

Gesamtrevision Nutzungsplanung, Niederlenz - Auswertung Stellungnahme Kant. VP 28.09.2022


blauer Text = Anpassung Flury

gelb markierter Text = Rückfragen Gemeinde

rot markierter Text = Rückfrage Kreisplaner

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
2. Gesamtbeurteilung		
2.3 Planungsrechtliches Verfahren		
Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.	Mitwirkungsverfahren wird nach Bereinigung mit Kanton durchgeführt.	<i>Mitwirkungsverfahren ist nach Bereinigung der 1. Kant. VP vorgesehen. Nach Bereinigung des Ergebnisses der Mitwirkung wird die Vorlage zur 2. Kant. VP eingereicht.</i>
3. Vorprüfungsergebnis		
3.2 Regionale Abstimmung		
Die Angestrebte Entwicklung deckt sich grundsätzlich mit den Regionalen räumlichen Entwicklungskonzept (REK) LLS formulierten regionalen Zielsetzungen.	Stellungnahme LSS auch in die Matrix nehmen. Zum Abgleichen.	
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.	Dichten überprüfen, evtl. Anreiz für Innenentwicklung einführen wie Reinach	<i>Die Dichten wurden überprüft. Es wurden diverse Gebiete wieder auf die ursprüngliche Zonierung zurückgenommen. Es wird ein Anreiz für die Innenentwicklung in der BNO aufgenommen.</i>
Die Umzonung des "Hetex-Areals" (WA3 und Zentrumszone) wird begrüsst, ebenso die Einzonung im Gebiet "Hard". 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.	GP-Pflicht einführen und Zusatz, dass auf ein GP verzichtet werden kann, wenn ein Varianzverfahren durchgeführt wird.	<i>Die GP Pflicht wird für das Hetex-Areal sowie für die angrenzenden ESP-Gebiete eingeführt und zudem ein Testplanungsverfahren vorgeschrieben. Gartenbauschule: GP-Pflicht einführen und Zusatz, dass auf ein GP verzichtet werden kann, wenn ein Varianzverfahren durchgeführt wird.</i>
3.3 Nutzungsplanung Siedlung		
3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand		
Die Bauzonenstatistik im Planungsbericht weist Nettobauzonenflächen aus. Für die Überprüfung wurden die	Wegleitung sichten und Statistik anpassen	<i>Statistik wird angepasst. Strassen werden nicht mitgerechnet.</i>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
Strassenflächen miteingerechnet. Die im Planungsbericht ausgewiesenen Einwohnerdichten sind daher rund 10 % zu hoch. Die Zahlen und Aussagen sind auf die wegleitende Richtplansystematik anzupassen (Vorbehalt).		<i>Planungsbericht wird angepasst. (Vorbehalt wird entsprochen)</i>
3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)		
Unüberbaute Wohn- und Mischzonen		
Im Planungsbericht ist zu erläutern, weshalb die unbebauten Flächen nicht bereits bis in 15 Jahren entwickelt werden können. Gestützt auf Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) würde dies eine zu grosse Bauzone suggerieren, was vorliegend nicht zutrifft (Vorbehalt).	Planungsbericht ergänzen und Vorbehalt bereinigen	<i>Wird im Planungsbericht ergänzt. (Vorbehalt wird entsprochen)</i>
Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2035/240		
Die deutliche Steigerung in den zahlreichen, teilweise grossflächigen Gebieten, in denen um ein Geschoss aufgezont wird, ist durchaus möglich, scheint jedoch sehr hoch. Die angenommene Steigerung der Einwohnerdichte in bereits bebauten Wohn- und Mischzonen bis 2040 ist kaum realisierbar. Es wird empfohlen, die Aussagen im Planungsbericht (Kapitel 5.2) zu korrigieren (Hinweis).	Planungsbericht und Einwohnerdichten anpassen	<i>Zonierungen und AZ wurden gegenüber der 1. VP angepasst. - Anpassung des Planungsberichts, systematische Überprüfung der Berechnungen (Hinweis wird entsprochen)</i>
Grossflächige Um- und Aufzonungen führt zu vielen Personen, die unmittelbar von der Planung betroffen sind, was sehr hohe Anforderungen an Kommunikation, Dialog und Einbezug mit sich bringt. Ebenfalls umso wichtiger wird die Qualitätsförderung und -sicherung (wichtiger Hinweis).	Mitwirkungsverfahren entsprechend Aufgleisen, evtl. mit Sprechstunden und evtl. Gebietsweise Infos.	<i>- Informationsveranstaltung / Fragestunden werden dem Gemeinderat beantragt (Hinweis wird berücksichtigt).</i>
Schlüsselgebiet Hetexareal bietet bei reiner Wohnnutzung ein Potential von ca. 400 Personen. Aus fachlicher Sicht ist zu prüfen, ob die Innenentwicklung im "Hetex-Areal" einen grösseren Beitrag leisten kann und dadurch andere Gebiete entlastet werden können (wichtiger Hinweis).	Mit Th. Frei wurde geklärt, was genau gemeint ist mit grösserem Beitrag und Entlastung anderer Gebiete (dort weniger dicht? Kompensation) Hetex-Areal (Zentrumsgebiet mit mehr Wohnanteil könnte entlasten. Angedachte Aufzonungen wurden reduziert.	<i>- Die Entwicklung des Hetex-Areals, die grössere Beitragsleistung und die Entlastung der angrenzenden Gebiete wurde überprüft. - Die BNO wurde entsprechende angepasst, so dass der Anteil an Wohnen vergrössert wurde. - im Gegenzug wurden auf die Aufzonung von diversen Gebieten verzichtet</i>
Gemäss gesamtkantonalen Siedlungsstrategie ist es wichtig, dass gerade Gemeinden im urbanen Entwicklungsraum eine deutliche Urbanität entwickeln. Dies bedeutet vor allem Konzentration öffentlicher und privater Funktionen an zentralen,	Mit Frei klären, was genau gemeint ist	<i>- deutliche Urbanität entwickeln: Die Bevölkerung hat sich verändert. Es ist notwendig, in die richtige Richtung zu gehen. Vor der Realisation eines Riesenprojekts sollte eine</i>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
<p>urbanen Orten. Aus fachlicher Sicht bieten die Gebiete "Hetex", "Stampfmatte/Stationsweg" und "Ortskern Ost / Rössligasse" entsprechende Potenziale (siehe Planungsbericht, Kapitel 5.1). Dabei sind jedenfalls die untenstehenden Hinweise zum Ortsbild zu beachten (wichtiger Hinweis)</p>	<p>Das Gewerbe- und Produktionsgebiet von Niederlenz erstreckt sich von Norden nach Süden, westlich der Kantonsstrasse. Aufgrund der angestrebten Konzentration werden Qualitätssicherung und eine gute Einpassung in das Ortsbild bereits bei der Umsetzung der Gestaltungspläne berücksichtigt. Dasselbe gilt für die Erweiterung der Dorfkernzone östlich der Kantonsstrasse.</p>	<p><i>Testplanung durchgeführt werden für das Hetex-Areal und die Angrenzenden ESP-Gebiete.</i></p>
<p>3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen</p>		
<p>Gebiet "Fabrikmatte" / Parzelle 725</p>		
<p>Das Gebiet "Fabrikmatte" und die Parzelle 725 sind Teil des im Richtplan festgesetzten Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung "Hammermatte" (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.1). Gemäss Richtplan sind für diesen ESP produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) als Vorrangnutzungen vorgesehen. Damit sind für diesen Standort Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN) ausgeschlossen. Eine Abweichung von der Vorrangnutzung in der Nutzungsplanung ist nur möglich, wenn die Eignung für andere, regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.4).</p> <p>Weiter legt der Richtplan fest, dass sowohl neue Standorte für PN (dazu gehören Nutzungen mit einer Verkaufsfläche ab 3'000 m²) als auch Erweiterungen bestehender Standorte ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete der Kernstädte, Urbanen Entwicklungsräume oder der Ländlichen Zentren als Einzelstandort im Richtplan festgesetzt werden müssen. Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Verkaufsflächen von 500 bis 3'000 m²) und Erweiterungen bestehender Standorte bedürfen ausserhalb der oben genannten Gebiete einer ausdrücklichen Grundlage in der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S. 3.1, Planungsanweisungen 1.1, 1.2 und 3.2).</p> <p>Gemäss den neuen BNO-Bestimmungen zu den Arbeitszonen (§ 15 Abs. 1 BNO) sind für das Gebiet "Fabrikmatte"</p>	<p>Mit Frei klären, was genau gemeint ist, Flächen evtl. reduzieren</p> <p>Kantonaler Richtplan Kapitel R 1 Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sind entwicklungsfähige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in Kernstädten, urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen.</p>  <p>Kapitel S 1.3 Eignung der ESP-Standorte: - Produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN): Maschinenindustrie und Baugewerbe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Die Grösse der bestehenden Verkaufsflächen wurden ermittelt.</i> - <i>Die maximalen Verkaufsflächen und Nutzungen wurden neu festgelegt und aufeinander abgestimmt.</i> - <i>(Vorbehalt wurde berücksichtigt)</i>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022																								
<p>sowie für die Parzelle 725 pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m² Aussenverkaufsfläche zulässig. Damit ist nicht gewährleistet, dass für diesen Standort gesamthaft nicht mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche realisiert werden kann. Die beiden Gebiete liegen zudem in unmittelbarer Nähe zum "Hetex-Areal", wo die BNO-Bestimmungen ebenfalls grosse Verkaufsnutzungen (bis 5'000 m²) zulassen (vgl. § 12 Abs. 1 BNO, siehe unten).</p> <p>Arbeitszonen sind keine Kern- und Zentrumsgebiete im Sinne des Richtplankapitels S 3.1, womit Standorte mit hohem Personenverkehr ohne vorgängige Standortfestsetzung im Richtplan nicht zulässig sind. Eine Nutzung mit hohem Personenverkehr würde zudem der gemäss Richtplan geltenden Vorrangnutzung für den ESP "Hammermatte" widersprechen. Eine Abweichung von der Vorrangnutzung müsste regional abgestimmt und begründet werden (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.4). Bestehende Nutzungen geniessen Besitzstandsgarantie im Sinne von § 68 BauG1. Ihr Weiterbestehen wird auch durch eine einschränkende Nutzungsplanbestimmung nicht in Frage gestellt.</p> <p>Die BNO-Bestimmungen sind entsprechend anzupassen. Zu berücksichtigen sind die räumliche und funktionale Verflechtung mit Lenzburg, die unmittelbare Lage zum "Hetex-Areal" sowie die Verkehrserschliessung (Vorbehalt).</p>	<p>- Arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN): Dienstleistungen, Büros, Verwaltungseinheiten (ohne Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf)</p> <p>- Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN): grosse Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte, stark verkehrserzeugende Dienstleistungsbetriebe, publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen mit vergleichbaren verkehrlichen Auswirkungen</p> <p>Kapitel S 3.1 Neue Nutzungen mit hohem Personenverkehr brauchen: – keine Festsetzung des Standorts im Richtplan, wenn sie in den Kern- und Zentrumsgebieten urbaner Entwicklungsräume und ländlicher Zentren oder in ESP mit entsprechender Vorrangnutzung (siehe Richtplan, Kapitel S 1.3) liegen, – eine Festsetzung des Standorts im Richtplan in den übrigen Gebieten, wenn die Nettoladenfläche oder die Anzahl Parkfelder oder die Anzahl Fahrten die Schwellenwerte des Richtplans übersteigt (3'000 m² oder 300 Parkfelder oder 1'500 Fahrten pro Tag), – eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung in allen Gebieten mit Ausnahme der Kern- und Zentrumsgebiete urbaner Entwicklungsräume und ländlicher Zentren, wenn die Nettoladenfläche 500 m² überschreitet.</p> <table border="1" data-bbox="801 970 1413 1342"> <thead> <tr> <th>Richtplan</th> <th>Kern- und Zentrumsgebiete in urbanen Entwicklungsräumen oder ländlichen Zentren</th> <th>Übrige Gebiete</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Standorte mit hohem Personenverkehr</td> <td>Kein Richtplanverfahren erforderlich</td> <td>Richtplanverfahren notwendig (Standortfestsetzung im Einzelfall)</td> </tr> <tr> <td>Standorte mit hohem Güterverkehr</td> <td colspan="2">Kein Richtplanverfahren erforderlich</td> </tr> <tr> <th>Nutzungsplan</th> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Standorte mit hohem Personenverkehr</td> <td>Grundzonierung genügt</td> <td>Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich</td> </tr> <tr> <td>Standorte mit hohem Güterverkehr</td> <td colspan="2">Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich</td> </tr> <tr> <td>Mittelgrosse Verkaufsnutzungen</td> <td>Grundzonierung genügt</td> <td>Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich</td> </tr> <tr> <td>Kleine Verkaufsnutzungen</td> <td colspan="2">Grundzonierung genügt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden</p>	Richtplan	Kern- und Zentrumsgebiete in urbanen Entwicklungsräumen oder ländlichen Zentren	Übrige Gebiete	Standorte mit hohem Personenverkehr	Kein Richtplanverfahren erforderlich	Richtplanverfahren notwendig (Standortfestsetzung im Einzelfall)	Standorte mit hohem Güterverkehr	Kein Richtplanverfahren erforderlich		Nutzungsplan			Standorte mit hohem Personenverkehr	Grundzonierung genügt	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich	Standorte mit hohem Güterverkehr	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich		Mittelgrosse Verkaufsnutzungen	Grundzonierung genügt	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich	Kleine Verkaufsnutzungen	Grundzonierung genügt		<p>- Für das Gebiet Fabrikmatten sowie die Parzelle Nr. 725 sind Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig. Weiter sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'100 m² Aussenverkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Fabrikmatten maximal 2'000 m² für reine Verkaufsflächen und max. 3'000 m² mit Aussenverkaufsflächen zulässig. Damit ist sichergestellt, dass die max. Verkaufsflächen auf der Fabrikmatten nicht überschritten werden.</p> <p>- Die Zentrumszone Z ist bestimmt für eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen, Verkaufsnutzungen von max. 1'100 m² Verkaufsfläche pro Laden und insgesamt 5'000 m² Verkaufsfläche für die gesamte Zone und für Wohnen. (Vorbehalt berücksichtigt)</p>
Richtplan	Kern- und Zentrumsgebiete in urbanen Entwicklungsräumen oder ländlichen Zentren	Übrige Gebiete																								
Standorte mit hohem Personenverkehr	Kein Richtplanverfahren erforderlich	Richtplanverfahren notwendig (Standortfestsetzung im Einzelfall)																								
Standorte mit hohem Güterverkehr	Kein Richtplanverfahren erforderlich																									
Nutzungsplan																										
Standorte mit hohem Personenverkehr	Grundzonierung genügt	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich																								
Standorte mit hohem Güterverkehr	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich																									
Mittelgrosse Verkaufsnutzungen	Grundzonierung genügt	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich																								
Kleine Verkaufsnutzungen	Grundzonierung genügt																									

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022																												
	<p>Verkaufsnutzungen ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung.</p> <p>Kapitel S 1.3 Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen: 1.1 Als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler (Nr. 1 – 16) und regionaler (Nr. 17 – 26) Bedeutung werden folgende ESP-Standorte mit ihren Vorrangnutzungen festgesetzt.</p> <table border="1" data-bbox="817 611 1424 756"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nr. Standort</th> <th rowspan="2">Substandort</th> <th colspan="3">Nutzungsbezeichnung</th> </tr> <tr> <th>PVN</th> <th>APN</th> <th>GFN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">ESP von kantonaler Bedeutung</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Lenzburg / Niederlenz</td> <td>Bahnhof / Hero</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Hammermatte</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Lenzhard</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Standort	Substandort	Nutzungsbezeichnung			PVN	APN	GFN	ESP von kantonaler Bedeutung					8	Lenzburg / Niederlenz	Bahnhof / Hero	X	X			Hammermatte	X	X			Lenzhard	X	X	
Nr. Standort	Substandort			Nutzungsbezeichnung																										
		PVN	APN	GFN																										
ESP von kantonaler Bedeutung																														
8	Lenzburg / Niederlenz	Bahnhof / Hero	X	X																										
		Hammermatte	X	X																										
		Lenzhard	X	X																										
<p>«Hetex-Areal»</p> <p>Das "Hetex-Areal" soll von der Arbeitszone in die Zentrumszone sowie im nördlichen Teil in eine Wohn-/Arbeitszone WA3 umgezont werden. Gemäss § 12 Abs. 1 BNO sind Verkaufsnutzungen von insgesamt 5'000 m2 Nettoladenfläche für die gesamte Zone zulässig und der maximale Wohnanteil ist auf 25 % beschränkt (§ 12 Abs. 2 BNO).</p> <p>Aus fachlicher Sicht ist nicht ausgeschlossen, das Gebiet im Sinne der oben erwähnten Richtplanaussagen als Kern- und Zentrumsgebiet zu betrachten. Dazu gilt es jedoch, die planerische Grundlage zugunsten einer urbanen Entwicklung sicherzustellen (siehe oben, Ziffer 3.3.2 und unten, Ziffer 3.3.6). Die Unterlagen sind entsprechend zu schärfen (Vorbehalt).</p>	<p>Mit Frei klären, was genau gemeint ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siehe Ausschnitt Kantonaler Richtplan Aspekte: Aufzoning möglich? / Lidl / Gewässerraum Problem / Heizzentrale / Gewerbeproduktion / Dichten - Klarstellen, wo sich in den Arbeitszonen I und II die Intensivarbeitsplätze befinden. - Prüfen, wieviel mehr Wohnen zugelassen werden kann. Heute ist 25% Wohnen zugelassen. Die Erhöhung des Wohnanteils kann Urbanität herstellen. - Hammer und Fabrikmatte, beide Gebiete haben Verkaufsflächen. Es würde 2 Zentren geben. Unterscheide die Standorte. - Klarstellen, dass es mehr als 3000 m2 Verkaufsfläche gibt. (bei mehr als 3'000m2 Verkauf wird ein Richtplan benötigt) 	<p><i>Für die Gebiete Hetex, Fabrikmatte und Hammer ist ein qualifiziertes Dialogverfahren (bspw. Dialogverfahren) erforderlich, welches die Basis für den anschließenden Gestaltungsplan bildet. Die Ziele für diese Verfahren sind nachfolgend und in den Zonenvorschriften festgehalten.</i></p> <p><i>Beschränkung des Wohnanteils wird aufgrund der neuen Zielsetzungen aufgehoben bzw. minimal Anteile für Gewerbe und Wohnen festgelegt.</i></p> <p><i>Zonierungen und AZ wurden gegenüber der 1. VP angepasst.</i></p> <p><i>(Vorbehalt berücksichtigt)</i></p>																												

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
<p>Neu gilt für das ganze Hetex-Areal eine GP-Pflicht. Gemäss dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) Region Lenzburg/Niederlenz, ist die Lenzburgerstrasse (K 248) zu Verkehrsspitzenstunden stark belastet und der öffentliche Verkehr (öV) wird teilweise eingeschränkt. Deshalb ist es zentral, eine gute Erschliessung mittels öV sowie Fuss- und Veloverkehr sicherzustellen. Im Planungsbericht fehlen konzeptionelle Überlegungen zur Nutzung/Weiterentwicklung des Areals und inwiefern weitere Verkaufsnutzungen überhaupt zugelassen werden sollen (und welche aktuell bereits bestehen); insbesondere auch im Zusammenhang mit den Entwicklungen im ESP "Hammermatte" beziehungsweise dem Gebiet "Fabrikmatte" und der Parzelle 725 (vgl. oben). Hierzu sind Klärungen nötig (Vorbehalt).</p>	<p>Mit Frei an Sitzung klären, was genau gemeint ist</p> <p>Siehe Ausschnitt Kantonalen Richtplan</p> <p>Das Verfahren für die "Hetex-Areal" Gestaltungsplan-Pflicht hat noch nicht begonnen. Die Grundeigentümer müssen sich noch einigen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird vorgeschlagen, eine Testplanung oder andere qualitative Verfahren, Wettbewerbe oder Studienverfahren durchzuführen. Dies sollte formuliert werden. - Je nach GP-Formulierung kann eine GP-Pflicht vermieden werden. - Vorschlag: Entwicklungsgebiet entlang des Hetex-Areals, Hammer und Fabrikmatte. - Vorschlag: Hetex-Areal als Zentrumsgebiet und die anderen als Betrachtungsperimeter in der Testplanung einbeziehen. 	<p><i>Für die Gebiete Hetex, Fabrikmatte und Hammer ist ein qualifiziertes Dialogverfahren (bspw. Dialogverfahren) erforderlich, welches die Basis für den anschliessenden Gestaltungsplan bildet. Die Ziele für diese Verfahren sind in den Zonenvorschriften festgehalten.</i></p> <p><i>Parz. 725 wird nicht mit einer GP-Pflicht belegt. (Vorbehalt berücksichtigt)</i></p>
<p>Die Zielformulierungen zum GP sind entsprechend zu ergänzen (§ 8 BNO). Spätestens im Rahmen der Erarbeitung des GP ist ein Konzept zur Nutzung und Weiterentwicklung des Areals zu erarbeiten. Daraus abgeleitet muss aufgezeigt werden, wie künftig die Verkehrserschliessung verbessert werden kann (Fokus öV und attraktiveren Fuss- und Veloverbindung). Die unmittelbare Lage zum ESP "Hammermatte" beziehungsweise dem Gebiet "Fabrikmatte" und der Parzelle 725 sowie die räumliche und funktionale Verflechtung mit Lenzburg sind dabei angemessen zu berücksichtigen (Vorbehalt).</p>	<p>Mit Frei klären, BNO klären genaue Zielformulierung ergänzen</p> <p>Das Verfahren für die "Hetex-Areal" Gestaltungsplan-Pflicht hat noch nicht begonnen. Die Grundeigentümer müssen sich noch einigen. Es ist neu für die</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Für die Gebiete Hetex, Fabrikmatte und Hammer ist ein qualifiziertes Dialogverfahren (bspw. Dialogverfahren) erforderlich, welches die Basis für den anschliessenden Gestaltungsplan bildet. Die Ziele für diese Verfahren sind nachfolgend und in den Zonenvorschriften festgehalten.</i> - <i>Ziele für die Testplanungen und GP wurden formuliert (Vorbehalt berücksichtigt)</i>
<p>Gebiet "Hammer"</p>		
<p>Gemäss § 16 Abs. 2 BNO ist die Arbeitszone Hammer für Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte vorgesehen. PVN wären damit ausgeschlossen. Dies widerspricht dem Richtplan (siehe oben). Angesichts der Grösse (3,1 ha) und der Bedeutung des Gebiets (ESP von kantonaler Bedeutung) sowie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Siehe Ausschnitt Kantonalen Richtplan - Wenn die arbeitsintensive Nutzung festgelegt ist, werden produzierende und verarbeitende ausgeschlossen. <p>Nutzungsbezeichnung klarstellen</p>	<p><i>Für die Gebiete Hetex, Fabrikmatte und Hammer ist ein qualifiziertes Dialogverfahren (bspw. Dialogverfahren) erforderlich, welches die Basis für den anschliessenden Gestaltungsplan bildet. Die Ziele für diese Verfahren sind in den Zonenvorschriften festgehalten.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
<p>der Verflechtung mit Lenzburg wird empfohlen, die GP-Pflicht beizubehalten. Ein Verzicht wäre im Planungsbericht entsprechend zu begründen (wichtiger Hinweis).</p>	<p>Die Funktion/Rolle jedes Arbeitsgebiets/Zentrums im Gesamtkontext der Gemeinde ist klar zu definieren. (Arbeitsplatzintensive Nutzungen, Produzierende und verarbeitende Nutzungen)</p>	<p><i>Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Hammer maximal 2'000 m² Verkaufsfläche zulässig.</i></p> <p><i>(Hinweis wurde berücksichtigt).</i></p>
<p>§ 16 BNO ist bezüglich der zulässigen Nutzung anzupassen. Für eine Abweichung von der geltenden ESP-Vorrangnutzung wäre eine Begründung beziehungsweise ein Nachweis im Sinne von Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.4, zu erbringen (Vorbehalt).</p>	<p>Mit Frei klären, Nachweis erbringen. Siehe Ausschnitt Kantonalen Richtplan.</p> <p>Im Planungsbericht erläutern, dass aus Gründen der Wertschöpfung arbeitsintensive Nutzungen gefördert werden sollen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Planungsbericht ergänzen.</i> - <i>(Hinweis wurde soweit möglich berücksichtigt).</i>
<p>Gebiet "Lenzhardfeld"</p>		
<p>Das Gebiet "Lenzhardfeld" ist Teil des ESP von kantonaler Bedeutung "Lenzhard" mit Vorrangnutzung PVN und APN. Gemäss § 15 Abs. 8 BNO sollen hier Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Nettoladenfläche zulässig sein, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Neu entfällt die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für die gesamte Zonenfläche (bisher maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Anlage beziehungsweise 2'000 m² für die gesamte Zonenfläche). Damit ist nicht gewährleistet, dass gesamthaft nicht mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche realisiert werden kann, was den Zielen des ESP und den Anforderungen des Richtplans widerspricht. Die Bestimmungen sind entsprechend anzupassen (Vorbehalt).</p>	<p>Bestimmungen anpassen</p> <p>Siehe Ausschnitt Kantonalen Richtplan</p> <p>§15 Abs. 8 BNO «Im Gebiet „Lenzhardfeld“ sind keine kunden- und publikumsintensiven Nutzungen zulässig. Verboten sind namentlich Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen sowie reine Verkaufsgeschäfte. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Anlage resp. 3000 m² für die gesamte Zonenfläche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, sind zulässig.»</p> <p>Es ist zu definieren, was unter Verkaufsfläche zu verstehen ist, welche Nutzungen sie umfasst und in welchen Fällen sie gilt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Verkaufsfläche: Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen sind zu-lässig. Gesamthaft sind im Gebiet Lenzhardfeld maximal 3'000 m² Verkaufsfläche zulässig.</i> <p><i>(Vorbehalt bereinigt)</i></p>
<p>3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen</p>		
<p>Auszonungen</p>		
<p>Aus raumplanerischer Sicht sind vorliegend keine Auszonungen gesetzlich geboten, gestützt auf Art. 15 RPG (Hinweis).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p><i>Auf die Auszonungen und Einzonungen wird verzichtet, da zurzeit betreffend der zukünftigen Nutzungen beim Kieswerk noch weitere Abklärungen erforderlich sind, welche nicht im</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
		<i>Rahmen dieses Verfahrens gelöst werden können. Diese Anpassungen werden deshalb als Pendeuz im Planungsbericht festgehalten (wegen Planungssicherheit).</i>
Gebiet «Wiägerte» (Parzelle 1067)		
Die Auszonung betrifft eine Fläche von rund 520 m ² . Die Fläche wird neu als Naturschutzzone mit Mehrfachnutzung (NM) festgelegt. Die Auszonung ist begründet und erscheint sachgerecht (Planungsbericht, Kapitel 4.2.2.2)	Kenntnisnahme	
Gebiet «Altfeld» (Parzellen 951, 1310 und 365)		
Die Auszonungen betreffen eine Fläche von knapp 1.3 ha (bisher OeBA). Die Flächen grenzen an grössere, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Auszonungen sind sachgerecht. Es handelt sich insgesamt um Fruchtfolgeflächen (FFF).	Kenntnisnahme	
Wichtigste Umzonungen		
Aufzonungen zur W3 und W4		
Die geplanten Aufzonungen in die W3 und W4 betreffen relativ grosse Gebiete. Ausserdem ist in den Wohn- und Mischzonen auch eine generelle Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) vorgesehen. Den Fokus bei der Innenentwicklung auf die südwestlichen Gebiete zu legen, erscheint aus fachlicher Sicht plausibel. Sie sind vom Bahnhof Lenzburg her gut erreichbar und liegen ausserhalb der empfindlichen ISOS2 -Ortsbildteile (siehe unten). Es fehlen jedoch spezifische qualitative Anforderungen, insbesondere zum Freiraum, der bei der qualitätsvollen Innenentwicklung ein Schlüsselthema darstellt. Es wird dringend empfohlen, für diese Gebiete qualitätssichernde Massnahmen (Freiraum, Prozessgestaltung) vorzusehen (wichtiger Hinweis).	Spezifische qualitative Anforderungen prüfen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aufzonungen wurden überprüft und gewisse Aufzonungen wurde verzichtet - Der Planungsbericht wird ergänzt. <i>(Hinweis wurde berücksichtigt)</i>
Die Aufzonung in die W3 im Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost" und östlich dazu wird kritisch beurteilt. Das zentral gelegene Gebiet befindet sich an empfindlicher Lage und am Hang (siehe dazu auch unten). Diese Aufzonung ist zu überprüfen. Aus fachlicher Sicht ist eine generelle Aufzonung, ohne qualitative Vorgaben in diesem Bereich nicht zweckmässig. Die nötigen Interessenermittlungen und -abwägungen fehlen (Vorbehalt).	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitative Vorgaben machen evtl. Konzept - Prüfung, wo die Auszonung mehr Sinn macht. Mehr Qualität geben. Nördlich und östlich des Ostkerns Ost zu überprüfen. Angabe, wo die Auszonung vorgenommen wird. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aufzonungen wurden überprüft und gewisse Aufzonungen wurde verzichtet - Der Planungsbericht wird ergänzt. - (Vorbehalt wurde soweit möglich berücksichtigt)

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist zu prüfen, ob eine Erschliessung entlang der Kantonsstrasse möglich ist. Entlang der Kantonsstrasse kann eine Baulinie festgelegt werden. - Es ist zu prüfen, welche Elemente die Baulinie bilden können. Es kann mit einem Masterplan umgesetzt werden. 	
Das Areal der Gartenbauschule (bisher OeBA) wurde im Rahmen des REL als Schlüsselgebiet ausgewiesen. Das Gebiet wird neu in die Wohn- und Arbeitszone WA3 beziehungsweise die Wohnzone W3 umgezont. Dies ist grundsätzlich sachgerecht (vgl. Hinweise Ziffer 3.3.6).	Kenntnisnahme	<i>Gartenbauschule wurde neu mit GP Pflicht belegt</i>
Das "Hetex-Areal" (bisher Arbeitszone) wird neu ebenfalls der Zone WA3 (nördlicher Teil) beziehungsweise der neuen Zentrumszone (mittlerer und südlicher Teil) zugeteilt. Dies ist sachgerecht. Die in den Ziffern 3.3.2 und 3.3.6 enthaltenen Hinweise sind zwingend zu beachten (wichtiger Hinweis).	Kenntnisnahme und bearbeiten gemäss Erwägungen Ziff. 3.3.2	<i>Hetexareal wird zusammen mit angrenzenden Gebieten mittels Testplanung und GP entwickelt. Vgl. Erwägungen unter Ziff. 3.3.2 und 3.3.6.</i>
Einzonungen		
Die Bestimmungen zum Gebiet "Hard" (§ 15 Abs. 12 BNO) machen keine Einschränkungen bezüglich der Nutzungsart des Gebiets. Angesichts der isolierten und peripheren Lage ist gestützt auf die Ziele und Grundsätze des RPG nicht ersichtlich, wie eine solche Bauzone rechtmässig sein kann (Vorbehalt).	Zonierung wird überprüft.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Es hat sich gezeigt, dass betreffend künftiger Nutzung des Werkhofareals noch weitergehende Planungen erforderlich sind.</i> - <i>Aus diesem Grund wird auf eine Einzonung in eine Arbeitszone verzichtet.</i> - <i>Allfällige Anpassungen für das Gebiet «Hard» wird in einem späteren Planungsverfahren erfolgen.</i> - <i>(Vorbehalt bereinigt bzw. obsolet)</i>
Das Areal Hard kann wegen den Einschränkungen aus dem Waldabstand nur eingeschränkt überbaut werden und folglich nicht die nötige Beschaffenheit für eine Bauzone aufweist.	Allenfalls Reduktion prüfen	- <i>Siehe oben</i>
Es ist festzuhalten, dass die oben erwähnten, anrechenbaren Auszonungen die geplante Einzonung nicht gleichwertig (flächen- und wesensgleich) kompensieren.	Aufgrund nicht Einzonung zum jetzigen Zeitpunkt obsolet.	- <i>Siehe oben</i>
Arrondierungen		

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
Die Arrondierungen können grundsätzlich nachvollzogen werden und sind sachgerecht (Parzellen 213, 667, 668, 1962 sowie 676 und 942).	Kenntnisnahme	- <i>Siehe oben</i>
Es wird festgehalten, dass infolge der Neuzuteilung von bisheriger Grünzone G zur Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion (NM) keine Abnahme des Siedlungsgebiets erfolgt. Auch die Arrondierungen im Bereich bisheriger OeBA-Flächen (Parzellen 676 und 942) können nicht zur Kompensation angerechnet werden, da keine Flächen am Siedlungsrand betroffen sind (wichtiger Hinweis).		- <i>Siehe oben, aktuell kein Handlungsbedarf, da keine Kompensation erfolgt.</i>
Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.	Kenntnisnahme	
Mehrwertabgabe und Baupflicht		
Die Gemeinde setzt den Mehrwertabgabesatz mit einer entsprechenden Bestimmung auf 30 % fest (§ 64 BNO). Dies ist sachgerecht.	Kenntnisnahme	
Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden. Angesichts der zahlreichen und teilweise grossflächigen Aufzonungen ist zu prüfen, ob diese nicht erheblich sind und gestützt auf die jüngsten Bundesgerichtsentscheide auszugleichen sind (vgl. § 28a Abs. 2 BauG).	Kenntnisnahme	<i>Zur Zeit sollen keine weiteren Bestimmungen in der BNO aufgenommen werden.</i>
Auf die Festlegung einer Baupflicht wird im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet (Planungsbericht, Kapitel 4.2.2.1). Dies ist vorliegend sachgerecht.	Kenntnisnahme	
3.3.6 Siedlungsqualität		
Qualitätssicherung		
Im Hinblick auf die Siedlungsqualität werden die kommunalen Planungsgrundsätze (§ 3 BNO) unterstützt, ebenso die spezifischen Zielvorgaben für das Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost" (§ 4 BNO). Die Bestimmung bezweckt die grundeigentümergebundene Verankerung des Masterplans für das Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost". Das zentral gelegene Gebiet ist für das Ortsbild und den Strassenraum prägend. Abweichungen vom Masterplan sind möglich, wenn sie sich auf ein	<p>Fachbeirat sollte geprüft werden, Beinwil am See wird diese einführen, Birrwil hat das auch in der BNO</p> <p>Die Bestimmungen von Ostkern Ost können als Vorbild für die anderen Zonen dienen.</p> <p>Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild auf Kosten der</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Bestimmung gemäss Vorschlag aufgenommen in § 53 BNO:</i> - <i>Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild auf Kosten der Gesuchstellenden ein Fachgutachten oder die Beratung eines Gestaltungsbeirats einholen</i>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
<p>Gestaltungsplanverfahren abstützen oder wenn durch ein Fachgutachten die bessere Lösung belegt werden kann. Da dadurch der Spielraum für die Projektentwicklung erheblich ausgeweitet wird, steigen die Anforderungen auf Seiten der Beurteilung. Es wird empfohlen, dazu nicht einzig auf die Begutachtung durch eine Fachperson abzustützen, sondern eine konsolidierte Beurteilung durch ein Fachgremium (zum Beispiel Gestaltungsbeirat unter Einbezug der relevanten Disziplinen) zu verlangen (Hinweis).</p>	<p>Gesuchstellenden ein Fachgutachten oder die Beratung eines Gestaltungsbeirats einholen</p>	
<p>Mit den Bestimmungen zur Dorfzone (§ 11 BNO) gewährleistet die Gemeinde die Beratung bei Bauvorhaben. Im Hinblick auf die Qualitätsförderung wird empfohlen, die Beratung/Begutachtung durch eine Fachperson oder ein Fachgremium (zum Beispiel Gestaltungsbeirat) allgemein vorzusehen und § 51 BNO entsprechend zu ergänzen. Formulierungsvorschlag: "Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild auf Kosten der Gesuchstellenden ein Fachgutachten oder die Beratung eines Gestaltungsbeirats einholen." (Hinweis).</p>	<p>Vorschlag prüfen</p> <p>" Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild auf Kosten der Gesuchstellenden ein Fachgutachten oder die Beratung eines Gestaltungsbeirats einholen</p>	<p><i>Hinweise berücksichtigt vgl. oben.</i></p>
<p>Strassenraumgestaltung</p>		
<p>Der Strassenraum ist für das Ortsbild von Niederlenz von besonderer Bedeutung. Weite Strecken entlang der Hauptstrasse liegen innerhalb von ISOS-Ortsbildteilen mit Erhaltungsziel A, B und a (siehe dazu unten). Während in der Dorfkernzone und im Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost" entsprechende Vorgaben formuliert sind, fehlen diese – abgesehen von den allgemeinen Anforderungen in den §§ 52 bis 55 BNO – in den übrigen Zonen. Es ist angezeigt, die Vorgaben zur Gestaltung des Strassenraums nicht auf die Begrünung (§ 54 BNO) zu beschränken, sondern sie auch für die strassenbegleitende Bebauung vorzusehen (Vorbehalt).</p>	<p>Differenzieren, in welchen Zonen dies Sinn macht, Vorschlag § 54 oder wichtige Strassenzüge definieren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmungen von Ostkern Ost können als Vorbild für die anderen Zonen dienen. Die gleiche Formulierung gilt auch für andere Bereiche. - Mit einem Masterplan können einige Vorgaben bestimmt werden. Andere sind mit dem ISOS verbunden. - Es werden mehr Vorgaben benötigt, in der BNO, im Planungsbericht. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Vorschlag in BNO, aber keine Strassenzüge definieren</i> - <i>Gestaltung Strassenräume, Ergänzung von § 56 BNO</i> <p><i>Durch die gute Gestaltung der strassenbegleitenden Bebauung und Begrünung der Strassenräume mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen wird eine gute Durchgrünung und Gestaltung des Siedlungsgebietes angestrebt.</i></p> <p><i>Entlang von Strassen ist auf eine gute Gestaltung der strassenbegleitenden Bebauung zu achten. Weiter ist die Hälfte der Parzellenfläche zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünraum mit Grünflächen, Sträuchern oder Bäumen zu gestalten. Zugangs-, Zufahrts- und Abstellflächen sowie Parkfelder können nicht angerechnet werden.</i></p>
<p>Gebiet mit GP-Pflicht</p>		
<p>Gebiet «Hetex»</p>		

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
<p>Damit das Ortsbauliche Potenzial optimal genutzt und das Gebiet "Hetex" erfolgreich entwickelt werden kann, sind weitere qualitätsfördernde Massnahmen angezeigt. Dies kann beispielsweise durch eine entsprechende Prozessgestaltung, mit dem Einfordern eines qualitätsfördernden Verfahrens (Konkurrenzverfahren) und dem Gewährleisten der fachlichen Begleitung der Planung, Projektierung und Realisierung (zum Beispiel unter Einbezug eines Gestaltungsbeirats), gewährleistet werden (Vorbehalt).</p>	<p>Da die Gemeinde ein kantonaler ESP ist, würde es Sinn machen für die wichtigsten Gebiete ein Varianzverfahren (Testplanung, Wettbewerb vorzunehmen) oder zumindest ein Begleitetes Verfahren vorzuschreiben und oder die Boni abhängig davon machen, abstufen, bei Varianzverfahren grösserer Boni, bei begleitetem Verfahren etwas tieferer Boni. Beispiel Vorderwald: fachliche Begleitung bringt bessere Qualität.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf dem Hetex-Areal muss man versuchen, die Anforderungen der Eigentümer zu harmonisieren. <p>Ein Dialogverfahren wäre die beste Lösung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Um die Qualität zu gewährleisten, muss eine Testplanung und ein Gestaltungsplan erstellt werden.</i> - <i>GP-Pflicht festgelegt</i> - <i>(Vorbehalt berücksichtigt)</i>
<p>Gebiet «Gartenbauschule»</p>		
<p>Die Parzellen 114, 115 und 1547 sollen von der Zone WA2 zu WA3, die Parzellen 888 und 1434 von der WA2 in W3 aufgezont werden. Die Parzelle 1421 und ein Teil der Parzelle 118 wird von OeBA zu W3 umgezont. Zudem ist für das betreffende Gebiet eine Erschliessungsplanpflicht (§ 6 BNO) vorgesehen.</p> <p>Die Zonenabgrenzungen und Aufzonungen sind bezüglich der tangierten ISOS-Ortsbildteile G 1 und U-Zo V nicht nachvollziehbar (siehe unten, Umsetzung ISOS). Mit den Zonenbestimmungen und der Erschliessungsplanpflicht werden für die Entwicklung des Schlüsselgebiets keine spezifischen Qualitätsanforderungen formuliert. Für die Entwicklung des zentralen und empfindlichen Schlüsselgebiets sind qualitätsfördernde Massnahmen zwingend erforderlich (Vorbehalt).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzungen prüfen - Qualitatives begleitendes Verfahren - Die Gartenbauschule ist ein wichtiges Gebiet für die Identität <p>GP-Pflicht vorschreiben</p>	<p><i>Abgrenzung bleibt</i></p> <p><i>GP-Pflicht festgelegt</i></p> <p><i>(Vorbehalt soweit nötig berücksichtigt)</i></p>
<p>Für das Gebiet "Gartenbauschule" wurden im REL (Seite 19) die Entwicklungsziele "qualitativ hochwertige Wohnnutzung" und "qualitativ hochwertige Bebauung mit angemessenen Freiräumen" festgelegt. Entsprechend wurde unter den Umsetzungshinweisen die "Umzonung in qualitativ hochwertige Wohnzone mit GP-Pflicht" empfohlen. Aus ortsbaulicher Sicht erscheint diese Absicht zwingend. Eine GP-Pflicht ist unabdingbar und qualitätsfördernde Verfahren sind ebenso zu prüfen (für die Prozessgestaltung, die Beratung und Beurteilung ist ein Gestaltungsbeirat vorzusehen (Vorbehalt)).</p>	<p>Dieser Vorbehalt scheint sehr zwingend zu sein. Vorschlag GP Pflicht vorschreiben, Verzicht nur, wenn Varianzverfahren gemacht wird.</p> <p>GP-Pflicht vorschreiben</p>	<p><i>GP-Pflicht festgelegt</i></p> <p><i>(Vorbehalt berücksichtigt)</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
Ortsbildentwicklung		
<p>Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzzielen des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen.</p>	<p>Im Planungsbericht ergänzen. Problematik ist, dass das ISOS sehr veraltet ist und eigentlich überarbeitet werden sollte.</p>	<p><i>Planungsbericht wird ergänzt (Vorbehalt berücksichtigt)</i></p>
<p>Die Auseinandersetzung mit den ISOS-Erhaltungszielen wird im Planungsbericht dokumentiert, sie ist jedoch nicht ganz vollständig. Die Auseinandersetzung mit den ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel A, B und a, unter Berücksichtigung der Entwicklungen seit der ISOS-Erfassung (1978), ist inklusive Interessenabwägung nachvollziehbar zu dokumentieren (Vorbehalt).</p>	<p>Interessenabwägung machen Planungsbericht ergänzen</p>	<p><i>Planungsbericht wird ergänzt (Vorbehalt berücksichtigt)</i></p>
<p>Das ISOS-Gebiet 1 "Dorf" (Erhaltungsziel "B") und die Baugruppe 1.1 "Dorfkern" (Erhaltungsziel "A") liegen mehrheitlich innerhalb der Dorfkernzone (§ 11 BNO). Die ISOS-Erhaltungsziele (Substanz- und Strukturhalt) werden mit den Dorfkernzonenbestimmungen nicht ausreichend umgesetzt. In Bereichen mit ISOS-Erhaltungsziel A und B soll der Abbruch grundsätzlich bloss in Ausnahmefällen, basierend auf einem Fachgutachten, zulässig sein. Die Bestimmungen sind entsprechend anzupassen. Formulierungsvorschlag: "Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten den Abbruch ausnahmsweise bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist." (Vorbehalt).</p>	<p>Vorschlag umsetzen, mach Sinn Um einen angemessenen Schutz des ISOS zu gewährleisten, ist anstelle eines Fachgutachtens ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. "Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten den Abbruch ausnahmsweise bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist."</p>	<p><i>Vorschlag wird umgesetzt § 11 Abs. 2 wird ergänzt: Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten den Abbruch ausnahmsweise bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. (Vorbehalt wurde berücksichtigt)</i></p>
<p>In der Dorfkernzone sind drei Vollgeschosse als Richtwert (§ 10 BNO) im Hinblick auf die ortsbauliche Struktur und auf das ISOS-Erhaltungsziel A/B nicht überzeugend. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass in einer spezifischen Situation mit einem dreigeschossigen Gebäude eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht werden kann. Dies ist entsprechend anzupassen (Vorbehalt).</p>	<p>Vorschlag, keine Geschossigkeit vorgeben Dorfkernzone – Vollgeschosse → «o»</p>	<p><i>§10 → Dorfkernzone: wird die Anzahl der Vollgeschosse nicht festgelegt. Der GR bestimmt, in Tabelle " o ". (Vorbehalt berücksichtigt) - Überprüfung der Anpassung des nördlichen Perimeters des Ostkerns Ost und der Zone W2 mit ISOS. - Wird angepasst</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
Der Strukturertalt wird nicht ausdrücklich erwähnt. Es wird empfohlen, das Erhaltungsziel in den Zonenbestimmungen konkreter zu beschreiben (Hinweis).	Formulierung prüfen und ergänzen	<i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
Die Zonenabgrenzungen sind unter Berücksichtigung der Veränderungen seit der ISOS-Erfassung nicht vollumfänglich nachvollziehbar. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zonenbestimmungen zur 11 von 25 W3 und WA3 für ISOS-Gebiete mit Erhaltungsziel A und B ungeeignet sind. Die Bestimmungen sind anzupassen (Vorbehalt).	Grundsätzlich: Zuerst prüfen, ob die ISOS-Gebiete überhaupt noch richtig sind und heute noch umgesetzt werden können.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Zonenabgrenzungen wurden überprüft</i> - <i>Planungsbericht Abgrenzungen besser erläutern und all-fällige Differenzen zum ISOS erklären.</i> <i>(Vorbehalt soweit möglich berücksichtigt)</i>
Baudenkmäler und Kulturobjekte		
<p>Die Gemeinde sieht vor, 14 der 19 Objekte aus dem 2019 aktualisierten Bauinventar als kommunale Schutzobjekte mit Substanzschutz gemäss § 26 BNO umzusetzen.</p> <p>Fünf Objekte fehlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schulhaus Rotbleicherain, NIL902 (Rotbleicherain 2) • Fabrikgebäude, Scheddachanlage mit Flachdach-Hochbau, NIL907 (Lenzburgerstrasse 2) • Leinenweberei, NIL909 (Lenzburgerstrasse 2) • Bäuerlicher Vielzweckbau, NIL913 (Dorfrain 3) • Wohnhaus, NIL914 (Dorfrain 11) <p>Aus fachlicher Sicht sind die fünf genannten Objekte ebenfalls als kommunale Schutzobjekte mit Substanzschutz umzusetzen. Es fehlen die belastbaren Interessenabwägungen dazu (Vorbehalt).</p>	<p>Zu den fehlenden Objekten, die aus dem Volumenschutz entlassen werden und neu zu beurteilen sind, ob sie neu in Substanzschutz umzusetzen sind, ist folgendes festzuhalten:</p> <p>Schulhaus Rotbleiche, NIL902 (Rotbleicherain 2) ist frisch renoviert, die Raumeinteilung verändert, sowie Eingriffe in der Fassade vorgenommen worden. Durch die baulichen Eingriffe ist das</p> <p>Objekt mit massiven Eingriffen nicht mehr schützenswert zu beurteilen. Ebenfalls hat der Anbau an der Nordseite des Hauptgebäudes negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild. Die alten</p> <p>Strukturen sind kaum mehr sichtbar.</p> <p>Fabrikgebäude, Scheddachanlage mit Flachdach-Hochbau, NIL 907 (Lenzburgerstrasse 2) dieses Objekt ist im neuen Perimeter ESP und wird bei einer Testplanung neu zu beurteilen sein.</p> <p>Leinenweberei, NIL909 (Lenzburgerstrasse 2) auch dieses Objekt ist neu im Perimeter ESP und wird bei einer Testplanung ebenfalls neu zu beurteilen sein.</p> <p>Bäuerliches Vielzweckbau, NIL 913 (Dorfrain 3) dieses Objekt existiert nicht mehr, im Zuge des Gestaltungsplan Brunnrain erfolgte der Rückbau.</p> <p>Wohnhaus, NIL 914 (Dorfrain 11) diese Gebäude ist integrierender Bestandteil des Gestaltungsplan Brunnrain und wird zeitnah saniert.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Planungsbericht ergänzen.</i> <i>(Vorbehalt mit Begründungen zu den einzelnen Objekten berücksichtigt)</i>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
<p>In der ICOMOS3 -Liste der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Niederlenz sieben Objekte aufgelistet. Gemäss Planungsbericht wurde die Unterschutzstellung der fünf noch bestehenden Gärten im Rahmen der Aktualisierung des Bauinventars beziehungsweise des Inventars der Natur- und Kulturobjekte diskutiert. Für die gelisteten Gärten wurde kein Schutzstatus vorgesehen. Einzelne Baumgruppen werden als Naturobjekte geschützt. Die Interessenabwägung ist nicht nachvollziehbar dokumentiert. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen (Vorbehalt).</p>	<p>Interessenabwägung im Planungsbericht vornehmen</p>	<p><i>Planungsbericht mit Interessenabwägung ergänzen</i></p>
<p>Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung</p>		
<p>Die Erhöhung der AZ ohne Einführung einer verbindlichen Vorgabe zur Sicherung von Grünflächen (zum Beispiel Grünflächenziffer) erschwert das Einfordern von ausreichenden Freiräume in Wohn-, Zentrums- und Arbeitszonen, wo künftig noch mehr Personen leben werden. Dies kann sich insgesamt negativ auswirken.</p>	<p>Die Einführung Grünflächenziffer und Höhe der AZ wurde überprüft.</p> <p>Vorschlag zur Sicherung von Grünflächen entlang von Strassenräumen und klimaangepasstem Bauen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Das Ziel ist es, die Grünflächen zu erweitern und zu schützen.</i> - <i>AZ wurde überprüft und teilweise wieder reduziert.</i> <p><i>(Vorbehalt soweit möglich berücksichtigt)</i></p>
<p>Die Vorgabe in § 3 Abs. 1 BNO reicht nicht aus, um die nötigen Quantitäten und Qualitäten einzufordern. So ist nach § 4 Bauverordnung (BauV) insbesondere für die Wohnzonen W2A und B, W3, W4 sowie die Zentrumszonen aufzuzeigen, wie ausreichende und qualitativ hochwertige Grünflächen und Baumstandorte gesichert werden können (Vorbehalt).</p>	<p>Allenfalls ist ein Grünflächenkonzeptplan zu prüfen.</p> <p>Zentrumszone wird im Rahmen der Testplanung und nachfolgenden Gestaltungsplanung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Es gibt keinen Bedarf für ein Freiraumkonzept. Bestehende Bäume, Strassenraum, historischer Weg</i> - <i>Es wurde in § 56 BNO Vorgaben für den Strassenraum gemacht.</i> - <i>Und § 3 Abs. 1 ergänzt.</i> <p><i>(Vorbehalt soweit möglich berücksichtigt)</i></p>
<p>Für die verbindliche Sicherung von Grünflächen und deren nutzerfreundliche Gestaltung wird empfohlen, die nachfolgenden Themen und Paragraphen in den SNV zu überprüfen und zu präzisieren (Hinweise):</p>		
<p>§§ 12, 13 und 14</p> <p>Im Zusammenhang mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen gilt es, der Freiraumqualität sowie der Freiraumsicherung, insbesondere der Sicherung von Grünflächen und Bäumen, eine erhöhte Bedeutung beizumessen. Angemessene quantitative und/oder qualitative Vorgabe</p>	<p>Prüfen, wo welche Massnahme Sinn macht</p> <p>Bsp. §56 Umgebungsgestaltung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Es wurde in § 56 BNO Vorgaben für den Strassenraum gemacht.</i> - <i>Und § 3 Abs. 1 ergänzt.</i> <p><i>(Vorbehalt soweit möglich berücksichtigt)</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
(beispielsweise Grünflächenziffer, Unterbauungsziffer, gestalterische Vorgaben, Aufenthaltsqualität, unversiegelte Flächen fördern oder Ähnliches) zu den Freiräumen sind in den Zonenvorschriften und/oder in den Vorschriften zur Umgebungsgestaltung zu formulieren.		
<p>§ 15 Abs. 4–6</p> <p>Die Vorgaben zum Freiraum werden begrüsst. Für das Schaffen von guten und nutzerfreundlichen Freiräumen sind sie jedoch wenig konkret. Für arbeitsplatzintensive Nutzungen sowie für Bereiche mit Verkaufsnutzungen sollten die Freiräume auch eine angemessene Aufenthaltsqualität aufweisen und einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten.</p>	<p>Ergänzungen prüfen</p> <p>Flachdächer→ extensiv zu begrünen</p> <p>Grünflächen, Bepflanzungselemente sind im Umgebungsplan aufzuzeigen vgl. § 55 BNO</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Vorschlag in § 15 Abs. 6 umgesetzt. Für das Schaffen von guten und nutzerfreundlichen Freiräumen werden konkretisiert.</i> - <i>Vgl. § 54 BNO</i> <p><i>(Hinweis berücksichtigt)</i></p>
<p>§ 50</p> <p>Es wird empfohlen, hier eine hitzeangepasste Gestaltung einzufordern, da öffentliche Räume in der Regel auch stark von Fussgängern frequentiert werden.</p>	<p>Ergänzungen prüfen</p> <p>Bsp. Massnahmen Entsiegelung, Begrünung, Beschattung, Frischluftkorridore, verwendeten Materialien, Umgang mit Wasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Vorschlag in § 51 umgesetzt. Eine hitzeangepasste Gestaltung wird eingefordert, da öffentliche Räume in der Regel auch stark von Fussgängern frequentiert werden.</i> - <i>Als Fussnote wird auf den Leitfaden hingewiesen.</i> <p><i>(Vorschlag umgesetzt)</i></p>
<p>§ 53 Abs. 1</p> <p>Dass das Terrain nicht unnötig verändert werden soll ist wichtig. Es wird deshalb empfohlen, noch expliziter einzufordern, dass Bauten und Anlagen in das bestehende Gelände einzupassen sind.</p>	<p>Ergänzungen prüfen</p> <p>Bsp. Bauten und Anlagen sind in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>	<p><i>(Vorschlag umgesetzt).</i></p>
<p>§ 53</p> <p>In dieser Bestimmung sind auch qualitative Vorgaben zur Freiraumgestaltung nötig, beispielsweise Bepflanzung, Einfriedung etc. (ausser, die Vorgaben werden direkt in den Zonenvorschriften integriert).</p>	<p>Prüfen, wo was Sinn macht</p> <p>Bsp. §55 Umgebungsgestaltung</p> <p>Der Umgebungsplan enthält detaillierte Angaben zu Belagsmaterial, Einfriedung, allfällige Mauern, Bepflanzung und allfällige Beleuchtung</p> <p>Bepflanzung→Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind gemäss der schwarzen Liste der</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Es werden Hinweise zu den Merkblättern und weiterführenden Fachliteratur gemacht.</i> - <i>infoflora.ch/neophyten</i> - <i>Broschuere-Naturama-Mehr-Natur-im-Garten.pdf (moeriken-wildegg.ch)</i> - <p><i>(Vorschlag umgesetzt)</i></p>

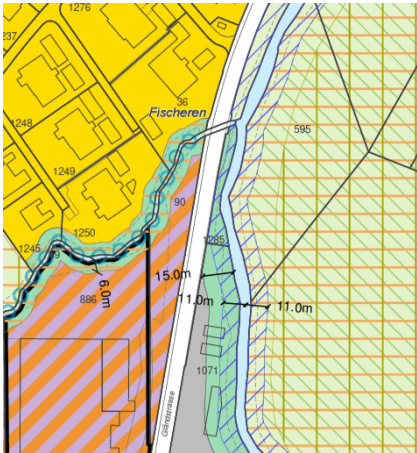
Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
	schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen nicht gestattet.	
<p>§ 54 Abs. 1</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Klimawandel und den für Bäume teilweise sehr anspruchsvollen Standorten wird dringend empfohlen, standortgerechte und mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Bäume zu fordern. Studien zeigen, dass viele gebiets- und artverwandte Bäume aus angrenzenden Ländern auch für heimische Tierarten einen hohen ökologischen Wert aufweisen.</p>	<p>Ergänzen</p> <p>§ 54 Abs. 1</p> <p>«Durch die Begrünung der Strassenräume mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Bäumen wird eine gute Durchgrünung des Siedlungsgebietes angestrebt.»</p>	<p>- Die Klimaanpassung ist ein wichtiges Thema, das berücksichtigt werden muss.</p> <p>(Vorschlag umgesetzt)</p>
<p>§ 54 Abs. 3</p> <p>Der Mechanismus zur Anrechenbarkeit von Bäumen an den geforderten Grünanteil in Vorgärten erscheint kaum kontrollierbar. So stellt sich die Frage, wie der Kronenteil des (ausgewachsenen) Baums, der über befestigten Flächen liegt, eruiert wird. Es wird empfohlen zu prüfen, ob generell pro Baum, der nicht unterbaut ist, ein Flächenbonus gegeben werden soll (beispielsweise 5 m2 pro kleinkronigem Baum und 20 m2 pro grosskronigem Baum).</p>	<p>Prüfen, was Sinn macht</p>	<p>(Vorschlag sinngemäss umgesetzt)</p>
<p>Neuer §</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Klimawandel gewinnt der Umgang mit Regenwasser hinsichtlich Starkniederschlag und Trockenheit an Bedeutung. Es empfiehlt sich deshalb, das Thema bei der Siedlungsentwicklung aufzunehmen und Vorgaben zu Versickerung, zu Rückhaltung und zur Wiederverwendung von Regenwasser (Bewässerung etc.) zu prüfen. Der Bericht "Regenwasser in der Siedlung" des BAFU (www.bafu.admin.ch/uw-2201-d) gibt dazu wertvolle Anregungen.</p>	<p>Gut gemeint, aber dies in der BNO vorzuschreiben ist nicht zweckmässig. Muss anders gefördert werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Thema Regenwasser aufnehmen. <p>Bsp.</p> <p>Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen oder zu Sammeln und Wiederverwenden (zum Beispiel Gebrauchtwasser oder Bewässerung von Pflanzen).</p>	<p>(Vorschlag sinngemäss umgesetzt)</p>
<p>Natur im Siedlungsgebiet</p>		
<p>Die nutzungsplanerische Festsetzung diverser Naturobjekte im Siedlungsraum wird unterstützt und sichert der Gemeinde wichtige ökologische und klimatische Funktionen im</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>


Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
Siedlungsraum. Mit der Festsetzung von Grünzonen im Siedlungsgebiet und am Siedlungsrand werden wichtige ökologische und landschaftliche Funktionen gesichert. Dies ist sachgerecht.		
Es wird empfohlen, die mögliche Kombination von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern und Photovoltaikanlagen explizit zu erwähnen beziehungsweise zuzulassen (§ 52 Abs. 3 BNO; (Hinweis)).	Kann man machen, aber selbst Fachgremien Bsp. Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden, zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen. → + Fachgutachten	- <i>Ergänzt. Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden, zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.</i>
Es wird empfohlen, in § 59 BNO eine Bestimmung zum Vogelschlag aufzunehmen (beispielsweise "Massnahmen gegen Vogelschlag sind bei allen Neu- und Umbauten zu prüfen und umzusetzen, insbesondere sind Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden." (Hinweis)).	Prüfen, kann man machen, vgl. Birwil BNO § 59 bzw. 61 BNO ergänzen "Massnahmen gegen Vogelschlag sind bei allen Neu- und Umbauten zu prüfen und umzusetzen, insbesondere sind Durchsichten und Spiegelungen zu vermeiden."	<i>Ergänzt in § 61 BNO gemäss Vorschlag.</i>
Klimaanpassung im Siedlungsgebiet		
Basierend auf § 4 Abs. 1 lit. d BauV wird empfohlen, die folgenden Ergänzungsvorschläge zu prüfen (Hinweise) :		
§ 3 Abs. 1 BNO Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung hinsichtlich der qualitätsvollen und klimaangepassten Quartierstrukturen zu tragen, namentlich im Ortskern.	Ja, ergänzen «Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung hinsichtlich - der qualitätsvollen und klimaangepassten Quartierstrukturen zu tragen, namentlich im Ortskern.»	<i>Ergänzt in § 3 BNO gemäss Vorschlag.</i>
§ 4 Abs. 1 BNO Der im Bauzonenplan speziell bezeichnete Perimeter dient der zeitgemässen und klimaangepassten baulichen Weiterentwicklung des Gebiets "Ortskern Ost" unter	Ja, ergänzen «Der im Bauzonenplan speziell bezeichnete Perimeter dient der zeitgemässen und klimaangepassten baulichen	<i>Ergänzt in § 4 BNO gemäss Vorschlag.</i>

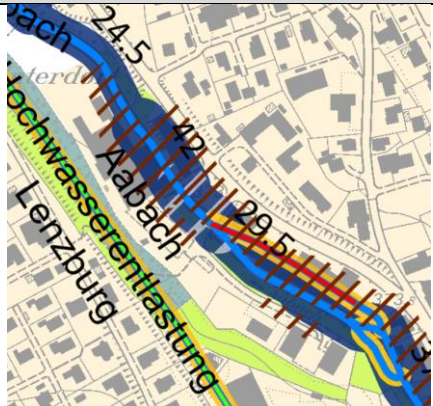
Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
Berücksichtigung des Ortsbilds, des charakteristischen Strassenraums und der Hangkante.	<i>Weiterentwicklung</i> des Gebiets "Ortskern Ost" unter Berücksichtigung des Ortsbilds, des charakteristischen Strassenraums und der Hangkante.»	
§ 5 Abs. 4 BNO Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten zusätzlich zu Abs. 3 die nachfolgenden Zielvorgaben: e) Im Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass eine klimaangepasste Überbauung realisiert wird.	Ja, ergänzen «Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten zusätzlich zu Abs. 3 die nachfolgenden Zielvorgaben: e) Im Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass eine klimaangepasste Überbauung realisiert wird. »	<i>Ergänzt in § 5 BNO gemäss Vorschlag</i>
3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr		
Erschliessung Gebiet «Hard»		
Die bestehende Direkterschliessung an die K 248 (HVS7) wurde für das durch das Materialabbaugebiet generierte Verkehrsaufkommen ausgelegt. Da die Erschliessung des südlich gelegenen Kiesabbaugebiets noch nicht geklärt ist, ist eine Erschliessung dieses Materialabbaugebiets sowie der neuen Arbeitszone über denselben Direktanschluss grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Dies könnte aber zu einer entsprechenden Mehrbelastung und zur Notwendigkeit eines Ausbaus führen. Aufgrund fehlender Verkehrszahlen kann dies aktuell nicht abschliessend beurteilt werden. Es wird empfohlen, im Planungsbericht entsprechende Aussagen zu machen (Hinweis).	Planungsbericht ergänzen	<i>Planungsbericht wird ergänzt</i>
Strategie «mobilitätAARGAU»		
Die Parkplatzerstellungspflicht ist in § 55 BauG verankert. Die Bemessung des Pflichtbedarfs an Parkfeldern liegt rechtlich in der Zuständigkeit der Gemeinde. Der Pflichtbedarf an Parkfeldern wird heute unter Berücksichtigung des Angebots des öffentlichen Verkehrs und der Eignung für den Veloverkehr berechnet. Welches Angebot für ein Bauvorhaben effektiv realisiert wird, bleibt der Bauherrschaft vorbehalten, sofern in der BNO einer Gemeinde keine grundeigentümergebundene und begrenzenden Vorschriften enthalten sind. Die BNO ist entsprechend zu ergänzen: Die Anzahl Parkfelder, die	- Der Pflichtbedarf an Parkfeldern wird bei der nächsten Revision des Richtplans verpflichtend sein. Vorläufig sollte das Thema im BNO behandelt werden.	- <i>Auf eine Festlegung in der BNO wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Das Parkierungsreglement ist in Arbeit, wird noch ergänzt betreffend Ersatzabgaben. In der BNO werden Vorgaben gemacht für Mobilitätskonzepte und autoarmes Wohnen. Die öV-Güteklasse ist in Niederlenz klein (D)</i> - <i>Begründung wird im Planungsbericht ergänzt.</i> - <i>Vorbehalt wird im Rahmen dieser Revision nicht berücksichtigt)</i>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
gemäß § 43 BauV anhand der VSS8 -Norm SN 40 281 zu berechnen sind, ist auf den Richtwert zu limitieren (Vorbehalt)		
Gemäss § 44 BNO werden die rechtlichen Voraussetzungen für autoarmes Wohnen geschaffen. Die Formulierung ist allerdings anzupassen (vgl. § 43a BauV; Vorbehalt).	Anpassung der Formulierung prüfen	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Formulierung angepasst gemäss § 43a BauV</i> - <i>(Vorbehalt berücksichtigt)</i>
Bezüglich dem Mobilitätskonzept (§ 45 BNO) wird empfohlen, ein Controlling und Monitoring in die Bestimmung aufzunehmen (Hinweis).	Ja, kann man ergänzen Informations- und Controllingmassnahmen.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>In § 46 Abs. 4 wird ein Vorschlag für ein Controlling und Monitoring gemäss 1. Kant. VP umgesetzt</i>
3.3.8 Landwirtschaftliche Betriebe in der Bauzone		
Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2021 befinden sich zwei aktive Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet. Die beiden Liegenschaften befinden sich in der Dorfkernzone. In dieser Zone ist die Landwirtschaft als zulässige Nutzung nicht explizit vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass keine neuen Landwirtschaftsbetriebe zulässig, bestehende Betriebe jedoch aufgrund des Besitzstands gesichert sind. Im Interesse der Rechtssicherheit wird empfohlen, die BNO entsprechend zu ergänzen (Hinweis).	<ul style="list-style-type: none"> - Es gibt 3 aktive landwirtschaftliche Betriebe. Der Zweck der Zone muss angegeben werden. Sie befinden sich in der Nähe des Abbaugebiets. Falls sie aktiv sein werden, sollten der Zweck angegeben werden. Zu klären im Planungsbericht. <p>Sie befinden sich in der Dorfzone. Sie sollten nicht störend sein. Mässig störende Betriebe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Landwirtschaft in § 11 BNO Dorfzone ergänzt aufgrund Hinweis 1.kant. VP.</i>
3.4 Nutzungsplanung Kulturland		
3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen		
Die Planung führt infolge der oben erwähnten Auszonungen zu einer Vergrösserung des Landwirtschaftsgebiets um rund 1,3 ha. Der FFF-Bestand vergrössert sich um 1,28 ha. Die Vorlage erfüllt die Voraussetzungen in Bezug auf das Landwirtschaftsgebiets und die FFF. Bei den zur Diskussion stehenden Auszonungen ist die Darstellung der FFF im Orientierungsinhalt noch zu ergänzen (Hinweis).	Ergänzung der FFF Situationsplan	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Kein Handlungsbedarf, da keine Auszonungen im Rahmen dieses Planungsverfahrens erfolgen.</i>
3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland		
Die Bestimmungen unter § 21 Abs. 7 BNO zu Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion verweisen auf die Ansprüche von Zielarten, welche die Bewirtschaftungsvorschriften bestimmen. Im Landschaftsinventar werden die Bewirtschaftungsvorschriften teilweise beschrieben. Es wird empfohlen, in der BNO auf die Bewirtschaftung gemäss Landschaftsinventar zu verweisen. Zudem wären dort die Zielarten zu konkretisieren (Hinweis).	Landschaftsinventar sollte präzisiert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Kenntnisnahme.</i>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
Das ehemalige Bahntrasse wird neu teilweise als Naturschutzzone mit Mehrfachnutzung ausgeschieden und soll der Vernetzung von Trockenlebensräumen dienen. Dies wird unterstützt. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Zielerreichung konkrete Aufwertungsmassnahmen umgesetzt werden sollten und die drohende Verwaldung regelmässig bekämpft werden muss. Für Aufwände in kommunalen Naturschutz zonen kann der Kanton Beiträge sprechen (Hinweis).	Kenntnisnahme	- <i>Kenntnisnahme</i>
Die bisherige Spezialzone Aabachmatte wird aufgehoben und neu der Naturschutzzone mit Mehrfachnutzung beziehungsweise der Zone Streuwiese/Feuchtstandort zugewiesen. Die Wahl der Zonen ist grundsätzlich zweckmässig. Es wird jedoch empfohlen, in der BNO-Bestimmung zur Naturschutzzone mit Mehrfachnutzung (Dauerwiese Aabachmatte) die zulässige Beweidung konkret zu definieren. Der vorgeschlagene Verweis auf den Bewirtschaftungsvertrag liesse grundsätzlich auch eine intensive Weidenutzung zu, was die schützenswerte artenreiche Fromentalwiese potenziell gefährden könnte. Es sollte höchstens eine extensive Herbstweid zuzulassen (Hinweis).	<p>- Der Vertrag ist abgeschlossen. Dies ist im Vertrag festgelegt</p> <p>Ein Nutzungsvertrag ist mit dem Landwirt abgeschlossen - extensive Nutzung im Herbst –</p>	- <i>eine extensive Herbstweide wurde in der BNO § 22. Abs. 7 ergänzt aufgrund 1.kant. VP.</i>
Hochstammobstbäume		
Ergänzend zum Erhalt der für das Landschaftsbild wertvollen Baumbestände durch die Unterschutzstellung gemäss § 25 BNO sollten finanzielle Stützungs massnahmen geprüft werden (Hinweis).	<p>Es besteht ein Vertrag mit dem KLAS</p> <p>Es gibt einen Beitrag zum Unterschutzstellen bestehender Bäume. Die Datenerhebung wird von der Stiftung KLAS durchgeführt.</p> <p>Die Finanzierung ist geregelt. Anzahl Bäume werden jedes Jahr erhoben bzw. aktualisiert.</p>	- <i>Planungsbericht wird ergänzt.</i>
3.5 Weitere materielle Hinweise		
3.5.1 Gewässerschutz		
Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)		
a.) Öffentliche Gewässer		
Die Gewässerraumzone ist den Grundnutzungszonen und den Schutzobjekten überlagert darzustellen (Vorbehalt).	Anpassen Situationsplan	<i>Ist umgesetzt im Plan. (Vorbehalt berücksichtigt)</i>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
Der Verlauf des ehemaligen Mülikanals wird bei der nächsten Revision des Bachkatasters im Sommer 2023 angepasst, sodass dieser südlich der Brücke in den Aabach mündet (Hinweis).	Kenntnisnahme	<i>Kenntnisnahme</i>
b.) Raumbedarf der Fliessgewässer		
<u>Gemeindegrenze Lenzburg bis Fabrikmatten/Hetexareal:</u> Die Gewässerraumzone wird auf 32 m Breite umgesetzt. Im Sinn der Vereinheitlichung wird empfohlen, analog der Umsetzung der Gemeinde Lenzburg, die Gewässerraumzone ab der Gemeindegrenze bis zum Hetexareal (Rechtskurve des Aabachs) auf der Westseite des Hetexareals um zusätzlich 3 m zu verbreitern (Hinweis).	Kenntnisnahme Planungsbericht und Situationsplan anpassen	<i>Die Gewässerraumzone wird ab dem Hetex /Fabrikmattenareal teilweise erst aufgrund der Testplanung und Gestaltungsplanung festgesetzt, wie mit dem ehem. Kreisplaner T. Frei vorbesprochen.</i> <i>Dies wird im Planungsbericht ergänzt.</i>
<u>Fabrikmatten bis zum Hetexareal (mittig):</u> Beim Gebäude Nr. 1500 ist die Gewässerraumzone über das Gebäude zu legen, sodass die Breite von 32 m eingehalten wird (Vorbehalt).	Aufgrund der Testplanung mit anschliessendem Gestaltungsplan macht es zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn den Gewässerraum zu definieren.	<i>Siehe oben. Aufgrund der Testplanung und Gestaltungsplanung wird die Verlegung des Gewässers geprüft und erst in diesem GP Verfahren soll der Gewässerraum festgelegt werden.</i>
Entlang der Kantonsstrasse wird die Gewässerraumzone auf rund 20 m reduziert. Auch hier ist die Zone über das Gebäude Nr. 602 zu legen. Die Reduktion gegenüber der Kantonsstrasse ist nicht haltbar. Die Gewässerraumzone ist über die Strasse zu legen (Vorbehalt).	Anpassen, Gewässerraum wird über die Kantonsstrasse gelegt. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Vgl. oben</i> - <i>(Vorbehalt sollte bereinigt sein)</i>
<u>Hetexareal (mittig) bis Brunnrain (Grenze zu Hetexareal):</u> Im Planungsbericht wird, offenbar gemäss Absprache mit der zuständigen Fachstelle, vorläufig auf die Umsetzung einer	Planungsbericht ergänzen	<i>Vgl. oben</i> <i>(Vorbehalt sollte bereinigt sein)</i>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
<p>Gewässerraumzone verzichtet. Dies aufgrund von Überlegungen, den Aabach im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Areals möglicherweise zu verlegen. Die entsprechenden Überlegungen sind im Planungsbericht zu dokumentieren. Zudem ist zu erwähnen, dass bis zur Umsetzung für Bauten und Anlagen der Abstand gemäss den bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen nach GSchV9 gilt (Vorbehalt).</p>	<p>Das Verfahren für die "Hetex-Areal" Gestaltungsplan-Pflicht hat noch nicht begonnen. Die Grundeigentümer müssen sich noch einigen</p>	
<p><u>Brunnrain:</u> die Gewässerraumzone resultiert aus der Gewässerparzelle und einem zusätzlichen Abstand von 4 m (maximal 27,5 m und minimal 14,3 m), der im rechtskräftigen Gestaltungsplan Brunnrain festgelegt wurde. Dies ist sachgerecht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Dorfrain bis Mühlestrasse:</u> Die Gewässerraumzone wird auf ca. 7,5 m reduziert respektive westseitig mit 2 m ab Uferlinie umgesetzt. Eine Reduktion im dicht überbauten Gebiet gemäss Planungsbericht ist zwar begründet, jedoch nicht im vorliegenden Mass. Gemäss § 5 BNO gelten bei Grenzabständen minimal 4 m Abstand. Westseitig ist analog dieses Grenzabstands mindestens eine Breite von 4 m oder mehr umzusetzen (Vorbehalt).</p>	<p>Prüfen und gegebenenfalls umsetzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wurde umgesetzt - (Vorbehalt berücksichtigt)
<p><u>Mühlestrasse bis Würzler AG:</u> Bei den Gebäuden Nrn. 178, 1320, 147 und 271 ist die Gewässerraumzone über die Gebäude zu legen. Entgegen dem Planungsbericht handelt es sich hierbei nicht um ein dicht überbautes Gebiet (Vorbehalt).</p>	<p>Prüfen, warum nicht dicht überbaut. Agis Karte zeigt etwas anderes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gewässerraum ist gemäss kantonalen Vorgaben über den Bauten zu zeichnen. - Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens wird so oder so eine Interessenabwägung stattfinden müssen. Dabei wird der Schutzstatus von Baudenmäler genügend berücksichtigt. <p>dicht überbaute Gebiete  dicht überbaute Gebiete (Orientierungsinhalt)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wurde umgesetzt - (Vorbehalt berücksichtigt)

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
		
<p><u>Würgler AG bis Waldheim:</u> In diesem Abschnitt wird die Gewässerraumzone mit 32 m Breite umgesetzt. Im Gebiet der Aabachmatte sowie ab der Abzweigung des KIW-Kanals ist die Gewässerraumzone jedoch mindestens auf die Breite der Gewässerparzellen zu legen (teilweise bis zur Kantonsstrasse; Vorbehalt).</p>	Wenn nicht anders möglich umsetzen	<ul style="list-style-type: none"> - Wurde umgesetzt - (Vorbehalt berücksichtigt)
<p><u>Waldheim:</u> Die Reduktion der Gewässerraumzone bei der Zufahrtsstrasse (Parzelle 243) auf nur 2 m ist nicht begründbar. Die Gewässerraumzonenbreite ist hier durchgehend umzusetzen. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Gewässerraum geniessen Besitzstand (Vorbehalt).</p>	Wenn nicht anders möglich umsetzen	<ul style="list-style-type: none"> - Wurde umgesetzt - (Vorbehalt berücksichtigt)
<p><u>Kanäle</u> Die Kanäle Kanal Hetex, Kanal STAWO und KIW-Kanal sind gemäss dem Planungsbericht 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 auf die Umsetzung eines Gewässerraums verzichtet. Dies ist sachgerecht. Der Verzicht auf die Umsetzung des Gewässerraums muss weder im Plan dargestellt, noch in der BNO geregelt werden. Wie bei allen Planungsinhalten, bei denen nach Vornahme einer Interessenabwägung auf einen gewissen Inhalt verzichtet wird, ist die Interessenabwägung in der Begründung 9 Gewässerschutzverordnung 18 von 25 der Beschlüsse im Planungsbericht</p>	<p>Umsetzen</p> <p>Bauzonen- und Kulturlandplan anpassen</p>	<p><i>Im Plan Legendenpunkt weglassen</i></p> <p><i>Im Planungsbericht beschreiben- mit Bildausschnitt</i></p> <p><i>(Hinweis wird berücksichtigt)</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde / Kreisplaner 18.10.2022
darzulegen (vgl. Art. 3 RPV). Entsprechend sollte der Legendenpunkt "Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum" aus dem Plan entfernt werden (wichtiger Hinweis).		
c.) Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)		
§ 24 Abs. 1 BNO ist wie folgt zu ergänzen: 1Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. (Vorbehalt).	„Als Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die im Bauzonen- / Kulturlandplan eingetragene und vermasste Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.“	<i>Ergänzung umgesetzt (Vorbehalt berücksichtigt)</i>
3.5.3 Wald		
Waldareal		
Im Bauzonen- und Kulturlandplan ist das rechtskräftige Waldareal vollständig darzustellen (Vorbehalt).	Umsetzen Situationsplan anpassen	<i>Umgesetzt (Vorbehalt berücksichtigt)</i>
Wertvolle Waldränder		
Im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald wurden auf dem Gemeindegebiet von Niederlenz Waldränder aufgewertet. Es wird empfohlen, die aufgewerteten Waldränder in den Kulturlandplan zu übernehmen. Falls Waldränder erfasst werden, sind in der BNO entsprechende Schutzziele und Massnahmen festzulegen (wichtige Hinweis).	Prüfen ob zwingend - Naturschutzprogramm Wald. Wie wird er im kulturlandplan definiert. Situationsplan anpassen BNO ergänzen Aufgabe delegiert an Forstdienste Lenzia in 3 Jahren erfolgt die Auswertung	- <i>Momentan keine Waldränder erfasst.</i> - <i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
3.5.4 Umweltschutz		
Lärm		
Gebiet «Bölli-Süd»		
Für das Gebiet "Bölli Süd" bleiben zwei Varianten übrig, damit dieses doch noch überbaut werden kann: Entweder können die vorhandenen Industriebetriebe so lärmsaniert werden, dass die massgebenden IGW der ES II eingehalten werden können oder die Gemeinde ändert die planungsrechtlichen	Planungsbericht ergänzen: Die Lärmfrage wurde im Rahmen eines Bauvorhabens geklärt und nachgewiesen, dass die Grenzwerte eingehalten werden.	<i>Planungsbericht wird ergänzt. Es ist keine Aufzoning zu einer Mischzone notwendig. (Vorbehalt bereinigt)</i>

Grundlagen. Aufgrund der bisherigen Abklärungen scheint die Lärmsanierung der Betriebe schwierig zu bewerkstelligen. Es wird deshalb empfohlen, das bestehende Lärmproblem auch mit raumplanerischen Massnahmen, zum Beispiel einer Umzonung der 1. Bautiefe in eine Wohn- und Gewerbezone (WG2), zu entschärfen. Die Umzonung würde einen Gewerberiegel ermöglichen, der die dahinterliegende Wohnnutzung zumindest teilweise vom Lärm abschirmen könnte. Ansonsten besteht die Gefahr, dass das Gebiet aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung gar nie überbaut werden kann. Die Thematik ist im Planungsbericht zu erläutern (Vorbehalt) .		
Störfallvorsorge		
Sollte die Gesamtrevision bezüglich Störfallvorsorge risikorelevant sein, ist dies in der raumplanerischen Interessensabwägung zu berücksichtigen und entsprechende Überlegungen im Planungsbericht zu dokumentieren. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen (Vorbehalt) .	Gesamtrevision ist nicht risikorelevant; Ergänzung Planungsbericht umsetzen	<i>Planungsbericht ergänzen mit Hinweis zur Störfallvorsorge (Vorbehalt berücksichtigt)</i>
3.5.5 Archäologie		
Die archäologische Fundstellenkarte ist zudem bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz, KG). Der Planungsbericht ist mit einem Kapitel zu den archäologischen Fundstellen zu ergänzen (Vorbehalt) .	Umsetzen, Planungsbericht ergänzen	<i>Planungsbericht ergänzen (Vorbehalt berücksichtigt)</i>
3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)		
Interkantonalen Vereinbarungen über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)		
<u>Hochbauten</u> Der Begriff "Hochbaute" ist kein Begriff der IVHB. In Ziffer 2.1 IVHB sowie in Anhang 1 BauV wird umschrieben, was unter einem Gebäude zu verstehen ist. Auch wird zwischen "unterirdische Bauten" und "Unterniveaubauten" unterschieden. Die Bedeutung des Begriffs der Hochbaute kann daher im Einzelfall unklar sein. Es sind die erwähnten, referenzierten Begriffe zu verwenden (§ 15 Abs. 10 BNO). (Vorbehalt)	Ja, umsetzen	<i>Über all Gebäude anstelle Hochbauten (Vorbehalt berücksichtigt)</i>
<u>Gebäudehöhe</u> Der Begriff "Gebäudehöhe" ist kein Begriff der IVHB. Die Gemeinde ersetzte daher in verschiedenen Bestimmungen diesen Begriff mit der Fassadenhöhe. In § 15 Abs. 7 BNO wurde	Ja, umsetzen	<i>Fassadenhöhe anstelle Gebäudehöhe (Vorbehalt berücksichtigt)</i>

die Gebäudehöhe aber nicht mit Fassadenhöhe ersetzt und ist folglich anzupassen. (Vorbehalt)		
Erdgeschoss Der Begriff "Erdgeschoss" ist kein Begriff der IVHB. Die IVHB teilt die Geschosse in Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse und Attikageschosse ein (vgl. dazu Ziff. 6 IVHB). Es sind die erwähnten, referenzierten Begriffe zu verwenden. Anstelle von Erdgeschoss wird die Bezeichnung 1. Vollgeschoss empfohlen (§ 12 Abs. 4 BNO). (Vorbehalt)	Ja, umsetzen	<i>Erdgeschoss durch 1. Vollgeschoss ersetzt (Vorbehalt berücksichtigt).</i>
BauV-Revision		
In § 15d BauV wird neu der Begriff Verkaufsfläche verwendet und definiert. Der Begriff Nettoladenfläche ist durch Verkaufsfläche zu ersetzen. Dies betrifft folgende Bestimmungen: § 11 Abs. 1, § 12 Abs. 1, § 14 Abs. 1, § 15 Abs. 1 und 8 (Vorbehalt) .	Ja, umsetzen	<i>Nettoladenfläche durch Verkaufsfläche ersetzt (Vorbehalt berücksichtigt)</i>
Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung		
Es fehlt eine Bestimmung zum Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung. Bitte Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung regeln (Vorbehalt) . Formulierungsbeispiel: § ... Inkrafttreten 1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (A1, A2, A3 ...), dem Bauzonen- und Kulturlandplan (allenfalls weitere Pläne wie Ergänzungspläne, Hochwasserschutzpläne usw.) tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. 2 Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.	Ja, umsetzen § ... Inkrafttreten 1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (A1, A2, A3 ...), dem Bauzonen- und Kulturlandplan (allenfalls weitere Pläne wie Ergänzungspläne, Hochwasserschutzpläne usw.) tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. 2 Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.	<i>Überprüft und umgesetzt (Vorbehalt berücksichtigt)</i>
Verweis auf Bauzonen- und Kulturlandplan		
In den BNO-Bestimmungen wird mehrfach auf den Bauzonenplan oder auf den Kulturlandplan verwiesen. Vorliegend gibt es aber nur einen gemeinsamen Bauzonen- und Kulturlandplan. Bitte den Plan jeweils korrekt bezeichnen (Vorbehalt) .	Ja, umsetzen	<i>Überprüft und umgesetzt (Vorbehalt berücksichtigt)</i>
Parkplatz / Parkfelder		
In Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht ist der Begriff "Parkfelder", statt "Parkplätze" zu verwenden. Bitte §§ 5 Abs. 3 lit. a und 15 Abs. 6 BNO anpassen (Vorbehalt) .	Ja, umsetzen	<i>Überprüft und umgesetzt (Vorbehalt berücksichtigt)</i>

Beurteilung der einzelnen Bestimmungen BNO (mehrheitlich Vorbehalte)		
<p>§ 4</p> <p>Es ist unklar, wie sich das in Abs. 4 genannte Fachgutachten zum in Abs. 6 geregelten Fachgutachten verhält. Bitte prüfen, ob Abs. 6 einen zusätzlichen Regelungsgehalt hat, der über Abs. 4 hinausgeht. Insgesamt wird empfohlen zu prüfen, inwiefern die in Abs. 2 genannten Zielvorgaben tatsächlich für alle Bauprojekte gelten sollen, oder ob nicht ungeordnete Anpassungen an bestehenden Gebäuden ohne Weiteres möglich sein sollen, das heisst ohne Sondernutzungsplan und auch ohne Fachgutachten. Die Formulierung des Abs. 6, wonach ein Fachgutachten einzig bei Neu- und Ersatzbauten sowie grösseren Umbauten mit Nutzungs- und/oder Fassadenänderungen vorgeschrieben ist, scheint einen solchen Schluss eigentlich nahezulegen. Die Formulierung des Abs. 4 scheint dazu aber im Widerspruch zu stehen, da dort für alle Bauprojekte ein Fachgutachten verlangt wird, wenn auf einen Sondernutzungsplan verzichtet wird.</p>	<p>Ja, prüfen und klar definieren wie folgt:</p> <p><i>⁴ Der Gemeinderat setzt die Ziele gemäss Absatz 2 und die Vorgaben des Masterplans gemäss Absatz 3 mittels Sondernutzungsplannungen um. Werden die Ziele und Vorgaben von den Grundeigentümern mit einem Bauprojekt erfüllt, kann der Gemeinderat gestützt auf ein qualitatives Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson oder Gestaltungsbeirat gemäs § 4 Abs. 6 auf die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes verzichten.</i></p> <p><i>⁶ Der Gemeinderat verlangt für die qualitative Beurteilung von Neu- und Ersatzbauten sowie grösseren Umbauten mit Nutzungs- und / oder Fassadenänderung und zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson. Der Gemeinderat kann dazu auf Kosten der Gesuch-stellen den ein Fachgutachten oder die Beratung eines Gestaltungsbeirats einholen</i></p>	<p><i>Präzisiert und ergänzt gemäss Vorschlag (Vorbehalt bereinigt)</i></p>
<p>§ 5 Abs. 3 lit. b</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich um eine Vorgabe, die für alle Veloabstellplätze gelten sollte, nicht nur für diejenigen für Besucher. So sieht auch die VSS-Norm 40 065 vor, dass die Gehdistanz zwischen Veloparkplätzen und dem Eingang eines Gebäudes möglichst kurz sein soll.</p>	<p>Ja, gilt generell evtl. streichen</p>	<p><i>§ 5 Abs. 3 lit b) gestrichen, da dies schon in VSS-Norm 40 065 so vorsieht</i></p>
<p>§ 10 Abs. 1</p> <p>Die Verweise auf die Zonenvorschriften sind nicht korrekt. Die Bestimmungen zu der Dorfkernzone findet sich beispielsweise in § 11 BNO. Bitte korrigieren. Es wird empfohlen, die Gebiete "Fabrikmaten" und "Hammer" in separaten Zeilen zu regeln. Werden sie zusammen aufgeführt, ist bei den Angaben der jeweiligen Höhe darauf zu achten, dass sie auf derselben Höhe wie die Bezeichnung des jeweiligen Gebiets stehen.</p>	<p>Ja, umsetzen</p>	<p><i>angepasst</i></p>
<p>§ 11 Abs. 4</p> <p>Gemäss Ausführungen in der Spalte Bemerkungen soll nur der Strassenabstand gegenüber der Gemeindestrasse reduziert oder aufgehoben werden. Die in der Bestimmung genannte Bedingung (sofern dadurch der Charakter des Strassenraums gewahrt bleibt) bezieht sich entsprechend nur auf den Strassenraum. Allerdings sollen gemäss Wortlaut der Bestimmung auch die Grenzabstände reduziert oder gar aufgehoben werden können. Wird daran festgehalten, sind hierfür ebenfalls Bedingungen einzuführen, dass beispielsweise die</p>	<p>Ja, prüfen und umsetzen</p>	<p><i>angepasst</i></p>

Interessen der Nachbarn berücksichtigt werden und die Wohnhygiene gewahrt bleibt. Der Wortlaut der Bestimmung ist anzupassen.		
§ 11 Abs. 11 und 12 Offenbar soll es sich um Pflichten handeln, die entstehen, wenn ein Baugesuch eingereicht wird. Dies geht aus der gewählten Formulierung allerdings nicht hervor. In den Bestimmungen ist der Zeitpunkt zu präzisieren, wann die genannten Unterlagen eingereicht werden müssen (zum Beispiel mit jeder Baueingabe).	Ja, umsetzen/präzisieren	<i>Ergänzt mit jeder Baueingabe</i>
§ 14 Abs. 1 Der Begriff "Kleinbetriebe" wird in der BauV im Zusammenhang mit nicht störenden Betrieben verwendet. Da vorliegend auch mässig störende Betriebe zulässig sind, sollte der Begriff vermieden und stattdessen schlicht von Betrieben die Rede sein.	Ja, umsetzen	<i>Angepasst Betriebe</i>
Bitte präzisieren, dass es sich um 500 m2 Verkaufsfläche pro Betrieb handelt (falls dies so sein sollte).	Ja, prüfen und ggf. umsetzen	<i>Angepasst pro Betrieb</i>
§ 15 Abs. 1 Niederlenz gilt zwar als Urbaner Entwicklungsraum. Da es sich bei den Arbeitszonen nicht um Kern- und Zentrumsgebiete handelt, sind Standorte mit hohem Personenverkehr ohne Standortfestsetzung im Richtplan aber nicht zulässig (vgl. Richtplankapitel S 3.1). Mit der jetzigen Formulierung ist nicht gewährleistet, dass pro Standort insgesamt nicht mehr als 3'000 m2 Verkaufsfläche entstehen können. Dies ist mit einer geeigneten Regelung sicherzustellen.	Ja, prüfen und ggf. umsetzen	<i>Wurde angepasst pro Arbeitsplatzgebiet.</i>
§ 15 Abs. 11 Die sprachliche Umschreibung des Bereichs, in dem höhere Bauten zulässig sind, ist unklar. Ist mit Breite die Tiefe gemeint? Bitte präzise formulieren oder den Bereich im Plan festlegen.	Ja, umsetzen	<i>Angepasst Tiefe</i>
§ 15 Abs. 13 Zwar ist es gemäss Art. 16 NISV13 möglich, eine Bauzone festzulegen, wenn die Anlagegrenzwerte (AGW) mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Dennoch ist es nicht zulässig, diesen Nachweis vollständig ins Baubewilligungsverfahren zu verschieben. Vielmehr ist bereits im Nutzungsplanverfahren aufzuzeigen, dass die AGW durch solche Massnahmen voraussichtlich eingehalten werden können. Sollten zudem planerische und nicht ausschliesslich bauliche Massnahmen notwendig sein, wäre das Gebiet konsequenterweise mit einer GP-Pflicht zu belegen.	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Frei klären, evtl. GP Pflicht festlegen und in Zielvorgaben aufnehmen - Es ist in Hard, die Hochspannungsleitung. - In Stauen gibt es einige weniger strenge 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ist obsolet, da im Hard keine Bauzone festgelegt wird.</i>

Andernfalls ist nicht sichergestellt, dass diese planerischen Massnahmen überhaupt angeordnet werden.		
<p>§ 16 Abs. 2</p> <p>Bei der hohen Arbeitsplatzdichte handelt es sich um einen unbestimmten Begriff, der – soweit ersichtlich – auch in der Rechtsprechung noch nicht genauer definiert wurde. Im Hinblick auf die Bestimmtheit und Durchsetzbarkeit der Norm wird empfohlen, in Bezug auf die hohe Arbeitsplatzdichte zumindest einen Richtwert vorzugeben.</p>	Klären, vgl. Spreitenbach Bestimmungen im Kreuzäcker	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Statt „hohe Arbeitsdichte“ „Betriebe mit einer arbeitsintensiven Nutzung vorgesehen“.</i>
<p>§ 17 Abs. 3</p> <p>Falls nicht alle OeBA der Gemeinde selbst gehören sollten, sei auf Folgendes hingewiesen: Bei fremdem Grundeigentum (zum Beispiel Kirche) ist es fraglich, ob die allgemeine Zugänglichkeit in der allgemeinen Nutzungsplanung festgelegt werden kann. Es ist zumindest im Planungsbericht darzulegen, ob allfällige fremde Grundeigentümer mit dieser Bestimmung einverstanden sind. Allenfalls ist es auch sinnvoll, die allgemeine Zugänglichkeit solcher Grundstücke zusätzlich vertraglich festzuhalten.</p>	Ja, prüfen und Planungsbericht festhalten ggf. umsetzen	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Im Planungsbericht ergänzen</i>
<p>§ 20 Abs. 2</p> <p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass – gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG – grundsätzlich die zuständige kantonale Behörde, also die Abteilung für Baubewilligungen (AfB), über Bauten in der Landwirtschaftszone befindet. Erfahrungsgemäss führt eine Regelung in der BNO, wonach der Gemeinderat zuständig sein soll, eher zu Missverständnissen. Es wird empfohlen, auf eine solche Bestimmung zu verzichten. Auch wenn die Bestimmung beibehalten wird, wird das übergeordnete Recht (auch betreffend Zuständigkeiten) zur Anwendung gelangen.</p>	<p>Alternative: Baubewilligungsbehörde</p> <p>Ist ja klar, GR verfügt</p> <p>§ 20 Abs. 2 → Übergeordnetes Gesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Präzisiert „Baubewilligungsbehörde“</i>
<p>§ 27 Abs. 2</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Regelung auf die Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit Substanz bezieht, da lediglich diese als Genehmigungsinhalt im Plan dargestellt sind und es sich bei den übrigen Verkehrswegen nur um Orientierungsinhalte handelt. Bitte in der Bestimmung (zum Beispiel im Titel und der Marginalie) präzise bezeichnen, welche Verkehrswege hier geregelt werden.</p>	Ja, umsetzen	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Marginalie ergänzt</i>
<p>§ 35 Abs. 1</p> <p>Gemäss § 39 Abs. 1 BauV können die Gemeinden Minimalwerte für benötigte Landflächen festlegen. Die Gemeinde legt vorliegend die minimal notwendige aGsF 14 fest. Bei dieser</p>	Landfläche statt aGsF	<ul style="list-style-type: none"> - Landfläche statt aGSF

<p>werden nicht alle Flächen angerechnet, namentlich werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht angerechnet. Es ist fraglich, ob es sich um eine praktikable Grösse handelt, um über die Zulässigkeit einer Arealüberbauung zu entscheiden. Jedenfalls ist davon auszugehen, dass die aGsF gegenüber der Landfläche in der Anwendung komplizierter ist. Es wird empfohlen, in Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht die minimal notwendigen Landflächen vorzugeben.</p>		
<p>§ 37 Marginalie und Titel der Bestimmung passen nicht ganz zum Regelungsinhalt. Es wird empfohlen, Marginalie und Titel anzupassen.</p>	Ja, umsetzen	<i>Benennung Strassen, Wege und Plätze</i>
<p>§ 40 Abs. 2 In § 36a BauV ist nicht vorgesehen, dass die Gemeinden für ganze Zonen abweichende Regelungen vorsehen dürfen. Die Vorgaben gemäss § 36a BauV sind bei Neubauten einzuhalten. Ob unter Umständen eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67 BauG erteilt werden kann, wird im Einzelfall zu entscheiden sein und kann in der BNO nicht vorweggenommen werden. Der Wortlaut der Bestimmung ist anzupassen.</p>	Ja, umsetzen	<i>...Absatz 1 bewilligen. Abweichungen von § 36a BauV können im Einzelfall bei Erfüllung der Anforderungen von § 67 BauG bewilligt werden.</i>
<p>§ 40 Abs. 3 Die Vorgaben in § 36a BauV beziehen sich auf Neubauten. Es braucht damit keine Ausnahmeregelung für Umbauten. Die Regelung wirft die Frage auf, ob die Gemeinde § 36a BauV analog auch bei bestehenden Gebäuden anzuwenden gedenkt. Falls dies der Fall sein sollte, wäre eine betreffende Bestimmung in die BNO aufzunehmen.</p>	Prüfen	<i>Abs. 3 Streichen, da es neue Regelungen gibt seit Feb. 2023.</i>
<p>§ 43 Die Ersatzabgabe darf gemäss § 58 Abs. 3 BauG nicht mehr als ein Viertel der Kosten eines offenen Parkfelds, einschliesslich des Werts der beanspruchten Bodenfläche, betragen. Vorliegend wird ein Abgaberahmen von Fr. 4'000.– bis Fr. 7'000.– festgelegt. Es ist nicht bekannt, wie dieser Rahmen zustande kam und inwiefern die Vorgaben des kantonalen Rechts damit eingehalten sind. Der Abgaberahmen ist im Planungsbericht herzuleiten und es ist darzulegen, dass die zulässige Höhe damit nicht überschritten wird.</p>	Wird seit Jahren so angewendet. Berechnung wird überprüft und im Parkierungsreglement entsprechend festgelegt.	- <i>In der BNO wird auf das Parkierungsreglement verwiesen.</i>
<p>§ 44 Abs. 1 Seit der Revision der BauV vom 25. August 2021 enthält das kantonale Recht eine Grundlage für die Reduktion der Anzahl Parkfelder im Zusammenhang mit autoarmen Wohnen. Zwar</p>	Mit Frei klären,. Zur Zeit ist ein Parkierungsreglement in Arbeit.	- <i>In der BNO verzichten oder anpassen gemäss BauV</i>

<p>sieht § 43a Abs. 3 BauV vor, dass das kommunale Recht konkretisierende Bestimmungen erlassen kann. Diese Bestimmung wurde jedoch in erster Linie aufgenommen, um die Gültigkeit bereits bestehender kantonaler Regelungen nicht in Frage zu stellen. Vorliegend wird im kommunalen Recht erstmals eine Grundlage betreffend autoarmes Wohnen geschaffen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob sich daraus tatsächlich ein Mehrwert ergibt, oder ob das kantonale Recht nicht ausreicht. Beispielsweise ist nicht ersichtlich, weshalb die Reduktion nur bei Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung "autoarmes Wohnen" möglich sein soll; das kantonale Recht kennt eine solche Einschränkung jedenfalls nicht.</p>	<p>mit Frei diskutieren</p>	
<p>Auf private Normen ist grundsätzlich statisch zu verweisen, damit die Gemeinde bei einer allfälligen Änderung der Norm die Möglichkeit hat, die neue Version bewusst zu übernehmen oder nicht. Die VSS-Norm ist deshalb zu datieren (vgl. die Verweise auf VSS-Normen im kantonalen Recht).</p>	<p>Ja, umsetzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Datierung wird ergänzt. «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019, bzw. es wird auf den § in der BauV verwiesen.</i>
<p>§ 45 Zurzeit schreibt die BNO lediglich in einem Fall vor, ein Mobilitätskonzept zu erstellen, nämlich im Zusammenhang mit dem autoarmen Wohnen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob das Vorschreiben eines Mobilitätskonzepts nicht auch in anderen Fällen zweckmässig sein könnte, zum Beispiel bei grösseren Verkehrserzeugern.</p>	<p>Ja, macht Sinn, Formulierung nach Anz. Arbeitsplätzen und Wohneinheiten prüfen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>1 Für ein zusammenhängendes Gebiet, in dem mehr als 50 Arbeitsplätze oder eine Wohnsiedlung mit mehr als 9 Wohneinheiten erstellt werden, ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.</i>
<p>§ 47 Abs. 2 Wie in der Fussnote korrekt wiedergegeben wird, regelt § 43 Abs. 4 BauV die Anzahl der zu realisierenden Veloabstellplätze verbindlich. Es ist nicht ersichtlich, weshalb dennoch § 47 Abs. 2 BNO erlassen werden soll. Namentlich ist fraglich, weshalb die Erstellungspflicht für "Mehrfamilienhäuser sowie alle Gebäude, bei denen aufgrund der Nutzung mit einem regelmässigen Abstellen von Velos zu rechnen ist" gelten soll. Einschlägig ist die VSS-Norm 40 065, die nicht zwischen den verschiedenen Arten von Wohnbauten differenziert und das Erstellen von Veloabstellplätzen namentlich nicht auf Mehrfamilienhäuser beschränkt. § 47 Abs. 2 BNO ist zu streichen, oder die Formulierung so anzupassen, dass sie mit dem kantonalen Recht und der zitierten VSS-Norm übereinstimmt.</p>	<p>Ja, umsetzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>§ 47 Abs. 2 BNO wird gestrichen Die Anzahl und Anordnung von Velos ist durch § 43 BauV übergeordnet geregelt.</i>
<p>§ 51 Abs. 2 Mit dieser Bestimmung wird für das ganze Gemeindegebiet ein Fremdreklameverbot ausgesprochen. Dies ist mit Blick auf die Verhältnismässigkeit problematisch, schliesslich ist das Anbringen von Reklame grundsätzlich durch die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsgarantie geschützt. Gemäss</p>	<p>Ja, umsetzen</p>	<p><i>Hinweis berücksichtigt. § 52 Abs. 2 streichen letzter Satz: 2 In der Dorfkernzone, Zentrumszone und Gebiet Ortskern Ost sind Werbetafeln und Plakatwände, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem ansässigen Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb</i></p>

<p>Bundesgericht kann ein undifferenziertes und ausnahmsloses Verbot von Fremdreklamen auf privatem Grund einen unverhältnismässigen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und die Eigentumsgarantie darstellen. Als zulässig erachtet wurde vom Bundesgericht hingegen, Fremdreklamen in schützenswerten Gebieten und Ortsteilen generell zu verbieten, um die Zahl der Reklamen in diesen Gebieten aus ästhetischen Gründen in Grenzen zu halten (BGE 128 I 3, E. 4). Die BNO-Bestimmung ist angesichts dieser Rechtsprechung anzupassen und eine verhältnismässige Regelung zu wählen.</p> <p>Überdies wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von Wahl- und Abstimmungsplakaten direkt im kantonalen Recht geregelt ist (vgl. § 49 Abs. 3 BauV sowie Merkblatt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [BVU] "Wahl-, Abstimmungs- und andere temporäre Plakate vom 1. April 2021"). Wahl- und Abstimmungsplakate sind zulässig und können im kommunalen Recht nicht verboten werden.</p>		<p><i>bestehen, nur auf dem jeweiligen Betriebsareal zulässig. Sie haben sich gut ins Ortsbild einzordnen. Andere Werbetafeln und Plakatwände sind nicht zulässig.</i></p>
<p>3.7 Verschiedenes und Formelles</p>		
<p>Der Bauzonen- und der Kulturlandplan sind grundeigentümerverbindlich. Die Zonengrenzen sind daher parzellenscharf auszuweisen; dies gilt jedenfalls für die Bauzonen. Üblicherweise werden die Zonengrenzen daher auf die Parzellengrenzen gelegt. Ist dies nicht der Fall, sind die Zonengrenzen in Bezug zu den Parzellengrenzen zu setzen und zu vermessen oder zu georeferenzieren (zum Beispiel Parzelle 537; Vorbehalt).</p>	<p>Ja, prüfen und umsetzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Wenn die Parzelle nicht mit der Bauzone übereinstimmt, sollte versucht werden, sie besser zu definieren.</i> - <i>Plan wird angepasst</i> <p><i>(Vorbehalt wird berücksichtigt).</i></p>
<p>4. Weiteres Vorgehen</p>		
<p>Zusammenfassend erweist sich die Vorlage weitgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch einzelne Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.</p>	<p>Ja, Termin hat am 18.10.2022, mit ehem. Kreisplaner Herrn Frei stattgefunden. Es konnten die wesentlichen Inhalte der kant. Stellungnahme besprochen werden.</p>	