

**Gesamtrevision Nutzungsplanung, Niederlenz - Auswertung Stellungnahme Kant. VP 21.06.2024**

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
<b>3. Vorprüfungsergebnis</b>		
<b>3.1 Kantonaler Richtplan</b>		
<p>Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.</p>		
<b>3.2 Regionale Abstimmung</b>		
<p>Die Kerngruppe Regionalplanung des Verbands Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) hat am 8. April 2022 zur Vorlage Stellung genommen.</p> <p>Die angestrebte Entwicklung deckt sich grundsätzlich mit den im Regionalen räumlichen Entwicklungskonzept (REK) LLS formulierten regionalen Zielsetzungen.</p> <p>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.</p> <p>LLS schlägt entsprechend moderatere Interventionen vor.</p> <p>Die Umzonung des "Hetex-Areals" (WA3 und Zentrumszone) wird begrüsst. Auch die Umzonung der Gartenbauschule kann nachvollzogen werden. Zumindest für den</p>		

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Wohnanteil wird jedoch ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren oder ein Gestaltungsplan (GP) empfohlen.</p> <p>Die Vorlage gilt insgesamt als regional abgestimmt.</p>		
<b>3.3 Nutzungsplanung Siedlung</b>		
<b>3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand</b>		
<p>Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 141 ha auf. Davon sind ca. 120 ha überbaut und ca. 9 ha unüberbaut. Der Rest (12 ha) wird als Strassenflächen ausgewiesen. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5 ha Wohn- und Mischzonen sowie 4 ha Arbeitsplatzzonen. Unüberbaute Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Anhang 2 des Planungsberichts "Flächenstatistik, Stand der Überbauung") gibt es keine.</p> <p>Die Bauzonenstatistik im Planungsbericht weist Nettobauzonenflächen aus. Für die Berechnung der Einwohnerdichten werden die Strassenflächen üblicherweise mitgerechnet. Es muss davon ausgegangen werden, dass die im Planungsbericht ausgewiesenen Einwohnerdichten folglich zu hoch sind. Die Zahlen und Aussagen sind auf die begleitende Richtplansystematik anzupassen (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Gemäss fachlichen Stellungnahmen des Kantons 28.09.2022 der 1.kVP:</p> <p>3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand</p> <p>«Die Bauzonenstatistik im Planungsbericht weist Nettobauzonenflächen aus. Für die Überprüfung wurden die Strassenflächen mit eingerechnet. Die im Planungsbericht ausgewiesenen Einwohnerdichten sind daher rund 10 % zu hoch. Die Zahlen und Aussagen sind auf die begleitende Richtplansystematik anzupassen (<b>Vorbehalt</b>).»</p> <p>Nettobauzonenflächen (ha) (unbebaute Flächen) durch Bruttobauzonenflächen (unbebaute Flächen + Strassenflächen) ersetzen.</p> <p>Bruttofläche ungebaut (ha) im Planungsbericht und Fassungsvermögen anpassen.</p> <p>Bei den Berechnungen der Fassungsvermögenstabelle wird eine Annahme von 10% aufgrund von Strassenoberflächen angewendet.</p>	<p><i>Der Planungsbericht und die Fassungsvermögenstabelle werden angepasst und ergänzt.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>
<b>3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)</b>		
<p>Zur Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	

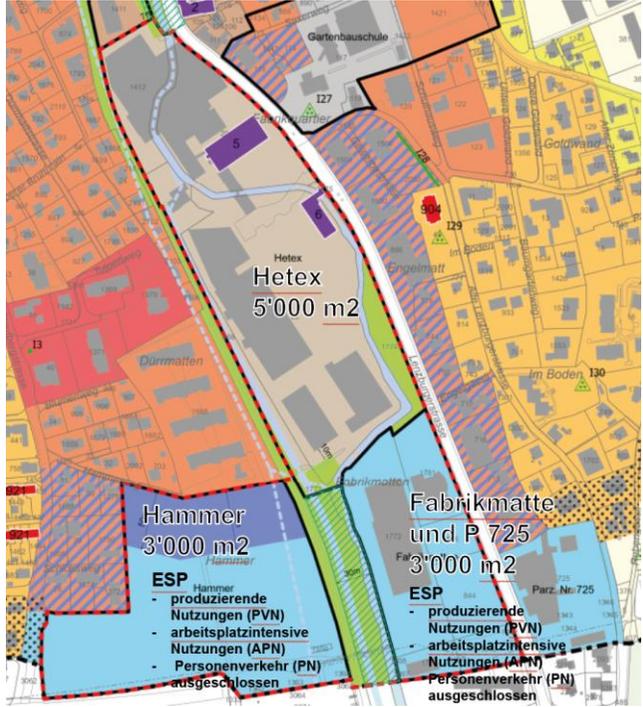
Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost"</li> <li>• Entwicklung von Schwerpunktgebieten aus dem REL, teilweise mit GP-Pflicht (Areal Gartenbauschule, "Hetex-Areal" mit neuer Zentrumszone)</li> <li>• Diverse Aufzonungen von gut erschlossenen Gebieten</li> <li>• Anpassung der Anrechenbarkeit von Dach-, Attika- und Untergeschossen</li> <li>• Förderung zusätzlicher Wohneinheiten über eine entsprechende Sonderbauvorschrift (§ 14 BNO)</li> </ul>		
<p><b>Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]</b></p> <p>Der anzustrebende Wert für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen beträgt gemäss Richtplan 90 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). In den unbebauten Wohn- und Mischzonen (inklusive der Schlüsselgebiete) wird gemäss den Ausführungen der Planungsbehörde bis 2040 eine Einwohnerdichte von knapp über 90 E/ha erwartet (vgl. dazu aber Ziffer 3.3.1).</p> <p>Die unbebauten Reserven sind entsprechend den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) innert 15 Jahren zu nutzen. Gemäss Ausführungen im Planungsbericht wird in den kommenden 15 Jahren (bis 2037) jedoch nur ein Teil der unbebauten Reserven (+400 Personen) genutzt. Eine schlüssige Begründung, weshalb die verbleibenden unbebauten Reserven, die Platz für weitere +100 Personen bieten, nicht wie gemäss Art. 15 RPG gefordert innert 15 Jahre genutzt werden, bleibt aus.</p> <p>Sämtliche unbebauten Bauzonen sind innert 15 Jahren zu nutzen, da dies sonst zu grosse Bauzonen suggeriert. Die Berechnungen sind dahingehend zu überprüfen (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p><a href="#">Gemäss fachlichen Stellungnahmen des Kantons 28.09.2022 der 1.kVP:</a></p> <p>«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 (<b>Vorbehalt</b>).»</p> <p><a href="#">Planungsbericht anpassen</a></p> <p>«In der Tabelle E sind die unbebauten Wohn- und Mischzonen ohne die bereits genannten Schlüsselgebiete ausgewiesen. Die Angaben zu den zusätzlichen Einwohnern bis 2040 entsprechen dem ermittelten Einwohnerpotential im vorangehenden Kapitel 5.1. Durch die Bebauung der unbebauten Flächen können <del>326</del> 1'294 neue Einwohner generiert werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von <del>92 E/ha</del> 91.6 E/ha. Wann die Flächen bebaut und damit der Einwohnerzuwachs realisiert wird, wurde aufgrund der Befragung der Grundeigentümer zu den bestehenden Bau- und Planungsabsichten abgeleitet. Zusammen mit den Schlüsselgebieten wird somit eine durchschnittliche Einwohnerdichte von <del>95.3 E/ha</del> 92.8 E/ha (vgl. Tabelle F) erreicht. Dieser Wert liegt knapp über der durch den Richtplan geforderten Mindestdichte von 90 E/ha für unbebaute Wohn- und Mischzonen.»</p> <p>Tabelle E - Unbebaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete <a href="#">[R]</a></p>	

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar					Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde																																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Unbebaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete</th> <th>Bruttofläche unbebaut (ha)</th> <th>Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)</th> <th>Anzahl Einwohner 2040 (E)</th> <th>Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><sup>5)</sup></td> <td><sup>13)</sup></td> <td><sup>14)</sup></td> <td><sup>15)</sup></td> <td><sup>16)</sup></td> </tr> <tr> <td>W2A</td> <td>3.3</td> <td>75.0</td> <td>247</td> <td>164</td> </tr> <tr> <td>W2B</td> <td>7.3</td> <td>85.0</td> <td>623</td> <td>468</td> </tr> <tr> <td>W3</td> <td>1.6</td> <td>130.0</td> <td>212</td> <td>159</td> </tr> <tr> <td>WA2</td> <td>0.3</td> <td>105.0</td> <td>35</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>WA3</td> <td>0.5</td> <td>115.0</td> <td>59</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>1.0</td> <td>115.0</td> <td>119</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>14.1</td> <td>91.6</td> <td>1'294</td> <td>942</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tabelle F - Zusammenzug unbebaute Wohn- und Mischzonen [R]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Unbebaute Wohn- und Mischzonen</th> <th>Bruttofläche unbebaut (ha)</th> <th>Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)</th> <th>Anzahl Einwohner 2040 (E)</th> <th>Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td><sup>17)</sup></td> <td><sup>18)</sup></td> <td><sup>19)</sup></td> <td><sup>20)</sup></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>14.5</td> <td>92.8</td> <td>1'350</td> <td>998</td> </tr> </tbody> </table>	Unbebaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete	Bruttofläche unbebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	<sup>5)</sup>	<sup>13)</sup>	<sup>14)</sup>	<sup>15)</sup>	<sup>16)</sup>	W2A	3.3	75.0	247	164	W2B	7.3	85.0	623	468	W3	1.6	130.0	212	159	WA2	0.3	105.0	35	23	WA3	0.5	115.0	59	39	D	1.0	115.0	119	89	Total	14.1	91.6	1'294	942	Unbebaute Wohn- und Mischzonen	Bruttofläche unbebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)		<sup>17)</sup>	<sup>18)</sup>	<sup>19)</sup>	<sup>20)</sup>	Total	14.5	92.8	1'350	998	
Unbebaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete	Bruttofläche unbebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)																																																										
<sup>5)</sup>	<sup>13)</sup>	<sup>14)</sup>	<sup>15)</sup>	<sup>16)</sup>																																																										
W2A	3.3	75.0	247	164																																																										
W2B	7.3	85.0	623	468																																																										
W3	1.6	130.0	212	159																																																										
WA2	0.3	105.0	35	23																																																										
WA3	0.5	115.0	59	39																																																										
D	1.0	115.0	119	89																																																										
Total	14.1	91.6	1'294	942																																																										
Unbebaute Wohn- und Mischzonen	Bruttofläche unbebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)																																																										
	<sup>17)</sup>	<sup>18)</sup>	<sup>19)</sup>	<sup>20)</sup>																																																										
Total	14.5	92.8	1'350	998																																																										
<p>Bei den unbebauten Bauzonen wären ansonsten entsprechende Massnahmen zur Baulandmobilisierung (§ 28i Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]) zu ergreifen (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p>																																																														
<p><b>Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]</b></p> <p>Die Gemeinde hat insgesamt eine Einwohnerdichte, die unter der Mindestdichte für Gemeinden im Urbanen Entwicklungsraum gemäss Richtplan liegt (rund 50 E/ha gegenüber 70 E/ha). In den letzten acht Jahren ist die Einwohnerdichte um drei bis vier E/ha gestiegen. Bis 2040 wird in den Handlungsgebieten eine rechnerische Einwohnerdichte von rund 90 E/ha erwartet, in den Innenentwicklungsgebieten eine Steigerung auf rund 60-70 E/ha.</p> <p>Es wird ein realisierbares inneres Entwicklungspotenzial von ca. +540 Personen bis 2037 angenommen. Davon fallen rund +110 Personen auf die Handlungsgebiete Ortskern Ost und Hetex-Areal.</p> <p>Das langfristige Potenzial bis 2040 ist nochmals über +1'100 Personen höher. Die Annahme, dass innert 15 Jahren rund ein Drittel des Entwicklungspotenzials aktiviert wird (540 E) und danach innert drei Jahren die restlichen zwei Drittel (über 1'100 E), erscheint wenig plausibel.</p>																																																														

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Die angenommenen Einwohnerdichten, die sich wohl unter dem Innenentwicklungspfad gemäss Richtplan befinden, sind in dieser Hinsicht zu überprüfen (<b>Vorbehalt</b>).</p>		
<p><b>Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2037/2040 [R-I-A]</b></p> <p>Ende 2022 lebten gut 4'810 Personen in Niederlenz. Das Fassungsvermögen der Gemeinde beträgt gemäss der Vorlage bis 2037 rund 5'700 Personen und bis 2040 knapp 7'000 Personen (Planungsbericht, Anhang 4 und eigene Berechnungen).</p> <p>Der Planwert gemäss Richtplan beträgt 6'100 Personen bis 2037 beziehungsweise 6'250 bis 2040. Damit erreicht die vorliegende Planung das notwendige Fassungsvermögen bis 2037 nicht. Es verbleibt ein Delta von rund 400 Personen. Demgegenüber liegt das Fassungsvermögen des Zonenplanentwurfs bis 2040 deutlich über Planwert (Überkapazität von rund 800 Personen).</p> <p>In diesem Kontext sind die Annahmen zur Einwohnerdichte (vgl. Ausführungen zu den Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]) in der W2 und insbesondere der W2b zu überprüfen. Gemäss den Berechnungen erhöht sich die Einwohnerdichte von rund 45 E/ha auf 70 E/ha, was sehr hoch und kaum realisierbar erscheint. Die Annahmen zur Einwohnerdichte sind zu plausibilisieren.</p> <p>Die Unstimmigkeiten bei den Einwohnerdichten [I] also auch den unüberbauten Wohn- und Mischzonen [R] lassen keine abschliessende Beurteilung des Fassungsvermögens zu. Die Kalkulation des Fassungsvermögens ist entsprechend nachzuführen (<b>Vorbehalt</b>).</p>		
<p>Das neu umzuzonende Hetex-Areal (4 ha) soll auch mit Wohnen entwickelt werden. Im Vollausbau soll das Areal Platz für rund 350 bis 400 Personen bieten. Durch eine entsprechende Entwicklung im Hetex-Areal könnte das bis 2037 fehlende Fassungsvermögen erreicht werden (<b>Hinweis</b>).</p>	<p>Hetex-Areal  Gesamtfläche: 4.63 ha X 90 E/ha = 416.7 Einwohner  Fläche 45% Wohnanteil: 3.09 ha X 90 E/ha = 278.1 Einwohner</p> <p>Vorschlag: Basierend auf der Besprechung mit dem Kreisplaner T. Roduner: Solange garantiert werden kann, dass die geforderte minimale Einwohnerzahl erreicht wird, kann man es so lassen, wie es ist.</p> <p>§ 12 Zentrumszone</p> <p>«<sup>1</sup> [...]</p>	<p>§ 12 Abs. 5 BNO bleibt bestehen.  Hinweis wird nicht berücksichtigt</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
	<p><sup>5</sup> Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...]</li> <li>- Die minimalen Anteile für Gewerbe (inkl. Verkaufsflächen) und Wohnen haben je 40 % zu betragen.»</li> </ul>	
<p><b>3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen</b></p>		
<p>Niederlenz gilt als urbaner Entwicklungsraum. Während in Kern- und Zentrumsgebieten von urbanen Räumen Standorte mit hohem Personenverkehr zulässig sind, sind diese ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebieten (beispielsweise in den Arbeitszonen) ohne Standortfestsetzung im Richtplan nicht zulässig (vgl. Richtplankapitel S 3.1).</p> <p>Als Standorte mit hohem Personenverkehrsaufkommen gelten Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche über 3'000 m<sup>2</sup>. Sowohl in der Dorfkernzone als auch im Gebiet "Hetex" (Zentrumszone) werden Verkaufsnutzungen bis 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen. Im Gebiet "Fabrikmatten und Parzelle 725" sowie im "Lenzhardfeld" erfolgt eine Beschränkung auf mittelgrosse Verkaufsnutzungen (bis 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche). Diese in der BNO festgelegten maximal zulässigen Verkaufsflächen beziehen sich dabei immer auf den "Standort". Als "Standort" gilt ein Gebiet mit allen Anlagen, die eine räumliche und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde- beziehungsweise Sammelstrasse erschlossen sind (vgl. nachfolgende Kapitel und die damit in Verbindung stehenden Zonenvorschriften sowie Ziffer 3.6). Um sicherzustellen, dass die für einen Standort festgelegte Verkaufsfläche nicht unkontrolliert konsumiert wird, kann geregelt werden, wie die Verkaufsfläche innerhalb der Zone / des Gebiets aufgeteilt wird <b>(Hinweis)</b>.</p>	<p>Die Aufteilung der Verkaufsfläche innerhalb der Zone/des Gebietes ist zu prüfen.</p> <p>Der Planungsbericht und die BNO sind anzupassen und zu ergänzen.</p> <p>Vorschlag: §§11 und 14 BNO sind anzupassen.</p> <p>§ 11 Dorfkernzone</p> <p>«<sup>1</sup> Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung, Pflege sowie zeitgemässen Entwicklung des historischen Ortskerns und dem charakteristischen Strassenraum. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Landwirtschaft sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden <b>und bis maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die gesamte Zone</b>. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p>§ 14 Wohn- und Arbeitszonen</p> <p>«<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, Betriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p><sup>3</sup> Gesamthaft sind im Gebiet „Lenzburgerstrasse“ maximal 1'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und maximal 300 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsflächen</p>	<p><i>Der Planungsbericht und die BNO werden angepasst und ergänzt.</i></p> <p><i>Hinweis wird berücksichtigt</i></p> <p>§ 11 Dorfkernzone</p> <p>«<sup>1</sup> Die Dorfkernzone D dient der Erhaltung, Pflege sowie zeitgemässen Entwicklung des historischen Ortskerns und dem charakteristischen Strassenraum. Sie ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Landwirtschaft sowie Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden <b>und bis maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die gesamte Zone</b>. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.</p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p>§ 14 Wohn- und Arbeitszonen</p> <p>«<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, Betriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht zulässig.</p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p><sup>3</sup> Gesamthaft sind im Gebiet „Lenzburgerstrasse“ maximal 1'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und maximal 300 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsflächen für Autogaragen und dergleichen</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
	<p>für Autogaragen und dergleichen zulässig. Nicht zulässig sind Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs.</p> <p><sup>4</sup> Im Gebiet „Wildeggerstrasse“ sind auf der Parzelle 213 max. 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind in den Gebieten „Wildeggerstrasse“ und „Stationsweg“ maximal 1'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Fachmärkte sind nicht zulässig.»</p>	<p>zulässig. Nicht zulässig sind Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs.</p> <p><sup>4</sup> Im Gebiet „Wildeggerstrasse“ sind auf der Parzelle 213 max. 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind in den Gebieten „Wildeggerstrasse“ und „Stationsweg“ maximal 1'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Fachmärkte sind nicht zulässig.»</p>
<p>Verkaufsnutzungen sind immer auch mit verkehrlichen Auswirkungen verbunden. Die Gemeinde hat darum aufzuzeigen, wie sie diese auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abstimmt und wie sie durch eine optimale Standortwahl Einfluss auf den Verkehr nimmt (vgl. Ziffer 3.3.3 "Koordination der Verkaufsnutzungen und der verkehrlichen Auswirkungen").</p>	<p>Die Überlegungen zum Verkehrsaufkommen sind im Planungsbericht zu klären.</p>	<p>Überlegungen zum Verkehrsaufkommen werden im Planungsbericht geklärt.</p>
<p><b>Gebiet "Fabrikmatten" / Parzelle 725</b></p> <p>Das Gebiet "Fabrikmatten" 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. Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN) sind für diesen Standort ausgeschlossen, gemäss Vorlage aber auch nicht vorgesehen. Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 3.1).</p> <p>Gemäss den Bestimmungen in § 16 Abs. 1 BNO sind im Gebiet Fabrikmatten maximal 2'000 m<sup>2</sup> für reine Verkaufsflächen und maximal 3'000 m<sup>2</sup> mit Aussenverkaufsflächen zulässig. Da in der Summe 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen wären, widerspricht dies den Vorgaben des kantonalen Richtplans und ist entsprechend zu korrigieren. Aus der Formulierung des § 16 BNO sowie dem BZP hat</p>	<p>Vorschlag: Fabrikmatten und Parzelle 725 Verkaufsflächen inkl. Aussenverkaufsflächen max. 3.000 m<sup>2</sup> für das gesamte Gebiet.</p> <p>§§15 und 16 BNO Formulierung überprüfen</p>	<p>§§15 und 16 BNO werden angepasst.</p> <p>Vorbehalt bereinigt.</p> <p>§ 15 Arbeitszonen</p> <p>«<sup>1</sup> In den Arbeitszonen AI und AII sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig.</p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p><sup>8</sup> Für die Parzelle Nr. 725 sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind für die Parzelle maximal 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Aussenverkaufsflächen zulässig.</p> <p><sup>9</sup> [...]</p> <p>§ 16 Gebiet „Fabrikmatten“</p> <p>«<sup>1</sup> Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (<b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b>Abs. 1 bis 7 BNO). Für das Gebiet Fabrikmatten sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zulässig.</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>zudem unmissverständlich hervorzugehen, für welches Gebiet diese Vorgaben gelten (<b>Vorbehalte</b>).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Nutzungen Besitzstandsgarantie im Sinne von § 68 BauG geniessen. Ihr Weiterbestehen wird auch durch eine einschränkende Nutzungsplanbestimmung nicht in Frage gestellt.</p> <p>Es wird ferner auf die Ausführungen unter Ziffer 3.6 verwiesen.</p>	 <p>§ 15 Arbeitszonen</p> <p>«<sup>1</sup> In den Arbeitszonen AI und AII sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig. Für die Parzelle Nr. 725 sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind für die Parzelle maximal 1'700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Aussenverkaufsflächen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p><sup>8</sup> Für die Parzelle Nr. 725 sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind für die Parzelle maximal 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Aussenverkaufsflächen zulässig.</p> <p><sup>9</sup> [...]</p>	<p>Gesamthaft sind im Gebiet Fabrikmatten maximal 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen und Aussenverkaufsflächen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> [...]</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
	<p>§ 16 Gebiet „Fabrikmatten“</p> <p>«<sup>1</sup> Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (<b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b>Abs. 1 bis 7 BNO). <del>Für das Gebiet Fabrikmatten sowie die Parzelle Nr. 725 sind Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden zulässig. Weiter sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'100 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsflächen zulässig.</del> Für das Gebiet Fabrikmatten sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Fabrikmatten maximal 2'000 m<sup>2</sup> <del>für reine</del> Verkaufsflächen und <del>max. 3'000 m<sup>2</sup> mit</del> Aussenverkaufsflächen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> [...]»</p>	
<p><b>Gebiet "Hammer"</b></p> <p>Das Gebiet "Hammer" ist ebenfalls Teil des ESP von kantonalen Bedeutung "Hammermatte". Zum Schutz des angrenzenden Wohngebiets wird der nördliche Teil neu als Arbeitszone I festgelegt. Das übrige Gebiet "Hammer" bleibt in der Arbeitszone II. Da die baulichen Absichten erst noch evaluiert werden sollen (Dialogverfahren sowie GP) sind die Vorgaben zur zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen zu überdenken (siehe Ziffer 3.6).</p> <p>Ergänzend zur Gestaltungsplanpflicht sowie der Testplanung wird ein gemeindeübergreifendes Erschliessungskonzept gefordert. Es wird festgestellt, dass eine ganze Reihe vorgelagerter Planungsverfahren nötig ist, bevor das Areal einer Überbauung zugeführt werden kann. Es ist zu prüfen, ob das Vorgehen und die vorgesehenen Planungsschritte vereinfacht oder kombiniert werden können (<b>Hinweis</b>).</p>	<p>Vorgaben zur zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen überprüfen. Planungsschritte überprüfen</p> <p>Vorschlag: Höhenbegrenzung bei angrenzenden Wohngebieten.</p> <p>Die Stadt Lenzburg führt einen „Erschliessungsplan“ für die Ringstrasse Nord durch, der auf dem Verkehrskonzept Lenzburg Nord, Variante Ausbau Ringstrasse (Entwurf 29.04.2020, Porta Ingenieure Planer Geometer) basiert. Der Plan legt die Erschliessung des Gebiets Hammer über die Staufbergstrasse, die Hammermatenstrasse und eine neue Erschliessung im Süden des Gebiets Fabrikmatte fest.</p> <p>Der Planungsbericht ist zu ergänzen und die BNO anzupassen.</p>	<p><i>Der Planungsbericht und die BNO werden angepasst. Hinweis wird berücksichtigt</i></p>
<p>Gemäss § 16 Abs. 2 BNO ist die Arbeitszone "Hammer" für APN vorgesehen. PVN, die gemäss Richtplan ebenfalls zugelassen wären, werden damit ausgeschlossen. Der Entscheid zur Schwerpunktsetzung (Fokus auf APN) ist im Planungsbericht abzuhandeln und herzuleiten (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p>	<p>Der Fokus auf die arbeitsplatzintensiven Nutzungen (APN) ist im Planungsbericht zu erläutern.</p> <p>Die Aufteilung der Verkaufsfläche innerhalb der Zone/des Gebietes ist zu prüfen.</p> <p>Vorschlag: Verkaufsflächen überprüfen. §17 BNO anpassen</p>	<p><i>§§15 und 16 BNO werden angepasst. Hinweis wird berücksichtigt.</i></p> <p><b>§ 17 Gebiet „Hammer“</b></p> <p>«<sup>1</sup> Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (§ 15 Abs. 1 bis 7</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
	<p>§ 17 Gebiet „Hammer“</p> <p>«<sup>1</sup> Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (§ 15 Abs. 1 bis 7 BNO). Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Hammer maximal <del>2'000</del> <del>m<sup>2</sup></del> 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Arbeitszone Hammer ist für Betriebe mit <b>produzierenden und verarbeitenden Nutzungen und einer</b> arbeitsplatzintensiven Nutzung vorgesehen. Reine Lager- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen, Fachmärkte und Einkaufszentren sind nicht zulässig.</p> <p><sup>3</sup> [...]»</p>	<p>BNO). Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Hammer maximal 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Die Arbeitszone Hammer ist für Betriebe mit <b>produzierenden und verarbeitenden Nutzungen und arbeitsplatzintensiven Nutzung</b> vorgesehen. Reine Lager- und Logistikbetriebe sowie Tankstellen, Fachmärkte und Einkaufszentren sind nicht zulässig.</p> <p><sup>3</sup> [...]»</p>
<p><b>"Hetex-Areal"</b></p> <p>Das "Hetex-Areal" wird von der Arbeitszone in die Zentrumszone sowie im nördlichen Teil in eine Wohn-/Arbeitszone (WA3) umgezont. Gemäss § 12 Abs. 1 BNO sind Verkaufsnutzungen von insgesamt 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die gesamte Zone zulässig (vgl. Ausführungen zum Gebiet "Fabrikmaten" / Parzelle 725). Zwar stehen konkrete Überlegungen zur Entwicklung des Areals noch aus, es werden aber verschiedene Weichen gestellt, die eine urbane Entwicklung des Gebiets sicherstellen sollen. Die Umzonung in eine Zentrumszone sowie die Festlegung eines minimalen Gewerbe- sowie Wohnanteils (je 40%) ist eine davon. Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht sowie die vorgelagerte Testplanung sind weitere Massnahmen und wesentliche Grundlagen für die Entwicklung des Areals.</p> <p>Die §§ 8 und 12 BNO enthalten zudem Zielvorgaben zur öffentlichen Fussverkehrsanbindung, zur architektonischen Entwicklung zu Nutzungen, der Aussenraumgestaltung sowie zum Thema Mobilität. Weiter vermisst wird jedoch das Thema des öffentlichen Verkehrs (vgl. Ziffer 3.3.3 "Koordination der Verkaufsnutzungen und der verkehrlichen Auswirkungen").</p>	<p>i. O.</p> <p>Vgl. Ziffer 3.3.3</p> <p>§12 Abs. 1 BNO Formulierung anpassen.</p> <p>§ 12 Zentrumszone</p> <p>«<sup>1</sup> Die Zentrumszone Z ist bestimmt für <b>Wohnen und eine Vielfalt</b> an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen, <del>sowie und</del> weitere publikumsorientierte Nutzungen, <b>sowie</b> Verkaufsnutzungen von max. 1'100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden und insgesamt 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die gesamte Zone <del>und für Wohnen</del>. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.</p> <p><sup>2</sup> [...]»</p>	<p>Vgl. Ziffer 3.3.3</p> <p>§12 Abs. 1 BNO wird angepasst.</p> <p>§ 12 Zentrumszone</p> <p>«<sup>1</sup> Die Zentrumszone Z ist bestimmt für <b>Wohnen und eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen und weitere publikumsorientierte Nutzungen, sowie Verkaufsnutzungen</b> von max. 1'100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden und insgesamt 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die gesamte Zone. Zulässig sind nicht störende und mässig störende Betriebe.</p> <p><sup>2</sup> [...]»</p>
<p><b>Gebiet "Lenzhardfeld"</b></p>	<p>i. O.</p> <p>§15 Abs. 9 BNO Formulierung anpassen.</p>	<p>Vgl. Ziffer 3.3.3 Gebiet "Fabrikmaten" / Parzelle 725</p> <p>§15 Abs. 9 BNO wird angepasst.</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Das Gebiet "Lenzhardfeld" ist Teil des ESP von kantonaler Bedeutung "Lenzhard" mit Vorrangnutzung PVN und APN. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf gesamthaft 3'000 m2 und auf 200 m2 mit dem Betrieb im unmittelbaren Zusammenhang stehende Verkaufsfläche beschränkt. Dies erscheint soweit sachgerecht.</p>	<p>Vgl. Ziffer 3.3.3 Gebiet "Fabrikmatten" / Parzelle 725</p> <p>§ 15 Arbeitszonen</p> <p>«<sup>1</sup> [...]</p> <p><sup>9</sup> Im Gebiet „Lenzhardfeld“ sind keine kunden- und publikumsintensiven Nutzungen zulässig. Verboten sind namentlich Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen sowie reine Verkaufsgeschäfte. Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m2 Verkaufsfläche, <del>die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen</del> sind zulässig pro Betrieb im Zusammenhang mit der Produktion sind zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Lenzhardfeld maximal 3'000 m2 Verkaufsfläche zulässig.</p> <p><sup>10</sup> [...]</p>	<p>§ 15 Arbeitszonen</p> <p>«<sup>1</sup> [...]</p> <p><sup>9</sup> Im Gebiet „Lenzhardfeld“ sind keine kunden- und publikumsintensiven Nutzungen zulässig. Verboten sind namentlich Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen sowie reine Verkaufsgeschäfte. Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m2 Verkaufsfläche <del>pro Betrieb im Zusammenhang mit der Produktion</del> sind zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Lenzhardfeld maximal 3'000 m2 Verkaufsfläche zulässig.</p> <p><sup>10</sup> [...]</p>
<p><b>Koordination der Verkaufsnutzungen und der verkehrlichen Auswirkungen</b></p> <p>Die Vorlage lässt in der Dorfkernzone sowie in den Gebieten "Hetex" und "Fabrikmatten und Parzelle 725" in der Summe Verkaufsnutzungen in erheblichem Umfang zu. Deren Erschliessung erfolgt über die Lenzburgerstrasse, die zu Verkehrsspitzenstunden stark belastet ist. Angesichts der räumlichen und funktionalen Verflechtung mit Lenzburg und deren Arbeitszonen, ist eine Kumulation von Verkaufsnutzungen entlang der Lenzburgerstrasse kritisch zu hinterfragen. Das Angebot sowie der Bedarf an Verkaufsnutzungen ist zu überprüfen und im Sinne einer "kommunalen Gesamtschau" in geeigneter Weise im Planungsbericht abzubilden. Gestützt auf § 4 Bauverordnung (BauV), (wie auch Richtplan H 4.2) ist aufzuzeigen, welche Verkehrserzeugung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p>Anhand der Verteilung der Verkaufsflächen nach Gebieten wird das Verkehrsaufkommen und damit die Verkehrserzeugung überprüft.</p> <p>Die maximal zulässigen Verkaufsflächen in jeder Zone wurden auf der Grundlage einer Beurteilung der «<b>bestehenden</b>» und «zukünftigen» Verkaufsnutzungen und des Verkehrsaufkommens festgelegt. Da die derzeit bewilligten Verkaufsflächen nicht erweitert werden, ist keine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Verkaufsnutzungen zu erwarten.</p> <p>Die Zählstellnummer 784 an der Kantonsstrasse K248 weist einen DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 10'600 und einen LKW-Anteil von 2.7 % auf. Die Zählstelle befindet sich auf der Höhe der Autobahn A1 und die Daten sind aus dem Jahr 2023. Aufgrund des angegebenen DTV hat die Hauptstrasse genügend Kapazität, Mehrverkehr aufzunehmen.</p> <p>Hauptstrassen im Gegenrichtungsverkehr mit je einer Spur können einen DTV von einer Grössenordnung von 18'000 Fahrzeugen pro Tag aufnehmen. Eine vergleichbare Kantonsstrasse wie die Neuenhoferstrasse in Baden weist einen DTV von 16'450 auf (Zählstrasse Nr. 691). Die Zählstrasse Nr. 273 an der Mellingerstrasse bei Dättwil weist einen DTV von 21'332 auf.</p> <p>Der Planungsbericht ist zu ergänzen.</p>	<p><i>Der Planungsbericht wird ergänzt.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
Aufgrund der Kumulation kann sich die Notwendigkeit eines Verkehrs-/Kapazitätsnachweises ergeben ( <b>Hinweis</b> ).		
Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs innerhalb der Ortszentren darf nicht gefährdet werden (Richtplan S 3.1). Es ist in Betracht zu ziehen, gebietsweise zwischen verschiedenen Verkaufsnutzungen (Fachmarkt, Einkaufszentrum beziehungsweise Güter für den aperiodischen und periodischen Bedarf; Fabrikladen etc.) zu differenzieren ( <b>Hinweis</b> ).	<p><b>Analyse der Verkaufsnutzungen und des Bedarfs in jedem Gebiet.</b></p> <p>Differenzierung der Verkaufsnutzung in den einzelnen Gebieten in Bezug auf eine Gesamtschau des Siedlungsgebiets. Das Kapitel Verkaufsnutzung/Verkehrsaufkommen ist dem Planungsbericht hinzuzufügen.</p> <p>Der Planungsbericht ist zu ergänzen.</p>	<p><i>Der Planungsbericht wird ergänzt.</i></p> <p><i>Hinweis wird berücksichtigt.</i></p>
<b>3.3.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</b>		
<p>Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Gartenbauschule erfolgte eine Konzentration öffentlicher Nutzungen. Im Zug der damit verbundenen Verlegungen von Kindergärten werden verschiedene Grundstücke (Parzellen 446 und 1271) von der OeBA in Wohnzonen umgezont. Gemäss den Ausführungen hat die Gemeinde keinen Bedarf an diesen OeBA-Flächen. Eine Gesamtbetrachtung und Aussagen zum künftigen Bedarf (OeBA-Planung) bleiben aus.</p> <p>Es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass die Gemeinde gemäss Bauzonenbilanz über keine (unbebauten) OeBA-Reserven mehr verfügt und auch ohne Reserven den Bedarf der kommenden 15 Jahre abzudecken vermag. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>OeBa- Zone Auflistung im Planungsbericht→ mit Angaben seitens der Gemeinde ergänzen. Es kann folgendes festgehalten werden.</p> <p>Gemeindeverwaltung: ist in der Dorfzone an der Mühlestrasse mit genügend Räumlichkeiten untergebracht.</p> <p>Niederlenz ist in der Regionalen Feuerwehr Chestenberg mit Hauptsitz in Möriken-Wildeggen angeschlossen</p> <p>Es stimmt nicht, dass die Gemeinde über keine unbebauten OeBA-Reserven verfügt. Die Parzellen 365, 951 und 1310 (Altweg Sportweg und Altfeld) weisen noch Reservflächen auf für Erweiterungen von Anlagen.</p> <p>Weiter wurde bei der Schulanlagen an der Rössligasse in der BNO § 10 Abs. 1 die Voraussetzung geschaffen, aufzustocken. Die vorhanden Strukturen lassen allfällig erforderliche Ausbauten zu.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Planungsbericht wird mit einer einfachen Gesamtbetrachtung ergänzt.</i></p>
<b>3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen</b>		
<p><b>Auszonungen</b></p> <p>Aus raumplanungsrechtlicher Sicht und gestützt auf Art. 15 RPG sind vorliegend keine Auszonungen geboten.</p>		
<p><b>Gebiet "Wilägerte"</b></p> <p>Die Grünzone im Bereich der Parzellen 213 und 1962 wird neu der Naturschutzzone mit Mehrfachnutzung</p>	i. O.	

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>zugewiesen. Die Massnahmen erscheinen begründet und sachgerecht.</p> <p>Im Bereich der Parzellen 667, 1200 und 1304 erfolgen zudem Bereinigungen der Zonenabgrenzungen. Zur Parzelle 1962 wird ausgeführt, dass eine Bebauung dieser ohnehin nicht möglich ist (Parzellenform und Wald). Die gleichen Fragen stellen sich auch bei der Parzelle 1067 (<b>Hinweis</b>).</p>	<p><b>Kenntnisnahme, Noch zu diskutieren.</b></p> <p>Die Parzelle 1067 könnte von der E2 in Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion ausgezont werden, da sie nicht für Hauptbauten wäre. Kleinbauten oder Anlagen wären aber möglich. Da mit dem Kieswerk noch eine Pendeuz besteht, welche allenfalls ein Flächengleicher Ausgleich erforderlich macht, sollte die Parzelle 1067 in der Bauzone belassen werden.</p> 	<p><i>Die Parzelle 1067 verbleibt in der Bauzone. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p><b>Wichtigste Umzonungen</b></p> <p><u>Aufzonungen zur W3 und W4</u></p> <p>Der Umfang der Aufzonungen in die W3 und W4 wurde gegenüber der ersten Vorprüfung reduziert.</p> <p>Ausserdem ist in den Wohn- und Mischzonen auch eine generelle Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ) vorgesehen.</p> <p>Den Fokus bei der Innenentwicklung auf die zentrumsnahen sowie südlichen Gebiete zu legen, erscheint aus fachlicher Sicht plausibel. Sie sind vom Bahnhof Lenzburg her gut erreichbar und liegen ausserhalb der empfindlichen ISOS1-Ortsbildteile. Der § 55 BNO enthält zwar eine Reihe von allgemein gültigen Anforderungen an die (Umgebungs-)Gestaltung. Es fehlen jedoch weiterhin</p>	<p><b>Vorschlag: zu ergänzender Absatz</b></p> <p>§ 13 Wohnzonen</p> <p><sup>1</sup> Die Wohnzonen W2A, W2B, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.</p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p><sup>6</sup> Die Anordnung von Bauten in den Zonen W3 und W4 ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Der Freiraum ist sorgfältig zu gestalten und hat den Strassenraum konzeptionell zu berücksichtigen. Ein harmonischer und qualitätsvoller Übergang zu den angrenzenden Quartieren ist zu schaffen.</p> <p><i>§13 Abs. 6 BNO ist zu ergänzen.</i></p>	<p><i>§13 Abs. 6 BNO wird ergänzt. Hinweis wird berücksichtigt.</i></p> <p>§ 13 Wohnzonen</p> <p><sup>1</sup> Die Wohnzonen W2A, W2B, W3 und W4 dienen dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.</p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p><sup>6</sup> Die Anordnung von Bauten in den Zonen W3 und W4 ist so vorzusehen, dass eine dem Quartierbild entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Der Freiraum ist sorgfältig zu gestalten und hat den Strassenraum konzeptionell zu berücksichtigen. Ein harmonischer und qualitätsvoller Übergang zu den angrenzenden Quartieren ist zu schaffen.</p>

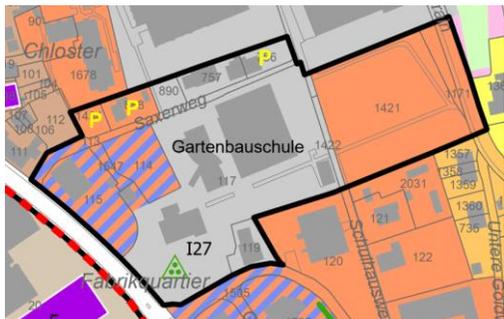
Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
spezifische qualitative Anforderungen für den Freiraum in den W3 und W4, der bei der qualitätsvollen Innenentwicklung ein Schlüsselthema darstellt. Ergänzende Erläuterungen im Planungsbericht bilden keine rechtsverbindliche Grundlage ( <b>wichtiger Hinweis</b> ).		
<p><u>Gartenbauschule</u></p> <p>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. Ausführungen unter Ziffer 3.3.6).</p>	Vgl. Ziffer 3.3.6	Vgl. Ziffer 3.3.6
<p><b>Arrondierungen</b></p> <p>Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen vor.</p> <p>Die Arrondierungen (Parzellen 213, 667, 1962 sowie 676 und 942) können grundsätzlich nachvollzogen werden und sind sachgerecht.</p>	i. O.	
<p><b>Bauzonenbilanz</b></p> <p>Die Bauzonenbilanz samt den räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets (Arrondierungen) wird erst im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung beurteilt.</p>		
<p><b>Mehrwertabgabe und Baupflicht</b></p> <p>Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht".</p> <p>Die Gemeinde setzt den Mehrwertabgabesatz mit einer entsprechenden Bestimmung auf 30 % fest (§ 66 BNO). Dies ist sachgerecht.</p>	i. O.	
Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren,	vgl. Ziffer 3.3.2 "Unüberbaute Wohn- und Mischzonen"	Vgl. Ziffer 3.3.2

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.</p> <p>Auf die Festlegung einer Baupflicht wird im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet (vgl. Ziffer 3.3.2 "Unüberbaute Wohn- und Mischzonen").</p>		
<p><b>3.3.6 Siedlungsqualität</b></p>		
<p>Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.</p> <p><b>Qualitätssicherung</b></p> <p>Im Hinblick auf die Siedlungsqualität werden die kommunalen Planungsgrundsätze in § 3 BNO unterstützt, ebenso die spezifischen Zielvorgaben für verschiedene Gebiete wie beispielsweise das Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost" (§ 4 BNO) oder die Zentrumszone (§ 12 BNO). Ebenfalls wichtig und darum hervorzuheben sind die Bestimmungen zum Fach-/Gestaltungsbeirat (§§ 53 und 64), der den Gemeinderat bei der Beurteilung von Projekten und Vorhaben unterstützt.</p> <p>Im Planungsbericht (dort wird von Fachbeirat gesprochen während in der BNO der Begriff Gestaltungsbeirat verwendet wird), finden sich keine Erläuterungen dazu, ob die Gemeinde gedenkt, einen eigenen Fach-/Gestaltungsbeirat aufzustellen oder sich diesbezüglich mit einer anderen Gemeinde zusammenzuschliessen. Es wird empfohlen, sich dazu sowie zur Zusammensetzung und Bildung eines solchen Gremiums Gedanken zu machen und diese im Planungsbericht festzuhalten (<b>Hinweis</b>).</p>	<p>Im Planungsbericht sind Erläuterungen zum Gestaltungsbeirat zu erstellen. Im Planungsbericht den Begriff Fachbeirat durch Gestaltungsbeirat ersetzen.</p> <p>Seite 59 Planungsbericht</p> <p>«Grundlage für Einsetzung eines <del>Fachbeirates</del> Gestaltungsbeirates zur Beurteilung von Arealüberbauungen, Konkurrenzverfahren sowie für Sondernutzungspläne oder einem Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Ortsbild durch den Gemeinderat.»</p> <p><i>Planungsbericht ist anzupassen.</i></p>	<p><i>Planungsbericht wird angepasst. Hinweis wird berücksichtigt.</i></p>
<p>Ortsbildentwicklung</p> <p>Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Gemeinde weist ein Ortsbild von regionaler (sprich kantonaler) Bedeutung auf.</p> <p>Die Ortsbilder von regionaler Bedeutung sind gemäss Richtplan in ihrer Bedeutung festgesetzt und müssen im Licht von § 27 Abs. 2 BauG angemessen berücksichtigt werden. Die Planungsbehörde setzt sich im Planungsbericht (Kapitel 3.1.2) mit der Bedeutung des ISOS</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

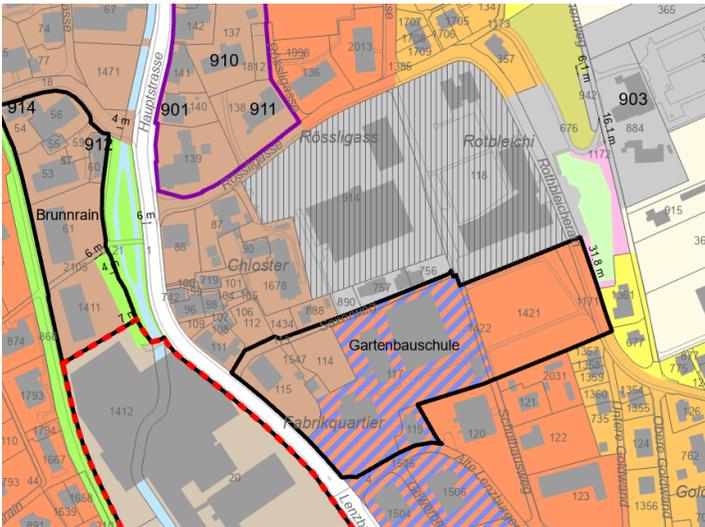
Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
auseinander und geht dabei insbesondere auf den Dorfkern (G1, B1.1), die Industrieanlagen (G2), verschiedenen Umgebungszonen (U-Zo I, II, III und V) sowie die Umgebungsrichtungen IX und X ein.		
In der Dorfkernzone wird auf die Festlegung einer zulässigen Anzahl an Vollgeschossen verzichtet. Stattdessen legt der Gemeinderat dieses Mass im Einzelfall fest. Dies erscheint angesichts der ortsbaulichen Struktur (ISOS-Erhaltungsziel A/B) sowie der weiteren Bestimmungen zur Einpassung (§ 11 BNO) sachgerecht.	i. O.	
Die Umgebungszonen I, II, III, V, IX und X (Erhaltungsziel a) wurden seit der ISOS-Erfassung mehrheitlich überbaut. Trotz dieser Veränderungen sind die Ortsbildteile empfindlich und es wird unterstützt, dass zur Dachgestaltung (§ 54 BNO), Umgebungsgestaltung (§ 55 BNO), Gestaltung des Strassenraums (§ 56 BNO) und zur Gestaltung des Siedlungsrandes (§ 57 BNO) partiell spezifische Einpassungsanforderungen vorgesehen sind.	i. O.	
<p><b>Strassenraumgestaltung</b></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. Die BNO enthält in den §§ 3, 43 sowie 56 BNO allgemeingültige Anforderungen und Grundsätze an die Gestaltung sowie die strassenbegleitende Bebauung. In den Bestimmungen zum Gebiet "Ortskern Ost" sowie der Dorfkernzone wird das Thema nochmals spezifisch aufgegriffen.</p>	i. O.	
<p><b>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</b></p> <p>Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen GP erlassen oder eine GP-Pflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).</p>	Kenntnisnahme	
Gebiet "Hetex"	i. O.	

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Die BNO-Bestimmungen enthalten sowohl Zielvorgaben zur Mobilität, Umgebungsgestaltung, Ausnützung, Städte-/Ortsbau, Architektur als auch Vorgaben zum Prozess (Dialogverfahren, Einbezug von Fachpersonen und der Gestaltungsplanpflicht). Angesichts der Bedeutung des Areals erscheinen die Bestimmungen sachgerecht (vgl. Ziffer 3.3.3).</p>		
<p>Gemäss § 12 Abs. 5 BNO soll bei sehr guter Einordnung auch eine Abweichung der maximal zulässige Gesamthöhe (Richtmass von 18 m) möglich sein. Zur Beurteilung dieser und damit verbundener Fragen wird dringend empfohlen, ein Hochhauskonzept beziehungsweise ein Konzept für höhere Bauten (allenfalls abgestimmt auf die Stadt Lenzburg) zu erarbeiten (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p>	<p>In der Zentrumszone werden die maximalen Höhen im Rahmen einer Testplanung überprüft. Die Ergebnisse dieses Prozesses werden als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen. In Niederlenz könnten nur in der Zentrumszone einige Gebäude die unter bestimmten Qualitätsanforderungen (Testplanung, Gestaltungsplan) festgelegte Richtmass (18 m) überschreiten. In den anderen Gebieten, mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes auf Parzelle 1370, gelten Maximalhöhen von weniger als 16,5 m. Ist ein Hochhauskonzept notwendig?</p> <p>Antwort des Kantons:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neben den Grenz- und Gebäudeabständen (§ 47 BauG) muss gestützt auf § 49 BauG eine Höhe festgelegt werden. Mindestens als Richtmass – wie in eurem Entwurf aber auch bereits vorgesehen.</li> <li>- Höhere Häuser oder Abweichungen von der Regelbauweise und den 18m sind über einen Gestaltungsplan (ohnehin vorgesehen) möglich. Die BNO hat allerdings den Rahmen zu definieren. Also in welchem Umfang, ggf. wo und unter welchen Voraussetzungen (siehe nächsten Punkt) mit einem GP von der Regelbauweise abgewichen werden darf.</li> <li>- Werden höhere Häuser vorgesehen, ist es Voraussetzung, dass deren Verträglich nachgewiesen wird. Das kann bspw. mit einem Hochhauskonzept erfolgen, kann aber – abhängig von der Umgebung (Sichtachsen, geschützt Objekte im Umfeld, ISOS usw.) – auch kleinräumiger erfolgen. In der BNO ist ein solcher Prozess bzw. Nachweis als Vorgabe aufzunehmen.</li> <li>- Weiter empfiehlt es sich, qualitative Anforderungen an solche höheren Gebäude zu formulieren (Zielvorgaben)</li> </ul> <p>Vorschlag: § 12 Zentrumszone</p>	<p>§6 Abs. 1 lit b) BNO wird angepasst. Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>§ 12 Zentrumszone</p> <p>«<sup>1</sup> [...]»</p> <p><sup>5</sup> Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...]»</li> <li>- Die max. Gesamthöhe beträgt 18 m (Richtmass). Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).</li> </ul>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
	<p>«<sup>1</sup> [...]</p> <p><sup>5</sup> Für das Dialogverfahren und den Gestaltungsplan gelten folgende Zielvorgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [...]</li> <li>- Die max. Gesamthöhe beträgt 18 m (Richtmass). Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen, <del>möglich</del> gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).</li> <li>- [...]</li> </ul>	
<p><u>Gebiet "Gartenbauschule"</u></p> <p>Für das Gebiet wird zwar eine GP-Pflicht festgesetzt, gemäss § 6 Abs. 1 lit. d) kann jedoch auf einen GP verzichtet werden, wenn ein Varianzverfahren durchgeführt wird (die Erschliessung ist falls notwendig in einem Erschliessungsplan [EP] zu regeln). Ein Varianzverfahren kann Grundlage für einen GP sein, vermag diesen jedoch nicht ersetzen. Die Bestimmungen sind unter diesem Gesichtspunkt zu überprüfen (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p>§6 Abs. 1 lit b) BNO ist zu streichen</p> <p>§ 6 Gebiet „Gartenbauschule“</p> <p><sup>1</sup> Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Gartenbauschule“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 23 BNO die nachfolgenden Bestimmungen und Zielvorgaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Der Gemeinderat kann Teilgestaltungspläne erlassen, die auf einem Erschliessungsplan oder zumindest auf einem Erschliessungskonzept basieren.</li> <li><del>b) Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn ein Varianzverfahren durchgeführt wird. Die Erschliessung ist falls notwendig durch einen Erschliessungsplan zu sichern.</del></li> <li>c) [...]</li> </ol>	<p>§6 Abs. 1 lit b) BNO wird angepasst.</p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p>§ 6 Gebiet „Gartenbauschule“</p> <p><sup>1</sup> Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Gartenbauschule“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 23 BNO die nachfolgenden Bestimmungen und Zielvorgaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Der Gemeinderat kann Teilgestaltungspläne erlassen, die auf einem Erschliessungsplan oder zumindest auf einem Erschliessungskonzept basieren.</li> <li>b) Die Gestaltung der Überbauung ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die angrenzenden Zentrumszone abzustimmen.</li> <li>c) [...]</li> </ol>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Verständlicherweise und wie im REL festgehalten, sollen lange andauernde Brachflächen vermieden werden. Ein Grossteil der vom GP-Perimeter umfassten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Niederlenz. Insbesondere die nördlich des Saxerwegs gelegenen Parzellen sind jedoch auch im Eigentum Dritter. Angesichts der eingangs erwähnten Bedenken, ist mit Blick auf die Eigentümerstrukturen die Wahl des GP-Perimeters zu überprüfen (<b>Hinweis</b>).</p>	 <p>Nur 3 Parzellen befinden sich in Privateigentum. Eine davon ist unbebaut.</p> <p>GP-Perimeter im BZKLP ist anzupassen</p>	<p>Der GP-Perimeter wird angepasst. Der BZKLP wird angepasst, wie folgt.</p>  <p>Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>Gemäss ISOS liegen die Parzellen 114, 115 und 1547 im "Gebiet 1". Für dieses gilt das Erhaltungsziel B. Demgemäss sind die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.</p> <p>Während die nördlich angrenzenden Parzellen (111 und 112), die sich ebenfalls im "Gebiet 1" befinden, der Dorfkerzone zugewiesen werden, werden die Parzellen 114, 115 und 1547 der WA3 zugewiesen. Diese enthält im Vergleich zur Dorfkerzone keinerlei auf das ISOS abgestimmte (ortsbauliche, qualitative) Anforderungen. Der Planungsbericht enthält in Kapitel 3.1.2.1 zwar Ausführungen zum "Gebiet 1", geht allerdings nicht darauf ein, inwiefern die vorgesehene Zonierung im Einklang oder eben im Konflikt mit dem ISOS steht. Der Planungsbericht ist in dieser Hinsicht zu ergänzen (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p>	<p>Da die Parzellen 114, 115 und 1547 gemäss ISOS im „Gebiet 1“ mit Erhaltungsziel B liegen, wurden die Parzellen von WA2 in die Dorfkerzone umgezont. Die Parzellen 90 und 1678 bleiben aufgrund des gleichen Erhaltungsziels B in der Dorfkerzone.</p> <p>Vgl. Vorschlag Gartenbauschule / Umgebung.</p> <p>Der BZKLP und der Planungsbericht sind anzupassen.</p> 	<p>Vgl. Vorschlag Gartenbauschule / Umgebung.</p> <p>Der BZKLP und der Planungsbericht werden angepasst und ergänzt.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>In den Zielvorgaben zum GP ist zudem das Thema ISOS aufzunehmen und eine Abstimmung mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS einzufordern (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p>Zielvorgaben in der BNO ergänzen</p> <p>Der §6 Abs. 1 BNO ist mit den Vorgaben zum Ortsbildschutz gemäss ISOS zu ergänzen.</p> <p>§ 6 Gebiet „Gartenbauschule“</p>	<p>§6 Abs. 1 BNO wird ergänzt.</p> <p>Vorbehalt bereinigt.</p> <p>§ 6 Gebiet „Gartenbauschule“</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde																																	
	<p><sup>1</sup> Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Gartenbauschule“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 23 BNO die nachfolgenden Bestimmungen und Zielvorgaben:</p> <p>a) [...]</p> <p>b) Die Gestaltung der Überbauung ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander <u>unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS</u> auf die angrenzenden Zentrumszone abzustimmen.</p> <p>c) [...]</p>	<p><sup>1</sup> Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Gartenbauschule“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 23 BNO die nachfolgenden Bestimmungen und Zielvorgaben:</p> <p>a) [...]</p> <p>b) Die Gestaltung der Überbauung ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander <u>unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS</u> auf die angrenzenden Zentrumszone abzustimmen.</p> <p>c) [...]</p>																																	
<p>Gartenbauschule / Umgebung</p> <p>Der Kanton wird angehört (Besprechung 28.08.2024), ob die OeBA-Zone in eine Wohn- oder eine Wohn-/Arbeitszone umgezont werden kann, da der Bedarf an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen gedeckt ist.</p> <p>Antwort des Kantons:</p> <p>«Wenn die Gemeinde auf Basis der Schulraumplanung mit ausreichender Sicherheit bestätigen kann, dass die OeBA im Gebiet der Gartenbauschule nicht mehr benötigt wird, so kann es Sinn machen und wäre es zulässig, das Gebiet jetzt im Rahmen der Gesamtrevision bereits entsprechend umzuzonen (W3 oder ähnlich). Die bestehenden Bauten bleiben im Rahmen des Besitzstandes bestehen und nutzbar. Ansonsten bestünde allenfalls noch die Möglichkeiten über die Bewilligung einer Zwischennutzung (Ausnahmebewilligung nach § 76 BauG). Seid euch beim Entscheid zur Zonierung der damit verbundenen, anschliessenden Planbeständigkeit bewusst.»</p>	<p>Vorschlag Gartenbauschule / Umgebung:</p> <p>Änderung des GP-Perimeters: Verzicht auf die Parzellen 1434, 888, 890, 757 und 756.</p> <p>Umzonung von OeBA in WA3: Parzellen 117, 1422 und Teil von P. 113.</p> <p>Umzonung von OeBA in Dorfkernzone: Teil von Parzelle 117.</p> <p>Umzonung von W2 in WA3: Parzelle 119.</p> <p>Da die Parzellen 115, 1547, 114, 1434, 888 und ein Teil von P. 113 gemäss ISOS im „Gebiet 1“ mit Erhaltungsziel B liegen, wurden die Parzellen von WA2 in die Dorfkernzone umgezont. Die Parzellen 90 und 1678 bleiben aufgrund des gleichen Erhaltungsziels B in der Dorfkernzone.</p> <p>Im Rahmen der Schulraumplanung ist eine Aufstockung geplant. In diesem Zusammenhang sind die BNO und der Bauzonen- und Kulturlandplan anzupassen.</p> <table border="1" data-bbox="779 1061 1429 1398"> <thead> <tr> <th>Bauzone</th> <th>Signatur</th> <th>Vollgeschosse</th> <th>Ausstützungsziffer</th> <th>Fassadenhöhe Schrägdach [m]</th> <th>Gesamthöhe Schrägdach [m]</th> <th>Gesamthöhe Flachdach, Attika [m]</th> <th>Kleiner Grenzabstand [m]</th> <th>Grosser Grenzabstand [m]</th> <th>Empfindlichkeitsstufe</th> <th>Zonenvorschriften</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td> <td>OeBA</td> <td>- 4**</td> <td>o</td> <td>o</td> <td>o 17.5**</td> <td>o 16.5**</td> <td>o</td> <td>-</td> <td>III</td> <td>§ 18</td> </tr> <tr> <td>Grünzone</td> <td>G</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>§ 19</td> </tr> </tbody> </table>	Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Ausstützungsziffer	Fassadenhöhe Schrägdach [m]	Gesamthöhe Schrägdach [m]	Gesamthöhe Flachdach, Attika [m]	Kleiner Grenzabstand [m]	Grosser Grenzabstand [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	- 4**	o	o	o 17.5**	o 16.5**	o	-	III	§ 18	Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 19	<p>Die BNO und der Bauzonen- und Kulturlandplan werden angepasst.</p>
Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Ausstützungsziffer	Fassadenhöhe Schrägdach [m]	Gesamthöhe Schrägdach [m]	Gesamthöhe Flachdach, Attika [m]	Kleiner Grenzabstand [m]	Grosser Grenzabstand [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften																									
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	- 4**	o	o	o 17.5**	o 16.5**	o	-	III	§ 18																									
Grünzone	G	-	-	-	-	-	-	-	-	§ 19																									

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
	<p>Im Plan wird die schraffierte Fläche als "Gebiet mit differenzierter Höhe" gekennzeichnet.</p> 	
<p><b>Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet</b></p> <p><u>Testplanung</u></p> <p>Der BZP sieht für die Gebiete Hetex, Hammer und Fabrikmatten eine gemeinsame Testplanung vor.</p> <p>Gemäss § 5 Abs. 5 BNO ist die Testplanung beziehungsweise das qualifizierte Dialogverfahren als Grundlage für einen nachgelagerten GP durchzuführen.</p> <p>Die angestrebte koordinierte Entwicklung des Gebiets wird grundsätzlich als sachgerecht beurteilt. Ebenso die damit verbundene Möglichkeit, wertvolle Erkenntnisse zu bestehenden oder anzustrebenden ortsbaulichen Qualitäten zu gewinnen.</p> <p>Allerdings sind noch folgende formellen Aspekte zu berücksichtigen. Gemäss § 5 Abs. 5 BNO ist basierend auf dem qualifizierten Dialogverfahren "ein GP" zu erstellen.</p>	<p><b>BNO anpassen</b></p> <p>§ 5 Sondernutzungsplanpflicht</p> <p><sup>5</sup> Für die im Bauzonen-/Kulturplan <del>schwarz</del>-rot gestrichelt bänderten Flächen ist die Erschliessung, Nutzung und Überbauung in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates, einer Vertretung der angrenzend wohnhaften Bevölkerung und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend <del>ist ein Gestaltungsplan</del> sind Gestaltungspläne zu erstellen. Die Ziele sind in den entsprechenden Zonenvorschriften festgehalten.</p> <p>§ 5 Abs. 5 BNO ist anzupassen.</p>	<p>§ 5 Abs. 5 BNO wird angepasst.</p> <p>§ 5 Sondernutzungsplanpflicht</p> <p><sup>5</sup> Für die im Bauzonen-/Kulturplan rot gestrichelt bänderten Flächen ist die Erschliessung, Nutzung und Überbauung in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates, einer Vertretung der angrenzend wohnhaften Bevölkerung und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend sind Gestaltungspläne zu erstellen. Die Ziele sind in den entsprechenden Zonenvorschriften festgehalten.</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Um Missverständnisse zu verhindern, ist hier von der Mehrzahl zu sprechen. In Abs. 5 wird zudem von einer "schwarz-rot gestrichelten Bandierung" gesprochen. Gemäss BZP ist das Gebiet "Testplanung" lediglich rot bandiert.</p>		
<p>Ferner wird im BZP von "Testplanung" gesprochen, während die dazugehörige BNO-Bestimmung von einem "qualifizierten Dialogverfahren" spricht und die Testplanung als ein mögliches Beispiel aufführt (<b>wichtige Hinweise</b>).</p>	<p>Legende im BZP anpassen. Begriff «Testplanung» durch «qualifiziertes Dialogverfahren» ersetzen.</p> <p>BZKLP ist anzupassen.</p>	<p>BZKLP wird angepasst.</p> <p><i>Hinweis wird berücksichtigt</i></p>
<p><u>GP-Brunnrain</u></p> <p>Gemäss Planungsbericht existiert für das Gebiet Brunnrain ein rechtskräftiger GP. Die Notwendigkeit zum Erlass einer Gestaltungsplanpflicht ist insofern fraglich, als dass der 2021 genehmigte GP bis auf weiteres seine Rechtskraft beibehält und sich derzeit in der Umsetzung befindet (<b>Hinweis</b>).</p>	<p>Vorschlag: GP beibehalten</p>	
<p><u>Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost"</u></p> <p>Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.5 aber auch Kapitel 3.1.2.3) ist die mehrheitlich unbebaute und begrünte Hangkante sowohl für das Ortsbild (Erhaltungsziel a gemäss ISOS) als auch für die Siedlungsdurchgrünung sowie das Lokalklima von wesentlicher Bedeutung und zu erhalten. Diese Ausführungen werden aus fachlicher Sicht unterstützt.</p> <p>Als Reaktion auf die sensible Lage enthält die BNO in § 4 eine Reihe von Zielvorgaben für das Entwicklungsgebiet. Diese leiten sich unter anderem aus dem 2021 erstellten Masterplan ab. Durch die überlagerte Zone "Entwicklungsgebiet Ortskern Ost" gelten die Zielvorgaben und die damit verbundenen qualitativen und ortsbaulichen Vorgaben auch für die W3.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p>Es ist darauf zu achten, dass die Erkenntnisse aus dem Masterplan (§ 4 Abs. 3 BNO) sowie die daraus abgeleiteten Zielvorgaben (§ 4 Abs. 2 BNO) nicht ausgehebelt werden. Gemäss Abs. 5 lit. b) soll gestützt auf ein Fachgutachten beispielsweise von den Entwicklungszielen</p>	<p>§ 4 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“</p> <p><sup>1</sup> [...]</p>	<p><i>Die Bau- und Nutzungsordnung wird angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p><b>§ 4 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“</b></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>abgewichen und gemäss Abs. 4 auch auf einen Sondernutzungsplan verzichtet werden können. Die Bestimmung hat durchgängig schlüssig und kohärent zu sein (vgl. Ziffer 3.6, <b>Vorbehalt</b>)</p>	<p><sup>3</sup> Der Masterplan „Zentrumsentwicklung Kernzone Ost Niederlenz“ (Bericht inkl. Pläne) vom 11. Juni 2021 verdeutlicht die Ziele und dient als Grundlage für die Umsetzung.</p> <p><sup>4</sup> Der Gemeinderat setzt die Ziele gemäss Absatz 2 und die Vorgaben des Masterplans gemäss Absatz 3 mittels Sondernutzungsplanungen um. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Sondernutzungspläne auch nur für einzelne Gebiete des Ortskerns Ost zulassen. <del>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 gemäss § 4 Abs. 6 auf die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes verzichten.</del></p> <p><del><sup>5</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Entwicklungszielen gemäss Absatz 2 gestatten, sofern:</del></p> <p><del>a) sich die Abweichungen auf ein Gestaltungsplanverfahren abstützen oder</del></p> <p><del>b) diese mit Sinn und Zweck des Masterplans gemäss Absatz 3 vereinbar sind und mit den Abweichungen ein insgesamt besseres Ergebnis erzielt wird. Dieses ist durch ein unabhängiges, qualitatives Fachgutachten zu belegen.</del></p> <p><sup>6</sup> [...]</p> <p>Vorschlag: §4 Abs. 5 BNO streichen. §4 Abs. 4 BNO Verzicht auf einen Sondernutzungsplan streichen.</p>	<p><sup>1</sup> [...]</p> <p><sup>3</sup> <i>Der Masterplan „Zentrumsentwicklung Kernzone Ost Niederlenz“ (Bericht inkl. Pläne) vom 11. Juni 2021 verdeutlicht die Ziele und dient als Grundlage für die Umsetzung.</i></p> <p><sup>4</sup> <i>Der Gemeinderat setzt die Ziele gemäss Absatz 2 und die Vorgaben des Masterplans gemäss Absatz 3 mittels Sondernutzungsplanungen um. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Sondernutzungspläne auch nur für einzelne Gebiete des Ortskerns Ost zulassen.</i></p> <p><sup>5</sup> [...]</p>
<p>Die Erschliessung des Entwicklungsgebiets "Ortskern Ost" erfolgt heute mehrheitlich über Direktanschlüsse an die Kantonsstrasse. Die Regelung der Erschliessung und Parkierung wird zu Recht als eine der zentralen Herausforderungen in diesem Gebiet bezeichnet (vgl. Ausführungen zu § 4 BNO unter Ziffer 3.6). Da weder der Masterplan noch ein Fachgutachten oder Fachgremium verbindliche Lösungen auf die Verkehrsfragen zu liefern vermag, sind Lösungen zu entwickeln und diese mit der rechtlich erforderlichen Verbindlichkeit zu sichern (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p>§ 4 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“</p> <p><sup>1</sup> [...]</p> <p><sup>2</sup> Für das Gebiet „Ortskern Ost“ gelten folgende allgemeinen Ziele und Vorgaben:</p> <p>a) [...]</p> <p>e) Grundstückserschliessungen sind zusammenzufassen und zu bündeln, sofern sie nicht rückwärtig erfolgen können;</p> <p><del>x) Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind rationell und flächensparend anzuordnen.</del></p> <p>Vorschlag: Der Planungsbericht ist zu ergänzen. Der Erschliessungsplan und die Masterplan-Grundsätze sind aufzunehmen.</p>	<p><i>Der Planungsbericht wird ergänzt.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Da es sich beim Masterplan und den daraus für das Gebiet abgeleiteten Erkenntnissen um eine zentrale Grundlage für die Begründung der planerischen Massnahme (Aufzoning in die W3) handelt, sind die Erkenntnisse aus dem Masterplan zur Begründung der W3 sowie die Interessenermittlung und -abwägung zum ISOS im Planungsbericht festzuhalten <b>(Hinweis)</b>.</p>	<p>Im Planungsbericht W3-Begründung und ISOS- Abwägung ergänzen. → Begründung Masterplan, 3.2 Plan «optimierte Bebauung»</p>	<p><i>Der Planungsbericht wird ergänzt. Hinweis wird berücksichtigt.</i></p>
<p><b>Baudenkmäler und Kulturobjekte</b></p> <p>Gegenüber der ersten fachlichen Stellungnahme vom 28. September 2022 hat die Gemeinde zusätzlich das Wohnhaus NIL914 (Dorfrain 11) als kommunales Substanzschutzobjekt aufgenommen. Weiter wird im Planungsbericht der Verzicht zur Umsetzung der Objekte NIL902 (zwischenzeitliche Renovation des Schulhauses Rotbleicherain und der bis auf weiteres damit verbundene Erhalt) und NIL913 (zwischenzeitlicher Abbruch des bäuerlichen Vielzweckbaus) plausibel und nachvollziehbar dargelegt.</p>	<p>i. O.</p>	
<p>Der Verzicht zur Unterschutzstellung der Objekte NIL907 (Fabrikgebäude, Sheddachanlage mit Flachdach-Hochbau) und NIL909 (Leinenweberei) sowie die entsprechende Interessenabwägung vermag jedoch noch nicht zu überzeugen. Zu NIL907 ist anzumerken, dass es sich zumindest in den wesentlichen Teilen eindeutig um ein schützenswertes Objekt handelt und dies bei einer künftigen Testplanung als Ausgangspunkt zu nehmen ist. Dies gilt namentlich für den markanten Flachdach-Hochbau <b>(Vorbehalt)</b>.</p>	<p><b>Noch zu diskutieren, Termin mit Denkmalpflege 25.11.2024</b></p> <p>Gemäss Arbeitsliste Bauinventar 2019 des Kantons «<b>NIL907</b> → Beibehaltung im Bauinventar industriegeschichtlich wichtiges Zeugnis der Entwicklung des Hextex-Areals.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung des Schutzzumfangs durch ein Detailinventar im Falle eines grösseren Bau- oder Umnutzungsvorhabens.</li> <li>- Mögliche planungsrechtliche Umsetzung durch Erlassen einer Gestaltungsplanungspflicht»</li> </ul> <p>Vorschlag: Sich für die Alternativen Schutzkonzeption entscheiden und auf den Substanzschutz in der BNO verzichten, bis das Objekt im Rahmen der Testplanung / des Gestaltungsplan geprüft wurde und feststeht, ob es unter Schutz gestellt und umgesetzt werden sollte.</p>	
<p>Beim Objekt NIL909 geht die Gemeinde davon aus, dass für dieses im Rahmen der Testplanung eine Neubeurteilung nötig ist. Angesichts der Tatsache, dass die Schutzwürdigkeit durch die Inventarisierung als gegeben angesehen wird, dürfte sich die Neubeurteilung auf die Schutzfähigkeit beziehen. Auch bei einem inventarisierten und als kommunalen Substanzschutzobjekt bezeichneten</p>	<p><b>Noch zu diskutieren, Termin mit Denkmalpflege 25.11.2024</b></p> <p>Gemäss Arbeitsliste Bauinventar 2019 des Kantons «<b>NIL909</b> → Aussenbesichtigung 9. Okt. 2018 industriegeschichtlich wichtiges Zeugnis der Entwicklung des Hextex-Areals</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beibehaltung im Bauinventar</li> <li>- Umsetzen als kommunales Schutzobjekt.»</li> </ul>	

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
Gebäudes kann im Rahmen einer künftigen Planung die Schutzfähigkeit neu beurteilt werden. Der Verzicht zur Unterschutzstellung im Rahmen der laufenden Gesamtrevision ist damit nicht belastbar begründet ( <b>Vorbehalt</b> ).	Vorschlag: Sich für die Alternativen Schutzkonzeption entscheiden und auf den Substanzschutz in der BNO verzichten, bis das Objekt im Rahmen der Testplanung / des Gestaltungsplan geprüft wurde und feststeht, ob es unter Schutz gestellt und umgesetzt werden sollte.	
<p><b>Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung</b></p> <p>Die Freiräume in der Siedlung (Strassen inklusive Vorgärten, Plätze, Grünanlagen, private Gärten, Schul- und Friedhöfe usw.) sowie die umgebende Landschaft leisten einen wichtigen Beitrag an die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde. Gemäss dem kantonalen Richtplan (Richtplankapitel S 1.1) sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine gute Siedlungsqualität. Art. 3 Abs. 3 RPG gibt zudem vor, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind. Insbesondere sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</p> <p>Im Planungsbericht (Kapitel 3.1.3) wird zu den Freiräumen festgehalten, dass der Fokus auf den Erhalt und die Aufwertung der bestehenden Grün- und Freiraumqualitäten, der Förderung der Siedlungsdurchgrünung und der Gestaltung der Übergänge zum Kulturland gelegt wird. In der überarbeiteten BNO werden verschiedene wichtige Vorgaben zur Gestaltung von Freiräumen festgelegt, namentlich zur Strassenraumgestaltung inklusive Vorgärten (§ 43 Abs. 2 und § 56 BNO), zu den öffentlich zugänglichen Freiräumen in der OeBA (§ 18 Abs. 3 BNO), zu den Spiel- und Aufenthaltsbereichen (§ 49 BNO), zum Umgang mit bestehenden Bäumen bei Neubauten (§ 55 Abs. 3 BNO) und zur Siedlungsrandgestaltung (§ 57 BNO). Dies ist zweckmässig und zu begrüssen.</p>	Kenntnisnahme	
Gemäss den Erläuterungen im Planungsbericht (Kapitel 4.4) sowie § 10 BNO soll weiterhin auf einen grossen Grenzabstand verzichtet werden. Dies erhöht zwar, wie in Kapitel 5 des Planungsberichts erläutert, die Ausbaumöglichkeiten in den Quartieren, wirkt sich aufgrund eines potenziell grösseren Fussabdrucks von Bauten aber auch	Kapitel 4.4 Bau- und Nutzungsordnung sowie § 10 BNO wurden bereits im aktualisierten Planungsbericht mit den Änderungen aus der Mitwirkung (24.11.2023) bereinigt. Kanton wollte die aktualisierten Unterlagen mit den Ergänzungen aus der Mitwirkung nicht erhalten.	

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>nachteilig auf die Freiräume aus. Insbesondere auf die Pflanzung grösserer Bäume (vgl. Grenzabstände von Pflanzen gemäss § 73 EG ZGB43; <b>wichtiger Hinweis</b>).</p>	<p>Im Rahmen der Mitwirkung für die Zonen W2A, W2B und W3 wurden grosse Grenzabstände umgesetzt.</p>	
<p><b>Natur im Siedlungsgebiet</b></p> <p>Die nutzungsplanerische Festsetzung diverser Naturobjekte im Siedlungsraum wird unterstützt und sichert der Gemeinde wichtige ökologische und klimatische Funktionen im Siedlungsraum. Mit der Festsetzung von Grünzonen im Siedlungsgebiet und am Siedlungsrand werden wichtige ökologische und landschaftliche Funktionen gesichert. Dies ist sachgerecht.</p>	<p>i. O.</p>	
<p><b>Klimaanpassung im Siedlungsgebiet</b></p> <p>Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.</p> <p>Die Planverfasserin geht im Planungsbericht zwar nicht weiter auf das Thema oder die zur Verfügung stehenden Grundlagen (Klimakarten des Kantons Aarau) ein, die revidierte BNO greift das Thema jedoch an verschiedenen Stellen auf. So zum Beispiel bei den Bestimmungen zur Arbeitszone (§ 15), bei den öffentlich zugänglichen Räumen beziehungsweise den Fusswegverbindungen (§ 51), den Planungsgrundsätzen (§ 3), beim Entwicklungsgebiet Ortskern Ost (§ 4) oder den allgemeingültigen Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete (§ 5). Ferner weist die vorliegende BNO auch auf den Leitfaden des Kantons "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" hin.</p>	<p>i. O.</p>	
<p><b>3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr</b></p>		
<p>Mit der Erarbeitung des REL, dem Masterplan "Zentrumsentwicklung Kernzone Ost Niederlenz" und insbesondere dem überkommunalen KGV4 wurden die Grundlagen und Bedürfnisse mit entsprechenden Massnahmen der Gemeinde Niederlenz hinsichtlich der Abstimmung von Siedlung und Verkehr geschaffen, die mit der vorliegenden Planung abgestimmt sind. Dies wird unterstützt.</p>	<p>i. O.</p>	

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Im Planungsbericht wird die Abstimmung von Siedlung und Verkehr (Kapitel 4.1) detailliert und sachgerecht erläutert. Schlüsselgebiete werden mit einer entsprechenden Sondernutzungsplanpflicht belegt, damit unter anderem die Erschliessung (MIV5, Fuss- und Veloverkehr) und Parkierung sachgerecht gelöst werden kann.</p>	<p>i. O.</p>	
<p><u>Strategie "mobilitätAARGAU"</u></p> <p>Der Grosse Rat hat am 13. Dezember 2016 die Strategie Kanton Aargau "mobilitätAARGAU" beschlossen. Im Zielbild dieser Strategie sind die angestrebten Veränderungen der einzelnen Verkehrsarten am Gesamtverkehr nach Raumtyp bis 2040 differenziert dargestellt. In der Stossrichtung I ist festgehalten, dass das Verkehrsangebot mit dem Raumkonzept abzustimmen ist. Das Zielbild für den MIV zeigt eine Abnahme des MIV-Anteils am Gesamtverkehr.</p> <p>Das Angebot an öffentlich zugänglichen Parkfeldern in einer Gemeinde spielt bei der Beeinflussung des MIV-Anteils eine wesentliche Rolle. Der Entscheid, öffentliche sowie öffentlich nutzbare Parkfelder zu bewirtschaften (§ 47 BNO) erscheint in dieser Hinsicht richtig. Auch die Bestimmungen zum autoarmen Wohnen (§ 45 BNO) spielen in dieser Hinsicht eine wichtige Rolle (vgl. Ziffer 3.6).</p>	<p>i. O.</p>	
<p>In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass es bei der Überarbeitung des § 45 BNO zu einer Verwechslung zwischen den §§ 43 und 43a BauV gekommen zu sein scheint. Der § 43a Abs. 2 BauV auf den in der BNO nun 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. Die Formulierung des § 45 BNO ist daher nochmals zu überprüfen (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p>Der hervorgehobene Text ist eine Kopie von § 43a* Abs. 1 BauV Autoarmes Wohnen</p> <p>§ 45 Autoarmes Wohnen</p> <p>«<sup>1</sup> Bei speziellen örtlichen Verhältnissen kann für autoarmes Wohnen ein geringeres Parkfelder-Angebot als gemäss den Richtwerten festgelegt werden, wenn in einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt wird. Der Parkfeldbedarf ist nach § 43a Abs. 2 BauV zu ermitteln.»</p> <p>Beispiel Wettingen</p> <p><sup>1</sup> Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Das Parkfelder-Angebot ist gemäss Anhang 9.3 zu ermitteln.</p>	<p>Die Bau- und Nutzungsordnung wird ergänzt und angepasst.</p> <p>Vorbehalt bereinigt.</p> <p>§ 45 Autoarmes Wohnen</p> <p>«<sup>1</sup> Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Der Parkfeldbedarf ist nach § 43a Abs. 2 BauV zu ermitteln.</p> <p><sup>2</sup> Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 46 BNO.</p> <p><sup>3</sup> Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien.</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
	<p><sup>2</sup> Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 46 BNO.</p> <p><sup>3</sup> Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien.</p> <p><sup>4</sup> Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht.</p> <p>Vorschlag: §45 BNO umformulieren</p>	<p><sup>4</sup> Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht. »</p>
<p>Die Parkplatzerstellungspflicht ist in § 55 BauG verankert. Die Bemessung des Pflichtbedarfs an Parkfeldern liegt rechtlich in der Zuständigkeit der Gemeinde und erfolgt gestützt auf § 43 BauV. Die Gemeinde verzichtet darauf, die gestützt auf VSS6-Norm SN 40 281 zu berechnende Anzahl an Parkfeldern auf den Richtwert zu limitieren. Dies begründet sie mit dem in Arbeit befindlichen Parkierungsreglement sowie mit den in die BNO aufgenommenen Bestimmungen zum autoarmen Wohnen und den Mobilitätskonzepten. Es fehlen entsprechende Ausführungen und Erläuterungen im Planungsbericht (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p>	<p>Neues Kapitel in den Planungsbericht einfügen</p>	<p>Ein neues Kapitel wird dem Planungsbericht hinzugefügt. Hinweis wird berücksichtigt</p>
<p><b>3.3.8 Landwirtschaftliche Betriebe in der Bauzone</b></p>		
<p>Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2021 befinden sich zwei aktive Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet. Sie liegen im Bereich der Dorfkernzone, in der die Landwirtschaft korrekterweise explizit als zulässige Nutzung vorgeesehen ist.</p>	<p>i. O.</p>	
<p><b>3.4 Nutzungsplanung Kulturland</b></p>		
<p><b>3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen</b></p>		
<p>Die Auszonungen werden der Naturschutzzone beziehungsweise Aufforstungszone (vgl. Ziffer 3.4.5) zugewiesen. Sie haben folglich keine Veränderung der Landwirtschaftszone oder der Fruchtfolgeflächen (FFF) zur Folge. Dieser Sachverhalt stimmt jedoch nicht mit den Aussagen des Planungsberichts (Kapitel 4.2.3) überein. Hier wird unter anderem eine Vergrösserung der Landwirtschaftszone von rund 1,30 ha und eine Zunahme der FFF um 0,70 ha ausgewiesen. Der Sachverhalt ist richtig zu stellen (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p>Kapitel 4.2.3 Landwirtschaftszone wurde bereits im aktualisierten Planungsbericht mit den Änderungen aus der Mitwirkung (24.11.2023) bereinigt. Kanton wollte die aktualisierten Unterlagen mit den Ergänzungen aus der Mitwirkung nicht erhalten.</p> <p>4.2.3 Landwirtschaftszone</p> <p>«Die genannten Änderungen der Landwirtschaftszone aufgrund der Bereinigung der Abgrenzung der Autobahn A1 haben keine Auswirkungen auf die Fruchtfolgeflächen. Bei der Bereinigung der</p>	<p>Der Planungsbericht wurde entsprechend den Beiträgen des Mitwirkungsverfahrens zeitnah angepasst. Vorbehalt bereinigt.</p>

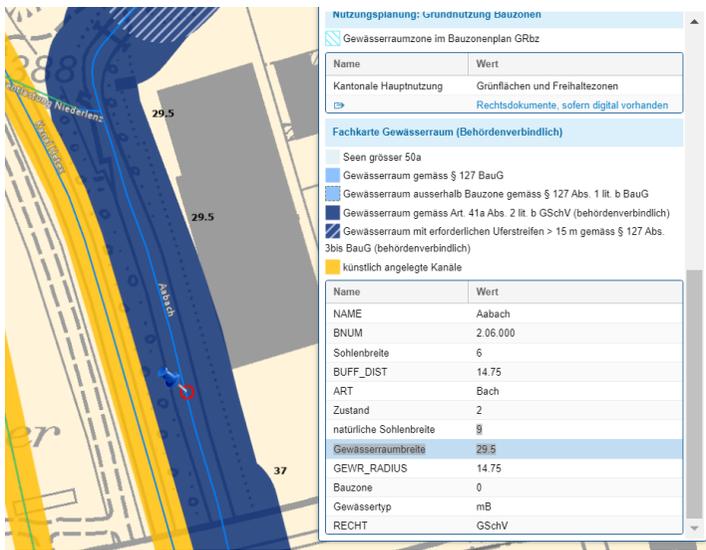
Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde						
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der FFF als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen seit der beschlossenen Änderung des Richtplans (Beschluss Grosser Rat vom 27. Juni 2023) nicht mehr zwingend erforderlich ist (<b>Hinweis</b>).</p>	<p>Abgrenzung zwischen der Autobahn und der Landwirtschaftszone ist es allerdings fraglich, inwieweit hier tatsächlich ein Verlust von Fruchtfolgeflächen vorliegt, da es sich bei den Flächen (ca. 2'700 m<sup>2</sup>), welche neu der Grundnutzung Nationalstrasse zugewiesen wurden, um die Böschung bzw. Hecke entlang der Autobahn sowie befestigte Flächen der Autobahn handelt.»</p> <p>Plan anpassen, FFF entfernen</p>	<p>FFF werden aus dem Beratungsinhalt entfernt. Der Plan wird angepasst.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt.</p>						
<p><b>3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte</b></p>								
<p>Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.</p>	<p>i. O.</p>							
<p><b>3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland</b></p>								
<p>Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.</p> <p>Im Gemeindegebiet befinden sich weder Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) noch Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) gemäss Richtplan. Kommunale Landschaftsschutzzonen werden im Kulturland nicht festgelegt.</p> <p>Das kommunale Landschaftsinventar wurde im Hinblick auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung aktualisiert. Grösstenteils werden die bis anhin geschützten Objekte weiterhin in der Nutzungsplanung berücksichtigt. Die Schutzentlassung einzelner Objekte ist begründet. Die Aufnahme neuer Objekte, insbesondere Gehölzstrukturen im Siedlungsraum, ist begründet und erscheint sachgerecht. Die Liste der Naturobjekte umfasst somit neu 54 Objekte.</p> <p>Hinsichtlich der Naturschutzzonen wird darauf hingewiesen, dass der Ausdruck "Mehrfachfunktion" irreführend sein kann. Er suggeriert, dass innerhalb der Naturschutzzone auch noch andere, nicht naturschutzkonforme Nutzungen, zulässig sind. Die Bezeichnung beziehungsweise Namensgebung ist zu überprüfen (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p>	<p>i. O.</p> <p>Ausdruck "Mehrfachfunktion" im Planungsbericht ergänzen → «Eine Mehrfachfunktion besteht dann, wenn neben der Schutzfunktion noch weitere Funktionen bestehen, z.B. landw. Nutzung oder Erholungs- / Freizeitfunktion»</p> <p>Im Gebiet befinden sich nur Landschaftsnutzungen. Es gibt keine Freizeitnutzungen. Dazu gibt es kantonale Verträge.</p>	<p>§ 22 Abs. 7 BNO Naturschutzzonen im Kulturland</p> <table border="1" data-bbox="1512 1268 2123 1417"> <thead> <tr> <th data-bbox="1512 1268 1691 1364">Zone</th> <th data-bbox="1697 1268 1899 1364">Schutzziel (erhalten/ fördern)</th> <th data-bbox="1906 1268 2123 1364">Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1512 1369 1691 1417">Naturschutzzone</td> <td data-bbox="1697 1369 1899 1417">Erhaltung und Förderung der</td> <td data-bbox="1906 1369 2123 1417">Die Bewirtschaftung richtet sich nach</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Schutzziel (erhalten/ fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Naturschutzzone	Erhaltung und Förderung der	Die Bewirtschaftung richtet sich nach
Zone	Schutzziel (erhalten/ fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen						
Naturschutzzone	Erhaltung und Förderung der	Die Bewirtschaftung richtet sich nach						

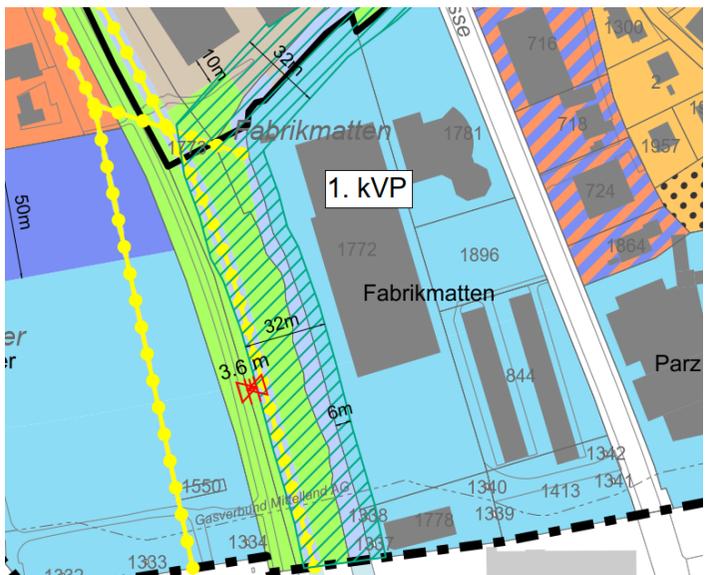
Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde																	
<p>Der Schutz der Hochstammobstgärten wird grundsätzlich als sachgerecht beurteilt. Wie die Erfahrung zeigt, ist der Erhalt wertvoller Baumbestände allein durch die Unterschutzstellung jedoch nicht in ausreichendem Mass gewährleistet. Es wird dringend empfohlen, wirksame Stützungsmaßnahmen wie die finanzielle Unterstützung von Pflege- und Unterhaltsarbeiten festzulegen (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p>	<p>Die BNO und der Planungsbericht sind anzupassen.</p> <p>Vorschlag: Die Präzisierung im Begriff „Mehrfachfunktion“ ist zu streichen.</p> <p>§ 22 Abs. 7 BNO Naturschutz zonen im Kulturland</p> <table border="1" data-bbox="779 392 1480 917"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Schutzziel (erhalten/fördern)</th> <th>Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion</td> <td>Erhaltung und Förderung der Pflanzen und Tierarten (Zielarten)</td> <td>Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielarten.</td> </tr> <tr> <td>Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion / Dauerwiese Aabachmatte</td> <td>Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, ökologische Aufwertung, Nutzungsextensivierung;</td> <td>Keine Düngung, eine Regelung Beweidung über Bewirtschaftungsvertrag; extensive Herbstweide ist zulässig Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli, maximal 2 Schnitte pro Jahr Ersatz von Einzelbäumen bei Abgang</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen	Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion	Erhaltung und Förderung der Pflanzen und Tierarten (Zielarten)	Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielarten.	Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion / Dauerwiese Aabachmatte	Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, ökologische Aufwertung, Nutzungsextensivierung;	Keine Düngung, eine Regelung Beweidung über Bewirtschaftungsvertrag; extensive Herbstweide ist zulässig Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli, maximal 2 Schnitte pro Jahr Ersatz von Einzelbäumen bei Abgang	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Pflanzen und Tierarten (Zielarten)</td> <td>den Ansprüchen der Zielarten.</td> </tr> <tr> <td>Naturschutzzone / Dauerwiese Aabachmatte</td> <td>Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, ökologische Aufwertung, Nutzungsextensivierung;</td> <td>Keine Düngung, eine Regelung Beweidung über Bewirtschaftungsvertrag; extensive Herbstweide ist zulässig Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli, maximal 2 Schnitte pro Jahr Ersatz von Einzelbäumen bei Abgang</td> </tr> </table>		Pflanzen und Tierarten (Zielarten)	den Ansprüchen der Zielarten.	Naturschutzzone / Dauerwiese Aabachmatte	Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, ökologische Aufwertung, Nutzungsextensivierung;	Keine Düngung, eine Regelung Beweidung über Bewirtschaftungsvertrag; extensive Herbstweide ist zulässig Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli, maximal 2 Schnitte pro Jahr Ersatz von Einzelbäumen bei Abgang		
	Zone	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen																
Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion	Erhaltung und Förderung der Pflanzen und Tierarten (Zielarten)	Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielarten.																	
Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion / Dauerwiese Aabachmatte	Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, ökologische Aufwertung, Nutzungsextensivierung;	Keine Düngung, eine Regelung Beweidung über Bewirtschaftungsvertrag; extensive Herbstweide ist zulässig Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli, maximal 2 Schnitte pro Jahr Ersatz von Einzelbäumen bei Abgang																	
	Pflanzen und Tierarten (Zielarten)	den Ansprüchen der Zielarten.																	
Naturschutzzone / Dauerwiese Aabachmatte	Erhaltung und Aufwertung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, ökologische Aufwertung, Nutzungsextensivierung;	Keine Düngung, eine Regelung Beweidung über Bewirtschaftungsvertrag; extensive Herbstweide ist zulässig Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 1. Juli, maximal 2 Schnitte pro Jahr Ersatz von Einzelbäumen bei Abgang																	
<p>Mögliche Ergänzung</p> <p>§ 26 Abs. 2 Naturobjekte</p> <table border="1" data-bbox="779 1002 1480 1423"> <thead> <tr> <th>Naturobjekte</th> <th>Schutzziel (erhalten, fördern)</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hochstamm-Obstbestand</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsprägendes Element</li> <li>- ökologisch hochwertiger Lebensraum</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bestand ist zu erhalten</li> <li>- Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> <li>- Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Naturobjekte	Schutzziel (erhalten, fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Hochstamm-Obstbestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsprägendes Element</li> <li>- ökologisch hochwertiger Lebensraum</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bestand ist zu erhalten</li> <li>- Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> <li>- Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des</li> </ul>	<p><i>Die Präzisierung im Begriff „Mehrfachfunktion“ wird gestrichen. Die BNO wird entsprechend angepasst und den Planungsbericht ergänzt.</i></p> <p><i>Hinweis wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>§26 Abs. 2 BNO wird ergänzt.</i></p> <p><i>Hinweis wird berücksichtigt.</i></p> <p>§ 26 Abs. 2 Naturobjekte</p> <table border="1" data-bbox="1518 1046 2130 1423"> <thead> <tr> <th>Naturobjekte</th> <th>Schutzziel (erhalten, fördern)</th> <th>Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hochstamm-Obstbestand</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsprägendes Element</li> <li>- ökologisch hochwertiger Lebensraum</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bestand ist zu erhalten</li> <li>- Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> <li>- Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Naturobjekte	Schutzziel (erhalten, fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Hochstamm-Obstbestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsprägendes Element</li> <li>- ökologisch hochwertiger Lebensraum</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bestand ist zu erhalten</li> <li>- Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> <li>- Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von</li> </ul>						
Naturobjekte	Schutzziel (erhalten, fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung																	
Hochstamm-Obstbestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsprägendes Element</li> <li>- ökologisch hochwertiger Lebensraum</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bestand ist zu erhalten</li> <li>- Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> <li>- Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des</li> </ul>																	
Naturobjekte	Schutzziel (erhalten, fördern)	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung																	
Hochstamm-Obstbestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsprägendes Element</li> <li>- ökologisch hochwertiger Lebensraum</li> <li>- vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland</li> <li>- Artenreichtum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bestand ist zu erhalten</li> <li>- Abgehende Bäume wieder mit Hochstamm-Obstbäumen ersetzen</li> <li>- Ergänzungspflanzungen erwünscht</li> <li>- Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von</li> </ul>																	

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar		Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde	
		<p>Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen bzw. beraten</li> <li>- Gemeinde fördert Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen</li> </ul>		<p>Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie Massnahmen zur Erhaltung auf Gesuch hin unterstützen bzw. beraten</li> <li>- Gemeinde fördert Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen</li> </ul>
	<p>Vorschlag: Das Schutzziel und die Pflegemassnahmen in §26 Abs. 2 BNO sind zu ergänzen.</p>			
<p><b>3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet</b></p>				
<p><b>Weitere Zonen nach Art. 18 RPG</b></p> <p><u>Materialabbauzone</u></p> <p>Gemäss § 30 Abs. 1 BNO soll in der Materialabbauzone neben dem Abbau von Kies und Sand neu auch die Aufbereitung und Herstellung von Kies-, Beton- und Recyclingprodukten zugelassen werden.</p> <p>Der Materialabbau ist als temporäre Nutzung des Bodens zu betrachten. Massgebend für die Nutzung ist die dazugehörige kantonale Abbaubewilligung. Entsprechend sind in solchen Zonen nach Art. 18 RPG (ausserhalb Bauzone) ausschliesslich dem Abbau dienende Bauten und Anlagen zulässig beziehungsweise standortgebunden und dies ebenfalls nur temporär.</p> <p>Die vorgesehene Ergänzung sieht Nutzungen vor, die keinen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern und folglich nicht standortgebunden sind. Der zweite Satz von Abs. 1 (Ergänzung gegenüber der zur ersten Vorprüfung eingereichten Fassung) ist zu streichen (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Der Kiesabbau ist gebietsabhängig, die Nutzung ist temporär. Das Recycling kann gemäss Vorbehalt des Kantons nur innerhalb der Bauzone durchgeführt werden, aber nicht ausserhalb der Bauzone. Für eine Aufbereitung und Herstellung von Kies-, Beton- und Recyclingprodukten ist ein separates Planungsverfahren erforderlich und kann nicht im Rahmen der Gesamtrevision erfolgen (Pendenz).</p> <p>§ 30 Abs. 1</p> <p><sup>1</sup> Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies und Sand. <del>Die Aufbereitung und Herstellung von Kies- und Betonprodukten sowie RC-Produkten Kies und Sand ist zulässig.</del></p> <p>Vorschlag: Satz in § 30. Abs. 1 BNO streichen</p>		<p><i>§30 Abs. 1 BNO wird angepasst</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p>§ 30 Abs. 1</p> <p><sup>1</sup> Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies und Sand.</p>	

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p><u>Hard (Kieswerk)</u></p> <p>Aufgrund noch erforderlicher Abklärungen wird vorläufig auf eine Änderung im Gebiet "Hard" verzichtet. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (NPSK) erfolgen lediglich geringfügige Arrondierungen. Bei diesen Arrondierungen handelt es sich um Anpassungen an die amtliche Vermessung, die im Interpretationsspielraum der Gemeinde liegen. Diese sind folglich nicht als Änderungen zu klassieren (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p>	<p><a href="#">Planungsbericht anpassen</a></p> <p>Kapitel 4.2.2.1 Hard (Kieswerk)</p> <p>Kapitel 4.2.4 Materialabbauzone</p>	
<p><b>3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland</b></p>		
<p>Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung Wald (NkBW) wurden korrekt als "Naturschutzzone Wald" in den KLP übernommen.</p> <p>An verschiedenen Orten in der Gemeinde werden sogenannte "Aufforstungszonen" ausgewiesen. Vorweg ist festzuhalten, dass es sich dabei um Überlagerungen (beispielsweise des Kulturlands) und nicht um eine Grundnutzungszone handelt. Diese Flächen sind in der Konsequenz einer regulären Grundnutzungszone zuzuweisen, die wiederum entsprechend überlagert werden kann. Da es sich ferner nicht um eine "Zone" im eigentlichen Sinne handelt, ist auf den Begriff "Aufforstungszone" zu verzichten. Stattdessen ist der Begriff "Aufforstungsgebiete" zu verwenden (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p>i. O.</p> <p>Vorschlag: Begriff "Aufforstungszone" durch "Aufforstungsgebiete" in der BNO und im Planungsbericht ersetzen. Das "Aufforstungsgebiet" ist eine überlagerte Zone.</p> <p>Die Grundnutzungszone im Gebiet Hard ist Waldgebiet, während sie im Gebiet Wilägerten Landwirtschaftszone ist. BZKLP anpassen</p>	<p><i>Der Begriff „Aufforstungszone“ in der BNO und im Planungsbericht wird ersetzt. Im BZKLP wird das „Aufforstungsgebiet“ als überlagernde Zone dargestellt und die Grundnutzung angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>
<p><b>3.5 Weitere materielle Hinweise</b></p>		
<p><b>3.5.1 Gewässerschutz</b></p>		
<p><b>Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)</b></p> <p>Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1bis und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.</p>	<p><a href="#">Kenntnisnahme</a></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p><b>a) Öffentliche Gewässer</b></p> <p>Die offen fliessenden Gewässer, namentlich der Aabach, der ehemalige Mülikanal, das Umgebungsgewässer STAWO, das Gewässer "Aabachmatte" sowie das Umgebungsgewässer KIW sind im Bauzonen- und Kulturlandplan im Orientierungsinhalt dargestellt. Ebenso die drei Kanäle Hetex, STAWO und KIW. Dies ist sachgerecht.</p> <p><b>b) Raumbedarf der Fliessgewässer</b></p> <p>Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat die Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im BauG fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume basierend auf den vorgenannten Grundlagen in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um. Dazu sind grundsätzlich überlagernde flächenhafte Gewässerraumzonen umzusetzen und in den Planwerken zu vermessen. Dies gilt für sämtliche offen fliessende Gewässer sowie auch für die eingedolten Bachabschnitte innerhalb der Bauzonen. Die Gemeinde Niederlenz setzt die genannte neuste Umsetzungsanforderung mit flächenhafter Gewässerraumzonen innerhalb sowie ausserhalb der Bauzonen um.</p> <p><u>Aabach (2.06.000)</u></p> <p>Der Aabach ist in der Gemeinde Niederlenz das prägendste Fliessgewässer. Er fliesst ab der Gemeindegrenze Lenzburg Richtung Norden zunächst durch das Siedlungsgebiet und danach durch Kulturland bis zur Gemeindegrenze Möriken-Wildegg. Abschnittsweise weist der Bach Seitengewässer wie den ehemaligen Mülikanal, die Aabachmitte und das Umgebungsgewässer KIW auf. Gemäss dem Planungsbericht wird von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 10 m beim Aabach</p>	<p>i. O.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>ausgegangen. Entlang des Aabachs wird somit zumindest abschnittsweise eine Gewässerraumzone von <b>32 m</b> umgesetzt. Dies entspricht auch der Umsetzung in der Gemeinde Lenzburg am Aabach. In den folgenden Abschnitten sind jedoch Abweichungen davon vorgesehen:</p> <p><u>1 Gemeindegrenze Lenzburg bis Fabrikmatten/Hetexareal</u></p> <p>Gegenüber der 1. Vorprüfung wurde in diesem Abschnitt der Gewässerraum von 32 m auf 30 m reduziert. Im Planungsbericht wird dazu festgehalten, dass es sich beim Gebiet Fabrikmatten um ein dicht überbautes Gebiet handelt, der ökologische Wert auf der Westseite des Aabachs deutlich höher ist und aufgrund eines Dialogverfahrens/Gestaltungsplanung die Verlegung des Gewässers geprüft und der Gewässerraum im Gestaltungsplanverfahren festgelegt werden soll. Es ist korrekt, dass zum Abschnitt ab Hetexareal (mittig) bis Brunrain (Grenze zu Hetexareal) Gespräche zwischen Gemeinde und Kanton stattgefunden haben. Davon abgesehen, dass die Verlegung des Aabachs im Bereich des Hetexareal nicht zur Diskussion stand, ist die nutzungsplanerische Umsetzung eines Gewässerraums über einen GP nicht möglich. Auch kann die Aussage, dass nur westseitig des Aabachs ein ökologischer Wert besteht und das Gebiet Fabrikmatten als dicht überbaut gilt, nicht unterstützt werden. Entlang des rechten Aabachufers besteht eine Uferbestockung. Diese ist per Bundesgesetz geschützt. Zudem kommt ein Bauabstand von 6,0 m, wie bereits unter § 127 Abs. 1 lit. b BauG festgehalten, zur Anwendung. In Anbetracht dessen, dass die aufgeführten Begründungen weder stichhaltig noch bundeskonform sind, ist in diesem Abschnitt eine Gewässerraumzone von mindestens 35 m (32 m wie gemäss 1. Vorprüfung vorgesehen und dazu noch 3 m linksufrig des Kanals) umzusetzen (<b>Vorbehalt</b>).</p>	 <p>Gemäss der Gewässerraumkarte des Kantons beträgt die natürliche Sohlenbreite 9m → <math>9 \times 2.5 + 7m = 29.5m</math>. Der Gewässerraum wird auf 32 m vergrössert wie in der 1. Kant. VP.</p> <p>Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind «dicht überbaute Gebiete» solche, in denen die natürlichen Funktionen des Gewässers nicht erfüllt werden können (z.B. Revitalisierung) und der Uferstreifen mit Ausnahme von Baulücken fast vollständig überbaut ist. Daher gilt die Fabrikmatte nicht als dicht überbautes Gebiet.</p> <p>Die Festlegung des Gewässerraums kann offenbar nicht im Rahmen einer GP erfolgen. Gemäss 2. VP muss der Gewässerraum trotzdem festgelegt werden, auch wenn das GP-Verfahren noch nicht abgeschlossen ist.</p> <p>Der ökologische Wert des Westufers des Aabachs ist zu beachten und sollte auch im GP Fabrikmatten berücksichtigt werden.</p>	<p><i>Der Plan und der Planungsbericht werden angepasst.</i></p>  <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
	<p>Unter diesen Voraussetzungen ist der Gewässerraum zu vergrössern.</p>  <p>Der Gewässerraum wird auf 35 m erweitert. 32 m wie in der 1kVP plus die zusätzlich geforderten 3 m, worauf beziehen sie sich? plus die Gewässerparzelle werden gemäss 2. VP ergänzt.</p> 	

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p><u>2 Fabrikmatten bis zum Hetexareal (mittig)</u></p> <p>Gegenüber der 1. Vorprüfung soll in diesem Abschnitt auf die Umsetzung eines Gewässerraums verzichtet werden. Wie bereits oben festgehalten, gilt auch dieses Gebiet weder als dicht überbaut noch stand eine Bachverlegung zur Diskussion. Der Grundsatz, dass der Gewässerraum nicht über eine Sondernutzungsplanung umgesetzt werden kann, gilt ebenso. In Anbetracht dessen ist analog der 1. Vorprüfung in diesem Abschnitt eine symmetrische Gewässerraumzone mit einer Breite von mindestens 32 m umzusetzen. Die Gewässerraumzone ist dabei über der Kantonsstrasse, dem kantonalen Denkmalschutzobjekt Nr. 6 sowie den Gebäuden des Hetexareals (insbesondere Gebäude Nr. 1500) darzustellen <b>(Vorbehalt)</b>.</p>	 <p>Gewässerraum auf 32 m umsetzen, wie 1kVP</p>	<p><i>Der Plan und der Planungsbericht werden angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>
<p><u>3 Hetexareal (mittig) bis Brunnrain (Grenze zu Hetexareal)</u></p> <p>In diesem Abschnitt wird auf eine Gewässerraumumsetzung verzichtet. Dem kann zwar zugestimmt werden, der zwischenzeitliche Verzicht ist jedoch plangrafisch/symbolisch darzustellen ("Zwischenzeitliche Aussparung der Gewässerraum-Umsetzung"). Ferner ist im Plan (beispielsweise in der Legende) darauf hinzuweisen, dass in diesem Abschnitt nach wie vor die Übergangsbestimmungen nach GSchV gelten <b>(Vorbehalt)</b>.</p> <p>Die Erläuterung im Planungsbericht, wonach die Umsetzung des Gewässerraums im Rahmen des GP erfolgt, ist zu korrigieren. Im Rahmen eines GP kann lediglich ein Freihaltebereich, nicht jedoch der Gewässerraum selbst umgesetzt werden. Dies wäre im Rahmen einer Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung vorzunehmen <b>(wichtiger Hinweis)</b>.</p> <p><u>Brunnrain</u></p>	 <p>Legende ergänzen, Plan anpassen</p> <p>Planungsbericht anpassen.</p> <p>Plan anpassen.</p>	<p><i>Die Legende wird ergänzt. Der Plan und der Planungsbericht werden angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p><i>Der Planungsbericht wird angepasst.</i></p> <p><i>Hinweis wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Der Plan und der Planungsbericht werden angepasst.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Die Gewässerraumzone wurde über die gesamte Breite der Kantonsstrasse gelegt/vergrössert. Da dies weder dem Grundgedanken eines Gewässerraums noch den Vorgaben gemäss der kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume entspricht, ist rechtsufrig lediglich ein Abstand von 6,0 m ab Uferlinie umzusetzen (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p><u>Dorfrain bis Mühlestrasse</u></p> <p>Dieser Abschnitt im Dorfzentrum (innerhalb Dorfkernzone) kann linksseitig als dicht überbaut angesehen werden, weshalb eine Reduktion des Gewässerraums linksseitig auf 4 m entsprechend denkbar ist. Zeitgleich wurde rechtsufrig die Gewässerraumzone über die gesamte Breite der Kantonsstrasse gelegt/vergrössert. Da dies weder dem Grundgedanken eines Gewässerraums noch den Vorgaben gemäss der kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume entspricht, ist rechtsufrig lediglich ein Abstand von 6,0 m ab Uferlinie umzusetzen. In der Summe ist eine Gewässerraumzonenbreite von <b>12,8 m</b> (4 m linksseitig) umzusetzen (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p><u>Mühlestrasse bis Würigler AG</u></p> <p>Gegenüber der 1. Vorprüfung wurde die Gewässerraumzonenbreite links- sowie überwiegend rechtsseitig deutlich reduziert. Der Begründung, wonach das Gebiet als dicht überbaut angesehen wird, kann nur ansatzweise zugestimmt werden. Rechtsseitig innerhalb der Dorfkernzone ist ein Gewässerraum zwischen 4 und 6 m umzusetzen (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p>Bis zum Ende dieses Abschnitts kann das Gebiet, bis auf den Zwischenbereich bei den substanzgeschützten ehemaligen Wasserkraftwerksgebäuden, weder links- noch rechtsseitig als dicht überbaut angesehen werden. Rechtsseitig ist ab der nördlichen Grenze der Dorfkernzone bis zur nördlichen Fassade des substanzgeschützten Gebäudes Nr. 922B eine Zonenbreite von 6 m ab Uferlinie umzusetzen. Danach gilt eine Zonenbreite von 16 m ab Bachachse. Linksseitig ist ab der Mühlestrasse bis zur Brücke Stampfimmatt durchgehend eine Gewässerraumzonenbreite von 16 m ab Bachachse umzusetzen. Die</p>	<p>Reduktion des Gewässerraumes auf 6 m von der Uferlinie bis zur Kantonsstrasse.</p> <p>Plan anpassen.</p> <p>Reduktion des Gewässerraumes auf 6 m von der Uferlinie bis zur Kantonsstrasse. Gewässerraumzonenbreite ist ca. 15.16 m</p> <p>Gewässerraum zwischen 4 und 6 m</p> <p>Es ist ein Gewässerraum von 4 m festzulegen. Plan und Planungsbericht anpassen.</p> <p>Plan anpassen.</p>	<p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p><i>Der Plan und der Planungsbericht werden angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p><i>Der Plan und der Planungsbericht werden angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p><i>Der Plan und der Planungsbericht werden angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>vorgesehene Vergrößerung östlich der Parzelle 1978 erscheint dabei sachgerecht. Ab der Brücke bis zur nördlichen Fassade des substanzgeschützten Gebäudes Nr. 922A gilt eine Zonenbreite von 6 m ab Uferlinie und danach eine Zonenbreite von 16 m ab Bachachse (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p><u>Würgler AG bis Gemeindegrenze Möriken-Wildegg</u></p> <p>Die Umsetzung ist im Grundsatz sachgerecht. Im letzten Abschnitt ab der Wildeggerstrasse bis zur Gemeindegrenze Möriken-Wildegg wird empfohlen, die Gewässerzonenbreite auf diejenige der Gemeinde Möriken-Wildegg (29,5 m) anzugleichen (<b>Hinweis</b>).</p> <p>Im Bereich Waldheim ist die Darstellung der Gewässerzonenzone zu überprüfen. Die Gewässerzonenzone scheint aus zwei aneinander liegenden Teilflächen zu bestehen. Diese Teilflächen sind zusammenzuführen (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p> <p><u>Kanäle Hetex (2.06.015), STAWO (2.06.005) und KIW (2.07.008)</u></p> <p>Dem Verzicht zur Umsetzung einer Gewässerzonenzone bei den Kanälen Hetex, STAWO und KIW wird zugestimmt. Es wird allerdings empfohlen, bei den Eigentümerinnen und Eigentümern der Kanäle nachzufragen, ob es zum Schutz des Kanalbauwerks einen Bauabstand (beispielsweise mittels einer Gewässerzonenzone oder eines anderen Bauabstandsches) bedarf. Dieser könnte analog dem oberen Abschnitt des Hetexkanals an der Grenze zu Lenzburg oder dem KIW-Kanal in Möriken-Wildegg erfolgen (<b>Hinweis</b>).</p> <p>Im Planungsbericht ist auf den entsprechenden Gesetzesartikel zum Verzicht auf eine Gewässerzonenzone (Art. 41a Abs. 5 GSchV) zu verweisen (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p> <p><b>d) Planungsbericht</b></p> <p>Der Planungsbericht ist gemäss den obigen Erwägungen anzupassen.</p>	<p>Plan anpassen</p> <p>Plan anpassen</p> <p>Sie wurden bereits angehört. Eine Gewässerzonenzone wird nicht umgesetzt.</p> <p>Planungsbericht ergänzen (Seite 56, 57)</p> <p>Planungsbericht anpassen</p>	<p><i>Der Plan wird angepasst. Hinweis wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Der Plan wird angepasst. Hinweis wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</i></p> <p><i>Der Planungsbericht wird angepasst. Hinweis wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Der Planungsbericht wird angepasst.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Die Thematik Grundwasser wird im Planungsbericht korrekt abgehandelt.</p>	i. O.	
<p><b>3.5.2 Hochwassergefahren</b></p>		
<p>Der Verzicht auf die Festlegung von Hochwassergefahrenzonen wird mit den sehr kleinen Schutzdefizitflächen, die sich in der Grünzone und innerhalb des Gewässerraums befinden begründet. Dies ist im vorliegenden Fall sachgerecht.</p>	i. O.	
<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>Im Bereich der Koordinaten 2'654'679.39O 1'251'320.42N m wird das Waldareal nicht korrekt dargestellt, beziehungsweise wurde eine Aufforstungszone ausgeschieden. Es ist zwingend das aktuelle Waldareal gemäss § 3 Abs. 3 AWaG zu verwenden (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p>Das Waldareal kann über das Geoportal des Kantons Aargau bezogen werden (<a href="http://www.ag.ch/geoportal">http://www.ag.ch/geoportal</a> &gt; Geodaten bestellen &gt; Datensatz "Waldareal").</p> <p><b>Naturschutzzonen im Wald</b></p> <p>Die NkBW wurden korrekt als "Naturschutzzone Wald" in den KLP übernommen. Es wurden weiter noch zusätzlich Feuchtgebiete als Naturschutzzone Wald ausgeschieden.</p> <p>Die vertraglich gesicherte Altholzinsel im Gebiet "Wilägeren" ist ebenfalls korrekt im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt.</p>	<p>Aktualisierte Waldareal im Plan ersetzen, Aufforstungszone überprüfen</p> <p>i. O.</p>	<p><i>Der Plan wird angepasst. Das Waldareal wurde angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>
<p><b>3.5.4 Umweltschutz</b></p>		
<p><b>Lärm</b></p>	<p>Am 28. Juni 2024 brach in der Kunststoffabrik von Mitsubishi Chemical Advanced Materials ein Feuer aus. Als Konsequenz aus</p>	<p><i>Der Planungsbericht wird angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Bezüglich dem Gebiet "Böllli Süd" wird im Planungsbericht ausgeführt, dass durch die Lärmemissionen aus dem Gebiet "Lenzhardfeld" (Arbeitszone I) sowohl die Planungs- als auch die Immissionsgrenzwerte im angrenzenden Gebiet "Böllli Süd" (Wohnzone 2) überschritten würden. Gemäss Aussage der Planungsbehörde handelt es sich dabei um ein Problem privatrechtlicher Natur (Rechtsstreit). Die Planungsbehörde verzichtet auf Massnahmen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision und führt aus, dass der Konflikt im Rahmen eines Bauvorhabens gelöst werden kann. Im Planungsbericht sind entsprechende Nachweise zu erbringen und zu erläutern (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p><b>Störfallvorsorge</b></p> <p>Im Planungsgebiet verlaufen sowohl eine Erdgashochdruckleitung (64 bar der GVM8) mit einem Konsultationsbereich von 100 m sowie die Nationalstrasse A1 Zürich-Bern. Direkt betroffen ist unter anderem das Gebiet "Hammer".</p> <p>Sollten die angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet risikorelevant sein, müssen die Auswirkung sowie die von den entsprechenden Anlagen ausgehenden Risiken abgeschätzt werden. Dabei sind gegebenenfalls die zuständigen Bundesämter (BAFU9 beziehungsweise Strassen) anzuhören.</p> <p>Sollten die Risiken durch das Vorhaben nennenswert erhöht werden, ist dies in der raumplanerischen Interessensabwägung entsprechend zu berücksichtigen. Es wäre zu prüfen, ob sensible Nutzungen explizit ausgeschlossen und/oder ob grundeigentümerverbindliche planerische oder bauliche Schutzmassnahmen vorzuschreiben sind. Typischerweise sind konkrete Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung nicht stufengerecht. Es kann stattdessen eine Prüfpflicht für Massnahmen gemäss Anhang in der Planungshilfe des ARE vorgeschrieben werden.</p> <p>Das Kapitel "Störfallvorsorge" im Planungsbericht ist zu ergänzen und es ist eine Abschätzung der Risikorelevanz vorzunehmen (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p>diesem Vorfall ist ein neues Luftsystem geplant, bei dem die Luf-terzeuger auf das Industriegebiet ausgerichtet werden. Da die lärm-erzeugenden Anlagen nicht mehr auf das Gebiet „Böllli Süd“ gerichtet sein werden, ist der Konflikt um die Überschreitung des Immissionsgrenzwerts gelöst bzw. die Einhaltung der Lärmschutz-grenzwerte wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ge-währleistet bzw. durchgesetzt.</p> <p>Der Planungsbericht ist anzupassen</p> <p><b>Störfallvorsorge:</b> Das Gebiet "Hammer", "Fabrikmaten" und die Parzelle 725 sind Teil des im Richtplan festgesetzten Entwick-lungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung "Hammer-matte" (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. Nutzungen mit hohem Perso-nenverkehr (PN) sind für diesen Standort ausgeschlossen, ge-mäss Vorlage aber auch nicht vorgesehen.</p> <p>Die Prüfung im Konsultationsbereich von 100 m ist erfolgt. Da es sich gemäss kantonalem Richtplan um einen Entwicklungsschwer-punkt (ESP) handelt, welcher auch arbeitsplatzintensive Nutzun-gen zulassen soll, kann eine Risikorelevanz nicht ausgeschlossen werden. Sensible Nutzungen wie Wohnen ist in den Arbeitszonen (mit Ausnahme von für den Betrieb notwendige Personen und den Betriebsinhaber nicht zulässig. Explizit müssen keine Nutzungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Die raumplanerische Interessensabwägung ergibt, dass an den Gebieten «Hammer», Fabrikmaten und 725 ein grossen öffentli-ches Interesse besteht (ESP) besteht. Es wurde auch entspre-chende Nutzungsstudien erstellt, und in der BNO und Bauzonen- und Kulturlandplan für die abgestimmte Entwicklung dieser Ge-beite eine Testplanung mit anschliessendem Gestaltungsplanver-fahren festgelegt.</p> <p>In den BNO Vorschriften wird für die Gebiete wie vorgeschlagen die Prüfpflicht für Massnahmen gemäss Anhang in der Planungs-hilfe des ARE vorgeschrieben.</p>	<p><i>BNO und Planungsbericht werden betreffend Strörfallvor-sorge ergänzt und angepasst gemäss den Erwägungen.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
	Zudem wird ein allgemeiner Paragraph betreffend Störfallvorsorge in die BNO aufgenommen.	
<b>3.5.5 Archäologie</b>		
Die archäologischen Fundstellen, die neu online (AGIS) zugänglich sind, werden korrekterweise nicht mehr in der Nutzungsplanung dargestellt. Diese Karte ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz [KG]). Im Planungsbericht ist neben § 41 KG auch auf die §§ 38 und 44 hinzuweisen ( <b>Hinweis</b> ).	Kap. 4.3 Archäologie in Planungsbericht anpassen und ergänzen.	<i>Der Planungsbericht wird ergänzt und angepasst. Hinweis wird berücksichtigt.</i>
<b>3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)</b>		
<p>Der Grosse Rat hat den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.</p> <p>Am 1. November 2021 trat die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft. In der Vorlage wurde die Revision bereits berücksichtigt.</p> <p>Zu den einzelnen Bestimmungen:</p> <p><b>§ 4 Abs. 1</b></p> <p>In Abs. 1 wird auf den "Bauzonenplan" verwiesen. Vorliegend gibt es jedoch nur einen "Bauzonen- und Kulturlandplan". Der Verweis ist zu korrigieren (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p><b>§ 4</b></p> <p>Die Absätze 4 sowie 5 lit. b) hebeln die Absätze 2 und 3 aus. Es ist sicherzustellen, dass es durch Fachgutachten</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Begriff "Bauzonenplan" durch "Bauzonen- und Kulturlandplan" ersetzen</b></p> <p><b>Absätze neu formulieren.</b></p> <p><b>Vgl. Ziffer 3.3.6 Entwicklungsgebiet "Ortskern Ost"</b></p>	<p><i>§ 4 Abs. 1 BNO wird angepasst. Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p><i>§ 4 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“</i></p> <p><i><sup>1</sup> Der im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichnete Perimeter dient der zeitgemässen und klimaangepassten baulichen Weiterentwicklung des Gebietes „Ortskern Ost“ unter Berücksichtigung des Ortsbildes, des charakteristischen Strassenraums und der Hangkante.</i></p> <p><i>§§ 4 und 5 BNO werden angepasst. Vorbehalt bereinigt.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>nicht zu einer Umgehung eines Sondernutzungsplans beziehungsweise einer Aushöhlung der Ziele und Vorgaben kommt (vgl. Ziffer 3.3.6 "Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet", <b>Vorbehalt</b>).</p> <p><b>§ 5 Abs. 1</b></p> <p>Gemäss Abs. 1 dürfen "blau bandierte Flächen" nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger EP vorliegt. Weder in der Legende des BZP noch im Bauzonenplan selbst sind blaue Bandierungen vorhanden. Die Bestimmung ist zu überprüfen (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p><b>§ 5 Abs. 3/4</b></p> <p>Es erscheint unklar, weshalb zwischen Zielvorgaben für sondernutzungsplanpflichtige Gebiete und Zielvorgaben für gestaltungsplanpflichtige Gebiete unterschieden wird. Gemäss Vorlage gibt es keine Gebiete mit einer Erschliessungsplanpflicht (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p>	<p>§ 4 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“</p> <p><sup>1</sup> [...]</p> <p><sup>3</sup> Der Masterplan „Zentrumsentwicklung Kernzone Ost Niederlenz“ (Bericht inkl. Pläne) vom 11. Juni 2021 verdeutlicht die Ziele und dient als Grundlage für die Umsetzung.</p> <p><sup>4</sup> Der Gemeinderat setzt die Ziele gemäss Absatz 2 und die Vorgaben des Masterplans gemäss Absatz 3 mittels Sondernutzungsplanungen um. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Sondernutzungspläne auch nur für einzelne Gebiete des Ortskerns Ost zulassen. <del>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 gemäss § 4 Abs. 6 auf die Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes verzichten.</del></p> <p><del><sup>5</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Entwicklungszielen gemäss Absatz 2 gestatten, sofern:</del></p> <p><del>a) sich die Abweichungen auf ein Gestaltungsplanverfahren abstützen oder</del></p> <p><del>b) diese mit Sinn und Zweck des Masterplans gemäss Absatz 3 vereinbar sind und mit den Abweichungen ein insgesamt besseres Ergebnis erzielt wird. Dieses ist durch ein unabhängiges, qualitatives Fachgutachten zu belegen.</del></p> <p><sup>6</sup> [...]</p> <p>Vorschlag: §4 Abs. 5 BNO streichen. §4 Abs. 4 BNO Verzicht auf einen Sondernutzungsplan streichen.</p> <p><b>§ 5 Abs. 1 streichen</b></p> <p><del>«<sup>4</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.</del></p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p><b>§ 5 Abs. 3/4 zusammenführen, da nun für das Gartenbauschularreal statt einer Erschliessungsplanpflicht auch eine Gestaltungsplanpflicht besteht.</b></p> <p>«<sup>1</sup> [...]</p>	<p>§ 4 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“</p> <p><sup>1</sup> [...]</p> <p><sup>3</sup> Der Masterplan „Zentrumsentwicklung Kernzone Ost Niederlenz“ (Bericht inkl. Pläne) vom 11. Juni 2021 verdeutlicht die Ziele und dient als Grundlage für die Umsetzung.</p> <p><sup>4</sup> Der Gemeinderat setzt die Ziele gemäss Absatz 2 und die Vorgaben des Masterplans gemäss Absatz 3 mittels Sondernutzungsplanungen um. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Sondernutzungspläne auch nur für einzelne Gebiete des Ortskerns Ost zulassen.</p> <p><sup>5</sup> [...]</p> <p><i>§ 5 Abs. 1 BNO wird gestrichen.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p><i>§ 5 Abs. 3/4 BNO werden angepasst.</i></p> <p><i>Hinweis wird berücksichtigt.</i></p> <p><b>§ 5 Sondernutzungsplanpflicht</b></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p><b>§ 6</b></p> <p>Es erscheint unklar, weshalb auf die zusätzlichen Zielvorgaben gemäss § 5 Abs. 3 BNO und nicht auch auf die Zielvorgaben gemäss § 5 Abs. 4 BNO verwiesen wird. Gemäss § 5 Abs. 4 BNO gelten diese für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete <b>(Hinweis)</b>.</p> <p><b>§ 12 Abs. 8</b></p>	<p><del><sup>3</sup>Für die sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</del></p> <p><del>a) Pflichtparkfelder sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und / oder unterirdisch zu erstellen, Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, oberirdische Besucherparkfelder sind zulässig;</del></p> <p><sup>4,3</sup> Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten <b>zusätzlich zu Absatz 3</b> die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <p>a) [...]</p> <p>f) Pflichtparkfelder sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und / oder unterirdisch zu erstellen, Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, oberirdische Besucherparkfelder sind zulässig</p> <p><sup>5</sup> [...]»</p> <p>Vorschlag: Verweis auf § 5 Abs. 2 BNO</p> <p>§ 6 Gebiet „Gartenbauschule“</p> <p><sup>1</sup> Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Gartenbauschule“ gelten zusätzlich zu <b>§ 5 Abs. 23 BNO</b> die nachfolgenden Bestimmungen und Zielvorgaben:</p> <p>a) [...].</p> <p>Vorschlag: Begriff "Zwischennutzung" präzisieren. § 12 Abs. 8 BNO ergänzen</p>	<p><sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan schwarz bandierten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.</p> <p><sup>2</sup> Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <p>a) Gliederung der Fassaden zwecks Vermeidung monotoner Flächen;</p> <p>b) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur, Verzicht auf Lärmschutzwände;</p> <p>c) Abdeckung der Bedürfnisse verschiedener Generationen durch das Spektrum an angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen;</p> <p>d) Erarbeitung eines Umgebungskonzeptes, das die Erhaltung bzw. Steigerung der Freiraumqualitäten aufzeigt.</p> <p>e) Im Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass eine klimaangepasste Überbauung realisiert wird.</p> <p>f) <i>Pflichtparkfelder sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und / oder unterirdisch zu erstellen, Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, oberirdische Besucherparkfelder sind zulässig.</i></p> <p><sup>3</sup> [...]</p> <p><i>§ 6 Abs. 1 BNO wird angepasst.</i></p> <p><i>Hinweis wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>§ 6 Gebiet „Gartenbauschule“</i></p> <p><i><sup>1</sup> Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Gartenbauschule“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 2 BNO die nachfolgenden Bestimmungen und Zielvorgaben:</i></p> <p><i>a)[...].</i></p> <p><i>§ 12 Abs. 8 BNO wird ergänzt.</i></p> <p><i>Hinweis wird berücksichtigt.</i></p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p>Der Begriff "Zwischennutzung" ist übergeordnet nicht definiert und im Planungsbericht auch nicht weiter erläutert. Es verbleibt daher unklar, was und in welchem Umfang/Ausmass der Gemeinderat zu bewilligen gedenkt <b>(wichtiger Hinweis)</b>.</p> <p>Es wird empfohlen, auf den Begriff "Zwischennutzung" zu verzichten und stattdessen in Abs. 8 auszuführen, was (welche Bauvorhaben, Nutzungsänderungen usw.) in diesem Gebiet auch ohne einen GP möglich und zulässig sein soll. Alternativ kann (inklusive entsprechender Erläuterungen im Planungsbericht) eine Bestimmung wie nachfolgend aufgeführt in Betracht gezogen werden:</p> <p><i>"Der Gemeinderat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen. Zwischennutzungen dürfen von der zulässigen Nutzungsart abweichen, jedoch nicht mit Erweiterungen und wesentlichen Umbauten verbunden werden."</i> Unter Umständen ist es sinnvoll, eine Zwischennutzung zu befristen. Dazu kann die Planungsbehörde eine Bestimmung wie nachfolgend in Betracht ziehen: <i>Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf xy Jahre.</i></p> <p><b>§ 15</b></p> <p>Gemäss den Bestimmungen sind in der AI sowie der AII Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche "pro Laden" zulässig. Damit ist nicht gewährleistet, dass wie gemäss S 3.1, Planungsgrundsatz C beziehungsweise Planungsanweisung 3.1 gefordert, "pro Standort" gesamthaft nicht mehr als 3'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden können <b>(Vorbehalt)</b>.</p> <p>Als "Standort" gilt ein Gebiet mit allen Anlagen, die eine räumliche und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse erschlossen sind.</p>	<p>§ 12 Abs. 8</p> <p>«<sup>7</sup> [...]</p> <p><sup>8</sup> Der Gemeinderat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen, <del>welche über die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 lit. b BauG hinausgehen.</del> Zwischennutzungen dürfen von der zulässigen Nutzungsart abweichen, jedoch nicht mit Erweiterungen und wesentlichen Umbauten verbunden werden. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre, mit Option auf Verlängerung in begründeten Fällen.</p> <p><sup>9</sup> [...]</p> <p>§ 15 Arbeitszonen</p> <p>«<sup>1</sup> In den Arbeitszonen AI und AII sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig. <del>Für die Parzelle Nr. 725 sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind für die Parzelle maximal 1'700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Aussenverkaufsflächen zulässig.</del></p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p><sup>8</sup> Für die Parzelle Nr. 725 sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind für die Parzelle maximal 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Aussenverkaufsflächen zulässig.</p> <p><sup>9</sup> Im Gebiet „Lenzhardfeld“ sind keine kunden- und publikumsintensiven Nutzungen zulässig. Verboten sind namentlich Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen sowie reine Verkaufsgeschäfte. Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, <del>die im</del></p>	<p>§ 12 Abs. 8</p> <p>«<sup>7</sup> [...]</p> <p><sup>8</sup> Der Gemeinderat kann für bestehende Bauten Zwischennutzungen bewilligen. <i>Zwischennutzungen dürfen von der zulässigen Nutzungsart abweichen, jedoch nicht mit Erweiterungen und wesentlichen Umbauten verbunden werden. Die Bewilligung ist angemessen zu befristen, längstens jedoch auf 10 Jahre, mit Option auf Verlängerung in begründeten Fällen.</i></p> <p><sup>9</sup> [...]</p> <p><i>§ 15 BNO wird ergänzt und angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p>§ 15 Arbeitszonen</p> <p>«<sup>1</sup> In den Arbeitszonen AI und AII sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden sind zulässig.</p> <p><sup>2</sup> [...]</p> <p><sup>8</sup> Für die Parzelle Nr. 725 sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind für die Parzelle maximal 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Aussenverkaufsflächen zulässig.</p> <p><sup>9</sup> Im Gebiet „Lenzhardfeld“ sind keine kunden- und publikumsintensiven Nutzungen zulässig. Verboten sind namentlich Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen sowie</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p><b>§ 15 / 16</b></p> <p>Sowohl in § 15 als auch in § 16 werden Aussagen zur Parzelle 725 und zu den dort zulässigen (Verkaufs-)Nutzungen gemacht. Zur Vermeidung von Doppelspurigkeiten oder Unklarheiten bezüglich der Gebietsabgrenzungen sind die Bestimmungen zu überprüfen (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p>Gemäss den §§ 15 und 16 sollen pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zugelassen werden. Gemäss § 15d BauV ist abschliessend definiert, was zur Verkaufsfläche (nicht zu verwechseln mit Aussenlagerflächen) gilt. Demgemäss umfassen Verkaufsflächen die der Kundschaft zugängliche Flächen und in diesem Sinne auch die "Aussenverkaufsflächen" (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p>Siehe auch die Ausführungen in Ziffer 3.3.3.</p> <p>Die Bestimmungen sind zudem orthografisch zu überprüfen.</p>	<p><del>unmittelbaren Zusammenhang mit dem Betrieb stehen sind zulässig pro Betrieb im Zusammenhang mit der Produktion sind zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Lenzhardfeld maximal 3'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.</del></p> <p><sup>10</sup> [...]»</p> <p>Vgl. §15 BNO</p> <p>§ 16 Gebiet „Fabrikmatten“</p> <p>«<sup>1</sup> Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (<b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b>Abs. 1 bis 7 BNO). <del>Für das Gebiet Fabrikmatten sowie die Parzelle Nr. 725 sind Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden zulässig. Weiter sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'100 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsflächen zulässig.</del> Für das Gebiet Fabrikmatten sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Fabrikmatten maximal 2'000 m<sup>2</sup> <del>für reine</del> Verkaufsflächen und <del>max. 3'000 m<sup>2</sup> mit</del> Aussenverkaufsflächen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> [...]»</p> <p>Sowohl das Gebiet Fabrikmatte / P.725 als auch die Wohn- und Arbeitszone Lenzburgerstrasse sind aufgrund ihrer sehr guten Strassenanbindung für Betriebe mit Autoverkauf bekannt. Da diese Nutzungen nicht mit der Dorfkernzone und der Zentrumszone konkurrieren und eine grosse Fläche für die Ausstellung von Fahrzeugen benötigt wird, werden eine Innenverkaufsfläche (überdacht) und eine zusätzliche Aussenverkaufsfläche festgelegt, die auch als Aussenlagerfläche dient.</p> <p>Vorschlag: Es sind in den §§ 15 und 16 BNO die Gesamtverkaufsnutzungen, die Verkaufsfläche pro Laden und die Aussenverkaufsfläche zu definieren. Das Kapitel Verkaufsnutzung/Verkehrsaufkommen ist dem Planungsbericht hinzuzufügen.</p>	<p><i>reine Verkaufsgeschäfte. Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb im Zusammenhang mit der Produktion sind zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Lenzhardfeld maximal 3'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.</i></p> <p><sup>10</sup> [...]»</p> <p>Vgl. §15 BNO</p> <p><i>§ 16 BNO wird ergänzt und angepasst.</i></p> <p><i>Vorbehalt bereinigt.</i></p> <p>§ 16 Gebiet „Fabrikmatten“</p> <p>«<sup>1</sup> Sofern nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (<b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b>Abs. 1 bis 7 BNO). <i>Für das Gebiet Fabrikmatten sind pro Laden zusätzlich bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Aussenverkaufsfläche zulässig. Gesamthaft sind im Gebiet Fabrikmatten maximal 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen und Aussenverkaufsflächen zulässig.</i></p> <p><sup>2</sup> [...]»</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p><b>§ 16 Abs. 2, § 17 Abs. 3</b></p> <p>Die Fassaden- und Gesamthöhen sollen gestützt auf das Dialogverfahren und in einem GP festgelegt werden. In diesem Zusammenhang ist fraglich, inwieweit in § 10 BNO bereits Baumasse festgelegt werden können. Zumal es sich dabei nicht um Richtwerte handelt (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p> <p><b>§ 18 Abs. 3</b></p> <p>Die Bestimmung wonach Freiräume öffentlich zugänglich zu sein haben, ist zu streichen. Über die BNO kann nicht in dieser Masse in das Eigentum Dritter eingegriffen werden. Falls sich die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, hat diese auch ohne eine solche Bestimmung die Kompetenz, die Nutzung dieser Flächen zu regeln (<b>wichtiger Hinweis</b>).</p> <p><b>§ 25</b></p> <p>Der Verzicht auf die Umsetzung des Gewässerraums muss weder im Plan dargestellt (bereits umgesetzt) noch in der BNO geregelt werden. Der Beschluss und die entsprechenden Überlegungen (Interessenabwägung) sind stattdessen im Planungsbericht zu dokumentieren. Der Abs. 3 des § 25 ist ersatzlos zu streichen (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p><b>§ 30</b></p> <p>Vgl. Ausführungen unter Ziffer 3.4.4</p>	<p>§ 17 Gebiet „Fabrikmaten“ und § 17 Gebiet „Hammer“ BNO ergänzen</p> <p>«<sup>1</sup> [...]</p> <p><sup>2</sup> Die Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für Wohnbauten und für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt. Dabei betragen die max. Fassadenhöhe 14 m (Richtmass) und die max. Gesamthöhe 15 m (Richtmass). Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen, möglich. gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).»</p> <p>§ 18 Abs. 3 streichen</p> <p>«<sup>1</sup> [...]</p> <p><del><sup>3</sup> Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht.</del></p> <p><sup>4</sup> [...]</p> <p>§ 25 Abs. 3 BNO streichen</p> <p>§ 25 Gewässerraum</p> <p>«<sup>1</sup> [...]</p> <p><del><sup>3</sup> Bei den im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten künstlich angelegten Kanälen ohne besondere ökologische Bedeutung wird gemäss § 127 Abs. 1 bis lit. a BauG auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet. »</del></p> <p>Vgl. Ziffer 3.4.4</p> <p>§ 30 Abs. 1</p>	<p>§ 17 Gebiet „Fabrikmaten“ und § 17 Gebiet „Hammer“ BNO werden ergänzt und angepasst.</p> <p>«<sup>1</sup> [...]</p> <p><sup>2</sup> Die Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für Wohnbauten und für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt. Dabei betragen die max. Fassadenhöhe 14 m (Richtmass) und die max. Gesamthöhe 15 m (Richtmass). Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen, möglich. gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).»</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>§ 18 Abs. 3 BNO wird gestrichen.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>§ 25 Abs. 3 BNO wird gestrichen.</p> <p>Vorbehalt bereinigt.</p> <p>§ 30 Abs. 1 BNO wird angepasst</p> <p>§ 30 Abs. 1</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p><b>§ 41 Abs. 2</b></p> <p>Auf den Abs. 2 ist vollumfänglich zu verzichtet. Die Möglichkeiten für eine Ausnahmegewilligung sind bereits über § 67 BauG gegeben. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen sind ebenfalls abschliessend geregelt (<b>Vorbehalt</b>).</p> <p><b>§ 45</b></p> <p>Beim ersten Satz handelt es sich um eine vollständige Wiederholung des § 43a BauV. Da dies weder einen Mehrwert darstellt noch der Entschlackung der BNO dient, ist darauf zu verzichten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass entsprechend dem kantonalen Recht im letzten Satz von Abs. 1 anstelle "Parkplatzbedarf" die Bezeichnung "Parkfeldbedarf" zu verwenden ist. Was den Verweis auf § 43a Abs. 2 BauV anbelangt, so wird auf die Ausführungen in Ziffer 3.3.7 des vorliegenden Vorprüfungsberichts verwiesen.</p> <p><b>§ 56 Abs. 3</b></p> <p>Die Anwendung des "Flächenbonus" erscheint unklar. Es wird empfohlen, die Bestimmung und deren Anwendung/Auslegung (handelt es sich um einen Nutzungsbonus) im Planungsbericht zu erläutern (<b>Hinweis</b>).</p>	<p>«<sup>1</sup> Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies und Sand. <del>Die Aufbereitung und Herstellung von Kies- und Betonprodukten sowie RC-Produkten Kies und Sand ist zulässig.</del></p> <p><sup>2</sup> [...]»</p> <p>§ 41 Abs. 2 <del>streichen</del></p> <p><sup>2</sup> <del>In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Abweichungen von Absatz 1 bewilligen. Abweichungen von § 36a BauV können im Einzelfall bei Erfüllung der Anforderungen von § 67 BauG bewilligt werden.</del></p> <p>Vgl. Ziffer 3.3.7</p> <p>§ 45 <del>Autoarmes Wohnen</del></p> <p>«<sup>1</sup> <del>Bei speziellen örtlichen Verhältnissen kann für autoarmes Wohnen ein geringeres Parkfelder-Angebot als gemäss den Richtwerten festgelegt werden, wenn in einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt wird. Der <del>Parkplatzbedarf</del> Parkfeldbedarf ist nach § 43a Abs. 2 BauV zu ermitteln.</del></p> <p><sup>2</sup> Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 46 BNO.</p> <p><sup>3</sup> Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien.</p> <p><sup>4</sup> Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht.»</p> <p>§ 57 Gestaltung des Strassenraumes</p> <p>«<sup>3</sup> Pro Baum, der über Zugangs-, Zufahrts- und Abstellflächen oder Parkfelder liegt, wird für die Berechnung von Grünflächen ein Bonus gegeben (5 m<sup>2</sup> pro kleinkronigem Baum und 20 m<sup>2</sup> pro grosskronigem Baum, je nach Baumtyp) und als Grünraum angerechnet.»</p>	<p>«<sup>1</sup> Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies und Sand.</p> <p><sup>2</sup> [...]»</p> <p>§ 41 Abs. 2 BNO wird gestrichen.</p> <p>Vorbehalt bereinigt.</p> <p>§45 BNO wird angepasst und ergänzt.</p> <p>§ 45 Autoarmes Wohnen</p> <p>«<sup>1</sup> Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung der autoarmen oder autofreien Nutzung sind zulässig. Der Parkfeldbedarf ist nach § 43a Abs. 2 BauV zu ermitteln.</p> <p><sup>2</sup> Bewilligungsvoraussetzung für autoarme oder autofreie Nutzungen ist ein Mobilitätskonzept gemäss § 46 BNO.</p> <p><sup>3</sup> Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Einzelfall von der Pflicht zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts befreien.</p> <p><sup>4</sup> Für Parkfelder, die gestützt auf ein Mobilitätskonzept nicht erstellt werden, gilt keine Abgabepflicht.»</p> <p>§ 57 BNO wird angepasst.</p> <p>§ 57 Gestaltung des Strassenraumes</p> <p>«<sup>3</sup> Pro Baum, der über Zugangs-, Zufahrts- und Abstellflächen oder Parkfelder liegt, wird für die Berechnung von Grünflächen ein Bonus gegeben (5 m<sup>2</sup> pro kleinkronigem Baum und 20 m<sup>2</sup> pro grosskronigem Baum, je nach Baumtyp) und als Grünraum angerechnet.»</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Anpassungsempfehlung / Vorbehalt Kanton	Vorschlag Anpassung / Kommentar	Anpassungen nach Sitzung mit Gemeinde
<p><b>§ 61</b> § 36b BauV enthält neu bereits eine Bestimmung zum voggfreundlichen Bauen (<b>Hinweis</b>).</p> <p><b>§ 70</b> Bei der aus der ersten Fachlichen Stellungnahme übernommenen Bestimmung zum "Inkrafttreten" handelt es sich um einen Mustertext. Dieser ist bezüglich der Planungsinstrumente auf die Gemeinde anzupassen und zu spezifizieren (<b>Vorbehalt</b>).</p>	<p>§ 62 Vogelschutz am Bau BNO ist zu streichen. Es ist übergeordnet geregelt.</p> <p>§ 71 Inkrafttreten «1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (9.1, 9.2, 9.3) und dem Bauzonen- und Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.»</p>	<p>§ 62 BNO wird gestrichen. Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>§71 BNO wird angepasst. § 71 Inkrafttreten «1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (9.1, 9.2, 9.3) und dem Bauzonen- und Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.» Vorbehalt bereinigt.</p>
<b>3.7 Verschiedenes und Formelles</b>		
<p>Üblicherweise werden die Zonengrenzen auf die Parzellengrenzen gelegt. Ist dies nicht der Fall, sind die Zonengrenzen unmissverständlich zu vermessen (betrifft zum Beispiel Parzelle 537; <b>Vorbehalt</b>).</p> <p>Der in Kapitel 4.10 erwähnte EP "Ringstrasse Nord" liegt auf dem Gemeindegebiet Lenzburg und damit ausserhalb des Zuständigkeitsbereichs der Gemeinde Niederlenz (<b>Hinweis</b>).</p> <p>Zur Vorprüfung liegt lediglich eine BNO-Synopse vor. Dabei handelt es sich um ein Hilfsdokument, das – in erster Linie gemeindeintern – die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO aufzeigt. Eine Synopse eignet sich nicht als Genehmigungsunterlage (<b>Hinweis</b>).</p> <p>Für die (orientierende) Darstellung der historischen Verkehrswege (IVS) sind aktuelle Datengrundlage zu verwenden (<b>Hinweis</b>).</p>	<p>Masse auf dem Bauzonen- und Kulturlandplan ergänzen.</p> <p>Kapitel 4.10 (Bestehende Sondernutzungspläne) wurde bereits im aktualisierten Planungsbericht mit den Änderungen aus der Mitwirkung (24.11.2023) bereinigt. Kanton wollte die aktualisierten Unterlagen mit den Ergänzungen aus der Mitwirkung nicht erhalten.</p> <p>BNO erstellen.</p> <p>Bauzonen- und Kulturlandplan anpassen</p>	<p>Der Bauzonen- und Kulturlandplan wird angepasst. Vorbehalt bereinigt.</p> <p>Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>BNO wird erstellt Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Bauzonen- und Kulturlandplan wird angepasst Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<b>4. Weiteres Vorgehen</b>		
<p>Zusammenfassend erweist sich die Vorlage weitgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch einzelne</p> <p>Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

