

Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Stellungnahme zu den Mitwirkungsbeiträgen

Mitwirkungsbericht

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 27. November 2023.

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44



6280 Hochdorf
Bellevuestr. 27

5734 Reinach
Marktplatz 2

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstr. 11

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

November 2023
Mitwirkungsbericht_231127.docx

Anlass / Sachverhalt

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Niederlenz stammt aus den 2000er Jahren. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan wurden am 24. November 2006 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und am 08. August 2007 durch den Grossen Rat genehmigt. Seither erfolgten zwei Teiländerungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes und der BNO sowie eine Teiländerung des Kulturlandplanes.

Die Bestandteile der Nutzungsplanung wurden vor über 10 Jahren erstellt und genehmigt. Der durch das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vorgesehene Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 RPG) ist demnach noch nicht erreicht. Aufgrund verschiedener Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung, der erforderlichen Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie aktueller Anforderungen und Entwicklungsziele der Gemeinde ist das Bedürfnis für eine Gesamtrevision dennoch gegeben.

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden daher die bestehenden Bestandteile der Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen und Ziele analysiert und überarbeitet.

Die Unterlagen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Niederlenz lagen **vom 2. Juni 2023 bis am 2. August 2023** zur Mitwirkung auf. Am **5. Juli 2023** fand eine Erläuterungs- und Fragerunde zur Gesamtrevision statt. Innerhalb des Auflagezeitraums sind folgende schriftliche Beiträge eingegangen:

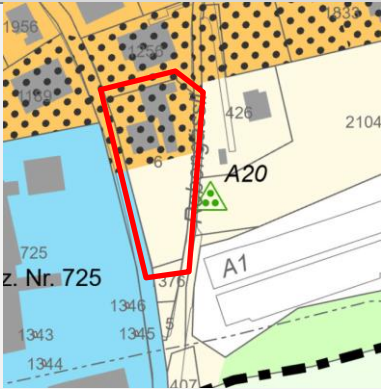
NR.	NAME / VORNAME	STRASSE	ORT	EINGANG
1	Engstler Bernhard, REMI Invest	Bahnhofstrasse 17	5000 Aarau	17.07.2023
2	Nückles Philipp			16.07.2023
3	Kieswerkskommission OBG Niederlenz, Dr. Veronika Klemm			10.07.2023
4	Zimmerli Fred und Ackle Theres	Lenzhardweg 19	5702 Niederlenz	01.08.2023
	Jungblut Katrin	Seetalweg 15	5702 Niederlenz	
5	Rothenberger Helene	Bahnhofstrasse 15	5600 Lenzburg	01.08.2023
6	Condrau Elisabeth Dürig und Condrau Victor	Staufbergstrasse 11a	5702 Niederlenz	01.08.2023
7	Gloor Walter	Alter Schützenweg 4	5702 Niederlenz	20.07.2023
8	Buis Kathrin			26.07.2023
9	Steger Toni			26.07.2023

10	Bonati Cinzia			29.07.2023
11	Hinterberger Werner			02.08.2023
12	Gasverbund Mittelland AG	Industriestrasse 25	5033 Buchs	07.06.2023
13	Barth Moritz			21.07.2023
14	Dr. Mühlebach Urs, Bruwo AG			21.07.2023
15	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission			28.06.2023
16	Zobrist Heiri	Hübelweg 10	5702 Niederlenz	27.07.2023
17	Michèle Andres, SP-Niederlenz			Juli 2023
18	Dr. Pfisterer Lukas			03.08.2023
19	Luchsinger Daniel			27.07.2023


Die eingegangenen Mitwirkungsbeiträge wurden der Flury Planer + Ingenieure AG zugestellt. Die Flury Planer + Ingenieure AG wurde vom Gemeinderat Niederlenz ersucht, in Zusammenarbeit mit der Planungskommission zu den vorgenannten Beiträgen Stellung zu nehmen und einen Mitwirkungsbericht zu erstellen.


Die verschiedenen Mitwirkungsbeiträge werden nachfolgend in ihren wesentlichen Inhalten zitiert / zusammengefasst.

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
1	Engstler Bernhard, REMI Invest	Parzelle 6 soll vollständig eingezont werden und der W2B-Zone zugeteilt werden.	Parzellenscharfe Festlegung der Bauzonengrenze, stellt keine Fruchtfolgefläche dar, öffentliches Interesse an Verdichtung.	<i>Eine Einzonung beinhaltet die Auszonung von anderen wertvollen Gebieten (wirtschaftlicher, strategischer Wert). Um eine Einzonung vorzunehmen, müssen die Interessen der Gemeinde und des Kantons abgewogen werden.</i> <i>Die Parzelle ist bereits als Lärmvorbelastetes Gebiet (ES III) eingestuft. Die Umzonung der Parzelle als W2B wäre aufgrund der</i>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p>Autobahnnähe aus Lärmschutzgründen nicht sinnvoll.</p> <p>Einzonung und Auszonung erfordern wesensgleiche Flächen.</p> <p>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</p>	<p>Zonenabgrenzung beibehalten.</p> <p>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</p>
2.1	Nückles Philipp	Bedeutung Eigenmietwert Umzonung W2-Zone in W4-Zone für steuerliche Veranlagung?		<p>Ist nicht Gegenstand BNO Revision. Ist bei der Abteilung Steuern abzuklären</p> <p>Antrag: Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
2.2	Nückles Philipp	Auf die Zusammenführung der beiden Mehrfamilienquartiere mit einer durchgehenden W4-Zone sei zu verzichten.	Durch die durchgehende Umzonung in W4-Zone sind grossvolumige Bauten möglich.	<p>Aufgrund der Lage, der guten Erschliessung, des Alters der Gebäude und der Bebauungsstruktur weisen diese Gebiete grosse Innenentwicklungspotentiale auf, welche mit einer Aufzonung aktiviert werden sollen.</p> <p>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</p>	<p>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</p>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
3.1	Kieswerkskommission OBG Niederlenz	<p>„Spezialzone Materialabbauzone“ soll neu „Materialaufbereitungszone“ heissen und folgendermassen in BNO aufgenommen werden:</p> <p>§ 30 Abs. 1:</p> <p>„Die im Kulturlandplan ausgeschriebene Spezialzone Materialaufbereitung ist für den Betrieb einer Sekundärmaterialaufbereitungsanlage, sowie der Lagerung von Primär- und Sekundärmaterial und das für die Materialaufbereitung nötige Betriebsinventar bestimmt. Zulässig sind bauliche Anlagen, die dem Zonenzweck dienen, wie Steinbrecher, Boxen oder Trennmauern zur Lagerung von Sand, Kies, RC Kies, RC Beton, RC Mischgranulat und RC Asphaltgranulat und weiteren ausortierten Materialkomponenten aus der Wiederaufbereitung.“</p>	Zu knapper Beschrieb, zeigt nicht alle Vorzüge der Spezialzone ab.	<p><i>In der Materialabbauzone ist die Hauptnutzung der Abbau von Materialien. Ergänzende Nutzungen können die Aufbereitung von Materialien beinhalten. Der Materialabbau ist im Kulturland Zonenkonform. Eine Recyclinganlage ist zulässig, solange das Materialabbaugebiet weiterhin besteht.</i></p> <p><i>Eine reine Materialaufbereitungszone, bei der die Hauptnutzung die Aufbereitung von Materialien (Recyclinganlage) ist, braucht eine Einzonung, da sie nicht zonenkonform ist.</i></p> <p><i>Eine Einzonung beinhaltet die Auszonung von anderen wertvollen Gebieten (wirtschaftlicher, strategischer Wert). Um eine Einzonung vorzunehmen, müssen die Interessen der Gemeinde und des Kantons abgewogen werden.</i></p> <p><i>Die Bestimmungen für das Kieswerk werden in einem separaten Verfahren geklärt, da es Unterlagen gibt, die bearbeitet werden müssen.</i></p> <p><i>Formulierung in § 30 BNO wurde geprüft. Formulierung zu detailliert und hat nicht direkt mit dem Materialabbau zu tun, z.B. Asphaltgranulat und Beton. Stein- und Betonbrecher sind im Rahmen eines separaten Teiländerungsverfahrens zu bewilligen. Es kann keine</i></p>	<p>§ 30</p> <p>¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies und Sand. Die Aufbereitung und Herstellung von Kies- und Betonprodukten sowie RC-Produkten Kies und Sand ist zulässig.</p> <p>² In den Baugesuchen sind [...]“</p>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p><i>Spezialzone Materialaufbereitung in diesem Verfahren festgelegt werden. Dazu ist wie erwähnt ein separates Verfahren erforderlich</i></p> <p>Antrag: § 30 im Grundsatz beibehalten Formulierung präzisieren. D.h. RC-Produkte Kies, Sand zulassen, aber kein Recycling von Beton, Asphaltgranulat.</p>	
3.2		<p>§ 62 Materialablagerung soll ergänzt werden:</p> <p>¹⁾...kann nur in den Arbeitszonen und in der dafür ausgewiesenen Spezialzone Materialaufbereitung bewilligt werden.</p>	Um Widersprüche zu vermeiden.	<p>siehe 3.1</p> <p>Antrag: § 62 BNO prüfen und ergänzen wie vorgeschlagen.</p>	<p>§ 62</p> <p>¹ Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in den Arbeitszonen und in der dafür ausgewiesenen Materialabbauzone bewilligt werden.</p> <p>² Der Gemeinderat [...]"</p>
3.3		<p>Gewässerraumzone von Parzelle 841 auf Parzelle 239 umlagern.</p> 	Gewässerraumzone auf Parzelle 841 erschwert eine allfällige Erweiterung der Aus- und Einfahrt zum Kieswerk und weil auf Parzelle 239 der Gewässerraum schmal ist.	<p>Gewässerräume können nicht beliebig umgelagert werden. Bei Gewässern mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von mehr als 2 m wird der Gewässerraum nach § 41 a GSchV und § 127 BauG durch die natürliche Gerinnesohlenbreite und durch die Uferstreifen bestimmt.</p> <p>Der Gewässerraum im Teilgebiet Aabachmatte und Waldheim, dass die Parzelle 239 betrifft, wurde auf 32 m festgelegt. Der Gewässerraum wird symmetrisch auf die Bachachse festgelegt.</p>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p><i>Interessenabwägung wird im Baugesuchungsverfahren vorgenommen. Begründung ist die Standortgebundenheit.</i></p> <p><i>Festlegung des Gewässerraums muss beibehalten werden.</i></p> <p>Antrag: <i>Eingabe nicht berücksichtigen</i></p>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
3.4		<p>Die westlich der Parzelle 246 angeordneten Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion soll weiterhin als überlagerte Materialabbauzone ausgewiesen werden. Diese Fläche soll keinesfalls dem Wald zugeordnet werden.</p> 	In Zukunft sollen dort weitere Bauten für die Wiederverarbeitung von Baumaterialien erstellt werden, diese sollen nicht durch Bauhinderungen (Bauabstände) eingeschränkt werden.	<p>siehe 3.1</p> <p><i>Neubauten ausserhalb der Bauzone sind nur im Zusammenhang mit der zulässigen Hauptnutzung möglich (Materialabbau). Geschäftsplan ist erforderlich</i></p> <p><i>Keine Abstandsvorschriften zu Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion wie bei Wald.</i></p> <p><i>Heute ist diese Fläche ein Bord.</i></p> <p><i>Die Parzelle 668 bei Materialabbauzone so belassen, wie sie heute ist. Anpassung im Rahmen der Teiländerung für die übrigen Begehen des Kieswerks und Aufbereitung</i></p> <p>Antrag: <i>Planungsbericht und Pläne anpassen</i></p>	<i>Die aktuelle Nutzungszone der Parzelle 668 wird beibehalten.</i>
4.1	Zimmerli Fred und Ackle Theres Jungblut Katrin	Es sei anzugeben, wo die Sondernutzungsplanpflicht hat.	Die grafische Markierung des Gebiets mit Sondernutzungsplanpflicht ist auf der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplan nicht ersichtlich.	<i>In der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplan ist die Gestaltungsplanpflicht mit einer schwarzen Umrandung dargestellt. Der Begriff „Sondernutzungsplanpflicht“ ist ein</i>	

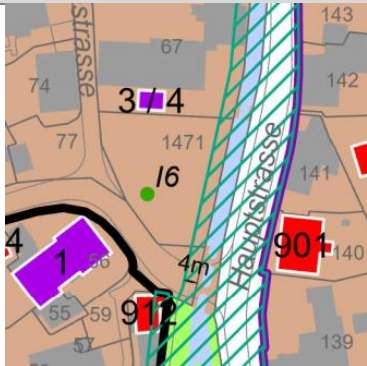
NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p>Überbegriff und beinhaltet die „Erschliessungsplanpflicht“ und die „Gestaltungsplanpflicht“, welche beide in der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplan und der BNO separat ausgeschieden sind.</p> <p>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</p>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.
4.2	Zimmerli Fred und Ackle Theres Jungblut Katrin	Für die Zonen All Lenzhardfeld und Parzelle 725 sollen die Vorschriften auch in der Tabelle unter § 10 Zonenübersicht ersichtlich sein.	In der Tabelle fehlen die Vorschriften zu den Zonen All Lenzhardfeld und Parzelle 725.	<p>In §10 sind die allgemeinen Vorschriften für All (Fassadenhöhe, Gesamthöhe (Schrägdach), Gesamthöhe (Flachdach, Attika) zu ergänzen. Es ist eine weitere Unterscheidung zwischen Lenzhardfeld und Parzelle 725 erforderlich.</p> <p>Antrag: BNO anpassen, In der Tabelle die Bestimmungen für die Zonen All Lenzhardfeld und Parzelle 725 ergänzen.</p>	Die Zonen All Lenzhardfeld und Parzelle 725 werden in § 10 Zonenübersicht BNO ergänzt.
4.3	Zimmerli Fred und Ackle Theres Jungblut Katrin	Die Arbeitszonen Parzelle 725, Hammer, Fabrikmatte und östliches, oberes Lenzhardfeld sind der Arbeitszone AI zuzuordnen. Alle Verkehrszufahrten zu den Arbeitszonen sind verbindlich zu regeln, so dass die angrenzenden Wohnzonen nicht belastet werden und die schwachen Verkehrsteilnehmer der Wohnzonen	<p>Nach unserem Empfinden sind stark störende Betriebe grundsätzlich nicht mit angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar.</p> <p>«² In den Arbeitszonen sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zugelassen. In der All sind zudem auch stark störende Betriebe zugelassen.»</p>	Gemäss dem kantonalen Richtplan sind die Gebiete Hammermatte und Lenzhard in Niederlenz als Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonomer Bedeutung ausgewiesen. Sie sind für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde von Bedeutung. Sie dürfen nicht auf eine Zone AI reduziert werden.	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
		wie Kinder, Fussgänger und Velofahrer nicht gefährdet werden.	Anmerkung: Wie werden stark störende Betriebe definiert? In welchem Dokument ist dies festgeschrieben?	Nach § 17 Abs. 5 BNO ist ein Erschliessungskonzept zur Regelung der Erschliessung des Areals Hammermatte und der angrenzenden Lenzburger Arbeitszone für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr zu erstellen. <i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.
4.4	Zimmerli Fred und Ackle Theres Jungblut Katrin	§ 52 sei nur auf Amateurfunkantennen zu beziehen. Der Titel «Betriebsfunkantennen» sei zu streichen.	Das in der Synopse BNO unter Bemerkungen erwähnte Fernmeldegesetz bezieht sich nur auf Amateurfunkantennen.	Als Betriebsfunkantennen wird der gewerblich genutzte Funk von Firmen gemeint. Typische Beispiele sind der Taxi-Funk, Funkanlagen von Handwerksbetrieben, Landwirten oder Sportvereinen und Behörden. Die Behörden können gemäss FMG Art. 37a für einfache Draht- und Stabantennen sowie für Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorsehen. Dieser Artikel bezieht sich auf Amateurfunkantennen. Bei Mobilfunkantennen im Geltungsbereich der NISV ist die Zustimmung des Kantons erforderlich. <i>Antrag zur Formulierung Titel entsprechen «Betriebs» streichen – nur Amateurantennen.</i>	<i>§ 52 Mobilfunkantennen</i> <i>¹ Mobilfunkantennen, welche als solche erkennbar sind, dürfen in den Bauzonen</i> <ul style="list-style-type: none">- in erster Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und in den Arbeitszonen AI und AII,- in zweiter Priorität in den Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3, in der Zentrumszone Z und in der Dorf-kernzone D- in dritter Priorität in den Wohnzonen W2A, W2B, W3 und W4 erstellt werden. <i>² In Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich</i>



NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p><i>Kaskadenmodell wird in einem neuen Paragraphen festgelegt.</i></p> <p><i>Antrag: § 52 BNO prüfen und anpassen</i></p> <p><i>Differenzieren für Mobilfunkantennen (Kaskadenmodell) und Amateurfunkantennen.</i></p>	<p><i>ist. Zudem kann in den Wohnzonen W2, W3 und W4 (3. Priorität) eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zone bezweckt.</i></p> <p><i>³ Nach Möglichkeit sind neue Anlagen mit bestehenden zu kombinieren.</i></p> <p><i>§ 53 Amateurfunkantennen.</i></p> <p><i>Wort „Betriebsfunkantennen“ streichen.</i></p>
4.5	Zimmerli Fred und Ackle Theres Jungblut Katrin	Der vage Begriff «gute Gestaltung der strassenbegleitenden Bebauung» in § 56 ist zu konkretisieren oder zu streichen. Die flächenmässige Forderung ("die Hälfte") nach Grünraum sei zu streichen.	Der Begriff «gute Gestaltung der strassenbegleitenden Bebauung» ist nicht eindeutig und enthält keine objektiv prüfbaren Kriterien. Die flächenmässige Forderung nach Grünraum ist in all jenen Fällen nicht umsetzbar, wo diese Flächen für Zugangs-, Zufahrts- und Abstellflächen sowie Parkfelder benötigt werden. Das ersatzweise Pflanzen von Bäumen ist in vielen Fällen nicht mit kantonalem Recht (z.B. ABauV § 42 Sichtzonen und EG ZGB § 73 Grenzabstände von anderen Pflanzen) vereinbar.	<p><i>In BNO ein Hinweis auf § 15e BauV, dort sind die Kriterien definiert.</i></p> <p><i>Teilweise berücksichtigen.</i></p> <p><i>Begründung ist mit den übrigen Vorgaben und Vorschriften abzuwägen.</i></p> <p><i>Die Grösse der Baumkronen ist zu präzisieren. Je nach Baumtyp und Baumalter gibt es hier Unterschiede.</i></p> <p><i>Im Baugesuch werden der Baumtyp und die Kiste geprüft. Die berücksichtigte Kronengrösse ist die eines ausgewachsenen Baumes.</i></p>	<p>§ 56</p> <p><i>„¹ Durch die gute Gestaltung der strassenbegleitenden Bebauung und Begrünung der Strassenräume mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Bäumen gemäss § 15e BauV wird eine gute Durchgrünung und Gestaltung des Siedlungsgebietes angestrebt.</i></p> <p><i>² Entlang von [...]</i></p> <p><i>³ Pro Baum, der über Zugangs-, Zufahrts- und Abstellflächen oder Parkfelder liegt, wird ein Flächenbonus gegeben (5 m2 pro kleinkronigem Baum und 20 m2 pro grosskronigem Baum, je</i></p>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<i>Antrag: Eingabe teilweise berücksichtigen. In der BNO einen Hinweis auf §15e BauV ergänzen</i>	<i>nach Baumtyp) und als Grünraum angerechnet. 4 In Arbeitszonen [...] "</i>
5	Rothenberger Helene	§ 52: Die Artikel seien nur auf Amateurfunkantennen zu beziehen. Der Titel «Betriebsfunkantennen» sei zu streichen.	Das in der Synopse BNO unter Bemerkungen erwähnte Fernmeldegesetz bezieht sich nur auf Amateurfunkantennen.	<i>Die Behörden können gemäss FMG Art. 37a für einfache Draht- und Stabantennen sowie für Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorsehen. Dieser Artikel bezieht sich nur auf Amateurfunkantennen. Bei Mobilfunkantennen im Geltungsbereich der NISV ist die Zustimmung des Kantons erforderlich.</i> <i>Antrag: Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin</i>	<i>Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin</i>
6	Elisabeth Dürig Condrau Victor Condrau	§52: Die Artikel seien nur auf Amateurfunkantennen zu beziehen. Der Titel «Betriebsfunkantennen» sei zu streichen.	Das in der Synopse BNO unter Bemerkungen erwähnte Fernmeldegesetz bezieht sich nur auf Amateurfunkantennen.	<i>Die Behörden können gemäss FMG Art. 37a für einfache Draht- und Stabantennen sowie für Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorsehen. Dieser Artikel bezieht sich auf Amateurfunkantennen. Bei Mobilfunkantennen im Geltungsbereich der NISV ist die Zustimmung des Kantons erforderlich.</i>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<i>Antrag: Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin</i>	<i>Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin</i>
7.1	Gloor Walter	Den bestehenden Fuss-Steg über den Aabach öffnen. Vom Veloweg Richtung Osten, zur Post / Hetex Apotheke.	Bei der Aufhebung der SBB-Linie von Wildegg nach Lenzburg wurde versprochen: mögliche Verbindungen im Dorf vom Osten nach Westen zu verbessern.	<p>§ 5 Abs. 5 BNO: Im Rahmen eines qualifizierten Dialogverfahrens unter Einbezug des Gemeinderats und der kommunalen und kantonalen Fachstellen sollen die Erschliessung, Nutzung und Überbauung festgelegt werden, die als Grundlage für die Gestaltungspläne dienen.</p> <p>Die Fuss- und Veloverbindungen im Hetex-Areal, Fabrikmaten und Hammer werden im Rahmen dieser Verfahren thematisiert.</p> <p><i>Kenntnisnahme. In Testplanung werden neue Fuss- und Velowegverbindung geprüft.</i></p> <p><i>Fuss- und Veloverbindungen im Hetex Areal sind Teil eines separaten Verfahrens: Testplanung.</i></p> <p><i>Antrag: Kenntnisnahme</i></p>	
7.2	Gloor Walter	Objekt im Landschaftsinventar, Nr. 1.19 oder I6, die gebrechliche Dorf- linde ersetzen.		<p><i>Nicht Sache der Nutzungsplanung.</i></p> <p><i>Thema der Landschaftskommission</i></p> <p><i>Ist in Bearbeitung</i></p> <p><i>Die Linde wird ersetzt. Nicht Thema der BNO</i></p>	<i>Kenntnisnahme</i>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
7.3	Gloor Walter	Beidseitig vom Betonweg, welcher vom Osten Richtung Kirche verläuft, sollen schattenspendende Bäume <i>gepflanzt</i> werden. Weitere Bäume und Sträucher wären empfehlenswert.	Das ganze Friedhofareal ist heute sehr grosszügig ausgelegt. Aufgrund der Sommerhitze sollen Bäume gepflanzt werden.	<i>Nicht Sache der Nutzungsplanung. Thema der Landschaftskommission</i> <i>Ist in Bearbeitung</i>	
				<i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen.</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
7.4	Gloor Walter	Auf der Westseite der Hardstrasse, den Gehweg von der Firma K'Tron Richtung Süden weiterziehen.		<i>Nicht Sache der Nutzungsplanung.</i> <i>Ist in Bearbeitung</i>	
				<i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
7.5	Gloor Walter	Den Lenzhardweg ausserhalb der Bauzone, links oder rechts mit einem 2 Meter breiten Landstreifen	Für die Fussgänger wäre dies ein sicherer Gehweg auch Richtung Lenzhard Wald.	<i>Eine Einzonung beinhaltet die Auszonung von anderen wertvollen Gebieten (wirtschaftlicher,</i>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
		(Landwirtschaftszone) Richtung Niederlenzer Industriegebiet einzonen.			

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
8.1	Buis Kathrin	<p>Das heutige Wohngebiet zwischen der Staufbergstrasse und dem Hammerweg (Umzonung in Wohn- und Arbeitszone 3 vorgesehen gemäss BZP-Entwurf) ist von den Auswirkungen der angrenzenden Arbeitszone zu schonen.</p> 	<p>In diesem Gebiet ist heute kein Gewerbe vorhanden, es handelt sich um ein reines Wohnquartier. Zudem ist das Gebiet gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan nicht lärmbelastet. Im aktuellen BNO-Entwurf werden zwar vorbildliche Massnahmen getroffen, um die Auswirkungen der Arbeitszone II im Hammer auf die angrenzenden Wohnzonen zu reduzieren, jedoch werden keinerlei Massnahmen zur Schonung der neu vorgesehenen Wohn- und Arbeitszone 3 zwischen der Staufbergstrasse und dem Hammerweg getroffen.</p>	<p><i>Die im Richtplan als Entwicklungsschwerpunkte ausgewiesenen Gebiete (Hammermatte, Hetex-Areal und Fabrikmatte) werden in einem separaten Verfahren behandelt: Testplanung.</i></p> <p><i>Im Rahmen des qualifizierten Dialogverfahrens (Testplanung) werden die Lärmschutzmassnahmen sowie die Erschliessung, Nutzung und Überbauung geprüft.</i></p> <p><i>So belassen</i></p> <p><i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i></p>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
8.2	Buis Kathrin	<p>Das Arbeitsgebiet Hammer ist zwecks Schonung der angrenzenden Wohngebiete vollumfänglich</p>	<p>Das Arbeitsgebiet Hammer (zwischen Staufbergstrasse und Hetexkanal) befindet sich gemäss rechtskräftigem</p>	<p><i>Gemäss dem kantonalen Richtplan sind die Gebiete Hammermatte und Lenzhard in Niederlenz</i></p>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
		oder im Minimum in der südlichen Verlängerung der Parzelle Nr. 1272 der Arbeitszone I statt der Arbeitszone II zuzuweisen. Ebenfalls prüfenswert ist die Zulassung nur mässig störender Betriebe bei gleichzeitiger ES IV (mit kantonalen Fachstellen zu prüfen, ob eine unkonventionelle Aufstufung der LES von III auf IV möglich ist in einer Arbeitszone I). Falls nicht, könnten die vorgesehenen Arbeitsnutzungen weiter präzisiert werden (bspw. Ausschluss 24h-Betriebe).	Bauzonenplan in der Arbeitszone II. Diese Zone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugewiesen, das heisst, stark störende Betriebe sind zugelassen (bspw. 24h-Schichtbetrieb, Recyclingbetrieb, Sägerei etc.). In § 17 Abs. 2 BNO werden die Nutzungen konkretisiert (arbeitsplatzintensive Nutzung, keine reinen Lager- und Logistikbetriebe / Tankstellen, Fachmärkte und Einkaufszentren). Zweck gemäss Planungsbericht sind arbeitsplatzintensive Nutzungen. Auf den ersten Blick scheinen solche Nutzungen problemlos in der Arbeitszone I möglich. Mit den Arbeitszonen II im Lenzhardfeld und der Fabrikmaten bestehen genügend Arbeitsgebiete für stark störende Betriebe. Die regionale Nachfrage nach Gewerbe ist aktuell sehr hoch, so dass sich mutmasslich problemlos Interessenten auch für eine Arbeitszone I finden lassen. Falls die Lärmemissionen der Autobahn Grund für die Zuweisung zur Arbeitszone II mit ES IV ist, sollten in den Gestaltungsplanvorgaben zum Gebiet Hammer weiterführende Massnahmen zur Schonung der angrenzenden Wohn- und Arbeitszone 3 getroffen werden (vgl. nachfolgende Teilanträge).	<p>als Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonomer Bedeutung ausgewiesen. Sie sind für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde von Bedeutung. Sie können nicht auf eine Zone AI reduziert werden.</p> <p>Die Umsetzung eines Gestaltungsplans im Gebiet Hammer (§ 9 BNO), basierend auf den Ergebnissen eines qualifizierten Dialogverfahrens oder einer Testplanung (§ 5 Abs. 5 BNO), gewährleistet bereits die Erstellung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung, die sich gut in die Umgebung einfügt und auf die benachbarten Gebäude Rücksicht nimmt und die auch die notwendigen Lärmschutzmassnahmen vorsieht (§ 5 Abs. 4 lit b BNO).</p> <p>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</p>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.
8.3	Buis Kathrin	Die Vorschriften der Arbeitszone und des Gebiets Hammer sind so anzupassen, dass die angrenzenden Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen geschont werden:	In diesem Gebiet ist heute kein Gewerbe vorhanden, es handelt sich um ein reines Wohnquartier. Zudem ist das Gebiet gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan nicht lärmbelastet. Im aktuellen BNO-	§ 5 Abs. 5 BNO: Im Rahmen eines qualifizierten Dialogverfahrens unter Einbezug des Gemeinderats und der kommunalen und	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
		<ul style="list-style-type: none"> - § 15 Abs. 5 ist wie folgt anzupassen: [...] Bauten sind gegenüber benachbarten Wohnzonen <u>sowie Wohn- und Arbeitszonen</u> mit einer Randbepflanzung abzuschirmen. - § 15 Abs. 7 ist wie folgt anzupassen: Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohnzonen <u>sowie Wohn- und Arbeitszonen</u> entspricht der Fassadenhöhe bzw. beträgt mindestens 8.00 m. - § 17 Abs. 5, erste Aufzählung ist wie folgt anzupassen: Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die angrenzende Wohnzone <u>sowie die Wohn- und Arbeitszone</u> abzustimmen. [...] - § 17 Abs. 5, vierte Aufzählung ist wie folgt anzupassen: Die Erschliessung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr hat von Süden über die Ringstrasse Nord / Hammermattenstrasse zu erfolgen. - Antrag: § 17 Abs. 7 ist wie folgt anzupassen: [...] Zum Schutz der angrenzenden Wohnzone <u>sowie der Wohn- und Arbeitszone</u> ist eine Steigerung der Höhe der Bauten in Richtung Autobahn vorzunehmen [...] 	<p>Entwurf werden zwar vorbildlich Massnahmen getroffen, um die Auswirkungen der Arbeitszone II im Hammer auf die angrenzenden Wohnzonen zu reduzieren, jedoch werden keinerlei Massnahmen zur Schonung der neu vorgesehenen Wohn- und Arbeitszone 3 zwischen der Staufbergstrasse und dem Hammerweg getroffen.</p>	<p><i>kantonalen Fachstellen sollen die Erschliessung, Nutzung und Überbauung festgelegt werden, die als Grundlage für die Gestaltungspläne dienen.</i></p> <p><i>Die Fuss- und Veloverbindungen sowie die Verkehrsanbindungen im Hetex-Areal, Fabrikmaten und Hammer werden im Rahmen dieser Verfahren thematisiert.</i></p> <p><i>Die Umsetzung eines Gestaltungsplans im Gebiet Hammer (§ 9 BNO), basierend auf den Ergebnissen eines qualifizierten Dialogverfahrens oder einer Testplanung (§ 5 Abs. 5 BNO), gewährleistet bereits die Erstellung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung, die sich gut in die Umgebung einfügt und auf die benachbarten Gebäude Rücksicht nimmt und die auch die notwendigen Lärmschutzmassnahmen vorsieht (§ 5 Abs. 4 lit b BNO).</i></p> <p>Vorschlag: § 15 Abs. 5: [...] Bauten sind gegenüber benachbarten Wohnzonen <u>sowie Wohn- und Arbeitszonen</u> mit einer Randbepflanzung abzuschirmen. <i>Randbepflanzung ist i.o.</i></p>	<p>§ 15 Abs. 5: [...] Bauten sind gegenüber benachbarten Wohnzonen <u>sowie Wohn- und Arbeitszonen</u> mit einer Randbepflanzung abzuschirmen.</p> <p>§ 15 Abs. 7:</p>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p>§ 15 Abs. 7: Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen entspricht der Fassadenhöhe bzw. beträgt mindestens 8.00 m.</p> <p>Vorwiegend ergänzen, sonst belassen, wie es ist. Die Formulierung betreffend Erschliessung wird nicht angepasst, ist Gegenstand der Testplanung zu definieren.</p> <p>§ 17 Abs. 5: Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die angrenzende Wohnzone sowie die Wohn- und Arbeitszone abzustimmen. [...]</p> <p>§ 17 Abs. 7: [...] Zum Schutz der angrenzenden Wohnzone sowie der Wohn- und Arbeitszone ist eine Steigerung der Höhe der Bauten in Richtung Autobahn vorzunehmen [...]</p> <p>Für Bauten ja, nicht für Anlagen. Eingabe kann entsprochen werden.</p> <p>Antrag: § 15 Abs. 5, § 15 Abs. 7 und § 17 Abs. 5 und § 17 Abs. 7 in der BNO prüfen und anpassen. Erschliessung § 17 Abs. 5 BNO nicht berücksichtigen</p>	<p>Der Grenzabstand gegenüber benachbarten Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen entspricht der Fassadenhöhe bzw. beträgt mindestens 8.00 m.</p> <p>§ 17 Abs. 5: Die Gestaltung der Bauten ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die angrenzende Wohnzone sowie die Wohn- und Arbeitszone abzustimmen. [...]</p> <p>§ 17 Abs. 7: [...] Zum Schutz der angrenzenden Wohnzone sowie der Wohn- und Arbeitszone ist eine Steigerung der Höhe der Bauten in Richtung Autobahn vorzunehmen [...]</p>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
8.4	Buis Kathrin	Die Gesamthöhe im Gebiet Hammer ist in der südlichen Verlängerung der Parzelle Nr. 1272 sowie in einem 50 m breiten Streifen ab Hammerweg auf maximal 15 m zu begrenzen. Sollen direkt südlich an das heutige Wohngebiet zwischen Staufbergstrasse und Hammerweg höhere Bauten zugelassen werden, ist der Schattenwurf auf die angrenzenden Wohngebiete darzulegen. Die Gebiete, wo höhere Bauten zulässig sein sollen, sind im Bauzonenplan darzustellen. Die maximale Höhe für höhere Bauten ist im Planungsbericht zu erläutern.	Gemäss § 10 der BNO-Synopse wird die Gesamthöhe auf 16-17 m erhöht (bisher Firsthöhe 10 m). Gemäss § 17 Abs. 5 zweite Aufzählung sind sogar höhere Bauten direkt angrenzend an die bisherige Wohnzone 2 möglich. Dadurch werden die angrenzenden Wohngebiete entlang der Staufbergstrasse und dem Hammerweg gegenüber der bisherigen Planung massiv stärker beeinträchtigt.	<p><i>Höhere Bauten sind nur innerhalb eines Bereichs von 65m Tiefe ab der Achse der Autobahn zulässig.</i></p> <p><i>Falls Einwendung unter Punkt 8.8 gutgeheissen wird, sind die Abstandsvorschriften gegenüber Wohn- und Arbeitszonen ebenfalls verstärkt, somit wird auch dem Thema Schattenwurf Rechnung getragen.</i></p> <p><i>Die im Richtplan als Entwicklungsschwerpunkte ausgewiesenen Gebiete (Hammermatte, Hetex-Areal und Fabrikmatte) werden in einem separaten Verfahren behandelt: Testplanung.</i></p> <p><i>Im Rahmen des qualifizierten Dialogverfahrens (Testplanung) werden die Baufelder und die Gesamthöhe sowie die Erschliessung, Nutzung und Überbauung geprüft.</i></p> <p><i>Es wird auf die Testplanung verwiesen: nicht berücksichtigen. Planungsbericht ergänzen betreffend die Themen.</i></p> <p><i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen. Planungsbericht ergänzen</i></p>	<p><i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i></p>
8.5	Buis Kathrin	§ 5 Abs. 5 ist wie folgt anzupassen: Für die im Bauzonen-/Kulturlandplan	Mit diesem Vorgehen kann die Bevölkerung bereits zu einem frühen Zeitpunkt	Die Partizipationsprozesse werden im Rahmen der Umsetzung der	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
		schwarz-rot gestrichelt bandierten Flächen ist die Erschliessung, Nutzung und Überbauung in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates, <u>der angrenzend wohnhaften Bevölkerung</u> und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Darauf basierend ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Ziele sind in den entsprechenden Zonenvorschriften festgehalten.	einbezogen werden. Dies erleichtert die Definition eines gemeinsamen Zukunftsbilds (bspw. für das Gebiet Hammer) und kann so auch die vorgesehene Umstrukturierung in der neuen Wohn- und Arbeitszone 3 fördern. Allenfalls ist die Ergänzung auch nur unter § 17 Abs. 4 zweckmässig. Gemäss Planungsbericht wird im Gebiet «Hammer» auf einen Gestaltungsplan verzichtet (S. 58). In der BNO wird jedoch eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (u. a. § 9 BNO). Ich gehe davon aus, dass weiterhin ein Gestaltungsplan vorgesehen ist.	<p><i>Testplanung und der Gestaltungspläne stattfinden.</i></p> <p>§ 5 Abs. 5 BNO: <i>Im Rahmen eines qualifizierten Dialogverfahrens unter Einbezug des Gemeinderates, einer Vertretung der angrenzend wohnhaften Bevölkerung und der kommunalen und kantonalen Fachstellen sollen die Erschliessung, Nutzung und Überbauung festgelegt werden, die als Grundlage für die Gestaltungspläne dienen.</i></p> <p><i>Antrag: § 5 Abs. 5 in der BNO prüfen und anpassen.</i></p>	<p>§ 5 Abs. 5 BNO</p> <p>« [...] in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderates, <i>einer Vertretung der angrenzend wohnhaften Bevölkerung</i> und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). [...] »</p>
8.6	Buis Kathrin	Die heutige Wohnzone 2 angrenzend an das Gebiet Hammer (zwischen Staufbergstrasse und Hammerweg) ist statt in die Wohn- und Arbeitszone 3 in die Wohnzone 3 umzuzonen.	In diesem Gebiet ist heute kein Gewerbe vorhanden, es handelt sich um ein reines Wohnquartier. Neue Gewerbebetriebe würden das Wohngebiet stören. Das Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen kann mit einer Umzonung in die Wohnzone 3 ebenfalls erreicht werden. Falls die Umzonung rein aufgrund der Lärmemissionen angestrebt wird, könnte alternativ auch eine Wohnzone 3 mit einer Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe auf ES III zweckmässig sein.	<p><i>Mischzone soll als Übergang Puffer von der Arbeitszone in die Wohnzone belassen werden. Dafür wird eine Mehrausnutzung ermöglicht.</i></p> <p><i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i></p>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.
8.7	Buis Kathrin	§ 17 Abs. 3: Inwiefern sind Wohnbauten vorgesehen? Dies widerspricht dem Zonenzweck der Arbeitszonen.		Gemäss BNO § 15 Abs. 3 sind nur Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p>gestattet. BNO § 17 Abs. 3 präzisieren «Wohnbauten» entfernen.</p> <p><i>Teilweise berücksichtigen. «Wohnbauten» entfernen</i></p> <p>§ 17 Abs. 3 BNO Die Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für Wohnbauten und für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt.</p> <p><i>Antrag: Teilweise berücksichtigen. § 17 Abs. 3 in der BNO prüfen und anpassen.</i></p>	<p>§ 17 Abs. 3 BNO</p> <p>« [...]» ³ Die Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt. ⁴ [...]»</p>
8.8	Buis Kathrin	§ 17 Abs. 5, letzte Aufzählung: Ist hier mit dem benachbarten Wohngebiet ausdrücklich auch die Wohn- und Arbeitszone gemeint? Falls nicht ist dies zu präzisieren.		<p>§ 17 Abs. 5: [...] <i>Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen</i>, Grünraumvernetzung Aabach) festzulegen.</p> <p><i>Antrag: ergänzen, präzisieren.</i></p>	<p>§ 17 Abs. 5:</p> <p>«Mit dem obligatorischen Gestaltungsplan sind zudem allfällige Lärmschutzmassnahmen sowie ein Aussenraumkonzept (interne Freiräume, Übergang zum benachbarten <i>Wohn- bzw. Wohn- und Arbeitszonen</i>, Grünraumvernetzung Aabach) festzulegen.»</p>
8.9	Buis Kathrin	§ 17 Abs. 4 kann weggelassen werden (Wiederholung). Stattdessen kann in § 17 Abs. 5 auf § 5 Abs. 5 verwiesen werden.		<p>Ist in § 12 Abs. 4 und § 16 Abs. 3 ebenfalls explizit erwähnt.</p> <p>Evt. in beiden Fällen nur auf § 5 Abs. 5 verweisen?</p>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p><i>So belassen, wie es ist, da die Zielvorgaben nicht überall die gleichen sind. Es ist eine Ergänzung zu § 5 Abs. 5 und steht nicht im Widerspruch zu ihm.</i></p> <p>Antrag: <i>Eingabe nicht berücksichtigen</i></p>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
8.10	Buis Kathrin	Nummerierung der Absätze im § 17 überprüfen.		<p><i>Nr. 6 fehlt, wird angepasst</i></p> <p><i>Die Nummerierung der Absätze von § 17 anpassen</i></p> <p>Antrag: <i>BNO anpassen</i></p>	<i>Die Nummerierung der Absätze von § 17 wird angepasst</i>
8.11	Buis Kathrin	§ 17 Abs. 5 dritte Aufzählung: Welche Art von Nutzungseinschränkungen sind gemeint?		<p><i>Nutzungseinschränkungen im Hinblick auf eine verkehrsverträgliche Gesamtlösung nötig sind, wie zb. keine verkehrsintensiven Einrichtungen.</i></p> <p>Antrag: <i>Eingabe nicht berücksichtigen</i></p>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
8.12	Buis Kathrin	§ 9 betrifft ein Arbeitsgebiet, die in § 9 verwiesenen § beziehen sich hingegen oft nur auf Wohngebiete. Gegebenenfalls sind die Verweise zu bereinigen / präzisieren.		<p><i>Der §9 verweist auf die in §5 erwähnte Sondernutzungsplanungspflicht. Der Gestaltungsplan Hammer ist ein Sondernutzungsplan. Der §17 listet die Zielvorgaben konkret für das Hammer Gebiet auf.</i></p>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
8.13	Buis Kathrin	§ 6 Abs. 1 lit. D) ist im Planungsbericht (Ziffer 4.6.1) nicht erläutert (Möglichkeit für Varianzverfahren statt Gestaltungsplan).		Planungsbericht ergänzen <i>Antrag: Planungsbericht ergänzen</i>	<i>Der Kapitel 4.6.1 Gartenbau- schule wird in Planungsbericht ergänzt</i>
9	Steger Toni	Über 80cm herausragende Kellergeschosse alter Gebäude, die nicht bewohnbar sind, sollen von der BGF-Berechnung ausgeschlossen werden.	Im Altbaubestand von Niederlenz gibt es doch viele Häuser die ein Hochpartierre über Terrain von mehr als 80cm haben und damit der Keller als Wohnraum angerechnet wird. So geschehen mit meinem Haus Herrengasse 8. Die so fehlende BGF zur Erstellung von neuer, zusätzlicher Wohnfläche schränkt die Planung substantiell ein und ist alles andere als förderlich für verdichtetes Bauen. Auch der Erhalt und die Integration alter Gebäudesubstanz wird dadurch massiv eingeschränkt. Mit wenig Aufwand würde damit eine sinnvolle Verdichtungsmöglichkeit geschaffen, um dem sinnlosen Abbruch noch guter Bausubstanz entgegenzuwirken und auch wenig begüterten Eigentümern die Chance zu geben ihr bestehendes Haus z.B. zum Generationenwohnen zu erweitern.	<i>Die Messweise ist übergeordnet im BauG und in der BauV geregelt. Die Gemeinde kann dies nicht regeln.</i> <i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
10	Bonati Cinzia	Im § 52 soll die Regelung für Betriebsfunkantennen ersatzlos	Unterhalt und Ersatz von ähnlich grossen Antennen ist ungenau und	<i>Die Behörden können gemäss FMG Art. 37a für einfache Draht- und Stabantennen sowie für</i>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
		gestrichen werden. Er soll sich nur auf Amateurfunkantennen beziehen.	intransparent. Bund und Kantone regeln Betriebsfunkantennen hinreichend.	<p><i>Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorsehen. Dieser Artikel bezieht sich auf Amateurfunkantennen. Bei Mobilfunkantennen im Geltungsbereich der NISV ist die Zustimmung des Kantons erforderlich.</i></p> <p>Antrag: Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin</p>	Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin
11.1	Hinterberger Werner	Auf die Neuordnung von Grundstücken in intensiver nutzbare Zonen im Sinne der hochwertigen Verdichtung sei zu verzichten.	<p>Einerseits müssten dies die Grundeigentümer auch mittragen. Nicht jeder Grundeigentümer will eine riesige Überbauung bei sich realisieren, da viele den Dorfcharakter/ EFH Häuser Quartiere auch schätzen.</p> <p>Andererseits ist zu hinterfragen aufgrund des aktuellen Projektes „Eichi“, was der Gemeinderat unter „hochwertiger Verdichtung“ zu verstehen mag. Diesbezüglich vor allem auch die Punkte quartierspezifische Qualitäten und Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur.</p> <p>Zudem hat bereits der Kanton in der Auswertungsmatrix massive Einschnitte im Vorhaben der Gemeinde mit der Umzonungen in die nächste Zone vorgenommen, was zeigt, dass auch der Kanton skeptisch ist bei zu grossen Änderungen der Zonenvorschriften bzw. Erhöhungen der Ausnützungsziffern.</p>	<p><i>Auf die Neuordnung von Grundstücken in intensiver nutzbare Zonen kann nicht verzichtet werden. Da keine Einzonungen vorgenommen wurden, werden sich die zusätzlichen Einwohner innerhalb der bestehenden Bauzonen ansiedeln, dies verlangt die Ermöglichung höherer Nutzungsdichten mit Hilfe der Umzonung in intensiver nutzbare Zonen.</i></p> <p>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</p>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
11.2	Hinterberger Werner	Liste Mehrwertabgabe fehlt im Anhang		Die Liste der Mehrwertabgabe wird ergänzt <i>Antrag: Planungsbericht ergänzen</i>	die Liste der Mehrwertabgabe wird im Planungsbericht ergänzt
11.3	Hinterberger Werner	Merkmale Quartier Staufbergstrasse / Neumattenweg falsch	Nicht nur W3 und W4 sowie OeBA, sondern auch noch W2	Wird in Bericht ergänzt <i>Antrag: Planungsbericht ergänzen</i>	der Planungsbericht wird ergänzt
11.4	Hinterberger Werner	<p>Potenzial: Unbebaute Parzellen W2B (ca. 6'200 m²): 3 MFH à 5 WE mit 2.4 Pers. / WE; 2 x 2 DEFH, 2 EFH mit 3 Pers. / WE → 54 Einwohner, entspricht 87 E/ha.</p> <p>Warum geht der Gemeinderat von so wenig Potenzial aus, da beim Projekt „Eichi“ eine fragwürdige Baubewilligung erteilt wurde, bei welcher auf nur ca. 2000m² Bauland über 11 WE bewilligt wurden? Dies ergäbe bei diesem Projekt nur schon 26.4 Personen? Auflagenbedingt wurde allerdings die AZ bemängelt und diese muss um über 93m² reduziert werden, was faktisch einer Streichung einer Wohnung bedeutet. Allerdings auch dann ist die Ausnützung noch viel höher als oben angegeben. Warum rechnet der Gemeinderat mit so wenig Potenzial, gewährt aber dennoch solche Bauvorhaben?</p>		<p>Dichte in W2B gemäss Potential in Planungsbericht bei 87 EW/ha.</p> <p>Dichte in Projekt «Eichi» bei 1.5 EW (Alterswohnungen) pro WE beträgt bei 11 WE 16.5 EW und pro ha eine Dichte von 83 EW/ha. Die Dichten sind also in beiden Fällen vergleichbar.</p> <p><i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i></p>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
11.5	Hinterberger Werner	Bei § 3 Abs. 7 ist mit dem Einschub «unabhängigen» Gestaltungsbeirat zu ergänzen.	Es ist wichtig, dass sich der Gemeinderat um Unabhängigkeit bemüht.	<p><i>Vorschlag:</i></p> <p><i>§ 3 Abs. 7: Für die Beurteilung von Arealüberbauungen, Konkurrenzverfahren sowie für Sondernutzungspläne oder einem Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Ortsbild bestellt der Gemeinderat einen unabhängigen Gestaltungsbeirat, welche diese Vorhaben und Planungen beurteilt und der Baubehörde einen Antrag stellt.</i></p> <p><i>Der Gestaltungsbeirat besteht aus Fachleuten (z.B. Architektur, Landschaftsarchitektur, Ortsplaner und Verkehr sowie Vertreter der Gemeinde z.B. Gemeinderat, Bauverwalter) sein,</i></p> <p><i>Nicht berücksichtigen. Da eine vollständige Unabhängigkeit nicht umsetzbar ist.</i></p> <p><i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i></p>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.
11.6	Hinterberger Werner	Die Ausnützungsziffer für W2B ist beizubehalten bei 0.40. Der grosse Grenzabstand von 8m Richtung Süden ist beizubehalten.	Durch nicht Anrechnung von Dach-, Attika- und Untergeschoss und sowie Bonus für Wintergartenanbau wird die Ausnützungsziffer sowieso real massiv erhöht wird.	<p><i>Die Ausnützungsziffer wurde erhöht, um langfristig die Ausnützung des Bodens zu steigern. Durch das Nichtanrechnen von Dach-, Attika- und Untergeschossen wird die Nutzungssteigerung</i></p>	<p><i>§ 10 Zonenübersicht</i></p> <p><i>Grenzabstand [m]</i></p> <p><i>Wohnzone 2A: 4.00 / 6.00**</i></p> <p><i>Wohnzone 2B: 4.00 / 6.00**</i></p>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p>bei bestehenden Gebäuden ermöglicht.</p> <p>Wird für W2A, W2B und W3 entsprochen.</p> <p>W2A, W2B und W3 grosser Grenzabstand 6 m, Rest bleibt.</p> <p>Der grosse Grenzabstand für die Wohnzonen W2A, W2B und W3 wird auf 6m festgelegt.</p> <p>Antrag: teilweise berücksichtigen.</p>	<p>Wohnzone 3: 5.00 / 6.00**</p> <p>** grosser Grenzabstand</p> <p>Ergänzung § 13 Wohnzonen: [...]</p> <p>⁵Der grosse Grenzabstand in den Wohnzonen W2A, W2B und W3 beträgt 6.0 m.</p>
11.7	Hinterberger Werner	Der Vermerk: «Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „x“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.» ist wegzulassen.	Mit diesem Vermerk wird dem Gemeinderat zu viel Kompetenz zugewiesen, dies sollte im Sinne der Rechtsicherheit und der Gleichbehandlung aller vorgängig schon definiert werden.	<p>Es ist üblich in diesen Handlungsspielraum zu haben.</p> <p>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</p>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.
11.8	Hinterberger Werner	Präzisierung / Ergänzung: die Wohnzonen W2A, W2B, W3 und W4 dienen „vorwiegend“ dem Wohnen.“	Präzisierung der Aussage	In der Bezeichnung steht die Präzisierung bereits. z.B. W3: Wohnzone 3. In Wohnzonen ist das Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe zulässig. Die Bezeichnung «vorwiegend» wäre Irreführend. Gewerbe ist wie erwähnt zulässig, aber nur nicht störendes.	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<i>Antrag: kein Handlungsbedarf, nicht berücksichtigen.</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
11.9	Hinterberger Werner	Auf den Ausnützungsbonus von 0.05 bei Erstellung einer zusätzlichen WE auf einer bereits überbauten Parzelle soll verzichtet werden.		AZ wurde in der W2B allgemein von 0.40 auf 0.45 erhöht. Zusätzlich wird auf bereits überbauten Parzellen ein AZ-Bonus von 0.05 gewährt, wenn eine zusätzliche Wohneinheit realisiert wird. Dies soll Anreiz sein, durch einen Ausbau, nicht nur die bauliche Dichte, sondern auch die Nutzungsdichte zu erhöhen. <i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
11.10	Hinterberger Werner	Auf die Anpassung des Strassenabstands bei Parkfeldern auf 60cm wie er bei Einfriedungen und Stützmauern definiert ist soll verzichtet werden. Der Strassenabstand von 50cm bei Parkfeldern soll beibehalten werden.	Der Abstand von 50cm genüge und es mache Sinn, dass die Einfriedungen und Stützmauern 10cm weiter zurückversetzt sein müssten.	<i>Nicht berücksichtigen, Autos sind länger und grösser, Abstand gleich mit Einfriedung.</i> <i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
11.11	Hinterberger Werner	Dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer zählen sollen, ist wieder aufzuheben.	Die nicht mehr anrechenbare Geschossflächen ergeben zur genannten Erhöhung der Ausnützungsziffern massiv höhere Ausnützungquoten, was nicht mehr dem Dorfcharakter von unserem Dorf entsprechen würde.	Gemäss BauV § 32 sind Dach-, Attika und Untergeschosse nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen. Sonst müsste die AZ weiter erhöht werden. <i>Antrag: nicht entsprechen.</i>	<i>Eingabe wird nicht entsprochen.</i>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
11.12	Hinterberger Werner	Es muss in einem Fachgutachten ausgewiesen werden, warum eine Arealüberbauung sinnvoller als die Regelbauweise sein soll. Zudem ist zu überlegen, ob die minimale Bodenfläche in der W2B nicht auf 2500m ² angehoben werden soll, da 2000m ² für eine gemäss dem Gemeinderat wertvolle, qualitativ hochwertige Verdichtung mit den neuen Ausnützungsziffern gar nicht mehr möglich ist.		<i>Anreiz für qualitätsvolle Entwicklung soll für Flächen ab 2000 m² mittels Arealüberbauung möglich sein. Dies ist durch aus möglich.</i> <i>Antrag: Nicht berücksichtigen.</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
11.13	Hinterberger Werner	Die Bestimmungen bei Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe soll in der neuen BNO beibehalten werden. Wird die gemäss Grundordnung zulässige Gebäudehöhe überschritten, erhöhen sich die externen Grenzabstände um das Mass der Mehrhöhe.		<i>Arealüberbauungen müssen erhöhte Anforderungen entsprechen. Dies umfasst auch die Setzung der Bauten. Die Erhöhung der Grenzabstände bei einem zusätzlichen Geschoss ist nicht im Sinne der Innenentwicklung.</i> <i>Antrag: Nicht berücksichtigen.</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
11.14	Hinterberger Werner	Die Bestimmungen für Arealüberbauungen ist auf dem alten Wert gem. § 27 alter BNO zu belassen, vor allem in den Zonen W2A und W2B.	Mit den Bestimmungen gemäss der neuen BNO sei bei einer Arealüberbauung eine zu hohe Verdichtung möglich.	<i>Ausnützungsbonus von 15% bei Arealüberbauungen ist kantonal geregelt in BauV § 39.</i> <i>Keine Mehrabstände</i> <i>Antrag: nicht berücksichtigen.</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
11.15	Hinterberger Werner	Die alten Bestimmungen betreffend Abgrabungen sollen beibehalten werden.		<i>Präzisierung der bestehenden Bestimmungen zur Beschränkung von Abgrabungen. Für</i>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p><i>Tiefgaragenzufahrten bedarf es allenfalls einer grösseren Abgrabung, welche mit der Ausnahmebestimmung in der BNO ermöglicht wird. Die bestehende Bestimmung ist aufgrund der Festlegung der Vollgeschosse nicht mehr erforderlich.</i></p> <p><i>Vorschrift wird belassen.</i></p> <p>Antrag: <i>nicht entsprechen.</i></p>	<i>Eingabe wird nicht entsprochen.</i>
11.16	Hinterberger Werner	Der Artikel 52 sei nur auf Amateurfunkantennen zu beziehen. Der Titel Betriebsfunkantennen ist zu streichen.	Das in der Synopse BNO unter Bemerkungen erwähnte Fernmeldegesetz bezieht sich nur auf Amateurfunkantennen.	<p><i>Die Behörden können gemäss FMG Art. 37a für einfache Draht- und Stabantennen sowie für Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorsehen. Dieser Artikel bezieht sich auf Amateurfunkantennen. Bei Mobilfunkantennen im Geltungsbereich der NISV ist die Zustimmung des Kantons erforderlich.</i></p> <p><i>Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin</i></p> <p>Antrag: <i>entsprechen.</i></p>	<i>Eingabe wird entsprochen.</i>
11.17	Hinterberger Werner	Die Dichten der Zonen seien zu reduzieren	Die Dichten wurden nicht wie gemäss Bemerkung in der Auswertungsmatrix zur ersten kantonalen VP wieder auf die ursprüngliche Zonierung	<i>Diese Bemerkung bezieht sich auf Quartiere. Diverse Quartiere wurden wieder zurückgezont, die AZ wurde aber nicht zurückgestuft.</i>	

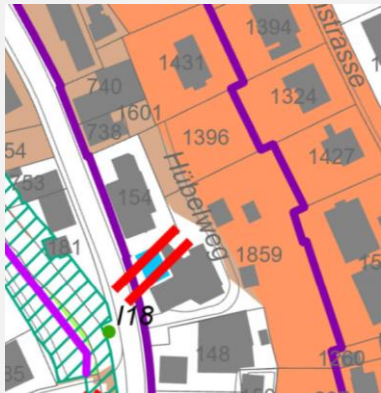
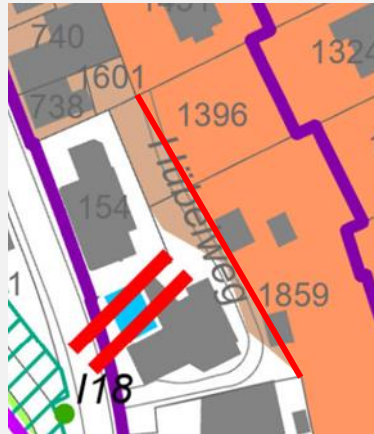
NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
			zurückgenommen, sondern überall ausser in der W2A Zone erhöht.	<i>Innentwicklungsauftrag wird ernst genommen. Die AZ wird belassen. Antrag: nicht entsprechen.</i>	<i>Eingabe wird nicht entsprochen.</i>
11.18	Hinterberger Werner	Dies sollte in der BNO explizit erwähnt werden, dass die Nutzung von Regenwasser der Vorzug zu geben sei. Für Nutzung Gartenbewässerung sowie für Brauchwasser WC, Waschmaschine etc. Allenfalls Förderung mittels geringerer Abwassergebühr, Reduzierung Grundgebühr etc.	Wasser wird auch in der Schweiz zu einer kostbaren Ressource, welche in einer neuen BNO durchaus Beachtung finden sollte.	<i>Regenwassernutzung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens über das Gebührenreglement Abwasser genügend gefördert, § 56 Abs. 7: ...Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen oder zu Sammeln und Wiederverwenden (zum Beispiel Gebrauchtwasser oder Bewässerung von Pflanzen). Antrag: Eingabe wurde im Rahmen der kant. VP bereits entsprechen.</i>	<i>Eingabe wird insofern entsprochen, als dies auch schon aufgrund der 1. VP verlangt wurde.</i>
12	Gasverbund Mittelland AG	Diverse Hinweise		<i>Planungsbericht ergänzen. Antrag: Entsprechend anpassen im Bericht.</i>	<i>Im Planungsbericht wird diesen Themen aufgenommen.</i>
13.1	Barth Moritz	Es seien technische Aspekte, wie z.B. Leistung der Antenne in § 52 Abs. 2 aufzunehmen und klarzustellen wie sich «eine ähnlich grosse Antenne» definiert.		<i>Nur Amateurfunkantennen. Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin Antrag: teilweise entsprechen.</i>	<i>Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin</i>
13.2	Barth Moritz	Es sei aufzuzeigen, wie die Gesundheit der Bevölkerung, insbesondere		<i>Nicht Sache der Nutzungsplanung. Das Bundesrecht insbesondere die NISV regelt die für</i>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
		durch die Strahlenbelastung von Mobilfunkantennen, sichergestellt wird.		<p><i>Mobilfunkantennen massgebenden umweltrechtlichen Anforderungen.</i></p> <p><i>Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin</i></p> <p><i>Antrag: teilweise entsprechen.</i></p>	Vgl. 4.4 Zimmerli Fred und Ackle Theres, Jungblut Katrin
14	Mühlebach Urs, Bruwo AG	<p>Es sei § 36 Abs. 1 der vorgesehenen neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO wie folgt zu formulieren:</p> <p>¹Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2B, W3, W3, WA2 und WA3. Für eine Arealüberbauung ist eine minimale, zusammenhängende Landfläche von 2'000m² erforderlich.</p> <p>Von einer Abstufung der minimal erforderlichen Landfläche je nach Zone ist abzusehen, diese ist wie bis anhin einheitlich bei 2'000m² zu belassen.</p>	<p>Die erforderliche minimale Landfläche soll künftig mit der Ziffer der Wohnzone um den Faktor 1'000 multipliziert werden. Dies erscheine willkürlich und sei vor dem raumplanerischen Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens nicht haltbar, würden doch durch eine solche Neufestlegung grösserer Minimalflächen Arealüberbauungen in Gebieten unzulässig, in welchen sie bisher möglich gewesen wären.</p> <p>Eine unterschiedliche Mindestfläche je nach Wohnzonenziffer verstösst zudem gegen das Gebot der Gleichbehandlung und führt zu einer unnötigen Komplizierung der Handhabung.</p> <p>Am Beispiel des Areals der alten Pferdeklunik zeigt sich konkret, dass eine Erhöhung der für eine Arealüberbauung erforderlichen Mindestfläche über den bisherigen Wert von 2'000m² hinaus nicht sachgerecht und nicht zielführend wäre. Gegenüber der aktuellen BNO würde sich die Nutzungsmöglichkeit nicht erhöhen. Hingegen wäre bei der Zulässigkeit einer Arealüberbauung ab 2'000m², wie bis anhin, auf dem Areal der alten</p>	<p><i>Verhältnis Mehrhöhe und Mehrausnutzung ist im Verhältnis zur Landfläche zu setzen, da die Umgebung mit der Innenentwicklung auch eine gewisse Grösse haben muss damit eine qualitative hohe Siedlungsqualität erreicht wird.</i></p> <p><i>Antrag: nicht entsprechen.</i></p>	Eingabe wird nicht entsprochen.

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
			<p>Pferdeklarinik zwei bis drei Wohneinheiten mehr realisierbar.</p> <p>Die Bruwo AG ist gewillt, ihre Bauabsicht nach Rechtskraft der BNO-Revision zügig und konstruktiv umzusetzen und in attraktiver Zentrums-lage zusätzlichen qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen.</p>		
15.1	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	Es sei auf die Gestaltungsplanpflicht im Bereich der Gartenbauschule zu verzichten und lediglich eine Erschliessungsplanpflicht festzulegen. § 6 BNO ist entsprechend anzupassen.	Die verschiedenen Arealteile WA3-, W3- und OeBa-Zone sollen unabhängig voneinander entwickelt werden können, insbesondere da deren Entwicklung und Überbauung nicht gleichzeitig erfolgen wird resp. kann.	<p><i>Gemäss BNO § 6 Abs. 1 lit. d) kann auch auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden, wenn ein Variationsverfahren durchgeführt wird. Die Erschliessung ist falls notwendig durch einen Erschliessungsplan zu sichern.</i></p> <p>Antrag: vgl. Nr. 15.2 Lauper Gabi</p>	vgl. Nr. 15.2 Lauper Gabi
15.2	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	Der Perimeter der Gartenbauschule sei anzupassen, die privaten Parzellen 888 und 1434 sind nicht in den Perimeter einzuschliessen. Der Perimeter soll ausschliesslich der heutigen Liegenschaften im Besitz der Ortsbürgergemeinde umfassen, plus allenfalls die drei Parzellen nördlich des Saxerwegs, welche bereits heute in der OeBa-Zone liegen.		<p><i>Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Gartenbauschule“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 3 BNO die nachfolgenden Bestimmungen und Zielvorgaben:</i></p> <p><i>a) Der Gemeinderat kann Teilgestaltungspläne erlassen, die auf einem Erschliessungsplan oder zumindest auf einem Erschliessungskonzept basieren.</i></p> <p><i>b) Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn ein Variationsverfahren durchgeführt wird. Die Erschliessung ist falls</i></p>	<p>§ 6 Gebiet «Gartenbauschule»</p> <p>1 Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Gartenbauschule“ gelten zusätzlich zu § 5 Abs. 3 BNO die nachfolgenden Bestimmungen und Zielvorgaben:</p> <p><i>a) Der Gemeinderat kann Teilgestaltungspläne erlassen, die auf einem Erschliessungsplan oder zumindest auf einem Erschliessungskonzept basieren.</i></p> <p><i>b) Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn ein Variationsverfahren</i></p>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p><i>notwendig durch einen Erschliessungsplan zu sichern.</i></p> <p><i>c) Die Gestaltung der Überbauung ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die angrenzenden Zentrumszone abzustimmen.</i></p> <p><i>b) Die bestehende in Nord-Süd-Richtung verlaufende Radverkehrsverbindung ist zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren.</i></p> <p><i>c) Die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen den benachbarten Wohngebieten und der Schulanlage sowie dem Dorfkern ist vorzusehen. Die Verlegung bestehender Verbindungen ist zulässig, sofern eine qualitativ mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.</i></p> <p>Antrag: Dieser Eingabe kann teilweise entsprochen werden.</p>	<p>durchgeführt wird. Die Erschliessung ist falls notwendig durch einen Erschliessungsplan zu sichern.</p> <p>c) Die Gestaltung der Überbauung ist insbesondere hinsichtlich Bauweise, Baumasse und Stellung der Baukörper zueinander auf die angrenzenden Zentrumszone abzustimmen.</p> <p>d) Die bestehende in Nord-Süd-Richtung verlaufende Radverkehrsverbindung ist zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren.</p> <p>e) Die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen den benachbarten Wohngebieten und der Schulanlage sowie dem Dorfkern ist vorzusehen. Die Verlegung bestehender Verbindungen ist zulässig, sofern eine qualitativ mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.</p>
15.3	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	Die Zonenvorschriften BNO § 18 sind zu ergänzen, damit auch (weiterhin) Zwischennutzungen durch Private oder Geschäfte ohne öffentlichen Nutzen zulässig sind.	Für den Erhalt der Substanz ist es sinnvoll, dass Gebäude und Anlagen nicht während längerer Zeit leer stehen. Durch die Zonierung OeBa ist die Vermietung an Dritte aber zu stark eingeschränkt. Eine Zwischennutzung durch	<p>Antrag: Dieser Eingabe kann teilweise entsprochen werden.</p>	<p>§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>[...]</p> <p>«⁵ In der OeBA-Zone „Gartenbauschule“ dürfen die</p>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
		Formulierungsvorschlag § 18, zusätzlicher Absatz: In der OeBA-Zone „Gartenbauschule“ dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen durch Private als Lager, Gewerbe oder Wohnraum genutzt werden so lange kein Bedarf für eine Nutzung im öffentlichen Interesse besteht. Entsprechende Umbauten sind zulässig.	private oder Geschäfte ohne öffentlichen Nutzen hilft, die Bauten zu erhalten und ist sinnvoll.		bestehenden Bauten und Anlagen durch Private als Lager, Gewerbe oder Wohnraum genutzt werden so lange kein Bedarf für eine Nutzung im öffentlichen Interesse besteht. Entsprechende Umbauten sind zulässig.»
15.4	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	Die Vergrösserung der Dorfkernzone sei zu prüfen und allenfalls nicht umzusetzen. Es sei im nördlichen Bereich des Gebiets «Ortskern Ost» die heutige WA-Zone beizubehalten, resp. Eine Umzonung in die neue WA3-Zone zu prüfen.	Gebäude auf umzuzonenden Parzellen haben keinen historischen Wert und tragen nicht zum Ortsbild bei. Das Abbruchverbot in § 11 Abs. 2 könnte hinderlich sein, dass die Ziele des Masterplanes zeitnah umgesetzt werden können.	<p><i>Entlang der Schürz nach Wildegg sind gem. Planungsbericht, Kap. 5.1.6 durchaus für das Ortsbild relevante Bauten vorhanden. Die Umzonung in eine Dorfkernzone macht dort Sinn, damit kann der charakteristische Strassenraum gesichert werden (Planungsbericht, Kap. 4.2.1.2)</i></p> <p><i>Halten dran fest. Siehe Masterplan Zentrumsentwicklung Kernzone Ost (02.07.2020)</i></p> <p><i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i></p>	Eingabe wird nicht entsprochen.
15.5	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	Die Liegenschaften 1859, 154 und 148 sind in die WA-Zone umzuzonen.	Da die heutige Festsetzung des Kull-Jda-Gebäudes auf Parzelle 1859 als Volumenschutzobjekt aufgehoben werden soll.	<i>Die Dorfkernzone an dieser Lage macht Sinn. Mit einer WA-Zone könnte weniger Einfluss auf das Ortsbild genommen werden als mit einer Dorfkernzone.</i>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p><i>Nicht entsprechen. Keine Zerstückelung für Ortsbild wichtig. Masterplan ist zudem wegleitend.</i></p> <p><i>Eine WA Zone ist nicht sachgerecht.</i></p> <p><i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen.</i></p>	<i>Eingabe wird nicht entsprochen.</i>
15.6	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	<p>Der Streifen westlich des Hübelwegs auf der Parzelle 1396 ist vollständig in der Wohnzone zu belassen, das heisst neu W3-Zone statt wie bisher W2-Zone. Die Dorfkernzone soll identisch mit der Parzellengrenze zwischen 1396 und 154 sein.</p> 	<p>Die Teilung der Parzelle 1396 mache keinen Sinn und verkompliziere die Berechnung der zulässigen Ausnutzungsziffer für einen Neubau, welcher oberhalb des Hübelweges (Dienstbarkeit, nicht ausparzellierte Strasse) stehen wird.</p> 	<p><i>Unterteilung erfolgte von Grenzpunkt zu Grenzpunkt</i></p> <p><i>Bleibt gemäss Gesamtkonzept Masterplan, nicht entsprechen.</i></p> <p><i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</i></p>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
15.7	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	Die Anpassung der Zonengrenze auf Parzelle 1859 auf den Hübelweg macht hingegen Sinn. Im Zonenplan ist die Zonengrenze resp. Der Hübelweg gemäss Dienstbarkeit zu vermessen, da der Hübelweg nicht ausparzelliert ist.	Vermassung da der Hübelweg nicht ausparzelliert ist und somit auch ein Schwankungsbereich besteht.	<i>Zonengrenze entspricht nicht dem Hübelweg sondern wurde von Grenzpunkt zu Grenzpunkt (rote Linie oben) gezogen.</i> <i>Beibehalten.</i> <i>Antrag: vgl. Nr. 15.6 Lauper Gabi</i>	<i>vgl. Nr. 15.6 Lauper Gabi</i>
15.8	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	Falls obiger Antrag 15.4 gegen die Vergrößerung der Dorfkernzone beachtet wird, sind auch die Parzellen 163 und 164 nicht der Dorfkernzone zuzuweisen, sondern in der W2A-Zone bleiben.		<i>Die Parzellen 163 und 164 werden der Dorfkernzone zugewiesen, da sie das Museum enthalten und die zu erwartende Bebauung der Parzelle 162 dem Schutzobjekt entsprechen soll. Diese Zuweisung ist im Hinblick auf den Ortsbildschutz sinnvoll.</i>  <i>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigt</i>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
15.9	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	Die bisherige Möglichkeit der Arealbauweise in der E2-Zone sei in die W2A-Zone zu übernehmen.	Auch in der W2A-Zone sollen verdichtete Siedlungsformen, wie Reihenhäuser ab fünf Wohneinheiten, erstellt werden können.	<i>In der Wohnzone W2A sind gemäss § 13 Abs. 2 Bauten mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.</i>	<i>§ 36 Arealüberbauung</i>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat						
				<p>Sinngemäss entsprechen Arealüberbauungen in W2A können zugelassen werden. Die Minimale Fläche beträgt wie in der W2B 2000 m2. Höhere zulässige Fassaden und Gesamthöhen sind in der W2A, welche sich am Siedlungsrand befindet, nicht erwünscht.</p> <p>Antrag: Eingabe sinngemäss berücksichtigen. BNO ergänzen</p>	<p>¹ Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2A, W2B, W3, W4, WA2 und WA3. Die minimal notwendige Arealfläche ist wie folgt festgelegt:</p> <p>[...]</p> <table><tr><td></td><td>W2A</td></tr><tr><td>Min. Landfläche [m2]:</td><td>2'000</td></tr><tr><td>Max. zusätzliche Höhe [m]:</td><td>0</td></tr></table>		W2A	Min. Landfläche [m2]:	2'000	Max. zusätzliche Höhe [m]:	0
	W2A										
Min. Landfläche [m2]:	2'000										
Max. zusätzliche Höhe [m]:	0										
15.10	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	Eine Parzellenbereinigung bei den PP der Ortsbürgergemeinde unter dem Autobahnviadukt ist vorzunehmen. Die Abtretung der Parkplätze an Strassenparzelle (Einwohnergemeinde) ist zu prüfen.		<p>Nicht Sache der Nutzungsplanung</p> <p>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</p>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.						
15.11	Lauper Gabi, Liegenschaftskommission	Die Zonierung des Pumpwerks der Stadt Lenzburg ist zu überprüfen.	Eine Einzonung in die OeBA-Zone wäre sinnvoller.	<p>Aufgrund der letzten Waldfeststellung wurde das Areal um das Pumpwerk nicht mehr als Wald ausgeschieden. Die Fläche kann somit nicht mehr als Wald definiert werden und wurde der Landwirtschaftszone zugeteilt. Eine Zuteilung in die OeBA hätte eine Einzonung zur Folge.</p> <p>Antrag: Eingabe nicht berücksichtigen</p>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.						

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
16	Zobrist Heiri	Der Nussbaum auf Parzelle 1431 (Obj. Nr. 1.21) soll nicht inventarisiert werden.	Der Baum wird ständig beobachtet, stellt aber ein Risiko für die angrenzenden Gebäude dar. In Zukunft hat an diesem Ort kein neuer Baum von dieser Grösse seine Berechtigung.	<p><i>Ein Baum von dieser Grösse schreibt das Inventar nicht vor. Gemäss Inventar soll der Baum erhalten werden und bei Abgang ersetzt werden. Die Grösse ist nicht definiert.</i></p> <p><i>Baum ist nicht unter Schutz gestellt. Inventar eine rechtliche Auswirkung. Inventar bleibt. Nicht entsprechen.</i></p> <p>Antrag: <i>Eingabe nicht berücksichtigen</i></p>	<i>Eingabe wird nicht berücksichtigt.</i>
17.1	Michèle Andres, SP-Niederlenz	Die bisherige Möglichkeit der Arealbauweise in der E2-Zone sei in die W2A-Zone zu übernehmen.	Auch in der W2A-Zone sollen verdichtete Siedlungsformen durch eine Arealüberbauung erstellt werden können.	<p><i>Sinn gemäss entsprechen</i></p> <p><i>Arealüberbauungen in W2A können zugelassen werden. Die Minimale Fläche beträgt wie in der W2B 2000 m2. Höhere zulässige Fassaden und Gesamthöhen sind in der W2A, welche sich am Siedlungsrand befindet, nicht erwünscht.</i></p> <p>Antrag: <i>vgl. Nr. 15.9 Lauper Gabi</i></p>	<i>vgl. Nr. 15.9 Lauper Gabi</i>
17.2	Michèle Andres, SP-Niederlenz	Die Aufhebung des grossen Grenzabstands von 8m soll geprüft oder nicht umgesetzt werden.	Für das verdichtete Bauen ist diese Massnahme hilfreich, durch den reduzierten Grenzabstand wird aber die Durchgrünung der Wohnquartiere reduziert, was negative Auswirkungen auf Artenvielfalt, Lebensraum zahlreicher Tiere und Siedlungsklima negative Folgen hat.	<p><i>Die Ausbaumöglichkeiten durch das Wegfallen des grossen Grenzabstands sind unter Kapitel 5.1 immer wieder erwähnt.</i></p> <p><i>Wird für W2A, W2B und W3 entsprochen.</i></p>	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p>W2A, W2B und W3 grosser Grenzabstand 6 m, Rest bleibt.</p> <p>Der grosse Grenzabstand für die Wohnzonen W2A, W2B und W3 wird auf 6m festgelegt.</p> <p>Antrag: vgl. mit Nr. 11.6 Hinterberger Werner</p>	vgl. mit Nr. 11.6 Hinterberger Werner
18.1	Dr. Pfisterer Lukas	Auf die W2A-Zone kann verzichtet werden.	Die Unterscheidung von W2A und W2B ist nicht notwendig, da die Ziele auch mit der bisherigen Volumenerhaltungszone erreicht wurden. Die detaillierten Instrumente und Vorgaben der neuen BNO sind weitreichend und gleichzeitig ausreichend, um die Einpassung der Bauten und Anlagen ins Dorfbild zu sichern.	<p>Die W2A-Zone beinhaltet weitere Parzellen als diejenigen in der Volumenerhaltungszone. Die bisherige Einfamilienhauszone E2 wird mit der W2A-Zone ersetzt, somit kann nicht komplett auf die W2A-Zone verzichtet werden.</p> <p>Antrag: Eingabe kann nicht entsprochen werden.</p>	Eingabe wird nicht berücksichtigt.
18.2	Dr. Pfisterer Lukas	Falls die W2A beibehalten wird, sollen die Parzellen der ehemaligen Volumenerhaltungszone im «Altfeld» der Wohnzone W2B zugewiesen werden.	Gemäss neuer Zonenvorschriften der W2A ist die Gesamthöhe Flachdach, Attika auf 7m begrenzt. Mit 7m Gesamthöhe Flachdach, Attika sind keine zwei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss mehr zulässig, wie sie mit der alten BNO zulässig waren. Somit wären bestehende Bauten nach der neuen BNO rechtswidrig und auf den Besitzstand reduziert. Mit einer W2B würde die Möglichkeit für ein Attikageschoss auch bei Flachdächern weiterhin bestehen.	Gemäss alter BNO gelten aktuell für die Volumenerhaltungszone die Zonenvorschriften der Wohnzone W2. Mit Ausnahme der Ausnutzung AZ, die um 1/4 der BNO (1997) oder um 0,30 % erhöht werden darf. Somit bedeutet die Zuweisung der Volumenerhaltungszone in eine W2A (AZ von 0.35) eine Erhöhung der AZ. Die Tatsache, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht mehr als Geschossflächen anzurechnen sind,	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<p>gleicht die Einschränkung der AZ zum Teil aus.</p> <p>Volumenerhalt hat auch Ausbaumöglichkeiten → Umsetzung aber schwierig, da in Vollgeschossen auch Nebenraum angerechnet werden müssen und dies dann aufgrund der AZ von 0.35 nicht möglich wäre.</p> <p>Antrag: teilweise entsprechen. Die AZ in der Wohnzone W2A ist auf 0.40 zu erhöhen.</p>	<p>Unter § 10 Zonenübersicht die AZ für die W2A Zone auf 0.40 erhöhen.</p>
18.3	Dr. Pfisterer Lukas	Die Zonenbestimmungen der W2A unter § 10 Abs. 1 sind anzupassen. Die Gesamthöhe in der W2A ist auf 10m zu erhöhen.	Gemäss neuer Zonenvorschriften der W2A ist die Gesamthöhe Flachdach, Attika auf 7m begrenzt. Mit 7m Gesamthöhe Flachdach, Attika sind keine zwei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss mehr zulässig, wie sie mit der alten BNO zulässig waren. Somit wären bestehende Bauten nach der neuen BNO rechtswidrig und auf den Besitzstand reduziert. Mit der Erhöhung der Gesamthöhe Flachdach, Attika sind auch weiterhin Attikageschosse auf 2 VG zulässig.	<p>Bei Schrägdächern ist ein Dachgeschoss gem. § 10 auch möglich, da die Gesamthöhe Schrägdach analog zu W2B auf 11m festgesetzt wurde. Ein Attikageschoss ist jedoch nicht möglich, da die Gesamthöhe Flachdach, Attika 7m beträgt.</p> <p>Ein Attika soll ermöglicht werden. Wichtig ist, dass das Flachdach sicher tiefer zu liegen kommt wie das Schrägdach.</p> <p>Antrag: teilweise entsprechen. Gesamthöhe Flachdach, Attika auf 9.0 m erhöhen.</p>	<p>Unter § 10 Zonenübersicht die Gesamthöhe Flachdach, Attika für die W2A Zone auf 9.0 m erhöhen.</p>
18.4	Dr. Pfisterer Lukas	Die Ausnützungsziffer von 0.35 in der W2A-Zone soll ebenfalls auf 0.45, wie in der W2B-Zone festgelegt werden.	Eine Ausnützungsziffer von 0.35 ist vor dem Hintergrund der bundesrechtlichen Vorgabe der Verdichtung nicht mehr passend und letztlich aus der Zeit	Die Ausnützungszone von 0.35 entspricht der aktuellen Einfamilienhauszone E2. Die Wohnzone W2A beinhaltet grösstenteils	

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
			gefallen. Eine AZ von 0.45 ist heute in zweigeschossigen Wohnzonen üblich und wäre passend.	<p><i>Flächen am Siedlungsrand, welche der aktuellen E2 bzw. der Volumenerhaltungszone angehören. Eine abgestufte Ausnützungsziffer scheint daher angemessen. Eine konsequente Erhöhung der AZ von 0.35 auf 0.45 in allen W2A-Zonen ist nicht erwünscht.</i></p> <p><i>Durch die W2A-Zone soll eine massvolle Bebauung des Siedlungsrandes sichergestellt werden.</i></p> <p><i>Gemäss alter BNO gelten aktuell für die Volumenerhaltungszone die Zonenvorschriften der Wohnzone W2. Mit Ausnahme der Ausnützung AZ, die um 1/4 der BNO (1997) oder um 0,30 % erhöht werden darf. Somit bedeutet die Zuweisung der Volumenerhaltungszone in eine W2A (AZ von 0.35) eine Erhöhung der AZ. Die Tatsache, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht mehr als Geschossflächen anzurechnen sind, gleicht die Einschränkung der AZ zum Teil aus.</i></p> <p><i>Rechnerisch nachweisen</i></p> <p><i>Allenfalls auf 0.40 erhöhen.</i></p> <p><i>Die AZ in der Wohnzone W2A ist auf 0.40 zu erhöhen</i></p> <p>Antrag: Die AZ in der Wohnzone W2A ist auf 0.40 zu erhöhen.</p>	<p>Unter § 10 Zonenübersicht die AZ für die W2A Zone auf 0.40 erhöhen.</p>

NR	Name	Mitwirkungseingabe	Begründung Eingabe	Erwägungen: Antrag Nutzungsplanungskommission	Entscheid Gemeinderat
				<i>vgl. 18.2 Dr. Pfisterer Lukas</i>	<i>vgl. 18.2 Dr. Pfisterer Lukas</i>
18.5	Dr. Pfisterer Lukas	Auf die maximal zulässige Anzahl von 4 Wohneinheiten in der W2A-Zone ist zu verzichten. Es ist keine maximale Anzahl Wohneinheiten festzusetzen. Diese Zonenvorschrift ist zu streichen.	<p>Die Einschränkung lässt sich vor dem Verhältnismässigkeitsprinzip nicht rechtfertigen. Die Einordnung eines Gebäudes, welches für das Ortsbild massgebend ist, misst sich nicht am Inhalt eines Gebäudes, sondern am Volumen des Gebäudes. Ein Gebäude mit drei Wohneinheiten kann ebenso gross sein wie ein Gebäude mit fünf Wohneinheiten. Die Einschränkung kann daher gar nicht erreichen, was sie will – wobei Sinn und Zweck dieser Einschränkung ohnehin nicht klar sind.</p> <p>Mehrfamilienhäuser mit fünf und mehr Wohneinheiten würden mit der neuen BNO rechtswidrig und auf den Besitzstand reduziert.</p>	<p><i>Eine Beschränkung der baulichen Dichte in der Zone W2A, welche am Siedlungsrand liegt und einen Unterschied zur Zone W2B aufzeigt, ist erwünscht.</i></p> <p><i>Arealüberbauungen in W2A können zugelassen werden. Die Minimale Fläche beträgt wie in der W2B 2000 m².</i></p> <p><i>In W2A, inkl. Arealüberbauung in W2A, sind Bauten mit mehr als 4 Wohneinheiten nicht zulässig, sofern sie nicht explizit im Rahmen der Arealüberbauung zugelassen sind.</i></p> <p>Antrag: <i>Sinngemäss entsprechen. Im Rahmen einer Arealüberbauung und aufgrund der Qualitätseinschränkungen, die durch diese Besonderheiten Planungsinstrumente vorgegeben sind, dürfen jedoch 5 oder mehr Wohneinheiten zugelassen werden.</i></p> <p><i>§ 36 BNO ergänzen</i></p>	<p>§ 36 Arealüberbauung</p> <p>[...]</p> <p><i>«⁴ Verdichtete Siedlungsformen mit 5 oder mehr Wohneinheiten in W2A sind im Rahmen von Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV zulässig.»</i></p>
(19)	Luchsinger Daniel	Schliesst sich Eingabe von Buis Kathrin an		Antrag: <i>vgl. 8.1 Buis Kathrin</i>	Vorschlag: <i>Vgl. 8.1 Buis Kathrin</i>

