

Gemeinde Holziken  
Hauptstrasse 25  
5043 Holziken

Dietikon, 21.10.2020

# Planungsbericht nach Art. 47 RPV

## Nutzungsplanungsrevision

Gemeinde Holziken



swr+

Nutzungsplanungsrevision, Gemeinde Holziken

# Impressum

## Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Holziken

Hauptstrasse 25

5043 Holziken

Jaqueline Hausmann, Gemeindeammann

Marco Bieri, Gemeindeschreiber

## Auftragnehmer

swr+

Schöneggstrasse 30

8953 Dietikon

Matthias Räber

matthias.raeber@swrplus.ch Mobile 079 435 73 16

## Subplaner Landschaftsinventar

Staufbergstr. 11A, CH-5702 Niederlenz

Victor Condrau

info@dueco.ch Tel. 062 892 11 77

## Titelbild

Luftbild Holziken 2019, Quelle agis AG, 24.07.2020

## P-0000.00.000 Planungsbericht nach Art. 47 RPV

24.07.2020 | 200724\_HOL\_Planungsbericht\_RPV\_47 | Version 1.0

18.08.2020 | 200818\_HOL\_Planungsbericht\_RPV\_47 | Version 1.1

09.09.2020 | 200826\_HOL\_Planungsbericht\_RPV\_47 | Version 1.2

21.10.2020 | 201014\_HOL\_Planungsbericht\_RPV\_47 | Version 1.3

02.11.2020 | 201014\_HOL\_Planungsbericht\_RPV\_47 | Version 1.4

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass zur Gesamtrevision</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Organisation</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Zielsetzung</b>	<b>6</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung / Baulandbedarf	6
3.2	Ortsbild	6
3.3	Ortsentwicklung	7
3.4	Verkehr	7
3.5	Fuss- und Velowege	8
3.6	Natur und Landwirtschaft	8
<b>4</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Ablauf Revision Nutzungsplanung</b>	<b>10</b>
5.1	Ablaufbeschreibung	10
5.2	Information Bevölkerung	10
5.3	Ablaufschema	11
5.4	Terminprogramm	12
5.5	Umfang / Produkte	12
<b>6</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>13</b>
6.1	Vorgaben Bund	13
6.2	Vorgaben Kanton	13
6.3	Vorgaben Region	20
6.4	Planungen anstossende Gemeinden	28
6.5	Weitere Grundlagen	29
<b>7</b>	<b>Naturgefahren – Bodennutzung</b>	<b>32</b>
7.1	Naturgefahrenkartierung	32
7.2	Wärmeatlas	33
7.3	Altlasten	33
<b>8</b>	<b>Kommunale Vorgaben</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Empfehlung planerische Vorgaben (Kanton)</b>	<b>34</b>

<b>10 Ortsanalyse</b>	<b>36</b>
10.1 Verkehr	36
10.2 Landschaft – Topographie	39
10.3 Vorhandene Infrastrukturen und Kapazitäten	42
10.4 Bevölkerungszusammensetzung	43
10.5 Bauzonenkapazität	45
<b>11 Quartierbetrachtung</b>	<b>52</b>
11.1 Datengrundlage	52
11.2 Perimeter der Quartierbetrachtung	53
11.3 Quartier Bachstrasse – Gässli – Schulstrasse	53
11.4 Quartier Hardstrasse – Huebstrasse	55
11.5 Quartier Innerer Berg	57
11.6 Quartier Hubel	59
11.7 Quartier Alpacher	61
<b>12 Empfehlungen für die BNO-Revision</b>	<b>64</b>
<b>13 Zentrale Sachthemen</b>	<b>66</b>
13.1 Wichtigste Themen der Revision	66
13.2 Ortsbildgestaltung und Objektschutz	67
13.3 Überprüfung der Bauzonen	69
13.4 Innere Siedlungsentwicklung	69
13.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr	71
13.6 Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen	72
13.7 Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser	77
13.8 Freihaltegebiet	77
13.9 Festlegung Gewässerraum	78
<b>14 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</b>	<b>80</b>
14.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	80
14.2 Bauzonenplan	81
14.3 Bau- und Nutzungsordnung	92
14.4 Kulturlandplan	93
<b>15 Ergebnis des Planungsverfahrens</b>	<b>97</b>
15.1 Kantonale Vorprüfung	97
15.2 Mitwirkung der Bevölkerung	97
15.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	97
<b>16 Anhang</b>	<b>99</b>
16.1 Kapazitätsberechnung	99
16.2 IVS Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz - Übersichtsplan	99

# 1 Anlass zur Gesamtrevision

Die heute gültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) stammt aus dem Jahre 1998. Seither ist eine Teiländerungen 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 auf ländlichen Entwicklungsachsen 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 Soveräns 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: Isabelle Müller, Gemeindeschreiberin Stv.

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

- Fachplaner: swr+, Matthias Räber, Projektleiter und Monika Rüsi / Pascal Senn, Projektleiter(in) Stv.
- 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. Die Gemeinde möchte ortsverträglich wachsen und den ländlichen Charakter des Dorfes wahren.

#### Leitsatz

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

*Aufzunungen 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 kantonomer 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. Darum 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 Veloverkehrs.*



### 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 gesichtet und in die Überlegungen miteinbezogen:

- Raumplanungsgesetz RPG (Bund) 1. Mai 2014 rev.
- Raumplanungsverordnung RPV (Bund) 1. Mai 2014 rev.
- Kantonaler Richtplan 20. Sept. 2011 / März 2015
- 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 2013
- 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.

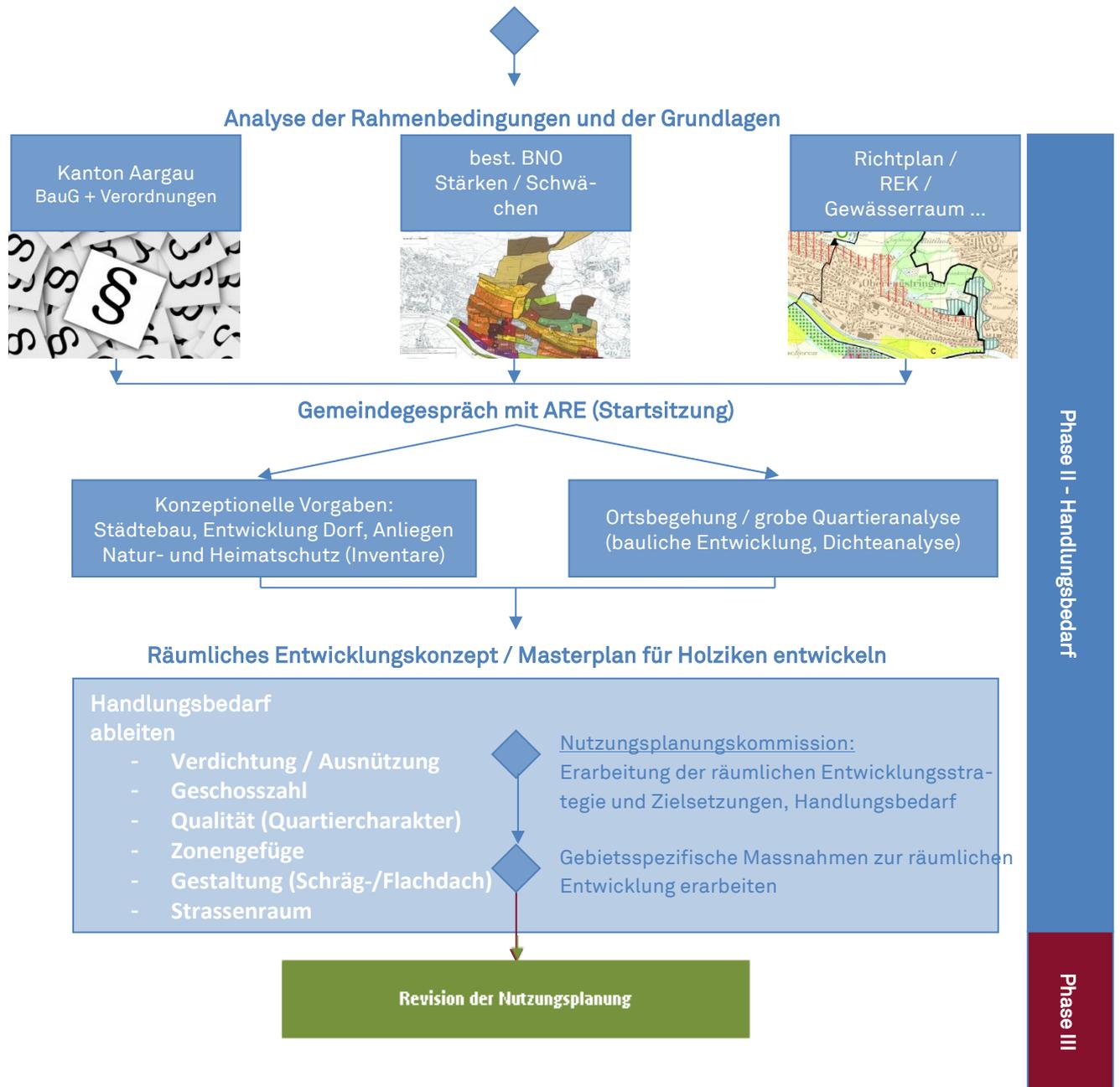
## 5.2 Information Bevölkerung

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 findet keine Informationsveranstaltung statt. Stattdessen finden im November 2020 zwei Fragestunden zur Gesamtrevision und zum Mitwirkungsverfahren im kleineren Rahmen statt.

Der Gemeinderat informiert die Bevölkerung über die Gemeindenachrichten über den Stand der Nutzungsplanung.

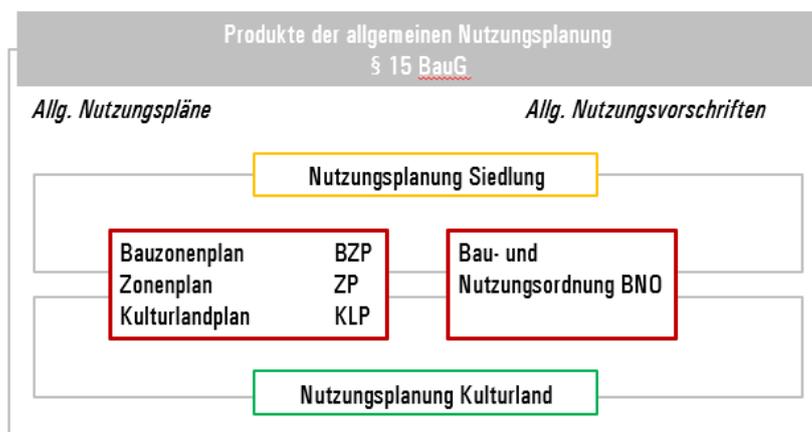
## 5.3 Ablaufschema



## 5.4 Terminprogramm

Beschluss Planungskredit	Feb. 2018
Grundlagenarbeiten, Analyse Räumliches Entwicklungskonzept Masterplan	Aug. 2018 – Aug. 2019
Entwurf Nutzungsplanung Siedlung u. Kultur- land/BNO	Aug. 2019 – Feb. 2020
Informationsveranstaltung Stand der Arbeiten	25. Februar 2020
Entwurf Nutzungsplanung Siedlung u. Kultur- land/BNO	Feb. 2020 – Sept. 2020
Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	Nov. – Dez. 2020
Behandlung Mitwirkungen / Ergebnisse kant. Vor- prüfung	Jan. 2021 – April. 2021
Abschliessende kantonale Vorprüfung	März – Juni 2021
Öffentliche Auflage	Juli / August 2021
Evtl. Einwendungsbehandlung	Sept./ Okt. 2021
Gemeindeversammlung	Nov. 2021

## 5.5 Umfang / Produkte



*Grundeigentümergebunden:*

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- BNO

*Behördengebunden:*

- 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.

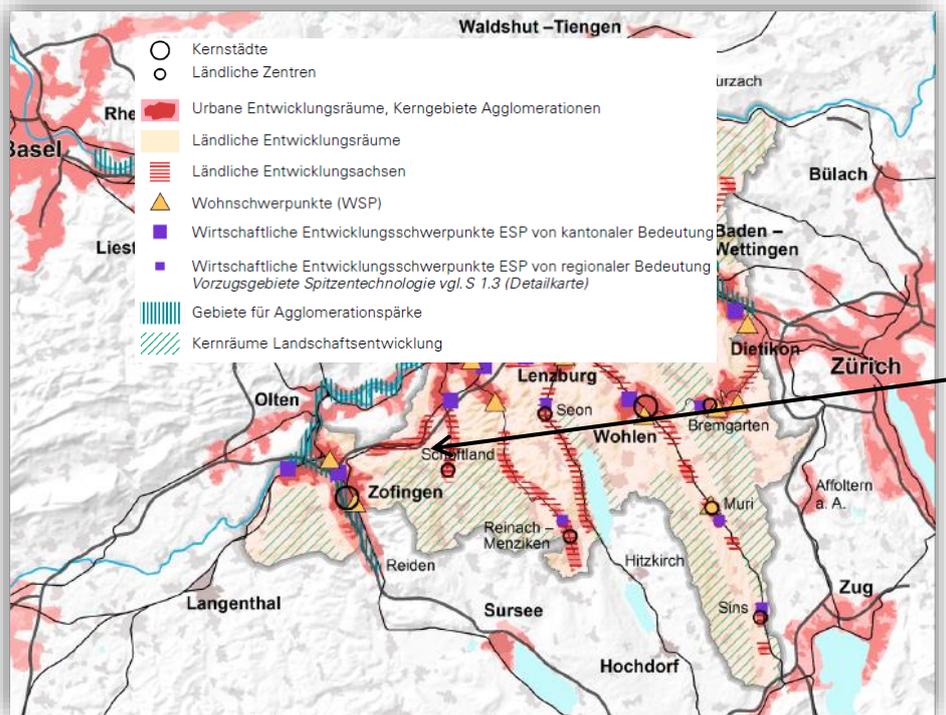


Abbildung 1: Raumkonzept Aargau. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Holziken befindet sich im ländlichen Entwicklungsraum. 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. Angestrebt 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 Bauzonengrenze.
- 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:

- zentrumsnahes 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.

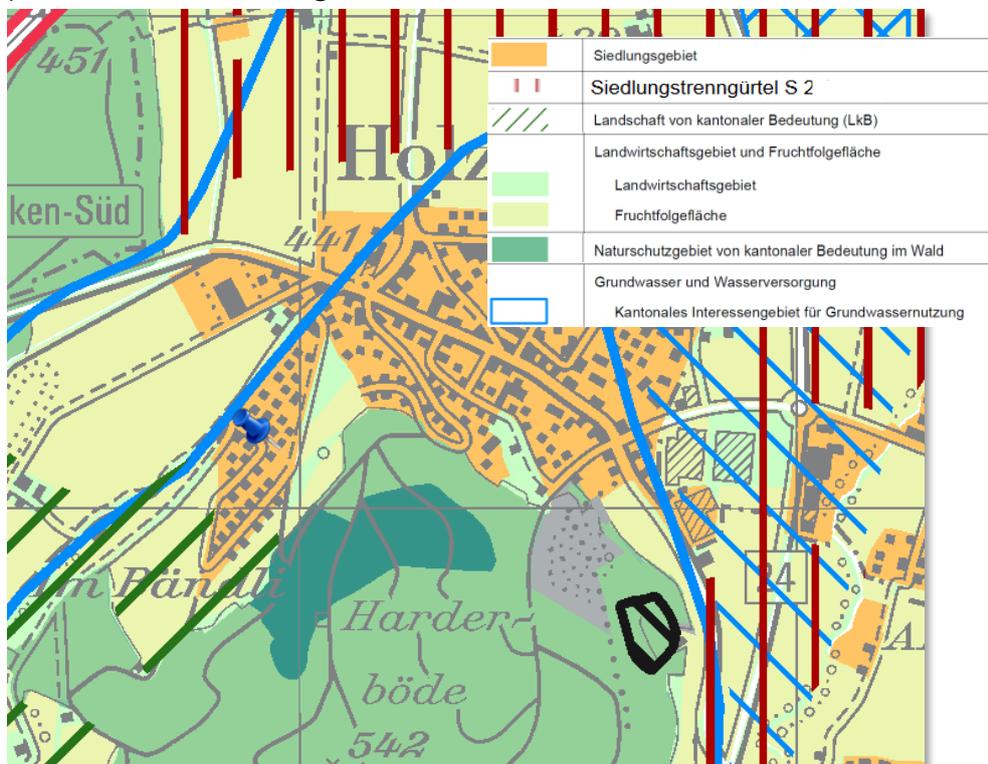


Abbildung 2: Richtplan Gesamtkarte. Kanton Aargau. Quelle: agis. 05.03.2018

#### 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“ 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

#### Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchtfolgeflächen gemäss Richtplankarte werden festgesetzt. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchtfolgeflächen 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 Fruchtfolgeflächen 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 im Wald Hubel ist bereits im Kulturlandplan 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 Waldgebiete. In diesen Gebieten sind Einrichtungen in begrenztem Umfang zulässig, wenn keine Rodung notwendig ist, keine übergeordneten Interessen (zum Beispiel Wildtierkorridore) entgegenstehen, 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.

---

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

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

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

#### 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.

- Quelfassungen werden im Nutzungsplan eingetragen.
- Gewässerraum-Bestimmungen in der BNO gemäss Baugesetz übernehmen.

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

Im Gebiet Harderböde befindet sich ein Kiesabbaustandort. Der nördliche Teil befindet sich in der Rekultivierungszone und der südliche Teil in der Materialabbauzone.

### 6.2.2 Historische Karten / Wachstum / Schutzobjekte

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



Abbildung 3: Michaeliskarte 1840. Quelle: agis. 05.03.2018

Abbildung 4: Michaeliskarte 1849. Quelle: agis. 05.03.2018

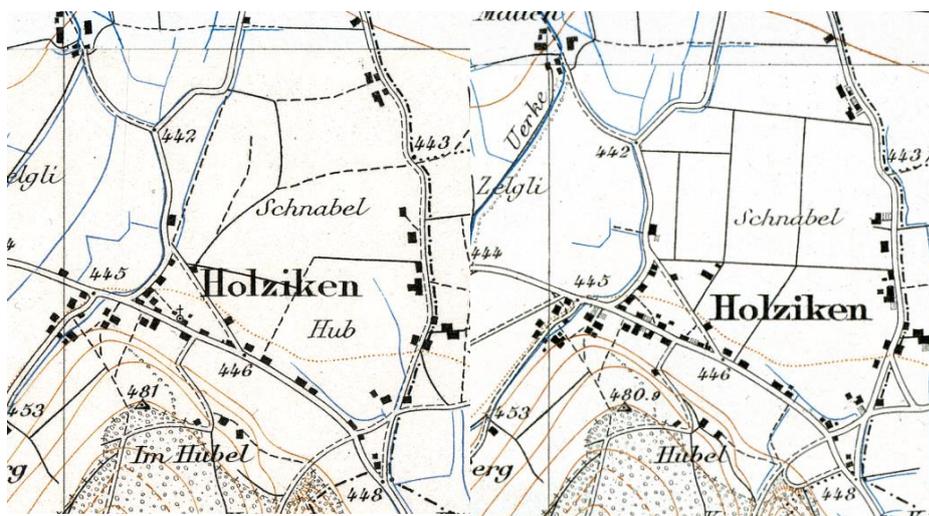


Abbildung 5: Siegfriedkarte 1884. Quelle: agis. 09.09.2020

Abbildung 6: Siegfriedkarte 1913. Quelle: agis. 09.09.2020



Abbildung 7: Siegfriedkarte 1940. Quelle: agis. 05.03.2018



Abbildung 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. 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.

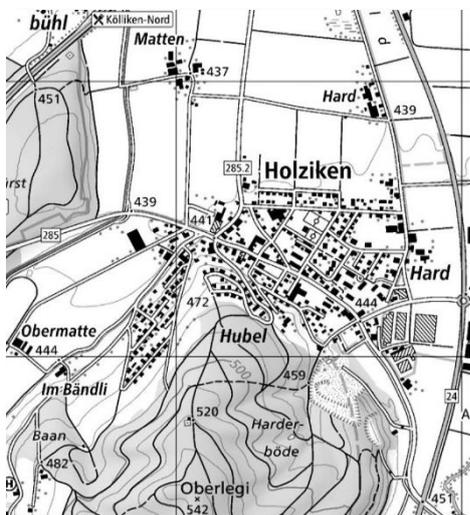


Abbildung 9: Übersichtskarte 2018. Quelle: agis.



Abbildung 10: Orthophoto 2017. Quelle: agis 06.03.2018

### 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 Entwicklungsraum 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 Entwicklungsraum 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 Entwicklungsraum 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.

---

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

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 ausbauen 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.

### 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 Entwicklungsraum sollen mindestens die bestehenden Arbeitszonen erhalten bleiben, um dem ortsansässigen Gewerbe die Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Steigerung der Wohnattraktivität im ländlichen Entwicklungsraum 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:

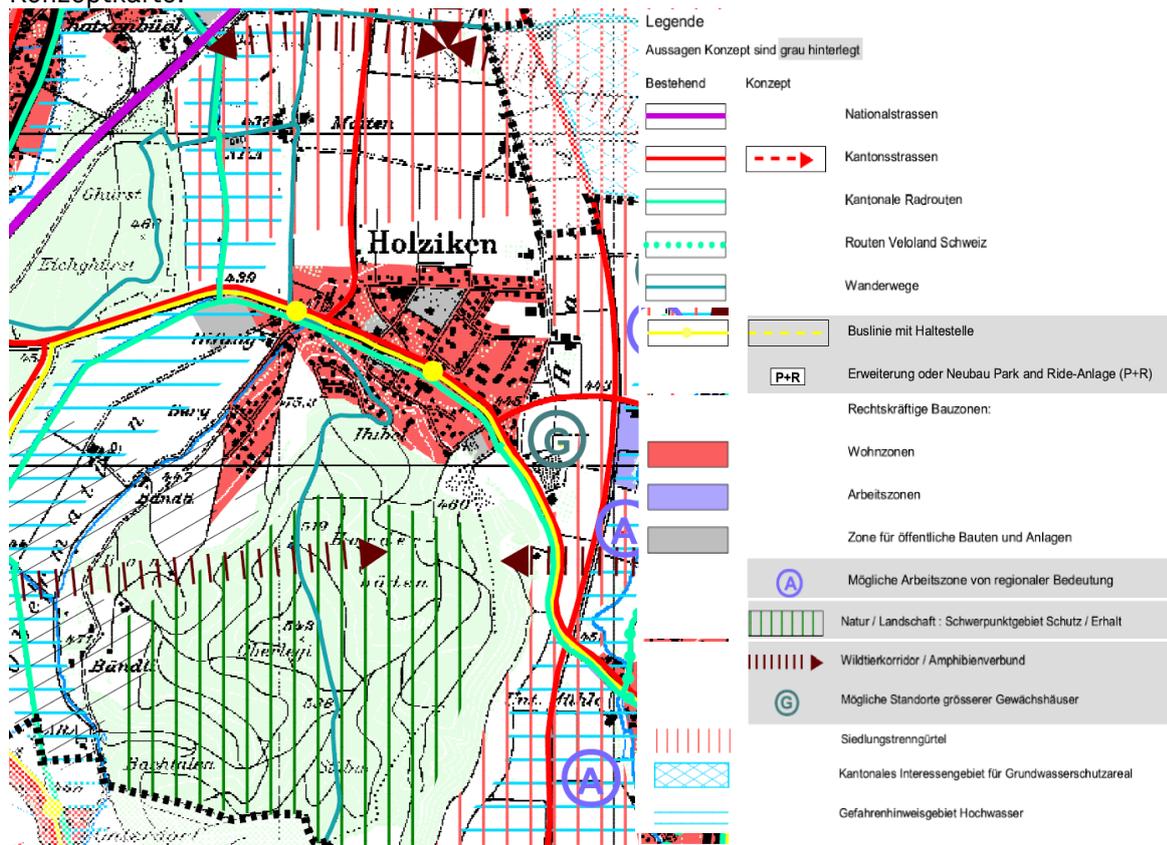


Abbildung 11: Konzeptkarte. Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept. 2012.

### 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 Schöffland. Es ist somit sinnvoll und entspricht den Anforderungen des Wohnungsmarktes, wenn weiterhin ein **Wohnungs-, Liegenschafts- und Baulandangebot innerhalb des gesamten Spektrums** besteht.

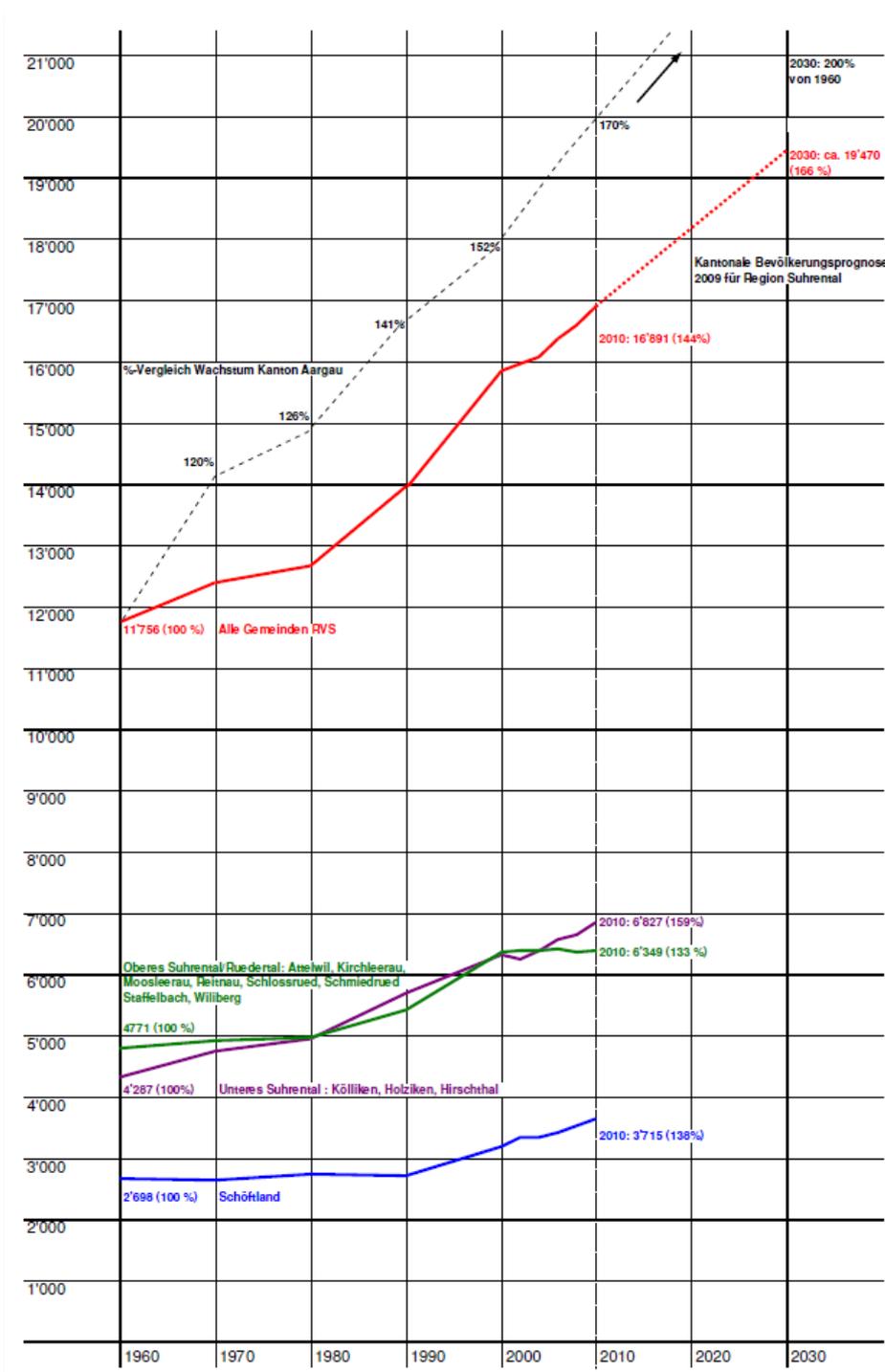


Abbildung 12: Prognose Bevölkerungsentwicklung. Quelle: REK 2012.

**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 Nutzungsplanungen 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 Arrondierungen 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 Schöffland 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/**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 tätiger KMU.

### Landwirtschaft

Erstklassiges Landwirtschaftsland ist in der Region Suhrental/Ruedertal – vor allem im Talboden des Haupttals – vorhanden. Reduktionen dieser Flächen zu Gunsten von **Bauzonenerweiterungen**, 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 freizuhalten 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/Hirschtal/Muhlen/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 kantonalen Bedeutung sind im kantonalen Richtplan als Naturschutzgebiete von kantonalen 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 behörden- noch grundeigentümergebunden.

Eine überkommunale bzw. regionale Abstimmung bedingen jedoch die Vernetzungskorridore und Amphibienverbände. 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
- **Amphibienverbände** 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 Kantonsstrassen 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 Suhrenthalebene 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 Suhrenthalebene 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 anstossende Gemeinden

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 ab 2014, öff. Auflage 10. Februar 2020 bis 10. März 2020
Schöftland:	Gesamtrevision Nutzungsplanung 2018, Mitwirkung Teilrevision Mitwirkung 2019 (Hegematt)

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

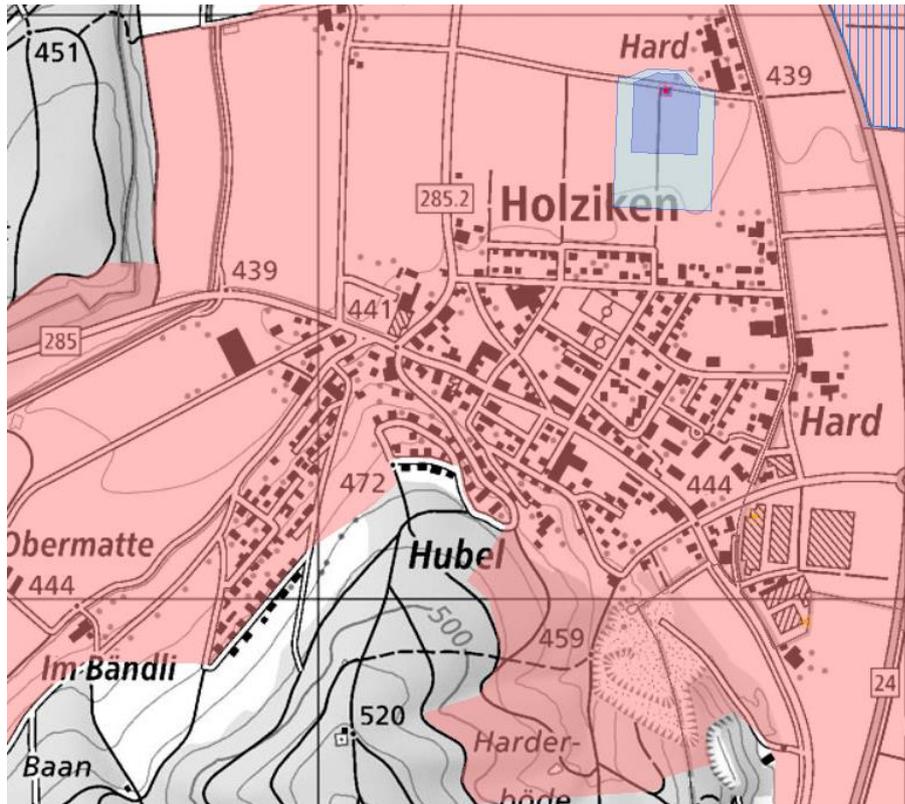


Abbildung 13: Grundwasserschutzzonen. Quelle: agis. 05.03.2018

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.

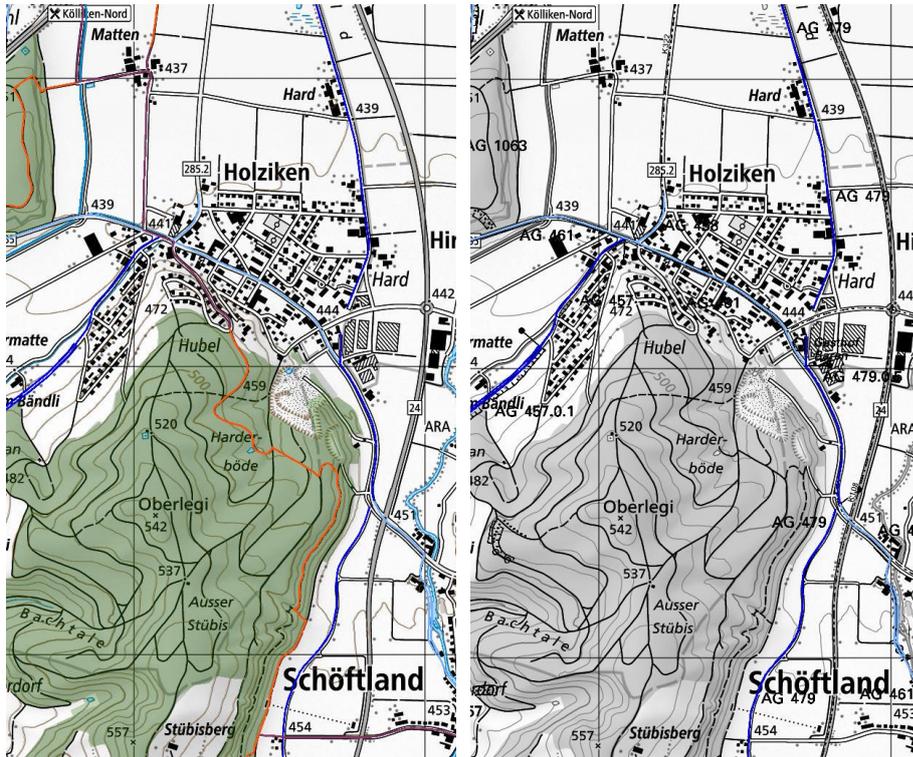


Abbildung 14: Wanderwege. Quelle: agis. 19.10.2020

Abbildung 15: IVS Inventar historischer Verkehrswege. Quelle: agis. 06.03.2018

### Auszug aus dem Inventar

#### Bändlistrasse:

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; Uerketal, Abschnitt 1 Berg-Bändli)

#### 6.5.3 Baugesetz (BauG)

Aktuelle Version in Kraft seit 01.01.2017 (Beschlussdatum: 13.09.2016)

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

Aktuelle Version in Kraft seit 1. Januar 2016.

### 6.5.5 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 berechnete 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.

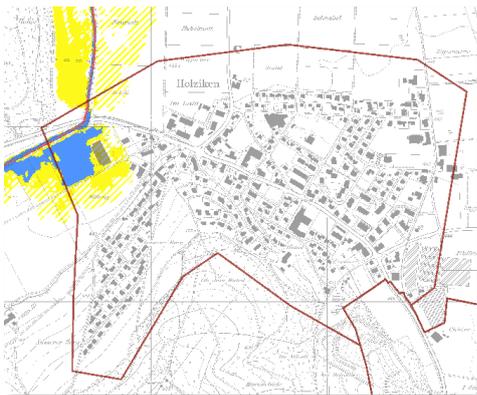
Mittlerweile liegen in 15 Kantonen Beitrittsbeschlüsse vor: AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, NW, OW, SH, SO, SZ, TG, UR, ZG. Die Vereinbarung ist in 15 Kantonen in Kraft. Weitere Kantone bereiten den Beitritt vor.

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 Nutzungsplanungsrevision aufzunehmen.

Abbildung 16: Gefahrenkarte Hochwasser.  
Quelle: agis. 06.03.2018



**Austrittstellen (Linien)**  
■ Austrittstellen (Linien)  
**Schutzdefizit (Flächen)**  
■ Schutzdefizit (Flächen)

Abbildung 17: Schutzdefizitkarte. Quelle: agis. 06.03.2018

## 7.2 Wärmeetlas



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.

- Erdwärmesonden möglich
- Grundwasserwärmepumpe möglich
- keine Erdwärmenutzung möglich

Abbildung 18: Erdwärmenutzung.  
Quelle: agis. 06.03.2018

## 7.3 Altlasten



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

Hard: AA4136.0004-1 und AA4136.0004-2

Harderböde: AA4136.0002-1,  
AA4136.0002-2, AA4144.0004-1,  
AA4136.0003-1, AA4136.0001-1

Abbildung 19: Kataster der belasteten Standorte (KbS). Quelle: agis. 06.03.2018

## 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 Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum 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.
<b>Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung</b>	
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.

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

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.
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.

# 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.<sup>8</sup>

## 10.1 Verkehr

### 10.1.1 Anbindung an den öffentlichen Verkehr

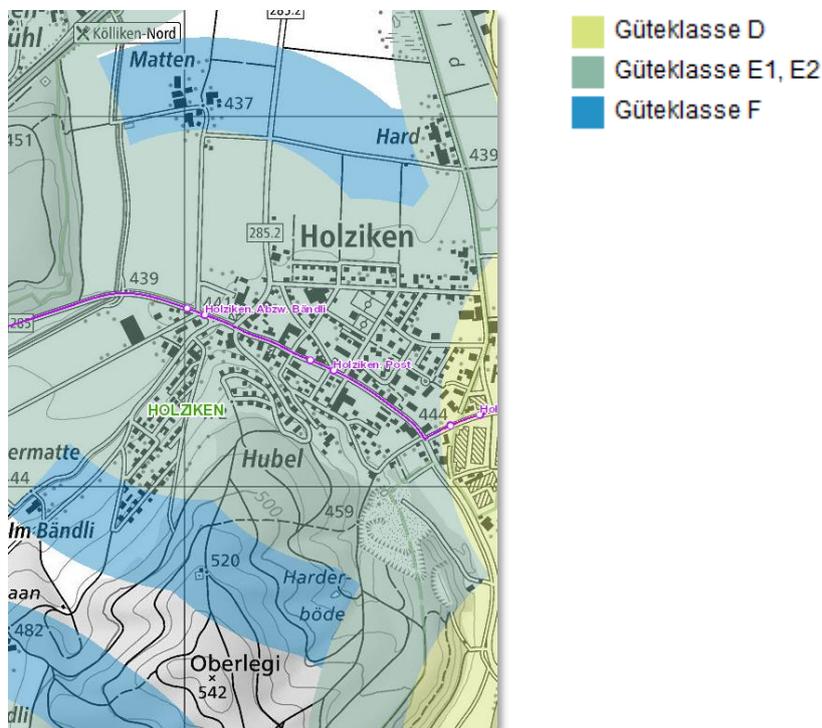


Abbildung 20: Siedlungsgebiet ÖV-Güteklasse. Quelle: agis. 06.03.2018  
 Güteklasse D = genügende Erschliessung  
 Güteklasse E = schwache Erschliessung  
 Güteklasse F = marginale Erschliessung

<sup>8</sup> Quelle: Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen. Leitfaden. Kanton Zürich - Baudirektion – Amt für Raumentwicklung. 2015.

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 Güteklasse 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.

Ziel	Wegdauer	
	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. (h-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|2018) Höhe Uerke betrug im Jahr 2018 9'734<sup>9</sup> Fahrzeuge.

Die Kantonsstrasse „Bachstrasse“ (K 322) weist einen DTV von 6'937<sup>8</sup> Fahrzeugen (ZS 849|2018) und die Kantonsstrasse „Holzikerstrasse“ (K 323) einen DTV von 2'500<sup>8</sup> Fahrzeugen (ZS 1357|2018) auf.

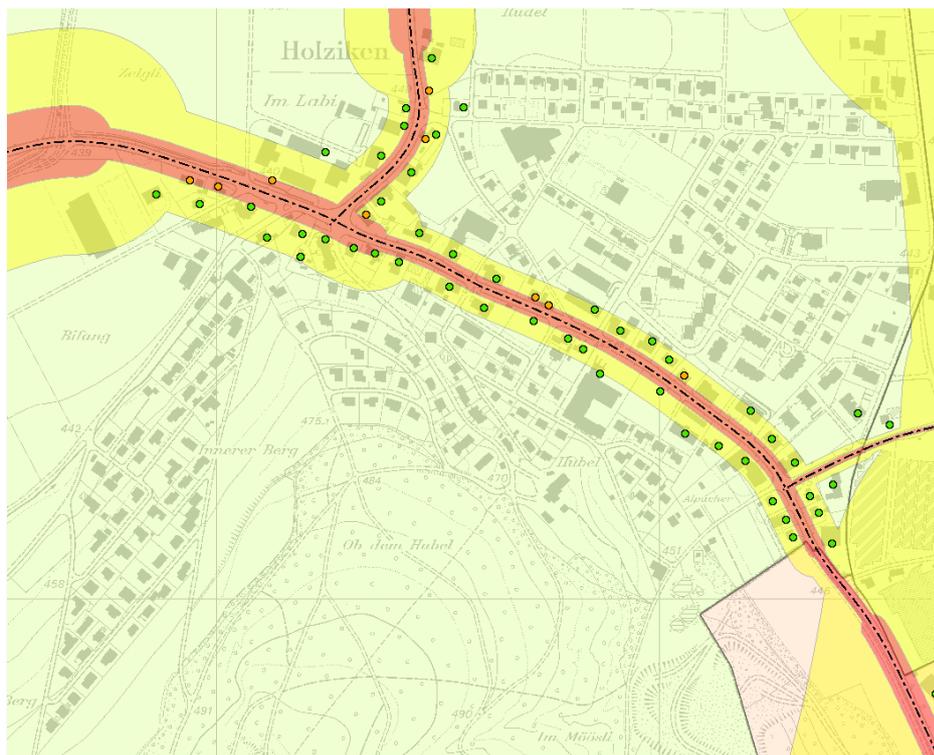


Abbildung 21: Die Strassenlärmkarte zeigt an, wo Alarmwerte (rote Punkte) und Immissionsgrenzwerte (orange Punkte) überschritten werden. Quelle: agis. 06.03.2018

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.

<sup>9</sup> agis, Strassenbelastungsplan 19.10.2020

## 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

- Insbesondere Suhre und Ufer als Amphibienverbundachse von kantonaler Bedeutung aufwerten
- Vernetzung der Amphibienlaichgebiete von kantonaler Bedeutung verbessern

#### 3. Abbaugelände als Lebensräume aufwerten und vernetzen geplante Abbauvorhaben mit LEP-Inhalten koordinieren (Kiesabbau Standort Harderböde)

- geplante Abbauvorhaben mit LEP-Inhalten koordinieren (Kiesabbau Standort Harderböde)

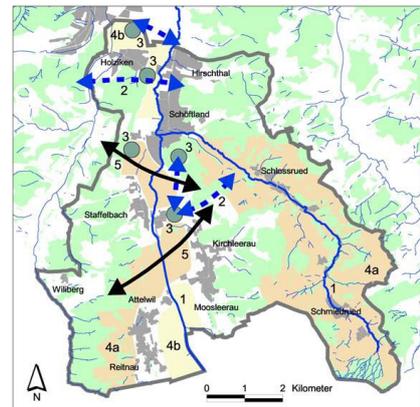


Abbildung 22: Auszug aus dem Landschaftsentwicklungsprogramm Suhrental.

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

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, 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.

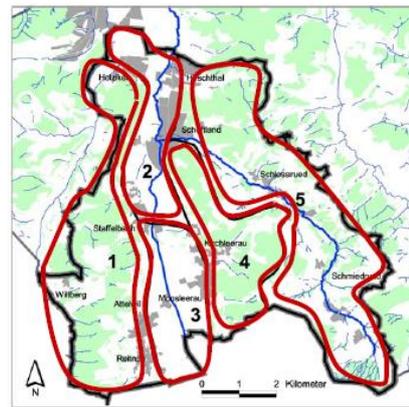


Abbildung 23: Auszug aus dem Landschaftsentwicklungsprogramm Suhrental.

## 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 weiter zu entwickeln.

**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

#### Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung: ortsfeste Objekte

- Kernzone
- Umgebungszone

#### Naturschutzgebiet v. k. B. im Wald Richtplan L 4.1

- Naturschutzgebiet v. k. B. im Wald Richtplan L 4.1

2. Rückführung intensiv genutzter Wiesen zu Fromentalwiesen. Erhalten und aufwerten ungedüngter/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**

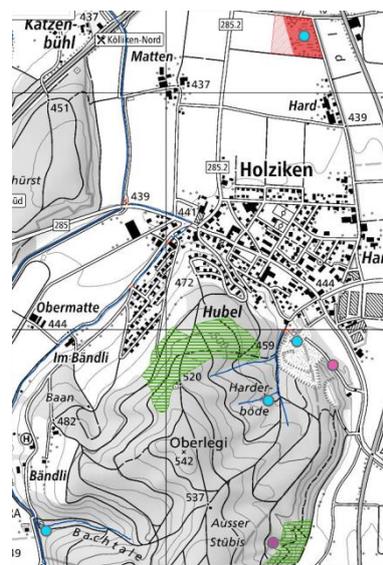


Abbildung 24: Amphibienlaichgebiete. Quelle: agis. 06.03.2018

5. **Reich strukturierte Waldränder mit breitem Krautsaum schaffen**, erhalten und aufwerten. Ränder von Waldwegen nicht alljährlich mähen
6. Amphibienzugstelle Kaltacher: Durchgängigkeit für Amphibien verbessern.
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

## 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. Schöffland und im Norden des Landschaftsraumes
- Reste der traditionellen, reich strukturierten und kleinräumigen Kulturlandschaft zwischen Staffelbach und Schöffland 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 besonnten 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 Schöffland)
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 Gelbbauchunken-Vorkommen verbessern: Brachestreifen und Tümpel/Gräben schaffen
17. Aufwertung der Talebene mit Ackerrandstreifen, Bunt- und Rotationsbrachen sowie Extensivwiesen zur Förderung der Feldlerche
18. Extensivierung von Landwirtschaftsflächen und Erhöhung der Strukturevielfalt
19. Reich strukturierte Waldränder erhalten, aufwerten und neue schaffen, insbesondere westlich Schöftland

### 10.3 Vorhandene Infrastrukturen und Kapazitäten

In Holziken befinden sich Kindergarten und Primarschule. 2018 wurde das neue Schulhaus 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

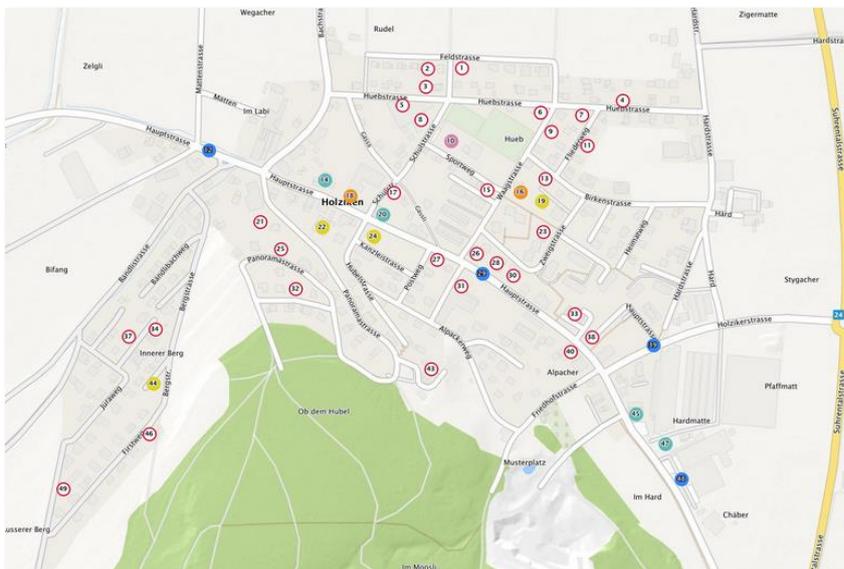


Abbildung 25: Lokales Gewerbe. Quelle: search.ch. 06.03.2018

Mit Gütern des täglichen Bedarfs kann man sich in den Nachbargemeinden Schöftland (Spar, Coop, Migros) und Kölliken (Coop, Denner und Landi) versorgen. Das nächstgrössere Zentrum für Güter des nicht alltäglichen Bedarfs und den Grosseinkauf ist Aarau/Suhr/Entfelden/Buchs.

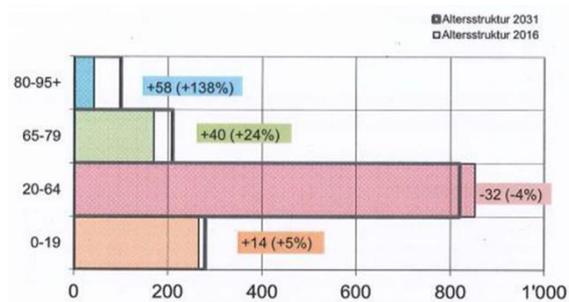
Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe und Arbeitsplätze sind in der BNO-Revision zu prüfen.

### 10.3.2 Arbeitsplätze

In Holziken gibt es 225 Beschäftigte. Davon sind 138 im 3. Sektor, 65 im 2. Sektor und 22 im 1. Sektor beschäftigt. Es befinden sich 72 Arbeitsstätten in Holziken. 52 davon im 3. Sektor, 13 im 2. Sektor und 7 im 1. Sektor.

## 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: 19.8% | AG: 20.4%). Die Altersgruppe der 20 bis 64-Jährigen liegt über dem Durchschnitt (Holziken:

65.1% | AG: 62.8%). Die Altersgruppe der 65+ Jährigen ist in der Gemeinde untervertreten (Holziken: 15.1% | AG: 16.9%). Das Bevölkerungswachstum 2010 - 2015 im Ort ist stärker als im Kanton (Holziken: 7.1 % | AG: 6.9 %).

### 10.4.2 Ausländeranteil

Der Ausländer Anteil in Prozent in der Gemeinde ist niedriger als im Kantonsdurchschnitt (Holziken: 15.6 % | AG: 24.2 %).

<b>Bevölkerung</b>			
Einwohner	2015	8 327 126	1 317
Veränderung in %	2010-2015	5,8	7,1
Bevölkerungsdichte pro km <sup>2</sup>	2015	208,2	460,5
<b>Altersverteilung in %</b>			
0-19 Jahre	2015	20,1	19,8
20-64 Jahre	2015	61,9	65,1
65 Jahre und mehr	2015	18,0	15,1
Ausländer in %	2015	24,6	15,6
<b>Bevölkerungsbewegung (in ‰)</b>			
Rohe Heiratssziffer	2015	5,0	7,7
Rohe Scheidungsziffer	2015	2,0	1,5
Rohe Geburtenziffer	2015	10,5	10,0
Rohe Sterbeziffer	2015	8,2	6,1
Anzahl Privathaushalte	2015	3 631 351	568
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in Personen	2015	2,25	2,29
<b>Fläche</b>			
Gesamtfläche in km <sup>2</sup>	2004/09	41 285,0	2,9
Siedlungsfläche in %	2004/09	7,5	15,7
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	58 422	12
Landwirtschaftsfläche in %	2004/09	35,9	43,6
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	-85 071	-15
Wald und Gehölze in %	2004/09	31,3	39,4
Unproduktive Fläche in %	2004/09	25,3	1,4
<b>Wirtschaft</b>			
Beschäftigte total	2014	5 046 273	225
im 1. Sektor	2014	166 596	22
im 2. Sektor	2014	1 098 980	65
im 3. Sektor	2014	3 780 697	138
Arbeitsstätten total	2014	671 276	72
im 1. Sektor	2014	56 100	7
im 2. Sektor	2014	96 580	13
im 3. Sektor	2014	518 596	52
<b>Bau- und Wohnungswesen</b>			
Leerwohnungsziffer	2016	1,30	2,87
Neu gebaute Wohnungen pro 1000 Einwohner	2014	6,0	0,8

Abbildung 26: Regionalprätrats - Gemeinden, Statistik Schweiz (2015). Quelle: bfs.admin.ch. 06.03.2018

#### 10.4.3 Bevölkerungsprognose

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.

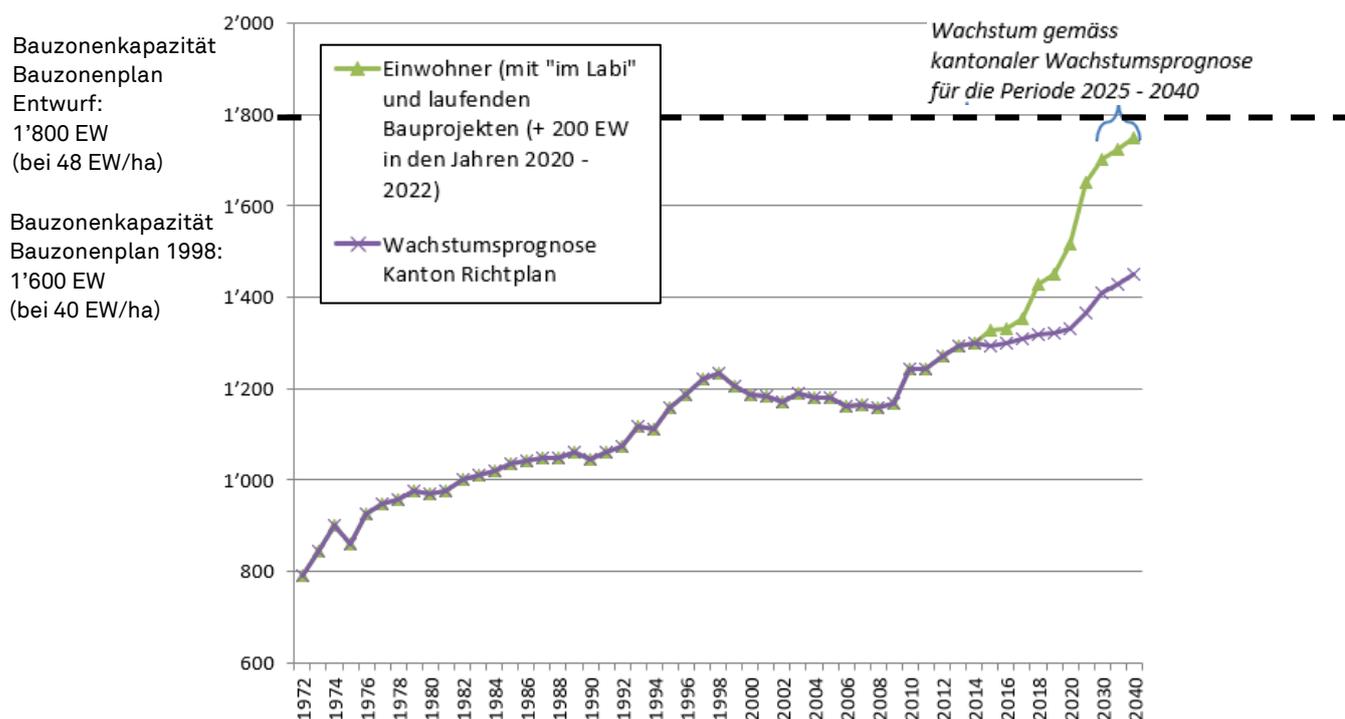


Abbildung 27: Das Diagramm der Bevölkerungsentwicklung zeigt bis 2017 die effektiven Zahlen. Ab 2020 bis 2050 wurde das prognostizierte Bevölkerungswachstum für den Bezirk Kulm aus der Bevölkerungsprognose des Kantons Aargau aus dem Jahr 2013 übernommen.

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 Bauzonplan eine Unterkapazität aufweist, der neue Entwurf aber dank Innenentwicklungsmassnahmen und ohne Einzonungen die Bauzonkapazität mit dem Trend der Bevölkerungsentwicklung übereinstimmt.

## 10.5 Bauzonkapazität

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 Bauzonplans unter Berücksichtigung des Trends:

	Einwohner
2012 ganze Gemeinde Holziken	1'272
2018 ganze Gemeinde Holziken	1'454
2019 ganze Gemeinde Holziken	<b>1'490</b>

---

Einwohnerkapazität auf unüberbauten 120  
parzellen in der Bauzone (Stand: Juni 2018)

---

Innenentwicklungspotenzial auf bereits 100  
überbauten Parzellen in der Bauzone  
(Stand: Juni 2018)

---

**Total Einwohnerkapazität ohne Innenent-  
wicklung 1'570**

---

**Total Einwohnerkapazität mit Innenent-  
wicklung: 1'670**

---

**Revidierter Bauzonenplan (Entwurf) 1'800**  
**Total Einwohnerkapazität mit Innenent-  
wicklung:**

---

Das ARE prognostiziert für 2030 eine Bevölkerungszunahme von 1'272 Einwohnern (EW) im Jahr 2012 um 138 EW auf 1'410 EW. Bereits im Jahr 2018 betrug die Bevölkerung Holzikens jedoch 1'454 EW. Deshalb wurde die Bevölkerungsprognose für Holziken durch swr+ aktualisiert. Aktualisiert werden für Holziken für das Jahr 2035 1'700 – 1'800 EW prognostiziert. Das Fassungsvermögen des geltenden Zonenplans liegt gemäss den kantonalen Grundlagen bei 1'600 EW.

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 2019: 1'490 EW auf 2035: 1'700 - 1'800 EW) weist der aktuelle Zonenplan eine Unterkapazität auf. Mit verschiedenen Massnahmen zur Innenentwicklung konnte die Bauzonenkapazität mit der bestehenden Bauzonenausdehnung erhöht werden.

### 10.5.1 Entwicklung der Überbauung

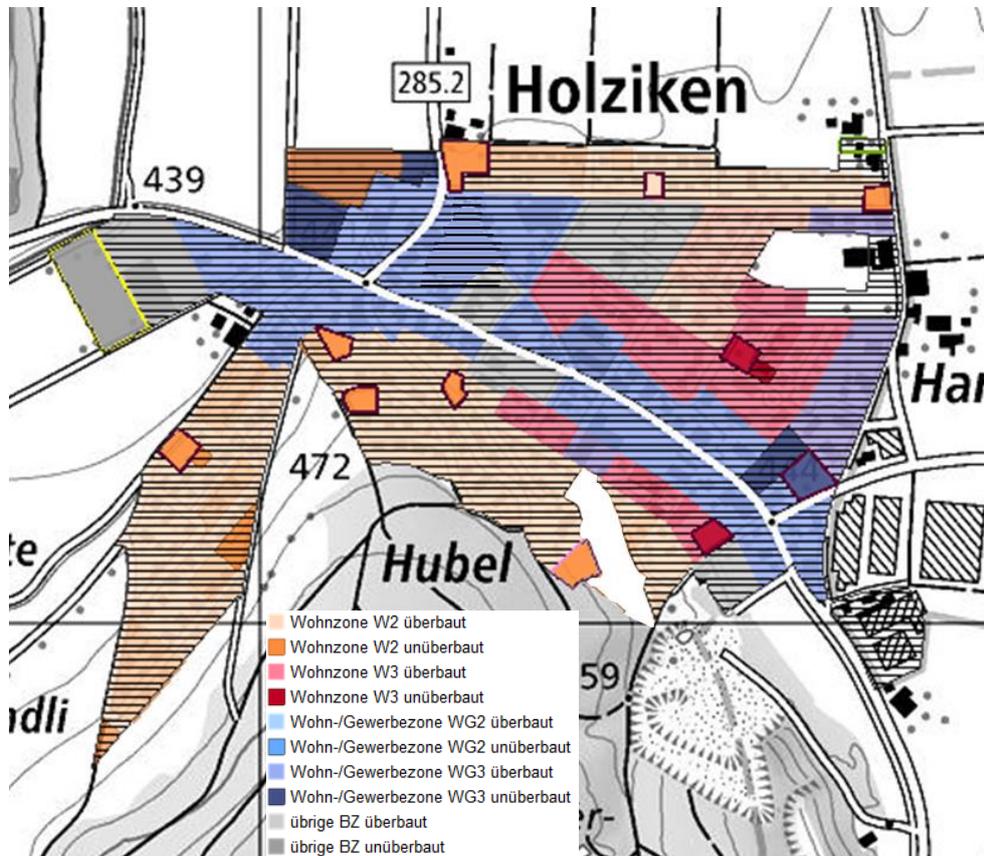


Abbildung 28: Stand der Überbauung 2010 im Vergleich zu 2001. Dunklere, schraffierte Bereiche wurden zwischen 2001 und 2010 überbaut. Schraffierte Bereiche sind bis 2017 mehrheitlich überbaut. Quelle: agis. Bauzonenplan, Stand der Erschliessung. 06.03.2018

Im Zeitraum von 1970 bis 2014 sind in Holziken 444 neue Wohnungen entstanden.<sup>11</sup>

	1970	1980	1990	2000	2014
Wohnungsbestand	181	310	364	456	625

Die Abb. 29 zeigt die Baulücken innerhalb der Bauzonen (Stand: 2018) als farbig, unschraffierte Bereiche. Die Baulücken weisen eine Fläche von 2.02<sup>12</sup> auf.

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

<sup>11</sup> Datenportal Kanton Aargau, Wohnbaustatistik (Oktober 2020)

<sup>12</sup> Überbauungsstand inkl. laufender Bauprojekte (Nov. 2019)

### 10.5.2 Nutzungsdichte Gemeinde

Die Nutzungsdichte bietet eine Grundlage für die Planung der Nutzungsdichte 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. Die aktualisierte Bevölkerungsprognose weist für 2035 1'700-1'800 EW aus. Dies entspräche einer Einwohnerdichte von ca. 46 EW/ha.

#### Beschäftigtendichte

Holziken weist sehr wenige Beschäftigte aus (2014: 225 Beschäftigte).

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

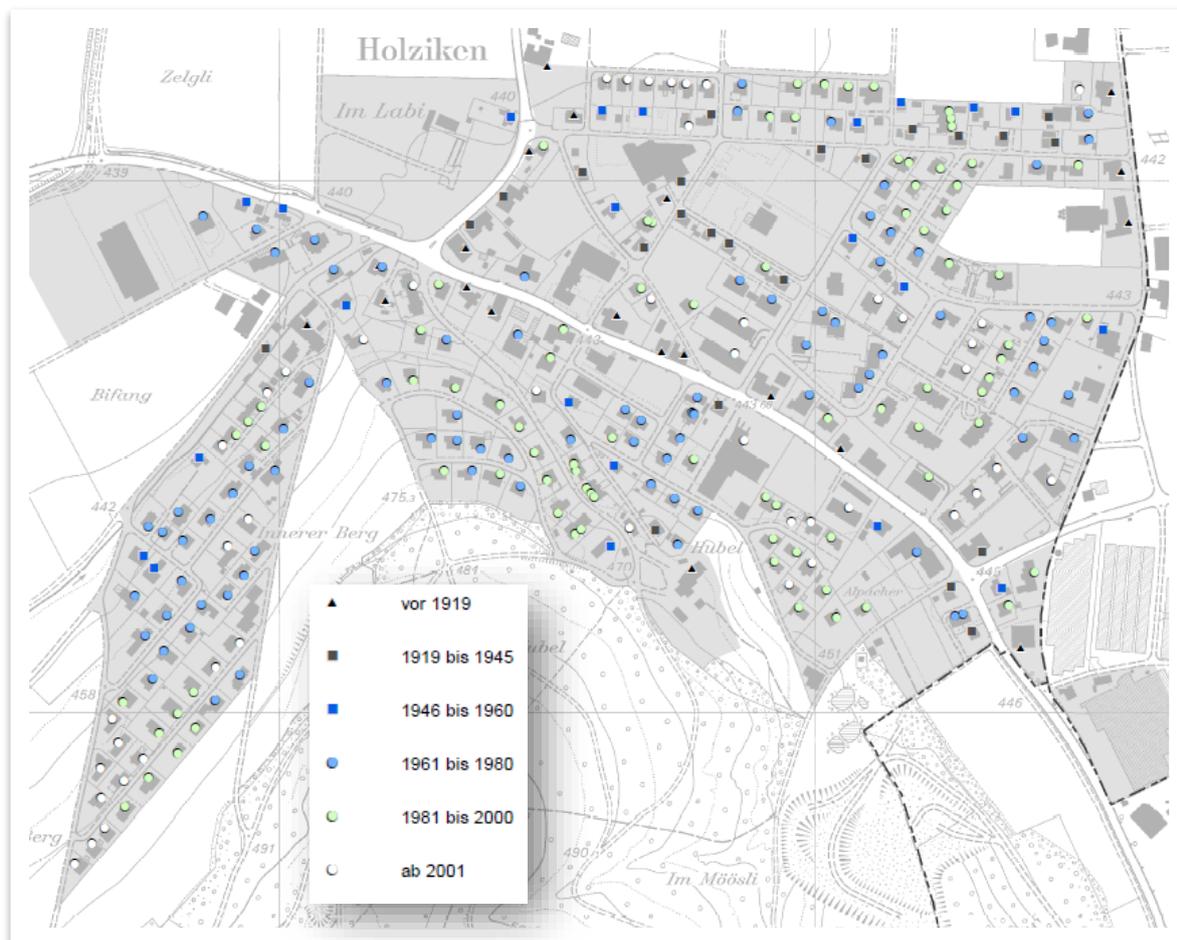


Abbildung 29: Bauperiode. Registerdaten aus dem eidg. Gebäude und Wohnungsregister (GWS), 2015. Quelle: Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau.

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.

#### 10.5.4 Anteil Mehrfamilienhäuser

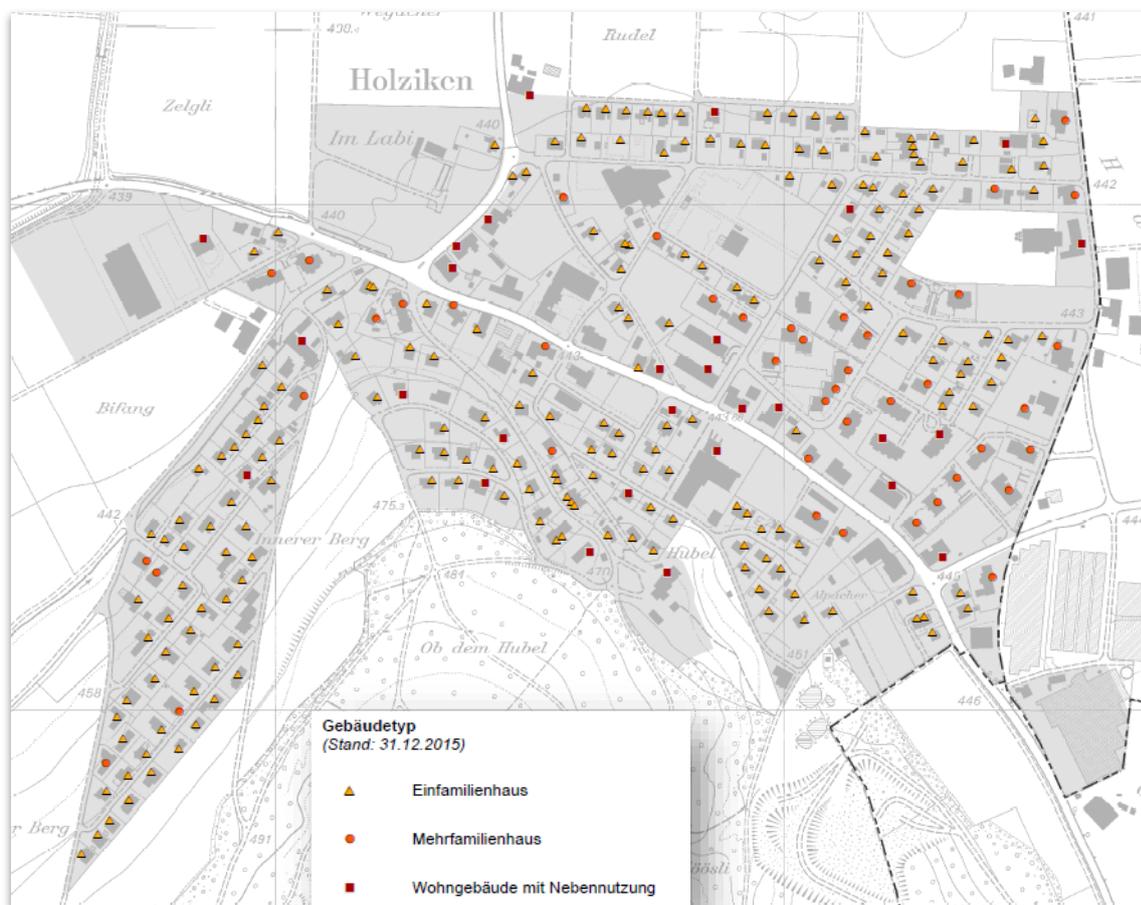


Abbildung 30: Gebäudetyp. Registerdaten aus dem eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWS), 2015. Quelle: Abteilung Raumentwicklung Kanton Aargau.

Die Mehrfamilienhäuser konzentrieren sich im Gebiet Hueb in der Wohnzone 3 und in der Wohn- und Gewerbezone Richtung Hirschthal/Schöffland. Vereinzelt sind MFH auch im Rest der Wohn- und Gewerbezone vorhanden.

Gebäude mit Nebennutzungen sind sehr locker über das ganze Dorf verteilt. Kleine Konzentrationen gibt es an der Bachstrasse und an der Hauptstrasse im Zentrum.

Holziken weist viele Einfamilienhäuser und wenig Mehrfamilienhäuser auf, deshalb gestaltet sich die Nachverdichtung nicht einfach.

### 10.5.5 Stand der Erschliessung (Baureife)

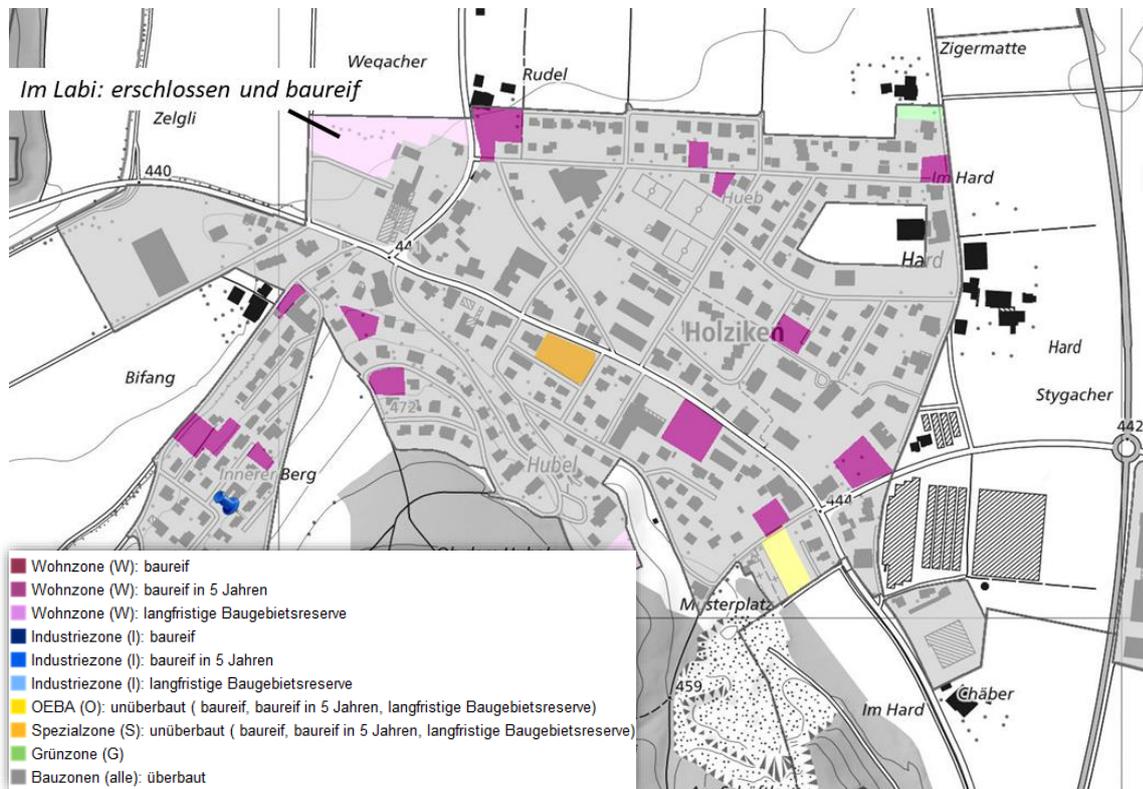


Abbildung 31: Der aktuelle Stand der Überbauung. Farbige Bereiche zeigen unüberbaute Bereiche. Die Farbcodierung zeigt den Zonentyp und Frist der Baureife. Quelle: agis. 19.10.2020

Die unüberbauten Parzellen können zur Verdichtung des Dorfes dienen. Die Mehrheit der unüberbauten Parzellen sind baureif.

# 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.

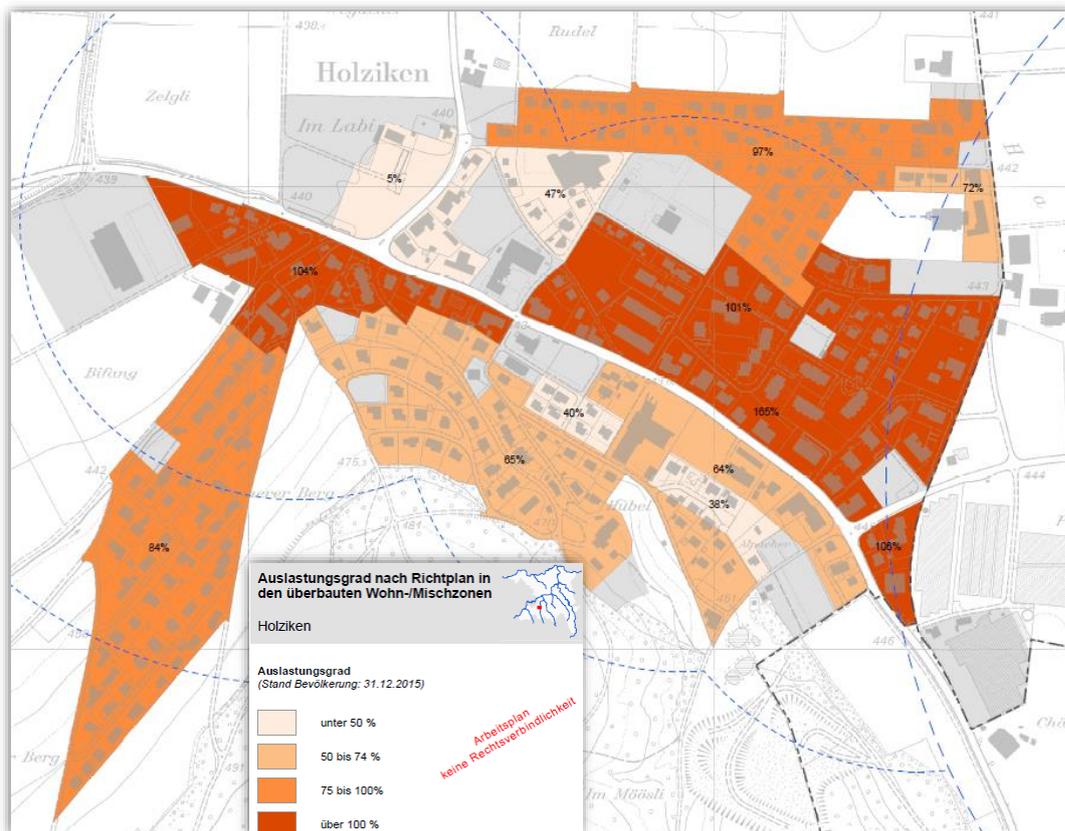


Abbildung 32: Der Auslastungsgrad ergibt sich aus der vorhandenen Einwohnerdichte des Teilgebiets dividiert durch die anzustrebende Einwohnerdichte der entsprechenden Zone gemäss dem kommunalen Innenentwicklungspfad (gestützt auf Richtplankapitel S 1.2 und Raumkonzept).

## 11.2 Perimeter der Quartierbetrachtung

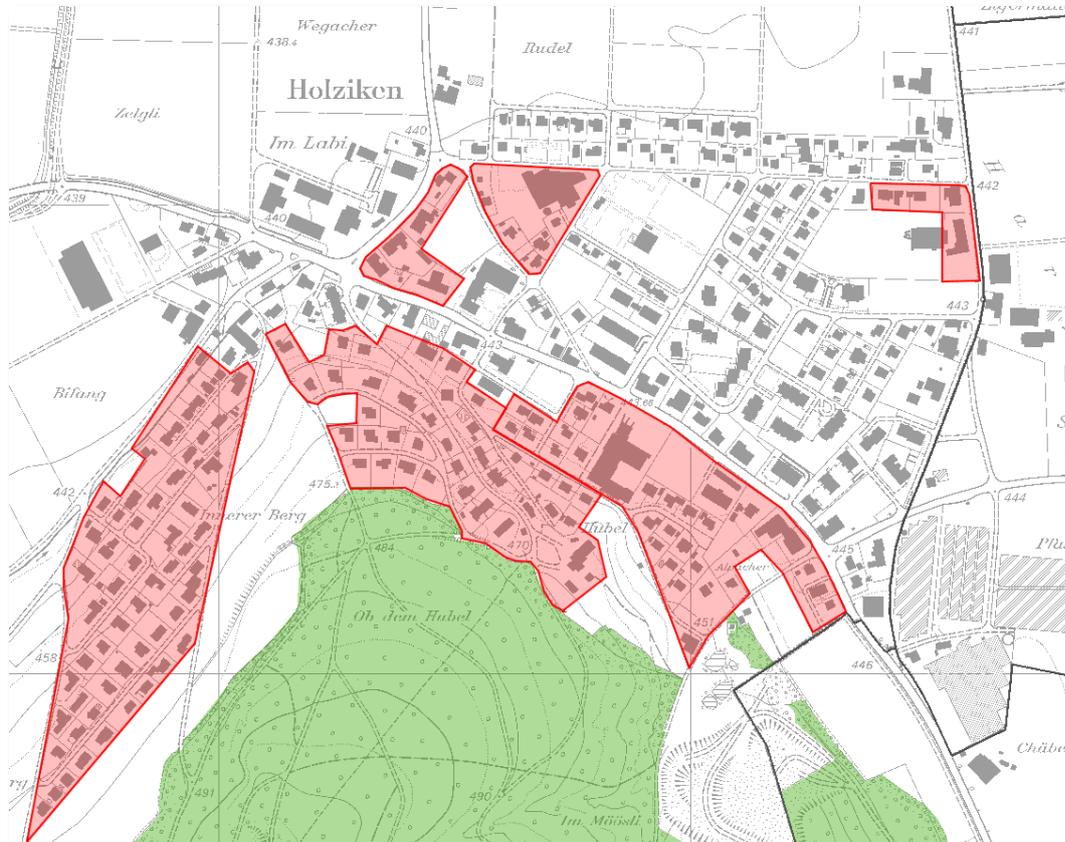


Abbildung 33: Perimeter der fünf betrachteten Quartiere

## 11.3 Quartier Bachstrasse – Gässli – Schulstrasse

### 11.3.1 Lage im Siedlungskörper



Abbildung 34: 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

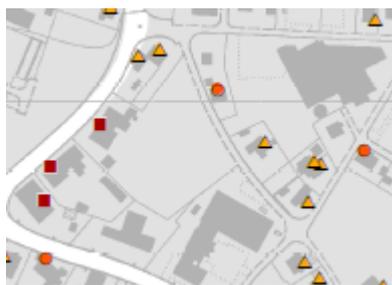
11.3.3 Ortsbauliche Struktur



Abbildung 35: AV-Daten Perimeter. Quelle: agis. 08.03.2016

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

Freiräume: Wiese  
Bauperioden: vor 1945  
Einfamilienhäuser: 66 %



- ▲ Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Wohngebäude mit Nebennutzung

**Alterstruktur:**

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:

-

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 ist eine Arealüberbauung mit 42 Wohnungen geplant.

## 11.4 Quartier Hardstrasse – Huebstrasse

### 11.4.1 Lage im Siedlungskörper



Abbildung 36: 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



Abbildung 37: AV-Daten Perimeter. Quelle: agis. 2018

Ausnutzungsziffer 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 %



Alterstruktur:

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:

-

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



Abbildung 38: 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

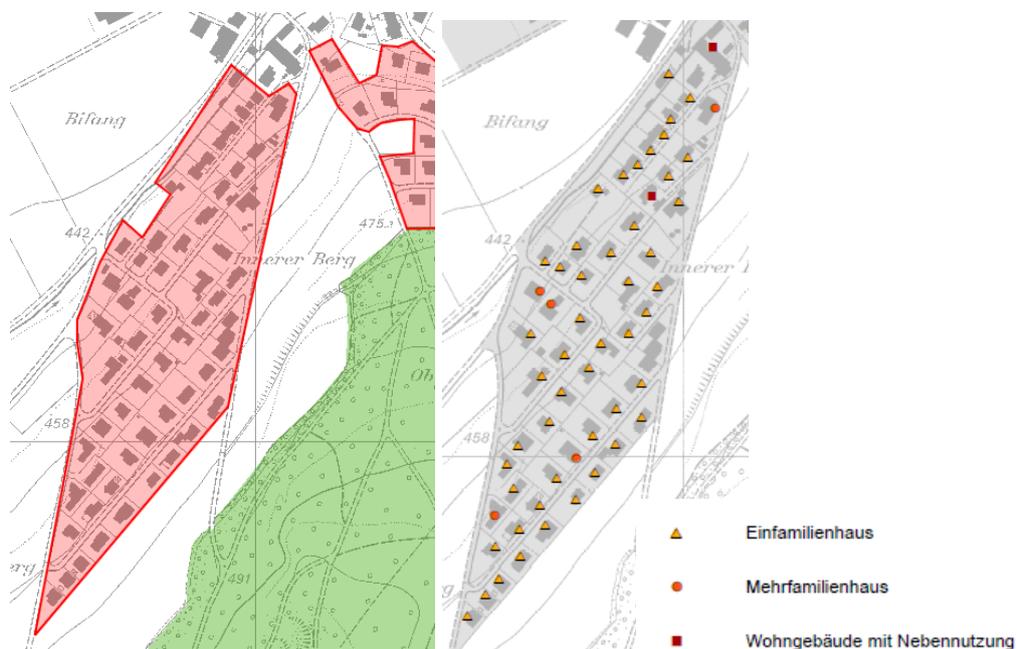


Abbildung 39: AV-Daten Perimeter. Quelle: agis. 2018

Ausnutzungsziffer BNO : 0.45

Auslastungsgrad EW-Dichte: 84 %

Fläche: 5.2 ha

Nutzungszone: W2

Zulässige Vollgeschosse: 2

Freiräume: Wiese, Feld

Bauperioden: ab 1961

Einfamilienhäuser: 95 %

Alterstruktur:

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



Abbildung 40: 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



Abbildung 41: AV-Daten Perimeter. Quelle: agis. 2018



- ▲ Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Wohngebäude mit Nebennutzung

Ausnutzungsziffer 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 %

Alterstruktur:

Die Altersgruppe der 46 bis 65-Jährigen ist stark übervertreten, die Altersgruppe der über 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 Ausnutzung der Parzellen ist schätzungsweise tief.

## 11.7 Quartier Alpacher

### 11.7.1 Lage im Siedlungskörper



Abbildung 42: 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



Abbildung 43: AV-Daten Perimeter. Quelle: agis. 2018



- ▲ Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Wohngebäude mit Nebennutzung

Ausnutzungsziffer BNO : 0.45 – 0.8

Auslastungsgrad EW-Dichte: 38 - 64 %

Fläche: 3.9 ha

Nutzungszone: W2, W3, WG

Zulässige Vollgeschosse: 2 - 3

Freiräume: Wiese

Bauperioden: ab 1946

Einfamilienhäuser: 95 %

Alterstruktur:

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, 352, 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 (Cafe Rex, 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 bezogen.
Schützenswerte Objekte im Ortskern	Im Ortskern sind keine schützenswerten Objekte vorhanden.
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. Im Oktober 2019 hat Holziken bereits 1'460 Einwohner. Mehrere Bauprojekte sind 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 übertrroffen. Mit dem durch den Entwurf der Nutzungsplanungsrevision aufgezeigten Innenentwicklungspfad und den daraus folgenden Massnahmen ist eine Bevölkerung von ca. 1'800 im Jahr 2040 möglich.
Einfamilienhausgebiete (W2- Zone)	Die bauliche Verdichtung der Einfamilienhausgebiete kann durch einen Ausnützungsbonus 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.



Abbildung 44: 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.

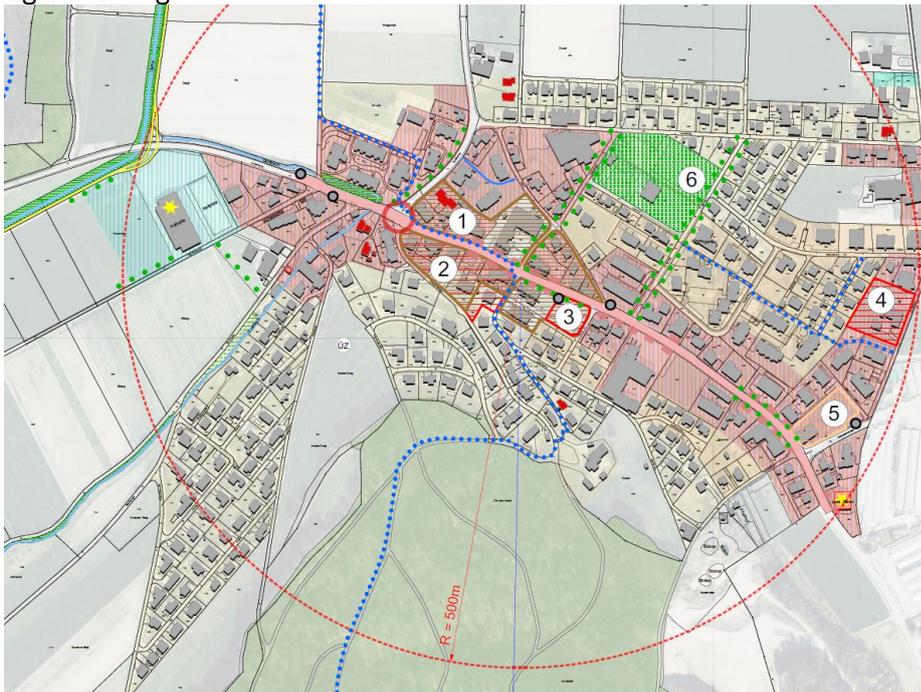


Abbildung 45: Ausschnitt aus dem Masterplan

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.

Strategische Ziele (Ortsbauformen entsprechend RZ/Massnahmen)	Schaffen von Zentrumsstruktur	Neuentwickeln	Neuentwickeln
	Hauptstrasse 22 – 27 Bachstrasse 2 + 4, Gässli 1 – 5	Hauptstrasse 27, 29, 31, 33 Panoramastrasse 1 Hubelstrasse 2	Postweg
	1	2	3
			
<b>Kernelement</b>	Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen / technischen Entwicklungspotenzialen	Entwickeln von freien Entwicklungspotenzialen	Entwickeln von freien Entwicklungspotenzialen
<b>Raumtyp</b>	Zentrumsbereich	Zentrumsbereich, für Neubebauung geeignet	Unbebaute Bauzone (in Gemeindegebiet)
<b>Nutzung und quantitative Entwicklung</b>	Erhalt der bestehenden Nutzungen mit Zentrumsfunktion und quantitativer Entwicklung fokussiert auf Wohnen.	Neue Zentrumsfunktionen und quantitative Entwicklung fokussiert auf Wohnen. Abhängigkeit von umgebender Nutzung.	Neue Zentrumsfunktionen und quantitative Entwicklung fokussiert auf Wohnen. Abhängigkeit von umgebender Nutzung.
<b>Ortsbauliche Veränderung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiterentwickeln / Ersatz bestehender Baustrukturen</li> <li>- Realisierung höherer Dichte</li> <li>- Definition von architektonischer und gestalterischer Ziele</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung</li> <li>- Realisierung höherer Dichte</li> <li>- Definition architektonischer und gestalterischer Ziele</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung</li> <li>- Realisierung hoher Dichte</li> <li>- Definition architektonischer und gestalterischer Ziele</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<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>	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung Zentrumsbereich</li> <li>- Neues erlebbares Zentrum</li> <li>- Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich</li> <li>- Sehr gute Projektierungsmöglichkeit durch Gemeinde</li> </ul>
<b>Risiken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbauliche Integration</li> <li>- Veränderung des Ortsbilds</li> <li>- Infrastrukturschwächen</li> <li>- Blockadehaltung und Horlung</li> <li>- komplexe Eigentümernstruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbauliche Integration</li> <li>- Veränderung des Ortsbilds</li> <li>- Infrastrukturschwächen</li> <li>- Blockadehaltung und Horlung</li> <li>- komplexe Eigentümernstruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbauliche Integration</li> <li>- Veränderung des Ortsbilds</li> <li>- Infrastrukturschwächen</li> <li>- Verkauf an Private (Qualitätssicherung durch GP-Pflicht bei Umzonung)</li> </ul>
<b>Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- «Überlagerter Zentrumsbereich» mit Grundnutzung WG3 und Bonus bei Erfüllung Qualitätsvorgaben/Mindestausnutzung (Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- «Überlagerter Zentrumsbereich» mit Grundnutzung WG3 und Bonus bei Erfüllung Qualitätsvorgaben/Mindestausnutzung (Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umzonung in WA3</li> <li>- Ev. Baupflicht gemäss BauG § 28 (Gemeinde kann Frist selbst definieren bei Umzonung)</li> <li>- «Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung», mit Bonus bei Erfüllung Qualitätsvorgaben</li> <li>- Vertragliche gegenseitige Qualitätsvorgaben bei Abgabe im Baurecht</li> </ul>
<b>Planungsabsicht</b>	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.	Die Neubebebauung 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.	Mit der Umzonung in die WA3 eröffnen sich für die Gemeinde neue Möglichkeiten zur Entwicklung der Parzelle. Mit einer fundierten Bedarfserklärung 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.

## 13.2 Ortsbildgestaltung und Objektschutz

### 13.2.1 Ortsbildgestaltung

Zentrumsentwicklung: Um den Zentrumsbereich zu stärken und die Entwicklung dort zu fördern wurde eine der Grundnutzung überlagerte Zone

„Verdichtung und Siedlungserneuerung“ festgelegt und Anreize geschaffen mit Boni bei Erfüllung von Qualitätsangaben.

### 13.2.2 Schutzobjekte

Die geschützten Gebäude wurden 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.

Bei den folgenden Objekten wurde gegen eine Unterschutzstellung entschieden:

- HOL903, Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil, Bergstrasse 2.  
Begründung: Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand. Zusammen mit der heute tiefen Bewohnerzahl würde eine Unterschutzstellung eine künftig dichtere und zeitgemässe Wohnnutzung in Frage stellen.
- HOL906-8, Stallscheunen und Dreschtenne, Matten 1+8.  
Begründung: Eine Unterschutzstellung würde künftige Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb der Gebäude in Frage stellen.

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan pink und im Masterplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.) geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Die Liste der Schutzobjekte (rot: neue Objekte):

Schutzart	Objekt Nr.	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt, Strassen Nr.
Substanz-	HOL901	2	335	Gasthaus zum Bären, 17./ 18. Jahrhundert
	HOL902	35	147	Steinspeicher, 18. Jahrhundert
	HOL904	43, 44	398	Wohnhaus mit angebaute Scheune
	HOL905	58	356	Wohnhaus 1830/31
	HOL909	38	404	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, 18. Jh.

## 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 dem Zentrumsbereich 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 ein zusätzliches Geschoss unter Qualitätsvorgaben erlaubt ist. In den beiden Gebiet zur 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.

Tabelle 1 zeigt die Flächen pro Zone des revidierten Nutzungsplans:

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen (ha)
<b>Wohn- und Mischzonen</b>					
W2	W 2	15.13	1.53	16.66	-0.61
W3	W 3	8.21	0.09	8.29	2.30
WA2	WA 2		0.10	0.10	0.10
WA3	WA 3	11.25	0.76	12.01	-1.68
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>		<b>34.59</b>	<b>2.47</b>	<b>37.06</b>	<b>0.11</b>
<b>Übrige Nutzungszonen</b>					
OeBA	OeBA	2.88	0.00	2.88	-2.35
Arbeitszone	Arbeitszone	0.00	0.00	0.00	0.00
GF	Grünzone, Freihaltezone	0.10	0.00	0.10	0.00
SP	Spezialzone Sportanlagen	2.12	0.00	2.12	2.12
<b>Total Übrige Zonen</b>		<b>2.97</b>	<b>0.00</b>	<b>5.10</b>	<b>-0.23</b>
<i>U</i>	<i>Übergangszone</i>			<i>0.00</i>	

In Tabelle 2a wird die Entwicklung der Schlüsselgebiete aufgezeigt:

	Nutzungszone		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	WA3	WA3	0.22	142	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)
Hirschthalerstrasse 1	WA3	WA3	0.31	144	45	45	Voll Ausbau 3 MFH (18 Whg. à 2.25 Personen)
<b>Total Areale der Schlüsselgebiete</b>			<b>0.96</b>		<b>140</b>	<b>140</b>	

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

<b>Weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut</b>					
		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 J.	Begründung der Annahmen
kantonal	kommunal				
W2	W2	1.53	15	23	Annahme 80% (Ausbau Parzelle 353 Hubel noch nicht bebaut)
W3	W3	0.09	55	5	Annahme 100% Ausbau
WA3	WA3	0.22	45	10	Annahme 100% Ausbau
<b>Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen</b>		<b>1.84</b>		<b>38</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	0.96	140	140
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.84	38	38
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	2.80	177	177
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)		63	63

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

überbaute Areale der Handlungsgebiete (laufende Projekte)	Nutzungszone		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 199, 10 Whg. à 2 Pers. = 20 Pers.	W3	W3	0.09	224	20	6	14	laufendes Bauprojekt
Im Gässli, 42 Whg. à 2 Pers. = 84 Pers.	WA3	WA3	0.54	156	84	2	82	laufendes Bauprojekt
Parzelle 198, 10 Whg. à 2 Pers. = 20 Pers.	W2	W2	0.25	82	20	0	20	laufendes Bauprojekt
<b>Total Areale der Handlungsgebiete</b>			<b>0.87</b>	<b>142</b>	<b>124</b>	<b>8</b>	<b>116</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	0.96	140	140	145
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.84	38	38	20
Total Areale der Handlungsgebiete	0.87	124	124	142
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Stand Ende 2019)	33.39	1490	1490	45
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	37.06	1791	1791	48
Einwohnerdichte (EW/ha)		48	48	

Das ARE rechnet für die Abschätzung zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad mit dem Bevölkerungsstand aus dem Jahr 2016 von 1'330 Einwohnern. Im Oktober 2019 hat Holziken bereits 1'460 Einwohner. Mehrere Bauprojekte sind 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 übertroffen. Mit dem durch den Entwurf der Nutzungsplanungsrevision aufgezeigten Innenentwicklungspfad und den daraus folgenden Massnahmen ist eine Bevölkerung von ca. 1'800 im Jahr 2040 möglich.

#### 13.4.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

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

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

Die Fahrtzeit 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 Regionalverband Suhrental 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 38 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 Abzw. 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.

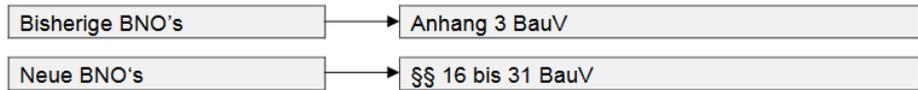
### 13.5.5 Verzicht auf KGV

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:

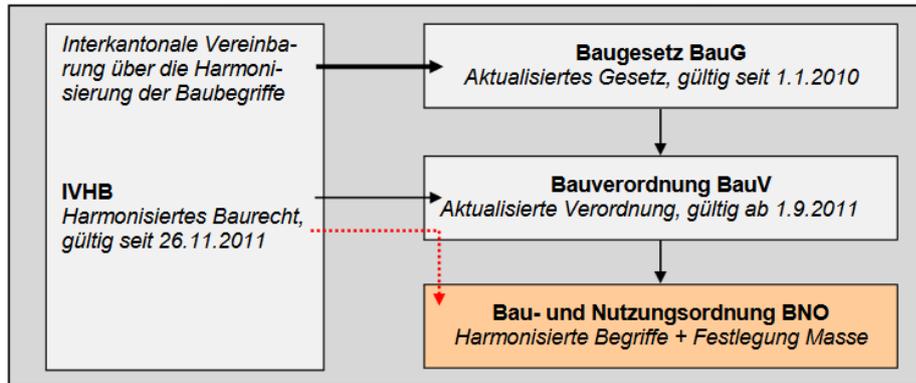


Abbildung 46: Hierarchie des Baurechts im Kanton Aargau

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 Gebäudeinnern 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.

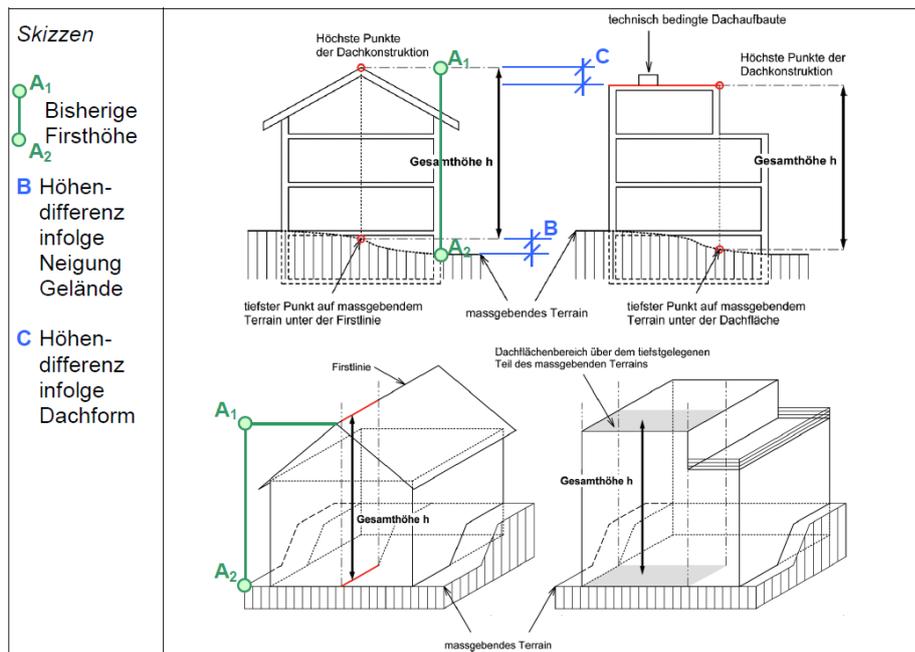


Abbildung 47: Messweise der Gesamthöhe nach IVHB

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 Geschosshöhe 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.

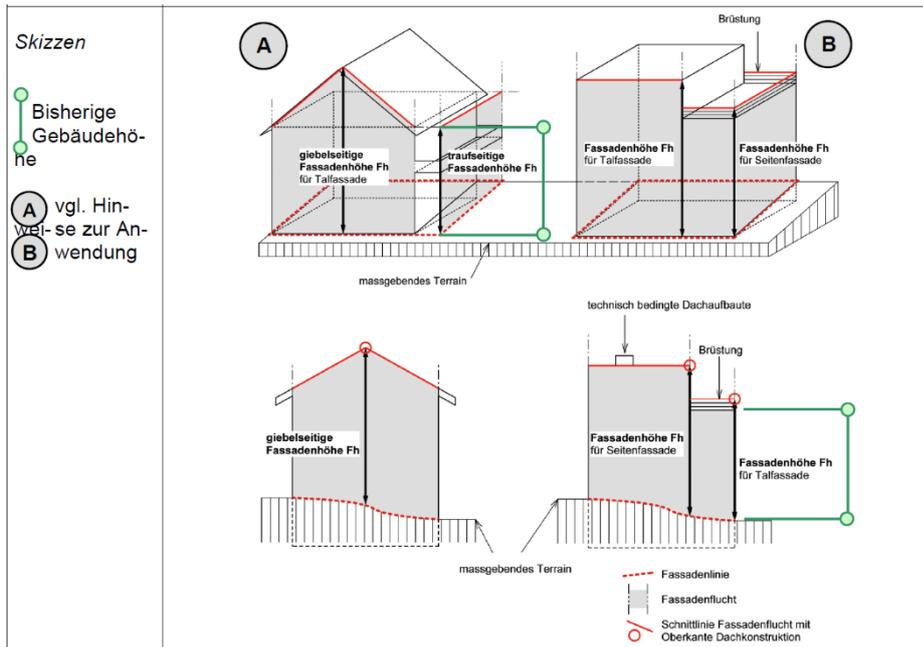


Abbildung 48: Messweise der Fassadenhöhe nach IVHB

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).

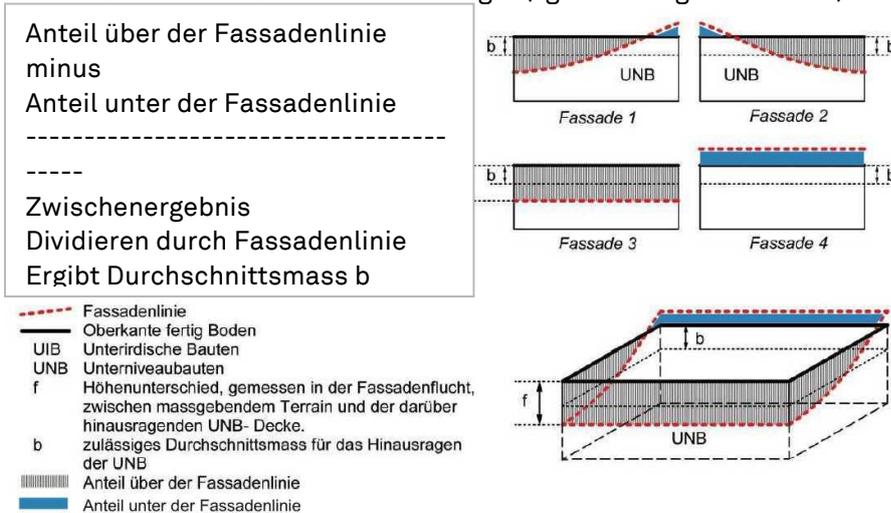


Abbildung 49: Messweise der Unterniveaubauten nach IVHB

### 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  $63 \text{ m}$  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.

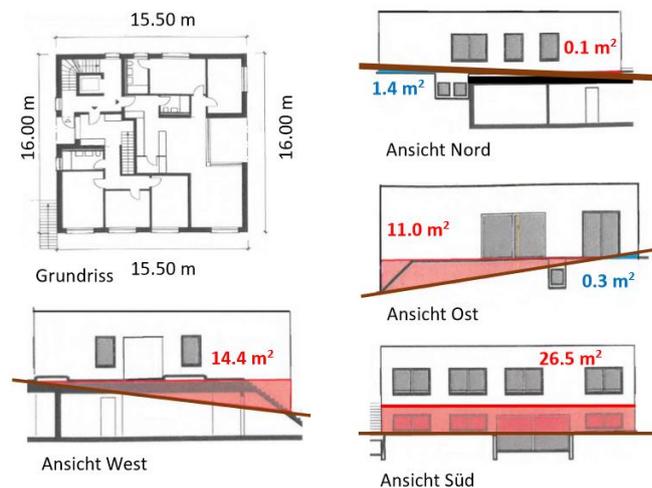


Abbildung 50: Messweise der Unterniveaubauten nach IVHB und kant. Praxis

## 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.

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

### 13.9 Festlegung Gewässerraum

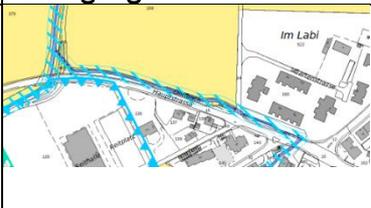
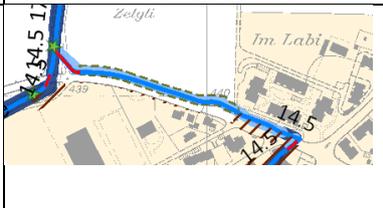
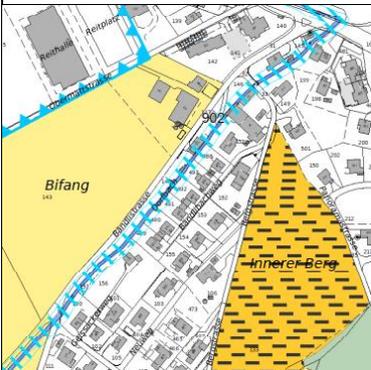
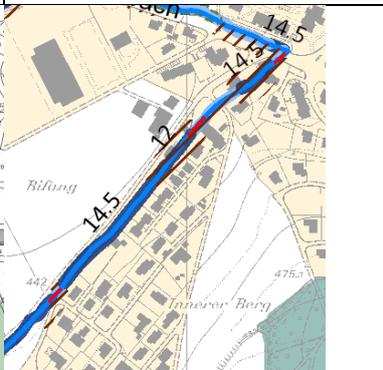
Die Festsetzung der Gewässerräume erfolgt im Nutzungsplanungsverfahren. Die beiden Planungsinstrumente Bauzonen-/Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung angepasst. Im Zusammenhang mit dem Gewässerraum sind formelle Änderungen nötig. Der Gewässerraum wird mittels einer überlagerten Schutzzone gesichert. Sie wird als „Gewässerraumzone“ bezeichnet. Aus kantonalen Sicht handelt es sich dabei um eine Schutzzone nach Art. 17 RPG.

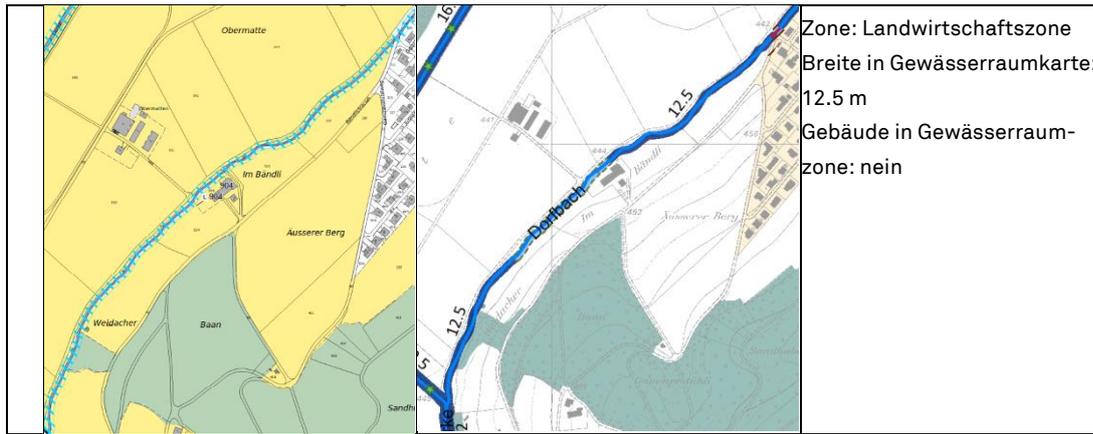
Für die Uerke wurde ein 17 m breiter Gewässerraum festgelegt. Die Uerke fliesst entlang der westlichen Gemeindegrenze Richtung Norden, entlang der Rennbahn und weiter von der Hauptstrasse bis zur nördlichen Gemeindegrenze, durchquert Landwirtschaftszone und grenzt diese vom Wald ab. Die Gewässerraumzone wurde auf einheitliche 17 m festgelegt.

Für den Dorfbach/Bändlibach wurden 2 je 6 m breite Uferstreifen plus Gerinnesohle 2.5 m als Gewässerraumzone festgelegt. Der Dorfbach fliesst ab Bändli aus der Uerke in der Landwirtschaftszone, fliesst durch die Bauzone entlang der Bändlistrasse und zweigt nördlich der Hauptstrasse nach Westen ab, um wieder in die Uerke zu münden. Die Gewässerraumzone wurde auf einheitliche Breite von 14.5 m festgelegt.

Für die Gewässer im Wald muss kein Gewässerraum festgelegt werden.

Folgend ist eine abschnittsweise differenzierte Betrachtungsweise aufgeführt.

	Festlegung	Fachkarte Gewässerraum	Erläuterung
Dorfbach/ Bändlibach			Zone: Landwirtschaftszone/Bauzone Breite in Gewässerraumkarte: 14.5 m Gebäude in Gewässerraumzone: keine
			Zone: Bauzone Breite in Gewässerraumkarte: 12 – 14.5 m Gebäude in Gewässerraumzone: ja <i>Bemerkung: Gebäude haben Besitzstand</i>
Breite			



	Festlegung	Fachkarte Gewässerraum	Erläuterung
<b>Uerke – Breite Gewässerraum 17 m</b>			Zone: Landwirtschaftszone / Wald Breite in Gewässerraumkarte: 13 – 22 m Gebäude in Gewässerraumzone: nein
			Zone: Landwirtschaftszone Breite in Gewässerraumkarte: 14.5 – 22 m Gebäude in Gewässerraumzone: keine
			Zone: Landwirtschaftszone / Wald / Spezialzone für Sportanlagen Breite in Gewässerraumkarte: 14.5 – 18 m Gebäude in Gewässerraumzone: nein

			<p>Zone: Landwirtschaftszone          Breite in Gewässerraumkarte: 16.5 - 22 m          Gebäude in Gewässerraumzone: nein</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 14 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

### 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 Grundwasserschutz zonen (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 (W<sub>2</sub>)

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

#### Wohn- und Arbeitszone 2 (WA<sub>2</sub>)

Die Wohn- und Arbeitszone WA<sub>2</sub> 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 WA<sub>2</sub> (statt WA<sub>3</sub>) eine Situation ermöglicht, die sich besser in den baulichen Kontext eingliedert, als es mit einer WA<sub>3</sub> möglich wäre.

#### Wohnzone 3 (W<sub>3</sub>)

Die W<sub>3</sub> umfasst primär dem Wohnen dienende Quartiere an eher ruhigen Lagen. Die W<sub>3</sub> 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 (WA<sub>3</sub>)

Die Wohn- und Arbeitszone WA<sub>3</sub> erstreckt sich entlang der Kantonsstrassen. Die Zentrums- und Innenentwicklung wird durch die überlagerte Zone «Zentrumsbereich» gefördert, welche bei Erfüllung von Qualitätsanforderungen ein zusätzliches Geschoss 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. Die vorhandene Fläche übersteigt den Bedarf. Aufgrund der momentanen Schulraumplanung auf kommunaler und regionaler Stufe wird in Holziken keine weitere Fläche für Schulräume benötigt. Eine Erweiterung der Schulräume könnte auf der bestehenden Schulanlage erfolgen. Die Gemeinde beabsichtigt die Fläche der OEBA um die Parzelle Nr. 190 zu reduzieren.

### 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 (SP)

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 Änderungen in den Bauzonenabgrenzungen (Umzonungen)

##### **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	1218	Umzonung von W2 zu WA3	Ermöglichung von Verdichtung im Zusammenhang mit Zuweisung der Grundstücke zum Zentrumsbereich.
195	681	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 Zentrumsbereich stützt dies zusätzlich. Für den allfälligen künftigen Bedarf an OEBA-Flächen sind andernorts in der Gemeinde Reserven vorhanden.
297	1115	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.
542	2418	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	1267	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	1169	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	1735	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	30	Umzonung W3 zu WA3	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze.
540	490	Umzonung W3 zu WA3	Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Möbel Ernst AG auch künftig zu erhalten, wird die Zone WA3 auf das angrenzende Grundstück 540 erweitert.
558	198	Umzonung WA3 zu W3	Als Teilausgleich für die Erweiterung der Zone WA3 auf Grundstück 540 wird das als Gartengrundstück 558 neu der Zone W3 zugeteilt.
464	260	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	318	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	265	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	72	Umzonung W3 zu W2	Bereinigung des Verlaufs der Zonengrenze auf die

			Grundstücksgrenze. Die Bebauung des Grundstücks entspricht vom Charakter eher einer W2 als einer W3, weshalb das Grundstück der W2 zugeteilt wird.
164	41	Umzonung OeBA zu WA3	Vollständige Zuweisung des Grundstücks 164 zur Zone WA3.
<b>Total Umzonungen</b>	<b>28'445</b>		

### Umzonung von Strassenflächen

Parzelle	Fläche Umzonung [m <sup>2</sup> ]	Bemerkung	Begründung
50	1032	Umzonung von W2 zu WA3 Huebstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
63	645	Umzonung von W2 zu W3 Huebstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
65	571	Umzonung von WA3 zu W3 Hardstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
70	1138	Umzonung von WA3 zu W3 Hardstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
66	285	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	284	Umzonung von OEBA zu WA3 Zentrum	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.

59	100	Umzonung W3 zu WA3 Friedhofstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
39	542	Umzonung W2 zu W3 Alpackerweg	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
39	147	Umzonung W2 zu WA3 Alpackerweg	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
72	88	Umzonung W2 zu WA3 Alpackerweg (Höhe Parzelle 175)	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
72	107	Umzonung W2 zu W3 Alpackerweg (Einmündung Langackerstrasse)	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
351	50	Umzonung W2 zu W3 Langackerstrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.
38	433	Umzonung W2 zu WA3 Panoramastrasse	Bereinigung; Zuweisung Strasse zur höchsten angrenzenden Zone.

#### 14.2.3 Anpassungen am Bauzonenrand

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden keine Einzonungen vorgenommen. Die Übergangszone «Innerer Berg» wird neu vollständig und definitiv der Landwirtschaftszone zugeteilt. Abgesehen davon fanden keine Auszonungen statt.

#### 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 aktuell die Erschliessung im Gang, weshalb eine Auszonung des Grundstücks nicht mehr sinnvoll wäre. Auf Grundstück 233 ist in Absprache mit der Gemeinde ein Bauvorhaben inklusive Abparzellierungen in Planung. Die Bauzone auf dem Grundstück soll deshalb unverändert belassen werden.

#### 14.2.4 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 15.2.2):

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

Begründung: Die Ansiedlung von weiterem Gewerbe in diesem Gebiet ist nicht mehr erwünscht, weshalb die Zonierung von WA3 auf W3 geändert wurde.

- 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 inkl. angrenzende Strassen: OEBA zu WA3

Begründung: 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 überlagerten Zentrumsbereich stützt diese Absicht zusätzlich. Für den allfälligen künftigen Bedarf an OEBA-Flächen (z.B. Schulhausbau) sind andernorts in der Gemeinde Reserven vorhanden.

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

Begründung: Die Grundstücke befinden sich 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:

Zone	Kürzel	Bisher (2018) [ha]	Neu [ha]	Differenz zu bisheriger BNO [ha] (gerundet)
Wohnzone 2	W2	17.3	16.7	-0.6
Wohnzone 3	W3	6.0	8.3	+2.3
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	0	0.10	+0.1
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	13.7	12.0	-1.7
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEBA	3.1	2.9	-0.3
Grünzone, Freihaltezone	Gr	0.10	0.1	0
Spezialzone für Sportanlagen	SP	2.1	2.1	0
<b>Total</b>		<b>42.3</b>	<b>42.3</b>	<b>+/- 0</b>

#### 14.2.6 Förderung der inneren Siedlungsentwicklung

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

§	Thema	Massnahmen
-	Bauzonenplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausscheidung überlagerter Zentrumsbereich</li> <li>- Ausscheidung Gebiete zur Verdichtung und Siedlungserneuerung</li> </ul>
7 8	Ausnutzungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Zone W3 von 0.6 auf 0.65</li> </ul>
35	Grenz- und Gebäudeabstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Reduzierung oder Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände per Dienstbarkeitsvertrag wird erlaubt.</li> <li>- Gebäudeabstände können verringert werden, um die ordnungsgemässe Bebauung eines Grundstücks zu ermöglichen.</li> </ul>
35	Mehrlängenzuschlag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mehrlängenzuschlag wurde aufgehoben.</li> </ul>
30	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 15% 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>
31	Nutzungsboni	<p>Nutzungsboni für diverse Bauweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bonus für Flächen für Gehbehinderte im Eingangsgeschoss</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bonus für nicht-heizbare Zwischenklimazonen</li> <li>– Bonus bei mind. 2/3 unterirdische Parkierung</li> </ul>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 14.2.7 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:

##### **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 15% 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).

##### **Zentrumsbereich und Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung**

In der BNO sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan wurden ein Zentrumsbereich und ein Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung eingeführt.

Unter der Einhaltung in der BNO formulierter Qualitätsanforderungen, dürfen im Zentrumsbereich 0.05 mehr Ausnutzung sowie 3.00 m mehr Fassaden- und Gesamthöhe realisiert werden.

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 Verdichtung und Siedlungserneuerung erstellt.

##### **Weitere Planungsinstrumente**

- Räumliches Entwicklungskonzept
- Masterplan

#### 14.2.8 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. Zu diesen Einträgen ist keine Bestimmung in der BNO erforderlich.

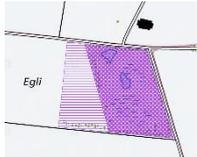
## 14.3 Bau- und Nutzungsordnung

- Vgl. Synoptische Darstellung

## 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
Landwirtschaftsgebiet 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.</li> </ul>
Siedlungstrenngürtel (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.</li> <li>- Eine Ausnahme bildet die Aussparung der Pferderennbahn und der ihr angelagerten Gebäude im Gebiet Obermatte.</li> <li>- Aussparungen (Siedlungsei) um landwirtschaftliche Bauten in Zusammenarbeit und entsprechend der Bedürfnisse der Landwirte.</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 § 9 Naturschutzverordnung (NSV) als Naturschutzzone «Graströchni» übernommen und umgesetzt.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochstammobstgärten werden im Kulturlandplan orientierend dargestellt.</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 nicht von der Landschaftsschutzzone überlagert. Die Rennbahn hat eine Breite von ca. 10 m. Der innere Bereich der Rennbahn wird als Fruchtfolgefläche genutzt. Deshalb ist die Zuweisung zur Landwirtschaftszone sinnvoll.</li> </ul>

		
<p>Abbaugelände (V 2.1)</p>	<p>- Die Materialabbauzone «In den Matten» ist rekultiviert und der Landwirtschaftszone zugewiesen.                  - Die Abbaustelle «Holziken-Am Schöftler» wird zurzeit aufgefüllt. Die Rekultivierung ist projektiert. Die Zuordnung zu Materialabbauzone und Rekultivierungszone bleibt bestehen.</p>	
<p>Gewässer und Hochwasserschutz (L 1.2)</p>	<p>- Das Freihaltegebiet Hochwasser wurde mit generellen Bestimmungen in BNO und im Kulturlandplan gesichert</p>	
<p>Gefahrenkarte Hochwasser</p>	<p>- 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 Bauzonenplan aufgenommen.</p>	
<p>Gewässerraum (L 1.2)</p>	<p>- Ausscheidung des Gewässerraums für die Uerke von 17 m und für den Dorfbach/Bändlibach von 14.5 m                  - Der Gewässerraum für die Seitenbäche wurde gemäss § 127 BauG festgelegt.</p>	
<p>Naturschutz im Wald (L 4.1)</p>	<p>- Die beiden ökologisch aufgewerteten Waldränder wurden im Kulturlandplan eingetragen und entsprechende Ziele und Massnahmen in der BNO festgelegt.</p>	
<p>Historische Verkehrswege (S 1.5)</p>	<p>Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) wird orientierend im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt.</p>	

#### 14.4.2 Landwirtschaftszonen / weitere Zonen

##### Zone Materialabbau

Gemäss Kreisförster Erwin Städler der Abteilung Wald ist die Materialabbauzone „i de Matte“ ausgebeutet und rekultiviert und kann wieder als Landwirtschaftszone dargestellt werden.

Der südliche Teil der Materialabbauzone „Musterplatz“ bleibt bestehen.

## Zone Rekultivierung

Die Rekultivierung des nördlichen Teils des „Musterplatzes“ ist projektiert. Die Auffüllung der Kiesgrube ist im Gange. Das Rekultivierungsprojekt wird gemäss Kreisförster, Erwin Städler noch einige Jahre in Anspruch nehmen, deshalb wird das Gebiet weiterhin als Rekultivierungszone dargestellt.

### 14.4.3 Entwicklungsstandorte für Landwirtschaftsbetriebe – Siedlungseier

#### 14.4.4 Schutzzonen und -objekte

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

## Naturschutzzone im Wald

Die unveränderte Ausdehnung und die an die Muster-BNO angepassten Bestimmungen der Naturschutzzone im Wald im Gebiet „Ob dem Hubel“ wurde mit dem Förster Urs Gsell geprüft.

## Geschützte Waldränder

Die aufgewerteten Waldränder Ghürst und Baan werden als Schutzobjekte aufgenommen. Schutzziele und Pflegemassnahmen sind in der BNO § 21 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 Baum-sanitär-Massnahmen, Ersatzmöglichkeiten.

Besonders wichtige Bäume, Baumreihen (insbesondere auf öffentlichem Grund) sind im Kulturlandplan als Schutzobjekte eingetragen. Diese sind zwingend zu erhalten und gemäss BNO § 21 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 Kiesgrube „Musterplatz“ werden neu als Grubenbiotop „Am Schöftler“ (Gr 1442) festgelegt. Das Gebiet ist Teil eines Rekultivierungsprojektes. Der ehemalige Kiesgrubenteil mit Tümpel, Hecke, Ruderalstandorte, Magerwiese, Kleinstrukturen bildet einen wichtigen Lebensraum für Amphibien und Insekten.

Im Naturschutzgebiet „Graströchni“ wird das Grubenbiotop Egli (Gr 1440) festgelegt. 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.

#### Hochstammobstwiesen

Die Hochstamm-Obstwiesen werden nicht als „Schutzobjekte“ sondern als „Orientierungsinhalt“ im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragen. Folgende Bestimmungen betreffend Baumschutzobjekten werden in §22 der BNO geregelt.

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

Es handelt sich nicht um einen standortgebundenen Schutz sondern um den Erhalt der Anzahl Hochstamm-Obstbäume auf dem Gemeindebann Holziken. Grundlage dazu bildet das aktualisierte Landschaftsinventar vom 6.6.2019. Insgesamt sind ca. 300 Hochstamm-Obstbäume zu erhalten. Jeder Eigentümer bekommt eine verbindliche Inventarliste. Er ist verantwortlich, dass diese dem Pächter weitergeleitet wird.

Einzelne abgehende Bäume sind durch den Eigentümer, Pächter selbst nachzupflanzen (Fremdfinanzierung unter Koordination Gemeinde möglich). Besteht die Absicht den Inventarbestand zu verringern, muss das mit der zuständigen Stelle der Gemeinde besprochen werden (Ansprechperson: Gemeindeschreiber).

Können inventarisierte Bäume nach erfolgter Besprechung nicht erhalten werden, ist die Gemeinde angewiesen, nach Möglichkeit für einen gleichwertigen Ersatz innerhalb von höchstens 2 Jahren zu sorgen. In jedem Fall ist dafür zu sorgen, dass der festgehaltene Bestand an Bäume in Holziken nicht unterschritten wird.

#### 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.

# 15 Ergebnis des Planungsverfahrens

## 15.1 Kantonale Vorprüfung

### 15.1.1 1. Kantonale Vorprüfung

## 15.2 Mitwirkung der Bevölkerung

### 15.2.1 1. Mitwirkung

## 15.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

swr+  
Nutzungsplanungsrevision, Gemeinde Holziken

Dietikon, 21. Oktober 2020 swr+ AG

Matthias Räber  
Bereichsleiter  
Planung / PL

Pascal Senn  
PL-Stv.  
Sachbearbeitung

Sachbearbeiter: - Monika Rüsi  
- Pascal Senn

# 16 Anhang

## 16.1 Kapazitätsberechnung

## 16.2 IVS Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz - Übersichtsplan