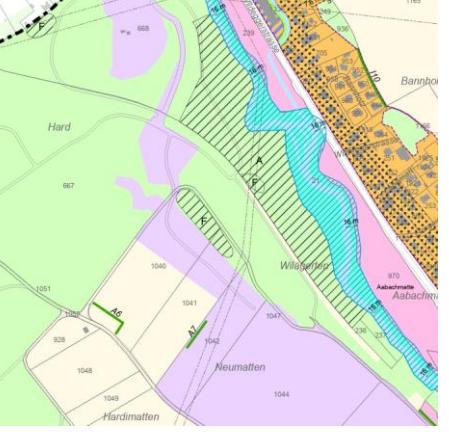


**Gesamtrevision Nutzungsplanung, Niederlenz – Kurzmatrix Auswertung Stellungnahme prov. abschl. Kant. VP 05.09.2025**

blauer Text = Anpassung Flury

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Entscheid Gemeinde
<b>3. Vorprüfungsergebnis</b>		
<b>3.5 Weitere Materielle Hinweise</b>		
<b>3.5.1 Gewässerschutz</b>		
<b>Aabach (2.06.000)</b>  Mühlestrasse bis Würgler AG  Rechtsseitig innerhalb der dicht überbauten Dorfkernzone wird der GWR mit einem Abstand von 4 m ab Uferlinie umgesetzt. Ab dem Nordrand der Dorfkernzone bis zur nördlichen Fassade des substanzgeschützten Gebäudes Nr. 922B wurde der GWR östlich des Aabachs mit einem Uferstreifen von 6 m ab Uferlinie umgesetzt. Ab der Nordfassade des Gebäudes Nr. 922B wird die Gewässerraumzone mit 16 m ab Bachachse fortgeführt. Dem kann zugestimmt werden.  Entlang des westlichen Ufers wird ein auf 6 m reduzierter Uferstreifen umgesetzt. Das linksufrige Gebiet gilt jedoch nicht als dicht überbaut. Einer Reduktion kann daher ausschliesslich im Bereich des substanzgeschützten Gebäudes zugestimmt werden. Linksseitig ab der Mühlestrasse bis zur Brücke Stampfimatt ist durchgehend eine Gewässerraumzonenbreite von 16 m ab Bachachse umzusetzen (die Erweiterung östlich der Parzelle 1978 in der Grünzone ist beizubehalten), ab der Brücke bis zur Nordfassade des substanzgeschützten Gebäudes Nr. 922A ist ein Uferstreifen von 6 m ab Uferlinie und anschliessend eine Zonenbreite von 16 m ab Bachachse umzusetzen. ( <b>Vorbehalt</b> )	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>  <p>Gewässerraum wie verlangt umsetzen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Gewässerraum wird wie verlangt umgesetzt. Vorbehalt bereinigt.</b></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Entscheid Gemeinde
<p><b>3.5.3 Wald</b></p> <p><b>Waldareal</b></p> <p>Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AwaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen.</p> <p>Auf das Aufforstungsgebiet im Bereich der Koordinaten 2'654'679.390 1'251'320.42N ist – da es sich offensichtlich bereits um Wald handelt – zu verzichten. Im Gebiet "Wilägerte" (Koordinaten 2'655'066.51, 1'251'095.17) ist ebenfalls auf das Aufforstungsgebiet zu verzichten. Auf dieser Fläche (ehemaliges Bahntrasse) wurden durch das Kieswerk Niederlenz ökologische Ausgleichsmassnahmen geleistet (Ruderalflächen mit Kleinstrukturen). Diese Fläche darf nicht aufgeforstet werden, da die Flächen sonst zweckentfremdet würden. (<b>Vorbehalt</b>)</p>	 <p>Auf Aufforstungsgebiet verzichten.</p>	<p><b>Auf das Aufforstungsgebiet wird verzichtet. Vorbehalt bereinigt</b></p>
<p><b>3.5.4 Umweltschutz</b></p> <p><b>Lärm</b></p> <p>Nach einem Vorfall in der Kunststofffabrik von Mitsubishi Chemical Advanced Materials wird ein neues Lüftungssystem geplant, das Emissionen künftig in das Industriegebiet lenken soll. Die Gemeinde führt aus, dass die Einhaltung der Lärmschutzzgrenzwerte (IGW5 ES6 II) für die Gebiete „Bölli Nord“ und „Bölli Süd“ damit im Baubewilligungsverfahren sichergestellt und die Lärmproblematik auf Stufe Nutzungsplanungsrevision als erledigt betrachtet werden können.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Richtigkeit und Korrektheit dieser Einschätzung der Gemeinde von zentraler Bedeutung sind. Dies, weil das Bundesgericht in seinem Entscheid zur Überbauung "Bölli Süd" vom 16. März 2016 (BGE 142 II 100) eindeutig festgehalten hat, dass eine Ausnahmebewilligung von der Einhaltung der IGW (Art. 31 Abs. 2 Lärmschutz-Verordnung [LSV]) nicht in Betracht komme. Im Bundesgerichtentscheid ist zudem festgehalten, dass wenn das Gebiet "Bölli Süd" nicht wie</p>	<p>Es ist richtig, dass nach dem Vorfall in der Kunststofffabrik von Mitsubishi Chemical Advanced Materials wird ein neues Lüftungssystem geplant, das Emissionen künftig in das Industriegebiet lenken soll. Seitens der Gemeinde wurden entsprechende Auflagen in der Baubewilligung vorgenommen. Akutell sind die Bauarbeiten im Gang. Die Wirkungsüberprüfung konnte noch nicht mit Lärmessungen überprüft werden.</p> <p>An der Wohnnutzung wird aus Sicht der Gemeinde festgehalten, da die Einhaltung der Lärmschutz-Verordnung mittels den erwähnten Massnahmen gewährleistet werden kann, bzw. allenfalls mit weitergehenden Massnahmen zur Emissionsbegrenzung an der Quelle oder auf dem Übertragungsweg (oder eine Kombination von beidem) durchgesetzt werden kann.</p>	<p><b>An der Wohnnutzung wird festgehalten.</b></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Entscheid Gemeinde
<p>vorgesehen überbaut werden könne, die Nutzungsplanung zu überprüfen sei (Planbeständigkeit beachten). Wird an der Wohnnutzung festgehalten, müssten Massnahmen zur Emissionsbegrenzung an der Quelle oder auf dem Übertragungsweg (oder eine Kombination von beidem) geprüft werden.</p> <p>Aufgrund der diversen Lärmgutachten, die im Zusammenhang mit den Überbauungen in den Gebieten "Bölli Süd" und "Bölli Nord" erstellt wurden, wird aus fachlicher Sicht daran gezweifelt, dass nur mit dem neuen Lüftungssystem die Einhaltung der IGW der ES II bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen im Gebiet "Bölli Süd" gewährleistet ist. Diese Lärmgutachten identifizierten eine Vielzahl von Lärmquellen, die zur Überschreitung der maßgebenden Grenzwerte beitrugen.  <span style="color: orange;">(wichtiger Hinweis)</span></p>	<p>Die Firmen sind verpflichtet die Lärmschutzzgrenzwerte mit Massnahmen einzuhalten. Die Wirkung der Massnahmen wird mittels Monitoring überprüft.</p>	<p><i>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<b>3.6 Bau- und Nutzungsordnung</b>		
<p><b>BNO</b></p> <p>Die Bestimmung beziehungsweise die Struktur der BNO erscheint teilweise sehr komplex und umständlich. So sind beispielsweise die Bestimmung für das Gebiet "Hetex" auf drei verschiedene Paragrafen (§§ 5, 8 und 12 BNO) verteilt. Bestimmungen zur "Fabrikmatten" finden sich in den §§ 5, 8, 15 und 16. Für das Gebiet "Hammer" sind die Bestimmungen auf zwei (gleichlautende) Paragrafen (§§ 9 und 17 BNO) aufgeteilt. Es obliegt der Gemeinde (als Anwenderin), entsprechende Verbesserungen in Betracht zu ziehen. <span style="color: orange;">(wichtiger Hinweis)</span></p> <p><b>§7</b></p> <p>Nach der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht "Brunnrain", erscheint die Bestimmung nichtmehr notwendig. Bitte prüfen. <span style="color: red;">(Vorbehalt)</span></p> <p><b>§9</b></p> <p>Es ist davon auszugehen, dass mit der Ergänzung von § 9 – Gebiet "Hammer" der Zwischentitel des ursprünglichen § 9 – Weitere Planungsinstrumente (Absätze 2 bis 4)</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>  <b>Vereinfachung wird geprüft.</b>  <b>Ergebnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 5 regelt die Allgemeinen Ziele der Sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete.</li> <li>- § 8 enthält spezifische Zielvorgaben über den GP</li> <li>- §12 enthält Bestimmungen betreffend Zonierung und Verkaufsflächen.</li> </ul> <p>Dies gilt auch für die Gebiete Fabrikmatten und Hammer. Die Struktur sollte beibehalten werden.</p> <p><b>§7: Bestimmung kann weggelassen werden.</b></p> <p><b>§9: Nummerierung und Titel Weitere Planungsinstrumente wird ergänzt.</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b>  <i>Der Hinweis auf Vereinfachung wurde geprüft. Die Struktur wird beibehalten.</i></p> <p><b>§7: Die Bestimmung betreffend GP-Pflicht «Brunnrain» wird gestrichen.</b>  <i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p><b>§9: Titel und Nummerierung wird angepasst.</b>  <i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Entscheid Gemeinde
<p>vergessen gegangen ist. In der Folge ändert sich die gesamte Nummerierung. Sämtliche Verweise (in der BNO sowie im Planungsbericht) sind zu überprüfen. (<b>Vorbehalt</b>)</p>		
<p><b>§10</b></p> <p>Im Bauzonen-/Kulturlandplan wird ein "Bereich mit differenzierter Höhe gemäss § 10 Abs. 1 BNO" genannt, die BNO verweist hingegen nur auf einen "schraffierten Bereich". Eine konsistente und abgestimmte Terminologie verbessert die Verständlichkeit und verdeutlicht die inhaltliche Verbindung zwischen der zeichnerischen Festlegung im Bauzonen-/Kulturlandplan und der rechtlichen Bestimmung in der BNO. (<b>wichtiger Hinweis</b>)</p>	<p>§10: Verweis im Bauzonen- und Kulturlandplan auf bezeichneten «Bereich mit differenzierter Höhe»</p>	<p><b>§10 Abs. 1: Wird angepasst.</b> <b>Wichtiger Hinweis wird berücksichtigt.</b></p>
<p><b>§13</b></p> <p>Ist in Abs. 2, wonach in der W2A bis vier Wohneinheiten zulässig sein sollen, wirklich die W2A (vornehmlich von Einfamilienhäusern geprägt) gemeint – und nicht die W2B? Gemäss § 18 BauV gelten Gebäude mit vier (oder mehr) Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser. (<b>Frage</b>)</p>	<p>§13 Abs. 2: Prüfen. Antwort: Ja, W2A gemeint. Gemäss Mitwirkungsbericht sollen auch in der W2A-Zone verdichtete Siedlungsformen wie Reihenhäuser ermöglicht werden. Präzisieren der Bemerkung.</p>	<p><b>§13 Abs. 2: Bemerkung wird präzisiert.</b> <b>In der Wohnzone W2A sind verdichtete Siedlungsformen bis 4 Wohneinheiten zulässig.</b> <b>Frage geklärt.</b></p>
<p><b>§15</b></p> <p>Es ist zu prüfen, ob anstelle der Parzelle 725 nicht die Parzelle 1781 gemeint gewesen war. (<b>wichtiger Hinweis</b>)</p>	<p>§15: Ja, dies ist richtig. Es ist die Parzelle 1781 gemeint. Die Bestimmung wird daher neu unter § 16 Abs. 2 (Fabrikmatten) eingeordnet.</p>	<p><b>§15: Wird geprüft.</b></p>
<p><b>§36</b></p> <p>Die geforderte minimale Landfläche für Arealüberbauung ist in der W2A kleiner als in der W4. Damit wäre es in der W2A theoretisch einfacher möglich, eine Arealüberbauung zu realisieren (vgl. zudem Ausführungen zu § 13) als beispielsweise in der W4. Die Innenentwicklung würde damit eher in den peripher gelegenen W2A anstatt in der W3/W4 gefördert. Diese Absicht/Intention ist zu überprüfen. (<b>wichtiger Hinweis</b>)</p>	<p>§36: Wurde geprüft: Bestimmungen sollen so belassen werden. Innenentwicklung wird auch dort gefördert. In der W4 sind grössere Potentiale in der Bebauung möglich, darum auch grössere Schwellenwerte in der minimalen Fläche.</p>	<p><b>§36: Wird belassen</b> <b>Wichtiger Hinweis berücksichtigt.</b></p>
<p><b>§45</b></p> <p>Bei § 45 BNO scheint es zu einer Verwechslung zwischen den §§ 43 und 43a BauV gekommen zu sein. Der § 43a</p>	<p>§45: Verweis wird angepasst auf §43.</p>	<p><b>§45: Verweis wird angepasst.</b> <b>Vorbehalt bereinigt.</b></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Entscheid Gemeinde
<p>Abs. 2 BauV, auf den in der BNO verwiesen wird, regelt nicht die Ermittlung des Parkplatzbedarfs, sondern sagt aus, dass das Mobilitätskonzept als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen und im Grundbuch anzumerken ist. Wenn auf die Ermittlung des Parkfeldbedarfs verwiesen werden soll, müsste stattdessen wohl auf § 43 verwiesen werden. (<b>Vorbehalt</b>)</p> <p><b>§54 und §65</b></p> <p>Die genannten Paragrafen sind auf Redundanzen zu prüfen. (<b>Hinweis</b>)</p> <p><b>§57 Abs. 3</b></p> <p>In der BNO-Bestimmung wird auf die "Berechnung von Grünflächen", einen "Bonus" sowie eine "Anrechnung als Grünraum" Bezug genommen. Da weder Mindestflächen gefordert noch eine Grünflächenziffer festgelegt ist, erschließt sich nicht, welchen Zweck mit der Bestimmung verfolgt wird. Der Kommentar zu § 15 Abs. 6 (BNO-Synopse), wonach auf die Festlegung einer Grünflächenziffer verzichtet werden soll, lässt vermuten, dass es sich bei der Bestimmung um ein Überbleibsel zur Grünflächenziffer handelt und geregelt werden sollte, dass Bäume zur Erreichung der Grünflächenziffer angerechnet werden konnten. Der für die Formulierung und Anwendung zuständigen Instanz (Gemeinde) wird eine Überprüfung der Bestimmung empfohlen. (<b>wichtiger Hinweis</b>)</p> <p><b>Anhang 9.3.1</b></p> <p>Im Anhang wie auch in der Legende des Bauzonen-/Kulturlandplans wird weiterhin die Bezeichnung Naturschutz-zonen "mit Mehrfachfunktion" verwendet. Dies, obwohl die potenziell missverständliche "Mehr-fachfunktion" (es sind keine anderen, nicht naturschutzkonformen Nutzungen zulässig) aus § 22 BNO bereits gestrichen wurde. Der Anhang sowie die Legende des Bauzonen-/Kulturlandplans ist anzupassen. (<b>wichtiger Hinweis</b>)</p>	<p>Neu §53 und §64. Werden überprüft und angepasst, sofern erforderlich. §53 lässt für das Ortsbild auch eine Beurteilung durch einen Gestaltungsbeirat spezifisch für das Ortsbild zu. § 64 geht weiter. In § 53 wird neu auf § 64 verwiesen.</p> <p>Neu §56 Abs. 3: wurde überprüft. Die Bestimmung ist zu streichen, da kein Bezug mehr zu einer Grünflächenziffer mehr besteht.</p> <p>Anhang 9.3.1 und Legende BZKLP anpassen.</p>	<p><b>§54 und §65 wurde überprüft und angepasst.</b> <b>Hinweis berücksichtigt.</b></p> <p><b>Neu §56 Abs. 3: Wird gestrichen.</b> <b>Wichtiger Hinweis berücksichtigt.</b></p> <p><b>Anhang 9.3.1 und Legende BZKLP werden angepasst.</b> <b>Wichtiger Hinweis berücksichtigt.</b></p>

3.7 Verschiedenes und Formelles		
<p>Angesichts verschiedener "Flüchtigkeitsfehler" in der zur abschliessenden Vorprüfung eingereichten Vorlage (siehe Ziffer 3.6) wird der Planungsbehörde eine umfassende und gewissenhafte Prüfung der Vorlage nahegelegt. (<b>Hinweis</b>)</p> <p>Gemäss Anhang 9.3 der BNO befindet sich auf der Parzelle 668 eine kommunale Naturschutzzone. Deren Standort/Lage ist im Bauzonenplan nicht erkennbar, weshalb es einer Überprüfung dieser Situation bedarf. (<b>Wichtiger Hinweis</b>)</p>	<p>Vorlage prüfen.</p> <p><b>Die Naturschutzzone auf der Parzelle 668 gibt es nicht mehr. Die Fläche wurde im Laufe des Verfahrens der Grünzone zugewiesen. Die Tabelle in der BNO wird ebenfalls angepasst.</b></p>	<p><b>Prüfung ist erfolgt. Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Tabelle BNO wurde bereinigt. Wichtiger Hinweis berücksichtigt.</b></p>