

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

8. Dezember 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.95 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Niederlenz
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO, synoptische Darstellung) vom 6. Oktober 2025
- Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP, KLP) 1:2'500 vom 22. September 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 5. Oktober 2025
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 17. Oktober 2025
- Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 vom 22. September 2025
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) vom Juni 2018
- Regionale Stellungnahme vom 8. April 2022
- Natur- und Landschaftsinventar vom März 2019

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Niederlenz wurde am 8. August 2007 vom Grossen Rat genehmigt. Seither erfolgten drei Teiländerungen. Aufgrund verschiedener Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung, der erforderlichen Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie aktueller Anforderungen und Entwicklungsziele der Gemeinde ist der Bedarf für eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung gegeben.

Die Gemeinde ist zusätzlich bestrebt, einerseits bislang unbebaute Parzellen einer sinnvollen Bebauung zuzuführen und andererseits durch gezielte Massnahmen eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu gewährleisten.

2. Gesamtbeurteilung

Als Grundlage für die Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde unter Einbezug einer Begleitgruppe, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Bevölkerung, der Behörde sowie der Verwaltung, ein REL erarbeitet. Dieses definiert sechs Schwerpunktgebiete mit jeweils spezifischen Entwicklungsvorstellungen und Umsetzungshinweisen. Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung bildet eine gute Grundlage, um die im REL erarbeiteten Entwicklungsziele umzusetzen.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage als weitgehend genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht namentlich im Zusammenhang mit der Umsetzung der Gewässerräume.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen vom 31. August 2016 wurden weitestgehend berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Das Mitwirkungsverfahren fand vom 2. Juni 2023 bis 2. August 2023 statt. Der Umgang mit den Mitwirkungseingaben ist in dem am 27. November 2023 vom Gemeinderat verabschiedeten Mitwirkungsbericht abgehandelt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

3.2 Regionale Abstimmung

Die Kerngruppe Regionalplanung des Verbands Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) hat am 8. April 2022 zur Vorlage Stellung genommen.

Die angestrebte Entwicklung deckt sich grundsätzlich mit den im Regionalen räumlichen Entwicklungskonzept (REK) LLS formulierten regionalen Zielsetzungen.

Bezüglich der angestrebten Dichten wird die Frage aufgeworfen, ob die Erhöhungen in den Wohngebieten (W2 zu W3 und W3 zu W4) in diesem Ausmass richtig sind, da solche Dichtesprünge den Quartiercharakter verändern werden. Es wird bezweifelt, dass mit dieser Nutzungsintensivierung die regional angestrebte hohe Qualität bei der Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden kann. LLS schlägt entsprechend moderatere Interventionen vor.

Die Umzonung des Hetex-Areals (WA3 und Zentrumszone) wird begrüsst. Auch die Umzonung der Gartenbauschule kann nachvollzogen werden. Zumindest für den Wohnteil wird jedoch ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren oder ein Gestaltungsplan (GP) empfohlen.

Die Vorlage gilt insgesamt als regional abgestimmt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von rund 141 ha auf. Davon sind ca. 120 ha überbaut und ca. 10 ha unüberbaut. Der Rest (12 ha) wird als Strassenflächen ausgewiesen. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6 ha Wohn- und Mischzonen sowie 4 ha Arbeitsplatzzonen. Unüberbaute Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen gibt es keine.

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur Erreichung der Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost"
- Entwicklung von Schwerpunktgebieten aus dem REL, teilweise mit Gestaltungsplanpflicht (Areal Gartenbauschule, Hetex-Areal mit neuer Zentrumszone)
- Diverse Aufzonungen von gut erschlossenen Gebieten
- Anpassung der Anrechenbarkeit von Dach-, Attika- und Untergeschossen
- Förderung zusätzlicher Wohneinheiten über eine entsprechende Sonderbauvorschrift (§ 14 BNO)

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 90 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). Daraus resultiert ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (rund 7 ha) von rund 630 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Entsprechend den Berechnungen der Gemeinde (quartiersweise und beinahe parzellenscharfe Abschätzung des Entwicklungspotenzials) wird die Nutzung der Reserven mit durchschnittlich 74 E/ha bis 2033 zu zusätzlich 510 E führen. Dies wird insbesondere durch die Entwicklung des Schlüsselgebiets "Gartenbauschule" sowie die Aktivierung unbebauter Bauzonen in der W2A (1,3 ha) W2B (3,5 ha) erreicht.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

Die Gemeinde hat insgesamt eine Einwohnerdichte, die unter der Minstdichte für Gemeinden im Urbanen Entwicklungsraum gemäss Richtplan liegt (rund 50 E/ha gegenüber 70 E/ha). In den letzten acht Jahren ist die Einwohnerdichte um drei bis vier E/ha gestiegen. Bis 2040 wird in den Handlungsgebieten eine rechnerische Einwohnerdichte von rund 90 E/ha erwartet, in den Innenentwicklungsgebieten eine Steigerung auf rund 70 E/ha.

Es wird ein Innenentwicklungspotenzial von ca. 1'100 E bis 2033 angenommen. Davon fallen rund 270 E auf die Handlungsgebiete "Ortskern Ost" und Hetex-Areal. Das langfristige Potenzial bis 2040 liegt bei weiteren 630 E.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2033 [R-I]

Ende 2024 lebten gut 4'960 E in Niederlenz. Gemäss Anhang 4 des Planungsberichts beträgt das errechnete Fassungsvermögen rund 6'380 E bis 2033. Der Planwert gemäss Richtplan beträgt 6'150 E bis 2038 beziehungsweise 6'250 E bis 2040.

Es ist davon auszugehen, dass die ausgewiesenen Kapazitäten etwas über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose liegen. Gleichzeitig wird bei der Berechnung der Kapazitäten von einer deutlichen und sehr ambitionierten Steigerung der Einwohnerdichten von heute 50 E/ha auf rund 65 bis 70 E/ha bis 2033/2040 ausgegangen. Mit Blick auf die bisherige Entwicklung der Einwohnerdichten (+4 E/ha in 8 Jahren) ist nicht ausgeschlossen, dass die effektiven Kapazitäten tiefer liegen. Angesichts dessen, erscheint das für die kommenden 15 Jahre angenommene Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen mit den Anforderungen von Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Das Fassungsvermögen des Zonenplanentwurfs bis 2040 (rund 7'000 E) liegt noch deutlich über dem Planwert gemäss Richtplan (6'250 E) und ist im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen und gegebenenfalls nachzujustieren.

3.3.3 Arbeitsplazzonen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Regelung der Verkaufsnutzungen

Einrichtungen und Betriebe mit grossem Aufkommen an Besuchenden haben in der Regel grosse Auswirkungen auf die Verkehrsströme, die Umwelt und die Grundversorgungsstruktur. In Arbeitszonen können Verkaufsnutzungen und andere publikumsorientierte Nutzungen zudem zu einer Verdrängung des umliegenden produzierenden Gewerbes führen. Grössere Verkaufsnutzungen ausserhalb der bestehenden Siedlungsstruktur können zudem Geschäfte in Altstädten und Dorfkernen konkurrenzieren und gefährden. Aus diesen Gründen sind denn auch Standorte mit hohem Personenverkehr in Kern- und Zentrumsgebieten von urbanen Räumen zulässig. Ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebieten (beispielsweise in den Arbeitszonen) sind sie ohne Standortfestsetzung im kantonalen Richtplan nicht zulässig (vgl. Richtplankapitel S 3.1).

Als **Standorte mit hohem Personenverkehrsaufkommen**¹ gelten Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche über 3'000 m², über 300 Parkfelder oder über 1'500 Personenwagenfahrten pro Tag. Gemäss der Bestimmung in der BNO werden solche im Gebiet "Hetex" (Zentrumszone) zugelassen. Der Entscheid, den Fokus der Verkaufsnutzungen auf das Hetex-Gebiet zu legen, erscheint grundsätzlich nachvollziehbar.

Mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Nettoladenfläche zwischen 500 und 3'000 m²) werden in den Gebieten Stampfimatt (Mischzone), Hammer sowie der Parzelle 1781 (zweckgebunden an Aussenlagerverkauf von Motorfahrzeugen) zugelassen. Die Gemeinde hat sich im Gebiet Hammer aufgrund der Vorrangnutzungen, die sich aus dem kantonalen Richtplan für Entwicklungsschwerpunkte (ESP) ergeben, entschieden, das zulässige Mass für Verkaufsnutzungen auf maximal 1'000 m² zu deckeln. Dies erscheint nachvollziehbar.

In der Dorfkernzone werden **kleine Verkaufsnutzungen** (bis maximal 500 m² Verkaufsfläche) zugelassen, was soweit sachgerecht erscheint. Im Gebiet Fabrikmaten (im Umfeld der Parzelle 1781) sowie der Parzelle 725 werden weitere kleine Verkaufsnutzungen zugelassen. Dieser Entscheid liegt zwar im Kompetenzbereich der Planungsbehörde, wird aus fachlicher Sicht jedoch in Frage gestellt. Dies auch weil bestehende Nutzungen grundsätzlich Besitzstandsgarantie im Sinne von § 68 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) geniessen. Ihr Weiterbestehen würde auch durch eine einschränkende Nutzungsplanbestimmung nicht in Frage gestellt.

Was die Ausführungen im Planungsbericht betrifft, so sind die Herleitung und Begründung der festgelegten Verkaufsnutzungen in Teilen lückenhaft und nicht stringent. Gleichwohl ist festzuhalten, dass die Bestimmungen keine Widersprüche zum kantonalen Richtplan aufweisen und die getroffenen Regelungen innerhalb der Zuständigkeit der Gemeinde liegen.

¹ Als Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen im Richtplan gilt ein Gebiet mit allen Anlagen, die eine räumliche und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse erschlossen sind. Ein Standort kann eine oder mehrere Parzellen umfassen. Dies wird aufgrund der Erschliessungssituation im Einzelfall festgelegt.

Verkehrliche Auswirkungen

Verkaufsnutzungen sind immer auch mit verkehrlichen Auswirkungen verbunden. Gemeinden haben darum aufzuzeigen, wie sie diese auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abstimmen und wie sie durch eine optimale Standortwahl Einfluss auf den Verkehr nehmen. Das Thema wird von der Gemeinde, wenn auch nur oberflächlich, in Kapitel 4.1.2 aufgegriffen. Aus dem Vergleich mit anderen Hauptstrassen schliesst sie auf noch vorhandene Kapazitäten. Eine Auseinandersetzung damit, wie viel Verkehr die nun erlaubten Nutzungen potenziell generieren könnten, bleibt aus.

3.3.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Gartenbauschule erfolgte eine Konzentration öffentlicher Nutzungen. Im Zug der damit verbundenen Verlegungen von Kindergärten werden verschiedene Grundstücke (Parzellen 446 und 1271) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in Wohnzonen umgezont. Gemäss den Ausführungen der Gemeinde (Planungsbericht, Seite 41) übersteigen die vorhandenen Flächen den Bedarf. Es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass die Gemeinde gemäss Bauzonenbilanz über keine un bebauten OeBA-Reserven mehr verfügt und auch ohne Reserven den Bedarf der kommenden 15 Jahre abzudecken vermag. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Aus raumplanungsrechtlicher Sicht und gestützt auf Art. 15 RPG sind vorliegend keine Auszonungen geboten. Die Grünzone im Bereich der Parzellen 213 und 1962 wird neu der Naturschutzzone zugewiesen. Die Massnahme erscheint begründet und sachgerecht.

Wichtigste Umzonungen

Die Vorlage sieht eine Reihe von Aufzonungen von der W2 in die W3 und W4 vor. Weitere Umbeziehungsweise Aufzonungen betreffen die (Schlüssel-)Gebiete "Hetex", "Gartenbauschule" sowie das Gebiet "Ortskern Ost". Diese tragen massgeblich zur Entwicklung nach innen und zur Einwohnerdichteentwicklung bei. Den Fokus bei der Innenentwicklung auf die zentrumsnahen sowie südlichen Gebiete zu legen, erscheint aus fachlicher Sicht plausibel. Die Massnahmen werden als sachgerecht beurteilt.

Einzelne Umzonungen erfolgen im Unterabstand zum Wald (beispielsweise Parzellen 1421 und 118). Es wird darauf hingewiesen, dass bei allfälligen Bauvorhaben die Waldabstände gemäss § 48 BauG zu berücksichtigen sind.

Arrondierungen / Änderungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf. Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Anpassungen (Auszonungen) vor. Die weiteren Zonenrandkorrekturen / Bereinigungen (Arrondierungen) zwischen der Autobahn A1 und der Landwirtschaftszone oder aufgrund unzweckmässigen Zonenverlauf (Planungsbericht, Kapitel 4.2.1 und 4.2.2) sind sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

| Gebiet/Bezeichnung | Bauzonen werden ein- /ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet | FFF²-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche ge- mäss Angaben LWAG³ |
|---|---|--|---|
| Planungsanweisung 3.5 | | | |
| Total/Saldo Wilägerte (Planungsbe- richt 4.2.2.2) Rotbleichi (Planungsbe- richt 4.2.2.2) | -0,39 ha | 0,00 ha | 0,00 ha FFF |
| Gesamt-Total/Saldo | -0,39 ha | 0,00 ha | 0,00 ha FFF |

Mehrwertabgabe und Baupflicht

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

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

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht".

Die Gemeinde setzt den Mehrwertabgabesatz mit einer entsprechenden Bestimmung auf 30 % fest (§ 67 BNO). Dies ist sachgerecht.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Auf die Festlegung einer Baupflicht wird im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet.

3.3.6 Siedlungsqualität

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

Qualitätssicherung

Im Hinblick auf die Siedlungsqualität werden die kommunalen Planungsgrundsätze in § 3 BNO unterstützt, ebenso die spezifischen Zielvorgaben für verschiedene Gebiete wie beispielsweise das Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost" (§ 4 BNO) oder die Zentrumszone (§ 12 BNO). Ebenfalls wichtig und darum hervorzuheben sind die Bestimmungen zum Fach-/Gestaltungsbeirat (§§ 53 und 64 BNO), der den Gemeinderat bei der Beurteilung von Projekten und Vorhaben unterstützt.

Ortsbildentwicklung

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Gemäss dem ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler (sprich kantonaler) Bedeutung auf.

² Fruchtfolgeflächen

³ Landwirtschaft Aargau

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dem kommt die Gemeinde mit den Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 3.1.2) nach. Sie setzt sich dabei insbesondere mit dem Dorfkern, den Industrieanlagen sowie den Umgebungszonen und -richtungen auseinander.

In der Dorfkernzone wird auf die Festlegung einer zulässigen Anzahl an Vollgeschossen verzichtet. Stattdessen legt der Gemeinderat Richtwerte für die zulässige Gesamt-/Fassadenhöhe fest. Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Dies erscheint angesichts der ortsbaulichen Struktur (ISOS-Erhaltungsziel A/B) sowie der weiteren Bestimmungen zur Einpassung (§ 11 BNO) sachgerecht.

Die Umgebungszonen I, II, III, V, IX und X (Erhaltungsziel a) wurden seit der ISOS-Erfassung mehrheitlich überbaut. Trotz dieser Veränderungen sind die Ortsbildteile empfindlich und es wird unterstützt, dass zur Dachgestaltung (§ 54 BNO), Umgebungsgestaltung (§ 55 BNO), Gestaltung des Strassenraums (§ 56 BNO) und zur Gestaltung des Siedlungsrandes (§ 57 BNO) partiell spezifische Einpassungsanforderungen vorgesehen sind.

Bautypologie

Gemäss § 13 Abs. 2 BNO werden in der W2A, die vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist, künftig auch Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten) zugelassen. Die Planungsbehörde führt aus, dass sie damit dem Anliegen aus der Bevölkerung nachkommt, wonach auch in der W2A-Zone verdichtete Siedlungsformen wie Reihenhäuser ermöglicht werden sollen. Aus fachlicher Sicht wird dies kritisch gesehen. Zumal die Bestimmung nicht explizit auf Reihenhäuser verweist. Folglich können dort auch Mehrfamilienhäuser mit "klassischen/bekannten" Kubaturen (2 Vollgeschosse plus Attika) erstellt werden. Kommt nun noch der § 36 BNO zur Anwendung, wird in die W2A eine Bautypologie mit potenziell nicht unerheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild eingeführt. Abgesehen davon, dass damit auch die Entwicklung an peripher gelegenen Randlagen, anstatt im Zentrum, ermöglicht wird, wird der Planungsbehörde empfohlen, diesen Entscheid beziehungsweise die Bestimmung zu überdenken. **(wichtiger Hinweis)**

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

Gebiet "Hetex"

Die BNO-Bestimmungen enthalten sowohl Zielvorgaben zur Mobilität, Umgebungsgestaltung, Ausnützung, Städte-/Ortsbau, Architektur als auch Vorgaben zum Prozess (Dialogverfahren und Einbezug von Fachpersonen). Angesichts der Bedeutung des Areals erscheinen die Bestimmungen sachgerecht (siehe Ziffer 3.3.3)

Gemäss § 12 Abs. 5 BNO soll bei sehr guter Einordnung auch eine Abweichung der maximal zulässige Gesamthöhe (Richtmass von 18 m) möglich sein. Dass in einem solchen Fall auf ein Hochhauskonzept beziehungsweise ein Konzept für höhere Bauten abgestützt werden soll, erscheint sachgerecht.

Gebiet "Gartenbauschule"

Für das Gebiet, das der W3, der OeBA sowie der Dorfkernzone zugewiesen ist, gilt die Gestaltungsplanpflicht. Die Zuweisung zur Dorfkernzone erfolgt entsprechend dem ISOS (Gebiet 1 – Erhaltungsziel B). Dies sowie die formulierten Zielvorgaben (insbesondere zum ISOS) erscheinen sachgerecht.

"Fabrikmatten" / "Hammer"

Die Gebiete "Fabrikmatten" und "Hammer" sind Teil eines wirtschaftlichen ESP gemäss kantonalem Richtplan. Im Vordergrund stehen produzierende, verarbeitende und arbeitsplatzintensive Nutzungen. Die Planverfasserin legt für beide Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht fest und formuliert Zielvorgaben. (siehe Ziffer 3.3.3)

Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

Qualifiziertes Dialogverfahren

Die Gemeinde sieht für die Gebiete "Hetex", "Hammer" und "Fabrikmatten" ein gemeinsames qualifiziertes Dialogverfahren (Testplanung) vor. Gemäss § 5 Abs. 3 BNO bildet dieses die Grundlage für die nachgelagerten GP. Die angestrebte koordinierte Entwicklung des Gebiets wird grundsätzlich als sachgerecht beurteilt. Ebenso die damit verbundene Möglichkeit, wertvolle Erkenntnisse zu bestehenden oder anzustrebenden ortsbaulichen Qualitäten zu gewinnen.

Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost"

Die mehrheitlich unbebaute und begrünte Hangkante ist sowohl für das Ortsbild (Erhaltungsziel a gemäss ISOS) als auch für die Siedlungsdurchgrünung sowie das Lokalklima von wesentlicher Bedeutung und zu erhalten.

Als Reaktion auf die sensible Lage enthält die BNO in § 4 eine Reihe von Zielvorgaben für das Entwicklungsgebiet. Diese leiten sich unter anderem aus dem 2021 erstellten Masterplan ab. Durch die überlagerte Zone "Entwicklungsgebiet Ortskern Ost" gelten die Zielvorgaben und die damit verbundenen qualitativen und ortsbaulichen Vorgaben auch für die dortige W3 (zweite Bautiefe).

Die Erschliessung des Entwicklungsgebiets "Ortskern Ost" erfolgt heute mehrheitlich über Direktanschlüsse an die Kantonsstrasse. Die Regelung der Erschliessung und Parkierung wird zu Recht als eine der zentralen Herausforderungen in diesem Gebiet bezeichnet. Ihr soll mittels Sondernutzungsplanungen begegnet werden, was angemessen erscheint.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte werden übernommen und im BZP/KLP korrekt (orientierend) dargestellt. Von den 19 Objekten aus dem 2019 aktualisierten Bauinventar werden mit vorliegender Planung 15 Objekte umgesetzt. In Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege bleiben die Bauinventarobjekte NIL907 "Fabrikgebäude Hetex" und NIL909 "Leinenweberei Hetex" aufgrund ihrer historischen Bedeutung zwar im Bauinventar, auf eine Unterschutzstellung wird jedoch verzichtet. Bei den beiden anderen Objekten (NIL902 und NIL913) wird aufgrund deren Abbruch oder nach massiven baulichen Eingriffen auf eine Unterschutzstellung verzichtet.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Freiräume in der Siedlung (Strassen inklusive Vorgärten, Plätze, Grünanlagen, private Gärten, Schul- und Friedhöfe usw.) sowie die umgebende Landschaft leisten einen wichtigen Beitrag an die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde. Weiter ist der Strassenraum für das Ortsbild von Niederlenz von besonderer Bedeutung. Weite Strecken entlang der Hauptstrasse liegen innerhalb von ISOS-Ortsbildteilen mit Erhaltungsziel A, B und a.

In der überarbeiteten BNO werden neben den allgemeingültigen Planungsgrundsätzen (§ 3 BNO) verschiedene wichtige Vorgaben zur Gestaltung von Freiräumen festgelegt. Namentlich zur Strassenraumgestaltung inklusive Vorgärten (§ 42 Abs. 2 und § 56 BNO), zu den Spiel- und Aufenthaltsbereichen (§ 48 BNO), zum Umgang mit bestehenden Bäumen bei Neubauten (§ 55 Abs. 3 BNO) und zur Siedlungsrandgestaltung (§ 57 BNO). In den Bestimmungen zum Gebiet "Ortskern Ost" sowie der Dorfkernzone wird das Thema nochmals spezifisch aufgegriffen. Dies wird insgesamt als zweckmässig beurteilt.

Natur im Siedlungsgebiet

Die nutzungsplanerische Festsetzung diverser Naturobjekte im Siedlungsraum wird unterstützt und sichert der Gemeinde wichtige ökologische und klimatische Funktionen im Siedlungsraum. Mit der Festsetzung von Grünzonen im Siedlungsgebiet und am Siedlungsrand werden wichtige ökologische und landschaftliche Funktionen gesichert. Dies ist sachgerecht.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Die revidierte BNO greift das Thema an verschiedenen Stellen auf. So zum Beispiel bei den Bestimmungen zur Arbeitszone (§ 15 Abs. 4 oder Abs. 6), bei den öffentlich zugänglichen Räumen beziehungsweise den Fusswegverbindungen (§ 50), den Planungsgrundsätzen (§ 3), beim Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost" (§ 4) oder den allgemeingültigen Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete (§ 5). Ferner weist die vorliegende BNO auch auf den Leitfaden des Kantons "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" hin.

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mit der Erarbeitung des REL, dem Masterplan "Zentrumsentwicklung Kernzone Ost Niederlenz" und insbesondere dem überkommunalen KGV⁴ wurden die Grundlagen und Bedürfnisse mit entsprechenden Massnahmen der Gemeinde Niederlenz hinsichtlich der Abstimmung von Siedlung und Verkehr geschaffen, die mit der vorliegenden Planung abgestimmt sind. Dies wird unterstützt.

Im Planungsbericht wird die Abstimmung von Siedlung und Verkehr (Kapitel 4.1) detailliert und sachgerecht erläutert. Schlüsselgebiete werden mit einer entsprechenden Sondernutzungsplanpflicht belegt, damit unter anderem die Erschliessung (MIV⁵, Fuss- und Veloverkehr) und Parkierung sachgerecht gelöst werden kann.

Strategie "mobilitätAARGAU"

Der Grosse Rat hat am 13. Dezember 2016 die Strategie Kanton Aargau "mobilitätAARGAU" beschlossen. Im Zielbild dieser Strategie sind die angestrebten Veränderungen der einzelnen Verkehrsarten am Gesamtverkehr nach Raumtyp bis 2040 differenziert dargestellt. In der Stossrichtung I ist festgehalten, dass das Verkehrsangebot mit dem Raumkonzept abzustimmen ist. Das Zielbild für den MIV zeigt eine Abnahme des MIV-Anteils am Gesamtverkehr.

Das Angebot an öffentlich zugänglichen Parkfeldern in einer Gemeinde spielt bei der Beeinflussung des MIV-Anteils eine wesentliche Rolle. Der Entscheid, öffentliche sowie öffentlich nutzbare Parkfelder zu bewirtschaften (§ 46 BNO), erscheint in dieser Hinsicht richtig. Auch die Bestimmungen zum autoarmen Wohnen (§ 45 BNO) spielen in dieser Hinsicht eine wichtige Rolle.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Gemäss den Ausführungen der Gemeinde können die bislang unbebauten Flächen als erschlossen beurteilt werden oder es besteht ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan. Die Planungsbehörde sieht keinen weiteren Handlungsbedarf.

⁴ Kommunalen Gesamtplan Verkehr

⁵ Motorisierter Individualverkehr

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Bei den Auszonungen werden Bauzonen der Naturschutzzone beziehungsweise Magerwiesen zugewiesen. Sie haben folglich keine Veränderung der Landwirtschaftszone oder der FFF zur Folge. Es erfolgen keine räumlichen Veränderungen des Landwirtschaftsgebiet oder der FFF.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte

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

3.4.3 Naturschutzzone und -objekte im Kulturland

Das kommunale Landschaftsinventar wurde im Hinblick auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung aktualisiert. Grösstenteils werden die bis anhin geschützten Objekte weiterhin in der Nutzungsplanung berücksichtigt. Die Schutzentlassung einzelner Objekte ist begründet. Die Aufnahme neuer Objekte, insbesondere Gehölzstrukturen im Siedlungsraum, ist begründet und erscheint sachgerecht. Die Liste der Naturobjekte umfasst somit neu 54 Objekte.

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

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Materialabbauzone

An der Abgrenzung der Materialabbauzone sowie den Bestimmungen (§ 29 BNO) wird unverändert festgehalten.

"Hard" (Kieswerk)

Aufgrund noch erforderlicher Abklärungen wird vorläufig auf eine Änderung im Gebiet "Hard" verzichtet. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland erfolgen lediglich geringfügige Arrondierungen.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

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

a) Öffentliche Gewässer

Die offen fliessenden Gewässer, namentlich der Aabach, der ehemalige Mülkanal, das Umgebungsgewässer STAWO, das Gewässer "Aabachmatte" sowie das Umgebungsgewässer KIW sind im BZP/KLP im Orientierungsinhalt dargestellt. Ebenso die drei Kanäle Hetex, STAWO und KIW. Dies ist sachgerecht.

b) Raumbedarf der Fliessgewässer

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat die Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen

sämtliche Gewässerräume basierend auf den vorgenannten Grundlagen in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden um. Dazu sind grundsätzlich überlagernde flächenhafte Gewässerraumzonen umzusetzen und in den Planwerken zu vermassen. Dies gilt für sämtliche offenen fließenden Gewässer sowie auch für die eingedolten Bachabschnitte innerhalb Bauzonen.

Die Gemeinde Niederlenz setzt die genannte neuste Umsetzungsanforderung mit flächenhafter Gewässerraumzonen innerhalb sowie ausserhalb der Bauzonen um.

Aabach (2.06.000)

Gemäss dem Planungsbericht wird bei Aabach von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 10 m ausgegangen. Entlang des Aabachs wird somit zumindest abschnittsweise eine Gewässerraumzone von 32 m umgesetzt. Dies entspricht auch der Umsetzung in der Gemeinde Lenzburg. Die Betrachtung der notwendigen Gewässerraumbreite wurde abschnittsweise wie folgt vorgenommen:

Gemeindegrenze Lenzburg bis Fabrikmaten / Hetex-Areal

In diesem Abschnitt wird der Gewässerraum mit einer Breite von 32 m und einem Uferstreifen entlang des Hetex-Kanals von 3 m umgesetzt. Die 35 m breite Gewässerraumzone umfasst den rechten Uferstreifen von 6 m ab der Uferlinie, den Aabach und die Fläche zwischen Aabach und Kanal sowie den Hetex-Kanal mit einem Uferstreifen von 3 m ab der westlichen Uferlinie des Kanals. Dies ist sachgerecht.

Fabrikmaten bis zum Hetex-Areal (mittig)

In diesem Abschnitt wurde durchgehend eine Gewässerraumzone mit einer Breite von 32 m umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Hetex-Areal (mittig) bis Brunnrain (Grenze zu Hetex-Areal)

In diesem Abschnitt wurde auf eine Gewässerraumumsetzung verzichtet. Der entsprechende Gewässerabschnitt wurde im Zonenplan mittels Symbolik gekennzeichnet und in der Legende des KLP/BZP als "Zwischenzeitliche Aussparung der Gewässerraum-Umsetzung" ausgewiesen. Dies ist zweckmässig.

Für diesen Abschnitt gelten wie im Planungsbericht (Kapitel 4.2.7) richtig festgehalten die Übergangsbestimmungen nach GSchV.

Brunnrain

Die Gewässerraumzone umfasst die Gewässerparzelle sowie einen Uferstreifen auf der rechten Seite ab Parzellengrenze von 6 m und auf der linken Seite von 4 m ab der Gewässerparzellengrenze. Dem kann zugestimmt werden.

Dorfrain bis Mühlestrasse

In diesem dicht überbauten Abschnitt wurde der Gewässerraum westlich des Aabachs auf 4 m und östlich auf 6 m ab Uferlinie reduziert. Dem kann zugestimmt werden.

Mühlestrasse bis Würbler AG

Rechtsseitig innerhalb der dicht überbauten Dorfkernzone wird der Gewässerraum mit einem Abstand von 4 m ab Uferlinie umgesetzt. Ab dem Nordrand der Dorfkernzone bis zur nördlichen Fassade des substanzgeschützten Gebäudes Nr. 922B wurde der Gewässerraum östlich des Aabachs mit einem Uferstreifen von 6 m ab Uferlinie umgesetzt. Ab der Nordfassade des Gebäudes Nr. 922B wird die Gewässerraumzone mit 16 m ab Bachachse fortgeführt. Dem kann zugestimmt werden.

Linksseitig ab der Mühlestrasse bis zur Brücke Stampfmatt wird durchgehend eine Gewässerraumzonenbreite von 16 m ab Bachachse umgesetzt. Im Bereich östlich der Parzelle 1978 wird der Ge-

wässerraum zweckmässig erweitert und auf die dortige Grünzone abgestimmt. Nicht so jedoch östlich der Parzelle 185. Die Gewässerraumzone hat dort die gesamte Grünzone zu umfassen und bis an die Grenze der Parzelle 185 zu ragen. (**Vorbehalt**)

Ab der Brücke bis zur Nordfassade des substanzgeschützten Gebäudes Nr. 922A wird ein Uferstreifen von 6 m ab Uferlinie und anschliessend eine Zonenbreite von je 16 m ab Bachachse umgesetzt, was sachgerecht ist.

Würgler AG bis Gemeindegrenze Möriken-Wildegg:

Die Gewässerraumzone wird teilweise mit einer Breite von 32 m umgesetzt. Im letzten Abschnitt, ab der Wildeggerstrasse bis zur Gemeindegrenze Möriken-Wildegg wurde der Gewässerraum auf die voraussichtliche Gewässerzonenbreite der Gemeinde Möriken-Wildegg von 29,5 m angeglichen. Weiter wurde auf eine Umsetzung des Gewässerraums im Wald verzichtet. Dies ist sachgerecht.

Kanäle Hetex (2.06.015), STAWO (2.06.005) und KIW (2.07.008)

Die Kanäle Hetex, STAWO und KIW sind künstlich angelegt und weisen aufgrund der betonierten Sohle und den beidseitigen Mauern keine besondere ökologische Bedeutung auf. Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV wird daher grösstenteils auf die Umsetzung eines Gewässerraums verzichtet. Ausschliesslich der Hetex-Kanal beziehungsweise dessen Bauwerk wird ab der Gemeindegrenze zu Lenzburg, auf einer Länge von rund 165 m, östlich durch den Gewässerraum des Aabachs und westlich mit einem Gewässerraum von 3 m ab der Ufermauer geschützt. Dem kann zugestimmt werden.

Grundwasser

Die Thematik Grundwasser wird im Planungsbericht korrekt abgehandelt.

3.5.2 Hochwassergefahren

Der Verzicht auf die Festlegung von Hochwassergefahrenzonen wird mit den sehr kleinen Schutzdefizitflächen, die sich in der Grünzone und innerhalb des Gewässerraums befinden begründet. Dies ist im vorliegenden Fall sachgerecht.

3.5.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AwaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen. Auf Gemeindegebiet von Niederlenz wird das Waldareal im BZP/KLP korrekt dargestellt.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden korrekt als "Naturschutzzone Wald" in den KLP übernommen. Es wurden weiter noch zusätzlich Feuchtgebiete als Naturschutzzone Wald ausgeschieden.

Die vertraglich gesicherte Altholzinsel im Gebiet "Wilägere" ist ebenfalls korrekt im BZP/KLP dargestellt.

3.6 Umweltschutz

Lärm

Nach einem Vorfall in der Kunststofffabrik von Mitsubishi Chemical Advanced Materials wird ein neues Lüftungssystem geplant, das Emissionen künftig in das Industriegebiet lenken soll. Die Gemeinde führt aus, dass die Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte (IGW⁶ ES⁷ II) für die Gebiete „Bölle Nord“ und „Bölle Süd“ damit im Baubewilligungsverfahren sichergestellt und die Lärmproblematik auf Stufe Nutzungsplanungsrevision als erledigt betrachtet werden könne.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Richtigkeit und Korrektheit dieser Einschätzung der Gemeinde von zentraler Bedeutung sind. Dies, weil das Bundesgericht in seinem Entscheid zur Überbauung "Bölle Süd" vom 16. März 2016 (BGE 142 II 100) eindeutig festgehalten hat, dass eine Ausnahmebewilligung von der Einhaltung der IGW (Art. 31 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung [LSV]) nicht in Betracht komme. Im Bundesgerichtsentscheid ist zudem festgehalten, dass wenn das Gebiet "Bölle Süd" nicht wie vorgesehen überbaut werden könne, die Nutzungsplanung zu überprüfen sei (Planbeständigkeit beachten). Wird an der Wohnnutzung festgehalten, müssten Massnahmen zur Emissionsbegrenzung an der Quelle oder auf dem Übertragungsweg (oder eine Kombination von beidem) geprüft werden.

Aufgrund der diversen Lärmgutachten, die im Zusammenhang mit den Überbauungen in den Gebieten "Bölle Süd" und "Bölle Nord" erstellt wurden, wird aus fachlicher Sicht daran gezweifelt, dass nur mit dem neuen Lüftungssystem die Einhaltung der IGW der ES II bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen im Gebiet "Bölle Süd" gewährleistet ist. Diese Lärmgutachten identifizierten eine Vielzahl von Lärmquellen, die zur Überschreitung der massgebenden Grenzwerte beitrugen.

(wichtiger Hinweis)

Störfallvorsorge

Im Planungsgebiet verlaufen sowohl eine Erdgashochdruckleitung (64 bar der GVM⁸) mit einem Konsultationsbereich von 100 m sowie die Nationalstrasse A1 Zürich–Bern. Vom Konsultationsbereich direkt betroffen sind unter anderem die Gebiete "Hammer" und "Fabrikmatte". Beide Gebiete unterliegen einer Gestaltungsplanpflicht. In den Zielvorgaben wird eine angemessene Auseinandersetzung mit der Störfallvorsorge gefordert. Weiter ist festgehalten, dass eine Festsetzung von Massnahmen gemäss dem Anhang der Planungshilfe des Bundesamts für Raumentwicklung zu prüfen ist.

Mit der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht und der entsprechenden Auflage zur Störfallvorsorge gelten die Anforderungen der Störfallvorsorge als stufengerecht abgebildet.

3.6.1 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen, die neu online ([AGIS](#)) zugänglich sind, werden korrekterweise nicht mehr in der Nutzungsplanung dargestellt. Diese Karte ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben beizuziehen. Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Die gesetzlich verankerte Meldepflicht bleibt auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bestehen (§ 41 KG).

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Am 1. November 2021 trat die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft. In der Vorlage wurde die Revision bereits berücksichtigt.

⁶ Immissionsgrenzwert

⁷ Empfindlichkeitsstufe

⁸ Gasverbund Mittelland AG

Die Bestimmung beziehungsweise die Struktur der BNO erscheint teilweise komplex und umständlich. So sind beispielsweise die Bestimmung für das Gebiet "Hetex" auf vier verschiedene Paragraphen (§§ 5, 7, 10 und 12 BNO) verteilt. Bestimmungen zur "Fabrikmatte" finden sich in den §§ 5, 7, 10, 15 und 16. Es liegt in der Zuständigkeit und im Interesse der Gemeinde (als Anwenderin), entsprechende Anpassungen in Betracht zu ziehen. **(wichtiger Hinweis)**

Zur abschliessenden Vorprüfung liegt lediglich eine BNO-Synopse vor. Dabei handelt es sich um ein Hilfsdokument, das – in erster Linie gemeindeintern – die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO aufzeigt. Für die Genehmigung wird die Synopse in eine "ordentliche" BNO zu überführen sein. Angesichts der vielen Änderungen ist bei der Überführung besondere Sorgfalt walten zu lassen.

3.8 Verschiedenes und Formelles

Der Planungsbericht enthält beispielsweise zu den Aufforstungszonen (Kapitel 4.2.2) – die es nun nicht mehr gibt – oder auch in Kapitel 4.1 veraltete oder unzutreffende Aussagen. Da die Unterlagen der interessierten Bevölkerung als Informationsinstrument dienen, haben sie korrekt und eindeutig zu sein. Es erscheint ratsam, die Unterlage einer sorgfältigen Prüfung zu unterziehen. Unklar oder falsche Ausführungen könnten andernfalls zu Verunsicherungen führen.

In den Unterlagen werden planerische Massnahmen und Änderungen an der Vorlage teilweise mit der kantonalen Vorprüfung begründet. Dies mag, wenn ein Inhalt nicht genehmigungsfähig ist, punktuell zutreffen. Formulierungen wonach die kantonale Vorprüfung Grund für die Festlegung der zulässigen Verkaufsfläche ist, erwecken allerdings einen falschen Eindruck. Es obliegt der zuständigen Planungsbehörde eine aus eigenen Überlegungen begründete, rechtskonforme und richtplankonforme Regelung zu entwickeln.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme des im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalts.

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

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

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Oliver Hager
Sektionsleiter



Thomas Roduner
Kreisplaner