasst.
470	26	Umzonung W3 zu WA3	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze.
540	39	Umzonung WA3 zu W3	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze.
558	208	Umzonung WA3 zu W3	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze.
464	281	Umzonung W3 zu W2	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze. Die Bebauung des Grundstücks entspricht vom Charakter her eher einer W2 als einer W3, weshalb das Grundstück der W2 zugeteilt wird.
471	333	Umzonung W3 zu W2	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze. Die Bebauung des Grundstücks entspricht vom Charakter her eher einer W2 als einer W3, weshalb das Grundstück der W2 zugeteilt wird.
503	282	Umzonung W3 zu W2	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze. Die Bebauung des Grundstücks entspricht vom Charakter her eher einer W2 als einer W3, weshalb das Grundstück der W2 zugeteilt wird.
425	77	Umzonung W3 zu W2	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze. Die Bebauung des Grundstücks entspricht vom Charakter

			her eher einer W2 als einer W3, weshalb das Grundstück der W2 zugeteilt wird.
164	48	Umzonung OeBA zu WA3	Vollständige Zuweisung des Grundstücks 164 zur Zone WA3 (kleiner Spickel nordöstlich).
441	20	Umzonung W2 zu W3	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze.
198	1	Umzonung WA3 zu W2	Anpassung des Verlaufs der Zonengrenze an neue Parzellengrenze.
199	205	Umzonung W2 zu WA3	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze entsprechend der Liegenschaftsmutation.
<b>Total Umzonungen</b>	<b>32'199</b>		

### Umzonung von Straßenflächen

Parzelle	Fläche Umzonung [m2]	Bemerkung	Begründung
50	1037	Umzonung von W2 zu WA3 Huebstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
63	651	Umzonung von W2 zu W3 Huebstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
65	569	Umzonung von WA3 zu W3 Hardstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
70	1144	Umzonung von WA3 zu W3 Hardstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
66	286	Umzonung von WA3 zu W3 Birkenstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
41	234	Umzonung von OEBA zu WA3 Zentrum	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
42	143	Umzonung von OEBA zu WA3 Zentrum	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
59	21	Umzonung W3 zu WA3 Friedhofstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
39	541	Umzonung W2 zu W3 Alpacherweg	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
39	147	Umzonung W2 zu WA3 Alpacherweg	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.

39	216	Umzonung von OEBA zu WA3 Zentrum	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
72	88	Umzonung W2 zu WA3 Alp-ackerweg (Höhe Parzelle 175)	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
72	106	Umzonung W2 zu W3 Alpacerweg (Einmündung Langa-ckerstrasse)	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
351	44	Umzonung W2 zu W3 Langa-ckerstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
38	433	Umzonung W2 zu WA3 Panoramastrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
68	731	Umzonung W3 zu WA3	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
67	209	Umzonung W3 zu WA3	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
53	786	Umzonung OEBA zu W3	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
43	405	Umzonung OEBA zu WA3	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
51	104	Umzonung OEBA zu WA3	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
<b>Total Umzonungen</b>	<b>8'036</b>		

#### **14.2.3 Anpassungen am Bauzonenrand (Ein- und Auszonungen)**

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden kleinere Einzonungen in Bezug auf die Erschliessungsstrassen vorgenommen.

Die Übergangszone «Innerer Berg» wird neu vollständig und definitiv der Landwirtschaftszone zugeteilt. Abgesehen davon fanden keine Auszonungen statt.

### Einzonungen Erschliessungsstrasse

Beim erstmaligen Erlass des Bauzonenplans ist ein Teilstück der am Rand der Bauzone liegenden Strassen, welche neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch der Erschliessung der Einfamilienhausparzellen dienen, nicht der Bauzone zugeteilt worden. Strassen, die der Erschliessung von Bauzonen dienen, sind der Bauzone zuzuweisen, damit die Trennung von Baugebiet und Kulturland eindeutig ist. Daher ist die Korrektur dieses planungsrechtlichen "Mangels" sachgerecht.

Parzelle	Fläche Umzonung [m <sup>2</sup> ]	Bemerkung	Begründung
34	170	Einzonung von LW in W2	Bereinigung; Zuteilung der bestehenden Zufahrtsstrasse zur Zone W2
34	484	Einzonung von LW in WA3	Bereinigung; Zuteilung der bestehenden Zufahrtsstrasse zur Zone WA3
507	8	Einzonung von LW in W2	Bereinigung; Zuteilung der bestehenden Zufahrtsstrasse zur Zone W2
31	235	Einzonung von LW in WA3	Bereinigung; Zuteilung der bestehenden Zufahrtsstrasse zur Zone WA3
31	1009	Einzonung von LW in W2	Bereinigung; Zuteilung der bestehenden Zufahrtsstrasse zur Zone W2
91	61	Einzonung von LW in W2	Bereinigung; Zuteilung der bestehenden Zufahrtsstrasse zur Zone W2
5	53	Einzonung von LW in W2	Bereinigung; Zuteilung der bestehenden Zufahrtsstrasse zur Zone W2
21	489	Einzonung von LW in W2	Bereinigung; Zuteilung der bestehenden Zufahrtsstrasse zur Zone W2
22	530	Einzonung von LW in W2	Bereinigung; Zuteilung der bestehenden Zufahrtsstrasse zur Zone W2
96	865	Einzonung von LW in W2	Bereinigung; Zuteilung der bestehenden Zufahrtsstrasse zur Zone W2

### Geprüfte Auszonungen

Für das Grundstück 522 im Gebiet «Im Labi» sowie für das Grundstück 233 wurde eine Auszonung geprüft, jedoch für beide Grundstück verworfen.

Für das Grundstück 522 ist die Erschliessung in einer ersten Etappe erfolgt, weshalb eine Auszonung des Grundstücks nicht mehr sinnvoll ist. Die Bauzone auf dem Grundstück soll deshalb unverändert belassen werden.

#### **14.2.4 Anpassungen innerhalb der Bauzone (Umzonungen)**

Umzonungen wurden generell dort vorgenommen, wo die Zonengrenze durch eine Parzelle führte, oder wo Straßen noch nicht der jeweils höheren angrenzenden Zone zugeordnet waren. Zusätzlich zu diesen Umzonungen wurden folgende Umzonungen vorgenommen (vollständige Übersicht inkl. Begründungen in der Tabelle in Kapitel 14.2.2):

- Huebstrasse / Hardstrasse: Grundstücke 297, 298, 525, 555, 542 inkl. angrenzende Straßen: WA3 zu W3

Begründung: Die Ansiedlung von weiterem Gewerbe in diesem Gebiet ist gemäss Masterplan, nicht mehr erwünscht, weshalb die Zonierung von WA3 auf W3 geändert wurde. Dies bedeutet, dass die Gemeinde in diesem Gebiet keine mässig störende Gewerbenutzungen mehr möchte. Die Gewerbebetriebe möchte man hingegen entlang der Hauptstrasse und im Bereich des Gemeindehauses fördern. Aufgrund der Umzonierung von der Mischzone in eine reine Wohnzone ändert sich auch die Empfindlichkeitsstufe (ES) von ES III zu ES II.

Aufgrund der Umzonung von einer Mischzone in eine reine Wohnzone ist die Anpassung der Empfindlichkeitsstufe von der ES III zur ES II unumgänglich. Es gelten in den betroffenen Gebieten neu die strengerer Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II (IGW 60 dB(A)/50 dB(A)). Die Parzellen Nrn. 319, 542, 555 und 525 sind damit neu kritisch zu beurteilen bezüglich Straßenverkehrslärm von der Suhrentalstrasse K108. Bei angemessener Berücksichtigung der Lärmproblematik bei der Ausarbeitung von Bauvorhaben erachten wir diese Verschärfung aber als zweckmässig und zumutbar. Eine Mischzone allein aus Gründen der bereits bestehenden Lärmkulisse beizubehalten, ohne dass raumplanerisch tatsächlich zumindest teilweise eine Gewerbeentwicklung gewünscht und/oder nachgefragt wird, erachten wir als nicht sinnvoll.

Mit der neu geltenden ES II gelten auch für alle anderen Lärmarten die strengerer Grenzwerte, also auch für Gewerbelärm. Es sind aber in den betroffenen Gebieten keine Gewerbebetriebe mit Immissionsproblematik bekannt und die Immissionen aus benachbarten Gebieten (Landwirtschaftsbetrieb, Gartenbau in Hirschthal) sind zum aktuellen Zeitpunkt moderat, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diesbezüglich keine Probleme auftauchen sollten.

Die bestehenden Betriebe (Landwirtschaftsbetriebe, Gartenbaubetriebe) haben bisher weder in den Mischzonen noch in den am Bauzonenrand liegenden reinen Wohnzonen Immissionsbeschwerden verursacht. Auch durch die kürzliche Ausscheidung der Spezialzone «im Hard» sollten sich keine Konflikte ergeben, da die Betriebserweiterungen und Nutzungen im heute schon für die Bevölkerung gewohnten bzw. bekannten Rahmen bewegen dürften.

- Huebstrasse: Grundstück 296: W2 zu W3

Begründung: Die Zonierung der Parzelle 296 wurde an die Zonierung der entlang der Huebstrasse folgenden Grundstücke 297 und 298 angeglichen.

- Hardstrasse / Birkenstrasse: Grundstücke 474, 319, 320, 328, 327 und 329 inkl. angrenzende Strassen: WA3 zu W3

Begründung: Das Gebiet Hardstrasse / Birkenstrasse ist nicht mehr für die Ansiedlung von Gewerbenutzungen vorgesehen. Die Flächen werden deshalb in die W3 umgezont.

- Zweigstrasse: Grundstücke 455 und 459: WA3 zu W3

Begründung: Der bisherige Zonenverlauf war unscharf und ging durch die Grundstücke hindurch. Die Zonengrenze wurde neu so festgesetzt, dass sich die zweite Bautiefe entlang der Hauptstrasse neu in der W3 statt WA3 befindet.

- Zentrumsbereich, Hauptstrasse: Grundstück 190 und 191 inkl. angrenzende Strassen: OEBA zu WA3

Begründung: Die noch unbebaute Wiese und das angrenzende Grundstück an zentraler Lage sind im Gemeindebesitz. Mit der Umzonung zur WA3 soll eine Möglichkeit zur Zentrumsentwicklung geschaffen werden. Die Lage der Parzelle im **Zentrum und die GP-Pflicht** stützt diese Absicht zusätzlich. Für den allfälligen künftigen Bedarf an OEBA-Flächen (z.B. Schulhausbau) sind andernorts in der Gemeinde Reserven vorhanden (vgl. Bedarfsprüfung OEBA Ziff. 14.2.1).

- Friedhof: Teilfläche des Grundstückes Parz. 342 inkl. angrenzende Strassen: OEBA zu W2

Begründung: Die noch ungenutzte Friedhofsfläche am Siedlungsrand befindet sich im Besitz der Gemeinde. Mit der Umzonung in W2 soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Teil der ungenutzten Fläche zu entwickeln. Der derzeitige Friedhof hat noch die Kapazität, um den notwendigen Bedarf langfristig zu decken. Da die Parzelle von Wohngebieten umgeben ist, ist es sinnvoll, dort eine Baulandreserve zu schaffen, um das künftige Bevölkerungswachstum zu decken. Für den allfälligen künftigen Bedarf an OEBA-Flächen (z.B. Schulhausbau) sind andernorts in der Gemeinde Reserven vorhanden (vgl. Bedarfsprüfung OEBA Ziff. 14.2.1). Eine Zuordnung zu einer Landwirtschaftszone ist nicht zweckmäßig. Da die Fläche relativ klein und von Bauzonen umschlossen wird und auch Anlagen für die Erschliessung und Parkierung beinhaltet.

Im Sinne einer haushälterischen Nutzung wäre eine Zone W3 oder WG3 denkbar. Die Gemeinde will aber an diesem Ort mit der Zone W2 bewusst einen Übergang von den dichten Zonen W3 und WA3 zur OEBA-Zone mit dem Friedhof und dem angrenzenden Wald hin schaffen.

- Zentrumsbereich, Panoramastrasse: Grundstücke 193, 194, 195 inkl. angrenzende Strassen: W2 zu WA3

Begründung: Die Grundstücke befinden sich im überlagerten Zentrumsbereich. Die Zonengrenze läuft heute zum Teil durch die Grundstücke hindurch, so dass die Grundstücke in der W2 und WA3 gleichzeitig liegen. Mit der Umzonung befinden sich neu die gesamten Grundstücke in der WA3.

- Langackerstrasse: Grundstücke 464, 471, 503 und 425: W3 zu W2

Begründung: Die Zonengrenze verläuft heute quer durch die Grundstücke hindurch. Da der Charakter der Überbauung dieser Grundstücke eher W2 statt W3 entspricht, werden die Grundstücke neu komplett der W2 zugewiesen.

#### 14.2.5 Quantitative Aspekte der Siedlungsentwicklung

Aufgrund des neuen Zonenregimes sowie der geplanten Anpassungen innerhalb der Bauzonen und den erwähnten Auszonungen inkl. Straßenflächen ergibt sich folgende Flächenbilanz (kleine Differenzen zum Stand der Erschliessung können sich aufgrund der aktuellen Grundlagenpläne ergeben):

Zone	Kürzel	Bisher (2021) [ha]	Neu [ha]	Differenz zu bisheriger BNO [ha] (gerundet)
Wohnzone 2	W2	17.27	16.84	-0.43
Wohnzone 3	W3	5.99	8.36	+2.37
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	0.00	0.10	+0.10
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	13.69	12.34	-1.35
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEBA	3.12	2.32	-0.80
Grünzone, Freihaltezone	Gr	0.10	0.09	-0.01
Spezialzone für Sportanlagen	SP	2.10	2.10	0.00
<b>Total</b>		<b>42.27</b>	<b>42.15</b>	<b>-0.12</b>

### **Förderung der inneren Siedlungsentwicklung**

Bezüglich Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2bis BauG) werden verschiedene Anreize und Massnahmen zur massvoller Verdichtung geschaffen:

§	Thema	Massnahmen
-	Bauzonenplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausscheidung <b>GP-Pflicht im Zentrum</b></li> <li>▪ Ausscheidung Gebiete zur Verdichtung und Siedlungserneuerung</li> </ul>
7	<b>GP Pflicht Zentrumsbereich Parz. 190 und 191</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Erhöhung der Ausnutzung um <b>20%</b> ist erlaubt, damit der Bonus eines zusätzlichen Vollgeschosses ohne zusätzliches Dach-/Attikageschoss nicht ungünstiger ist als bei der Regelbauweise.</li> </ul>
9	Ausnützungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Zone W3 von 0.6 auf 0.65.</li> </ul>
9	Vollgeschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die maximale Anzahl an Vollgeschossen wird beibehalten, um das Quartierbild bzw. die Quartierstruktur zu gewährleisten, unabhängig von den zulässigen Maximalhöhen.</li> </ul>
31	Grenz- und Gebäudeabstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Reduzierung oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände per Dienstbarkeitsvertrag wird in Zone W2 erlaubt.</li> <li>▪ Gebäudeabstände können verringert werden, um die ordnungsgemäße Bebauung eines Grundstücks zu ermöglichen.</li> </ul>
-	Mehrlängenzuschlag	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Mehrlängenzuschlag wurde aufgehoben.</li> </ul>
28	Arealüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ermöglichung Arealüberbauung ab 2000 m<sup>2</sup> (W2, WA2) resp. 3000 m<sup>2</sup> (W3, WA3)</li> <li>▪ Erhöhung AZ um 20% bei Arealüberbauung</li> <li>▪ Zusätzliches Vollgeschoss, aber keine weiteren Dach- und Attikageschosse bei Arealüberbauung</li> <li>▪ Spezialfall Labi: Zum zusätzlichen Vollgeschoss kann ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss gemacht werden</li> </ul>
29	Nutzungsboni	Nutzungsboni für diverse Bauweisen:

- Bonus für nichtheizbare Zwischenklimazonen ausserhalb der thermischen Gebäudehülle
- Bonus bei mind. 2/3 unterirdische Parkierung

#### **14.2.6 Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung**

In der neuen Bau- und Zonenordnung sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan werden verschiedene Bestimmungen aufgenommen, die eine qualitative innere Siedlungsentwicklung sicherstellen:

##### **a. Arealüberbauungen**

In der BNO wird die Möglichkeit zur Realisierung von Arealüberbauungen für das gesamte Gemeindegebiet eingeführt. Die Minimalwerte dafür betragen in der W2 und WA2 2'000 m<sup>2</sup> und in der W3 und WA3 3'000 m<sup>2</sup>. Mit einer Arealüberbauung können 20% Mehrausnutzung und ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden, sofern nicht gleichzeitig auch noch ein Dach- oder Attikageschoss realisiert wird. Im Gebiet im Labi ist ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss erlaubt (zusätzliche Erhöhung Gesamthöhe um 3.00 m).

##### **b. Innenentwicklung und Siedlungserneuerung**

Um eine hochwertige Innenentwicklung in Holziken zu erreichen, sollten die vorhandenen Potenziale in den bestehenden Bauzonen ausgeschöpft und die Dichte an den richtigen Standorten erhöht werden. Die angestrebte Innenentwicklung soll darauf abzielen, Bau-landreserven zu mobilisieren und dichtere, hochwertige Siedlungen zu schaffen. Aus diesem Grund legt die BNO Zonen für die Innenentwicklung und Siedlungserneuerung fest.

##### **Gebiet zur Innenentwicklung und Siedlungserneuerung**

In der BNO sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan wurden zwei Gebiete zur Innentwicklung und Siedlungserneuerung eingeführt: «Gebiet Hauptstrasse / Hirschtalerstrasse» und «Gebiet Hardstrasse». In den Gebieten zur Verdichtung und Siedlungserneuerungen wird mit einer Formulierung in der BNO sichergestellt, dass die Gemeinde gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern frühzeitig ein Konzept zur Innentwicklung und Siedlungserneuerung erstellt.

##### **Gebiet «Hauptstrasse / Hirschtalerstrasse»**

Entsprechend den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzepts Holziken ist für die Parzelle 332 Hirschtalerstrasse 1 vorgesehen, das Gebiet zu verdichten und die Siedlung zu erneuern und die Qualität durch ein Bebauungskonzept zu sichern. Zur Einhaltung des REK wird das Gebiet Hauptstrasse / Hirschtalerstrasse als Gebiet für die Verdichtung und Siedlungserneuerung ausgewiesen. Damit soll eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort sichergestellt werden.

Die BNO schreibt vor, dass eine sorgfältige Integration neuer Gebäude in die bauliche Umgebung und die Abstimmung der verschiedenen Nutzungen zu berücksichtigen sind. Außerdem werden Ziele für die Erstellung eines Parkierungskonzepts festgelegt, das den Bedürfnissen der Bewohner entspricht und gleichzeitig die Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum entlastet. Berücksichtigt werden auch die Zielvorgaben der Lärmschutzarchitektur,

insbesondere an der Kantonsstrasse (K236), der qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung und der Strassenraumgestaltung.

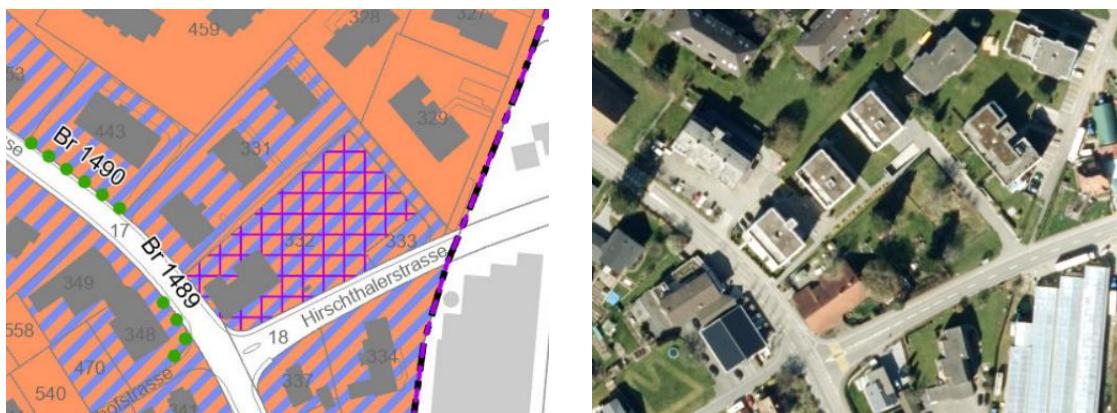


Abb. 84: Siedlungserneuerung Hauptstrasse / Hirschtalerstrasse (schräffiert), Luftbild Agis 11.07.2024

## **Gebiet «Hardstrasse»**

Ziele des Räumlichen Entwicklungskonzepts Holziken für das Gebiet Hardstrasse sind die Verdichtung des Gebiets und die Erneuerung der Siedlungen, die Qualitätssicherung durch die Umsetzung eines Bebauungskonzepts und die Umzonung des Gebiets in ein reines Wohngebiet. Im Gebiet Hardstrasse wird daher ein Verdichtungs- und Siedlungserneuerungsgebiet eingerichtet. Damit soll die Siedlungsentwicklung nach innen und eine intensive Ausnützung der bestehenden Siedlungsflächen unter Wahrung der bestmöglichen Siedlungsqualität sichergestellt werden. Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern und ein Parkierungskonzept ist erforderlich, um die Parkplätze gut zu organisieren. Weitere wichtige Punkte betreffen die Umgebungsgestaltung mit besonderem Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität und die Anbindung an benachbarte Freiräume.



Abb. 85: Siedlungserneuerung Hardstrasse (schraffiert), Luftbild Agis 11.07.2024

### c. Sondernutzungspläne

In der BNO sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan wurden Sondernutzungsplanpflicht eingeführt. Die Sondernutzungsplanpflichten sorgen für die bestmögliche Entwicklung der Siedlung mit guter Erschließung und fördern die Nutzungsintensivierung mit Qualitätssicherungsverfahren.

## Gebiet «Im Labi»

Im Gebiet "Im Labi" wurde eine Sondernutzungsplanpflicht ausgewiesen. Zurzeit ist ein rechtsgültiger Erschliessungsplan in Kraft und wurde grösstenteils realisiert. Um die vollständige Umsetzung der Erschliessung zu gewährleisten, wurde eine Erschliessungsplanpflicht weiterhin beibehalten.



Abb. 86: Erschliessungsplanpflicht Im Labi (Nr. 1), Luftbild Agis 11.07.2024

### Gebiet «Obermatte»

Im Gebiet "Obermatte" wurde eine Sondernutzungsplanpflicht ausgewiesen. Zurzeit ist ein rechtsgültiger Gestaltungsplan in Kraft und wurde grösstenteils realisiert. Um Qualitätssicherung, Rechtssicherheit und die Einhaltung der Ziele sowohl in den bebauten als auch in den noch nicht verwendeten Flächen zu gewährleisten (§13 BNO), wurde eine Gestaltungsplanpflicht weiterhin beibehalten. Daher wird der Perimeter des Gestaltungsplans beibehalten.



Abb. 87: Gestaltungsplanpflicht Obermatte (Nr. 2), Luftbild Agis 11.07.2024

### Gestaltungsplangebiet «Parz. 190, 191»

Die Entwicklung der Parzelle 190 (unbebauten Wiese) und der Parzelle 191 (Standort des bestehenden Gemeindehauses) sind für die Innenentwicklung von Holziken von zentraler Bedeutung. Um die angestrebten Strategien des Räumlichen Entwicklungskonzepts Holziken zu erfüllen, wurde eine Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle 190 und 191 im Zentrumsbereich festgelegt (§7 BNO). Die Umsetzung einer Gestaltungsplanungspflicht gewährleistet eine qualitativ hochwertige Gestaltung, Rechtssicherheit, Gleichbehandlung der Gemeinde gegenüber dem Privaten und hebt die Bedeutung des Gebiets hervor.

In § 7 BNO werden neben den allgemeinen Zielvorgaben für Gestaltungspläne spezielle Ziele für dieses Gebiet definiert. Insbesondere soll eine städtebaulich einwandfreie Lösung in Bezug auf das Ortsbild entlang der Kantonsstrasse entwickelt und eine qualitativ hochstehende Entwicklung als Wohn- und Arbeitsort gewährleistet werden. In der BNO werden Zielvorgaben bezüglich der Gestaltung der Überbauung, namentlich für die Bauweise, die Baumasse und die Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum festgesetzt. **Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf 3.00 m mehr Fassadenhöhe realisiert werden. Unter den gleichen Voraussetzungen darf ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, aber ohne darüberliegendes Dach-/Attikageschoss.** Die Ausnutzung darf um **20%** erhöht werden. Ausserdem werden Ziele für eine Mindestausnutzung von 0,75 festgelegt, um die vom Räumlichen Entwicklungskonzept Holziken vorgesehenen Nutzungen zu intensivieren, sowie für die effiziente Anordnung von Erschliessungs- und Parkierungsanlagen. Weitere wichtige Punkte sind Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Kantonsstrasse und die Entwicklung eines hochwertigen Freiraumkonzepts, dass Massnahmen zur Klimaanpassung der Siedlung und zur Minimierung von Wärmeinseleffekten berücksichtigt.

Bei der unbebauten Parzelle 190 ist eine **Baupflicht** gemäss § 28i Abs. 2 BauG vorgesehen (Orientierungsinhalt), die mit den im Räumlichen Entwicklungskonzept Holziken (19.10.2020) dargelegten Interessen der Innenentwicklung übereinstimmt. Die Baupflicht wird nur dann ausgelöst, wenn die Gemeinde das Grundstück verkauft und das Bebauungsprojekt nicht selbst realisiert. Die Baupflicht wird vom Gemeinderat in einem separaten Verfahren verfügt gemäss § 28i BauG.

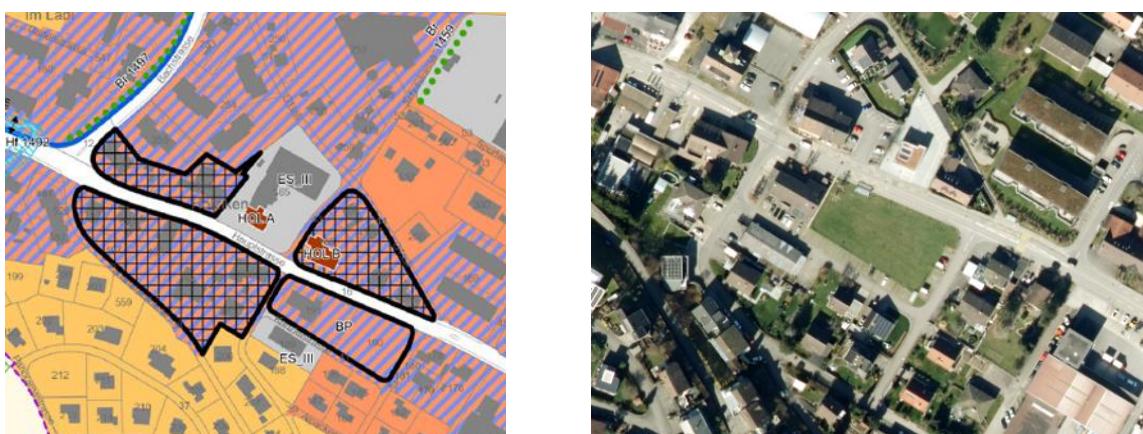


Abb. 88: Gestaltungsplanpflicht Parz. 190, 191 , Luftbild Agis 11.07.2024

### Gestaltungsplangebiet «Zentrumsbereich»

Entsprechend den Zielen des Raumentwicklungsmodells ist für das Quartier des Zentrumsbereichs Holziken geplant, die Baulandreserven zu aktivieren, die Einwohnerdichte durch

neuen Wohn- und Gewerbebau zu erhöhen, den öffentlichen Raum an der Hauptstrasse aufzuwerten und die Zentrumsfunktionen zu ergänzen und zu stärken, um ein erlebbbares Ortszentrum zu schaffen. Zur Einhaltung des REK wird der Zentrumsbereich als Gebiet für Innenentwicklung ausgewiesen. Damit soll eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung durch eine intensivere Nutzung der bestehenden Siedlungsflächen und durch die Mobilisierung von Baulandreserven sichergestellt werden.

Die Ziele sind aufgrund der kantonalen abschliessenden Vorprüfung mit einem Sondernutzungsplan umzusetzen.

In § 7 Abs. 3 BNO werden die im Bauzonen- und Kulturlandplan schraffierten drei Gestaltungsplangebiete „Zentrumsbereich“ Ziele die Ziel definiert. bezüglich der sorgfältigen Integration von Neu- und Erweiterungsbauten in die bauliche Umgebung unter Berücksichtigung von Lärmschutzmassnahmen an der Kantonstrasse definiert. Ausserdem werden Ziele im Hinblick auf die Realisierung einer angemessenen Nutzungsdichte mit einer hochwertigen Gestaltung, die zur Stärkung des Zentrums beiträgt, und die Nutzungsverteilung zur Förderung der Lebensqualität des Ortszentrums unter Berücksichtigung der Fussgängererverbindungen formuliert.

Weitere wichtige Punkte sind die Erarbeitung eines Umgebungskonzepts, welches die Freiraumqualität und Klimaanpassungsmassnahmen in den Siedlungen berücksichtigt, die Erzeugung von erneuerbaren Energien und die Gestaltung des Strassenraums, die die Aufwertung und Verschönerung der Hauptstrasse fördert.

Sofern die in [der § 7 Abs. 3 BNO](#) formulierten Zielvorgaben und Qualitätsanforderungen erfüllt werden, dürfen gemäss [§ 7 Abs. 4 BNO 20%](#) mehr Ausnutzung sowie 3.00 m mehr Fassadenhöhe realisiert werden. Unter den gleichen Voraussetzungen darf ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, aber ohne darüberliegendes Dach-/Attikageschoss. Damit der Bonus eines zusätzlichen Vollgeschosses ohne zusätzliches Dach-/Attikageschoss nicht schlechter ist als bei der Regelbauweise, wird ein Bonus von [20 %](#) zugelassen.

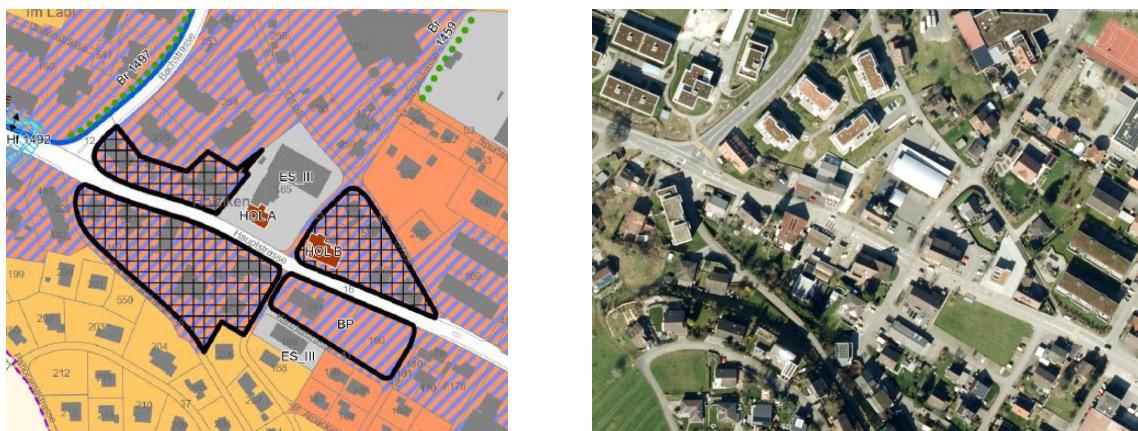


Abb. 89: Gestaltungsplangebiete Zentrumsbereich (schraffiert und umrandet), Luftbild Agis  
11.07.2024

### Übersicht über die Sondernutzungsplangebiete

Nr.	Bezeichnung	Standort	Stand bzw. genehmigt
1	Obermatte	Obermatte, Reithalle/-platz	Rechtskräftig, Erstellt bzw. realisiert
2	Im Labi	Im Labi	Rechtskräftig, mehrheitlich erstellt bzw. realisiert Teil Sommerhalder ist auch im SNP Pflicht Perimeter
3	Parzelle 190 / 191	Zentrum	Neu, Zielvorgaben gemäss § 7 Abs. 2 BNO
4	Zentrumsbereich	Zentrum	Neu, Zielvorgaben gemäss § 7 Abs. 3 und 4 BNO

### d. Weitere Planungsinstrumente

- Räumliches Entwicklungskonzept
- Masterplan

#### **14.2.7 Übernahme Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz**

Die auf dem Gebiet der Gemeinde Holziken verlaufenden Einträge im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz wurden übernommen und sind im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt (separate Plandarstellung mit Fruchtfolgeflächen). Zu diesen Einträgen ist keine Bestimmung in der BNO erforderlich.

#### **14.2.8 Lärm**

Im Rahmen dieser vorliegenden Revision werden keine weitergehenden Einzonungen vorgenommen. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärm schutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Für die OeBA-Zonen wurden die bereits heute im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO festgelegte Empfindlichkeitsstufe ESII und ESIII (Aufstufung) unverändert übernommen.

Grund dafür ist, dass es sich einerseits um einen Werkhof mit Sammelstelle handelt und andererseits um die Liegenschaft des Schulhauses handelt, welche in Kantonstrassennähe befindet und diese daher lärmvorbelastet ist.

#### **14.2.9 Archäologie**

Die archäologische Fundstellenkarte ist zudem bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen. In Rahmen von Baugesuch hat die Gemeinde die Aufsichtsfunktion inne (§41 Kulturgesetz (KG)). Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz, KG).

Bei baulichen Massnahmen mit Bodeneingriffen ist zwecks Planungssicherheit vor Einreichung eines Baugesuchs möglichst früh mit der Baubewilligungsbehörde und der Kantonssarchäologie Kontakt aufzunehmen.

Grundeigentümer können sich erkundigen, ob sie mit archäologischen Hinterlassenschaften zu rechnen haben. Weitere Informationen finden sich auf der Website des Kantons

Aargau in der Ortsplanung, Archäologische Fundstellen und in der archäologischen Fundstellenkarte (Online Karten Kanton Aargau).

### 14.3 Bau- und Nutzungsordnung

Eine Gegenüberstellung der geänderten Inhalte der Bau- und Nutzungsordnung ist in der synoptischen Darstellung (Beilage) ersichtlich. Nachfolgend einige Erläuterungen zu wesentlichen Punkten, soweit nicht schon unter 14.2.5 und 14.2.6 erwähnt:

#### 14.3.1 Parkierung

In § 43 BNO wird ermöglicht, dass der Gemeinderat in begründeten Fällen bis zu 33% statt nur 10% des Pflichtbedarfs gemäss VSS für Besucherparkplätze einfordern kann.

Hintergrund ist, dass bei Mehrfamilienhäusern die erstellten 10% Besucherparkplätze oftmals nicht ausreichen und es zu Wildparkierung auf öffentlichem Grund kommt. Diese Problematik besteht auf dem gesamten Gemeindegebiet. Aus Sicht der Gemeinde hat die private Parkierung grundsätzlich auf privatem Grund zu erfolgen, weshalb bewirtschaftete Parkplätze im öffentlichen Raum keine Option sind.

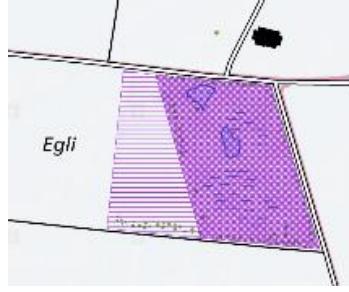
Gemäss Auskunft der Rechtsabteilung des Amts für Raumentwicklung ist eine Abweichung nach oben von den geltenden VSS-Normen im Grundsatz möglich, sofern die Zweckmäsigkeit gegeben ist.

### 14.4 Kulturlandplan

#### 14.4.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

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

Richtplanung Kanton Aargau	Umsetzung
Landwirtschaftsge- biet und Fruchtfolgeflächen (L 3.1)	<ul style="list-style-type: none"><li>Das Landwirtschaftsgebiet wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen.</li><li>Die Fruchtfolgeflächen sind orientierend im Kulturlandplan dargestellt (separate Plandarstellung aufgrund der Lesbarkeit).</li></ul>
Siedlungstrenngür- tel (S 2.1)	<ul style="list-style-type: none"><li>Die Abgrenzung der kommunalen Landschaftsschutzzone wurde unverändert übernommen.</li></ul>
Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB, L 2.4)	<ul style="list-style-type: none"><li>Die Landschaften von kantonaler Bedeutung stimmen mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überein und wurden aus dem bestehenden Kulturlandplan übernommen bzw. gemäss kantonalem Richtplan ergänzt.</li><li>Eine Ausnahme bildet die Aussparung der Pferderennbahn und der ihr angelagerten Gebäude im Gebiet Obermatte.</li><li>Die Aussparungen (Siedlungseier) um landwirtschaftliche Bauten wurden gemäss den neusten Weisungen durch die Bezeichnung «L» ersetzt.</li></ul>
Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"><li>Das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung (Bundesinventar IANB AG284) und Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) wurde inklusive Pufferzone gemäss §</li></ul>

	<p>9 Naturschutzverordnung (NSV) als Naturschutzzone «Gaströchni» übernommen und umgesetzt.</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hochstammobstgärten werden im Kulturlandplan als Naturobjekte festgelegt.</li> <li>▪ Weitere Schutzzonen- und Objekte wurden gemäss der Aktualisierung des Landschaftsinventars (Abschnitt 14.4.4) festgelegt.</li> </ul>
Pferderennbahn	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Pferderennbahn im Gebiet «Obermatte» liegt in der Landwirtschaftszone und wird neu teilweise von der Landschaftsschutzzone überlagert. Die Rennbahn hat eine Breite von ca. 10 m und geniesst Besitzstand. Der innere Bereich der Rennbahn wird als Fruchfolgefäche genutzt. Deshalb ist die Zuweisung zur Landwirtschaftszone sinnvoll.</li> </ul> 
Abaugebiete (V 2.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Materialabbauzone «In den Matten» ist rekultiviert und der Landwirtschaftszone zugewiesen.</li> <li>▪ Das Gebiet der ehemaligen Holziken Abbaustelle „Am Schöftler“ wird derzeit rekultiviert. Ein Abbau findet nicht mehr statt. Das Gebiet wurde als Rekultivierungszone ausgewiesen und zusätzlich wurden zwei sich überlagernde Schutzzonen festgelegt: Grubenbiotop und Naturschutzzone Wald.</li> </ul>
Gewässer und Hochwasserschutz (L 1.2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Freihaltegebiete Hochwasser wurde mit generellen Bestimmungen in BNO und im Kulturlandplan gesichert.</li> </ul>
Gefahrenkarte Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zur Umsetzung der Gefahrenkarte wurde das Vorschriftenmodell angewandt. Verbindliche Vorschriften in der BNO wurden aufgenommen. Gebiete mit Schutzdefizit gemäss Gefahrenkarte wurden in Hochwassergefahrenzonen (HWZ) im Bauzonnenplan aufgenommen.</li> </ul>

Gewässerraum (L 1.2)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ausscheidung des Gewässerraums für die Uerke 18 m und für den Dorfbach/Bändlibach zwischen 14.5 m und 11 m.</li><li>▪ Der Gewässerraum für die Seitenbäche wurde gemäss § 127 BauG festgelegt.</li><li>▪ Da die Sohlenbreite des Hügelgrabenbach zwischen 0.3m und 0.5m variiert, konnte teilweise auf einen Gewässerraum verzichtet werden (§ 127 Abs. 1bis lit. b BauG).</li></ul>
Naturschutz im Wald (L 4.1)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die beiden ökologisch aufgewerteten Waldränder wurden im Kulturlandplan eingetragen und entsprechende Ziele und Massnahmen in der BNO festgelegt.</li><li>▪ Nebst den bestehenden Naturschutzzonen Hubel und Ghürst wurde aufgrund neuester vertraglicher Vereinbarungen mit dem Kanton auch für das Waldreservat Stübis und am Schöftler eine Naturschutzone im Wald ausgeschieden.</li></ul>
Historische Verkehrswege (S 1.5)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) wird orientierend im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt (separate Plandarstellung aufgrund der Lesbarkeit).</li></ul>

#### **14.4.2 Landwirtschaftszonen / weitere Zonen**

##### **Zone Materialabbau**

Die Materialabbaufächen im Gebiet „i der Matte“ sind rekultiviert und von der Abteilung Umwelt des BVU abgenommen. Sie können somit wieder als Landwirtschaftszone dargestellt werden.

##### **Zone Rekultivierung**

Da das Gebiet "Am Schöftler" in den Planungsanweisungen des Richtplans (Aktualisierung Paket 1, 27.06.2023) nicht mehr als Materialabbaugebiet aufgeführt ist und das Gebiet nicht als landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist, werden die Vorgaben zum Materialabbau (§25 BNO) aus der BNO gestrichen. Das Gebiet ist neu mit der Grundnutzung Rekultivierungszone ausgewiesen und wird von zwei Schutzzonen überlagert: Grubenbiotop und Naturschutzzone Wald.

Gemäss Rücksprache mit der Gemeinde gibt es eine basierend auf der Baubewilligung für den Kiesabbau einen Endgestaltungsplan, der die Rekultivierung als Wald vorsieht. Neu wurde am 6.12.2022 zwischen der Gemeinde und dem Kanton Aargau über das Gebiet eine Vereinbarung über das Naturwaldreservat Stübis getroffen. Der Vertragsperimeter sieht eine Auflage zur Ersatzaufforstung in dem blau markierten Gebiet vor. Der Vertragsperimeter umfasst das Gebiet Musterplatz im Norden und das Gebiet Am Schöftler im Süden der ehemaligen Kiesgrube. Für den kleinen Teil des Gebiets, der von Waldflächen umgeben ist und nicht zum Vertragsperimeter gehört, wurde ausserdem eine Grundnutzung Rekultivierungszone ausgewiesen.



Abb. 90: Naturwaldreservat Stübis 2022, Rechtskräftiger Bauzonenplan / Luftbild Agis 15.07.2024

#### **14.4.3 Entwicklungsstandorte für Landwirtschaftsbetriebe**

Innerhalb dem Siedlungsgebiet befinden sich keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe.

Aktive Landwirtschaftsbetriebe, die sich in einer Landschaftsschutzone befinden, werden neu nicht mehr mit einer Flächenaussparung (Siedlungsei), sondern mit einem grossen «L» gekennzeichnet. Mit einem «L» gekennzeichneten Betrieben bleibt ein Spielraum zur betrieblichen Weiterentwicklung erhalten. Dies entspricht der geltenden kantonalen Praxis (Januar 2020).

#### **14.4.4 Schutzzonen und -objekte**

Die Schutzzonen und -objekte wurden im Rahmen und auf der Basis der Aktualisierung des Landschaftsinventars durch Victor Condrau, DüCo GmbH und mit dem zuständigen Förster Urs Gsell überprüft.

##### **Naturschutzone im Wald**

Die unveränderte Ausdehnung und die an die Muster-BNO angepassten Bestimmungen der Naturschutzone im Wald im Gebiet „Ob dem Hubel“ wurde mit dem Förster Urs Gsell geprüft. Neu ausgeschieden wurden das Gebiet «Stübis» und das Gebiet "Am Schöftler", über welches kürzlich mit dem Kanton eine vertragliche Vereinbarung (Vereinbarung über das Naturwaldreservat Stübis, Gemeinden Holziken und Schöftland, 06.12.2022) für den Schutz, Erhalt und Förderung als Waldreservat und Altholzinsel abgeschlossen wurde. Über die angrenzenden Waldflächen auf der Nachbargemeinden Schöftland und Uerkheim hat der Kanton gleichzeitig einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen. Aufgrund dieser Vereinbarung wurden die Naturschutzgebiete "Stübis" und "Am Schöftler" als Naturschutzzone Wald ausgewiesen.

##### **Geschützte Waldränder**

Nach der Rücksprache mit dem Förster wurden die aufgewerteten Waldränder Ghürst und Baan als Schutzobjekte festgelegt. Schutzziele und Pflegemassnahmen sind in der BNO § 22 festgelegt.

##### **Naturobjekte Einzelbäume, Baumreihen und Hecken**

Die Naturobjekte Einzelbäume, Baumreihen und Hecken wurden im Rahmen des Landschaftsinventars aktualisiert.

Die Gemeinde kann Hilfe anbieten bezüglich Fachberatung (evtl. extern), Problemlösung, Hilfestellungen bei der Pflege, Mitfinanzierung von Baumsanitär-Massnahmen, Ersatzmöglichkeiten.

Besonders wichtige Bäume, Baumreihen (insbesondere auf öffentlichem Grund) sind im Kulturlandplan als Schutzobjekte eingetragen. Diese sind zwingend zu erhalten und gemäss BNO § 22 zu schützen.

##### **Extensive Wiesen**

Im Gebiet Egli wird die Extensive Wiese (Ew 1441) festgelegt. Die Labiola-Wiese ist eine trockene Magerwiese und dient als Pufferfläche zum Naturschutzgebiet Graströchni.

## Grubenstandorte

Die bestehenden Weiher in der ehemaligen Kiesgrube „Musterplatz“ werden neu als Naturobjekte „Grubenbiotop Am Schöftler“ (Gr 1442) festgelegt. Da die Abbauarbeiten abgeschlossen sind und sich das Gebiet in der Rekultivierungsphase befindet, wird das Gebiet mit einer Grundnutzung als Rekultivierungszone ausgewiesen. Daher wird das "Grubenbiotop Am Schöftler" als Naturobjekt festgelegt. Der ehemalige Kiesgrubenteil mit Tümpel, Hecke, Ruderalstandorte, Magerwiese, Kleinstrukturen bildet einen wichtigen Lebensraum für Amphibien und Insekten.

Das Naturschutzgebiet „Gaströchni“ (NSG) enthält das im Landschaftsinventar ausgewiesene Grubenbiotop Egli (Gr 1440). Das Naturschutzgebiet Graströchni ist eine ehemalige Kiesgrube mit Hecken-Einfriedung, Weiher, Tümpel, Extensivwiesen, Gebüschgruppen und Einzelbäumen.

## Ruderalstandort

Die Ruderalfläche mit Gehölzen, einigen Stein-Kleinstrukturen, einem Wildbienenhotel und zwei Kleinweihern für Amphibien am Rand der ARA wurde als neuer Ruderalstandort (Ru 1431) festgelegt.

## Weiher

Die beiden Weiher Wald-Bachtale / ARA (Te 1392) und Harderböde (Te 1520) wurden bei der Inventarisierung überprüft und aus dem bestehenden Kulturlandplan als Schutzobjekte übernommen.

## Hochstamm-Obstgärten

Hochstamm-Obstgärten sind als Naturschutzobjekte im Genehmigungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans und in den Bestimmungen der BNO aufgeführt. Folgende Bestimmungen betreffend Baumschutzobjekten werden in § 22 der BNO geregelt.

Die Hochstamm-Obstgärten sind wichtige Naturelemente und aus Sicht Naturschutz und Landschaftsbild/Erholung/Wohnqualität zu erhalten.

- Der Bestand ist zu erhalten.
- Abgehende Bäume sind wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Zusätzliche Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist ab **4 Bäumen** eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln.
- Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen bzw. beraten.
- Gemeinde fördert Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen.
- Die Details sind in einer Vollzugsrichtlinie gemäss § 56 BNO zu definieren.

### 14.4.5 Waldfeststellung

Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Aargau statische Waldgrenzen. Die öffentliche Auflage des Waldgrenzenplans des Kantons Aargau erfolgte vom 1. bis 30. September 2019. Die aktuell verfügbare Waldausscheidung wurde im Juli 2018 über den Geodatenshop des Kantons Aargau bezogen und im Jahr 2022 aktualisiert.

## 14.5 Mehrwertabgabe

Aufgrund der Anpassung des Baugesetzes hinsichtlich des Mehrwertausgleichs von Bau-land, welche am 1. Mai 2017 in Kraft getreten ist, wurde die grundsätzliche Abgabepflicht bei Ein-, Um- und Auszonungen gemäss § 28a Abs. 1 BauG geprüft. Grundsätzlich sind Grundstücke (und auch Grundstücksteile) zur Abgabe von 20 % des Mehrwertes heranzuziehen, die in eine Bauzone eingezont werden. Als Einzonungen sind in diesem Zusammenhang auch Umzonung zu verstehen, bei denen von einer Zone, in der Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zulässig ist, in eine allgemeine Bauzone (z.B. W2) umgezont wird. Der Abgabesatz kann durch die Gemeinden gemäss § 28a Abs. 2 BauG auf 30 % erhöht werden. Die Gemeinde Holziken hat keine Erhöhung des Abgabesatzes vorgenommen.

Parzellen bzw. Parzellenteile, welche aufgrund von Änderungen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision gemäss § 28a Abs. 1 BauG mehrwertabgaberelevant sind, können der Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht im Anhang 16.3 entnommen werden. Für diese ermittelt das kantonale Steueramt den zu leistenden Betrag von 20 % des Mehrwertes der Flächen. Gemäss § 1 MWAV fallen Parzellen unter die Bagatellgrenze und werden daher nicht abgabepflichtig, deren Mehrwertabgabe bei der Schätzung weniger als Fr. 5'000.- beträgt oder eine betroffene Fläche von nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> aufweisen und gleichzeitig einen Mehrwert unter Fr. 100'000.- generieren. Die betroffenen Grundeigentümer werden im Vorfeld der öffentlichen Auflage der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung individuell über die voraussichtliche Höhe der sie betreffenden Mehrwertabgabe informiert.

Sobald die vorliegende Revision der Nutzungsplanung genehmigt ist und somit vollumfänglich anwendbar ist, erlässt der Gemeinderat eine Verfügung über die definitive Höhe der Mehrwertabgabe. Massgeblich für die definitive Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Person ist der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung. Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht zu, welches dem Grundbuchamt mit Rechtskräftigkeit der Verfügung gemeldet wird. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräußerung des Grundstücks oder Erteilung einer Bau-bewilligung fällig. (Weiteres siehe § 28 a bis h BauG sowie MWAV.)

Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe aufgrund von Einzonungen oder gleichgestellten Umzonungen ist durch das Steueramt geschätzt worden. Es ist mit Gesamteinahmen in der Höhe von Fr. XY zu rechnen, wovon Fr. XY der Gemeinde und Fr. XY dem Kanton zustehen.

## 15 ERGEBNIS DES PLANUNGSVERFAHRENS

### 15.1 Kantonale Vorprüfung

#### 15.1.1 1. Kantonale Vorprüfung

Mit Datum vom 21. Juli 2021 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Holziken ihre fachliche Stellungnahme erstellt. Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung wurde ausgewertet. Die noch klärungsbedürftigen Punkte wurden planerisch erwogen und in einem Arbeitspapier dargelegt.

Dieses Arbeitspapier wurde in der Nutzungsplanungskommission im Oktober/November 2021 vorbesprochen, anschliessend wurden die noch verbleibenden Differenzen am 8. Dezember 2021 und am 23. Mai 2022 mit dem zuständigen Kreisplaner Tim Jenka (ARE) besprochen und bereinigt. Sofern die in der fachlichen Stellungnahme enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen in die Planung übernommen wurden, sind die entsprechenden Unterlagen angepasst und in die vorangegangenen Kapitel des vorliegenden Berichtes auch entsprechend ergänzt worden.

Im Hinblick auf eine nachvollziehbare Dokumentation des Verfahrens werden die wesentlichen vorgenommenen Anpassungen nachfolgend aufgelistet und mit einer kurzen Bemerkung versehen, welche die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung in der Gesamtrevision begründet. Im weiter wird auf das erwähnte Arbeitspapier verwiesen.

Vorgabe / Empfehlung	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
<i>Stellungnahme Regionalverband Suhrental</i>	Die Stellungnahme des Regionalverbandes Suhrental liegt vor (Dat. 22. Januar 2021)
<i>Umzonung OeBA zu WA3</i>	Die Umzonung wurde nochmals überprüft und angepasst: <ul style="list-style-type: none"><li>Das Bauamt, Parz. 189 soll OeBA bleiben</li><li>191 und 190 bleiben in der WA3 und werden mit der GP-Pflicht überlagert.</li><li>Baupflicht wird vorgesehen, sofern die Gemeinde nicht selbst baut.</li><li>Planungsbericht wird ergänzt.</li></ul>
<i>zentrales Schlüsselgebiet «Zentrumsbereich»</i>	Die Bestimmungen für den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Zentrumsbereich wurden überprüft. Es ist richtig, dass es sich bei den Parzellen 190 und 191 um ein Schlüsselgebiet handelt. Es wurden Anpassungen gefunden, die den Forderungen des Kantons entgegenkommen ( <b>betreffend GP-Pflicht für die Parzellen 190 und 191 und den Zentrumsbereich</b> ).
<i>Umzonungen WA2 oder WA3 zu W2 oder W3</i>	Betrifft nur ein Betrieb Im Hard. Die Ansiedlung von weiterem Gewerbe in diesem Gebiet ist gemäss Masterplan, nicht mehr erwünscht, weshalb die Zonierung von WA3 auf W3 geändert wurde. Dies bedeutet, dass die Gemeinde in diesem Gebiet keine mässig störende Gewerbenutzungen mehr möchte. Die Gewerbebetriebe möchte man hingegen entlang der Hauptstrasse und im Bereich des Gemeindehauses fördern. Aufgrund der Umzonierung von der Mischzone in eine reine Wohnzone ändert sich auch die Empfindlichkeitsstufe (ES) von ES III zu ES II, dies sollte unproblematisch sein, da die bestehenden Betriebe (Landwirtschaftsbetriebe,

Vorgabe / Empfehlung	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
	<p>Gartenbaubetriebe) bisher weder in den Mischzonen noch in den am Bauzonenrand liegenden reinen Wohnzonen Immissionsbeschwerden verursachten. Auch durch die kürzliche Ausscheidung der Spezialzone «im Hard» sollte sich keine Konflikte ergeben, da sich die Betriebserweiterungen und Nutzungen im heute schon für die Bevölkerung gewohnten bzw. bekannten Rahmen bewegen dürfen.</p> <p>Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</p>
<i>Siedlungsrandstrassen</i>	<p>Diverse Siedlungsrandstrassen, die gegenüber dem Plan von 1998 neu in die Bauzone einbezogen wurden, werden als Einzonungen ausgewiesen und in die Liste Mehrwertabgabe eingetragen. Dies hat aber keinen Einfluss auf die Kapazität oder Mehrwertauslösung.</p>
<i>Mehrwertausgleich</i>	<p>Das Kapitel Mehrwertausgleich wird im Planungsbericht ergänzt und die Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht (Anhang 16.3) angepasst.</p>
<i>Baupflicht</i>	<p>Für das Grundstück 190, ist unter folgender Prämisse eine Baupflicht vorgesehen, da es von OeBA zu WA3 umgezont wird. Erst wenn die Gemeinde verkauft und die Überbauung nicht selber realisiert, soll eine Baupflicht ausgelöst werden.</p>
<i>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</i>	<p>Für die Parzelle 190 gilt die GP-Pflicht. Es gelten die Zielvorgaben gemäss § 7 BNO.</p> <p>Auch für die übrigen Flächen des Zentrumsbereiches gilt eine GP-Pflicht. Es gelten die Zielvorgaben gemäss § 7 BNO.</p> <p>Zudem kann der Gemeinderat zur Begutachtung aller bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen in den Gebieten mit GP-Pflicht, eine Kommission einsetzen, welche sich aus Vertretern der Gemeindebehörde sowie mindestens einer fachkundigen Person zusammensetzt.</p>
<i>Erschliessungs- und Gestaltungsplangebiete</i>	<p>Ansonsten gibt es nur noch einen GP «Obermatten» bei der Reithalle, dieser ist bestehend. Zudem gibt es einen bestehenden Erschliessungsplan «im Labi». Diese beiden Gebiete sind mehrheitlich überbaut.</p>
<i>Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung</i>	<p>Aufgrund eingehender Diskussionen in der Nutzungsplanungskommission und Besprechungen mit der kantonalen Fachstelle haben sich die Nutzungsplanungskommission und der Gemeinderat entschieden, statt den Schutz direkt in der BNO festzulegen das Verfahren der alternativen Schutzkonzeption in der BNO vorzusehen.</p> <p>Mit der alternativen Schutzkonzeption werden die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung nicht mehr direkt in der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt. Vielmehr wird in der BNO die Kompetenz für Unterschutzstellungen dem Gemeinderat übertragen und das dafür nötige ausführende Recht geregelt. Das Schulhaus Dorf und Vielzweckbau Restaurant "Central" werden als ortstypische Gebäude durch die Gemeinde in der Objektliste der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung ergänzt.</p>
<i>Natur im Siedlungsgebiet</i>	<p>Der Hinweis betreffend Mindestanforderungen an Grünflächen und einheimischen, standortgerechten Gehölze in der BNO festzulegen wurde umgesetzt (Zentrumsbereich, Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen, öffentlich zugänglicher Raum).</p>
<i>Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen</i>	<p>Die Fruchtfolgeflächen wurden im Plan dargestellt (separate Plandarstellung) und die Hinweise ebenfalls berücksichtigt.</p>

Vorgabe / Empfehlung	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
<i>Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland</i>	Die Vorbehalte betreffend die Differenzen in der Darstellung im Plan und Festlegungen in der BNO wurden bereinigt.
<i>Hochstammobstbaumbestände</i>	Die Hochbaumobstbestände bleiben im Genehmigungsinhalt.
<i>Baumreihen</i>	Die Vorschrift zu den Baumreihen wurde, wie vom Kanton verlangt angepasst.
<i>Landschaftsschutzzonen</i>	Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) im Gebiet "Obermatten" und im Bereich der Pferderennbahn sowie die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplankapitel S 2.1 durch die Landschaftsschutzzone im Bereich der Parzelle 271 ("Im Hard") wurden wie verlangt umgesetzt.

Tabelle: Übersicht der Vorgaben, Hinweise und Empfehlungen der 1. fachlichen Stellungnahme vom 21. Juli 2021 und ihrer Berücksichtigung

### **15.1.2 2. Kantonale Vorprüfung**

Am 21. März 2024 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) die zweite fachliche Stellungnahme zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Holziken erstellt. Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung wurde ausgewertet. Die noch klärungsbedürftigen Punkte wurden planerisch erwogen und in einem Arbeitspapier «Auswertung 2. fachliche Stellungnahme» dargelegt.

Im Hinblick auf eine nachvollziehbare Dokumentation des Verfahrens werden die wesentlichsten vorgenommenen Anpassungen nachfolgend aufgelistet und mit einer kurzen Bemerkung versehen, welche die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung in der Gesamtrevision begründet. Im weiter wird auf das erwähnte Arbeitspapier verwiesen.

Vorgabe / Empfehlung	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
<i>Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	Im Planungsbericht wird ausgesagt, dass die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) hinreichend dimensioniert sind und entsprechend reduziert werden. Der Hinweis, dass infolgedessen für lokale Anliegen kein Zugriff auf den kantonalen Topf für OeBA-Siedlungsgebiet mehr möglich sein wird, wird zur Kenntnis genommen.
<i>Bauzonenabgrenzung</i>	Im Bauzonen- und Kulturlandplan wurde eine Linie "Bauzonengrenze" als Orientierungsinhalt aufgenommen. Hinweis berücksichtigt.
<i>Mehrwertabgabe</i>	Liste der Mehrwertabgabe und Baupflicht wird angepasst (Parz. 191 und Teil Parz. 342). Schätzungsantrag beim Steueramt kann erfolgen. Hinweis wird berücksichtigt.
<i>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</i>	Es werden separate Vorgaben (Paragrafen) für den Zentrumsbereich und für den Gestaltungsplan Zentrum (Parz. 190 und 191) gemacht. Auf den Ersatz GP-Pflicht wird verzichtet. Vorbehalt bereinigt.
<i>Natur im Siedlungsgebiet</i>	Da die Bestimmungen zum Vogelschutz neu in der Bauverordnung § 36b BauV Vogelfreundliches Bauen mit Glas übergeordnet geregelt ist, wird der § 57 BNO gestrichen.

Vorgabe / Empfehlung	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
<i>Klimaanpassung im Siedlungsgebiet</i>	<p>Kapitel Klimaanpassung wurde im Planungsbericht ergänzt. Vorbehalt bereinigt.</p> <p>Einzelne Bestimmungen in der BNO (Zentrumsgebiet) wurden ebenfalls ergänzt. Wichtiger Hinweis berücksichtigt.</p>
<i>Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen</i>	Legende mit FFF wird ergänzt. Wichtiger Hinweis wird berücksichtigt.
<i>Weitere Zonen nach Art. 18 RPG</i>	Neu nur noch Rekultivierungszone im Gebiet Schöftler. Vorgaben in der BNO werden ergänzt. Vorbehalt bereinigt.
<i>Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland</i>	<p>Aufgrund der Bereinigung der Grundzonierung werden folgende Schutzüberlagerungen vorgenommen.</p> <p>Der Grundnutzungszone Rekultivierungszone werden das Grubenbiotop (Gr) als Naturobjekt gemäss § 22 BNO und das Naturreservat als Naturschutzzone im Wald (N) gemäss § 19 BNO überlagernd festgelegt. Vorgaben in der BNO werden ergänzt. Vorbehalt bereinigt.</p>
<i>Landschaftsschutzzonen</i>	Bei dem inventarisierten Gebäude "HOL 904" wird das "L" weggelassen, da kein aktiver Landwirtschaftsbetrieb. Bauzonen- und Kulturlandplan wird angepasst. Vorbehalt bereinigt.
<i>Öffentliche Gewässer und Gewässerraum</i>	<p>Die Gewässerverläufe Bändlirain, im Möösli, Harderböden wurden im Bauzonen- und Kulturlandplan angepasst. Vorbehalt bereinigt.</p> <p>Die Gewässerräum der Uerke und des Dorfbaches wurden angepasst. Vorbehalt bereinigt.</p> <p>Der Gewässerraum für den Hügelgraben wurde geklärt. Bauzonen- und Kulturlandplan wird angepasst. Planungsbericht wird ergänzt. Hinweis wird berücksichtigt. Vorbehalt bereinigt.</p>
<i>Hochwassergefahrenzone</i>	Legendeneintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan wird umbenannt bzw. angepasst. Wichtiger Hinweis wird berücksichtigt.
<i>Freihaltegebiet Hochwasser</i>	Legendeneintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan wird umbenannt bzw. angepasst. Wichtiger Hinweis wird berücksichtigt.
<i>Oberflächenabfluss</i>	Bauzonen- und Kulturlandplan wird angepasst. Wichtiger Hinweis wird berücksichtigt.
<i>Lärm</i>	Planungsbericht wird betreffend den ES Aufstufungen der OeBA Zonen mit einer Herleitung ergänzt. Vorbehalt bereinigt.
<i>Archäologie</i>	Planungsbericht wird ergänzt. Wichtiger Hinweis berücksichtigt.
<i>BNO</i>	Kopfzeile wird angepasst. Vorbehalt bereinigt.
<i>§ 9 Abs. 1</i>	<p>Mindestmasse Spezialzone in BNO ergänzt und angepasst. Vorbehalt bereinigt.</p> <p>Masse und Abstände in der Zone OeBA werden weiterhin im Einzelfall bestimmt, nach der geltenden kant. Praxis. Hinweis nicht berücksichtigt.</p>
<i>§ 9 Abs. 2 lit. d</i>	BNO wird angepasst. Littera wird gestrichen. Vorbehalt bereinigt.
<i>§ 9 Abs. 5</i>	BNO wird angepasst. Absatz wird gestrichen. Vorbehalt bereinigt.
<i>§ 11</i>	Verkauffläche statt Nettoladenfläche, Normhinweis in BNO angepasst. Vorbehalt bereinigt und Hinweis berücksichtigt.
<i>§ 14</i>	Klammerbemerkung in Vorgabe Grünzone GR wird gestrichen.

Vorgabe / Empfehlung	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
§ 13 neu § 3	Paragrafen für die Gebiete Verdichtung und Siedlungserneuerung „Hauptstrasse / Hirschtalerstrasse“ und „Hardstrasse“ wurden überarbeitet und neu formuliert. Vorbehalte bereinigt.
§ 14 und § 16	Für die Landwirtschaftszone und Bauten in der Landwirtschaftszone wurden die neuen Musterbestimmungen verwendet. Hinweise berücksichtigt.
§ 18 neu § 25	Grundnutzung neu nur Rekultivierungszone. Vorgaben in BNO sowie BZKLP wurden angepasst. Vorbehalte bereinigt.
§ 22	Hochstammobstgärten werden konventionell geschützt und als Naturobjekte festgelegt. BNO und BZKLP werden angepasst. Vorbehalt bereinigt.
§ 24	BNO wird angepasst. Paragraf betreffend Übergangsrecht wird gestrichen. Vorbehalt bereinigt
§ 27 und § 28	Bezeichnungen vereinheitlicht, BNO angepasst. Paragraf 28 wird gestrichen. Hinweis berücksichtigt und Vorbehalt bereinigt.
§ 31 neu § 30	Abstand gegenüber dem Kulturland: BNO wird angepasst. Hinweis berücksichtigt.
§ 32 neu § 31	Marginalie in der BNO wird ersetzt. Hinweis wird berücksichtigt.
§ 33 neu § 32	BNO wird angepasst. § 32 Abs. 4 wird gestrichen. Vorbehalt bereinigt.
§ 35	BNO wird angepasst. Paragraf wird gestrichen. Hinweis wird berücksichtigt.
§§ 37, 40, 43	Marginalie / Begriffe in der BNO angepasst. Hinweis berücksichtigt.
§ 50 neu § 48	BNO wird entsprechend der neuen Vorlage für die Antennenanlagen des Kantons angepasst. Vorbehalt bereinigt.
§ 51	BNO wird angepasst. Paragraf wird gestrichen. Vorbehalt bereinigt.
§ 53 Abs. 1	BNO wird angepasst. Absatz 1 wird gestrichen. Hinweis wird berücksichtigt.
§ 60 neu § 57	BNO wird angepasst. Hinweis wird berücksichtigt.
§ 58	BNO wird durch eine Regelung Inkrafttreten ergänzt. Vorbehalt bereinigt.
Verschiedenes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantitel: Revision wurde weggelassen, Vorbehalt bereinigt.</li> <li>- Legende wurde angepasst. Vorbehalt bereinigt.</li> <li>- Vermassungen aus der Teiländerung und Breiten der Gewässerräume werden im Layer wieder eingeschaltet und sichtbar gemacht. Breiten der Gewässerraumzonen werden in gerundete Meterangaben angezeigt. Vorbehalte bereinigt.</li> <li>- Planungsbericht: aktuelle Versionen der Gesetze ergänzt. Vorbehalt bereinigt.</li> <li>- Legendeneintrag und Erläuterungen im Planungsbericht für Bereiche Verdichtung und Siedlungsbereiche, Zentrumsbereich ergänzt. Vorbehalt bereinigt.</li> <li>- «L»-Standorte im Genehmigungsinhalt zugeordnet. Vorbehalt bereinigt.</li> </ul>

Tabelle: Übersicht der Vorgaben, Hinweise und Empfehlungen der 2. fachlichen Stellungnahme vom 21. März 2024 und ihrer Berücksichtigung

### 15.1.3 3. Kantonale Vorprüfung

Mit Datum vom 11. April 2025 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) ihren abschliessenden Vorprüfungsbericht erstellt. In dieser dritten fachlichen Stellungnahme waren noch wenige Vorbehalte und Hinweise enthalten, die zu bereinigen waren. Die 3. fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung wurde ausgewertet. Die noch klärungsbedürftigen Punkte wurden planerisch erwogen und in einem Arbeitspapier «Auswertung 3. fachliche Stellungnahme» dargelegt.

Im Hinblick auf eine nachvollziehbare Dokumentation des Verfahrens werden die wesentlichen vorgenommenen Anpassungen nachfolgend aufgelistet und mit einer kurzen Bemerkung versehen, welche die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung in der Gesamtrevision begründet. Im weiteren wird auf das erwähnte Arbeitspapier verwiesen.

Vorgabe / Empfehlung	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
<i>Mehrwertabgabe und Baupflicht</i>	Die Liste «Mehrwertabgabe und Baupflicht» wird an das neue Formular angepasst. Die Gemeinde beantragt die Schätzungen beim Steueramt.
<i>Bauzonenabgrenzung</i>	Die Linie «Bauzonengrenze» wird neu im Orientierungsinhalt aufgeführt.
<i>Zentrumsbereich</i>	Die drei Gebiete im Zentrumsbereich sind aufgrund der kantonalen abschliessenden Vorprüfung mit einem Sondernutzungsplan umzusetzen (Zielvorgaben vgl. § 7).
<i>Klimaanpassung im Siedlungsgebiet</i>	Thema in den Kapiteln 6.2.1 Kantonaler Richtplan und 13.1 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet werden ergänzt. Da Bäume einen wesentlichen Beitrag zur Hitzeminderung leisten, wird dieses Thema expliziter thematisiert.
	In den Gebieten für Innenentwicklung und Siedlungserneuerungen sowie Gestaltungsplangebiete (§§§ 3, 4 und 7 BNO) werden weitere Zielvorgaben in die BNO Bestimmungen aufgenommen, wie Berücksichtigung einer klimaangepassten Materialisierung von Gebäuden und Freiflächen sowie vorzunehmende angemessene Grünanteile und Baumpflanzungen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Bepflanzungen.
<i>Gewässer</i>	Der Verlauf des Gewässers Hügelgraben (2.09.110) wird wie verlangt gemäss des neuen Bachkatasters im Bauzonen- und Kulturlandplan angepasst.
<i>Gewässerräume</i>	Der Gewässerraum der Überke ab der südlichen Gemeindegrenze bis zum Abzweiger Dorfbach wird wie verlangt durchgehend auf 9m Breite angepasst und symmetrisch über der Bachachse festgelegt. Planungsbericht betreffend Gewässerraum eingedolte Abschnitte des Hügelgraben wurde angepasst.
<i>§ 3</i>	Neu GP Pflicht für die Zentrumsbereichgebiete. § 3 Zentrumsbereich gestrichen. Neu Zielvorgaben unter § 7 angeordnet. Die Zone OeBA wird von dieser Bestimmung ausgenommen. Ergänzung der Bestimmung, dass der Nutzungsbonus gemäss § 3 Abs. 3 lit. a) nicht mit dem Bonus der Arealüberbauung kumuliert werden kann.
<i>§ 4 neu § 3</i>	Andere Farben und Signatur für Zentrumsbereich und Siedlungserneuerung an Hard- und Hirschthalerstrasse. Hinweis in BNO auf im

Vorgabe / Empfehlung	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
	Plan bezeichnete Gebiete mit Bezeichnung "Innenentwicklung und Siedlungsneuerung"
<b>§ 5 Beiratskommision (vorher in § Zentrumsbereich bzw. nur für Sondernutzungspläne)</b>	Zur Begutachtung von Vorhaben im ordentlichen Baubewilligungsverfahren, insbesondere für Arealüberbauungen sowie für Sondernutzungspläne, kann der Gemeinderat eine Beiratskommision einsetzen, welche sich aus Vertretern der Gemeindebehörde sowie mindestens einer fachkundigen Person zusammensetzt. Sie steht Bauinteressenten und Architekten schon während der Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt) zur Verfügung und berät den Gemeinderat im Bewilligungsverfahren.
<b>§ 10 Abs. 3 Präzisierung</b>	In der Zone W2 kann der Gemeinderat bei Gebäuden bis zu einer Fassadenlänge von 24 m gegenüber § 23 Abs. 2 BauV für Untergeschosse talseitig grössere Abgrabungen bis zu zwei Dritteln der Fassadenlänge bewilligen, sofern eine gute Gestaltung des Gebäude und der Umgebung vorliegt.
<b>§ 20 Abs. 4</b>	§ 20 Abs. 4 wurde gestrichen, da der Gewässerraum für alle eingedolten Abschnitte im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt und vermasst wurde.
<b>§ 22 Abs. 2 Präzisierung Umformulierung unter Einbezug von Baum Hf 1492</b>	Wenn es für den Strassenausbau oder aus Gründen der Verkehrssicherheit gemäss § 112 BauG nachweislich notwendig ist, kann <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="557 1012 1389 1080">eine vollständige oder teilweise Beseitigung der Baumreihen BR 1489, BR 1490 und BR 1497 zugelassen werden;</li> <li data-bbox="557 1080 1389 1147">der Baum Hf 1492 ersetzt oder an einem anderen Standort gepflanzt werden.</li> </ol>
<b>§ 23 Abs. 3</b>	Ergänzung Schwellenwert Anzahl Bäume: <i>Abgehende Bäume sind wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Zusätzliche Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen (ab 4 Bäumen) von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln</i>
<b>§ 46</b>	Präzisierung: <i>Die Details sind nach Bedarf in einer Vollzugsrichtlinie gemäss § 56 BNO zu definieren.</i>
<b>§ 58</b>	Die kommunalen Unterlagen und Pläne wurden abschliessend und in Übereinstimmung mit ihren Titeln genau bezeichnet.

Tabelle: Übersicht der Vorgaben, Hinweise und Empfehlungen der 3. fachlichen Stellungnahme vom 11. April 2025 und ihrer Berücksichtigung

## 15.2 Regionale Abstimmung

### 15.2.1 Regionale Abstimmung

Der Regionalverband Suhrental (RVS) wurde bereits frühzeitig mit der Grundlagenerhebung in den Planungsprozess miteinbezogen. Im Sinne der regionalen Abstimmung wurde die Region im Rahmen des Mitwirkungsverfahren (5. November 2020 bis 7. Dezember 2020) zu einer Stellungnahme eingeladen. Der RVS bedankt sich für den Einbezug in die Planungsarbeiten und nimmt mit Schreiben vom 22. Januar 2021 zur Vorlage Stellung. Insgesamt wird die Vorlage aus Sicht des Regionalplanungsverbandes RVS positiv beurteilt.

Der Gemeinderat wurde gebeten im Lauf der weiteren Planungsarbeiten folgende Hinweise zu prüfen:

- Ein möglicher überkommunaler Bedarf an OEBA-Zonen ist regional abzustimmen.
- Die Aufwertung der Siedlungsränder ist im REK räumlich zu verorten.
- Der Bestand an Hochstammobstbäumen ist reglementarisch zu schützen.
- Es ist zu prüfen, wie bei der Neuentwicklung des Gebiets Hard im Interesse der Wohnqualität Massnahmen zur Reduktion von Lärm- und Geruchseinwirkungen aus der Speziallandwirtschaftszone umgesetzt werden können (grössere Abstände gegenüber der Landwirtschaftszone, keine lärmempfindlichen Räume auf Seite Hardstrasse).
- Im Sinne der besseren Vernetzung der ländlichen Räume mit den Entwicklungsachsen durch verschiedene Verkehrsträger gemäss kantonalem Richtplan (M 3.1) und zur Verschiebung des Modal-Splits Richtung öffentlichem Verkehr ist eine Optimierung des öV-Angebots zu prüfen.

Der Gemeinderat hat die Hinweise eingehend geprüft und im Mitwirkungsbericht gewürdigt. Einzelne Hinweise konnten in der Vorlage berücksichtigt werden.

Die regionale Abstimmung ist somit in genügendem Masse erfolgt und wahrgenommen worden.

## 15.3 Mitwirkung der Bevölkerung

### 15.3.1 1. Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Holziken fand vom 5. November 2020 bis 7. Dezember 2020 statt. Am 14. und 28. November 2020 fanden zwei Sprechstunden statt, an denen sich die Bevölkerung über den Planungsentwurf informieren konnte. Gleichzeitig wurde der Regionalverband Suhrental RVS im Sinne der regionalen Abstimmung zu einer Stellungnahme eingeladen. Insgesamt sind vier Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Die Mitwirkungsbeiträge wurden ausgewertet und in Zusammenarbeit mit der Planungskommission erwogen und gewürdigt. Einige Eingaben konnten in der Vorlage berücksichtigt werden. Die Ergebnisse der verschiedenen Mitwirkungsbeiträge sind mit ihren wesentlichen Inhalten im Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Der Gemeinderat hat den Mitwirkungsbericht an der Sitzung vom 13.02.2023 verabschiedet. Der Mitwirkungsbericht ist den Unterlagen der Vorlage beigefügt.

## 15.4 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

*(wird ergänzt im Laufe des Verfahrens)*

## 16 ANHANG

### 16.1 Kapazitätsberechnung

Zone	Index	Fläche Total (m2)	überbaut (m2)	unbebaut (m2)
W2	11	56'357	54'266	2'091
W2u	11.1		0	1'416
W2u	11.2		0	675
W2	12	54'169	50'006	6'185
W2u	12.1		0	1'151
W2u	12.2		0	2'122
W2u	12.3		0	890
W2u	12.4		0	2'022
W2	13	48'307	45'818	2'489
W2u	13.1		0	929
W2u	13.2		0	705
W2u	13.3		0	513
W2u	13.4		0	342
W2	14	7'554	255	7'299
W2u	14.1		0	7'299
W3	21	71'223	70'366	858
W3u	21.1		0	858
W3	22	5'051	5'051	0
W3	23	7'284	6'759	524
W3u	23.1		0	524
WA2	31	1'011	0	1'011
WA2u	31.1		0	1'011
WA3	41	15'717	15'717	
WA3	42	23'159	23'159	
WA3	43	54'504	52'250	2'254
WA3u	43.1		0	1'730
WA3u	43.2		0	524
WA3	44	24'971	23'200	1'771
WA3u	44.1		0	1'771
WA3	45	5'045	5'045	
OEBA	51	12'386	12'386	0
OEBA	52	4'329	4'329	0
OEBA	53	2'253	2'253	0
OEBA	54	1'139	1'139	0
OEBA	55	3'079	3'079	0
GR	61	946	0	0
SPZ	71	21'034	21'034	0

	bisher	neu	Differenz
W2	17.27	16.84	-0.43
W3	5.99	8.36	2.37
WA2	0.00	0.10	0.10
WA3	13.69	12.34	-1.35
OeBA	3.12	2.32	-0.80
Gr	0.10	0.09	-0.01
SPZ	2.10	2.10	0.00
<b>Total</b>	<b>42.27</b>	<b>42.15</b>	<b>-0.12</b>

Zone	Fläche (m2)	überbaut (ha)	unbebaut (ha)	total (ha)
W2	168'408.71	15.24	1.60	16.84
W3	83'557.45	8.22	0.14	8.36
WA2	1'010.85	0.00	0.10	0.10
WA3	123'395.41	11.94	0.40	12.34
OeBA	23'186.36	2.32	0.00	2.32
Gr	945.80	0.00	0.00	0.09
SPZ	21'034.38	2.10	0.00	2.10
<b>Total</b>	<b>421'538.96</b>	<b>39.81</b>	<b>2.25</b>	<b>42.15</b>

Abbildung 1-3: Kapazitätenberechnung anhand Bauzonenplan, 16.08.2024

#### ARE Werkzeugkasten (W4d) Abschätzung Innentwicklungsbeitrag Holziken

Besprechungsgrundlage (minimale Anpassungen sind pendent)

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen (ha)
<b>Wohn- und Mischzonen</b>					
W2	W 2	15.24	1.60	16.84	-0.43
W3	W 3	8.22	0.14	8.36	2.37
WA2	WA 2	0.00	0.10	0.10	0.10
WA3	WA 3	11.94	0.40	12.34	-1.35
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>		<b>35.39</b>	<b>2.25</b>	<b>37.64</b>	<b>0.69</b>
<b>Übrige Nutzungszenen</b>					
OeBA	OeBA	2.32	0.00	2.32	-0.80
Arbeitszone	Arbeitszone	0.00	0.00	0.00	0.00
GF	Grünzone, Freihaltezone	0.00	0.00	0.09	-0.01
SP	Spezialzone Sportanlagen	2.10	0.00	2.10	0.00
<b>Total Übrige Zonen</b>		<b>4.42</b>	<b>0.00</b>	<b>4.52</b>	<b>-0.80</b>
<b>U</b>	<b>Übergangszone</b>			<b>0.00</b>	

Abbildung 4: Bauzonenplan, 16.08.2024

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Begründung der Annahmen
	kantonal	kommunal					
Postweg (P. 190)	WA3	WA3	0.17	182	32	32	Voll Ausbau 2 MFH (14 Whg. à 2.25 Personen)
Hardstrasse 11	W3	W3	0.43	148	63	63	Voll Ausbau 4 MFH (28 Whg. à 2.25 Personen)
Hirschhalterstrasse 1	WA3	WA3	0.18	253	45	45	Voll Ausbau 3 MFH (18 Whg. à 2.50 Personen) + 3 Gewerbeeinheiten im EG
<b>Total Areale der Schlüsselgebiete</b>			<b>0.78</b>		<b>140</b>	<b>140</b>	

Abbildung 5: Schlüsselgebiete, 16.08.2024

Weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut				Anzahl Einwohner realisierbar in 15 J.	Begründung der Annahmen
kantonal	kommunal	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)		
W2	W2	1.60	25	40	Annahme 100% Ausbau
W3	W3	0.14	55	8	Annahme 100% Ausbau
WA2	WA2	0.10	35	4	Annahme 100% Ausbau
WA3	WA3	0.05	45	2	Annahme 100% Ausbau
<b>Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen</b>		<b>1.90</b>		<b>54</b>	

Abbildung 6: Weitere Wohn- und Mischzonen, 16.08.2024

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	0.78	140	140
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.90	54	54
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	2.67	193	193
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)		72	72

Abbildung 7: Zusammenhang unüberbaute, 16.08.2024

überbaute Areale der Handlungsgebiete (laufende Projekte)	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren (E)	Begründung der Annahmen
	kantonal	kommunal						
Parzelle 198, 13 Whg. à 2.50 Pers. = 33 Pers.	W2 / WA3	W2 / WA3	0.25	135	33	6	27	laufendes Bauprojekt
Parzelle 199, 1 Whg. à 3 Pers. = 3 Pers.	W2	W2	0.09	34	3	0	3	laufendes Bauprojekt
<b>Total Areale der Handlungsgebiete</b>			<b>0.33</b>	<b>108</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>30</b>	

Abbildung 8: Handlungsgebiete, 16.08.2024

<b>Wohn- und Mischzonen total</b>	<b>Bruttofläche (ha)</b>	<b>Einwohnerzahl in 15 Jahren (E)</b>	<b>Einwohnerzahl 2040 (E)</b>	<b>E/ha</b>
Total Areale der Schlüsselgebiete	0.78	140	140	179
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.90	54	54	28
Total Areale der Handlungsgebiete	0.33	36	36	108
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Stand 2023)	34.63	1747	1747	50
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	37.64	1976	1976	53
Einwohnerdichte (EW/ha)		53	53	

Das ARE rechnet für die Abschätzung zu Fassungsvermögen und Innentwicklungspfad mit dem Bevölkerungsstand aus dem Jahr 2016 von 1'330 Einwohnern. Ende 2023 hat Holziken bereits 1'747 Einwohner. Einige Bauprojekte sind in Planung oder in der Ausführung und werden einen weiteren Einwohnerzuwachs bringen. Die kantonale Planungsannahme für Holziken geht gemäss Raumkonzept Aargau von einer Bevölkerung von ca. 1'450 im Jahr 2040 aus. Diese Zahl ist bereits heute mit rund. 1'750 übertroffen. Mit dem durch den Entwurf der Nutzungsplanungsrevision aufgezeigten Innentwicklungspfad und den daraus folgenden Massnahmen ist eine Bevölkerung von ca. 2'000 bis 2'100 im Jahr 2040 möglich.

Abbildung 9: Realisierbares Fassungsvermögen, 16.08.2024

<b>Beurteilung Fassungsvermögen</b>		
Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	30	Schätzung Planungsbüro
Einwohnerzahl 31.12.2023	1'754	Gemäss Gemeinde
Einwohnerzahl Mitte 2024	1'784	Schätzung Gemeinde
Einwohnerzahl in 5 Jahren in den Wohn- und Mischzonen	1'810	Nach Fertigstellung laufender Bauprojekte
Fassungsvermögen der Bauzone (geltender Plan)	1'600	gemäss ARE im geltenden Bauzonenplan
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung	1'976	Gemäss Bauzonenplan Entwurf bis 2035/2040
Planwert Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept	1'410	Richtwert ARE zu Fassungsvermögen und Innentwicklungspfad - Bev. Entwicklung Raumkonzept
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	1'450	Richtwert ARE zu Fassungsvermögen und Innentwicklungspfad - Bev. Entwicklung Raumkonzept

Abbildung 10: Beurteilung Fassungsvermögen, 16.08.2024

## 16.2 IVS-Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz - Übersichtsplan

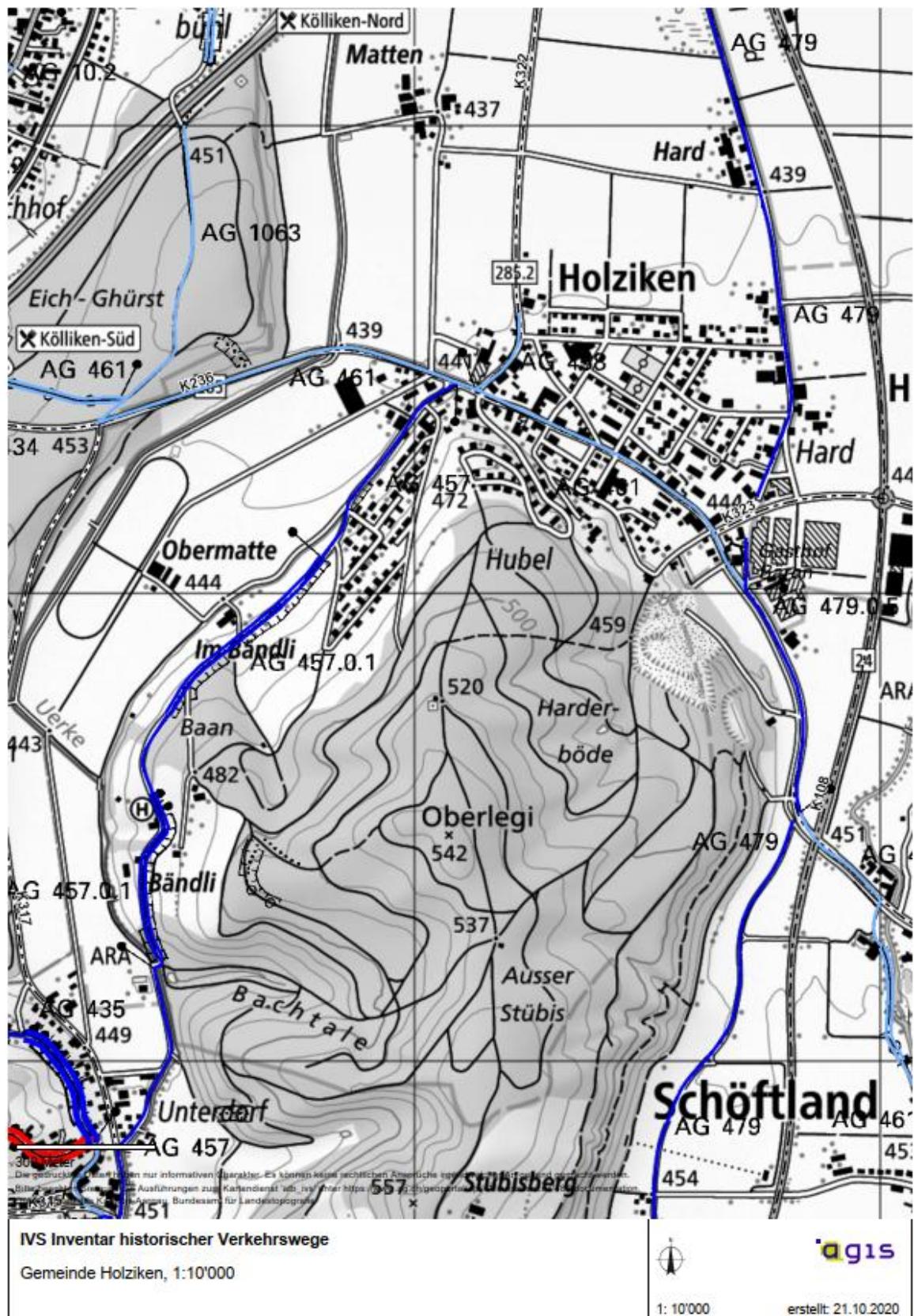


Abbildung 11: IVS (AGIS), 21.10.2020

## 16.3 Liste Mehrwertabgabe

Messnahme nach Änderungsplan	Parzelle	E-GRID	GB-Fläche in m <sup>2</sup>	Einzonung oder abgrenzbare/rente Umzonung Von Zone	Im Zone	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausnahmen (Die Voraussetzungen von § 28a Abs. 4 lit. a BauG müssen kumulativ erfüllt sein): Gehörte das Grundstück dem Kanton, einer Ortsburggemeinde, Einwohnergemeinde oder einem Gemeindeverband oder dem Bund (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?	Erfüllt die Einzonung bedingt? Wenn ja, Angabe der Dauer der Bedingung (in Jahren); § 28a Abs. 1 BauG)		Wird eine Bauplicht verfügt? Wenn ja, Angabe des geplanten Frist zur Überbauung (in Jahren); § 28a Abs. 1 BauG)	Schätzungszeitraum (Wiederholungszeitraum): Unterliegt die Fläche der Ausgleichsaufgabe gemäss Waldgesetzgebung? (§ 28a Abs. 4 lit. b BauG)?	Findet ein Vermietungsvertrag statt? (§ 72 ff. BauG)	Wird eine lärchivirtschaftliche Erstausbaute ab 2 MWAV) genehmigt?	Ja/Nein	Anzahl Jahre	Ja/Nein	Anzahl Jahre
								Ja	Nein								
Kap. 14.2.2	190	CH49767676339366	1730	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone 3	1730	Ja, Einwohnergemeinde	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	10
Kap. 14.2.2	191	CH48797633937652	1754	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone 3	1754	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.2	342	CH139727057604	4735	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone 2	2031	Ja, Einwohnergemeinde	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.2	164	CH42767076339312	1612	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone 3	48	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.2	41	CH439767637311	519	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone 3; Zentrum	234	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.2	42	CH13767633937197	503	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone 3; Zentrum	143	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.2	39	CH46767633937448	1259	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone 3; Zentrum	216	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.2	53	CH43767633937119	786	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone 3	216	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.2	43	CH1276717633947	405	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone 3	405	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.3	51	CH46717676339310	819	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohn- und Arbeitszone 3	104	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.3	34	CH139717676866	17210	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	170	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.3	34	CH139717676866	17210	Landwirtschaftszone	Wohn- und Arbeitszone 3	484	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.3	507	CH4376763393747	666	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	8	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.3	31	CH4439767633937594	27043	Landwirtschaftszone	Wohnzone 3	215	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.3	31	CH439767633937594	27042	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	1009	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Kap. 14.2.3	91	CH673976/07619	3'805	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	61	ja, Einwohnergemeinde	ja	Erreichungsstrasse, Zuteilung der bestehenden Gemeindestrasse	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.3	5	CH673976/17160	1'784	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	53	ja, Einwohnergemeinde	ja	Erreichungsstrasse, Zuteilung der bestehenden Gemeindestrasse	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.3	21	CH343976/67160	1'150	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	489	ja, Einwohnergemeinde	ja	Erreichungsstrasse, Zuteilung der bestehenden Gemeindestrasse	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.3	22	CH3376/6397129	530	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	1530	ja, Einwohnergemeinde	ja	Erreichungsstrasse, Zuteilung der bestehenden Gemeindestrasse	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
Kap. 14.2.3	96	CH5276/0763917	2'059	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2	865	ja, Einwohnergemeinde	ja	Erreichungsstrasse, Zuteilung der bestehenden Gemeindestrasse	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein

Datum: **Lenzburg** 16.07.2025 Flury Planer + Ingenieure AG / vmo / mmä

Abbildung 12+13: Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht, 16.07.2025