



Kanton Aargau
Gemeinde Eiken

Stand Vorprüfung und Mitwirkung

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Astrid Müller
Petra Brodmann

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	6
1.1	Gründe für eine Gesamtrevision	6
1.2	Bestandteile der Vorlage	7
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	8
2.1	Nationale Grundlagen	8
2.2	Kantonale Grundlagen	8
2.2.1	Bauinventar	11
2.2.2	Gewässerräume von Fließgewässern	11
2.2.3	Hochwasserschutz	11
2.3	Regionale Grundlagen	11
2.4	Kommunale Grundlagen	14
2.4.1	Räumliches Entwicklungsleitbild	14
2.4.2	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	15
2.4.3	Gesamtmelioration	18
3	Analyse	19
3.1	Siedlung und Bevölkerung	19
3.1.1	Ortsbild und Identität	19
3.1.2	Bevölkerungsentwicklung	19
3.1.3	Arbeitsplatzentwicklung	21
3.2	Verkehr	22
3.3	Natur und Landschaft	23
4	Zentrale Sachthemen	24
4.1	Ortsbildschutz und Stärkung des Ortskerns	24
4.1.1	Vorgesehene Massnahmen	28
4.2	Innenentwicklung und Siedlungsqualität	29
4.2.1	Bauzonendimensionierung	29
4.2.2	Strategische Entwicklungsgebiete	30
4.2.3	Massnahmen zur Förderung einer qualitativen Innenentwicklung	31
4.3	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	33
4.4	Arbeitszonen	36
4.4.1	Ehemalige Sagerei	36
4.4.2	Arbeitszone Stettenen	36
4.4.3	Bilanz Arbeitszonen	38
4.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	38
4.6	Weitere Themen	41

4.6.1	Klima	41
4.6.2	Lärm	42
4.6.3	Störfall	44
4.6.4	Belastete Standorte	44
4.6.5	Inventar der historischen Verkehrswege	45
4.6.6	Archäologische Fundstellen	46
4.6.7	Mehrwertausgleich	46
4.6.8	Rechtskräftige Sondernutzungsplanungen	47
5	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	48
5.1	Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten	48
5.2	Änderungen innerhalb des Baugebiets	48
5.2.1	Einzonungen	49
5.2.2	Auszonungen	51
5.2.3	Arrondierungen	52
5.2.4	Umzonungen	53
5.2.5	Überlagernde Bestimmungen	58
5.2.6	Geprüfte und verworfene Massnahmen	58
5.2.7	Flächenbilanz Siedlungsgebiet	59
5.2.8	Flächenbilanz Bauzonen	59
5.2.9	Erwartete Einwohnerentwicklung und Bauzonenkapazität	59
5.3	Änderungen im Kulturland und im Wald	60
5.3.1	Koordination mit Gesamtmelioration	60
5.3.2	Naturschutzzonen im Kulturland	61
5.3.3	Naturschutzzonen im Wald	61
5.3.4	Überlagerte Schutzzonen	61
5.4	Schutzobjekte	62
5.4.1	Umsetzung kommunales Bauinventar	62
5.4.2	Naturobjekte	63
5.5	Festlegen der Gewässerräume	65
5.6	Hochwasserschutz	67
5.7	Materialabbauzonen	67
5.8	Kieswerkzone	70
5.9	Teilrevision Chremet	70
6	Änderung der Bau- und Nutzungsordnung	71
7	Weiterer Handlungsbedarf	72
7.1	Umsetzung Testplanung Sisslerfeld	72
7.2	Bereinigung Situation der Materialaufbereitungszone	74
8	Organisation und Planungsablauf	77
8.1	Projektorganisation	77

8.2	Planungsablauf	77
Anhänge		79
A	Nachweis Einwohnerkapazitäten	79
B	Plan Stand der Erschliessung (bereinigt)	82

In diesem Dokument ist immer die Vielfalt der Geschlechter gleichermassen gemeint; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden meist nur die männliche Form verwendet.

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Eiken hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Fragen ihrer räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt. Dies erfolgte aufgrund der raumplanungsrechtlichen Änderungen auf Bundesebene, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans, namentlich im Bereich Siedlung, sowie des generell anstehenden Revisionsbedarfs der eigenen Planungsinstrumente. Im Vorfeld der Revision der Planungsinstrumente wurde das «Räumliche Entwicklungsleitbild» erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die weitere räumliche Entwicklung bzw. die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

1.1 Gründe für eine Gesamtrevision

Planungshorizont erreicht

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren zeitlichen Horizont erreicht haben. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne alle 15 Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die nachfolgend aufgeführten Beschluss- und Genehmigungsdaten der Nutzungsplanung Eiken zeigen, dass der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist:

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung
Bauzonenplan (BZP)	4. Dezember 1992	31. Oktober 1995
Kulturlandplan (KLP)	4. Dezember 1992	31. Oktober 1995
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	16. Juni 2000	28. Februar 2001
Teiländerung BZP "Ausserdorf/Kürze"	5. Dezember 1997	9. Juni 1998
Teiländerung KLP "Ruchen"	5. Dezember 1997	9. Juni 1998
Teiländerung BZP und KLP "Mühle"	11. Juni 1999	15. März 2000
Teiländerung BZP und KLP "Netzi"	16. Juni 2000	24. Oktober 2001
Teiländerung BZP und BNO "Mühlegarten"	23. November 2007	12. März 2008
Teiländerung KLP und BNO "LSZ Schupferterberg"	13. Juni 2008	17. Dezember 2008
Teiländerung KLP "LSZ Seckenberg"	26. Juni 2015	11. Februar 2016
Teiländerung BZP, KLP und BNO "Mühle/Chessel"	26. Juni 2015	9. Juni 2016
Teiländerung BZP "Buchhaldenweg/Oberdorfstrasse"	24. Juni 2016	7. Dezember 2016
Teiländerung KLP und BNO «Deponie- und Materialabbauzone Chremet»	28. Juni 2024	ausstehend

Veränderte Rechtsgrundlage

Seither wurden übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen revidiert, was zu einem Anpassungsbedarf der kommunalen Nutzungsplanung führt. Auf Bundesebene sind es das Raumplanungsgesetz und das Gewässerschutzgesetz, auf kantonalen Ebene der

Richtplan und das Baugesetz inkl. Bauverordnung. Letztere wurden im Hinblick auf den Beitritt des Kantons Aargau zum Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) überarbeitet und verpflichten die Gemeinden, ihre kommunalen Nutzungsplanungen ebenfalls auf die IVHB-Begriffe anzupassen.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende grundeigentümerverbindlichen Bestandteile:

- Bauzonenplan im Massstab 1:2'500
- Kulturlandplan im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ergänzend dazu dienen nachfolgende Bestandteile der Information und Erläuterung:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Bauzonen im Massstab 1:2'500
- Änderungsplan Kulturland im Massstab 1:5'000
- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Bauinventar Gemeinde Eiken

Planungsbericht nach Art. 47
RPV

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist der vorliegende Planungsbericht eine zwingende Aufgabe der Nutzungsplanung. Er zeigt auf, wie die Nutzungsplanung von Eiken die übergeordneten Ziele und Rahmenbedingungen von Bund und Kanton berücksichtigt und wie die regionale Abstimmung erfolgt ist. Er begründet zudem die wichtigsten Änderungen an der geltenden Nutzungsplanung und legt die zugrundeliegenden Interessenabwägungen und die aus den Änderungen zu erwartenden Auswirkungen dar.

Der Planungsbericht richtet sich an die Bevölkerung und die Grundeigentümer, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Gesamtrevision Stellung nehmen können. Er richtet sich auch an die kantonalen Behörden als Genehmigungsorgan, um die beabsichtigten Änderungen zu erläutern und zu begründen. Und er ist schliesslich eine wichtige Grundlage für die Gemeindeversammlung als beschliessendes Organ der Nutzungsplanung.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Nationale Grundlagen

Die rechtliche Grundlage auf Bundesebene bilden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, revidiert und in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014 sowie die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Dezember 2019). Das RPG erlässt in Art. 2 eine Planungspflicht für den Bund, die Kantone und die Gemeinden. Demnach erarbeiten diese drei Staatsebenen die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Zudem berücksichtigen sie die räumlichen Auswirkungen ihrer Tätigkeiten. Der Bund erlässt Konzepte, Sachpläne und Inventare, welche es in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen gilt.

Bundesinventare

Auf Bundesebene sind folgende Inventare zu berücksichtigen:

- Inventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN (1977)
- Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS (1988)
- Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS (1998)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (2007)

2.2 Kantonale Grundlagen

Die Nutzungsplanung von Eiken ist an die geänderte kantonale Gesetzgebung und die geänderten Planungsinstrumente anzupassen.

Der kantonale Richtplan ist in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Seine Ziele und Inhalte sind gemäss den Festlegungen im Richtplantext grundeigentümergebunden umzusetzen.

Raumkonzept Aargau

Gemäss kantonalem Raumkonzept liegt die Gemeinde Eiken auf einer ländlichen Entwicklungssachse. Hier soll der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die generelle Siedlungsentwicklung auf das Bevölkerungswachstum ausgerichtet sein. Die Anbindung an die Zentren und Agglomeration soll ausgebaut und genutzt werden. In diesen ländlichen Entwicklungssachsen soll auch das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum stattfinden.

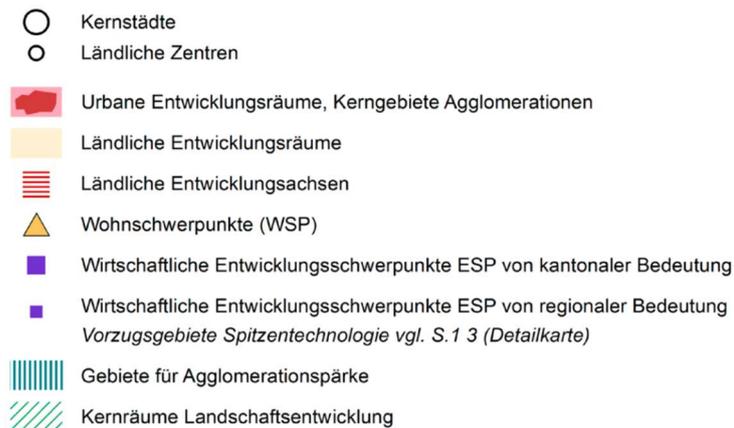
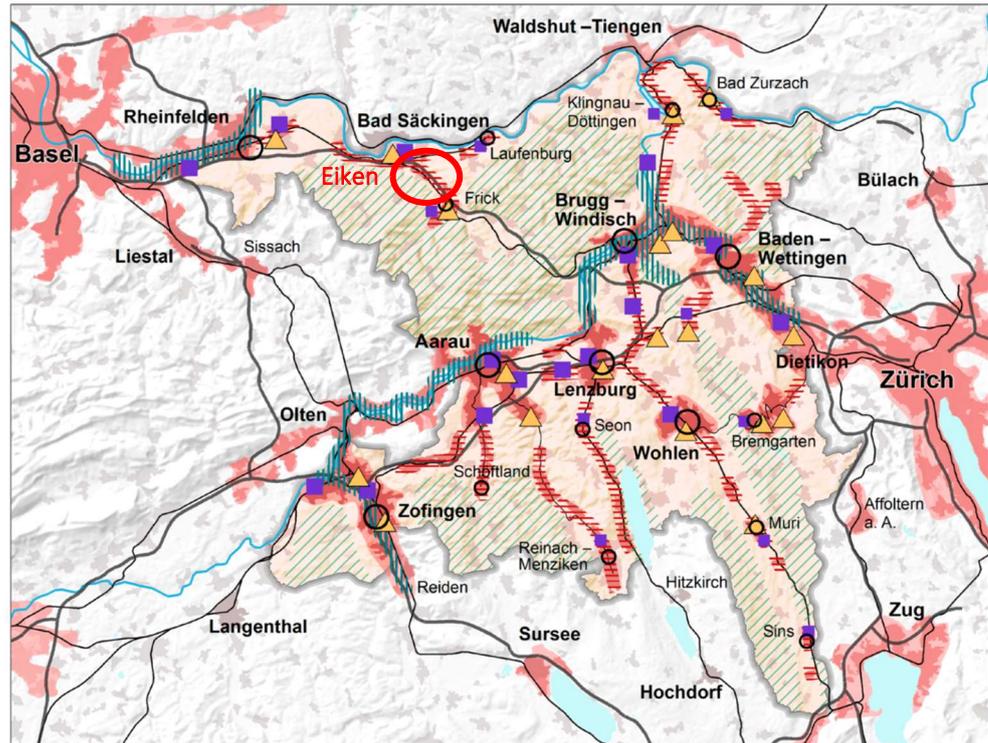


Abbildung 1: Raumkonzept Aargau (Quelle: BVU)

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er trifft räumliche Festlegungen für die Siedlungsgebiete (Ausmass und Begrenzung) und zeigt auf, wo in Eiken Fruchtfolgeflächen bestehen. Diese Flächen sind für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung, da es sich um gut zu bewirtschaftendes und qualitativ bestgeeignetes, ackerfähiges Kulturland handelt. Weitere wichtige planerische Festsetzungen für die Gemeinde Eiken sind:

- Landschaft von kantonaler Bedeutung (grüne Schraffur)
- Waldgebiete (hellgrün)
- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung (blaue Linie)
- Siedlungstrennungsgürtel S2.1 (rote vertikale Schraffur)
- Strukturverbesserung Eiken (grüner Traktor)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (graues Gitternetz) sowie Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (dunkelgrün)

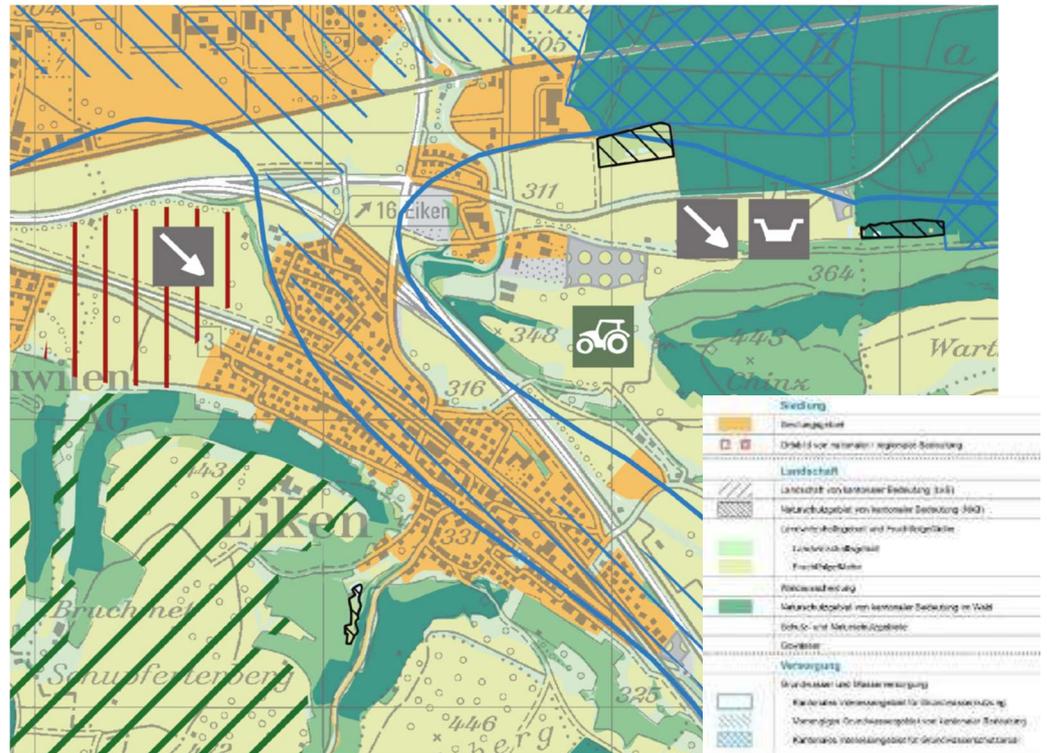


Abbildung 2: Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Eiken (AGIS, 2022)

Demographische Entwicklung

Im Kanton Aargau wird sich künftig neben einer rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch eine altersmässig deutlich veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung ergeben. Ein wichtiger Ansatz, diesem Umstand zu begegnen, liegt in der Weiterentwicklung der örtlichen Alters- und Pflegeheime sowie der Erhaltung eines Grundangebotes sowohl an kommunaler Versorgung als auch von generationengerechtem Wohnraum an gut erschlossenen Lagen.

Bevölkerungsentwicklung und Mindestdichten

Mittelfristig ist anzustreben, die im kantonalen Richtplan festgelegten Einwohnerdichten zu erreichen (50 E/ha in den überbauten und 70 E/ha in den noch unüberbauten Bereichen). Aus Sicht des Richtplans ist bei der Revision der Nutzungsplanung hier ein Schwerpunkt zu legen. Betrachtet man die Bauzonen in Eiken, stellt man fest, dass sich die Quartiere mit höherer Dichte im Ortskern und entlang der Hauptstrasse befinden. In den reinen Wohnquartieren am Hang ist die Dichte deutlich tiefer.

Mit einer älter werdenden Bevölkerung verschiebt sich die Nachfrage nach Wohnraum von Einfamilienhäusern zu Wohnungen bzw. Mehrfamilienhäusern. Diese weisen auch eine höhere Einwohnerdichte auf. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind entsprechende Massnahmen zu definieren.

Gebäudebestand

Als Wohnform dominiert in Eiken heute das Einfamilienhaus. In den letzten Jahren entstanden aber auch Mehrfamilienhäuser. Künftig sollen beide Wohnformen ihren Platz haben, da sie unterschiedliche Bedürfnisse abdecken. Und im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung sind vermehrt Wohnungen anzubieten.

2.2.1 Bauinventar

Im Jahr 2011 aktualisierte die kantonale Denkmalpflege das bestehende Kurzinventar der Kulturobjekte im Kanton Aargau (neu: Bauinventar) unter Einbezug der Gemeinde. Das Bauinventar bildet eine wichtige fachliche Grundlage für die Gemeinde und enthält die schützenswerten historischen Bauten und Kulturobjekte vor 1920. Es handelt sich um ein behördenverbindliches Dokument, das als Entscheidungshilfe dient. Gegen die Inventaraufnahme kann kein Rechtsmittel ergriffen werden. Eine eigentümerverschreibliche Umsetzung des Bauinventars erfolgt erst durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung, wenn sie mittels Interessenabwägung überprüft, ob die Objekte in der Nutzungsplanung als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt werden können. Im Rahmen der Mitwirkung und des Einwendungsverfahrens zur Gesamtrevision Nutzungsplanung können die Eigentümerinnen und Eigentümer entsprechend Stellung nehmen.

2.2.2 Gewässerräume von Fließgewässern

Mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. In den Nutzungsplänen hat die Gemeinde für alle Gewässer die Gewässerräume grundeigentümerverschreiblich festzulegen. Als Grundlage dient die vom Regierungsrat des Kantons Aargau erlassene Fachkarte Gewässerraum.

2.2.3 Hochwasserschutz

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Anhand der Gefahrenkarte Hochwasser (Abrufbar über AGIS) legt die Gemeinde in den Nutzungsplänen Hochwassergefahrenzonen fest und erlässt entsprechende Schutzbestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Flächen mit Schutzdefizit sind durch die Gemeinde in Hochwasserschutzzonen einzuteilen und in der BNO entsprechende Schutzvorschriften festzulegen.

2.3 Regionale Grundlagen

Eiken ist Mitglied im Planungsverband Fricktal Regio, welcher hinsichtlich der regionalen Abstimmung zu konsultieren ist. Das gemeinsame Planungsinstrument der Region ist das regionale Entwicklungskonzept REK Fricktal. Ziel ist es, das Fricktal als eine international wettbewerbsfähige Region zu positionieren, welche schwache und starke Gemeinden integriert und sowohl die heutige als auch die zukünftige Generation sowie alle Gemeinden in die Planung miteinbezieht. Trotz des erwarteten Bevölkerungswachstums sind im gesamten Fricktal die Baulandreserven teilweise massiv überdimensioniert.



Abbildung 3: Strategie regionales Entwicklungskonzept Fricktal (Fricktal Regio)

Vision und Leitbild
Fricktal Regio

Im Jahr 2020 erarbeitete der Planungsverband eine neue Vision und ein neues Leitbild für die Region Fricktal, welche im September 2020 verabschiedet wurden. Vision und Leitbild sind eine wichtige Grundlage und werden bei der Revision der Nutzungsplanung einbezogen. Sie halten fest, dass das Fricktal eine dynamische Region mit hoher Lebensqualität ist. Die Vision weist sechs Aktivitätsfelder aus:

Vision Aktivitätsfeld «Regionalentwicklung»

Das Fricktal will die zunehmend komplexeren Herausforderungen gemeinsam angehen und damit der Entwicklung der Region Impulse verleihen, Synergien nutzen und die hervorragende Position des Fricktals halten.

Vision Aktivitätsfeld «Wirtschaft und Arbeit»

Das Fricktal will eine wettbewerbsstarke Region bleiben, die sowohl für globale und nationale bedeutende Unternehmen wie auch für regionale KMU attraktiv ist. Diese sollen wertschöpfungsstark, innovativ und emissionsarm sein. Fricktalerinnen und Fricktaler finden in der Region attraktive Arbeitsplätze.

Vision Aktivitätsfeld «Wohnen und Zusammenleben»

Das Fricktal will allen Generationen und Bevölkerungsgruppen einen attraktiven und lebendigen Lebensraum anbieten, mit dem sich die Wohnbevölkerung gerne identifiziert.

Vision Aktivitätsfeld «Bildung»

Das Fricktal will für die Wohnbevölkerung eine zukunftsorientierte Schullandschaft und einen guten Zugang zur beruflichen Aus- und Weiterbildung sicherstellen und so das Angebot an Fachkräften fördern.

Vision Aktivitätsfeld «Energie, Natur und Umwelt»

Das Fricktal will eine innovative Region für nachhaltiges Leben und Wirtschaften sein. Es will seine Natur und Landschaft als attraktiven Erholungs- und Wohnraum erhalten und fördern.

Vision Aktivitätsfeld «Mobilität»

Das Fricktal will mit einer guten Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und einer guten Erschliessung innerhalb der Region die Bedürfnisse der ansässigen Wirtschaft und der Bevölkerung befriedigen und zugleich die negativen Auswirkungen des Verkehrs mit Hilfe des anstehenden technischen Fortschritts aktiv eindämmen.

Landschaftsentwicklungsprogramm Fricktal (2004)

Als weitere regionale Grundlage ist das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) zu beachten. Es besteht aus Grundlagen und einem Landschaftsentwicklungskonzept, welche zusammen den LEP-Plan bilden. Ein Bericht ergänzt und erläutert den Plan.

Ziel ist es, dass die Landschaft nachhaltig aufgewertet wird. Auch legt das LEK ökologische Prioritäten fest, die die regionale Zusammenarbeit steuern. Für jeden Landschaftsraum werden individuelle Entwicklungsziele formuliert. Eiken gehört zusammen mit den Gemeinden Stein, Sisseln und Münchwilen zum 5. Landschaftsraum «Sisslerfeld», einer halbverbauten Ebene mit speziellen Naturwerten.

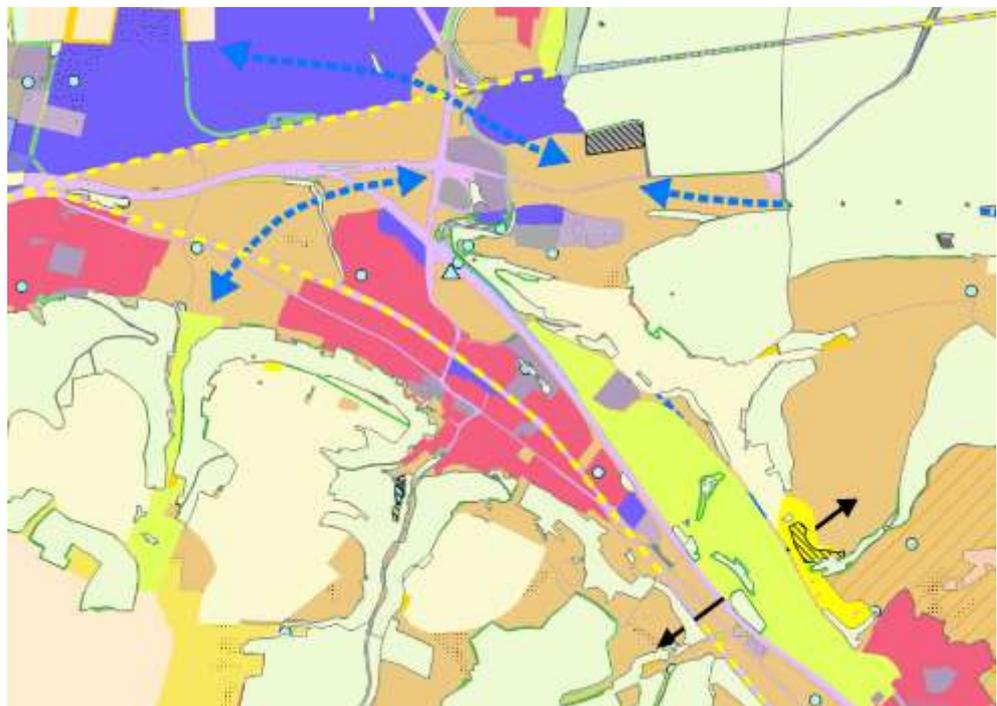


Abbildung 4: Ausschnitt aus Landschaftsentwicklungsprogramm Fricktal (AGIS, 2022)

2.4 Kommunale Grundlagen

2.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

Als erste Phase der Gesamtrevision Nutzungsplanung hat die Gemeinde das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Darin werden die Zielvorstellungen der zukünftigen Gemeindeentwicklung festgelegt und die angestrebten räumlichen Funktionsstrukturen beschrieben. Das REL ist auf die übergeordneten Vorgaben des Kantons abgestimmt. Es bildet als behördenverbindliches Instrument die Grundlage der Gesamtrevision.

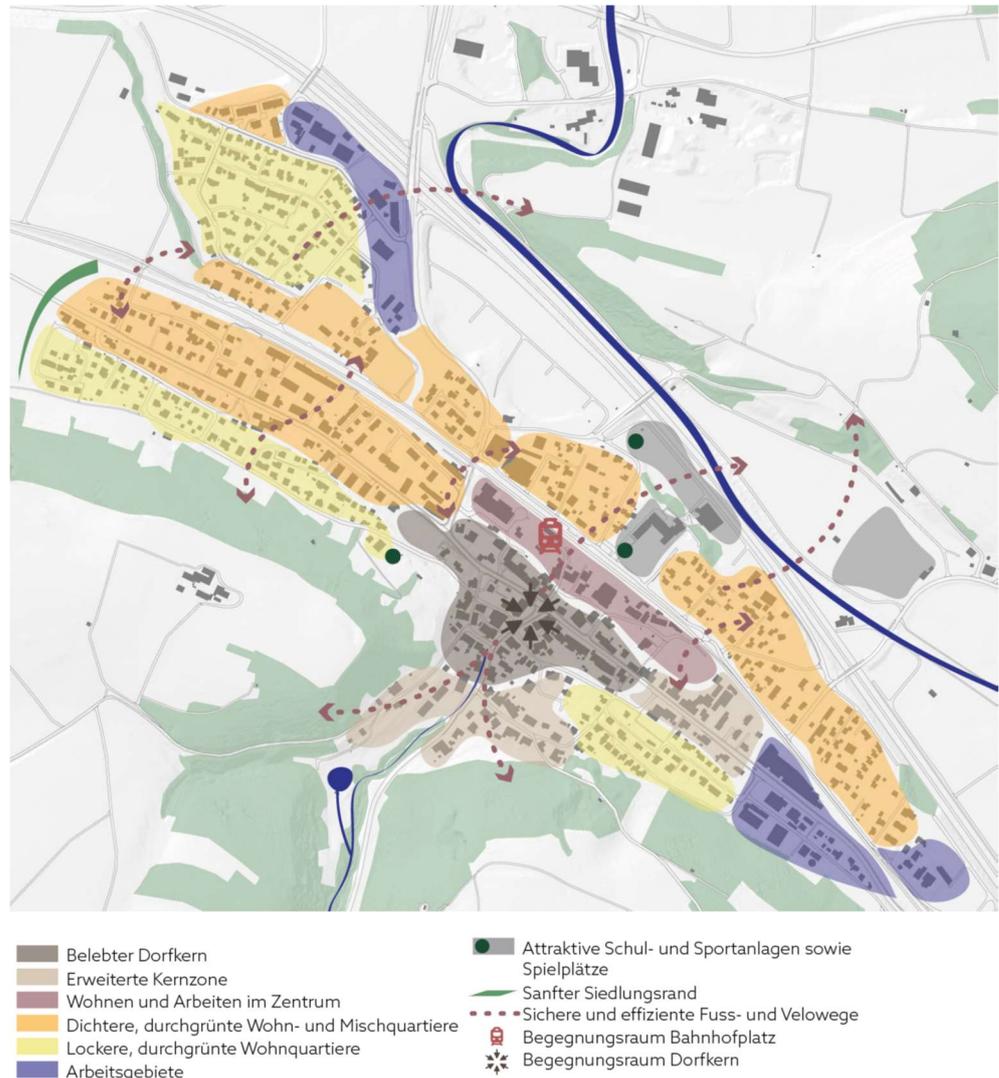


Abbildung 5: Räumliches Entwicklungsleitbild Eiken (PLANAR, 2020)

1. Belebter Ortskern

Der attraktive Ortskern ist der Begegnungsraum für die Bevölkerung. Er zeichnet sich nebst den gastronomischen Angeboten durch eine vielfältige Nahversorgung aus.

2. Wohnen und Arbeiten im Zentrum

Die gute Lage zwischen Ortskern und Bahnhof lässt attraktive Arealüberbauungen mit Arbeitsplätzen zu.

3. Attraktiver Bahnhofplatz

Als Ankunftsort ist der Bahnhof eine wichtige Adresse der Gemeinde. Eine gute Gestaltung und wichtige Nutzungen für den täglichen Bedarf machen ihn zum Begegnungsort.

4. Dichtere, durchgrünte Wohn- und Mischquartiere

Die Quartiere rund um das Zentrum sind geprägt von einer Vielfalt an Nutzungen und Wohnformen. Gut gestaltete, gemeinschaftliche Freiräume durchgrünen die Quartiere.

5. Lockere, durchgrünte Wohnquartiere

Die Quartiere am Siedlungsrand sind mit lockeren Einfamilienhausquartieren bebaut. Attraktive Quartierstrassen mit Aufenthaltsqualität bieten den Bewohner/-innen Begegnungsräume.

6. Gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete

Die Arbeitsplatzgebiete an den Siedlungsändern sind gut erschlossen und bieten Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen. Die Flächen werden optimal ausgenutzt und brach liegende Flächen vermieden.

7. Attraktive Schul- und Sportanlagen

Die weiten Flächen der Sportanlagen laden zum freien Spiel ein. Die verschiedenen Spielplätze ermöglichen den Kindern durch eine naturnahe Gestaltung eine kreative Aneignung. Eine gute Erreichbarkeit für Kinder ist zu gewährleisten.

8. Zugängliche Naherholungsräume

Die Waldflächen rund um Eiken sowie die Sissle sind für den Fuss- und Veloverkehr mit sicheren, effizienten und attraktiven Wegen erschlossen und bieten der Bevölkerung vielfältige Naherholungsmöglichkeiten.

9. Sicherer Fuss- und Veloverkehr

Die bestehenden Fuss- und Velowegverbindungen sind den Bedürfnissen der Nutzer/-innen angepasst. Sie nehmen insbesondere Rücksicht auf Kinder, wodurch die Schulwegsicherheit erhöht wird. Der Bahnhof, der Dorfkern, die Schule sowie die umliegende Landschaft sind zu Fuss oder mit dem Velo direkt und sicher erreichbar.

10. Sanfter Siedlungsrand

Der gut gestaltete Siedlungsrand stellt einen sanften Übergang vom Siedlungsgebiet in die offene Landschaft sicher.

2.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Die Sisslerfeldgemeinden Stein, Münchwilen, Sisseln und Eiken sind momentan daran einen überkommunalen Gesamtplan Verkehr zu erarbeiten.

Für den Planungshorizont 2040 werden dabei unter anderem folgende Ziele definiert, welche Eiken betreffen:

- ÖV
- Steigerung des ÖV-Anteils am Ziel-/Quell- und Binnenverkehr
 - Busverbindung Eiken- Sisseln
- MIV
- MIV-Anteil sinkt: Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Ziel-/Quell- und Binnenverkehr sinkt deutlich.
 - Durchgangsverkehr MIV kanalisiert und Anschluss ans übergeordnete Strassennetz: Der Durchgangsverkehr des motorisierten Individualverkehrs ist auf den Kantonsstrassen kanalisiert und der Anschluss des Perimeters ans übergeordnete Strassennetz ist sichergestellt.
 - Negative Auswirkungen MIV minimiert: Die negativen Auswirkungen des Verkehrs (Emissionen, Trennwirkung Kantonsstrassen, Flächenverbrauch) sind bestmöglich minimiert.
 - Siedlungsverträgliche Kantonsstrassen: Die Kantonsstrassen sind innerhalb des Baugebiets siedlungsverträglich gestaltet
- VV
- VV-Anteil steigt: Der Anteil des Veloverkehrs am Ziel-/Quell- und Binnenverkehr steigt.
 - Attraktives Velowegnetz: Über das attraktiv und einheitlich gestaltete sowie sichere Velo-routennetz sind die relevanten Zielorte (publikumsintensive Einrichtungen inkl. Schulen, ÖV-Haltestellen, Aufenthaltsbereiche, Sisslerfeld) innerhalb der Gemeinden, die Gemeinden untereinander und ihre Nachbargemeinden (inkl. Bad-Säckingen) auf direkten Wegen auch für Spezialfahrräder wie Cargo-Bikes und Fahrräder mit Anhängern gut erreichbar. Die wichtigsten Velorouten des Netzes sind zudem (durchgängig) signalisiert.
- FV
- FV-Anteil steigt: Der Anteil des Fussverkehrs am Ziel-/Quell- und Binnenverkehr steigt.
 - Attraktives Fusswegnetz: Für den Fussverkehr bestehen attraktiv gestaltete, sichere, direkte und möglichst hindernisfreie Wege zu den relevanten Zielorten (publikumsintensive Einrichtungen inkl. Schulen, ÖV-Haltestellen, Aufenthaltsbereiche, Sisslerfeld).
 - Hohe Aufenthaltsqualität der Verkehrsinfrastruktur im Siedlungsgebiet: Die Strassenräume, öffentliche Plätze und Freiräume werden im Rahmen von Projekten mit einer möglichst hohen Aufenthaltsqualität (z.B. Sitzbänke, Bäume) und den erwarteten Klimaveränderungen angepasst gestaltet.
- Mobilitätsmanagement
- Einsatz von umweltfreundlichen und flächeneffizienten Verkehrsmitteln: Es werden die Rahmenbedingungen geschaffen, damit die Verkehrsteilnehmenden möglichst umweltfreundliche und flächeneffiziente Verkehrsmittel für die zurückzulegenden Wege wählen.
 - Gemeinden und grosse Unternehmen als Mobilitätsvorbilder: Die Gemeindeverwaltungen und grosse Unternehmen nehmen eine Vorbildrolle bzgl. Mobilitätsmanagement ein.

Um diese Ziele zu erreichen, wird eine Liste von Massnahmen definiert. Diese fliessen teilweise auch in die Nutzungsplanung ein. Im Folgenden werden nur Massnahmen wiedergegeben, welche Eiken betreffen.

Nr.	Bezeichnung	Betroffene Gemeinde				Umsetzungshorizont	Priorität
		Eiken	Münchwilen	Sisseln	Stein		
Lesehinweise:							
<i>Umsetzungshorizont:</i> D=Daueraufgabe (laufend), 2028=kurzfristig, 2035=mittelfristig, >2035=langfristig							
<i>Priorität:</i> T=tief, M=mittel, H=hoch							
ÖV2	Taktverdichtung der Buslinie 134	●	●	●	●	2035	M
ÖV3	Ausbau des Busangebots im Gleichschritt mit den Gebietsentwicklungen – insbesondere des Sisslerfelds	●	●	●	●	D	M
ÖV5	Neues Busangebot zwischen Sisseln und Eiken	●	●	●	●	2028	M
ÖV7	Neue Bushaltestelle «Im Feld» in Eiken	●	●	●	●	2028	M
MIV2	Torsituationen bei den Ortseinfahrten schaffen	●	●	●	●	>2035	T
MIV3	Optimierung des Knotens Laufenburgerstrasse/Hauptstrasse	●	●	●	●	2028	H
MIV6	Aufwertung der Ortsdurchfahrten in Stein, Sisseln, Eiken und Münchwilen	●	●	●	●	2035	H
MIV7	Geschwindigkeitsbeeinflussung auf Kantonsstrassen im Zentrum von Eiken	●	●	●	●	2028	H
MIV8	Minimierung von Quartierfremdem Verkehr in Eiken	●	●	●	●	2028	H
MIV11	Harmonisierung Geschwindigkeitsregimes bzw. Reduktion der Geschwindigkeitsregimewechsel	●	●	●	●	2028	M
MIV12	Sicherheit von kritischen Ausfahrten auf Kantonsstrassen verbessern	●	●	●	●	2028	T
MIV14	Begrenzung der Anzahl zu erstellenden Parkplätze (allgemeingültig)	●	●	●	●	2028	H
MIV20	Schaffen von markierten Parkfeldern im öffentlichen Strassenraum	●	●	●	●	2028	M
VV1	Bedürfnisse des Veloverkehrs bei allen Planungen frühzeitig berücksichtigen	●	●	●	●	D	H
VV2	Optimierung von unattraktiven Velorouten	●	●	●	●	2028	M
VV3	Ausbau des Velowegnetzes im Rahmen von Bauprojekten und Gebietsentwicklungen	●	●	●	●	D	H
VV4	Sichere Gestaltung von Querungen von Kantonsstrassen	●	●	●	●	2028	H
VV5	Neue Velorouten zur Schliessung von Lücken im Velowegnetz	●	●	●	●	2035	H
VV7	Sichern von öffentlichen Fahrwegrechten auf Privatgrund	●	●	●	●	2035	M
VV8	Signalisierungsdefizite des bestehenden signalisierten Velowegnetzes beheben	●	●	●	●	2028	M
VV9	Signalisierung von kommunalen Haupttrouten zur Schliessung von Lücken im signalisierten Velowegnetz	●	●	●	●	2028	M
VV10	Genügende Anzahl Veloabstellplätze in hochstehender Qualität auf öffentlichem Grund bereitstellen	●	●	●	●	2035	H
VV11	Erstellung von genügend Veloabstellplätzen in hochstehender Qualität auf Privatgrund sichern	●	●	●	●	2028	H
FV1	Die Bedürfnisse des Fussverkehrs bei allen Planungen frühzeitig berücksichtigen	●	●	●	●	D	H
FV2	Sichere Gestaltung der Schulwege (inkl. Kindergarten)	●	●	●	●	2028	H
FV3	Optimierung von ungenügenden Querungen	●	●	●	●	2028	H
FV5	Neue Fusswegverbindungen zur Schliessung von Lücken im Fusswegnetz	●	●	●	●	2035	H
FV6	Ausbau Fusswegnetz im Rahmen von Bauprojekten	●	●	●	●	D	H
FV7	Sichern und gegebenenfalls löschen von öffentlichen Fusswegrechten auf Privatgrund	●	●	●	●	2035	M
FV8	Attraktive Neugestaltung des angestrebten Aufenthaltsbereichs im Zentrum Eiken	●	●	●	●	2035	H
FV9	Attraktive Neugestaltung des angestrebten Aufenthaltsbereichs beim Bahnhof Eiken	●	●	●	●	2028	H
FV11	Aufenthaltort im Quartier «Im Feld» in Eiken schaffen	●	●	●	●	2028	M
MM1	Mandat für Mobilitätsthemen der Sisslerfeldgemeinden schaffen	●	●	●	●	2028	H
MM2	Ermöglichen von autoarmen Nutzungen	●	●	●	●	2028	M
MM3	Abgestimmte Bewirtschaftung von Parkplätzen auf öffentlichem Grund	●	●	●	●	2028	M
MM4	Bewirtschaftung von Parkfeldern auf privatem Grund	●	●	●	●	2028	H
MM5	Verankerung des Mobilitätsmanagements in kommunalen Planungsinstrumenten	●	●	●	●	2028	M
MM11	Neue Carsharing Standorte	●	●	●	●	2028	M
MM12	Entwicklung Bikesharing Angebot	●	●	●	●	2028	M
MM14	Elektromobilität fördern	●	●	●	●	2028	M
MM15	Siedlungsklimatische Aspekte erhalten bei Bauprojekten eine hohe Priorität	●	●	●	●	2028	H

2.4.3 Gesamtmelioration

Bereits seit rund 10 Jahren laufen in Eiken die Arbeiten an der Gesamtmelioration. Diese hat das Ziel, die heute teilweise stark zerstückelten Landwirtschaftsparzellen zu sammeln und damit einfacher bewirtschaftbar zu machen. Gesamtmeliorationen oder Moderne Meliorationen haben mehrere Aufgaben: Primär dienen sie den betriebswirtschaftlichen Interessen der Landwirtschaft. Sie berücksichtigen aber auch zahlreiche gesellschaftliche Anliegen wie den ökologischen Ausgleich, die Landschaftspflege und die Landschaftsgestaltung. Deshalb tragen sie entscheidend zur Stärkung der Wirtschafts- und Lebensverhältnisse im ländlichen Raum bei.

Momentan liegt das generelle Projekt für die Melioration vor. Darin definierte Ausgleichsmassnahmen etc. dienen teilweise als Grundlage zur Definition von neuen Naturschutzzonen und Naturobjekten im Rahmen der Gesamtrevision.

3 Analyse

3.1 Siedlung und Bevölkerung

3.1.1 Ortsbild und Identität

Der Dorfkern von Eiken liegt in der Mitte des Dorfes teilweise entlang der Hauptstrasse und entlang der Schupfarterstrasse. Im Zentrum befinden sich die Kirche, Einkaufsmöglichkeiten, die Bank, Restaurants und in nächster Nähe das Gemeindehaus. Eiken ist ein typisches Strassendorf und stark geprägt von der Hauptstrasse. Entlang der Hauptstrasse sind einige grosse Gewerbebetriebe angesiedelt sowie die grossen Wohnbauten des Dorfkerns. In den dahinterliegenden Querstrassen finden sich vor allem Einfamilienhäuser.

Eiken ist geprägt von den drei Verkehrsrouten, welche alle entweder durch oder am Dorf vorbeiführen. Die SBB-Bahnlinie von Zürich nach Basel führt quer durch das Dorf und zerschneidet es in zwei Teile. Die Autobahn A3 verläuft nördlich und die Hauptstrasse ebenfalls quer durchs Dorf.



3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Der kantonale Richtplan projiziert, dass bis im Jahr 2040 rund 2'660 Menschen in Eiken leben werden. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von rund 9 % zwischen 2023 und 2040.

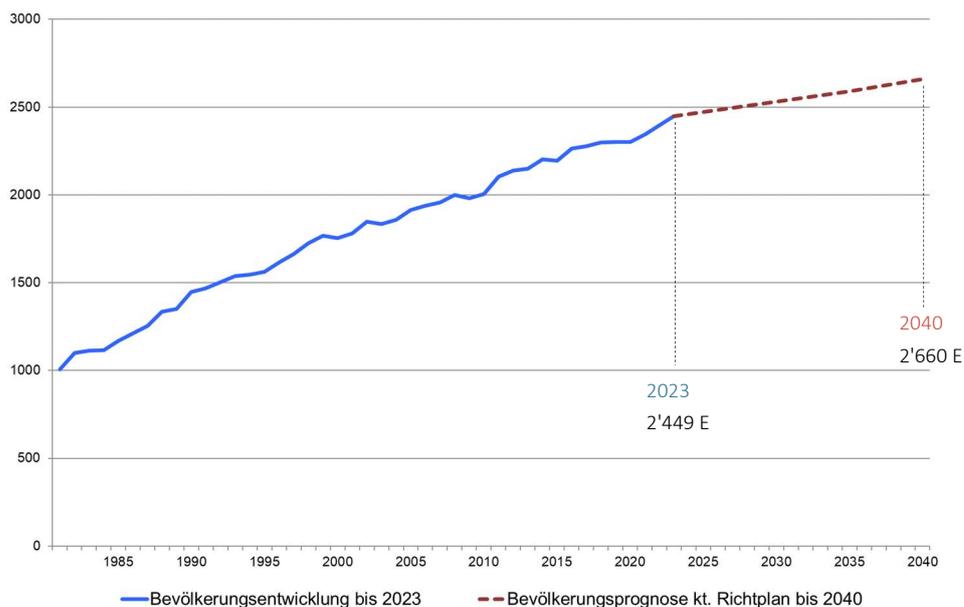


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2023 und Prognose bis 2040 (Statistik Aargau)

Bevölkerungsprognose der Gemeinde Eiken

Die Gemeinde Eiken selbst rechnet mit deutlich höheren Einwohnerzahlen. Als Basis für die kommunale Finanzplanung der folgenden 10 Jahre wurden die nachfolgenden erwarteten Bevölkerungszahlen herangezogen. Gemäss diesen Zahlen wird die vom Kanton im Jahr 2040 erwartete Einwohnerzahl von 2'660 Personen bereits im Verlaufe des Jahres 2027 erreicht. Gründe für diese höheren Annahmen sind unter anderem die aktuell starke Bautätigkeit sowie die anstehende Entwicklung im Gebiet Sisslerfeld. Es ist das grosse Ziel von Kanton, Repla und den beteiligten Gemeinden, dass möglichst viele dieser zusätzlichen Arbeitskräfte auch in der Nähe wohnen, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen so gering wie möglich zu halten. Eiken kann und will hier einen wichtigen Beitrag leisten.

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prognose	1. Planjahr	2. Planjahr	3. Planjahr	4. Planjahr	5. Planjahr	6. Planjahr	7. Planjahr	8. Planjahr	9. Planjahr	10. Planjahr
2'500	2'550	2'590	2'670	2'710	2'750	2'790	2'832	2'874	2'916	2'960

Abbildung 7: Erwartete Bevölkerungsentwicklung gemäss Finanzplanung der Gemeinde Eiken (Quelle: Gemeinde Eiken 2024)

Einwohnerdichte

Der Richtplan sieht für die Gemeinde Eiken eine Einwohnerdichte von 50 E/ha in den überbauten und 70 E/ha in den noch unüberbauten Gebieten vor. Eiken hat mit 45.45 E/ha eine vergleichsweise hohe Einwohnerdichte für eine Gemeinde im Planungsverband Fricktal Regio. Es zeigen sich dabei aber deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren. Zwei Quartiere liegen über dem Zielwert gemäss Richtplan, zwei darunter.

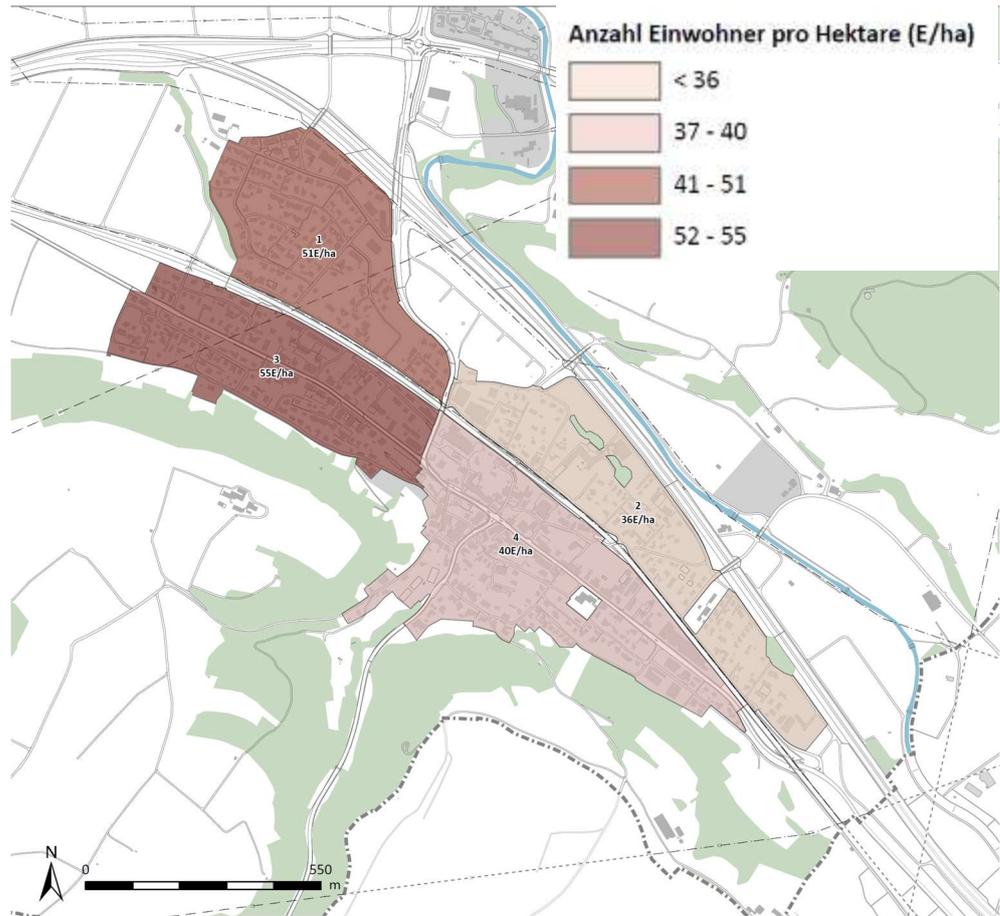
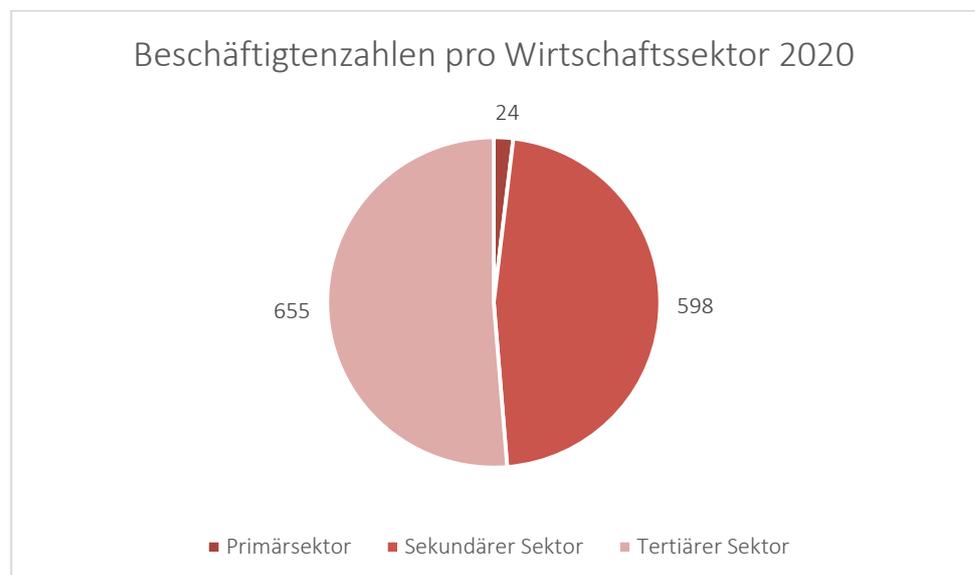


Abbildung 8: Einwohnerdichte auf überbauten Flächen pro Quartier (Quelle: PLANAR 2023)

3.1.3 Arbeitsplatzentwicklung

Die Anzahl der in Eiken Beschäftigten nahm zwischen 2015 und 2020 um 78 Personen und rund 5.8 % ab und lag Ende 2020 bei 1277. Je rund die Hälfte davon arbeiten im 2. und 3. Sektor. Die Anzahl Arbeitsstätten ist in den Jahren zwischen 2015 und 2020 konstant geblieben (132 zu 131).



3.2 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Nördlich des Gemeindegebietes verläuft die Nationalstrasse A3 (violette Linie). Die Kantonsstrasse K292 (rote Linie) teilt die Gemeinde Eiken in zwei Teile. Von ihr zweigen jeweils die Kantonsstrassen K295 (rote Linie) sowie K296 (orange Linie) ab.

Auf der Kantonsstrasse K292 fahren täglich zwischen 7'000 – 9'000 Fahrzeuge (je nach Messstation, Stand 2006).

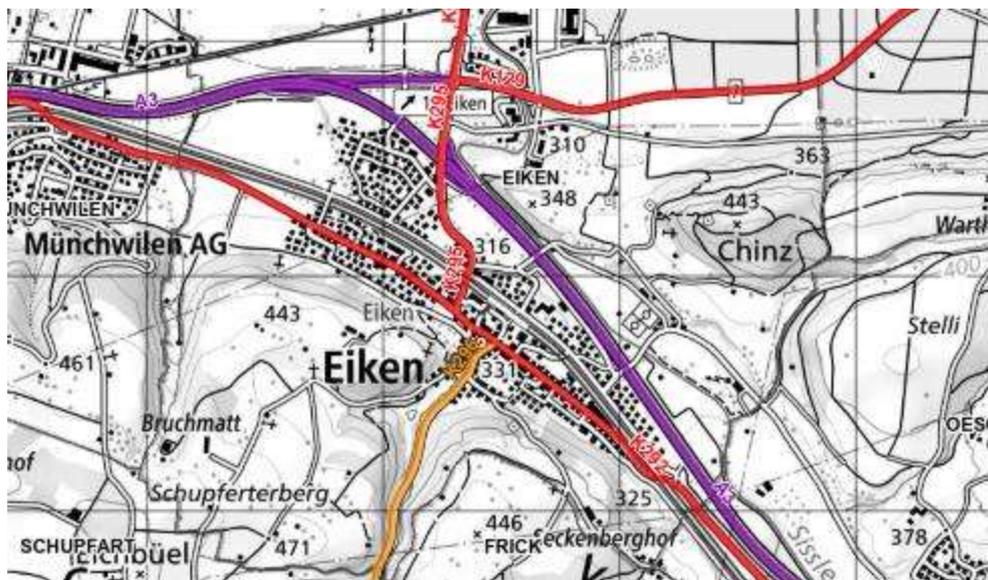


Abbildung 9: Kantons- und Nationalstrassen (AGIS, 2022)

Öffentlicher Verkehr

Eiken verfügt über einen SBB-Bahnhof sowie drei Bushaltestellen. Die S-Bahn S1 fährt im Stundentakt Richtung Frick und Basel. Eiken wird ausserdem von den beiden Buslinien 133 (Stein AG-Sisseln-Eiken-Frick) und 134 (Stein-Säckingen, Bahnhof - Frick, Bahnhof) bedient.

Durch die geänderte Linienführung der Linie 134 sowie die Einführung der Linie 133 per Dezember 2023 hat sich die ÖV-Erschliessungsgüte in Eiken deutlich verbessert.

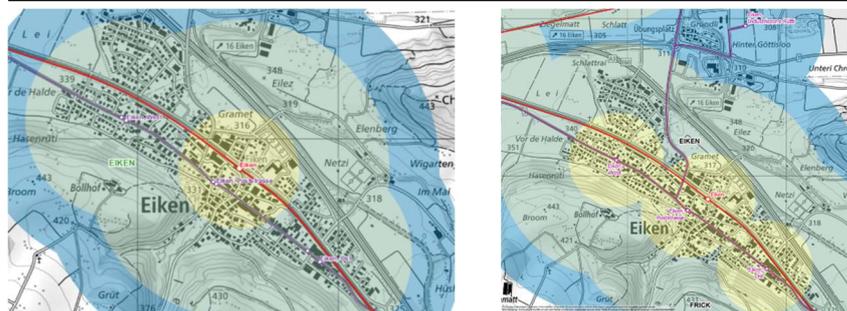


Abbildung 10: ÖV-Güteklasse vor (links) und nach (rechts) der Anpassung im Dezember 2023 (Quelle: AGIS 2022 bzw. 2024)

Vor der Anpassung lagen Teile von Eiken in der Güteklasse D (rund um den Bahnhof), Güteklasse E (restliches Siedlungsgebiet) sowie Güteklasse F (umliegende Gebiete) auf. Nach der Anpassung weisen nun grosse Teile des Siedlungsgebietes Güteklasse D auf. Mit der Weiterentwicklung des Sisslerfeldes sind weitere Anpassungen vorgesehen. Damit erhöht sich die Erschliessungsqualität von Eiken weiter.

Velo- und Fussverkehr

Durch Eiken verlaufen diverse Wanderrouten sowie kantonale Velorouten.

3.3 Natur und Landschaft

Einbettung

Eiken liegt auf der Nordseite der nördlichsten Jurakette. Im Norden fliesst der Rhein entlang der Landesgrenze. Im Süden des Dorfes liegen der Seckenberg und der Schupferterberg. Eiken grenzt an die Gemeinden Münchwilen, Sisseln, Kaisten, Oeschgen, Frick und Schupfart. Die Gemeinde liegt auf 331 m ü. M. Der höchste Punkt liegt auf 472 m ü. M. auf der Hochebene des Schupfarterbergs, der tiefste auf 300 m ü. M. an der Sissle.

Wald und Kulturland

Rund 216 ha des 707 ha grossen Gemeindegebiets bestehen aus Wald. Weitere 314 ha sind Kulturlandflächen, welche Landwirtschaftlich genutzt werden. Die Waldflächen befinden sich an den südlichen Hängen sowie in der Ebene des Rheins. Die Kulturlandflächen befinden sich in der Ebene.



Abbildung 11: Luftbild Gemeinde Eiken mit Umgebung (Map.geo.amin.ch, 2022)

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Ortsbildschutz und Stärkung des Ortskerns

Kanton und Gemeinden sind gemäss dem aargauischen Kulturgesetz und der zugehörigen Verordnung (§ 25 KG, § 26 Abs. 2 VKG) zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. In der Nutzungsplanung sind das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), die kantonalen Denkmalschutzobjekte sowie das kommunale Bauinventar zu berücksichtigen und nach erfolgter Interessenabwägung umzusetzen.

ISOS

Gemäss ISOS verfügt Eiken über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Das Inventar gibt wichtige Hinweise für den Umgang mit den historischen Bausubstanzen und wurde bei den Änderungen in der Nutzungsplanung sorgfältig berücksichtigt.

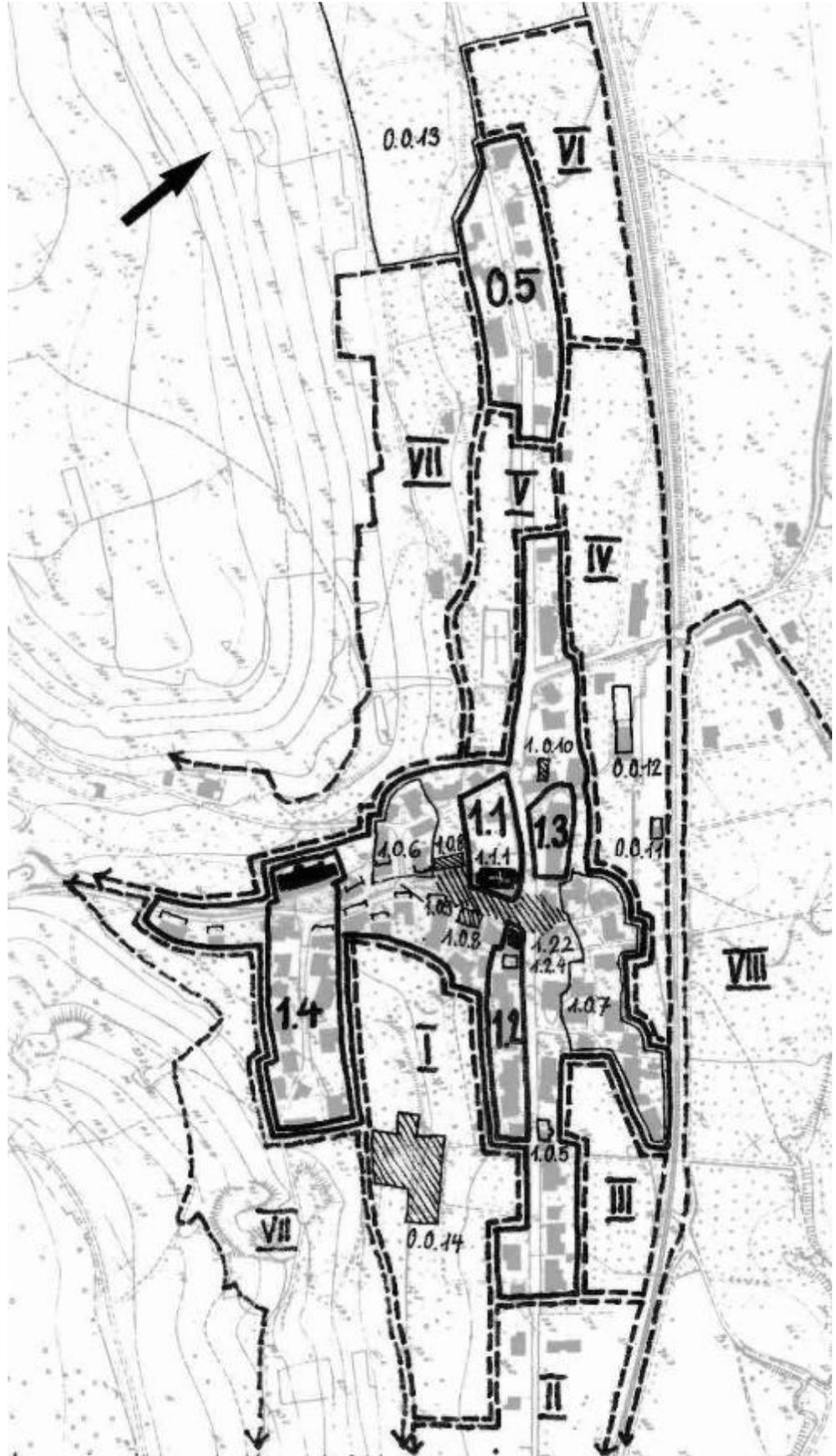


Abbildung 12: ISOS der Gemeinde Eiken mit Gebieten, Umgebungsrichtungen etc. (Quelle: ISOS)

Das ISOS definiert für Eiken ein Gebiet (Dorf), fünf Baugruppen und drei Einzelobjekte mit den Erhaltungszielen A (Erhalten der Substanz) und B (Erhalten der Struktur) sowie Umgebungszonen, Umgebungsrichtungen und Einzelobjekte. Nachfolgend wird im Sinne der Interessensabwägung der Umgang mit den im ISOS bezeichneten Gebieten und Baugruppen mit Erhaltungsziel A und B sowie den Umgebungszonen und -richtungen erläutert. Die Aufnahmen zum ISOS erfolgten in Eiken bereits 1976. Die damaligen Beurteilungen und Erhaltungsziele sind daher kritisch zu hinterfragen.

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Beurteilung und Umsetzung
G 1	B	Dorf	<p>Das Dorf (1) umfasst den historischen Ortskern und erstreckt sich entlang der Hauptstrasse, der Schupfarterstrasse und der Oberdorfstrasse. Der Ortskern selbst weist noch eine hohe Qualität auf, auch wenn insbesondere entlang der Hauptstrasse auch verschiedene Objekte leer stehen. Mittlerweile ist der Ortskern von vielen Neubauquartieren umgeben.</p> <p>Das Dorf liegt gemäss rechtskräftiger BNO vollständig in der Dorfkernzone. Diese wird im Rahmen der Revision aufgeteilt in eine Dorfkernzone A (Erhalt der Substanz) und eine Dorfkernzone B (Erhalt der Struktur).</p>
B 1.1	A	Kirchenbezirk	<p>Der Kirchenbezirk (1.1) befindet sich direkt am Knoten Hauptstrasse- Schupfarterstrasse in leicht erhöhter Lage über der Hauptstrasse. Er umfasst mit der Kirche St. Vinzenz, dem neuen und alten Pfarrhaus drei Bauinventarobjekte.</p> <p>Der gesamte Bereich bleibt wie bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.</p>
B 1.2	A	Zeilenbebauung	<p>Die Zeilenbebauung (1.2) umfasst die Bebauung auf der Westseite der Hauptstrasse, südlich des Strassenknotens. Die Bebauung zeichnet sich durch einen grossen Anteil historischer Substanz und einen variierenden Abstand zur Strasse aus. Die Substanz weist aber teilweise durch einen langjährigen Leerstand einen hohen Sanierungsbedarf auf.</p> <p>Der Bereich wird, mit Ausnahme des Nebengebäudes auf Parzelle 3597, der Dorfkernzone A zugewiesen. Die Zonierung orientiert sich dabei an den Parzellengrenzen, umfasst damit auch noch unbebaute Bereiche der Umgebungzone I.</p>
B 1.3	A	Zeilenbebauung	<p>Die Zeilenbebauung (1.3) umfasst die Häuserzeile auf der Ostseite der Hauptstrasse, nördlich der Bahnhofstrasse. Die Gebäude wurden teilweise in den letzten Jahren saniert und umgebaut.</p> <p>Der Bereich wird der Dorfkernzone A zugewiesen.</p>
B 1.4	A	Oberdorf	<p>Die Baugruppe Oberdorf (1.4) umfasst die Bebauung auf beiden Seiten der Oberdorfstrasse. Es handelt sich hierbei um einen der ältesten Dorfteile von Eiken, bereits verzeichnet auf der Michaeliskarte 1840. Mehrere der Gebäude wurden in den letzten Jahren saniert und umgebaut. Verschiedene Objekte weisen auch noch erkennbare Vorgarten- und Vorplatzstrukturen auf.</p> <p>Der Bereich wird zu grossen Teilen der Dorfkernzone A zugewiesen. Ausgenommen sind neuere Bereiche entlang der Schupfarterstrasse, insbesondere die Parzelle der mittlerweile abgebrochenen Mühle auf der Nordseite der Strasse.</p>

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Beurteilung und Umsetzung
B 0.5	B	Baugruppe Kahlenbrunnen	Die Baugruppe Kahlenbrunnen (0.5) umfasst eine Sammlung historischer Bauten im nördlichen Bereich des Dorfes. Der südwestliche Teil des Gebietes wurde vor wenigen Jahren durch eine Neubebauung deutlich umgestaltet und weist keine historische Substanz mehr auf. Der restliche Perimeter weist historische Substanz mit einem deutlichen Umnutzungs- und Erweiterungspotential auf. Der Bereich wird daher der Dorf-kernzone B zugewiesen.
U-ZO I	a	Nahumgebung gegen Hang	Die Umgebungszone (I) umfasst den Hang südwestlich der Hauptstrasse. Dieser ist mittlerweile fast vollständig mit reinen Wohnbauten bebaut. Grössere Freiflächen, welche sich für eine Freihaltung eignen würden, sind nicht mehr vorhanden. Er verbleibt damit in der Wohnzone 2. Ein kleiner Bereich im Süden wird der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.
U-RI II	A	Südlicher Ortseingang	Die Umgebungsrichtung II umfasst den südlichen Ortseingang und ist heute, insbesondere auf der Ostseite der Strasse, von grossen Gewerbebauten geprägt. Der Bereich bleibt in der Wohn- und Gewerbezone.
U-ZO III	b	Nahumgebung gegen Ebene	Die Umgebungszone III umfasst den Bereich zwischen Hauptstrasse und Eisenbahn rund um das Gemeindehaus. Hier finden sich noch grössere unbebaute Reserven, welche sich aufgrund ihrer zentralen Lage für Angebote wie generationenge-rechtes Wohnen etc. eignen. Das Areal wird der Dorf-kernzone B zugewiesen.
U-ZO IV	a	Umgebung beim Bahnhof	Die Umgebungszone IV umfasst den Bereich zwischen Hauptstrasse und Eisenbahn vom Bahnhof im Süden bis zum Gebiet Kahlenbrunnen (B 0.5). Der Bereich ist fast vollständig überbaut. Insbesondere der Bereich südlich der Laufenburgerstrasse bietet aber Entwicklungspotential in Form von Verdichtung und Umnutzung. Gemäss den Zielen des RELs wird er daher der Dorf-kernzone B zugewiesen. Der Bereich nördlich der Laufenburgerstrasse verbleibt in der reinen Wohnzone.
U-ZO V	a	Umgebung entlang Landstrasse	Die Umgebungszone V umfasst den Bereich westlich der Hauptstrasse zwischen Friedhof und Kahlenbrunnen. Der Bereich ist mit grösseren Mehrfamilienhäusern vollständig bebaut. Er wird daher, mit Ausnahme des Friedhofs, der reinen Wohnzone zugewiesen. Der Friedhof verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
U-ZO VI	a	Umgebung im Nordosten	Die Umgebungszone VI umfasst den nördlichen Abschluss des Dorfes auf der östlichen Seite der Hauptstrasse. Der Bereich ist vollständig überbaut. Er verbleibt in der reinen Wohnzone.
U- ZO VII	a	Hang partiell verbaut	Die Umgebungszone VII umfasst den Hang westlich der Hauptstrasse. Er ist heute ebenfalls vollständig bebaut mit Wohnbauten unterschiedlicher Dichte und unterschiedlichen Alters. Der Bereich verbleibt ebenfalls in der reinen Wohnzone.
U-ZO VIII	b	Neubauzone in Ebene	Die Umgebungszone VIII umfasst das Baugebiet östlich der Bahn, bis zur Autobahn (bei Erarbeitung des ISOS noch nicht bestehend). Das Gebiet umfasst neben der Schul- und Sportanlage vor allem Wohnbauten. Das Gebiet wird daher mit wenigen Ausnahmen der reinen Wohnzone zugewiesen. Das Areal

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Beurteilung und Umsetzung
------------	----------------	-----------	---------------------------

ganz im Norden (ehemals FA. Dinkel) wird im Sinne der angestrebten Umstrukturierung ebenfalls der reinen Wohnzone zugewiesen.

Entwicklungsabsichten und Ziele

Das räumliche Entwicklungsleitbild beschreibt den Dorfkern als Bereich mit hoher Identität, insbesondere durch den hohen Anteil an historischer Bausubstanz. Der Ortskern soll gemäss REL als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsbereich weiterentwickelt werden. Dabei soll insbesondere auch die bestehende Nahversorgung wenn möglich erhalten bleiben. Zudem identifiziert das REL den Bereich rund um den Bahnhof als Potentialgebiet für die Entwicklung eines attraktiven Mischgebietes.

ICOMOS

Die ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz weist für Eiken 11 Objekte auf. Dabei handelt es sich sowohl um Privatgärten wie auch öffentliche Anlagen wie den Friedhof oder die Grotte. Mehrheitlich handelt es sich dabei um Objekte, welche in einer der beiden Dorfkernzonen oder der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen. Deren Schutz ist damit bereits ausreichend gewährleistet. Auf eine zusätzliche Unterschutzstellung dieser Objekte wird daher verzichtet.

4.1.1 Vorgesehene Massnahmen

Dorfkernzone A und B

Bis anhin gab es eine Dorfkernzone, welche sich auf zwei getrennte Gebiete aufteilte. In der täglichen Praxis wurde deutlich, dass die relativ strikten Bestimmungen (u.a. kein Abbruch von Gebäuden) nicht für alle Gebiete in diesem Perimeter gleichermassen zweckmässig sind, aufgrund der Einschränkung gewisse Weiterentwicklungen sogar blockiert werden. Um künftig differenzierter mit den unterschiedlichen Ansprüchen umgehen zu können, wird neu eine Unterteilung in eine Dorfkernzone A (Ortsbild, Erhalt der Substanz) und B (Ortsbildhintergrund, Erhalt der Struktur) gemacht.

Die Bestimmungen der Dorfkernzone A richten sich nach den bestehenden Bestimmungen und dienen dem Erhalt und der Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Hier müssen Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen erhalten werden und dürfen nur in definierten Ausnahmefällen abgebrochen werden. Für Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen, welches auf Basis der in der BNO aufgeführten Kriterien den sorgfältigen Umgang mit dem historischen Kontext überprüft. Der Gemeinderat kann auch eine Begutachtung veranlassen, Verbesserungen verlangen und gegebenenfalls eine Bewilligung verweigern. Diese Regelung entspricht der Praxis, welche die Gemeinde in den letzten Jahren angewendet hat.

Die Dorfkernzone B dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung im Umfeld des Dorfkerns. Hier besteht für Neubauten also etwas mehr Spielraum. Die Bauvorhaben müssen die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung wahren, aber es ist auch eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung möglich, solange die Gesamtwirkung stimmig bleibt. Der Gemeinderat kann dies ebenfalls durch ein Fachgutachten beurteilen lassen.

Die Abgrenzung zwischen der Dorfkernzone A und B orientiert sich insbesondere am ISOS. Gebiete mit Erhaltungsziel A wurden grundsätzlich der Dorfkernzone A zugewiesen. Ausnahme sind kleinere Gebiete entlang der Schupfarterstrasse sowie auf der Ostseite der Kreuzung Hauptstrasse – Schupfarterstrasse. In diesen Gebieten sind bauliche Entwicklungen in der Zeit seit der Aufnahme des ISOS keine historischen Bausubstanzen mehr vorhanden. Eine Zuweisung zur Dorfkernzone A mit dem Ziel des Erhalts der historischen Substanz ist damit planerisch nicht sinnvoll.

Geprüfte und verworfene
Massnahmen

Ebenfalls geprüft, aber verworfen wurde die Einführung von Grünzonen zur Freihaltung wichtiger Freiflächen im Siedlungsgebiet. In Eiken gibt es keine Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes, welche aus Ortsbildschutzgründen von einer Bebauung freigehalten werden sollten. Bei den vorhandenen unüberbauten Flächen handelt es sich um Entwicklungspotentiale. Hier ist es das Ziel mittels entsprechender Vorschriften in der BNO eine Bebauung mit hoher Freiraumqualität zu schaffen.

4.2 Innenentwicklung und Siedlungsqualität

Noch immer wächst die Siedlungsfläche in der Schweiz. Sollen die landwirtschaftlichen Qualitäten und Freiräume erhalten bleiben, müssen die vorhandenen Siedlungsflächen besser genutzt werden. Verschiedene Massnahmen können umgesetzt werden, um eine Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Schlecht genutzte Bauzonen und unüberbaute Baulücken und Siedlungsbrachen sollten verdichtet werden, bevor neues Bauland erschlossen oder gar neu eingezont wird. Ebenfalls wichtig ist die Grösse der unüberbauten Bauzonen: Solange es in der Gemeinde noch übermässig viele Reserven hat, ist der Anreiz klein, im bereits bebauten Siedlungsgebiet neuen Wohnraum zu schaffen. Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie – unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte im Bestand – dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die verschiedenen Ansätze spielen also zusammen. Und nur in diesem Zusammenspiel aller Massnahmen kann ein erheblicher Beitrag zur zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens geleistet werden, wie dies im Artikel 75 der Bundesverfassung und im Raumplanungsgesetz gefordert wird.

4.2.1 Bauzonendimensionierung

Die Gemeinde Eiken verfügt insgesamt über 149.8 ha Bauzonen, davon 61.9 ha in den Wohn- und Mischzonen. Davon sind 4.4 ha unüberbaut. Dies übersteigt gemeinsam mit dem Potential für Innenentwicklung in den bereits überbauten Gebieten den Bedarf für die erwartete Bevölkerungsentwicklung bis 2035 um 0.3 ha. Diese Berechnungen der kantonalen Fachstellen ergeben sich aus dem jeweils per Ende Jahr durch die Gemeinde zu meldenden Stand der Erschliessung.

Zu Beginn der Revision wurden diese Informationen überprüft, und es zeigte sich, dass der Stand der Erschliessung nicht alle tatsächlich unüberbauten Bauzonen auswies. Diese wurden daraufhin in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde nochmals vollständig überprüft. Diese Überprüfung führte zu insgesamt 6.0 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen. Damit wird der erwartete Bauzonenbedarf deutlicher überschritten.

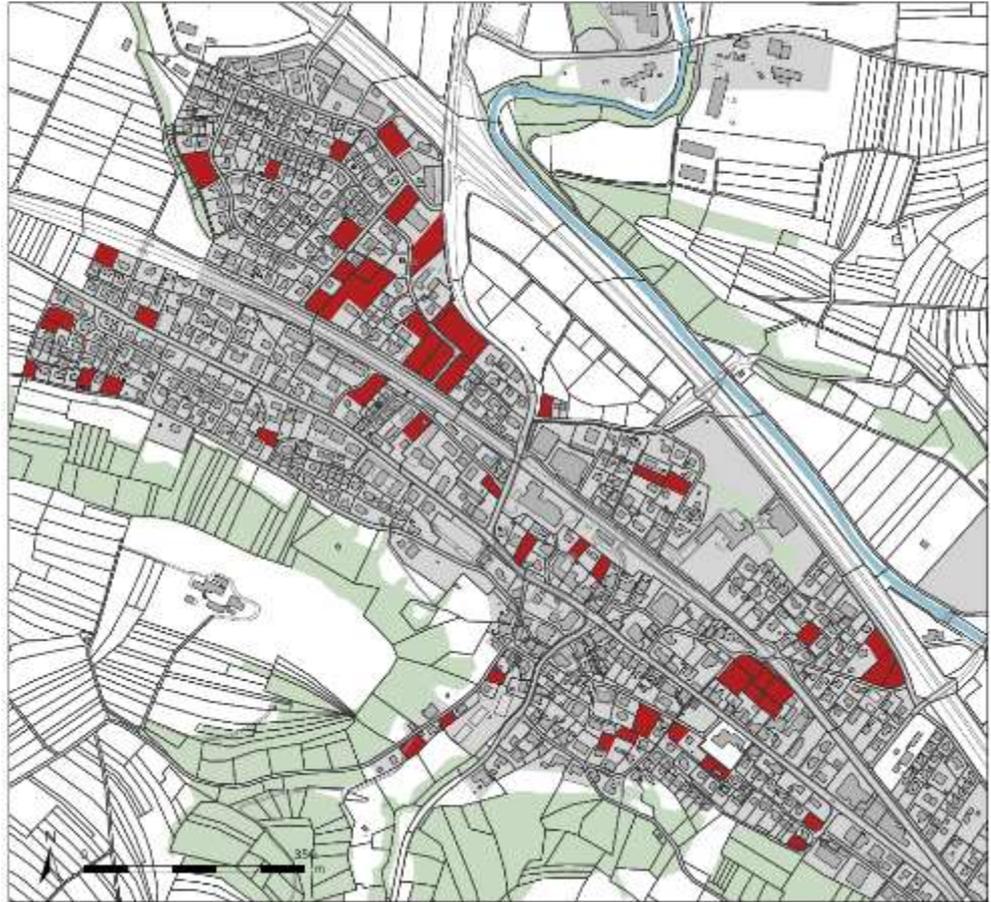


Abbildung 13: unüberbaute Wohn- und Mischzonen gemäss Erhebung PLANAR und Gemeinde Eiken (Stand: März 2023) (Quelle: PLANAR 2023)

Folgende Gründe führten dazu, dass trotzdem auf eine vollständige Überprüfung aller unüberbauten Wohn- und Mischzonen verzichtet wurde und keine Nichteinzonungen vorgesehen werden im Rahmen der vorliegenden Revision:

- Aufgrund der anstehenden Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete im Sisslerfeld wird erwartet, dass viele der neuen Arbeitnehmer auch in der Nähe wohnen wollen. Die Gemeinde erwartet daher ein höheres Bevölkerungswachstum, als es vom Kanton prognostiziert wird.
- Die Reserven liegen praktisch vollständig umgeben von Bauzone (kaum Reserven am Bauzonenrand)
- Teile der Reserve liegen unterhalb der Starkstromleitung im westlichen Dorfteil. Hier ist die Bebaubarkeit eingeschränkt durch gesetzliche Vorgaben sowie privatrechtliche Dienstbarkeiten zwischen Leitungseigentümer und Grundstückseigentümer => tatsächliche Kapazität tiefer als rechnerische Kapazität.

4.2.2 Strategische Entwicklungsgebiete

Im Rahmen des räumlichen Entwicklungsleitbildes wurden die strategischen Entwicklungsgebiete der Gemeinde grob bestimmt. Die Gemeinde möchte in diesen und weiteren Gebieten eine qualitative, auf die Lage abgestimmte Innenentwicklung ermöglichen und för-

dern. Bei der Erarbeitung der Nutzungspläne wurden für diese Gebiete Entwicklungsabsichten diskutiert, woraus die in Bauzonenplan und BNO notwendigen Änderungen gemäss nachfolgender Beschreibung resultierten.

Gebiet	Fläche	Zeithorizont	Entwicklungsziel	Massnahme
<p>Im Feld</p> 	10'150 m ²	5 bis 10 Jahre	Neuentwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers mit angemessener Dichte	Umzonung in Wohnzone 3 Gestaltungsplan Qualitätsförderndes Verfahren als Basis
<p>Laufenburgerstrasse</p> 	6'650 m ²	5 bis 10 Jahre	Umwandlung der Nutzung von ehemaligem Gewerbeareal zu Wohnnutzung	Umzonung in Wohnzone 3 Gestaltungsplan Qualitätsförderndes Verfahren als Basis

4.2.3 Massnahmen zur Förderung einer qualitativen Innenentwicklung

Um eine qualitative Innenentwicklung zu fördern und sicherzustellen, enthält die Nutzungsplanung Bestimmungen zu den folgenden Themen:

Gestaltungsplanpflicht

Die Gemeinde verlangt, dass die wichtigen, grösseren Entwicklungsgebiete nur mit einem Gestaltungsplan bebaut werden dürfen. Bei diesen Gebieten besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung und an einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Mit einem Gestaltungsplan kann z.B. ein zusätzliches Geschoss erstellt und die Gebäudehöhe erhöht werden. Im Gegenzug werden eine überdurchschnittliche energetische Bauweise und höhere Qualität in der Gestaltung der Aussenräume verlangt. Insgesamt muss ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden als bei einer Bebauung nach der Grundordnung (§ 21 BauG).

Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht soll insbesondere gewährleisten, dass die Erschliessung und die Bebauung nach einem Gesamtkonzept erfolgt. Zudem wird so sichergestellt, dass die Gemeinde in die Planung und Entwicklung dieser Gebiete involviert wird.

Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sollen künftig in den Zonen W3 und WA3 zulässig sein.

Optimale Ausnutzung der Grundstücke

Die Gemeinde legt in der BNO fest, dass Baugrundstücke im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunutzen sind. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich nicht zweckmässig ausgenutzt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

Zusammenlegung W2a und W2b

Eiken verfügt gemäss rechtskräftiger Bau- und Nutzungsordnung über zwei Wohnzonen W2. Neben geringfügigen Differenzen in den zulässigen Massen unterscheiden sich die beiden Zonen bisher vor allem bezüglich der zulässigen Bauformen. So ist die W2a als klassische Einfamilienhauszone für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen. In der W2b sind zusätzlich auch Reiheneinfamilienhäuser und sogar kleinere Mehrfamilienhäuser zulässig. Insbesondere diese Möglichkeit für kleinere, in Dimension und Gestaltung gut in die bestehende Bebauung integrierte Mehrfamilienhäuser soll zukünftig in noch grösseren Teilen der Gemeinde möglich sein. Daher werden die beiden bisherigen W2-Zonen zusammengefasst. Für diese neue W2-Zone gelten grundsätzlich die gleichen Vorschriften wie für die bisherige W2b. Damit wird gewährleistet, dass ein angemessener Fussabdruck realisiert wird und ausreichend Frei- und Grünräume zwischen den Gebäuden bestehen bleibt. Soll in dieser Zone mit einer höheren Dichte gebaut werden, kann von der Möglichkeit der W2+ profitiert werden.

W2+

In den Wohnzonen soll ein Anreiz zur langfristigen und moderaten Innenentwicklung geschaffen werden. Bezweckt wird eine effektive Erhöhung der Einwohnerdichte (E/ha) anstelle einer rein baulichen Verdichtung, welche häufig zu mehr Fläche pro Einwohner statt mehr Einwohner pro Fläche führt.

Vergleiche der möglichen Kubaturen und der Folgen für das Quartierbild und allfällige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft haben gezeigt, dass zwischen zweigeschossigen Bauten mit einem zusätzlichen Dach- oder Attikageschoss und einem dreigeschossigen Bau mit Flachdach ein relativ geringer Unterschied bezüglich des Schattenwurfs besteht.

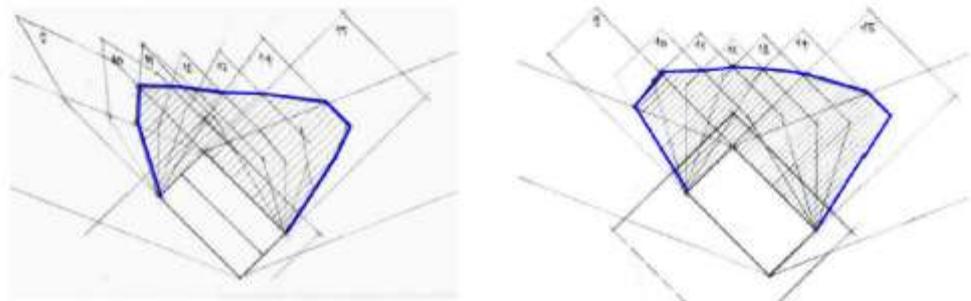


Abbildung 14: Vergleich 2h-Schatten (links 7m hohes Schrägdach, rechts 10m hohes Flachdach)
(Quelle: W. Schibli 2012)

Deshalb soll in der reinen Wohnzone W2 und der Wohn- und Arbeitszone WA2 neu die Möglichkeit geschaffen werden, anstelle eines Attikageschosses (60 % der Fläche eines Vollgeschosses) ein vollwertiges Vollgeschoss über die gesamte Fläche zu erstellen, d.h. ohne Dachterrasse des Attikas. Ein zusätzliches Attikageschoss ist dabei jedoch nicht zulässig, demzufolge bleibt die Gesamthöhe der Baute gleich hoch. Bezweckt wird damit, dass statt grossen Wohnungen über zwei Geschosse (oberstes Vollgeschoss + Attika) neu zwei Vollgeschosse mit je einer Wohnung erstellt werden können. Zugleich werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt, um eine gute Einordnung sicherzustellen (qualitative Anforderungen gemäss Arealüberbauung, Fachgutachten).

Beispiel: Statt eines Einfamilienhauses in der W2 über zwei Geschosse (z.B. 3 Personen) ein kleines Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen (z.B. 9 Personen), ohne dass der Fussabdruck des Gebäudes und die Gesamthöhe grösser werden. Dies fördert auf verträgliche Weise eine

höhere Anzahl Einwohner pro Fläche bzw. die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Person.

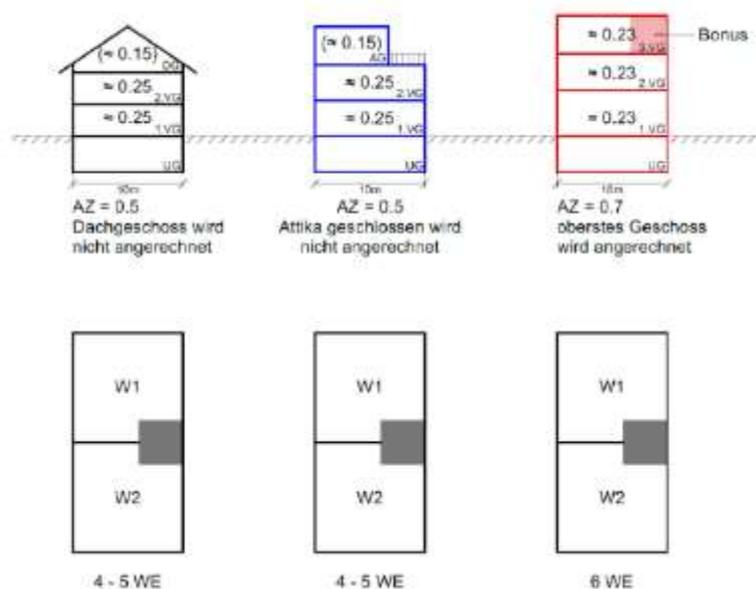


Abbildung 15: Veranschaulichung Innenentwicklungsbonus in der W2 gemäss § 41 BNO (rote Darstellung) durch Ausbau des Attikas zum Vollgeschoss ermöglicht mehr Wohneinheiten und damit mehr Einwohner auf derselben Gebäudegrundfläche (Quelle: PLANAR 2023)

EFH nur in zweigeschossigen Wohnzonen

Die dreigeschossigen Wohnzonen sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Ein-, Zwei-, Dreifamilien- und Reihenhäuser sind dort nur auf Restflächen oder in Baulücken zulässig.

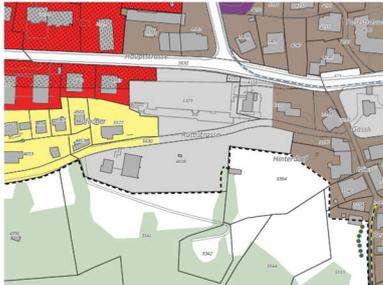
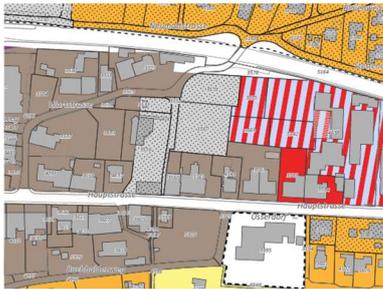
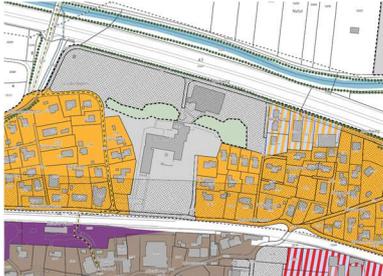
Aussenräume mit Qualität

Die Gemeinde erhöht die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung, da diese ein äusserst zentraler Punkt für eine Innenentwicklung mit Qualität darstellt. Insbesondere in den Wohnzonen soll der Bezug der Gebäude und Gärten zum Strassenraum gestärkt werden. Grössere und hochwertiger Grünflächen leisten ausserdem einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität sowie zur Klimaanpassung.

4.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Insgesamt verfügt die Gemeinde Eiken gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan über rund 12.79 ha an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, welche vollständig als überbaut beurteilt werden. Die ÖBA-Flächen und insbesondere die Reserven wurde angesichts der Absichten und des abschätzbaren Bedarfs in den nächsten 15 Jahren geprüft.

ÖBA Fläche	Bestehende Nutzung	Absicht
	ARA	Fortbestand der heutigen Nutzung

ÖBA Fläche	Bestehende Nutzung	Absicht
	<p>Ortskampfanlage und kantonales Zivilschützausbildungszentrum</p>	<p>Fortbestand der heutigen Nutzung</p>
	<p>Friedhof und Kindergarten</p>	<p>Fortbestand des Friedhofs Die Gemeinde beabsichtigt den Kindergarten in einen Neubau auf dem Schulareal zu verlegen. Ein entsprechendes Projekt wurde gestartet. Das bestehende Kindergartengebäude wird daher der W2 zugewiesen, die Restfläche ausgezont, da sie nicht mehr benötigt wird.</p>
	<p>Kirche und Pfarrhäuser</p>	<p>Fortbestand der heutigen Nutzung</p>
	<p>Gemeindehaus, Bibliothek und Parkplatz</p>	<p>Fortbestand des Gemeindehauses und der Bibliothek. Die Fläche des Parkplatzes soll mit der Absicht einer neuen Nutzung der Dorfkerzone B zugewiesen werden.</p>
	<p>Schulhaus und Sportanlage Lindenboden</p>	<p>Fortbestand der heutigen Nutzung, Integration des Kindergartens in einem Neubau auf dem Gelände.</p>

ÖBA Fläche	Bestehende Nutzung	Absicht
	Fussballplatz, Hundespielplatz	Fortbestand der heutigen Nutzung

Insgesamt genügen die vorhandenen Innentwicklungsreserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen den aktuell bekannten Entwicklungen und Bedürfnissen.

Umlagerung ÖBA und Arbeitszone

Im Gebiet Gehren befinden sich verschiedene öffentliche Nutzungen (Werkhof/Feuerwehr, Trotte, Entsorgungsplatz) gemäss rechtskräftiger Zonierung in der Gewerbezone (violett). Da diese Nutzungen auch langfristig an dieser Stelle bleiben sollen, wurde deren Zonierung überprüft.



Abbildung 16: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (Aufbereitung) (Quelle: PLANAR 2023)

Die Gemeinde beabsichtigt die zu grossen Flächen der ÖBA beim heutigen Kindergartenstandort zu reduzieren. Die so freiwerdende Kapazität an ÖBA-Flächen soll genutzt werden, um die vorhandenen Nutzungen im Gebiet Gehren der ÖBA zuzuweisen. Die freiwerdenden Kapazitäten an Arbeitszone werden schliesslich für die Einzonung im Gebiet Stettenen (vgl. Kapitel 4.4.2) genutzt.

4.4 Arbeitszonen

Arbeitsgebiete befinden sich in Eiken hauptsächlich im Norden, im «Sisslerfeld». Dabei verfügt die Gemeinde Eiken über insgesamt 26.19 ha unüberbaute Arbeitszone, mehrheitlich in den Zonen Arbeitszone Sisslerfeld, Arbeitszone Sisslerfeld mit Restriktionen und Arbeitszone «Rütti/im oberen Bord».

Das Sisslerfeld ist eine der grössten Arbeitszonenreserven im Aargau. Um diese Reserven zu entwickeln und für eine Nutzung in den im kantonalen Richtplan vorgesehenen Branchen vorzubereiten, wurde im Jahr 2022 eine Testplanung durchgeführt. Die Resultate dieser Testplanung werden gegenwärtig in einen regionalen Sachplan überführt (vgl. Kapitel 7.1). Im Rahmen der Testplanung und der Umsetzung im regionalen Sachplan wurden die vorhandenen Arbeitszonenkapazitäten hinsichtlich Kapazität und Lage umfassend überprüft.

Um die Umsetzung der Testplanung nicht zu präjudizieren, werden die Arbeitszonenreserven im Sisslerfeld von der Revision ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die Umsetzung der IVHB sowie die Behebung bundesrechtswidriger Zustände.

Die Arbeitsgebiete im Dorf selbst (Gebiete Gehren und Stettenen) sind praktisch vollständig überbaut und bieten kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ansässige Gewerbebetriebe.

4.4.1 Ehemalige Sagerei

Der Betrieb der ehemaligen Sagerei am Sägeweg, direkt angrenzend an das kantonale Zivilschutzausbildungszentrum, wurde vor einigen Jahren eingestellt. Momentan ist das Gelände vermietet an eine Holzlagerfirma. Die heutige Zonierung entstand aus der Geschichte bzw. der Einzonung der bereits an diesem Standort bestehenden Sagerei vor vielen Jahren. Raumplanerisch ist es nicht sinnvoll die Arbeitszone an dieser Stelle bestehen zu lassen. Die Erschliessungssituation ist ungenügend. Zudem besteht seitens Eigentümerschaft keine Absicht an dieser Lage wieder eine dauerhafte Gewerbenutzung zu starten. Im Sinne der möglichst kompakten Anordnung der Bauzone wird die Sagerei der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die heutige Nutzung genießt Besitzstand. Sobald diese beendet wird, ist vorgesehen das Gelände hin zu einer neuen Nutzung beispielsweise einer Naturschutzzone oder einem naturnahen Erholungsangebot zu entwickeln.

4.4.2 Arbeitszone Stettenen

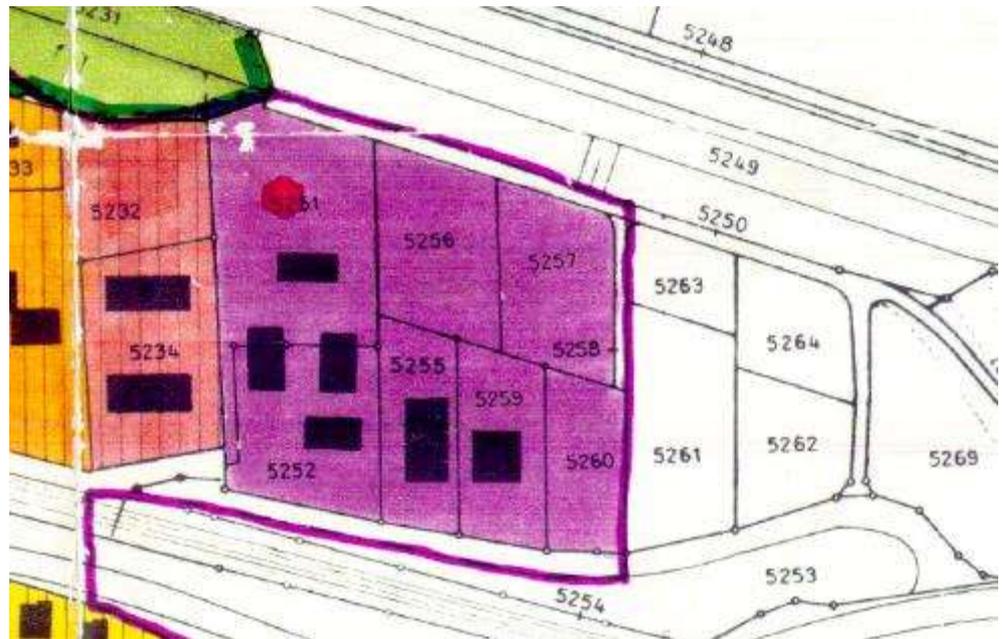
Im Gebiet Stettenen verfügen die beiden Parzellen 5256 und 5257 über eine ungenügende Erschliessung. Um dieses Problem zu lösen, prüfte die Gemeinde mehrere Varianten, die im Gebiet Gehren durch die Umzonung des Feuerwehrmagazins etc. freiwerdenden Kapazitäten (vgl. Kapitel 4.3) an Arbeitszone im Gebiet Stettenen neu anzuordnen.

Variante 3.1: Einzonung aller Parzellen (5261, 5262, 5263, 5264) in die Gewerbezone (Arbeitszone). Da die Kompensationsfläche zu klein ist, muss zusätzlich eingezont werden. Die zusätzliche Fläche beträgt: 1'682m².



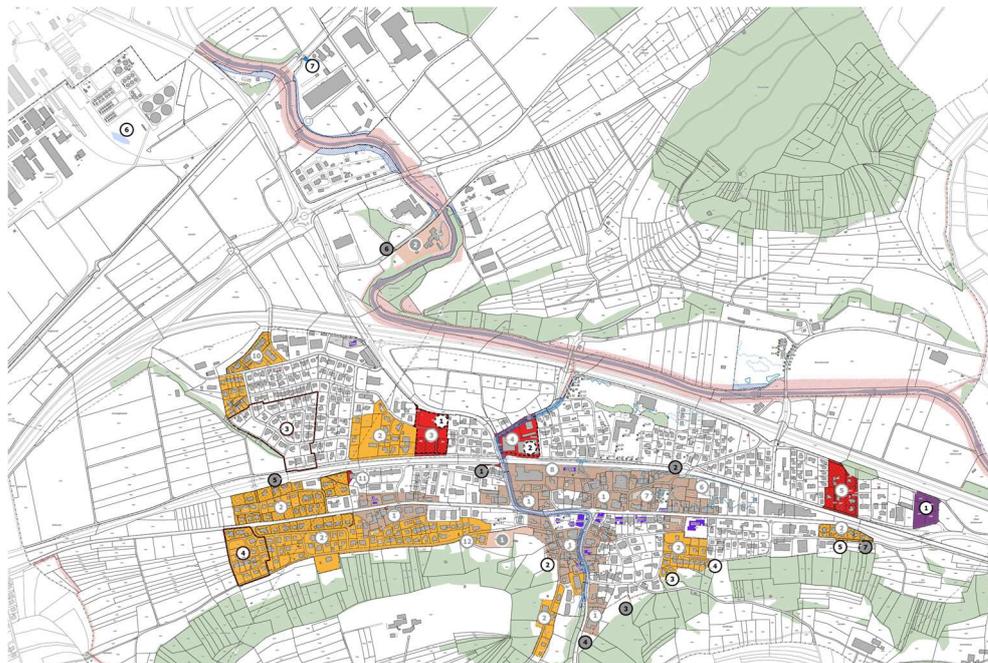
Variante 3.2: Einzonung nur benötigte Fläche für Einlenker für Erschliessung.

Die hinterliegenden Parzellen 5251, 5256 und 5257 in der Gewerbezone (Arbeitszone) verfügen heute nicht über eine ausreichende Erschliessung. Bauzonen sind grundsätzlich über Bauzonen zu erschliessen, eine Erschliessung über den bestehenden Grubenweg ist daher nicht zulässig. Zur Erstellung einer neuen Erschliessungsstrasse auf Parzelle 5258 und deren Fortsetzung nach Süden müsste, die für den Einlenker benötigte Fläche auf Parzelle 5261 der Bauzone zugewiesen werden.



Variante 3.3: Einzonung einer möglichst optimalen Verteilung zugunsten der Gemeinde, Einzonung Parz. 5261, 5263 (direkt angrenzend an bestehende Gewerbezone). Mit dieser Variante kann die Problemstellung der fehlenden Erschliessung gelöst werden sowie eine moderate zusätzliche Gewerbefläche mehrheitlich für den Bedarf bereits vor Ort vorhandener Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Die Gemeinde entschied Variante 3.1 weiterzuverfolgen. Bei dieser Variante ist die neu der Arbeitszone zugewiesene Fläche um 1'682 m² zu vergrössern, da die Einzonung im Gebiet Stettenen grösser ist als die heutige Arbeitszone im Gebiet Gehren (neu ÖBA). Insgesamt nimmt die Arbeitszone in Eiken aber ab (vgl. Kapitel 4.4.1).



Die Gemeinde entschied sich vor allem auf Grund der Erschliessungssituation für die Vollvariante 3.1. Mit dieser Variante kann die bereits erstellte Erschliessung über den Grubenweg genutzt werden. Hätte man Variante 3.3 umgesetzt, müsste eine neue Stichstrasse erstellt werden, was zu Lasten der haushälterischen Nutzung des Bodens gehen würde. Diese Einzonung unterstützt zudem die Strategie der Gemeinde reine Gewerbenutzungen möglichst am Rande der Gemeinde anzusiedeln, um die Wohn- und Mischgebiete vom Gewerbeverkehr zu entlasten. Damit soll insbesondere die Schulwegsicherheit verbessert werden.

4.4.3 Bilanz Arbeitszonen

Mit der Auszonung der ehemaligen Sagi sowie der Umzonung des Landiareals nimmt die reine Arbeitszone in Eiken trotz der Einzonung Stettenen insgesamt ab. Die Auszonung der Sagi ist rund doppelt so gross wie die Einzonung im Gebiet Stettenen. Die verbleibende Fläche steht allenfalls für eine Einzonung im Gebiet Ruchen zur Verfügung (vgl. Kapitel 7.2).

4.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Eiken beteiligt sich an der Erarbeitung des überkommunalen Gesamtplans Verkehr für das gesamte Sisslerfeld (Stein, Münchwilen, Eiken und Sisseln) (vgl. Kapitel 2.4.2). Dieser befindet sich noch in der Erarbeitungsphase. Bereits wurden aber einzelne darin vorgesehene Massnahmen in die Revision der Nutzungsplanung übernommen. Dazu zählen folgende Massnahmen:

- MIV14 Begrenzung der Anzahl zu erstellenden Parkplätze (allgemeingültig)
- MIV15 Begrenzung der zu erstellenden Personenwagenabstellplätze über § 56 BauG hinaus bei Entwicklungsgebieten
- MIV17 Mehrfachnutzung von Parkieranlagen ermöglichen
- MIV19 Parkleitsystem
- VV11 Erstellung von genügend Veloabstellplätzen in hochstehender Qualität auf Privatgrund sichern
- FV6 Ausbau Fusswegnetz im Rahmen von Bauprojekten und Gebietsentwicklungen

- MM2 Ermöglichen von autoarmen Nutzungen
- MM4 Bewirtschaftung von Parkfeldern auf privatem Grund
- MM5 Verankerung des Mobilitätsmanagements in kommunalen Planungsinstrumenten

Die Umsetzung der folgenden Massnahmen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des regionalen Sachplans Sisslerfeld:

- VV3 Ausbau des Veloroutennetzes im Rahmen von Bauprojekten und Gebietsentwicklungen

Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen

Die Innenentwicklung sollte an gut erschlossenen Lagen erfolgen, in erster Linie an solchen mit guter ÖV-Erschliessung. In Eiken betrifft dies beispielsweise das Umnutzungsgebiet Bahnhof/Landj, welches sich in unmittelbarer Nähe zum Eiker Bahnhof befinden.

Verkehr möglichst direkt auf Hauptachsen leiten

Die Gemeinde Eiken wird von mehreren Kantonsstrassen durchschnitten. Die Gemeinde ist bemüht die grösseren Entwicklungsgebiete möglichst direkt an diese anzuschliessen, um die angrenzenden Quartiere von zusätzlichem Verkehr zu verschonen.

Erschliessung der Bauzonen

Grössere unbebaute Gebiete wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Daher verzichtet die Gemeinde darauf, parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung das Erschliessungsprogramm zu aktualisieren.

Verkehrsunfälle

In Eiken gab es in den vergangenen 10 Jahren eine Vielzahl von Verkehrsunfällen mit Verletzten. Unfallschwerpunkte waren dabei insbesondere der Kreuzungsbereich bei der Kirche, die Einmündung der Laufenburgerstrasse in die Hauptstrasse sowie verschiedene Einmündungen von kleineren Strassen und die Kantonsstrassen.

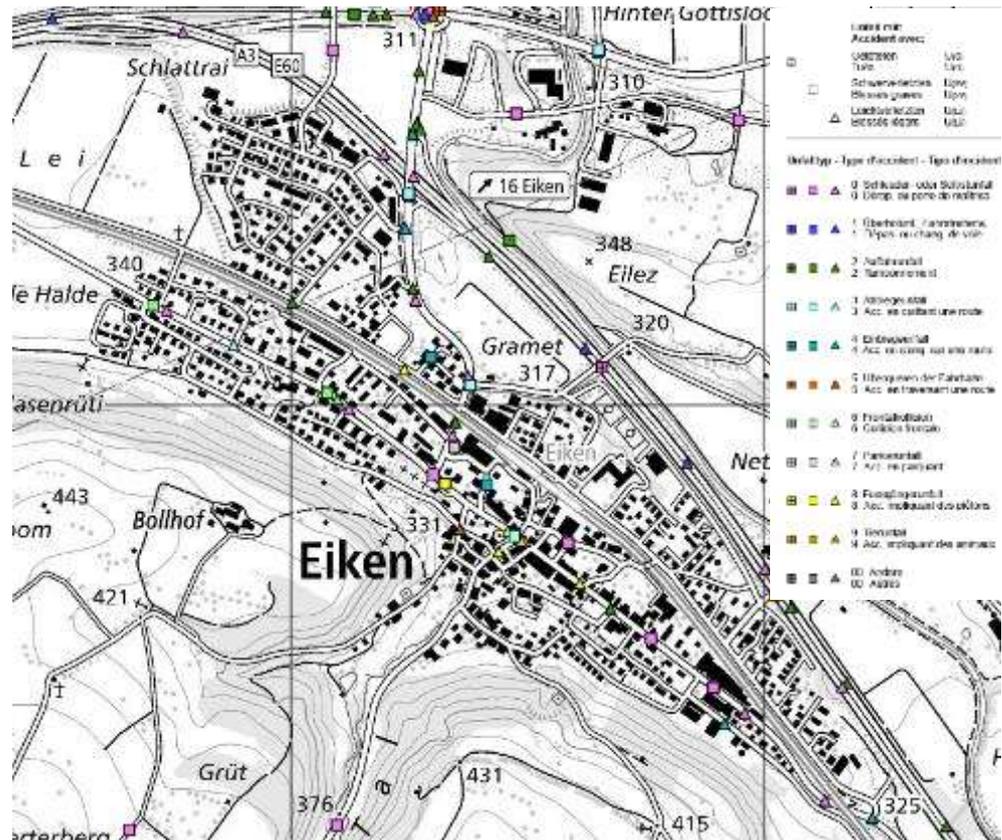


Abbildung 17: Unfälle mit Personenschaden 2012-2022 (Quelle: map.admin.ch 2023)

Aufwertung der Hauptstrasse

Die Hauptstrasse und in reduziertem Umfang auch die Laufenburgerstrasse haben in Eiken eine stark trennende Wirkung und belasten durch Lärm, Schmutz etc. auch die angrenzenden Gebiete negativ. Im REL wurde daher festgelegt, den Strassenraum aufzuwerten und beispielsweise durch ein angepasstes Verkehrs- und Temporegime die Trennwirkung der Hauptstrasse zu reduzieren. Dabei handelt es sich in erster Linie um Massnahmen, die im Rahmen eines BGKs und einer anschliessenden Strassensanierung umzusetzen sind. Bei sämtlichen Bauvorhaben entlang der Hauptstrasse, insbesondere im Kreuzungsbereich bei der Kirche, soll aber aktiv auch die Gestaltung der Vorplätze etc. miteinbezogen werden, da diese die Gesamtwirkung des Strassenraums stark beeinflussen.

Parkierung

Die Gemeinde Eiken verfügt seit Sommer 2024 über ein Parkierungsreglement, welches die Parkierung auf Strassen, öffentlichen und halböffentlichen Parkplätzen regelt.

Öffentlicher Verkehr

Bereits mit dem Fahrplanwechsel 2023 wird es verschiedene Anpassungen und Verbesserungen des ÖV-Angebotes rund um das Sisslerfeld geben, welche unter anderem die Industriegebiete und die neue Mittelschule in Stein besser erschliessen sollen. So wird es eine neue Buslinie 133 zwischen Frick und Stein via Sisslerfeld geben. Zudem werden auf der Linie 143 Laufenburg-Kaisten-Sisseln-Stein neue Schnellkurse eingeführt. Ausserdem wird der Takt auf der Linie 134 Frick-Oeschgen-Eiken-Münchwilen-Stein verdichtet. Vorläufig vom Tisch ist nach der Abstimmung im Sommer 2023 die Taktverdichtung der S1 zwischen Stein-Säckingen und Laufenburg.

Langfristig sind weitere Anpassungen am Bus-Angebot vorgesehen, beispielsweise eine Busverbindung über die neue Südspange.

Teilweise Entflechtung von Nutzungen	Um die Verkehrssicherheit und die Fahrzahlen mit LKW im Dorf zu verringern, strebt die Gemeinde an, reine Gewerbenutzungen im Dorf zu reduzieren und stattdessen am Dorfrand (Gebiete Stettenen, östliche Hauptstrasse und Gehren) oder nördlich der Autobahn (Gebiete Rütli und Hinter Ehlenberg) anzusiedeln. Weiterhin gewünscht sind Mischnutzungszonen wie sie typisch sind für die Dorfkernzonen (beispielsweise Areal der Landi).
Fazit	Insgesamt zielen die vorgesehenen Massnahmen sowohl in der Nutzungsplanung wie im parallel erarbeiteten KGV darauf ab, insbesondere den Binnenverkehr zu reduzieren, indem die Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden. Nur geringfügig beeinflusst werden durch die Gemeinde kann der Durchgangsverkehr. Hier gilt es in der übergeordneten Verkehrsplanung mit Kanton und Repla geeignete Massnahmen zu erarbeiten.

4.6 Weitere Themen

4.6.1 Klima

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden und intensive Starkniederschläge. Um die Auswirkungen dieser Ereignisse abzumildern, sind im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Auch wenn der Wärmeineffekt im ländlichen Raum weniger ausgeprägt ist als in städtischen Gebieten, zeigen neueste Untersuchungen, dass auch Dörfer davon betroffen sind. Die Klimaanalysekarte zeigt deutlich, wie die vorhandenen grösseren Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes den Wärmeineffekt reduzieren. Dazu zählen insbesondere die Schul- und Sportanlage sowie der Friedhof. Deutliche Hitzeineffekte zeigen sich dagegen im stark versiegelten Bereich rund um die Kreuzung Hauptstrasse / Schupfarterstrasse sowie in den Arbeitsgebieten im Sisslerfeld. Durch die kurzen Distanzen zum Landwirtschaftsgebiet und die Hanglage ist im gesamten Dorf die Zufuhr von Kaltluft gewährleistet.

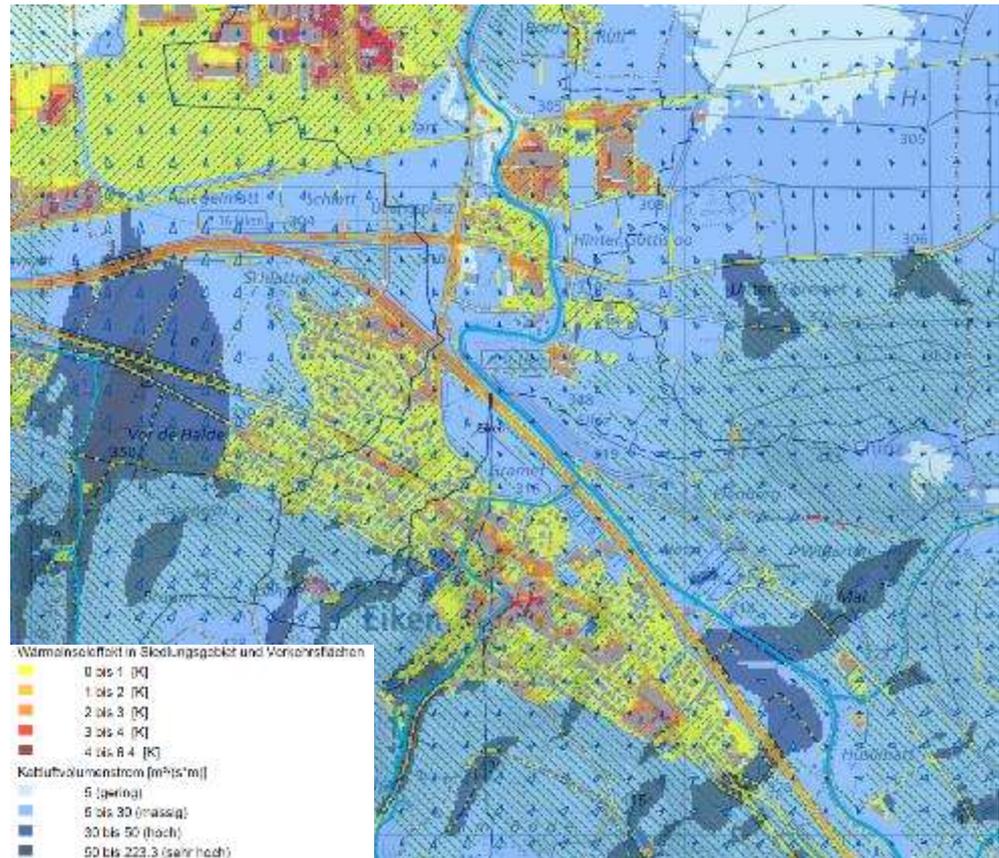


Abbildung 18: Klimaanalysekarte; Wärmeinseleffekt und Kaltluftströme (Quelle: AGIS 2022)

Grüne und blaue Infrastruktur

Einen positiven Effekt auf das Lokal- und Mikroklima hat die grüne und blaue Infrastruktur in Form von Bäumen und offenem Wasser. Leider hat es in Eiken nur einen Bach, welcher das Dorf durchquert und dies noch mehrheitlich eingedolt. Allerdings verfügt die Gemeinde über eine Vielzahl von wertvollen Einzelbäumen und Baumgruppen.

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde festgehalten, dass die Bäume zu erhalten und weitere zu pflanzen sind. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden viele der wertvollen Bäume geschützt.

Aussenraumgestaltung

Der Aussenraumgestaltung kommt ein wichtiger Beitrag bei der Bewältigung des Klimawandels zu. Durch die Reduktion von versiegelten Flächen kann die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhöht werden. Im Fall eines Starkregenereignisses kann so die Abflussrate verringert bzw. verzögert werden. Durch die Vermeidung von Steingärten kann ausserdem die Entstehung von lokalen Hitzeinseln verhindert werden. Zudem wird damit auch ein Beitrag zur Steigerung der Biodiversität geleistet. Auch durch die Verwendung von hellen und porösen Bodenbelägen und der damit gesteigerten Reflexion kann die lokale Hitzeentwicklung reduziert werden.

Im Rahmen der Revision werden insbesondere die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sowie die Dachbegrünung konkretisiert.

4.6.2 Lärm

Die Gemeinde Eiken wird von Westen nach Osten von der Eisenbahn, der Autobahn A3 und der Kantonsstrasse K 292 durchquert respektive tangiert. Dies führt insbesondere für die

direkt angrenzenden Quartiere zu einer starken Lärmbelastung. Bei der Überprüfung, aber auch der Entwicklung von Bauzonenreserven ist dies vorrangig zu berücksichtigen.

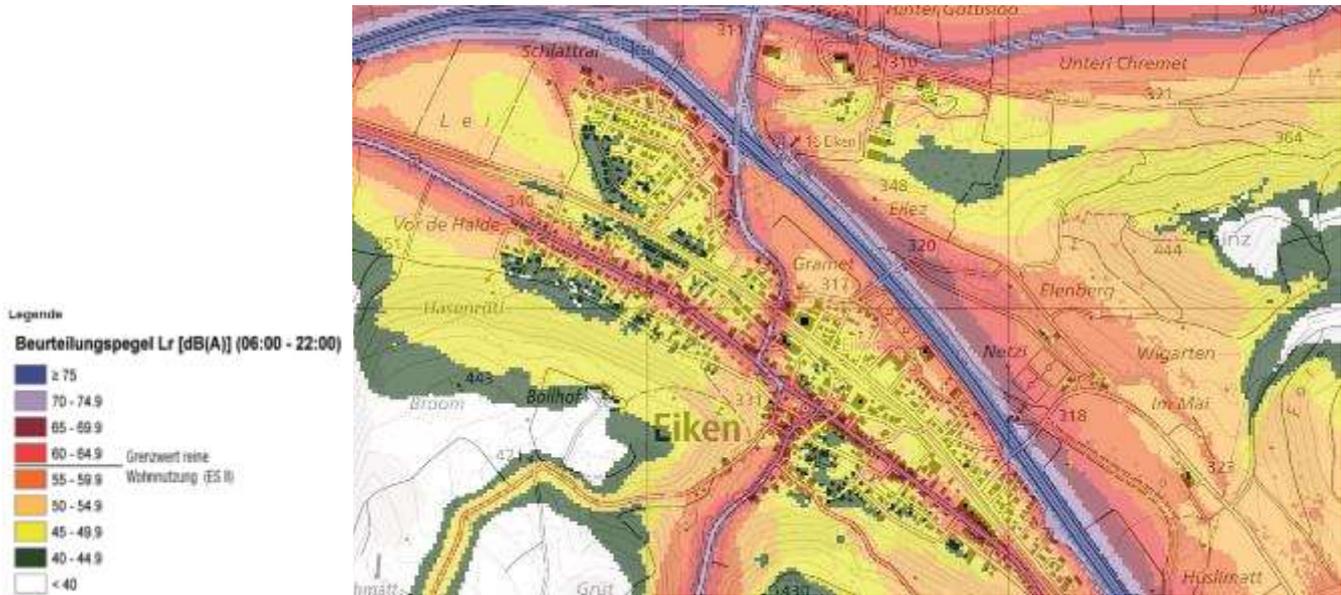


Abbildung 19: Strassenlärm am Tag (map.geo.admin.ch)

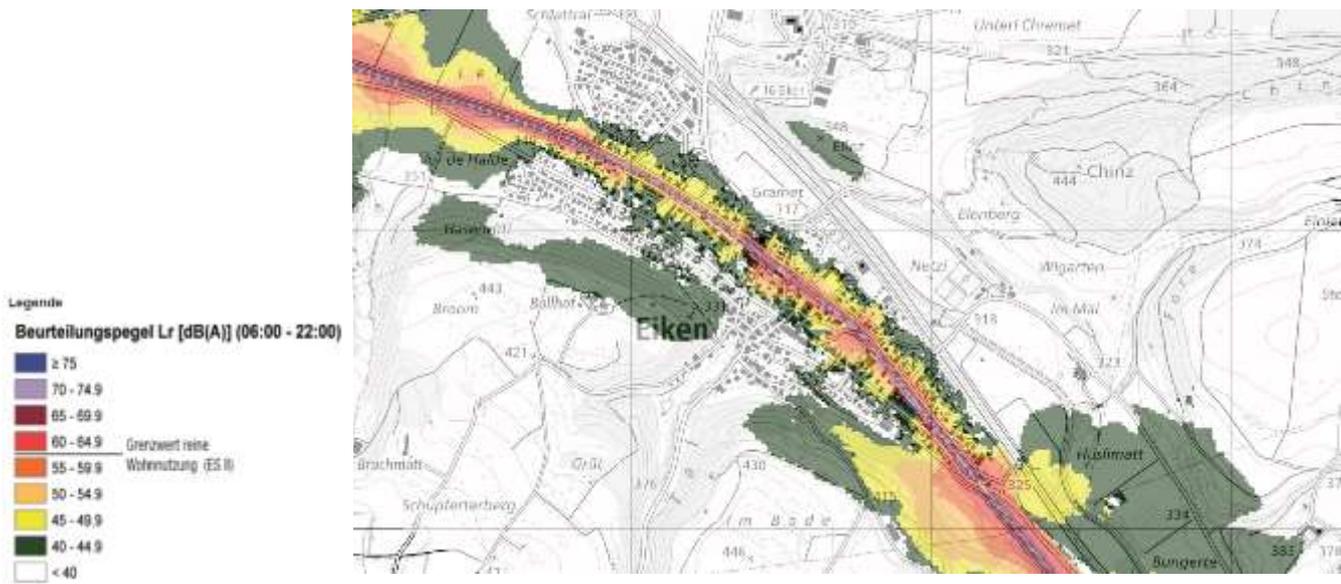


Abbildung 20: Eisenbahnlärm am Tag (map.geo.admin.ch)

4.6.3 Störfall

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StfV) muss die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung abklären, welchen Einfluss die Planung auf existierende Störfallrisiken hat. Gemäss der Festlegung S 1.8 des Richtplans werden die Störfallrisiken in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt, sodass die bereits vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

In Eiken sind zwei Betriebe im Chemierisikokataster bezeichnet (violette Punkte mit Konsultationsbereich). Zusätzlich liegen Teile des Siedlungsgebietes im 100 m breiten Konsultationsbereich entlang der Bahnlinie Basel-Zürich (roter Bereich). Rund um das Siedlungsgebiet verlaufen ausserdem Hochdruckleitungen für Erdgas. Das Siedlungsgebiet von Eiken liegt aber nur marginal in deren Konsultationsbereichen mit einer Breite von 100 m (gelber Bereich).

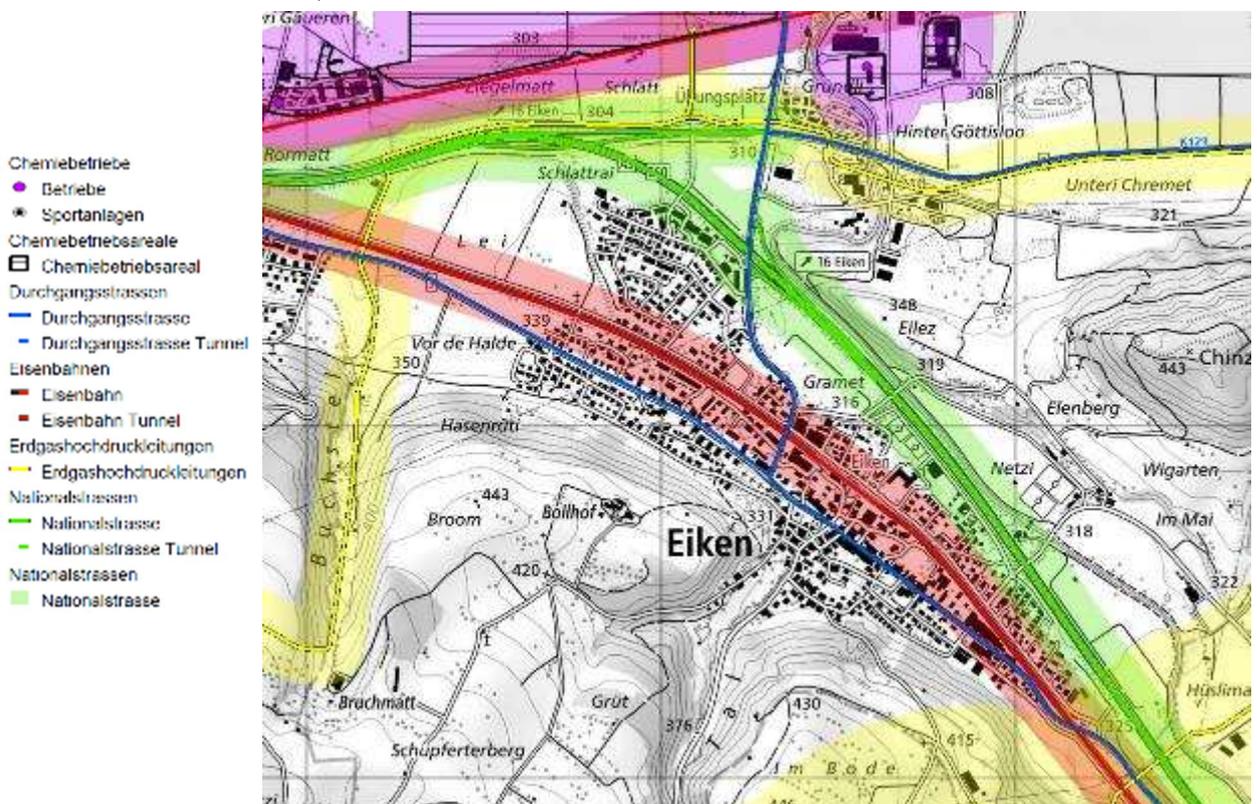


Abbildung 21: Ausschnitt Chemierisikokataster (AGIS, 2022)

4.6.4 Belastete Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte sind in Eiken sechs Gebiete bezeichnet. Fünf davon sind belastet jedoch weder überwach- noch sanierungsbedürftig. Ein Gebiet im Gründli ist untersuchungsbedürftig, es besteht jedoch ebenfalls kein Überwachungs- oder Sanierungsbedarf.

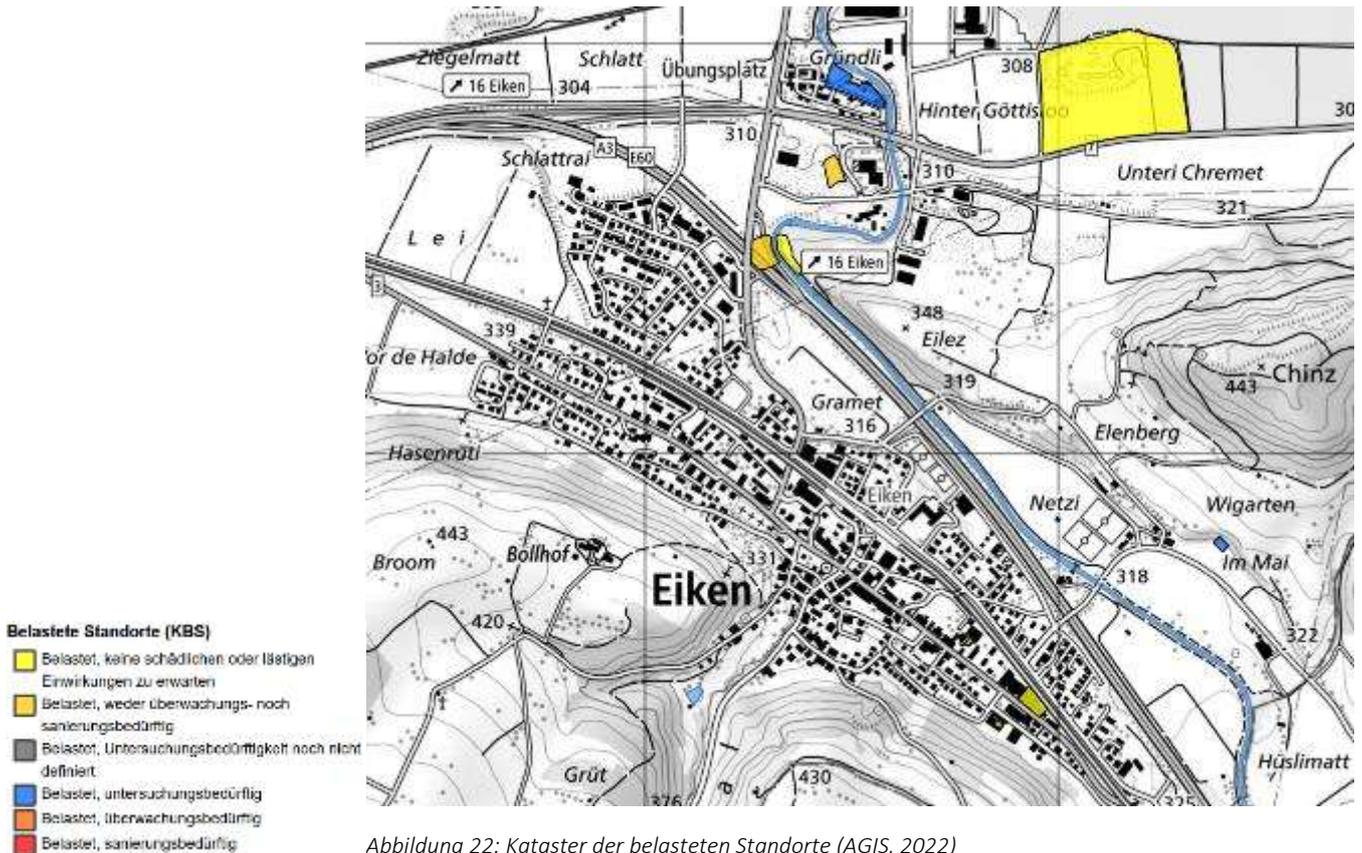


Abbildung 22: Kataster der belasteten Standorte (AGIS, 2022)

4.6.5 Inventar der historischen Verkehrswege

Das historische Wegnetz von Eiken enthält einige Abschnitte von lokaler und regionaler Bedeutung. Die historischen Verläufe ohne Substanz werden in den Nutzungsplänen nicht dargestellt. Die historischen Verläufe mit Substanz werden in den Nutzungsplänen orientierend bezeichnet und in der BNO mit einer auf das Inventarblatt abgestimmten Schutzbestimmung gesichert.

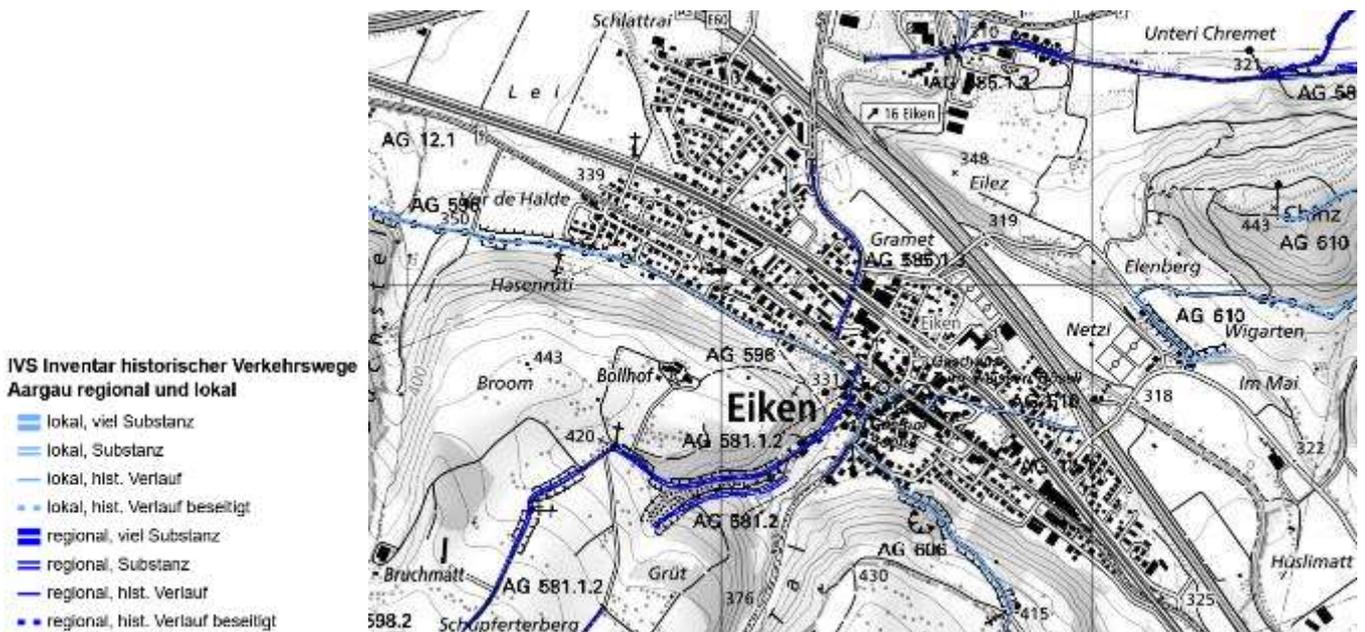


Abbildung 23: Inventar der historischen Verkehrswege (AGIS, 2022)

4.6.6 Archäologische Fundstellen

In der Gemeinde Eiken sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind aber sämtliche bereits interpretiert. Archäologische Fundstellen sind gemäss aktueller Handhabung nicht mehr in den Nutzungsplänen als Informationsinhalt darzustellen. Sie sind aber online im AGIS abrufbar und bei der Planung von Bauprojekten entsprechend zu berücksichtigen. Gemeinden haben nach § 41 Abs. 2 Kulturgesetz (KG) eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf bauliche Veränderungen im Umfeld archäologischer Hinterlassenschaften. Sie sind verpflichtet Baugesuche im Bereich aktenkundiger archäologischer Fundstellen, online einsehbar im AGIS-Geoportal, an die Kantonsarchäologie, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) oder die Abteilung für Baubewilligung (AfB) zu überstellen.

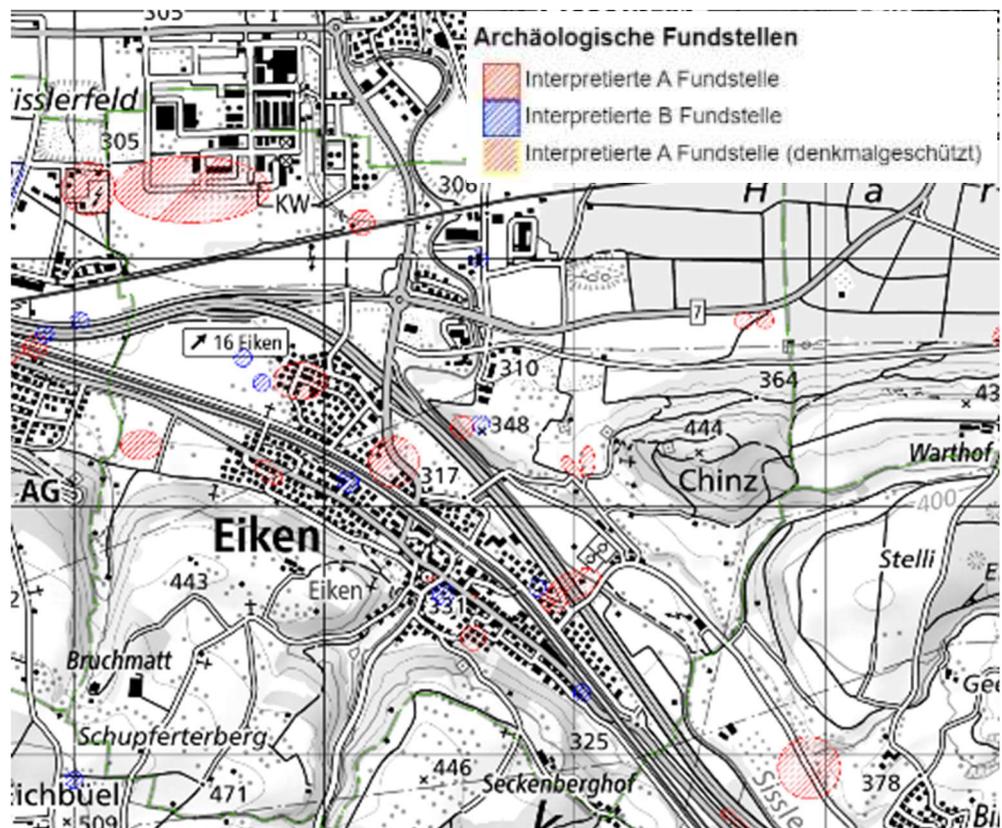


Abbildung 24: Archäologische Fundstellen (Quelle: AGIS 2023)

4.6.7 Mehrwertausgleich

Gemäss § 28a BauG haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für Einzonungen oder der Einzonung gleichgestellten Umzonungen eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts zu leisten. Einer Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Vorliegen einer Baubewilligung fällig. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen.

Die Gemeinde Eiken hat in Absprache mit den übrigen Sisslerfeldgemeinden entschieden von dieser Möglichkeit zur Erhöhung auf 30 % Mehrwertabgabe Gebrauch zu machen. Von

diesen 30 % gehen 10 % an den Kanton, die übrigen 20 % stehen der Gemeinde zur Verfügung für verschiedene Projekte zur Innenentwicklung und Aufwertung des öffentlichen Raums. In der BNO wird der Abgabesatz von 30% verbindlich festgelegt.

4.6.8 Rechtskräftige Sondernutzungsplanungen

Die Gemeinde Eiken verfügt insgesamt über sieben rechtskräftige Sondernutzungsplanungen:

- Kommunalen Überbauungsplan Im Feld
- Kommunalen Überbauungsplan Niederfeld
- Erschliessungsplan Oberdorfstrasse
- Erschliessungsplan Kaltenbrunnen West
- Erschliessungsplan Laufenburgstrasse – Höhe
- Erschliessungsplan vor den Halden
- Gestaltungsplan Mühle

Die Gemeinde Eiken wird parallel zur Gesamtrevision die rechtskräftigen Sondernutzungspläne überprüfen und aufheben lassen, sofern ihre Inhalte bereits vollständig umgesetzt oder nicht mehr notwendig sind.

Aufhebung Sondernutzungsplanpflichten

Im Rahmen der Gesamtrevision wird die Pflicht zur Erstellung einer Sondernutzungsplanung in den beiden Gebieten Niederfeld und Vor den Halden aufgehoben. Es handelt sich hierbei gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan um Bauzonen 2. Etappe, welche nur mit einem rechtskräftigen Erschliessungsplan bebaut werden dürfen. Da beide Gebiete mittlerweile überbaut sind, können diese Pflichten aufgehoben werden.



5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

5.1 Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurden vom Kanton (AGIS) die Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans zur Verfügung gestellt. Die Datenqualität entsprach nicht der «technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau». Die Daten mussten entsprechend aufbereitet und an die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst werden. Solche Korrekturen betreffen insbesondere Ungenauigkeiten am Rande der Bauzonenabgrenzung und im Bereich von Strassen (Verkehrsflächen). Nach dieser Aufbereitung erhöht sich die Gesamtfläche des Bauzonenplans um 1.72 ha auf total 151.71 ha. Diese Fläche gilt für die Nutzungsplanungsrevision als Ausgangsgrösse des Siedlungsgebiets (100 %).

5.2 Änderungen innerhalb des Baugebiets

Nachfolgend werden alle Änderungen am Bauzonenplan aufgeführt und begründet, welche in Kapitel 4 noch nicht behandelt wurden.

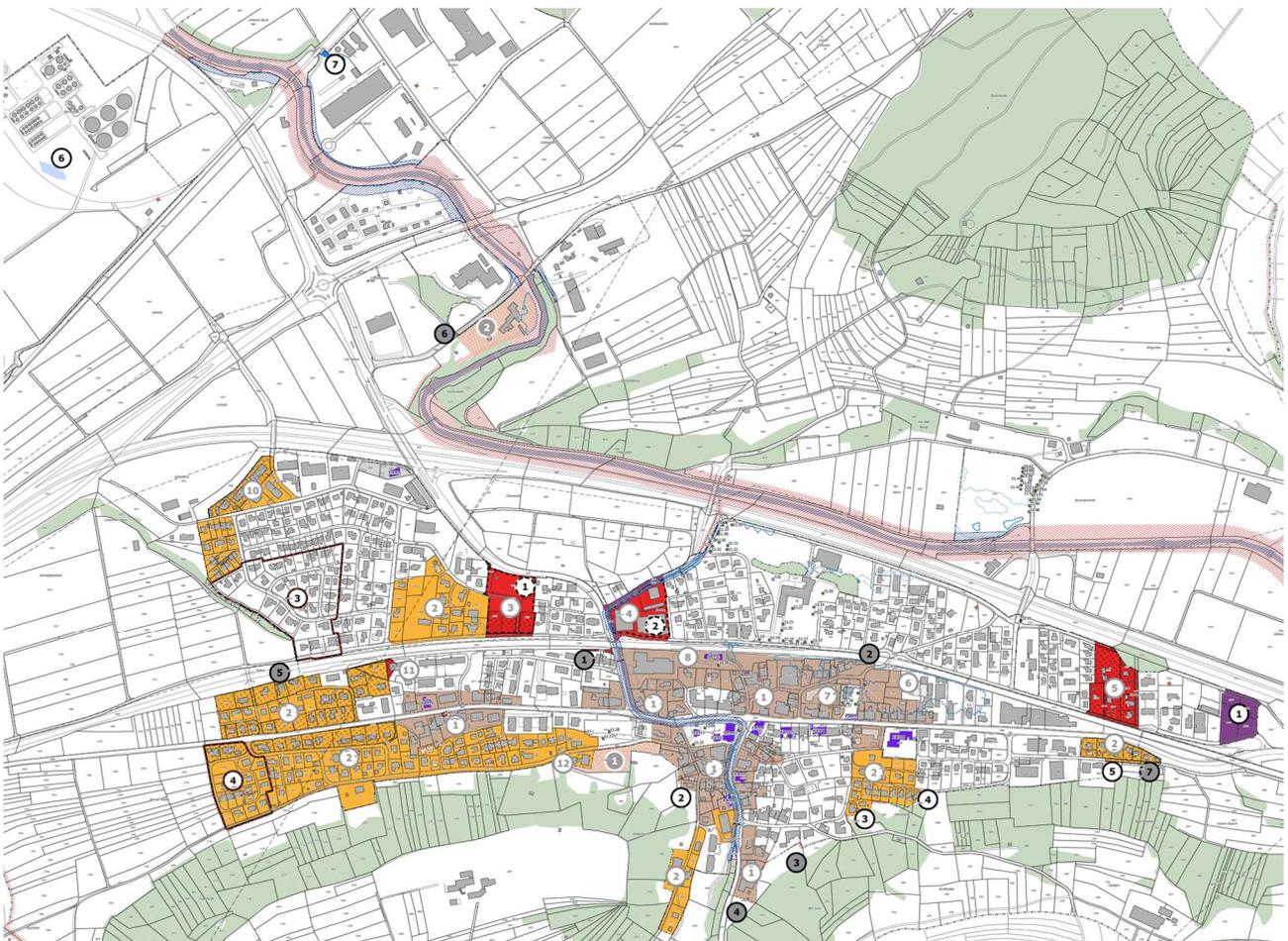
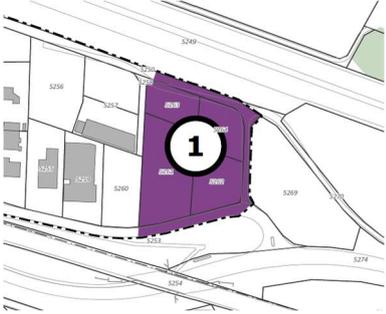
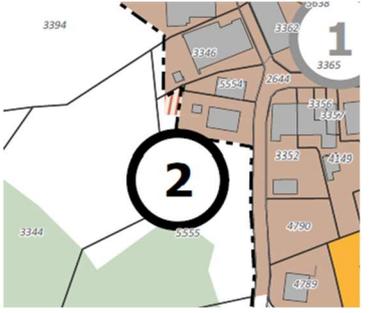


Abbildung 25: Änderungsplan der Bauzone mit Nummerierung der Änderungen (PLANAR 2024)

5.2.1 Einzonungen

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m ²]	Änderung	Erläuterung
<p>1</p> 	<p>Fläche: 5875 m²</p> <p>Kompensationspflichtig: Ja</p> <p>Mehrwertabgaberelevant: Ja</p> <p>Verlust FFF: Ja</p> <p>Baupflicht: Nein</p>	<p>Einzonung von Materialabbauzone in Arbeitszone</p>	<p>Im Gebiet Stettenen verfügen die Parzellen 5256 und 5257 heute über eine ungenügende Erschliessung. Um dieses Problem zu lösen, werden die im Gebiet Gehren freierwerdenden Arbeitszonenkapazitäten in das Gebiet Stettenen verlagert. Zusätzlich zur Einzonung der Parzellen ist auch der entsprechende Abschnitt der Stettenenstrasse einzuzonen.</p> <p>Das Gebiet wird als FFF ausgewiesen. Deren Wegfall wurde aber bereits mit der Zonierung als Materialabbaufäche bewilligt.</p> <p>Gemäss Lärmschutzverordnung § 29 dürfen Flächen nur der Bauzone zugewiesen werden, wenn diese den Planungswert einhalten oder dieser durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden kann. Im vorliegenden Fall (ES III, nur Tagwert zu berücksichtigen) liegt die Grenze bei 60 dB. Gemäss einer ersten Grobbeurteilung wird dieser auf der vorliegenden Fläche für den Strassenlärm (Autobahn) eingehalten. Entlang der Eisenbahn bestehen bereits Lärmschutzwände. Auf weitere Abklärungen diesbezüglich wird daher verzichtet.</p>
<p>2</p> 	<p>Fläche: 235 m²</p> <p>Kompensationspflichtig: Ja</p> <p>Mehrwertabgaberelevant: Ja</p> <p>Verlust FFF: Keine</p> <p>Baupflicht: Nein</p>	<p>Einzonung von Landwirtschaftszone in Dorfkerzone B</p>	<p>Auf Parzelle 5555 wurde aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen ein Gebäude bewilligt, welches teilweise ausserhalb der rechtskräftigen Bauzone liegt.</p>  <p>Der Gemeinde ist es ein Anliegen diesen Umstand zu bereinigen, ins-</p>

besondere da die heutigen Eigentümer sich diesbezüglich vor dem Erwerb der Liegenschaft bei der Gemeinde erkundigten und die Zusage erhielten, dass die Liegenschaft vollständig innerhalb der Bauzone liegt. Zur teilweisen Kompensation der Einzonung werden auf der gleichen Parzelle 62 m² von der Dorfkerzone der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Fläche: 201 m²
(148 m² + 53 m²)

Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohnzone W2

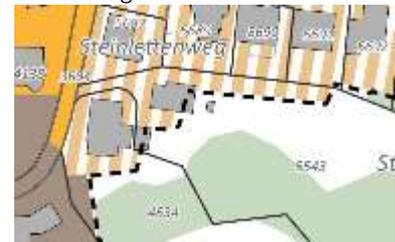
Kompensationspflichtig: Ja

Mehrwertabgaberelevant: Ja

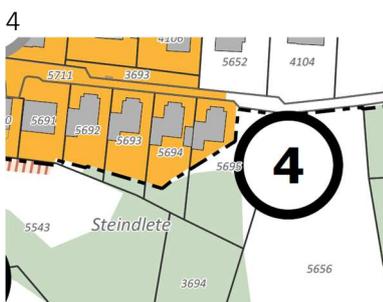
Verlust FFF:
Keine

Baupflicht: Nein

Auch auf Parzelle 5543 liegen rechtskräftig bewilligte Gebäude teilweise ausserhalb der Bauzone bzw. halten den notwendigen Abstand zum Kulturland von 4 m nicht ein. Auch dieser Umstand ist zu bereinigen.



Auch diese Einzonung kann teilweise durch eine Auszonung auf der gleichen Parzelle im Umfang von 136 m² kompensiert werden. Ausserdem werden 95 m² auf Parzelle 4634 der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Fläche: 61 m²

Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohnzone 2

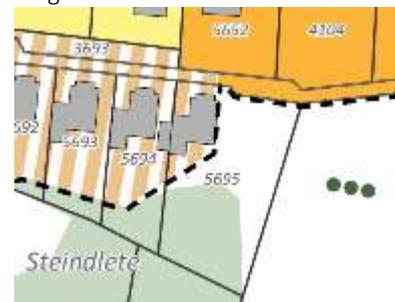
Kompensationspflichtig: Ja

Mehrwertabgaberelevant: Ja

Verlust FFF:
Keine

Baupflicht: Nein

Auf der Parzelle 5695 steht das Gebäude direkt auf der Bauzonengrenze. Es wird ein 4m Streifen ab der Gebäudekante einbezogen.



5

Fläche: 35 m²
Strassenparzelle:
5 m²

Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohn- und Gewerbezone 2

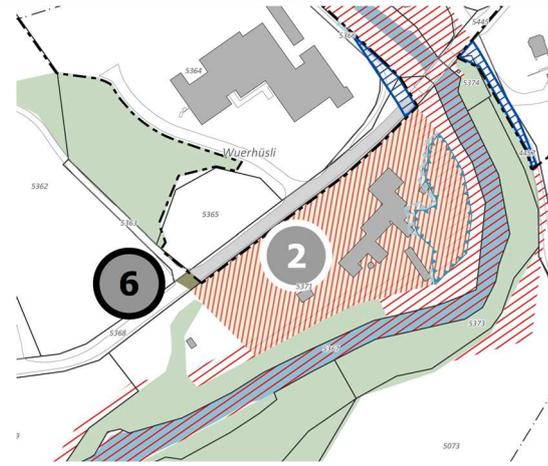
Kompensationspflichtig: Ja

Auch auf der Parzelle 3852 steht das Gebäude zu nah an der Bauzonengrenze. Es wird ein 4m Streifen ab der Gebäudekante einbezogen.

	<p>Mehrwertabgabe-relevant: Ja</p> <p>Verlust FFF: Keine</p> <p>Baupflicht: Nein</p>		
<p>6</p>	<p>Fläche: 855 m²</p> <p>Kompensationspflichtig: Ja</p> <p>Mehrwertabgabe-relevant: Ja</p> <p>Verlust FFF: Keine</p> <p>Baupflicht: Nein</p>	<p>Einzonung von Landwirtschaftszone (Wald) in Arbeitszone Sisslerfeld</p>	<p>Die bestockte Fläche auf der Parzelle 5524 wurde mit der neuen Waldfestlegung nicht mehr als Wald deklariert. Da die Zuweisung zur Landwirtschaftszone an diesem Ort keinen Sinn macht (Loch im Bauzonenplan), wird die Fläche der Arbeitszone Sisslerfeld zugewiesen.</p>
<p>7</p>	<p>Fläche: 306 m²</p> <p>Kompensationspflichtig: Ja</p> <p>Mehrwertabgabe-relevant: Ja</p> <p>Verlust FFF: Keine</p> <p>Baupflicht: Nein</p>	<p>Einzonung von Landwirtschaftszone (Wald) in Arbeitszone</p>	<p>Die bestockte Fläche auf der Parzelle 5388 wurde mit der neuen Waldfestlegung nicht mehr als Wald deklariert. Da die Zuweisung zur Landwirtschaftszone an diesem Ort keinen Sinn macht (Loch im Bauzonenplan), wird die Fläche der Arbeitszone zugewiesen.</p>

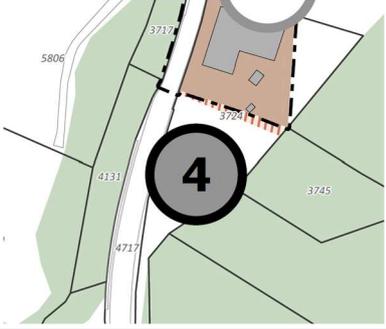
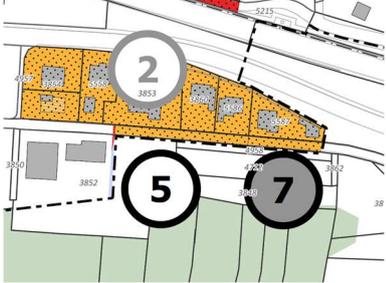
5.2.2 Auszonungen

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m ²]	Änderung	Erläuterung
<p>1</p>	<p>Fläche: 4'495 m²</p>	<p>Zuweisung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Landwirtschaftszone</p>	<p>Die zu grosse ÖBA-Fläche auf der Parzelle 4608 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.</p>
<p>2</p>	<p>Fläche: 9'780 m²</p>	<p>Zuweisung von Arbeitszone zu Landwirtschaftszone</p>	<p>Auszonung Sagi</p>



5.2.3 Arrondierungen

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m ²]	Änderung	Erläuterung
1 	Fläche: 205 m ² Kompensationspflichtig: Nein Mehrwertabgaberelevant: Ja Verlust FFF: Keine Baupflicht: Nein	Arrondierung von Wohnzone 3	Die Parzelle 3295 auf welcher die Zubringerstrasse der angrenzenden Parzellen liegt, ist rechtskräftig als Verkehrsfläche der SBB ausgewiesen. Dies wird bereinigt und die Parzelle wird der angrenzenden Zone W3 zugewiesen.
2 	Fläche: 383 m ² Strassenparzellen: 53 m ² + 5 m ² Kompensationspflichtig: Nein Mehrwertabgaberelevant: Ja Verlust FFF: Keine Baupflicht: Nein	Arrondierung von Dorfkerzone B	Auch ein Teil der Parzelle 3522 sowie der Strassenparzellen 3529 und 3578 ist rechtskräftig als Verkehrsfläche der SBB ausgewiesen. Auf diesem Teil der Parzelle befindet sich jedoch ein Gebäude. Dies wird ebenfalls bereinigt und der Teil der Parzelle wird der angrenzenden Zone Dorfkerzone B zugewiesen.
3 	Fläche: 28 m ² Kompensationspflichtig: Ja Mehrwertabgaberelevant: Ja Verlust FFF: Keine Baupflicht: Nein	Einzonung von Landwirtschaftszone in Dorfkerzone B	Parzelle 4124 befindet sich nur teilweise innerhalb der Bauzone. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Aussengrenze der Bauzone auf zwei Grenzpunkte korrigiert. Dafür werden 28 m ² der Bauzone zugewiesen, gleichzeitig aber 72 und 4 m ² ausgezont.

<p>4</p> 	<p>Fläche: 127 m²</p>	<p>Zuweisung von Dorf- kernzone zu Landwirt- schaftszone</p>	<p>Am Südwestlichen Rand der Parzelle 3724 wird ein Streifen der Landwirtschaftszone zugewiesen.</p>
<p>5</p> 	<p>Fläche: 103 m²</p>	<p>Arrondierung von Wohn- zone 2</p>	<p>Auch ein Teil der Parzelle 5783 ist rechtskräftig als Verkehrsfläche der SBB ausgewiesen. Dieser wird jedoch als Garten genutzt. Dies wird bereinigt und der Teil der Parzelle wird der an- grenzenden Zone Wohn- zone 2 zugewiesen</p>
<p>Kompensations- pflichtig: Nein</p>	<p>Mehrwertabgabe- relevant: Ja</p>	<p>Verlust FFF: Keine</p>	<p>Baupflicht: Nein</p>
<p>6</p> 	<p>Fläche: 92 m² (ÖBA zu Materialaufbe- reitungszone) und 2 m² (Materialauf- bereitungszone zu ÖBA)</p>	<p>Arrondierung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Materi- alaufbereitungszone bzw. von Materialaufbe- reitungszone zu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	<p>Im Bereich der Zone für öf- fentliche Bauten und Anla- gen beim ZAZ stimmt die Zo- nierung nicht mit den Par- zellengrenzen überein. Dies wird korrigiert.</p>
<p>Kompensations- pflichtig: Nein</p>	<p>Mehrwertabgabe- relevant: Nein</p>	<p>Verlust FFF: Keine</p>	<p>Baupflicht: Nein</p>
<p>7</p> 	<p>Fläche: 180 m²</p>	<p>Arrondierung von Land- wirtschaftszone zu Wohnzone 2</p>	<p>Der Schützenweg ist nur so weit eingezont, als es für die Erschliessung der angren- zenden Parzellen notwendig ist. Durch eine Neubebau- ung mit Abparzellierung ver- schob sich diese Grenze um rund 50 m nach Osten.</p>
<p>Kompensations- pflichtig: Nein</p>	<p>Verlust FFF: Keine</p>	<p>Baupflicht: Nein</p>	

5.2.4 Umzonungen

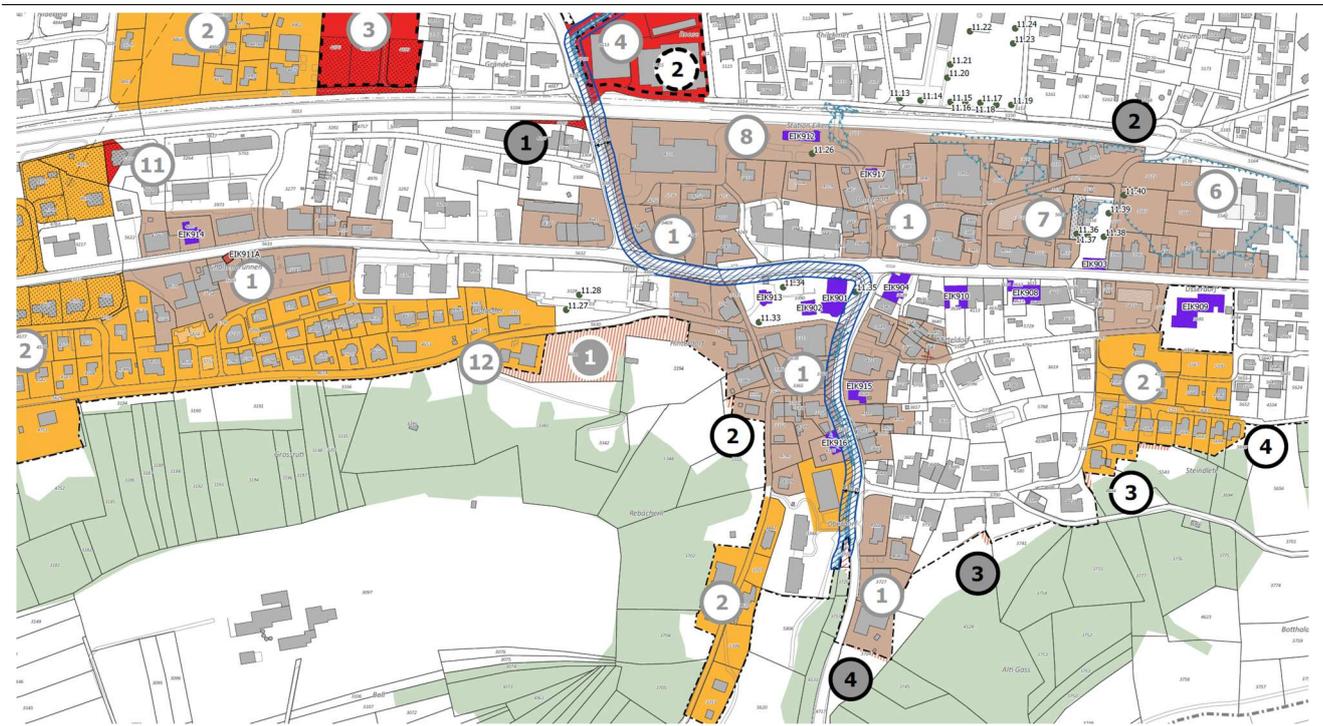
Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m ²]	Änderung	Erläuterung
--------------------------------	--------------------------	----------	-------------

1

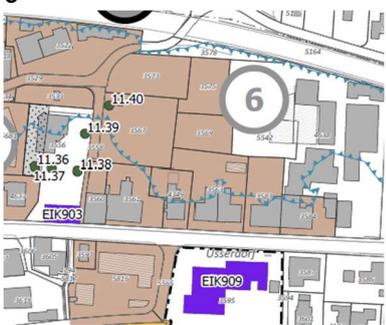
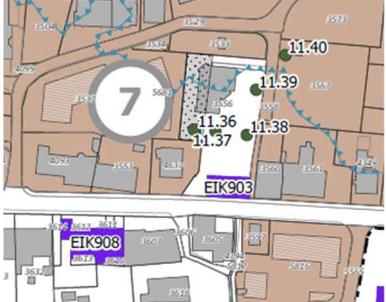
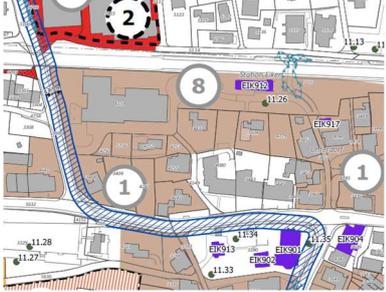
82'163 m²Umzonung von
Dorfkernzone zu
Dorfkernzone B

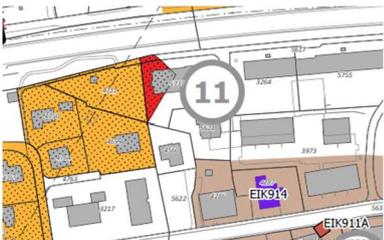
Mit der Unterteilung der bisherigen Dorfkernezone in eine Dorfkernezone A und eine Dorfkernezone B werden diese Flächen umgezont.

Alle Parzellen, die in der Dorfkernezone B liegen, waren bereits zuvor der Dorfkernezone zugewiesen. Die Abgrenzung der Dorfkernezone B erfolgte unter Berücksichtigung des ISOS (vgl. Kapitel 3.1.1).



2	111'699 m ²	Umzonung von Wohnzone 2A zu Wohnzone 2	Das ganze Gebiet der Wohnzone 2A wird der Wohnzone 2 zugewiesen. Eine Unterteilung in zwei unterschiedliche Wohnzonen 2 ist nicht mehr zweckmässig (vgl. Kapitel 4.2.3).
3	10'663 m ²	Umzonung von Wohnzone 2B zu Wohnzone 3	Die Parzellen befinden sich heute in der Wohnzone 2. Sie werden der W3 zugewiesen. Damit wird an einer zentralen Lage in der Gemeinde eine Entwicklung mit hoher Dichte angestrebt. Zur Gewährleistung einer gemeinsamen Planung insbesondere auch der Erschliessung wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.
4	10'304 m ²	Umzonung von Wohn- und Gewerbezone 2 zu Wohnzone 3	Die Fläche befindet sich rechtskräftig in der Wohn- und Gewerbezone. An dieser zentralen und gut erschlossenen Lage möchte die Gemeinde die Innentwicklung fördern. Die langjährig an dieser Stelle ansässige Firma besteht nicht mehr. Die heutige Nutzung besteht bereits teilweise aus Wohnen, die heute noch ansässigen Gewerbebetriebe haben den Charakter einer Zwischennutzung. Die Fläche wird der Wohnzone 3 zugewiesen. Die Gemeinde strebt damit auch eine Reduktion der Verkehrsbelastung auf der Neumattstrasse an. Dadurch soll auch die Schulwegsicherheit erhöht werden.

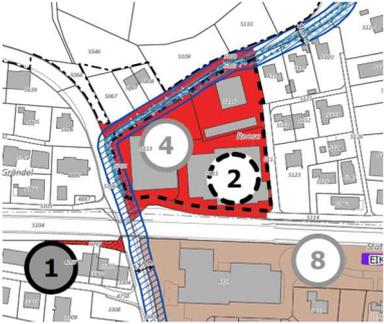
<p>5</p> 	<p>10'663 m²</p>	<p>Umzonung von Wohnzone 2B zu Wohnzone 3</p>	<p>Die Parzellen befinden sich heute in der Wohnzone 2B. Einige davon sind stark unternutzt. Die Fläche wird in die Wohnzone 3 umgezont. Damit wird eine an die östlich davon bereits bestehende Bebauung mit höherer Dichte angelehnt. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur wird aber im Unterschied zu Umzonung 3 auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet. Diese würde im vorliegenden Fall die angestrebte sanfte Innenentwicklung eher verhindern als fördern.</p>
<p>6</p> 	<p>1'359 m²</p>	<p>Umzonung von Wohn- und Gewerbezone 3 sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Dorfkernzone B</p>	<p>Die beiden westlichen Parzellen liegen heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die beiden östlichen in der Wohn- und Gewerbezone. Die Fläche wird der Dorfkernzone B zugewiesen. Das Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Gemeindehaus und dem Bahnhof ist eine wichtige Reserve der Gemeinde. Die Gemeinde möchte zur qualitativen Innentwicklung die vier Parzellen gemeinsam entwickeln.</p>
<p>7</p> 	<p>419 m²</p>	<p>Umzonung von Dorfkernzone zu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	<p>Teile der Parzelle 3556 auf der das Gemeindehaus steht, sind in der Dorfkernzone. Das Gemeindehaus selbst steht nur zur Hälfte in der ÖBA. Dies wird bereinigt und die ganze Parzelle der ÖBA zugewiesen.</p>
<p>8</p> 	<p>11'507 m²</p>	<p>Umzonung von Gewerbezone zu Dorfkernzone B</p>	<p>Das Gebiet der Landi und des Bahnhofs liegt in der Gewerbezone. Da es sich bei der Fläche um sehr zentrale und gut erschlossene Parzellen handelt, ist die Möglichkeit von Wohn- und Mischnutzungen planerisch sinnvoll. Diese Anpassung legalisiert auch die bestehenden Wohnungen im Bahnhof. Zudem entspricht dies der Umsetzung des RELs, welches das Gebiet zwischen Kantonsstrasse</p>

			und Bahnlinie als Entwicklungsgebiet identifiziert. Das Gebiet wird der Dorfkernzone B zugewiesen, da die Zone die erwünschten Ziele erfüllt und gewisse Qualitäten des Ortsbilds sichert (inkl. geschütztes Bahnhofsgebäude).	
9		4'253 m ²	Umzonung von Gewerbezone zu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Im Gebiet Gehren befinden sich verschiedene öffentliche Nutzungen (Werkhof/Feuerwehr, Trotte, Entsorgungsplatz) gemäss rechtskräftiger Zonierung in der Gewerbezone. Da diese Nutzungen auch langfristig an dieser Stelle bleiben sollen, wurden die Parzellen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (vgl. Kapitel 4.3).
10		15'143 m ²	Umzonung von Wohn- und Gewerbezone 2 zu Wohnzone 2	Die Zonierung dieses Gebiets wird der heutigen Nutzung entsprechend angepasst. Die Fläche wird der reinen Wohnzone zugewiesen.
11		425 m ²	Umzonung von Wohnzone 2A zu Wohnzone 3	Ein Teil der Parzelle 5737 ist der Wohnzone 2 zugewiesen. Die Zonenabgrenzung quer durch das Gebäude ist planerisch nicht sinnvoll, Zonengrenzen sollten sich wenn immer möglich an Parzellengrenzen orientieren. Der Teil der Parzelle wird der Zone W3 zugewiesen, so dass die ganze Parzelle in derselben Zone liegt.
12		1'373 m ²	Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Wohnzone 2	Da die Verlegung des Kindergartens vom heutigen Standort auf das Schulareal bereits beschlossen ist, wird die Fläche des bestehenden Gebäudes im Sinne der zukünftigen Nutzung der reinen Wohnzone W2 zugewiesen. Diese Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig, da es sich bei der bisherigen Zonierung als Zone für öffentliche Bauten und

Anlagen um eine nur beschränkt bebaubare Zonierung handelte.

5.2.5 Überlagernde Bestimmungen

Zusätzlich zur Grundnutzung werden weitere überlagerte Bestimmungen in den Nutzungsplänen und in der BNO festgesetzt.

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m ²]	Änderung	Erläuterung
<p>1</p> 	10'139 m ²	Gestaltungsplan Im Feld	Gestaltungsplanpflicht zur Gewährleistung einer gesamtheitlichen und qualitativollen Entwicklung dieses Areals.
<p>2</p> 	7'083 m ²	Gestaltungsplan Laufenerstrasse	Gestaltungsplanpflicht zur Gewährleistung einer gesamtheitlichen und qualitativollen Entwicklung dieses Areals.

5.2.6 Geprüfte und verworfene Massnahmen

Folgende Massnahmen wurden geprüft, aber nicht umgesetzt:

W3+

Neben der nun eingeführten W2+ (Möglichkeit zur Erstellung eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen in der W2 bei gleichbleibendem Fussabdruck) wurde auch die analoge Einführung der W3+ geprüft. Bei den bestehenden W3-Zonen handelt es sich aber mehrheitlich um Gebiete, welche entweder direkt an W2- oder Dorfkernzonenflächen grenzen. Der durch eine W3+-Bebauung mit vier Vollgeschossen entstehende Unterschied in Gesamthöhe und Gebäudevolumen wurde als nicht verträglich beurteilt. Zudem handelt es sich bei den W3-Gebieten fast ausschliesslich um in neuerer Zeit mit hoher Dichte überbaute Gebiete. Das zusätzliche Innenentwicklungspotential innerhalb des Planungshorizontes ist gering.

5.2.7 Flächenbilanz Siedlungsgebiet

Flächenbilanz	Fläche [ha]
Gesamtfläche rechtskräftig gemäss AGIS	149.99
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (Anpassung an AV-Daten)	151.71
Einzonung gemäss Änderungsplan (Kompensationspflichtig)	0.65
Einzonungen (Arrondierungen gemäss S 1.2, PA 3.5)	0.24
Total Einzonung	0.88¹
Auszonungen (für Kompensation anrechenbar)	1.44
Auszonungen (Arrondierungen gemäss S 1.2, PA 3.5)	0.03
Total Auszonungen	1.47
Total Bauzonenfläche gemäss Entwurf	151.12

5.2.8 Flächenbilanz Bauzonen

Zone rechtskräftig	Zone neu	Bauzonenfläche rechtskräftig		Bauzonenplan neu		Total
		Total	überbaut	unüberbaut	Total	
Dorfkernzone	-	11.48	0.00	0.00	0.00	0.00
-	Dorfkernzone A	0.00	2.97	0.00	0.00	2.97
-	Dorfkernzone B	0.00	9.38	0.68	0.68	10.05
Spezialzone "Steinletten"	-	0.57	0.00	0.00	0.00	0.00
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	Wohn- und Arbeitszone 2	5.24	0.56	0.00	0.56	0.56
Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	Wohn- und Arbeitszone 3	4.81	4.31	0.37	4.68	4.68
Wohnzone 2-geschossig A	Wohnzone 2	11.25	35.81	2.47	38.28	38.28
Wohnzone 2-geschossig B	-	24.58	0.00	0.00	0.00	0.00
Wohnzone 3-geschossig	Wohnzone 3	5.13	6.97	1.24	8.21	8.21
Gewerbezone	Arbeitszone	5.50	3.28	0.16	3.43	3.43
Industriezone "Hinter Ehlenberg"	Arbeitszone "Hinter Ehlenberg"	1.81	1.81	0.00	1.81	1.81
Industriezone "Rütti/Im oberen Bord"	Arbeitszone "Rütti/Im oberen Bord"	11.58	11.61	0.00	11.61	11.61
Industriezone "Sisslerfeld"	Arbeitszone "Sisslerfeld"	46.97	47.06	0.00	47.06	47.06
Industriezone "Sisslerfeld" mit Restrikt.	Industriezone "Sisslerfeld" mit Restrikt.	7.63	7.63	0.00	7.63	7.63
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	12.68	12.35	0.00	12.35	12.35
Grünzone, Freihaltezone	Grünzone, Freihaltezone	0.09	0.09	0.00	0.09	0.09
Grünzone "Langsamverkehrerschliessung"	Grünzone "Langsamverkehrerschliessung"	0.05	0.05	0.00	0.05	0.05
Freihaltezone Industrie	Freihaltezone Industrie	2.33	2.33	0.00	2.33	2.33
		151.71	146.21	4.91	151.12	151.12

5.2.9 Erwartete Einwohnerentwicklung und Bauzonenkapazität

Der kantonale Richtplan erwartet für Eiken, als Gemeinde in einer ländlichen Entwicklungsachse, bis 2040 ein Bevölkerungswachstum auf rund 2'660 Einwohnerinnen und Einwohner. Wie die Berechnungen in Anhang B zeigen, hat der vorliegende Bauzonenplan eine Kapazität von ca. 3'298 Personen. Dies übersteigt die bis 2040 erwartete Bevölkerungsentwicklung um 638 Personen.

¹ Differenz zu Einzelflächen durch Rundung auf 2 Dezimalstellen

Datengrundlage

Als Basis für die Berechnung der Kapazitäten wurde der im Rahmen der Revision überprüfte Stand der Erschliessung verwendet (vgl. Kapitel 4.2.1). Von der Berechnung ausgeschlossen wurden Flächen im Umfeld der das Siedlungsgebiet querenden Starkstromleitung. Hier ist auf einer Breite von 30 m (2x15m) aufgrund von privatrechtlichen Vereinbarungen die Bebauung verboten. Daher wurden diese Flächen nicht als Potentiale berücksichtigt.

Beurteilung der Kapazitäten

Die Berechnungen des Kantons für die erwartete Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden Bedarf an Bauzonenkapazität beruht auf einer angenommenen Einwohnerzahl von 2'590 Einwohner für 2035 und 2'660 Einwohner für 2040. Bereits per Ende 2023 betrug die Einwohnerzahl von Eiken 2'449 Personen. Diese Zahl ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen und mit dem Abschluss und Bezug mehrerer Grossprojekte (Mühle, Lindengarten etc.) ist in den kommenden Jahren ein weiterer Anstieg zu erwarten. Zudem ist es ein erklärtes Ziel des Kantons, der Repla und auch der Gemeinde möglichst viele der zukünftigen Arbeitnehmer im Sisslerfeld auch in der Region anzusiedeln, um so das übergeordnete Verkehrsnetz möglichst wenig zu belasten. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Einwohnerzahl in Eiken im Jahr 2040 höher liegen wird als gemäss Erwartung des Kantons. Für die soeben beschlossene Finanzplanung der Gemeinde wurden für die kommenden 10 Jahre folgende Einwohnerzahlen angenommen

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Prognose	1. Planjahr	2. Planjahr	3. Planjahr	4. Planjahr	5. Planjahr	6. Planjahr	7. Planjahr	8. Planjahr	9. Planjahr	10. Planjahr
2'500	2'550	2'590	2'670	2'710	2'750	2'790	2'832	2'874	2'916	2'960

Abbildung 26: Bevölkerungsprognose gemäss Finanzplanung der Gemeinde Eiken (Quelle: Gemeinde Eiken 2024)

Aus Sicht der Gemeinde besteht daher keine Überkapazität der vorhandenen Bauzonen. Wichtig ist es nun, die Entwicklung in den kommenden Jahren so zu steuern, dass Neubauten sowohl eine angemessene Dichte wie auch eine hohe Qualität (Bebauung und Freiraum) aufweisen.

5.3 Änderungen im Kulturland und im Wald

5.3.1 Koordination mit Gesamtmelioration

Parallel zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird in Eiken seit mehreren Jahren die Gesamtmelioration der landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt. Ziel der Gesamtmelioration ist es, die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu erleichtern und somit Produktionskosten zu senken. Gleichzeitig werden die Interessen der Natur und Umwelt sowie die öffentlichen Anliegen berücksichtigt. Konkret beinhaltet die Gesamtmelioration Eiken die Landumlegung und Bereinigung der Grundeigentums- und Pachtverhältnisse sowie bauliche Massnahmen zur Verbesserung und Ergänzung des Flurwegnetzes und des Wasserhaushalts. Ebenso sind Massnahmen zur Umsetzung und Sicherung von öffentlichen Interessen Bestandteil der Gesamtmelioration. Die Gesamtmelioration Eiken umfasst die offene Flur der Gemeinde Eiken sowie Teilflächen der Nachbargemeinden Frick, Sisseln, Münchwilen und Schupfart. Ebenfalls befinden sich rund 80 ha Wald im Perimeter der Gesamtmelioration Eiken.

Im Rahmen des Generellen Projektes wurden auch verschiedene ökologischen Massnahmen definiert wie Vernetzungstreifen, Aufwertung von Feuchtstellen, Erhalt von Hochstammobstbäumen etc. Diese Massnahmen bilden gemeinsam mit den bestehenden Schutzobjekten und der Umsetzung von übergeordneten Vorgaben (beispielsweise Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung) die Basis für die Festlegung von Schutzgebieten und Naturobjekten im Rahmen dieser Gesamtrevision.

Dabei wurden nicht nur bestehende Objekte geschützt, sondern auch Zonen und Objekte festgelegt, deren Ziel die Neuanlegung eines Schutzobjektes mit den entsprechenden Zielen ist. Diese dienen dazu im Rahmen der Gesamtmelioration festgelegte Ausgleichsmassnahmen auch öffentlich-rechtlich zu schützen und deren Realisierung zu gewährleisten.

5.3.2 Naturschutzzonen im Kulturland

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan dargestellten und heute noch vorhandenen Naturschutzgebiete wurden den verschiedenen neuen Unterkategorien gemäss kantonaler Muster-BNO zugeteilt und im Kulturlandplan mit dem entsprechenden Abkürzungsbuchstaben in den Flächen bezeichnet (z.B. MT für Magerwiese/Trockenstandort).

Umsetzung NkB

Die beiden Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung Mattenplätz und Weiher im Tal wurden grundeigentümergebunden als Schutzzone umgesetzt. Es handelt sich dabei um die beiden Objekte AG 181 und AG 183 aus dem Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung. Ein drittes Objekt aus diesem Inventar (AG 304) befindet sich im Perimeter der parallel bearbeiteten Teilrevision Chremet.

In Eiken befinden sich keine Einträge in den Inventaren der Landschaften und Kulturdenkmälern von nationaler Bedeutung (BLN) und der Trockenwiesen und -weiden (TWW).

Insgesamt wurden die folgenden Kategorien von Schutzzone ausgeschieden: Magerwiesen/Trockenstandorte, Vernetzungstreifen, inkl. Neuanlegung Kleinstrukturen, Extensiven Wiesen mit Strukturelementen im Bereich der Ho (Hochstamm-Obstgarten), Amphibienverbund Walimatt und Feuchtstandort.

5.3.3 Naturschutzzonen im Wald

Naturschutzgebiete im Wald von kantonaler Bedeutung werden als Naturschutzzone Wald umgesetzt. Diese sind in die drei Kategorien Naturwaldgemässe Bestockung, Eichenwaldreservat und orchideenreicher Föhrenwald unterteilt.

5.3.4 Überlagerte Schutzzone

Landschaftsschutzzone

Der kantonale Richtplan bezeichnet Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB), welche der Schonung dieser Gebiete dienen (eingeschränkte Bebauung und Terrainveränderung). Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umzusetzen. Üblicherweise geschieht dies durch die Festlegung einer Landschaftsschutzzone.

In Eiken umfasst die Landschaft von kantonaler Bedeutung grosse Teile der Hochfläche in Richtung Schupfart. Die entsprechende Landschaftsschutzzone wurde im Rahmen einer Teilerneuerung des Kulturlandplans 2008 grundeigentümergebunden umgesetzt.

Siedlungsei

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe Bruchmatt (inkl. Erweiterung im Gebiet Unter der Lucke), Bollhof und Seckenberghof haben für eine angemessene Erweiterung des Betriebes ein Siedlungsei. Im rechtskräftigen Plan sind diese noch als Aussparung innerhalb der LSZ dargestellt. Im neuen Plan werden diese gemäss aktueller Handhabung mit einem «L» bezeichnet, die LSZ wird durchgehend dargestellt. Im Jahr 2015 wurde durch eine weitere Teilrevision des KLP auch für eine Betriebserweiterung des Seckenberghofs ein zusätzliches Siedlungsei im Gebiet Stalden festgelegt.

Siedlungstrenngürtel

Zwischen Münchwilen und Eiken ist ein Siedlungstrenngürtel festgesetzt. Siedlungstrenngürtel können als Landschaftsschutzzonen oder als ergänzende Bestimmung zur Landwirtschaftszone umgesetzt werden. Da die Fläche des Trenngürtels von untergeordneter landschaftlicher Qualität ist, wird auf eine Zuweisung zur Landschaftsschutzzone verzichtet. Stattdessen werden die Vorgaben zur Landwirtschaftszone entsprechend ergänzt.

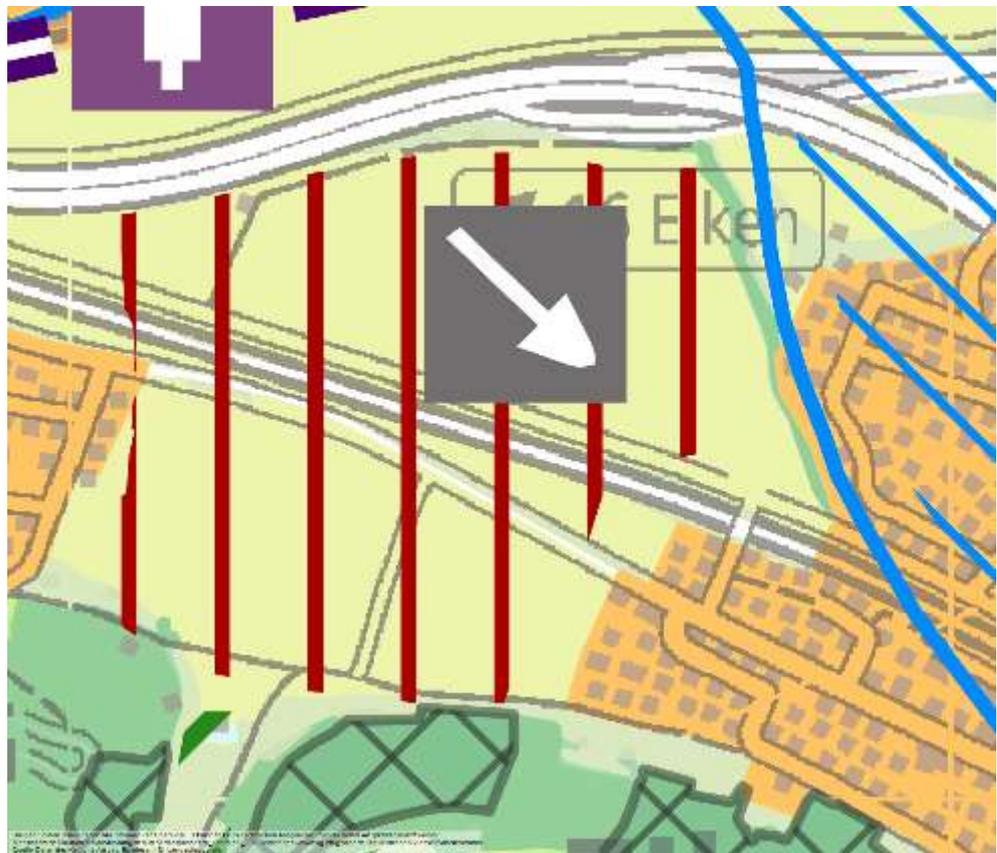


Abbildung 27: Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan rot schraffiert (Quelle: AGIS 2023)

5.4 Schutzobjekte

5.4.1 Umsetzung kommunales Bauinventar

Das Bauinventar, früher Kurzinventar, der Gemeinde Eiken wurde im Jahr 2011 durch die kantonale Denkmalpflege überarbeitet. Darin sind authentische Zeitzeugen sowie Kultur- und Baudenkmäler von historischem und architektonischem Wert bezeichnet. Die Gemeinde Eiken hatte bisher keine grundeigentümergebundene Umsetzung dieses Inventars. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll die Baudenkmäler mit adäquaten Bestimmungen schützen, nachdem die Interessen sorgfältig abgewogen wurden.

Das Inventar enthält 14 Gebäude und zwei Objekte (Brunnen). Als Besonderheit ist auch die Lourdesgrotte im Inventar.

Die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung werden – nach intensiven Abklärungen im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente – nicht direkt in der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt. Vielmehr wird in der BNO die Kompetenz für Unterschutzstellungen dem Gemeinderat übertragen und das dafür nötige ausführende Recht geregelt. Die Objekte, welche im Bauinventar enthalten sind, werden in den Plänen nur orientierend dargestellt.

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

Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, einen sachgerechten und pragmatischen Umgang mit diesen Schutzobjekten zu finden. Die Interessen der betroffenen Grundeigentümer, die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und die Schonung und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind soweit möglich in Einklang zu bringen. Der Gemeinderat erachtet daher eine gezielte Abklärung der Schutzfähigkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als sachgerecht, da so auf die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt eines Bauvorhabens mit einem konkreten Bauprojekt reagiert werden kann. Insgesamt werden im Bauinventar 14 Objekte geführt. Diese sind im Anhang der BNO aufgelistet, deren Objekt Nummer verweist auf das Inventarblatt des Bauinventars.

Kulturobjekte

Anders als die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung werden die Kulturobjekte direkt im Rahmen der Revision grundeigentümergebunden umgesetzt. Nach Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege und der Planungskommission wurde aber entschieden, das Objekt EIK911B Sodbrunnen Grendelweg nicht unter Schutz zu stellen. Es handelt sich hier zwar um einen historischen Sodstandort. Der oberirdische Brunnenaufbau ist aber neueren Datums und daher nicht schutzwürdig.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Die Gemeinde weist keine kantonalen Denkmalschutzobjekte auf.

5.4.2 Naturobjekte

Naturobjekte ausserhalb Bauzone

Grundlage für die Festlegung von Naturobjekten ausserhalb Bauzone war die parallel zur Gesamtrevision durchgeführte Gesamtmelioration. In deren Rahmen wurden bestehende Naturobjekte überprüft und bewertet. Die Erfassung und Beurteilung dieser Objekte wurde durch das für die Melioration zuständige Fachbüro BSB+ Partner durchgeführt.

Im Rahmen der Melioration wurden im Sinne von Ausgleichsmassnahmen auch die Anlage von neuen Objekten (Hecken, Feuchtstandorte etc.) festgelegt. Diese werden ebenfalls als Schutzobjekte festgelegt. Ziel für diese Objekte ist dabei deren Neuanlegung.

Naturobjekte innerhalb Bauzone

Zunehmend rückt die Bedeutung der grünen und blauen Infrastruktur für die Anpassung an den Klimawandel in das Bewusstsein der Bevölkerung und der Planungsverantwortlichen.

So kann bereits ein einzelner Baum einen positiven Einfluss auf das Mikroklima in der unmittelbaren Umgebung haben und damit den Hitzeinseleffekt innerhalb der Bauzone reduzieren. Daher gilt es diese wertvollen Einzelobjekte zu erhalten, gerade angesichts des wachsenden Druckes durch Innenentwicklung. Als fachliche Grundlage für die Unterschutzstellung von Naturobjekten innerhalb der Bauzonen wurde im Jahr 2024 durch PLANAR AG für Raumentwicklung ein Naturinventar Siedlungsraum erarbeitet. Dabei wurden vorhandene Naturobjekte innerhalb der Bauzonen mittels Orthophoto identifiziert und durch eine Begehung verifiziert. Dabei wurden verschiedene Eigenschaften wie Grösse, Zustand, Artenzusammensetzung etc. erfasst und beurteilt. Für alle Objekte wurde der Landschaftswert aufgrund verschiedener Kriterien sowie ihres Standorts und ihrer Wirkung auf den umgebenden Raum in drei Kategorien eingeteilt:

Landschaftswert	Umsetzung /Empfehlung
Bemerkenswert	
Gut	Schutz und damit auch allfälliger Ersatz wird empfohlen
Ausserordentlich	Schutz und damit auch allfälliger Ersatz aus planerischer Sicht dringend zu empfehlen

Basierend aus diesen Erkenntnissen wurden 53 Einzelbäume sowie ein Weiher als Naturobjekte innerhalb Bauzone in den Bauzonenplan aufgenommen und damit grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt. Vier weitere Bäumen befinden sich heute noch innerhalb Bauzone, neu durch die vorgeschlagene Auszonung beim Kindergarten aber ausserhalb. Auch diese vier Objekte werden unter Schutz gestellt.

Die Naturobjekte werden den verschiedenen Typen gemäss Musterformulierungen des Kantons zugewiesen. Sie sind im Bauzonenplan (innerhalb des Baugebiets) und im Kulturlandplan (ausserhalb des Baugebiets) mit einer Nummer verortet und im Anhang der BNO aufgelistet. Alle aufgehobenen und neu aufgenommenen Objekte sind in den Änderungsplänen ersichtlich.

Hecken und Feldgehölze

Gemäss Art. 18 Abs. 1bis des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind alle Hecken besonders zu schützen. Deshalb sind die im rechtskräftigen Kulturlandplan bezeichneten Hecken beizubehalten. Sie wurden im Rahmen der Gesamtmelioration überprüft. Bei Bedarf werden ihre Lage und Ausdehnung gemäss den aktuellen Gegebenheiten präzisiert. Zusätzlich wurden 18 neue Hecken aufgenommen. Hecken, die im Gewässerraum liegen, werden nicht mehr separat geschützt. Hecken und Ufergehölze innerhalb dieser Schutzzone sind bereits ausreichend geschützt. Im Änderungsplan werden sie entsprechend als «Aufhebung» dargestellt. Als Besonderheit werden zwei Schutzobjekte geschaffen für noch zu pflanzende Hecken in den Gebieten Gramet und Forrenbächli. Es handelt sich hierbei um zwei Hecken, welche im Rahmen der Gesamtmelioration als Ausgleichsmassnahmen vorgesehen sind.

Geschützter Waldrand

Im Gebiet Chinz wird der bestehende geschützte Waldrand beibehalten. Neu wird dieser als zwei Objekte dargestellt/behandelt.

Hochstamm-Obstgarten	Hochstamm-Obstgärten werden als neues Naturobjekt aufgenommen. Sie sind nicht nur landschaftsprägend, sondern leisten mit den begleitenden extensiven Wiesen auch einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung und Biodiversität.
Markante Einzelbäume	Bisher waren markante Einzelbäume in Eiken nicht als Schutzobjekt im Kulturlandplan vorhanden. Im Rahmen der Gesamtmelioration wurden die vorhandenen Bäume beurteilt und 21 von ihnen zum Schutz vorgeschlagen, was nun auch umgesetzt wurde. Zudem wurden wie oben beschrieben 53 Einzelbäume innerhalb der Bauzone unter Schutz gestellt.
Weiher	Zusätzlich zum geschützten Weiher innerhalb Bauzone werden neu auch zwei Weiher ausserhalb Bauzone unter Schutz gestellt.
Amphibienverbund Walimatt	Beim Amphibienverbund Walimatt handelt es sich ebenfalls um ein heute noch nicht vorhandenes, aber im Rahmen der Melioration vorgesehene Schutzobjekt.
Aussichtspunkte	Als neue Kategorie von Naturobjekten wurden Aussichtspunkte eingeführt. Diese waren bisher lediglich als Informationsinhalt im Kulturlandplan ausgewiesen.

5.5 Festlegen der Gewässerräume

Revidiertes Gewässerschutzgesetz	<p>Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz im Jahr 2011 sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV, deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV.</p> <p>Aufgrund eines Entscheides des Verwaltungsgerichts müssen im Kanton Aargau seit Mitte 2017 alle Gewässerräume grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.</p>
Fachkarte Gewässerraum als Grundlage	In der Fachkarte Gewässerraum legt der Regierungsrat fest, für welche Gewässerabschnitte welche Bestimmungen gemäss § 127 BauG gelten. Für Gewässer mit einer Gerinnesohle breiter als 2 m ist eine räumliche Festlegung gemäss der tatsächlichen Sohlenbreite nach Art. 41a GSchV zu berechnen und in den Nutzungsplänen vermass festzulegen. Die Breite des Gewässerraumes berechnet sich dabei nach der Sohlenbreite sowie einem Korrekturfaktor für den Grad der Verbauung (naturnaher Zustand: Faktor 0, starke Verbauung: Faktor 2). Die übrigen Gewässer berechnen sich gemäss § 127 BauG und ebenfalls in den Nutzungsplänen vermass. Die Gemeinde Eiken hat diese Bestimmungen abschnittsweise anhand der Gewässer-Sohlenbreite überprüft und gemäss Art. 41a GSchV berechnet. Dies wurde wie folgt in den Nutzungsplänen umgesetzt:
Kellergrabenbach/Dorfbach	Der Kellergrabenbach/Dorfbach fliesst einmal quer durch die Gemeinde Eiken. Bevor er im Oberdorf ins Siedlungsgebiet fliesst, fliesst er innerhalb des Walds, in welchem kein Gewässerraum ausgedehnt wird. Die Gerinnesohle beträgt zwischen 1 m und 2 m und an vielen Stellen im Siedlungsgebiet ist er eingedolt. An der Stelle, an welcher er am wenigsten verbaut und am naturnahsten ist, hat er eine Sohlenbreite von 1.5 m. Danach fliessen keine weiteren Bäche dazu. Er erhält durchgängig einen Gewässerraum von 13.5 m (rund 1.5m Sohle + 6 m je Uferseite).



Abbildung 28: Kellergraben/Dorfbach (PLANAR 2023)

Sissle

Der Gewässerraum der Sissle wurde im Rahmen der Revitalisierungsplanung Sissle2030 und der Hochwasserschutzmassnahmen bereits festgelegt. Diese Daten wurden aus dem Projekt unverändert in den Kulturlandplan übernommen.



Abbildung 29: Sissle im Sommer 2023 (PLANAR 2023)

Offene Gewässer mit weniger als 2 m Gerinnesohlenbreite

Für offene Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m wendet die Gemeinde nach Überprüfung die Masse gemäss § 127 BauG an: Innerhalb der Bauzone umfasst der Gewässerraum die durchschnittliche Breite des Gewässers plus je ein Uferschutzstreifen von 6 m. Ausserhalb der Bauzone gilt eine Gewässerraumbreite von insgesamt 11 m. Dabei gilt es zu beachten, dass auch hier für Bauten und Anlagen ein Abstand von 6 m ab der Uferlinie gilt.

Gewässerraum bei Dolungen

Für eingedolte Bäche wendet die Gemeinde nach Überprüfung die Masse gemäss § 127 BauG an: Es gilt ein beidseitiger Abstand von 6 m für Bauten und Anlagen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks. Es gibt keine Einschränkung für die Bewirtschaftung oberirdisch.

Gewässer im Wald

Die Gemeinde Eiken verzichtet gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung von Gewässerräumen im Wald. Entlang von Waldrändern werden die Gewässerräume halbseitig im Kulturland umgesetzt.

Ausnützung transferierbar

Die Gewässerraumzone wird, ausser bei der Spezialzone «Bustelbach», als der Grundnutzung überlagerte Schutzzone umgesetzt. Damit kommt es innerhalb der Bauzonen nicht zu einer materiellen Enteignung, da die Ausnützung der betroffenen Flächen auf die bebaubaren Bereiche von Grundstücken transferiert werden kann.

5.6 Hochwasserschutz

Die Gemeinden sind verpflichtet, Gebiete mit Hochwassergefahr in den Nutzungsplänen zu bezeichnen und entsprechende Bestimmungen in die BNO aufzunehmen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Mittelfristig (innert der nächsten fünf Jahre) sind keine Hochwasserschutzmassnahmen geplant, sodass der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt wird: Basierend auf der Gefahrenkarte werden im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 und HWZ 2 ausgeschieden. Diese regeln das Mass der Nutzungseinschränkungen bzw. Vorkehrungen hinsichtlich des Gefahrenpotenzials.

Freihaltezone Hochwasser

Heute bestehende Überflutungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets sind wichtig für die Retention (Rückhalt) oder als zusätzliche Abflusskorridore im Ereignisfall. Wenn ein Gebiet von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt oder den Hochwasserabfluss ist, ist dies mit der überlagerten Freihaltezone Hochwasser im Kulturlandplan und entsprechenden Bestimmungen in der BNO umzusetzen. In der Gemeinde Eiken sind dies Gebiete nördlich der Sissle sowie im Gebiet Gramet. Sie wurden im Kulturlandplan entsprechend als Freihaltegebiet Hochwasser bezeichnet. In diesen Gebieten sind zeitgemässe Erneuerungen und Ausbauten bestehender Gebäude und Anlagen erlaubt, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen. Der Nachweis, dass der Hochwasserschutz gesichert ist und der natürliche Abfluss nicht nachteilig beeinflusst wird, ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Von Neubauten ist grundsätzlich abzusehen.

5.7 Materialabbauzonen

In Eiken hat es verschiedene Areale, welche entweder bereits rechtskräftig als Materialabbauzone zониert sind oder gemäss kantonalem Richtplan als solche vorgesehen sind.

Materialabbauzone Sisslerfeld

Die Materialabbauzone im Sisslerfeld ist vollständig abgebaut und wiederaufgefüllt. Die Rekultivierung wurde auch bereits von der zuständigen kantonalen Fachstelle abgenommen. Damit könnte die Fläche eigentlich der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Diese Fläche befindet sich aber im Perimeter des regionalen Sachplans Sisslerfeld. Dessen zukünftige Umsetzung soll nicht durch Änderungen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision präjudiziert bzw. erschwert werden. Daher wird diese Fläche vorläufig in der Materialabbauzone belassen, auch im Wissen, dass der Abbau eigentlich bereits abgeschlossen ist.

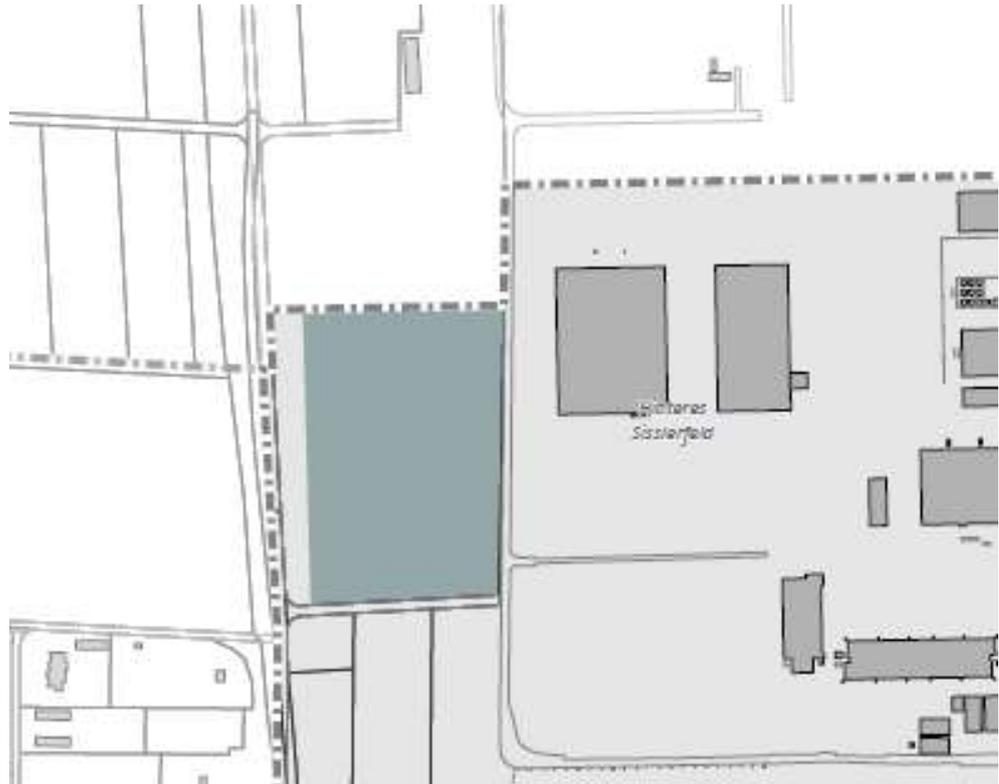
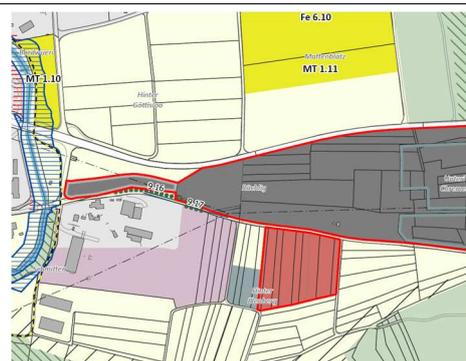
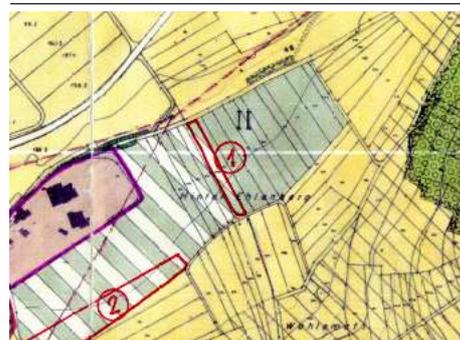


Abbildung 30: Materialabbauzone Sisslerfeld grün im Entwurf Kulturlandplan (Quelle: PLANAR 2023)

Materialabbauzone hinter Ehlenberg

Die nördliche Hälfte der Materialabbauzone hinter Ehlenberg wurde bereits rekultiviert und abgenommen. Sie kann damit wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Da sich im östlichen Teil aber Ausgleichsmassnahmen der parallel bearbeiteten Teilrevision Chremet befinden, beschränkt sich diese Zuweisung auf den westlichen Teil. Im südlichen Teil verbleibt eine Teilfläche in der Materialabbauzone.

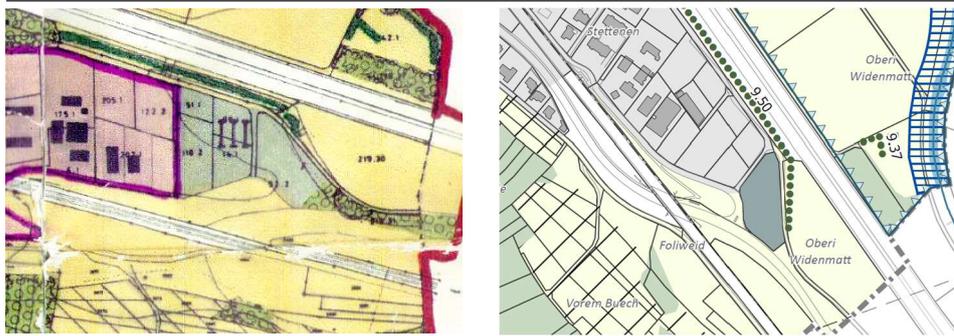


Materialabbauzone im rechtskräftigen KLP

Zonierung im neuen KLP

Materialabbauzone Stettenen

Die Gemeinde beabsichtigt grosse Teile der Materialabbauzone Stettenen der Arbeitszone zuzuweisen. Diese Fläche wird bereits seit längerem als Landwirtschaftsfläche und nicht mehr zum Materialabbau genutzt. Im westlichen Teil befindet sich ein 1999 bewilligter temporärer Umschlagplatz.



Materialabbauzone im rechtskräftigen KLP Zonierung im neuen KLP

Materialabbaugebiet Chremet

Das Gebiet Chremet ist im kantonalen Richtplan als Materialabbauzone von kantonaler Bedeutung festgesetzt. Diese Flächen dienen der kurz- und mittelfristigen Versorgung (bis 2035) des Aargaus mit den mineralischen Rohstoffen Steine und Erden. Die grundeigentümergeleitete Umsetzung als Materialabbauzone erfolgt in der parallel zur Gesamtrevision bearbeiteten Teilrevision Chremet (vgl. Kapitel 5.9).

Materialabbaugebiet Brütsche / Lei

Das Gebiet Brütsche / Lei ist ebenfalls im kantonalen Richtplan als Materialabbauzone von kantonaler Bedeutung festgesetzt. Vorläufig wird dieses Gebiet aber noch nicht als Materialabbauzone umgesetzt, da der entsprechende Bedarfsnachweis noch fehlt. Dieser würde im Rahmen der jährlichen Abbau- und Auffüllstatistik durch die Abteilung für Umwelt des Kantons geprüft. Eine Umsetzung wäre damit allenfalls in einigen Jahren im Rahmen einer Teilrevision möglich. Zudem wäre vermutlich parallel ein UVB zu erarbeiten.

Materialabbaugebiet Schnäpfebüel / Rötler

Das Gebiet Schnäpfebüel / Rötler ist als Vororientierung im kantonalen Richtplan eingetragen. Diese Standorte dienen der langfristigen Versorgung des Aargaus.

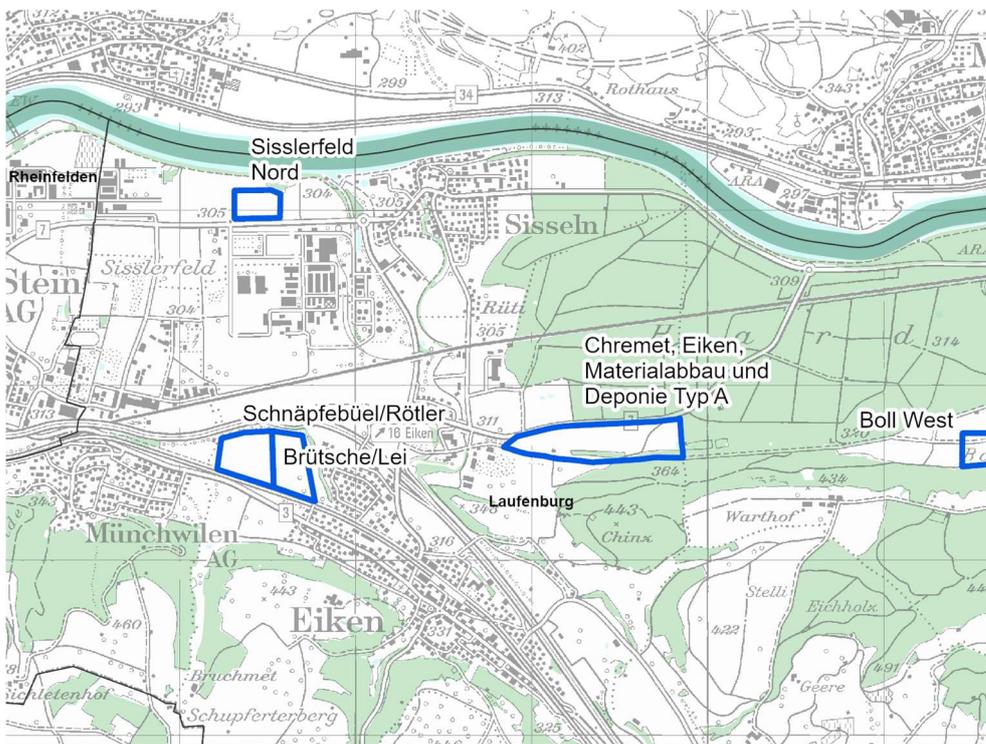


Abbildung 31: Die drei Materialabbauzonen von kantonaler Bedeutung in Eiken (Quelle: AGIS 2023)

Revision Richtplankapitel V 2.1

Im Jahr 2024 beschloss der Grosse Rat eine Anpassung des Richtplankapitels V 2.1 Materialabbau basierend auf dem aktualisierten Rohstoffversorgungskonzept RVK 2020. Aus dieser Anpassung ergaben sich keine Änderungen für die drei Abbaugebiete in Eiken.

5.8 Kieswerkzone

Die Kieswerkzone bildet gemeinsam mit der angrenzenden Arbeitszone Hinter Ehlenberg (Bauzone) den Standort Eiken der Firma Holcim Kies und Beton AG. Bei der Kieswerkzone handelt es sich um eine Zone gemäss Art. 18 RPG. Die Kieswerkzone dient dabei der Anlage und dem Betrieb eines Kieswerkes inkl. Umschlag, Aufbereitung und Verwertung. Die Arbeitszone Hinter Ehlenberg ist für grossgewerbliche und industrielle Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

5.9 Teilrevision Chremet

In einer parallel zur vorliegenden Gesamtrevision durchgeführten Teilrevision erfolgt die grundeigentümergeleitete Umsetzung der Deponie- und Materialabbauzone Chremet. Deren vorgesehene Festlegungen werden im neuen Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt sowie die Ergänzungen der BNO als Informationsinhalt eingefügt. Die Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 28. Juni 2024 beschlossen. Die Genehmigung durch den Kanton ist ausstehend.

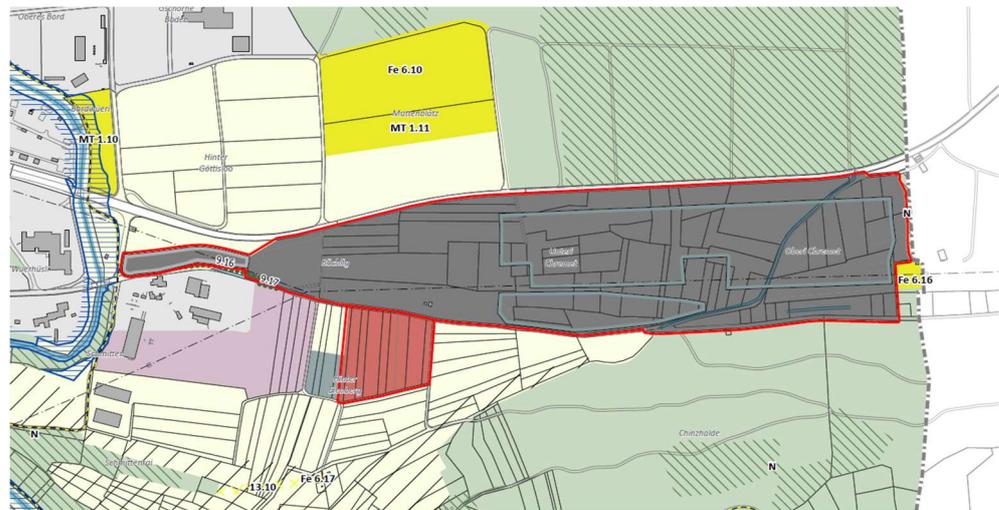


Abbildung 32: Deponie- und Materialabbauzone Chremet inkl. Flächen für den ökologischen Ausgleich als Orientierungsinhalt im neuen KLP (Quelle: PLANAR 2024)

6 Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Die überarbeitete Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst zahlreiche Neuerungen. Sie dienen der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, GSchV usw.), der Umsetzung von Zielen, Strategien und Massnahmen aus dem Entwicklungsleitbild, einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften, dem Schliessen diverser Lücken in den bisherigen Regelungen sowie dem Eliminieren unnötiger oder in der Praxis schlecht anwendbarer Bestimmungen. Soweit es sinnvoll war, wurden Systematik und Aufbau an kantonale Musterformulierungen und -systematiken angeglichen.

Die effektiven Änderungen in den einzelnen Bestimmungen sind in der Synopse «Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung» dargelegt (vgl. separate Beilage). Nachfolgend werden pro Paragraph die wichtigsten Änderungen erläutert.

Ergänzung Tabelle gemäss Synopse für öffentliche Auflage

7 Weiterer Handlungsbedarf

Einige Planungsvorhaben können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht in die Gesamtrevision einfließen oder sind ausserhalb der Nutzungsplanung umzusetzen. Zur Gewährleistung der Planungssicherheit sind sie als zukünftige Planungsabsicht nachfolgend aufgeführt:

7.1 Umsetzung Testplanung Sisslerfeld

Unter Federführung des Kantons findet eine Testplanung zur ganzheitlichen Entwicklung der Arbeitszonen im Sisslerfeld statt. Die Erkenntnisse aus der Testplanung werden aktuell in einem regionalen Sachplan (rSP) umgesetzt. Dieser hält behördenverbindlich die Spielregeln fest, nach denen die vier Gemeinden Stein, Sisseln, Münchwilen und Eiken das Sisslerfeld entwickeln sollen. Dabei hält der regionale Sachplan, als Verfeinerung und Ergänzung des kantonalen Richtplans, konkrete Ziele in den Bereichen Landschaft, Nutzung, Mobilität und Versorgung und Nachhaltigkeit fest. Zudem enthält der regionale Sachplan konkrete Handlungsaufträge für die folgende Phase der Umsetzung. Der regionale Sachplan befindet sich momentan in der Anhörung bei den kantonalen Fachstellen. Der Beschluss des rSP als behördenverbindliches Dokument erfolgt voraussichtlich im Jahr 2025. Danach werden verschiedene Anpassungen im Rahmen der kommunalen und überkommunalen Nutzungsplanung nötig sein. Dies wird im Rahmen von Teilrevisionen der Nutzungsplanungen der vier beteiligten Gemeinden Stein, Sisseln, Münchwilen und Eiken geschehen.

Die geplanten Massnahmen zur Umsetzung des rSP sind in die drei Themenbereiche BNO, Nutzungsplanung und Infrastruktur aufgeteilt. Aus nachfolgendem Handlungsprogramm lässt sich der zeitliche Ablauf der einzelnen Massnahmen erkennen.

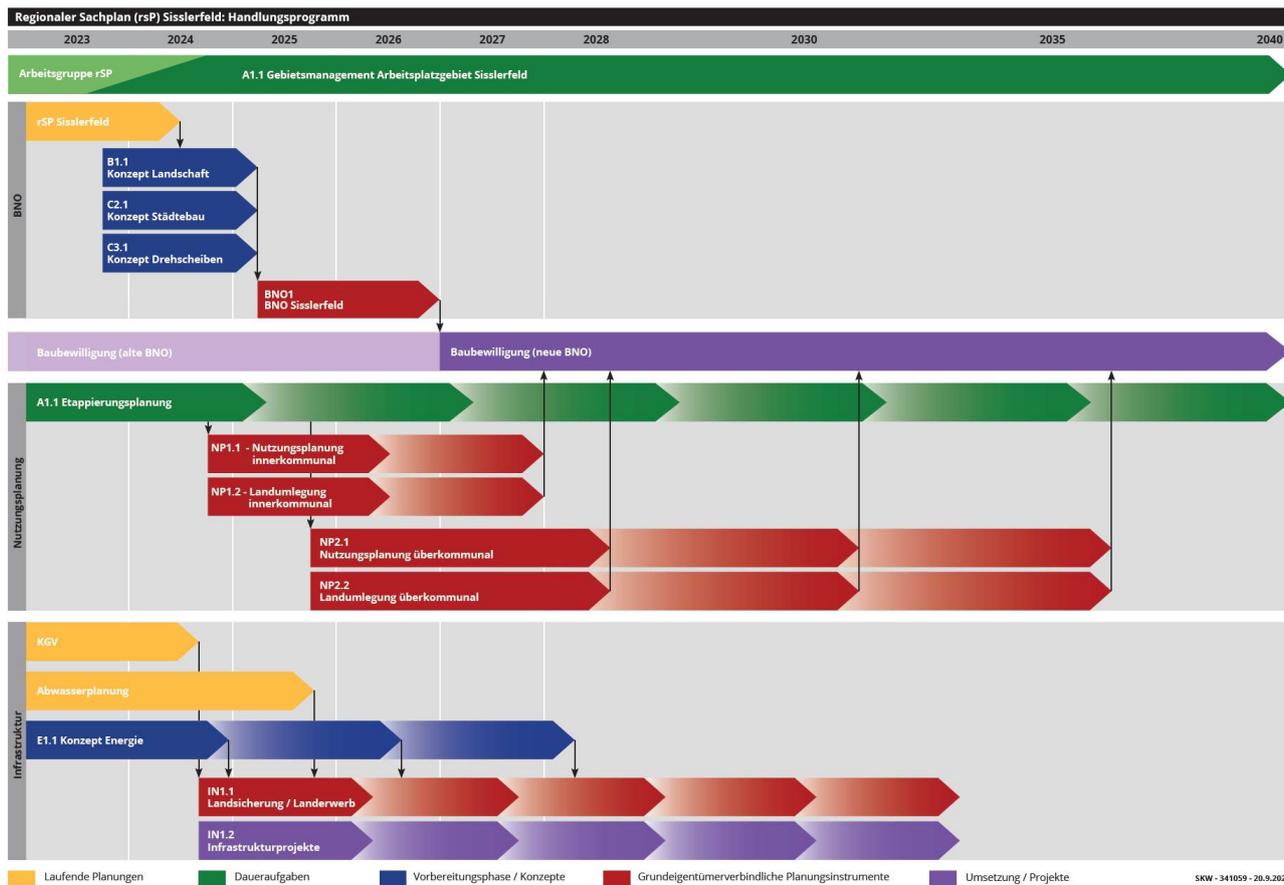


Abbildung 33: Handlungsprogramm Umsetzung rSP Sisslerfeld (Quelle: SKW 2023)

Bezogen auf die Nutzungsplanung betreffen folgende geplanten Massnahmen die Gemeinde Eiken:

Planungsschritt	Zeithorizont
Harmonisierung der BNO-Bestimmungen für das gesamte Sisslerfeld (Bestimmungen zu Umgebungsgestaltung, ökologischer Infrastruktur, Lokalklima, städtebauliche Qualitätssicherung, Umsetzung Drehscheiben, Nutzungsbeschränkungen etc.)	2025 - 2026
Innerkommunale Umlagerung von Bauzone in Eiken (Einzonung südlich der Südspange, Auszonung im Grüngürtel)	2025-2027
Interkommunale Umlagerung von Bauzone zwischen Eiken bzw. Sisseln (Auszonung) und Münchwilen (Einzonung) zur Sicherung des Grünraums gemäss Konzept Landschaft und Erweiterung der Bauzone in Münchwilen gemäss Konzept Nutzung	Mehrere Etappen ab 2025 bis 2035

Mit der vorliegenden Gesamtrevision dürfen keine Präjudizien geschaffen werden, welche allenfalls in wenigen Jahren die grundeigentümerverbindliche Umsetzung des regionalen Sachplans gefährden könnten. Daher wird unter anderem auf folgende Massnahmen verzichtet, um die Planbeständigkeit zu gewährleisten:

- Verzicht auf eine Zuweisung der bereits rekultivierten Materialabbauzone Sisslerfeld zur Landwirtschaftszone
- Verzicht auf eine Anpassung der BNO-Vorschriften für das Sisslerfeld (mit Ausnahme von Anpassungen zur Umsetzung IVHB)

Es ist der ganz klare Wunsch der Gemeinde, dass Auszonungsflächen im Sisslerfeld auch zur Kompensation von Massnahmen im Dorf zur Verfügung stehen. Dabei muss auch die Einzonung zusätzlicher Wohnzonen möglich sein, sofern die bisherigen Kapazitäten erschöpft sind. Die Gemeinde Eiken unterstützt und begrüsst den laufenden Prozess zur Entwicklung im Sisslerfeld. Sie ist aber nicht bereit nur zu geben, in Form von Bauzonenflächen, und dafür nur eine teilweise Kompensation zu erhalten. Zudem ist es eindeutig auch im Sinne des gesamten Sisslerfeldes, wenn den neuen Arbeitnehmern ein Wohnangebot in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz gemacht werden kann. Dies dient auch der Reduktion der gesamten Verkehrsbelastung, wenn Arbeitnehmer zu Fuss, mit dem Velo oder dem ÖV statt mit dem Auto zum Arbeitsplatz gelangen.

7.2 Bereinigung Situation der Materialaufbereitungszone

Die heutige Materialaufbereitungszone im Gebiet Ruchen und insbesondere die aktuell darin vorhandenen Nutzungen widersprechen dem raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bauzone und Nichtbauzone. Bei der Materialaufbereitungszone handelt es sich heute um eine weitere Zone nach Art. 18 RPG. Um zonenkonform zu sein, müsste sie aber einer Bauzone zugewiesen werden. Für eine solche Einzonung stehen aber momentan in der Gemeinde Eiken nicht ausreichend geeignete Kompensationsflächen zur Verfügung. Zur Verfügung stünden an gemeindeeigener Fläche lediglich die Restflächen aus der Auszonung Sagerei im Umfang von rund 3'500 m². Momentan laufen unabhängig von der Gesamtrevision intensive Abklärungen, um dieses Problem zu lösen. Momentan abgeklärt wird die Möglichkeit eines Bezugs von Siedlungsfläche aus dem so genannten regionalen Topf der Repla.

Um die Gesamtrevision nicht weiter zu blockieren, hat die Gemeinde entschieden im Bereich der Materialaufbereitungszone momentan den rechtskräftigen Stand sowohl im Kulturlandplan wie in der Bau- und Nutzungsordnung abzubilden. Dies im Wissen, dass dieser Stand aktuell nicht genehmigungsfähig ist und im Rahmen der 1. Vorprüfung einen Vorbehalt ergeben wird. Sofern auch bis zur Eingabe zur abschliessenden Vorprüfung keine Lösung für dieses Problem gefunden werden konnte, wird mit den kantonalen Fachstellen zu klären sein, ob die Materialaufbereitungszone aus der Gesamtrevision ausgeklammert werden soll.



Abbildung 34: Auszug aus dem Entwurf des Kulturlandplans (Quelle: PLANAR 2024)

7.3 Prüfung Einzonung Gramet

Im Gebiet Sisslerfeld sollen in den kommenden Jahren sehr viele neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Gemeinde Eiken ist es ein grosses Anliegen vielen dieser neuen Arbeitnehmer eine Wohnmöglichkeit in unmittelbarer Nähe zu bieten. Neben einer stetigen Aktivierung der vorhandenen Reserven im Dorf soll dafür mittelfristig eine Einzonung des Gebiets Gramet, gelegen zwischen Dorf und Sisslerfeld, geprüft werden. Dieses Areal soll nach Abschluss der Melioration zu grossen Teilen in das Eigentum der Gemeinde Eiken übergehen.

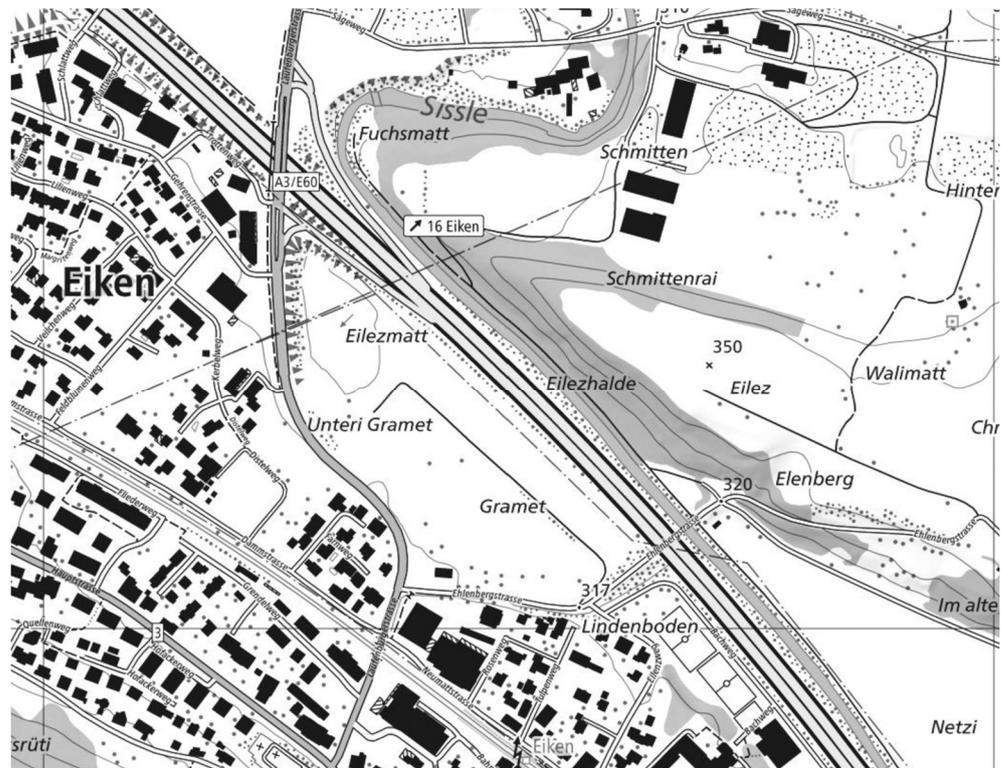


Abbildung 35: Das Gebiet Gramet am Übergang vom Dorf zum Sisslerfeld (Quelle: AGIS 2024)

Das Gebiet grenzt im Westen, Süden und Osten bereits an das Siedlungsgebiet von Eiken. Im Norden wird es von der Autobahn A3 begrenzt. Mit einer verbesserten ÖV-Anbindung oder einer noch zu erstellenden schnellen Route für Velos kann gewährleistet werden, dass die zukünftigen Bewohner ihren Arbeitsplatz im Sisslerfeld innerhalb von wenigen Minuten

erreichen, ohne dafür den MIV zu nutzen. Damit kann das Dorf und auch das übergeordnete Verkehrsnetz vor zusätzlichem Verkehr geschützt werden. Zukünftige Bewohner der Gramet, welche nicht im Sisslerfeld arbeiten, erreichen in wenigen Minuten zu Fuss oder mit dem Velo den Bahnhof Eiken. Das neue Quartier würde ausserdem von der Nähe zur Schulanlage, zu Einkaufsmöglichkeiten im Dorfzentrum sowie Naherholungsgebieten im Gebiet Chinz profitieren.

Die Gemeinde könnte sich eine Zuweisung zur W3 vorstellen. Dies würde die Schaffung eines neuen Quartiers mit angemessener Dichte und verschiedenen Wohnformen ermöglichen. Als möglichen Zeithorizont für eine solche Prüfung einer Einzonung sieht die Gemeinde 2032 bis 2035 vor. Voraussetzung ist der Abschluss der Melioration, mit welcher das Areal in den Besitz der Gemeinde übergeht.

8 Organisation und Planungsablauf

8.1 Projektorganisation

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde fachlich durch die eigens dafür konstituierte Planungskommission unter der Leitung von Gemeinderat Ingo Anders durchgeführt. Im Rahmen regelmässiger Sitzungen der Planungskommission wurde die Vorlage ausgearbeitet. Als Steuerungsorgan fungierte eine Kerngruppe ebenfalls unter Leitung von Gemeinderat Ingo Anders. Die verschiedenen Zwischenresultate der Planung wurden jeweils durch den Gemeinderat verabschiedet.

Planungskommission

- Ingo Anders, Gemeinderat
- Marcel Notter, Gemeindeschreiber
- Micha Waldmeier, Leiter Abteilung Bau
- Franziska Saridis
- André Blättler
- Sascha Hohler
- Georges Collin
- Thomas Bussinger
- Antonio Quaresima

Kerngruppe

Die Kerngruppe übernahm die Vorbereitungen der Sitzungen, Detailabklärungen und die Besprechungen mit dem Kanton.

- Ingo Anders, Gemeinderat
- Marcel Notter, Gemeindeschreiber
- Micha Waldmeier, Leiter Abteilung Bau

Fachliche Begleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung, 8055 Zürich

- Oliver Tschudin (Verantwortlicher Partner)
- Astrid Müller (Projektleitung)
- Petra Brodmann (Sachbearbeitung, Stv. Astrid Müller)

8.2 Planungsablauf

In § 15 des aargauischen Baugesetzes ist das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland festgelegt. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Eiken wurde in folgenden Verfahrensschritten erarbeitet:

Entwicklungsleitbild

Gemeinsam mit dem Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung hat die Gemeinde in einer ersten Phase eine Analyse durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für das im Anschluss erarbeitete räumliche Entwicklungsleitbild, mit welchem die Gemeinde die anzustrebende Stossrichtung festlegte.

Entwürfe der Planungsinstrumente

Gestützt auf die Grundlagen des räumliche Entwicklungsleitbilds wurden in einem nächsten Schritt die Entwürfe der Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) sowie die orientierenden Dokumente (Planungsbericht, etc.) erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden bedarfsweise weitere Wissensträger der Gemeinde beigezogen.

Kantonale fachliche Stellungnahme

(wird ergänzt)

Mitwirkungsverfahren

(wird ergänzt)

Öffentliche Auflage

(wird ergänzt)

Beschlussfassung und Genehmigung

(wird ergänzt)

Anhänge

A Nachweis Einwohnerkapazitäten

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenbilanz	Fläche	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	149.99	98.87%
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (parzellenscharf)	151.71	100.00%
Flächendifferenz durch Aufbereitung GIS-Daten	-1.72	-1.13%
Einzonung gemäss Änderungsplan	0.65	0.00
Einzonung (Arrondierung) gemäss Änderungsplan	0.24	0.00
Total Einzonung Bauzonenflächen	0.88	0.43%
Auszonung gemäss Änderungsplan	1.44	0.01
Auszonung (Arrondierung) gemäss Änderungsplan	0.03	0.00
Total Auszonung Bauzonenflächen	1.47	0.95%
Flächendifferenz Ein- und Auszonungen	151.12	99.48%

Tabelle 2: Schlüsselgebiete

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Erläuterung
	kommunal	kantonal				
Schlüsselgebiet 1	Wohnzone 3	Wohnzone 3	1.01	70	71	Dichte gemäss Werkzeugkasten
Schlüsselgebiet 2	Wohnzone 3	Wohnzone 3	0.67	70	47	Dichte gemäss Werkzeugkasten
Total Areale der Schlüsselgebiete			1.68		118	

Tabelle 2b: Wohn- und Mischzonen

weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)	Erläuterung
Dorfkernzone B	Dorfkernzone	0.28	60	17	Annahme E/ha: in Anlehnung an Median gem. kant. Werkzeugkasten W4d
Wohn- und Arbeitszone 3	Wohn- und Arbeitszone 3	0.37	20	7	
Wohnzone 2	Wohnzone 2	1.65	45	74	WG3 tiefer als Median, da in Eiken stark gewerblich geprägt
Wohnzone 3	Wohnzone 3	0.32	80	26	
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen		2.63		124	

Tabelle 2c: Zusammenfassung

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	1.68	118
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.63	124
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	4.31	242
Erreichbare Einwohnerdichten in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)		56

Tabelle 3a: Handlungsgebiete

Überbaute Areale der Handlungsgebiete	Nutzungszone		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern (E)	Erläuterung
	kommunal	kantonal						
Handlungsgebiet 1 (W2a in W2)*	Wohnzone 2	Wohnzone 2	10.50	45	472	346	126	Innenentwicklung durch Anreize in BNO (Nutzungsboni) und teilweise Generationenwechsel erwartet (+30%)
Handlungsgebiet 2 (W2 in W3)	Wohnzone 3	Wohnzone 3	1.38	80	111	31	80	Innenentwicklung durch die Umzonung von der W2 in die W3
Handlungsgebiet 3 (öBA und WA3 in Dorfkernzone B)	Dorfkernzone B	Dorfkernzone	0.40	55	22	0	22	Innenentwicklung durch die Umzonung von öBA und WA3 in Dorfkernzone
Total Areale der Handlungsgebiete			12.28		605	377	228	
* NIS-Korridor = 8725 m2 abgezogen in Bruttofläche								

Tabelle 3b: Wohn- und Mischzonen inkl. Handlungsgebiete

Übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	Nutzungszone		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern (E)	Erläuterung
	kommunal	kantonal						
Dorfkernzone A		Dorf-, Altstadt-, Zentrumszone	2.97	55	162	147	15	Ortsbildschutz-Vorgaben, geringfügige Innenentwicklung erwartet (+10%)
Dorfkernzone B		Dorf-, Altstadt-, Zentrumszone	9.38	50	457	415	42	Ortsbildschutz-Vorgaben, geringfügige Innenentwicklung erwartet (+10%)
Wohn- und Arbeitszone 2		Wohn- und Arbeitszone	0.56	25	13	12	1	einzelne Parzellen mit Nutzungspotenzial 1 (unternutzt), moderate Innenentwicklung erwartet (+10%)
Wohn- und Arbeitszone 3*		Wohn- und Arbeitszone	4.11	10	36	33	3	einzelne Parzellen mit Nutzungspotenzial 3 (unternutzt), moderate Innenentwicklung erwartet (+10%)
Wohnzone 2*		Wohnzone	24.71	50	1'273	979	294	Innenentwicklung durch Anreize in BNO (Nutzungsboni) und teilweise Generationenwechsel erwartet (+30%)
Wohnzone 3		Wohnzone	4.83	100	476	397	79	einzelne Parzellen mit Nutzungspotenzial 1 (unternutzt), moderate Innenentwicklung erwartet (+20%)
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen			46.57	50	2'417	1'983	434	
* NIS-Korridor = 5450 m2 abgezogen in Bruttofläche (W2)								
* NIS-Korridor = 1930 m2 abgezogen in Bruttofläche (WA3)								

Tabelle 4: Fassungsvermögen

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl 2040 (E)
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.63	124
Total Areale der Handlungsgebiete	12.28	605
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen	46.57	2'417
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut) *	63.15	3'263
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		52
* Unterschied der beiden Zahlen (C7 und D7) kann folgendermassen erklärt werden 63.15 ha + 1.61 ha (NIS-Korridor) = 64.76 ha		

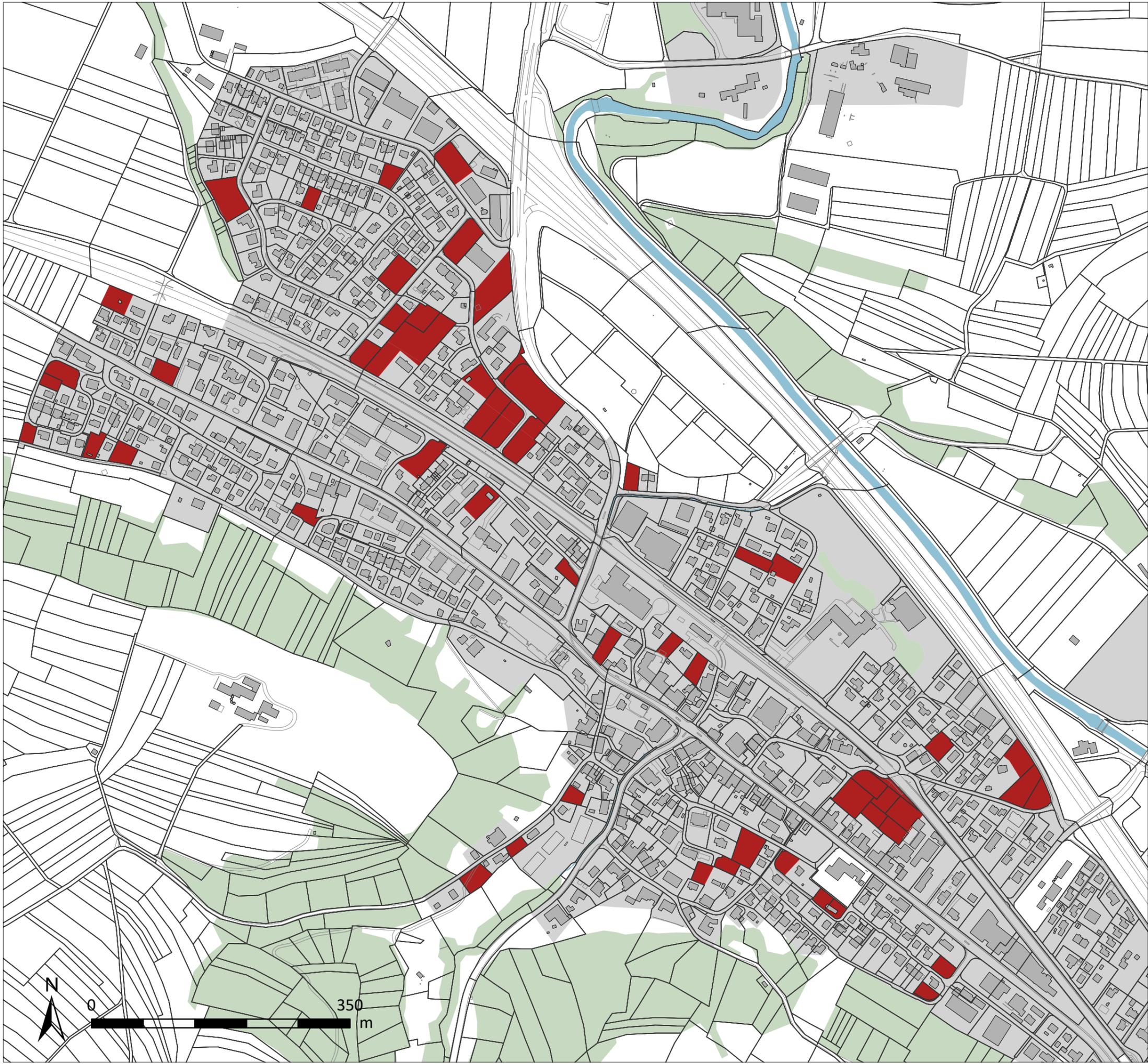
Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	35
Einwohnerzahl 2040 in den Wohn- und Mischzonen	3'263
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung	3'298
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	2'660

B Plan Stand der Erschliessung (bereinigt)

Stand Überbauung

 baureif



Stand Überbauung

Arbeitsplan

Masstab: 1:5'000

Erst. KC / Gepr. AM

Datum: 21.03.2023

Projekt: EIK.07

Datengrundlage: AV-Daten, Oktober 2022

Dateiname: EIK07_PLA_Nutzungsplanung.aprx