



# Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

## Räumliches Entwicklungskonzept (REK Büttikon)



*Blick Richtung Zubelächer / Letten*



*Überblick auf Siedlungsgebiet*



*Homogene Quartierstruktur in dörflichem Umfeld*



*Nordwestlicher Ortseingang von Wohlen herkommend*



*Traditioneller Vielzweckbau, Liegenschaft Sarmenstorferstrasse 3*



*Denkmalgeschütztes Koch-Haus, Baujahr 1791; Liegenschaft Sarmenstorferstrasse 9*

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage / Zweck Entwicklungskonzept	2
2	Grobanalyse	2
2.1	Allgemeiner Beschrieb	2
2.2	Siedlungsentwicklung	3
2.3	Statistische Grundlagen	5
	A. Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognosen	5
	B. Stand der Erschliessung 2018	6
	C. Ermittlung Potenziale / Optionen	6
	D. Einwohnerdichten	7
	E. Weitere Statistische Daten	8
2.4	Quartieranalyse	9
	A. Qualitäten, Defizite und Handlungsoptionen je Quartier	9
2.5	Natur- und Kulturlandschaft, Wald	13
3	Zielvorstellungen	14
3.1	Hauptziele der Nutzungsplanung	14
	A. Standortattraktivität / Identität	14
	B. Bevölkerungsentwicklung	14
	C. Arbeitsplatzentwicklung	14
	D. Qualitätsvolle Entwicklung	14
	E. Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung	14
	F. Verkehr	14
3.2	Räumliches Entwicklungskonzept	15

## Beilagen

- Präsentation Ziel-Workshop vom 18. Januar 2020
- Protokoll Ziel-Workshop vom 18. Januar 2020

## Auftraggeber

Gemeinde Büttikon Bollstrasse 100 5619 Büttikon

## Auftragnehmer

arcoplan klg Limmatauweg 9 5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

- Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
- Judith Büchel, MSc Geografie

## 1 Ausgangslage / Zweck Entwicklungskonzept

Der Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'000 sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurden am 20. November 1998 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 12. Mai 1999 durch den Regierungsrat genehmigt. Somit haben diese Instrumente den vorgegebenen Planungshorizont von 15 Jahren gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) bereits deutlich überschritten. Im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland werden die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde erarbeitet und soweit möglich in die neuen Planungsinstrumente integriert. Gleichzeitig sind die erheblich veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben sind in den kantonalen Grundlagen und Hinweisen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vom 25. Januar 2016 (BVURO.15.154-1) zusammengestellt.

Eine vom Gemeinderat eingesetzte Planungskommission hat die Planungsarbeiten im August 2019 aufgenommen. Im Rahmen eines öffentlichen Workshops vom 18. Januar 2020 wurden die Ergebnisse der Quartieranalyse und die Zielformulierung präsentiert und diskutiert. Dabei wurden wichtige Fragen für die zukünftige Entwicklung von Büttikon in der Bevölkerung angesprochen. Ziel des Workshops war, möglichst viele Aspekte und Vorstellungen zu sammeln, um diese in die Weiterplanung einbeziehen zu können. Der Gemeinderat hat deshalb alle Bewohnerinnen und Bewohner von Büttikon an den Workshop eingeladen. Rund 80 Personen haben am Workshop teilgenommen und in Gruppen über die Entwicklung der Gemeinde diskutiert.

## 2 Grobanalyse

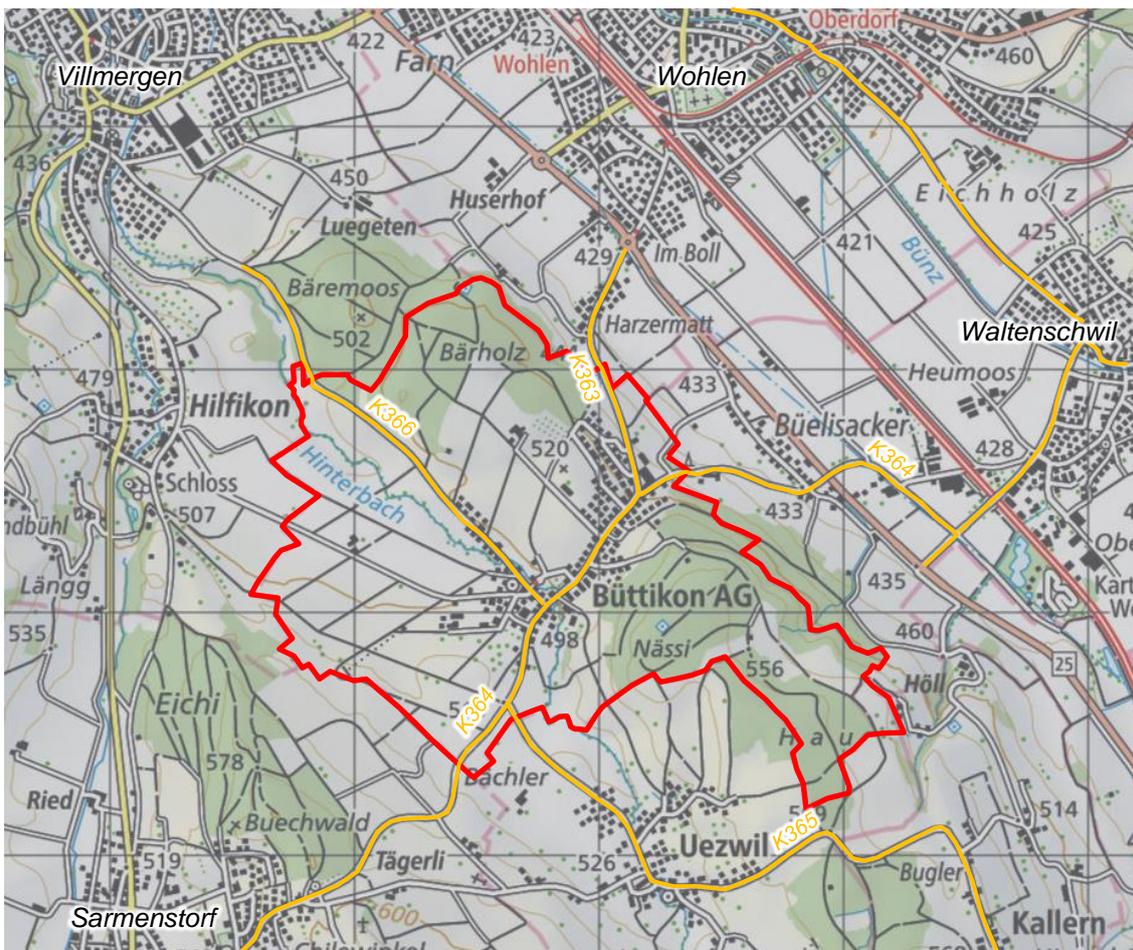
### 2.1 Allgemeiner Beschrieb

Büttikon liegt auf einer Hochebene zwischen dem Bünztal und dem Seetal. Das Siedlungsgebiet befindet sich auf rund 500 m ü.M. zwischen den beiden Erhebungen Ruematt (520 m ü.M.) resp. Bärholz (510 m ü.M.) im Nordwesten und dem bewaldeten Hügel im Gebiet Nässi (573 m ü.M.) im Südosten. Entlang der nordöstlichen Gemeindegrenze fällt das Gelände steil ab ins Bünztal. Im Südwesten erhebt sich der Buechwald auf dem Gemeindegebiet von Sarmenstorf.

Vom rund 282 ha grossen Gemeindegebiet sind 25.2 ha als Bauzonen ausgeschieden. 87.4 ha werden von Wald bedeckt. Das Baugebiet ist vorwiegend von offenem Kulturland und in wenigen Bereichen unmittelbar von Wald umgeben.

Der alte Dorfteil liegt im Knotenbereich der Wohler-, Sarmenstorfer- und Villmergerstrasse im sogenannten Oberdorf. Am Übergang ins Kulturland sind hier aktive Landwirtschaftsbetriebe vorhanden. Die öffentlichen Nutzungen wie Schule und Gemeindeverwaltung finden sich zusammengefasst im Gebiet Boll. Die Ausnahme bildet der Kindergarten im Oberdorf an der Hilferstrasse. Im Übrigen besteht das Siedlungsgebiet weitgehend aus reinen Wohngebieten in einem ländlich geprägten Umfeld. Einzig am nördlichen Ortseingang befindet sich mit der Koch AG ein grösserer Gewerbebetrieb in einer eigens dafür vorhandenen Zone.

Im näheren Wohn- und Arbeitsumfeld finden sich vielfältige Natur-, Landschafts- und Erholungsräume. Durch die leichte Senke in der Hochebene führt der Hinterbach von Südwesten quer durchs Dorf nach Nordwesten in Richtung Villmergen.



Ausschnitt Landeskarte farblich mit Gemeindegrenze (rot) und Kantonsstrassen (orange) [Quelle Grundkarte AGIS]

Durch das Gemeindegebiet führen drei kantonale Verbindungsstrassen (orange), die K364 (Sarmenstorferstrasse / Wohlerstrasse / Büelisackerstrasse), die K363 (Wohlerstrasse) sowie die K366 (Villmergerstrasse). Die K364 wies im Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von 5'969 Fahrten pro Tag auf (durchschnittlicher täglicher Verkehr / DTV 2015). Die Autobahn A1 ist in rund 15 Fahrminuten erreichbar.

Die Buslinie Nr. 342 von Wohlen nach Uezwil erschliesst das Dorf mit dem öffentlichen Verkehr. Der Bus verkehrt zu Randzeiten stündlich und zu Hauptverkehrszeiten jede halbe Stunde.

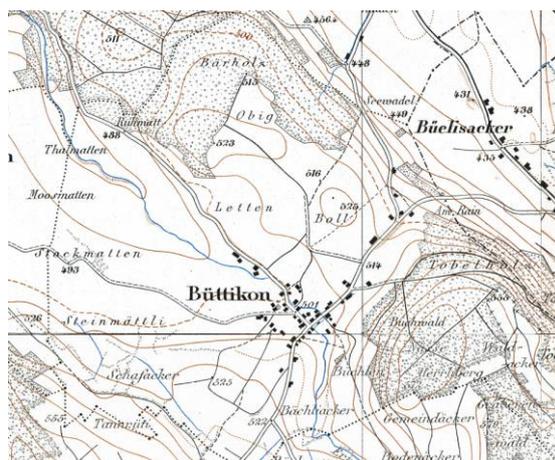
## 2.2 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Büttikon bestand bereits Mitte des 19. Jahrhunderts aus einer lockeren Anordnung von Bauten im Bereich der Wegkreuzung nach Villmergen und einigen Gebäuden an der Wegkreuzung nach Wohlen, wie auf der Michaeliskarte 1840 zu sehen ist. Auf der Siegfriedkarte von 1897 sind gegenüber der Michaeliskarte von 1840 keine markanten Änderungen im Siedlungsbild sichtbar.

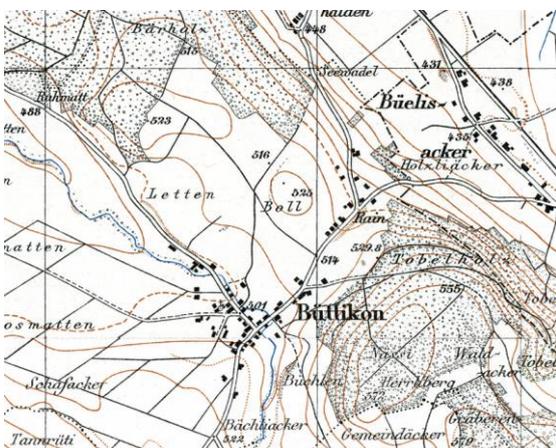
Auch bis ins Jahr 1940 verändert sich das Siedlungsbild wenig. Einzig entlang der Hauptverbindungsstrasse und im Oberdorf sind einzelne neue Bauten entstanden. Die Grundstruktur der Siedlung bleibt auch in den folgenden Jahren gleich. Es entstehen neue Überbauungen in den Gebieten Brünishalde, Rossweid und Brunnäcker. Auch der alte Dorfteil im Oberdorf füllt sich mit etwas mehr Bauten. Ebenfalls entsteht das grossflächige Gewerbegebäude der Koch AG. Auffallend sind die im Jahre 1970 zahlreich vorhandenen Obstbäume.



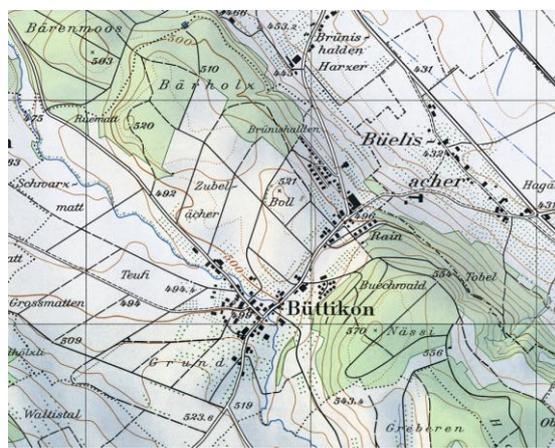
Michaeliskarte 1840



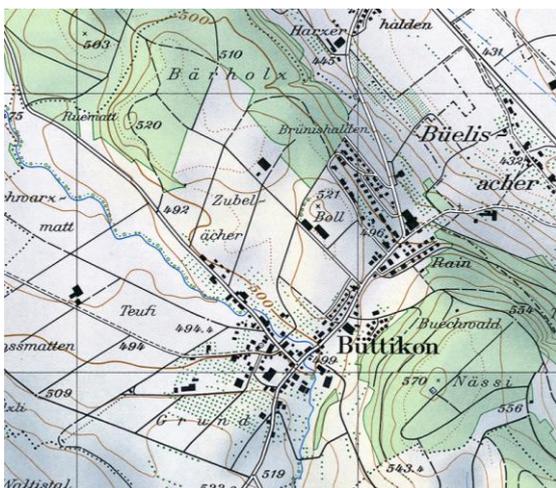
Siegfriedkarte 1897



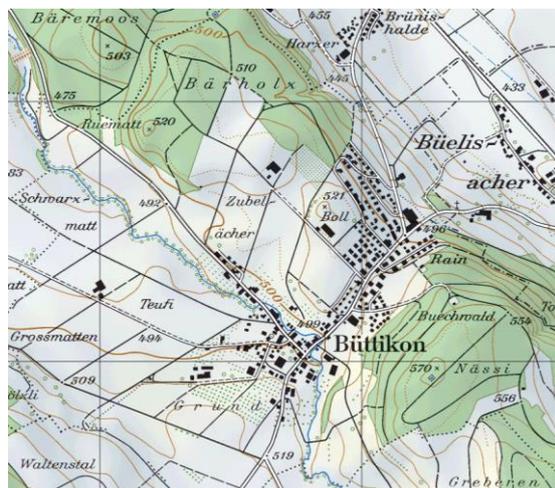
Siegfriedkarte 1940



Landeskarte 1970



Landeskarte 1988

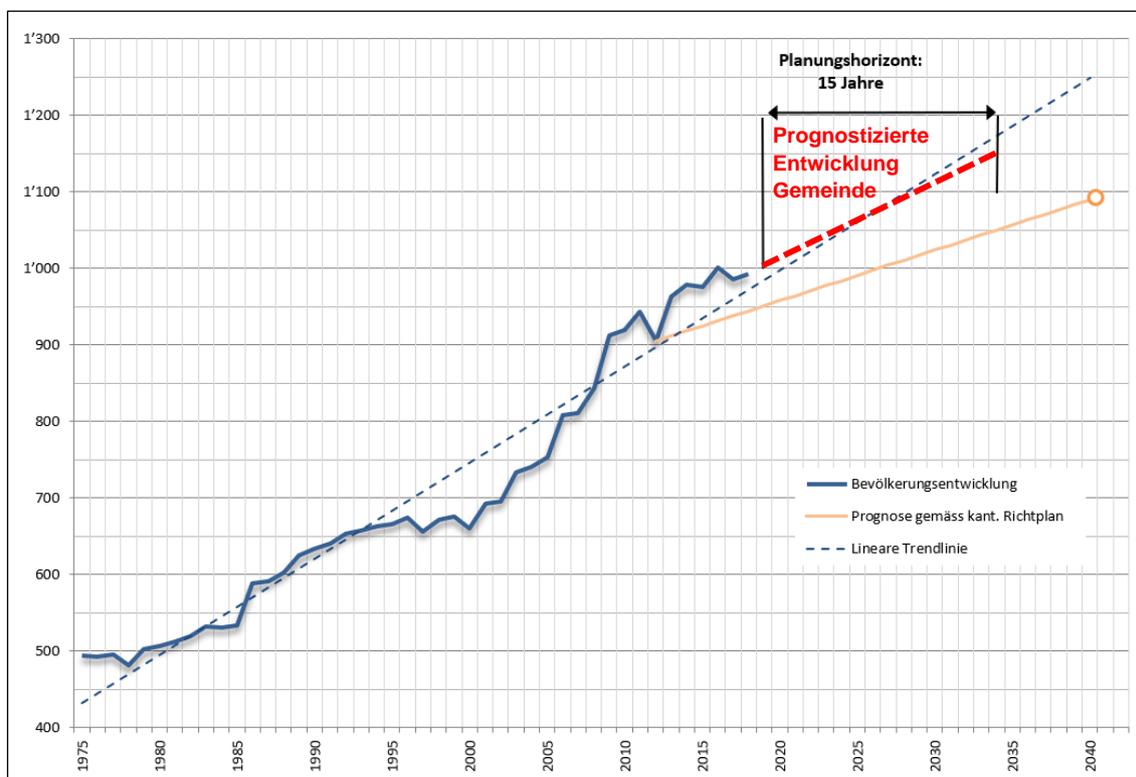


Landeskarte 2007

Ab den 1980er Jahre bis heute entstehen weitere Überbauungen (Chalacher, Brüggliacher, Brunnächer, etc.), welche das Dorfbild grossflächig mit relativ einheitlichen Strukturen prägen. Auch die Bebauung im alten Dorfteil wird durch weitere Ergänzungsbauten immer dichter. Auffallend in Büttikon ist das ruhige, homogene Dorfbild, welches durch die grosse Anzahl an einheitlich gestalteten Überbauungen und die im ganzen Gemeindegebiet geltende Pflicht für Schrägdächer entstanden ist.

## 2.3 Statistische Grundlagen

### A. Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognosen



Bevölkerungsentwicklung 1975 bis 2019 [Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik]

Die neueste kantonale Prognose, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet mit einer Bevölkerung von 1'090 Einwohnern im Jahr 2040. Dies entspricht einem Wachstum von 14% im Zeitraum von 2012 (Bezugsjahr) bis 2040.

Die Einwohnerzahl von Büttikon ist in den letzten Jahren, insbesondere zwischen den Jahren 2000 und 2010, sehr stark gewachsen, was auch die folgende Tabelle verdeutlicht.

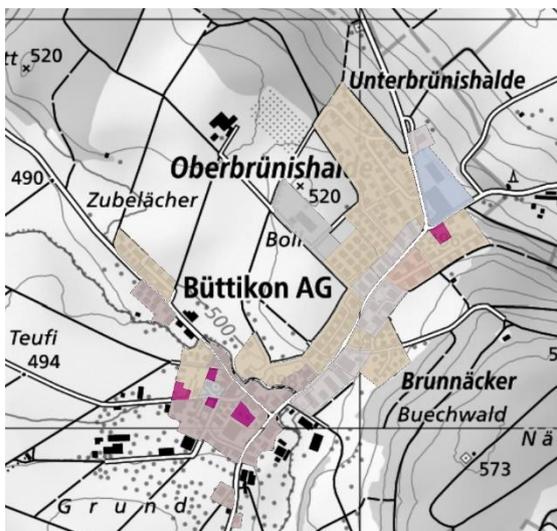
Gemeinde	Jahr	2000	2010	2018	Wachstum seit 2000	Wachstum seit 2010
Büttikon		660	919	980	48.5%	6.6%
Wohlen		13'268	14'483	16'407	23.7%	13.3%
Villmergen		5'078	5'918	7'309	43.9%	23.5%
Waltenschwil		2'038	2'524	2'925	43.5%	15.9%
Uezwil		364	417	484	33.0%	16.1%
Sarmenstorf		2'118	2'480	2'904	37.1%	17.1%
Kanton Aargau		547'462	612'611	677'387	23.7%	10.6%

Bevölkerungsentwicklung Büttikon im Vergleich mit den Nachbargemeinden [Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik]

Im Vergleich zum gesamten Kanton ist die Bevölkerung in der Region seit dem Jahr 2000 überdurchschnittlich stark gewachsen.

Die Gemeinde Büttikon rechnet, gestützt auf die aktuelle Bautätigkeit und die evaluierten Potenziale mit max. rund **1'150 Einwohnern** bis ins **Jahr 2035** (kein Ziel-, sondern ein Prognosewert).

### B. Stand der Erschliessung 2018



Mit nur 0.65 ha unüberbauter Wohn- und Mischzonen hat Büttikon nur noch wenige Bauzonenreserven. Der Fokus muss deshalb in Zukunft vermehrt auf die innere Siedlungsentwicklung gelegt werden, weil der kantonale Richtplan keine Einzonungen von unüberbauten Flächen zulässt

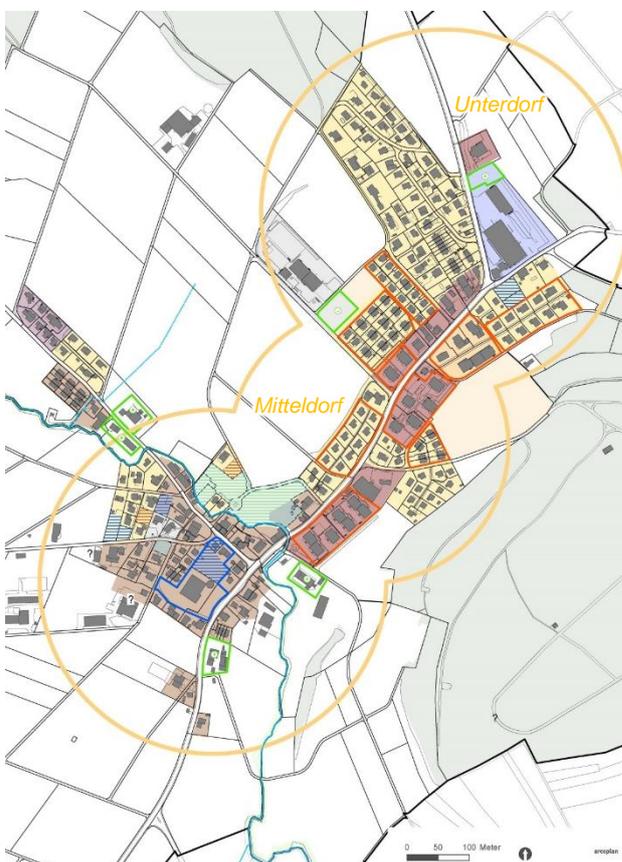
- Legende:**  
 Bauzonen: Überbauungsstand (Stand der Erschliessung)  
 ■ Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Tourismus-/Freizeitzone: baureif  
 ■ Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Tourismus-/Freizeitzone: baureif in 5 Jahren  
 ■ Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Tourismus-/Freizeitzone: langfristige Bauzonenreserven

Stand Erschliessung 2018 [Quelle: AGIS]

Zonen zusammengefasst	überbaut	unüberbaut	Total
Wohn- und Mischzonen	21.79 ha	0.65 ha	<b>22.44 ha</b>
Arbeitszonen	1.48 ha		<b>1.48 ha</b>
Zone für öffentlichen Bauten & Anlagen	1.65 ha		<b>1.65 ha</b>
<b>Total</b>	<b>24.92 ha</b>	<b>0.65 ha</b>	<b>25.57 ha</b>

[Quelle: Bauzonenstatistik Stand der Erschliessung 2018, [www.ag.ch/raubeobachtung](http://www.ag.ch/raubeobachtung)]

### C. Ermittlung Potenziale / Optionen



#### Potenziale und Optionen

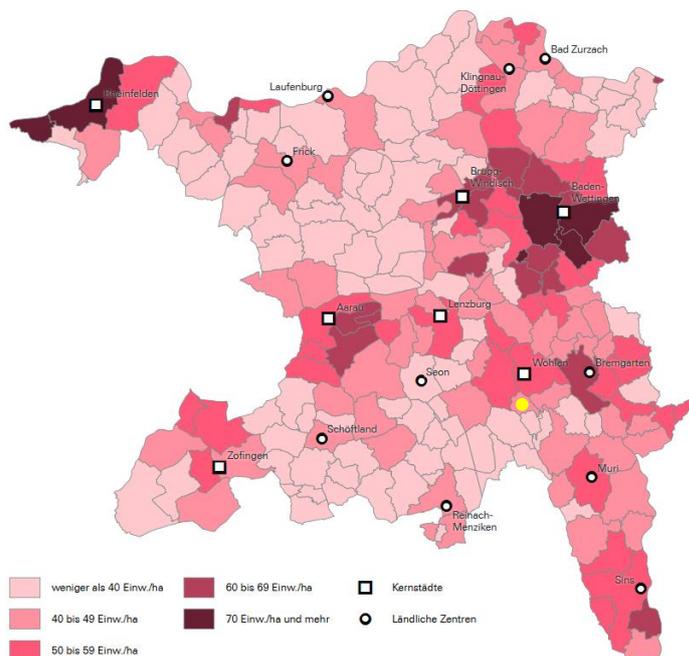
- 5'879 m<sup>2</sup> unüberbaute Bauzonen
- 10'704 m<sup>2</sup> unüberbaute Bauzonen (in Realisierung)
- 1'192 m<sup>2</sup> weitere unüberbaute Parzellen
- ~6'770 m<sup>2</sup> Potenziale (+ neue Flächen / - Flächen auszonieren)
- 7'440 m<sup>2</sup> Potenzial Arealentwicklungen
- 53'585 m<sup>2</sup> gesamthaft realisierte Überbauungen
- Quartiereinteilung

#### Bauzonenplan Grundnutzungen

- KE Kernzone erhaltenswert
- KN Kernzone neu gestaltet
- W2 Wohnzone 2 Geschosse
- W3 Wohnzone 3 Geschosse
- WG Wohn- und Gewerbezone "Letten"
- Ge Gewerbezone
- OEBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- U Übergangszonen (gemäss § 170 BauG)

Die Überbauung Im Husacher (1.07 ha) wird einen weiteren Anstieg der Bevölkerung mit sich bringen. Ein grösseres Potenzial besteht zudem aus einer Arealentwicklung (0.74 ha) nördlich Rest. Post. Zudem bestehen weitere Potenziale / Optionen (grüne Umrandungen) zur Nutzung bestehender Bauten und für Umzonungen, die näher zu prüfen / abzuwägen sind.

## D. Einwohnerdichten



Bevölkerungsdichte 2017  
pro Gemeinde  
(E/ha in Wohn- und Mischzonen)  
[Quelle:  
Raumbeobachtung 2018  
Kanton Aargau,  
[www.ag.ch/raumbeobachtung](http://www.ag.ch/raumbeobachtung)]

Büttikon weist mit ca. 45 E/ha in den Wohn- und Mischzonen als Gemeinde in einem ländlichen Entwicklungsraum (gemäss Raumkonzept Aargau) eine relativ hohe Einwohnerdichte auf. Gemäss kantonalem Richtplan werden in ländlichen Entwicklungsräumen in überbauten Wohn- und Mischzonen 40 E/ha und in unüberbauten Wohn- und Mischzonen 60 E/ha angestrebt.

### Aufgabe gemäss Richtplanbeschluss S1.2/2.2

Gemeinden, in welchen die Mindestdichte gemäss Ziffer 2.1 erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.

### Fazit zur Einwohnerentwicklung

Ausgehend von aktuell 993 Einwohnern per Ende 2018 ergibt sich - generell betrachtet - folgendes Potenzial:

- 0.65 ha Wohn- und Mischzonenreserven ergeben „theoretisch“ zusätzliche 39 Einwohner (mit 60 E/ha).
- 0.74 ha aus einer Arealentwicklung nördlich Rest. Post ergeben zusätzliche 44 Einwohner (mit 60 E/ha)
- 0.68 ha aus Potenzialen von Umzonung in einwohnerrelevante Zonen ergeben zusätzliche 41 Einwohner
- Beschränkt realistische Innentwicklung durch Nachverdichtung, Nutzung leerstehender Volumen ergeben grob geschätzt zusätzliche 30 Einwohner.
- Erhöhung Einwohnerdichte in überbauten Gebieten von aktuell rund 45 E/ha um weitere 30 bis 50 Einwohner auf ca. 47.5 E/ha (erste generelle Einschätzung; z.B. durch Nutzung bestehender Volumen, Innenverdichtung).

Die aktuelle Bautätigkeit im Gebiet Husacher (rund 40 Wohnungen im Bau) lässt erwarten, dass der prognostizierte Wert von 1'150 Einwohnern im Jahr 2035 realistisch erreichbar ist.

## E. Weitere Statistische Daten

### Demografie

- In Büttikon beträgt aktuell (2014) der Anteil der über 65-jährigen Personen an der Gesamtbevölkerung rund 12%. Dieser Anteil wird bis ins Jahr 2030 auf rund 26% und bis ins Jahr 2040 auf rund 33% anwachsen (Quelle; kantonale Grundlagen und Hinweise).
- Der Ausländeranteil ist in Büttikon mit rund 18.7% (2018) im Vergleich zu 25% im Kanton Aargau tief.

### Arbeitsplätze

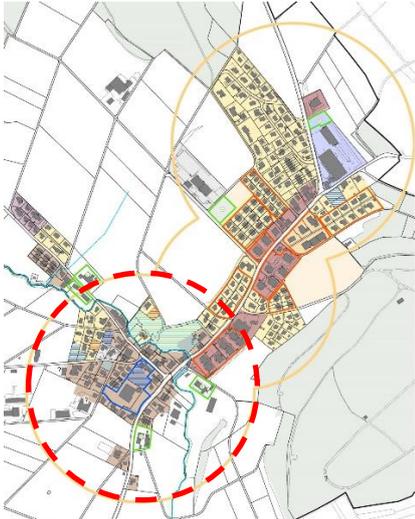
- Gemäss Statistik der Unternehmerstruktur im Jahr 2017 (STATENT) verzeichnete Büttikon 218 Beschäftigte, davon 15 (7%) im Sektor 1 (Landwirtschaft), 81 (37%) im Sektor 2 und 122 (56 %) im Sektor 3. Die 218 Beschäftigten entsprechen 165 Vollzeitäquivalenten. Im kantonalen Schnitt sind im Sektor 1 lediglich rund 3% beschäftigt, dafür im Sektor 3 (Dienstleistungen) 67%.
- Die wichtigsten Arbeitgeber im Dorf sind: Koch AG (70), Restaurant Linde (15), Gloor AG Motorgeräte (6), Metzgerei Sax (6), Joho Garten AG (6). Das Gewerbe, die Läden und die öffentliche Infrastruktur sind relativ weitläufig verteilt. Insgesamt bestehen 6 aktive Landwirtschaftsbetriebe

### Volksschule

- In der Gemeinde Büttikon gehen zurzeit etwa 90 Schülerinnen und Schüler in die Schule. Die Schule umfasst 2 Kindergarten- und 3 Primarschulabteilungen.
- Die Oberstufe inkl. Bezirksschule besuchen die Kinder in Wohlen. Ebenfalls in Wohlen befindet sich eine Kantonsschule.

## 2.4 Quartieranalyse

### A. Qualitäten, Defizite und Handlungsoptionen je Quartier

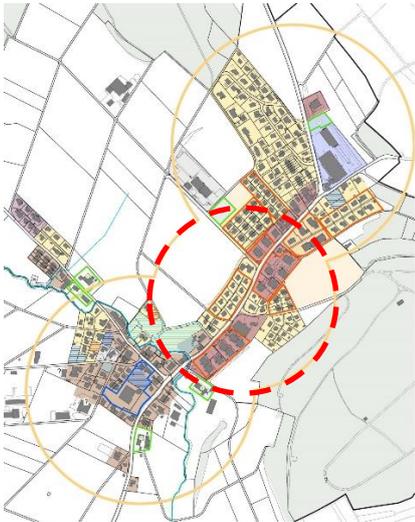
<b>Oberdorf</b>	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbild von lokaler Bedeutung; in weiten Teilen gut erhaltener alter Dorfteil</li> <li>- Wohnen in ausgeprägtem ländlichen / dörflichen Umfeld, angrenzend zum Kulturland</li> <li>- Vereinzelte gut erhaltene Einzelbauten, die das Dorfbild prägen</li> <li>- Neben Wohnen weitere Nutzungen, die zur Belebung beitragen: Restaurant, Metzgerei / Dorfladen, Kindergarten, Erlebnis-Spielgruppe, Kapelle, Landwirtschaft</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nebeneinander verschiedenster Gebäudetypologien; Gefahr, dass Identität verloren geht</li> <li>- Villmergerstrasse mit abschnittsweise unübersichtlicher Verkehrssituation</li> <li>- Sarmenstorferstrasse durchschneidet alten Dorfteil; zunehmende Verkehrs- und Lärmbelastung</li> <li>- An den Rand gedrängter / kaum wahrnehmbarer Bachverlauf</li> <li>- Wenig öffentliche Parkplätze</li> </ul>
<b>Handlungsoptionen / Themen der Nutzungsplanungsrevision</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der wichtigsten Einzelbauten</li> <li>- Ortsbildgerechte Entwicklung von Bauten / Aussenanlagen, Bachzugang schaffen</li> <li>- Villmergerstrasse: Sichere / verkehrsberuhigte Verbindungsstrasse</li> <li>- Sarmenstorferstrasse: Sichere / siedlungsverträgliche Hauptverkehrsachse (Lärm, Tempo, Gestaltung)</li> <li>- Arealentwicklung Parzellen Nr. 35 / 36 / 39 (Areal Rest. Post+)</li> </ul>	



Ortseingang Sarmenstorferstrasse



Villmergerstrasse / Abzweigung Hilfikerstrasse

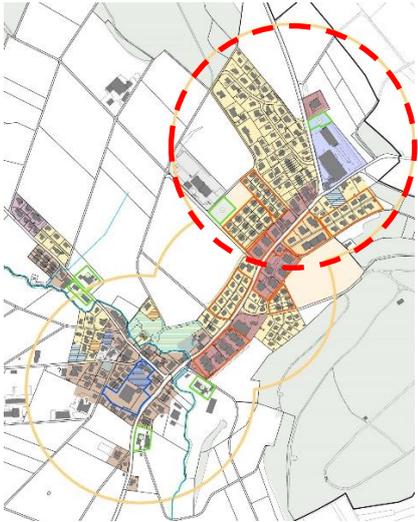
<b>Brunnächer / Rossweid (Mitteldorf)</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Homogene Wohnquartiere</li> <li>- Zentrale Lage, Nähe zu den ausgedehnten Naherholungsräumen sowie zur Schule und zum Kindergarten</li> <li>- Vereinzelte Verkaufsläden als Markpunkte an der K364</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wenige ortsbauliche - aussenräumliche Anhaltspunkte</li> <li>- Wohlerstrasse durchschneidet Dorf, zudem abschirmende Aussenräume</li> <li>- Auffindbarkeit / Verkehrsbelastung einer möglichen Durchquerung</li> <li>- Sicherheit Schulweg / Kindergartenweg</li> </ul>
<b>Handlungsoptionen / Themen der Nutzungsplanungsrevision</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfkern stärken: Raum für Begegnung / Aufenthaltsqualität schaffen, Kleingewerbe / Läden / Café fördern (Dorfmitelpunkt)</li> <li>- Sarmenstorfer- / Wohlerstrasse; sichere / siedlungsverträgliche Hauptverkehrsachse (Lärm, Tempo, Gestaltung)</li> <li>- Auffindbarkeit der Querungen sichtbar machen / Sicherheit verbessern</li> <li>- Strassenraum offener / partiell platzartiger gestalten</li> <li>- Mobilität allgemein: Busangebot verbessern, attraktive Velowege nach Wohlen / von Sarmenstorf</li> <li>- Energie allgemein: Ladestationen E-Autos, erneuerbare Energien</li> </ul>	



Wohlerstrasse



Homogene Quartierstrukturen

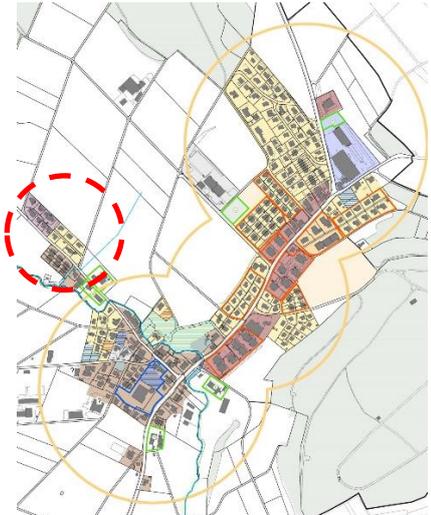
<b>Brünishalde (Unterdorf)</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teile der Wohngebiete mit Fernsicht</li> <li>- Gewerbebetriebe mit beträchtlicher Anzahl Arbeitsplätze / Publikumsverkehr</li> <li>- Erhalt der Vorgabe von Schrägdachform, ev. bzgl. Nebenbauten differenzieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsdominierte nördliche Einfallachsen (Wohlerstrasse, Büelisackerstrasse)</li> <li>- Zufällig entstandenes Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen und Gebäudetypologien</li> </ul>
<b>Handlungsoptionen / Themen der Nutzungsplanungsrevision</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsrandgestaltung zum gut einsehbaren östlichen Hang (keine Terrassenbauten, offener Landschaftsraum)</li> <li>- Wohlerstrasse: sichere / siedlungsverträgliche Hauptverkehrsachse (Lärm, Tempo, Gestaltung)</li> <li>- Sichere / verkehrsberuhigte Verbindungsstrassen K363 / K364</li> <li>- Ortseingang Nord: Verkehrsberuhigt bzgl. Tempo, Sicherheit für Velo und Fussgänger</li> <li>- Zonierung zwischen Rest. Linde / Koch AG</li> <li>- Umgang mit Volumenschutz?</li> </ul>	



Ortseingang Nord Wohlerstrasse



Abzweigung Büelisackerstrasse

<b>Im Letten / Villmergerstrasse</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruhiger Ortsteil für Wohnen</li> <li>- Inmitten der Natur, eingebettet in Landwirtschaftszone</li> <li>- Lage zwischen Schule und Kindergarten</li> <li>- Übersichtlich, man kennt sich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehr auf Villmergerstrasse ist unübersichtlich (Sicherheit Fussgänger / Schulweg)</li> <li>- Villmergerstrasse mit Lastwagen auf schmaler Strasse / mit teils zu hohem Tempo</li> <li>- ÖV-Verbindung nicht optimal</li> </ul>
<b>Handlungsoptionen / Themen der Nutzungsplanungsrevision</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckmässigkeit Zonierung: W2, WG, KE auf engstem Raum</li> </ul>	

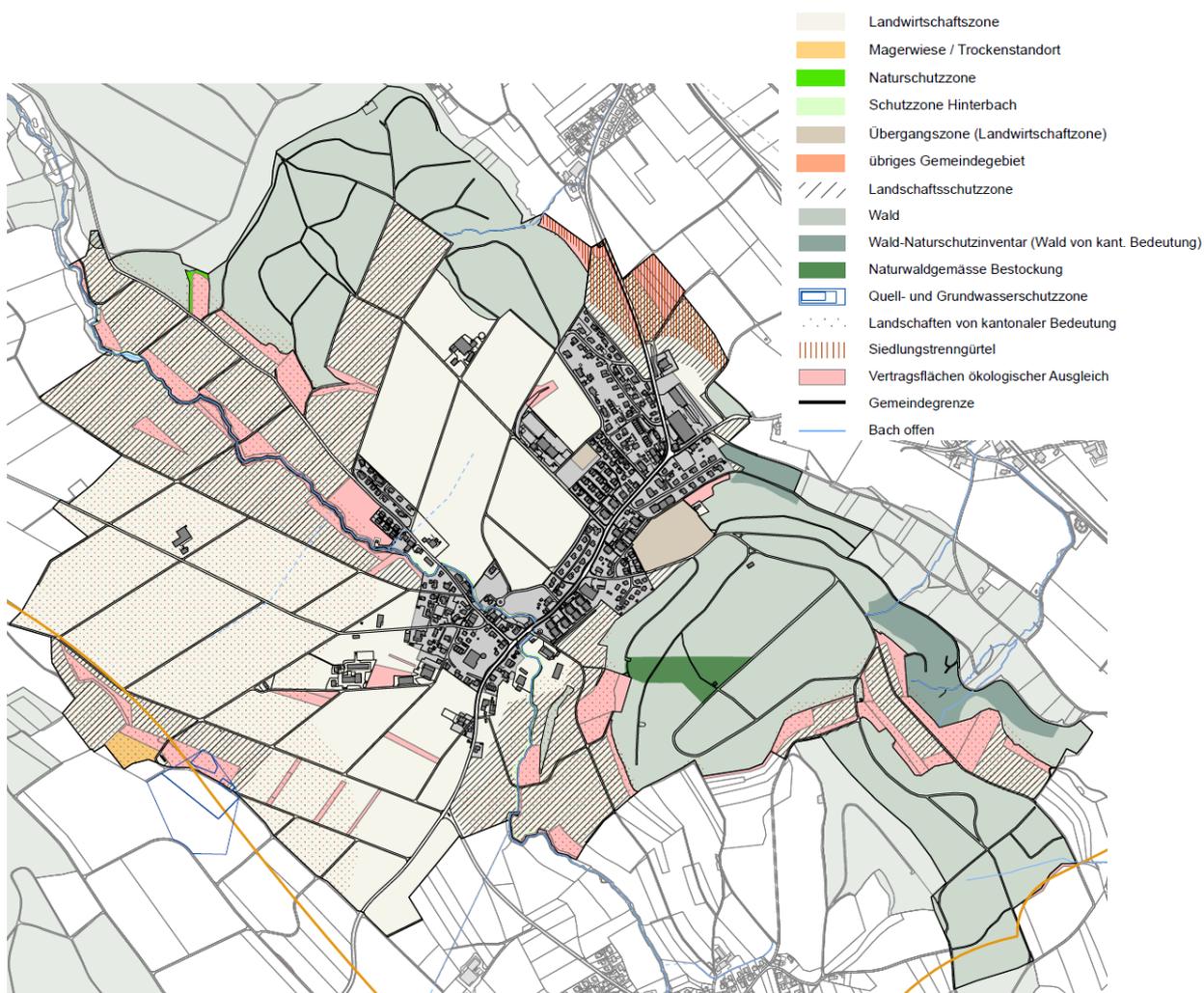


Villmergerstrasse



## 2.5 Natur- und Kulturlandschaft, Wald

<b>Kulturlandschaft</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitgehend offener, unverbauter Landschaftsraum</li> <li>- Konzentrierte landwirtschaftliche Bauten ums Oberdorf</li> <li>- Funktion als Naherholungsraum; Durchwegung für Fussgänger, Radfahrer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vielfach «ausgeräumte» Kulturlandschaft</li> <li>- Konflikt Freizeitnutzung - Landwirtschaft</li> <li>- Fehlende Parkierungsmöglichkeiten für Erholungssuchende</li> </ul>
<b>Handlungsoptionen / Themen der Nutzungsplanungsrevision</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung übergeordnete Vorgaben Natur- und Landschaftsschutz</li> <li>- Allfällige Bedürfnisse der Landwirtschaft in Erfahrung bringen</li> <li>- Nebeneinander Naherholung, Freizeit, Landwirtschaft, Natur und Landschaft (z.B. Info-Tafeln, Parkierungslösung)</li> </ul>	



Plan Natur- und Kulturlandschaft Büttikon mit Legende

## 3 Zielvorstellungen

### 3.1 Hauptziele der Nutzungsplanung

#### A. Standortattraktivität / Identität

- Dem sorgfältigen Umgang mit der Ortsbildprägenden dörflichen Struktur ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Das kompakte Siedlungsgefüge soll erhalten bleiben.
- Das Grundangebot der Infrastruktur wie Schule, Gemeindeverwaltung, Restaurant, Dorfladen, soll bestehen bleiben. Der Dorfkern soll gestärkt werden.
- Büttikon soll als kleine intakte Gemeinde wahrgenommen werden, die ihre Qualitäten bewahrt und dabei einen sorgfältigen Umgang in der baulichen Entwicklung pflegt.

#### B. Bevölkerungsentwicklung

- Angestrebt wird eine höchstens massvolle Bevölkerungsentwicklung, die auf die vorhandenen dörflichen und homogenen Strukturen Rücksicht nimmt.
- Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und für unterschiedliche Wohnangebote (für Alte und Junge). Wo möglich werden diesbezügliche Projekte initiiert oder unterstützt.

#### C. Arbeitsplatzentwicklung

- Die Voraussetzungen für kleingewerbliche Nutzungen innerhalb des Siedlungsgebietes sind zu erhalten, u.a. auch um die Belebung tagsüber zu bewahren.
- Ein wiedergeschaffenes Angebot für Kinderbetreuung soll ermöglichen, dass auch Mütter arbeiten können.
- Die Landwirtschaft soll als Bestandteil des bäuerlich geprägten Dorfes erhalten und unterstützt werden (soweit Möglichkeit auch möglichst nah am Siedlungsgebiet).

#### D. Qualitätsvolle Entwicklung

- Jeder Dorfteil soll mit seinen Identitäten entsprechend den Besonderheiten und Merkmalen erhalten und entwickelt werden.
- Die Ortsdurchfahrt soll, neben der zu gewährleistenden Verkehrssicherheit, wenigstens partiell einladender Ort der Begegnung und des Verweilens und verkehrsberuhigt (bzgl. Tempo / Ausbaustandard) sein. Bei anstehenden Sanierungen soll sie gesamthaft gestalterisch aufgewertet werden.
- Beim Bauen soll auf nachhaltige Stoffe geachtet und erneuerbare Energien gefördert werden.
- Dem Themenbereich Natur im Siedlungsraum soll Beachtung geschenkt werden.

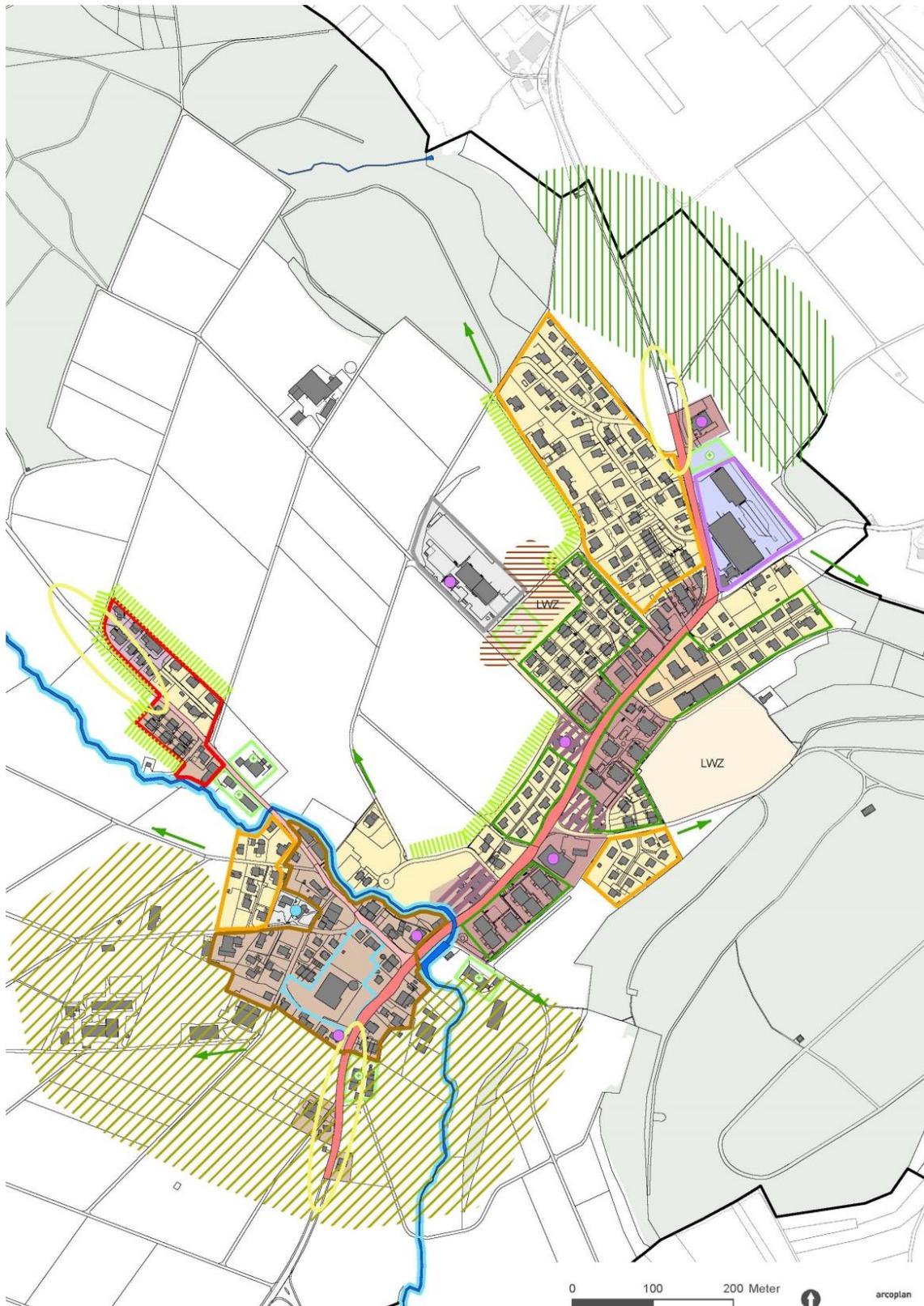
#### E. Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung

- Das Kulturland soll vorab der landwirtschaftlichen Produktion dienen, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt.
- Den Landwirtschaftsbetrieben wird unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten genügend Entwicklungsspielraum gewährt, um wirtschaftlich produzieren zu können.
- Bedeutende Naturschutz- und Landschaftselemente sind als identitätsstiftende Elemente zu erhalten und zu pflegen. Bestehende landschafts-gestaltende Elemente (z.B., Hecken, Hochstammbäume) sollen möglichst erhalten und gepflegt werden. Nach Möglichkeit sollen neue Hecken gepflanzt und / oder eine generelle Aufwertung angestrebt werden.

#### F. Verkehr

- Das minimale Ziel ist die Beibehaltung der heutigen Erreichbarkeit in alle Richtungen und für alle Verkehrsträger. Im Bereich der ÖV-Anbindung wird eine Verbesserung angestrebt.
- Weitergehende und detaillierte Ziele im Bereich Verkehr werden noch im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) thematisiert.

### 3.2 Räumliches Entwicklungskonzept



Plan Räumliches Entwicklungskonzept

**Siedlungsentwicklung**

-  alter Dorfteil zusammenhängend erhalten
-  Unterteilung KE / KN beibehalten (evt. weiterführen )
-  Zonentypen vereinheitlichen
-  homogene Quartierstruktur erhalten
-  Innenentwicklung in kleinteiligen Quartierstrukturen
-  Schlüsselgebiet Innenentwicklung
-  Potenziale (+ ev. neue Flächen / - ev. Flächen auszonieren)
-  Gewerbliche Nutzung erhalten / einbinden
-  Publikumsnutzung erhalten / einbeziehen
-  öffentliche Nutzung konzentriert / landschaftlich gut eingebunden
-  Nebenstandort öffentliche Nutzung
-  Strassenraum gestalten, Trennwirkung aufweichen
-  Villmergerstrasse als siedlungsorientierte Strasse erhalten mit Verbesserung Verkehrssicherheit
- LWZ von Übergangszone definitiv in Landwirtschaftszone überführen

**Natur und Landschaft**

-  Hinterbach ins Siedlungsgebiet einbinden / sichtbar machen
-  fließender Übergang Siedlung - Kulturland
-  harte Übergänge Siedlung - Kulturland aufweichen
-  Siedlungstrenggürtel Richtplan AG, offener Landschaftsraum
-  Puffer Wohnen / OEBA schaffen
-  Anbindung Naherholung
-  Dorfeingang gestalten / strukturieren

**NUTZUNGSZONEN**

-  KE Kernzone erhaltenswert
-  KN Kernzone neu gestaltet
-  W2 Wohnzone 2 Geschosse
-  W3 Wohnzone 3 Geschoss
-  WG Wohn- und Gewerbezone "Letten"
-  Ge Gewerbezone
-  OEBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  U Übergangszone (gemäss § 170 BauG)
-  Schutzzone Hinterbach
-  Wald

Legende zu Plan Räumliches Entwicklungskonzept