

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland  
BVURO.16.95-1

## Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Abschliessende kantonale Vorprüfung



**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

**Januar 2025**

tb\_Niederlenz\_RevNupla\_Entwurf\_250131.docx/vmo

## Impressum

Auftraggeber	Gemeinderat Niederlenz
Auftragnehmer	Flury Planer + Ingenieure AG
Projekt	Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung u. Kulturland, Niederlenz
Projekt-Nummer	08.5702.002
Bearbeitung	Angela Hiller, Projektleiterin, Bereichsleiterin Raumplanung bis 30.04.22 Melanie Stucki, Stv. Projektleiterin bis 30.04.22 Matthias Räber, Projektleiter, Bereichsleiterin Raumplanung ab 01.05.22 Victoria Molina, Stv. Projektleiterin ab 01.05.22 Marcel Bertschi, Sachbearbeiter ab 01.09.22

Lenzburg, Januar 2025

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury

M. Räber

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Kantonaler Richtplan	7
2.2	Regionalplanung	10
2.3	Inventare	10
2.3.1	<i>Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)</i>	10
2.3.2	<i>Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)</i>	11
2.3.3	<i>Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)</i>	11
2.3.4	<i>Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte</i>	12
2.3.5	<i>Bauinventar</i>	12
2.3.6	<i>Inventar der Natur- und Kulturobjekte</i>	13
2.4	Kommunale Interessen	13
2.4.1	<i>Räumliches Entwicklungsleitbild</i>	13
2.4.2	<i>Kommunaler Gesamtplan Verkehr</i>	13
2.4.3	<i>Bestehende Sondernutzungsplanungen</i>	13
<b>3</b>	<b>ZENTRALE SACHTHEMEN UND RÄUMLICHE ANALYSE</b>	<b>15</b>
3.1	Siedlungsstruktur und Ortsbild	15
3.1.1	<i>Historische Entwicklung - Bauperioden</i>	15
3.1.2	<i>Bedeutung des ISOS im Sinne des Ortsbildes</i>	16
3.1.3	<i>Grün- und Freiräume</i>	19
3.2	Verkehr	22
3.3	Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung	23
3.3.1	<i>Bevölkerungsentwicklung</i>	23
3.3.2	<i>Entwicklung der Beschäftigten und Arbeitsstätten</i>	24
3.4	Nutzungen	25
3.5	Nutzungsreserven	26
3.5.1	<i>Wohnflächenbedarf</i>	26
3.5.2	<i>Stand der Überbauung</i>	28
3.5.3	<i>Befragung Grundeigentümer bzgl. Bauzonenreserven</i>	29
3.5.4	<i>Prüfung möglicher Auszonungen</i>	30
3.6	Kulturland und Wald	30
3.7	Natur und Landschaft	31
3.8	Gewässer	31
3.9	Umwelt und Naturgefahren	31
3.9.1	<i>Lärm</i>	31
3.9.2	<i>Nichtionisierende Strahlung (NIS)</i>	31
3.9.3	<i>Belastete Standorte</i>	31
3.9.4	<i>Grundwasser</i>	32
3.9.5	<i>Hochwasserschutz</i>	32
<b>4</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE UND -INSTRUMENTE</b>	<b>34</b>
4.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr	34
4.1.1	<i>Arbeitsplatzzonen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen</i>	35
4.1.2	<i>Koordination der Verkaufsnutzungen und der verkehrlichen Auswirkungen</i>	39
4.2	Bauzonen- und Kulturlandplan	39

4.2.1	Zonenzuordnung und Abgrenzung Bauzonen.....	39
4.2.2	Aus- und Einzonungen, Umzonungen, Arrondierungen.....	52
4.2.3	Landwirtschaftszone .....	56
4.2.4	Materialabbauzone .....	57
4.2.5	Naturschutzzonen.....	57
4.2.6	Aufforstungsgebiet.....	57
4.2.7	Gewässerraum .....	58
4.2.8	Umsetzung Gefahrenschutz .....	67
4.3	Archäologie .....	68
4.4	Bau- und Nutzungsordnung.....	69
4.5	Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“ .....	71
4.6	Sondernutzungsplanpflichtige Gebiete .....	73
4.6.1	Gartenbauschule .....	75
4.6.2	Hetex-Areal.....	76
4.6.3	Hammer .....	78
4.6.4	Fabrikmatten.....	79
4.7	Schutzobjekte.....	80
4.7.1	Denkmalschutzobjekte.....	80
4.7.2	Historische Verkehrswege.....	80
4.7.3	Substanzschutzobjekte.....	81
4.7.4	Naturobjekte .....	83
4.8	Parkierung.....	85
4.9	Massnahmen zur sinnvollen Unterstützung einer besseren Ausnützung .....	85
4.10	Mehrwertabgabe .....	86
4.11	Bestehende Sondernutzungsplanungen.....	87
<b>5</b>	<b>INNENENTWICKLUNGSPFAD .....</b>	<b>88</b>
5.1	Quartiersentwicklung und -potential .....	88
5.1.1	Hornizopf (1).....	88
5.1.2	Wildeggerstrasse / Mörikerstrasse West (2).....	89
5.1.3	Chännelmatt / Eichi (3).....	90
5.1.4	Stampfimatt / Stationsweg (4) .....	91
5.1.5	Mörikerstrasse Ost / Steinlerweg (5) .....	92
5.1.6	Ortskern Ost / Rössligasse (6) .....	93
5.1.7	Dorfrain / Mühlestrasse (7) .....	94
5.1.8	Brunnrain (8).....	95
5.1.9	Chloster (9).....	96
5.1.10	Rotbleichi / Altfeld (10).....	97
5.1.11	Lenzhardfeld (11).....	98
5.1.12	Bölli / Lochacher (12).....	99
5.1.13	Staufbergstrasse / Neumattenweg (13).....	100
5.1.14	Hetex (14) .....	101
5.1.15	Lenzburgerstrasse Ost (15).....	102
5.1.16	Goldwand / Im Boden / Schweizi (16) .....	103
5.1.17	Hammer (17).....	104
5.1.18	Fabrikmatten (18) .....	105
5.1.19	Hard, Kieswerk (19).....	105
5.2	Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag .....	106
<b>6</b>	<b>INTERESSENABWÄGUNG UND PLANBESTÄNDIGKEIT .....</b>	<b>108</b>
<b>7</b>	<b>ORGANISATION UND BETEILIGTE.....</b>	<b>109</b>

7.1	Gemeinderat.....	109
7.2	Arbeitsgruppe.....	109
7.3	Planungsbüro.....	109
<b>8</b>	<b>PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG.....</b>	<b>110</b>
8.1	Mitwirkungsverfahren.....	110
8.2	Kantonale Vorprüfung.....	110
8.3	Öffentliche Auflage.....	110
8.4	Beschluss Gemeindeversammlung.....	111
<b>9</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>112</b>

*Die nachfolgend verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.*

## **1 PLANUNGSGEGENSTAND**

---

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. Dementsprechend umfasst die Vorlage folgende grundeigentümerverbindliche Elemente, die mit der Genehmigung der Gesamtrevision ihre Rechtskraft entfalten:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung

Die Unterlagen umfassen zudem den vorliegenden Planungsbericht. Dieser dient gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dazu, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, den kantonalen Richtplan sowie die Sachpläne und Konzepte des Bundes berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt. Zudem wird dargelegt, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche Massnahmen ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren und einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Der Planungsbericht erläutert zudem das Vorgehen und die wesentlichen Inhalte der Planungsinstrumente. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Hintergründe der einzelnen Festlegungen während des gesamten Planungshorizontes der Nutzungsplanung von ca. 15 Jahren für die Anwender und Betroffenen der Planung - Gemeinderäte, Bauverwalter und Grundeigentümer - nachvollziehbar und entsprechend der gesetzten Ziele anwendbar sind.

Des Weiteren wurden die Änderungen aufgrund der vorliegenden Gesamtrevision im Änderungsplan zum Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt. Dieser bildet zusammen mit dem genannten Planungsbericht den Orientierungsinhalt der revidierten Nutzungsplanung.

## 2 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Grundlegend für die vorliegende Gesamtrevision sind die geänderten Anforderungen und Rahmenbedingungen. So wurde mit der Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes die Siedlungsentwicklung nach innen verpflichtend verankert. Damit soll der Verbrauch von Kulturland vermindert und die Siedlungsentwicklung mehrheitlich auf bereits bebaute und erschlossene Gebiete konzentriert werden. Des Weiteren ist auch die revidierte Gewässerschutzgesetzgebung und damit verbunden die Ausscheidung der Gewässerräume auf Ebene der Nutzungsplanung ein wesentliches Thema. Zudem wurde im Kanton Aargau die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe aufgenommen und ist entsprechend umzusetzen.

Neben den Anforderungen, welche sich aus übergeordneten Gesetzes- und Planwerken ergeben, liegen selbstverständlich auch Revisionserfordernisse seitens der Gemeinde vor. So ist es auch im Sinne der Gemeinde, einerseits bislang nicht bebaute Parzellen einer sinnvollen Bebauung zuzuführen und andererseits durch gezielte Massnahmen eine qualitativ hochwertige bauliche Verdichtung in den bereits bebauten Gebieten zu erreichen. Des Weiteren soll neben der erforderlichen Aktualisierung und Umsetzung des Bauinventars (ehemals Kurzinventar) auf der Stufe Nutzungsplanung auch das kommunale Natur- und Landschaftsinventar im Zuge der vorliegenden Revision aktualisiert werden.

### 2.1 Kantonaler Richtplan

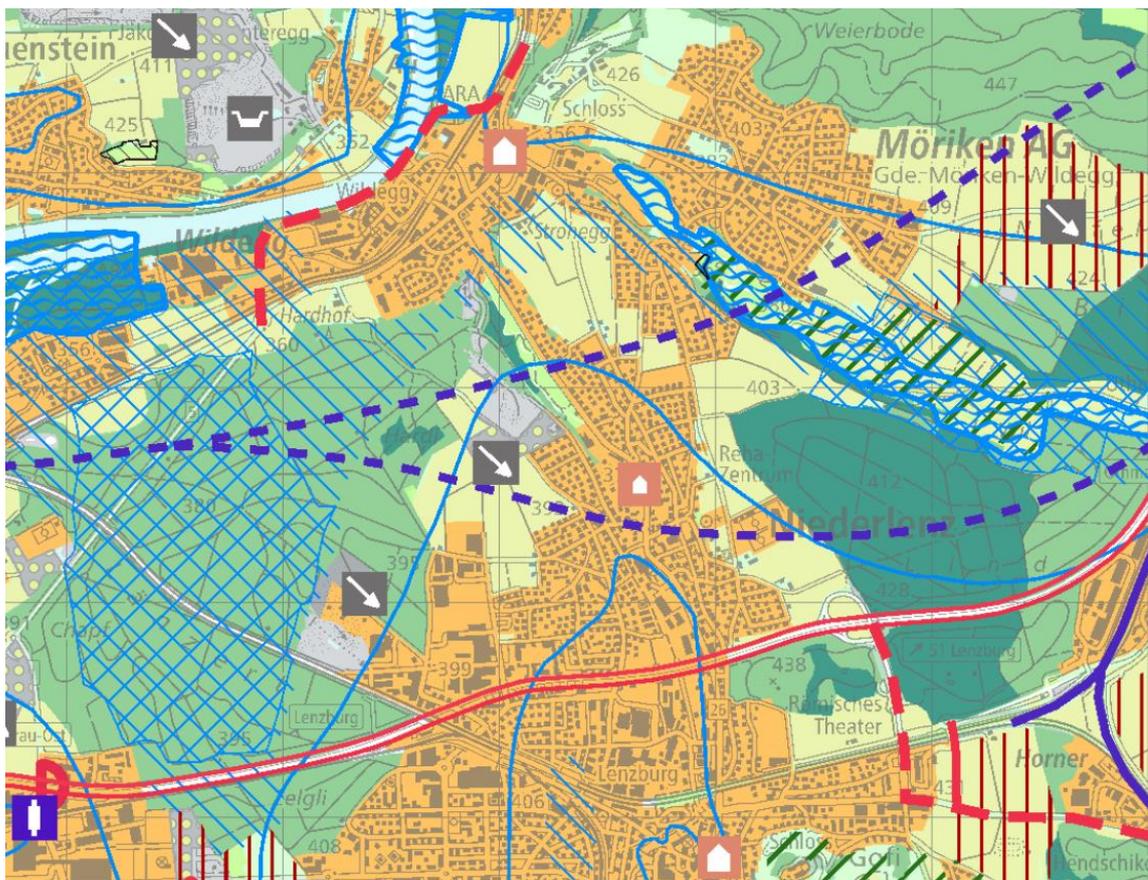


Abbildung 1: Ausschnitt kantonaler Richtplan (agis)

Der kantonale Richtplan (Genehmigung Gesamtrevision inkl. Teilrevision durch Bund am 23. August 2017) stellt die für Behörden verbindliche Planungsgrundlage dar und bildet damit die Genehmigungsvoraussetzung für kommunale Nutzungspläne.

Dementsprechend wurden die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen im Rahmen der Gesamtrevision berücksichtigt. Im Folgenden werden lediglich die Richtplanelemente aufgeführt, die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Niederlenz von Bedeutung sind.

### Raumkonzept Aargau (R 1)

Die Gemeinde Niederlenz befindet sich gemäss Raumkonzept des Kantons Aargau in einem urbanen Entwicklungsraum. Die Gebiete „Lenzhardfeld“ und „Hammer“ sind zudem als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler Bedeutung festgesetzt.

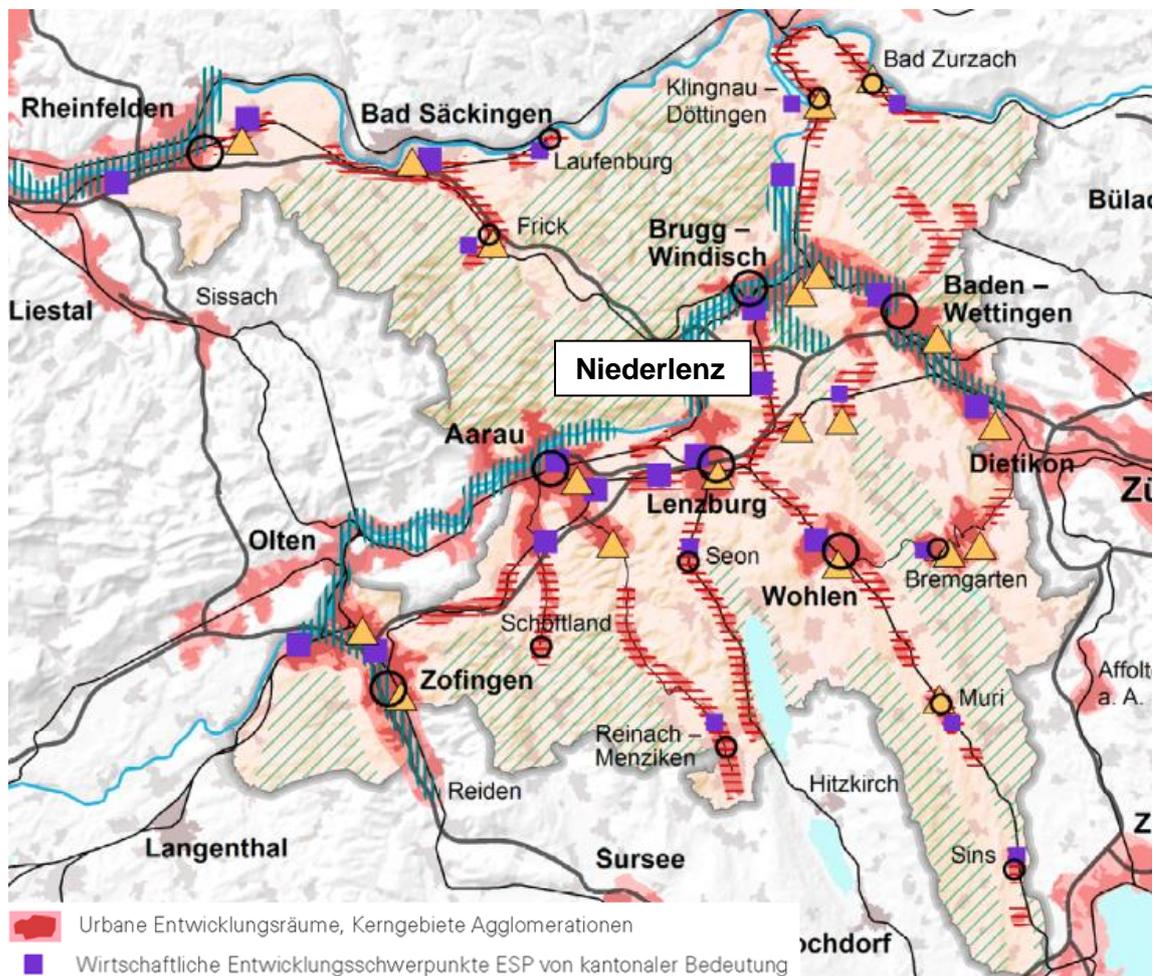


Abbildung 2: Raumkonzept Kanton Aargau (Richtplan)

Auszug aus den Festsetzungen zum Raumkonzept, Richtplankapitel R 1:

URBANE ENTWICKLUNGSRÄUME umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE von kantonaler und regionaler Bedeutung sind Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen. Die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze sind durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel zu gestalten und zu verbessern. Die Nutzungsprioritäten sind auf ihre Lage abzustimmen. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist zu erhöhen.

Für Niederlenz sind demnach zwei Schwerpunkte zu legen. Dies ist einerseits die Steigerung der Lebensqualität und der Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten, was z.B. durch geeignete Bestimmungen in der BNO hinsichtlich der Förderung qualitativ hochwertiger Freiräume unterstützt werden kann. Andererseits ist es Aufgabe der Gemeinde, die kommunalen Entwicklungsziele und Planungsinstrumente regional abzustimmen, weshalb der Einbezug des Regionalplanungsverbandes im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sowie die Berücksichtigung der übergeordneten regionalen Planungen unerlässlich sind.

Gemäss Richtplan, Kapitel S. 1.3 eignen sich die Gebiete „Lenzhardfeld“ und „Hammer“ für produzierende und verarbeitende (PVN) sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN). In der Nutzungsplanung sind diese Vorrangnutzungen unter Berücksichtigung der Kapazitäten des Verkehrsnetzes in geeigneter Weise grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Dabei kann, sofern der Bedarf nachgewiesen und regional abgestimmt ist, auch zu Gunsten anderer Nutzungen abgewichen werden.

### **Siedlungsgebiet (S 1.2)**

Die Dimensionierung und räumliche Planung der Siedlungsgebiete parzellenscharf und bedarfsgerecht festzusetzen, ist eine der entscheidenden Aufgaben einer Gemeinde im Hinblick auf ihre künftige Entwicklung. Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes von Niederlenz ist gemäss Richtplan derzeit nicht möglich. Vielmehr sind Massnahmen vorzusehen, um die gemäss Richtplan vorgegebenen Dichten bis 2040 zu erreichen. In urbanen Entwicklungsräumen werden Mindestdichten von 70 Einwohnern (E) pro Hektar (ha) in bereits überbauten Wohn- und Mischzonen bzw. 90 E / ha in un bebauten Wohn- und Mischzonen angestrebt.

Niederlenz wies Anfang des Jahres 2021 insgesamt 4'856 Einwohner auf. Sofern diese alle in den überbauten Wohn- und Mischzonen (95.7 ha gemäss Stand der Erschliessung 2019) wohnen, wird eine rechnerische Dichte von 51 E / ha erreicht. Da allerdings ein Teil der Bevölkerung ausserhalb der entsprechenden Zonen (also in den Arbeitszonen oder im Kulturland) lebt, muss diese Zahl etwas nach unten korrigiert werden.

### **Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (L 4.1)**

In der Gesamtkarte zum Richtplan sind zwei Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald ausgewiesen. Dies betrifft die vertraglich gesicherte Altholzinsel „Wilägerte“ sowie das Gebiet „Hardi“. Diese sind bereits als Naturschutz zonen im Wald in der

bestehenden Nutzungsplanung umgesetzt. Daneben gibt es in Niederlenz drei wertvolle Flächen mit Weihern, welche mittels laufenden Pflegeverträgen gesichert sind. Diese sind ebenfalls als Naturschutzzonen im Wald in die Nutzungsplanung aufzunehmen.

### **Personenfernverkehr (M 3.2)**

Im Bereich von Niederlenz sind im Richtplan zwei Tunnelvarianten des Bahnvorhabens „Chestenberg“ als Zwischenergebnis festgesetzt. Inwieweit das Bahnvorhaben mit einer dieser Linienführungen umgesetzt wird, ist bis jetzt nicht bekannt. Aufgrund dessen besteht aktuell kein konkreter Handlungsbedarf im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision.

### **Grundwasser (V 1.1)**

Das westliche und nördliche Gemeindegebiet sowie ein kleineres Gebiet im Süden von Niederlenz liegen gemäss Richtplan im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung. Der Wald im Westen ist zudem zum grössten Teil als vorrangiges Grundwassergebiet von kantonalen Bedeutung (nördlicher Bereich) bzw. als kantonales Interessengebiet für Grundwasserschutzareal (südlicher Bereich) ausgeschieden. In den vorrangigen Grundwassergebieten sind keine neuen Kiesabbaugebiete zulässig.

### **Materialabbau (V 2.1)**

Der südliche Teil des Gebietes „Neumatten“ sowie der südöstliche Teil des Gebietes „Hardimatten“ sind als kurz- und mittelfristiges Abbaugelände Herrengasse im Richtplan festgesetzt. Des Weiteren ist das Abbaugelände „Unteres Länzertfeld“ als Vororientierung im Richtplan eingetragen. Die kurz- und mittelfristigen Abbaugelände sind in der Nutzungsplanung als Materialabbauzonen auszuscheiden.

## **2.2 Regionalplanung**

Die Gemeinde Niederlenz ist Mitglied des Regionalplanungsverbands Lebensraum Lenzburg Seetal. Die regionalen Planungen sind zu berücksichtigen. Dementsprechend ist die Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf das räumliche Entwicklungskonzept Lebensraum Lenzburg Seetal (REK LLS) und das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) abzustimmen bzw. deren Inhalte soweit möglich und von der Gemeinde gewünscht umzusetzen. Für Niederlenz sieht das LEP beispielsweise vor, dass insbesondere südliche Siedlungsränder durch Gehölze wie Hecken, Bäume, etc. in die Landschaft eingebunden und Umgebungsflächen der Industriearale naturnah gestaltet werden. Des Weiteren sollen Pionierstandorte und Ruderalflächen in Grubenarealen erhalten und strukturreiche Landwirtschaftsflächen und dynamische Auenbereiche am Aabach gefördert werden.

Eine weitere wichtige Grundlage stellt der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) dar, welcher gemeinsam für die Gemeinden Lenzburg, Staufen und Niederlenz erarbeitet und am 4. Oktober 2018 durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt wurde.

## **2.3 Inventare**

Die verschiedenen Inventare sind in unterschiedlicher Art und Weise in der kommunalen Nutzungsplanung zu integrieren bzw. umzusetzen. Sie werden im Folgenden kurz erläutert. Die Umsetzung der Inventarinhalte wird in den weiteren Kapiteln beschrieben.

### **2.3.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)**

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz umfasst die Ortsbilder und Ortsbildteile als Ganzes. Das Ortsbild von Niederlenz ist gemäss ISOS-Bewertung aus dem Jahr 1978 von regionaler Bedeutung. Niederlenz weist darin verschiedene Gebiete auf,

welche unterschiedlichen Aufnahmekategorien zugeordnet wurden. Entsprechend weicht auch die Einordnung in Erhaltungsziele voneinander ab.

Insgesamt werden Niederlenz als gesamthaft ursprünglich erhaltenes Industriedorf des 19. Jh. besondere architekturhistorische Qualitäten attestiert, da die verschiedenen Entwicklungsphasen durch die jeweiligen typischen Bauten gut dokumentiert sind. Daneben bestehen aufgrund der teilweise noch gut lesbaren Ausrichtung der ursprünglichen Bebauung entlang des Aabachs auch gewisse Lagequalitäten.



Abbildung 3: Dorfkern Niederlenz

Besondere räumliche Qualitäten bestehen in Niederlenz im Dorfkern. Entsprechend weist dieses Gebiet auch das höchste Erhaltungsziel „A“ (Erhalten der Substanz) auf. Die Konsequenzen der ISOS-Kategorisierung der verschiedenen Gebiete werden im Rahmen der Analyse untersucht.

### **2.3.2 Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)**

Die ICOMOS-Liste umfasst historische Gärten und Anlagen der Schweiz. Für die Gemeinde Niederlenz sind sieben ICOMOS-Objekt aufgelistet, wobei zwei davon nicht mehr existieren (Garten der Direktorenvilla im Hetex-Areal, kleine Insel am Aabach). Bei den noch bestehenden Objekten handelt es sich um den Friedhof, den Dorfplatz, die Umgebung der Gartenbauschule sowie die Gärten der Hünerwadel-Villa und der Villa an der Wildeggerstrasse.

Die entsprechenden Datenblätter weisen keine Informationen über den Grund der Aufnahme als ICOMOS-Objekt auf. Die Diskussion der Aufnahme der genannten Objekte als kommunale Schutzobjekte erfolgte im Rahmen der Aktualisierung und Umsetzung des Bauinventars bzw. des Inventars der Natur- und Kulturobjekte.

### **2.3.3 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)**

Im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz sind sämtliche historischen Wege und deren Wegbegleiter verzeichnet. Sie sind kategorisiert in national, regional und lokal bedeutsame Verkehrswege. Zudem werden das Vorhandensein historischer Substanz

sowie charakteristische Wegausbildungen wie beispielsweise die Ausbildung als Hohlweg vermerkt.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich neben regional und lokal bedeutsamen Wegen auch zwei Wege von nationaler Bedeutung. Diese weisen abschnittsweise unterschiedlich viel historische Substanz auf. Wege von nationaler Bedeutung mit Substanz sind im Rahmen der Nutzungsplanung zu schützen. Im Gegensatz dazu kann bei Wegen von regionaler oder lokaler Bedeutung die Gemeinde über die Aufnahme und Behandlung als Schutzobjekt entscheiden.

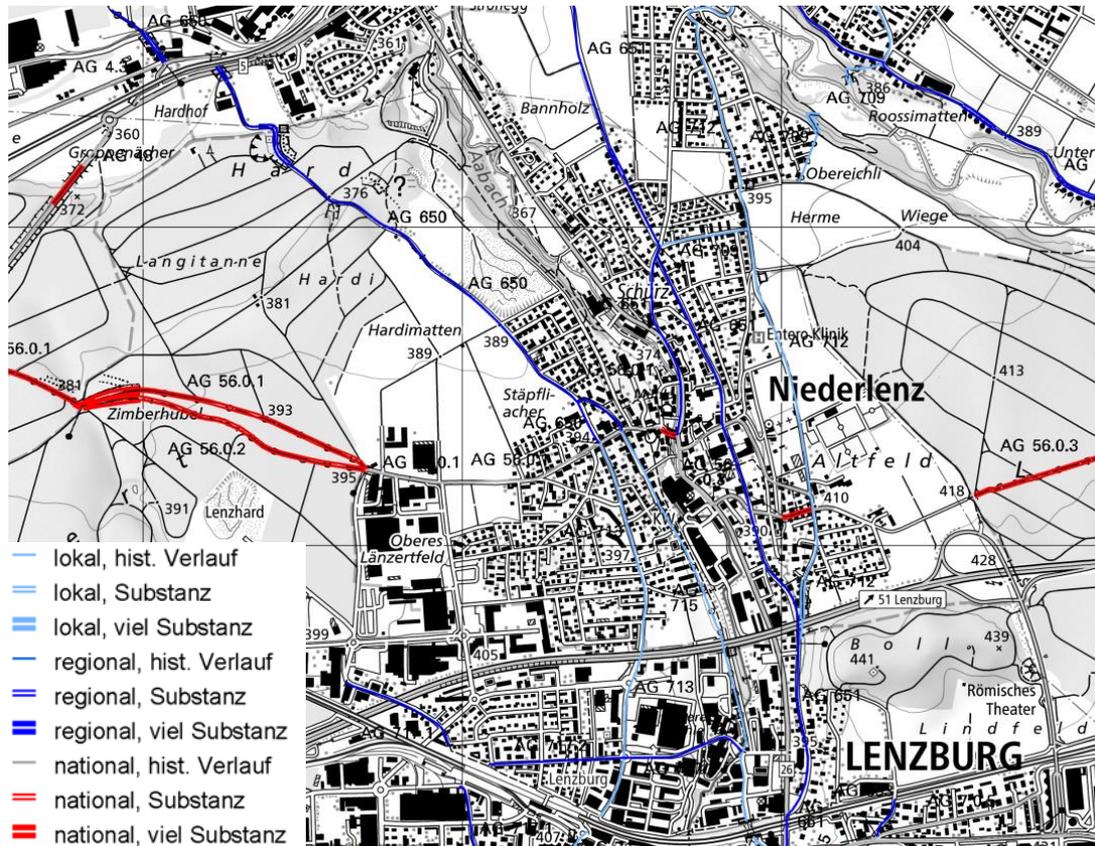


Abbildung 4: Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (agis, 04.03.2024)

### 2.3.4 Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte

In der Gemeinde Niederlenz befinden sich sechs Objekte, die dem kantonalen Denkmalschutz unterliegen. Die Denkmalschutzobjekte werden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung als Orientierungsinhalt mit der entsprechenden Objekt Nummer geführt, da die übergeordnete Unterschutzstellung und die zugehörige Gesetzgebung abschliessend sind.

### 2.3.5 Bauinventar

Beim Bauinventar (ehemals Kurzinventar) handelt es sich um eine systematische, flächendeckende Bestandsaufnahme der vorhandenen Kulturgüter im Kanton Aargau. Das Bauinventar wurde durch die kantonale Denkmalpflege erstellt und soll die unwiederbringlichen Werte der Kulturdenkmäler aufzeigen sowie zum Schutz bzw. schonungsvollem Umgang mit den Kulturgütern beitragen. Es dient als Grundlage für allfällige kommunale Unterschutzstellungen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision.

Das parallel zur Nutzungsplanungsrevision durch die kantonale Denkmalpflege aktualisierte Bauinventar beinhaltet 20 Objekte, welche der Gemeinde für einen kommunalen

Schutz angeraten werden. Fünf Objekte wurden im Rahmen der Aktualisierung aus dem Bauinventar entlassen. Dabei handelt es sich einerseits um zwei Gebäude, welche mittlerweile unter kantonalem Denkmalschutz stehen, und andererseits um drei Gebäude, welche in der Zwischenzeit abgebrochen wurden.

### **2.3.6 Inventar der Natur- und Kulturobjekte**

Das kommunale Natur- und Landschaftsinventar wurde gegen Ende der 1980er-Jahre erarbeitet und umfasst alle landschaftlich oder ökologisch bedeutsamen Naturobjekte wie Hecken, Feldgehölze, Obstgärten, wertvolle Einzelbäume und Trockenstandorte auf dem Gemeindegebiet. Daneben existiert auch ein Inventar mit den schutzwürdigen Grenzsteinen aus dem Jahr 2003 sowie ein Weiherinventar aus dem Jahr 2019.

Im Zuge der letzten Revision der Nutzungsplanung wurden mehrere Einzelbäume, Gehölzgruppen, Hecken sowie Hochstammobstgärten geschützt. Im Gegensatz dazu sind die inventarisierten Grenzsteine und Weiher bisher nicht in die Nutzungsplanung eingeflossen.

Das Natur- und Landschaftsinventar wurde im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision in Zusammenarbeit mit der Landschaftskommission aktualisiert und bildet dementsprechend die Grundlage für die Festlegung der schutzwürdigen Naturobjekte.

## **2.4 Kommunale Interessen**

Von Bedeutung waren neben den vorgängig genannten, übergeordneten Rahmenbedingungen insbesondere auch die kommunalen Interessen.

### **2.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild**

Das als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitete und vom Gemeinderat am 25. Juni 2018 genehmigte räumliche Entwicklungsleitbild (REL) zeigt die für die Gemeinde gewünschte Entwicklung auf und beinhaltet Entwicklungsziele zu den verschiedenen Quartieren sowie entsprechende Umsetzungshinweise. Daraus lässt sich auch der Handlungsbedarf für die vorliegende Revision ableiten. Dies betrifft insbesondere die Überprüfung und Abstimmung der Zoneneinteilung bzw. -bestimmungen mit den definierten Entwicklungszielen.

### **2.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr**

Wie bereits im Kapitel 2.2 erwähnt, wurde für Niederlenz zusammen mit den Nachbargemeinden Lenzburg und Staufien ein KGV erarbeitet. Darin wurden verschiedene Ziele für die Handlungsfelder Ruhender Verkehr (RV), Veloverkehr (VV), Fussverkehr (FV), Motorisierter Individualverkehr (MIV), Öffentlicher Verkehr (ÖV), kombinierte Mobilität, Verkehrssicherheit und Mobilitätsmanagement formuliert und Massnahmen abgeleitet. Der KGV sieht für Niederlenz verschiedene Massnahmen vor, welche zum Teil direkt die Nutzungsplanung betreffen bzw. in der Revision zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich um folgende Punkte:

- Verankerung der Parkfeldbewirtschaftung von öffentlich zugänglichen Parkplätzen (inkl. öffentlich zugänglichen Privatparkplätzen)
- Schaffung Grundlage für autoarmes Wohnen
- Festschreibung Erstellungspflicht für Veloabstellplätze

### **2.4.3 Bestehende Sondernutzungsplanungen**

In Niederlenz bestehen verschiedene rechtskräftige Erschliessungspläne (EP) und Gestaltungspläne (GP), welche mehrheitlich umgesetzt sind. Der Gestaltungsplan

Rössligasse sowie die kommunalen Überbauungspläne Breite und Hard wurden erst teilweise umgesetzt. Der Erschliessungsplan Unterer Steinler wurde noch nicht umgesetzt. Der Erschliessungsplan Ringstrasse Nord wurde im Rahmen des Beschwerdeverfahrens aufgehoben und von der Beschwerdeinstanz für nichtig erklärt.

Rechtskräftige Gestaltungs- und Erschliessungspläne, die im Rahmen des aktuellen Bauzonenplans realisiert worden sind, werden nicht mehr bezeichnet. Damit wird lediglich deren Bezeichnung in der Nutzungsplanung aufgehoben, die Gestaltungs- und Erschliessungspläne an sich bleiben rechtskräftig.

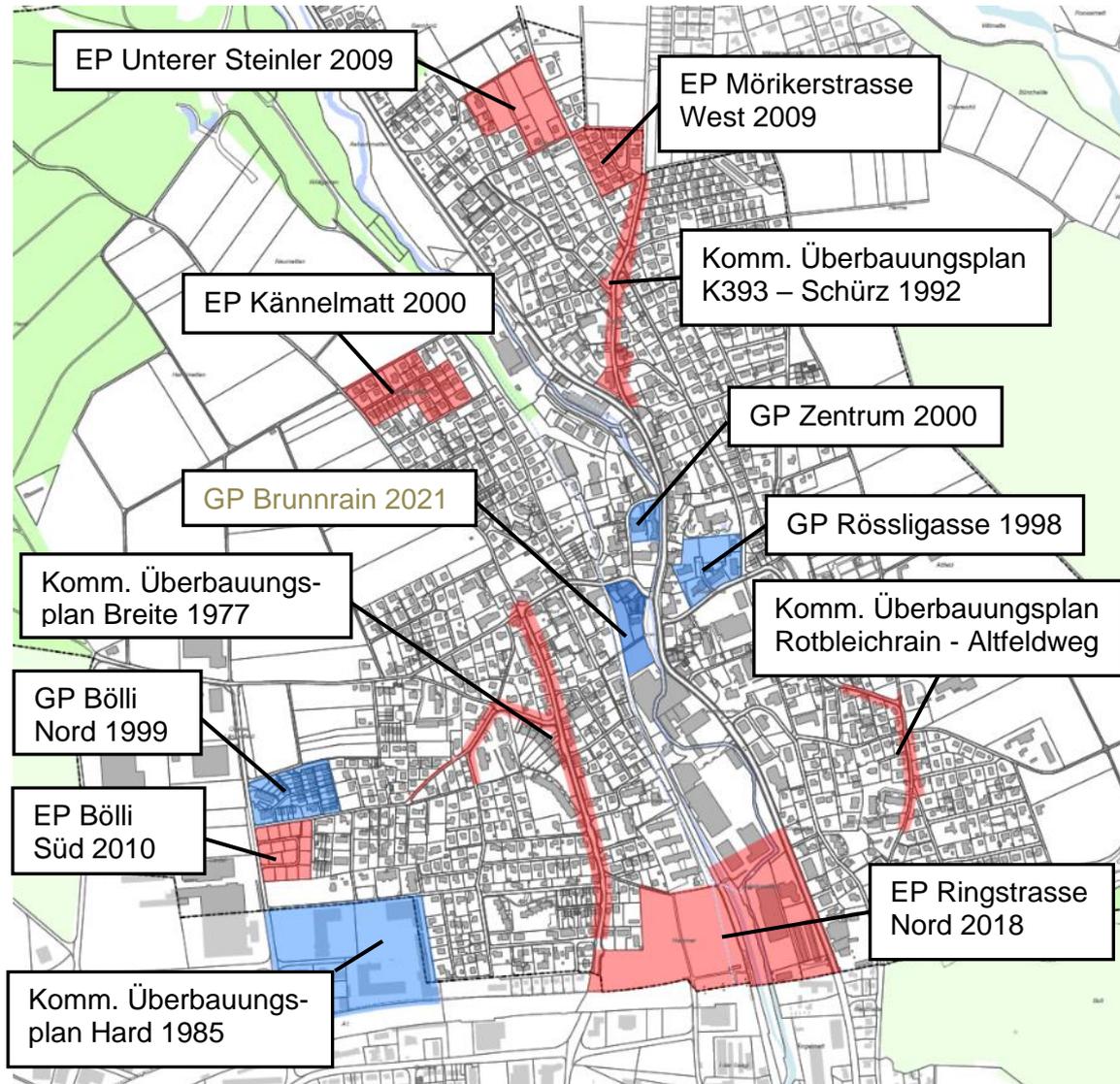


Abbildung 5: Rechtskräftige Sondernutzungspläne

### 3 ZENTRALE SACHTHEMEN UND RÄUMLICHE ANALYSE

Ausgehend von der heutigen Situation und den gegebenen Rahmenbedingungen wurde eine räumliche Analyse durchgeführt. Viele Aspekte wurden bereits im REL behandelt und werden deshalb nachfolgend nur kurz erläutert. Bezüglich der Details zum Thema Verkehr wird auf den Bericht zum KGV verwiesen.

#### 3.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild

##### 3.1.1 Historische Entwicklung - Bauperioden

Aufgrund der guten Verkehrslage und der zur Verfügung stehenden Wasserkraft entwickelte sich Niederlenz im 19. Jahrhundert vom kleinen Bauerndorf am Aabach zu einem bedeutsamen Standort der Textilindustrie. Begünstigt durch diese Entwicklung dehnte sich auch das Siedlungsgebiet immer weiter aus. Während sich die Bebauung im 19. Jahrhundert vorwiegend auf den Bereich rund um die Mühle am Aabach, den Dorfrain sowie entlang der ehemaligen Durchgangsstrasse zwischen Lenzburg und Möriken konzentrierte, entstanden im Laufe des 20. Jahrhunderts viele neue Bauten entlang der neuen Verbindungstrasse Lenzburg-Wildegg, der Stauffbergstrasse sowie in den Gebieten „Böllli“, „Altfeld“ und „Schürz“. Neben der Erweiterung und Verdichtung des Siedlungsgebietes begann um 1970 auch die Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete im „Lenzhardfeld“ sowie im Norden an der Wildeggerstrasse.

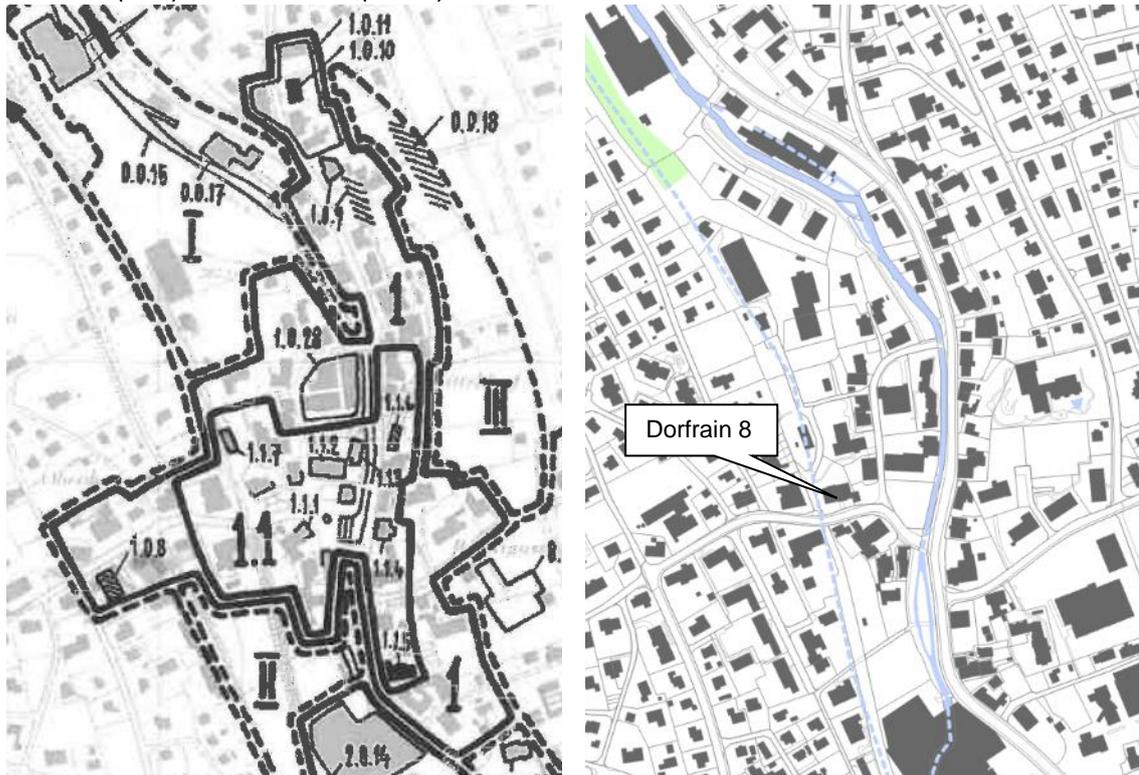


Abbildung 6: Michaeliskarte 1840, Siegfriedkarte 1880, Landeskarten 1955-2012 (agis)

### 3.1.2 Bedeutung des ISOS im Sinne des Ortsbildes

Die ISOS-Beurteilung von Niederlenz stammt aus dem Jahr 1978. Aufgrund des Alters haben entsprechend in vielen Gebieten bauliche Veränderungen stattgefunden. Dadurch können die Ziele des ISOS nur noch teilweise berücksichtigt werden. Allerdings sind trotz der grossen baulichen Veränderungen auch verschiedene Elemente des ehemaligen Bauerndorfes bzw. des späteren Industriestandortes erhalten geblieben. Von besonderer Bedeutung sind dabei der Dorfkern sowie das Industriegebiet im Süden. Auf die einzelnen Gebiete wird im Folgenden eingegangen.

#### 3.1.2.1 Dorf (G 1) mit Dorfkern (B 1.1)



Sowohl im Dorfkern als auch im Gebiet Dorf selbst haben in den letzten Jahrzehnten verschiedene bauliche Veränderungen stattgefunden. Im Dorfkern wurde der Dorfplatz umgestaltet und das Gebäude, Dorfrain 8 an die Strasse gesetzt. Als wesentliche Veränderung ausserhalb des Dorfkerns ist vor allem die Überbauung innerhalb des rechtskräftigen Gestaltungsplanes „Zentrum“ nördlich des Gemeindehauses zu nennen. Trotz der baulichen Eingriffe ist die differenzierte Platzgestaltung am linken Ufer des Aabachs sowie die gegen den Bach gerichtete Häuserfront entlang der Hauptstrasse auf der Ostseite auch heute noch erkennbar.

Das ehemalige Zehntenhaus mit Untervogtei (1.1.5) im Südosten des Dorfkerns ist ein wichtiger Zeitzeuge aus dem 16. Jahrhundert, welches die Zeit von Niederlenz als kleines Bauerndorf repräsentiert, und daher besonders schützenswert ist.

Für das Gebiet Dorf legt das ISOS das Erhaltungsziel B fest. In der Nutzungsplanung gilt es deshalb die historische Bebauung in ihrer Struktur zu erhalten. Der Abbruch von Altbauten ist nur in Ausnahmefällen zuzulassen. Zudem sind besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten vorzusehen. Im Dorfkern selbst, für welchen das Erhaltungsziel A gilt, sind historische Substanzen zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.

Ein vollständiges Verbot von Neubauten, wie im ISOS gefordert, wird vor dem Hintergrund der Siedlungsentwicklung nach Innen als nicht sinnvoll erachtet. Allerdings sind besondere Vorschriften für die Eingliederung von Neubauten wie auch für Umbauten zu treffen.

### 3.1.2.2 Industrieanlage 19. / 20. Jh. (G 2)



Das südliche Industriegebiet (Hetex-Areal) ist in den letzten Jahren einem starken Wandel bzw. Umstrukturierungen unterworfen. Die ehemaligen industriellen Nutzungen sind mehrheitlich zugunsten von Dienstleistungen gewichen. Zudem wurden mit dem Einzelhandel des täglichen Bedarfs (u.a. Aldi und Voi) sowie der Lagerhalle im südlichen Teil mehrere neue Bauten erstellt. Zur Erstellung der Neubauten wurden auch einige Bauten abgebrochen. Dazu zählt der erste für die Industrialisierung im 19. Jahrhundert typische Fabrikbau (2.0.12) sowie die Direktorenvilla (2.0.13). Somit stellt der Kernbau des Hochbaus der ehemaligen Spinnerei das einzige noch vorhandene Gebäude aus der Anfangszeit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert dar. Die weiteren industriellen Bauten (Leinenweberei, Fabrikgebäude mit Sheddachanlage und Flachdach-Hochbau, Verwaltungsgebäude mit Portierhaus) wurden erst später zu Beginn bzw. Mitte des 20. Jahrhunderts erstellt. Trotzdem weisen auch diese Bauten einen zeitgeschichtlichen Wert auf, da diese die industrielle Entwicklung im 20. Jahrhundert dokumentieren.

Das Gebiet weist das Erhaltungsziel C auf. Dies bedeutet, dass mit geeigneten Massnahmen das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt und die für den Charakter wesentlichen Elemente erhalten werden sollten. Des Weiteren sind besondere Vorschriften für die Eingliederung von Neubauten vorzusehen. Da sich das Gebiet in einem laufenden Transformationsprozess befindet, ist zu prüfen, inwieweit diese Ziele mit der Weiterentwicklung des Areals vereinbar sind.

### 3.1.2.3 Bachlandschaft (U-Zo I), Nahumgebung Dorfkern (U-Zo II), Hang im Nordosten (U-Zo III), Villenquartier am südlichen Dorfeingang (U-Zo V)

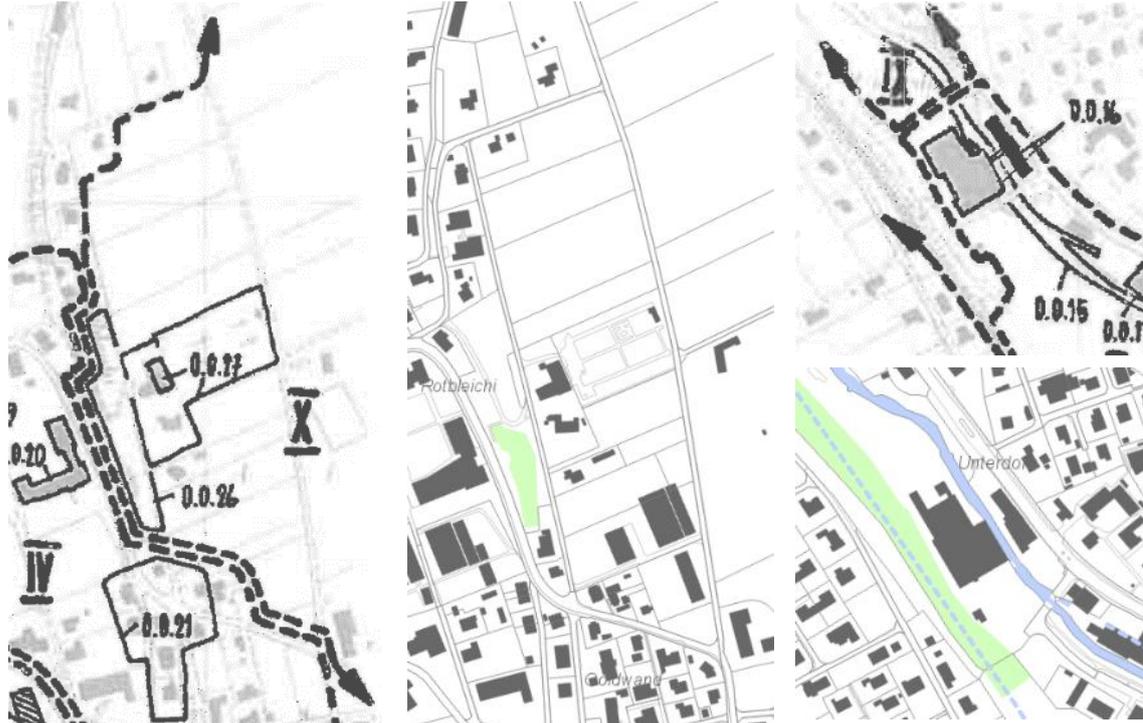


Die nähere Umgebung im Bereich des Dorfkerns und des südlichen Industriegebietes war zum Zeitpunkt der Inventarisierung bis auf einige bestehende Altbauten noch mehrheitlich unbebaut. Als wichtige Zeitzeugen der Industrialisierung im 19. Jahrhundert sind die Villa der Gartenbauschule (0.0.22) und die Hünervadel-Villa (0.0.24) im Süden sowie die Fabrikanlagen der ehemaligen Bandfabrik in der nördlichen Bachlandschaft des Aabachs zu nennen, wobei insbesondere das weitgehend im Originalzustand erhaltene Bürogebäude (0.0.16) an der Wildeggerstrasse besonders schützenswert ist. Ein weiteres wichtiges und charakteristisches Element für das Gebiet stellt auch der offene Lauf des Aabachs dar.

Daneben bestanden allerdings bereits zum Zeitpunkt der Inventarisierung verschiedene störende Elemente, wie die Einfamilienhäuser (0.0.18) am Hang im Nordosten sowie der Werkstattneubau (0.0.23) zwischen den beiden Villen.

Mittlerweile sind die genannten Gebiete, welche alle das Erhaltungsziel a aufweisen, bis auf die begrünte Hangkante östlich der Kantonsstrasse (Umgebungsbereich III) mehrheitlich bebaut. Eine Freihaltung der Flächen unter Wahrung der Altbauten, wie im ISOS als Ziel festgehalten, ist demnach zum grössten Teil nicht mehr möglich bzw. vor dem Hintergrund der Siedlungsentwicklung nach innen auch nicht sinnvoll. Die weitgehend unverbaute und begrünte Hangkante im Nordosten des Dorfkerns ist allerdings zu erhalten. Inwieweit die Altbauten erhalten werden können, ist im Rahmen der Aktualisierung bzw. Umsetzung des Bauinventars in der Nutzungsplanung zu klären.

### 3.1.2.4 Bachlandschaft im Norden (U-Ri IX), Agrarland im Osten (U-Ri X)



Oberhalb des Kirchhügels (0.0.26) gelegen bildet die Kirche (0.0.27) den baulichen Abschluss des Siedlungsgebietes gegen Osten. Der Umgebungsbereich ist bis auf die Bauten der Gartenbauschule unbebaut geblieben. Gleiches gilt auch für die Bachlandschaft im Norden. Gemäss ISOS weisen beide Gebiete das Erhaltungsziel a auf. Dies bedeutet, dass die Beschaffenheit als Kulturland bzw. Freifläche unter Wahrung der Altbauten erhalten bleiben soll.

### 3.1.3 Grün- und Freiräume

Neben den vorgängig beschriebenen historischen Baustrukturen und Entwicklungen wird das Siedlungsgebiet von Niederlenz insbesondere durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünachsen des Aabachs und des ehemaligen Bahntrassees geprägt. Weitere prägende Elemente innerhalb des Siedlungsgebietes stellen die begrünten Hangkanten, die parkartigen Grünanlagen, der Umschwung bei den grösseren Überbauungen sowie die öffentlichen Plätze und Freiräume dar.



Abbildung 7: Aabach mit Fussweg

Daneben bestehen mit dem Wald, dem Aabach sowie dem Kulturland auch ausserhalb des Siedlungsgebietes attraktive und gut erreichbare Naherholungsmöglichkeiten. Die Ausscheidung von grösseren Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes im Sinne der Naherholung ist dementsprechend nicht erforderlich. Vielmehr ist der Fokus auf den Erhalt und Aufwertung der bestehenden Grün- und Freiraumqualitäten, der Förderung der Siedlungsdurchgrünung und der Gestaltung der Übergänge zum Kulturland zu legen.

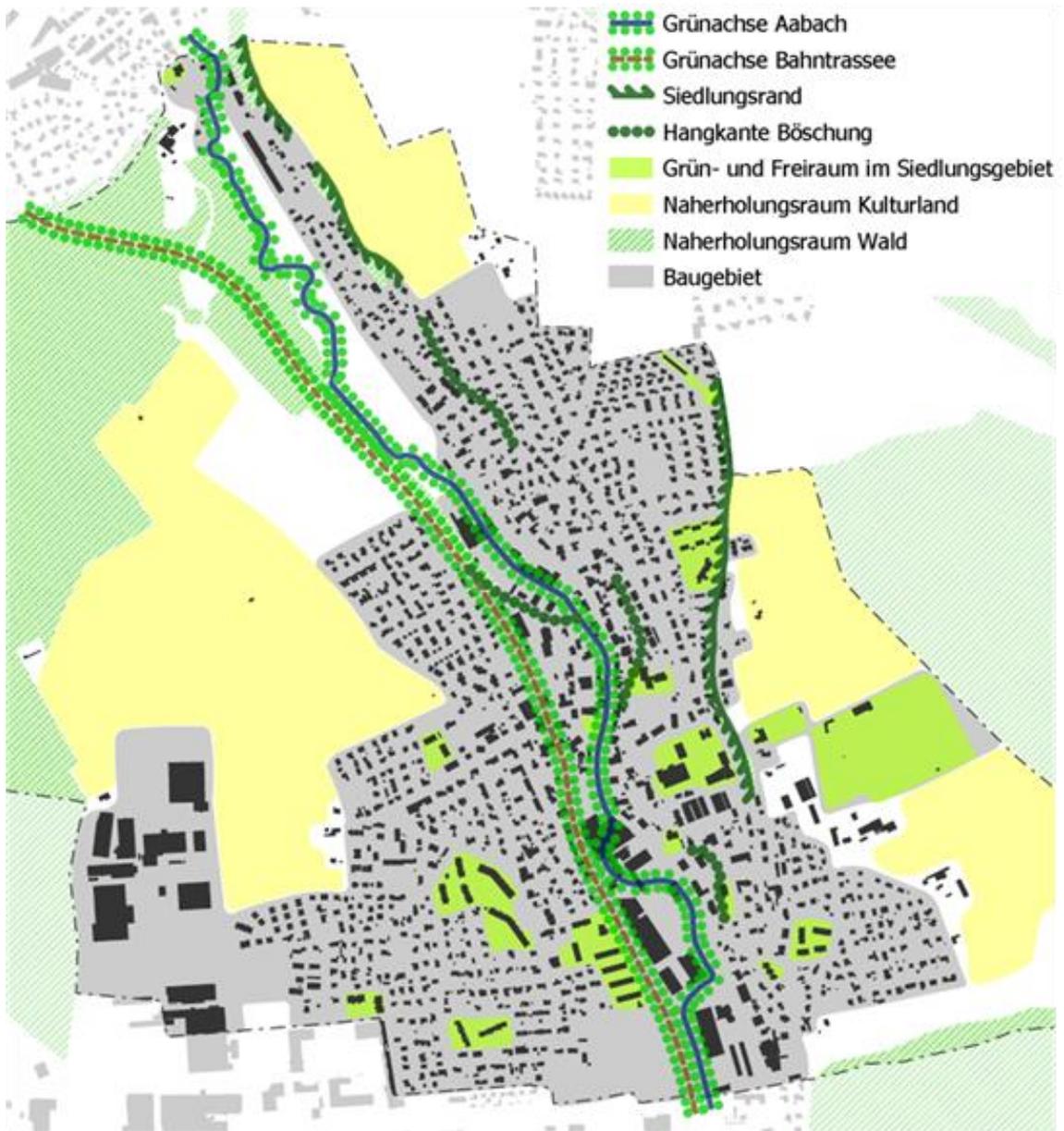


Abbildung 8: Übersicht Grün- und Freiräume

### 3.2 Verkehr

Niederlenz ist durch den Motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen. Von Bedeutung sind insbesondere die beiden Kantonsstrassen K248 und K393, welche Niederlenz mit Lenzburg und Möriken-Wildegg verbinden. In Lenzburg besteht zudem der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A1, welche in 5 bis 10 Minuten erreichbar ist.

Auf der K248 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) am südlichen Ortseingang rund 5'500 Fahrzeuge pro Richtung (Jahr 2013) bzw. knapp 4'500 Fahrzeuge am nördlichen Ortseingang (Jahr 2018). Das Verkehrsaufkommen auf der K393 ist mit einem DTV von knapp 2'000 Fahrzeugen pro Richtung (Jahr 2018) deutlich geringer.

Basierend auf den Verkehrsprognosen ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der K248 in den nächsten Jahren zunehmen wird.

Niederlenz ist durch die Linien 380, 381 und 382 an das Busnetz des Regionalbus Lenzburg (RBL) angeschlossen. Insgesamt bestehen 5 Haltestellen, welche im Halbstundentakt bedient werden. Das Siedlungsgebiet weist bis auf das Gebiet Lenzhardfeld sowie einzelne peripher gelegene Wohnquartiere die ÖV-Güteklassen C und D auf und ist insgesamt als genügend erschlossen zu beurteilen.

Durch Niederlenz verlaufen ein Wanderweg sowie eine Strecke des kantonalen Radroutennetzes. Daneben bestehen weitere kommunale Radverbindungen. Entlang des Aabachs ist zudem ein neuer Radwanderweg geplant. Der kommunale Fussverkehr erfolgt vorwiegend im Mischverkehr, was mehrheitlich als unproblematisch anzusehen ist, da bis auf die Kantonsstrassen fast flächendeckend Tempo 30 gilt.

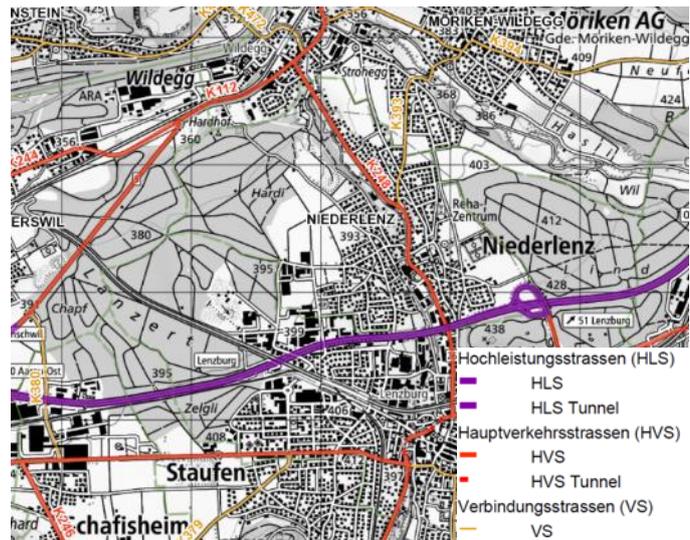


Abbildung 9: Anschluss an Kantons- und Nationalstrassennetz (agis)

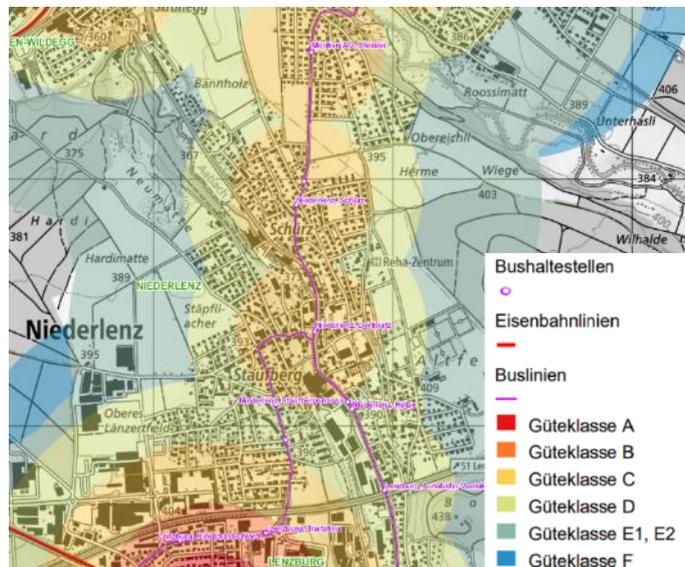


Abbildung 10: Anschluss an öffentlichen Verkehr (agis)

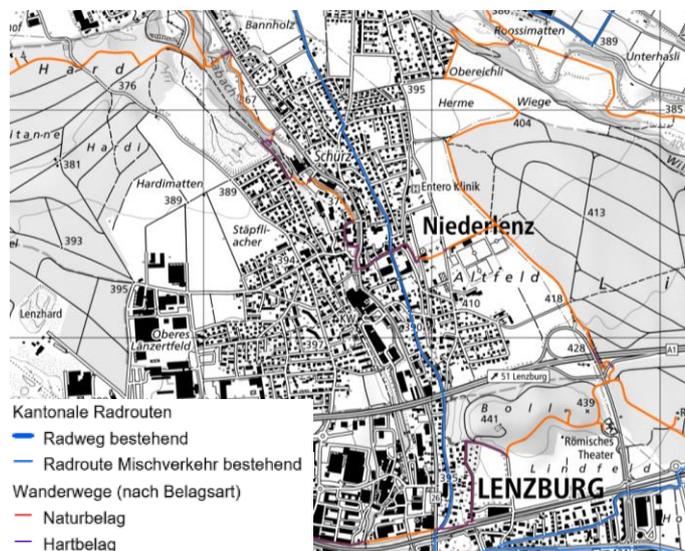


Abbildung 11: Radrouten und Wanderwege (agis, 04.09.2024)

### 3.3 Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung

#### 3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Niederlenz wies Anfang des Jahres 2021 4'856 Einwohner auf, wobei die Bevölkerung seit den 1990er-Jahren kontinuierlich zugenommen hat. Die Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung geht gemäss den kantonalen Grundlagen und Hinweisen vom 31. August 2016 von einer Bevölkerungszahl von 5'467 für das Jahr 2030 aus. Dies entspricht einem Zuwachs von 611 Einwohnern bzw. 13 % gegenüber dem Stand Anfang 2021.

Beim Blick auf die Altersklassen ist insbesondere bei den 40-64-Jährigen ein markanter Anstieg festzustellen, wobei auch der Anteil der über 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung zugenommen hat. Anfang 2021 war die Hälfte der Bevölkerung 40 Jahre und älter. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der über 64-Jährigen bis zum Jahr 2040 verdoppeln wird.

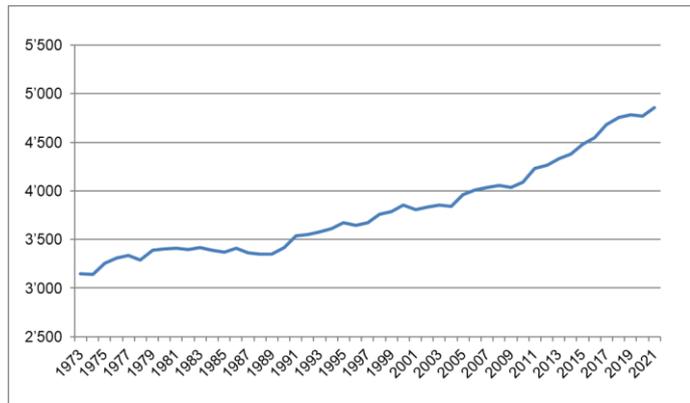


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung 1973 - 2021

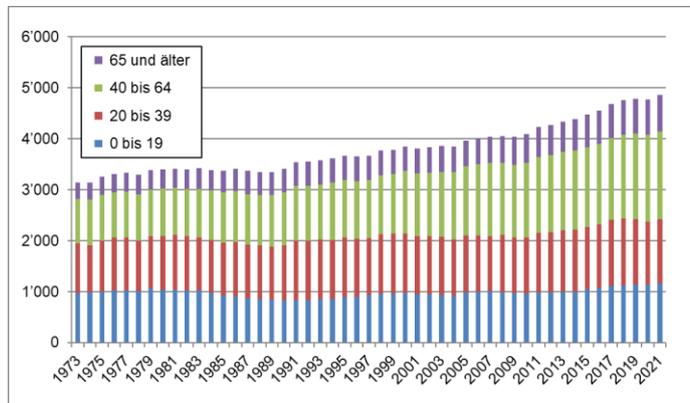


Abbildung 13: Demographische Entwicklung 1973 - 2021

In den einzelnen Quartieren zeigt sich bezüglich der Altersstruktur ein sehr heterogenes Bild (vgl. Abbildung 14). In den neueren Einfamilienhausquartieren (z.B. Bölli Nord, Gebiet zwischen Alter Wildeggerstrasse und Mörikerstrasse) ist der Anteil an über 45-Jährigen mit rund 15 % sehr gering. Ebenfalls in den Gebieten „Breiti“ und „Dürmmatte“, welche in der Wohnzone 3 (W3) liegen, sowie im Dorfkern westlich der Kantonsstrasse und dem daran angrenzenden Gebiet in der Wohn- und Arbeitszone (WA) ist der Anteil an über 45-Jährigen vergleichsweise gering. In den genannten Gebieten sind mehr als 2/3 der Einwohner 45 Jahre oder jünger. Im Gegensatz dazu weisen die Quartiere in der Wohnzone 2 (W2) einen hohen Anteil an 46- bis 65-Jährigen und über 65-Jährigen auf. In diesen Gebieten sind mehr als 40 % der Einwohner über 45 Jahre alt.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass in den nächsten 15 Jahren eine Überalterung der Bewohner einzelner Wohnquartiere erfolgt. Die Erneuerung dieser Wohnquartiere erfolgt meist periodisch aufgrund Verkauf oder Erbgang. Um der Überalterung und den damit zusammenhängenden Konsequenzen vorzubeugen, sind Massnahmen sinnvoll, welche Niederlenz einerseits für junge Einwohner und Familien attraktiv machen und so in der Gemeinde halten bzw. anlocken. Andererseits bietet die Förderung alternativer Wohnformen für ältere Personen, die die bisherigen Wohnformen als nicht altersgerecht empfinden, die Möglichkeit auch weiterhin in der Gemeinde zu leben.

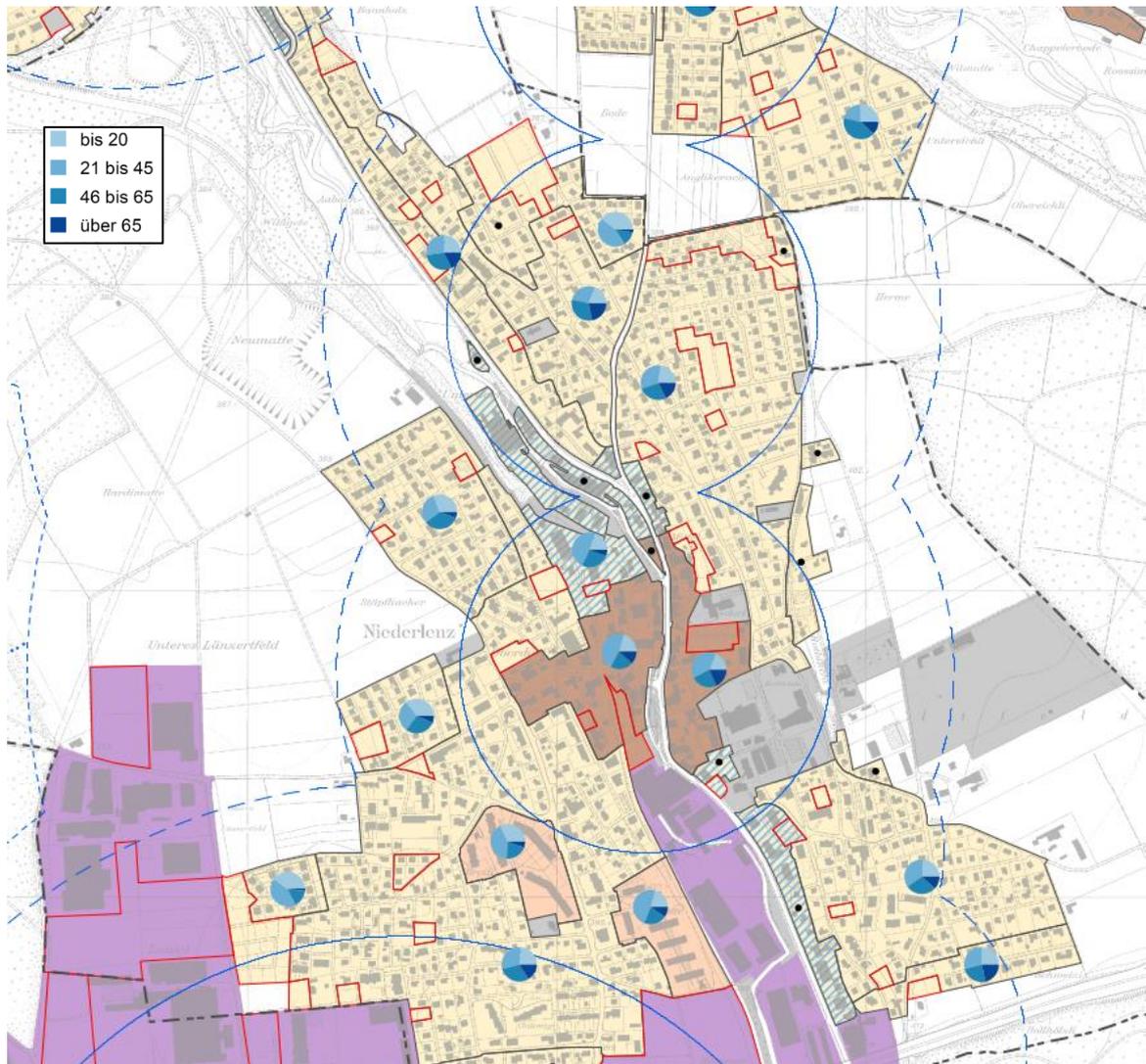


Abbildung 14: Altersstruktur in den überbauten Wohn- und Mischzonen, 06.03.2017 (agis)

### 3.3.2 Entwicklung der Beschäftigten und Arbeitsstätten

Im Jahr 2018 gab es in Niederlenz insgesamt 214 Arbeitsstätten mit knapp 1'400 Beschäftigten. Der Dienstleistungssektor hat dabei mit einem Anteil von 58 % aller Beschäftigten die grösste Bedeutung für die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde, während die Land- und Forstwirtschaft mit einem Anteil von knapp 1 % keine Rolle spielt. 41 % der Beschäftigten arbeiten im Industrie- und Gewerbesektor.

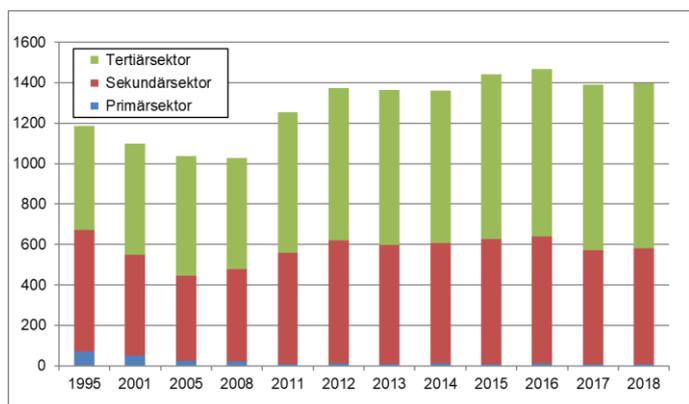


Abbildung 15: Beschäftigungsentwicklung 1995 - 2018

### 3.4 Nutzungen

Die öffentlichen Einrichtungen sowie die verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinischen Versorgungseinrichtungen konzentrieren sich vorwiegend auf den Dorfkern, das Hetex-Areal, das Gebiet „Rotbleichi“ sowie entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Kantonsstrasse. Daneben bestehen mehrere Kindergärten sowie Kinderbetreuungsangebote, welche über das Gemeindegebiet verteilt sind. Die öffentlichen Einrichtungen befinden sich mehrheitlich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Die weiteren Versorgungseinrichtungen und Restaurants liegen in der Kernzone (K), der Wohn- und Arbeitszone oder der Arbeitszone I (AI). Mit Ausnahme von zwei Gebieten in den Arbeitszonen (Hetex-Areal, Lenzhardfeld) sieht die bestehende BNO keine Vorgaben bzgl. der maximal zulässigen Verkaufsflächen vor.



Abbildung 16: Übersicht Nutzungen

Neben den genannten Einrichtungen gibt es entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Kantonsstrasse auch mehrere kleinere und grössere Gewerbebetriebe. Diese liegen in der Kernzone oder der Wohn- und Arbeitszone und sind als wenig bis mässig störende Betriebe zulässig. Die übrigen Industrie- und Gewerbebetriebe befinden sich in den

Arbeitszonen im Süden und im Gebiet „Lenzhardfeld“. Gemäss den bestehenden Bestimmungen sind sowohl in der Arbeitszone I als auch der Arbeitszone II (All) stark störende Betriebe zulässig.

Das weitere Siedlungsgebiet wird durch Wohnnutzungen geprägt. Die zugehörigen Zonenbestimmungen unterscheiden dabei vier Bauzonen, welche ausdrücklich für die Wohnnutzung bestimmt sind (Volumenerhaltungszone (V), Einfamilienhauszone 2 (E2), W2, W3). Daneben dienen die Kernzone und die Wohn- und Arbeitszone als Mischzonen ebenfalls der Wohnnutzung. Die Volumenerhaltungszone gemäss geltender BNO verfolgt das Ziel einer schonenden Bebauung der Hangkante, was in den Bestimmungen durch eine Beschränkung der zulässigen Ausnützung sowie durch die Beschränkung von Neubauten auf die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Baufeldern sichergestellt wurde. Die Parzellen in der Volumenerhaltungszone sind mittlerweile mehrheitlich überbaut und die bestehenden Bauten befinden sich oberhalb der Hangkante. Die Zonierung wird im Rahmen der Revision zu prüfen sein. Die bestehenden Bestimmungen der Zonen E2, W2 und WA zielen primär auf die Erstellung von Einfamilienhäusern. In der W2 sowie der WA sind zwar im Gegensatz zur E2 alle Gebäudetypen erlaubt, allerdings wird die Erstellung von Einfamilienhäusern durch die relativ niedrigen maximalen Ausnützungsziffern (AZ) forciert. Die Bestimmungen zur Kernzone und insbesondere zur W3 zielen dagegen auf eine bauliche Verdichtung.

Innerhalb der Kernzone ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ansässig. In der Kernzone sind gemäss den bestehenden Bestimmungen neben Wohnbauten und mässig störenden Gewerbebetrieben auch Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

### 3.5 Nutzungsreserven

Mit einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von 47 Personen pro Hektare in den überbauten Wohn- und Mischzonen weist Niederlenz im Vergleich zu anderen Gemeinden in einem urbanen Entwicklungsraum eine niedrige Einwohnerdichte auf. Dies ist insbesondere auf die vergleichsweise geringen Einwohnerdichten in den Wohnzonen E2 und W2, der Wohn- und Arbeitszone sowie der Kernzone auf der westlichen Seite der Kantonsstrasse zurückzuführen. Es sind daher Massnahmen vorzusehen, um die Einwohnerdichte zu erhöhen und die im Richtplan festgesetzte Mindestdichte von durchschnittlich 70 Einwohnern pro Hektare in den überbauten Wohn- und Mischzonen bis 2040 erreichen zu können.

Für die unbebauten Wohn- und Mischzonen gibt der Richtplan eine Mindestdichte von 90 Einwohnern pro Hektare vor. In Niederlenz liegt der grösste Teil dieser Flächen in den Wohnzonen E2 und W2. In der Wohnzone 3 sind sämtliche Flächen überbaut. Aufgrund des beschränkten Dichtepotentials der heutigen Zonierung (insbesondere der E2- und W2-Zonen) ist die Erreichung der vom Richtplan verlangten Mindestdichte ohne Massnahmen wie z.B. Aufzonungen oder der Ausscheidung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht zur Nutzungsintensivierung nicht möglich.

Das aktuelle Siedlungsgebiet der Gemeinde Niederlenz verfügt gemäss den kantonalen Grundlagen über ein rechnerisches Fassungsvermögen von rund 5'600 Einwohnern. Da gemäss den Prognosen mit einem Bevölkerungsanstieg auf 5'467 Personen bis 2030 gerechnet wird, ist die Dimensionierung der Bauzonen als ausreichend anzusehen, sofern die Innenentwicklungspotentiale aktiviert werden.

#### 3.5.1 Wohnflächenbedarf

Bei der Betrachtung des Wohnflächenbedarfs der Gemeinde Niederlenz (Abbildung 17) kann festgehalten werden, dass in den meisten Wohn- und Mischgebieten pro Person eine Wohnfläche von 46 bis 55 m<sup>2</sup> beansprucht wird. Dieser Flächenbedarf resultiert in

den Wohnzonen mit bis zu 2 Geschossen aus der überwiegenden Bebauung durch Einfamilienhäuser, welche eine durchschnittliche Belegungsdichte zwischen 2.2 und 2.5 Personen pro Wohneinheit aufweisen (Durchschnitt W2 Aargau: 2.4). Im Vergleich dazu ist die durchschnittliche Belegungsdichte in der Kernzone mit 1.7 bzw. 1.8 Personen pro Wohneinheit (Durchschnitt K Aargau: 1.9) bei gleichem Flächenbedarf deutlich tiefer. Dies ist sowohl auf die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern als auch auf das Vorhandensein von älteren Gebäuden mit vergleichsweise kleinen Wohnungen zurückzuführen.

Am geringsten ist der Wohnflächenbedarf in der W3, wobei der Flächenbedarf im Gebiet „Breite“ deutlich niedriger ist als im Gebiet „Dürmatten“. Der geringere Wohnflächenbedarf des Gebietes „Breite“ ist dabei auf das Alter der Gebäude und die damit verbundenen Wohnungsgrößen zurückzuführen. Neben dem Wohnflächenbedarf zeigen sich die Unterschiede auch bei der Belegungsdichte. Während das Gebiet „Breite“ eine vergleichsweise hohe Belegungsdichte von durchschnittlich 2.7 Personen pro Wohneinheit (Durchschnitt W3 Aargau: 2.0) aufweist, leben im Gebiet „Dürmatten“ durchschnittlich 1.9 Personen pro Wohneinheit.

In den Wohn- und Arbeitszonen ist der Wohnflächenbedarf sehr unterschiedlich mit Werten zwischen 40 und ca. 90 m<sup>2</sup> pro Person, wobei die Unterschiede wie auch bei der Wohnzone 3 vor allem in den unterschiedlichen Belegungsdichten begründet sind.

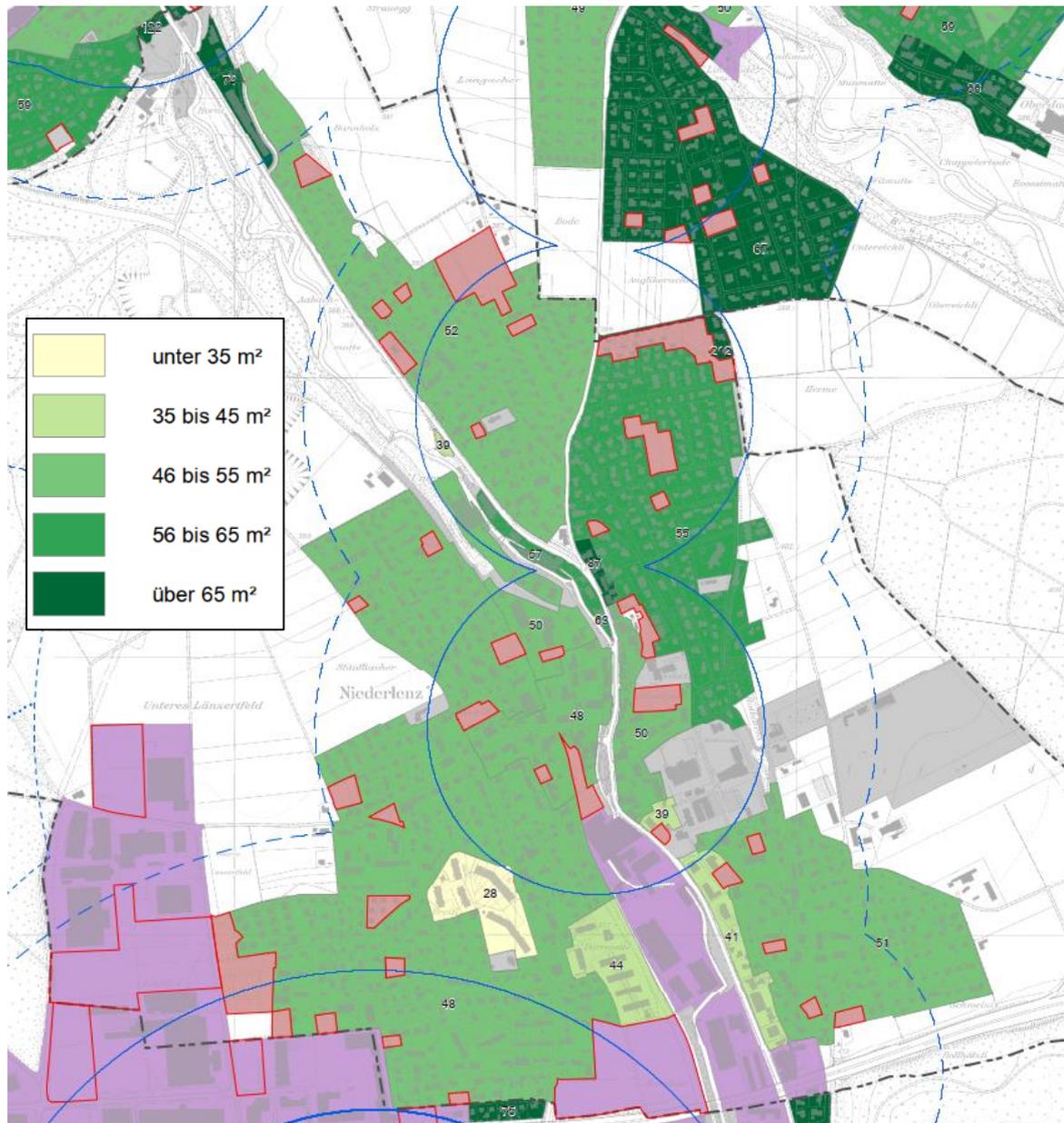


Abbildung 17: Wohnfläche pro Person in den überbauten Wohn- und Mischzonen, 06.03.2017 (agis)

Es ist davon auszugehen, dass mit zunehmender Überalterung der Bevölkerung eine weitere Verringerung der Belegungsdichte eintritt und bei Beibehaltung der bestehenden Wohnformen (insbesondere Einfamilienhäuser) der Wohnflächenbedarf entsprechend weiter ansteigt.

### 3.5.2 Stand der Überbauung

In Abbildung 18 sind die bislang unbebauten Bauzonen in Niederlenz ersichtlich. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich mit Ausnahme von 5 grösseren, zusammenhängenden Gebieten (Unterer Steinler, Bölli Süd, Schürz, Rössligasse, Hammer) mehrheitlich um einzelne Parzellen oder Parzellenteile, welche über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt sind. Die bislang unbebauten Flächen sind zum grössten Teil als erschlossen zu beurteilen oder es besteht ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (vgl. Kapitel 2.4.3).

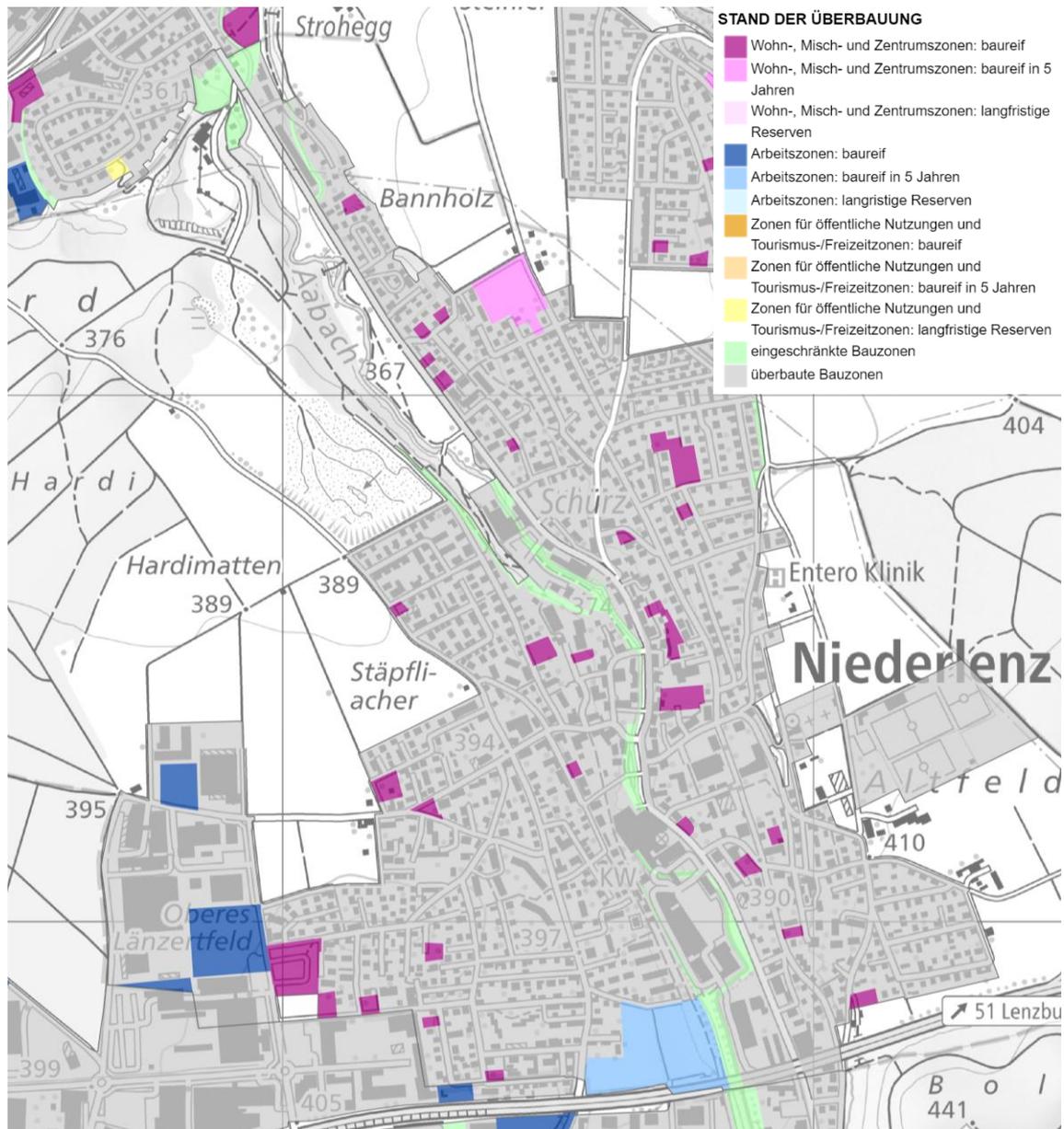


Abbildung 18: Stand der Erschließung, 18.10.2024 (agis)

### 3.5.3 Befragung Grundeigentümer bzgl. Bauzonenreserven

Die Vorbereitung der Befragung fand bereits während der Erarbeitung des REL statt, weshalb die unbebauten Flächen basierend auf dem Stand der Erschließung 2017 bestimmt wurden. Die jeweiligen Grundeigentümer wurden im Januar 2019 hinsichtlich ihrer Bebauungsabsichten befragt.

Von den 140.8 ha innerhalb der Bauzone sind 125.8 ha bereits überbaut (Stand 2017). Die Bauzonenreserven belaufen sich auf rund 15 ha, wobei etwas mehr als die Hälfte der unbebauten Flächen in den Arbeitszonen liegen. Die Reserveflächen verteilen sich, wie vorgängig beschrieben, auf das gesamte Gemeindegebiet und bestehen bis auf einige grössere zusammenhängende Flächen meist aus einzelnen Parzellen.

Bei der Befragung wurden bestehende Bau- und Planungsabsichten sowie allfällige Verkaufsabsichten erfasst. Von den rund 15 ha gingen zu ca. 9 ha Rückmeldungen ein. Dementsprechend sind die Bau- und Planungsabsichten der Grundeigentümer von rund 6 ha nicht bekannt.

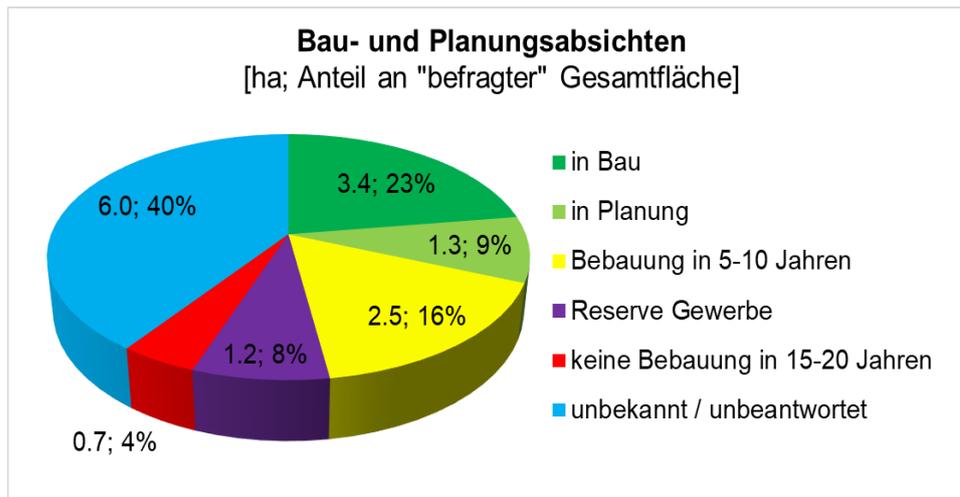


Abbildung 19: Befragungsergebnis

Das Ergebnis der Befragung zeigte, dass für rund ein Drittel der unbebauten Flächen (4.7 ha) Projekte in Bau oder Planung sind. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass rund 2.5 ha (16 % der Flächen) innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre überbaut werden. Bei knapp 10 % der Flächen (1.2 ha) handelt es sich um Reserveflächen von Gewerbebetrieben. Bei rund 0.7 ha (4 % der Flächen) wurde angegeben, dass auch innerhalb der nächsten 15 bis 20 Jahren keine Bebauung vorgesehen ist.

Von den im Jahr 2017 unbebauten Flächen sind Stand heute bereits rund 2.2 ha überbaut.

#### 3.5.4 Prüfung möglicher Auszonungen

Ausgehend von den Ergebnissen der Befragung zu den Bau- und Planungsabsichten sind 4.7 ha der insgesamt 15 ha unbebauten Baulands in weniger als 5 Jahren bebaut. Es verbleibt somit eine Baulandreserve von 10.4 ha.

Die Reserveflächen sind über das Siedlungsgebiet verteilt und es existieren keine grösseren zusammenhängende Flächen, welche sich für eine Auszonung eignen würden. Zudem sind die unbebauten Parzellen mehrheitlich erschlossen oder es existiert ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan. Aufgrund dessen sind die Reserveflächen relativ kurzfristig bebaubar. Des Weiteren ist die Dimensionierung der Bauzonen wie bereits erwähnt als angemessen anzusehen.

Aus diesen Gründen werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit Ausnahme von den Auszonungen im Zusammenhang mit der Einzonung des Kieswerks keine Flächen ausgezont.

### 3.6 Kulturland und Wald

Niederlenz weist eine Gesamtfläche von rund 330 ha auf, wobei der Anteil des Landwirtschaftsgebietes knapp 25 % beträgt. Der grösste Teil der Landwirtschaftsfläche ist gemäss Richtplan als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Die landwirtschaftlichen Betriebe liegen sowohl im Baugebiet als auch ausserhalb.

Gemäss des rechtskräftigen Waldareals (Stand Dezember 2019) sind rund 87 ha Wald. Die Waldflächen weichen an diversen Stellen geringfügig vom alten Bestand ab. Über die ganze Gemeinde gesehen hat sich die Waldfläche leicht verkleinert. Im Wald gibt es mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung. Diese sind zum Teil (Gebiet „Hardi“, Altholzinsel „Wilägerte“) bereits als Naturschutzzone Wald im Bauzonen- und Kulturlandplan ausgeschieden. Des Weiteren bestehen drei über Pflegeverträge gesicherte Feucht- und Nassstandorte, welche bis jetzt nicht in die Nutzungsplanung übernommen wurden.

### 3.7 Natur und Landschaft

Im bestehenden Bauzonen- und Kulturlandplan sind zwei Magerwiesen sowie die Spezialzone Aabachmatte als Naturschutzzone im Kulturland ausgeschieden. Daneben gibt es, wie bereits erwähnt, mehrere Hecken, Gehölze, Einzelbäume und Hochstammobstbestände, welche im Rahmen der letzten Nutzungsplanungsrevision unter Schutz gestellt wurden.

### 3.8 Gewässer

Der Aabach ist in Niederlenz das einzige natürliche Gewässer. Daneben gibt es drei künstlich angelegte Kanäle, welche zur Nutzung der Wasserkraft erstellt wurden. Der Aabach sowie auch die Kanäle werden bis auf einige wenige Stellen offen geführt. Aufgrund der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes sind in der Nutzungsplanung Gewässerräume für öffentliche Gewässer auszuscheiden. Die Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume stellt neben den Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Rechts die durch den Kanton erstellte Fachkarte Gewässerraum dar.

### 3.9 Umwelt und Naturgefahren

#### 3.9.1 Lärm

Die bedeutendsten Lärmquellen in Niederlenz stellen die Kantonsstrasse K248 sowie die Autobahn A1 dar. Die von Lärmbelastung betroffenen Gebiete sind im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan als lärmvorbelastete Gebiete ausgewiesen. Dadurch gilt für diese Gebiete die Empfindlichkeitsstufe (ES) III (Immissionsgrenzwert (IGW) Tag 65 dB, Nacht 55 dB) statt ES II (IGW Tag 55 dB, Nacht 45 dB).

Eine weitere Lärmquelle stellen die bestehenden Industriebetriebe im Gebiet „Lenzhardfeld“ (Arbeitszone I) dar. Während die Arbeitszone I eine Empfindlichkeitsstufe von ES IV zulässt, gilt in der Wohnzone 2 (Gebiet Bölli Nord und Bölli Süd) die Empfindlichkeitsstufe II. Am 28. Juni 2024 brach in der Kunststoffabrik von Mitsubishi Chemical Advanced Materials ein Feuer aus. Als Folge dieses Vorfalls ist ein neues Lüftungssystem geplant, bei dem die Emissionen der Lüftungsanlagen auf das Industriegebiet ausgerichtet werden. Künftig wird es keine Ausrichtung der lärm erzeugenden Anlagen auf die Gebiete „Bölli Nord“ und „Bölli Süd“ mehr geben. Da die Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte wird im Baubewilligungsverfahren sichergestellt wird, kann die Lärmproblematik auf Stufe Nutzungsplanungsrevision als erledigt betrachtet werden.

#### 3.9.2 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Auf dem Gemeindegebiet von Niederlenz verlaufen mehrere Hochspannungsfreileitungen. Ab einem Abstand von ca. 35 m zur Achse wird der Anlagengrenzwert von 1µ Tesla eingehalten. Dieser Abstand wird sowohl von mehreren Bauzonen als auch bestehenden Gebäude unterschritten. Allerdings wurden die betroffenen Gebiete bereits vor dem Jahr 2000 eingezont und sind mittlerweile vollständig bebaut.

Falls im Rahmen der vorliegenden Revision Flächen im Bereich von Hochspannungsleitungen eingezont werden, ist sicherzustellen, dass die Anlagengrenzwerte eingehalten werden.

#### 3.9.3 Belastete Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte umfasst mehrere Ablagerungs- und Betriebsstandorte auf dem Gemeindegebiet von Niederlenz. Die belasteten Standorte sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingetragen.

Zwei Standorte sind gemäss agis untersuchungsbedürftig. Dabei handelt es sich um den ehemaligen Kugelfang der Schiessanlage im Gebiet „Hardi“ sowie das Areal der STAWO an der Wildeggerstrasse.

Bei den weiteren Standorten sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten oder es handelt sich um Standorte, welche weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind.

#### **3.9.4 Grundwasser**

Auf dem Gemeindegebiet von Niederlenz gibt es eine Grundwasserschutzzone mit den zwei Grundwasserfassungen Hard I und II. Die entsprechenden Schutzzonen wurden im Jahr 2014 überarbeitet und verfügt. Sie sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Die Grundwasserschutzzone im Gebiet „Horni“ an der Grenze zu Möriken-Wildegg wurde in der Zwischenzeit aufgehoben.

Der grösste Teil der Gemeinde Niederlenz liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Hier gelten besondere Einschränkungen hinsichtlich des Schutzes von unterirdischen Gewässern. Des Weiteren ist der westliche Teil der bewaldeten Gebiete „Länzert“ und „Langitanne“ wie bereits erwähnt als Kantonales Interessengebiet für Grundwasserschutzareal festgesetzt. Das Grundwasserschutzareal ist als Orientierungsinhalt im Bauzonen- und Kulturlandplan ausgewiesen.

#### **3.9.5 Hochwasserschutz**

Niederlenz weist lediglich im Gebiet „Hornizopf“ Flächen mit einem Schutzdefizit hinsichtlich Hochwasser auf. Allerdings betrifft dies im Baugebiet lediglich den Aabach selbst sowie zu einem geringen Teil die angrenzenden Parzellen, welche bis auf die Parzelle Nr. 786 alle in der Grünzone (G) liegen. Das Gleiche gilt für die Flächen in diesem Gebiet, welche gemäss der Gefahrenkarte eine Restgefährdung aufweisen.

Daneben gibt es auch im Gebiet Unterdorf zwei Parzellen auf der östlichen Seite des Aabachs (Parzellen Nrn. 215 und 216), welche im Bereich der Parzellengrenze zum Aabach eine minimale Restgefährdung aufweisen. Die betroffenen Flächen liegen in der Wohn- und Arbeitszone und der Grünzone. Ausserhalb des Baugebietes sind grössere Flächen im Bereich der Aabachmatte durch Überschwemmungen gefährdet. Die betroffenen Gebiete liegen alle in der Spezialzone Aabachmatte bzw. im Wald.

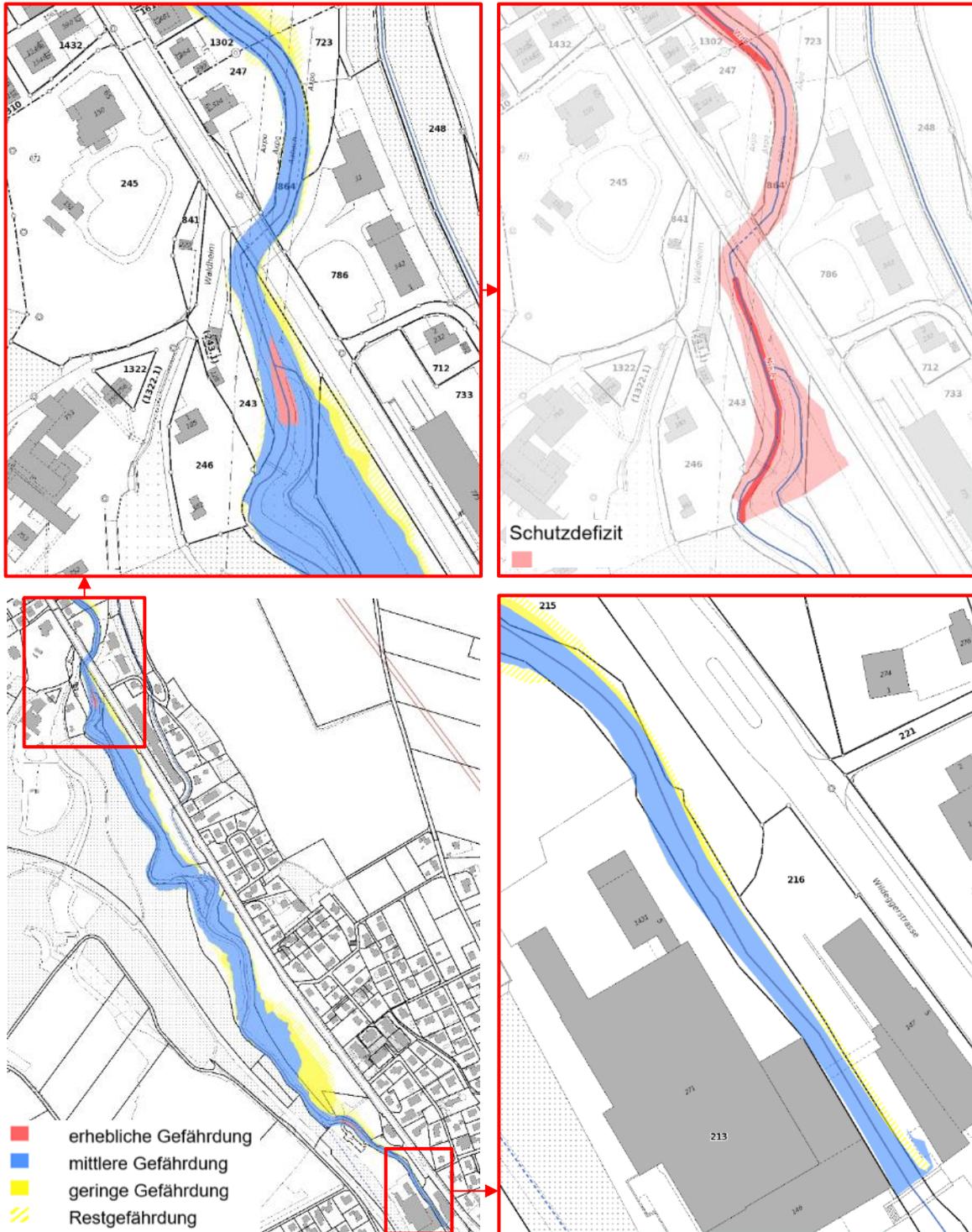


Abbildung 20: Ausschnitte Gefahrenkarte Hochwasser und Schutzdefizitkarte (agis)

## 4 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE UND -INSTRUMENTE

Nachfolgend werden die verschiedenen Planungsinstrumente erläutert: Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung. In separaten Abschnitten werden zudem die sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete sowie die festgesetzten Schutzobjekte aufgeführt und die entsprechenden Bestimmungen in der der BNO erläutert. Weitere Abschnitte befassen sich mit den getroffenen Massnahmen zur Innenentwicklung, der Mehrwertabgabe sowie den bestehenden Sondernutzungsplanungen und ihrer Konformität in Bezug auf die Revision der BNO.

### 4.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wurden Aufzonungen nur in Gebieten vorgenommen, welche durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind und eine Bushaltestelle in einer Distanz von maximal 300 m aufweisen. In den übrigen eher peripher gelegenen Gebieten, erfolgte teilweise eine massvolle Steigerung der zulässigen Ausnützung. Entsprechend resultiert der zu erwartende Mehrverkehr primär aus der Bebauung der unbebauten Flächen sowie der Umstrukturierung des Areals der ehemaligen Gartenbauschule. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich, wie in Kapitel 3.5.2 vermerkt, mehrheitlich um einzelne Parzellen oder Parzellenteile sowie um 5 grössere zusammenhängende Gebiete (Unterer Steinler, Bölli Süd, Schürz, Rössligasse, Hammer). Diese sind zum grössten Teil erschlossen oder es besteht ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan bzw. ein solcher ist in Erarbeitung.

Gemäss der Abschätzung des Einwohnerpotentials wird in den unbebauten Wohn- und Mischzonen mit rund 600 zusätzlichen Einwohnern in den nächsten 15 Jahren gerechnet. Wird davon ausgegangen, dass auf zwei Einwohner ein Personenwagen (PW) kommt (Kanton Aargau 2019: 589 PW / 1'000 E) ist für diese Gebiete mit rund 300 zusätzlichen Personenwagen zu rechnen.

Der resultierende Mehrverkehr infolge der Bebauung der unbebauten Wohn- und Mischzonen wird zwar feststellbar sein, sich aber aufgrund der Lage der grösseren Flächen, vorwiegend auf die Kantonsstrassen bzw. im Fall des Gebietes „Bölli Süd“ auf die Ringstrasse Nord auswirken. Im Vergleich zu den erwarteten Zunahmen des DTV bis 2035 gemäss den Prognosen im KGV ist der erwartete Mehrverkehr aufgrund der Neubebauung von untergeordneter Bedeutung. Zudem weisen die Kantonsstrassen in Niederlenz gemäss KGV ein ausreichendes Fassungsvermögen auf. Des Weiteren wird der ÖV zu einer Verringerung der Fahrten führen. Dies gilt insbesondere für die Gebiete „Schürz“, „Rössligasse“ und „Gartenbauschule“, welche Bushaltestellen in einer Distanz von 100 bis 200 m aufweisen.

Beim Gebiet „Hammer“, welches in der Arbeitszone liegt, handelt es sich um eine unbebaute Fläche von 3.1 ha. Die Erschliessung des Gebietes erfolgt über die Ringstrasse Nord und die Staufbergstrasse, welche gemäss den Prognosen im KGV ein genügendes Fassungsvermögen aufweisen. Mit den beiden Bushaltestellen Staufbergstrasse und Traitafina (Lenzburg), welche in knapp 300 m Entfernung liegen, besteht zudem eine gute ÖV-Anbindung. Das Gebiet „Hammer“ ist für Betriebe mit produzierenden und verarbeitenden Nutzungen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte vorgesehen. Verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig. Das Personen- bzw. Güterverkehrsaufkommen beträgt entsprechend weniger als 1'500 Fahrten von PW bzw. 200 Fahrten von Last- und Lieferwagen pro Tag. Eine genaue Abschätzung des resultierenden Verkehrs kann allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Einzonung des Kieswerkareals sind zum jetzigen Zeitpunkt schwierig abzuschätzen. Von einer übermässigen Verkehrszunahme im Vergleich zum heutigen Materialabbau ist allerdings nicht auszugehen. Zudem ist das Areal über die Wildeggerstrasse K248 erschlossen, welche wie bereits erwähnt ein ausreichendes Fassungsvermögen aufweist.

#### 4.1.1 *Arbeitsplatzzonen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen*

Da Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen grosse Auswirkungen auf die Verkehrsströme, die Umwelt und die Grundversorgungsstruktur aufweisen, ist eine angemessene Regelung und Planung des Standortes, der Nutzungsarten und -dichten und des erzeugten Verkehrs notwendig, um das Verkehrsnetz zu entlasten und die Grundversorgung der Einwohner in den bestehenden Zentren sicherzustellen. Dazu sollen die Gemeinden die Siedlungsentwicklung mit den vorhandenen und zukünftigen Kapazitäten des Verkehrsnetzes abstimmen.

Das Richtplankapitel S 3.1 legt die Anforderungen für neue Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen fest. Gemäss Richtplan sind neue Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen oder Erweiterungen bestehender Standorte in den Kern- und Zentrumgebieten (Urbane Entwicklungsräume) und in den wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) mit entsprechender Vorrangnutzung (PN) und ausreichender regionaler und kommunaler Verkehrsanbindung zulässig.



Abbildung 21: Bauzonen mit zulässigen Verkaufsnutzungen

In der Gemeinde Niederlenz sind Verkaufsnutzungen in den Arbeits-, Wohn- und Arbeitszonen, in der Zentrumszone und in der Dorfkernzone zulässig. Dies liegen meist entlang der Kantonsstrasse. Da der Verkehrsstrom zu den Gebieten mit Verkaufsnutzungen in der Gemeinde Niederlenz grösstenteils über das Strassennetz - und weniger über das Schienennetz (Bahnhöfe Lenzburg und Wildegg) - erfolgt und die Entwicklung von Gebieten wie

Hetex Areal und Hammer noch aussteht, wurden die maximal zulässigen Verkaufsnutzungen in jedem Gebiet entsprechend analysiert, um eine bessere Entwicklung des Siedlungsgebietes in Abstimmung mit der Kapazität des Verkehrsnetzes zu gewährleisten.

Gemäss der Wirtschaftlichen Potenzialstudie Gebiet „Aabach Nord“ Lenzburg / Niederlenz (Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG, Zürich, 26.10.2023) bietet der Standort eine eingeschränkte bis gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und eine gute bis sehr gute Anbindung an das Strassennetz. Der südöstliche Teil des Gebiets ist aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof Lenzburg am besten erschlossen. Eine wichtige Entwicklung in diesem Gebiet ist der geplante Ausbau der Ringstrasse gemäss dem Verkehrskonzept Lenzburg Nord (siehe Abbildung 22). Damit würde das Gebiet besser erschlossen, insbesondere das Teilgebiet "Hammermatte" in der Gemeinde Niederlenz.

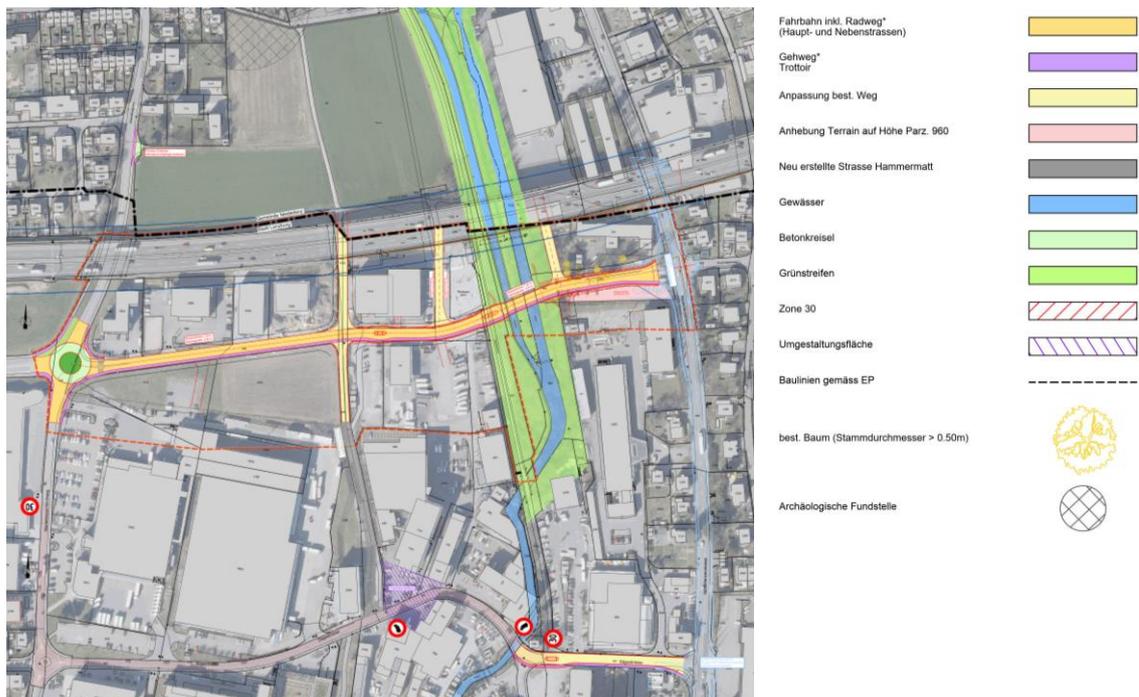


Abbildung 22: Variante Ausbau Ringstrasse, Verkehrskonzept Lenzburg Nord, 29.04.2020, Quelle: Porta Ingenieure AG

Um eine angemessene Verteilung der Verkaufsflächen im Siedlungsgebiet zu erreichen, wurden die bestehenden und zukünftigen Verkaufsnutzungen, der Verkehrsstrom und die allgemeinen Anforderungen bewertet. Ausgehend von der Gesamtschau der Verkaufsflächen im gesamten Siedlungsgebiet wurden die maximal zulässigen Verkaufsnutzungen in jedem Gebiet festgelegt.

Die Gebiete Lenzhard und Hammermatte (inkl. Fabrikmatte und P. 725) sind im Richtplan als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) - mit produzierenden und verarbeitenden Nutzungen (PVN) und arbeitsplatzintensiven Nutzungen (APN) - ausgewiesen, eignen sich aber nicht für Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN). Aufgrund dieser Ausweisung wurde die Verkaufsfläche in diesen Gebieten begrenzt, um eine Überlastung des Verkehrsnetzes zu vermeiden und den Verkaufsnutzungen in anderen Gebieten Vorrang zu geben.

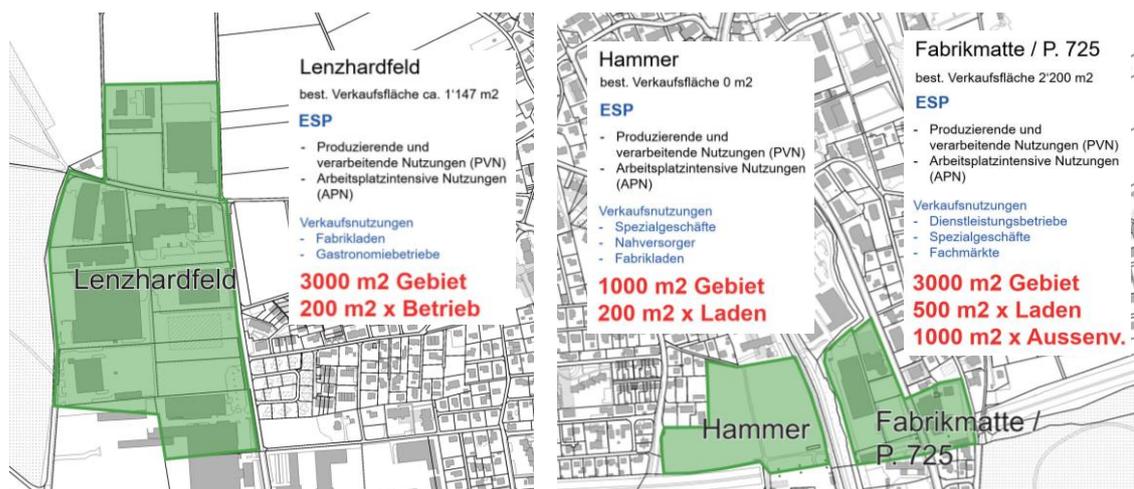


Abbildung 23: Verkaufsnutzungen im Gebiet Lenzhardfeld, Hammer, Fabrikmatte und P. 725

Im Gebiet Lenzhardfeld wurden dann für das gesamte Gebiet maximal 3'000 m<sup>2</sup> und pro Betrieb maximal bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzungen festgelegt. Kunden- und publikumsintensive Nutzungen sind in dem Gebiet nicht zulässig, da sie zu einem hohen Verkehrsaufkommen führen, obwohl Fabrikläden und Gastronomiebetriebe zugelassen sind.

Im Gebiet Hammer gibt es keine bestehenden Verkaufsflächen, da das Gebiet noch nicht erschlossen ist. Im Gebiet Hammer ist die Umsetzung eines Gestaltungsplans geplant, der auf den Ergebnissen einer Testplanung basiert. Gemäss der Wirtschaftlichen Potenzialstudie Gebiet „Aabach Nord“ Lenzburg / Niederlenz ist das Teilgebiet Aabachmatte aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung und Visibilität besonders für Geschäfte mit motorisierter Kundschaft geeignet. Das Teilgebiet Hammermatte in Niederlenz ist im Allgemeinen am wenigsten für Verkaufsflächen geeignet. Der Grund dafür ist die verhältnismässig schlechte Anbindung an das Strassennetz und den öffentlichen Verkehr. Der geplante Ausbau der Ringstrasse dürfte die Qualität des Standorts für Verkaufsflächen leicht verbessern.

Das Gebiet „Hammer“ ist für Unternehmen mit Produktions- und Verarbeitungsnutzungen und arbeitsintensiven Nutzungen geeignet. Nicht zulässig sind: reine Lager- und Logistikbetriebe, Tankstellen, Fachgeschäfte und Einkaufszentren. Das Gebiet Fabrikmatte / P. 725 ist geeignet für gewerbliche und industrielle Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe. Das Gebiet „Hammer“ zusammen mit Fabrikmatte und P. 725 im Richtplan als ESP ausgewiesen ist und Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN) nicht zulässig sind, wurden für das Gebiet Hammer maximal 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für das gesamte Gebiet und maximal bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb festgelegt. Für das gesamte Gebiet Fabrikmatte wurden maximal 2'000 m<sup>2</sup> und für P. 725 maximal 1'000 m<sup>2</sup>, also insgesamt 3'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen festgelegt. Innerhalb dieser Gesamtfläche sind im Gebiet Fabrikmatte / P. 725 maximal bis zu 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden und eine zusätzliche Verkaufsfläche im Aussenraum von bis zu 1'000 m<sup>2</sup> pro Laden zulässig.

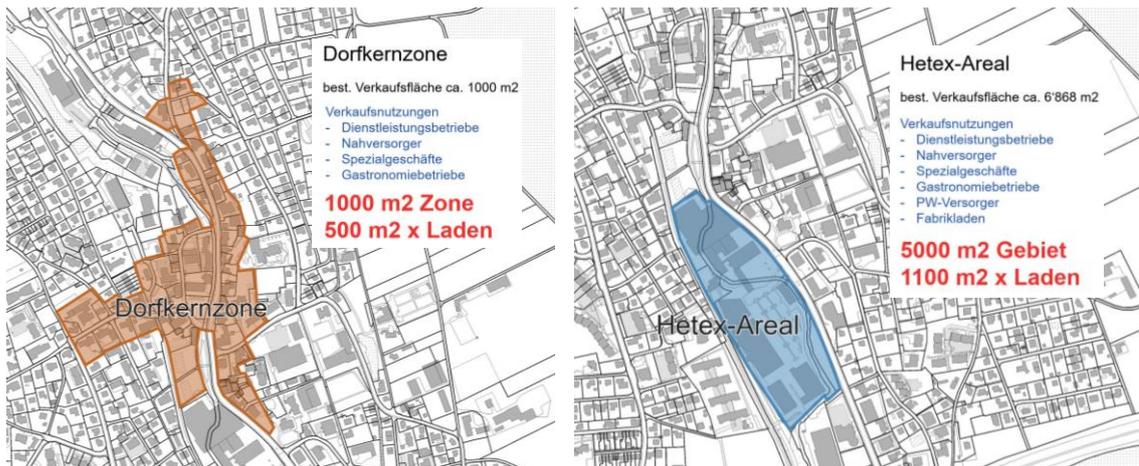


Abbildung 24: Verkaufsnutzungen in der Dorfkernzone und in der Zentrumszone

Gemäss dem Richtplan sind in urbanen Entwicklungsräumen sowohl in der Zentrumszone als auch in der Dorfkernzone Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen ohne Ausweisung zulässig.

Die Dorfkernzone von Niederlenz enthält vor allem Verkaufsnutzungen für Dienstleistungen, Nahversorgung, Spezialgeschäfte und Gastronomie. Da die bestehenden Verkaufsnutzungen in der Dorfkernzone 3'000 m2 Verkaufsfläche nicht überschreiten, gilt die Dorfkernzone als Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen, d.h. das Gebiet hat kein hohes Personenverkehrsaufkommen. Deshalb wurde in der Dorfkernzone maximal 1'000 m2 Verkaufsfläche für das gesamte Gebiet und maximal bis zu 500 m2 Verkaufsfläche pro Laden festgelegt.

Im Hetex-Areal ist die Umsetzung eines Gestaltungsplans geplant, der auf den Ergebnissen einer Testplanung basiert. Obwohl sich das Gebiet noch in der Planungsphase befindet, wird für die Zukunft eine Erhöhung des Anteils der Wohnungen und Büroflächen (Wirtschaftlichen Potenzialstudie Gebiet „Aabach Nord“) angestrebt. Die Verkaufsflächen werden nicht zunehmen, so dass das Verkehrsaufkommen in Bezug auf die Verkaufsflächen nicht steigen wird.

Da in der Zentrumszone sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen (privater und öffentlicher Handel, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen und weitere publikumsorientierte Nutzungen) zulässig sind, wurden die minimalen Anteile für jede Nutzung auf 40 % festgesetzt.



Abbildung 25: Verkaufsnutzungen in der Wohn- und Arbeitszone

Nach einer Gesamtanalyse der aktuellen Verteilung der Verkaufsnutzungen sind die Wohn- und Arbeitszonen entlang der Kantonsstrasse von wirtschaftlicher Bedeutung für die Gemeinde Niederlenz und sind daher zu erhalten. Das Gebiet Lenzburgerstrasse ist durch Spezialgeschäfte (Autoverkauf) geprägt, während in den Gebieten Wildeggerstrasse und Stationsweg Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind. Da das Gebiet Lenzburgerstrasse für Spezialgeschäfte bekannt ist und die Verkaufsnutzungen nicht mit der Dorfkernzone, der Zentrumszone oder den Arbeitszonen konkurrieren, wurde eine maximale Verkaufsfläche von 1'500 m<sup>2</sup> für das gesamte Gebiet, eine maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> pro Laden und eine zusätzliche Verkaufsfläche im Aussenraum von bis zu 300 m<sup>2</sup> pro Laden bestimmt. Da das Gebiet Wildeggerstrasse / Stationsweg den Norden von Niederlenz bedient und daher nicht mit den Nutzungen im Hetex Areal und der Dorfkernzone konkurriert, wurde eine maximale Verkaufsfläche von 1'500 m<sup>2</sup> für das gesamte Gebiet und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> pro Laden eingerichtet. Die gesamten Verkaufsnutzungen in der Wohn- und Arbeitszone betragen 3'000 m<sup>2</sup>.

#### **4.1.2 Koordination der Verkaufsnutzungen und der verkehrlichen Auswirkungen**

Wie bereits erwähnt, wurden die maximal zulässigen Verkaufsnutzungen in jeder Zone auf der Grundlage der Beurteilung der "bestehenden und zukünftigen" Verkaufsnutzungen und des Verkehrsaufkommens festgelegt. Die Verkaufsflächen im Hetex-Areal werden nicht vergrössert, sondern sogar verkleinert, da Platz für Wohnungen und Büros geschaffen wird. Auch bei den Fabrikmatten und der Parzelle 725 wird sich die Verkaufsfläche im Vergleich zur heutigen Verkaufsfläche nicht erhöhen. Hammer ist für produzierende Nutzungen und intensive Arbeitsplätze vorgesehen. Die Dorfzone und die Wohn- und Arbeitszone WA3 werden die heutige Verkaufsfläche beibehalten. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens ist daher nicht zu erwarten.

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. 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.

## **4.2 Bauzonen- und Kulturlandplan**

Der vorliegende revidierte Bauzonen- und Kulturlandplan (BZKLP) basiert auf der amtlichen Vermessung (Stand Februar 2020, Bezugsrahmen LV95). Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan (genehmigt 2007) lag zwar digital vor, musste aber aufgrund der in der Zwischenzeit durchgeführten Erneuerung der amtlichen Vermessung neu aufbereitet werden. Selbstverständlich wurden dabei auch die seit der letzten Revision in Kraft gesetzten Teiländerungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes berücksichtigt.

### **4.2.1 Zonenzuordnung und Abgrenzung Bauzonen**

Basierend auf dem REL wurden die bestehenden Bauzonen und ihre Abgrenzungen auf die Zukunftsfähigkeit hin untersucht und überarbeitet. Hieraus resultieren verschiedene Umzonungen, welche im Änderungsplan dargestellt sind. Dies betrifft einerseits verschiedene Einzelparzellen sowie grössere Gebiete, deren Zonenzugehörigkeit nicht bzw. nicht mehr angebracht war. Andererseits wurden Zonengrenzen, welche nicht auf einer Parzellengrenze liegen oder nicht eindeutig bestimmt sind, im Hinblick auf die

Nachvollziehbarkeit der Gesamtrevision entsprechend angepasst, wodurch kleinere Teilbereiche von Parzellen anderen Bauzonen zugeordnet wurden (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Anpassungen aufgrund unklarer bzw. nicht eindeutig definierten Zonengrenzen**

Gebiet	Parzellen Nr.	Anpassung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Ausschnitt Änderungsplan
Bäumlimatt	731, 732	von G in W2B	57	
Oberdorf	84	von W2 in D	108	
Oberdorf	1834	von D in WA2	50	
Unterdorf	213	von G in WA2 von WA2 in G	65 63	
Unterdorf	216	von G in WA2 von WA2 in G	30 28	

Zudem wurde festgestellt, dass sich in einigen Bereichen der Gemeinde der Verlauf von Parzellengrenzen oder die Bodenbedeckung geändert haben. Aufgrund der Umgestaltung des Aabachs und der Verbreiterung der Kantonsstrasse betrifft dies insbesondere den Dorfkern (vgl. Abbildung 21). Daneben sind jedoch auch die übrigen Gewässerabschnitte des Aabachs sowie die Kanäle von Änderungen betroffen. Die Zonierung wurde entsprechend an die neue Situation angepasst.

Des Weiteren wurden die Gemeindestrassen gemäss den kantonalen Vorgaben der höheren der angrenzenden Bauzone zugewiesen.

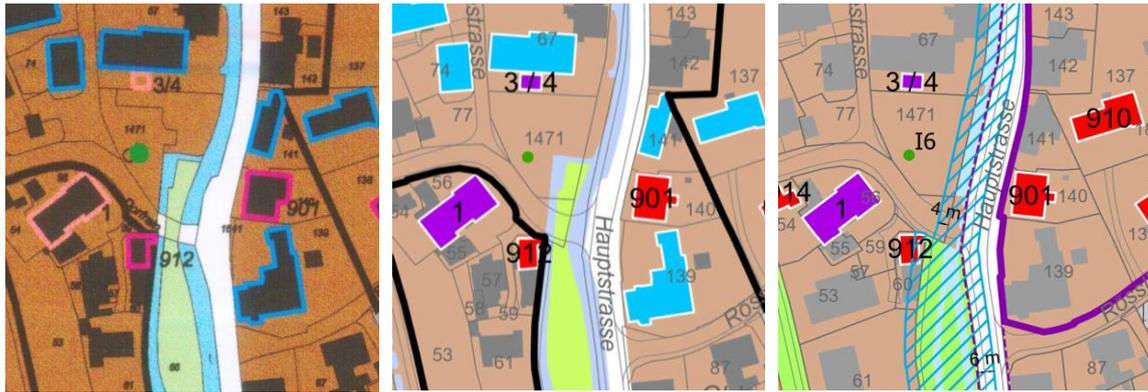


Abbildung 26: Anpassungen im Dorfkern aufgrund geänderter Situation Aabach, Kantonsstrasse  
(links: BZKLP 2007, Mitte: Aufarbeitung BZKLP, rechts: Entwurf BZKLP)

Was die öffentlichen Nutzungen betrifft: Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA umfassen diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. Der Bedarf an Flächen für OeBA wurde überprüft.

Öffentliche Nutzungen	Prüfergebnis, Auswirkung der vorliegende Nutzungsplanungsrevision auf die öffentlichen Nutzungen
Gemeindeverwaltung	Die Gemeindeverwaltung befindet sich heute auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 67, in der Dorfzone an der Mühlestrasse. Die Gemeindeverwaltung verfügt über genügend Räumlichkeiten. → Es werden dafür keine OeBA Flächen benötigt.
Feuerwehr	Niederlenz ist in der Regionalen Feuerwehr Chestenberg mit Hauptsitz in Möriken-Wildegg angeschlossen. → Die Gemeinde Niederlenz benötigt in Zukunft keine weiteren Flächen der OeBA Zonen für die Feuerwehr.
Schulraumplanung	In der BNO § 10 Abs. 1. wurde die Voraussetzung für die Aufstockung der Schulanlagen an der Rössligasse geschaffen. Die vorhandenen Strukturen lassen allfällig erforderliche Ausbauten zu. → Es werden dafür keine OeBA Flächen benötigt.
Reserven	Die Gemeinde verfügt über unbebaute OeBA-Reserven. Die Parzellen 365, 951 und 1310 (Altweg Sportweg und Altfeld) weisen noch Reserveflächen auf für Erweiterungen von Anlagen.

Momentan kein Handlungsbedarf für die Zonierung und Bereitstellung von weiteren Flächen für die Zone OeBA. Die vorhandenen Flächen übersteigen den Bedarf und die Flächen der Zone OeBA können gemäss den raumplanerischen und strategischen Überlegungen wie angedacht für die W2B (Parz. 446), die W3 (Parz. 1421 und Teilfläche der Parz. 118, 1171) und die D (Teilfläche der Parz. 117) reduziert werden.

Die tabellarische Übersicht der Flächenstatistik kann Anhang [2] entnommen werden. Die Umzonungen werden nachfolgend im Detail beschrieben. Die im Zusammenhang mit den Ein- und Auszonungen erfolgten Umzonungen werden im Kapitel 4.2.2 erläutert.

#### 4.2.1.1 Gartenbauschule

Das Areal der Gartenbauschule lag bislang in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Aufgrund der Schliessung der Gartenbauschule im Jahr 2018 und der damit verbundenen Umstrukturierung des Gebietes wurde das Gebiet „Gartenbauschule“ im REL als Schlüsselgebiet ausgewiesen. Das Gebiet eignet sich aufgrund der zentralen Lage und

der vorhandenen ÖV-Erschliessung für eine hochwertige Verdichtung. Dementsprechend soll das Gebiet zukünftig neben der Abdeckung des Flächenbedarfs für öffentliche Bauten und Anlagen insbesondere qualitativ hochwertigen Wohnnutzungen dienen.

Basierend auf der Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen durch die Gemeinde wurden die Parzellen Nrn. 117, 756, 757 und 890 mit Ausnahme eines kleinen Teilstücks der Parzelle Nr. 117, welches in die **Dorfkernzone (D)** umgezont wurde, in der OeBA belassen.

Zudem wurde die Parzelle Nr. 119, welche bislang in der W2 lag, ebenfalls der OeBA zugewiesen. Der östliche Teil des Areals (Parzelle Nr. 1421 und ein Teil der Parzelle Nr. 118) wurde entsprechend den Entwicklungszielen im REL in W3 umgezont. In diesem Bereich sollen zukünftig Wohnnutzungen entstehen.

Die Umzonung von OeBA in W3 untersteht der Mehrwertabgabepflicht (vgl. Kapitel 4.10). 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.

Im Rahmen der laufenden Schulraumplanung in der Gemeinde Niederlenz und um den zukünftigen Bedarf an Schulraum zu decken, wurde für die OeBA-Zone auf den Parzellen 914 und 118 eine Aufstockung mit differenzierten Maximalhöhen und einer maximalen Anzahl Vollgeschosse festgelegt.

Aufgrund eines Antrags der Gemeinde Lenzburg auf Schulraum für eine neue HPS (Heilpädagogische Sonderschule), die im Bereich des BBZ (Berufsbildungszentrum) - Gartenbauschule - angesiedelt werden soll, steht eine mögliche Umzonung der Parzellen 117 und 119 von OeBA zu WA3 noch aus. Dieser Antrag wird im Rahmen der Schulraumplanung der Gemeinde Lenzburg gestellt.



Abbildung 27: Umzonungen Gartenbauschule  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

#### 4.2.1.2 Dorfkerne

Die Parzellen entlang der Kantonsstrassen im Bereich der Abzweigung Schürz lagen bislang in der WA2 bzw. der W2. Aufgrund der Lage und der Relevanz für das Ortsbild wurden die Parzellen bzw. Parzellenteile in der ersten Bautiefe in die Dorfkernzone (D) umgezont. Mittels der entsprechenden Zonenvorschriften in der BNO kann durch die Umzonung der charakteristische Strassenraum gesichert und eine zeitgemässe Weiterentwicklung im Sinne einer hochwertigen Innenentwicklung, welche das Ortsbild nicht übermässig beeinträchtigt, ermöglicht werden.



Abbildung 28: Umzonung Abzweigung Schürz  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Im Gegensatz zu den Parzellen direkt an der Kantonsstrasse, haben die hinterliegenden Parzellen nur eine untergeordnete Bedeutung für das Ortsbild. Bei den Gebäuden handelt es sich mehrheitlich um Einfamilienhäuser, welche nach 1960 erstellt wurden. Aufgrund der Bebauungsstruktur, der teilweise noch unbebauten Flächen sowie der zentralen Lage und der vorhandenen ÖV-Anbindung weist das Gebiet ein gewisses Innenentwicklungspotential auf. Um dieses zu aktivieren, wurden die Parzellen von W2 in W3 aufgezonnt.



Abbildung 29: Aufzonung Ostseite Kantonsstrasse  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Die Parzellen Nrn. 136, 799, 1811 und 2013 nördlich der Rössligasse wurden mit der vorliegenden Revision von der Dorfkerzone in W3 umgezont. Auf den Parzellen stehen zwei Mehrfamilienhäuser sowie ein älteres Einfamilienhaus. Die Parzelle Nr. 1811 ist noch unbebaut. Da das Gebiet vorrangig für Wohnzwecke genutzt wird und für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung ist, ist ein Verbleib in der Dorfkerzone nicht gerechtfertigt. Gemäss ISOS liegen die Parzellen Nr. 90 und 1678 des Gebiets „Chloster“ im „Gebiet 1“ mit Erhaltungsziel B, daher bleiben die Parzellen in der Dorfkerzone.



Abbildung 30: Umzonungen Rössligasse / Kloster  
 (links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

#### 4.2.1.3 Entwicklungsgebiete Wohnen

Bis auf die Gebiete „Breiti“ und „Dürmatte“ waren die Wohngebiete im Bereich der Stauffbergstrasse bislang der W2 zugeordnet. Die Gebiete sind bis auf einige unbebaute Parzellen und Baulücken mehrheitlich bebaut, wobei neben den zahlreichen Einfamilienhäusern auch einige grössere Überbauungen mit höheren Gebäuden existieren. Aufgrund der Lage, der guten Erschliessung, des Alters der Gebäude und der Bebauungsstruktur weisen die Gebiete teilweise grosse Innenentwicklungspotentiale auf. Um diese zu aktivieren, wurde entsprechend den Entwicklungszielen im REL eine Aufzoning von W2 zu W3 bzw. von W3 zu Wohnzone 4 (W4) vorgenommen. Die unmittelbar an das Gebiet „Dürmatte“ angrenzenden Parzellen Nrn. 35, 40 und 1942, welche bislang in der W2 lagen, wurden hinsichtlich einer quartierseinheitlichen Zonierung ebenfalls der W4 zugewiesen.



Abbildung 31: Aufzonungen Stauffbergstrasse  
 (links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Die Parzellen östlich des Neugrabenwegs lagen bisher in der Dorf kernzone. Da das Gebiet nach dem Standortwechsel der Pferdeklinik vorrangig Wohnnutzungen dient, wurden

die Parzellen mit der vorliegenden Revision analog zu den angrenzenden Wohngebieten in W3 umgezont.

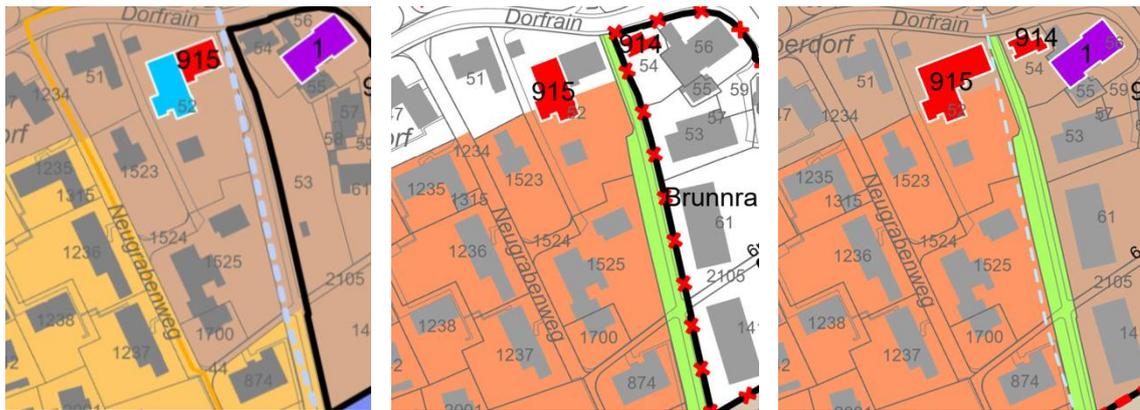


Abbildung 32: Umzoning Neugrabenweg  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Für die Parzellen Nrn. 120-123 und 2031 im Bereich des Schulhausweges wurde basierend auf dem REL ebenfalls eine Aufzoning von W2 zu W3 vorgenommen. Die Parzellen sind zentral gelegen und verfügen über eine gute ÖV-Anbindung.

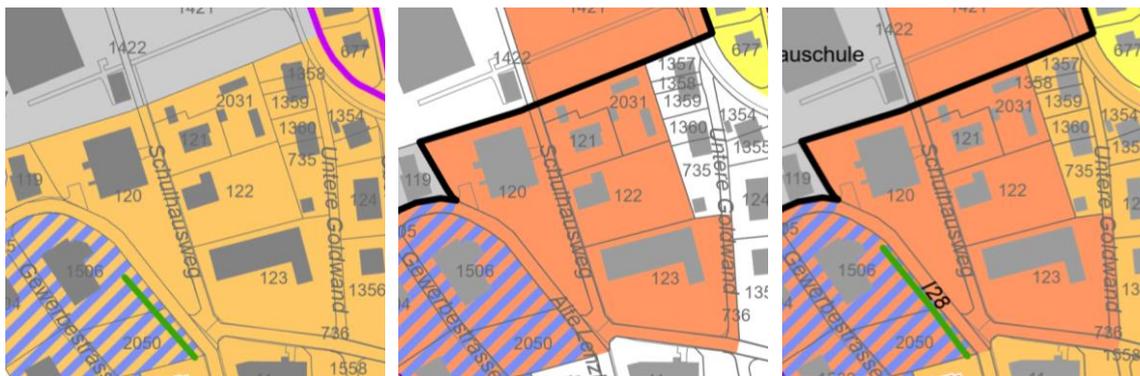


Abbildung 33: Aufzoning Schulhausweg  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Durch die Aufzoning wird auf den unbebauten Flächen eine dichtere Bebauung ermöglicht. Für die bereits bebauten Flächen ist eine innere Verdichtung und Nutzungsintensivierung aufgrund der unterschiedlichen Gebäudealter wohl erst mittel- bis langfristig zu erwarten. Allerdings können durch die Schaffung der entsprechenden Voraussetzungen auch Anreize für eine Nachverdichtung z.B. durch Aufstockungen oder Ersatzneubauten gesetzt werden. Dies bedingt jedoch auch eine entsprechende Sensibilisierung der Grundeigentümer.

#### 4.2.1.4 Erhaltungsgebiete Wohnen

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde statt der Unterscheidung zwischen E2 und W2 eine Differenzierung zwischen Wohnzone 2A (W2A) und 2B (W2B) vorgenommen. Die Wohngebiete am Siedlungsrand wurden dabei der W2A zugewiesen. Dadurch soll die massvolle Bebauung des Siedlungsrandes sichergestellt werden. Zudem sind diese Gebiete nicht bzw. nur schlecht durch den ÖV erschlossen, weshalb keine erhebliche Steigerung der Innenentwicklung angestrebt wird.

Im Gebiet Bölli Nord wurden die bisher E2 zugewiesenen Parzellen neu W2B zugeordnet, da der Gestaltungsplan Bölli Nord (RR 13.12.1995) trotz Lage am Siedlungsrand mit einer

Ausnützungsziffer von 0,50 (§7 SNV) vollständig umgesetzt wurde. Das Gebiet Bölli Nord ist ausserdem gut durch den ÖV erschlossen, da es nur 10 Gehminuten vom Bahnhof Lenzburg entfernt ist. Daher ist es sinnvoll, die Parzellen W2B zuzuweisen.



Abbildung 34: Umzonung Neugrabenweg  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Die Parzellen am Alpensichtweg / Römerweg, welche bislang der E2 zugeordnet waren, und nicht am Siedlungsrand liegen, wurden analog zu den umliegenden Wohngebieten der W2B zugewiesen. Durch die vorgenommene Umzonung wird eine moderate Nachverdichtung z.B. durch An- oder Ergänzungsbauten sowie Ersatzneubauten bei älteren Gebäuden aufgrund der höheren AZ ermöglicht.



Abbildung 35: Umzonung Alpensichtweg / Römerweg  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Die Parzellen in der Volumenerhaltungszone sind mittlerweile zum grössten Teil bebaut. Zudem liegen die bestehenden Gebäude mehrheitlich oberhalb der Hangkante. Da sich die bisherigen Zonenbestimmungen bis auf die zulässige AZ sowie die Beschränkung von Neubauten auf die definierten Baufelder nicht von denen in der W2 unterscheiden, ist die Ausscheidung einer separaten Zone nicht mehr erforderlich. Aufgrund dessen wurde die Volumenerhaltungszone mit der vorliegenden Revision aufgehoben und die Parzellen in den Gebieten „Rotbleichi“ und „Altfeld“ der W2A zugewiesen. Durch die Umzonung ist allenfalls eine moderate Nachverdichtung aufgrund der massvollen Steigerung der AZ zu erwarten, wobei die Gestaltung von allfälligen Neubauten auf den Siedlungsrand und die

Umgebung abzustimmen ist. Dies wird durch die Aufnahme von Vorgaben zur Gestaltung der Siedlungsränder in der BNO sichergestellt.



Abbildung 36: Aufhebung Volumenerhaltungszone  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

#### 4.2.1.5 Wohn- und Arbeitsgebiete

Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 245 im Gebiet „Hornizopf“ lag bislang in der WA2. Aufgrund der isolierten Lage des Teilstücks an der Gemeindegrenze ist die Fläche ortsbaulich dem angrenzenden Quartier von Wildegg zuzuordnen, welches der WA3 zugewiesen ist. Im Sinne einer einheitlichen Zonierung wurde mit der vorliegenden Revision eine Aufzoning von WA2 zu WA3 vorgenommen. Des Weiteren erfolgte eine Bereinigung der Zonengrenze, um eine sinnvolle und nachvollziehbare Abgrenzung zwischen der Wohn- und Arbeitszone und der Grünzone zu erhalten. Durch die Bereinigung der Zonenabgrenzung vergrößert sich die Fläche der WA3 insgesamt um 66 m<sup>2</sup>.

Die Umzoning von Grünzone in WA3 ist grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig. Mit einer Fläche von 66 m<sup>2</sup> handelt es sich allerdings vermutlich um einen Bagatellfall gemäss § 1 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV) (siehe auch Kapitel 4.10).

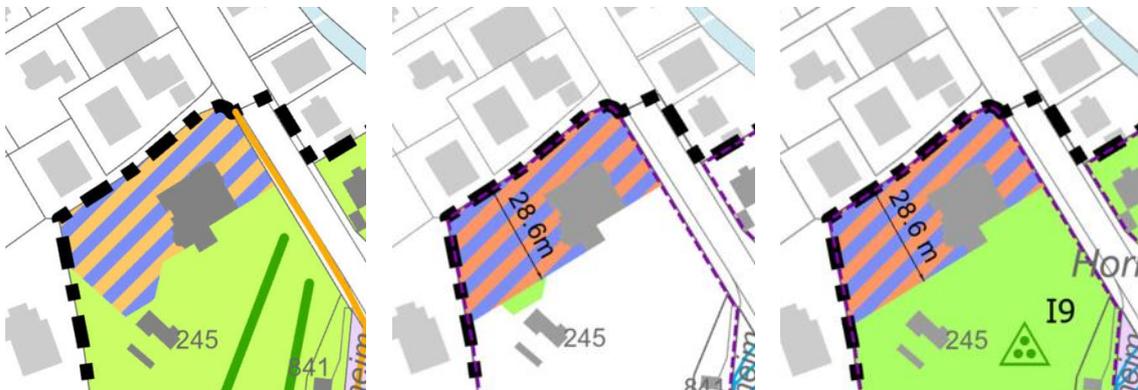


Abbildung 37: Aufzoning und Anpassung Zonengrenzen Parzelle Nr. 245  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Aufgrund der guten Erschliessung wurde für die Parzellen auf der Ostseite der Lenzburgerstrasse eine Aufzoning von WA2 zu WA3 vorgenommen. In dem Gebiet bestehen sowohl Einfamilienhäuser, welche mehrheitlich vor 1945 erstellt wurden, als auch Gewerbebetriebe. Durch die Aufzoning wird die Weiterentwicklung des Gebietes gefördert und der Spielraum für Nutzungsintensivierungen und Nachverdichtungen z.B. durch Aufstockungen oder Ersatzneubauten vergrössert. Die Parzelle Nr. 1301 wurde von WA2 in W2B umgezont. Dadurch ergibt sich eine sinnvolle Abgrenzung der WA3-Zone.



Abbildung 38: Aufzoning Ostseite Lenzburgerstrasse; Umzoning Parzelle Nr. 1301  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Im Hetex-Areal waren bislang Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche von maximal 5'000 m<sup>2</sup> zulässig. Gemäss Richtplan (Kapitel S 3.1) gelten Gebiete mit Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche von über 3'000 m<sup>2</sup> als Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen. Ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten in urbanen Entwicklungsräumen braucht es für solche Standorte neben der Bezeichnung in der BNO auch eine Festsetzung im Richtplan. Das Hetex-Areal war bisher mit Ausnahme des nördlichen Teils der Arbeitszone I zugewiesen. Um die heutige Nutzung sowie auch eine Weiterentwicklung des Gebietes zu gewährleisten, wurde eine Umzoning in Zentrumszone (Z) vorgenommen. Dadurch sind in dem Gebiet neu auch Wohnnutzungen zulässig. Allerdings wurde die Wohnnutzung durch entsprechende Vorschriften in der BNO eingeschränkt, um auch zukünftig der Arbeitsnutzung Vorrang zu gewähren.

Der nördliche Teil des Hetex-Areals wurde basierend auf dem REL von Arbeitszone I bzw. Dorfkernzone in WA3 umgezont. Das Gebiet eignet sich aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung sowohl für Wohn- als auch Arbeitsnutzungen. Durch die Umzoning werden in dem Teil, welcher bisher in der Arbeitszone lag, auch Wohnnutzungen zugelassen. Der Teil, welcher sich bisher in der Dorfkernzone befand, ist noch unbebaut und hinsichtlich des Ortsbildes von untergeordneter Bedeutung, weshalb eine Zuteilung zur Wohn- und Arbeitszone mehr Sinn macht.



Abbildung 39: Umzonungen Hetex-Areal  
 (links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Das auf der westlichen Seite an das Gebiet „Hammer“ angrenzende Wohngebiet war bisher der W2 zugeordnet. Aufgrund der Lage des Gebietes angrenzend an die Arbeitszone wurde das Gebiet basierend auf dem REL in die WA3 umgezont. Dadurch wird neben der Wohnnutzung auch die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht.



Abbildung 40: Umzonung Gebiet „Hammer“  
 (links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

#### 4.2.1.6 Arbeitszonen

Gemäss den Zonenbestimmungen der rechtskräftigen BNO waren bislang sowohl in der Arbeitszone I als auch der Arbeitszone II störende Betriebe zugelassen. Die Unterscheidung zwischen den zwei Zonen basierte lediglich auf unterschiedlichen Höhenbestimmungen. Gemäss der kantonalen Praxis erfolgt eine Differenzierung zwischen den zwei Zonen jedoch nicht aufgrund von Höhenbestimmungen, sondern aufgrund des Störmasses der zulässigen Betriebe. Aus diesem Grund mussten verschiedene Anpassungen bzgl. der grundsätzlichen Einteilung der Arbeitszonen vorgenommen werden:

**Tabelle 2: Anpassungen Einteilung Arbeitszonen**

Gebiet	Anpassung	Ausschnitt Änderungsplan
Lenzhardfeld	Damit die ES IV weiterhin zulässig ist, wird der südliche Teil von AI in All umgezont. Der nördliche Teil wird in der All belassen.	
Hardstrasse	Zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes (mehrheitlich ES II) wird das Gebiet von All in AI umgezont. Dadurch gilt neu ES III (entsprechend der angrenzenden Arbeitszone auf dem Gemeindegebiet von Lenzburg).	
Hammer	Zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes (ES II) wird der nördliche Teil von All in AI umgezont. Dadurch gilt für diesen Bereich neu ES III. Der südliche Teil wird aufgrund der Autobahn und der damit verbundenen Lärmvorbelastung des angrenzenden Wohngebiets (ES III) in der All belassen. Dadurch gilt weiterhin ES IV.	
Fabrikmatten, Parz. Nr. 725	Aufgrund der Autobahn sowie der Kantonsstrasse und da kein reines Wohngebiet angrenzt, wird das Gebiet „Fabrikmatten“ von AI in All umgezont. Dadurch gilt weiterhin ES IV. Die Parz. Nr. 725 östlich der Kantonsstrasse wird aufgrund der Autobahn und der damit verbundenen Lärmvorbelastung des angrenzenden Wohngebiets (ES III) in der All belassen. Dadurch gilt weiterhin ES IV.	

#### 4.2.1.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Niederlenz verfügte bislang über mehrere Kindergärten, verteilt über das Gemeindegebiet. Aufgrund der Umstrukturierung des Areals der Gartenbauschule sollen die Schulanlagen inklusive der Kindergärten Breite und Steinler am bestehenden Schulstandort „Rotbleiche“ konzentriert werden.

Die Kindergärten Breite und Steinler (Parzellen Nrn. 446 und 1271) lagen bislang in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Aufgrund der geplanten Verlegung der Kindergärten und da künftig seitens der Gemeinde an diesen Parzellen kein Bedarf mehr besteht, ist die Zuordnung zur OeBA nicht mehr zweckmässig. Die beiden Parzellen wurden daher analog zu den angrenzenden Wohngebieten in W3 bzw. W2B umgezont.

Die Umzonung untersteht der Mehrwertabgabepflicht (vgl. Kapitel 4.10).

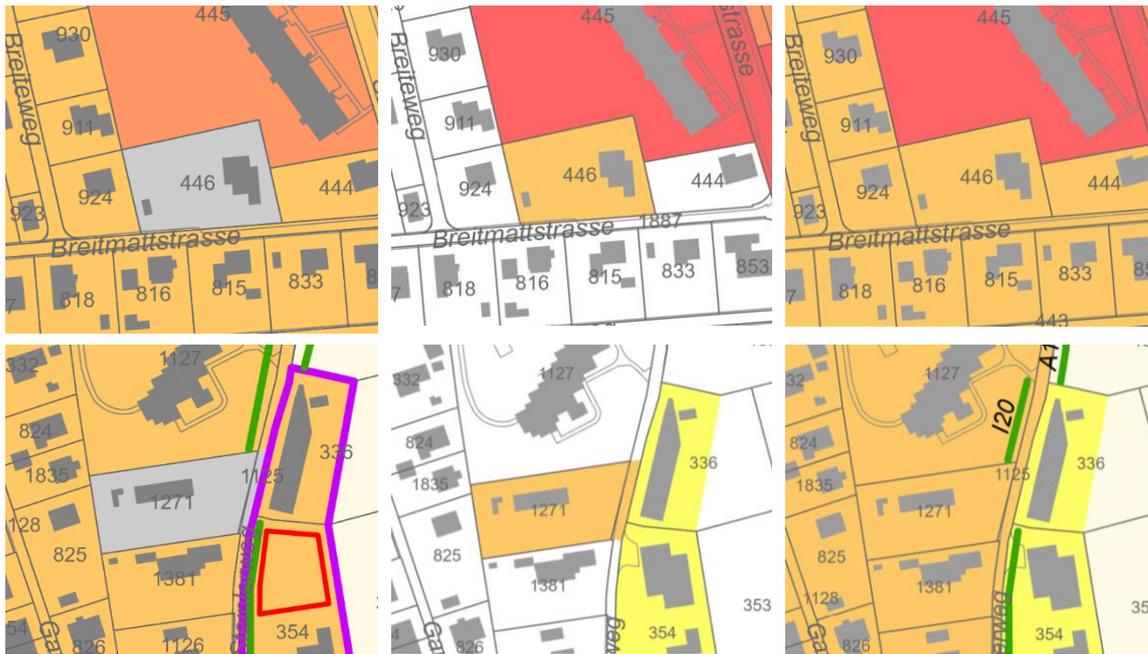


Abbildung 41: Umzonung Parzellen Nrn. 446 und 1271  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

#### 4.2.1.8 Grünzonen

Das südliche Teilstück der Parzelle Nr. 786 liegt innerhalb des Waldabstandes und ist aufgrund der Form und Grösse als nicht bebaubar einzustufen. Aufgrund dessen wurde das Teilstück in Grünzone umgezont.

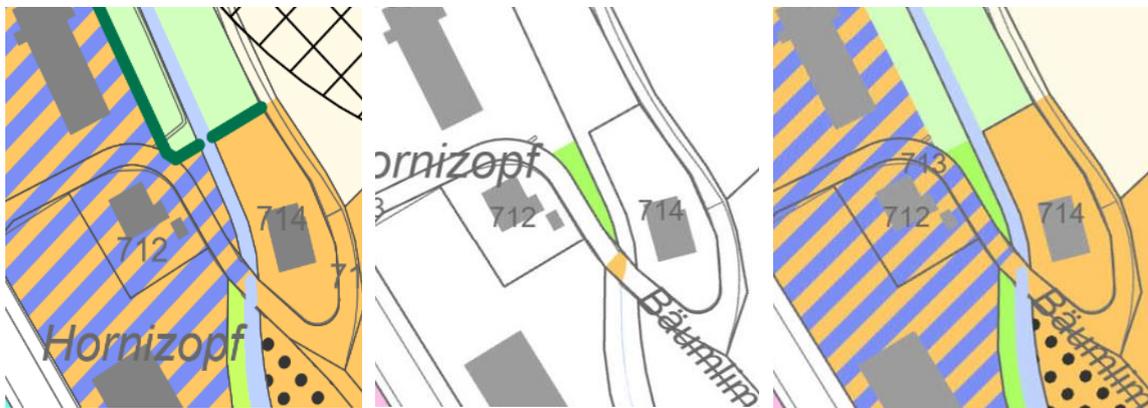


Abbildung 42: Umzonung Teilstück Parzelle Nr. 786 in Grünzone aufgrund fehlender Bebaubarkeit  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Zur Förderung der Siedlungsdurchgrünung wurden die Parzellen Nrn. 868 und 2107 im Bereich des ehemaligen Bahntrassees sowie die östlich angrenzenden Flächen der Parzelle Nr. 1773 bis zum Hetex-Kanal mit der vorliegenden Revision in Grünzone umgezont. Die bestehende Grünzone am Aabach im Hetex-Areal wurde aufgrund der geringen Grösse (ca. 195 m<sup>2</sup>), der isolierten Lage sowie der heutigen Nutzung aufgehoben und analog zu den angrenzenden Bereichen der Zentrumszone zugewiesen.

Die Umzonung von Grünzone in Zentrumszone untersteht der Mehrwertabgabepflicht (vgl. Kapitel 4.10).

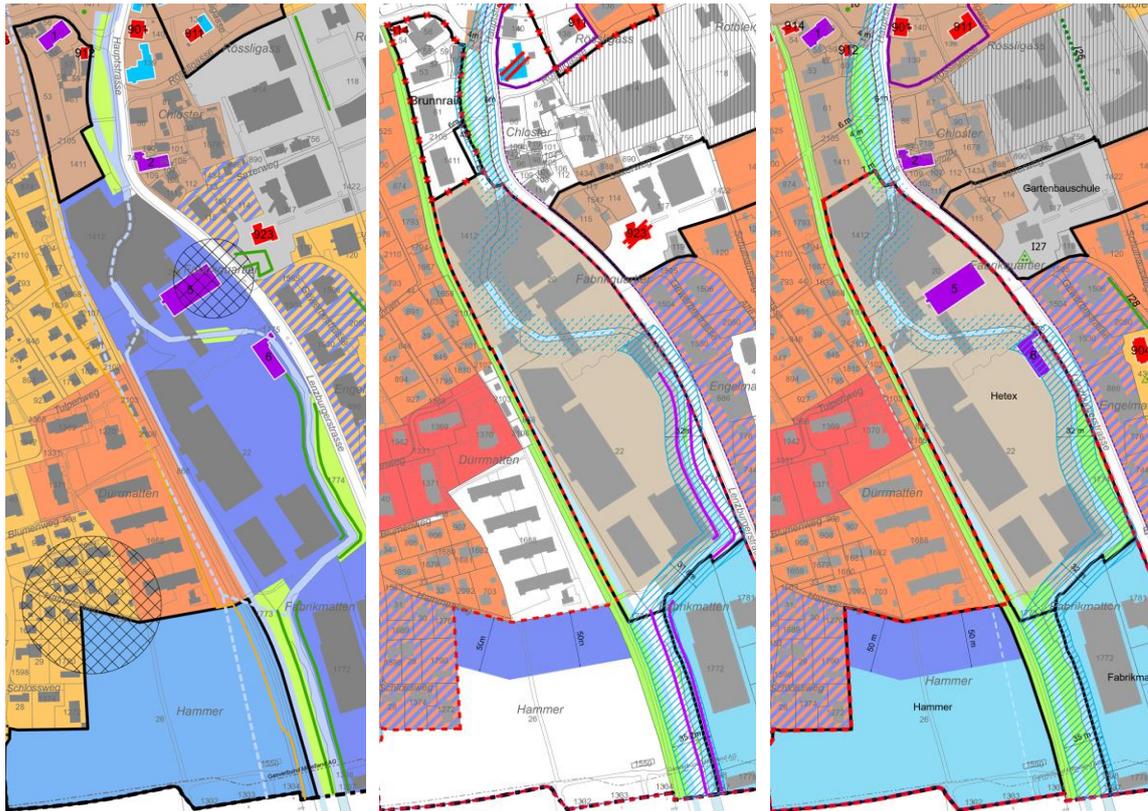


Abbildung 43: Neue Grünzone ehem. Bahntrasse; Aufhebung Grünzone im Hetex-Areal (rot) (links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

#### 4.2.2 Aus- und Einzonungen, Umzonungen, Arrondierungen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wurde eine Umlagerung von Siedlungsgebiet vorgenommen.

In einem ersten Entwurf wollte man peripher gelegene, nicht benötigte Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie weitere Flächen, welche keiner zukunftsgerichteten Bebauung zugeführt werden können, auszonen und Flächen im Bereich des Kieswerkes im Gebiet „Hard“ als Arbeitszone II einzonen. Da die Einzonung der Flächen im Bereich des Kieswerkes noch weitergehende Abklärungen und Zeit benötigt, soll das Kieswerk im Rahmen dieser Planungsrevision nicht eingezont werden (Pendenz der Gesamtrevision der Nutzungsplanung).

Die einzelnen Aus- und Einzonungen sowie in dem Zusammenhang erfolgte Umzonungen bzw. Bereinigungen der Zonengrenzen werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

**Tabelle 3: Übersicht Aus- und Einzonungen, Umzonungen, Arrondierungen**

Parz. Nr.	Zone IST	Zone NEU	Auszonung [m <sup>2</sup> ]	Umzonung / Arrondierung* [m <sup>2</sup> ]		Einzonung [m <sup>2</sup> ]	Gebiet, Kapitel
243	G	MA	0	0	25*	0	Hard (Kieswerk), 4.2.2.1
668	G	MA	0	0	5*	0	Hard (Kieswerk), 4.2.2.1
1962	G	NM	3'044	0	0	0	Wilägere, 4.2.2.2
213	G	NM	14	0	0	0	Wilägere, 4.2.2.2
667	G	AF	114	0	0	0	Wilägere, 4.2.2.2
1962	AF	NM	0	116	0	0	Wilägere, 4.2.2.2
1962	W2	NM	37	0	0	0	Wilägere, 4.2.2.2
676	OeBA	NM	633	0	0	0	Rotbleichi, 4.2.2.3
942	OeBA	M	38	0	0	0	Rotbleichi, 4.2.2.3
<b>Total</b>			<b>3'880</b>	<b>116</b>	<b>30*</b>	<b>0</b>	

#### 4.2.2.1 Hard (Kieswerk)

Für das separate Planungsverfahren das Kieswerk betreffend sind, wie erwähnt noch weitergehende Abklärungen erforderlich und Unterlagen zu erarbeiten (wie Verkehrskonzept, Businessplan und Rekultivierungsplan usw.). Diese Planungsabsicht wird vorliegend als Pendeuz der Gesamtrevision ausgewiesen und im Planungsbericht dokumentiert, damit für die spätere Teilrevision im Bereich des Kieswerkes betreffend Planungssicherheit Klarheit besteht. Die Materialabbauzone wurde deshalb bis auf kleine Arrondierungen so belassen, wie sie heute ausgeschieden ist.

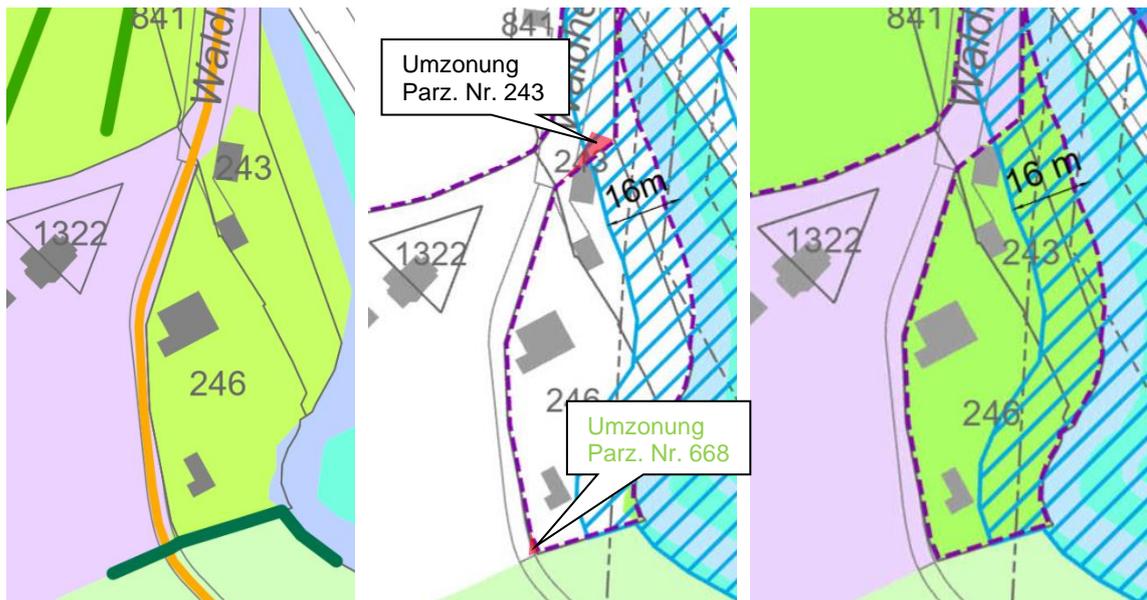


Abbildung 44: Bereinigung Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 243 und 668  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

### Arrondierungen

Um eine sinnvolle und nachvollziehbare Abgrenzung zu erhalten, wurde die Zonengrenze zwischen der **Materialabbauzone** und der angrenzenden Grünzone auf die Parzellengrenze gelegt. Dadurch wird eine kleine Teilfläche der Grünzone (ca. 5 m<sup>2</sup>) im Süden **umgezont (Parzelle Nr. 668)** und der **Materialabbauzone** zugewiesen. Des Weiteren wurde die Zonenabgrenzung zwischen der **Materialabbauzone** und der Grünzone im Bereich der Parzelle Nr. 243 im Hinblick auf eine bessere Nachvollziehbarkeit bereinigt. Dadurch resultiert eine Umzonung von Grünzone in **Materialabbauzone** im Umfang von 25 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2.2 Wilägerte

Damit keine Insel entsteht und eine sinnvolle Abgrenzung der Bauzone erreicht werden kann, wurde die Fläche zwischen der Parzelle Nr. 1067 und dem Wald (Parzelle Nr. 1962), welche bislang in der Grünzone lag, ebenfalls ausgezont. Die ausgezonten Flächen wurden dabei der Naturschutzzone zugewiesen.

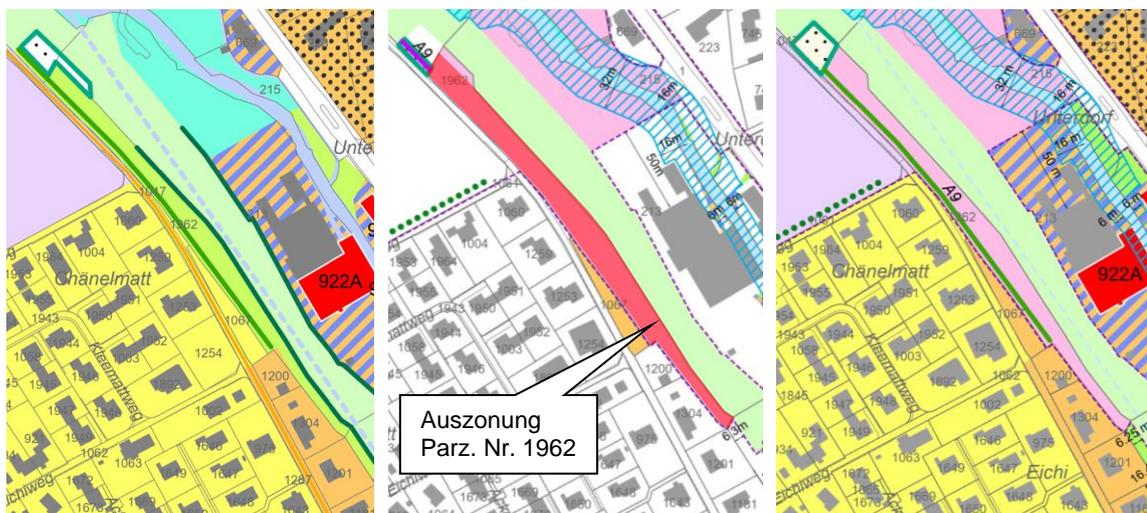


Abbildung 45: Auszonung Gebiet „Wilägerte“ (Parzellen Nrn. 213 und 1962)  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Mit der Aufnahme der Flächen als Naturschutzzone können die Anliegen des Naturschutzes (u.a. Vernetzung Trockenbiotope ehem. Bahntrasse) besser berücksichtigt werden. Des Weiteren ist eine Bebauung der Parzelle Nr. 1962 auch bei einer allfälligen Umzoning zu einer anderen Bauzone aufgrund der Parzellenform sowie der Lage angrenzend zum Wald nicht möglich.

Im Zusammenhang mit den beschriebenen Auszonungen erfolgte auch eine Bereinigung der Zonenabgrenzung, wobei die Zonengrenzen im Hinblick auf eine sinnvolle und nachvollziehbare Abgrenzung auf die Parzellengrenzen gelegt wurden. Dadurch resultierten folgende Aus- bzw. Umzonungen:

- Auszonung Teilstück Parzelle Nr. 667: von G in Aufforstungsgebiet (AF)
- Umzoning Teilstück Parzelle Nr. 1962: von AF in NM
- Auszonung Teilstück Parzelle Nr. 1962: von W2 in NM



Abbildung 46: Bereinigung Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 667 und 1962  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

#### 4.2.2.3 Rotbleichi

Mit Ausnahme des Waldstückes waren der südliche Teil der Parzelle Nr. 676 im rechtskräftigen Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet.

Des Weiteren wurden auch die Flächen der Parzelle Nr. 676 östlich und südlich des Waldes ausgezont, wobei die Flächen der Naturschutzzone zugeordnet wurden. Da auf der anderen Seite des Höhenwegs keine Bauzone existiert, wurde im Zusammenhang mit der beschriebenen Auszonung auch ein Teilstück des Weges (Parzelle Nr. 1172) ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

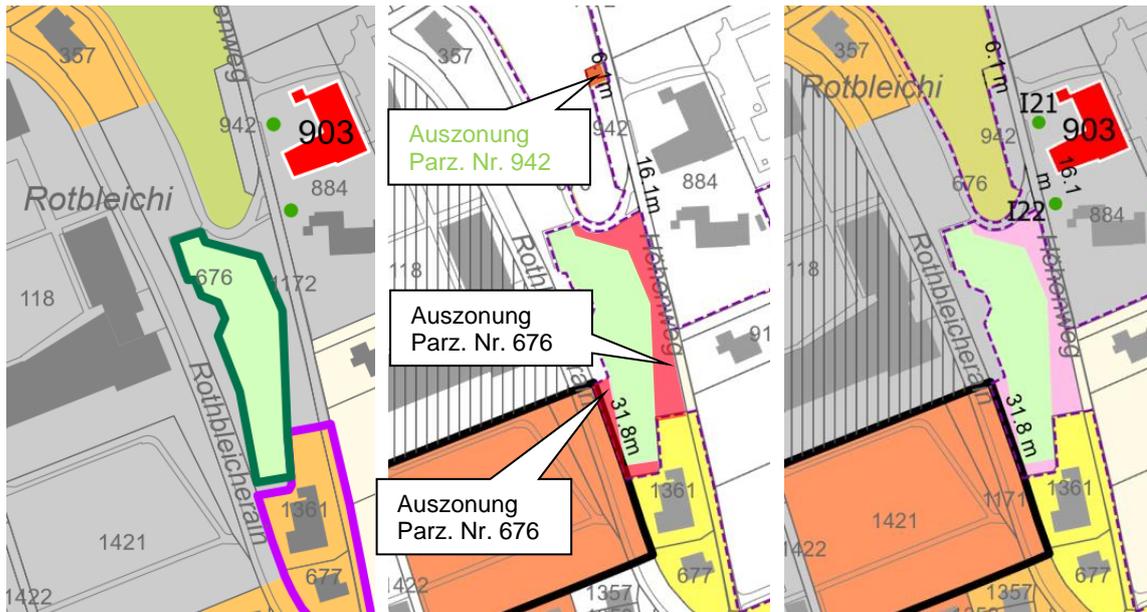


Abbildung 47: Auszonung Gebiet „Rotbleichi“ (Parzellen Nrn. 676)  
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Bei den als Naturschutzzone ausgezonten Flächen handelt es sich um Wiese mit teilweise waldähnlichem Baumbestand. Aufgrund der Lage innerhalb des Waldabstandes, der vorhandenen Bestockung sowie auch der Grösse und Form der Flächen ist eine Bebauung nicht möglich. Zudem besteht kein Bedarf seitens Gemeinde an diesen Flächen, weshalb ein Verbleib in der OeBA nicht erforderlich bzw. auch nicht sinnvoll ist.

#### 4.2.3 Landwirtschaftszone

Im Rahmen der Revision wurde die Abgrenzung der Autobahn A1 gegenüber der Landwirtschaftszone bereinigt. Dabei wurde die Zonengrenze auf die Parzellengrenze verschoben bzw. an die Bodenbedeckung angepasst sowie die Flächen zwischen der Alten Lenzburgerstrasse, der Autobahn und dem Wald (Parzellen Nrn. 5, 406, 407, 1113 und 1376) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Eine weitere Änderung der Landwirtschaftszone resultierte aus der geringfügigen Anpassung der Abgrenzung der Bauzone im Bereich der Einmündung des Pilzweges in den Alten Zürichweg sowie der Hardstrasse in den Lenzhardweg.

Zudem hat sich die Landwirtschaftszone aufgrund der Übernahme des rechtskräftigen Waldareals geringfügig verändert. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Fläche beim Pumpwerk (Parzelle Nr. 1210) zu nennen, welche nicht mehr als Wald deklariert werden kann, und deshalb neu als Landwirtschaftszone ausgeschieden wurde.

Die genannten Änderungen der Landwirtschaftszone **aufgrund der** Bereinigung der Abgrenzung der Autobahn A1 haben keine Auswirkungen auf die Fruchtfolgeflächen. Bei der Bereinigung der 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.

#### **4.2.4 Materialabbauzone**

Die Änderungen bei der Materialabbauzone resultierten einerseits aus den vorgängig beschriebenen Arrondierungen im Bereich des Kieswerkareals (vgl. Kapitel 4.2.2.1) und andererseits aus der Übernahme des Waldes gemäss der neuen Waldausscheidung.

**Eine allfällige Einzonung im Bereich des Kieswerkes ist Gegenstand eines separaten Planungsverfahrens und somit eine Pendeuz dieser Gesamtrevision.**

#### **4.2.5 Naturschutzzonen**

##### **4.2.5.1 Naturschutzzonen im Kulturland**

Das Gebiet „Aabachmatte“ war bisher als Spezialzone in der rechtskräftigen Nutzungsplanung ausgewiesen, wobei die Bewirtschaftung und Pflege im kommunalen Nutzungsreglement „Spezialzone Aabachmatte“ geregelt wurde. Das kommunale Reglement stammt aus dem Jahr 1996 und wurde seither nicht mehr angepasst. Im Sinne einer Vereinfachung sowie aufgrund des Alters des Reglements wurde entschieden, die Bestimmungen im Rahmen der Revision in die Bau- und Nutzungsordnung zu integrieren und das Reglement aufzuheben.

Entsprechend den im Reglement beschriebenen Schutzzielen wurde die bisherige Spezialzone in unterschiedliche Naturschutzzonen aufgeteilt und die entsprechenden Bestimmungen in die BNO aufgenommen. Es wird zwischen den folgenden Naturschutzzonen unterschieden:

- Streuwiese / Feuchtstandort (bisher Überflutungsbereich)
- Naturschutzzone / Dauerwiese Aabachmatte (bisher extensive Dauerwiese, Magerwiese)

Wie bereits erwähnt, haben sich sowohl die Parzellengrenzen als auch die Bodenbedeckung im Bereich des Aabachs aufgrund der Erneuerung der amtlichen Vermessung geändert. Dementsprechend wurde die Abgrenzung der Naturschutzzonen an die neue Situation angepasst. Eine weitere geringfügige Änderung resultierte aus der Übernahme der neuen Waldausscheidung. Zudem wurden mehrere ausgezonte Flächen in den Gebieten „Hard“, „Wilägerte“ und „Rotbleichi“ als Naturschutzzone aufgenommen (vgl. Kapitel 4.2.2.1, 4.2.2.2, 4.2.2.3). Dabei handelt es sich um Grünflächen, welche mehrheitlich mit Bäumen und Sträuchern bestockt sind. Aufgrund der unterschiedlichen Schutzziele wurden für diese Naturschutzzonen separate Bestimmungen in die BNO aufgenommen.

Die beiden geschützten Magerwiesen beim ehemaligen Scheibenstand sowie unterhalb der Kirche wurden aus der bestehenden Nutzungsplanung übernommen. Aufgrund der geänderten Situation in Folge der Erneuerung der amtlichen Vermessung wurde die Abgrenzung der Magerwiese unterhalb der Kirche geringfügig angepasst. Eine weitere Änderung resultiert aufgrund der Auszonung des nördlichen Teilstücks der Parzelle Nr. 942 und Zuweisung zur Magerwiese (vgl. Kapitel 4.2.2.3)

##### **4.2.5.2 Naturschutzzone Wald**

Die drei über Pflegeverträge gesicherten Feucht- und Nassstandorte wurden als Naturschutzzonen im Wald in den Bauzonen- und Kulturlandplan aufgenommen und die entsprechenden Bestimmungen gemäss den kantonalen Vorgaben in der BNO ergänzt. Die bereits bestehenden Naturschutzzonen im Wald wurden übernommen und in ihren Abgrenzungen basierend auf den kantonalen Datengrundlagen geringfügig angepasst.

#### **4.2.6 Aufforstungsgebiet**

Im bestehenden Bauzonen- und Kulturlandplan sind mehrere **Aufforstungsgebiete** ausgetrennt. Es ist vorgesehen diese Flächen langfristig aufzuforsten und dem Waldareal

zuföhren. Die Ausdehnung der Aufforstungsgebiete wurde aufgrund der Übernahme der rechtskräftigen Waldausscheidung angepasst. Zudem resultierte eine geringfügige Änderung des Aufforstungsgebiets aufgrund der vorgängig beschriebenen Bereinigung der Zonenabgrenzung im Gebiet „Wilägerte“ (vgl. Kapitel 4.2.2.2). Des Weiteren wurde in der BNO, wie in den kantonalen Grundlagen und Hinweisen gefordert, der Zweck der Zone als ökologische Vernetzungsachse (Trockenbiotope) ergänzt.

#### 4.2.7 Gewässerraum

Die Festsetzung der Gewässerräume erfolgt auf Gemeindeebene im Nutzungsplanungsverfahren. Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes, sowie der Gewässernutzung und wird als eine der Grundnutzung überlagerte Schutzzone umgesetzt.

Die Gemeinden regeln den Raumbedarf der Fliessgewässer in der allgemeinen Nutzungsplanung. Die beiden Planungsinstrumente Bauzonen-/Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung angepasst. Für die grundeigentümergebundene Umsetzung der Gewässerräume dient die kantonale Fachkarte Gewässerraum als Planungshilfe.

Für die Ausscheidung des Gewässerraumes wurden je nach Charakter verschiedene Abschnitte gebildet. In Niederlenz gibt es zwei grundsätzlich verschiedene Gewässertypen. Die Aabach als Hauptfliessgewässer und die Kanäle Hetex, STAWO und KIW als künstlich angelegte und regulierbare Fliessgewässer.

- Der Aabach fliesst von Süden nach Norden der Gemeinde, parallel zur Kantonsstrasse, und bildet eine natürliche Achse durch das Siedlungsgebiet im Süden und die Naturschutz- und Materialabbaugelände im Norden. Der Aabach wurde im Abschnitt Aabachmatt und im Gebiet Brunrain renaturiert (Verlauf des ehemaligen Mülikanals und des Aabachs). Die Abschnitte des Aabachs in den dicht überbauten Gebieten verfügen über Uferverbauungen. Die Gerinnesohle der Aabach liegt grösstenteils zwischen 6 m und 12 m. Die unterschiedlichen Verbauungszustände entlang der Aabach führen zu verschiedenen Korrekturfaktoren, wodurch die Gewässerraumbreite in der Fachkarte Gewässerraum stark variiert. Aufgrund dessen, sowie der nachfolgenden Erläuterungen, scheint eine beinahe durchgehend einheitliche Festlegung der Gewässerraumbreite auf 32 m vertretbar, abgesehen von einigen Abschnitten, bei denen es eine Abweichung gibt. Diese Breite entspricht der 2.5-fachen natürlichen Breite der Gerinnesohle von 10 m zuzüglich 7 m (Art. 41a Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV)):  $2.5 \times 10 \text{ m} + 7 = 32 \text{ m}$ .
- Die drei Kanäle (Kanal Hetex, Kanal STAWO und KIW-Kanal) in Niederlenz wurden künstlich angelegt und weisen aufgrund der betonierten Sohle und Mauern keinen besonderen ökologischen Wert auf. Entsprechend wurde auf die Ausscheidung eines Gewässerraums basierend auf § 127 Abs. 1<sup>bis</sup> lit. a BauG sowie Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV verzichtet (§ 24 Abs. 3 BNO).
- Das Gleiche gilt für die Aabach Hochwasserentlastungsleitung Lenzburg. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums wurde verzichtet (§ 127 Abs. 1<sup>bis</sup> lit. a BauG und Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV)
- Im Wald wird generell auf eine Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet (Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV).



Abschnitt	Festlegung	Begründung
-----------	------------	------------

**Hetex-Areal**  
Süd

32 m Breite

- «mittlere» Bäche,  $\geq 2$  m natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)
- Art. 41a GSchV und § 127 Abs. 3 BauG
- Berechnung:  $10 \text{ m nGSB} \times 2,5 + 7 \text{ m} = 32 \text{ m}$



Abbildung 50: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abb. 51: Strassenansicht, eigene Fotos, 30.05.2023

Das Baugebiet südlich des Hetex- Areal gilt nach der Rechtsprechung des Bundes nicht als dicht überbaut und eine Reduktion nach § 41c Abs. 4 lit. a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann nicht eingehalten werden. Daher wurde in diesem Abschnitt ein Gewässerraum vom 2,5-fachen der tatsächlichen Gerinnesohlenbreite (10 m) plus 7 m umgesetzt («mittlere» Bäche - Art. 41a GSchV und § 127 Abs. 3 BauG).

Abschnitt	Festlegung	Begründung
-----------	------------	------------

**Hetex-Areal**  
Nord

Zwischenzeitliche  
Aussparung der Ge-  
wässerraum-Umset-  
zung.

- Verlegung des Bachs ist angedacht
- Erste Gespräche zwischen Gemeinde / Kanton (ALG) wurden geführt
- Bei der Testplanung und dem Gestaltungsplan wird die Verlegung des Gewässers geprüft.
- Die Übergangsbestimmungen der GSchV gelten weiterhin.



Abbildung 52: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abb. 53: Strassenansicht, eigene Fotos, 30.05.2023

Da der Aabach im Nordteil des Hetex Areals künstlich angelegt ist und die Verlegung des Gewässers zur Verbesserung der Arealentwicklung im Gespräch ist, wird auf die Festlegung eines Gewässerraums in diesem Abschnitt vorübergehend verzichtet. In diesem Abschnitt gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen der GSchV und der vorübergehende Verzicht wird auf dem Plan grafisch/symbolisch mit der Legende „Zwischenzeitliche Ausparung der Gewässerraum-Umsetzung“ dargestellt.

Sowohl bei der Testplanung als auch beim Gestaltungsplan wird die endgültige Verlegung des Gewässers geprüft.

Abschnitt	Festlegung	Begründung
Brunnrain	Reduktion, 4 m ab Gewässerparzelle (Westseite) 6 m Abstand ab Uferlinie (Ostseite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Hochwassergefährdung</li> <li>- keine Gewässernutzung</li> <li>- <b>Gewässerraum des Aabachs wurde bereits im Gestaltungsplan „Brunnrain“ festgelegt (Freihaltebereich Gewässerraum, §12 Abs. 7)</b></li> <li>- Westseite 4 m Abstand ab Uferlinie</li> <li>- <b>Aabach bereits renaturiert</b></li> <li>- Ostseite 6 m Abstand ab Uferlinie</li> </ul>

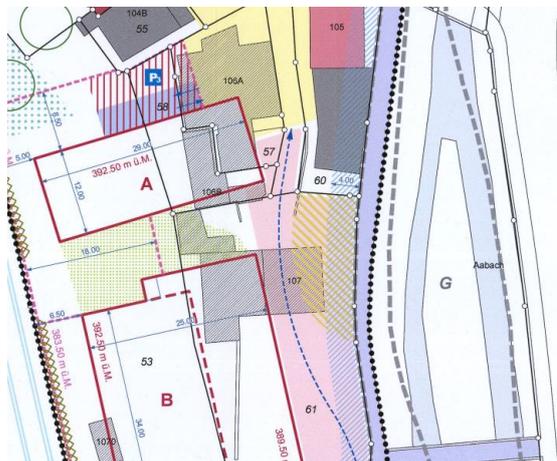


Abbildung 54: Ausschnitt Gestaltungsplan „Brunnrain“, 20.09.2021



Abb. 55: Strassenansicht, [www.nederlaenz.ch](http://www.nederlaenz.ch), 16.06.2019

Im Rahmen des GP „Brunnrain“ wurde westlich der Gewässerparzelle Nr. 21 ein Gewässerraum von 4 m abstand ab der Uferlinie festgelegt. Da dieser Abschnitt des Aabachs renaturiert wurde, wurde östlich der Gewässerparzelle ein Gewässerraum von 6 m abstand ab der Uferlinie ausgewiesen.

Abschnitt	Festlegung	Begründung
Dorfrain - Mühlestr.	Reduktion, <b>4 m</b> ab Gewässerparzelle (Westseite) <b>6 m Abstand</b> ab Ufer- linie (Ostseite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dicht <b>überbautes</b> Gebiet</li> <li>- keine Hochwassergefährdung</li> <li>- keine Gewässernutzung</li> <li>- kein ökologischer Wert aufgrund der betonierten Sohle und Mauern</li> <li>- Ausscheidung minimaler Gewässerraum zur Sicherstellung des Unterhalts</li> <li>- <b>Grenzabstand Dorfkernzone: minimaler Abstand 4 m (Zonenübersicht §10 BNO)</b></li> <li>- Ostseite 6 m Abstand ab Uferlinie</li> </ul>



Abbildung 56: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 57: Strassenansicht, Google Maps, 30.05.2023

Der Abschnitt des Aabachs zwischen Dorfrain - Mühlestrasse liegt in der Dorfkernzone. Da das Gebiet dicht überbaut ist und das Gewässer keinen ökologischen Wert hat, weil Mauer und Sohle betoniert sind, wurde im Westen ein reduzierter Gewässerraum von 4m ab der Uferlinie festgelegt. Östlich der Gewässerparzelle, auf der Strassenseite, wurde ein minimaler Gewässerraum von 6 m ab der Uferlinie festgesetzt.

Abschnitt	Festlegung	Begründung
Mühlestr. - STAWO AG - Würgler AG	Reduktion, 4 m ab Gewässerparzelle (Dorfkernzone) Erweiterung auf Grünzone (Westseite) 6 m Abstand ab Ufer- linie (Ost- und West- seite)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dicht überbautes Gebiet (Ostseite, Dorfkernezone)</li> <li>- keine Hochwassergefährdung</li> <li>- keine Gewässernutzung</li> <li>- ökologischer Wert in der Grünzone (P. 1978)</li> <li>- Grenzabstand Dorfkernezone: minimaler Abstand 4 m (Zonenübersicht §10 BNO)</li> <li>- Ost- und Westseite 6 m Abstand ab Uferlinie (WA3)</li> </ul>



Abbildung 58: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 59: Strassenansicht, [www.nederlaenz.ch](http://www.nederlaenz.ch), 20.04.2016

Das Rechtsufer des Aabachabschnitts zwischen Mühlestrasse und STAWO AG liegt teilweise in der Dorfkernezone und der Wohn- und Arbeitszone 2. Der Abschnitt in der Dorfkernezone gilt als dicht überbaut, deshalb wurde im Westen eine reduzierte Gewässerraumzone von 4 m ab Uferlinie festgelegt. Mit Ausnahme des Zwischenbereiches beim substanzgeschützten ehemaligen Wasserkraftwerksgebäude kann der Abschnitt in der Wohn- und Arbeitszone 2 und der Grünzone weder links noch rechts als dicht überbaut angesehen werden. Daher wurde auf der Ostseite, von der Dorfkernezone bis zur Nordfassade des substanzgeschützten Gebäudes Nr. 922B, eine Gewässerraumbreite von 6 m ab der Uferlinie angesetzt. Da die Grünzone im Westen der Gewässerparzelle von der Mühlestrasse bis zur Stampfimattbrücke als ökologisch wertvoll angesehen wird, wurde über die gesamte Breite der Parzelle 1978 ein Gewässerraum festgelegt. Im Osten und Westen, von der Brücke bis zur Nordfassade des substanzgeschützten Gebäudes Nr. 922A wurde ein Gewässerraum von 6 Metern ab der Uferlinie eingerichtet angelegt.

Abschnitt	Festlegung	Begründung
-----------	------------	------------

<b>Aabachmatte</b>	16 m ab der Bachachse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aabach bereits renaturiert</li> <li>- Hoher ökologischer Wert</li> <li>- minimale Hochwassergefährdung</li> <li>- keine Gewässernutzung</li> </ul>
--------------------	-----------------------	---



Abbildung 60: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 61: Strassenansicht, [www.niederlenz.ch](http://www.niederlenz.ch), 07.11.2017

Im Abschnitt Aabachmatte, von der Nordfassade der substanzgeschützten Gebäude (Würgler AG) bis zur Gemeindegrenze Möriken-Wildegg, wurde ein Gewässerraum von 16 m ab der Bachachse festgelegt. Aufgrund des hohen ökologischen Wertes der Aabachmatte wurde zusätzlich zu den 16 m ab der Bachachse die gesamte Breite der Gewässerparzelle (Parzelle 21) für die Festlegung des Gewässerraums herangezogen. Im Westen an der Waldgrenze wurde auf die Ausweisung von Gewässerraum verzichtet (Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV).

Abschnitt	Festlegung	Begründung
-----------	------------	------------

<b>Waldheim</b>	16 m ab der Bachachse 29,5 m Breite	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aabach bereits renaturiert</li> <li>- Hoher ökologischer Wert</li> <li>- minimale Hochwassergefährdung</li> <li>- keine Gewässernutzung</li> <li>- bebautes Gebiet</li> <li>- Zufahrt Kieswerk</li> <li>- <b>ökologischer Wert in der Grünzone</b></li> </ul>
-----------------	--	--

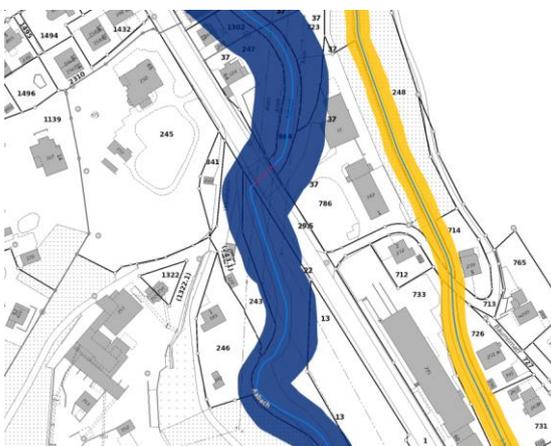


Abbildung 62: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024

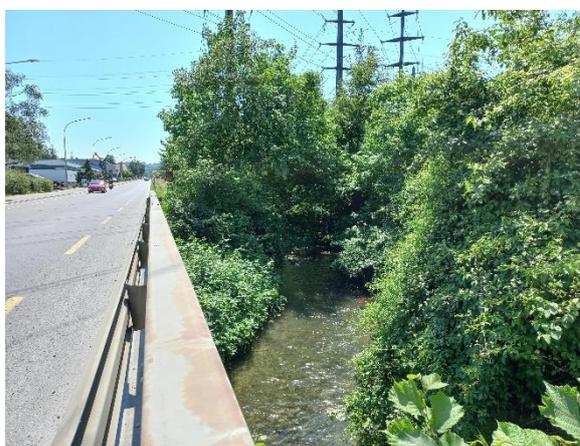


Abbildung 63: Strassenansicht, eigene Fotos, 30.05.2023

Im Abschnitt Waldheim, im Bereich der Abbaustelle, wurde ein Gewässerraum von 16 m ab der Bachachse ausgewiesen. Von der Wildeggerstrasse bis zur Gemeindegrenze Möriken-Wildegg wurde die Gewässerraumbreite an diejenige der Gemeinde Möriken-Wildegg (29,5 m) angeglichen.

**Tabelle 5: Festlegungen Gewässerraum Kanäle**

Auf die Ausweisung eines Gewässerraums nach § 127 Abs. 1a(a) BauG und § 41a Abs. 5(b) GSchV (§ 24 Abs. 3 BNO) wurde für die Kanäle Hetex, STAWO und KIW verzichtet.

Abschnitt	Festlegung	Begründung
Kanal Hetex	Verzicht auf Festlegung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- künstlich angelegte</li> <li>- betonierter Sohle und Mauern</li> <li>- kein besonderer ökologischer Wert</li> <li>- Wasserwerkskanäle</li> <li>- Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV und § 127 Abs. 1<sup>bis</sup> lit. a BauG</li> </ul>



Abbildung 64: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 65: Strassenansicht, eigene Fotos, 30.05.2023

Abschnitt	Festlegung	Begründung
Kanal STAWO	Verzicht auf Festlegung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- künstlich angelegte</li> <li>- betonierter Sohle und Mauern</li> <li>- kein besonderer ökologischer Wert</li> <li>- Wasserwerkskanäle</li> <li>- Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV und § 127 Abs. 1<sup>bis</sup> lit. a BauG</li> </ul>



Abbildung 66: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 67: Strassenansicht, [www.nederlenz.ch](http://www.nederlenz.ch), 20.04.2016

Abschnitt	Festlegung	Begründung
KIW-Kanal	Verzicht auf Festlegung	<ul style="list-style-type: none"><li>- künstlich angelegte</li><li>- betonierter Sohle und Mauern</li><li>- kein besonderer ökologischer Wert</li><li>- Wasserwerkskanäle</li><li>- Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV und § 127 Abs. 1<sup>bis</sup> lit. a BauG</li></ul>

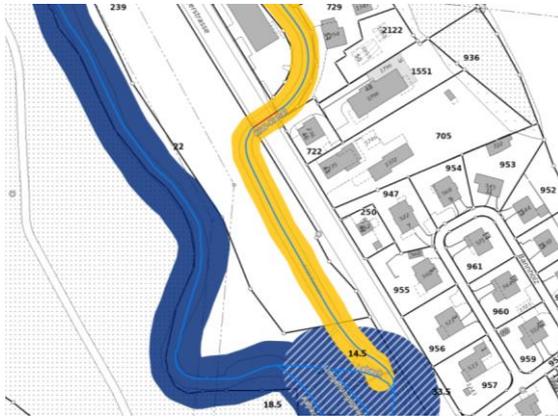


Abbildung 68: Fachkarte Gewässerraum, Agis,  
03.09.2024



Abbildung 69: Strassenansicht, eigene Fotos,  
06.05.2018

## **4.2.8 Umsetzung Gefahrenschutz**

### **4.2.8.1 Hochwasserschutz**

Wie bereits in Kapitel 3.9.5 erwähnt, sind die Flächen innerhalb der Bauzone, welche ein Schutzdefizit oder eine Restgefährdung aufweisen, sehr klein und betreffen die Grünzone. Des Weiteren sind die betroffenen Flächen unbebaut und liegen innerhalb des Gewässer- raums, wodurch eine künftige Bebauung ausgeschlossen wird. Aufgrund dessen wird derzeit keine grundlegende Gefährdung für diese Parzellen bzw. Parzellenteile gesehen, weshalb auf eine Überlagerung der Parzellen mit einer Hochwassergefahrenzone bzw. Hochwassergefahrenzone Restgefährdung verzichtet wurde.

Auf die Ausscheidung eines Freihaltegebietes Hochwasser wurde ebenfalls verzichtet, da alle Flächen ausserhalb des Baugebietes, welche gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser bzw. der Gefahrenhinweiskarte von Hochwasser betroffen sein könnten, in einer Naturschutzzone liegen.

### **4.2.8.2 Lärm**

Die lärmvorbelasteten Gebiete wurden aus dem rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen. Da entlang der Kantonsstrasse K248 sowie im Bereich der Autobahn A1 keine Umzonungen in lärmempfindliche Wohnzonen (ES II) vorgenommen wurden, wird davon ausgegangen, dass die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen der angrenzenden Bauzonen ausreichend sind. Auf eine Ausscheidung von neuen lärmvorbelasteten Gebieten wurde daher verzichtet.

### **4.2.8.3 Störfallvorsorge**

Die Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ hält fest, dass anlässlich einer Nutzungsplanungsrevision zu prüfen ist, inwieweit allfällige Anpassungen der Nutzungsplanung innerhalb des Konsultationsbereichs liegen und diese eine Risikoveränderung zur Folge haben.

Gemäss Chemierisikokataster ist die Gemeinde Niederlenz von einer Erdgashochdruckleitung (64 bar der GVM8), der Kantonsstrasse K248 sowie der Nationalstrasse A1 Zürich-Bern betroffen (siehe Abbildung 70). Da der Durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) der Durchgangsstrasse (Kantonsstrasse K248) weniger als 20'000 betragen, liegt sie nicht im Konsultationsbereich. Der Konsultationsbereich für die Nationalstrasse liegt teilweise innerhalb der Bauzone und verläuft fast parallel zu den Erdgashochdruckleitungen. Der Durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der Nationalstrasse liegt bei etwa 85.000, der Referenzwert beträgt also 600 Personen.

Die Gasverbund Mittelland AG betreibt die Erdgashochdruckleitungen, die an der südlichen Gemeindegrenze von Niederlenz zu Lenzburg verlaufen. Für diese Rohrleitungsanlage besteht ein öffentliches Interesse, daher sind Sicherheitsabstände zu Bauten Dritter einzuhalten. Sie untersteht dem Rohrleitungsgesetz (RLG, SR 746.1) mitsamt zugehörigen Verordnungen (RLV, SR 746.11 und RLSV, SR 746.12) und Richtlinien, seit April 2013 ist sie ausserdem der Störfallverordnung (StFV, SR 814.012) unterstellt.

Der Konsultationsbereich für die Erdgashochdruckleitungen des GVM beträgt jeweils 100m beidseits der Anlage mit einem Referenzwert von 200 Personen. Für Bau- und Grabarbeiten im Abstand von weniger als 10 m zur Erdgashochdruckleitung sowie innerhalb des Schutzbereichs der Station ist eine vorgängige Bewilligung vom Eidgenössischen Rohrleitungsinspektorat (ERI) erforderlich.

Der Konsultationsbereich für die Nationalstrasse und die Erdgashochdruckleitungen beträgt 100 m beiderseits der Anlage. Die direkt betroffenen Gebiete sind Hammer, Fabrikmatten und Parzelle Nr. 725, die sich südlich der Bauzone befinden.

Durch die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und der gemäss Richtplan geforderten Innenentwicklung (Verdichtung) ist von einer Intensivierung der Gewerbenutzung in den Gebieten Hammer, Fabrikmatte und Parzelle Nr. 725 auszugehen. Eine Intensivierung der Nutzung in den Wohnzonen W2A und W2B, die im Konsultationsgebiet liegen, ist nicht vorgesehen.

Es ist zu beachten, dass die bestehende Bauzone innerhalb des Konsultationsbereichs im Gebiet Fabrikmatte/Parzelle Nr. 725 teilweise überbaut und im Gebiet Hammer noch unbebaut ist. In den Gebieten „Hammer“ und Fabrikmatte ist ein Gestaltungsplan vorgesehen, der auf den Ergebnissen einer Testplanung basiert. Bei den betroffenen Gebieten handelt es sich um Arbeitszonen ohne zulässige Wohnnutzung, die im kantonalen Richtplan als ESP mit den Vorrangnutzungen produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) ausgewiesen sind und bei denen Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN) ausgeschlossen sind.

Daher wird geschätzt, dass neue Arbeitsplätze für mehr als 50/100 Personen geschaffen werden. Die zulässigen Nutzungen in den Gebieten „Hammer“, Fabrikmatte und Parzelle Nr. 725 sind in Kapitel 4.1.1 beschrieben. Da es sich bei diesen Gebieten um Arbeitsgebiete handelt, ist eine Neuansiedlung empfindlicher Anlagen (Kindergarten, Schule, Altersheim, Einkaufszentren, Eventhallen usw.) gemäss kommunalem Bedarf sowie Räumlichem Entwicklungsleitbild nicht vorgesehen.

In den betroffenen Wohngebieten ist nur ein geringer Anstieg der Bevölkerungsdichte zu erwarten, weshalb keine Risikorelevanz besteht. Da der Referenzwert von insgesamt 800 Personen innerhalb des Konsultationsbereich (100 m Abstand zu Autobahn/Gashochdruckleitung) in den Arbeitszonen bzw. Entwicklungsschwerpunkten (ESP) gemäss Grobabschätzung überschritten wird und entsteht eine Risikorelevanz, wird eine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge notwendig.

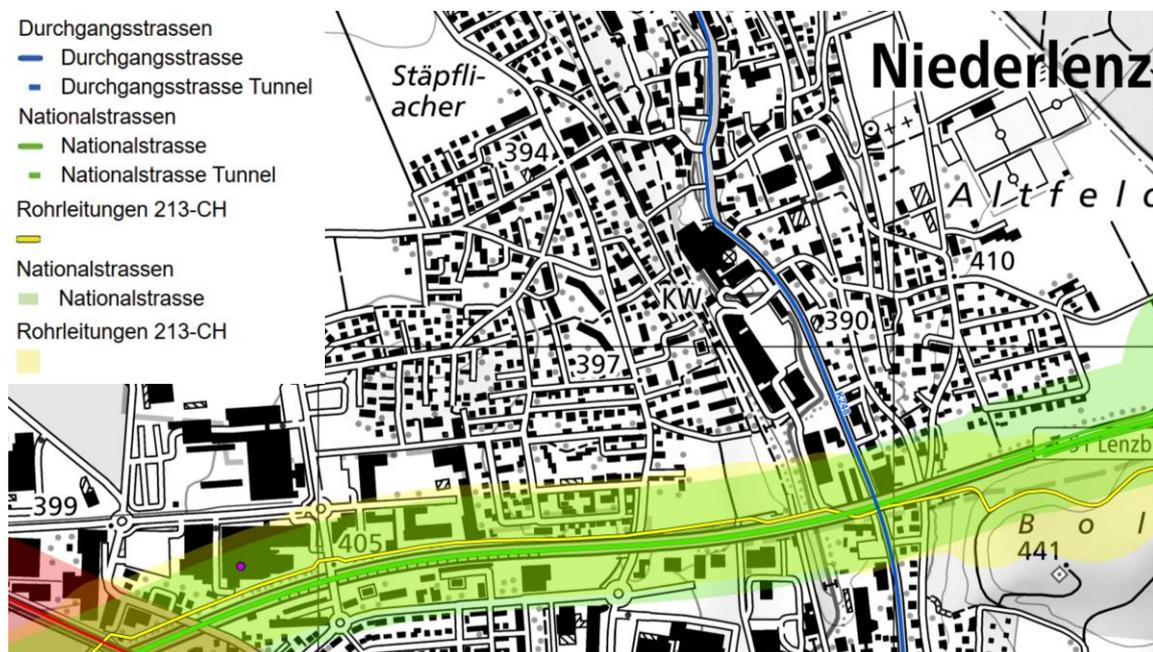


Abbildung 70: Chemierisikokataster, Agis, 28.10.2024

### 4.3 Archäologie

Gemäss § 41 des Kulturgesetzes (KG) des Kantons Aargau sind die Gemeinden verpflichtet, der Kantonsarchäologie alle Wahrnehmungen über archäologische Hinterlassenschaften unverzüglich zu melden, insbesondere im Rahmen von Baugesuchsverfahren.

Ausserdem sind nach § 38 KG archäologische Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung der Kantonsarchäologie weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Falls eine Zerstörung unvermeidbar ist, ist eine fachgerechte archäologische Untersuchung und Dokumentation erforderlich (§ 44 KG).

In der Gemeinde Niederlenz gibt es vier interpretierte A-Fundstellen (roter Perimeter) (grossflächige ortsfeste Fundstellen; Siedlungen, Gebäude, Friedhöfe, Gräber) und zwei interpretierte B-Fundstellen (blauer Perimeter) (Einzelobjekte, die auf grossflächige Fundstellen hinweisen können; Steinbeil, Münze).

Diese sind von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung vorläufig nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung im Rahmen der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist jedoch unerlässlich ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)).

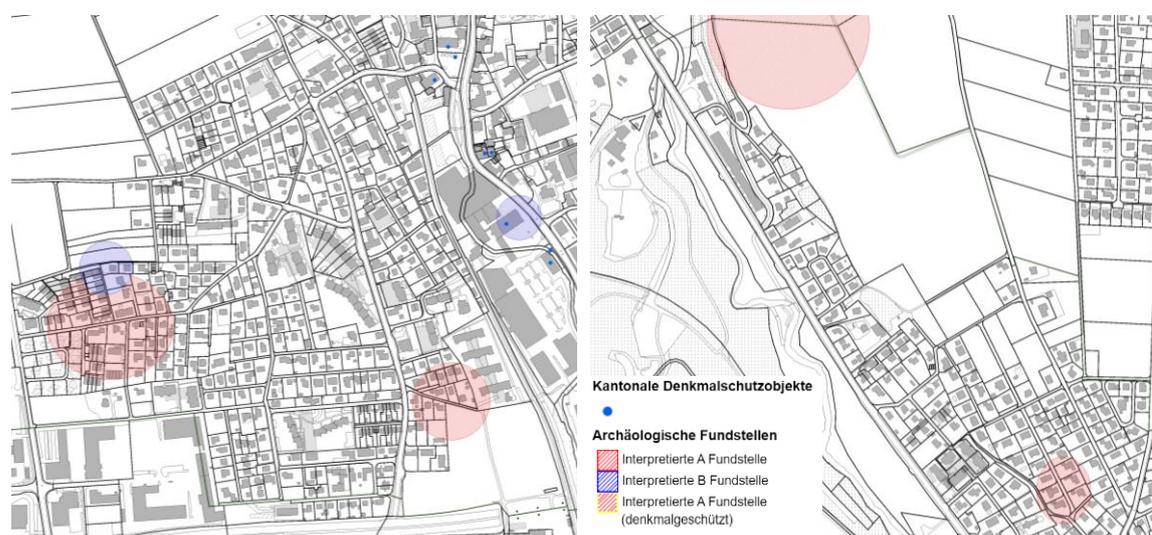


Abbildung 71: Archäologische Fundstellen, Agis, 03.09.2024

#### 4.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die vollständige Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung erfolgte unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung (insb. Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV)), der Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt sowie der Arbeitshilfe zur Umsetzung der IVHB.

Durch die Einführung der IVHB wurden einige Begriffe der Bau- und Nutzungsordnung geändert (z.B. Firsthöhe  $\Rightarrow$  Gesamthöhe). Aufgrund der geänderten Messweisen verändern sich auch die gemessenen Werte, weshalb die Maximalwerte angepasst wurden.

Sämtliche Anpassungen können der Gegenüberstellung der rechtskräftigen BNO mit dem Revisionsentwurf entnommen werden. In einer zusätzlichen Spalte sind die Bemerkungen zu den Anpassungen bzw. zum Beibehalt bisheriger Formulierungen ersichtlich. Die wichtigsten materiellen Änderungen der BNO sind nachfolgend zusammengefasst:

- Aufnahme von Planungsgrundsätzen mit den kommunalen Leitsätzen;
- Grundlage für Einsetzung eines Gestaltungsbeirates zur Beurteilung von Arealüberbauungen, Konkurrenzverfahren sowie für Sondernutzungspläne oder einem Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Ortsbild durch den Gemeinderat. Zur Qualitätssicherung kann der Gemeinderat einen Gestaltungsbeirat mit beratender Funktion einsetzen. Er besteht aus externen Fachleuten, die verschiedene

Disziplinen in Gestaltungsfragen abdecken (Architektur, Landschaft, Verkehr). Der Beirat geht zu Lasten des Gesuchstellers.

- Festlegung von grundlegenden Zielvorgaben für das Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“, grundeigentümerverbindliche Verankerung des Masterplans;
- Definition von Zielvorgaben für die sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete;
- Einführung Zentrumszone, Wohnzone 4 und Wohn- und Arbeitszone 3;
- Unterscheidung zwischen Wohnzone 2A und 2B;
- Aufhebung der Volumenerhaltungszone;
- Definition der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse;
- Moderate Erhöhung der Ausnützungsziffern für die Wohn- und Mischzonen;
- In der W2A und W2B wird die Ausnützungsziffer nicht oder nicht wesentlich erhöht, aber es wird bei bestehenden Liegenschaften ab einer Fläche von ab einer Fläche von 1000 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup> ein Bonus gewährt, wenn zusätzliche und unabhängige Wohneinheiten und eine gut gestaltete Umgebung geschaffen werden. Damit werden die Innenverdichtung und die Verbesserung der Siedlungsqualität im Kleinen punktuell gefördert. bzw. ermöglicht.
- Anpassung der max. Bauhöhen aufgrund der Umsetzung der IVHB und Zulassung von höheren Bauten in der Arbeitszone II im Bereich der Autobahn;
- Zeitgemässe Anpassung der kleinen und grossen (W2A, W2B und W3) Grenzabstände;
- Präzisierung und Ergänzung der Bestimmungen der Dorfkernzone zur Sicherung des charakteristischen Strassenraums und zum Schutz des Ortsbildes;
- Regelung der zulässigen Verkaufsnutzungen;
- Verzicht auf die Vorgabe einer Grünflächenziffer in den Arbeitszonen;
- Präzisierung und Ergänzung der Vorgaben für das Gebiet „Hammer“ und „Fabrikmatte“;
- Aufnahme allgemeine Bestimmung bzgl. der Naturschutzzonen im Kulturland und spezifische Bestimmung bzgl. der Naturschutzzonen;
- Aufhebung Nutzungsreglement zur Spezialzone Aabachmatte und Integration der Bestimmungen in die BNO;
- Einführung Gewässerraumzone;
- Aufnahme Bestimmung bzgl. Weiher;
- Verzicht auf Volumenschutz;
- Aufnahme Schutzbestimmung bzgl. der historischen Verkehrswege;
- Regelung Abstand gegenüber bestehenden Bauten;
- Verzicht auf Anrechnung von Dach-, Attika- und Untergeschossen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer;
- Verzicht auf Nutzungsbonus für Wohn- und Gewerberäume in Dach-, Attika- und Untergeschossen bei einer Grünflächenziffer von mindestens 0.60;
- Anpassung der minimal erforderlichen Arealfläche bei Arealüberbauungen, Aufnahme Bestimmung bzgl. Parkierung;
- Aufnahme Bestimmung bzgl. dem Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen;
- Aufnahme Bestimmung bzgl. der Gestaltung und Anordnung der Parkierung;
- Regelung der Ersatzabgabe für nicht erstellte Pflichtparkplätze;
- Aufnahme Bestimmung bzgl. autoarmem Wohnen (Umsetzung KGV);

- Einführung Parkfeldbewirtschaftung (Umsetzung KGV);
- Festschreibung Erstellungspflicht von Veloabstellplätzen (Umsetzung KGV);
- Einführung Mobilfunkantennen (Kaskadenmodell) und Präzisierung Amateurfunkantennen;
- Aufnahme Bestimmung bzgl. Gestaltung des öffentlichen Raums;
- Einführung Vorgaben zur Begrünung des Strassenraums und Gestaltung des Siedlungsrandes;
- Aufnahme Bestimmung bzgl. Brandruinen und Baulücken;
- Aufnahme Bestimmung zur Vermeidung von übermässigen Lichtemissionen und Vorgaben bzgl. dem Vogelschutz am Bau;
- Aufnahme Bestimmung bzgl. der Erstellung und Finanzierung von Fachgutachten;
- Erhöhung des gesetzlichen Abgabesatzes der Mehrwertabgabe auf 30 %.

#### 4.5 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“

Das zentral gelegene und gut erschlossene Gebiet „Ortskern Ost“ steht durch die für das Ortsbild relevanten Bauten und den charakteristischen Strassenraum im Fokus der kommunalen Entwicklung. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters vieler Gebäude ist davon auszugehen, dass vermehrt bauliche Tätigkeiten stattfinden werden. Dabei bestehen verschiedene Herausforderungen, wie beispielsweise die Erschliessung und Parkierung. Heute verfügen die meisten Grundstücke über einen Direktanschluss an die Kantonsstrasse. Bei künftigen Nutzungssteigerungen wird dies vermutlich nicht mehr möglich sein. Die Topographie ist eine weitere Herausforderung. Das Gebiet wird östlich durch die mehrheitlich unbebaute und begrünte Hangkante begrenzt, welche sowohl für das Ortsbild (Erhaltungsziel a gemäss ISOS) als auch die Siedlungsdurchgrünung sowie das Lokalklima von wesentlicher Bedeutung ist und erhalten werden soll. Dadurch wird einerseits der für die Bebauung und Erschliessung zur Verfügung stehende Raum eingeschränkt. Andererseits ergeben sich erhöhte Anforderungen sowohl an die Gestaltung der Bauten als auch an die Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Aufgrund der genannten Herausforderungen und der Bedeutung des Gebietes für die Gemeinde wurde ein behördenverbindlicher Masterplan erarbeitet. Dieser beinhaltet begleitende Aussagen zur Bebauung, Erschliessung und Parkierung sowie Freiraumgestaltung und zeigt somit die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Gebietes auf.

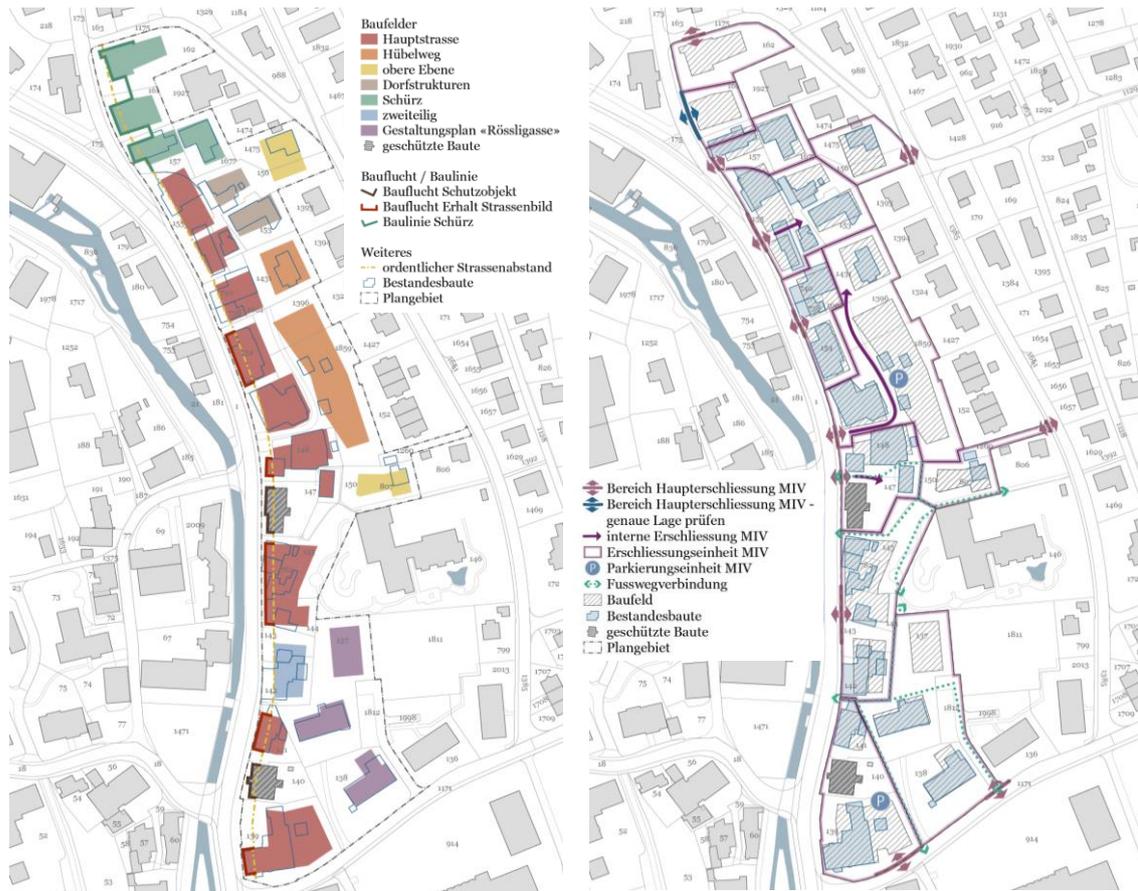


Abbildung 72: Masterplan Kernzone Ost, Teilpläne Bebauung / Erschliessung, Metron, 11.06.2021

Zu den Grundsätzen des Masterplans für die räumliche Entwicklung gehören sowohl der Umgang mit Schutzobjekten als auch die Auslotung des Potenzials für bauliche Verdichtung unter Erhalt des dörflichen Charakters.

In diesem Zusammenhang erwähnt der Masterplan, dass geschützte Bauten zu erhalten sind und dass sie den allgemeinen Gesetzesbestimmungen zum Denkmalschutz unterliegen. Da die geschützten Bauten und ihre raumbildende Wirkung für das Ortsbild von grösserer Bedeutung sind, ist die Bauflucht des Schutzobjekts zu erhalten. Ausserdem sind bestehende oder neue Baufluchten im Unterabstand zur Hauptstrasse zu erhalten, da sie das Ortsbild prägen.

Hinsichtlich des Entwicklungspotenzials gliedert der Masterplan das Gebiet in Baufelder, die nach ortsspezifischen Entwicklungsprinzipien (je nach Gebäudetypologie, Topografie und Erschliessung) in acht verschiedene Kategorien eingeordnet werden. Im Westen ist das Gebiet durch eine dörfliche, kleinteilige, strassenraumbezogene Baustruktur entlang der Hauptstrasse geprägt, im Osten, an der Hangkante, durch kleine, freistehende Gebäude mit grossen Gartenflächen. Da das Gebiet entlang der Strasse weitgehend bebaut ist und sich die langfristige Planung auf den Erhalt der (bestehenden und denkmalgeschützten) Bauten und Baulinien konzentriert, liegt das höchste Entwicklungspotenzial in den unbebauten Flächen (Hangkante), wo kurz- bis mittelfristig Neubauten möglich sind.

Der Masterplan enthält auch Grundsätze für die Erschliessung und legt auf der Grundlage der aktuellen Zufahrts- und Parkierungssituation Erschliessungseinheiten und Parkierungseinheiten MIV fest. Die Erschliessungseinheiten konzentrieren die Erschliessungen auf mehrere Parzellen, wodurch die Anzahl direkter Verbindungen zur Kantonsstrasse reduziert und die Schaffung neuer Erschliessungen vermieden wird. Parkierungseinheiten sind Sammelgaragen, die Stellplätze mehrerer Gebäude zusammenfassen (ausser

Kurzzeitparkplätze) und dazu beitragen, den Anteil der oberirdischen Verkehrsflächen im Planungsgebiet zu minimieren. Als Grundsatz des Masterplans wird erwähnt, dass soweit möglich gemeinsame oder koordinierte Lösungen für die Erschliessung und die Parkierung zu realisieren sind. Gemäss dem Masterplan ist auch der gute Ost-West-Fussgängerweg beizubehalten und ggf. gestalterisch zu verbessern.

Um Bautätigkeiten von privaten Grundeigentümern zu fördern und den damit verbundenen Aufwand zu minimieren, verzichtet der Gemeinderat auf die Festlegung einer generellen Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet. Zur grundeigentümergebundenen Verankerung des Masterplanes wurden im Gegenzug spezifische Vorgaben für das Gebiet „Ortskern Ost“ in der BNO aufgenommen, welche auf die Zielsetzungen des REL aufbauen.

Hinsichtlich der baulichen Weiterentwicklung betreffen die grundlegenden Zielvorgaben insbesondere die Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbildes und der Erhaltungsziele gemäss ISOS, den Erhalt des charakteristischen Strassenraums durch die Lage und Stellung der Bauten (**Dorfkernzone**) sowie die Berücksichtigung und Einbindung der Hangkante (**Wohnzone W3**). Da viele Parzellen bereits bebaut sind, ist bei Neubauten auch die bestehende Bebauung zu berücksichtigen. Zudem ist das Augenmerk auf die Lärmsituation zu legen.

Die Zahl der Direktanschlüsse an die Kantonsstrasse ist durch die rückwärtige Erschliessung von Parzellengruppen sowie die Zusammenfassung und Bündelung der Grundstücksererschliessungen zu minimieren. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr und zur Vernetzung der umliegenden Gebiete mit dem Ortskern sind attraktive Fussverkehrsverbindungen vorzusehen.



Abbildung 73: Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“, Google Street View, 06.2021

#### 4.6 Sondernutzungsplanpflichtige Gebiete

Der rechtskräftige Bauzonenplan sieht für mehrere Gebiete eine Sondernutzungs- bzw. Gestaltungsplanpflicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die bestehende Sondernutzungs- bzw. Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete „Unterer Steinler“, „Mörikerstrasse West“, „Bölili Nord“, „Bölili Süd“, „Zentrum“ und „Rössligasse“ aufgehoben, da bereits rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne existieren. Der Erschliessungsplan Ringstrasse Nord wurde im Rahmen des Beschwerdeverfahrens aufgehoben und von der Beschwerdeinstanz für nichtig erklärt.

Die Bebauung und Erschliessung von ausgewiesenen Sondernutzungsplanpflichtige Gebieten ist im Rahmen der Testplanung und den daraus resultierenden Gestaltungsplänen zu beurteilen und sicherzustellen.

### **Testplanung**

Bei der Testplanung geht es darum, die bestmögliche Lösung für die Weiterentwicklung eines Gebiets zu finden. Dabei werden Fragestellungen aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaft, Mobilität, Wirtschaft und Soziologie zu einer Gesamtlösung verknüpft. Der Handlungsspielraum wird ausgelotet und die Rahmenbedingungen werden kritisch geprüft. Ziel ist es, das vorhandene Potenzial eines Gebiets auszuschöpfen und einen Mehrwert für Auftraggeber und die Öffentlichkeit zu schaffen.

Die Gebiete "Hammer" und "Fabrikmaten" sind im kantonalen Richtplan als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) ausgewiesen. Das Gebiet "Hetex-Areal" hingegen gilt als Schlüssel- und Handlungsgebiet Arbeit mit einem hohen Potenzial für die Innenentwicklung. Die drei produzierenden Gebiete befinden sich entlang der Entwicklungsachse von Niederlenz. Da sie sowohl für die wirtschaftliche Entwicklung als auch für die Innenentwicklung von grosser Bedeutung sind, ist es notwendig, die Situation der Gebiete als Ganzes zu betrachten.

Mit Hilfe eines qualifizierten Dialogverfahrens bzw. einer Testplanung werden u.a. die relevanten städtebaulichen Eigenschaften, das Potenzial der einzelnen Gebiete, die Komplementarität der Nutzungen, die Erschliessung und die Entwicklungsphasen bewertet.

In Workshops werden Vertreter/innen des Gemeinderats, Expert/innen der Gemeinde, unabhängige Expert/innen und direkt Betroffene, wie Grundeigentümer/-innen, Verbände, Vereine, Bevölkerung, mit den Planungsteams die vorgeschlagenen Lösungen diskutieren. Zur Gewährleistung eines transparenten Prozesses wird die Bevölkerung regelmässig informiert und die direkt Betroffenen werden in Mitwirkungsverfahren oder Workshops einbezogen. Die entwickelten Lösungen werden ausgewertet und die Ergebnisse und Schlussfolgerungen werden die Grundlage für weitere Planungsinstrumente (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) bilden.

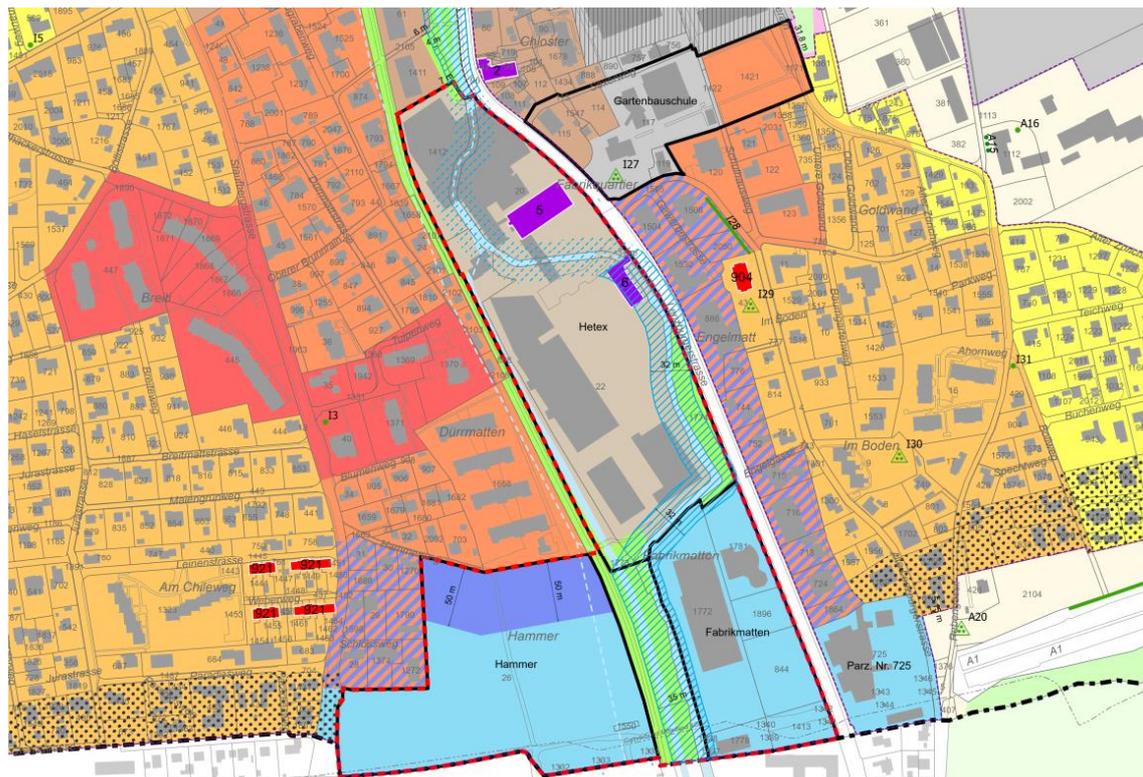


Abbildung 74: Testplanung

Die Gebiete „Gartenbauschule“, „Hetex-Areal“ und „Fabrikmatten“ wurden im Rahmen der vorliegenden Revision einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Bei den genannten Gebieten handelt es sich um zentral gelegene, gut erschlossene Gebiete, in welchen eine Entwicklung angestrebt wird oder bereits stattfindet. Die Gebiete werden in den nachfolgenden Kapiteln detailliert betrachtet.

In der BNO wurden für die sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete sowohl allgemeine Zielvorgaben als auch gebietsspezifische Festlegungen in Abstimmung mit den Zielsetzungen des REL aufgenommen.

In allen sondernutzungsplanpflichtigen Gebieten sind die erforderlichen Pflichtparkplätze in der Regel in Sammelgaragen zusammenzufassen und / oder unterirdisch zu erstellen. Die Erstellung von oberirdischen Parkplätzen für Besucher ist zulässig. Hierdurch wird mehr Freiraum für eine attraktive Umgebungsgestaltung geschaffen. Die erforderlichen Veloabstellplätze für Besucher sind bei den Gebäudeeingängen oder an gut zugänglicher Lage zu erstellen.

Zusätzlich zu diesen Vorgaben, sind in den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten Fassaden zur Vermeidung monotoner Fluchten zu gliedern, da die BNO keine maximalen Gebäudelängen vorsieht. Das Augenmerk ist zudem auf eine situationsgerechte Lärmschutzarchitektur zu legen und gleichzeitig das Wohnungsangebot und die zugehörigen Einrichtungen auf die Abdeckung der Bedürfnisse verschiedener Generationen auszurichten. Zur Sicherstellung einer angemessenen Freiraumqualität ist im Rahmen des Gestaltungsplanes ein Umgebungskonzept zu erarbeiten.

#### 4.6.1 Gartenbauschule

Das Gebiet "Gartenbauschule" befindet sich in zentraler Lage, gegenüber dem Gebiet mit dem für Niederlenz grössten Potenzial für die zukünftige Innenentwicklung. Da zwei Drittel des Gebietes für Dorfkern- und Wohnnutzungen vorgesehen sind und ein Drittel zur

Deckung des Flächenbedarfs für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlich ist, ist eine Gestaltungsplanpflicht notwendig, **um auf die Weiterentwicklung des Hetex-Areals zu reagieren**. Deshalb wurde beschlossen, eine Gestaltungsplanpflicht zu erlassen.

Da die Gestaltungsplanpflicht verschiedene Nutzungszonen und Bedürfnisse zusammenführt, die sich auf die Entwicklung des Projekts auswirken können, werden Teilgestaltungspläne auf der Grundlage eines Erschliessungsplans oder eines Erschliessungskonzepts zuzulassen.

Um die Bausubstanz zu erhalten und damit die Gebäude und Anlagen nicht über längere Zeit leer stehen, darf eine Zwischennutzung durch Private oder Geschäfte ohne öffentlichen Nutzen zugelassen werden.

**Im Hinblick auf die Überbauung** sind insbesondere die Dorfkerzone, die Zentrumszone und die angrenzenden Wohngebiete bei der Gestaltung sowie bei der Anordnung der Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Gebietes in der Dorfkerzone, in der das Erhaltungsziel B gemäss ISOS gilt, sind bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes auch die Anforderungen an den Ortsbildschutz sowie die Erhaltungsziele gemäss ISOS angemessen zu berücksichtigen. **Die Erschliessung für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr ist jedoch durch einen Erschliessungsplan sicherzustellen**.

Zudem wurden in Anlehnung an das REL-Bestimmungen zum Fuss- und Radverkehr in die BNO aufgenommen. Dadurch kann die Vernetzung der Schulanlage und des Dorfkerns mit den umliegenden Wohngebieten im Sinne eines durchgängigen Fuss- und Radwegnetzes sichergestellt werden.



Abbildung 75: Gebiet „Gartenbauschule“

#### 4.6.2 **Hetex-Areal**

Das Gebiet "Hetex-Areal" wurde im Rahmen des räumlichen Entwicklungsbildes (REL) als Schlüssel- und Handlungsgebiet Arbeit ausgewiesen. Das Gebiet ist aufgrund seines

grossen Potenzials für die Weiterentwicklung von Bedeutung. Entsprechend den formulierten Entwicklungszielen ist eine Weiterentwicklung der Arbeitsnutzung, eine Verdichtung mit qualitativ hochwertigen Freiräumen und Hochbauten vorgesehen, sodass eine Gestaltungspflicht erforderlich ist.

Um die Weiterentwicklung zu ermöglichen bzw. zu fördern, wurde das Gebiet „Hetex-Areal“ im Rahmen der vorliegenden Revision von Arbeitszone I in Zentrumszone umgezont (vgl. Kapitel 4.2.1.5). Aufgrund des erheblichen Entwicklungspotentials wurde das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Ein qualifiziertes Dialogverfahren (z.B. Testplanung) ist erforderlich, dass die Grundlage für den anschliessenden Gestaltungsplan bildet. Da das Schlüssel- und Handlungsgebiet Arbeit auf der Entwicklungsachse der Gemeinde liegt, ist es im Zusammenhang mit den angrenzenden produktiven Gebieten zu bewerten. Die Rolle des Gebiets "Hetex-Areal" im Verhältnis zu "Hammer" und "Fabrikmaten" ist im Rahmen eines qualifizierten Dialogverfahrens zu bestimmen.

Neben den allgemeinen Vorgaben wurden dabei auch gebietsspezifische Festlegungen in Abstimmung mit dem REL in die BNO aufgenommen. Die spezifische Zielvorgaben zur zulässigen Nutzung, der Bebauung, der maximalen Höhen, der Erschliessung und Parkierung, dem Lärmschutz sowie den Freiräumen sind in die BNO aufgenommen.

Das "Hetex-Areal" ist kein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt, liegt aber an der Entwicklungsachse von Niederlenz, so dass publikumsorientierte Nutzungen im 1. Vollgeschoss zulässig sind, während Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf nicht zugelassen sind.

Hinsichtlich der Bebauung sind insbesondere die Topografie, die Fließgewässer, die Erhaltung von Schutzobjekten und deren Einpassung in die Umgebung sowie die angrenzende Wohnzone bei der Gestaltung und Anordnung der Bauten zu berücksichtigen. Die Vorgaben zur maximalen und minimalen Ausnützung sowie die maximalen Gesamthöhen und das Gewerbe-/Wohnanteil sind in Bezug auf die benachbarten Wohngebiete zu bewerten und die betroffenen privaten und öffentlichen Interessen abzuwägen.

Zudem ist das Augenmerk auf die Lärmsituation zu legen. Die Erschliessung und Parkierung ist durch ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, das die Parkfelder der Bewohner- und Beschäftigten regelt.

Die Vorgaben betreffen einerseits die Sicherstellung von attraktiven Fussverkehrsverbindungen, um ein attraktives und durchgängiges Fussverkehrsnetz zu gewährleisten, und andererseits die Berücksichtigung und Einbindung des Aabachs und des ehemaligen Bahntrasses in die Freiraum- und Umgebungsgestaltung. Daneben soll der Gestaltungsplan selbstverständlich auch dazu dienen, eine allfällige bauliche Umgestaltung gut auf die bestehende Situation mit den geschützten und ortbildrelevanten Gebäuden abzustimmen.



Abbildung 76: Gebiet „Hetex“

#### 4.6.3 Hammer

Da das Gebiet "Hammer" gemäss kantonalem Richtplan ein Entwicklungsschwerpunkt (ESP) ist und das Gebiet im rechtskräftigen Bauzonenplan ebenfalls mit einer Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde, wurde die bestehende Gestaltungsplanpflicht beibehalten. Ein qualifiziertes Dialogverfahren (bspw. Testplanung) ist erforderlich und bildet die Basis für den anschliessenden Gestaltungsplan. Die spezifische Zielvorgaben der Verfahren zur Festlegung der zulässigen Nutzung, der Bebauung, der maximalen Höhen, der Erschliessung und Parkierung, dem Lärmschutz sowie den Freiräumen sind in die BNO aufgenommen.

Da es sich beim Gebiet „Hammer“ um einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) für produzierende, verarbeitende und arbeitsplatzintensive Nutzungen handelt, sind arbeitsplatzextensive Nutzungen wie Lager- und Logistikbetriebe nicht zugelassen. Hinsichtlich der Bebauung sind insbesondere die Topographie sowie die angrenzende Wohnzone und Wohn- und Arbeitszone bei der Gestaltung und Anordnung der Bauten zu berücksichtigen.

Zudem ist das Augenmerk auf die Lärmsituation zu legen. Hierfür ist das Gebiet im Süden mit einer dichten Randbebauung gegenüber der Autobahn zu fassen. Die maximalen Gesamthöhen innerhalb eines Bereiches von 65,00 m Tiefe ab der Achse der Autobahn A1 sind im Rahmen eines qualifizierten Dialogverfahrens (Testplanung) und in den daraus resultierenden Gestaltungsplänen zu prüfen. Der Schutz der angrenzenden Wohnzone und Wohn- und Arbeitszone ist durch eine Höhenstaffelung der Bauten sicherzustellen.

Die Erschliessung des Areals Hammer und der angrenzenden Lenzburger Bauzone für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr ist im Rahmen eines gemeindeübergreifenden Erschliessungskonzeptes zu regeln. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat von Westen über die Ringstrasse Nord / Staufbergstrasse oder von Süden über die Ringstrasse Nord / Hammermattenstrasse zu erfolgen.



Abbildung 77: Gebiet „Hammer“

Die Anlagen zur Parkierung sind unterirdisch oder als mehrgeschossige Gemeinschaftslösung vorzusehen. Dadurch wird einer übermässigen Versiegelung des Bodens vorgebeugt und gleichzeitig mehr Freiraum für eine attraktive Aussenraumgestaltung geschaffen. Eine Randbepflanzung wird einen besseren Übergang des Freiraums zwischen der Wohnzone und der Wohn- und Arbeitszone mit dem Produktionsgebiet im Nordwesten schaffen. Attraktive Grün- und Freiflächen sowohl für Mitarbeiter als auch Besucher können durch eine aufenthaltsorientierte Gestaltung der Freiräume im Bereich der Fuss- und Radverkehrsverbindung im Osten des Gebietes erreicht werden.

#### 4.6.4 **Fabrikmatten**

Da das Gebiet "Fabrikmatten" im kantonalen Richtplan als Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonalen und regionaler Bedeutung ausgewiesen ist und noch kein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, wurde eine Gestaltungsplanpflicht beschlossen.

Das Gebiet hat ein grosses Entwicklungspotenzial und die Nutzungen, die dort stattfinden werden, sind im Zusammenhang mit den angrenzenden produktiven Gebieten zu bewerten. Die Rolle des Gebiets "Fabrikmatten" im Verhältnis zu "Hammer" und "Hetex-Areal" ist im Rahmen eines qualifizierten Dialogverfahrens zu bestimmen. Das Dialogverfahren legt die Grundlage für die Gestaltungsplanpflicht, in der spezifische Zielvorgaben für die zulässige Nutzung, die Bebauung, die Erschliessung, die Parkierung und die Freiräume festzulegen sind.

Bei der Bebauung sind insbesondere die Topografie und das angrenzende Wohngebiet bei der Gestaltung und Anordnung der Bauten zu beachten. Die Renaturierung des Gewässerraums und die angrenzende Grünraumvernetzung Aabach ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen.

Um auf die Lärmsituation zu achten und den Schutz des benachbarten Wohngebiets sicherzustellen, sind die Bauten in der Höhe zu staffeln und eine dichte Bebauung gegenüber der Autobahn zu schaffen. Die Erschliessung des Areals Hammermatte und der angrenzenden Lenzburger Bauzone für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr ist im Rahmen eines gemeindeübergreifenden Erschliessungskonzeptes zu regeln.



Abbildung 78: Gebiet „Fabrikmatten“, Fotos Google und Max Fischer AG, 22.05.2023

## 4.7 Schutzobjekte

### 4.7.1 Denkmalschutzobjekte

Wie bereits in Kapitel 2.3.4 festgehalten, bestehen in der Gemeinde Niederlenz sechs kantonale Denkmalschutzobjekte, welche in die vorliegenden Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan, Anhang BNO) als Orientierungsinhalt übernommen werden.

### 4.7.2 Historische Verkehrswege

Durch das Gemeindegebiet von Niederlenz verlaufen zwei historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung, wovon drei Abschnitte gemäss Inventar historische Substanz aufweisen. Bei der Überprüfung vor Ort stellte sich allerdings heraus, dass bei zwei Abschnitten innerhalb des Baugebietes keine Substanz mehr ersichtlich ist. Nach Absprache mit der kantonalen Fachstelle wurde daher nur der ausserhalb der Bauzone befindliche Abschnitt im Gebiet „Länzert“ (AG 56.0.1) unter Schutz gestellt und entsprechende Schutzvorschriften in die BNO aufgenommen.

Die IVS-Wege von regionaler und lokaler Bedeutung sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Eine Unterschutzstellung wurde in Anbetracht der Vielzahl an Wegen aus Sicht der Gemeinde als nicht sinnvoll erachtet. Dies zumal die Wegabschnitte mit erhaltener Substanz im Bereich kommunaler Strassen oder dem Wald liegen und bei Massnahmen grundsätzlich auf die jeweilige IVS-Dokumentation zurückgegriffen werden muss. Die Gemeinde ist sich ihrer Aufgabe des Erhalts der historischen Wege bewusst, verzichtet aber aus Gründen einer schlanken und einfach nachvollziehbaren BNO auf Schutzbestimmungen bezüglich der Wege von regionaler und lokaler Bedeutung.

### 4.7.3 Substanzschutzobjekte

Die Mehrheit der im aktualisierten Bauinventar enthaltenen Objekte wurden im Bauzonen- und Kulturlandplan als Substanzschutzobjekte umgesetzt und über die BNO entsprechend gesichert (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 6: Substanzschutzobjekte gemäss Anhang BNO**

Objekt Nr.	Schutzkategorie	Ass. Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung Objekt; Ortslage
901	Substanzschutz	108	140	Altes Schulhaus, 1827; Hauptstr. 20
903	Substanzschutz	493	884	Reformierte Kirche, 1948-49; Höhenweg 10
904	Substanzschutz	10	43	Mehrfamilienhaus (Hünerwadel-Haus, Villa Vogt), 1833; Alte Lenzburgerstr. 2
910	Substanzschutz	45	137	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1814; Rössligasse 1
911	Substanzschutz	44	138	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1851; Rössligasse 3
912	Substanzschutz	105	60	Wohn- und Gewerbehau (ehem. Feilenhauerei), 1767, 1813 (ohne eingeschossigen Anbau); Dorfrain 1
914	Substanzschutz	83	54	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1800; Dorfrain 11
915	Substanzschutz	81	52	Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil frühes 19. Jh., Scheunenteil 1881; Dorfrain 13
916	Substanzschutz	69	84	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1851; Dorfrain 16
917	Substanzschutz	114	147	Wohnhaus Alte Post, 1917 (ohne Scheune); Hauptstr. 32
919	Substanzschutz	132A, 132B	163, 164	Bäuerlicher Vielzweckbau (Dorf-museum), Mitte 18. Jh.; Schürz 10, Stierenweg 1
921	Substanzschutz	218-221, 904-917	1443-1464	Siedlung, Wohnanlage, 1917-19; Leinenstr. 1, 3, ..., 17, Weberweg 1, 3, ..., 17
922A	Substanzschutz	146, 271	213	Fabrikgebäude, Magazin (ehem. Band-fabrik), 19. Jh., 1929; Wildeggerstr. 5
922B	Substanzschutz	147	216	Wohnhaus mit Magazin (ehem. Band-fabrik), 1876; Wildeggerstr. 5
922C	Substanzschutz	-	21	Steinbogenbrücke bei ehem. Band-fabrik; Wildeggerstr. 5

Der Kernbau des Schulhauses Rotbleicherain (Objekt Nr. 902) wurde durch die Gemeinde aufgrund der Anbauten (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), welche den ursprünglichen Charakter des Baus wesentlich beeinträchtigen, als nicht mehr schützenswert eingestuft. Auf eine Unterschutzstellung wurde deshalb verzichtet.



Abbildung 79: Kernbau des Schulhauses Rotbleicherain mit nordseitigem Anbau

Das Bauernhaus am Dorfrain 3 (Objekt Nr. 913) sowie das Wohnhaus am Dorfrain 11 (Objekt Nr. 914) liegen im Gebiet Brunrain, in dem ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (20.09.2021) umgesetzt wurde. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes werden durch das Bauernhaus massgeblich eingeschränkt, weshalb der zwingende Erhalt des Gebäudes durch die Unterschutzstellung insbesondere auch im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen nicht zielführend ist. Auf eine Aufnahme des Gebäudes als Substanzschutzobjekt wurde deshalb verzichtet. Für das Wohnhaus besteht bereits eine Abbruchbewilligung, welche aufgrund eines hängigen Beschwerdeverfahrens noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist. Aus diesem Grund wurde auch beim Wohnhaus auf eine Unterschutzstellung verzichtet.

Des Weiteren wurde auch bei den zwei vorgeschlagenen Bauten (Objekt Nr. 907 Fabrikgebäude, Objekt Nr. 909 Leinenweberei) im Gebiet „Hetex“ auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Die beiden Bauten werden durch die Gemeinde als nicht besonders schützenswert erachtet, da aufgrund von verschiedenen baulichen Veränderungen jeweils nur noch die äussere Gebäudehülle existiert. Zudem würde die angestrebte Weiterentwicklung des Gebietes durch die Unterschutzstellung der beiden Bauten eingeschränkt.

Neben den Objekten, welche der Gemeinde zur Umsetzung als Substanzschutzobjekt vorgeschlagen wurde, umfasst die Objektübersicht des Bauinventars (Stand August 2019) auch Objekte, welche aufgrund der durchgeführten Innenbesichtigung nicht in das Bauinventar aufgenommen wurden. Dies betrifft unter anderem die Villa der Gartenbauschule. Das Gebäude war bisher als kommunales Substanzschutzobjekt in der Nutzungsplanung geschützt. Die Innenbesichtigung zeigte, dass keine erhaltenswerte Substanz mehr vorhanden ist. Aufgrund dessen wurde das Objekt im Rahmen der vorliegenden Revision aus dem Substanzschutz entlassen.

Zu den fehlenden Objekten, die aus dem Volumenschutz entlassen werden und neu zu beurteilen sind, ob sie neu in Substanzschutz umzusetzen sind, ist folgendes festzuhalten (Begründung):

- Schulhaus Rotbleiche, NIL902 (Rotbleicherain 2) ist frisch renoviert, die Raumeinteilung verändert, sowie Eingriffe in der Fassade vorgenommen worden. Durch die baulichen Eingriffe ist das Objekt mit massiven Eingriffen nicht mehr schützenswert zu beurteilen. Ebenfalls hat der Anbau an der Nordseite des Hauptgebäudes negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild. Die alten Strukturen sind kaum mehr sichtbar.
- Fabrikgebäude, Scheddachanlage mit Flachdach-Hochbau, NIL 907 (Lenzburgerstrasse 2) dieses Objekt ist im neuen Perimeter ESP und wird bei einer Testplanung neu zu beurteilen sein.
- Leinenweberei, NIL909 (Lenzburgerstrasse 2) auch dieses Objekt ist neu im Perimeter ESP und wird bei einer Testplanung ebenfalls neu zu beurteilen sein.
- Bäuerliches Vielzweckbau, NIL 913 (Dorfrain 3) dieses Objekt existiert nicht mehr, im Zuge des Gestaltungsplan Brunnrain erfolgte der Rückbau.
- Wohnhaus, NIL 914 (Dorfrain 11) diese Gebäude ist integrierender Bestandteil des Gestaltungsplan Brunnrain und wird zeitnah saniert. Wird aufgenommen als Substanzschutzobjekt.

#### 4.7.4 Naturobjekte

Die bislang im Bauzonen- und Kulturlandplan enthaltenen Naturobjekte wurden basierend auf dem überarbeiteten Natur- und Landschaftsinventar überprüft, aktualisiert und ergänzt. Die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind in der Tabelle 7 inklusive einer kurzen Begründung dargestellt. Insgesamt wurden 6 Objekte aufgehoben, jedoch auch 12 Objekte neue aufgenommen.

Tabelle 7: Änderungen Naturobjekte

Objekt Nr.	Schutz-kategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung, Ortslage	Änderung	Begründung
-	Hecke	div.	Gewässerraum Aabach	Aufhebung	Schutz Ufervegetation durch Gewässerraum
-	Hecke	1040, 1041	Herrengasse	Aufhebung	Endgestaltung Materialabbauegebiet Neumatte, Ersatz durch Hecke Neumatten (Objekt Nr. A7)
-	Einzelbaum	188	Egge	Aufhebung	keine Bedeutung für Siedlungsbild / Strassenraum
-	Einzelbaum	1753	Nussbaum, Alte Wildeggerstrasse	Aufhebung	nicht mehr vorhanden (Brandfall)
-	Hochstammobstbestand	951	Sportplatz	Aufhebung	nur noch Restbestand
-	Hochstammobstbestand	1115	Alter Zürichweg	Aufhebung	nur noch Restbestand
A7	Hecke	1042	Neumatten	Neuaufnahme	wichtig für Landschaftsbild, Ersatz für Hecke Herrengasse
A4	Einzelbaum	1084	Nussbaum, Stäpfliweg	Neuaufnahme	markanter Nussbaum, wichtig für Landschaftsbild

Objekt Nr.	Schutz-kategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung, Ortslage	Änderung	Begründung
I15	Einzelbaum	178	Wildeggerstrasse	Neuaufnahme	wichtig für Siedlungsbild, Prägung Strassenraum
I16	Einzelbaum	178	Wildeggerstrasse	Neuaufnahme	wichtig für Siedlungsbild, Prägung Strassenraum
I17	Einzelbaum	178	Wildeggerstrasse	Neuaufnahme	wichtig für Siedlungsbild, Prägung Strassenraum
I18	Einzelbaum	1	Hauptstrasse	Neuaufnahme	wichtig für Siedlungsbild, Prägung Strassenraum
A5	Baumgruppe	1087	Stäpfliweg	Neuaufnahme	Abgrenzung Siedlungsgebiet
A20	Baumgruppe	406, 426, 2104	Böschung Rebengässli	Neuaufnahme	Prägung Strassenraum, Trockenstandort, wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen
A8	Baumreihe	1045	Kännelmattweg	Neuaufnahme	Abgrenzung Siedlungsgebiet, Ersatz für ehem. Hochstammobstbestand
A21	Weiher	946	längliche Mulden, Länzertfeld Scheibenstand	Neuaufnahme	wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen
A22	Weiher	1022	Weiher, Im Winkel	Neuaufnahme	wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen
A23	Weiher	668	2 Tümpel, Hard West	Neuaufnahme	wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen
A9	Hecke	667	Neumattenweg	Anpassung	Einkürzung, nördliches Teilstück in der Aufforstungszone (später Wald)
I8	Hecke	183, 1252, 1717	Baumhecke, Eichi	Anpassung	Erweiterung, Anpassung an heutige Situation
I1	Baumreihe	div.	Lenzhardfeld, Hardstrasse / Lenzhardweg	Anpassung	Erweiterung, Anpassung an heutige Situation

### ICOMOS

Die im Hinweisinventar ICOMOS enthaltenen Objekte waren bisher zum Teil als Naturobjekte in der Nutzungsplanung geschützt. Dies betrifft die Umgebung der Gartenbauschule sowie die Gärten der Hünenwadel-Villa und der Villa an der Wildeggerstrasse. Der Schutz dieser Objekte wurde beibehalten.

Ebenfalls im ICOMOS aufgelistet sind der Friedhof und der Dorfplatz. Da beim Friedhof in Zukunft keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind und Informationen zum genauen Schutzzumfang im Inventar fehlen, wurde auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Von einer Unterschutzstellung des Dorfplatzes als Ganzes wurde aufgrund der fehlenden Informationen zur Bedeutung des Objektes sowie der erfolgten Umgestaltung seit der Inventarisierung ebenfalls abgesehen. Der Schutz der Linde auf dem Dorfplatz als Einzelbaum wurde beibehalten.

## 4.8 Parkierung

Durch § 55 BauG wird die Parkplatzerstellungspflicht geregelt und durch § 43 BauV sind die Gemeinden für die Bemessung des Pflichtbedarfs an Parkfeldern zuständig. Die Berechnung des minimal bzw. maximal zu realisierenden Angebots an Parkfeldern für Wohnen und Arbeiten richtet sich im Grundsatz nach der VSS Norm SN 640 281.

Grundsätzlich ist eine Abweichung von den geltenden VSS-Normen möglich, sofern sie zweckmässig ist. Gemäss kantonalem Recht (§ 54a BauG) ist für die Einführung eines Parkleitsystems, zur Reduktion der Anzahl Parkfelder unter die massgebende Norm sowie für die Bewirtschaftung der Parkfelder auf öffentlichem Grund zwingend ein kommunaler Gesamtplan Verkehr erforderlich. Dieser wurde gemeinsam mit den Gemeinden Lenzburg und Staufen erarbeitet (30.03.2018).

Die Gemeinde Niederlenz verzichtet darauf, den Richtwert für die Anzahl der zu berechnenden Parkfelder auf der Grundlage der VSS SN 640 281 zu begrenzen. Stattdessen wird die Anzahl an Parkfeldern durch das Parkierungsreglement, die Bestimmungen zum autoarmen Wohnen und die Mobilitätskonzepte in der BNO geregelt.

Die Gemeinde legt die Details zur Parkierung in einem separaten Parkierungsreglement fest. Das Parkierungsreglement (1. Juli 2023) regelt und beschränkt die kurz- und langfristige Parkierung von Fahrzeugen auf gemeindeeigenen oder privaten (Vereinbarung mit der Gemeinde) Parkfeldern flächendeckend, örtlich und zeitlich, führt eine Gebühren-/Bewilligungspflicht ein und legt den Gebührenrahmen fest. Mit der Bestimmung (§ 44 BNO) regelt die Gemeinde die Höhe der Ersatzabgabe im Parkierungsreglement, wenn weniger Parkfelder erstellt werden als gemäss Verordnung erforderlich sind (§ 58 BauG).

Die Parkfelderzahl für Fahrzeuge in Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten ist gesetzlich vorgeschrieben. Kann sie nicht eingehalten werden, ist ein Mobilitätskonzept für die Baubewilligung erforderlich. Werden in Wohnsiedlungen mit mehr als 9 Wohneinheiten (§ 46 BNO) die Mindestanforderungen an die Anzahl Parkfelder nicht eingehalten, ist der Bedarf an reduzierten Parkfeldern mit einem Mobilitätskonzept nachzuweisen. Um wiederholte Abweichungen von den Anforderungen des Mobilitätskonzepts zu vermeiden, wird ein Controlling und Monitoring der erstellten Parkfelder im Vergleich zur minimalen Anzahl der Pflichtparkfelder durchgeführt. Bei Abweichungen sind diese anzupassen oder Ersatzabgaben zu erheben.

Nach § 55 Abs. 4 lit. c BauG ist eine autoarme oder gänzlich autofreie Nutzung möglich, sofern ein entsprechender Nachweis erbracht wird. Besucherparkfelder sind hiervon ausgenommen. Die Reduktion oder Befreiung von Pflichtparkfeldern stellt hohe Anforderungen an die langfristige Gewährleistung des verminderten Parkfeldbedarfs. Die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen sind in einem Mobilitätskonzept nachzuweisen. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts (§ 45 BNO) kann eine Reduktion oder Befreiung der Pflichtparkfelder von Eigentümer/innen beantragt werden. Bei speziellen örtlichen Verhältnissen kann für autoarmes Wohnen ein geringeres Parkfelder-Angebot als gemäss den Richtwerten festgelegt werden.

## 4.9 Massnahmen zur sinnvollen Unterstützung einer besseren Ausnützung

Wie bereits beschrieben, wurde das Zonengefüge überprüft und verschiedene Flächen einer zweckmässigeren Zone zugeordnet. Ziel der Neuordnung ist eine bessere Ausnützung der Flächen im Sinne einer hochwertigen Verdichtung, welche allerdings auch Rücksicht auf die bestehende Bebauungsstruktur sowie quartierspezifischen Qualitäten nimmt. Dementsprechend wurden insbesondere bei Flächen an zentralen und gut erschlossenen Standorten Auf- bzw. Umzonungen vorgenommen (siehe auch Kapitel

4.2.1). Dies betrifft insbesondere die Gebiete entlang der Hauptstrasse sowie der Stauffbergstrasse.

Neben diesen Massnahmen wurden auch die Zonenvorschriften angepasst. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer wurde in den Wohn- und Mischzonen geringfügig um 0.05 bzw. 0.1 erhöht. Zudem sind Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht mehr als Geschossflächen anzurechnen und beeinflussen daher die AZ nicht. Hierdurch wird beispielsweise der Ausbau des Dachgeschosses bei bestehenden Gebäuden ermöglicht und eine Nutzungssteigerung erreicht. Der Nutzungsbonus für Wintergärten wurde in angepasster Form beibehalten.

Die Änderungen werden in ihrer Gesamtheit langfristig dazu führen, dass die Ausnützung des Bodens gesteigert wird. Daher und aufgrund der Befragungsergebnisse der Eigentümer unbebauter Parzellen (vgl. Kapitel 3.5.3) wurde auf weitgreifende Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland wie beispielsweise Baupflichten verzichtet.

#### **4.10 Mehrwertabgabe**

Aufgrund der Anpassung des Baugesetzes hinsichtlich des Mehrwertausgleichs von Bauland, welche am 1. Mai 2017 in Kraft getreten ist, wurde die grundsätzliche Abgabepflicht bei Ein-, Um- und Auszonungen gemäss § 28a Abs. 1 BauG geprüft. Grundsätzlich sind Grundstücke (und auch Grundstücksteile) zur Abgabe von 20 % des Mehrwertes heranzuziehen, die in eine Bauzone eingezont werden. Als Einzonungen sind in diesem Zusammenhang auch Umzonung zu verstehen, bei denen von einer Zone, in der Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zulässig ist, in eine allgemeine Bauzone (z.B. W2) umgezont wird. Der Abgabesatz kann durch die Gemeinden gemäss § 28a Abs. 2 BauG auf 30 % erhöht werden. Davon machte die Gemeinde Niederlenz Gebrauch.

Parzellen bzw. Parzellenteile, welche aufgrund von Änderungen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision gemäss § 28a Abs. 1 BauG mehrwertabgaberelevant sind, können der Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht im Anhang [5] entnommen werden. Für diese ermittelt das kantonale Steueramt den zu leistenden Betrag von 30 % des Mehrwertes der Flächen. Gemäss § 1 MWAV fallen Parzellen unter die Bagatellgrenze und werden daher nicht abgabepflichtig, deren Mehrwertabgabe bei der Schätzung weniger als Fr. 5'000.- beträgt oder eine betroffene Fläche von nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> aufweisen und gleichzeitig einen Mehrwert unter Fr. 100'000.- generieren. Die betroffenen Grundeigentümer werden im Vorfeld der öffentlichen Auflage der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung individuell über die voraussichtliche Höhe der sie betreffenden Mehrwertabgabe informiert.

Sobald die vorliegende Revision der Nutzungsplanung genehmigt ist und somit vollumfänglich anwendbar ist, erlässt der Gemeinderat eine Verfügung über die definitive Höhe der Mehrwertabgabe. Massgeblich für die definitive Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Person ist der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung. Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht zu, welches dem Grundbuchamt mit Rechtskräftigkeit der Verfügung gemeldet wird. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des Grundstücks oder Erteilung einer Baubewilligung fällig. (Weiteres siehe § 28 a bis h BauG sowie MWAV.)

Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe aufgrund von Einzonungen oder gleichgestellten Umzonungen ist durch das Steueramt geschätzt worden. Es ist mit Gesamteinahmen in der Höhe von Fr. XY zu rechnen, wovon Fr. XY der Gemeinde und Fr. XY dem Kanton zustehen.

#### 4.11 Bestehende Sondernutzungsplanungen

Bereits in Kapitel 2.4.3 wurde festgestellt, dass mehrere rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne bestehen. Die Erschliessungspläne Kännelmatt und Mörikerstrasse West sowie die Gestaltungspläne Bölli Nord und Zentrum wurden in der Zwischenzeit umgesetzt. Der Erschliessungsplan Bölli Süd ist bereits umgesetzt und befindet sich derzeit im Baubewilligungsverfahren (Kapitel 3.9.1). Dementsprechend ist eine Aufhebung der bereits umgesetzten Erschliessungs- und Gestaltungspläne zu prüfen.

Der Erschliessungsplan Unterer Steinler, der Gestaltungsplan Rössligasse sowie die kommunalen Überbauungspläne Breite und Hard wurden bis jetzt nicht bzw. nur teilweise umgesetzt. Im Anschluss an die Nutzungsplanungsrevision sind diese hinsichtlich ihrer Rechtskonformität mit den neuen Bestimmungen (z.B. IVHB) zu prüfen und bei Bedarf anzupassen.

## 5 INNENENTWICKLUNGSPFAD

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung hat langfristig Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde. Da keine Einzonungen vorgenommen wurden und davon auszugehen ist, dass es ausserhalb der Bauzonen zu keinem nennenswerten Einwohneranstieg kommen wird, werden sich die prognostizierten zusätzlichen Einwohner innerhalb der bestehenden Bauzonen ansiedeln. Die gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung angepassten Elemente haben dabei voraussichtlich unterschiedliche Wirkungen auf die Innenentwicklung respektive das künftige Vermögen der Gemeinde, Einwohner aufzunehmen.

Nachfolgend werden zunächst die verschiedenen Quartiere stichpunktartig beschrieben und ihr (Einwohner-) Potential vermerkt (Dabei werden die in Bau befindlichen Objekte beim Einwohnerpotential nicht berücksichtigt). Im Anschluss erfolgt die vorgegebene rechnerische Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags.

### 5.1 Quartiersentwicklung und -potential

Die Unterteilung des Siedlungsgebietes (siehe Anhang [3]) erfolgt nicht anhand bestehender oder künftiger Bauzonengrenzen, sondern fasst Gebiete mit ähnlichen Voraussetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten zusammen.

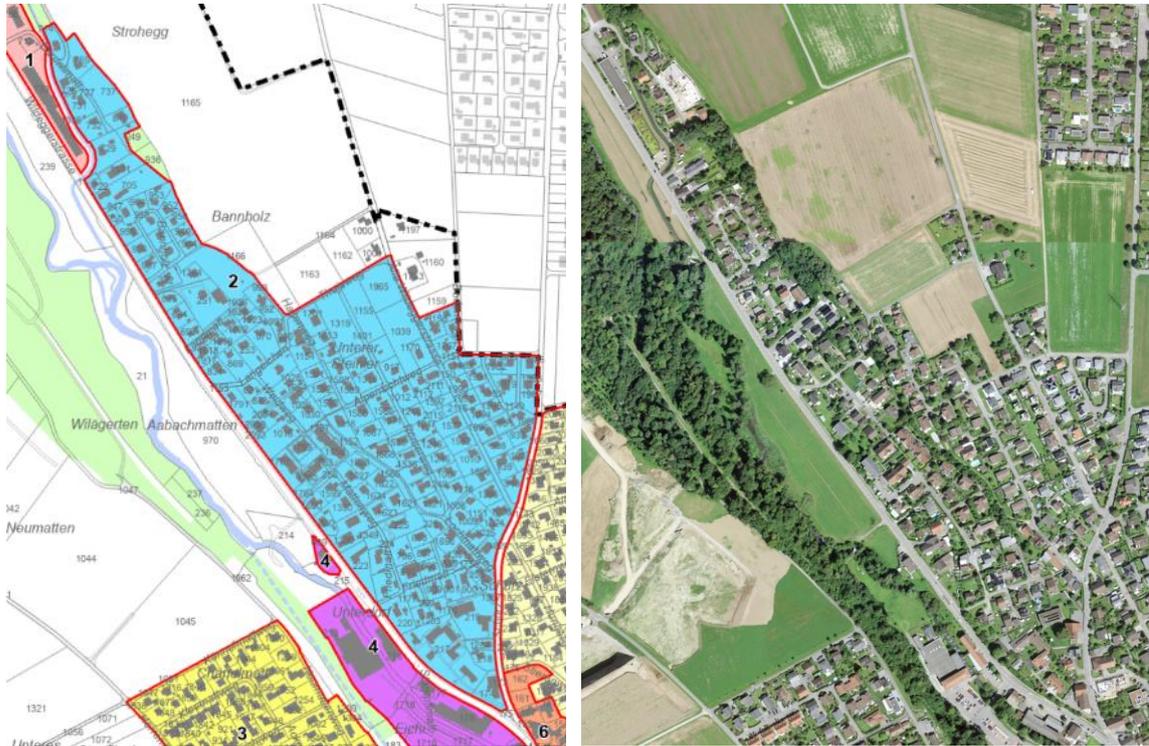
#### 5.1.1 Hornizopf (1)



- |           |   |
|-----------|---|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohn- und Arbeitszone 2 und 3</li><li>- Vollständig bebaut</li><li>- Villa westlich der Wildeggerstrasse; auf der östlichen Seite ein Wohngebäude mit Nebennutzung und ein Einfamilienhaus (EFH), ansonsten Dienstleistungen und gewerbliche Nutzung</li><li>- Villa mit parkartiger Gartenanlage, Abgrenzung des Siedlungsgebietes im Norden bzw. Nordosten durch Aabach bzw. KIW-Kanal und Wald</li><li>- Entstehung der Wohngebäude vor 1960</li><li>- Geringe Einwohnerdichte (&lt; 15 E/ha) aufgrund der Arbeitsnutzungen</li><li>- ÖV-Anbindung nicht optimal (über 300 m bis zur nächsten Bushaltestelle bzw. dem Bahnhof Wildegg)</li></ul> |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"><li>- Erneuerungsbedarf bei Wohngebäuden vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → allenfalls geringe Steigerung der Einwohnerzahl</li></ul>  |

- Fazit
- Parz. Nr. 245: Nutzungssteigerung durch Aufzoning von WA2 zu WA3, Anreiz für Aufstockungen, Ersatzneubauten
  - Restliches Gebiet (WA2): leichte Erhöhung der Ausnützungsziffer (bei reiner Wohnnutzung), Anreiz für Nutzungsintensivierung, Nachverdichtung
  - Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)

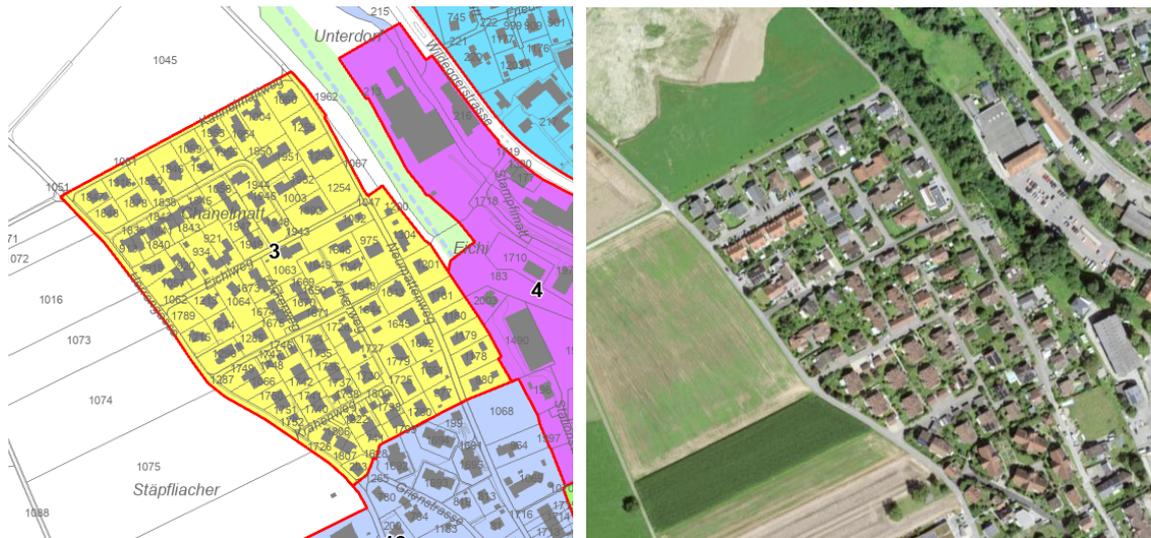
### 5.1.2 Wildeggerstrasse / Mörikerstrasse West (2)



- Merkmale
- Wohnzone 2A und 2B, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
  - 12 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parzellen Nrn. 705, 869, 870, 918, 1015, 1039, 1155, 1319, 1349, 1791, 1965, 1987)
  - Mehrheitlich freistehende EFH (5 Wohngebäude mit Nebennutzungen), einzelne Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser (DEFH, REFH) und Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern (MFH), Kindergarten Friedmatt
  - Lockere Bebauung mit hohem Freiraumanteil, teilweise sehr grosse Parzellen, Abgrenzung Siedlungsgebiet im Nordosten durch Bäume und Hecken, begrünte in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hangkante entlang Lochmattweg
  - Entstehungszeitraum der Gebäude sehr unterschiedlich, ältere Gebäude (vor 1945) vor allem im nördlichen Teil sowie entlang der Wildeggerstrasse
  - Einwohnerdichte von 39 E/ha
  - Hoher Anteil an 46- bis 65-Jährigen und über 65-Jährigen in den älteren Quartieren, im Gegensatz dazu Anteil an über 45-Jährigen in den jüngeren Quartieren (z.B. zwischen Alter Wildeggerstrasse und Mörikerstrasse) sehr gering
  - Gute ÖV-Anbindung mit der Haltestelle Schürz im südlichen Teil, ansonsten ÖV-Anbindung nicht optimal
- Potential
- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel, Erstellung zusätzliche Bauten auf grossen Parzellen bzw. Ersatz durch MFH → Steigerung der Einwohnerzahl
  - Unbebaute Parzellen W2A (ca. 11'300 m<sup>2</sup>): 4 MFH à 4 Wohneinheiten (WE) mit 2.4 Pers. / WE; 2 x 4 REFH, 2 x 5 REFH, 3 EFH mit 3 Pers. / WE → **101 Einwohner**, entspricht 90 E/ha.

- Unbebaute Parzellen W2B (ca. 4'200 m<sup>2</sup>): 1 MFH à 5 WE mit 2.4 Pers. / WE; 1 x 5 REFH, 3 x 2 DEFH, 1 EFH mit 3 Pers. / WE → **48 Einwohner**, entspricht 115 E/ha.
- Fazit
- Gebiet „Alpensichtweg / Römerweg“: Nutzungssteigerung durch Umzonung von W2A in W2B
  - Restliches Gebiet: leichte Erhöhung der Ausnützungsziffer, Anreiz für moderate Nachverdichtung durch An- oder Ergänzungsbauten sowie Ersatzneubauten bei älteren Gebäuden
  - Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)

### 5.1.3 Chännelmatt / Eichi (3)



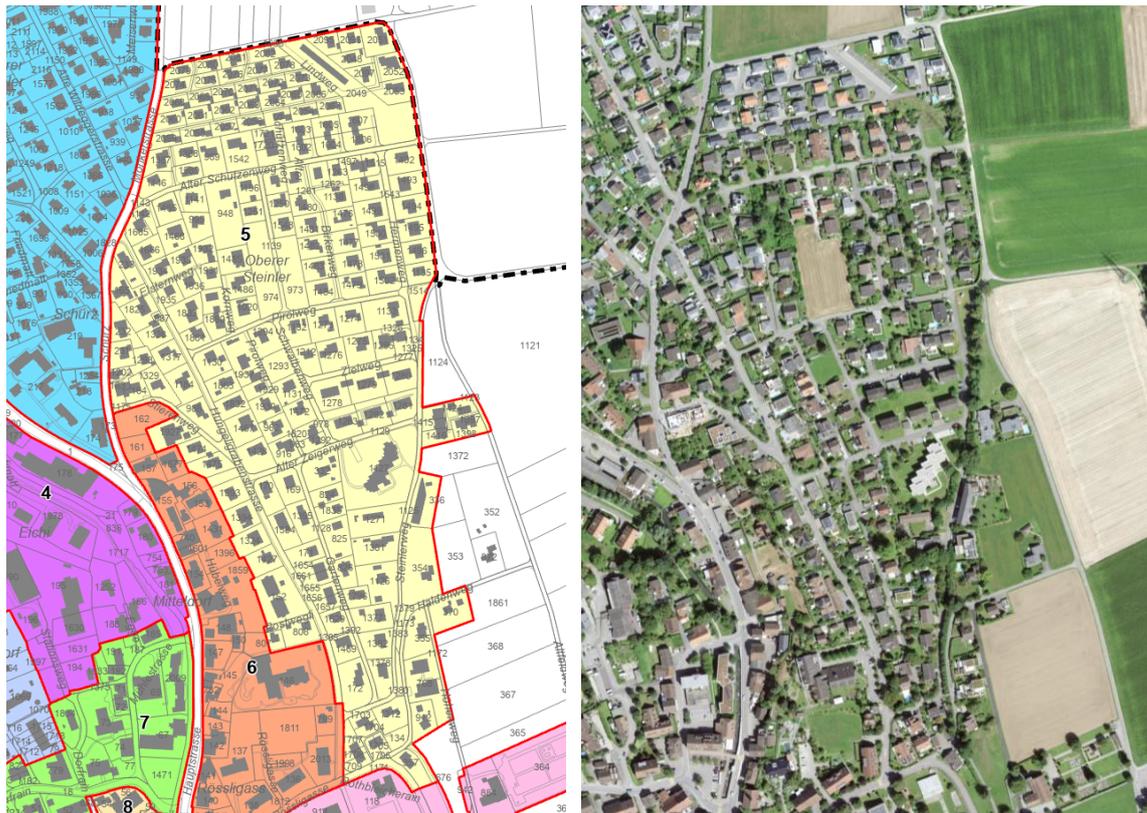
- Merkmale
- Wohnzone 2A und 2B
  - 3 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parz. Nrn. 1064, 1254, 1789)
  - Mehrheitlich freistehende EFH (1 Wohngebäude mit Nebennutzungen) und DEFH, einzelne MFH
  - Lockere bis dichtere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil, teilweise grössere Parzellen, ehemaliges Bahntrasse und daran anschliessende Hangkante als prägende Grün- und Freiräume im Osten
  - Entstehung der Gebäude mehrheitlich nach 1980, einzelne ältere Gebäude (vor 1960) insb. östlich des Neumattenwegs
  - Einwohnerdichte von 49 E/ha
  - Gemischte Altersstruktur, wobei 2/3 der Einwohner 45 Jahre oder jünger sind
  - ÖV-Anbindung nicht optimal (über 300 m bis zur nächsten Bushaltestelle Dorfplatz)
- Potential
- Vermutlich Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) sofern Generationen- bzw. Besitzerwechsel anstehen, Erstellung zusätzliche Bauten auf grossen Parzellen bzw. Ersatz durch MFH → Steigerung der Einwohnerzahl
  - Unbebaute Parzellen W2A (ca. 1'000 m<sup>2</sup>): 1 x 2 DEFH oder 2 EFH mit 3 Pers. / WE → **6 Einwohner**, entspricht 60 E/ha.
- Fazit
- Leichte Erhöhung der Ausnützungsziffer, Anreiz für moderate Nachverdichtung durch An- oder Ergänzungsbauten sowie Ersatzneubauten bei älteren Gebäuden
  - Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)

### 5.1.4 Stampfimatt / Stationsweg (4)



- |           |  |
|-----------|--|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfkernezone, Wohn- und Arbeitszone 2</li> <li>- 3 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parz. Nrn. 1632, 1834, 1997)</li> <li>- EFH und MFH, Wohngebäude mit Nebennutzungen sowie Dienstleistungen (u.a. Lidl im Würgler-Areal) und gewerbliche Nutzung</li> <li>- Dichtere Bebauung entlang der Kantonsstrasse, ansonsten lockere Bebauung mit hohem Freiraumanteil, Aabach und ehemaliges Bahntrasse sowie daran anschliessende Hangkante als prägende Grün- und Freiräume</li> <li>- Gebäude entlang der Hauptstrasse von Bedeutung für das Ortsbild und den Strassenraum, Gebäude im Würgler-Areal unter Substanzschutz</li> <li>- Ältere Gebäude entlang der Kantonsstrasse, ansonsten neuere Gebäude (Entstehung nach 1980)</li> <li>- Einwohnerdichte stark unterschiedlich (39 E/ha entlang Kantonsstrasse und 19 E/ha restliches Gebiet)</li> <li>- Hoher Anteil an 21- bis 45-Jähriger, mehr als 2/3 der Einwohner sind max. 45 Jahre alt oder jünger</li> </ul> |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermutlich Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) sofern Generationen- bzw. Besitzerwechsel anstehen → Steigerung der Einwohnerzahl</li> <li>- Unbebaute Parzellen WA2 (ca. 1'750 m<sup>2</sup>): 1 MFH mit Gewerbe im EG à 3 WE mit 2.2 Pers. / WE; 2 x 2 DEFH mit 3 Pers. / WE → <b>19 Einwohner</b>, entspricht 105 E/ha.</li> </ul>  |
| Fazit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parz. Nrn. 179, 180, 754: Nutzungssteigerung durch Umzonung von WA2 in D, Anreiz für Aufstockungen, Ersatzneubauten</li> <li>- Restliches Gebiet (WA2): leichte Erhöhung der Ausnützungsziffer (bei reiner Wohnnutzung), Anreiz für Nutzungsintensivierung, Nachverdichtung</li> <li>- Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)</li> </ul>  |

### 5.1.5 Mörikerstrasse Ost / Steinlerweg (5)



- |           |  |
|-----------|--|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfkernezone, Wohnzone 2A und 2B, Wohnzone 3</li> <li>- 4 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parzellen Nrn. 948, 973, 974, 1293)</li> <li>- Mehrheitlich freistehende EFH (3 Wohngebäude mit Nebennutzungen), einzelne DEFH und REFH sowie Überbauungen mit MFH, Kindergarten Steinler</li> <li>- Lockere Bebauung mit hohem Freiraumanteil, teilweise grosse Parzellen, Abgrenzung Siedlungsgebiet im Osten durch Bäume und Hecken</li> <li>- Dorfmuseum unter Substanzschutz</li> <li>- Entstehungszeitraum der Gebäude mehrheitlich nach 1960, jedoch auch ältere Gebäude vorhanden</li> <li>- Einwohnerdichte von 37 E/ha, relativ hoher Anteil an über 45-Jährigen</li> </ul>   |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel, Erstellung zusätzlicher Bauten auf grossen Parzellen bzw. Ersatz durch MFH, Umnutzung Kindergarten zu Wohnnutzung bei Verkauf der Parzelle → Steigerung der Einwohnerzahl</li> <li>- Unbebaute Parzellen W2B (ca. 5'300 m<sup>2</sup>): 5 MFH à 5 WE mit 2.4 Pers. / WE; 1 x 2 DEFH, 1 EFH mit 3 Pers. / WE → <b>69 Einwohner</b>, entspricht 130 E/ha</li> </ul>  |
| Fazit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teil des Gebietes „Ostseite Kantonsstrasse“: Nutzungssteigerung durch Aufzoning von W2B zu W3, Anreiz für Aufstockungen, Ersatzneubauten</li> <li>- Gebiet „Steinlerweg“: moderate Nutzungssteigerung durch Aufhebung der Volumenschutzzone und Umzoning in W2A</li> <li>- Parzelle Nr. 1271: Ermöglichung Wohnnutzung durch Umzoning von OeBA zu W2B, Anreiz für Umnutzung, Verkauf (nach Verlegung des Kindergartens)</li> <li>- Restliches Gebiet: leichte Erhöhung der Ausnützungsziffer, Anreiz für moderate Nachverdichtung durch An- oder Ergänzungsbauten sowie Ersatzneubauten bei älteren Gebäuden</li> <li>- Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)</li> </ul> |

### 5.1.6 Ortskern Ost / Rössligasse (6)



- |           |  |
|-----------|--|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfkerzone, Wohnzone 3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li> <li>- 7 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parzellen Nrn. 137, 161, 162, 807, 1396, 1811, 1859)</li> <li>- EFH und MFH, Wohngebäude mit Nebennutzungen sowie Dienstleistungen (Restaurants, Kita, etc.), Alterszentrum am Hungeligraben</li> <li>- Zentral gelegenes Gebiet, dichtere Bebauung entlang der Hauptstrasse, ansonsten lockere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil, in Nord-Süd-Richtung verlaufende begrünte Hangkante sowie Parkanlage beim Alterszentrum als prägende Grün- und Freiräume</li> <li>- Historischer Dorfkern, Gebäude entlang der Hauptstrasse von Bedeutung für das Ortsbild und den Strassenraum, mehrere Gebäude unter Substanzschutz</li> <li>- Entstehungszeitraum der Gebäude mehrheitlich vor 1945, einzelne neuere Gebäude (u.a. MFH an der Rössligasse)</li> <li>- Unterschiedliche Einwohnerdichte aufgrund Bauweise (südlicher Bereich: 71 E/ha, nördlicher Bereich: 32 - 37 E/ha)</li> <li>- Gemischte Altersstruktur im südlichen Bereich, wobei über 50 % der Bevölkerung 45 Jahre alt oder jünger sind (für den nördlichen Bereich liegen keine Angaben vor)</li> <li>- ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Dorfplatz und Schürz gut</li> </ul> |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl</li> <li>- Unbebaute Parzellen D (ca. 3'300 m<sup>2</sup>): 2 MFH mit Gewerbe im EG à 7 WE mit 1.9 Pers. / WE; 1 MFH à 6 WE mit 2 Pers. / WE (Anteil, Rest W3) → <b>38 Einwohner</b>, entspricht 115 E/ha</li> <li>- Unbebaute Parzellen W3 (ca. 4'450 m<sup>2</sup>): 4 MFH à 6 WE und 2 Pers. / WE; 1 MFH à 7 WE mit 2 Pers. / WE (Anteil, Rest D); 1 x 2 DEFH mit 3 Pers. / WE → <b>68 Einwohner</b>, entspricht 152 E/ha</li> </ul>  |

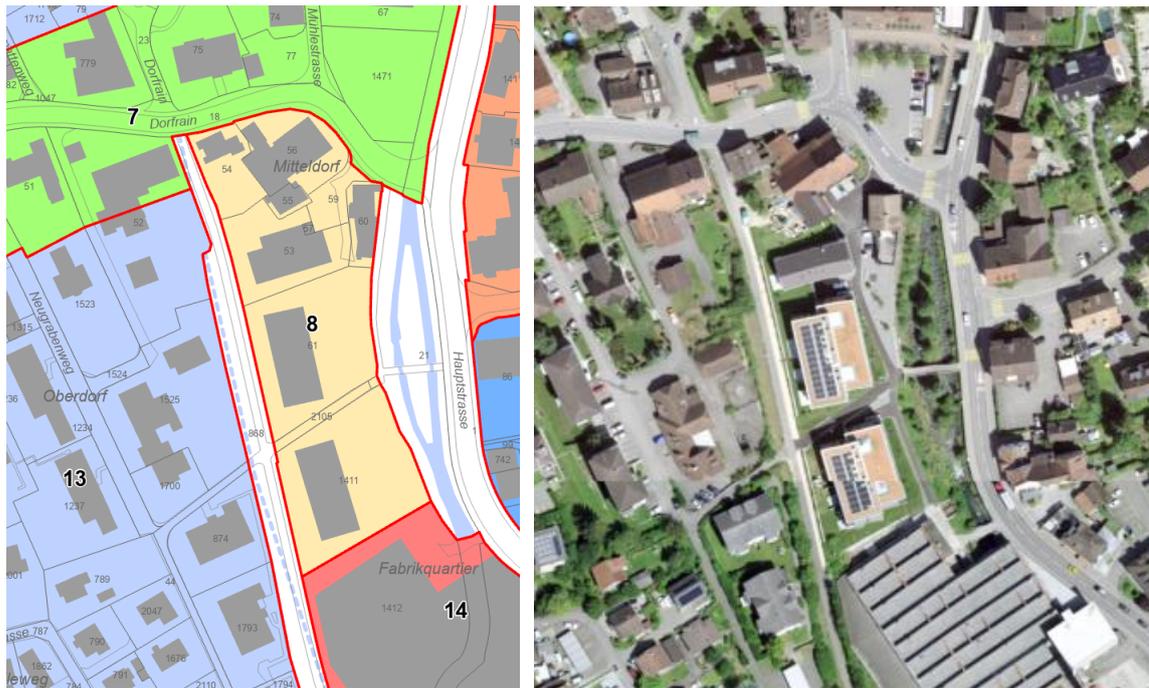
- Fazit
- Teil des Gebietes „Ostseite Kantonsstrasse“: Nutzungssteigerung durch Aufzoning von W2B zu W3 bzw. Umzoning von WA2 in D, Anreiz für Aufstockungen, Ersatzneubauten; Gewährleistung Qualität und Einpassung ins Ortsbild über BNO-Bestimmungen für das Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“
  - Gebiet „Rössligasse“: leichte Nutzungssteigerung durch Umzoning von D in W3
  - Restliches Gebiet (D): Gewährleistung Qualität und Einpassung ins Ortsbild über BNO-Bestimmungen für das Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“
  - Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)

### 5.1.7 Dorfrain / Mühlestrasse (7)



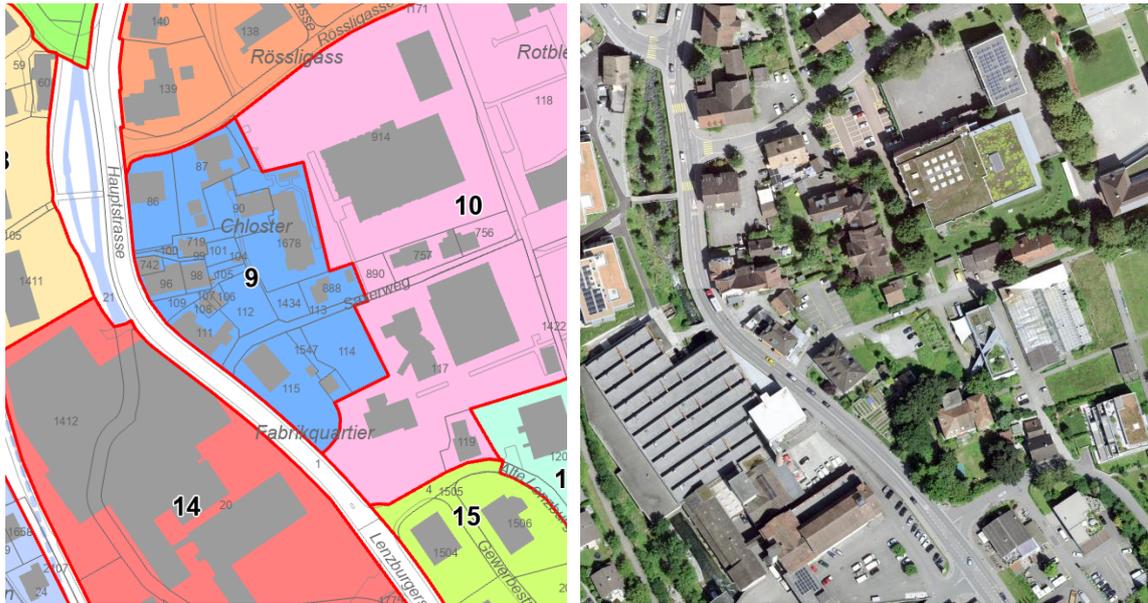
- Merkmale
- Dorfkernzone
  - Vollständig bebaut
  - EFH und MFH, Wohngebäude mit Nebennutzungen sowie Dienstleistungen (Spar, Arzt, Apotheke, Restaurants, etc.)
  - Zentral gelegenes Gebiet, lockere bis dichtere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil, neugestalteter Dorfplatz
  - Historischer Dorfkern, Gebäude entlang Dorfrain von Bedeutung für das Ortsbild und den Strassenraum, mehrere Gebäude unter Substanzschutz
  - Entstehungszeitraum der Gebäude mehrheitlich vor 1945, einzelne neuere Gebäude (u.a. MFH an der Rössligasse)
  - Einwohnerdichte von 38 E/ha
  - Hoher Anteil an 21- bis 45-Jähriger, mehr als 2/3 der Einwohner sind 45 Jahre alt oder jünger
- Potential
- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl
- Fazit
- Sicherung des charakteristischen Strassenraums und Schutz des Ortsbildes über Bestimmungen in der BNO, Attraktivierung des Dorfplatzes (langfristig)
  - Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)

### 5.1.8 Brunrain (8)



- |           |  |
|-----------|--|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfkernezone, Wohn- und Arbeitszone 3</li> <li>- Wohngebäude mit Nebennutzungen (Dienstleitungen, gewerbliche Nutzung), zwei EFH und ein MFH</li> <li>- Zentral gelegenes Gebiet, nahe beim Dorfkern, dichtere Bebauung, Aabach und ehemaliges Bahntrasse als prägende Grün- und Freiräume</li> <li>- Gebäudegruppe südlich des Dorfrain von Bedeutung für das Ortsbild und den Strassenraum, Denkmalschutzobjekt (ehem. Zehntenhaus), Gebäude der ehem. Feilenhauerei unter Substanzschutz</li> <li>- Entstehungszeitraum der Gebäude vor 1919</li> <li>- Einwohnerdichte von 38 E/ha</li> <li>- Hoher Anteil an 21- bis 45-Jähriger, mehr als 2/3 der Einwohner sind 45 Jahre alt oder jünger</li> </ul> |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl</li> </ul>  |
| Fazit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)</li> </ul>   |

### 5.1.9 Chloster (9)



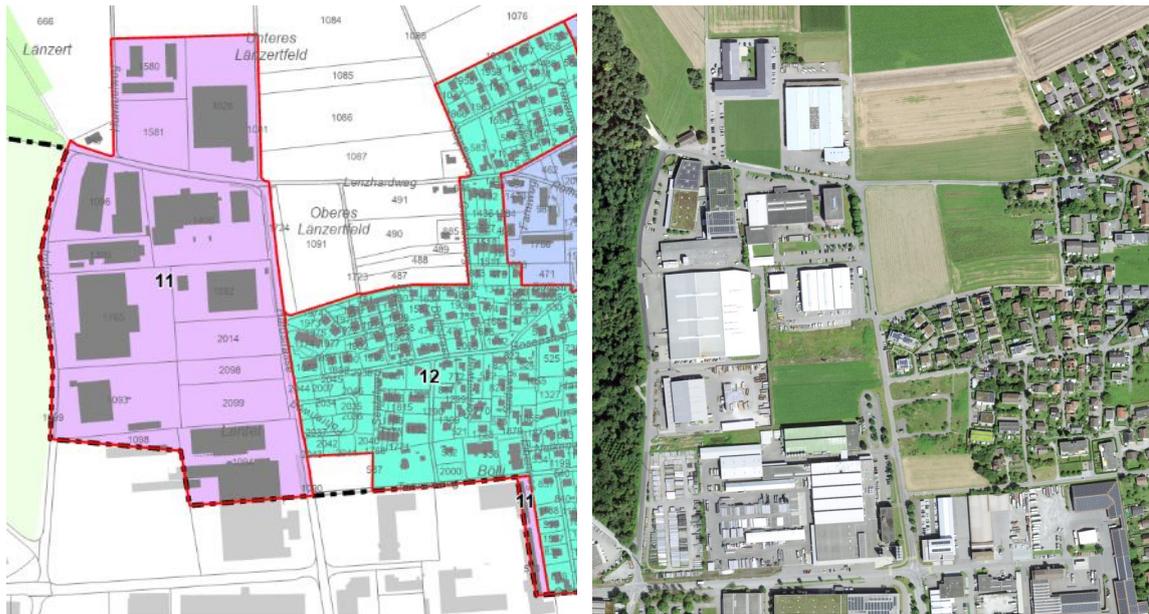
- |           |   |
|-----------|---|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfkernezone, Wohnzone 3, Wohn- und Arbeitszone 3</li> <li>- Bis auf südlichen Teil der Parz. Nr. 115 vollständig bebaut</li> <li>- EFH und MFH, Wohngebäude mit Nebennutzungen sowie Dienstleitungen (Bank, Restaurants, etc.)</li> <li>- Zentral gelegenes Gebiet, dichtere Bebauung entlang der Hauptstrasse, ansonsten lockere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil,</li> <li>- Denkmalschutzobjekt (ehem. Zehntenhaus) und Gebäude an der Hauptstrasse von Bedeutung für das Ortsbild und den Strassenraum</li> <li>- Entstehungszeitraum der Gebäude mehrheitlich vor 1945, jedoch auch neuere Gebäude (1946-2000) vorhanden</li> <li>- Unterschiedliche Einwohnerdichte (südlicher Bereich: 42 E/ha, nördlicher Bereich: 71 E/ha)</li> <li>- Gemischte Altersstruktur im nördlichen Bereich, wobei über 50 % der Bevölkerung 45 Jahre alt oder jünger sind (für den südlichen Bereich liegen keine Angaben vor)</li> </ul> |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ÖV-Anbindung mit Bushaltestellen Dorfplatz und Hetex gut</li> <li>- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl</li> <li>- Unbebaute Teil Parz. Nr. 115 (ca. 700 m<sup>2</sup>): 1 x 2 DEFH mit 3 Pers. / WE → <b>6 Einwohner</b>, entspricht 85 E/ha</li> </ul>   |
| Fazit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parz. Nrn. 90, 1678: leichte Nutzungssteigerung durch Umzonung von D in W3</li> <li>- Gebiet „Saxerweg“: Nutzungssteigerung durch Aufzonung von WA2 in W3 bzw. WA3, Anreiz für Aufstockungen, Ersatzneubauten</li> <li>- Parz. Nr. 117: Ermöglichung Wohn- und Arbeitsnutzungen durch die Umzonung von OeBA in WA3</li> <li>- Nördliches Gebiet (D): Sicherung des charakteristischen Strassenraums und Schutz des Ortsbildes über Bestimmungen in der BNO</li> <li>- Südliches Gebiet (W3, WA3): Sicherstellung gesamtheitliche Erschliessungslösung zusammen mit dem Areal der ehem. Gartenbauschule durch Erschliessungsplanpflicht</li> <li>- Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)</li> </ul>  |

### 5.1.10 Rotbleichi / Altfeld (10)



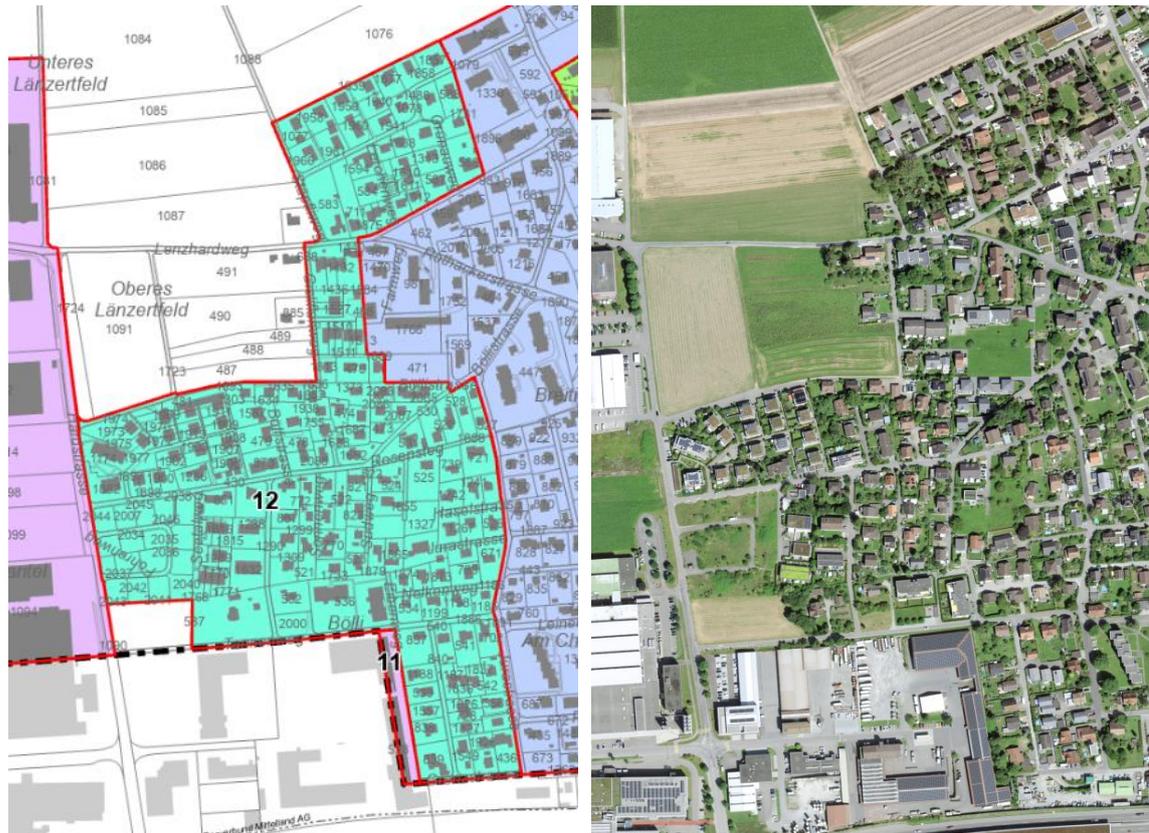
- |           |   |
|-----------|---|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnzone 3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</li><li>- Mehrheitlich bebaut</li><li>- Öffentliche Einrichtungen (Schule, Sportplatz, Kirche, etc.), Areal der Gartenbauschule (Schliessung 2018)</li><li>- Zentral gelegenes Gebiet, Umgebung der Schule und der Kirche sowie der Sportplatz selbst als wichtige öffentliche Grün- und Freiräume, Villa der Gartenbauschule mit parkartiger Grünanlage</li><li>- Reformierte Kirche unter Substanzschutz</li><li>- Gute ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Dorfplatz und Hetex im westlichen Teil, ansonsten ÖV-Anbindung nicht optimal</li></ul>   |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"><li>- Unbebaute Parzellen D (ca. 1'400 m<sup>2</sup>) + Umzonung Parzellen D (ca. 1'900 m<sup>2</sup>): Abschätzung Gestaltungsplan „Gartenbauschule“, 2 MFH, 18 2.5-Zi-Wohnungen mit 1.2 Pers. / WE, 10 3.5-Zi-Wohnungen mit 1.8 Pers. / WE → <b>37 Einwohner</b>, entspricht 125 E/ha</li><li>- Unbebaute Parzellen W3 (ca. 4'500 m<sup>2</sup>) + Umzonung Parzellen W3 (ca. 3'100 m<sup>2</sup>): Abschätzung Gestaltungsplan „Gartenbauschule“, 2 MFH à 14 WE und 2 Pers. / WE → <b>53 Einwohner</b>, entspricht 130 E/ha</li><li>- Umzonung Parzellen WA3 (ca. 7'800 m<sup>2</sup>): Abschätzung Gestaltungsplan „Gartenbauschule“, 2 MFH à 14 WE und 2 Pers. / WE → <b>88 Einwohner</b>, entspricht 125 E/ha</li></ul> |
| Fazit     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Gebiet westlich Rothbleicherain: Sicherstellung gesamtheitliche Erschliessungslösung durch Erschliessungsplanpflicht</li><li>- Parz. Nrn. 118 (Teil), 1421: Ermöglichung Wohnnutzung durch die Umzonung von OeBA in W3</li></ul>  |

### 5.1.11 Lenzhardfeld (11)



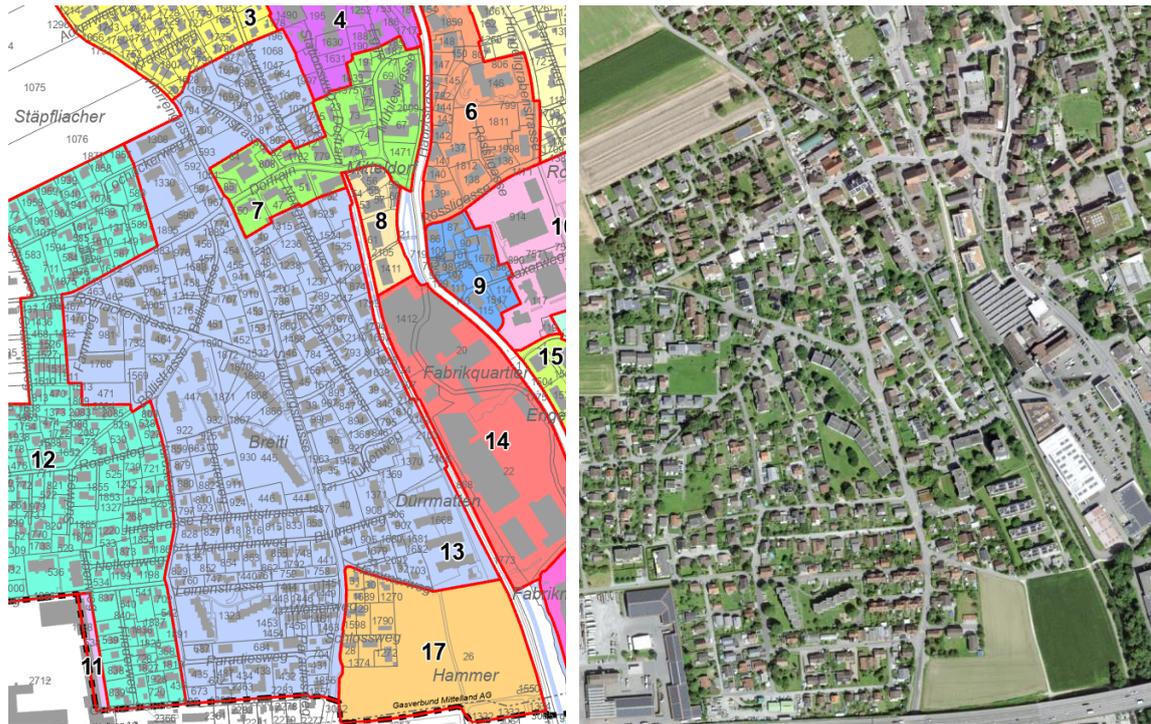
- Merkmale**
- Arbeitszone I und II
  - 6 und - bzw. teilweise bebaute Parzellen (Parz. Nrn. 1026, 1581, 1765, 2014, 2098, 2099)
  - Gewerbliche und industrielle Nutzung
  - Fehlende ÖV-Anbindung
- Potential**
- Unbebaute Parzellen **All (ca. 9'800 m<sup>2</sup>)** als Reserveflächen für die Neuansiedlung von Betrieben bzw. Betriebserweiterungen.
  - Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich (Betriebsinhaber / betriebsnotwendiges Personal)
- Fazit**
- Keine zusätzlichen Einwohner zu erwarten / erwünscht

### 5.1.12 Bölli / Lochacher (12)



- |           |  |
|-----------|--|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnzone 2A und 2B</li> <li>- 25 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parzellen Nrn. 514, 516, 525, 537, 583, 711, 837, 1327, 1854, 2000, 2007, 2033-2046)</li> <li>- Freistehende EFH, DEFH und REFH sowie einzelne MFH, 3 Wohngebäude mit Nebennutzungen</li> <li>- Lockere bis dichtere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil, teilweise grosse Parzellen</li> <li>- Entstehungszeitraum der Gebäude sehr unterschiedlich, ältere Gebäude (vor 1960) vor allem entlang Lenzhardweg, Böllistrasse, Südweg/Sonnenweg, Jurastrasse und Tannenweg</li> <li>- Einwohnerdichte von 49 E/ha</li> <li>- Hoher Anteil an 46- bis 65-Jährigen und über 65-Jährigen in den älteren Quartieren, im Gegensatz dazu Anteil an über 45-Jährigen in den jüngeren Quartieren (z.B. Gebiet „Bölli Nord“) sehr gering</li> <li>- ÖV-Anbindung nicht optimal</li> </ul> |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel, Erstellung zusätzliche Bauten auf grossen Parzellen bzw. Ersatz durch MFH → Steigerung der Einwohnerzahl</li> <li>- Unbebaute Parzellen W2A (ca. 650 m<sup>2</sup>): 1 EFH mit 3 Pers. / WE; <b>1 EFH mit 2 Pers. / WE → 5 Einwohner</b>, entspricht 77 E/ha</li> <li>- Unbebaute Parzellen W2B (ca. 4'900 m<sup>2</sup>): 1 MFH à 5 WE mit 2.4 Pers. / WE, <b>2 x 3 REFH, 1 DEFH, 2 EFH mit 3 Pers. / WE → 42 Einwohner</b>, entspricht 86 E/ha</li> </ul>  |
| Fazit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leichte Erhöhung der Ausnutzungsziffer, Anreiz für moderate Nachverdichtung durch An- oder Ergänzungsbauten sowie Ersatzneubauten bei älteren Gebäuden.</li> </ul>  |

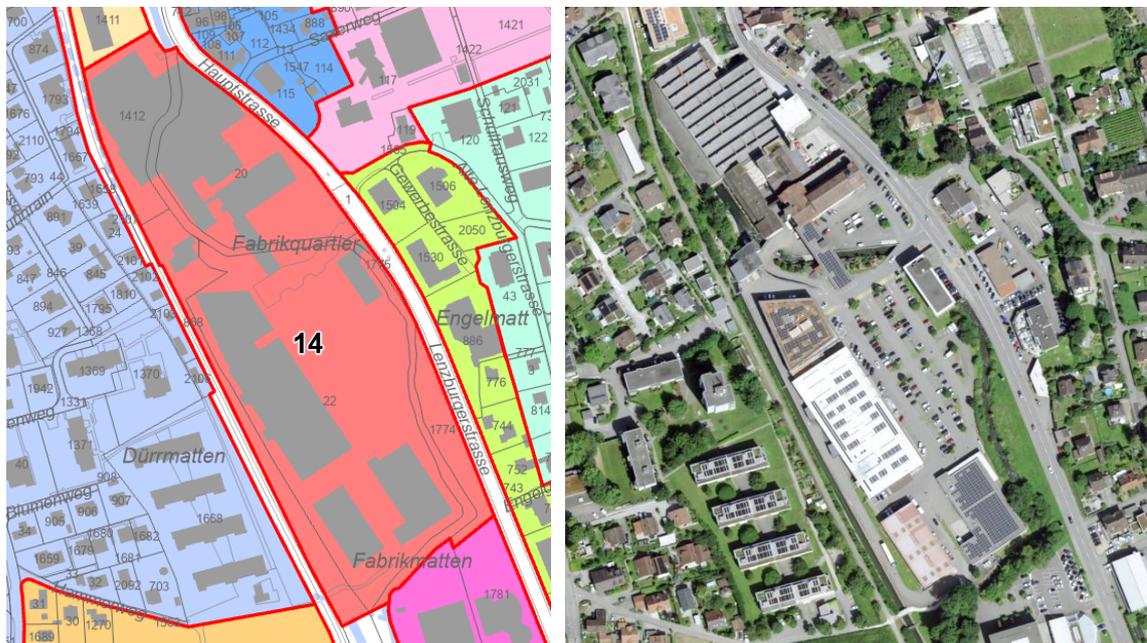
### 5.1.13 Staufbergstrasse / Neumattenweg (13)



- Merkmale**
- Wohnzone **W2B**, **W3** und **W4**, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
  - 9 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parzellen Nrn. 462, 463, 471, 592, 673, 1068, 1523, 1766, 1895)
  - Freistehende EFH, DEFH und REFH sowie mehrere grössere Überbauungen mit MFH, einzelne Wohngebäude mit Nebennutzungen, Kindergarten Herren-gasse und Breite
  - Dichte Bebauung mit überwiegend unterirdisch angeordneter Parkierung und angemessenen privaten bzw. gemeinschaftlichen Freiräumen bei den grösseren Überbauungen mit MFH, ansonsten lockere Bebauung mit hohem Frei-raumanteil, teilweise grosse Parzellen
  - REFH an der Leinenstrasse/Weberweg unter Substanzschutz
  - Entstehungszeitraum der Gebäude sehr unterschiedlich, ältere Gebäude (vor 1960) vor allem entlang Grienstrasse, Lenzhardweg, Jurastrasse, Breiteweg, Leinenstrasse/Weberweg, Staufbergstrasse, Dürmmattstrasse und Blumenweg
  - Unterschiedliche Einwohnerdichte (Gebiet „Breiti“: 195 E/ha, Gebiet „Dürmmat-ten“: 110 E/ha, Gebiet „Neugrabenweg“: 38 E/ha, restliches Gebiet 49 E/ha)
  - Hoher Anteil an 46- bis 65-Jährigen und über 65-Jährigen in den älteren Quar-tieren, im Gegensatz dazu Anteil an über 45-Jährigen in den jüngeren Quartie-ren (z.B. Gebiete „Breiti“ und „Dürmmatte“) gering
  - ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Dorfplatz, Staufbergstrasse und Traitafina (Lenzburg) gut
- Potential**
- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel, Erstellung zusätzliche Bauten auf grossen Parzellen bzw. Ersatz durch MFH, Umnutzung Kindergarten Breite zu Wohnnutzung bei Verkauf der Parzelle → Steigerung der Einwohnerzahl
  - **Unbebaute Parzellen W2B (ca. 6'200 m<sup>2</sup>): 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**
  - **Unbebaute Parzellen W3 (ca. 500 m<sup>2</sup>) 1 x 2 DEFH mit 3 Pers. / WE → 6 Ein-wohner, entspricht 120 E/ha**
- Fazit**
- Gebiete „Breiti“ und „Dürmmatten“: Nutzungssteigerung durch Aufzoning von W2 zu W3 und W2 bzw. W3 zu W4 als Anreiz für Aufstockungen und Ersatz-neubauten

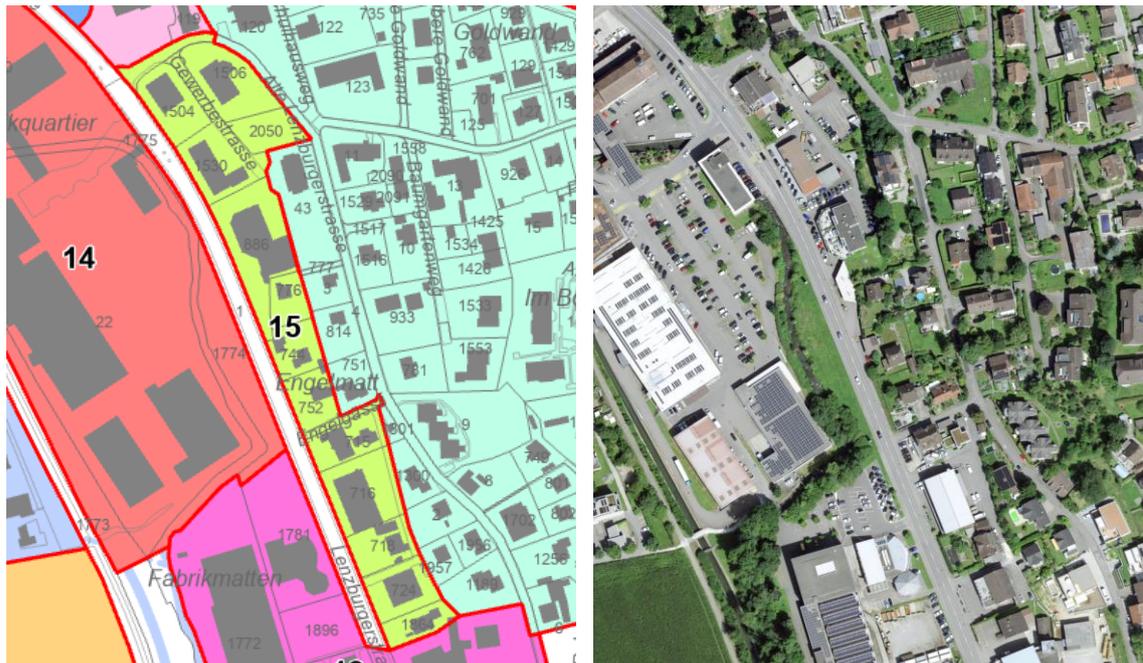
- Gebiet „Neugrabenweg“: leichte Nutzungssteigerung durch Umzonung von D in W3
- Parz. Nr. 446: Ermöglichung Wohnnutzung durch Umzonung von OeBA zu ~~W3~~ **W2B**, Anreiz für Umnutzung, Verkauf (nach Verlegung des Kindergartens)

### 5.1.14 Hetex (14)



- Merkmale**
- Zentrumszone
  - Mehrheitlich bebaut, Dienstleistungen und gewerbliche Nutzung
  - Aabach und ehemaliges Bahntrasse als prägende Grün- und Freiräume
  - Zwei kantonale Denkmalschutzobjekte sowie verschiedene Bauten (u.a. Gebäude der ehem. Leinenweberei sowie das Fabrikgebäude mit Sheddachanlage und Flachdach-Hochbau) von industriegeschichtlicher Bedeutung
  - Gute ÖV-Anbindung mit der Bushaltestelle Hetex
- Potential**
- **Gesamtgebiet Zentrumszone Z (ca. 38'900 m<sup>2</sup>): Ermöglichung Wohnnutzung durch Umzonung / Aufstockung von Arbeitszone zu Zentrumszone. Gebäudefläche Wohnen ca. 30'900 m<sup>2</sup> (45% und AZ 1.5), davon 45 % Wohnen mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person → **495 Einwohner**, entspricht 111 E/ha**
- Fazit**
- Steigerung der Ausnützungsziffer und der **Gesamthöhe** möglich mittels **Testplanung / Gestaltungsplan** bei entsprechender Gewährleistung der Qualität
  - Ermöglichung **40%** Wohnnutzung durch Umzonung von AI in Z **die Beschränkung der Wohnnutzung ist im Rahmen der Testplanung / des Gestaltungsplans zu prüfen**)

### 5.1.15 Lenzburgerstrasse Ost (15)



- |           |  |
|-----------|--|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohn- und Arbeitszone 3</li> <li>- 2 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parz. Nrn. 1506, 2050)</li> <li>- Freistehende EFH, Wohngebäude mit Nebennutzungen sowie Dienstleistungen und gewerbliche Nutzung</li> <li>- Mehrheitlich lockere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil, begrünte Hangkante entlang der Alten Lenzburgerstrasse im Nordosten des Gebietes</li> <li>- Entstehungszeitraum der Gebäude mehrheitlich vor 1945, jedoch auch neuere Gebäude (nach 1960) vorhanden</li> <li>- Geringe Einwohnerdichte von 27 E/ha aufgrund der Arbeitsnutzungen</li> <li>- Gute ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Hetex und Autobahn-Viadukt</li> </ul> |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermutlich Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) sofern Generationen- bzw. Besitzerwechsel anstehen → Steigerung der Einwohnerzahl</li> <li>- Unbebaute Parzellen <b>WA3</b> (ca. 1'200 m<sup>2</sup>): 1 MFH mit Gewerbe im EG à 8 WE mit 1.9 Pers. / WE → <b>15 Einwohner</b>, entspricht 125 E/ha</li> </ul>   |
| Fazit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungssteigerung durch Aufzoning von WA2 zu WA3, Anreiz für Aufstockungen, Ersatzneubauten</li> <li>- Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)</li> </ul>   |

### 5.1.16 Goldwand / Im Boden / Schweizi (16)



- |           |  |
|-----------|--|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnzone 2A und 2B, Wohnzone 3</li> <li>- 4 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parzellen Nrn. 122, 805, 993, 1833)</li> <li>- Mehrheitlich freistehende EFH, einige DEFH und REFH sowie grössere Überbauungen mit MFH, einzelne Wohngebäude mit Nebennutzungen</li> <li>- Dichte Bebauung mit überwiegend unterirdisch angeordneter Parkierung und angemessenen privaten bzw. gemeinschaftlichen Freiräumen bei den grösseren Überbauungen mit MFH, ansonsten lockere Bebauung mit hohem Freiraumanteil, Hünenwadel-Villa mit Parkanlage und daran anschliessende begrünte Hangkante, teilweise grosse Parzellen</li> <li>- Hünenwadel-Villa unter Substanzschutz</li> <li>- Entstehungszeitraum der Gebäude unterschiedlich, ältere Gebäude (vor 1960) vor allem im Gebiet „Goldwand“ und dem nördlichen Bereich des Gebietes „Schweizi“ sowie entlang der Alten Lenzburgerstrasse und dem Rebengässli</li> <li>- Einwohnerdichte von 40 E/ha, relativ hoher Anteil an über 45-Jährigen</li> <li>- Gute ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Hetex und Autobahn-Viadukt (Lenzburg) im westlichen Teil, ansonsten ÖV-Anbindung nicht optimal</li> </ul> |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel, Erstellung zusätzliche Bauten auf grossen Parzellen bzw. Ersatz durch MFH → Steigerung der Einwohnerzahl</li> <li>- Unbebaute Parzellen W2B (ca. 2'050 m<sup>2</sup>): 1 x 3 REFH, 1 x 5 REFH mit 3 Pers. / WE → <b>24 Einwohner</b>, entspricht 115 E/ha</li> <li>- Unbebaute Parzellen W3 (ca. 750 m<sup>2</sup>): 1 x 3 REFH mit 3 Pers. / WE → <b>9 Einwohner</b>, entspricht 120 E/ha</li> </ul>  |
| Fazit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet „Goldwand“: Nutzungssteigerung durch Aufzoning von W2 zu W3 als Anreiz für Aufstockungen und Ersatzneubauten</li> <li>- Gebiet „Rotbleicherain“: moderate Nutzungssteigerung durch Aufhebung der Volumenschutzzone und Umzoning in W2A</li> <li>- Restliches Gebiet (W2B): leichte Erhöhung der Ausnützungsziffer, Anreiz für moderate Nachverdichtung durch An- oder Ergänzungsbauten sowie Ersatzneubauten bei älteren Gebäuden</li> <li>- Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)</li> </ul>   |

### 5.1.17 Hammer (17)



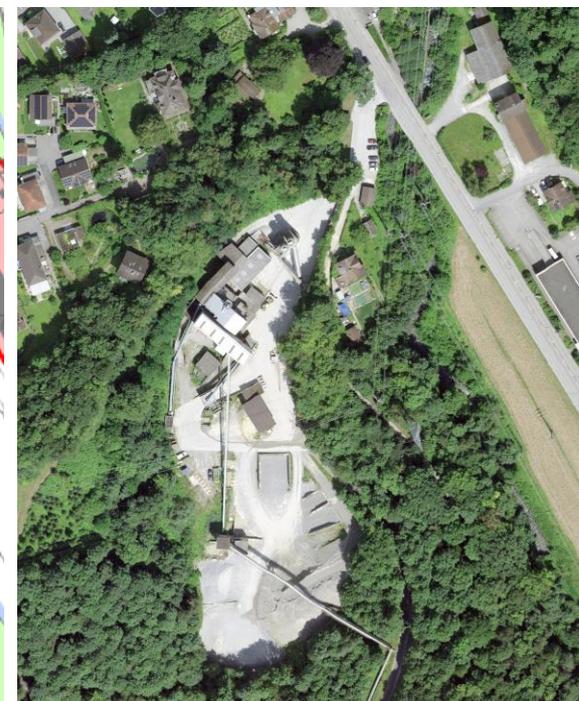
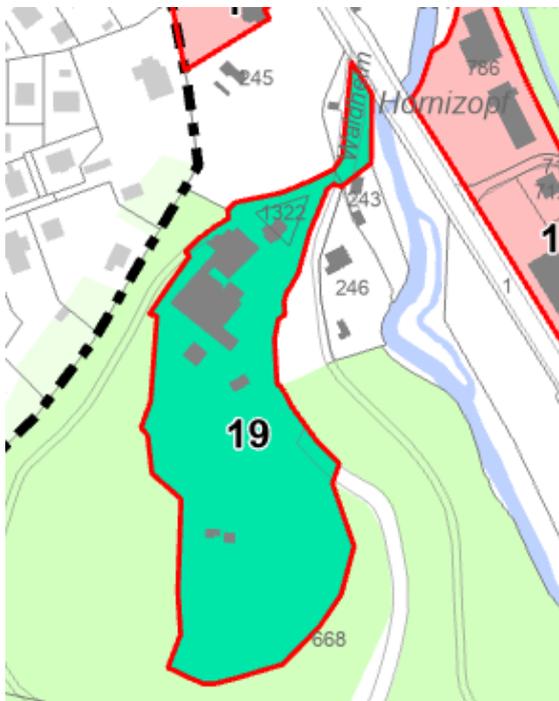
- |           |   |
|-----------|---|
| Merkmale  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohn- und Arbeitszone 3, Arbeitszone I und II</li><li>- Nördliches Teilstück der Parz. Nr. 1790 sowie ganzes Gebiet in der Arbeitszone unbebaut</li><li>- EFH und MFH, Entstehungszeitraum der Gebäude unterschiedlich, 3 Gebäude vor 1919, die übrigen Gebäude zwischen 1946 und 2000</li><li>- Lockere Bebauung mit hohem Freiraumanteil, teilweise grosse Parzellen</li><li>- Einwohnerdichte von 49 E/ha, relativ hoher Anteil an über 45-Jährigen</li><li>- Gute ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Staufbergstrasse und Traitaфина (Lenzburg)</li></ul>   |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"><li>- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel, Erstellung zusätzliche Bauten auf grossen Parzellen bzw. Ersatz durch MFH → Steigerung der Einwohnerzahl</li><li>- Unbebauter Teil Parz. Nr. 1790 (ca. 850 m<sup>2</sup>): 1 MFH mit Gewerbe im EG à 5 WE mit 1.9 Pers. / WE → <b>10 Einwohner</b>, entspricht 120 E/ha</li><li>- Unbebaute Parzellen in der Arbeitszone AI (ca. 7'350 m<sup>2</sup>) und AII (ca. 24'100 m<sup>2</sup>) als Reserveflächen für die Neuansiedlung von Betrieben, Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich (Betriebsinhaber / betriebsnotwendiges Personal)</li></ul> |
| Fazit     | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bebautes Gebiet: Nutzungssteigerung durch Umzonung von W2 in WA3, Anreiz für Aufstockungen sowie Ersatzneubauten bei älteren Gebäuden, Ermöglichung Arbeitsnutzungen</li><li>- Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)</li><li>- Arbeitszone: keine zusätzlichen Einwohner zu erwarten / erwünscht</li></ul>   |

### 5.1.18 Fabrikmatten (18)



- Merkmale**
- Arbeitszone II
  - Vollständig bebaut
  - Dienstleistungen und gewerbliche Nutzung
  - ÖV-Anbindung mit der Bushaltestelle Autobahn Viadukt (Lenzburg) gut
- Potential**
- Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich (Betriebsinhaber / betriebsnotwendiges Personal)
- Fazit**
- Keine zusätzlichen Einwohner zu erwarten / erwünscht

### 5.1.19 Hard, Kieswerk (19)



- Merkmale**
- Arbeitszone II
  - Bebaut, Kieswerk Niederlenz
  - Erschliessung über Wildeggerstrasse K248, ÖV-Anbindung (Bahnhof Wildegg) nicht optimal
- Potential**
- Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich (Betriebsinhaber / betriebsnotwendiges Personal)
- Fazit**
- Keine zusätzlichen Einwohner zu erwarten / erwünscht

## 5.2 Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag

Die rechnerische Abschätzung der Innenentwicklung im Sinne der Entwicklung der Einwohnerzahl bis in 15 Jahren (Planungshorizont der vorliegenden Gesamtrevision) bzw. bis im Jahr 2040 basiert auf den durch die kantonale Abteilung Raumentwicklung zur Verfügung gestellten Tabellen und Zahlen. Nachfolgend werden lediglich einige Kernaussagen der Tabellen festgehalten bzw. Erläuterungen gemacht. Die Tabellen selbst sind Anhang [4] zu entnehmen.

Als Basis für die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrages wurde der digital aufbereitete Bauzonenplan (Tabelle C.2.) verwendet. Im Vergleich zu den Angaben des Kantons (Tabelle C.1.) ergeben sich Unterschiede aufgrund der unterschiedlichen Zonenbezeichnungen sowie der Einteilung in bebaute bzw. unbebaute Flächen (unterschiedlicher Stand der Daten). Die Gesamtsumme der Bauzonenfläche ist mit 140.8 ha jedoch gleich.

Basierend auf dem REL wurde das östliche Teilstück des Gebietes „Gartenbauschule“ als Schlüsselgebiete (Tabelle D) ausgewiesen. Die Schlüsselgebiete umfassen sowohl unbebaute als auch bebaute Flächen mit bestehenden Gebäuden, bei welchen ein Abbruch in naher Zukunft geplant ist. Basierend auf dem ermittelten Einwohnerpotential (vgl. Kapitel 5.1) wird davon ausgegangen, dass in den Schlüsselgebieten eine Einwohnerdichte von rund 142 E/ha erreicht werden kann. Dies entspricht insgesamt 126 neuen Einwohnern. Es wird davon ausgegangen, dass die Gebiete innerhalb der nächsten 15 Jahre bebaut werden.

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 **326** neue Einwohner generiert werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von **92 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 **95.3 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.

Als Handlungsgebiete wurden die bereits mehrheitlich bebauten Entwicklungsgebiete „Ortskern Ost“ sowie „Hetex“ ausgeschieden. Durch die im Rahmen der vorliegenden Revision vorgenommenen Auf- bzw. Umzonungen wird die Voraussetzung für eine bauliche Weiterentwicklung geschaffen. Mit den spezifischen Vorgaben in der BNO für das Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“ bzw. der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet „Hetex“ soll zudem eine entsprechende Qualität sowie die Einpassung ins Ortsbild sichergestellt werden. Das Einwohnerpotential für das Gebiet „Ortskern Ost“ wurde basierend auf der Ausnutzungsziffer, der verbleibenden Auslastung, dem Wohnanteil sowie der Wohnfläche pro Person ermittelt. Bei der Auslastung, dem Wohnanteil sowie der Wohnfläche pro Person handelt es sich dabei um Annahmen. Die Ausnutzungsziffer entspricht der revidierten BNO. Die zusätzlichen Einwohner bis 2040 für das Gebiet „Hetex“ wurden basierend auf der bestehenden Bebauung sowie den Entwicklungsmöglichkeiten abgeschätzt (vgl. Kapitel 5.1). Insgesamt kann in den Handlungsgebieten eine Einwohnerdichte von **89.7 E/ha** erreicht werden. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von **413** Einwohner bis 2040. Es wird angenommen, dass knapp ein Drittel des Zuwachs in den nächsten 15 Jahren realisiert werden kann.

Die Tabelle H enthält alle bebauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen ohne die Handlungsgebiete sowie die bebauten Flächen in den Schlüsselgebieten. Im Rahmen der Revision wurden verschiedene Massnahmen ergriffen, um eine bessere Ausnutzung der Flächen zu erreichen (vgl. Kapitel 4.9). Diese sollen sich in Zukunft durch Erweiterungs-

und Ersatzbauten auf die Einwohnerdichten auswirken. Die zusätzlichen Einwohner bis 2040 wurden nach dem gleichen Prinzip wie das Einwohnerpotential für das Handlungsgebiet „Ortskern Ost“ abgeschätzt. Mit den vorgesehenen Massnahmen bzw. Anpassungen der Planungsinstrumente können bis zum Jahr 2040 rund **1'264** neue Einwohner generiert werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von **69** E/ha. Es wird davon ausgegangen, dass rund ein Drittel des Einwohnerzuwachs in den nächsten 15 Jahren realisiert werden kann.

Tabelle I fasst die Tabellen D-H zusammen. Dadurch ergeben sich einerseits die realisierbare Kapazität in den Wohn- und Mischzonen in den nächsten 15 Jahren sowie andererseits die rechnerisch maximal mögliche Kapazität (Anzahl Einwohner bis 2040). Mit den ergriffenen Massnahmen im Rahmen der Revision kann die Dichte von 51 E/ha auf **58.4** E/ha erhöht werden (vgl. Tabelle J). Bis 2040 ist sogar eine Dichte von **71.7** E/ha möglich. Die Zielwerte des Richtplanes für das Jahr 2040 werden somit **erreicht**.

## 6 INTERESSENABWÄGUNG UND PLANBESTÄNDIGKEIT

Die erforderliche Interessensabwägung fand in allen Bereichen der vorliegenden Planung statt. Einige der Hauptthemen werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Siedlungsentwicklung nach Innen / Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur und der quartierspezifischen Besonderheiten

- Qualitativ hochwertige Verdichtung an zentral gelegenen, gut erschlossenen Orten
- Moderate Nachverdichtung in den peripher gelegenen Gebieten

Siedlungsentwicklung nach Innen / Erhalt bzw. Erhöhung der Freiraumqualitäten

- Zielvorgaben für Gestaltungspläne zum Grün- und Freiraum
- Förderung der Siedlungsdurchgrünung durch entsprechende Vorschriften in der BNO (u.a. Begrünung Strassenräume, Gestaltung Siedlungsränder)

Siedlungsentwicklung nach Innen / Belange des Ortsbildschutzes / Grundeigentümergegenwart hinsichtlich der Gestaltung ihrer Bauten

- Schaffung Voraussetzungen für eine innere Verdichtung unter Erhalt des charakteristischen Strassenraums und des Ortsbildes im Ortskern
- Ermöglichung zeitgemässer Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildes durch Präzisierung und Ergänzung der Bestimmungen der Dorfkernzone
- Grundeigentümergegenwärtliche Verankerung des Masterplans und der grundlegenden Zielvorgaben für das Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“ durch entsprechende Bestimmungen in der BNO
- Diskussion Substanzschutzobjekte, Identifikation und Schutz der wesentlichen erhaltenswerten Bauten, Unterstützung und Beratung der Arbeitsgruppe durch die kantonale Fachstelle

Umlagerung Siedlungsgebiet

- Ermöglichung Annahme und Verwertung von Abfallprodukten (insb. Betonrecycling) durch die Einzonung des Kieswerkareals sowie Schaffung der Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachfolgenutzung nach Beendigung des Kiesabbaus
- Auszonung von Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche nicht zukunftsgerecht bebaut bzw. genutzt werden können und an welchen kein Bedarf seitens der Gemeinde besteht
- Auszonung und Zuweisung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeigneter Flächen zur Landwirtschaftszone, Vergrößerung der Fruchtfolgeflächen
- Bessere Gewährleistung der Anliegen des Naturschutzes durch die Auszonung und Ausweisung von ökologisch wertvollen Grünflächen als Naturschutzzone
- Verkleinerung des Siedlungsgebietes aufgrund der vorgenommenen Aus- und Einzonungen, sinnvolle Zonen- bzw. Bauzonenabgrenzung

Die vorgenommenen Änderungen im Rahmen der Gesamtrevision sollen dazu dienen, die Planbeständigkeit der Nutzungsplanung zu gewährleisten. Dementsprechend wurden alle derzeit zur Verfügung stehenden Informationen, Grundlagen, Gesetzgebungen, etc. herangezogen und ggf. eingearbeitet.

## 7 ORGANISATION UND BETEILIGTE

---

### 7.1 Gemeinderat

Der Gemeinderat Niederlenz hat im Frühling 2017 das Büro Flury Planer + Ingenieure AG mit der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland betraut. Wie bereits beim REL wurde der Einsatz einer Arbeitsgruppe beschlossen.

Dem Gemeinderat obliegt es allerdings (auch bei Einbezug einer solchen Arbeitsgruppe) die Planung kritisch zu hinterfragen und auf die Ziele der Gemeinde hin zu prüfen. Zudem informiert der Rat die Bevölkerung, beschliesst die einzelnen Elemente der Planung und verabschiedet beispielsweise die Unterlagen der revidierten Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung.

Daher ist es unerlässlich, dass alle Mitglieder des Gemeinderates über die Revision informiert sind und die getroffenen Entscheidungen mittragen. Um dies zu gewährleisten, hat sich ein Gemeinderat dazu bereit erklärt, als Mitglieder der Arbeitsgruppe die Revision zu erarbeiten und die weiteren Ratsmitglieder zu informieren.

### 7.2 Arbeitsgruppe

Im März 2018 wurden neben dem zuständigen Gemeinderat und dem Bauverwalter als Berater für Bau... vier Mitglieder der Arbeitsgruppe REL mit der Erarbeitung der Nutzungsplanungsrevision betraut. Bei der Auswahl der Mitglieder wurde versucht, die Bevölkerung möglichst vielschichtig abzudecken. Gleichzeitig sollte ein umfangreiches Wissen zu den verschiedenen Themen in der Gemeinde abgefragt werden können.

Die Arbeitsgruppe umfasst somit seit ihrer ersten Sitzung am 17. April 2018 folgende Mitglieder:

- Anton Grob, Gemeinderat
- Ulrich Bachmann
- Köbi Knüsel
- Willi Rusterholz
- Rita Wüest
- **Roberto Lüthi, Bauverwalter** (beratend)

Grundsätzliche Aufgabe der Arbeitsgruppe ist es, Ideen und Anregungen einzubringen, strategische Ziele und Konzepte zu entwickeln, unterschiedliche Aspekte gegeneinander abzuwägen und so die Inhalte der Revision zu erarbeiten. Zudem beurteilt die Arbeitsgruppe eingegangene Anträge und spricht eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung aus. Sie ist darüber hinaus das Bindeglied zwischen Gemeinderat und Bevölkerung und somit auch als Sprachrohr der Bevölkerung zu sehen.

### 7.3 Planungsbüro

Das im März 2017 beauftragte Büro Flury Planer + Ingenieure AG hat die Gesamtrevision durch ein interdisziplinäres Team der Bereiche Raum- Orts- und Umweltplanung, Geographie, Architektur, Bauverwaltung, Bauingenieurwesen sowie Vermessung begleitet.

Das Planerteam versteht sich dabei als unparteiischer Berater und Aufzeiger von Möglichkeiten, Chancen sowie Risiken. Es traf somit keine eigenen Entscheidungen, sondern berät die Entscheidungsträger bei der für die Gemeinde zukunfts führenden Planung und sorgt für die Einhaltung der erforderlichen Verfahrensschritte. Zudem wird durch die Dokumentation des Verfahrens langfristig für die notwendige Transparenz und Nachvollziehbarkeit gesorgt.

## 8 PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG

Der Planungsablauf der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde durch den gesetzlichen Rahmen geprägt, welcher verschiedene Verfahrensschritte vorgibt. Zudem wurde versucht, eine möglichst breite Einbindung der Bevölkerung durch den bereits beschriebenen Einsatz der Arbeitsgruppe zu gewährleisten. Die Gesamtbevölkerung wurde durch den Gemeinderat regelmässig über den Stand der Revision informiert.

Der zeitliche Ablauf der vorliegenden Gesamtrevision kann der Übersicht in Anhang [1] entnommen werden. Nachfolgend werden die verschiedenen Verfahrensschritte kurz dargestellt und die Ergebnisse aufgeführt.

### 8.1 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren zur vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Niederlenz fand vom 2. Juni 2023 bis 2. August 2023 statt. Am 5. Juli 2023 fanden ein Informationsanlass mit anschliessenden Fragstunden statt, an denen sich die Bevölkerung über den Planungsentwurf informieren konnte. Insgesamt sind achtzehn Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Die Mitwirkungsbeiträge wurden ausgewertet und in Zusammenarbeit mit der Planungskommission erwogen und gewürdigt. Einige Eingaben konnten in der Vorlage berücksichtigt werden. Die Ergebnisse der verschiedenen Mitwirkungsbeiträge sind mit ihren wesentlichen Inhalten im Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Der Gemeinderat hat den Mitwirkungsbericht an der Sitzung vom 27.11.2023 verabschiedet. Der Mitwirkungsbericht ist den Unterlagen der Vorlage beigelegt.

### 8.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Datum vom 28.09.2022 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Niederlenz ihre fachliche Stellungnahme (Vorprüfungsbericht) erstellt. Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung wurde ausgewertet. Die noch klärungsbedürftigen Punkte wurden planerisch erwogen und in einem Arbeitspapier dargelegt (liegt den Unterlagen bei).

Am 18. Oktober 2022 konnte das Arbeitspapier mit dem zuständigen Kreisplaner Thomas Frei (ARE) vorbesprochen und soweit möglich bereinigt werden. Dieses Arbeitspapier wurde in der Nutzungsplanungskommission besprochen und zu Händen des Gemeinderates am 16. Mai 2023 verabschiedet. Sofern die in der fachlichen Stellungnahme enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen in die Planung übernommen wurden, sind die entsprechenden Unterlagen angepasst und in die vorangegangenen Kapitel des vorliegenden Berichtes auch entsprechend ergänzt worden. Die Änderungen zur 1. Kantonalen Vorprüfung sind in den Unterlagen rot und grün (Mitwirkungsverfahren) markiert.

Mit Datum vom xx.xx.2023 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Niederlenz ihren abschliessenden Vorprüfungsbericht erstellt.

### 8.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Niederlenz fand vom xx.xx. bis xx.xx.2024 statt.

#### **8.4 Beschluss Gemeindeversammlung**

Am **xx.xx.2024** hat die Gemeindeversammlung Niederlenz die vorliegende Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland beschlossen.

## **9 ANHANG**

---

- [1] Tabellarische Zusammenfassung des zeitlichen Ablaufs
- [2] Flächenstatistik, Stand der Überbauung
- [3] Übersicht Quartiereinteilung Innentwicklungspfad
- [4] Tabellen zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad
- [5] Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht

## **[1] Tabellarische Zusammenfassung des zeitlichen Ablaufs**

<b>Phase 1 – Vorarbeiten, Grundlagenanalyse</b>	
Startsitzung mit Gemeinderat und Kreisplaner	04.04.2017
Grundlagenbeschaffung und Aufbereitung; Datenübernahme und Aufbereitung Bauzonen- und Kulturlandplan, BNO, Analyse der Grundlagen	März 2017 - Feb. 2018
Aktualisierung Bauinventar durch kantonale Fachstelle	Okt. 2017 - April 2019
Aktualisierung Natur- und Landschaftsinventar in Zusammenarbeit mit der Landschaftskommission	April 2018 - Aug. 2019
Startsitzung der Arbeitsgruppe	17.04.2018
<b>Phase 2 – Entwurf Planungsinstrumente</b>	
Erstellung der Entwürfe der Planungsinstrumente <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauzonenplan und Kulturlandplan</li> <li>▪ Bau- und Nutzungsordnung (Integration IVHB)</li> <li>▪ Planungsbericht gem. Art. 47 RPV</li> <li>▪ Änderungsplan, Flächenstatistik</li> </ul> und Diskussion der Entwürfe mit Gemeinderat / Arbeitsgruppe	April 2018 - Dez. 2021
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der kantonalen Vorprüfung und der Repla (Stellungnahme)	Dezember 2021
<b>Phase 3 – Kantonale Vorprüfung, Mitwirkung</b>	
Kantonale Vorprüfung	Dez. 2021 – Sept. 2022
Diskussion der Ergebnisse mit Arbeitsgruppe, Gemeinderat/kant. Fachstellen	Okt. 2022 – Mai 2023
Bereinigung der Unterlagen	Okt. 2022 – Mai 2023
Mitwirkungsverfahren (gem. § 3 BauG), Ggf. öff. Informationsveranstaltung	Juni - Juli. 2023
Parallel dazu 2. Kant. VP	Juni – Dez. 2023
Diskussion der Mitwirkungen mit Arbeitsgruppe und Gemeinderat, ggf. Bereinigung	Sept. - Okt. 2023
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der abschliess. Vorprüfung	Nov./Dez. 2023
Abschliessende Prüfung durch den Kanton	Jan. – Jun 2024
Ggf. Diskussion der Ergebnisse mit Arbeitsgruppe / Gemeinderat Ggf. Bereinigung der Unterlagen	Juli / Okt 2024
<b>Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren</b>	
Öffentliche Auflage (gem. § 24 BauG), 30 Tage Ggf. öffentliche Informationsveranstaltung	Nov / Dez 2025
Diskussion der Einwendungen mit Arbeitsgruppe, Erarbeitung Entscheidungsempfehlung für Gemeinderat	Jan. 2025
Einwendungsverhandlungen und -entscheide durch den Gemeinderat Ggf. Schlussvereinbarungen	Feb. / März 2025 April 2025
<b>Phase 5 – Beschluss, Genehmigung</b>	
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, anschliessend Publikation 30 Tage	Jun. 2026
Genehmigungseingabe an den Kanton, Genehmigungsverfahren (durch den Regierungsrat)	Anschliessend

## **[2] Flächenstatistik, Stand der Überbauung**

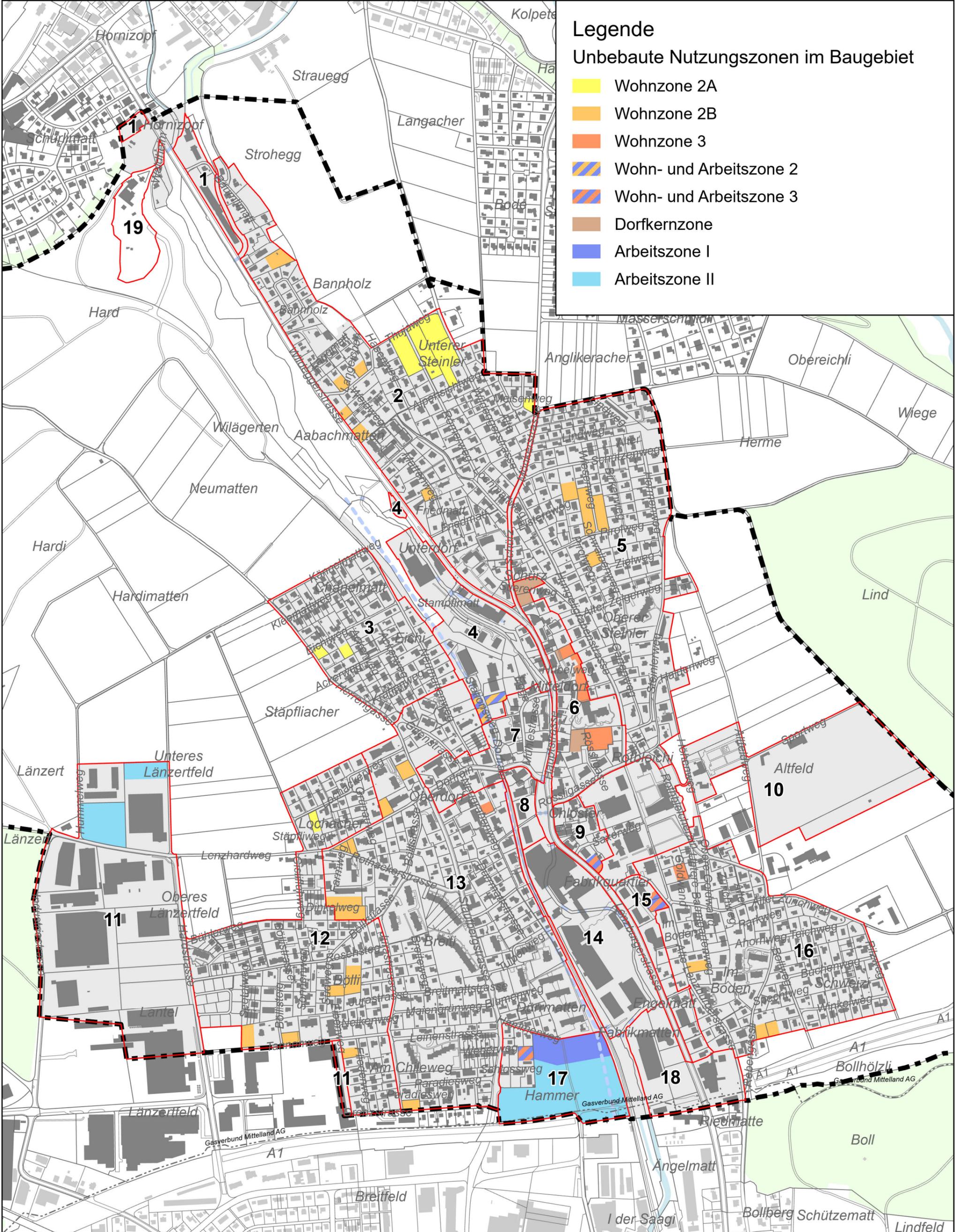
## Stand der Überbauung

Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bebaut (ha)	Unbebaut (ha)	Strasse (ha)	Total (ha)
Wohnzone 2A	198'777	16.75	1.29	1.84	19.88
Wohnzone 2B	551'589	46.43	3.51	5.22	55.16
Wohnzone 3	96'212	8.01	0.57	1.05	9.62
Wohnzone 4	37'065	3.17	0.00	0.53	3.71
Wohn- und Arbeitszone 2	42'447	3.92	0.18	0.15	4.24
Wohn- und Arbeitszone 3	27'104	2.29	0.20	0.22	2.71
Dorfkernzone	69'873	5.92	0.33	0.74	6.99
Zentrumszone	39'840	3.98	0.00	0.00	3.98
Arbeitszone I	9'687	0.23	0.74	0.00	0.97
Arbeitszone II	192'629	14.84	3.39	1.03	19.26
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	106'768	10.33	0.00	0.34	10.68
Grünzone	33'445	2.72	0.00	0.62	3.34
<b>Total</b>	<b>1'405'437</b>	<b>118.59</b>	<b>10.21</b>	<b>11.74</b>	<b>140.54</b>

# Gesamtrevision Nutzungsplanung Niederlenz

## Stand der Überbauung

01.06.2023 / vmo    Masstab: 1:6'500



### Legende

Unbebaute Nutzungszonen im Baugebiet

- Wohnzone 2A
- Wohnzone 2B
- Wohnzone 3
- Wohn- und Arbeitszone 2
- Wohn- und Arbeitszone 3
- Dorfkernzone
- Arbeitszone I
- Arbeitszone II

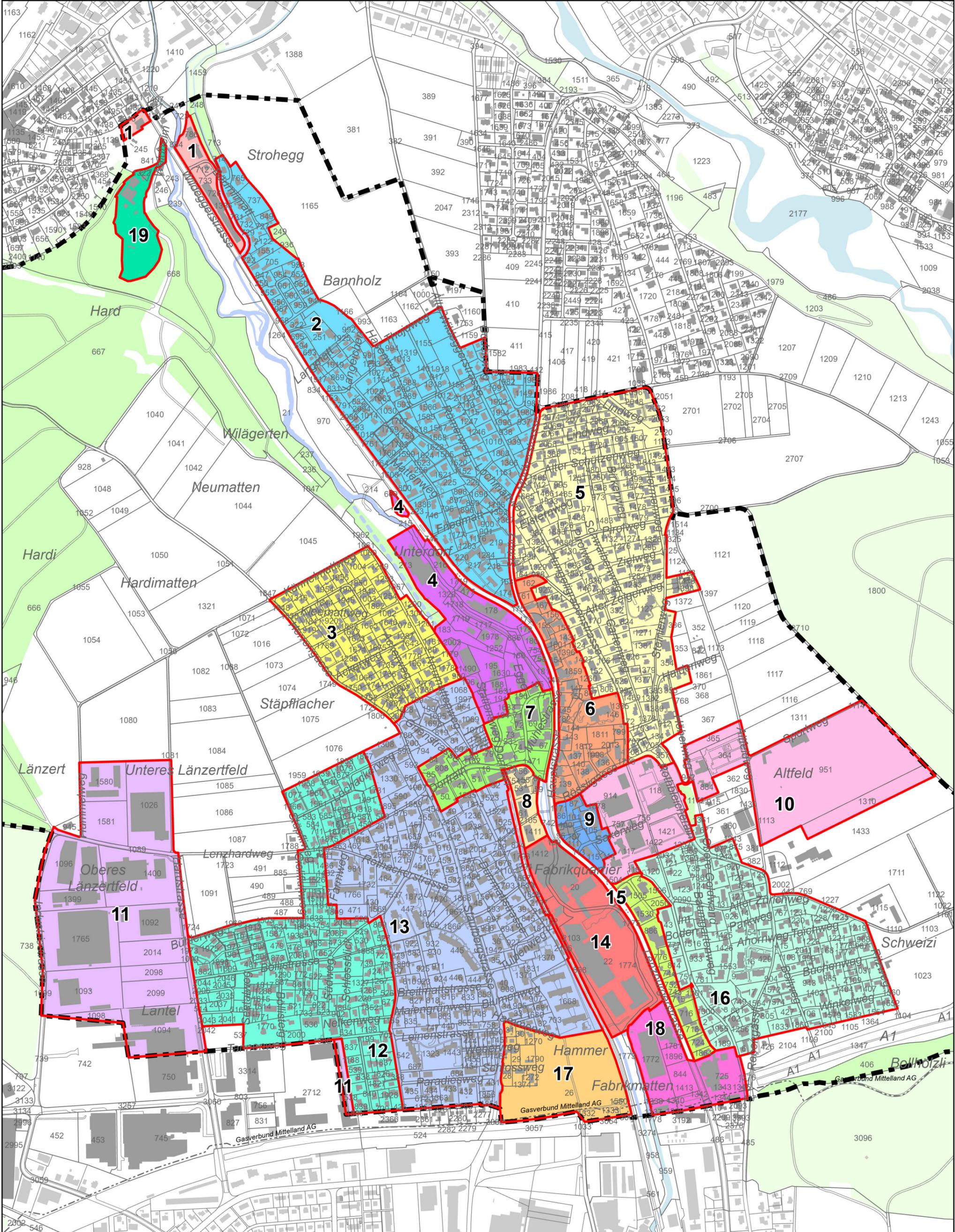
## **[3] Übersicht Quartiereinteilung Innentwicklungspfad**

## Quartiereinteilung Innentwicklungspfad

N.	Gebiete	Zone	Fläche (m2)	Unbebaut (ha)
2	Wildeggerstrasse / Mörkerstrasse West	Wohnzone 2A	11'271	1.13
		Wohnzone 2B	4'180	0.42
3	Chännelmatt / Eichi	Wohnzone 2A	1'022	0.10
4	Stampfimatt / Stationsweg	Wohn- und Arbeitszone 2	1'763	0.18
5	Mörkerstrasse Ost / Steinlerweg	Wohnzone 2B	5'342	0.53
6	Ortskern Ost / Rössligasse	Dorfkernzone	2'623	0.26
		Wohnzone 3	4'473	0.45
9	Chloster	Wohn- und Arbeitszone 3	0	0.00
11	Lenzhardfeld	Arbeitszone II	9'812	0.98
12	Bölli / Lochacher	Wohnzone 2A	645	0.06
		Wohnzone 2B	17'347	1.73
13	Staufbergstrasse / Neumattenweg	Wohnzone 2B	5'452	0.55
		Wohnzone 3	0	0.00
14	Hetex-Areal	Zentrumszone	0	0.00
15	Lenzburgerstrasse Ost	Wohn- und Arbeitszone 3	1'195	0.12
16	Goldwand / Im Boden / Schweizi	Wohnzone 2B	2'056	0.21
		Wohnzone 3	758	0.08
17	Hammer	Wohn- und Arbeitszone 3	835	0.08
		Arbeitszone I	7'369	0.74
		Arbeitszone II	24'128	2.41

# Gesamtrevision Nutzungsplanung Niederlenz Innenentwicklungspfad - Gebiete

01.06.2023 / vmo



## **[4] Tabellen zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad**

**Datenblatt Grundlagen**  
**Richtwerte ARE zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad**

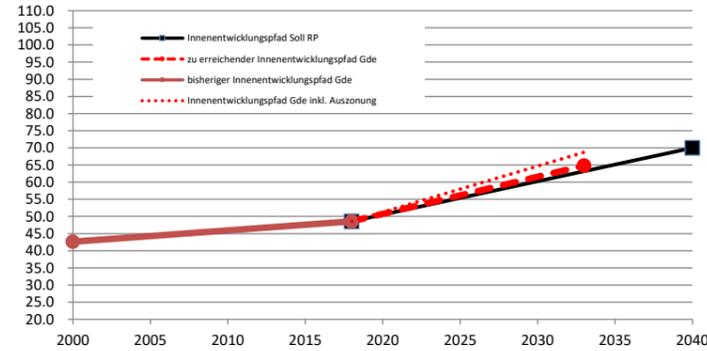
Gemeinde Niederlenz

**Tabelle A - Bevölkerungsentwicklung und Einwohnerdichte** (Angaben Kanton)

Raumtyp	U	Repla Nr. 6		2018	2033Plan	2040Plan	2040Plan+
Entwicklung		2000	2013				
Einwohner		3'809	4'382	4'785	5'890	6'250	n.v.
Wachstum % p.J. ab 2013		n.v.	-	1.78	1.49	1.32	n.v.
Wachstum % p.J. ab 2000		-	1.08	1.28	1.33	1.25	n.v.
Einwohnerdichte überbaut E/ha		42.6	45.9	48.6	58.0	70	70.0
Einwohnerdichte unüberbaut E/ha		n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	90	90.0

E = Einwohner = Einwohnerinnen + Einwohner  
n.v. = nicht verfügbar

(RP 1.2/PA 2.1) (RP 1.2/PA 2.2)



**Tabelle B - Überbaute Wohn- und Mischzonen aktuell** (Angaben Kanton)

Zone Gemeinde	Bruttofläche überbaut (ha)	Einwohner-Dichte heute (E/ha)	Anzahl Einwohner heute (E)
E2	78.43 ha	44.8	572
W2			2'940
W3	4.29 ha	165.4	709
WA2	6.68 ha	16.1	108
K3	6.18 ha	50.6	313
<b>Total W-Zonen</b>	<b>95.58 ha</b>	<b>48.6 E/ha</b>	<b>4'642 E</b>

Annahme  
Annahme

**Tabelle C Flächen Bauzonen**

**1. Bestehender Bauzonenplan** (Angaben Kanton)

Zone Gemeinde	überbaut (ha)	unbebaut (ha)	Total (ha)
W2	78.4	5.4	83.9
W3	4.3		4.3
WA2	6.7	0.3	7.0
K3	6.2	0.8	7.0
<b>Total W-Zonen</b>	<b>95.6</b>	<b>6.5</b>	<b>102.1</b>
OeBA	11.5		11.5
A2	17.8	6.6	24.4
GF	2.9		2.9
<b>Total übrige Zonen</b>	<b>32.2</b>	<b>6.6</b>	<b>38.8</b>
<b>Total</b>	<b>127.7</b>	<b>13.1</b>	<b>140.8</b>

**2. Bestehender Bauzonenplan** (digitale Aufarbeitung)

Zone Gemeinde	überbaut (ha)	unbebaut (ha)	Total exkl. Strassen (ha)	Strassen (ha)	Total inkl. Strassen (ha)
E2	12.8	1.5	14.3	1.5	15.8
W2	57.0	3.8	60.8	7.3	68.1
W3	4.0	0.0	4.0	0.3	4.3
WA	6.3	0.4	6.7	0.3	7.0
K	5.4	0.7	6.1	0.9	7.0
<b>Total W-Zonen</b>	<b>85.5</b>	<b>6.4</b>	<b>91.9</b>	<b>10.2</b>	<b>102.1</b>
OeBA	11.1	0.0	11.1	0.4	11.5
A1	14.0	2.1	16.1	0.8	16.9
A2	3.0	4.1	7.1	0.4	7.5
G	2.9	0.0	2.9	0.0	2.9
<b>Total übrige Zo</b>	<b>30.9</b>	<b>6.3</b>	<b>37.1</b>	<b>1.6</b>	<b>38.8</b>
<b>Total</b>	<b>116.4</b>	<b>12.7</b>	<b>129.0</b>	<b>11.8</b>	<b>140.8</b>

**3. Entwurf neuer Bauzonenplan**

Zone Gemeinde	überbaut (ha)	unbebaut (ha)	Total exkl. Strassen (ha)	Änderungen exkl. Strassen (ha)	Strassen (ha)	Total inkl. Strassen (ha)	Änderungen inkl. Strassen (ha)
W2A	16.7	1.3	18.0	3.8	1.8	19.9	4.1
W2B	46.4	3.5	49.9	-10.9	5.2	55.2	-12.9
W3	8.0	0.6	8.6	4.5	1.0	9.6	5.3
W4	3.2	0.0	3.2	3.2	0.5	3.7	3.7
WA2	3.9	0.2	4.1	-2.6	0.2	4.2	-2.7
WA3	2.3	0.2	2.5	2.5	0.2	2.7	2.7
D	5.9	0.3	6.2	0.2	0.7	7.0	0.0
Z	4.0	0.0	4.0	4.0	0.0	4.0	4.0
<b>Total W-Zonen</b>	<b>90.5</b>	<b>6.1</b>	<b>96.5</b>	<b>4.7</b>	<b>9.7</b>	<b>106.3</b>	<b>4.2</b>
OeBA	10.3	0.0	10.3	-0.7	0.3	10.7	-0.8
AI	0.2	0.7	1.0	-15.2	0.0	1.0	-16.0
AII	14.8	3.4	18.2	11.2	1.0	19.3	11.8
G	2.7	0.0	2.7	-0.1	0.6	3.3	0.5
<b>Total übrige Zonen</b>	<b>28.1</b>	<b>4.1</b>	<b>32.3</b>	<b>-4.9</b>	<b>2.0</b>	<b>34.3</b>	<b>-4.5</b>
<b>Total</b>	<b>118.6</b>	<b>10.2</b>	<b>128.8</b>	<b>-0.2</b>	<b>11.7</b>	<b>140.5</b>	<b>-0.3</b>

- 1) Zonenbezeichnung Kanton
- 2) Stand Erschliessung 2018
- 3) E/ha gemäss Stand Erschliessung und Einwohnerregister
- 4) Anzahl E heute: 2) \* 3)
- 5) Zonenbezeichnung Gemeinde
- 6) digitale Aufarbeitung bestehender Bauzonenplan (Stand Überbauung: März 2020)
- 7) Entwurf neuer Bauzonenplan (Stand Überbauung: März 2020)

**Tabelle D - Schlüsselgebiete** [R]

Schlüsselgebiete	Bruttofläche un bebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)
Gartenbauschule D	0.3	103.5	34	34
Gartenbauschule W3	0.5	108.0	49	49
<b>Total</b>	<b>0.8</b>	<b>106.1</b>	<b>83</b>	<b>83</b>

Begründung:	un bebaut	bebaut
vgl. Kapitel 5.1 Bericht		0.9
Annahme (10% Strassenflächen)		
GP Gartenbauschule (Umzonung)	0.14	0.19
GP Gartenbauschule (Umzonung)	0.45	0.00

**Tabelle E - Unbebaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete** [R]

Unbebaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete	Bruttofläche un bebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)
W2A	1.3	54.0	70	70
W2B	3.5	63.0	221	221
W3	0.6	108.0	61	61
WA2	0.2	94.5	17	17
WA3	0.2	103.5	21	21
D	0.3	103.5	34	34
<b>Total</b>	<b>6.1</b>	<b>69.8</b>	<b>424</b>	<b>424</b>

Begründung:	un bebaut	bebaut
vgl. Kapitel 5.1 Bericht		0.9
Annahme (10% Strassenflächen)		
Annahme	1	

- 8) Bezeichnung Schlüsselgebiete: Brunnrain ist inzwischen überbaut
- 9) Bruttofläche un bebaut gemäss 7) inkl. bebaute Flächen mit abzubrechenden Gebäuden
- 10) E/ha 2040: Annahme (vgl. Begründung)
- 11) E bis 2040: 9) \* 10)
- 12) E realisierbar in 15 Jahren: 11) (100%)  
In den unbebauten Zonen wird gemäss Kanton 100 % angenommen.

- 13) Bruttofläche un bebaut gemäss 7) exkl. unbebaute Flächen in Schlüsselgebieten
- 14) E/ha 2040: Annahme (vgl. Begründung)
- 15) E bis 2040: 13) \* 14)
- 16) E realisierbar in 15 Jahren: Annahme gemäss Resultat Befragung
- 17) Bruttofläche un bebaut Total: 9) + 13)
- 18) E/ha 2040 Total: 19) / 17)
- 19) E bis 2040 Total: 11) + 15)
- 20) E realisierbar in 15 Jahren Total: 12) + 16)

**Tabelle F - Zusammenzug unbebaute Wohn- und Mischzonen [R]**

Unbebaute Wohn- und Mischzonen	Bruttofläche unbebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)
	17)	18)	19)	20)
Total	6.9	<b>73.9</b>	507	507

Begründung: vgl. Kapitel 5.1 Bericht

Differenz zu Bruttofläche unbebaut gemäss 7) aufgrund der Berücksichtigung von bebauten Flächen mit abzubrechenden Gebäuden in Schlüsselgebieten

**Tabelle G - Handlungsgebiete [I]**

Handlungsgebiete	Bruttofläche bebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern bis 2040 (E)	Zuwachs an Einwohnern in 15 Jahren (E)	Zuwachs an Einwohnern in 15 Jahren (E)
	21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)
Ortskern Ost W3	0.3	85.0	25	13	12	6	
Ortskern Ost D	1.5	90.0	137	94	43	29	
Hetex Z (ehem. WA3)	0.9	90.0	80	-	80	53	
Hetex Z	3.1	90.0	278	-	278	185	
Total	5.8	<b>89.7</b>	520	107	413	273	-

Begründung:

vgl. Kapitel 5.1 Bericht

1.8

Annahme 1/2  
Annahme 2/3  
Annahme 2/3

21) Bezeichnung Handlungsgebiete; Hetex-Areal mit Wohnanteil 40 -60 % AZ 1.0 bis 1.5

22) Bruttofläche bebaut gemäss 7)

23) E/ha 2040: Annahme (vgl. Begründung)

24) E bis 2040: 22) \* 23)

25) E heute: Annahme aufgrund Einwohnerdichte aktuell

26) Zuwachs E: 24) - 25)

27) E realisierbar in 15 Jahren: Annahme (vgl. Begründung)

28) Eingabe Kreisplaner

**Tabelle H - Massnahmen zur Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen ohne Handlungsgebiete [I]**

Bebaute Wohn- und Mischzonen ohne Handlungsgebiete	Bruttofläche bebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern bis 2040 (E)	Zuwachs an Einwohnern in 15 Jahren (E)	Zuwachs an Einwohnern in 15 Jahren (E)
	5)	29)	30)	31)	32)	33)	34)
W2A	16.7	50.0	837	807	30	15	
W2B	46.4	70.0	3'250	2'482	768	512	
W3	7.7	80.0	617	436	181	121	
W4	3.2	165.0	524	502	22	14	
WA2	3.9	35.0	137	36	101	51	
WA3	1.4	70.0	98	84	14	9	
D	4.2	90.0	379	191	188	94	
Total	83.6	<b>69.9</b>	5'842	4'538	1'304	816	-

Begründung:

vgl. Kapitel 5.1 Bericht

1/2

2/3

2/3

2/3

1/2

2/3

1/2

29) Bruttofläche bebaut gemäss 7) exkl. Handlungsgebiete und bebaute Flächen mit abzubrechenden Gebäuden in Schlüsselgebieten

30) E/ha 2040: Annahme (vgl. Begründung)

31) E bis 2040: 29) \* 30)

32) E heute: Annahme aufgrund Einwohnerdichte aktuell

33) Zuwachs E: 31) - 32)

34) E realisierbar in 15 Jahren: Annahme (vgl. Begründung)

35) Eingabe Kreisplaner

**Tabelle I - Realisierbare Innenentwicklung [R + I]**

Zone	Bruttofläche [ha] Total	realisierbarer Anteil Einwohner				rechnerisch max. Innenentwicklung	
		Tabelle D [R]	Tabelle E [R]	Tabelle G [I]	Tabelle H [I]	Total	Innenentwicklung
Gemeinde	5)	36)	37)	38)	39)	40)	42)
W2A	18.0	-	70	-	15	85	100
W2B	49.9	-	221	-	512	733	989
W3	8.9	49	61	6	121	237	303
W4	3.2	-	-	-	14	14	22
WA2	4.1	-	17	-	51	67	118
WA3	2.5	-	21	53	9	84	115
D	6.5	34	34	29	94	191	299
Z	3.1	-	-	185	-	185	278
Total	96.2	83	424	273	816	1'596	2'224

36) Bruttofläche gemäss 7)

37) realisierbarer Anteil in Schlüsselgebieten: 12)

38) realisierbarer Anteil in unbebauten Zonen: 16)

39) realisierbarer Anteil in Handlungsgebieten: 27)

40) realisierbarer Anteil in bebauten Zonen: 34)

41) Total: 37) + 38) + 39) + 40)

42) rechnerisch max. mögliche Innenentwicklung: 11) + 15) + 26) + 33)

**Tabelle J - Fassungsvermögen**

Mischzonen heute / Kapazität in 15 Jahren / Einwohner ausserhalb Wohn- & Mischzonen  
 Einwohner Gemeinde heute / Kapazität in 15 Jahren / rechnerisch max. mögliche Kapazität  
 Planungsannahme Einwohner in 15 Jahren / bis 2040  
 Dichte E/ha innerhalb Wohn- & Mischzonen heute / in 15 Jahren / max. mögliche Dichte  
 Überschusskapazität Anzahl Einwohner  
 Potenzial Auszonungsfläche Wohn- & Mischzonen in ha  
 Dichte E/ha in 15 Jahren bebaut inkl. Auszonungspotenzial

	aktuell	2033Plan	2040Plan
	4'642	6'238	6'866
	143	143	143
	4'785	6'381	7'009
		5'890	6'250
	50.5	<b>64.8</b>	<b>71.3</b>
		491	759
		5.5	
		<b>68.7</b>	

43)

44)

45)

46)

47)

48)

49)

50)

51)

52)

53)

54)

55)

56)

57)

58)

59)

60)

43) E aktuell innerhalb Wohn-/Misch-Zonen: 45) - 44)

44) E aktuell ausserhalb Wohn-/Misch-Zonen gemäss Zahlen GK

45) E aktuell

46) E/ha heute: 43) / Bruttofläche gemäss 6)

47) realisierbare Kapazität: 43) + Total 41)

48) E ausserhalb Wohn-/Misch-Zonen

49) Fassungsvermögen Gemeinde in 15 Jahren: 47) + 48)

50) E in 15 Jahren (2033Plan)

51) E/ha in 15 Jahren (Entwurf BZP): 47) / Total 36)

52) Überschusskapazität E: 49) - 50)

53) Auszonungspotential: 52) / 90 E/ha

54) E/ha in 15 Jahren inkl. Auszonungspotential: 47) / (Total 36) - 53))

55) max. mögliche Kapazität: 43) + Total 42)

56) E ausserhalb Wohn-/Misch-Zonen

57) max. mögliches Fassungsvermögen Gemeinde: 55) + 56)

58) E bis 2040 (2040Plan)

59) max. mögliche E/ha (Entwurf BZP): 55) / Total 36)

60) Überschusskapazität E: 57) - 58)

## **[5] Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Gemeinde Niederlenz  
Nutzungsplanung

Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht

Es sind alle eingezonten Grundstücke aufzuführen sowie alle umgezonten Grundstücke, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (§ 28a Abs. 1 BauG)

Massnahme nach Änderungsplan	Parzellen-Nr.	GB-Fläche in m <sup>2</sup>	Einzonung oder abgaberelevante Umzonung			Ausnahmen (Die Voraussetzungen von § 28a Abs. 4 lit. a BauG müssen kumulativ erfüllt sein)			Schätzungsantrag beim Steueramt nötig?	Findet ein förmliches Baulandumlegungsverfahren statt? (§ 72 ff. BauG)	Steht eine landwirtschaftl. genutzte Baute auf dem Grundstück?	Angabe der geplanten Frist zur Überbauung bei Einzonungen (§ 28i Abs. 1 BauG)
			Von Zone	in Zone	Fläche in m <sup>2</sup>	Gehört das Grundstück dem Kanton, einer Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde oder einem Gemeindeverband (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?	Dient die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe? Wenn ja, welcher? (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?	Unterliegt die Fläche der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung? (§ 28a Abs. 4 .lit. b BauG)?				
Kap. 4.2.1	731	1022	Grünzone	Wohnzone 2B	4	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1	732	929	Grünzone	Wohnzone 2B	53	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1	213	16651	Grünzone	Wohn- und Arbeitszone 2	2*	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1	216	2077	Grünzone	Wohn- und Arbeitszone 2	2*	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1.1	117	7095	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Dorfkernzone	121	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1.1	118	8532	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone 3	250	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1.1	1421	3851	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone 3	3851	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1.5	245	6464	Grünzone	Wohn- und Arbeitszone 3	66*	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1.7	446	1501	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone 3	1501	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1.7	1271	1464	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone 2B	1464	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1.8	20	8976	Grünzone	Zentrumszone	81	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein (nur Umzonung)	
Kap. 4.2.1.8	22	23739	Grünzone	Zentrumszone	114	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein (nur Umzonung)	

\* Saldobetrachtung, Umlagerung mittels Umzonung auf demselben Grundstück gem. § 1 Abs. 2 MWAV