

# Gesamtrevision

## Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



**Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 29. Mai 2024**

Auftraggeber

Gemeinderat Henschiken  
Schulweg 3  
5604 Henschiken

Auftragnehmer

Marti Partner Architekten und Planer AG  
Zweierstrasse 25  
8004 Zürich

und

Niederlenzerstrasse 25  
5600 Lenzburg

Tel: 044 422 51 51 / 062 891 68 88

E-Mail: [planung@martipartner.ch](mailto:planung@martipartner.ch)

[www.martipartner.ch](http://www.martipartner.ch)

Verantwortliche Partnerin: Lidia Räber

Mitarbeit: Hannes Schwörer

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Festlegungen</b>	<b>7</b>
2.1	Allgemeine Anforderungen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	7
2.2	Kantonale Vorgaben	7
2.3	Regionale Grundlagen und Vorgaben	11
2.4	Weitere Vorgaben und Inventare	15
<b>3</b>	<b>Kommunale Grundlagen</b>	<b>18</b>
3.1	Räumliche Analyse	18
3.2	Leitbild räumliche Entwicklung	21
3.3	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	24
<b>4</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>25</b>
4.1	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	25
4.2	Bauzonenkapazität	28
4.2.1	Flächenstatistik	28
4.2.2	Bestehende Einwohnerdichten	29
4.2.3	Einwohnerkapazität der geplanten Bauzonen	30
4.3	Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität	32
4.3.1	Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	33
4.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	35
4.5	Landwirtschaft	36
<b>5</b>	<b>Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</b>	<b>40</b>
5.1	Bauzonenplan	40
5.1.1	Änderungen Bauzonenplan	41
5.1.2	Änderungen innerhalb Bauzonen / Umzonungen	41
5.1.3	Ein- und Auszonungen	43
5.1.4	Abgrenzung der Bauzonen	44
5.2	Kulturlandplan	45

5.2.1	Landwirtschaftszone	45
5.2.2	Landschaftsschutzzone	45
5.2.3	Naturschutzzonen im Wald	45
5.2.4	Fördergebiet Hochstamm-Obstgärten	46
5.2.5	Naturschutzzonen und Naturobjekte	47
5.2.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	51
<b>5.3</b>	<b>Bau- und Nutzungsordnung (BNO)</b>	<b>52</b>
5.3.1	Messweisen	52
5.3.2	Materielle Änderungen der BNO	53
<b>5.4</b>	<b>Weitere Inhalte und Instrumente der Nutzungsplanung</b>	<b>61</b>
5.4.1	Erschliessungsprogramm	61
5.4.2	Sondernutzungspläne	61
5.4.3	Mehrwertabgabe	61
5.4.4	Historische Verkehrswege	61
5.4.5	Kommunale und kantonale Schutzobjekte	62
5.4.6	Gebäude mit kommunalem Volumenschutz	65
5.4.7	Archäologische Fundstellen	66
5.4.8	Regelung der Verkaufsnutzungen	66
5.4.9	Waldgrenzen	67
5.4.10	Grund- und Quellwasserschutzzonen	67
5.4.11	Gewässerraum und Uferschutzzone	68
5.4.12	Hochwasserschutz	70
<b>5.5</b>	<b>Umweltaspekte</b>	<b>74</b>
<b>6</b>	<b>Organisation und Ablauf</b>	<b>79</b>
6.1	Planungsorganisation	79
6.2	Planungsablauf	80
6.3	Erfolgter Planungsablauf	81
6.3.1	Entwurf der Nutzungsplanung	81
<b>7</b>	<b>Anhang</b>	<b>83</b>

Abbildungsnachweis: siehe Quellenangabe Beschriftung

alle übrigen Pläne und Skizzen ohne Quellenangabe sind eigene Abbildungen der Marti Partner, Architekten und Planer AG

# 1 Ausgangslage

Über Hendschiken

Die Gemeinde Hendschiken liegt als einziger Ort im Bünztal nicht am Hangfuss, sondern inmitten der weiten Talsohle, allerdings gegenüber der Bünz doch auf einer leicht erhöhten Geländestufe.

Hendschiken verfügt über charakterlich drei sehr unterschiedliche Ortsteile – Horner, Dorf und Steinacher – sowie die Hofgruppe Bühl. Das Ortsbild des Dorfkerns ist geprägt durch Bauernhäuser und ihre typischen Vorgärten. Der ländliche Charakter konnte bis heute weitestgehend erhalten werden.

In den letzten neun Jahren (2011 bis 2019) wurde ein sehr starkes Bevölkerungswachstum um durchschnittlich 3.6% pro Jahr verzeichnet. So stieg die Bevölkerungszahl bis Ende 2020 auf 1'330 Einwohner/Einwohnerinnen. Die kantonale Prognose für das Jahr 2040 von 1'260 Einwohnern wurde bereits 2018 überschritten.

Bestehende  
Nutzungsplanung

Die bestehende, rechtsgültige Nutzungsplanung der Gemeinde Hendschiken stammt aus dem Jahr 2007. Der Planungshorizont für eine Gesamtschau beträgt gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz 15 Jahre.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus den folgenden Instrumenten:

- **Bauzonenplan (BZP)** vom 02. Mai 2007
- **Kulturlandplan (KLP)** vom 02. Mai 2007
- **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)** vom 02. Mai 2007

Die Aufgabe der Gesamtrevision ist es, diese Pläne und die BNO bezüglich der erwünschten räumlichen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung neu auszurichten.

Planungsbedarf

Die bestehende Nutzungsplanung ist in ihren Grundzügen knapp 14 Jahre alt. Wichtige rechtliche Rahmenbedingungen haben sich seither geändert. Eine neue Gesamtschau ist daher angezeigt.

Der Zeitpunkt einer Gesamtrevision ist auch bezüglich der übergeordneten Planung günstig gewählt. Mit der 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes RPG haben sich die Anforderungen an den Umgang mit den bestehenden Bauzonen erhöht. Die Siedlungsentwicklung nach Innen hat Priorität. Damit und mit der erfolgten Gesamtrevision des kantonalen Richtplanes 2011, der Richtplananpassung Siedlungsgebiet 2015 und dem teilrevidierten Baugesetz, Stand 2020, sind die neuen Rahmenbedingungen für kommunale Planungen klar vorgegeben.

Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

→ Umsetzung der angestrebten Gesamtentwicklung gemäss Leitbild räumliche Entwicklung von 2020,

→ Rechtssicherheit durch Umsetzung der übergeordneten Grundlagen von Kanton und Bund zu erlangen.

Planungskredit

Die Gemeindeversammlung hat am 12. Juni 2019 dem Planungskredit für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zugestimmt.

## 2 Übergeordnete Festlegungen

### 2.1 Allgemeine Anforderungen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Revision RPG 2014

Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG, das durch die Volksabstimmung am 3. März 2013 beschlossen und am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, hat einen Paradigmenwechsel im Bereich Siedlung eingeleitet. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz ist beabsichtigt, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden umzusetzen, indem zu grosse Bauzonen verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden.

Artikel 15 RPG

So gilt namentlich der folgende Art. 15 RPG:

1 Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

2 Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

3 Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgefleichen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

4 Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Das RPG enthält auch Vorgaben für die kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung (Art. 8a RPG, Art. 5a RPV), welche indirekt auf die kommunalen Nutzungsplanungen Auswirkungen haben (siehe Kap. 2.2). Zurzeit wird die Anpassung der Vorschriften zum Kulturland diskutiert.

### 2.2 Kantonale Vorgaben

Kantonaler Richtplan

Der aktuelle kantonale Richtplan wurde am 20. September 2011 durch den Grossen Rat beschlossen, die Teiländerung Siedlungsgebiet am 24. März 2015. Die Festlegungen bestimmen die angestrebte langfristige räumliche Entwicklung. Sie sind für die Behörden verbindlich und bilden die Genehmigungsvoraussetzung für die Nutzungspläne der Gemeinden.

Die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen (Beschlüsse) sind in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen.

Der folgende Ausschnitt der Richtplan-Gesamtkarte zeigt die kartografisch darstellbaren Richtplanbeschlüsse des Kantons. Weitere Richtplanbeschlüsse sind im Richtplantext enthalten.

Aussagen des kantonalen Richtplans für Hendschiken



Abb. 1: Ausschnitt Hendschiken kantonalen Richtplan, (agis, Januar 2021)

- Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt (orange Fläche), Kap. S 1.2
- Ortsbild von regionaler Bedeutung, (Symbol Haus), Kap. S 1.5
- Siedlungstrenngürtel Richtung Othmarsingen, Lenzburg und Dottikon (rote Längsstriche), Kap. S 2.1
- Naturschutzgebiet von kantonalen Bedeutung (dunkelgrün im Wald (grün), Kap. L 4.1
- Landwirtschaftsgebiet / Fruchtfolgeflächen (hellgelb), Kap. L 3.1
- Vororientierung: Hendschiken, K388/389, Sanierung Niveauübergang (Variante «Schwarester») (rote Punkte), Kap. M 2.2
- Vororientierung: Dottikon West Umfahrung (rote Punkte), Kap. M 2.2
- Zwischenergebnis: Lenzburg-Wohlen, Vierspurausbau Bünztalstrasse (rot gestrichelte Linie), Kap. M 3.3
- Vororientierung Mehrspurenausbau SBB im Freiamt (violette Kreise), Kap. M 3.3
- Kantonales Interessengebiet für die Grundwassernutzung (blaue Linie), Kap. V1.1

Abschliessende Festlegung des Siedlungsgebietes

Die Siedlungsentwicklung nach Innen hat Priorität. Das Siedlungsgebiet ist durch den kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt. Dieses Siedlungsgebiet umfasst die bestehenden Bauzonen und Flächen, in denen in der Nutzungsplanung neue Bauzonen ausgetrennt werden können (S 1.2, Planungsgrundsatz A). In Hendschiken beschränkt sich das Siedlungsgebiet auf die bestehenden Bauzonen (vgl. Abb. 1: ) und entspricht dem Baugebiet gemäss Bauzonenplan vom 2. Mai 2007.



Gestützt darauf, kann die Gemeinde Henschiken keine weiteren Einzonungen vornehmen, sofern diese nicht wertgleich (flächen- und wesensgleich) kompensiert werden. Daher steht für die vorliegende Nutzungsplanungsrevision die konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und die Sicherstellung der Erschliessung und Überbauung im Vordergrund.

Es werden Zielvorgaben für die zu erreichenden Mindesteinwohnerdichten bis 2040 im überbauten und unüberbauten Gebiet formuliert (50 E/ha und 70 E/ha). (Vgl. Kap. S 1.2. des kantonalen Richtplanes)

Raumkonzept Aargau:  
ländliche  
Entwicklungsachse

Im Raumkonzept des Kantonalen Richtplans sind funktionale Räume mit ihren entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Henschiken zählt gemäss Raumkonzept Kanton Aargau zum Raumtyp «ländliche Entwicklungsachse».

Gemeinden der ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomeration mit den Zentren verbinden.

Die Gemeinden dieses Raumtyps sollen bis 2040 knapp einen Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und einen Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung soll vorrangig an den zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die Gemeinde Henschiken befindet sich an einer ländlichen Entwicklungsachse, die von Lenzburg bis nach Wohlen reicht und verkehrlich gut erschlossen ist. Die kantonale Planungsannahme für Henschiken geht von einem Bevölkerungswachstum von 24% bis ins Jahr 2040 aus.

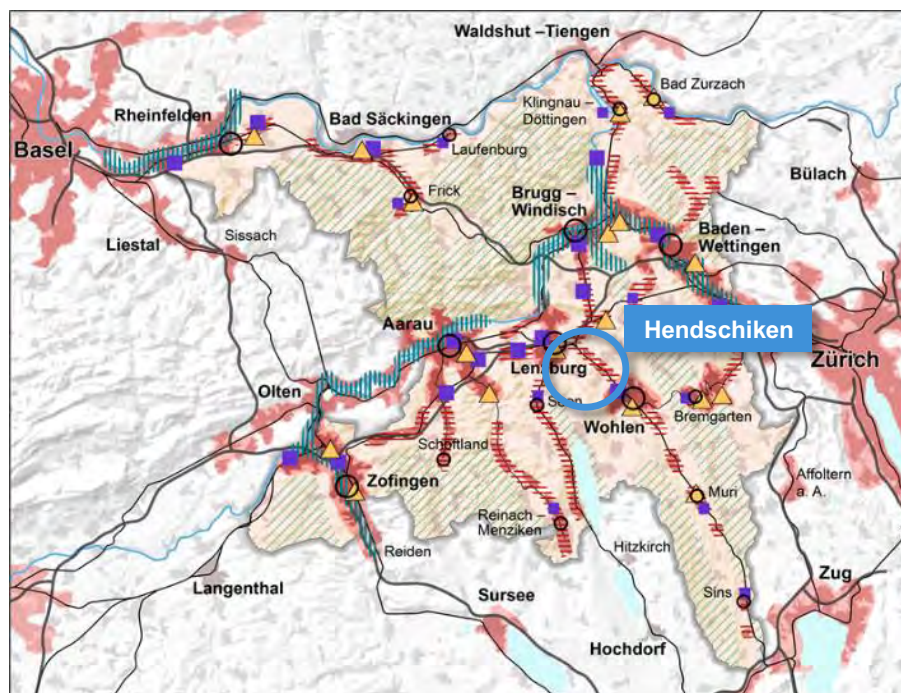


Abb. 2: Raumkonzept Aargau, BVU ARE 2016

Baugesetz und  
Bauverordnung

Seit der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung haben sich auf kantonaler Ebene diverse Änderungen von Gesetzen und Verordnungen ergeben (vgl. auch Anhang) Die wichtigsten sind das Baugesetz und die Bauverordnung.

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Juli 2020
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. Januar 2018

Baubegriffe und  
Messweisen (IVHB)

Der Kanton Aargau ist anfangs 2010 dem Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beigetreten. Die Bestimmungen des Konkordats sind, gestützt auf das revidierte Baugesetz, in der neuen Bauverordnung (BauV) von 2011 umgesetzt worden. Die Änderungen betreffen diverse Baubegriffe und Messweisen. Sie sind in der neuen BNO zu berücksichtigen.

Mehrwertabgabe

Das revidierte Raumplanungsgesetz verlangt, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Dies bedeutet, dass bei neu eingezonten, und unter gewissen Voraussetzungen auch bei umgezonten Grundstücken eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent zu erheben ist.

Seit dem 1. Mai 2017 gelten die Bestimmungen im revidierten Baugesetz des Kantons Aargau über die Mehrwertabgabe (§ 28 a-h BauG, «Ausgleich von Planungsvorteilen»). Zur gleichen Zeit trat die Verordnung dazu in Kraft (MWAV).

Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung

des Grundstückes oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist.  
Der Gemeinderat überweist den Anteil des Kantons (10%) unmittelbar nach dem Bezug der Mehrwertabgabe. (§ 28a BauG).

Der Gemeinderat sieht gemäss § 1 MWAV von einer Mehrwertabgabe ab, wenn die pflichtige Fläche nicht grösser ist als 80 m<sup>2</sup> oder die Abgabe weniger als Fr. 5'000 beträgt (Bagatellfall).

Die Gemeinden verwenden die Erträge aus der Mehrwertabgabe gemäss § 5 Abs. 1 RPG zweckgebunden.

### 2.3 Regionale Grundlagen und Vorgaben

Region  
Unteres Bünztal

Die Gemeinde Hendschiken gehört dem Regionalplanungsverband Unteres Bünztal an. Das Raumkonzept Unteres Bünztal 2016 macht für die Gemeinde Hendschiken folgende Aussagen, welche in der Revision zu berücksichtigen sind:



Abb. 3: Ausschnitt Raumkonzept Unteres Bünztal (Regionales Raumkonzept Unteres Bünztal, 2016)

Aussagen für Hendschiken  
im REK Unteres Bünztal

- Schützenswerte Bauten werden nicht abgerissen und wenn möglich renoviert und erhalten.
- Bestehende Traditionen, zeitgenössische kulturelle Anlässe sowie Vereine werden, wenn möglich und nötig von den Gemeinden unterstützt.
- Die Gemeinden arbeiten zusammen und suchen regionale Lösungen.
- In Zusammenarbeit mit der Fachstelle Aargaumobil erarbeiten die Region und die Gemeinden Mobilitätsmanagementangebote für Unternehmen und Bevölkerung (z.B. Firmenabos, Mobility, Information für Neuzuzüger, Angebote für die Schulen, Elektroautos / Elektrotankstellen).
- Die Gemeinden setzen sich für die bedarfsgerechte Aufwertung von Bike + Ride Anlagen an allen Bahnhöfen ein.
- Die Gemeinden passen das Regionalbusangebot bedarfsgerecht an.
- Die Region prüft die Optimierung eines Abendangebots (z.B. Rufbus).
- Die Region und die Gemeinden setzen sich beim Kanton für eine Beseitigung der Engpässe der Bünztalstrasse ein.
- Die Gemeinden setzen sich im Rahmen des Sanierungszyklus beim Kanton für eine Aufwertung der Ortsdurchfahrten für den Fuss- und Veloverkehr ein. Im Rahmen von kommunalen Planungen beachten die Gemeinden die Belange des Fuss- und Veloverkehrs.
- Die Gemeinden prüfen die Einführung von Tempo 30-Zonen.
- Die Region erhebt Schwachstellen entlang der Fuss- und Velorouten. Diese werden von den Gemeinden sukzessive behoben. Dabei werden die Schwachstellen im Umkreis von Schulen prioritär behandelt.
- Ergänzung der fehlenden Wegstücke des Fuss- und Velowegnetzes im Gebiet Horner (gemäss Plan REK).
- Die Ortsdurchfahrten der Gemeinden werden nach Möglichkeit durchgrünt.
- Um die Schulhäuser werden naturnahe Grünräume angelegt und gepflegt.
- In öffentlichen Quartieren werden öffentliche Grünräume gefördert.

- Die offenen Talböden werden möglichst freigehalten. Die Durchgängigkeit für Tiere wird mit Trittsteinen und Leitstrukturen (Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen) verbessert.
- Mit der Revitalisierung von Seitenbächen der Bünz wird der Vernetzung von Lebensräumen, der Siedlungsdurchgrünung und dem Schutz vor Hochwasser Rechnung getragen.
- Die Gemeinden führen regelmässig Gespräche mit den ortsansässigen Unternehmen durch.
- Die Gemeinden sichern mit ihrer Nutzungsplanung dem Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten.
- Die Gemeinden in der Region unterstützen nach Möglichkeit zentralörtliche Leistungen von regionaler Bedeutung.
- Mit Ausnahme des Regionalzentrums Wohlen verzichten die Gemeinden auf grössere Dienstleistungseinrichtungen von regionaler Bedeutung und vermeiden so eine Konkurrenzierung der zentralörtlichen Dienstleistungen am Standort Wohlen.
- Die Gemeinden erarbeiten eine Innenentwicklungsstrategie (IES).
- Die Gemeinden schaffen mit ihrer Nutzungsplanung Bedingungen dafür, dass sich Neu- und Umbauten gut in die bestehende Bausubstanz und Landschaft eingliedern
- Die Gemeinden schützen Ortsbilder und Einzelbauten von regionaler und kommunaler Bedeutung.
- Aussiedlerhöfe werden nur an den Rändern der offenen Talebene ermöglicht.
- Im Rahmen von Arealentwicklungen werden bestehende Fusswegverbindungen aufgewertet oder neue geschaffen.
- Die Gemeinden sichern bestehende Freiräume.
- Im Rahmen von Arealentwicklungen wird ein Teil der Arealfläche zum hochwertigen Freiraum entwickelt.
- Die Gemeinden ermöglichen mit ihrer Nupla die Planung entlang von Ortsdurchfahrten.
- Die Gemeinden ermöglichen mit ihrer Nupla flexible, überhohe Erdgeschosse.
- Mit Ausnahme von Wohlen verzichten die Gemeinden auf die Festlegung neuer Einkaufszentren und passen ihre Nutzungsplanungen wo nötig an.
- Die Region erarbeitet zusammen mit Aargau Services Standortförderung eine Ansiedlungsstrategie für neue wertschöpfende Betriebe.

Region  
Lebensraum Lenzburg-  
Seetal

Henschiken ist Mitglied des Regionalverbandes Lebensraum Lenzburg-Seetal.

Das regionale Entwicklungskonzept (REK) des Lebensraums Lenzburg-Seetal wurde zwischen 2018 und 2020 erarbeitet. Die Vernehmlassung in den Gemeinden hat im Juni 2019 stattgefunden. Das REK wurde am 20. Mai 2020 vom Vorstand beschlossen.

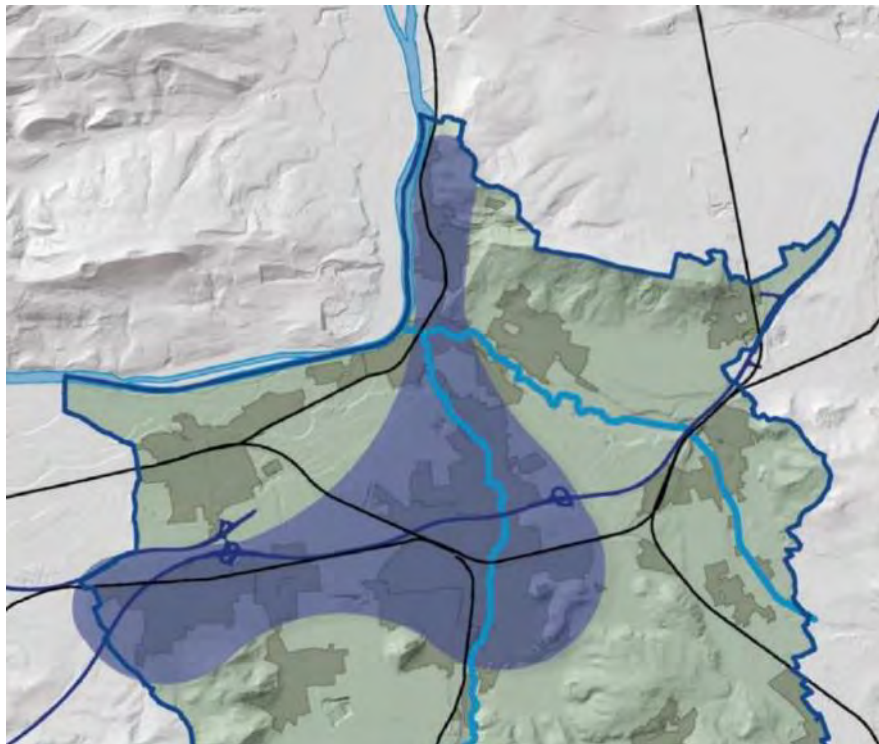


Abb. 4: Ausschnitt räumliches Entwicklungskonzept Lenzburg – Seetal (REK LLS, 2020)

Das REK des Regionalverbandes Lebensraum Lenzburg-Seetal wurde mit dem REK Unteres Bünzthal abgestimmt. Henschiken liegt gemäss Abbildung 4 im ländlichen Bereich (grün) und grenzt an den städtischen Raum (violett). Für Henschiken werden keine spezifischen Ziele genannt ausser im Zielbild Mobilität, welches für die Gemeinde eine Ergänzung des Radverkehrsnetz vorsieht.



## 2.4 Weitere Vorgaben und Inventare

ISOS  
Inventar der  
schützenswerten  
Ortsbilder der Schweiz

Über die Merkmale der dörflichen Struktur und des Ortsbildes macht das ISOS von 1978 (Erstinventarisierung, nicht überarbeitet) folgende Aussagen:

- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Ausgeprägtes Wies- und Ackerbauerdorf mit gewissen Lagequalitäten durch die mehrheitlich unverbauten Situation in der Bünzebene.
- Besondere arch. hist. Qualitäten als gesamthaft intaktes (auch nutzungsmässig) Bauerndorf mit regionaltypischen Bauernhäusern des 17.-19. Jh., insbesondere erwähnenswert die Baugruppe Oberdorf mit ehemaligen Strohdachhäusern, sowie als Einzelbau das alte Landschulhäuschen aus dem Jahr 1810 (*mittlerweile abgebrochen, der Glockenturm wurde erhalten*).
- Gewisse räumliche Qualitäten durch die Bildung lockerer Strassenräume, welche sich im Bereich der Erschliessungsstrassen teils zu Gassen verengen und durch die weitgehend intakten Zwischenbereiche (Nutz- und Ziergärten, kleine Obstgärten) einen ausgeprägten, bäuerlichen Charakter aufweisen.

Teilweise entspricht die im Zonenplan festgelegte Dorfzone nicht dem Gebiet "Dorf" gemäss ISOS: So weist das ISOS das Gebiet Oberdorf als wertvollste Baugruppe aus. Dennoch ist das Gebiet zum grösseren Teil bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan der Wohnzone W2 zugewiesen. Nur wenige Gebäude im nördlichen Teil der Baugruppe liegen in der Dorfzone. Das Quartier hat seit der Inventaraufnahme ins ISOS starke Veränderungen erfahren und weist den Charakter einer Wohnzone auf. Diese Zonenabgrenzung wird aus diesem Grund mit der Revision wiederum übernommen.

Die Ziele der Erhaltungszonen 1.1 und 1.2 d.h. des Abbruchverbotes wird durch die kommunale Unterschutzstellung der wertvollen Baugruppen sowie des Baulinienplanes genügend umgesetzt. Auf weitere Festlegungen in der BNO, wie zum Beispiel einem Abbruchverbot wird verzichtet, da dieses durch die obengenannten Vorgaben faktisch bereits besteht.

Das Bauinventar der Gemeinde gibt Auskunft über die schützenswerten Objekte in der Gemeinde Hendschiken und wurde im Rahmen der Gesamtrevision von der kantonalen Denkmalpflege aktualisiert. Es ist somit aktueller als das ISOS, welches das Schulhaus (E 0.0.11) mit Erhaltungsziel A bezeichnet. Das Schulhaus wurde von der kantonalen Denkmalpflege weder besichtigt noch ins Inventar aufgenommen.

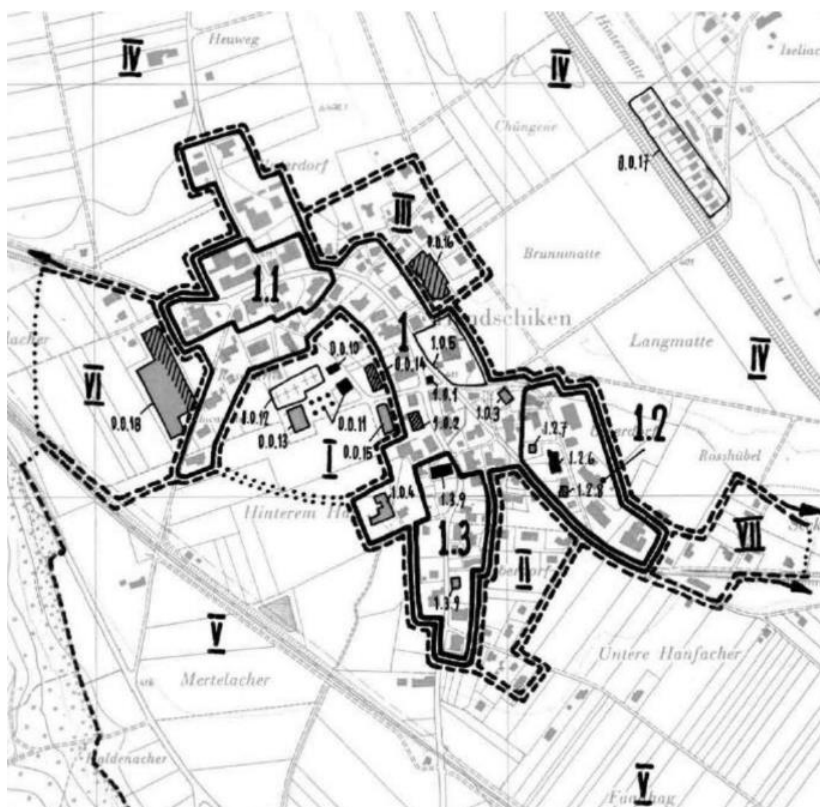


Abb. 5: ISOS, Kartierung 1978 (Bezeichnung 1. = Dorf, Erhaltungsziel B, 1.1 = Unterdorf, Erhaltungsziel A, 1.2 = Usserdorf, Erhaltungsziel A, 1.3 = Oberdorf, Erhaltungsziel A) (ISOS, Bundesamt für Forstwesen, Abt. Natur- und Heimatschutz)

Bauinventar

Gemäss Baugesetz und Kulturgesetz sind die Schutzobjekte im Verfahren der Ortsplanung zu bestimmen. Grundlage dafür bildet das Bauinventar aus dem Jahr 1998/99, welches von der kantonalen Denkmalpflege auf den Stand Dezember 2020<sup>1</sup> aktualisiert wurde. Das Inventar umfasst 20 Gebäude, vier Grenzsteine und zwei Brunnen. Es enthält auch Hinweise zum gesetzlichen Auftrag und die Kriterien, gemäss denen die schutzwürdigen Objekte bestimmt wurden.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Es sind mehrere historische Verkehrswege, mit lokaler, regionaler und auch nationaler Bedeutung in verschiedenen Erhaltungsstufen der Substanz in Hendschiken vorhanden. Einige der historischen Verkehrswege führten in den Ortskern. Die meisten führten durch das heutige Kulturland in die umliegenden Dörfer. (weitere Ausführungen: 5.4.4 Historische Verkehrswege)

Natur- und Landschaftsinventar

Die Gemeinde verfügt noch über kein Landschaftsinventar. Eine separate Arbeitsgruppe bestehend aus Hanspeter Baumann, Herbert Flück und André Zobrist hat das Landschaftsinventar der Gemeinde Hendschiken erarbeitet. Dabei wurden die bestehenden Flächen und Naturobjekte überprüft und neu auf ihre Schutzwürdigkeit hin bewertet. Die Schutzziele und Pflegemassnahmen wurden

<sup>1</sup> Überarbeitete Ausgabe des Kurzinventars von 1998/99; 2020 Kanton Aargau Departement für Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege



aktualisiert. Erfasst wurden Naturzonen und -objekte im Kulturland und markante Einzelbäume in der Bauzone.

#### ICOMOS

ICOMOS ist der internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten in Paris. Die Landesgruppe ICOMOS Suisse publiziert eine Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz. Es handelt sich nicht um ein Inventar.

Für die Gemeinde Hendschiken werden in der Liste sechs Objekte aufgeführt.

Die Gärten befinden sich alle im Dorfkern. Es handelt sich um den Friedhof, mehrere Bauernhausgärten sowie ein Ensemble ähnlicher Gärten bei drei benachbarten Bauernhäusern an der Hauptstrasse. Die Gärten werden durch den neuen Absatz in den Vorschriften der BNO zum Erhalt der Vorgärten geschützt.

#### Baulinienplan

Parallel zur letzten Revision der Nutzungsplanung wurde ein Baulinienplan erarbeitet. Damit wurde bezweckt, die für das Ortsbild prägende Strukturierung des Strassenraums langfristig zu sichern. Im Dorfkern der Gemeinde Hendschiken stehen viele Gebäude im Unterabstand zu Kantons- und Gemeindestrassen. Diese Gebäude strukturieren das Strassenbild.

Der Baulinienplan hat folgende Ziele:

- Schutz des Ortsbildes
- Gestaltung des Strassenraumes

Unterabstände auch ohne Gebäudeschutz ermöglichen

#### Genehmigungsinhalt

- Baulinien: Rote Linien

#### Orientierungsinhalt

##### Gebäude

- Gebäude unter Substanzschutz: Pink
- Gebäude unter Volumenschutz: blau
- Übrige für das Strassenbild mitbestimmende Gebäude: Orange

##### Bauzonen

- Dorfzone: Braun
- OeBA: grau
- Wohnzone: gelb
- Wohn und Gewerbezone: violett/gelbe Striche



Abb. 6: Baulinienplan Gemeinde Hendschiken (2007)

### 3 Kommunale Grundlagen

Vorgehensweise zur Erarbeitung der Grundlagen, der Analyse und des räumlichen Entwicklungsleitbilds

Als Grundlage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland hat die Gemeinde Hendschiken ein räumliches Entwicklungsleitbild<sup>2</sup> erarbeitet.

Das Leitbild zeigt die gewünschte, räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 25 Jahren auf. Die Ergebnisse wurden stufengerecht in die Instrumente der Nutzungsplanung überführt.

Grundlage des Leitbildes räumliche Entwicklung bildet eine umfangreiche Bestandesaufnahme und Analyse des Ortes, die dort ausführlich dargelegt wird. Im Folgenden werden nur die, für die Revision wesentlichen Analysepunkte dargestellt.

Mit der Planungskommission wurde das behördenverbindliche Leitbild räumliche Entwicklung erarbeitet. Der eigentlichen Leitbildentwicklung ging neben der «Sicht-von-Aussen» (räumliche Analyse, vgl. 3.1), eine SWOT Analyse auf der Grundlage eines Workshops mit der Bevölkerung voraus (vgl. 3.2), die die «Sicht-von-Innen» aufzeigt. Die Ergebnisse der Analysen sind in das Leitbild räumliche Entwicklung eingeflossen.

#### 3.1 Räumliche Analyse

Historische Siedlungsentwicklung

Hendschiken verfügt über drei charakterlich sehr unterschiedlichen Ortsteilen (Horner, Dorf und Steinacher), sowie die Hofgruppe Bühl. Diese war bereits in der Michaeliskarte von 1840 enthalten.

Der ländliche Charakter des Dorfes konnte bis heute weitestgehend erhalten bleiben. Die heutige Dorfstruktur ist auch bereits auf der Michaeliskarte von 1840 erkennbar. Verschiedene auf dieser Karte abgebildete Gebäude bestehen noch heute.

Ab den 90er Jahren wurde die ursprüngliche Dorfstruktur mit dem Bau von Einfamilienhäusern entlang der Othmarsingerstrasse und im Gebiet Brüggliacher erweitert. Die Entwicklung des Gebiets Steinacher mit Einfamilienhäusern erfolgte ab 1970.

Ebenfalls bereits auf der Michaeliskarte verzeichnet ist eine Gebäudegruppe (Bierbrauerei) im Gebiet Horner. Im Jahr 1882 wurde dort die Bahnstation erstellt. Ab 1955 hat sich das Gebiet kontinuierlich weiterentwickelt.



1840 Michaeliskarte / 1880 Siegfriedkarte / 1955 Landeskarte / 2000 Landeskarte

#### Strassenverkehr

Die Gemeinde Hendschiken verfügt über fünf Kantonsstrassen. Die Bünzstalstrasse (K123) und die Othmarsingerstrasse (K266) sind Hauptverkehrsstrassen, die übrigen sind Verbindungsstrassen.

Momentan befindet sich die Spange Lenzburg/Hornerfeld des A1-Zubringers im Bau. Der Entscheid der Netzvariante ist im Jahr 2023 vorgesehen, wobei dem Entscheid ein Monitoring des A1-Zubringers nach einem Jahr in Betrieb vorausgeht. Dieses Monitoring soll aufzeigen, welche Massnahmen zweckmässig sind. Ebenfalls soll im Rahmen des Monitorings die Beurteilung der Notwendigkeit der Umfahrung der Gemeinde Dottikon erfolgen. Dieser Umfahrung steht die Gemeinde Hendschiken aufgrund des grossen Verlusts an landwirtschaftlicher Fläche sehr kritisch gegenüber.

Auf der K374 in Fahrrichtung Lenzburg ist eine Dosierstelle vorgesehen. Dadurch soll die Ausweichroute via Ammerswil weniger attraktiv werden. Der Knotenpunkt K123/K376 soll in der heutigen Form erhalten bleiben, aber kurz-/mittelfristig mit einer Lichtsignalanlage ausgeschattet werden.

In Hendschiken bestehen momentan drei Anschlüsse an die K123. In Zukunft soll es nur noch einen Anschluss geben und entsprechend sollen zwei Bahnübergänge geschlossen werden. Welche dies sein sollen, ist noch offen. In der Gemeinde besteht die Befürchtung, dass dies zu mehr Durchgangsverkehr im Dorf führen wird. Die Vorschläge des Gemeinderates zur Vermeidung des Durchgangsverkehrs werden in die Variantenbeurteilung des Kantons einfliessen.

#### Öffentlicher Verkehr

Im Bereich des öffentlichen Verkehrs verfügt die Gemeinde Hendschiken über einen Bahnhof mit Direktverbindungen nach Lenzburg, Aarau, Olten, Muri, Wohlen, Rotkreuz, Brugg, Dietikon und Zürich. Eine Busverbindung in die umliegenden Gemeinden und/oder vom Dorf zum peripher gelegenen Bahnhof besteht nicht.

Am Bahnhof befinden sich weiter eine Park- und Ride-Anlage der SBB mit 16 Parkplätzen sowie seit 2017 eine doppelstöckige Bike- und Ride-Anlage.

#### Fuss- und Radverkehr

Im Fusswegnetz der Gemeinde Hendschiken bestehen diverse Lücken. Insbesondere fehlen die Verbindungen zwischen Bahnhof, Brüggliacher und Gebiet Steinacher. Weiter fehlt ein Übergang vom Dorf in den Wald Richtung Rain (Waldhütte). Ein neuer kantonaler Radweg soll im Rahmen der Sanierung der K123 und des Ausbaus der Hornerstrasse entstehen.

#### Landschaft und Freiraumstruktur

Hendschiken liegt in einer flachen Ebene etwas 200 m westlich der Bünz. An der westlichen Gemeindegrenze erheben sich der Lütisbuech und der Rain, beides Ausläufer des Rietenbergs, welche die natürliche Grenze zum Seetal bilden.

---

<sup>2</sup> Hendschiken: Leitbild räumliche Entwicklung, vom Gemeinderat beschlossen am 03. November 2020

Der Raum zwischen Othmarsingen und Hendschiken sowie zwischen Hendschiken und Dintikon bildet eine wichtige Landschaftskammer und ist im kantonalen Richtplan als Siedlungstrenngürtel bezeichnet, welcher freigehalten werden muss.

Ein wesentliches Element im Siedlungsraum sind die Freiraumstrukturen und die typischen Vorgärten der Bauernhäuser. Zu diesen muss auch in der Zukunft Sorge getragen werden.

Die wichtigsten Naherholungsräume bilden die 2014 renaturierte Bünz, sowie die nahegelegenen Wälder. Weiteres Naturelement ist der Krebsbach mit dem Feuerwehrweiher.



Abb. 7. Landschaft Hendschiken mit Sicht in die Berge (Homepage Hendschiken)



Abb. 8. Sicht aufs Dorf (Homepage Hendschiken)

#### Versorgung / Begegnungsorte

Die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Primarschule und Gemeindeverwaltung sind in Hendschiken vorhanden. Die Oberstufe befindet sich in Dottikon.

In der Gemeinde Hendschiken gibt es einen Dorfladen (Volg) mit Postagentur sowie kleine Hofläden. Diese vermögen jedoch nicht den gesamten täglichen Bedarf abzudecken. Weiter gibt es zwei Restaurants, eines im Dorf sowie eines am Bahnhof.

Begegnungsorte sind einerseits das Schulhausareal, inkl. Kirchzentrum und Spielplatz, der Dorfladen und das Waldhaus.

### 3.2 Leitbild räumliche Entwicklung

Erarbeitung mit der  
Planungskommission

Das Leitbild räumliche Entwicklung wurde mit der Planungskommission an mehreren Sitzungen erarbeitet und vom Gemeinderat am 3. November 2020 beschlossen.

Es vermittelt eine räumlich-strategisch Vorstellung davon, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten in den nächsten 25 Jahren entwickeln soll. Darüber hinaus stellt es eine Richtschnur für zukünftige raumwirksame Entscheide der Gemeindebehörden dar und bietet gleichzeitig Orientierung für Bevölkerung, Interessengruppen und Private.

Instrument SWOT Analyse

Mithilfe einer SWOT-Analyse (SWOT für Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats) werden die kommunalen Stärken und Schwächen sowie die Potentiale und Risiken systematisch erfasst.

Diesen «Blick-von-Innen» brachte einerseits die Planungskommission ein, andererseits konnte sich die Bevölkerung an einem Workshop zu ebendiesen Punkten äussern.

Stärken – Schwächen  
Potentiale – Risiken

In der Auswertung der SWOT-Analyse zeigte sich, dass als Stärke insbesondere der gute Anschluss an die Autobahn und das Zugnetz gesehen wird. Die Zentrale Lage für Industrie und Gewerbe, das intakte Ortsbild sowie die attraktive Landschaft zur Naherholung werden ebenfalls als Stärken wahrgenommen.

Als Schwächen treten vor allem das ungenutzte Gebiet im Horner sowie die Lücken im Fuss- und Velonetz hervor.

Potentiale sieht die Gemeinde im Ausbau von altersgerechten Wohnungen, in der Optimierung der Verkehrssituation und in der Innenentwicklung der Dorfzone. Dort birgt sich aber auch gleichzeitig eines der Risiken: Man befürchtet, dass in der Dorfzone bei zu starker Verdichtung das charakteristische Ortsbild verloren geht.

Die vorhandenen Stärken und die potenziellen Chancen sollen zukünftig gestärkt und die Schwächen und Risiken sollen minimiert werden. Dazu sind im Leitbild räumliche Entwicklung die entsprechenden Entwicklungsziele festgelegt und die Handlungsfelder formuliert worden.

Wesentliche  
Entwicklungsziele und  
Handlungsfelder räumlicher  
Entwicklung

Wesentliche Ziele räumlicher Entwicklung wurden identifiziert. Konkret wurden die Handlungsfelder zum Erreichen dieser Ziele formuliert. Die folgenden Aussagen sind dazu im Leitbild räumliche Entwicklung verankert und wurden in die Gesamtrevision Nutzungsplanung umgesetzt:

Ziele Innenentwicklung	Handlungsfelder
<b>Moderates Bevölkerungswachstum vom 0.8% anstreben</b>	Da das Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren sehr stark war, möchte man in Zukunft ein moderates Bevölkerungswachstum von 0.8 Prozent pro Jahr anstreben.
<b>Innenentwicklung in der Dorfzone unter Erhalt des durch Bauernhäuser mit ihren typischen Vorgärten geprägten Charakters</b>	Erhöhung der heute eher geringen baulichen Dichte von 39 E / ha. Insbesondere die Einwohnerdichte in der Dorfzone, im Gebiet Horner in der Wohn- und Gewerbezone sowie auf der noch unüberbauten Parzelle 204 soll überprüft werden. Balance zwischen Erneuerung und Erhalt im Dorfkern, um den heutigen Dorfcharakter mit den Bauernhäusern und den dazugehörigen Vorgärten zu bewahren.

Ziele Verkehr	Handlungsfelder
<b>Schliessung von Lücken im Fuss- und Radverkehrsnetz</b>	Diverse Lücken im Fuss- und Radverkehrsnetz sollen geschlossen werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fusswegverbindung zwischen Bahnhof und Brüggliacher</li> <li>- Unterführung Maiengrün</li> <li>- Zugang zum Wald und zum geplanten Radweg über die Bünz- talstrasse</li> <li>- Radweg entlang der Hauptstrasse/Dottikerstrasse.</li> </ul>
<b>Siedlungsorientierte Gestaltung von Strassen ohne Durchgangsverkehr</b>	Strassen ohne wesentlichen Durchgangsverkehr sollen siedlungsorientierter gestaltet werden. Prüfung von verschiedenen Tempo - 30 - Zonen im gesamten Dorfgebiet zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit. Wildparkieren mittels Verbote weiter unterbinden.
<b>Prüfung der Einführung einer Mitfahrgelegenheit</b>	Eine Mitfahrgelegenheit, wie sie in anderen Gemeinden bereits besteht, auch in Hendschiken schaffen. So kann insbesondere auch die ältere Bevölkerung den peripheren Bahnhof besser erreichen.
<b>Vermeidung von Durchgangsverkehr durch die Schliessung von zwei Anschlüssen an die K123 und die damit verbundene Entflechtung der Strasse und der Bahn</b>	Die Gemeinde Hendschiken soll von der K123 nur noch über einen Bahnübergang erreichbar sein. Im kantonalen Richtplan ist der Anschluss über den Übergang Schwaresterstrasse vorgesehen. Die Gemeinde befürchtet dadurch eine Zunahme des Durchgangsverkehrs im Dorf. Um dem entgegenzuwirken, hat die Gemeinde bereits eine mögliche Lösungsvariante erarbeitet und beim Kanton deponiert, welche dieser bei der Prüfung der verschiedenen Varianten miteinbeziehen wird.

Ziele Arbeiten	Handlungsfelder
<b>Erweiterung Arbeitsplatzgebiet Horner auf Kosten der Wohn- und Mischzone</b>	Erweiterung der Arbeitsplatzzone auf Kosten der Mischzone. Heutiges Gebiet um den Bahnhof mit gemischter Wohn- und Gewerbe- bezonen stark verdichten. Mit Vorschriften in der BNO einen haushälterischen Umgang mit dem Boden in der Arbeitsplatzzone erreichen.
<b>Erhalt des Gewerbeanteils in der Wohn- und Mischzone</b>	Gewerbeanteil in den Wohn- und Mischzonen an der Schwar- terstrasse und entlang der Othmarsingerstrasse soll erhalten blei- ben.

Ziele Wohnen im Alter	Handlungsfelder
<b>Wohnen im Alter mit Service im Zentrum fördern</b>	Wohnungsmix durch Anreize in der BNO fördern. Ziel ist ein ausreichendes Angebot an kleinen Miet- und Eigentums- wohnungen, um komfortables Wohnen im Alter zu gewährleisten.

Ziele Landschaft	Handlungsfelder
<b>Besonders wertvolle Naturwerte gemäss Landschaftsinventar schützen und unterhalten</b>	Gewährleistung des Schutzes ist vor allem entlang der renaturierten Bünz wichtig. Mittelfristig soll der Krebsbach renaturiert werden. Langfristige Möglichkeit: Melioration. Dies ermöglicht Betriebsoptimierung in der Landwirtschaft und Ver- besserung im Bereich des ökologischen Ausgleichs, der Land- schaftspflege und der Landschaftsgestaltung.
<b>Gestaltung der Ortseingänge und spezielle Standorte</b>	Ortseingänge verschönern, beispielsweise durch Blumenschmuck an Ortstafeln; Baumalleen am Ortseingang. Gestaltung spezieller Orte: Schulhausplatz, Begegnungsplatz, Spiel- platz Finanzierung mittels Crowdfunding, Sponsoring oder Veranstaltun- gen

Ziele Gebiet ARA	Handlungsfelder
<b>Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen auch nach Betriebsaufgabe der ARA beibehalten</b>	Die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird noch teilweise durch die ARA Falkenmatt genutzt. Freiwerdendes, kleines Gebiet soll als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der Bauzone erhalten bleiben.  Keine Auszonung für den regionalen Topf zur Verfügung stellen.

Ziele Rolle der Gemeinde	Handlungsfelder
<b>Rolle der Gemeinde bei Projekten in der Dorfzone</b>	Die Gemeinde soll klare Gestaltungsvorgaben in der Dorfzone setzen und eine aktive Rolle im Baubewilligungsverfahren einnehmen.  Projekte sollen künftig in jedem Fall frühzeitig der Gemeinde erreicht werden.

### 3.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Kommunaler Gesamtplan  
Verkehr

Gleichzeitig mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Der Gemeinderat hat am 3. November 2020 den Entwurf des kommunalen Gesamtplans Verkehr KGV zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Die Zielsetzungen und Massnahmenbereiche des KGV sind im Rahmen der Leitbildentwicklung in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe überarbeitet worden. Die Abstimmung Siedlung und Verkehr fand dabei statt und ist in Kapitel 4.4 beschrieben.



## 4 Zentrale Sachthemen

### 4.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

Hendschiken verzeichnete in den letzten neun Jahren (2011 bis 2020) ein sehr starkes Bevölkerungswachstum um durchschnittlich 3.6% pro Jahr. Bis Ende 2020 stieg die Bevölkerung auf 1'330 Einwohner/Einwohnerinnen.

Gemäss kantonalem Richtplan sollte das Bevölkerungswachstum markant geringer sein. Der Kanton geht bis 2040 von 1'260 Einwohner (orange gestrichelte Linie) aus. Diese Zahl wurde 2018 bereits überschritten. Als Gesamtkapazität der Bauzonen wurden 1'540 Einwohner errechnet.

Die Gemeinde Hendschiken geht davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren abnehmen wird, da die Gemeinde über nur noch wenig Bauland verfügt und Einzonungen nicht möglich sind.

Bevölkerungsentwicklung  
Gemeinde Hendschiken

Bevölkerungsentwicklung  
(blaue Linie)

Kantonale Prognose  
(orange gestrichelte Linie)

Lineare Entwicklung  
Gemeinde (grau  
gestrichelte Linie)

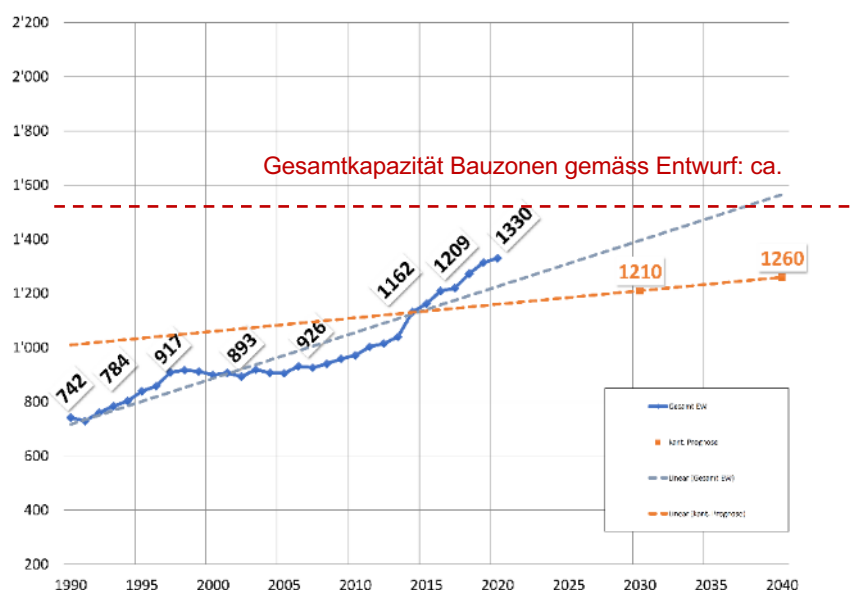


Abb. 9: Einwohnerentwicklung (eigene Darstellung, Statistik Aargau)

Altersstruktur

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Altersgruppe 65+ überproportional ansteigen. Der mehrgeschossige, altersgerechte Wohnungsbau wird dadurch an Bedeutung gewinnen. Wenn die Altersgruppe 65+ solche Wohnungen bezieht, ergibt sich die Chance, dass Einfamilienhäuser für Familien frei werden. Gemäss den kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wird die Altersgruppe 65+ bis ins Jahr 2032 eine Zunahme von 69% verzeichnen (2017: 462 Personen, 2032: 780 Personen).

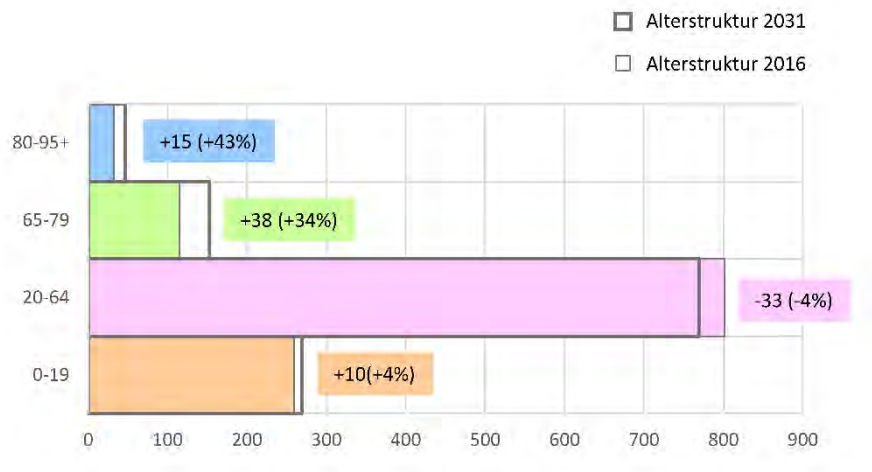


Abb. 10: Entwicklung der Altersverteilung in der Gemeinde (Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung, September 2018)

Arbeitsplätze

Laut Betriebszählung 2017 bestanden in Hendschiken 85 Arbeitsstätten mit 451 Voll- und Teilzeitbeschäftigten. Hendschiken verfügt über das Arbeitsgebiet Horner und die Wohn- und Mischzonen an der Schwarester- und Othmarsingerstrasse sowie die Dorfzone in denen ruhiges und mässig störendes Gewerbe zulässig ist.

Das Verhältnis der Anzahl Beschäftigten zu den Einwohnern (2017) von 0.37 zeigt, dass die Gemeinde eine Wegpendler Gemeinde ist.

Beschäftigte Entwicklung

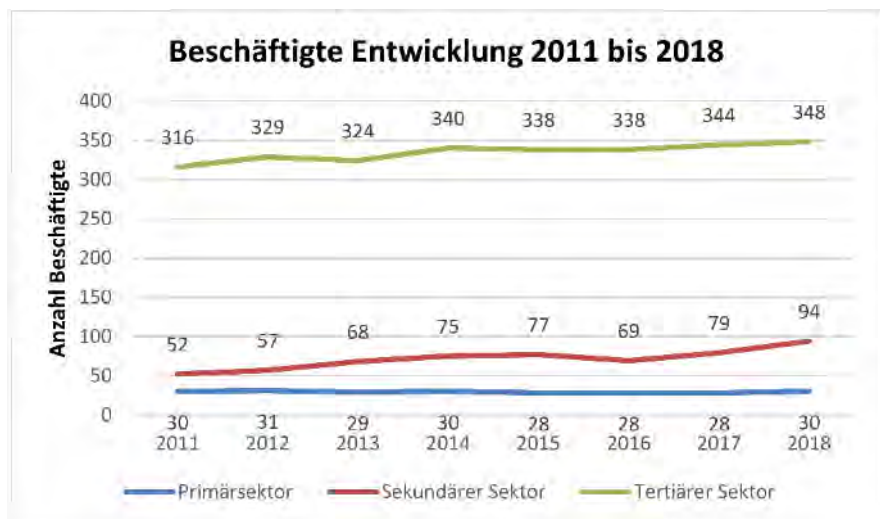


Abb. 11: Anzahl Beschäftigte Entwicklung 2011 bis 2018; Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS 2018

Arbeitsplätze Entwicklung

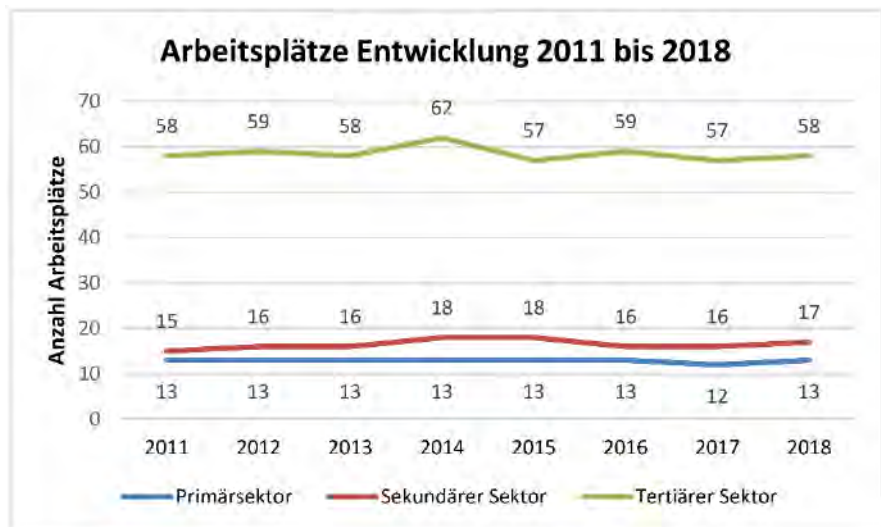


Abb. 12: Anzahl Arbeitsplätze Entwicklung 2011 bis 2018; Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS 2018

Beschäftigte und  
Arbeitsplätze Gemeinde  
Hendschiken



Beschäftigte und  
Arbeitsplätze Kanton  
Aargau

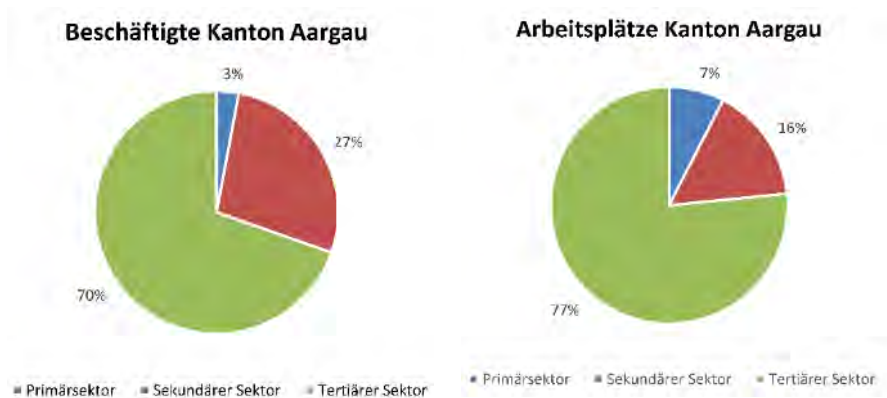


Abb. 13: Beschäftigte und Arbeitsplätze Gemeinde Hendschiken im Vergleich mit Kanton Aargau; Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) BFS 2018

Landwirtschaftsbetriebe

In Hendschiken bestehen noch neun Betriebe mit Direktzahlungen. Die zukünftigen Entwicklungsabsichten wurden mit Hilfe einer Umfrage im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erfragt (vgl. Kapitel 4.5).

## 4.2 Bauzonenkapazität

Grundsatz

Gemäss Artikel 47 Abs. 2 Raumplanungsverordnung legen die Planungsträger dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen ergriffen werden, um diese haushälterisch nutzen zu können.

### 4.2.1 Flächenstatistik

Die Gemeinde Hendschiken hat in den vergangenen Jahren keine neuen Bauzonen ausgeschieden. Die bauliche Entwicklung hat vor allem in den Aussenquartieren, insbesondere entlang der Othmarsingerstrasse im Bereich Brüggliacher, mit Neubauten von Einfamilienhäusern stattgefunden.

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan haben die gesamten Bauzonen eine Grösse von 44.15ha. Die Wohn- und Mischzonen von Hendschiken umfassen 33.6ha, davon sind 2.05 unüberbaut. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind 3.25ha goss

Flächenstatistik des rechtsgültigen Bauzonenplanes

Gemeinde Hendschiken, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan			
Flächenstatistik der rechtskräftigen Bauzonen			
rechtskräftige Bauzonen	Überbaut	Unüberbaut	Total
	ha	ha	ha
Dorfzone	10.50	0.30	10.80
WG2	5.75	0.20	5.95
W2	15.30	1.55	16.85
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>	<b>31.55</b>	<b>2.05</b>	<b>33.60</b>
Industriezone	7.05	0.25	7.30
ÖBA	3.25	0.00	3.25
<b>Total</b>	<b>41.85</b>	<b>2.30</b>	<b>44.15</b>

Abb. 14: Flächenstatistik rechtskräftige Bauzonen (August 2020)

Bauzonenentwicklung

Die Gemeinde Hendschiken wird zukünftig weniger stark als bisher wachsen. Es gilt, die unüberbauten Schlüsselgebiete sorgfältig zu entwickeln und die bestehenden Flächenressourcen haushälterisch zu nutzen. Dies hat sich deutlich im Rahmen der Leitbildentwicklung gezeigt und ist dort verankert.

Gemäss Entwurf des Bauzonenplanes mit Stand August 2020 umfassen die gesamten Bauzonen rund 44.15ha.

Die Gesamtfläche der Bauzonen verändert sich nur marginal, da nur untergeordnete Einzonungen von Strassen vorgenommen wurden (siehe Kap. 5.1.4).

Die Arbeitszone A vergrössert sich auf Kosten der Wohn- und Arbeitszone um rund 1.15ha.

Im Gebiet Horner wird die WA2 in die WA3 umgezont. Die Fläche der neuen WA3 beträgt rund 3.05ha und die Fläche der WA2 nur noch 1.75ha.

Durch die Umzonung der Parzellen 204 und 224 (Gebiet Trottenhof) vergrössert sich die Dorfzone um rund 9.3ha. Die Fläche der W2 reduziert sich in demselben Masse.

Weiter ergeben sich marginale Flächenveränderungen bei der OeBA, der W2 und der Dorfzone aufgrund von Parzellengrenzbereinigungen.

Die Erläuterungen zu den einzelnen Umzonungen finden sich in den Kapiteln 5.1.2 und 5.1.4.

Flächenstatistik des geplanten Bauzonenplanes

Gemeinde Hendschiken, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Flächenstatistik der geplanten Bauzonen			
Geplante Bauzonen Stand: Bauzonenplan 29. Juni 2021	Überbaut*	Unüberbaut*	Total
	ha	ha	ha
Dorfzone	10.70	1.10	11.80
WA3	2.85	0.20	3.05
WA2	1.75	0.00	1.75
W2	15.15	0.75	15.90
Total Wohn- und Mischzonen	30.45	2.05	32.50
Industriezone	8.20	0.25	8.45
ÖBA	3.25	0.00	3.25
<b>Total</b>	<b>41.90</b>	<b>2.30</b>	<b>44.20</b>

Abb. 15: Flächenstatistik geplante Bauzonen (Juni 2021)

#### 4.2.2 Bestehende Einwohnerdichten

Hendschiken hat eine, für den Raumtyp «Ländliche Entwicklungsachse» niedrige Einwohnerdichte von ca. 39 Einwohner pro Hektare (E/ha). Die gemäss kantonalem Richtplan zu erreichende Mindestdichte der Wohn- und Mischzonen bis ins Jahr 2040 beträgt 50 E/ha für die überbauten, bzw. 70 E/ha für die unüberbauten Bauzonen.

Die überbauten Gebiete der W2 weisen mit 44 E/ha eine gute Dichte auf. Jedoch ist insbesondere die Dichte der geplanten WA3 (WA2 im Horner gem. rechtskräftigem Bauzonenplan) mit 7 E/ha sehr gering. Hier besteht grosses Verdichtungspotential

Weiter besteht auf der momentan noch unüberbauten Parzelle 204 Verdichtungspotential. Es wird von einer Dichte von 110 E/ha ausgegangen, was einem Einwohnerpotential von ca. 87 Einwohnern entspricht.

Die Anzahl momentaner Einwohner pro Bauzone (Stand Entwurf Januar 2021) wurde aus den Daten des Bundes (STATPOP 2019) generiert.

### 4.2.3 Einwohnerkapazität der geplanten Bauzonen

Innenentwicklungspotential

In der Wohn- und Arbeitszone WA2 ist nicht mit einer grossen Entwicklung zu rechnen. Es wird von lediglich einer marginalen Zunahme von 5 E/ha ausgegangen.

Die Wohnzone W2 weist mit 44 E/ha im Vergleich mit anderen Gemeinden bereits eine hohe Dichte auf. Aufgrund des jungen Alters der Bauten sowie der Parzellenstruktur ist im nächsten Planungshorizont nicht mit einer weiteren Entwicklung nach innen zu rechnen.

Die Abschätzung des Innenentwicklungspotentials in den überbauten Bauzonen der Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner kann erst im Rahmen des Testplanungsverfahrens abschliessend festgestellt werden. Dieses wird Auskunft darüber geben, wie hoch die Anteile von Wohnen und Gewerbe sind. Massgebliches Kriterium dabei ist die Lärmbelastung. Es wird deshalb eine Spannbreite zwischen einer sehr geringen Einwohnerdichte von 30 E / ha und einer hohen Einwohnerdichte von 100 E/ha angenommen. Dies entspricht zusätzlichen 65-265 Einwohnern.

In der Dorfzone wurde als erste Annahme unter Berücksichtigung des Baulinienplanes und der Schutzobjekte mit einer Zunahme von ca. 30 Einwohnern gerechnet.

Gemeinde Hendschiken, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Einwohnerdichte und Einwohnerkapazität der überbauten Zonen												
Geplante Bauzonen Stand 21. Juni 2022	Fläche überbaut ha	Einwohner* (2019) Anzahl E	Dichte überbaut E/ha	zu erreichende E-Dichte			E-Kapazität überbaut			E-Total überbaut		
				von	E/ha	bis	E/ha	von	E	bis	E	bis
Dorfzone	10.7	487	47				48			30		517
WA3	2.9	21	7	30			100	66		265	87	286
WA2 **	1.8	10	6				11			9		19
W2	15.2	657	44				43			0		657
<b>Bauzonen Total</b>	<b>30.5</b>	<b>1175</b>	<b>39</b>	<b>42</b>			<b>49</b>	<b>105</b>		<b>304</b>	<b>1280</b>	<b>1479</b>
Industriezone	8.20	5										5
OBA	3.25	7										7
<b>Total</b>	<b>41.9</b>	<b>1187</b>									<b>1292</b>	<b>1491</b>
ausserhalb Bauzone		89										89

\*Einwohner pro Gebäude Ende 2019 (STATPOP)

\*\*Annahme WA2 +5E/ha

Abb. 16: Fassungsvermögen überbaute Wohn- und Mischzonen (August 2020)

Fassungsvermögen  
überbaute Bauzonen

Damit wird eine zusätzliche Einwohnerkapazität von gut 100- 300 Einwohnern in den überbauten Zonen generiert. Es kann eine Dichte von 42-49 E/ha in den überbauten Zonen erreicht werden.

Damit wird die Zielvorgabe des kantonalen Richtplans von 50 E/ha in überbauten Zonen nur knapp nicht erreicht. Dies liegt aber vor



Fassungsvermögen  
unüberbaute Bauzonen

allein an den beiden Mischzonen, in welchen erwartungsgemäss eine tiefere Einwohnerdichte angenommen werden muss.

Die Abschätzung der Dichten in den unüberbauten Bauzonen erfolgte in der Wohnzone W2 aufgrund der heutigen zulässigen Zonenvorschriften. In der Dorfzone wurde das Potential der unüberbauten Flächen aufgrund von vergleichbaren Dichtewerten berechnet und separat ausgewiesen.

In der WA3 wurde analog zum überbauten Gebiet von einer zukünftigen Einwohnerdichte von 30 -100 E/ha ausgegangen.

Die Parzelle 204, welche neu der Dorfzone zugeordnet wird, bildet die grösste unüberbaute Reserve der Gemeinde Hendschiken. Für die Berechnung der zusätzlichen Einwohnerkapazität wurde von einer Einwohnerdichte von 110 E/ha ausgegangen. Dies ergibt eine Einwohnerkapazität von ungefähr 87 Einwohnern.

Insgesamt ergibt sich in den unüberbauten Bauzonen eine Einwohnerkapazität von 157 zusätzlichen Einwohnern.

Gemeinde Hendschiken, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Zukünftige Dichte und Einwohnerkapazität der unüberbauten Zonen				
Geplante Bauzonen Stand 21. Juni 2022	Fläche unüberbaut	E-Dichte unüberbaut	E-Kapazität unüberbaut*	E-Total zukünftig (überb.+ unüberb.)
	ha	E/ha	E	E
Dorfzone **	1.10	97	107	624
WA3	0.2	100	20	306
WA2	0.00	0	0	19
W2	0.75	40	30	687
<b>Bauzonen Total**</b>	<b>2.1</b>	<b>76</b>	<b>157</b>	<b>1636</b>
Industriezone	0.3			5
ÖBA	0.0			
<b>Total</b>	<b>2.3</b>			<b>1641</b>
ausserhalb Bauzone				89

\*Einwohner pro Gebäude Ende 2019 (STATPOP)

\*\*Annahme WA2 +5E/ha

Abb. 17: Fassungsvermögen unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Augusts 2020)

Neues  
Fassungsvermögen

Mit der geplanten Zonierung ergibt sich ein Fassungsvermögen von insgesamt rund 1641 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Fassungsvermögen  
Vergleich mit den  
Zielwerten

Die zusätzliche Einwohnerkapazität der überbauten und unüberbauten Wohn- und Mischzonen beträgt 461 Einwohner. Davon können die überbauten Zonen 304 Einwohner aufnehmen. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen 157 Einwohner. Daraus resultiert eine durchschnittliche Einwohnerdichte von 49 E/ha in den überbauten und 76 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen.

Die Berechnungen zum Fassungsvermögen der Bauzonen zeigen auf, dass der im kantonalen Richtplan definierte Zielwert bis 2040 von 70 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen schon in dieser laufenden Planungsperiode erreicht werden kann. Der Zielwert von 50 E/ha für die überbauten Bauzonen wird mit 49 E/ha nur ganz knapp nicht erreicht.

Um die erwünschten Dichtewerte zu erreichen ist eine koordinierte Umsetzung der geplanten Massnahmen zur Mobilisierung und Entwicklung der unüberbauten Bauzonen notwendig.

### 4.3 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Gemäss § 13 Abs. 2 bis Baugesetz zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern. Der folgende Überblick zeigt die wesentlichen Massnahmen und Anreize auf, die geschaffen werden, um dies zu erreichen:

Innenentwicklung mit  
Qualität in der Dorfzone

Die heutige WA2 im Gebiet Horner soll durch Umzonung in die WA3 und Festlegung der Gestaltungsplanpflicht stark verdichtet werden. Die Testplanung wird aufzeigen, ob die Verdichtung vorwiegend mit Wohnen oder Arbeitsplätzen stattfinden kann.

In der Dorfzone soll eine Verdichtung durch neue Vorschriften in der BNO ermöglicht werden. Dabei liegt das Augenmerk auf dem Erhalt der bäuerlichen Dorfstruktur, der Förderung der Siedlungsqualität und der qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten und der Umgebung.

Auf der letzten grossen Reserve der Gemeinde (Parzelle 204) soll durch eine Umzonung in die Dorfzone und die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht eine verdichtete Bebauung angestrebt werden.

In der Wohnzone W2 findet keine weitere Verdichtung statt.

Aufgrund der unterschiedlichen Verfahren in der WA3 im Gebiet Horner (Dialogverfahren mit anschliessendem Entwicklungsrichtplan & Gestaltungsplan) sowie in der Dorfzone Parzelle 204 (Gestaltungsplanpflicht oder Gesamtkonzept mit Einhaltung Zielvorgaben) ist nicht davon auszugehen, dass die beiden Gebiete zur gleichen Zeit entwickelt werden.

Massnahmen

Der nachfolgende Überblick zeigt die wesentlichen Massnahmen:

- Differenzierte Zielvorgaben für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Umzonung der WA2 im Horner in die WA3 Horner
- Umzonung der Parzellen 204 und 224 von der W2 in die Dorfzone



- Neu gibt es einen Ausnützungszuschlag für Wintergärten (vgl. § 32 BNO)
- In Dorf-, Wohn- und Gewerbezone und in den Wohnzonen W2 gilt eine um 0.05 erhöhte Ausnützungsziffer, wenn in Einfamilien- und Reihenhäusern neue, altersgerechte Einliegerwohnungen mit separatem Zugang erstellt werden.
- Die Mindestfläche für Arealüberbauungen wird von 3'000m<sup>2</sup> auf 2'000m<sup>2</sup> reduziert.
- Für das Gebiet Horner wird in der Zonenvorschrift der Wohn- und Arbeitszone WA3 neu eine minimale Ausnützungsziffer von 0.6 festgelegt.
- In den Zielvorgaben des Gestaltungsplangebiets Trottenhof wird eine minimale Ausnützungsziffer von 0.5 festgelegt.
- Wenn die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird, kommt der Grünraum unter Druck. Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung des Siedlungsrandes bewirken, dass der heutige durchgrünte Charakter auch zukünftig erhalten bleibt, insbesondere am Bauzonenrand.
- Einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsqualität bilden die Kultur und Naturschutzobjekte. Die von der Denkmalpflege als schutzwürdig identifizierten Objekte im Bauinventar und die Objekte im Landschaftsinventar der Gemeinde sollen geschützt bleiben, resp. geschützt werden.

#### **4.3.1 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und beinhalten die Planhinweiskarten Tag sowie Nacht. Im Leitfaden «Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung» sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Planhinweiskarte Tag

Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Hendschiken zeigt die Planhinweiskarte Tag verschiedene überhitzte Gebiete mit einer sehr starken Belastung auf. Zu erwähnen sind die folgenden «Hotspots»:

- Nordwestlicher Teil des Dorfes (im Bereich des «Trottenhofs») und einige Gebiete im südöstlichen Teil des Dorfes
- Südwestliches Gebiet des Ortsteils Eichhof/Steinacker

- Südöstliches Gebiet des Ortsteils Horner (inkl. Teilen des Gestaltungsplangebiets «Horner»)

Planhinweiskarte Nacht

Die Planhinweiskarte Nacht für Hendschiken liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, wie die kalte Luft ins Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt. Ebenso zeigt sie, dass südwestlich der Bünz ein Leitbahnkorridor mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung besteht.

Massnahmen

Gemäss § 4 Abs. 1 BauV soll eine Gemeinde bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufzeigen, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind geeignete Massnahmen vorgesehen, welche zur Reduktion von Wärmeinseln im Siedlungsgebiet, zur Sicherung der Durchlüftung und zum Umgang mit Regenwasser beitragen:

- Berücksichtigung von Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung in den Bewilligungsverfahren
- Erhöhte Anforderungen an eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung in Gestaltungsplangebieteten
- Begrünung von Dachflächen zur lokalen Hitzeminderung

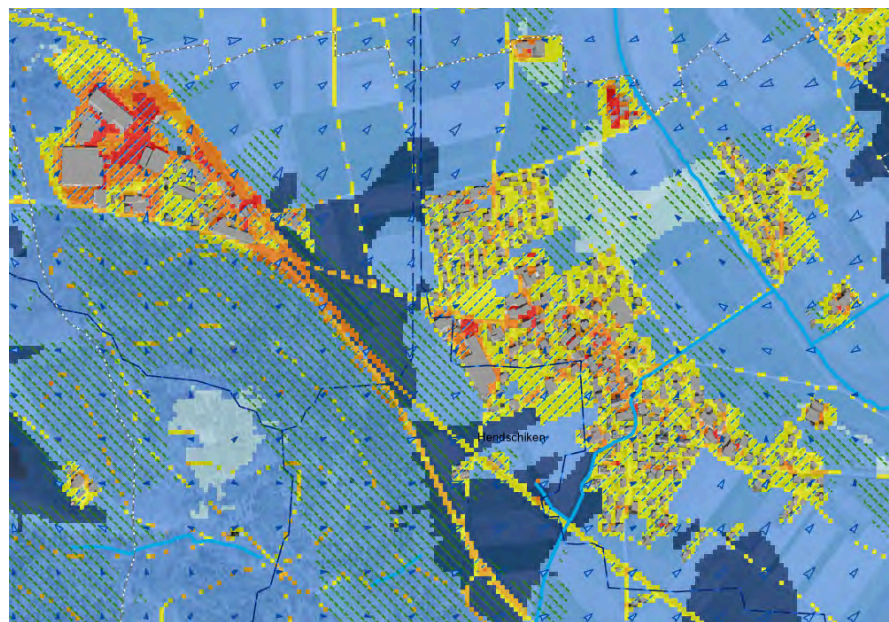
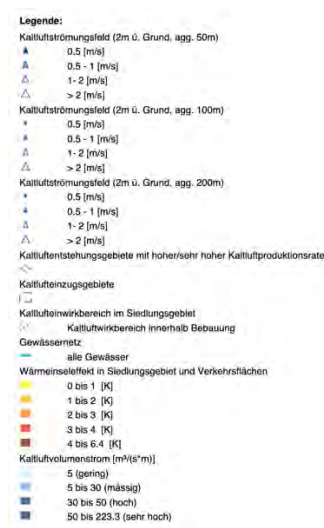


Abb. 18: Klimaanalysekarte (agis), Mai 2022

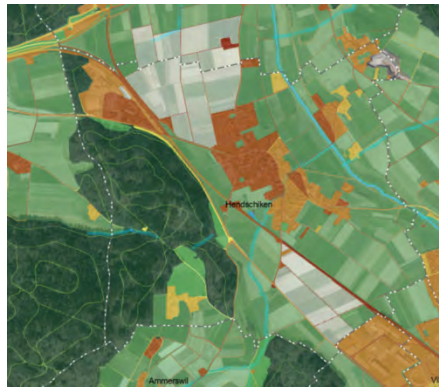


Abb. 19: Klimakarte Aargau, Planhinweiskarte Nacht (agis), April 2022

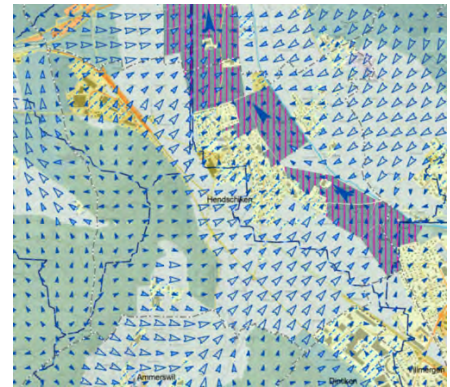


Abb. 20: Klimakarte Aargau, Planhinweiskarte Nacht (agis), April 2022

#### 4.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

##### 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 Hendschiken sind die Bauzonen erschlossen und fast alle baureif. Einzig die Parzelle 204 (Gebiet Trottenhof), sowie eine Parzelle im Eichhof werden als «Baureif in 5 Jahren» eingestuft.

Im Gebiet Horner wird mit der Umzonung der WA2 in die WA3 mit einer Zunahme von maximal 285 Einwohnern gerechnet. Genauere Abschätzungen sind nach dem Testplanungsverfahren möglich. Durch die Lage direkt am Bahnhof ist das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Gestaltungsplanpflicht sowie das geforderte Mobilitätskonzept (neu §46 BNO) können den bedarfsgerechten Einsatz der Verkehrsmittel sicherstellen.

Die Parzelle 204 ist die einzige grosse noch unüberbaute Parzelle in Hendschiken. Es wird vor einer möglichen Dichte von 110 E/ha ausgegangen, was einem Einwohnerpotential von ca. 87 Einwohnern entspricht. Die restlichen Gebiete der Dorfzone sollen durch Ergänzungs- und Anbauten verdichtet werden. Sowohl die Parzelle 204 als auch die restlichen Bereiche der Dorfzone sind durch die genügend gross dimensionierte Kantonsstrasse ausreichend erschlossen und können zusätzliche Fahrten problemlos aufnehmen.

Es ist mit geringem Mehrverkehr zu rechnen und es wird keine zusätzliche Verkehrsproblematik auf den Gemeindestrassen erwartet.

Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr fand im Rahmen der Überarbeitung des KGV statt. Entsprechend der aktualisierten Rahmenbedingungen und der formulierten Handlungsbereiche und Entwicklungsziele des Leitbildes räumliche Entwicklung ist der KGV angepasst worden. Dabei eingeflossen sind insbesondere folgende Massnahmen:

- Vermeidung von Durchgangsverkehr durch die Schliessung von zwei Anschlüssen an die K123 und die damit verbundene Entflechtung der Strasse und der Bahn
- Siedlungsorientierte Gestaltung von Strassen ohne Durchgangsverkehr
- Prüfung der Einrichtung einer Mitfahrgelegenheit
- Schliessung von Lücken im Fuss- und Radverkehrsnetz

#### **4.5 Landwirtschaft**

Landwirtschaftsbetriebe

In der Gemeinde Hendschiken gibt es einige Landwirtschaftsbetriebe. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden die weiteren Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe erfragt.

Betrieb Parzelle 182:  
Einzonungsbegehren

Die Eigentümer der Parzelle 182 wünschen die Einzonung ihres Landwirtschaftsbetriebes.

Eine kompensationslose Einzonung gemäss kantonalem Richtplan S 1.2 Punkt 3.5 a kann nur dann vorgenommen werden, wenn der landwirtschaftliche Betrieb bei der Genehmigung vollständig aufgegeben wurde. Eine Aufgabe des Betriebes sehen die Landwirte jedoch erst in einigen Jahren vor.

Ihnen wurde vorgeschlagen, die Einzonung im Rahmen der Gesamtrevision vorprüfen zu lassen, die Umsetzung jedoch zurückzustellen und eine allfällige Einzonung im Rahmen einer späteren Teilrevision vorzunehmen.



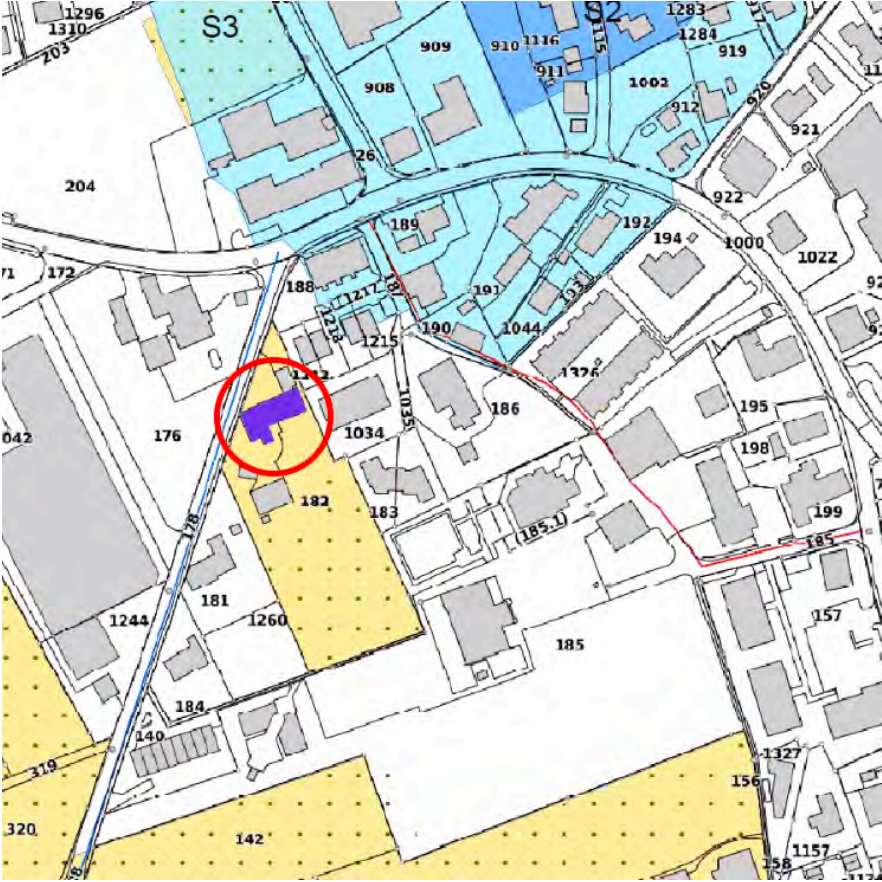


Abb. 21: Wohnhaus auf der Parzelle 182

Aussiedlung Betrieb der  
Parzelle 937/  
Speziallandwirtschaftszone

Die Eigentümer der Parzelle 937 sind mit dem heutigen Hofstandort in der Dorfzone nicht zufrieden und möchten ins Gebiet Faadhag aussiedeln. Ebenfalls möchten sie den Gemüsebau erweitern. Bei einer anfälligen Aussiedlung würde dadurch die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone nötig werden. Der Zeitpunkt der Aussiedlung steht jedoch noch nicht fest. Ausserdem wäre bei einer Aussiedlung ein vorgängiger Landabtausch notwendig.

Die Aussiedlung, bzw. die damit verbundene Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone, kann auch noch in einem späteren Teilrevisionsverfahren oder in der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen. Sofern die Aussiedlung keine Speziallandwirtschaftszone erfordert, kann die Aussiedlung ohne Anpassung des Kulturlandplanes durchgeführt werden.

Standort Aussiedlung

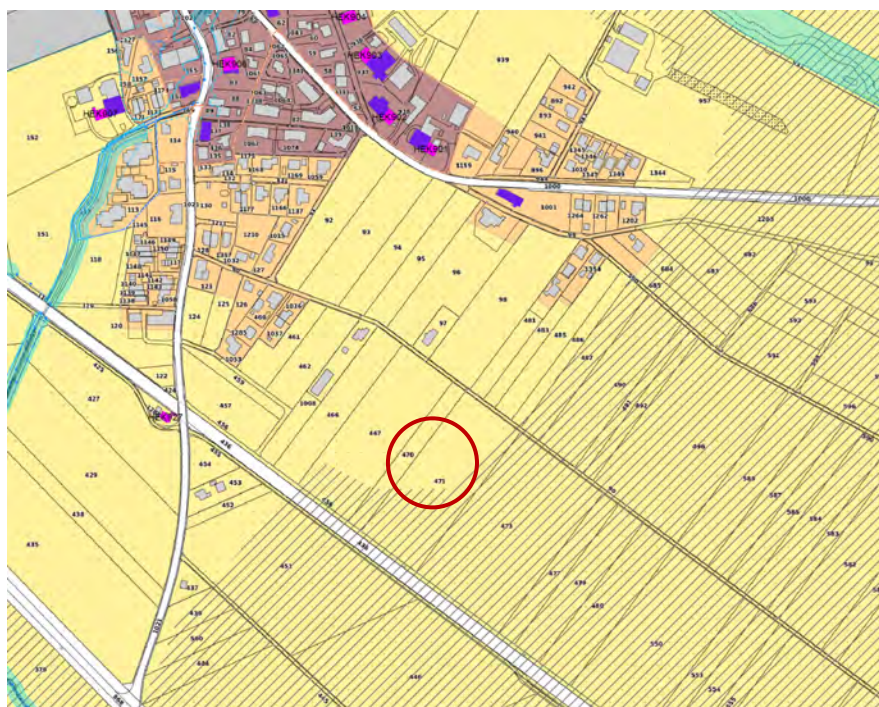


Abb. 22: Ungefährer Standort der gewünschten Aussiedlung der Eigentümer der Parzelle 937 im Gebiet Faadhag



Aussiedlung Betrieb der  
Parzelle 204 zu Parzelle  
773 Siedlungstrenngürtel

Der Landwirtschaftsbetrieb mit Vollerwerb auf der Parzelle 204 befindet sich in der Dorfzone an der Hauptstrasse. Die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten an dieser Lage sind eingeschränkt. Die Eigentümer möchten auf die Parzelle 773 aussiedeln.

Die Parzelle 773 liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem Siedlungstrenngürtel. Gemäss Richtplankapitel S 2.1 Planungsanweisung 1.2 sichern die Gemeinden die Freihaltung der Siedlungstrenngürtel in der Nutzungsplanung. In Hendschiken erfolgte die Umsetzung im Rahmen der Festlegung einer Landschaftsschutzzone. Zulässig bleiben die in § 16 BNO aufgeführten Bauten und Anlagen.

Im Kulturlandplan können bestehende landwirtschaftliche Siedlungen und Standorte für neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen mit einem Symbol überlagert werden, sofern sie den Charakter des Freiraums nicht stören. In diesen, mit dem Symbol "L" belegten Flächen, können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Neue Bauzonen sowie die Errichtung von voluminösen Hochbauten und Anlagen, die den Charakter des Freiraums dauernd beeinträchtigen, setzen des Weiteren vorgängig eine Anpassung des Richtplans voraus. Bei neuen Standorten müsste zudem im Planungsbericht dokumentiert werden, wo dieser genau zu liegen kommt. Eine solche Festlegung (aufgrund einer Aussiedlung) ist auch in einem späteren Teilrevisionsverfahren noch möglich.

Die Ausscheidung eines Siedlungseis respektive die Festlegung eines Symbols «L» im Kulturlandplan setzt ein konkretes Projekt voraus und kann nicht auf Vorrat geschaffen werden. Erforderlich ist unter anderem eine Standortevaluation. Eine spätere Teilrevision, wenn ein konkretes bewilligungsfähiges Projekt vorliegt, ist möglich.

Standort Aussiedlung

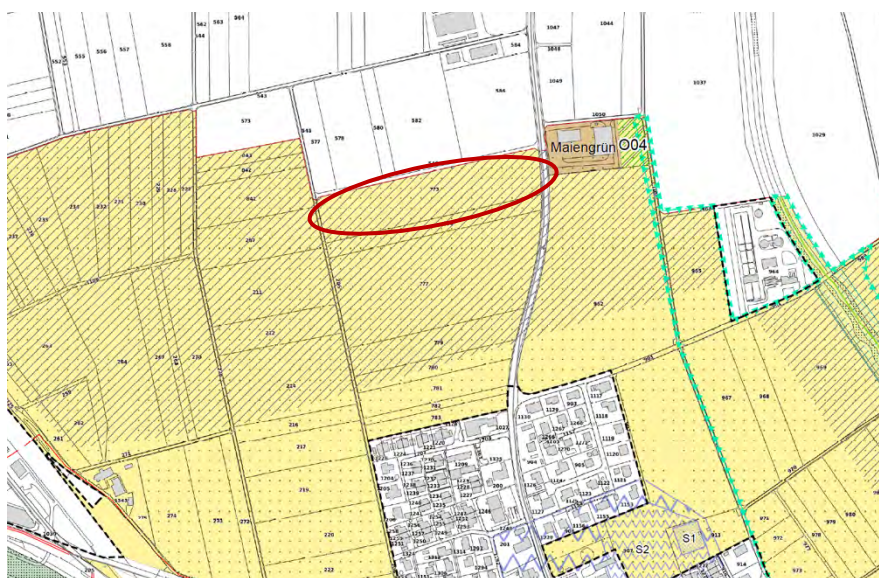


Abb. 23: Ungefährer Standort der gewünschten Aussiedlung der Eigentümer der Parzelle 204 zur Parzelle 773

## 5 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

Instrumente der Nutzungsplanung: Bauzonenplan, Kulturlandplan und BNO

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die BNO beinhaltet das kommunale Bau- und Planungsrecht sowie die Vorschriften zu den Inhalten von Bauzonen- und Kulturlandplan.

Basierend auf kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben bildet die Nutzungsplanung Siedlung das Ergebnis der Abwägung unterschiedlicher Anforderungen und Interessen.

Genehmigungs- und Orientierungsinhalt

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird der Genehmigungs- und Orientierungsinhalt dargestellt. Nur der Genehmigungsinhalt ist verbindlich. Er wird von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt.

Der Orientierungsinhalt wurde in separaten/ übergeordneten Verfahren festgelegt und enthält alle zusätzlichen Angaben, die zum Verständnis der Pläne erforderlich sind.

### 5.1 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 enthält alle grundeigentümergehörigen verbindlichen Festlegungen innerhalb des Baugebiets. Dieses wird in folgende Bauzonen (Grundnutzungszonen) unterteilt:

- Dorfzone (D)
- Wohnzone 2 (W2)
- Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)
- Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)
- Arbeitszone (A)

Wohn- und Mischzonen

Im Gebiet Horner wird die Arbeitszone A auf Kosten der heutigen Wohn- und Arbeitszone WA2 vergrössert.

Die restliche Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) im Gebiet Horner wird neu in die Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) Horner umgezont.

Die Dorfzone wird durch die Umzonung der Parzellen 204 und 224 auf Kosten der Wohnzone 2 (W2) vergrössert.

An der Abgrenzung der Wohn- und Arbeitszone WA2 im Dorfkern wird keine Änderung vorgenommen.



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die beiden Zonen OeBA für das Gemeindeverwaltung, die Primarschule / Turnhalle, das Kirchenzentrum und die ARA bieten genügend Entwicklungsspielraum. Um am Bahnhof Parkplätze zu realisieren, wird eine kleine Fläche der OeBA Zone bei der Schule flächengleich umgelagert.

Gestaltungsplanpflichtige Gebiete

Für die zwei gestaltungsplanpflichtigen Gebiete wurden neu Zielvorgaben basierend auf den Analysen des REL festgelegt. (vgl. Kapitel 5.3.2)

An den fünf rechtskräftigen Erschliessungsplänen wurden keine Änderungen vorgenommen.

### **5.1.1 Änderungen Bauzonenplan**

Die geplanten Änderungen des Bauzonenplans umfassen einige Umzonungen sowie weitere Massnahmen, die im Folgenden beschrieben werden. Vgl. dazu auch die Tabellen «Änderungen: Umzonungen» und «Änderungen Ein- und Auszonungen» (vgl. Anhang)

### **5.1.2 Änderungen innerhalb Bauzonen / Umzonungen**

A: Umzonung der WA2 in die WA3 und Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht

Die heutige Wohn- und Arbeitszone WA2 im Gebiet Horner wird in die Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Die rechtskräftige WA2 weist eine sehr geringe Dichte von 7 E/ha auf. Durch die Umzonung im Gebiet Horner in die Wohn- und Arbeitszone WA3 soll eine starke Verdichtung erreicht werden. Durch diese kann der starken beidseitigen Lärmbelastung (Bünztalstrasse / Bahn) besser begegnet werden.

Der Fokus soll auf dem Arbeiten in Kombination mit dem Wohnen liegen. Eine reine Wohnzone eignet sich in diesem Gebiet aufgrund der peripheren Lage sowie der Wohnsituation nicht. Eine Belebung des Gebiets ist aber trotzdem äusserst wünschenswert, da insbesondere der Bahnhof nicht in einem unbelebten Gebiet liegen soll.

Die Erschliessung, Nutzung (Anteil Wohnen / Gewerbe) und Überbauung ist in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Das Dialogverfahren wird zeigen, wie hoch die Anteile an Wohnen und Arbeiten im Gebiet sind.

Für das Dialogverfahren, den Entwicklungsrichtplan und den Gestaltungsplan wurden in der BNO Zielvorgaben definiert. Es ist zudem im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes ein Mobilitätskonzept zu erstellen (vgl. §46 BNO).



Abb. 24: Rechtskräftiger Bauzonenplan



Abb. 25: Entwurf Bauzonenplan, Stand Januar 2021

B: Erweiterung der Arbeitszone auf Kosten der Wohn- und Arbeitszone

Die Parzellen 1009, 1020, 1052, 297, 1023, und 1350 liegen gemäss rechtskräftigen Bauzonenplan in der Wohn- und Arbeitszone WA2 und werden neu der Arbeitszone A zugeteilt. Die Abgrenzung orientiert sich am Bauprojekt der neuen Tankstelle und eines neuen Fast-food-Restaurants. Die Parzellen 1040 und 1046 wurden bewusst nicht der Arbeitszone zugeteilt, da die Einfamilienhäuser eine klare Struktur vorgeben und sich von den Industriegebäuden abheben. Sie sollen in der gleichen Zone belassen werden.



Abb. 26: Rechtskräftiger Bauzonenplan



Abb. 27: Entwurf Bauzonenplan, Stand Mai 2022

C: Umzonung der Parzellen 204 und 244 von der Wohnzone W2 in die Dorfzone.

Die Parzelle 204 bildet die grösste unüberbaute Reserve der Gemeinde Hendschiken. Gemäss rechtskräftigen Bauzonenplan liegt die Parzelle in der Wohnzone W2 und ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Der Eigentümer muss heute keine besonderen gestalterischen Anforderungen erfüllen.

Das Gebiet wird neu der Dorfzone zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Mit der Gestaltungsplanpflicht soll eine verdichtete Überbauung der Parzelle gewährleistet werden. Auf einen Gestaltungsplan kann allerdings verzichtet werden, wenn die Baueingabe auf einem Überbauungskonzept beruht und die Zielvorgaben aus § 5 Abs. 1 BNO eingehalten werden. Das Überbauungskonzept muss dabei in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren und in angemessener Qualität und Tiefe sowie unter Einbezug des Gemeinderates erarbeitet worden sein (vgl. § 5 Abs. 2 BNO). Diese Massnahmen stellen eine Verdichtung der Parzelle 204 sicher.

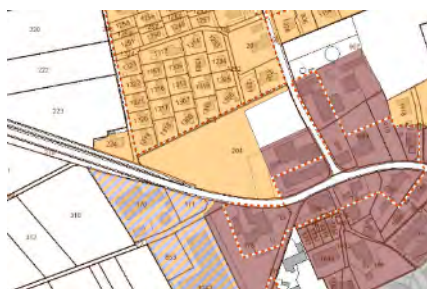


Abb. 28: Rechtskräftiger Bauzonenplan



Abb. 29: Entwurf Bauzonenplan, Stand  
Mai 2022

### 5.1.3 Ein- und Auszonungen

#### Ein- und Auszonungen

Auf der Parzelle 280 hat die Gemeinde 8 Parkplätze betrieben. Diese mussten aufgrund einer fehlenden Bewilligung rückgebaut werden. Die Parkplätze, die sich direkt beim Bahnhof befinden sind keine Alternative, da die Barriere mit den sehr langen Schliesszeiten überquert werden muss, um das Auto auf den entsprechenden Parkplätzen abstellen zu können. Die Gemeinde befürchtet, dass nun als Folge der fehlenden Parkierungsmöglichkeit auf der Dorfseite des Bahnhofs ein Wildparkieren entlang des Wegs und auf Wiesen erfolgen wird. Aus diesem Grund ist es der Gemeinde ein grosses Anliegen die Parkplätze auf Grundlage einer rechtmässigen Bewilligung wieder erstellen zu können.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wird eine flächengleiche Umlagerung einer OeBA Fläche im Gebiet der Schule an den Standort der rückgebauten Parkplätze, ebenfalls OeBA, umgesetzt. Im §13 Abs. 2 der revidierten BNO werden entsprechende Bestimmungen aufgenommen. Im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung wurde von Seiten Kanton bestätigt, dass eine Erstellung als standortgebundene Parkplätze ohne entsprechende OeBA Zonierung nicht möglich ist, und somit auf die Umlagerung nicht verzichtet werden kann.

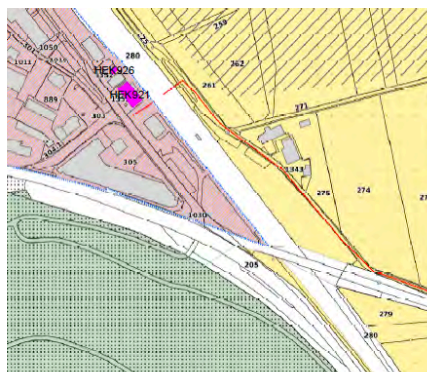


Abb. 30: Rechtskräftiger Kulturland-  
und Bauzonenplan



Abb. 31: Entwurf Bauzonenplan, Stand  
Mai 2022



Abb. 32: Rechtskräftiger Kulturland- und Bauzonenplan



Abb. 33: Entwurf Bauzonenplan, Stand Mai 2022

#### 5.1.4 Abgrenzung der Bauzonen

Überprüfung der Zweckmässigkeit der Bauzonengrenze

Der Grosse Rat hat die nicht parzellenscharfen Siedlungsgebiete im Kanton Aargau im kantonalen Richtplan festgesetzt. In Hendschiken handelt es sich um die bestehende Bauzonenfläche. Einzonungen sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie durch gleich grosse Auszonungen kompensiert werden. Ein kleiner Spielraum besteht bei der Detailabgrenzung an der Bauzonengrenze.

Die Planungskommission hat die Bauzonengrenze überprüft. Die Grenzen sollen sich wo möglich orientieren an:

- bestehenden festen Grenzen (Strassen, Wegen)
- Erschliessung ab den Kantonsstrassen über Zufahrtsstrassen, die sich in den Bauzonen befinden
- natürlichen Gegebenheiten (Bäche, Böschungen, Hecken, usw.)
- Parzellengrenzen
- bestehenden Nutzungen an der Bauzonengrenze, wie Hofgebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Anpassung an die Neuvermessung

Bei der Anpassung der Bauzonengrenze handelt es sich um untergeordnete Detailabgrenzungen aufgrund der neuen digitalen Vermessungsgrundlage. Die Flächenanpassungen sind in der Tabelle (vgl. Anhang 2) ersichtlich.

Weitere Auswirkungen auf die Flächengrösse der Bauzonen kommen aufgrund von zusätzlichen Strassenflächen zustande. Einige wenige Strassenflächen, die der Erschliessung dienen, liegen im rechtskräftigen Bauzonenplan ausserhalb der Bauzonengrenze. Diese müssen neu zur Bauzone gezählt werden.

Die Flächenänderungen aufgrund von Anpassungen auf die Neuvermessung sowie die hinzukommenden Strassenflächen sind in der Tabelle (vgl. Anhang 2) ersichtlich.

## 5.2 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 enthält alle grundeigentü-  
merverbindlichen Festlegungen ausserhalb der Bauzonen. Er unter-  
scheidet folgende Grundnutzungszone:

- Landwirtschaftszone
- Naturschutzzone
- Speziallandwirtschaftszone Bühl
- Speziallandwirtschaftszone Landi Maiengrün

### 5.2.1 Landwirtschaftszone

Bilanz  
Landwirtschaftszonen /  
Fruchtfolgeflächen

Die Landwirtschaftszonen bleiben insgesamt, abgesehen von den im  
Kapitel 5.1.3 & 5.1.4 erläuterten marginalen Ein- und Auszonungen,  
unverändert. Es entsteht eine Bilanz von 101 m<sup>2</sup> zu Ungunsten der  
Landwirtschaftszone.

Die Grösse der Fruchtfolgeflächen (FFF; besonders wertvolle Acker-  
flächen) bleibt nahezu unverändert. Durch die marginalen Ein- und  
Auszonungen vergrössert sich die Grösse um rund 630m<sup>2</sup>.

### 5.2.2 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der weitgehend  
unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und  
ihrer Eigenart. (vgl. § 20 BNO)

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung im kantonalen  
Richtplan wurden im Kulturlandplan überall als Landschafts-  
schutzzone umgesetzt.

Es ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem rechts-  
kräftigen Kulturlandplan:

- Im kantonalen Richtplan sind nördlich und südlich des  
Siedlungsgebiets Siedlungstrenngürtel festgesetzt, welche  
freizuhalten ist. Diese Trenngürtel wurden als  
Landschaftsschutzzone umgesetzt.

### 5.2.3 Naturschutzzone im Wald

Naturschutzzone im Wald,  
geschützte Waldränder

Das Naturschutzgebiet im Wald wurde gemäss den Naturschutzzo-  
nen von kantonaler Bedeutung im kantonalen Richtplan ergänzt. In  
der BNO § 21 wurden die entsprechenden Vorschriften umgesetzt.

Die zwei ökologisch aufgewerteten Waldränder wurden in Kultur-  
landplan entsprechend eingetragen und in der BNO (§ 26) wurden  
dazugehörige Ziele und Massnahmen formuliert.

Das Amphibienlaichgebiet im Wald, für welches die Gemeinde einen Pflegevertrag abgeschlossen hat, wird als Naturobjekt F01 ausgeschrieben.

#### **5.2.4 Fördergebiet Hochstamm-Obstgärten**

Alternative  
Schutzkonzeption zum  
Erhalt der «Hochstamm-  
Obstgärten»

Die Hochstamm-Obstgärten von kommunaler Bedeutung werden in der BNO nicht unter direkten Schutz gestellt. Der Schutz wird von der Nutzungsplanung entkoppelt. Damit kann erreicht werden, dass ein Hochstamm-Obstgarten aufgrund einer Einzelfallprüfung unter Schutz gestellt wird oder von einem Schutz abgesehen werden kann.

Der Gemeinderat bestimmt den Schutzzumfang und kann dazu eine vertragliche Lösung mit den Eigentümern treffen. Dabei ist an erster Stelle eine Einigung mit den Eigentümern zum Erhalt der Hochstamm-Obstgärten anzustreben. Erst an zweiter Stelle kommt ein Ersatz am gleichen Standort und als letzte Möglichkeit die Umlagerung der Hochstamm-Obstgärten (gesamt oder auch nur teilweise) in Frage. Die Ausführungen betreffend Kriterien und Vorgehen der Gemeinde (vgl. Absatz unten) sollen in einem Reglement verfasst werden. Dabei sollen vorsorgliche Massnahmen wie finanzielle Anreize und unterstützende Beratungen geschaffen werden. Dabei ist zu beachten, dass keine Überschneidungen mit Bundes- oder weiteren Vorschriften bestehen.

Will der Gemeinderat von der Unterschutzstellung absehen, muss dies auf Grundlage eines Fachgutachtens erfolgen. Das Gutachten kann entweder durch eine externe Fachperson oder durch die neu berufene Landschaftskommission erstellt werden. Sie wird zukünftig den Gemeinderat beim Vollzug der Vorschrift gemäss § 27 BNO Entwurf unterstützen. Sie kann zusätzlich dem Gemeinderat Empfehlungen, beispielsweise zur Eignung von neu angelegten Obstbaumwiesen als Fördergebiete, abgeben. Die Landschaftskommission unterstützt den Gemeinderat bei Projekten, z.B. «Pflanzaktionen» mit der Bevölkerung zur Ergänzung des Bestandes der Obstgärten.

Die Aufgaben der Landschaftskommission werden in einem Pflichtenheft bzw. Reglement festgehalten. Der entsprechende § 61 BNO Entwurf wird durch den neuen Abs. 2 ergänzt.





Abb. 34: Hochstamm-Obstgarten O04, Foto S. Vögtli, Juni 2021

### 5.2.5 Naturschutzzonen und Naturobjekte

Das aktualisierte Natur- und Landschaftsinventar von 2021 zeigt auf, welche Landschaftsteile der Gemeinde Hendschiken aus biologischer Sicht besonders wertvoll sind. Das Inventar bildet eine Grundlage für die Nutzungsplanung und den Vollzug. Die Aufnahmen zum Inventar wurden im Frühling 2020 durchgeführt, die Nachkontrolle im April und Mai 2021.

Es werden alle zum Schutz vorgeschlagenen Naturschutzzonen und -objekte im Bauzonenplan und den Kulturlandplan geschützt, bzw. der Schutz, von nicht mehr als schützenswert eingestufteten Zonen und Objekten, aufgehoben. Die Änderungen gegenüber der rechts-gültigen Nutzungsplanung werden im Einzelnen nachfolgend dargestellt.

Magerstandort  
Niederländer

Das Objekt Magerwiese (Trockenstandort) ist die Böschung zu den SBB Gleisen.

Gemäss Auskunft der Gemeinde soll die Böschung sowie die zugehörige Hecke von der SBB aufgewertet werden. Dazu wurde ein Vertrag zwischen SBB und Gemeinde abgeschlossen, welcher auch die Aufwertung der dortigen Hecke umfasst.

Feldgehölze und Hecken

In der heutigen Landschaft haben Gehölze besonders wichtige ökologische Funktionen. Gehölze bilden einen wirkungsvollen Windschutz und haben einen günstigen Einfluss auf das Kleinklima. Sie vermindern, richtig angelegt, den Bodenverlust in Hanglagen und tragen dazu bei, Unterschiede in der Wasserführung der Bäche auszugleichen. Diese positiven Auswirkungen dürften langfristig die



Einbussen wegen dem ohnehin geringen Kulturlandverlust und die Erschwerungen bei der Bewirtschaftung aufwiegen.<sup>3</sup>

Aufgrund des aktualisierten Inventars mit entsprechenden Empfehlungen und die Diskussionen in der Planungskommission, wurden gegenüber dem rechtsgültigen Kulturlandplan die folgenden Änderungen vorgenommen:

#### Hecke

Die Hecke entlang der Bünztalstrasse an der Gemeindegrenze zu Lenzburg wurde aufgrund der Erstellung der kantonalen Radroute entfernt. Eine Ersatzmassnahme von Seiten Kanton ist nicht vorgesehen.

Die Hecke im Gebiet der Rekultivierungszone wird neu als Baumgruppe B29 geschützt.

Das Objekt O08 auf der Parzelle 430 war als Hecke im Kulturlandplan geschützt. Neu wird dieses Objekt richtigerweise als Obstgarten unter Schutz gestellt.

Neu unter Schutz gestellt wird die Hecke H01. Es handelt sich um eine Neuanlage nach der Aufwertung des Krebsbaches vor ca. 5 Jahren.



Abb. 35: Hecke H01, Foto Landschaftsinventar März 2021

---

<sup>3</sup> Gemeinde Henschiken, Inventar der schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekte, Mai 2021



Abb. 36: Hecke H06 entlang der Bünz, bestehendes Schutzobjekt Foto S. Vögli, Juni 2021

#### Waldrandaufwertung

Der Waldrand bildet eine wichtige Kontaktzone zwischen Wald und offener Landschaft, dort leben zahlreiche Tiere und Pflanzen. Viele Tierarten finden in diesem Bereich ihre Nahrung.

Es werden die folgenden Waldränder zukünftig als Schutzobjekte «Waldrandaufwertung» gemäss übergeordneten Vorgaben der Vertragsflächen «Naturschutzprogramm Wald» umgesetzt:

- Objekt WR01
- Objekt WR02

#### Einzelbäume, weiterhin unter Schutz

Der Schutzzweck der Einzelbäume besteht darin, die selten gewordenen, landschaftlich und/oder ökologisch wertvollen Baumstrukturen zu erhalten. Es sind Ersatzpflanzung bei Abgängen vorzunehmen.

An der Grenze zu Dottikon sind gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan einige Einzelbäume geschützt. Diese Hochstammobstbäume umfassen mehr als 10 Bäume und wurden aus diesem Grund neu zu einem Hochstamm-Obstgarten zusammengefasst.

Neu unter Schutz gestellt wird die für das Ortsbild prägende Linde (B08) auf dem Schulareal. Sie weist einen hohen Situationswert auf.



Abb. 37: Linde auf dem Schulareal (B08) Foto S.Vögtli, Juni 2021

Feuerwehrweiher und  
Weiher Schneider

Der Feuerwehrweiher / Mertelacher Weiher G03 (Eigentum der Gemeinde) wird unter Schutz gestellt.

Beim Weiher G06 Weiher Schneider (vgl. Landschaftsinventar) handelt es sich um einen privaten künstlich angelegten Weiher, welcher früher zur Fischzucht diente. Nach Absprache mit dem Förster und dem kantonalen Kreisförster sowie den Eigentümern wird auf eine Unterschutzstellung verzichtet.





Abb. 38: Feuerwehrweiher / Mertelacher Weiher (G03), bestehendes Schutzobjekt  
Foto S. Vögtli, Juni 2021

### 5.2.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

#### Rekultivierungszone

Die im Kulturlandplan ausgeschiedene Materialabbauzone im Gebiet Rebhübel und Steinhof bleibt in ihrer Grösse unverändert. Abklärungen mit der Fachstelle sowie dem Kreisplaner haben ergeben, dass statt der bisherigen Materialabbauzone eine Rekultivierungszone für die beiden Gebiete ausgeschieden werden muss. Die Rekultivierung sollte gemäss Bewilligung 2024 abgeschlossen werden. Es ist jedoch gemäss Angabe Kanton davon auszugehen, dass die Arbeiten noch länger, über diesen Zeitraum hinaus, andauern werden.

Die landwirtschaftliche Nachnutzung nach dem Materialabbau bleibt unverändert. Gemäss § 21 rechtskräftige und § 18 geplante BNO

gelten für die Flächen in allen Materialabbauzonen, die noch nicht abgebaut oder wieder rekultiviert sind, die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Die Auflagen für die Rekultivierung und den ökologischen Ausgleich sind in den Abbaubewilligungen Nr. 4198.689-6 festgehalten.

## 5.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

### 5.3.1 Messweisen

Das Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» will die Baubegriffe und Messweisen schweizweit harmonisieren. Der Kanton Aargau ist dem Konkordat am 20. Januar 2010 beigetreten. Er hat sich damit verpflichtet, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen. Die Bauverordnung wurde entsprechend angepasst.

In der BNO wird gestützt auf dieses neue übergeordnete Recht die maximale Fassaden- und Gesamthöhe eingeführt. Diese beiden Masse umschreiben das zulässige Gebäudeprofil. Die Festlegung von Vollgeschossen erübrigt sich damit.

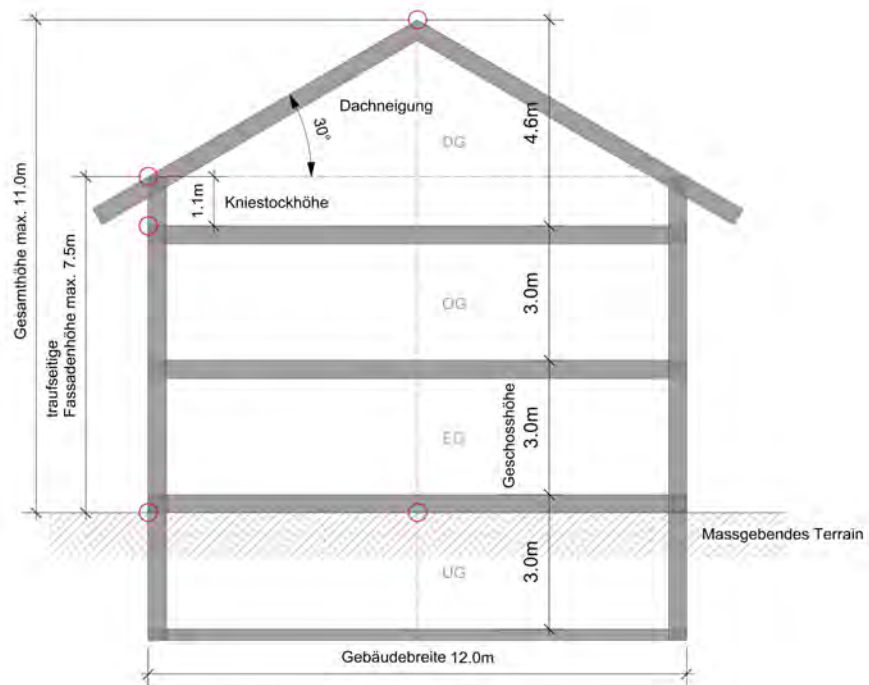


Abb. 39: Messweise Fassaden- und Gesamthöhe; vgl. auch Skizzen Anhang BNO: Beispiel für die W2

Bislang galt in der Gemeinde Hendschiken die Überbauungsziffer. Da die Bauverordnung primär die Ausnutzungsziffer vorsieht und

diese auch in den meisten anderen Gemeinden angewendet wird, wird die Überbauungsziffer neu durch die Ausnutzungsziffer gemäss § 32 BauV ersetzt. Dach-, Attika- und Untergeschosse werden nicht angerechnet.

### **5.3.2 Materielle Änderungen der BNO**

Allgemeines

Zur Nachverfolgung der Änderungen im BNO-Entwurf wurde eine vergleichende Darstellung BNO rechtsgültig / BNO Entwurf erstellt. Dieses Hilfsmittel dient lediglich zur Orientierung.

Um die Lesbarkeit zu erleichtern, werden Fussnoten eingeführt, die auf das übergeordnete Recht hinweisen. Die Gliederung der BNO entspricht der kantonalen Muster-BNO.

Zonenvorschriften

Die spezifischen Vorschriften für die einzelnen Zonen bleiben im Rahmen der rechtskräftigen Zonenvorschriften mit folgenden Ausnahmen:

#### **5.3.2.1 2. Kapitel Raumplanung**

§§ 4 - 5 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

Neu wird für das Gestaltungsplangebiet «Trottenhof», für das es noch keine Planungsentwürfe gibt, Zielvorgaben festgelegt. Die Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet Horner werden neu direkt unter den Vorschriften zur Wohn- und Arbeitszone WA3 Horner aufgeführt. Damit wird aufgezeigt, welche öffentlichen Interessen beim Entwurf der Gestaltungspläne zu beachten sind.

Die Zielvorgaben für die beiden Gebiete basieren auf den Analysen im Räumlichen Entwicklungsleitbild. Die Gebiete, in denen Gestaltungspläne festgelegt sind, werden im Bauzonenplan dargestellt.

§ 6 Weitere Planungsinstrumente

Dieser neue Paragraph gibt einen Überblick, über die weiteren kommunalen Planungsinstrumente, die in Hendschiken zur Verfügung stehen.

#### **5.3.2.2 3. Kapitel Zonenvorschriften**

§ 7 Bauzonen

Die Zoneneinteilung bleibt im Rahmen der rechtskräftigen BNO mit folgenden Ausnahmen bestehen:

- In der Dorfzone werden neu Richtwerte eingeführt (AZ 0.6, Fassadenhöhe 8m, Gesamthöhe 13.5m)
- Im Gebiet Horner wird eine WA3 eingeführt. Als minimale AZ wird 0.6 festgelegt, als Richtwert für die maximale AZ 0.9 (Begründung siehe Hinweise zu § 12)
- Bezeichnung der Industriezone neu als Arbeitszone. Es wird neu eine maximale Gesamthöhe von 16m festgelegt.
- Bezeichnung der Wohn- und Gewerbezone 2 neu als Wohn- und Arbeitszone 2

#### Wesentliche Änderung:

- Die Messweise muss bezüglich den Höhenvorschriften angepasst werden. Da diese Vorschriften das zulässige Gebäudeprofil definieren, wird auf die Festlegung der Vollgeschosszahl verzichtet (vgl. Kapitel 5.3.1).

#### § 8 Dorfzone

Die Vorschriften zu Abbrüchen, Neubauten, Fassaden- und Dachgestaltung und Aussenantennen und Parabolspiegeln bleiben gleich.

Die Vorschrift zu den Solaranlagen ist neu. Solaranlagen dürfen seit dem 1. Mai 2014 auf Dächern ohne Baubewilligung (Art.18a RPG/ Art 49a BauV) – auf blosser Meldung hin – erstellt werden, wenn sie genügend angepasst sind, das Gebäude nicht unter Substanz- oder Denkmalschutz steht und es sich ausserhalb geschützter Ortsbilder befindet. «Genügend angepasst» meint, dass die Gestaltungsgrundsätze eingehalten werden müssen. Solaranlagen, die auf schützenswerten Gebäuden oder in, durch den Kanton klar umschriebenen, Typen von Schutzgebieten (namentlich in den Dorfzonen), erstellt werden, bleiben weiterhin baubewilligungspflichtig (Art 49a BauV). Eine Vorschrift zu den Solaranlagen in der Dorfzone wird aus diesem Grund notwendig. Diese Vorschrift wird jedoch nicht zu eng gefasst. Stattdessen soll ein Merkblatt zur Umsetzung der Vorschrift erarbeitet werden, welches jeweils unabhängig von der BNO dem aktuellen technologischen Stand angepasst werden kann. So wird sichergestellt, dass die Vorschrift nicht bereits in wenigen Jahren überholt ist.

Neu ist ebenfalls die Vorschrift zum generationengerechten Wohnungsangebot. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert die Bereitstellung seniorentauglicher Wohnungen in den dazu – insbesondere bezüglich Erreichbarkeit – geeigneten Gebieten. Mit der Förderung von Wohnquartieren, die mehreren Generationen dienen können, wird elementaren gesellschaftlichen und individuellen Bedürfnissen entgegengekommen. Die Vorschrift, dass bei Bauvorhaben mit 10 oder mehr Wohneinheiten das Spektrum der angebotenen Wohnungen die Bedürfnisse verschiedener Generationen abdecken muss, setzen diese Bedürfnisse in der BNO um.

Neu in die BNO aufgenommen wird eine Vorschrift zum Erhalt der typischen Gärten und Vorplätze in Abs. 11.

Die fachliche Beratung durch den Gemeinderat bleibt unverändert bestehen. Die kantonale Fachstelle bietet keine Beratung mehr an. Stattdessen müssen neue Bauvorhaben, die einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, im Stadium der Projektidee oder des Vorprojektes dem Gemeinderat angezeigt werden. Die Kosten werden zwischen Eigentümer und Gemeinde je hälftig geteilt.



§ 9 Wohnzone 2 (W2)	Diese Zone bleibt inhaltlich unverändert.
§ 10 Wohn- und Arbeitszone (WA2)	Die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA2 bleiben weitgehend unverändert. Die zulässige Verkaufsnutzung wird neu auf 300m <sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden festgelegt (vgl. Kapitel 5.4.7).
§ 11 Wohn- und Arbeitszone Horner (WA3)	<p>Die heutige Wohn- und Arbeitszone 2 im Horner, weist eine sehr geringe Bevölkerungsdichte auf. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und dem guten Anschluss an das Strassenverkehrsnetz erhofft man sich hier eine besondere Form von Wohnen in Kombination mit Arbeiten fördern zu können. Eine Testplanung wird Auskunft über den tatsächlichen Anteil von Wohnen und Arbeiten geben. Gestützt auf dieser hat ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan als Vorlage für einen Gestaltungsplan zu dienen. Nebst der Sicherstellung des Lärmschutzes ist eine Aufwertung des Siedlungs- und Freiraumes im Bereich der Strassen in geeigneter Weise zu berücksichtigen.</p> <p>Um eine hochwertige Verdichtung zu ermöglichen, wird die heutige WA2 im Horner in die WA3 aufgezont. Zusätzlich wird in §8 BNO eine minimale Ausnutzungsziffer von 0.6 (Richtwert) festgelegt. Der Richtwert für die maximale Ausnützung beträgt 0.9.</p>
§ 12 Arbeitszone	<p>Die heutige Industriezone heisst neu Arbeitszone. Inhaltlich bleiben die Vorschriften weitgehend gleich.</p> <p>Neu muss bei Baueingaben ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. Es müssen weiterhin 15% der anrechenbaren Grundstücksflächen als Grünflächen ausgebildet werden. Dachflächen und Abstellflächen werden wie bisher nicht angerechnet, stattdessen kann die Baumkrone angerechnet werden (Reduktion der Grünflächenziffer auf 13% bei Pflanzung eines Baumes mit Kronenbreite von 7m).</p>
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	Neu müssen gemäss Abs. 3 neue Gebäude energieeffizient und nach dem neusten Stand der Technik erstellt werden.
§§ 14,15 Landwirtschaftszone / Bauten in der Landwirtschaftszone	Diese Vorschriften bleiben inhaltlich unverändert.
§§ 16, 17 Speziallandwirtschaftszone Bühl / Speziallandwirtschaftszone Landi Maiengrün	<p>Diese Vorschriften bleiben inhaltlich unverändert.</p> <p>Die Vorschriften zur Landi Maiengrün nimmt Bezug darauf, dass die Gastrocknungsanlage mit Lager- und Verkaufsfläche für landwirtschaftliche Produkte bestehend aus Trocknungshalle, Sitzungszimmer / Büros, Räume für Büromaterial, Magazin, Archiv und WC bereits erstellt wurde. Statt wie vorgesehen einer Hecke wurde ein Obstgarten mit 18 Bäumen gepflanzt, welcher zu erhalten ist. Bauabsichten oder Absichten zur Nutzungsänderung bestehen keine. Die Lösung hat sich bewährt, keine nachteilige Veränderung der</p>

Umgebung zur Folge und beansprucht keine zusätzliche Landwirtschaftsfläche.

Zugang zur Anlage haben ausschliesslich, jene Landwirte, welche zur Produktionsgemeinschaft gehören. Gemäss Handelsregister fördert die Landi Maiengrün die wirtschaftlichen Verhältnisse ihrer Mitglieder. Sie unterstützt die Landwirte bei der Produktion und Vermarktung der bäuerlichen Erzeugnisse. Zu diesem Zweck arbeitet sie eng mit der fenaco und deren Tochtergesellschaften zusammen. Das Hauptmerkmal richtet die Landi Maiengrün auf die Übernahme von Kartoffeln und Gemüse. Im weiterem schliesst sie auch Anbauverträge ab. Gemäss Website befindet sich auf der Parzelle 1071 (Othmarsingerstrasse 50) heute das AGRO Center Hendschiken, wo Tierfutte4 Saatgut, Dünger usw. bezogen werden kann, ausserdem gibt es eine 50-Tonnen-Brückenwaage.

Materiell entspricht die Speziallandwirtschaftszone Brunnmatt bzw. Landi Maiengrün den Vorgaben gemäss Art. 16a Abs. 2 RPG, Art. 38 RPV und kantonalem Richtplan: Voraussetzung für eine Speziallandwirtschaftszone ist, dass diese einem konkreten Bauvorhaben der Landwirtschaft dient (siehe auch BGE L43 11592 E.2.3). Das ist gegeben: Die Speziallandwirtschaftszone erlaubte die Umnutzung eines Gebäudes, das der Landwirtschaft diente, in ein Gebäude, das wiederum der Landwirtschaft dient. Dabei wurde der Rahmen von Anfang an eng gehalten: Die bestehenden Gebäudevolumen dürfen nicht erweitert werden. Die Erschliessung (inklusive Umlade- und Abstellplätzen) muss innerhalb der Spezialzone erfolgen. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und Art. 3 RPG) rechtfertigen diese Zone: Der Standort in der Landwirtschaftszone erlaubt eine leichte Zugänglichkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Die örtliche Nähe zur Landwirtschaft fördert kurze Anfahrtswege, was ökologisch und wirtschaftlich effizient ist. Die Voraussetzungen gemäss Richtplantext für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone sind entsprechend erfüllt: Die Speziallandwirtschaftszone Maiengrün dient einem konkreten (bereits ausgeführten) Bauvorhaben der Landwirtschaft. Die Speziallandwirtschaftszone wurde 2006/2007 erlassen; der Kanton hat sie genehmigt.

2010/2011 wurde die mit der neuen Zone ermöglichte Umnutzung bewilligt; der Kanton erteilte die Zustimmung. Die Lösung hat sich bewährt, sie hat keine nicht erwartete negativen Folgen. Der Weiterbestand der Speziallandwirtschaftszone hat keine nachteilige Veränderung zur Folge und beansprucht keine zusätzliche Landwirtschaftsfläche. Abgesehen davon, dass die Nutzungsordnung gesamtrevidiert werden muss, gibt es keinen Grund, die Speziallandwirtschaftszone in Frage zu ziehen. Im Gegenteil: Das Vertrauen in die Nutzungsplanung (Art. 21 Abs. 2 RPG) und das Vertrauen in die Baubewilligung bzw. die gestützt darauf getätigten Investitionen (Art. 5 Abs. 3 BV und Art. 9 BV) sind zu schützen. Mit einer Zuweisung

	<p>der Parzelle zur Landwirtschaftszone würde die heute bestehende Anlage rechtswidrig (zonenwidrig), weshalb sie bloss noch nach den Regeln über den Besitzstandsschutz (Art.24a und Art.24c RPG) geändert werden dürfte. Namentlich angesichts der Tatsache, dass die heutige Nutzung landwirtschaftlich ist, wäre dies nicht zu rechtfertigen. Dazu kommt, dass die Zuweisung zur Landwirtschaftszone auch darum sachfremd ist, weil die 6'289 m<sup>2</sup> grosse Parzelle bereits überbaut ist, also nicht landwirtschaftlich genutzt werden kann.</p> <p>Gemäss Vorbehalt in der abschliessenden Vorprüfung des Kantons vom 11. Juli 2023 muss ein Absatz in die BNO eingefügt werden, welcher die Speziallandwirtschaftszone Landi Maiengrün an den bestehenden Betrieb und an die Eigentümerin Genossenschaft Landi Maiengrün bindet. Bei Aufgabe oder Veräusserung des Betriebs verbunden mit einer Nutzungsänderung müssen die Bestimmungen der Landwirtschaftszone zur Anwendung gelangen und die Speziallandwirtschaftszone ist formell aufzuheben.</p>
§ 18 Materialabbau- und Rekultivierungszone	Vgl. Kapitel 5.2.6
§ 19 Naturschutzzone im Kulturland	Die bestehenden Vorschriften werden neu in einem Paragraphen zusammengefasst und tabellarisch strukturiert. Die Darstellung in einer Tabelle gibt eine einfachere Übersicht vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.2.5.
§ 20 Landschaftsschutzzone	Die Vorschrift wurde geringfügig angepasst, sodass sie dem kantonalen Muster entspricht. Die Muster-Vorschrift wurde in vielen Aargauer Gemeinden übernommen vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.2.2.
§ 21 Naturschutzzone im Wald	Die bestehende Vorschrift besondere Waldstandorte wird neu tabellarisch strukturiert vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.2.3.
§§ 22 -23 Gewässerraumzone (Überlagerte Zone)	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.4.11
§24 Freihaltezone Hochwasser	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.4.12
§ 25 Grund- und Quellwasserschutz zonen	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.4.10
§ 26 Naturobjekte	Die Vorschrift bleibt inhaltlich unverändert. Die Darstellung in einer Tabelle anstatt in einzelnen Paragraphen gibt eine einfachere Übersicht. Die geschützten Objekte werden im Anhang der BNO aufgelistet vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.2.5.
§ 27 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.2.4
§ 28 Bauten und Objekte mit Substanz- und Volumenschutz	Die Vorschriften und der Schutzzumfang bleiben unverändert. Aus dem Bauinventar der Denkmalpflege geht der spezifische Schutzzweck hervor. Die Praxis zeigt, dass Umbauten zum zeitgemässen Wohnen mit dem Schutzzweck in Einklang gebracht werden können.

Die Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren bleibt unverändert beim Gemeinderat. Er entscheidet nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen Die Vorschriften zu den Volumenschutzobjekten werden präzisiert. Für das Objekt (Volumenschutz) mit der Gebäude-Nummer 96 auf der Parzelle 182 im Kulturland wird aufgrund der geplanten Einzonung in einer Teilrevision unter Auflagen ein Volumenschutz (Abs. 3) festgelegt. vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.4.5.

§ 29 Kulturobjekte

Mit der Vorschrift werden fünf Grenzsteine geschützt (vgl. Bauinventar und Liste im Anhang der BNO). Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.4.5.

§ 30  
Wiederherstellungspflicht

Neu gemäss MBNO

#### **5.3.2.3 4. Kapitel Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern**

Die Vorschriften ergänzen die kantonale Bauverordnung (BauV), in der die meisten Baubegriffe und Messweisen abschliessend geregelt sind. Hinweis: Aufgrund von Änderungen der revidierten Bauverordnung (BauV), gültig ab 1. November 2021, werden mehrere, bisherige Vorschriften gestrichen.

§ 31 Ausnützungsziffer

Die Überbauungsziffer wird durch die Ausnützungsziffer gemäss §32 BauV ersetzt (siehe Kapitel 5.3.1). Dach- Attika- und Untergeschosse werden nicht angerechnet.

§ 32 Ausnützungszuschlag bei Wintergärten

Um energiesparendes Wohnen zu fördern, können neu bei unbeheizten Wintergärten 10m<sup>2</sup> von der Bruttogeschossfläche abgezogen werden.

§ 33 Ausnutzungsbonus

Das altersgerechte Wohnangebot wird durch den Nutzungsbonus zusätzlich zu den Vorschriften in § 8 gefördert.

§§ 34 – 37

In Dorf-, Wohn- und Gewerbezone und in den Wohnzonen W2 gilt eine um 0.05 erhöhte Ausnützungsziffer, wenn in Einfamilien- und Reihenhäusern neue, altersgerechte Einliegerwohnungen mit separatem Zugang erstellt werden.

Die Vorschriften bleiben weitgehend unverändert. Neu aufgenommen wird die Vorschrift zum Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfeldern bei Gemeindestrassen.

§ 38 Arealüberbauung

Die anrechenbare Landfläche muss neu nicht mehr 3'000 m<sup>2</sup>, sondern nur noch 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Dies da in der Gemeinde kaum noch in Frage kommende Flächen über 2'000 m<sup>2</sup> vorhanden sind. Anrechenbar sind nur jene Flächen, welche in der Zone W2 oder WA2 liegen.

Arealüberbauungen sind ein sehr gutes Instrument zur baulichen Verdichtung. Die Arealüberbauung ist in den Zonen W2 und WA2

zulässig, da hier eine bauliche Verdichtung auf einzelnen, noch unüberbauten Flächen möglich ist.

Nicht, mässig, stark  
störende Betriebe

Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt. § 40 BNO wird gestrichen.

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt. § 41 BNO wird gestrichen.

#### **5.3.2.4 5. Kapitel Bauvorschriften**

§§ 42 – 52

Die Bauvorschriften sichern minimale Baustandards, dort, wo das übergeordnete Recht dies zulässt oder keine Aussage macht. Abweichungen gegenüber der heutigen BNO sind in der vergleichenden Darstellung ersichtlich.

Neu sind die Vorschriften zur Energieeffizienz, zur Begrünung von Strassenräumen sowie zu den Abstellräumen für Spielgeräte, Kinderwagen und Mobilitätshilfen. Bei den meisten der restlichen Vorschriften wurden Anpassungen und Präzisierungen gemäss MBNO vorgenommen.

Aufgrund von Änderungen der revidierten Bauverordnung (BauV), gültig ab 1. November 2021 wurden mehrere bestehende Vorschriften gestrichen. Darunter Verkehrs- und Versorgungsanlagen, grosse Teile Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume, Ausrichtung der Wohnungen.

§ 42 Raummasse,  
Fenstergrösse,  
Nebenräume, Ausrichtung  
der Wohnungen

Absatz 1 ist neu in der Bauverordnung geregelt. Neu kann der Gemeinderat Abweichungen in der Dorfzone nicht mehr bewilligen. Stattdessen kann er Ausnahmen bei Umbauten bewilligen. Dies, weil bei Umbauten aufgrund der gegebenen Gebäudestruktur nicht alle Vorgaben umgesetzt werden können. Die reine Ausrichtung von Wohnungen nach Norden ist neu verboten.

§46 Mobilitätskonzept

vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.1.2

§ 49 Begrünung  
Strassenräume

Die Strassenräume sind für die Wahrnehmung und damit das Wohlbefinden im öffentlichen Raum zentral. Die Strassenräume sollen daher mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Bei Gebäuden mit Wohnungen im 1. Vollgeschoss ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünraum zu gestalten. Abweichungen in speziellen Situationen sind möglich. Die Baumkrone wird angerechnet, sofern eine ausreichend grosse Baumscheibe von mindestens 10m<sup>2</sup> zur Verfügung steht.

#### **5.3.2.5 6. Kapitel Schutzvorschriften**

§ 53 Ortsbild- und  
Denkmalpflege Allgemeine  
Anforderungen

Absatz 1 neu in der Bauverordnung geregelt.

§ 54 Umgebungsgestaltung Neu wird vorgeschrieben, dass Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände zurückgesetzt und bepflanzt werden müssen. Dadurch soll ein ruhiges Erscheinungsbild erreicht werden.

Ansonsten bleibt die Vorschrift unverändert.

§ 55 Dachgestaltung § 55 Dachgestaltung ist neu. Bezweckt wird, dass in den besonders empfindlichen Lagen die Einpassung von neuen Dächern in die bestehende Dachlandschaft besonders sorgfältig geplant wird. Die Bauherrschaft soll sich mit den umgebenden Gebäuden auseinandersetzen.

§ 24 Abs. 1bis BauV lässt neu zu, dass Dachdurchbrüche auf bis zu 2/3 der Fassadenlänge erstellt werden dürfen. Da dies zu sehr unruhigen Dachlandschaften führen kann, schränkt die Gemeinde die Vorschrift folgendermassen ein: Dachdurchbrüche dürfen nicht breiter als die Hälfte, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Fassadenlänge sein.

§ 56 Einwirkungen Diese Vorschrift bleibt inhaltlich unverändert.

§ 57 Materialablagerungen Neu können Materialablagerungen von mehr als 2 Monaten nur in der Arbeitszone bewilligt werden.

§ 58 Siedlungsränder Um die attraktive Gestaltung des Siedlungsrandes gewährleisten zu können, wurde § 58 neu aufgenommen.

Naturnahe Elemente am Siedlungsrand bereichern das Landschaftsbild, schaffen Nutzungsvielfalt für die Bevölkerung und erhöhen die Biodiversität. Auch die Wirkung des Ortseingangs hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist.

§§ 59 – 60 Der Umweltschutz ist grundsätzlich in der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung geregelt. Die neuen Vorschriften zu Lichtimmissionen, sowie Antennen und Mobilfunkanlagen dienen dazu, dass minimale Schutz-Standards durchgesetzt werden können. Die Vorschrift zum Lärmschutz entfällt aufgrund fehlender Grundlage im Umweltschutzgesetz und in der Lärmschutzverordnung.

#### **5.3.2.6 7. Kapitel Vollzug und Verfahren**

§§ 61 – 63 Die Vollzugsvorschriften haben sich bewährt. Sie bleiben aus diesem Grund bis auf eine Ausnahme unverändert. Neu setzt der Gemeinderat die Landschaftskommission zur fachlichen Beratung bezüglich des Naturschutzes und zur Aufsicht der Schutzzonen- und -objekte ein.



## 5.4 Weitere Inhalte und Instrumente der Nutzungsplanung

### 5.4.1 Erschliessungsprogramm

Verzicht auf ein  
Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde verfügt lediglich noch über wenige unüberbaute Flächen. Diese sind weitgehend vollständig erschlossen. Aus diesem Grund wird auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms gemäss § 33 BauG verzichtet.

### 5.4.2 Sondernutzungspläne

Zu den rechtskräftigen Sondernutzungsplänen in der Gemeinde Hendschiken gehören:

Bestehend:

- Erschliessungsplan Am Bach, genehmigt 25. Mai 2015
- Erschliessungsplan Brüggliacher, genehmigt, 4. März 1998
- Erschliessungsplan Dorfzone, genehmigt, 2. Mai 2007
- Erschliessungsplan Heuweg, genehmigt, 4. Dezember 1979
- Erschliessungsplan Mattenstrasse, genehmigt, 23. April 1974

Bestehende  
Sondernutzungspläne

Die Erschliessungspläne sind mit ihren Sondernutzungsvorschriften weiterhin gültig. Bei Widersprüchen mit dem übergeordneten Recht geht dieses den Sondernutzungsvorschriften vor.

### 5.4.3 Mehrwertabgabe

Seit dem 1. Mai 2017 gelten die Bestimmungen im revidierten Baugesetz des Kantons Aargau über die Mehrwertabgabe (§ 28 BauG). Zur gleichen Zeit trat die Verordnung über die Mehrwertabgabe vom 15. März 2017 in Kraft (vgl. Kap. 2.2 Kantonale Vorgaben).

Die Gemeinde Hendschiken verzichtet auf die Erstellung eines separaten Reglements, da keine Einzonungen vorgenommen wurden. Die Gemeinde legt den Abgabesatz bei 20% fest.

### 5.4.4 Historische Verkehrswege

Rechtliche Grundlagen

Historische Verkehrswege sind durch Dokumente oder durch ihr traditionelles Erscheinungsbild im Gelände belegbare Verbindungen früherer Epochen. Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst die Wege und deren Wegbegleiter. Insbesondere Wege mit hoher vorhandener Substanz und/oder wichtige Wegbegleiter sind zu erhalten.

Umsetzung in der  
Nutzungsplanung

Die rechtlichen Grundlagen finden sich im Kulturgesetz, in der Verordnung zum Kulturgesetz sowie im kantonalen Richtplan, Kapitel S 1.5.

Das historische Wegnetz von Hendschiken ist in seiner Grundstruktur sehr gut erhalten. Es enthält verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die historischen Verkehrswege als Orientierungsinhalt eingetragen.

Die bezeichneten historischen Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschrieb) grundsätzlich schützenswert. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

#### **5.4.5 Kommunale und kantonale Schutzobjekte**

Aktualisierung des  
Bauinventars

Im Hinblick auf die vorliegende Nutzungsplanungsrevision hat die kantonale Denkmalpflege das Bauinventar (ehemals Kurzinventar) der Gemeinde Hendschiken auf den Stand Dezember 2020 aktualisiert (siehe Dossier). Dieses dient als Grundlage für die Überprüfung der Gebäude mit Substanzschutz. Das Bauinventar enthält im Vergleich zum Kurzinventar vier neue Gebäude, zwei andere Gebäude werden aus dem Bauinventar entlassen.

Das Bauinventar ist Informationsbestandteil des Dossiers Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Den betroffenen Eigentümern werden die Inventarblätter zugestellt.

Kantonaler  
Gebäudeschutz

Hendschiken verfügt über ein kantonales Schutzobjekt: Ein Kleinbauernhaus/Hochstudhaus aus dem Jahr 1775 (DSI-HEK001).

Zwei neue kommunale  
Schutzobjekte, zwei  
Objekte aus dem  
kommunalen Schutz  
entlassen

Neben den bereits heute als Schutzobjekt umgesetzten Gebäuden, werden neu vier weitere Gebäude unter Substanzschutz gestellt.

- Der bäuerliche Vielzweckbau HEK924 war bislang ein kommunales Objekt mit Volumenschutz und steht neu unter Substanzschutz.
- Der bäuerliche Vielzweckbau HEK925 stand bislang unter keinem Schutz und wird neu als Substanzschutzobjekt aufgenommen. Das Gebäude bewahrt sowohl am Äusseren wie auch im Inneren in hohem Mass historische Substanz.

Die Objekte HEK915 (Bäuerlicher Vielzweckbau) und HEK916 (Wohnhaus, Fassade) wurden aus dem kommunalen Substanzschutz entlassen. Ersteres wurde im Jahr 1982 um eine

Fensterachse nach Osten verlängert und im Innern vollständig modernisiert. Es ist in seiner materiellen Zeugenschaft stark eingeschränkt.

Zweiteres wurde bei einem Brand 1950 weitgehend zerstört und danach mit einer anderen Dachform wiederaufgebaut. Die nach dem Brand übrig gebliebene Originalsubstanz ist gering und das 1. Vollgeschoss wurde beim Wiederaufbau vollständig modernisiert. Die beiden Objekte werden neu als Volumenschutzobjekte aufgenommen.

HEK926 und HEK927 neu  
im Bauinventar

Neu ins Bauinventar aufgenommen, jedoch nicht als Substanzschutzobjekt wurde das WC Häuschen am Bahnhof sowie das Bahnwärterhaus auf Parzelle 1288.

Das WC Häuschen HEK926 wurde zwar umgebaut, kann aber aufgrund von wiederholtem Vandalismus nicht mehr als öffentliches WC genutzt werden. Solche WC Häuschen gibt es in der Region noch einige und auf eine Umsetzung als Substanzschutzobjekt wird verzichtet.

Das Objekt HEK927 Bahnwärterhaus steht an eingengter Lage zwischen Bahngleisen und Bünztalstrasse. Die Lärmimmissionen belaufen sich am Tag auf ca. 69 dB(A) und in der Nacht auf 68.1 dB(A). In der Nacht werden somit die Alarmwerte überschritten und am Tag die Immissionsgrenzwerte. Ein zeitgemässes Wohnen unter Einhaltung von Lärmschutzvorschriften kann unter diesen Voraussetzungen nicht gewährleistet werden. Auch eine Nutzung wie von der kantonalen Denkmalpflege vorgeschlagen als Musikproberaum oder Vereinslokal ist aufgrund der starken Lärmbelastung, der Erschütterung sowie der ungenügenden Erschliessung und Parkierungssituation ungeeignet (vgl. unten).

Weiter ist im Rahmen der Sanierung der Niveauübergänge vorgesehen (Vororientierung kant. Richtplan), dass der Bahnübergang an dieser Stelle geschlossen wird (vgl. KGV). Das Gebäude wäre dann nur noch über die Bünztalstrasse erschlossen und würde seine Funktion als Bahnwärterhaus gänzlich verlieren. Der Gemeinderat sucht das Gespräch mit der kantonalen Denkmalpflege, um die Situation darzulegen.

Das HEK906 wird neu als Volumenschutzobjekt umgesetzt. Am Objekt wurden in den vergangenen Jahren immense bauliche Veränderungen vorgenommen (Purifizierung des Äusseren, umfassende Modernisierungen, Anbauten von Balkonen auf der strassenabgewandten Seite). Einzig die Fassade Richtung Strasse sowie das geknickte Walmdach deuten den vormals von Aussen sichtbaren Wert des Gebäudes noch an. Besonders wichtig am Gebäude ist jedoch das Volumen und die Stellung im Strassenraum. Diese können auch durch den Volumenschutz sichergestellt werden.

Das Festlegen von Volumenschutzobjekten ausserhalb der Bauzonen ist gemäss Praxis nicht zulässig. Das HEK907 wird deshalb neu als Substanzschutzobjekt gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege ausgeschieden. Das ehemalige Objekt HEK915 soll in einer separaten Teilrevision in die Dorfzone eingezont werden (vgl. Kapitel 4.5) und liegt nicht peripher in der Landschaft sondern mitten im Siedlungsgebiet umgeben von Dorfzone. Aus diesem Grund wird das Objekt trotzdem als Volumenschutzobjekt ausgeschieden. Da in der Landwirtschaftszone §23 RPG gilt, wird nach Rücksprache mit Benno Freiermuth ein entsprechender Absatz in die Vorschrift §28 BNO aufgenommen. Eine weitere Lösungsmöglichkeit wäre es, das Objekt erst im Rahmen der Teilrevision dem Volumenschutz zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt im Substanzschutz zu belassen. Dies wird aber bezüglich der Planbeständigkeit als kritisch erachtet.

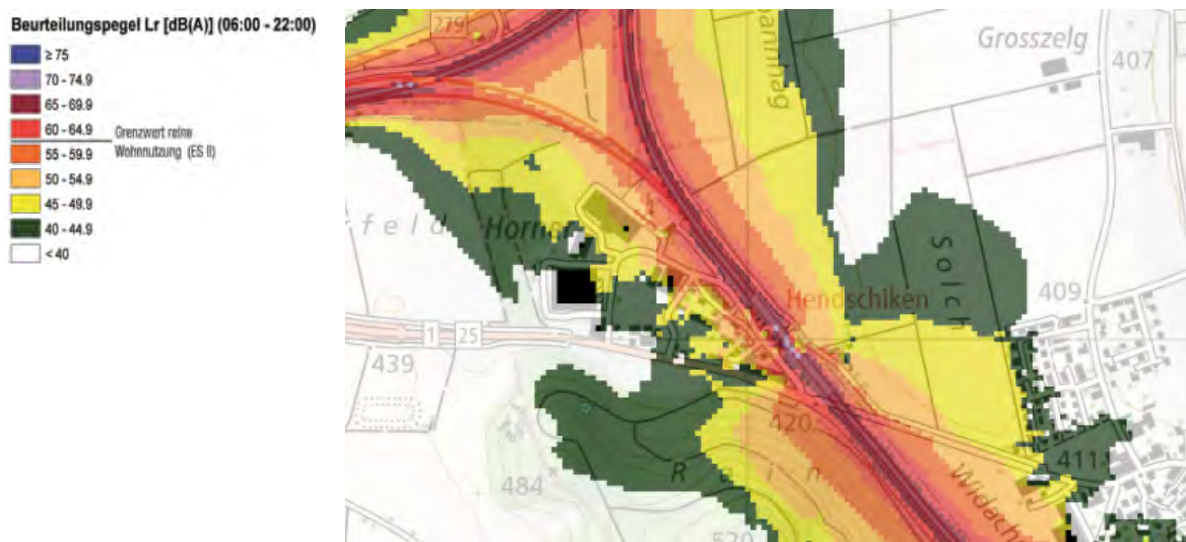


Abb. 40: Eisenbahnlärm Tag (map.geo.admin.ch), Mai 2022



Abb. 41: Neu unter kommunalem Substanzschutz: bäuerlicher Vielzweckbau HEK924



Abb. 42: Neu unter kommunalem Substanzschutz: bäuerlicher Vielzweckbau HEK925



Abb. 43: Neu aus kommunalem Substanzschutz entlassen: bäuerlicher Vielzweckbau HEK915



Abb. 44: Neu aus kommunalem Substanzschutz entlassen: Wohnhaus, Fassade HEK916

#### Kulturobjekt Brunnen

Auf eine Umsetzung der beiden Bauinventarobjekte Brunnen bei der Mattenstrasse 1 (HEK923A) und Hauptstrasse 5 (HEK923B) als Kulturobjekte wurde aus folgenden Gründen verzichtet: Die beiden Brunnen stehen auf Privatgrund und sind vom öffentlichen Raum her nicht sichtbar. Die beiden Brunnen verfügen über kein Trinkwasser.

Zur Zeit besteht die Absicht beim Feuerwehrweiher einen Brunnen zu erstellen (Stand Baugesuchsverfahren). Dieser soll als Kulturobjekt (K04) ausgeschieden werden. Dieser ist öffentlich zugänglich und liegt an einem viel begangenen Ort in der Gemeinde. Das Material des Brunnens hat seine Herkunft aus dem kommunalen Steinbruch.

#### 5.4.6 Gebäude mit kommunalem Volumenschutz

Nebst kommunalen Substanzschutzobjekten gibt es im Dorfkern der Gemeinde Hendschiken diverse Gebäude, welche unter Volumenschutz stehen und nach Möglichkeit zu erhalten sind. Sie sind im Bauzonenplan violett bezeichnet.

Werden diese, für das Ortsbild besonders wichtigen Gebäude abgebrochen, ist die Gebäudestellung, die volumetrische Erscheinung sowie die Dachform zu übernehmen. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden (vgl. § 28 BNO).

Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

Für das Objekt (Volumenschutz) mit der Gebäude-Nummer 96 auf der Parzelle 182 im Kulturland wird aufgrund der geplanten Einzonung in einer Teilrevision unter Auflagen ein Volumenschutz (Abs. 3) festgelegt.

#### **5.4.7 Archäologische Fundstellen**

Die archäologischen Hinterlassenschaften sind nach Möglichkeit zu schützen und zu erhalten, und dürfen ohne Bewilligung des Departementes Bildung, Kultur und Sport weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden (§ 38 Kulturgesetz). Sie sind als Grundlage bei der Planung beizuziehen und in den Interessenabwägungen zu berücksichtigen. Dafür stellt der Kantonsarchäologie mittels der Onlinenkarte «Archäologische Fundstellen» im agis-Geoportal ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)) eine aktuelle Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Entsprechend sind die archäologischen Fundstellen nicht in den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland einzutragen.

Archäologische Fundstellen sind zudem direkt durch das Kulturgesetz rechtlich gesichert.

Die Gemeinde kann jedoch ausgewählte archäologische Fundstellen spezifisch als kommunale Kulturobjekte festlegen. Auch eine Unterschutzstellung (kantonaler Denkmalschutz) gemäss § 24 Kulturgesetz ist möglich.

Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 KG eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf bauliche Veränderungen im Umfeld archäologischer Hinterlassenschaften zu.

#### **5.4.8 Regelung der Verkaufsnutzungen**

Bei der Ansiedlung eines Ladens sind bei der Gemeindegrösse von Hendschiken nur kleine Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche bis 500 m<sup>2</sup> pro Gebäude zweckmässig (gemäss Definition im kantonalen Richtplan). Die maximal zulässigen Ladenflächen werden in der BNO entsprechend begrenzt. In der Dorfzone sind Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche bis 500 m<sup>2</sup> erlaubt. Zur Stärkung des Zentrums sind in der WA2 und WA3 sowie in der Arbeitszone lediglich Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche bis 300 m<sup>2</sup> pro Gebäude erlaubt.

Betriebe wie zum Beispiel Autogaragen verfügen oft über Ausstellungsflächen, welche extensiv genutzt werden und gleichzeitig für Kunden zugänglich sind. Dadurch gelten diese per Definition als Verkaufsfläche (abschliessend definiert in § 15d BauV). In der Dorfzone soll die maximal zulässige Verkaufsfläche für Autogaragen und dergleichen inklusive Ausstellungsflächen 500 m<sup>2</sup>, diejenige in der WA2 und WA3 maximal 300 m<sup>2</sup> betragen. In Arbeitszonen beträgt die zulässige Verkaufsfläche für Autogaragen und dergleichen inklusive Ausstellungsflächen maximal 500 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsflächen des TopCC, Coop mit Tankstelle und McDonald's in der Arbeitszone verfügen über eine altrechtliche Bewilligung und haben Bestandesgarantie.

#### **5.4.9 Waldgrenzen**

Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Aargau generell statische Waldgrenzen. Einwachsende Bestockungen ausserhalb der festgelegten Waldgrenze gelten nicht mehr als Wald. Rechtlich verringern kann sich eine Waldfläche nur durch eine bewilligte Rodung. Die öffentliche Auflage der Waldgrenzenpläne wurde am 30. September 2019 abgeschlossen. Die Waldgrenzen sind somit rechtskräftig (mit Ausnahme von Waldgrenzen, zu denen Einsprachen eingegangen sind).

Der bisherige Informationsinhalt im Bauzonen- und Kulturlandplan, die Bezeichnung von statischen Waldgrenzen, entfällt.

Auf der Online-Karte des Kantons (agis) besteht die Möglichkeit, die kantonalen Waldgrenzen (Stand 1. September 2019) einzusehen.

#### **5.4.10 Grund- und Quellwasserschutzzonen**

Im Gemeindegebiet Hendschiken befinden sich die Quellwasserschutzzonen Büel und Tieffurt 1–4, wobei die Quellfassungen Tieffurt 1–4 in der Gemeinde Dottikon liegen. Die Grundwasserfassungen Brunnmatt und Grundacker haben vom Kanton keine weitere Konzession erhalten und sollen stillgelegt werden. Falls die Grundwasserfassungen trotzdem weiterbetrieben werden soll, muss das Schutzzonenverfahren wieder eingeleitet werden.

Der Schutz erfolgt in einem separaten Reglement. Die Quellwasserschutzzone ist aus diesem Grund im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingetragen.



#### Grundwasserschutzzonen

- S1, in Kraft
- S2, in Kraft
- S3, in Kraft

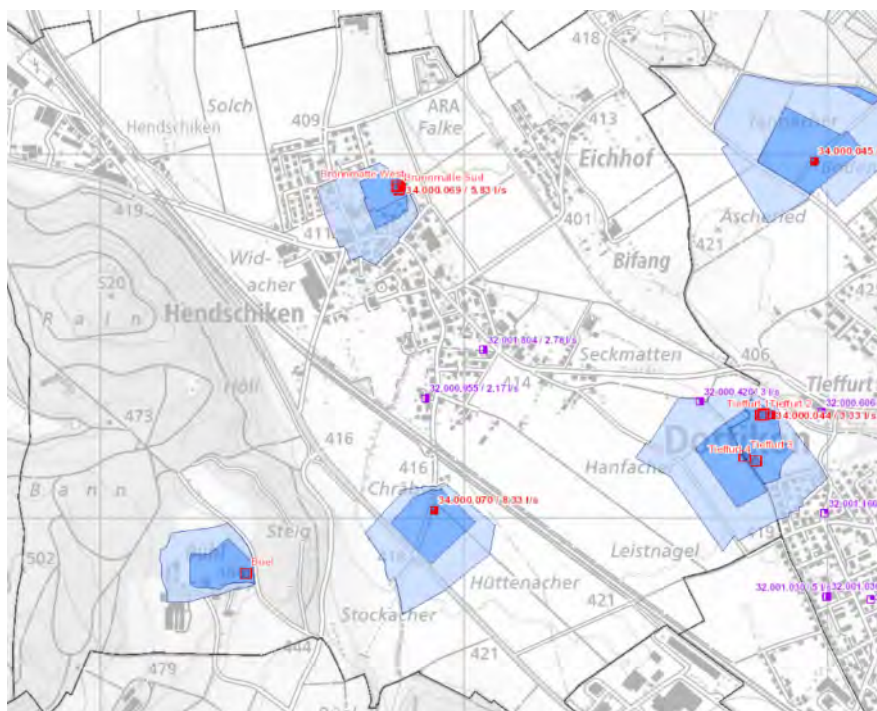


Abb. 45: Ausschnitt Grundwasserkarte in Hendschiken (agis), Januar 2021

#### 5.4.11 Gewässerraum und Uferschutzzone

Per 1. Januar und 1. Juni 2011 sind auf Bundesebene neue Gewässerschutzbestimmungen in Kraft getreten. Der Bund verpflichtet darin die Kantone, die Gewässerräume auf Stufe Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Kanton Aargau werden diese neuen Bestimmungen wie folgt umgesetzt:

- Für Rhein, Aare, Reuss und Limmat, für die stehenden Gewässer sowie für die kleinen und eingedolten Bäche mit einer natürlichen Breite < 2 m wird der Gewässerraum direkt im revidierten § 127 BauG<sup>4</sup> mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt.
- In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fließgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest. Diese ist im Geoportal Aargau (agis) einsehbar. Zu beachten ist, dass gemäss Bundesrecht im dicht überbauten Gebiet der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, sofern der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.
- Die eigentumsverbindliche Umsetzung der Gewässerräume erfolgt in der kommunalen Nutzungsplanung oder im Rahmen von Wasserbauprojekten.

<sup>4</sup> Inkrafttreten innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017.

Einschränkungen im Gewässerraum	Gemäss Art. 41c GSchV sind die Gewässerräume extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden. Zudem dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Konkret bedeutet dies, dass beispielsweise die Errichtung von Gartensitzplätzen verboten ist. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums haben Besitzstandgarantie gemäss § 68 BauG. Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung auf jeden Fall möglich bleiben.
Umsetzung in der Nutzungsplanung	Gestützt auf § 127 BauG sind in Hendschiken für die Bünz und den Chräbsbach die Gewässerräume in der Nutzungsplanung umzusetzen. Für die Bünz wird ein einheitlicher Gewässerraum von 27 m ausgeschieden <sup>5</sup> , für den Chräbsbach beträgt die Breite des Gewässerraums 13.5 m <sup>6</sup> , im Bereich des Sondernutzungsplanes 16.5 m <sup>7</sup> .
Verzicht auf die Umsetzung eines Gewässerraumes	Für die stehenden Gewässer und Gewässer im Wald wird kein Gewässerraum umgesetzt.
Verwaltungsgerichtsentscheid BauG § 127	<p>Das Verwaltungsgericht erachtet die Gewässerräume, welche gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes bis 2018 durch die Kantone festgelegt werden müssen, mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden umgesetzt. Der § 127 BauG kann gemäss Beurteilung des Verwaltungsgerichtes nicht direkt angewendet werden und stellt damit lediglich eine behördenverbindliche Bestimmung zur Umsetzung in einem Nutzungsplanungsverfahren dar. Damit können die Bestimmungen von § 127 BauG auch nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden.</p> <p>Basierend auf dieser Entscheidung ist auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1 bis und Abs. 2 BauG § 127 genannten Gewässer ein Gewässerraum auszuscheiden. In Absprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau wurde das folgende Vorgehen gewählt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die übrigen Bäche (§ 127 Abs. 1b u c) werden im Bauzonen- und Kulturlandplan mit einer überlagernden Fläche festgelegt. Die Datenquelle der Gewässer ist der Datensatz Bachkataster von AGIS (2020).</li><li>- Die Gemeinde Hendschiken verfügt über keine stehenden Gewässer, welche grösser als 0.5 ha sind.</li></ul>

---

<sup>5</sup> Berechnung gem. § 41a Gewässerschutzverordnung:  $2.5 \times 8 \text{ m} + 7 = 27 \text{ m}$

<sup>6</sup> Berechnung gem. § 41a Gewässerschutzverordnung:  $2.5 \times 2.6 \text{ m} + 7 = 13.5 \text{ m}$

<sup>7</sup> Berechnung gem. § 41a Gewässerschutzverordnung:  $2.5 \times 3.8 \text{ m} + 7 = 16.5 \text{ m}$



Abb. 46: Ausschnitt Gewässerraumkarte in Henschiken (agis), Januar 2021

Uferschutzzone

Die bestehende Uferschutzzone entlang der Bäche wird aufgehoben (vgl. § 22 BNO) und durch den Gewässerraum überlagert.

#### 5.4.12 Hochwasserschutz

Rechtliche Grundlage

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Richtplankapitel L 1.2) sind Kanton und Gemeinde verpflichtet, die Gefahrenkarte und Massnahmenplanung zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Allenfalls notwendige raumplanerische Massnahmen sind gestützt auf die Gefahrenkarte und die resultierenden Massnahmenplanungen zu prüfen und nötigenfalls grundeigentümergebunden umzusetzen.

Haben Änderungen der Nutzungsplanung Auswirkungen auf das Gefahrenpotenzial oder die Gefährdungssituation, ist die Gefahrenkarte durch die Gemeinde auf die neue Situation anzupassen.



GEFAHRENKARTE IST-ZUSTAND

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- ▨ Restgefährdung
- nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung

Untersuchungsgebiet Gefahrenkarte Hochwasser

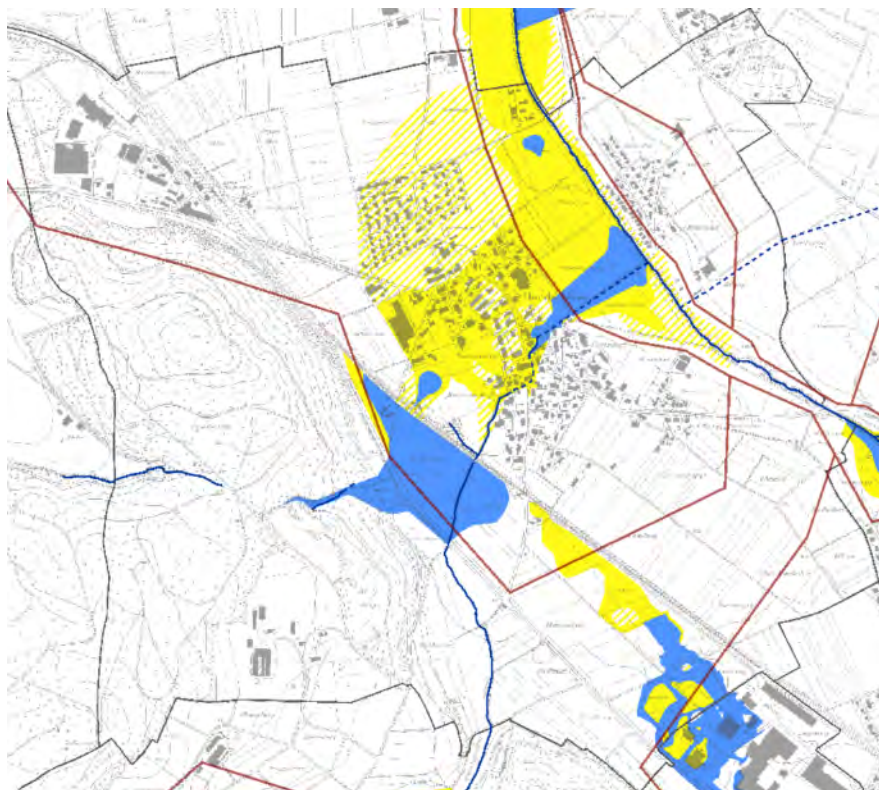


Abb. 47: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser in Hendschiken (agis), Januar 2021

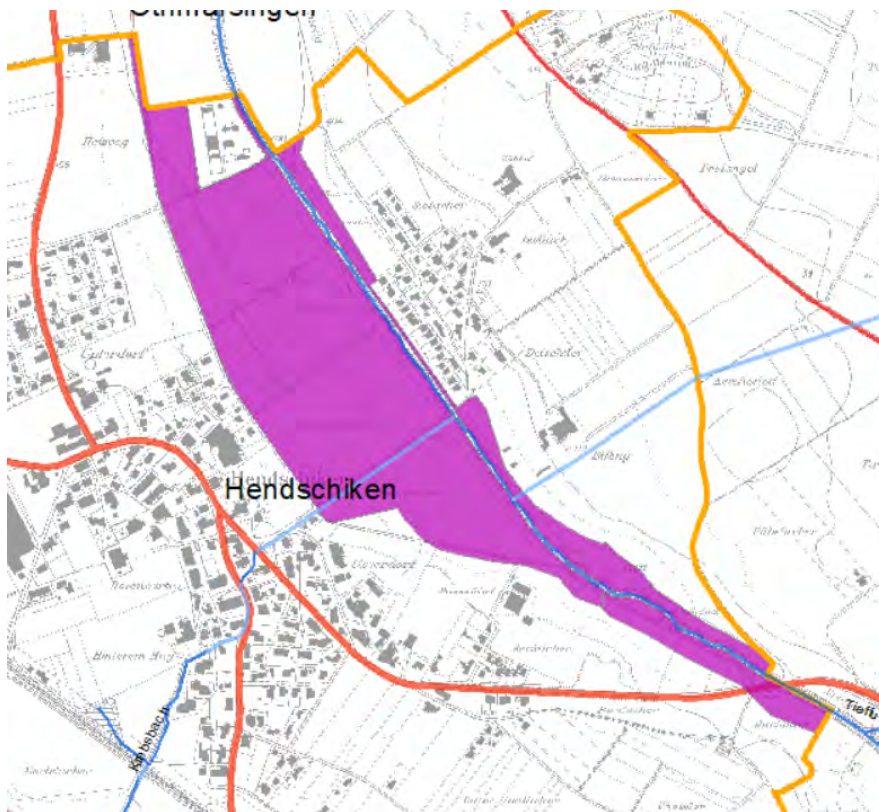


Abb. 48: Ergänzung der Gefahrenkarte Hochwasser in Hendschiken durch die kantonale Fachstelle

#### Gefahrensituation für Hendschiken

In der Gemeinde Hendschiken sind zwei Revitalisierungsprojekte an der Bünz (Richtung Othmarsingen, d.h. nach der Ara-Brücke und Richtung Dottikon, d.h. nach der Dottiker-Brücke) in Planung. Diese werden voraussichtlich Auswirkungen auf die Gefahrenkarte Hochwasser haben. Es besteht innerhalb der Bauzone gesamthaft Hochwassergefahr und es sind auch einzelne Schäden bekannt. Die Schutzdefizite befinden sich insbesondere im Ortskern, im Bereich der Kreuzung Dottikerstrasse und Mattenstrasse (vgl. Abb. 38).

Am Krebsbach sind Renaturierungsmassnahmen geplant (nördlicher Dorfrand bis zur Mündung in die Bünz). Dies als Ersatzleistung für die Neueindolung des Krebsbaches. Zudem sind innerhalb des Siedlungsgebietes bauliche Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vorgesehen. Die Ausdolung des Krebsbaches soll möglichst rasch erfolgen. Ein entsprechendes Projekt liegt auf Stufe Vorprojekt vor und muss bis spätestens anfangs 2027 realisiert werden.

Das Vorschriftenmodell macht aufgrund der vorgesehenen Anpassungen wenig Sinn, da sich die Gefahrenkarte aufgrund der Revitalisierungen der Bünz sowie der Auflage der Ausdolung des Krebsbaches und der damit verbundenen Massnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes verändern wird. Es erfolgt eine Umsetzung mittels Delegationsmodell.



Abb. 49: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser in Hendschiken (agis), Januar 2021



neu in BauV geregelt

Gemäss erstem Entwurf war vorgesehen den Hochwasserschutz mittels des Delegationsmodells umzusetzen. Die entsprechende Festlegung der BNO wird mit der Revisionsvorlage gestrichen. In der revidieren BauV, gültig seit 1. November 2021, §36c BauV wird der Schutz vor Hochwasser neu kantonal geregelt.

Freihaltegebiet  
Hochwasser im Kulturland

Mit dem Richtplan 2011 wurde das Freihaltegebiet Hochwasser festgesetzt (Richtplan Kapitel L 1.2 Beschlüsse 3). Es sind Gebiete ausserhalb der Bauzone, welche laut Gefahrenkarte Hochwasser oder Gefahrenhinweiskarte von Hochwasser betroffen sein können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern. Dieses Freihaltegebiet muss durch geeignete Bestimmungen oder andere Zonen, die Freihaltegebiet entsprechen, ausgedehnt werden.

Auf dem Gemeindegebiet von Hendschiken wird eine überlagerte Freihaltezone Hochwasser entlang der Bünz im Kulturlandplan ausgedehnt. In die BNO werden die dazugehörigen Bestimmungen aufgenommen.

Oberflächenabfluss /  
Hangwasser

Hendschiken ist in gewissen Gebieten vom Oberflächenabfluss betroffen. In der BNO werden keine Vorschriften festgelegt, da § 36c BauV direkt zur Anwendung kommt.

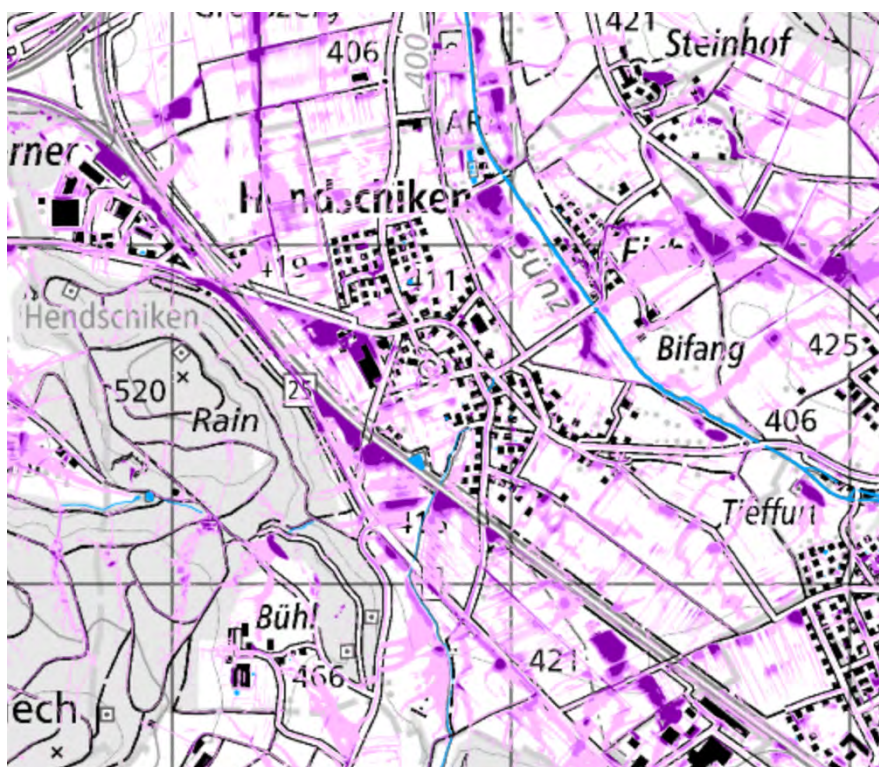
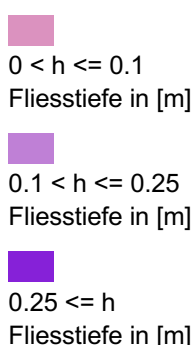


Abb. 50: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss in Hendschiken (geo.admin), April 2022





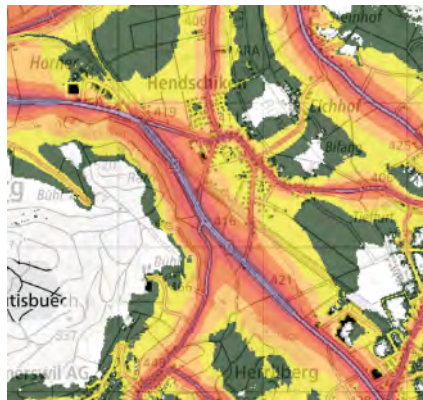


Abb. 53: Lärmimmissionen aufgrund Strassenlärm/ Tag

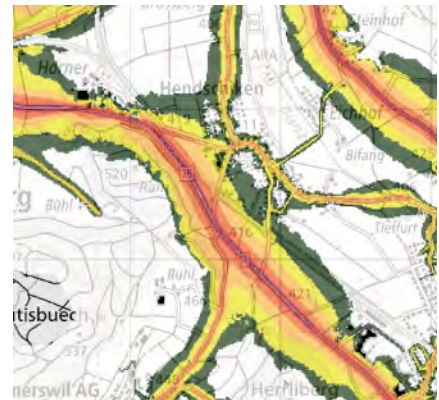


Abb. 54: Lärmimmissionen aufgrund Strassenlärm/ Nacht



Quelle: map.geo.admin.ch / swisstopo: Abgerufen Januar 2021 / Lärmbelastung durch Eisenbahnverkehr, Strassenverkehr (jeweils Lr\_Tag/ Lr Nacht) (Bundesamt für Umwelt BAFU)

Gemäss dem Strassenlärm Emmissionskataster, beträgt die Lärmbelastung der Hauptstrasse K 123 82.3 dB(A) am Tag und 73.8 dB(A) in der Nacht.

Der Berechnung liegt ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) hochgerechnet auf das Jahr 2016, mit 1411 Fahrzeuge in der Stunde am Tag und 225 Fahrzeuge pro Stunde in der Nacht zugrunde. Der Schwerverkehrsanteil betrug am Tag 10% und in der Nacht 8%. (% bezogen auf den durchschnittlichen Verkehr Tag und Nacht).

Für die anderen 3 Kantonsstrassen liegen folgende Werte vor.

Kantonsstrasse K388:

Am Tag beträgt die Lärmbelastung 72.3 dB(A) und in der Nacht 59.5 dB(A). Der durchschnittliche tägliche Verkehr liegt bei 256 Fahrzeugen in der Stunde am Tag und 40 Fahrzeuge pro Stunde in der Nacht. Der Schwerverkehrsanteil beträgt 5% am Tag und 3% in der Nacht.

Kantonsstrasse K389

Die Lärmbelastung am Tag beträgt 57.6 dB(A). In der Nacht liegt der Wert bei 46.8 dB(A). Der durchschnittliche Verkehr beträgt am Tag 22 Fahrzeuge in der Stunde und in der Nacht 3 Fahrzeuge pro

Stunde. Der Schwerverkehrsanteil beträgt tagsüber 8% und nachts 2%.

#### Kantonsstrasse K390

Am Tag beläuft sich die Lärmbelastung auf 70.9 dB(A) und nachts auf 57.6 dB(A). Der Verkehr liegt durchschnittlich bei 203 Fahrzeugen pro Stunde am Tag und 32 Fahrzeugen pro Stunde in der Nacht. Der Schwerverkehrsanteil beträgt am Tag 4% und in der Nacht 3%.

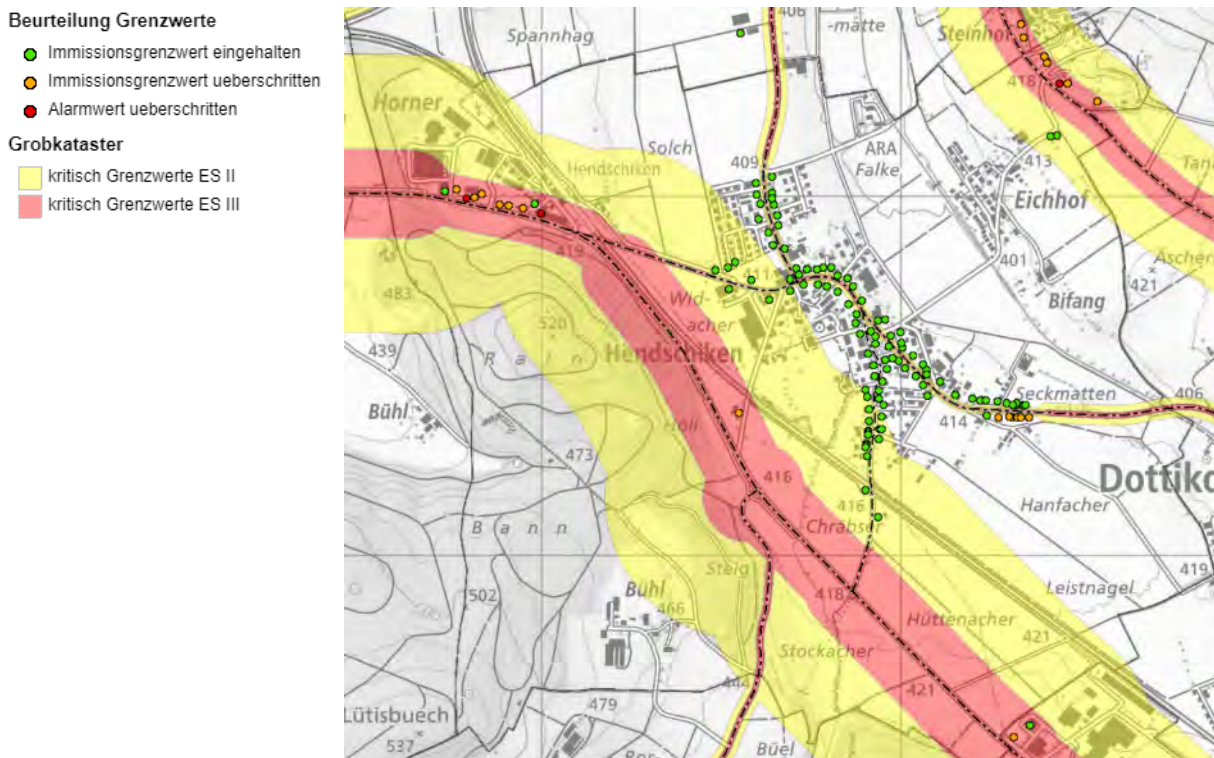


Abb. 55: Ausschnitt Strassenbelastungsplan in Hendschiken (agis), Januar 2021

**Empfindlichkeitsstufe III** In der Dorfzone, der WA2 und der WA3 ist die Empfindlichkeitsstufe III massgebend. In der Dorfzone und der WA2 sind gemäss **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** die Grenzwerte der ES III entlang der Kantonsstrassen eingehalten.

In der WA3 sind die Grenzwerte der ES III grösstenteils überschritten. Teilweise wird sogar der Alarmwert überschritten.

**Empfindlichkeitsstufe II** In der Wohnzone W2 ist die ES II massgebend. Die Immissionsgrenzwerte der ES II werden auch in der W2 grösstenteils eingehalten. Einzig im Bereich des östlichen Dorfeingangs sind die Immissionsgrenzwerte überschritten.

**Luft** Da es in Hendschiken weder Betriebe mit Schadstoffanlagen noch Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen gibt, werden keine Vorgaben zur Verringerung der Luftbelastung in die BNO aufgenommen.

#### Ablagerungsstandorte

Der Kataster der belasteten Standorte wird von der Abteilung für Umwelt des BVU erstellt. Der Kataster erfasst Flächen, auf welchen in früheren Jahren Abfälle gelagert wurden oder die als ehemalige Unfall- und Betriebsstandorte mit Schadstoffen belastet sind. Für den einzelnen Standort kann bei der Abteilung für Umwelt BVU ein Datenblatt angefordert werden.

Die Eigentümer der betroffenen Parzellen sind verpflichtet im Baubewilligungsverfahren entsprechend den Einträgen im Datenblatt die Altlastenproblematik zu untersuchen.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind keine Massnahmen vorgesehen.

Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind in Hendschiken 16 belastete Standorte verzeichnet. Sie sind mit «Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten», «Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig», «Belastet, untersuchungsbedürftig» oder «Belastet, sanierungsbedürftig» gekennzeichnet.

Es betrifft folgende Ablagerungsstandorte:

- drei Standorte am Bahnhof (Katasternummern AA4198.0115-2, AA4198.0080-1 und AA4198.0115-2)
- drei Standorte im Wald (Katasternummern AA4198.0002-1, AA4198.0004-1 und AA4198.0186),
- drei Standorte im Dorfzentrum (Katasternummern AA4198.0111, AA4198.0104 und AA4198.0119),
- zwei Standorte im Bereich Eichhof (Katasternummern AA4198.0005-1 und AA4198.0006-1),
- drei Standorte im Bereich Rebhübel (Katasternummern AA4198.0145, AA4065.0008-1 und AA4198.0003-1)
- 2 Standorte im Kulturland Richtung an den Gemeindegrenzen zu Ammerswil und Dottikon (Katasternummern AA4198.0182 und AA4198.0001-1).

**Belastete Standorte (KBS)**

- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert
- Belastet, untersuchungsbedürftig
- Belastet, überwachungsbedürftig
- Belastet, sanierungsbedürftig

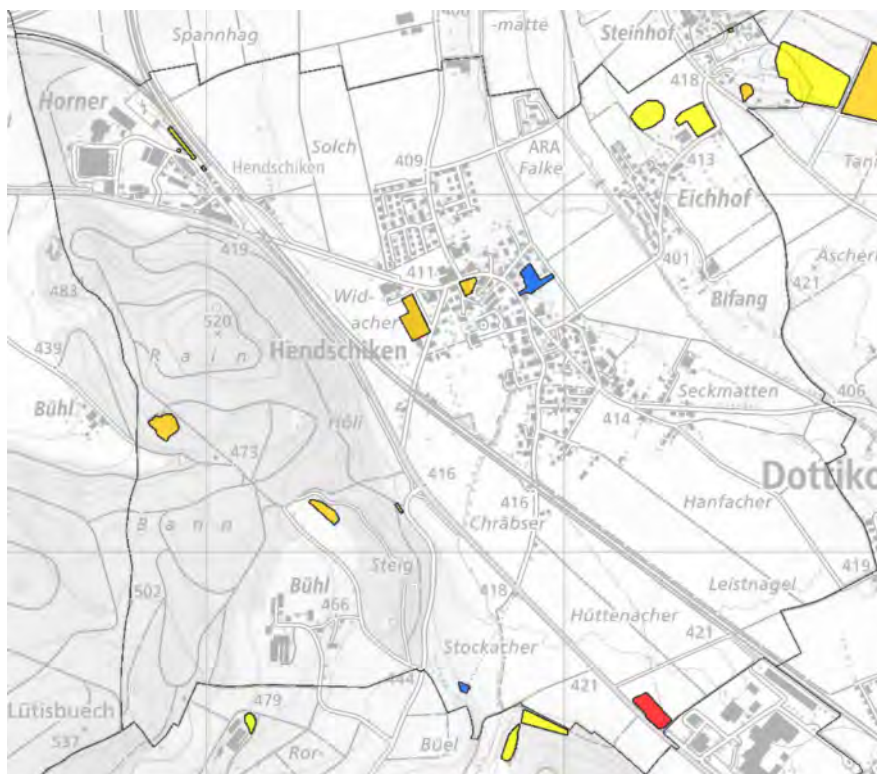


Abb. 56: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte in Hendschiken (KBS) (agis), Januar 2021

## 6 Organisation und Ablauf

### 6.1 Planungsorganisation

#### Planungskommission

Der Gemeinderat hat folgende Planungskommission eingesetzt:

- Sabina Vögli, Gemeindeammann, Präsidium der Planungskommission bis 31. Dezember 2021
- Peter Kuster, Gemeindeammann, ab 1. Januar 2022
- Bruno Steiner, Vizeammann, verstorben am 12. Februar 2021
- Susanne Hofmann, Vizeammann, ab 1. Januar 2022
- Rosmarie Mutti, Gemeinderätin, bis 31. Dezember 2021
- Marco Mathys, ab Mai 2021, ab 1. Januar 2022 Präsidium der Planungskommission
- Sarah Joho, Gemeindeverwaltung, Koordinationsperson (bis Ende Januar 2021)
- Corinne Zemp, Gemeindeverwaltung, Koordinationsperson (ab Februar 2021 bis Dezember 2022)
- Erich Probst, Gemeindeverwaltung, Koordinationsperson (ab April 2021 bis Dezember 2022)
- Michael Schaeren, Gemeindeverwaltung, Koordinationsperson (ab März 2023)
- Roland Weibel, RTB Wildegg (externe Bauverwaltung von Hendschiken), bis 31. Dezember 2021
- Roberto Lüthi, RTB Wildegg (externe Bauverwaltung von Hendschiken), ab 1. Januar 2022
- Maya Bally, Mitglied Planungskommission, bis 31. Dezember 2021
- Martin Meier, Mitglied Planungskommission, bis Ende Oktober 2021
- René Müller, Mitglied Planungskommission
- Beat Schär, Mitglied Planungskommission, ab 1. Januar 2021
- Oliver Senn, Mitglied Planungskommission
- Simona Wicki, Mitglied Planungskommission

Planungsbüro	<p>Der Gemeinderat hat beschlossen, den Auftrag zusammen mit dem Planungsbüro Marti Partner Architekten und Planer AG durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lidia Räber, Verantwortliche Partnerin</li><li>- Thomas Meier, Beratung bis 31. Dezember 2022</li><li>- Hannes Schwörer, Sachbearbeitung</li></ul>
Bauinventar	<p>Das Bauinventar wurde von der kantonalen Denkmalpflege auf den Stand 22. Dezember 2020 gebracht.</p>
Naturschutzinventar	<p>Die Gemeinde Hendschiken verfügte bislang noch über kein Landschaftsinventar. Eine separate Arbeitsgruppe bestehend aus Hanspeter Baumann, Herbert Flück und André Zobrist hat das Landschaftsinventar erarbeitet.</p>

## 6.2 Planungsablauf

Planungsablauf gemäss Baugesetz	<p>Planungsablauf gemäss §§ 3 und 23ff Baugesetz:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Entwurf der Nutzungsplanung, Verabschiedung durch den Gemeinderat</li><li>2. Kantonale Vorprüfung Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- sowie Zweckmässigkeit und erstellen einen Vorprüfungsbericht.</li><li>3. Mitwirkungsverfahren Der Planungsentwurf wird zur Mitwirkung für jedermann öffentlich aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat verabschiedet wird. Die Schritte 2. und 3. werden miteinander durchgeführt.</li><li>4. Überarbeitung des Planungsentwurfs</li><li>5. Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einsprachen.</li><li>6. Eventuell Überarbeitung</li><li>7. Beschluss Die Gemeindeversammlung beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.</li><li>8. Eventuell Beschwerdeverfahren</li><li>9. Der Regierungsrat genehmigt die Nutzungsplanung.</li></ol>
---------------------------------	--



## 6.3 Erfolgter Planungsablauf

### 6.3.1 Entwurf der Nutzungsplanung

Planungsentwurf	Der Planungsentwurf wurde an den Kommissionssitzungen Schritt für Schritt entwickelt. Die Startsitung fand im Juni 2020 statt. Bis zum Stand 27. Mai 2021 fanden 8 Kommissionssitzungen und verschiedene Einzelgespräche statt.
Eigentümergegespräche	Im Oktober und November 2021 fanden Eigentümergegespräche und Informationsveranstaltungen für die Eigentümer der Parzellen, welche von Umzonungen betroffen sind, statt. Weiter wurden mit den Landwirten ausführliche Gespräche geführt.
Verabschiedung	Der Gemeinderat hat den Planungsentwurf vom 29. Juni 2021 am 10. August 2021 zur kantonalen Vorprüfung, regionalen Stellungnahme und zur Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet.
Mitwirkung der Bevölkerung	<p>Die Mitwirkung der Bevölkerung fand vom 20. August bis 20. September 2021 statt. Am 25. August, 30. August sowie am 8. September 2021 standen Mitglieder des Gemeinderates und die Fachplaner zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung.</p> <p>Im Rahmen der Mitwirkung wurden 15 Eingaben abgegeben. Die Behandlung der Mitwirkungeingaben ist im Mitwirkungsbericht dargelegt. Der Gemeinderat hat den Mitwirkungsbericht am 22. August 2023 verabschiedet.</p>
Regionale Stellungnahme	Die regionale Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Lebensraum Lenzburg Seetal fasst zusammen, dass die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland den regionalen Entwicklungsvorgaben entspricht.
Kantonale Vorprüfung	<p>Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abt. Raumentwicklung hat am 1. April 2022 der Gemeinde ihre fachliche Stellungnahme zur Vorprüfung abgegeben. Insbesondere zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind diverse Vorbehalte explizit festgehalten (Anpassungsbedarf aufgrund revidierter Bauverordnung, BauV). Ebenso weitere umsetzungsrelevante Themen, um eine vorbehaltlose Freigabe zu erreichen.</p> <p>Der, gemäss fachlicher Stellungnahme bereinigte Revisionsentwurf mit Stand 21. Juni 2022 wurde vom Gemeinderat zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung am 28. Juni 2022 verabschiedet.</p> <p>Mit Datum vom 9. März 2023 hat der Gemeinderat erneut eine fachliche Stellungnahme erhalten. Nach Bereinigung verlangt der Gemeinderat mit Beschluss vom 3. April 2023 den abschliessenden Vorprüfungsbericht.</p>

Abschliessende Vorprüfung	Die Abteilung Raumentwicklung hat den Entwurf vom 3. April 2023 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Die im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2023 mit Hinweisen oder Vorbehalt geäusserten Punkte wurden mehrheitlich bereinigt.
Öffentliche Auflage	<p>Der Gemeinderat hat den bereinigten Entwurf am 22. August 2023 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.</p> <p>Die öffentliche Auflage findet ab 1. September 2023 bis einschliesslich 2. Oktober 2023 statt. Für Erläuterungen durch den Gemeinderat und das Planungsbüro finden am 6. September 2023 und am 14. September 2023 Sprechstunden statt.</p>
Einwendungen	<p>Es sind 4 Einwendungen eingegangen sowie eine Frage. Der Gemeinderat hat mit drei Einwendern/Fragestellern Einigungsverhandlungen bzw. ein Gespräch zur Fragebeantwortung am 11. Dezember 2023 durchgeführt. Eine Einwendung wurde zurückgezogen. Am 09. 01. 2024 hat der Gemeinderat über die verbliebenen drei Einwendungen entschieden.</p> <p>Der Gemeinderat hat die Anträge bezüglich nicht Umzonung der Parzelle 1052 in eine Arbeitszone, Umzonung der Parzelle 291 in die Arbeitszone, Reduzierung der Grünflächenziefer sowie Ergänzung des §60 BNO Mobilfunkanlagen abgelehnt.</p> <p>Das Einwendungsverfahren führte zu folgenden Änderungen gegenüber der öffentlich aufgelegenen Planungsvorlage:</p>
Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage	<p>Planungsbericht (neue Formulierung) Kapitel 4.3.1 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet: im Bereich des «Trottenhofs» statt inkl. Gestaltungsplangebiet «Trottenhof»</p> <p>Planungsbericht (neuer Abschnitt): Aussiedlung Betrieb der Parzelle 204 zu Parzelle 773 Siedlungstrenngürtel</p> <p>BNO: §60 Abs. 2 Mobilfunkantennen:</p> <p>Die optisch wahrnehmbaren Antennenstandorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber sind zu koordinieren.</p> <p>BNO: §60 Abs. 3 Mobilfunkantennen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- in erster Priorität in der Arbeitszone</li><li>- in zweiter Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die für technische Zwecke reserviert sind</li><li>- in dritter Priorität im übrigen Wohngebiet</li></ul>
Beschluss durch Gemeindeversammlung	<p>Der Beschluss der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland erfolgt durch die Einwohnergemeindeversammlung am 29. Mai 2024.</p> <p><i>Verfahrensschritte werden laufend nachgeführt.</i></p>

## **7 Anhang**

- 1 Tabellen: Ein, Aus- und Umzonungen
- 2 Tabelle: Flächenbilanz Bauzonenplan Entwurf
- 3 Tabelle: Flächenbilanz Bauzonenplan Rechtskräftig
- 4 Berechnung Bauzonenkapazität

**Ein- und Auszonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 (Kompensation Einzonungen mit Auszonungen)**

Nr.	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Einzonung m2	Auszonung m2	GrundeigentümerIn	Bemerkungen	FFF-Bilanz m2 gemäss LWAG
4.1	Parkplatz bei Bahnlinie	280	735		SBB		
4.2	Schwaresterstrasse	185		630	Einwohnergemeinde		630
4.2	Schwaresterstrasse	178		105	Einwohnergemeinde	Strasse	
	<b>Total</b>		<b>735</b>	<b>735</b>			<b>630</b>
	<b>Differenz</b>		<b>0</b>				

**Ein- und Auszonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (Anordnungsspielraum für parzellenscharfe, zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzone)**

Nr.	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Einzonung m2	Auszonung m2	GrundeigentümerIn	Bemerkungen	Beschluss
1	Parzellenzufahrt Dorfzon	907	29		Privat	Strassenparzelle	3.5d
2	Strasse Dorfzone	91	14		Einwohnergemeinde	Strassenparzelle	3.5d
3	Strasse W2	901	58		Einwohnergemeinde	Strassenparzelle	3.5d
	<b>Total</b>		<b>101</b>	<b>0</b>			

**Umzonungen**

<b>Nr</b>	<b>Beschreibung / Lage</b>	<b>Parzellen</b>	<b>Umzonung</b>	<b>Grundeigentümerlr</b>	<b>Bemerkungen</b>
A	WA2 in Arbeitszone	1009,	11'495	Privat	
B	WA2 in WA3	1047,104	30'777	Privat	
C	W2 in die Dorfzone	224,204	9'370	Privat	
D	öBA in die Dorfzone	185, 157	65	Privat	Strasse (Zuteilung zur höheren Dichte 56m2 ) / Parzellengrenzenbereinigung (8.9m2)
E	W2 in die Dorfzone	1074	139	Privat	Parzellengrenzenbereinigung
	<b>Total</b>		<b>51'846</b>		

## Gemeinde Henschiken, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Flächenstatistik der geplanten Bauzonen

<b>Geplante Bauzonen</b> Stand: Bauzonenplan 29. Mai 2024	Überbaut*	Unüberbaut*	Total
	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>
Dorfzone	10.70	1.10	<b>11.80</b>
WA3	2.85	0.20	<b>3.05</b>
WA2	1.75	0.00	<b>1.75</b>
W2	15.15	0.75	<b>15.90</b>
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>	<b>30.45</b>	<b>2.05</b>	<b>32.50</b>
Industriezone	8.20	0.25	<b>8.45</b>
ÖBA	3.25	0.00	<b>3.25</b>
<b>Total</b>	<b>41.90</b>	<b>2.30</b>	<b>44.20</b>

\* Quelle: Übersicht über den Stand der Erschliessung 2019



## Gemeinde Hendschiken, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan

## Flächenstatistik der rechtskräftigen Bauzonen

rechtskräftige Bauzonen	Überbaut	Unüberbaut	Total
	ha	ha	ha
Dorfzone	10.50	0.30	<b>10.80</b>
WG2	5.75	0.20	<b>5.95</b>
W2	15.30	1.55	<b>16.85</b>
Total Wohn- und Mischzonen	31.55	2.05	<b>33.60</b>
Industriezone	7.05	0.25	<b>7.30</b>
ÖBA	3.25	0.00	<b>3.25</b>
<b>Total</b>	<b>41.85</b>	<b>2.30</b>	<b>44.15</b>

\* Quelle: Übersicht über den Stand der Erschliessung 2019

Gemeinde Hendschiken, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan  
 Einwohnerdichte und Einwohnerkapazität der überbauten Zonen

Geplante Bauzonen Stand 29. Mai 2024	Fläche überbaut ha	Einwohner* (2019) Anzahl E	Dichte überbaut E/ha	zu erreichende E-Dichte		E-Kapazität überbaut		E-Total überbaut	
				von E/ha	bis E/ha	von E	bis E	von E	bis E
Dorfzone	10.7	487	47		48		30		517
WA3	2.9	21	7	30	100	66	265	87	286
WA2 **	1.8	10	6		11		9		19
W2	15.2	657	44		43		0		657
<b>Bauzonen Total</b>	<b>30.5</b>	<b>1175</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>49</b>	<b>105</b>	<b>304</b>	<b>1280</b>	<b>1479</b>
Industriezone	8.20	5							5
ÖBA	3.25	7							7
<b>Total</b>	<b>41.9</b>	<b>1187</b>						<b>1292</b>	<b>1491</b>
ausserhalb Bauzone		89							89

\* Einwohner pro Gebäude Ende 2019 (STATPOP)

\*\* Annahme WA2 +5 E/ha

Gemeinde Hendschiken, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan  
Zukünftige Dichte und Einwohnerkapazität der unüberbauten Zonen

Geplante Bauzonen Stand 29. Mai 2024	Fläche unüberbaut	E-Dichte unüberbaut	E-Kapazität unüberbaut*	E-Total zukünftig (überb.+ unüberb.)	
				ha	E/ha
Dorfzone **	1.10	97	107		624
WA3	0.2	100	20		306
WA2	0.00	0	0		19
W2	0.75	40	30		687
<b>Bauzonen Total**</b>	<b>2.1</b>	<b>76</b>	<b>157</b>		<b>1636</b>
Industriezone	0.3				5
ÖBA	0.0				
<b>Total</b>	<b>2.3</b>				<b>1641</b>
ausserhalb Bauzone					89

\* Einwohner pro Gebäude Ende 2019 (STATPOP)

\*\* gemäss Berechnungen Potential Parzelle 204