

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

11. April 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.18.15 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Holziken
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonen und Kulturlandplan von August 2024
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 3. März 2023

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 1. August 2024
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 16. August 2024
- Synoptische Darstellung der BNO vom 16. August 2024
- Mitwirkungsbericht vom Februar 2023
- Änderungsplan zum Bauzonen- und Kulturlandplan vom 16. August 2024
- Plan Flächenstatistik vom 16. August 2024
- Objektliste Landschaftsinventar inklusive zwei Übersichtspläne vom 23. März 2019
- Ortsbauliche Entwicklungsstrategie – Masterplan vom 2. November 2020
- Räumliches Entwicklungskonzept vom 19. Oktober 2020

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung stammt aus dem Jahre 1998. Seither sind diverse Teiländerungen vorgenommen worden. Der Gemeinderat Holziken unterzieht die Nutzungsplanung nun einer Gesamtrevision, um sie zeitgemäss zu halten.

Die Gemeinde strebt ein ortsverträgliches, qualitatives und familienfreundliches Wachstum an. Ein gepflegtes Dorfbild mit zeitgemäßem, ländlichem Charakter soll gefördert und entlang der Hauptstrasse ein Zentrumsbereich weiterentwickelt werden. Der Verkehr soll sich der Zentrumsfunktion unterordnen.

2. Gesamtbeurteilung

Die vorliegende Nutzungsplanung entspricht grundsätzlich den sachlichen und rechtlichen Anforderungen. Allerdings sind zur Gewährleistung ihrer rechtlichen Verlässlichkeit einige Anpassungen erforderlich.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist in einzelnen Aspekten entsprechend den nachfolgenden Ziffern zu ergänzen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonale Grundlagenerhebung ist datiert vom 12. Juni 2018. Die massgeblichen Themenfelder gemäss Teil A der kantonalen Grundlagenerhebung wurden planerisch untersucht und bearbeitet. Entsprechend gelten die kantonalen Grundlagen thematisch als angemessen berücksichtigt. Die materielle Beurteilung der Vorlage im Detail ergibt sich nachfolgend ab Ziffer 3.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

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

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

3.2 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind (§ 13 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Eine Stellungnahme des Regionalverbands Suhrental (RVS) liegt mit Datum vom 22. Januar 2021 vor.

Insgesamt wird die Vorlage aus Sicht des RVS positiv beurteilt. Der Gemeinderat Holziken hat die Hinweise des RVS eingehend geprüft und im Mitwirkungsbericht gewürdigt. Einzelne Hinweise konnten in der Vorlage berücksichtigt werden. Insgesamt gilt die Planung als regional abgestimmt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 42,15 ha auf. Davon sind ca. 39,81 ha überbaut und ca. 2,25 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen ausschliesslich Wohn- und Mischzonen (Angaben gemäss Planungsbericht, Kapitel 13.4.1 und Anhang in Kapitel 16.1).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Gemeinde plant verschiedene Massnahmen, um die Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, und ein hinreichendes Fassungsvermögen sicherzustellen, namentlich:

- Gestaltungsplanpflicht "Zentrum"
- Spezial-Bestimmungen "Verdichtung und Siedlungserneuerung"
- Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ)
- Reduktion von Grenzabständen sowie Abschaffung des Mehrlängenzuschlags
- Regelungen zur Arealüberbauung
- Diverse Nutzungsboni

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 **[R-I-A]**

Das Fassungsvermögen von Holziken beträgt, gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde, gut 1'980 Personen und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonomer Prognose (rund 1'800 Einwohnerinnen und Einwohner [E]). Bis 2040 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 45 E/ha auf gut 53 E/ha gewährleistet. Dies entspricht den Anforderungen von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist ambitioniert.

Aufgrund des in der Vergangenheit überdurchschnittlichen Wachstums ist das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen mit den Anforderungen von Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

An mehreren Stellen im Planungsbericht wird ausgesagt, dass die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) hinreichend dimensioniert sind und entsprechend reduziert werden. Im Planungsbericht wird der Bestand und der Bedarf an OeBA in Kapitel 14.2. nachvollziehbar dargelegt. Es wird festgehalten, dass infolgedessen für lokale Anliegen kein Zugriff auf den kantonalen Topf für OeBA-Siedlungsgebiet mehr möglich sein wird (**Hinweis**).

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Weil der Bauzonen- und der Kulturlandplan in einem einzigen Planwerk dargestellt werden, wurde eine Linie "Bauzonengrenze" eingeführt. Diese sollte als Orientierungsinhalt, und nicht als Genehmigungsinhalt aufgeführt werden (**wichtiger Hinweis**).

Auszonungen

Es sind keine Auszonungen vorgesehen. Dies ist vorliegend vertretbar.

Wichtigste Umzonungen

Aufzonungen zu WA3

Zur Schaffung beziehungsweise Weiterentwicklung des Zentrums von Holziken ist eine Arrondierung durch Aufzonung der geeigneten zentrumsnahen Gebiete vorgesehen. Der planerische Ansatz ist sachgerecht und stärkt bei geeigneter baulicher Entwicklung die Zentrumsbildung.

Umzonungen zu W3

Die Umzonung der Mischzonen zu reinen Wohnzonen entspricht weitgehend dem gebauten Bestand. Dies führt zugleich zu einer besseren Abgrenzung der Wohnquartiere und eine Konzentration der Mischzonen entlang der Hauptstrasse. Dies ist sachgerecht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 14.2.3 im Planungsbericht; Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden eingezont gemäss der Planungsanweisungen 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) <i>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG</i>
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Zonenrandstrassen	+0,4 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,4 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Für die Vorprüfung müssen alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke in die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" aufgenommen und bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe sind im Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

3.3.5 Siedlungsqualität

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

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Eine Gestaltungsplanpflicht für die in die WA3 umgezonten zentralen Gebiete ist grundsätzlich sachgerecht und zielführend.

Die entsprechenden Bestimmungen in § 13 BNO zur Gestaltungsplanpflicht und in § 3 BNO zum Zentrumsbereich vermischen sich jedoch. Die in § 3 BNO in Aussicht gestellte Sicherung eines noch zu erarbeitenden Konzepts durch eine Sondernutzungsplanung sollte präziser differenziert werden. Bei diesen Bestimmungen besteht zwingender Anpassungsbedarf (vgl. detaillierte Ausführungen unter Ziffer 3.6; **Vorbehalt**).

¹ Fruchtfolgeflächen

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wurde die Gemeinde besucht, jedoch nicht aufgenommen.

Die Gemeinden haben gemäss Richtplankapitel S 1.1 vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine gute Siedlungsqualität zu sorgen (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz).

Die Gemeinde legt in den §§ 44 ff. BNO Kriterien zur Einordnung und Gestaltung fest. Dies ist sachgerecht.

Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

Die Sonderbauvorschriften "Zentrumsbereich" und die Spezial-Vorschriften "Verdichtung und Siedlungserneuerung" werden aus fachlicher Sicht grundsätzlich unterstützt (vgl. aber auch Ziffer 3.6).

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die im Bauinventar verzeichneten Objekte sind korrekt und vollständig als "Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung" aufgeführt. Die Gemeinde hat sich für die Alternative Schutzkonzeption entschieden und verzichtet in der BNO auf einen Substanzschutz.

Natur im Siedlungsgebiet

Zur Erhöhung der Siedlungsökologie und der Aufenthaltsqualität enthält die BNO sachgerechte Mindestanforderungen. Auch die Bestimmungen zum Siedlungsrand (§ 51 BNO) sind sachgerecht.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Der Klimawandel bringt neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung.

- Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe.
- Der Leitfaden "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) enthält geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Dies gilt insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

Im Planungsbericht wird das Thema in den Kapiteln 6.2.1 Kantonaler Richtplan und 13.1 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet dokumentiert. Es wird aufgezeigt, welche Bestimmungen in der BNO (§§ 3, 4, 7, 41, 42, 45 – 47 und 51) einen Beitrag an die Hitzeminderung leisten können. Neue, explizite Vorgaben zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung werden beispielsweise in den Paragraphen der BNO § 3 Zentrumsbereich, § 4 Verdichtung und Siedlungserneuerung sowie § 7 Gestaltungsplanpflicht getroffen. Die Einführung von quantitativen Vorgaben wie eine zonenspezifische Grünflächenziffer oder eine Baumpflanzpflicht sowie das Sichern von nicht unterbauten Freiflächen (ermöglicht Baumpflanzungen und unterstützt die Regenwasserversickerung) wird nicht thematisiert. Dies wird bedauert, denn diese Vorgaben sind besonders wirkungsvoll und zudem bei Baugesuchen einfach und transparent zu handhaben.

Die Erläuterungen im Planungsbericht sind weitgehend nachvollziehbar. In Kapitel 13.1 sollten Bäume respektive die Sicherung von guten Baumstandorten expliziter thematisiert werden, denn Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag zur Hitzeminderung. (**Wichtiger Hinweis**)

Die Ergänzung der klimaangepassten Siedlungsentwicklung in den §§ 3,4 und 7 der BNO wird begrüsst. Die gewählte Formulierung "Klimaangepasste Materialisierung von Bauten und Freiflächen, die vor übermässiger Wärmeeinwirkung schützt." fokussiert stark auf die Baumaterialien. Es wird dringend empfohlen in allen drei §§ die Formulierung dahingehend zu ergänzen beziehungsweise zu präzisieren, dass ein angemessener Grünanteil und Baumpflanzungen zu leisten sind. **(Wichtiger Hinweis)**

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Planungsbericht sind die Ausführungen über die Abstimmung von Siedlung und Verkehr knapp ausgefallen. Die BNO enthält entsprechend kaum Vorschriften über Verkehrsbelange. Angesichts der geringen verkehrsplanerischen Bedeutung ist der Umfang dieser Ausführungen sachgerecht.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Auf die Erarbeitung eines KGV wurde verzichtet. In Anbetracht der diversen vorliegenden kommunal-strategischen Grundlagen und der tatsächlichen Situation ist dies vertretbar.

Parkierung

Im Ländlichen Entwicklungsraum stellt der öffentliche Verkehr ausschliesslich die Grundversorgung sicher. Folglich sind auch weitergehende Regelungen zur Plafonierung der Anzahl Parkfelder oder ein Mobilitätsmanagement nicht in der BNO enthalten. Dieses ist sachgerecht.

Aufwertung Strassenraum

Durch Holziken führt eine Hauptverkehrsstrasse (HVS, K236) sowie zwei Verbindungsstrassen (K322 und K323). Spezielle verkehrsplanerische Anforderungen stellen sich keine. Es stehen auch keine kantonalen Verkehrsinfrastrukturprojekte in Bearbeitung.

Im Planungsbericht wird unter anderem die Aufwertung des öffentlichen Freiraums entlang der Hauptstrasse (K236), die Aufwertung des Strassenraums sowie eine fehlende Fussgängerquerung im Bereich der Bushaltestelle "Holziken; Abzweigung Bändli" erwähnt.

Im Rahmen der geplanten Sanierung der K236 (in der Planungsphase) und einer möglichen Abklassierung von einer HVS zu einer Regionalverbindungsstrasse (RVS) könnten sich Spielräume ergeben, um die angestrebten Ziele angemessen umzusetzen. Dem konkreten Strassensanierungsprojekt kann jedoch nicht vorgegriffen werden.

Die für das Strassensanierungsprojekt federführende Abteilung Tiefbau wird die eingebrachten Aspekte zu gegebener Zeit auf Stufe Projekt entsprechend den heutigen Standards prüfen. Dies erfolgt jedenfalls in Zusammenarbeit mit der Gemeinde.

3.3.7 Erschliessung

Gebiete mit Erschliessungsplanpflicht

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Erschliessungsplanpflicht einführen. Für das Gebiet "Im Labi" besteht neben der Erschliessungsplanpflicht bereits ein rechtskräftiger Erschliessungsplan. Die Festlegung ist sachgerecht.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt +/-0,00 ha (vgl. Ziffer 3.4.2).

Die bisherige Übergangszone wird neu als Landwirtschaftszone festgelegt. Dies ist sachgerecht.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Gemäss der Betriebsdatenerhebung befinden sich keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb des Siedlungsgebiets.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Die Überprüfung des Landschaftsinventars wird ausdrücklich gewürdigt. Der Schutz von Hecken, Einzelbäumen und Baumreihen erfolgt sachgerecht.

Das Bundesinventarobjekt "Amphibien Ortsfeste Objekte" ist in der Vorlage als Naturschutzgebiet inklusive Pufferstreifen vorbildlich umgesetzt.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

In der sich in der Auffüllung und Rekultivierung befindende Abbaustelle "Am Schöftler" findet kein Materialabbau mehr statt. Sie wird der Rekultivierungszone zugewiesen, was sachgerecht ist.

3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) werden sachgerecht umgesetzt. Ebenfalls entspricht die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplankapitel S 2.1 durch die Landschaftsschutzzone den Vorgaben.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Die Gewässer, sowohl offen fliessend als auch eingedolt, sind im Bauzonen- /und im Kulturlandplan im Orientierungsinhalt weitgehend sachgerecht dargestellt. Jedoch gibt es an den folgenden Gewässern noch Korrekturbedarf:

Das Gewässer Hügeligraben (2.09.110) verläuft im Abschnitt zwischen der 2. und 3. Wegquerung unmittelbar entlang des rechten Forstwegrandes, nicht bis zu 4 m im Wald, wie im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt (vgl. [Abbildung 1](#)) (**Vorbehalt**)

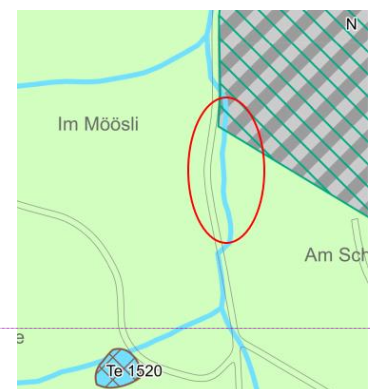


Abbildung 1 Hügeligraben

Gewässerraum

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde Holziken setzt die Umsetzungsanforderung mit flächenhafter Gewässerraumzonen bei den offenen wie auch eingedolten Gewässern innerhalb sowie ausserhalb der Bauzonen um. Das ist sachgerecht. Allerdings besteht noch Präzisierungsbedarf zu einzelnen Punkten:

In der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplans ist im Genehmigungsinhalts, anstatt der Bezeichnung "Gewässerraum", der Begriff "Gewässerraumzone" zu verwenden. (**Vorbehalt**)

Uerke (2.11.000)

Eine Gewässerraumbreite von 18 m für die Uerke im Gemeindegebiet von Holziken wird als sachgerecht beurteilt.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wurde der Gewässerraum ab der südlichen Gemeindegrenze bis zum Abzweiger Dorfbach teilweise zu schmal dargestellt (siehe auch [Abbildung 2](#)). Am Punkt der vermassten 8,5 m verläuft die Gemeindegrenze etwa mittig im Gerinne, so dass der Gewässerraum dort 9 m beträgt.

Weiter liegt der Gewässerraum grösstenteils nicht symmetrisch über der Bachachse der Uerke und scheint sich in seinem Verlauf teilweise an anderen Linien, wie der Gemeindegrenze, zu orientieren (siehe auch [Abbildung 3](#)).

Vor dem Abzweiger des Dorfbachs wurde die Gewässerraumbreite des Dorfbachs eingetragen, es handelt sich jedoch noch um einen Abschnitt der Uerke, so dass ihr Gewässerraum umzusetzen ist. Die Breite des Gewässerraums der 'Uerke' und die symmetrische Ausrichtung über der Bachachse sind im Bauzonen- und Kulturlandplan anzupassen. (**Vorbehalt**)

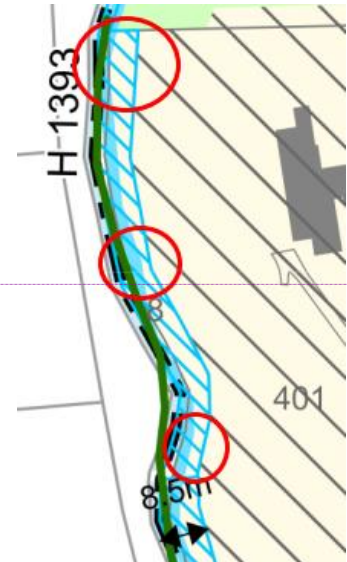


Abbildung 2 Uerke Breite Gewässerraum

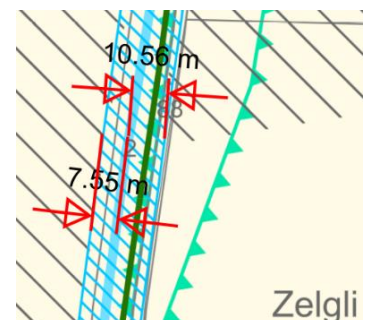


Abbildung 3 Uerke Symmetrie

Dorfbach (2.11.170)

Mit dem Erschliessungsplan "Im Labi" nördlich des Dorfbachs wurde ein 11 m breiter Gewässerraum sichergestellt. Der Gewässerraum wurde asymmetrisch umgesetzt, so dass innerhalb Bauzone ein Uferstreifen von minimal 6 m ab der Uferlinie gegeben ist. Das ist sachgerecht.

Hügeligraben (2.09.110)

Das Gewässer "Hügeligraben" verläuft vom Ursprung bis zur Querung des Weges am Südende der Parzelle 561 im Wald. Nach einem kurzen eingedolten Abschnitt mündet es in den Weiher im ehemaligen Abbaugelände „Am Schöftler“.

Dieses Gebiet (Musterplatz) ist in den Planungsanweisungen des Richtplans (Aktualisierungspaket 1, 27.06.2023) nicht mehr als Materialabbaugelände ausgewiesen und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Gemäss dem Endgestaltungsplan, der auf der Baubewilligung für den Kiesabbau basiert, ist eine Rekultivierung als Wald vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist die Rekultivierung mit

dem Grubenbiotop im Wald abgeschlossen, im südlichen Bereich der Kiesgrube wird der Prozess noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Das zukünftige Waldareal wird den Forstweg an der Stelle queren, an der auch der Bach quert und verläuft dann entlang des östlichen Forstwegrandes der Parzelle 415 weiter Richtung Norden. Es schliesst unmittelbar an das bestehende Waldareal an und schliesst den Forstweg ein, so dass der Bach zukünftig von Waldflächen umgeben ist. Lediglich im Bereich der Strassenquerung am Süden der Parzelle 561 liegen wenige Meter des Bachlaufs ausserhalb des Waldes. Mit der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Kanton Aargau vom 6. Dezember 2022 wurde das Gebiet "Am Schöftler" als Naturwaldreservat festgelegt. Dem Verzicht auf den Gewässerraum im, durch die Vereinbarung bereits jetzt geschützten, zukünftigen Wald wird zugestimmt.

Im Planungsbericht wird dargelegt, dass für die eingedolten Abschnitten im bestehenden Weiher ein Gewässerraum umgesetzt wurde. Im Weiher ist im Bauzonenplan jedoch kein Gewässerraum dargestellt. Dies ist im Planungsbericht zu korrigieren. **(Wichtiger Hinweis)**

Der Gewässerraum für den eingedolten Abschnitt des 'Hügelgrabens' von 12,2 m Breite, vom Einlaufbauwerk bis zum Weiher ist sachgerecht.

Grundwasser

Im Gemeindegebiet bestehen Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen. Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen sind sachgerecht in den Plangrundlagen dargestellt (orientierender Planinhalt).

3.5.2 Hochwassergefahren

Hochwassergefahrenzone

Die Gemeinde Holziken setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell um. Die Abgrenzungen der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 im Bauzonen- und Kulturlandplan sind sachgerecht.

Seit dem 1. November 2021 ist die revidierte Bauverordnung (BauV) in Kraft. Der Hochwasserschutz für im Bauzonenplan nicht verortete Gebiete ist neu direkt in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" geregelt. Dies gilt auch für die Restgefährdung Hochwasser. Auf dem Bauzonenplan wird sachgerecht auf die Aufführung der Restgefährdung Hochwasser verzichtet.

Freihaltegebiet Hochwasser

Für die Festlegung der Freihaltezone Hochwasser wurde die Ereignisanalyse Uerkental vom Extremhochwasserereignis vom 8. Juli 2017 einbezogen. Diese hat gezeigt, welche Bereiche entlang der Uerke bei Starkniederschlagsereignissen überschwemmt werden. Die Abgrenzung der Freihaltezone Hochwasser auf dem Bauzonen- und Kulturlandplan ist sachgerecht.

3.5.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese werden gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) als Orientierungsinhalt im Nutzungsplan als rechtskräftig festgelegtes Waldareal sachgerecht als Orientierungsinhalt übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Das Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan wurde zutreffend im Kulturlandplan festgelegt.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Gemäss Planungsbericht werden im Rahmen der vorliegenden Revision 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 Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden.

3.5.5 Archäologie

Im Planungsbericht werden die archäologischen Fundstellen und die Aufsichtsfunktion der Gemeinde gemäss § 41 Kulturgesetz (KG) sachgerecht behandelt.

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Wanderwege und die historischen Verkehrswege von lokaler und regionaler Bedeutung gemäss Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) werden sachgerecht in den Plänen als Orientierungsinhalt dargestellt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

- | | |
|------------|--|
| § 3 | Obschon die inhaltlichen Vorgaben begrüssenswert sind, bestehen in diesem Paragraphen noch verschiedene offene Fragen, die zu klären sind. |
| § 3 Abs. 1 | <p>Die Festlegungen in der BNO und im Plan sind übereinstimmend zu benennen. Die Bezeichnung "Zentrumsbereich" fehlt im Plan, beides ist miteinander abzustimmen. (Vorbehalt)</p> <p>Der Inhalt des geforderten Konzepts ist unklar. Es ist folglich schwer abschätzbar, ob sich die Inhalte des Konzepts oder eines Teilkonzepts eignen, um im Rahmen eines Sondernutzungsplans umgesetzt zu werden oder ob sie gegebenenfalls in Bezug auf die Abweichung von der Regelbauweise zu weit gehen und aus diesem Grund nicht mit einem Sondernutzungsplan umgesetzt werden können.</p> <p>Auch ist unklar, wann ein Gestaltungsplan notwendig ist und wann auf diesen verzichtet werden kann. Es wird empfohlen, eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Diese könnte mit ergänzt werden, dass auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden kann, wenn die Zielvorgaben des Konzepts auf andere Weise umgesetzt werden können. Auch diesbezüglich wäre es hilfreich, den inhaltlichen Rahmen des Konzepts zu kennen. (Wichtiger Hinweis)</p> |
| § 3 Abs. 3 | Die Grundmasse werden in der Tabelle in § 9 BNO festgelegt. In diesem Absatz werden die zulässigen Abweichungen für die Zentrumsbereiche definiert, welche als Regelbauweise gelten, sofern die Voraussetzungen von § 3 Abs. 2 BNO erfüllt sind. Der Zentrumsbereich überlagert (vermutlich, da die Plandarstellung nicht eindeutig ist) sowohl die Zonen W3, WA3 als auch die OeBA. Da für die OeBA in § 9 BNO weder eine AZ noch eine Fassadenhöhe oder Geschossigkeit festgelegt wird und somit keine Grundmasse definiert werden, können für den Zentrumsbereich keine Abweichungen von diesen fehlenden Grundmassen definiert werden. Diese Regelung ist zu überarbeiten. (Vorbehalt) |

- § 3 Abs. 4 Der Regelungsinhalt dieses Absatzes ist nicht verständlich. Es ist auszuschliessen, dass der Bonus gemäss § 3 Abs. 3 (AZ +15%) zusätzlich zum Bonus der Arealüberbauung (AZ + 20%) angewandt werden kann. Bitte präzisieren. (**Vorbehalt**)
- § 4 Die Festlegungen in der BNO und im Plan sind übereinstimmend zu benennen. Die Bezeichnung ""Innenentwicklung und Siedlungserneuerung" im Plan ist nur für die in der BNO bezeichneten Gebiete zu verwenden. Beides ist miteinander abzustimmen. (**Vorbehalt**)
- § 20 Abs. 4 § 20 Abs. 4 ist zu streichen, da der Gewässerraum für alle eingedolten Abschnitte im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt und vermasst wurde. (**Vorbehalt**)
- § 22 Abs. 3 Bei den Hochstamm-Obstgärten ist nicht eindeutig, was unter "grossflächiges Fällen von Hochstammobstbäumen" verstanden wird. Damit ist unklar, wann eine Bewilligungspflicht besteht. Diese Formulierung ist zu präzisieren (**Vorbehalt**).
- Ferner ist der letzte Absatz mit der Formulierung zur Vollzugsrichtlinie in § 56 der BNO abzustimmen. Gemäss § 46 sind die Richtlinien "nach Bedarf" zu erlassen. (**Vorbehalt**)
- § 58 Abs. 1 Die kommunalen Unterlagen und Pläne sind abschliessend und in Übereinstimmung mit ihren Titeln genau zu bezeichnen. (**Vorbehalt**).

3.7 Verschiedenes und Formelles

Planungsbericht

Der Planungsbericht ist entsprechend obiger Erwägungen anzupassen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne weitestgehend, mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Corinne Stauffiger
Sektionsleiterin



Nicole Kesting
Kreisplanerin