



# **Willkommen zur Informationsveranstaltung**

**Gesamtrevision der  
Nutzungsplanung Siedlung und  
Kulturland Niederlenz**



# Ablauf der Veranstaltung



- Begrüssung / Ziele
- Planungsablauf / Organisation
- Allgemeine Grundlagen
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)
- Anpassungen Bauzonenplan
- Anpassungen Kulturlandplan
- Anpassungen BNO
- Nächste Schritte
- Ablauf öffentliche Auflage bis  
Gemeindeversammlung
- Fragen und Diskussion



# Zielsetzung des Abends



- Planungsablauf / Planungsorganisation
  - Vorstellung der wesentlichen Änderungen an der Planung infolge der Mitwirkung und kant. Vorprüfung
  - Aufzeigen des weiteren Verfahrens
- Information**
- Keine Beschlussfassung**



# Planungsablauf

<b>Startsitzung</b> mit Gemeinderat und Kreisplaner	04.04.2017
Aufbereitung Daten, BNO, Analyse der Grundlagen, Inventare	März 2017 - Aug. 2019
Erstellung der Entwürfe BZKLP, BNO und Bericht	April 2018 - Dez. 2021
<b>kantonale Vorprüfung</b> , 1. Fachliche Stellungnahme 28.09.2022	Dez. 2021 – Sept. 2022
Bereinigung der Unterlagen	Okt. 2022 – Mai 2023
<b>Mitwirkungsverfahren</b> (gem. § 3 BauG), Informationsveranstaltung	<b>Juni - August 2023</b>
Behandlung und Bereinigung Mitwirkungen	Sept. - Okt. 2023
<b>2. Kantonale VP</b> und fachliche Stellungnahme, Diskussion der Ergebnisse mit Gemeinde /kant. Fachstellen	Juni 2023 Juli.– Dez. 2024
Verabschiedung Gemeinderat z. Hd. der 3. abschl. Vorprüfung	Jan. 2025
Abschliessende Prüfung durch den Kanton	Feb. – Dez. 2025
<b>Kant. def. abschliessende Vorprüfung</b> (8. Dezember 2025)	8. Dez. 2025
<b>Öffentliche Auflage</b> (gem. § 24 BauG), 30 Tage ggf. öffentliche Informationsveranstaltung	9. Jan. – 9. Feb. 2026
<b>Einwendungsbehandlung</b> / -verhandlungen und -entscheide durch den Gemeinderat, ggf. Schlussbereinigungen	Feb. / März 2026 (April 2025)
<b>Gemeindeversammlung</b> , anschliessend Publikation 30 Tage	25. Juni 2026
Genehmigungsverfahren (Regierungsrat)	Anschliessend



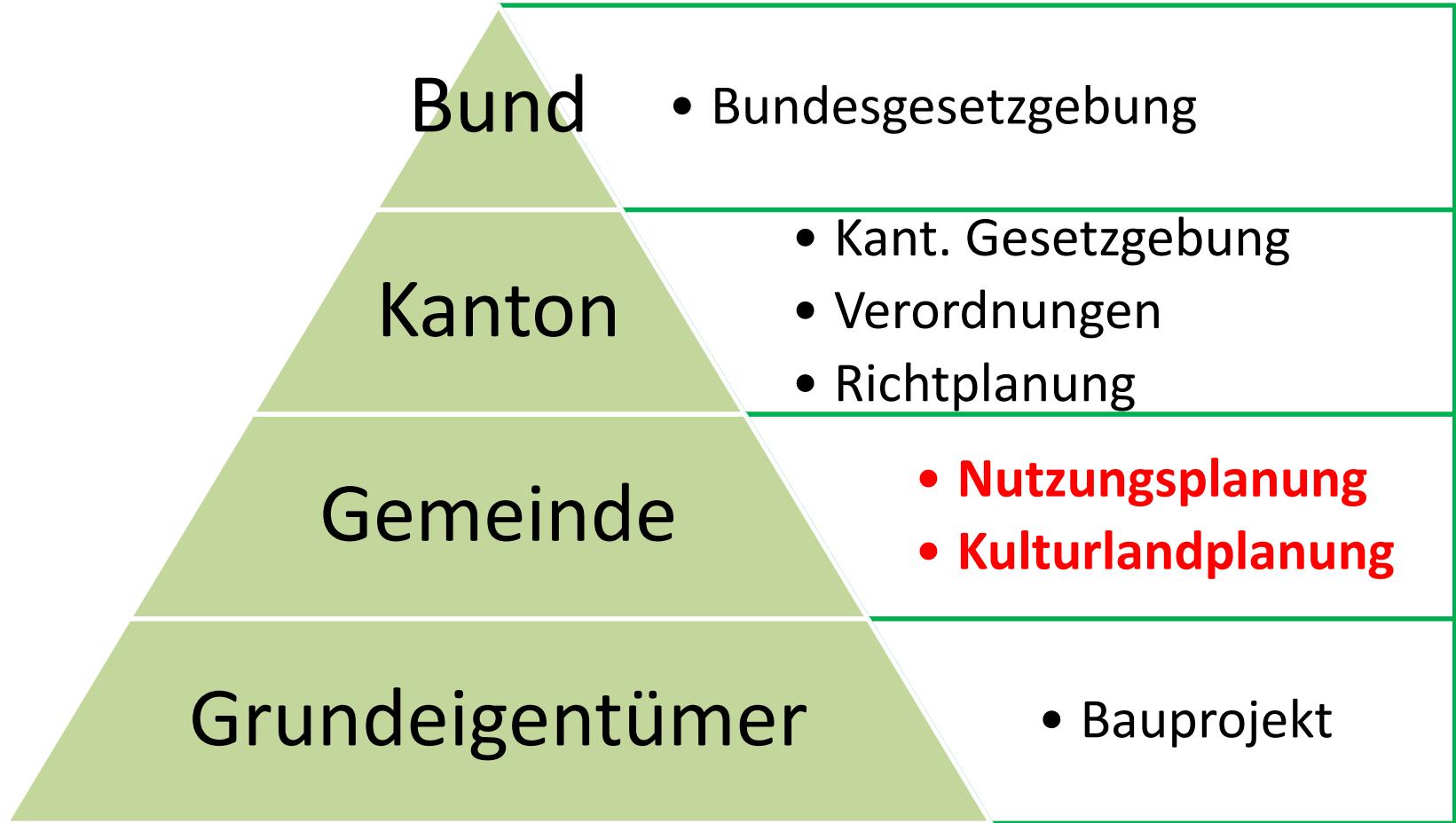
# Organisation

## Planungskommission





# Planungshierarchie





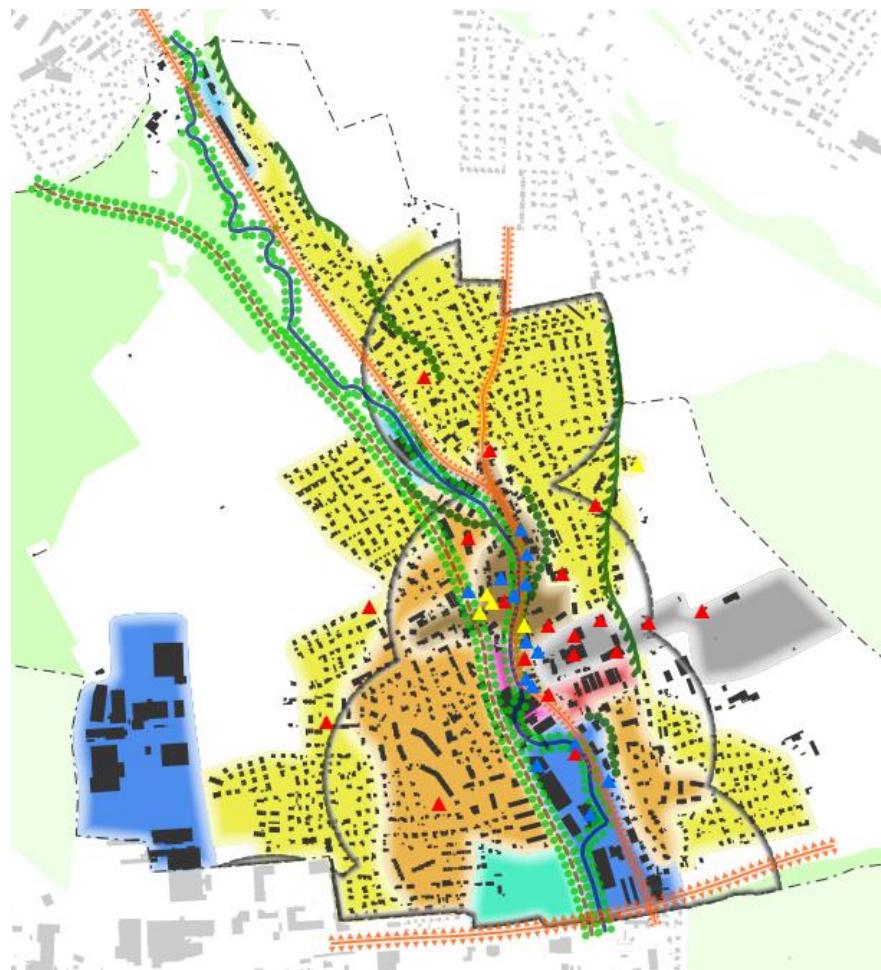
# Ergebnisdokumente



- **Rechtskräftige Bestandteile** (Grundeigentümerverbindlich)
  - Bauzonen- und Kulturlandplan
  - Bau- und Nutzungsordnung
- Weitere Bestandteile (Orientierungsinhalt)
  - Planungsbericht gem. Art. 47 RPV
  - Ergänzende Unterlagen, Inventare, Ortsbauliche Analyse
  - Beschlüsse zuständiger Instanzen (kant. VP Bericht)
- Weitere ergänzende Bestandteile (bereits 2018 erarbeitet)
  - Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)



# Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) 2018



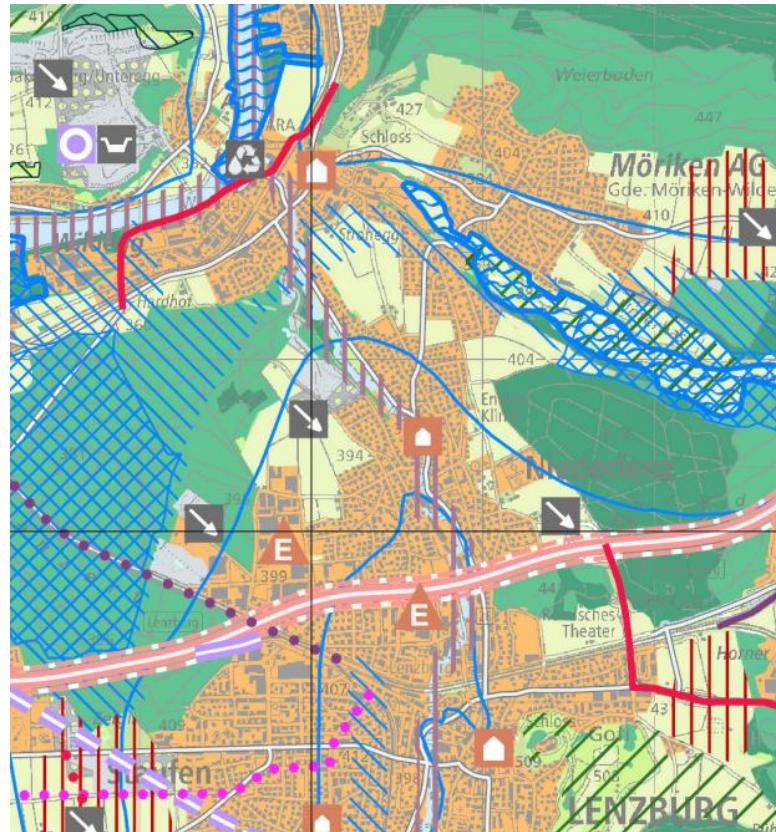
- ▲ Öffentliche Einrichtungen
- ▲ Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants
- ▲ Medizinische Versorgungseinrichtungen
- Grünachse Aabach
- Grünachse Bahntrasse
- Siedlungsrand
- Hangkante Böschung
- ▲▲▲ Autobahn: Lärmquelle
- ▲▲▲ Kantonsstrasse: Trennwirkung und Lärmquelle
- Einzugsgebiet öffentlicher Verkehr
- Schlüsselgebiet Gartenbauschule
- Schlüsselgebiet Zwischen den Zentren
- Schlüsselgebiet Hammer
- Handlungsgebiet Dorfkern
- Handlungsgebiet Wohnen
- Handlungsgebiet Arbeiten
- Öffentliche Einrichtungen
- Erhaltungsgebiet Wohnen
- Erhaltungsgebiet Mischnutzung



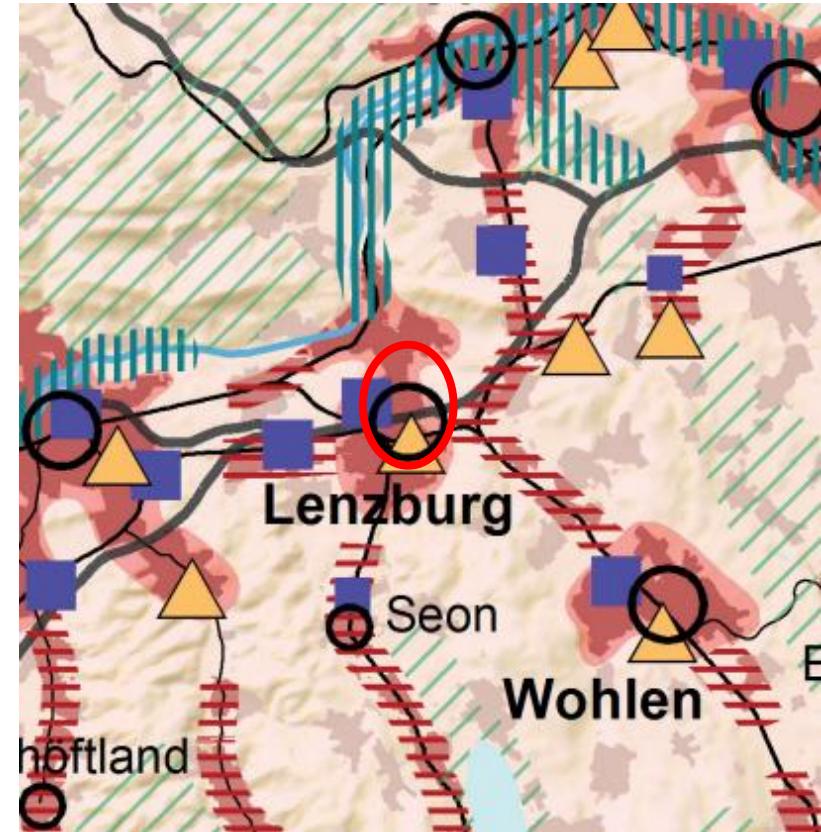
# Kantonale Grundlagen

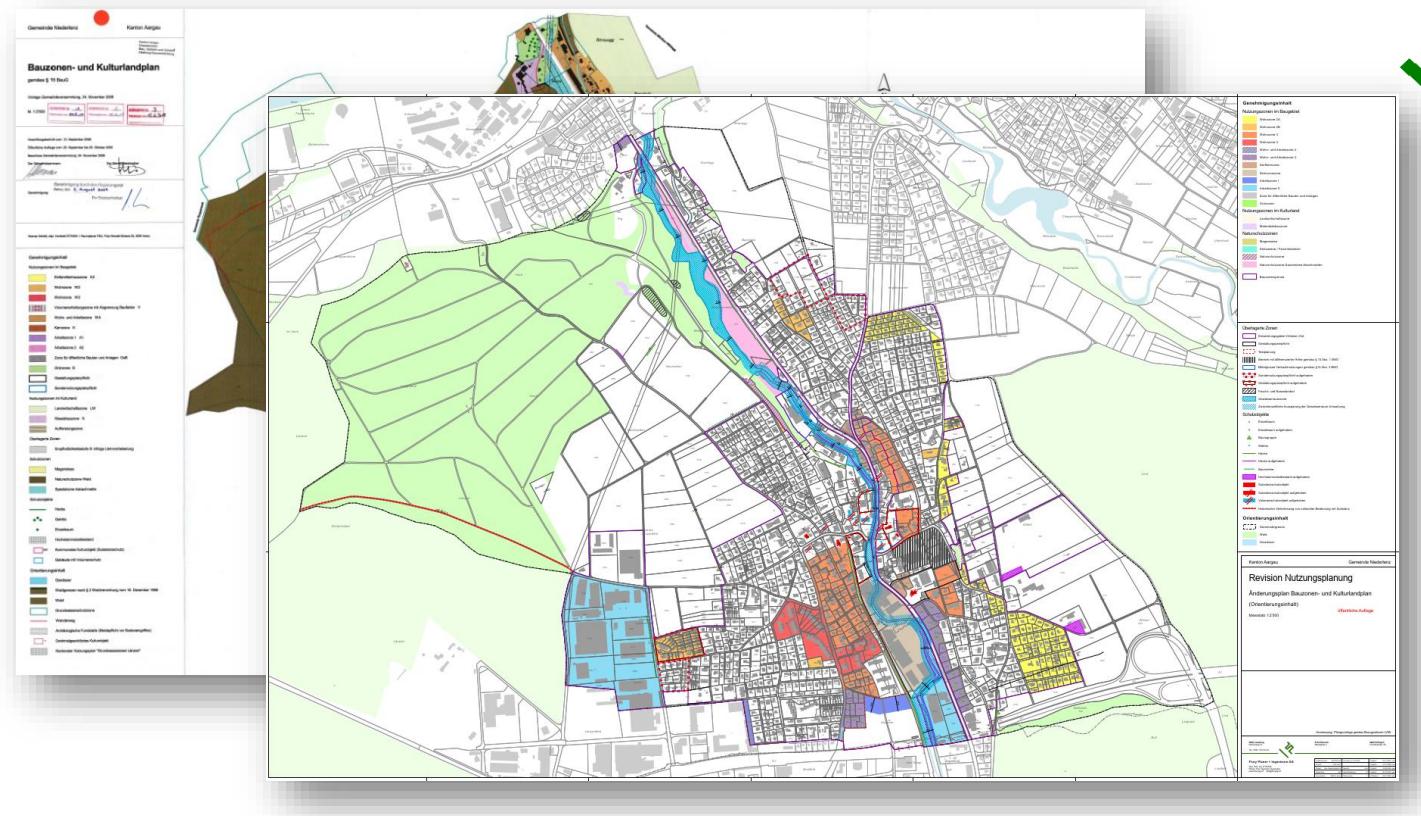


Kantonaler Richtplan



Kantonales Raumordnungskonzept





三

## Zonenzuordnung, Entwicklungsgebiet Ortskern Ost, Entwicklungsschwerpunkte, Sondernutzungsplanpflicht

# ANPASSUNGEN BAUZONENPLAN



## **Gartenbauschule**

→ neu Gestaltungsplanpflicht, Kernzone und W3

## **Ortskern Hauptstrasse Ost**

→ neu Dorfkernzone resp. W3 in 2. Bautiefe

→ Bereich Rössligasse: Aufhebung Gestaltungsplanpflicht, Umzonung W3

## **Staufbergstrasse Ost**

→ Umzonung von W2 in W3 resp. W4

## **Bereich ehemalige Pferdeklinik**

→ Umzonung Dorfkernzone zu W3

## **Bereich Schulhausweg**

→ Umzonung W2 zu W3

## **Gebiet Bölli/Oberes Länzerfeld**

→ Aufhebung Gestaltungs- und Sondernutzungsplanpflicht, Umzonung E2 zu W2B

## **Gebiet Steinlerweg / Haldenweg**

→ Umzonung Volumenerhaltungszone zu W2A

## **Bereich Lenzburgstrasse Ost**

→ Umzonung von WA zu WA3



## **Hetex-Areal**

- Umzonung von AI zu Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht (Testplanung)
- Regelung von Verkaufsnutzung und minimaler Wohn- und Gewerbeanteile

## **Gebiet Staufbergstrasse / Schlossweg**

- Umzonung von W2 zu WA3

## **Gebiet Hammer, Fabrikmatten und Parz. Nr. 725**

- Umzonung AI und All, Testplanungsgebiet

## **Gebiet Lenzhardfeld**

- Umzonung AI in All

## **Gebiet Rotbleichi, ref. Kirche**

- Auszonung OeBa in Naturschutzzone

## **Gebiet Wilägerte (Neumattenweg/Chänelmatt)**

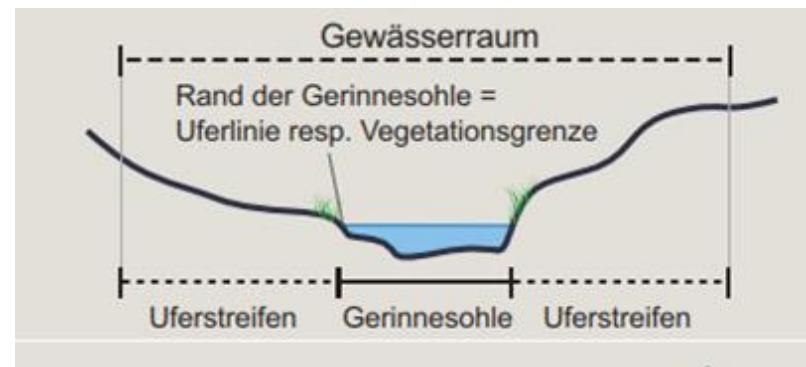
- Auszonung Grünzone in Naturschutzzone



# Ausscheidung Gewässerraum gem. kantonaler Vorgabe



- Gesetzliche Grundlage  
Gewässerschutzgesetz (Art. 36a GschG),  
Gewässerschutzverordnung  
(Art. 41a-c GschV) und  
Baugesetz (§ 127 BauG)  
→ Umsetzung ist Pflicht
- Breite:
  - Aabach beinahe durchgehend 32.00m
  - Drei Kanäle auf Ausscheidung verzichtet
- Prinzipschema Gewässerraum





# Materialabbau



- Die Änderungen bei der Materialabbauzone resultierten aus:
    - Arrondierungen im Bereich des Kieswerkareals
    - Übernahme des Waldes gemäss der neuen Waldausscheidung.
  - Eine allfällige Einzonung im Bereich des Kieswerkes ist Gegenstand eines separaten Planungsverfahrens und somit eine Pendenz dieser Gesamtrevision.



## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Synoptische Darstellung (Orientierungsinhalt)

Inkl. Integration der neuen Begriffe und Messweisen der IVHB

Öffentliche Auflage

Die Änderungen der vorliegenden Revision sind **rot** gekennzeichnet. Die synoptische Darstellung dient dem Vergleich und der Erläuterung und hat orientierenden Charakter. Der Inhalt der Synopse ist identisch mit dem Dokument BNO, welches zur Genehmigungsvorlage gehört. Anpassungen gegenüber der 1. Vorprüfung sind **violett**, diejenigen gegenüber der 2. Vorprüfung **grün** und **olive** diejenigen gegenüber der abschliessenden Vorprüfung **orange**.

STAND 19. November 2025

5600 Lenzburg  
Dammweg 21  
Tel. 056 / 733 33 44

5734 Reinach  
Marktplatz 2

4800 Zofingen  
Forstackerstr. 2b

Fury Planer + Ingenieure AG  
Dipl. Ing. ETH/SA  
Planer + Ingenieur Geometer  
www.furyag.ch mbo@furyag.ch

Stand November 2025  
251120\_BNO\_Synopse\_Offentliche\_Auflage\_erg/ MRA, vmo, mbe

Projekt Nr. 08.5043.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

# ÄNDERUNGEN DER BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

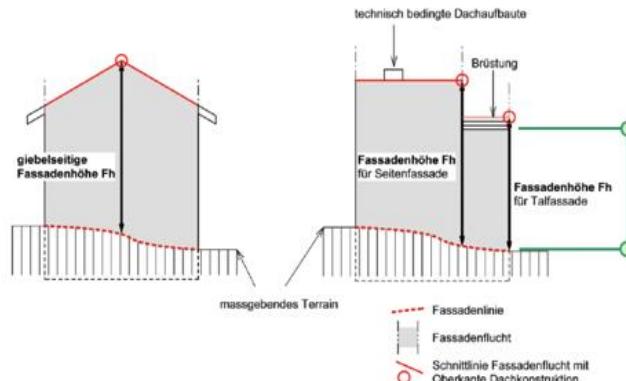
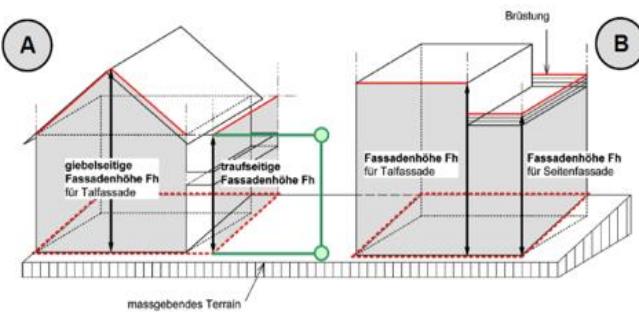


# Harmonisierung IVHB-Begriffe

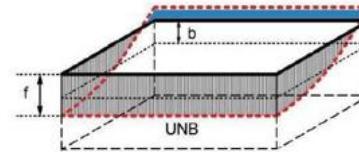


- Firsthöhe wird durch **Gesamthöhe** ersetzt
- Gebäudehöhe wird durch **Fassadenhöhe** ersetzt

Bisherige  
Gebäude-  
höhe

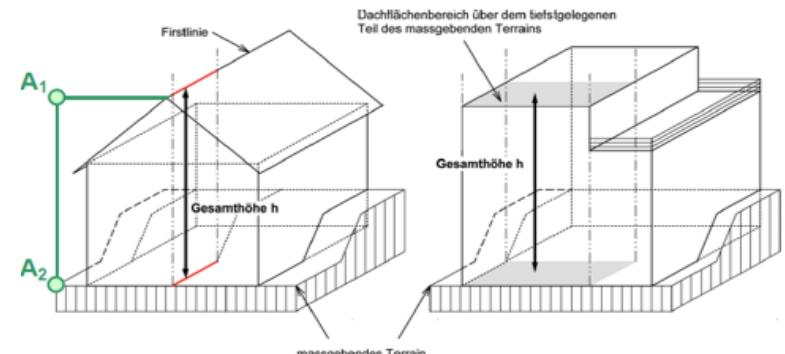
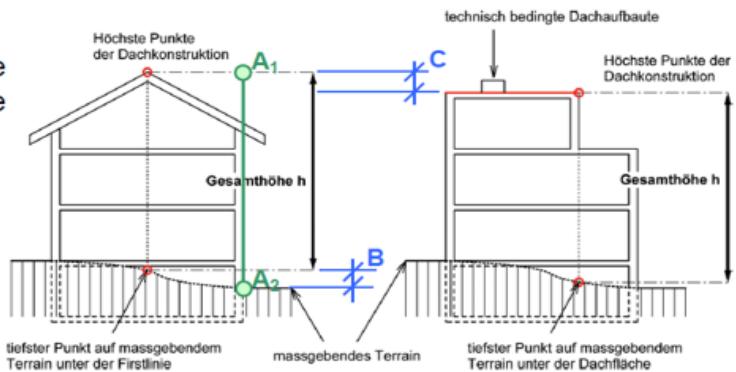


- Untergeschoss nicht grösser als 0.8m x Gebäudeumfang



Fassadenlinie  
Oberkante fertig Boden  
UIB Unterirdische Bauten  
UNB Unterniveaubauten  
f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.  
b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen der UNB  
Anteil über der Fassadenlinie  
Anteil unter der Fassadenlinie

A<sub>1</sub>  
Bisherige  
Firsthöhe  
A<sub>2</sub>





# Wesentliche Anpassungen BNO



- **Gestaltungsbeirat** zur Beurteilung von **Gestaltungsfragen** → Arealüberbauungen, Sondernutzungspläne, Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf Ortsbild
- **Zielvorgaben** für Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“
- **Zielvorgaben Sondernutzungsplangebiete**
- **Nutzungsbonus** in W2A und W2B wenn zusätzliche und unabhängige Wohneinheiten geschaffen (- 2000m<sup>2</sup>)
- Moderate **Erhöhung der AZ**
- Festlegung der **max. zulässigen Vollgeschosse**
- **Umsetzung IVHB**, Anpassung Begriffe und Messweisen
- **Mobilitätskonzepte** / autoarmes Wohnen



# Wesentliche Anpassungen BNO



## ■ **Mehrwertabgabe**

Gemäss **§ 28a Baugesetz**, in Kraft getreten am 1.5.2017 und der zugehörigen Mehrwertabgabeverordnung sind Grundstücksbesitzer verpflichtet, eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn ein Grundstück eingezont wird oder wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das **Bauen verboten ist oder nur für öffentliche Zwecke** zugelassen ist (beispielsweise Grün- oder Freihaltezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, OeBA-Zone. Ein **Abgabe von 30%** des Mehrwertes fällt an, wenn die Fläche **mehr als 80 m<sup>2</sup>** beträgt oder die Mehrwertabgabe **über CHF 5'000.00** liegt.



Öffentliche Auflage, Einwendungsverfahren,  
Beschluss durch Gemeindeversammlung, Genehmigung

## WEITERES VORGEHEN



# Ablauf öffentliche Auflage



- Studieren Sie die revidierten Planungsinstrumente.
- Berechtigung für Einwendung → schützenswertes eigenes Interesse.
- Die Einwendungen in schriftlicher Form an den Gemeinderat. Sie **müssen** einen Antrag und eine Begründung desselben enthalten.
- Auflagefrist: 30 Tage  
**→ 09.01.2026 bis 09.02.2026**



# Weitere Verfahrensschritte



- **Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren**
  - Einwendungsmöglichkeit von Berechtigten
  - Behandlung der Einwendungen, Durchführung von Einwendungsverhandlungen
  - Einwendungsentscheide Gemeinderat
- **Beschluss, Genehmigung**
  - Beschluss durch Gemeindeversammlung (25.Juni 26)  
(Infoveranstaltung zur Gemeindeversammlung 2.Juni 26 um 19.00 Uhr)
  - Eingabe zur Genehmigung an Regierungsrat
  - allfällige Beschwerdeverfahren gegen Gemeindeversammlungsbeschluss



# FRAGEN ODER ANREGUNGEN?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.