

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
BVURO.16.95-1

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Gemeindeversammlung



Stand für 1. kantonale Vorprüfung Dezember 2021

Änderungen aufgrund 1. kantonalen Vorprüfung

Änderungen aufgrund Mitwirkungsverfahren

Änderungen aufgrund 2. kantonalen Vorprüfung

Änderungen aufgrund provisorischer abschliessender kantonalen Vorprüfung

Änderungen aufgrund abschliessender kantonalen Vorprüfung

Änderungen aufgrund Einwendungsverfahren und neuem USG und LSV Vorschriften

5600 Lenzburg

Dammweg 21

Tel. 058 / 733 33 44



5734 Reinach

Marktplatz 2

4800 Zofingen

Forstackerstr. 2b

Flury Planer + Ingenieure AG

Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA

Planer, Pat. Ingenieur Geometer

www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Juni 2026

tb_Niederlenz_RevNupla_Entwurf_260610_/vmo/mrä/mbe

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, Bereichsleiter Raumplanung ab 01.05.22 Victoria Molina, Stv. Projektleiterin ab 01.05.22 Marcel Bertschi, Sachbearbeiter ab 01.09.22

Lenzburg, Juni 2026

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury

M. Räber

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND	6
2	AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
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>	<i>11</i>
2.3.2	<i>Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS).....</i>	<i>11</i>
2.3.3	<i>Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)</i>	<i>12</i>
2.3.4	<i>Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte</i>	<i>12</i>
2.3.5	<i>Bauinventar.....</i>	<i>12</i>
2.3.6	<i>Inventar der Natur- und Kulturobjekte</i>	<i>13</i>
2.4	Kommunale Interessen	13
2.4.1	<i>Räumliches Entwicklungsleitbild.....</i>	<i>13</i>
2.4.2	<i>Kommunaler Gesamtplan Verkehr</i>	<i>13</i>
2.4.3	<i>Bestehende Sondernutzungsplanungen</i>	<i>14</i>
3	ZENTRALE SACHTHEMEN UND RÄUMLICHE ANALYSE	15
3.1	Siedlungsstruktur und Ortsbild	15
3.1.1	<i>Historische Entwicklung - Bauperioden</i>	<i>15</i>
3.1.2	<i>Bedeutung des ISOS im Sinne des Ortsbildes.....</i>	<i>16</i>
3.1.3	<i>Grün- und Freiräume</i>	<i>19</i>
3.2	Verkehr.....	22
3.3	Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung	23
3.3.1	<i>Bevölkerungsentwicklung</i>	<i>23</i>
3.3.2	<i>Entwicklung der Beschäftigten und Arbeitsstätten</i>	<i>24</i>
3.4	Nutzungen	25
3.5	Nutzungsreserven	26
3.5.1	<i>Wohnflächenbedarf.....</i>	<i>26</i>
3.5.2	<i>Stand der Überbauung</i>	<i>28</i>
3.5.3	<i>Befragung Grundeigentümer bzgl. Bauzonenreserven</i>	<i>29</i>
3.5.4	<i>Prüfung möglicher Auszonungen</i>	<i>30</i>
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>	<i>31</i>
3.9.2	<i>Nichtionisierende Strahlung (NIS)</i>	<i>31</i>
3.9.3	<i>Belastete Standorte</i>	<i>32</i>
3.9.4	<i>Grundwasser</i>	<i>32</i>
3.9.5	<i>Hochwasserschutz.....</i>	<i>32</i>
4	ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE UND -INSTRUMENTE	34
4.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr	34
4.1.1	<i>Arbeitsplatzzonen und Nutzungen mit mittlerem und hohem Verkehrsaufkommen</i>	<i>35</i>
4.1.2	<i>Koordination der Verkaufsnutzungen und der verkehrlichen Auswirkungen.....</i>	<i>39</i>

4.2	Bauzonen- und Kulturlandplan.....	40
4.2.1	<i>Zonenzuordnung und Abgrenzung Bauzonen</i>	40
4.2.2	<i>Beurteilung Auswirkung neue USG und LSV auf Änderungen von Bauzonen</i>	53
4.2.3	<i>Aus- und Einzonungen, Umzonungen, Arrondierungen</i>	66
4.2.4	<i>Landwirtschaftszone</i>	69
4.2.5	<i>Materialabbauzone</i>	70
4.2.6	<i>Naturschutzzonen</i>	70
4.2.7	<i>Aufhebung Aufforstungsgebiet</i>	71
4.2.8	<i>Gewässerraum</i>	71
4.2.9	<i>Umsetzung Gefahrenschutz</i>	81
4.3	Archäologie	82
4.4	Bau- und Nutzungsordnung	83
4.5	Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“	85
4.6	Sondernutzungsplanpflichtige Gebiete	87
4.6.1	<i>Gartenbauschule</i>	89
4.6.2	<i>Hetex-Areal</i>	91
4.6.3	<i>Hammer</i>	92
4.6.4	<i>Fabrikmatten</i>	93
4.7	Schutzobjekte.....	94
4.7.1	<i>Denkmalschutzobjekte</i>	94
4.7.2	<i>Historische Verkehrswege</i>	94
4.7.3	<i>Substanzschutzobjekte</i>	95
4.7.4	<i>Naturobjekte</i>	97
4.8	Parkierung	99
4.9	Massnahmen zur sinnvollen Unterstützung einer besseren Ausnützung	99
4.10	Mehrwertabgabe	100
4.11	Bestehende Sondernutzungsplanungen.....	101
5	INNENENTWICKLUNGSPFAD	102
5.1	Quartiersentwicklung und -potential	102
5.1.1	<i>Hornizopf (1)</i>	102
5.1.2	<i>Wildeggerstrasse / Mörikerstrasse West (2)</i>	103
5.1.3	<i>Chännelmatt / Eichi (3)</i>	104
5.1.4	<i>Stampfimatt / Stationsweg (4)</i>	105
5.1.5	<i>Mörikerstrasse Ost / Steinlerweg (5)</i>	106
5.1.6	<i>Ortskern Ost / Rössligasse (6)</i>	107
5.1.7	<i>Dorfrain / Mühlestrasse (7)</i>	108
5.1.8	<i>Brunnrain (8)</i>	109
5.1.9	<i>Chloster (9)</i>	110
5.1.10	<i>Rotbleichi / Altfeld (10)</i>	111
5.1.11	<i>Lenzhardfeld (11)</i>	112
5.1.12	<i>Bölli / Lochacher (12)</i>	113
5.1.13	<i>Staufbergstrasse / Neumattenweg (13)</i>	114
5.1.14	<i>Hetex (14)</i>	115
5.1.15	<i>Lenzbürgerstrasse Ost (15)</i>	116
5.1.16	<i>Goldwand / Im Boden / Schweizi (16)</i>	117
5.1.17	<i>Hammer (17)</i>	118
5.1.18	<i>Fabrikmatten (18)</i>	119
5.1.19	<i>Hard, Kieswerk (19)</i>	119
5.2	Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag	120

6	INTERESSENABWÄGUNG UND PLANBESTÄNDIGKEIT	122
7	ORGANISATION UND BETEILIGTE	124
7.1	Gemeinderat.....	124
7.2	Arbeitsgruppe	124
7.3	Planungsbüro	124
8	PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG	126
8.1	Mitwirkungsverfahren	126
8.2	Kantonale Vorprüfung	126
8.3	Öffentliche Auflage	127
8.4	Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage	127
8.4.1	Änderungen Bau- und Nutzungsordnung	127
8.4.2	Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan:.....	128
8.4.3	Anpassungen aufgrund Hinweis Kanton:	128
8.4.4	Anpassungen aufgrund neuer Lärmvorgaben aufgrund Änderung USG /LSV	129
8.5	Beschluss Gemeindeversammlung	130
9	ANHANG	131

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

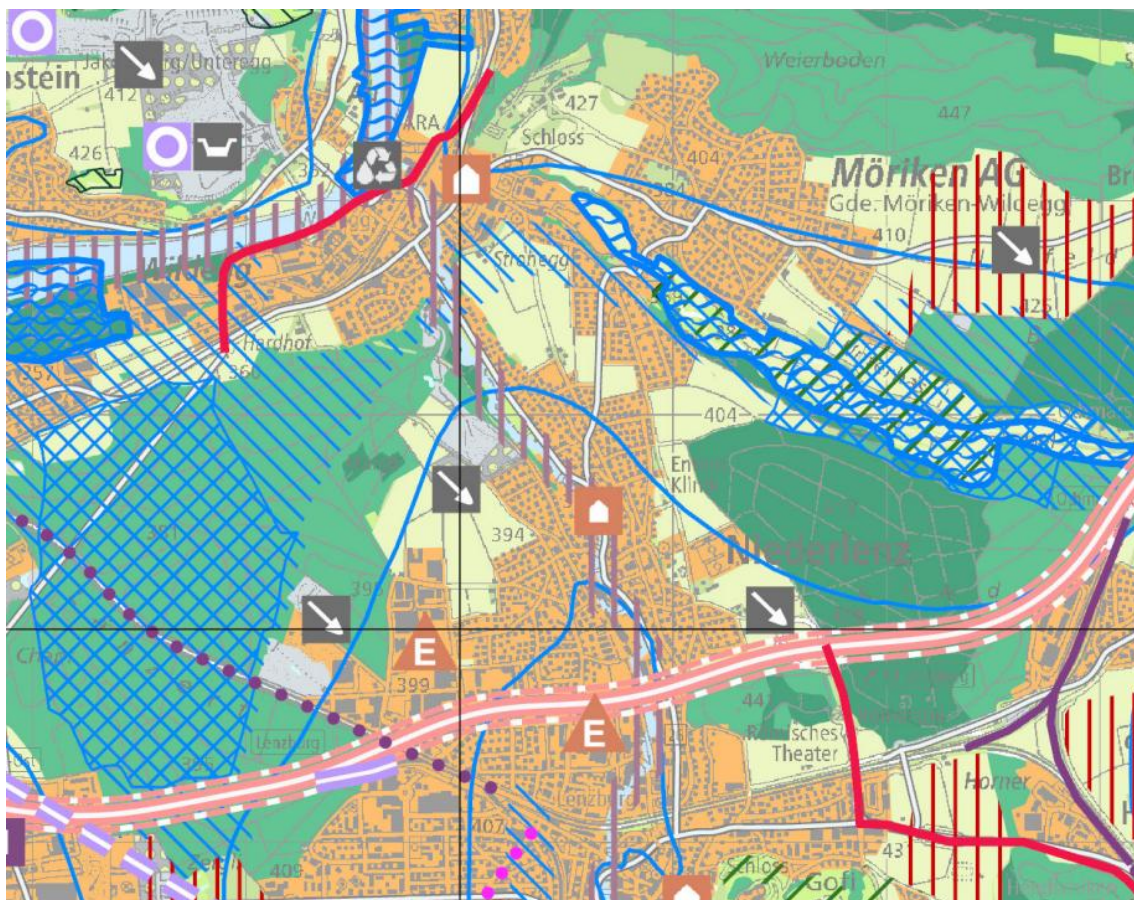


Abbildung 1: Ausschnitt kantonalen Richtplan (agis)

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.

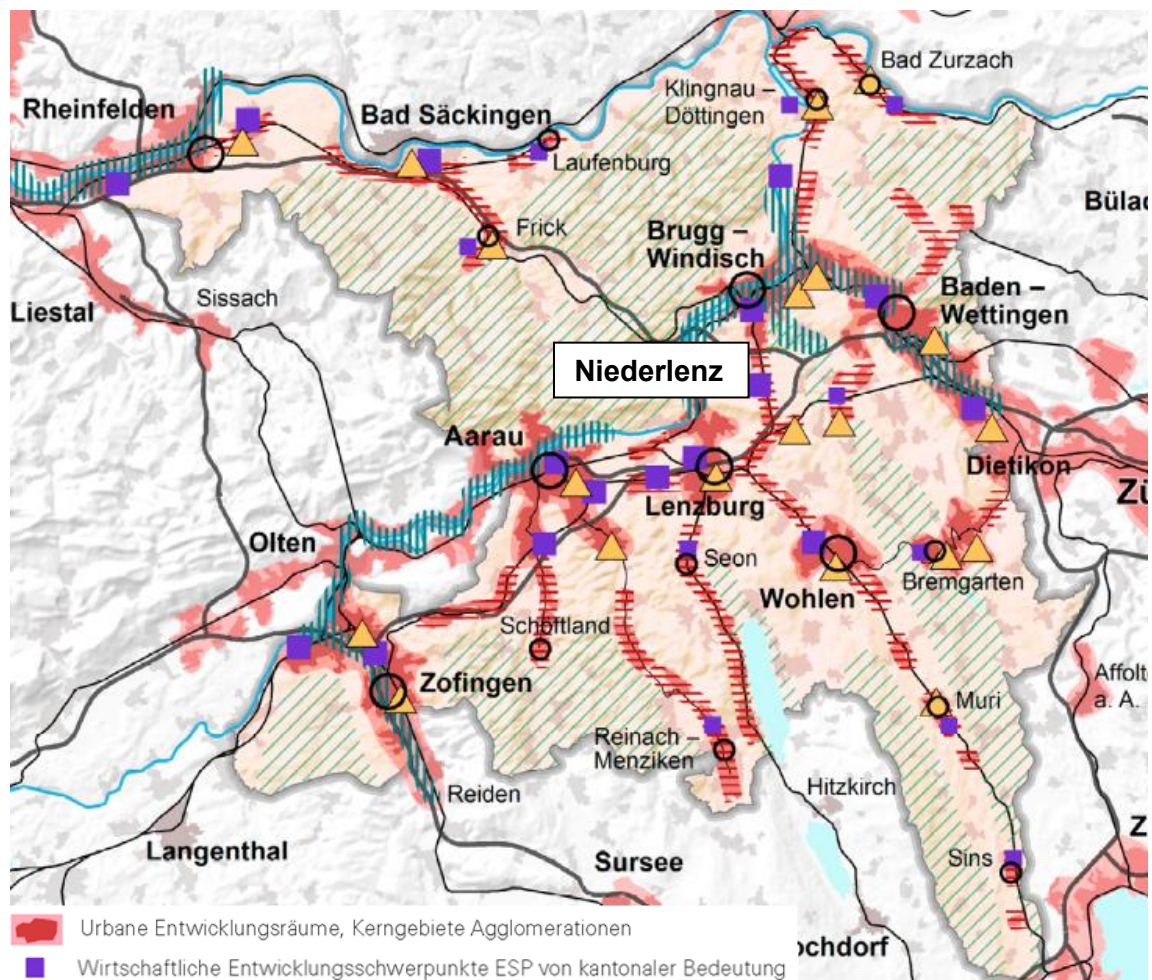


Abbildung 2: Raumkonzept Kanton Aargau (Richtplan)

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 unbebauten 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 „Wilägere“ sowie das Gebiet „Hardi“. Diese sind bereits als Naturschutzzonen 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 kantonaler 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 „Herrengasse“ sowie der südöstliche Teil des Gebietes „Hardimatten“ und das Gebiet „Länzertfeld Nord“ sind als kurz- und mittelfristiges Abbaugbiet Herrengasse im Richtplan festgesetzt. Des Weiteren ist die Abbaugbiete „Länzertfeld Süd“, „Stäppliacher“, „Altfeld“ und „Hardimatte Nord“ als Vororientierung im Richtplan eingetragen. Die kurz- und mittelfristigen Abbaugbiete sind in der Nutzungsplanung als Materialabbauzonen auszuscheiden. [Betreffende dem künftigen Kiesabbau in den Gebieten Hardimatte / Länzertfeld Nord laufen bereits erste Vorbereitungen laufen \(ua. ao OGV-Antrag Dez 2025\).](#) Es wird darauf hingewiesen, dass hierzu in den nächsten Jahren eine Teilrevision Materialabbau angestrebt wird.

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 Industrieareale 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-Objekte 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.

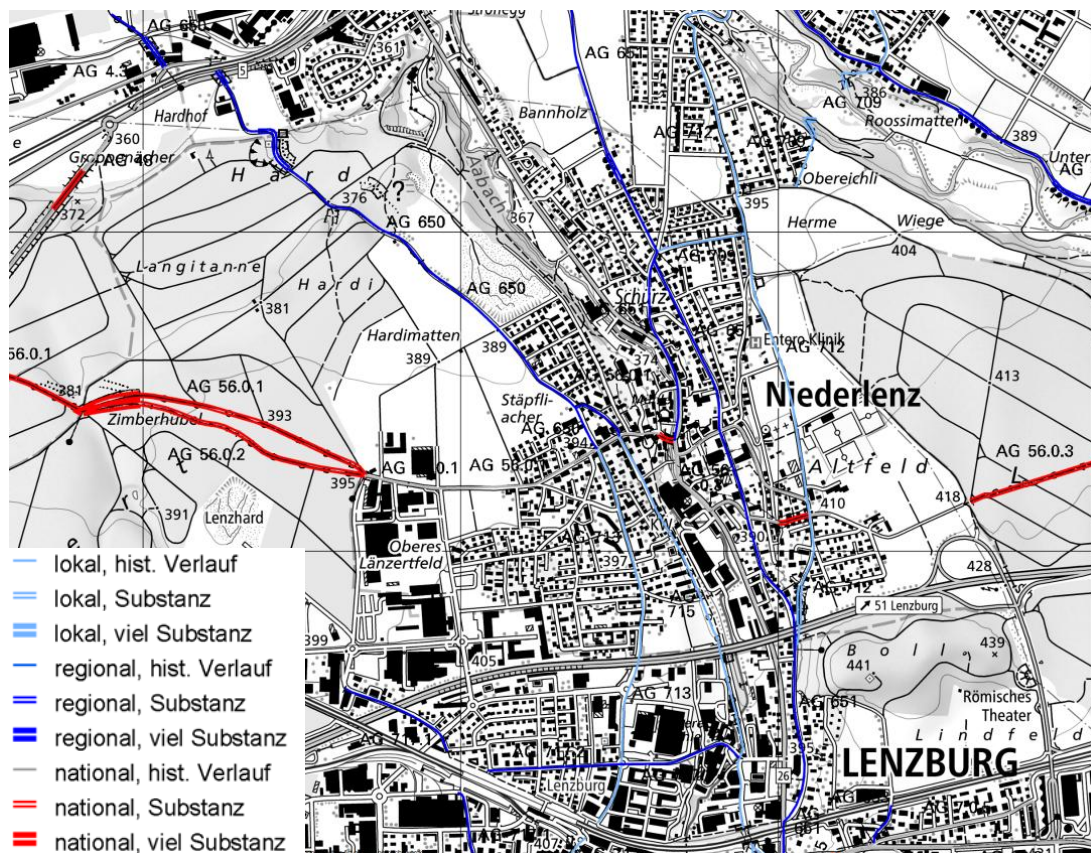


Abbildung 4: Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (agis, 04.03.2024)

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 *Kommunaler Gesamtplan Verkehr*

Wie bereits im Kapitel 2.2 erwähnt, wurde für Niederlenz zusammen mit den Nachbargemeinden Lenzburg und Staufen 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.

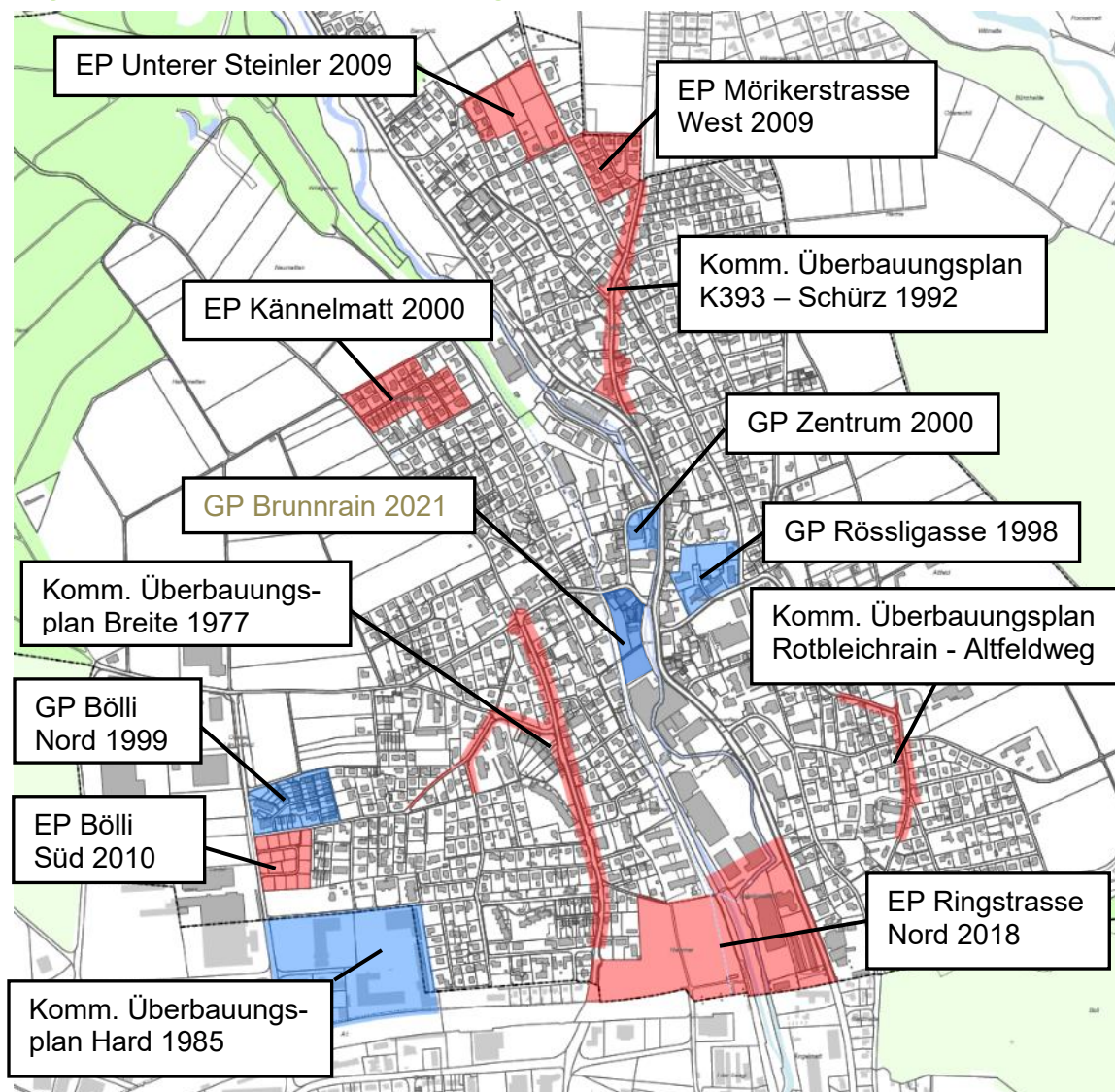


Abbildung 5: Rechtskräftige Sondernutzungspläne

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 Staufbergstrasse sowie in den Gebieten „Bölli“, „Altfeld“ und „Schürz“. Neben der Erweiterung und Verdichtung des Siedlungsgebietes begann um 1970 auch die Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete im „Lenzhardsfeld“ sowie im Norden an der Wildeggerstrasse.

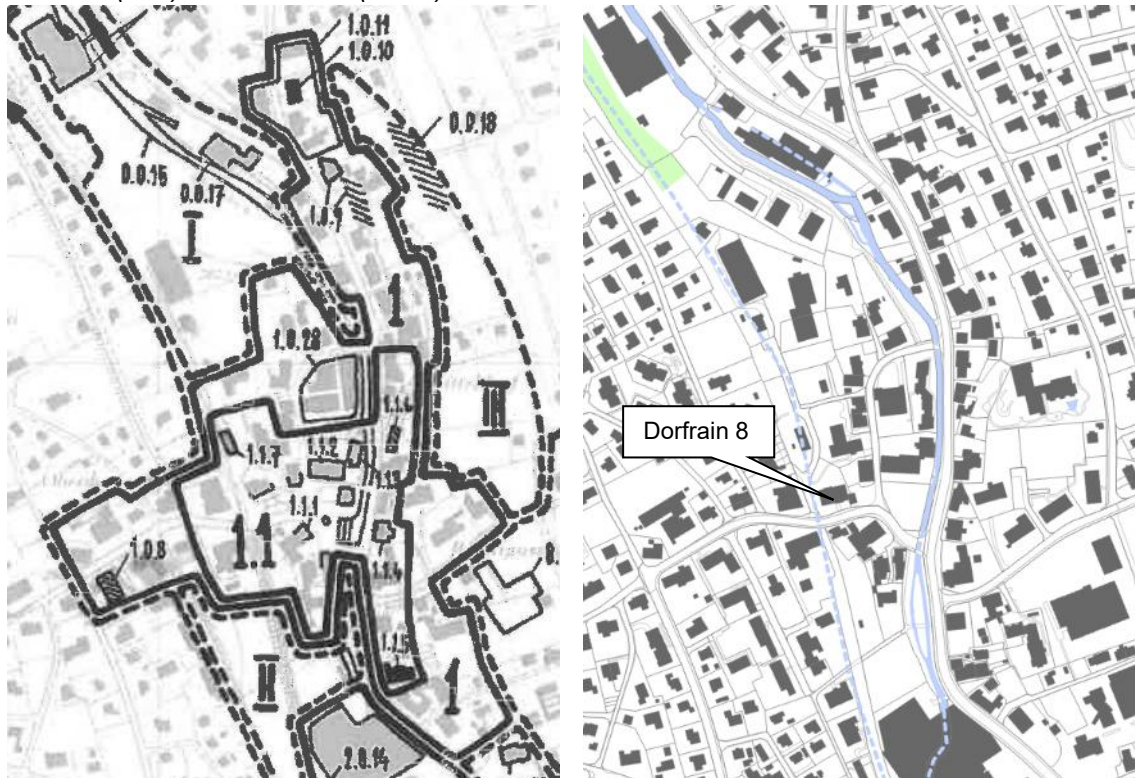


Abbildung 6: Michaeliskarte 1840, Siegfriedkarte 1880, Landeskarten 1955-2012 (agis)

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)

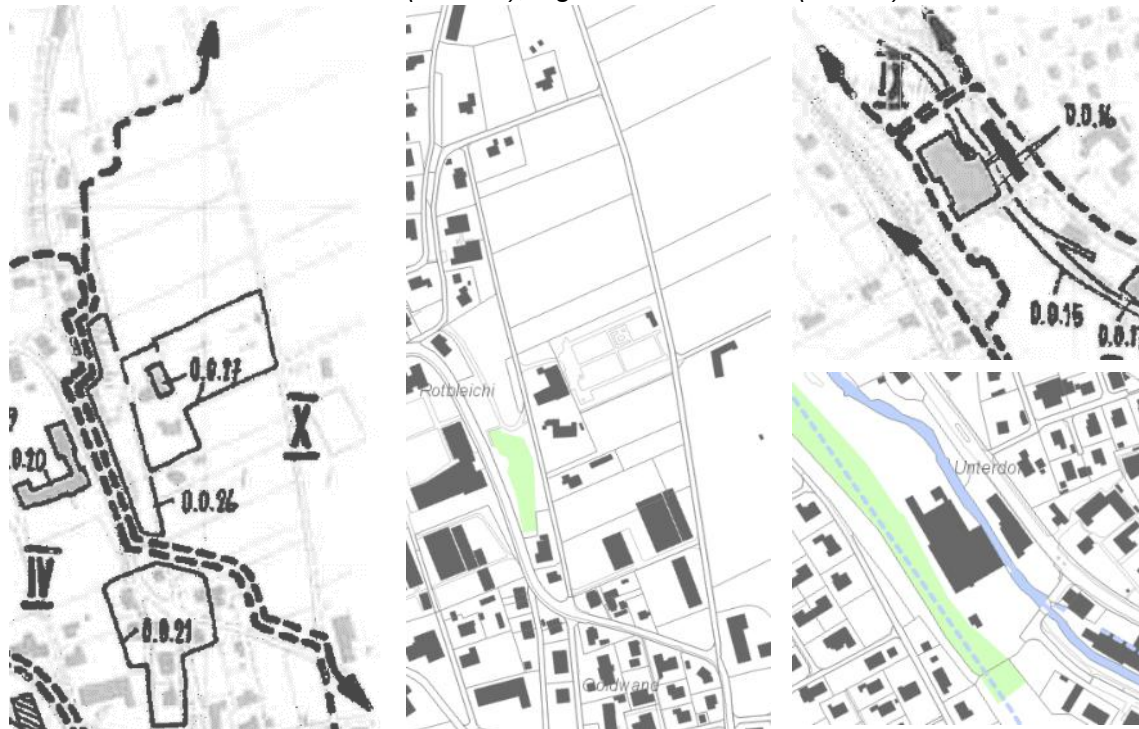


Das südliche Industriegebiet (Hetex-Areal) ist in den letzten Jahren einem starken Wandel bzw. Umstrukturierungen unterworfen. Die ehemaligen industriellen Nutzungen sind mehrheitlich zugunsten von Dienstleistungen gewichen. Zudem wurden mit dem Einzelhandel des täglichen Bedarfs (u.a. Aldi und Voi) 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.

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.

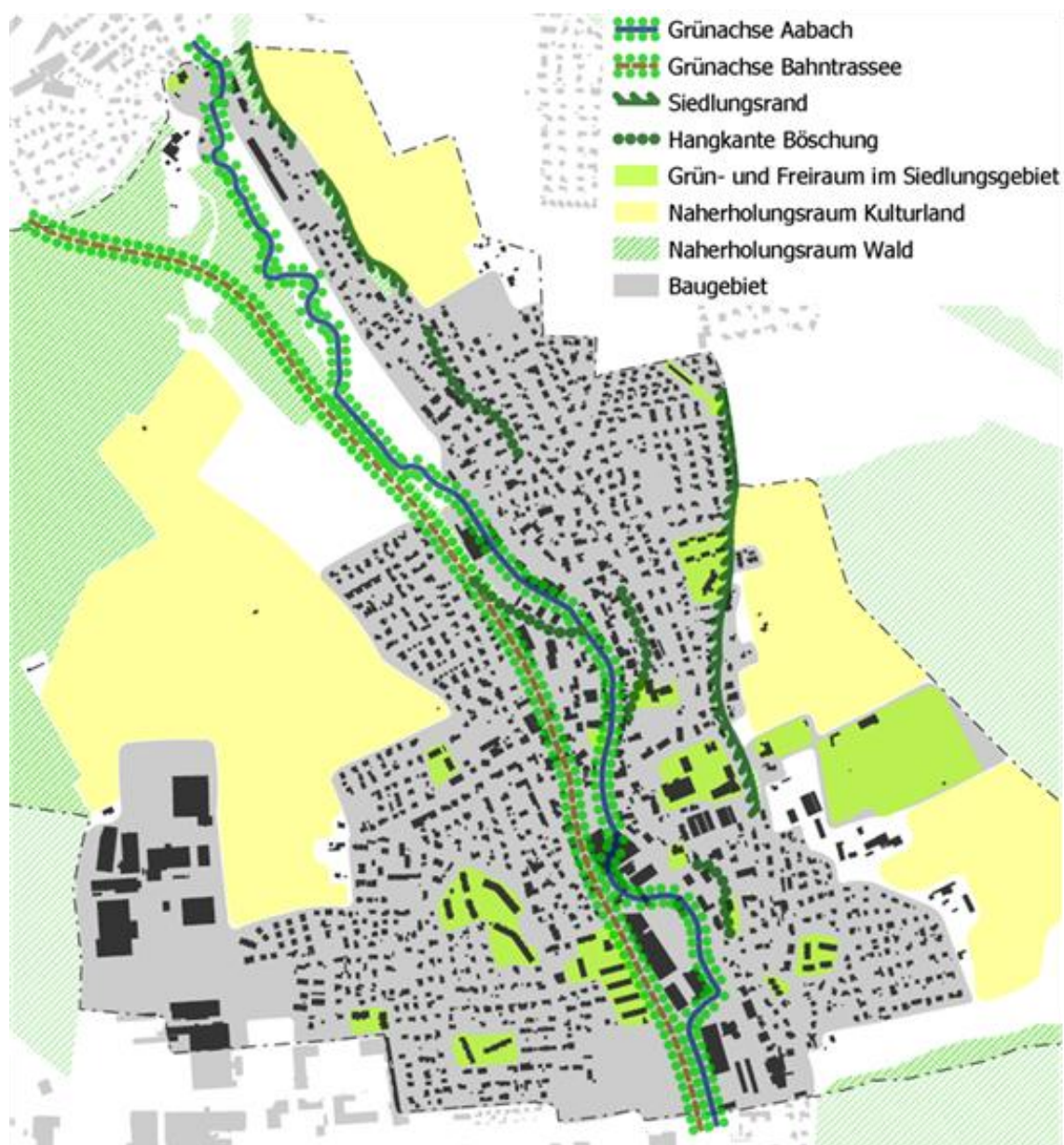


Abbildung 8: Übersicht Grün- und Freiräume

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.

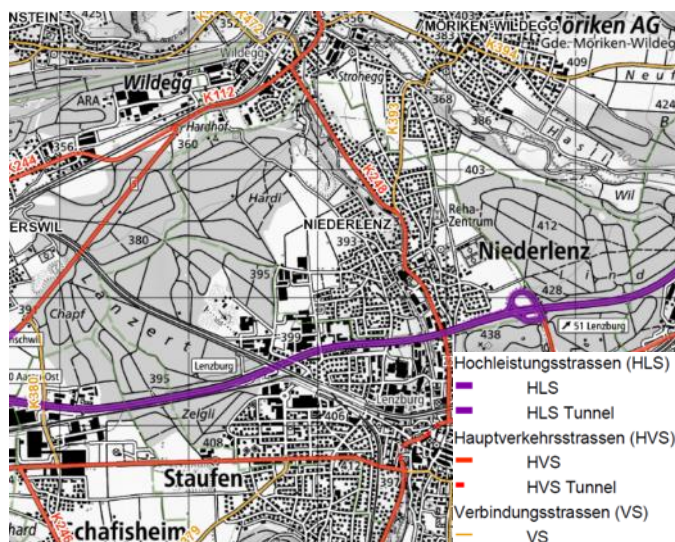


Abbildung 9: Anschluss an Kantons- und Nationalstrassennetz (agis)

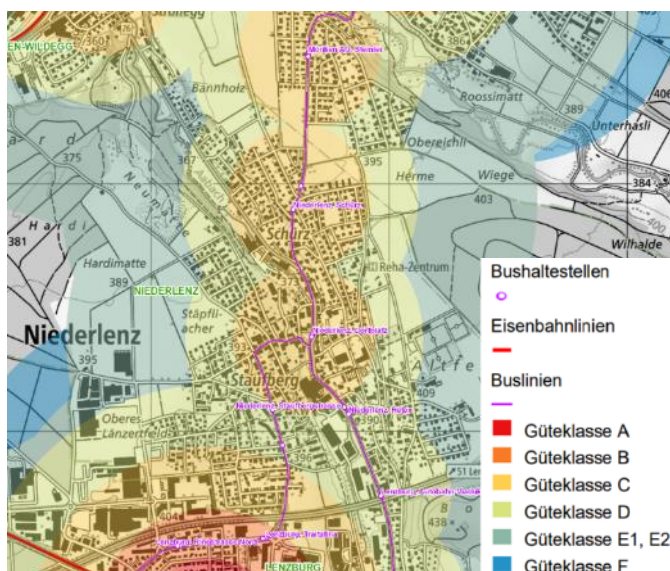


Abbildung 10: Anschluss an öffentlichen Verkehr (agis)



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.

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 „Dürrmatte“, 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 sind. 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.

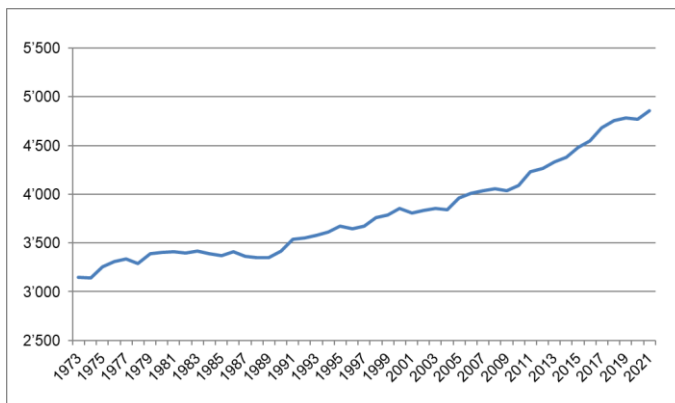


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung 1973 - 2021

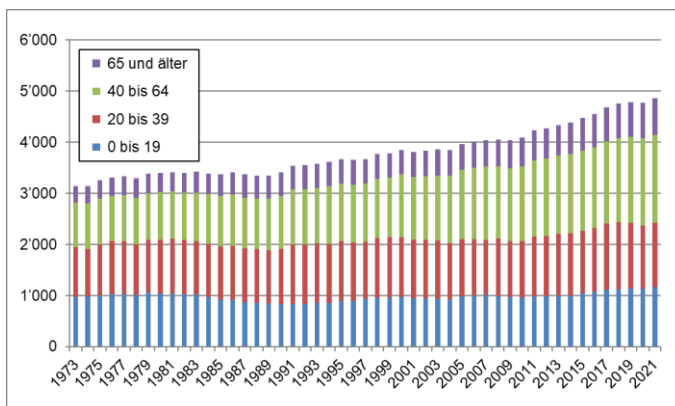


Abbildung 13: Demographische Entwicklung 1973 - 2021

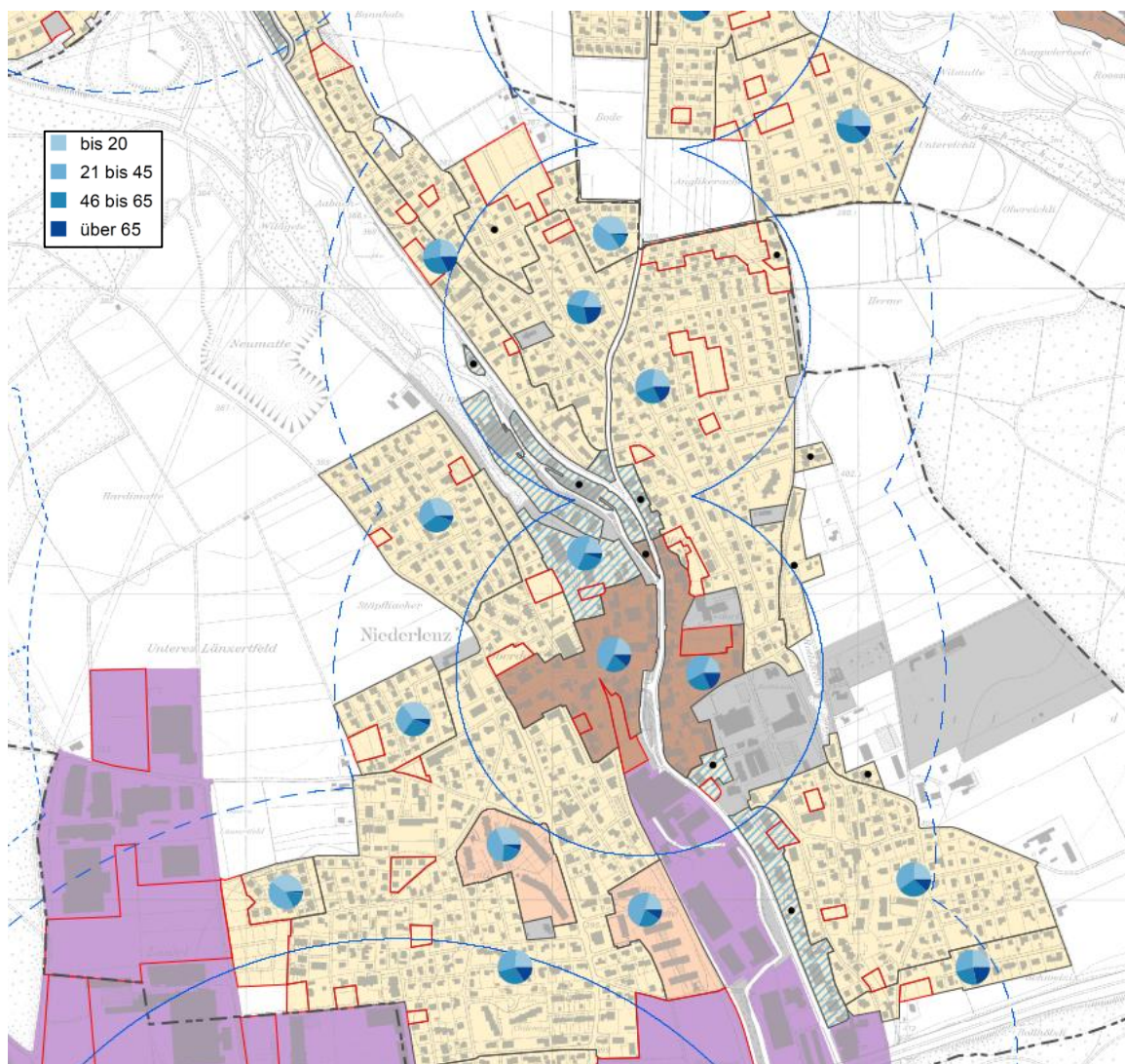


Abbildung 14: Altersstruktur in den überbauten Wohn- und Mischzonen, 06.03.2017 (agis)

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.

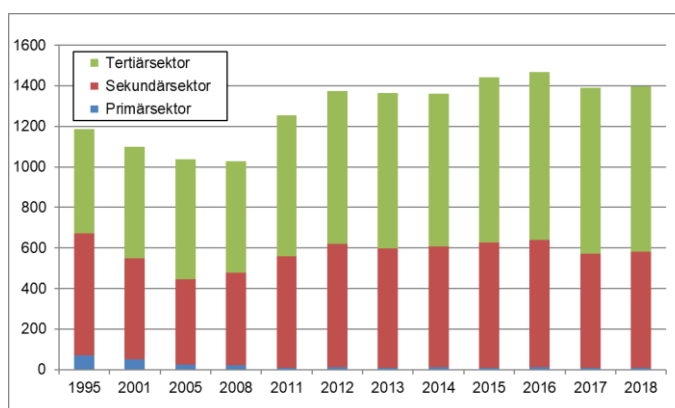


Abbildung 15: Beschäftigungsentwicklung 1995 - 2018

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 Minstdichte 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 Minstdichte 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 Minstdichte 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 m² 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 m² pro Person, wobei die Unterschiede wie auch bei der Wohnzone 3 vor allem in den unterschiedlichen Belegungsdichten begründet sind.

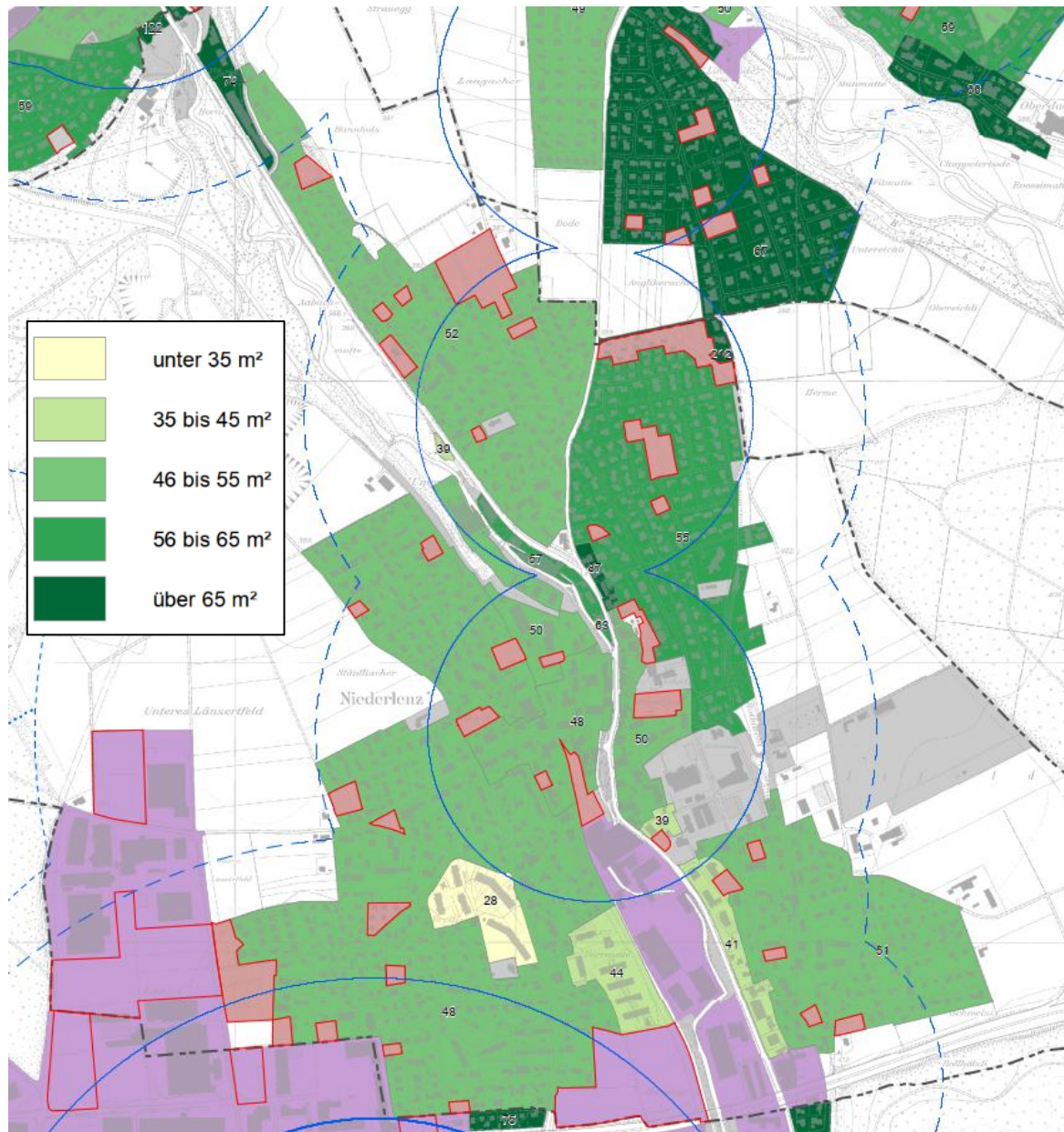


Abbildung 17: Wohnfläche pro Person in den überbauten Wohn- und Mischzonen, 06.03.2017 (agis)

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).

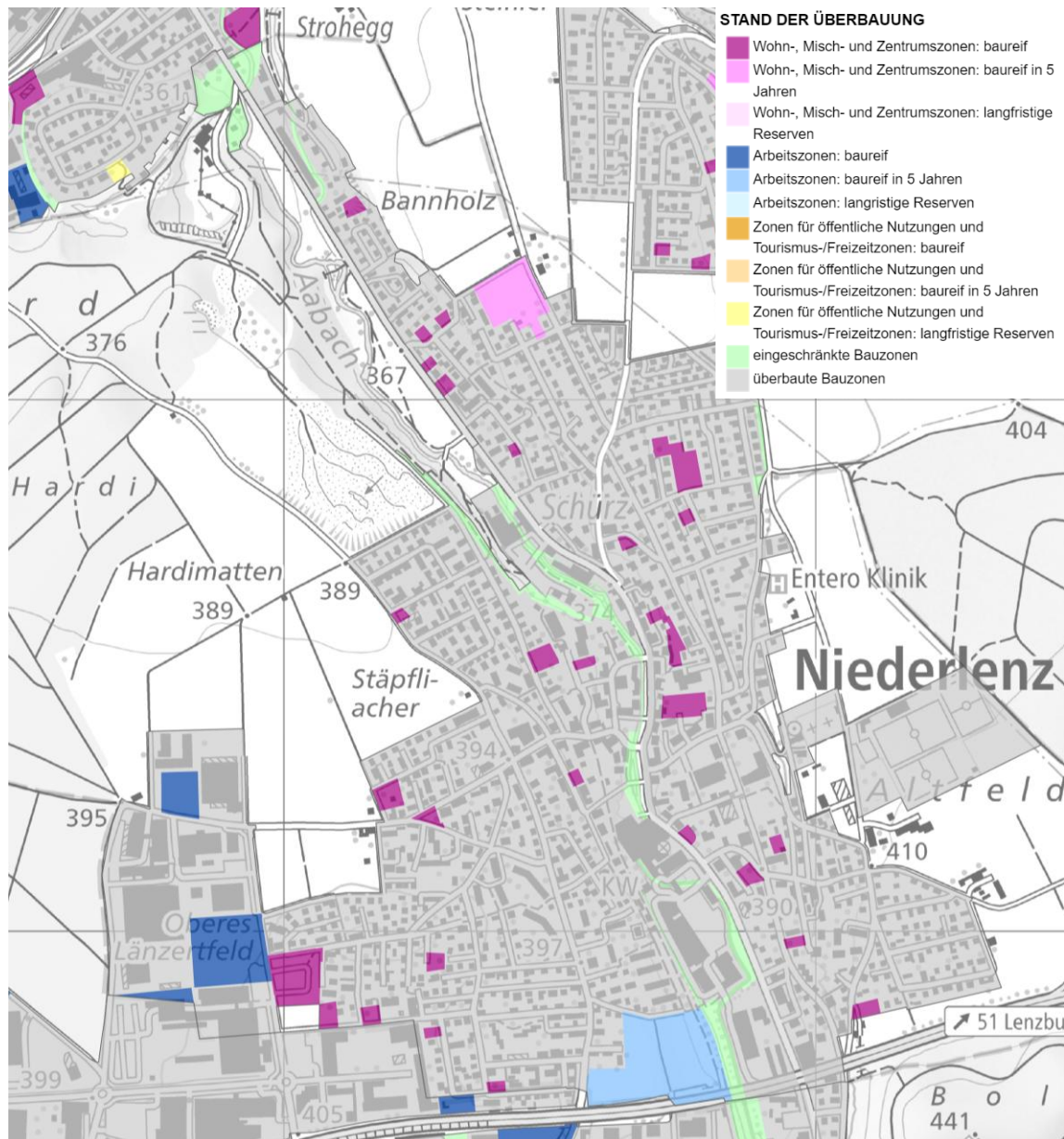


Abbildung 18: Stand der Erschliessung, 18.10.2024 (agis)

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.

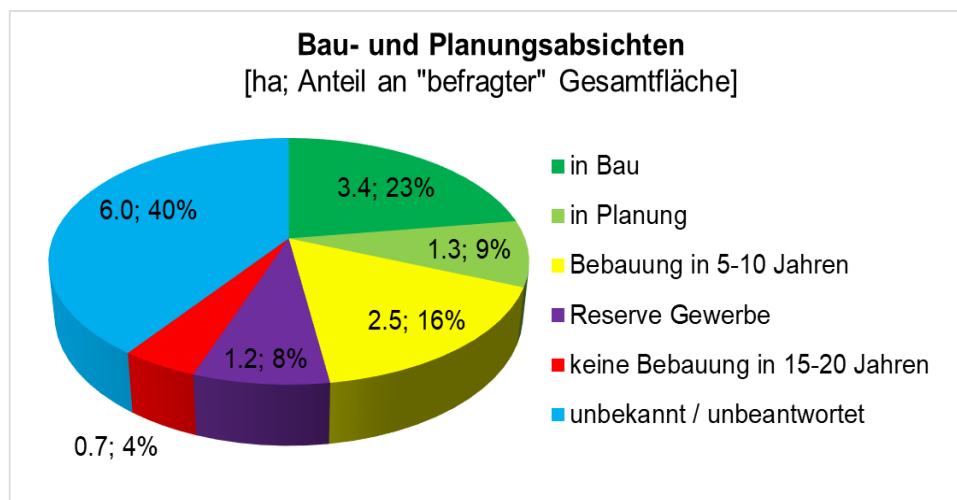


Abbildung 19: Befragungsergebnis

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 Naturschutzzonen 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. Im Rahmen des Wiederaufbaus und Sanierung (Brandfall) sind Auflagen zum Lärmschutz einzuhalten. Nach Fertigstellung des Wiederaufbaus werden die Lärmemissionen der Kunststoffabrik gemessen und kontrolliert und allfällige Massnahmen zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften durchgesetzt. Künftig wird es keine Ausrichtung der lärm erzeugenden Anlagen auf die Gebiete „Bölli Nord“ und „Bölli Süd“ mehr geben zudem werden die Hauptwohnseiten in diesen Gebieten von der Arbeitszone abgewandt angeordnet. 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 Anlagegrenzwert 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_u. 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.

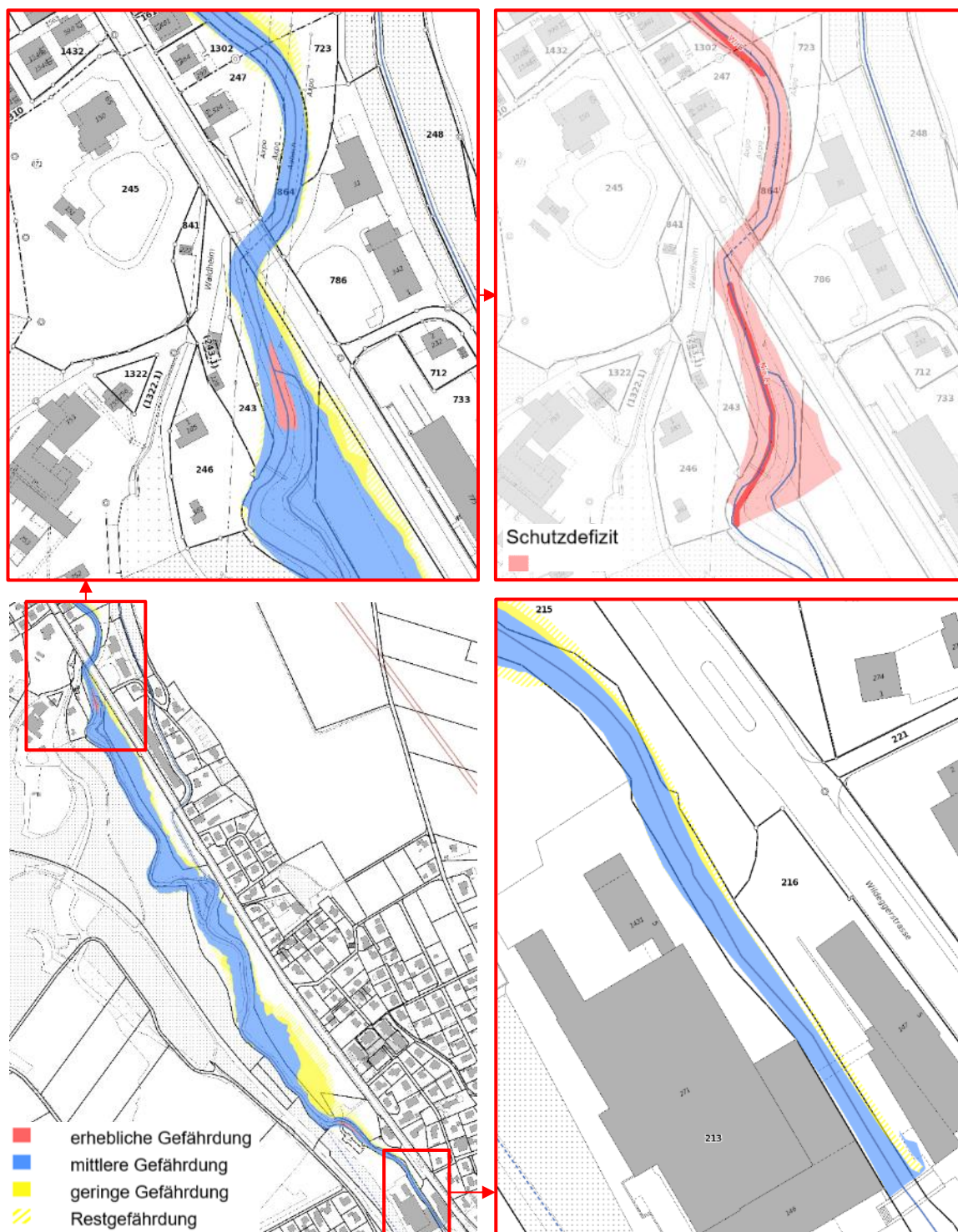


Abbildung 20: Ausschnitte Gefahrenkarte Hochwasser und Schutzdefizitkarte (agis)

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.

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 Traitaflina (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.

4.1.1 Arbeitsplatzzonen und Nutzungen mit mittlerem und 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 Richtplankapitels 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

Nutzungsplanung			
	Kern- und Zentrumsgebiete in Kernstädten, Urbanen Entwicklungsräumen und Ländlichen Zentren	ESP mit Vorrangnutzung PN und GFN (RP, S 1.3)	Übrige Gebiete
>1'500 Personenwagenfahrten pro Tag (750 Zu- und 750 Wegfahrten) >300 Parkfeldern > 3'000 m2 Nettoladenfläche	Standorte mit hohem Personenverkehrsaufkommen (PG A Bst. a)	Grundzonierung genügt	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich
mehr als 200 Fahrten (100 Zu- und 100 Wegfahrten) von Lastwagen (schwere Nutzfahrzeuge) und Lieferwagen pro Tag	Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen (PG A Bst. b)	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich	
Nettoladenfläche zwischen 500m2 und 3'000m2	Mittelgrosse Verkaufsnutzungen (PA 3.1)	Grundzonierung genügt	Konkrete Aussage in Zonenvorschrift erforderlich
	Kleine Verkaufsnutzungen (Verkaufsfläche < 500 m²)	Grundzonierung genügt	

Standortbezeichnung notwendig

Abbildung 22: Richtplankapitel S 3.1: Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse 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 23). Damit würde das Gebiet besser erschlossen, insbesondere das Teilgebiet "Hammermatte" in der Gemeinde Niederlenz.

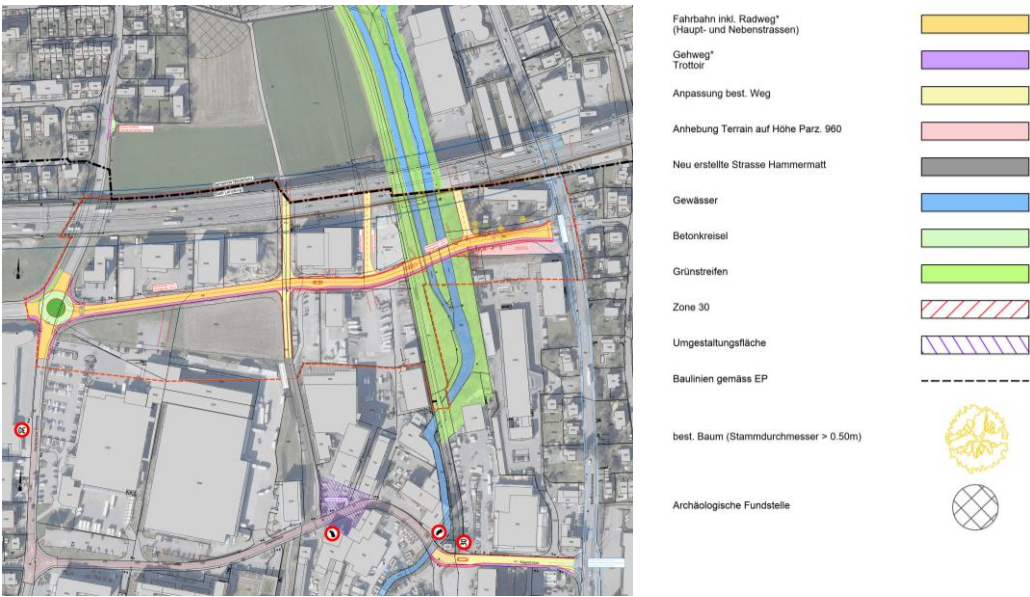


Abbildung 23: Variante Ausbau Ringstrasse, Verkehrskonzept Lenzburg Nord, 29.04.2020, Quelle: Porta Ingenieure AG

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.

Lenzhard und Hammer (inkl. Fabrikmatte und P. 725):

Die Gebiete Lenzhard und Hammer bzw. 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.

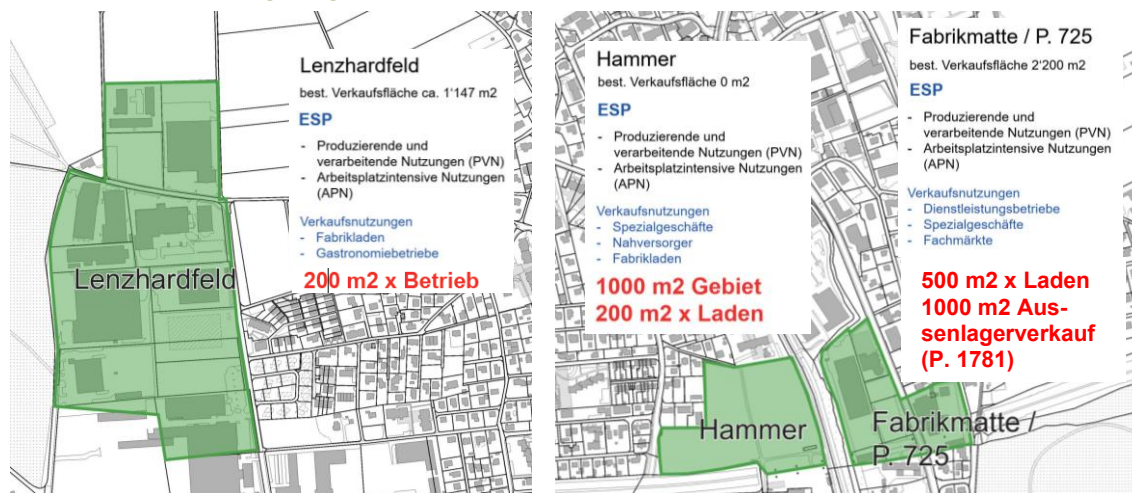


Abbildung 24: Verkaufsnutzungen im Gebiet Lenzhardfeld, Hammer, Fabrikmatte und P. 725

Im Gebiet Lenzhardfeld wurden aufgrund einer Besprechung (im Rahmen der abschliessenden kantonalen Vorprüfung) mit Vertretern der Abteilung Raumentwicklung am 27.08.2025 pro Betrieb maximal bis zu 200 m² Verkaufsnutzungen festgelegt. Kunden- und publikumsintensive Nutzungen sind in dem Gebiet nicht zulässig, da sie zu einem hohen Verkehrsaufkommen führen. Fabrikladen und Gastronomiebetriebe sind jedoch zugelassen.

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 in Lenzburg aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung und Visibilität besonders für Geschäfte mit motorisierter Kundschaft geeignet. Das Teilgebiet Hammermatte bzw. Hammer 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.

Da das Gebiet Hammer zusammen mit Fabrikmatte und P. 725 im Richtplan als ESP ausgewiesen sind und Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN) nicht zulässig sind, wurden für das Gebiet Hammer maximal 1'000 m² Verkaufsflächen für das gesamte Gebiet und maximal bis zu 200 m² Verkaufsfläche pro Betrieb festgelegt.

Für das Gebiet Fabrikmatte sowie für die P. 725 gilt die Grundnutzung der Arbeitszonen AI und AII von maximal 500 m² Verkaufsfläche.

Für die Parzelle Nr. 1781 ist zudem ein Aussenlagerverkauf von Motorfahrzeugen von maximal 1'000 m² Verkaufsfläche zulässig. Damit wird der aktuellen Nutzung Rechnung getragen.

Dorfkernzone und Hetex-Areal:

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

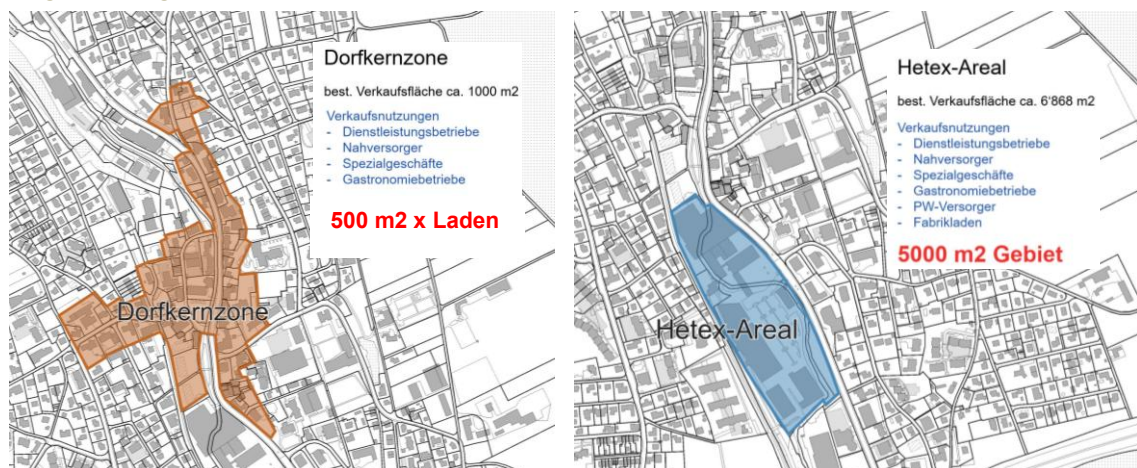


Abbildung 25: Verkaufsnutzungen in der Dorfkernezone und in der Zentrumszone

Die Dorfkernezone von Niederlenz enthält vor allem Verkaufsnutzungen für Dienstleistungen, Nahversorgung, Spezialgeschäfte und Gastronomie. Da die bestehenden Verkaufsnutzungen in der Dorfkernezone 3'000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, gilt die Dorfkernezone als Standort für kleine Verkaufsnutzungen, d.h. das Gebiet hat kein hohes Personenverkehrsaufkommen. Deshalb wurde in der Dorfkernezone 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 26: Verkaufsnutzungen in der Wohn- und Arbeitszone

Basierend auf 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 **damit** die Verkaufsnutzungen nicht mit der Dorfkerzone, der Zentrumszone oder den Arbeitszonen konkurrieren, **wurde eine maximale Verkaufsfläche von bis zu 300 m2 pro Laden bestimmt. Das Gebiet Wildeggerstrasse / Stationsweg bedient den Norden von Niederlenz und konkurriert nicht mit den Nutzungen im Hetex Areal und der Dorfkerzone. Es wurde daher eine maximale Verkaufsfläche von 1'000 m2 für das Gebiet Stampfimatt und im Allgemeinen eine maximale Verkaufsfläche von 300 m2 pro Laden in der BNO festgelegt.**

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 Fabrikmaten 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.

Gebiet	Parzellen Nr.	Anpassung	Fläche [m ²]	Ausschnitt Änderungsplan
Bäumlimatt	731, 732	von G in W2B	57	
Oberdorf	84	von W2 in D	108	

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.

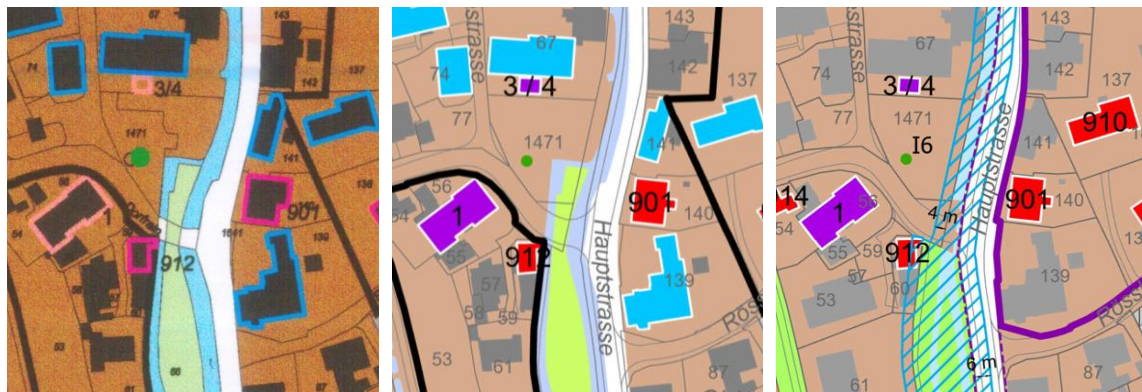


Abbildung 27: Anpassungen im Dorfkern aufgrund geänderter Situation Aabach, Kantonsstrasse
(links: BZKLP 2007, Mitte: Aufarbeitung BZKLP, rechts: Entwurf BZKLP)

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 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** 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 Stadt Lenzburg auf Schulraum für eine neue HPS (Heilpädagogische Sonderschule), die im Bereich des BBZ (Berufsbildungszentrum) - Gartenbauschule - angesiedelt werden soll, wurde eine mögliche Umzonung der Parzellen 117 und 119 von OeBA zu WA3 noch offengelassen. Inzwischen ist klar, dass dieser Antrag von der Stadt Lenzburg nicht mehr weiterverfolgt wird. Eine allfällige Umzonung im Bereich Gartenbauschule muss deshalb später in einer Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplanes erfolgen und als Pendezenz der vorliegenden Gesamtrevision bezeichnet werden.

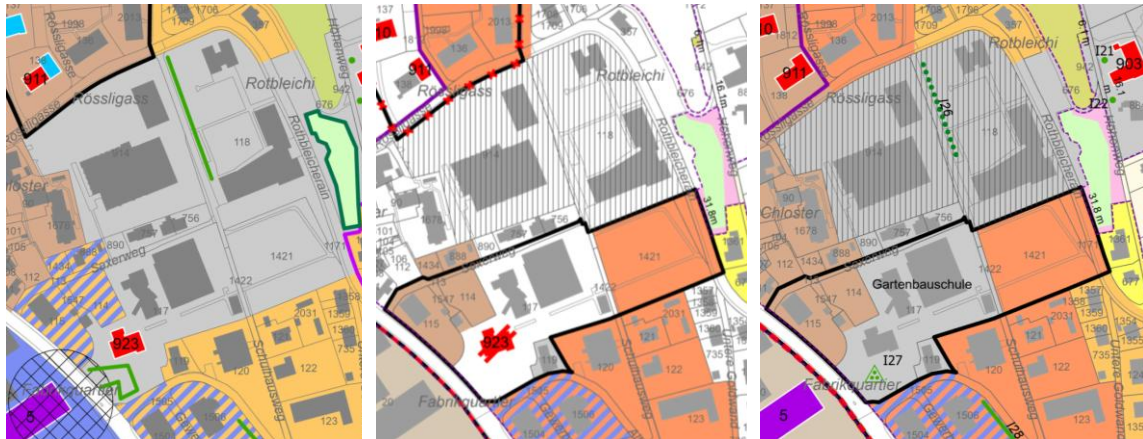


Abbildung 28: Umzonungen Gartenbauschule
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

4.2.1.2 Dorfkern

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.

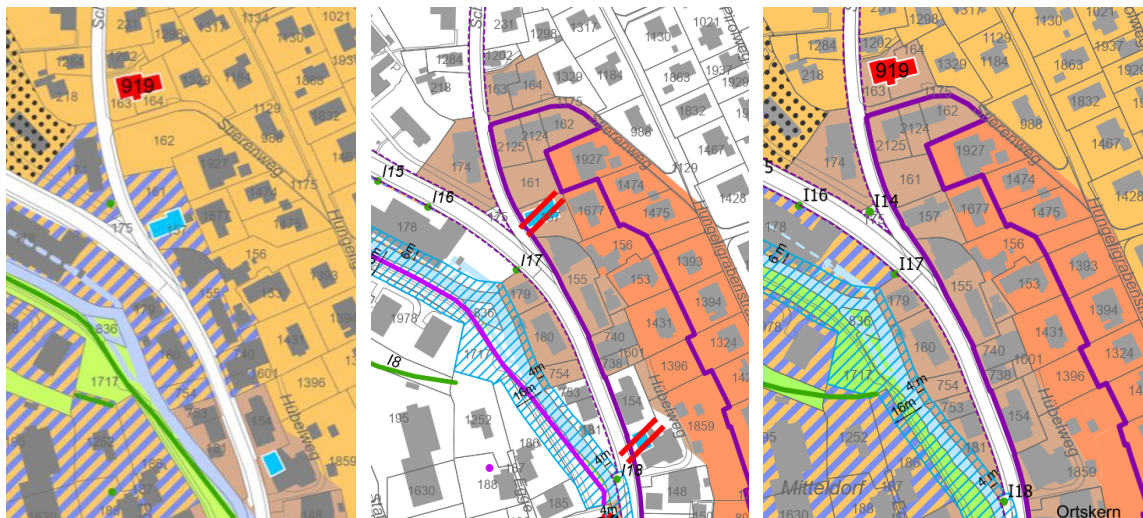


Abbildung 29: Umzonung Abzweigung Schürz
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

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 aufgezont.



Abbildung 30: Aufzoning 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 31: Umzonungen Rössligasse / Chloster
(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 32: Aufzonungen Stauffbergstrasse
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Die Parzellen östlich des Neugrabenwegs lagen bisher in der Dorfkernzone. 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.

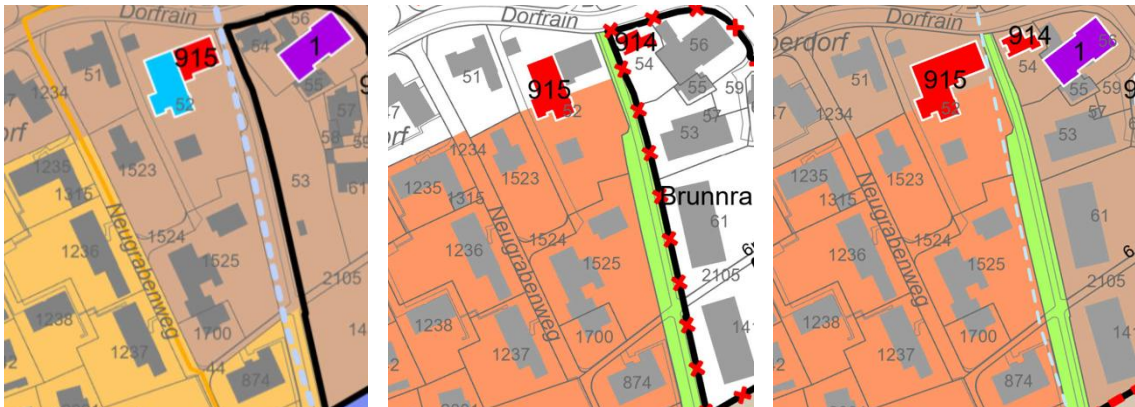


Abbildung 33: Umzonung Neugrabenweg
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

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



Abbildung 34: Aufzoning Schulhausweg
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

Durch die Aufzonungen 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.

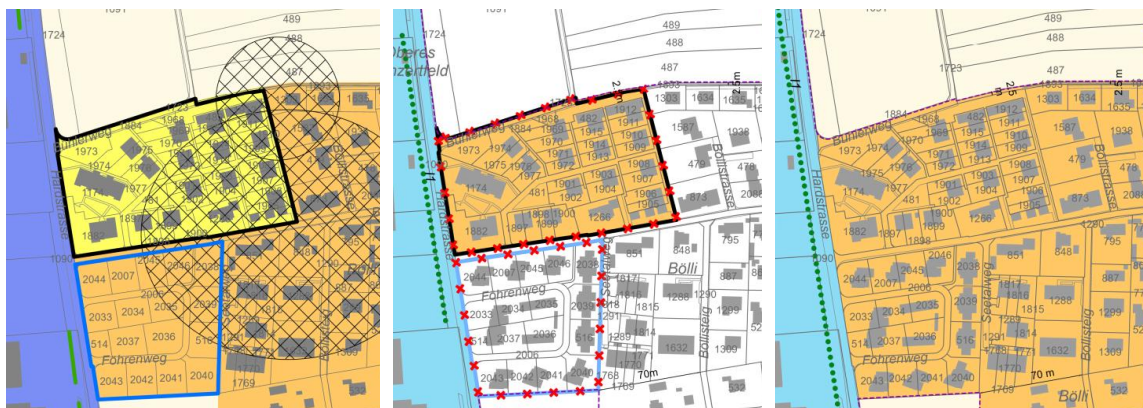


Abbildung 35: Umzonung Neugrabenweg
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

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 36: 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 37: 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 Wildegge 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 m².

Die Umzonung von Grünzone in WA3 ist grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig. Mit einer Fläche von 66 m² handelt es sich allerdings vermutlich um einen Bagatellfall gemäss § 1 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV) (siehe auch Kapitel 4.10).



Abbildung 38: 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 39: 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 m² zulässig. Gemäss Richtplan (Kapitel S 3.1) gelten Gebiete mit Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche von über 3'000 m² 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.

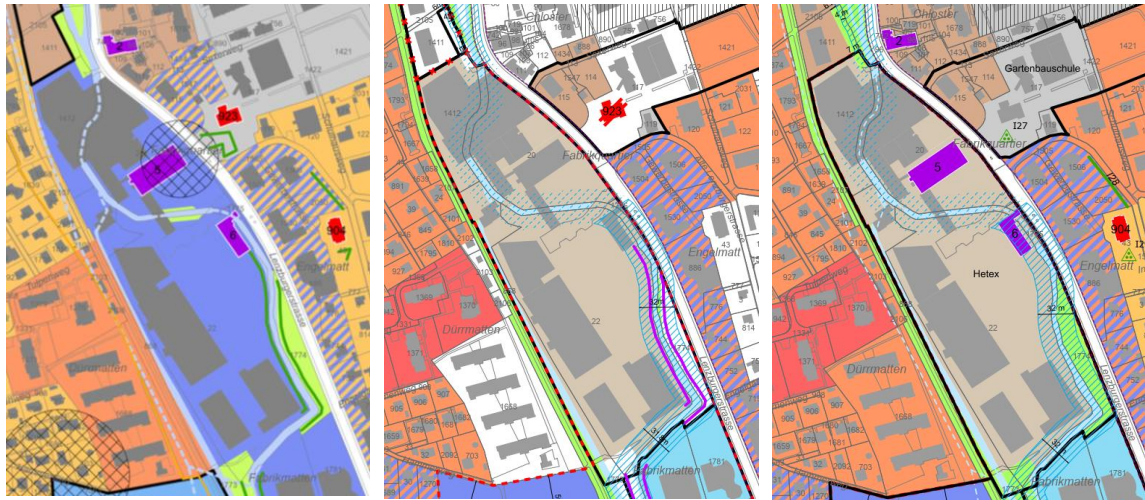


Abbildung 40: Umzonungen Hetex-Areal
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

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.

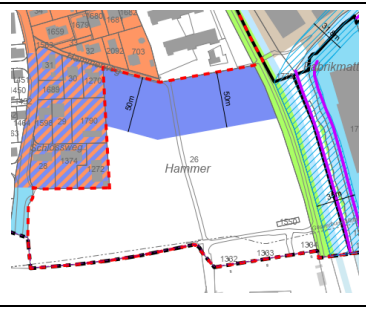


Abbildung 41: Umzonung Gebiet „Hammer“
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

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.	
Fabrikmat- ten, Parz. Nr. 725	Aufgrund der Autobahn sowie der Kantonsstrasse und da kein reines Wohngebiet angrenzt, wird das Gebiet „Fabrikmat- ten“ 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).

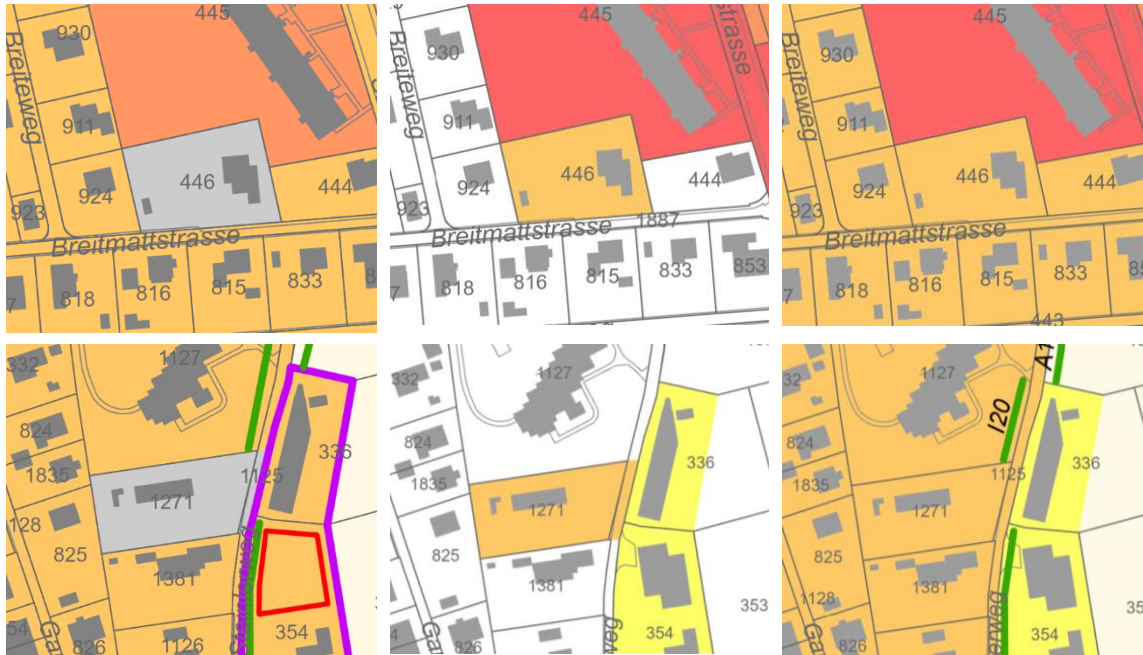


Abbildung 42: Umzonung Parzellen Nrn. 446 und 1271
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

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 43: 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 m²), 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).

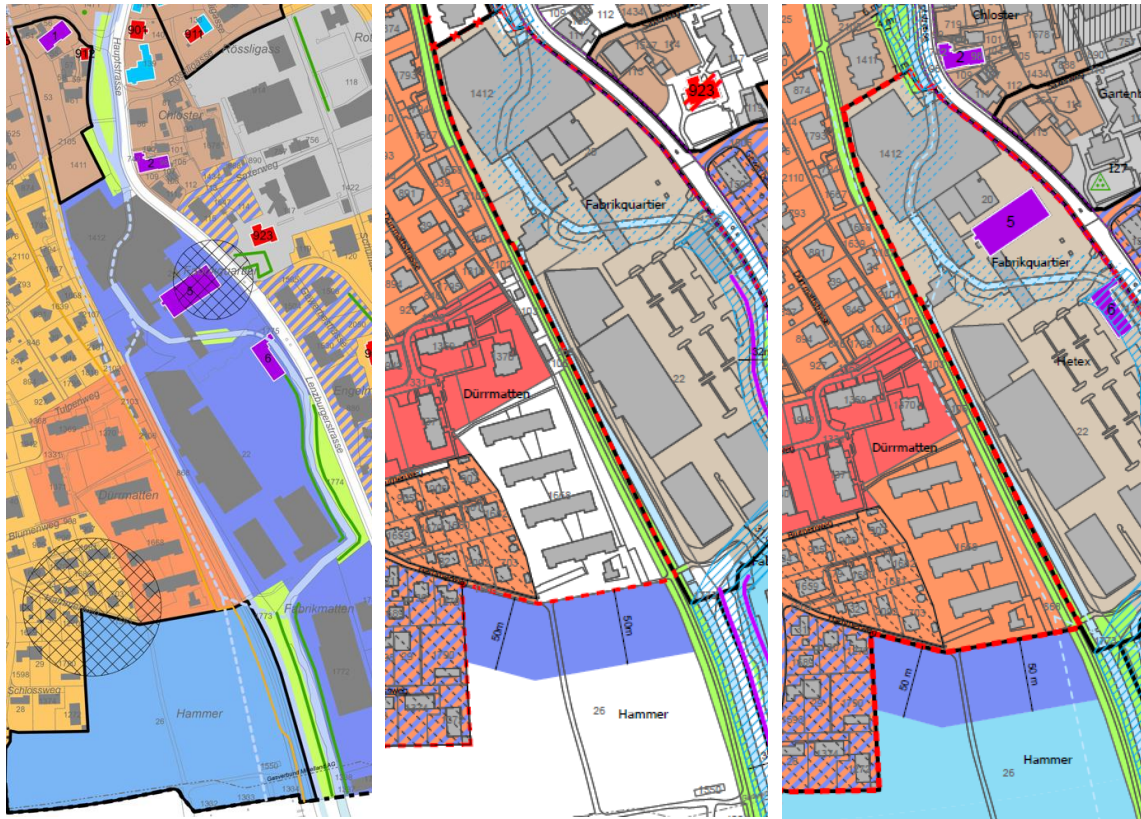


Abbildung 44: Neue Grünzone ehem. Bahntrasse; Aufhebung Grünzone im Hetex-Areal (rot)
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

4.2.2 Beurteilung Auswirkung neue USG und LSV auf Änderungen von Bauzonen

Der Bundesrat setzte per 1. April 2026 eine Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutz-Verordnung (LSV) in Kraft. Art. 24 USG lautet neu wie folgt:

Art. 24 Anforderungen an Bauzonen

- ¹ Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können.
- ² In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.
- ³ In Abweichung der Absätze 1 und 2 können Bauzonen ausgeschieden oder Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:
 - a) daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
 - b) innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
 - c) Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Der Beschluss der Gemeindeversammlung Niederlenz wird nach der Rechtskraft des revidierten USG und der revidierten LSV gefällt. Damit kommen die revidierten Gesetzesvorgaben für Niederlenz zur Anwendung.

Die abschliessende Vorprüfung hatte sich noch nicht auf die damals noch anstehende Revision bezogen.

Gemäss Art. 24 Abs. 2 USG müssen Änderungen der Bauzonen, welche die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Folge hat, auf die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes geprüft werden, um genehmigt werden zu können. Abweichungen sind möglich, wenn Abs. 3 lit. a bis c kumulativ erfüllt werden können.

Nachfolgend werden die Auswirkung der neuen USG und LSV auf die Änderungen der Bauzonen in der Gemeinde Niederlenz beurteilt, welche die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Folge hat.

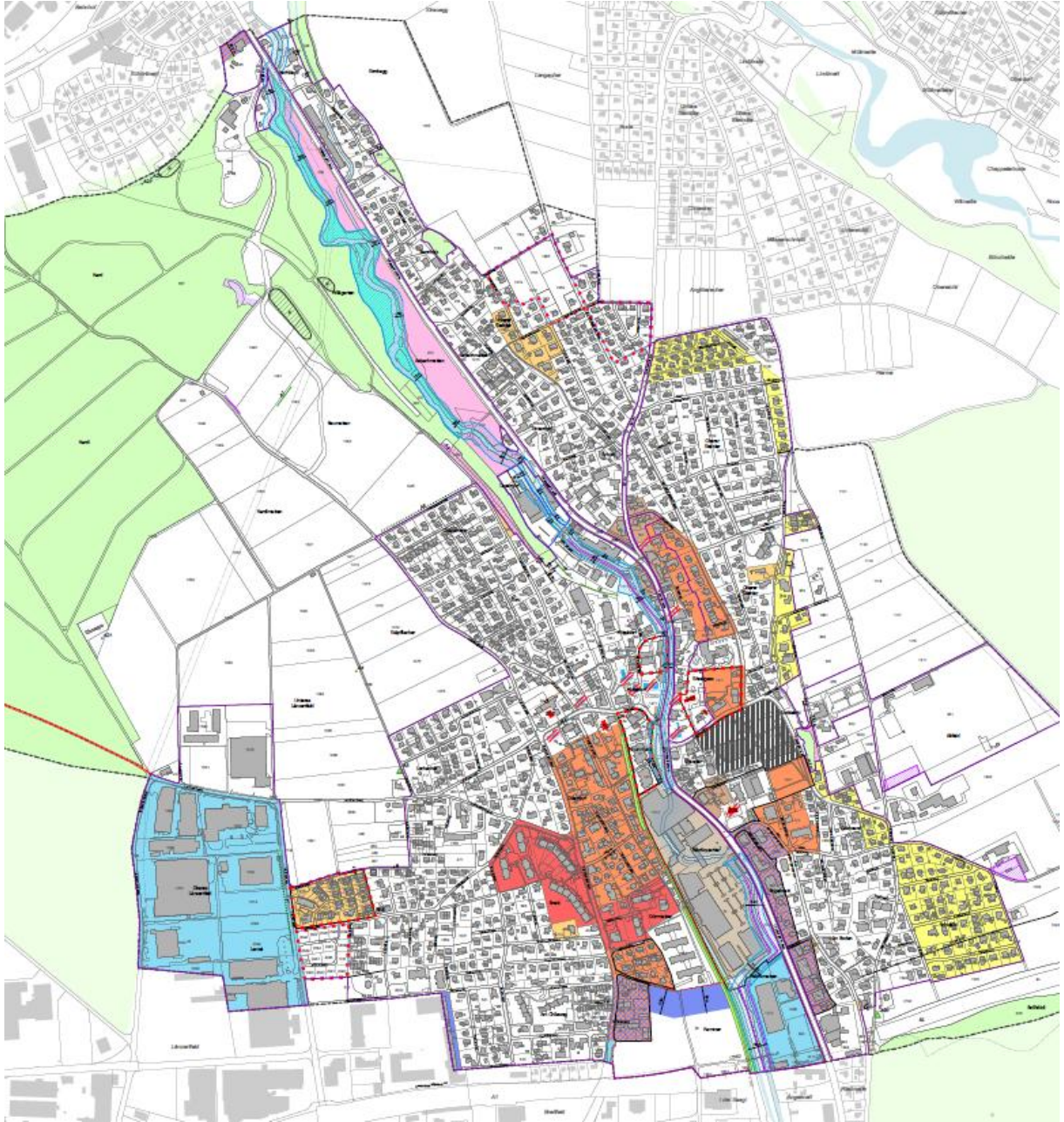


Abbildung 45: Ausschnitt Änderungsplan BZKLP

4.2.2.1 Hetexareal

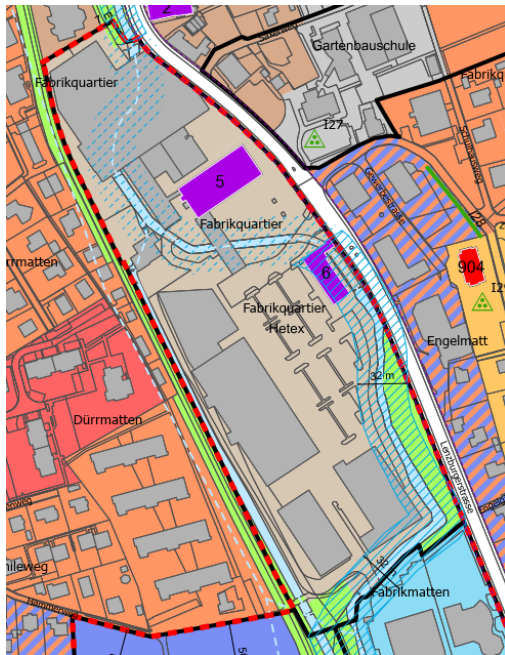


Abbildung 46: Umsetzung im BZKLP

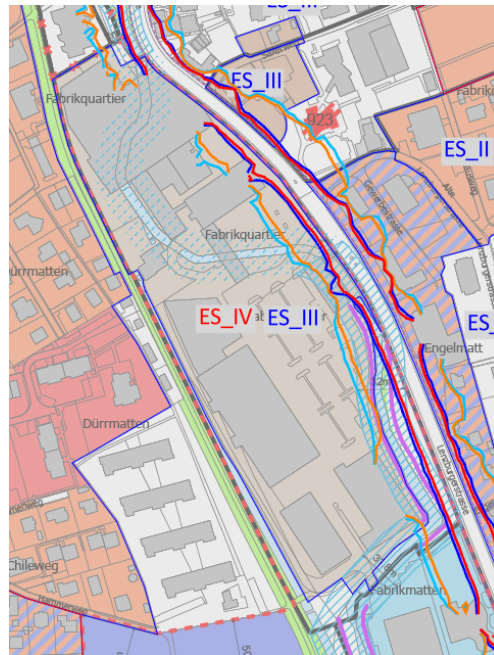


Abbildung 47: Lärmsituation

Schaffung zusätzlicher Wohnraum:	Umzonung von Arbeitszone 1 (A1) in Zentrumszone (Z), überlagert mit Perimeter qualifiziertem Dialogverfahren und Gestaltungsplanpflicht Richtwerte: Gesamthöhe 18m, AZ von min. 0.8 – max. 1.5, mind. Anteil Wohnen 40 % und mind. Anteil Arbeiten 40%
Beurteilung	Immissionsgrenzwerte IGW ES III in erster Bautiefe nicht überall sicher eingehalten. Abweichungen sind möglich, wenn Abs. 3 lit. a bis c kumulativ erfüllt werden können. Massnahmen in BNO für Zielvorgaben in erforderlich in Bestimmungen für Zentrumszone, Test- und Gestaltungsplanverfahren.
Massnahmen in BNO	- Lärmvorschriften GP Hetex, 7 Abs. 1 BNO, Ergänzung lit. d) – f) d) <i>Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen ist sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Kantonsstrasse K248 eine Gesamtdämpfung von mindestens 13 dB(A) erreicht wird.</i> e) <i>Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden.</i> f) <i>Damit Ausnahmen gemäss lit. e gewährt werden können, ist ein lärmabgewandter Freiraum in der Grösse von 8 m2 (Richtwert) pro betroffenem Bewohner bzw. Bewohnerin zu erstellen.</i> - Lärmvorschriften Zentrumszone § 12 Abs. 5 BNO, Ergänzung Spiegelstriche 8 - 10 - <i>Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen ist sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von</i>

	<i>lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Kantonsstrasse K248 eine Gesamtdämpfung von mindestens 13 dB(A) erreicht wird.</i> - <i>Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden.</i> - <i>Damit Ausnahmen gemäss Spiegelstrich 9 gewährt werden können, ist ein lärmabgewandter Freiraum in der Grösse von 8 m² (Richtwert) pro betroffenem Bewohner bzw. Bewohnerin zu erstellen.</i>
Fazit	Anforderungen von Art. 24 Abs. 3 lit. a.-c. USG werden durch Massnahmen mit Bestimmungen in der BNO für die Zentrumszone und das Test- und Gestaltungsplanverfahren sichergestellt.

4.2.2.2 Gartenbauschule

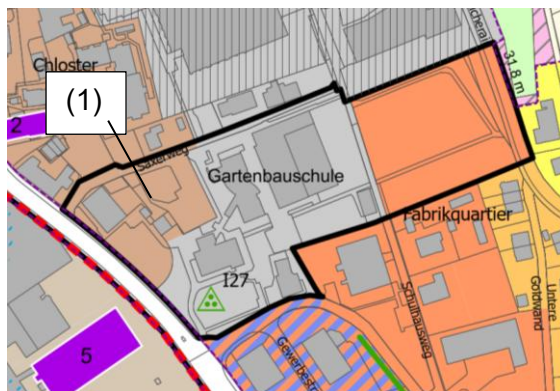


Abbildung 48: Umsetzung im BZKLP

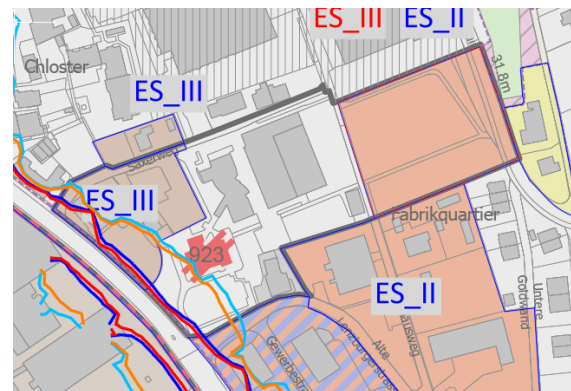


Abbildung 49: Lärmsituation

Schaffung zusätzlicher Wohnraum:	Umzonung von Wohnzone 2 (W2), Wohn- und Arbeitszone (WA) und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in neu den Zonen Dorfkernzone (D), OeBA und der Wohnzone 3 (W3); überlagert mit Gestaltungsplanpflicht AZ Dorfzone 0.7, Wohnzone W3 0.65
Beurteilung	In der zweiten Bautiefe können die Immissionsgrenzwerte IGW ES II problemlos eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der ES III in erster Bautiefe können nicht überall sicher eingehalten werden. Abweichungen sind möglich, wenn Abs. 3 lit. a bis c kumulativ erfüllt werden können. Massnahmen in BNO für Zielvorgaben in Bestimmungen für das Gestaltungsplanverfahren erforderlich.
Massnahmen in BNO	- Lärmvorschriften GP Gartenbauschule § 6 Abs. 1 BNO, Ergänzung lit. e) – g) e) <i>Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen ist sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Kantonsstrasse K248 eine Gesamtdämpfung von mindestens 13 dB(A) erreicht wird.</i> f) <i>Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden.</i>

	<i>g) Damit Ausnahmen gemäss lit. f gewährt werden können, ist ein lärmabgewandter Freiraum in der Grösse von 8 m2 (Richtwert) pro betroffenem Bewohner bzw. Bewohnerin zu erstellen.</i>
Fazit	Anforderungen von Art. 24 Abs. 3 lit. a.-c. USG werden durch Massnahmen mit Bestimmungen in der BNO für das Gebiet Gartenbauschule im Gestaltungsplanverfahren sichergestellt.

4.2.2.3 Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“

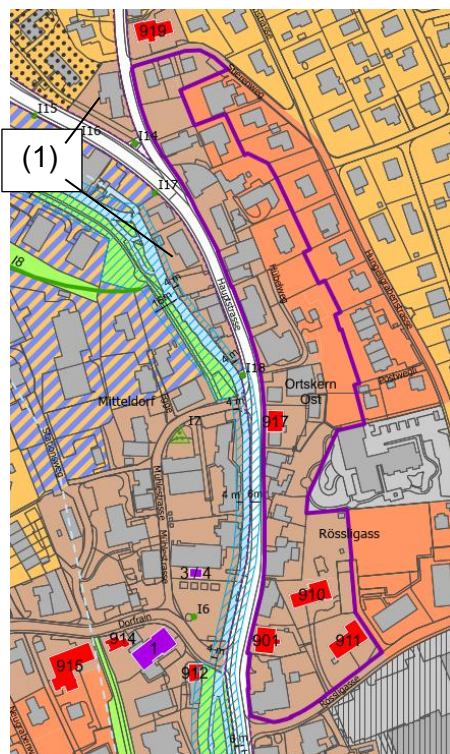


Abbildung 50: Umsetzung im BZKLP

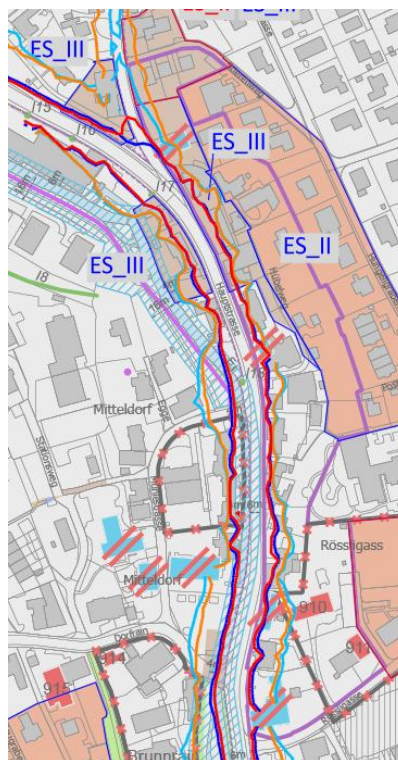


Abbildung 51: Abhandlung Arbeitspapier Lärm

Schaffung zusätzlicher Wohnraum:	Umzonung von Wohnzone 2 (W2), Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) in Dorfkernezone (D) und Wohnzone 3 (W3); überlagert mit Zone „Ortskern Ost“ AZ Dorfzone 0.7, Wohnzone W3 0.65
Beurteilung	In der zweiten Bautiefe können die Immissionsgrenzwerte IGW ES II problemlos eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der ES III in erster Bautiefe sind zwar nicht überall sicher eingehalten. Die Parzellen 174, 179-181, 753, 754 (1) befinden sich auf der westlichen und nördlichen Seite der Kreuzung der Kantonsstrassen. Ihr Fussabdruck ist zu klein, um mehr Wohnraum zu schaffen. Das östliche Gebiet wird im Masterplan Kernzone Ost behandelt, welche die Entwicklungsziele festgehalten werde. Die Zielvorgaben werden im §4 BNO festgelegt. Es stehen hier die Erschliessung, der Ortsbildschutz und Strassenraumcharakter im Vordergrund. Aufgrund des bestehenden Fussabdruckes kann dort kaum zusätzlicher Wohnraum generiert werden. Mehr Wohnnutzung mittels allfälliger Neubauten sind daher grösstenteils im rückwärtigen Raum (zweite Bautiefe). Zudem ist in

	der Nähe zur Schule und Sportanlagen sowie dem Aabach genügend zugänglicher Freiraum vorhanden.
Massnahmen in BNO	Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.
Fazit	Es sind keine Massnahmen in der BNO erforderlich, da die Immissionsgrenzwerte entweder eingehalten werden können (zweite Bautiefe) oder aufgrund der örtlichen Situation (Fussabdruck ist zu klein und Zielvorgaben Gebiet „Ortskern Ost“ mit Schwerpunkt Erschliessung und Ortsbildschutz) kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

4.2.2.4 Weitere Umzonungen

Umzonung Gebiete Rössligasse und Schulhausweg zu W3

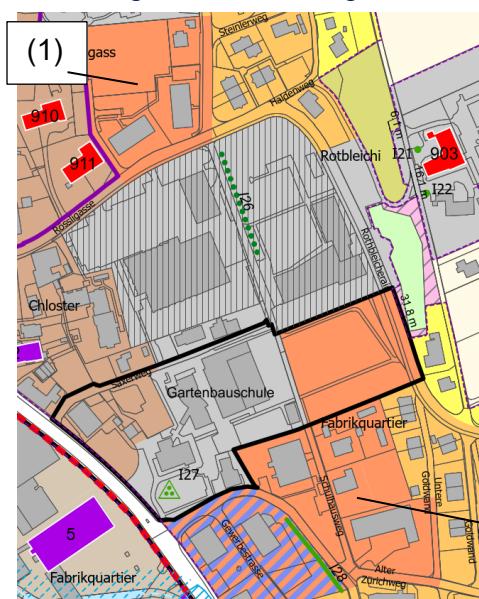


Abbildung 52: Umsetzung im BZKLP

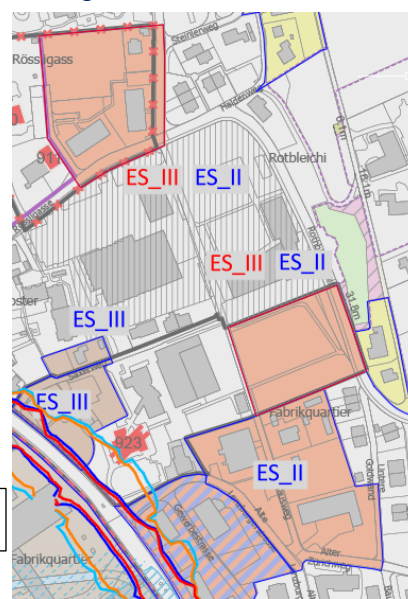


Abbildung 53: Abhandlung Arbeitspapier Lärm

Schaffung zusätzlicher Wohnraum:	Das Umzonungsgebiet Rössligasse (1) wurde von Dorfkerzone zu W3 umgezont. Das Gebiet Schulhausstrasse (2) war ehemals der Wohnzone 2 zugeteilt. AZ Wohnzone W3 0.65; Möglichkeit mehr Wohnnutzung durch die Erhöhung der AZ gegeben.
Beurteilung	Beide Gebiete befinden sich in der zweiten Bautiefe mit genügend grossem Abstand zur Kantonsstrasse. Die Immissionsgrenzwerte IGW ES II können problemlos eingehalten werden.
Massnahmen in BNO	Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.
Fazit	Es sind keine Massnahmen in der BNO erforderlich, da die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können (zweite Bautiefe).

Umzonung Gebiet Dürrmatten und Oberdorf zu W3 / W4

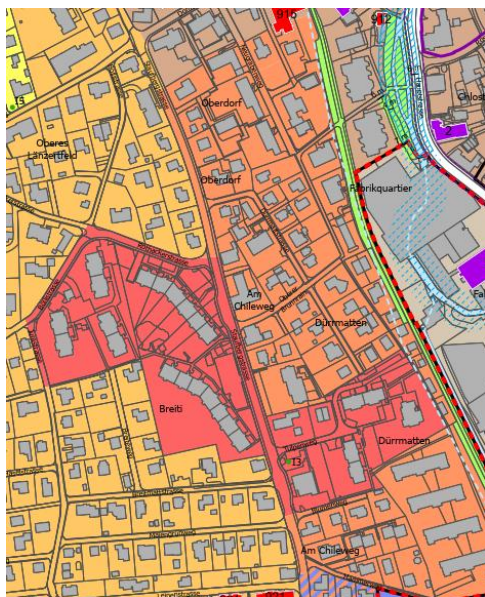


Abbildung 54: Umsetzung im BZKLP

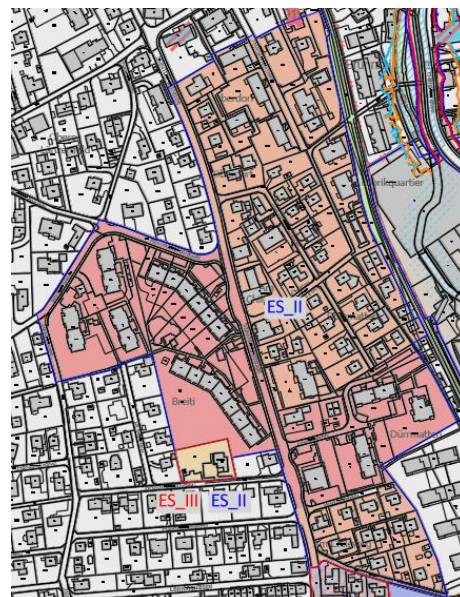


Abbildung 55: Lärmsituation

Schaffung zusätzlicher Wohnraum:	Die ehemalige Wohnzonen 2 und 3 wurden aufgestuft. Zusätzlich wurde ein Teil der Dorfkernzone zu einer Wohnzone 3 umgezont. Umzonung der Parzelle Kindergarten von OeBA in Wohnzone W2. AZ Wohnzone W3 0.65, W4 0.85, Dorfkernzone 0.7; Möglichkeit mehr Wohnnutzung durch die Erhöhung der AZ gegeben
Beurteilung	Beide Gebiete befinden sich in der hinteren Bautiefen mit genügend grossem Abstand zur Kantonsstrasse und zur Autobahn A1. Die Immissionsgrenzwerte IGW ES II können eingehalten werden.
Massnahmen in BNO	Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.
Fazit	Es sind keine Massnahmen in der BNO erforderlich, da die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können (hintere Bautiefen).

Umzonung Gebiet Lenzburgerstrasse (Bereich Engelmatt) von WA zu WA3

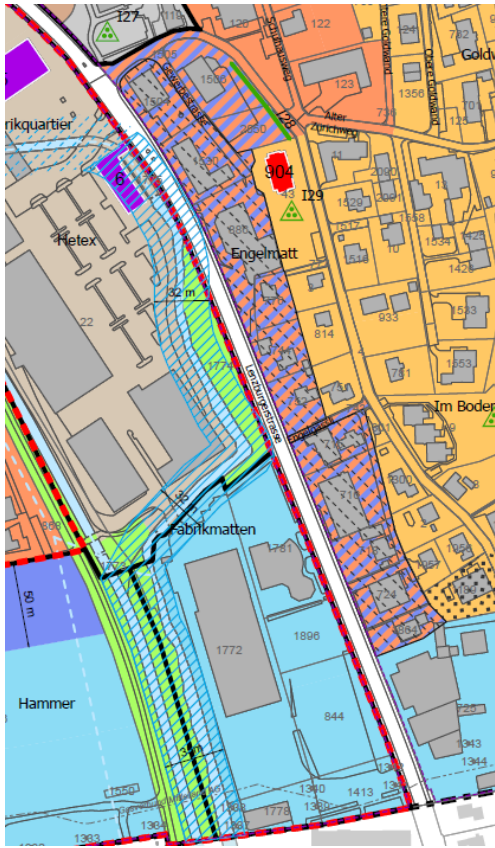


Abbildung 56: Umsetzung im BZKLP

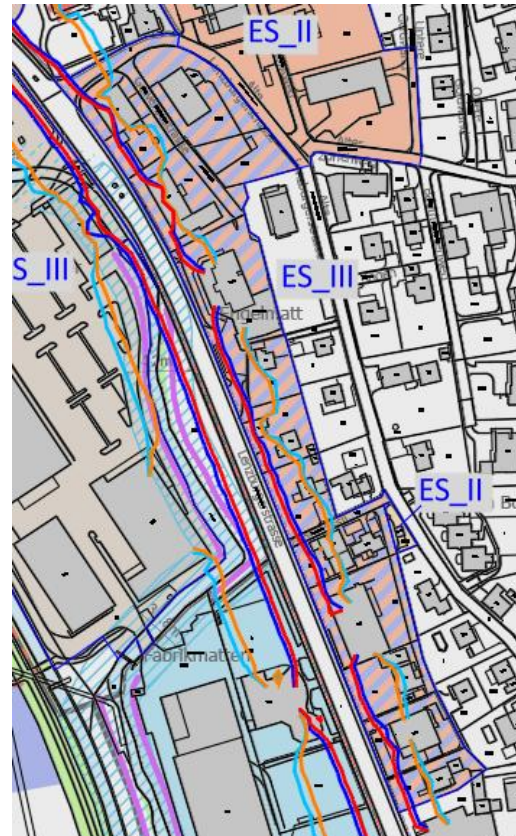


Abbildung 57: Lärmsituation

 Gebiet mit Lärmschutzvorgaben gemäss §13 Abs. 4, 5 und §14 Abs. 4, 5 BNO

Schaffung zusätzlicher Wohnraum:

Umzonung von Wohn- und Arbeitszone (WA) neu in Wohn- und Arbeitszone 3 WA3

AZ von 0.4 auf 0.7 erhöht. Möglichkeit mehr Wohnnutzung durch die Erhöhung der AZ gegeben.

Beurteilung

In der zweiten Bautiefe zur Kantonsstrasse können die Immissionsgrenzwerte IGW ES III problemlos eingehalten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der ES III in erster Bautiefe können nicht überall sicher eingehalten werden. Abweichungen sind möglich, wenn Abs. 3 lit. a bis c kumulativ erfüllt werden können. Massnahmen in BNO Vorgaben für die Gesamtdämpfung gegenüber der Autobahn und der Kantonsstrasse sind erforderlich.

Weiter sind genügende private und öffentliche Freiräume (lärmabgewandte Privatgärten und öffentlich zugängliche Freiräume beim Abach, nahem Wald und Wanderwegen) vorhanden. Somit können die nachfolgend in der BNO festgelegten Bestimmungen als gegenüber den neuen gesetzlichen USG-Vorgaben als ausreichend umgesetzt und nachgewiesen beurteilt werden. (Beurteilung erfolgte in Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen).

Massnahmen in BNO	- Lärmvorschriften Wohn- und Arbeitszone WA3 § 14 Abs. 4 und 5 BNO, Lenzburgerstrasse, Staufbergstrasse/Hammerweg, Umformulierung Ergänzung <i>Lenzburgerstrasse, Staufbergstrasse/Hammerweg</i> <i>⁴ In den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebieten ist durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Kantonsstrasse K248 eine Gesamtdämpfung von mindestens 13 dB (Lenzburgerstrasse) bzw. gegenüber der Autobahn eine Gesamtdämpfung von mindestens 35.8 dBA (Lenzburgerstrasse) resp. 32.5 dBA (Staufbergstrasse/Hammerweg) erreicht wird.</i> <i>⁵ Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden.</i>
Fazit	Anforderungen von Art. 24 Abs. 3 lit. a.-c. USG werden durch Massnahmen mit Bestimmungen in der BNO für das Gebiet sichergestellt. Weitergehende Bestimmungen sind gemäss Abstimmung mit den Fachstellen ARE und AFU nicht erforderlich.

Umzonung Gebiet Staufbergstrasse / Hammerweg Blumenweg W2 zu W3 und zu WA3

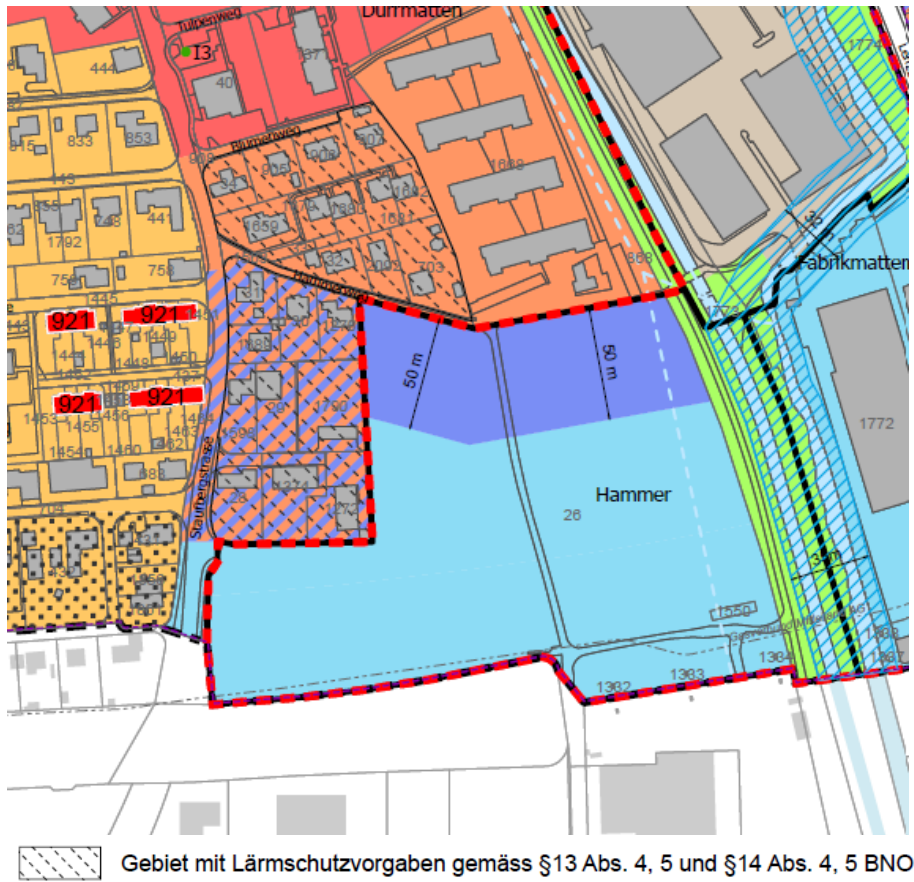


Abbildung 58: Umsetzung im BZKLP



Abbildung 59: Lärmsituation Immissionsskatasters Baubewilligungen, agis Aargau 09. Juni 2026

Niederlenz Lärmbelastung Strassenarm

Parz.	Perimeter	Zone	ES	Immissionsgrenzwert		Beurteilungspegel		Überschreitung	
				Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
28	Stauffbergstrasse / Schlossweg	WA3	ES III	65	55	64.6	57.5	-0.4	2.5
1374	Stauffbergstrasse / Schlossweg	WA3	ES III	65	55	65.1	58.3	0.1	3.3
1272	Stauffbergstrasse / Schlossweg	WA3	ES III	65	55	64.4	57.7	-0.6	2.7
1598	Stauffbergstrasse / Schlossweg	WA3	ES III	65	55	60.5	53.5	-4.5	-1.5
29	Stauffbergstrasse / Schlossweg	WA3	ES III	65	55	62.1	55.2	-2.9	0.2
1790	Stauffbergstrasse / Schlossweg	WA3	ES III	65	55	63.0	56.3	-2.0	1.3
1689	Stauffbergstrasse / Schlossweg	WA3	ES III	65	55	61.5	54.4	-3.5	-0.6
31	Stauffbergstrasse / Schlossweg	WA3	ES III	65	55	62.4	55.3	-2.6	0.3
30	Stauffbergstrasse / Schlossweg	WA3	ES III	65	55	60.9	54.1	-4.1	-0.9
1270	Stauffbergstrasse / Schlossweg	WA3	ES III	65	55	62.8	56.0	-2.2	1.0
32	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	62.5	55.7	2.5	5.7
2092	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	60.8	54.1	0.8	4.1
703	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	63.0	56.2	3.0	6.2
1659	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	62.3	55.3	2.3	5.3
1679	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	61.5	54.7	1.5	4.7
1680	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	61.6	54.8	1.6	4.8
1681	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	61.5	54.8	1.5	4.8
1682	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	61.6	54.8	1.6	4.8
34	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	56.7	47.9	-3.3	-2.1
905	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	53.3	45	-6.7	-5.0
906	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	54.2	46.8	-5.8	-3.2
907	Am Chileweg	W3	ES II	60	50	56.3	49.4	-3.7	-0.6

Schaffung zusätzlicher Wohnraum:

Umzonungen der Wohnzone 2 (W2), in die Wohnzone 3 (W3); und der ehemaligen Wohnzone 2 (W2) zu einer Wohn- und Arbeitszone 3 (W3). Dadurch fällt die Empfindlichkeitsstufe von ES_II auf ES_III.

AZ Dorfzone 0.7, Wohnzone W3 0.65

Beurteilung

In der zweiten Bautiefe können die Immissionsgrenzwerte IGW ES II problemlos eingehalten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der ES III nicht überall sicher eingehalten werden. Abweichungen sind möglich, wenn Abs. 3 lit. a bis c kumulativ erfüllt werden können. Massnahmen in BNO Vorgaben für die Gesamtdämpfung gegenüber der Autobahn. Die aktuelle Lärmbelastung aufgrund der Autobahn weist Überschreitungen von 0.8 bis 3 dBA am Tag und bis max. 6 dBA in der Nacht auf (vgl. Tabelle und Abb. 58 Lärmsituation Immissionsskaters Baubewilligungen).

Aufgrund des Umstandes, dass die Lärmüberschreitungen nicht höher sind bzw. mit entsprechenden baulichen und gestalterischen Lärmschutzmassnahmen sowie zusätzlich bei der Bebauung des Arbeitszonen Gebietes „Hammer“ weitere Abschirmungen durch die Bebauung erreicht werden kann. Weiter sind genügende private und öffentliche Freiräume (lärmabgewandte Privatgärten und öffentlich zugängliche Freiräume beim Abach, nahem Wald und Wanderwegen) vorhanden. Somit können die nachfolgend in der BNO festgelegten Bestimmungen als gegenüber den neuen gesetzlichen USG-Vorgaben als ausreichend umgesetzt und nachgewiesen beurteilt werden. (Beurteilung erfolgte in Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen).

Massnahmen in BNO	- Lärmvorschriften Wohnzone W3 § 13 Abs. 4 und 5 BNO, Hammerweg, Blumenweg Umformulierung Ergänzung <i>Hammerweg, Blumenweg</i> ⁴ In dem im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebiet ist durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Autobahn eine Gesamtdämpfung von mindestens 37.5 dB(A) erreicht wird. ⁵ Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden. - Lärmvorschriften Wohn- und Arbeitszone WA3 § 14 Abs. 4 und 5 BNO, Lenzburgerstrasse, Staufbergstrasse/Hammerweg, Umformulierung Ergänzung <i>Lenzburgerstrasse, Staufbergstrasse/Hammerweg</i> ⁴ In den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebieten ist durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Kantonsstrasse K248 eine Gesamtdämpfung von mindestens 13 dB (Lenzburgerstrasse) bzw. gegenüber der Autobahn eine Gesamtdämpfung von mindestens 35.8 dBA (Lenzburgerstrasse) resp. 32.5 dBA (Staufbergstrasse/Hammerweg) erreicht wird. ⁵ Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden.
Fazit	Anforderungen von Art. 24 Abs. 3 lit. a.-c. USG werden durch Massnahmen mit Bestimmungen in der BNO für das Gebiet sichergestellt. Weitergehende Bestimmungen sind gemäss Abstimmung mit den Fachstellen ARE und AFU nicht erforderlich

Umzonung Gebiet Waldheim zu WA3



Abbildung 60: Umsetzung im BZKLP



Abbildung 61: Lärmsituation Immissionsskatasters
Baubewilligungen, agis Aargau 09. Juni 2026

Schaffung zusätzlicher Wohnraum:	Die ehemalige Wohn- und Arbeitszone WA2 wird zu Wohn- und Arbeitszone 3 aufgestuft. AZ Wohnen wird von 0.4 auf 0.7 erhöht; Möglichkeit mehr Wohnnutzung durch die Erhöhung der AZ gegeben.
Beurteilung	Beide Gebiete befinden sich in der hinteren Bautiefen mit genügend grossem Abstand zur Kantonsstrasse und zur Autobahn A1. Die Immissionsgrenzwerte IGW ES III können eingehalten werden.
Massnahmen in BNO	Es ergibt sich kein Handlungsbedarf.
Fazit	Es sind keine Massnahmen in der BNO erforderlich, da die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können (hintere Bautiefen).

In den übrigen Gebieten werden durch die Nutzungsplanungsrevision keine zusätzlichen Wohnräume durch Um-/Aufzonungen geschaffen, die durch die neuen Gesetzgebungen betroffen sind und / oder die Immissionsgrenzwerte IGW werden eingehalten.

4.2.3 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 zukunftsgerechten Bebauung zugeführt werden können, auszonieren 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 [m²]	Umzonung / Arrondierung* [m²]		Einzonung [m²]	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
Total			3'880	116	30*	0	

4.2.3.1 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 Pendenz 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 62: 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 m²) 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 m².

4.2.3.2 Wilägere

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.

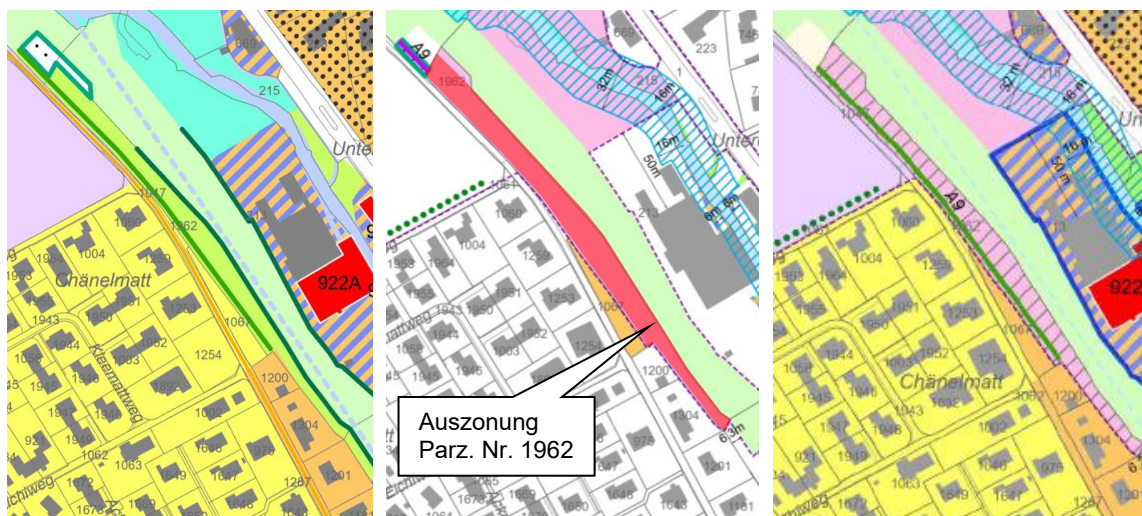


Abbildung 63: Auszonung Gebiet „Wilägere“ (Parzellen Nrn. 213 und 1962)
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

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 Umzonung 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)
- Umzonung Teilstück Parzelle Nr. 1962: von AF in NM
- Auszonung Teilstück Parzelle Nr. 1962: von W2 in NM



Abbildung 64: Bereinigung Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 667 und 1962
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

4.2.3.3 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.

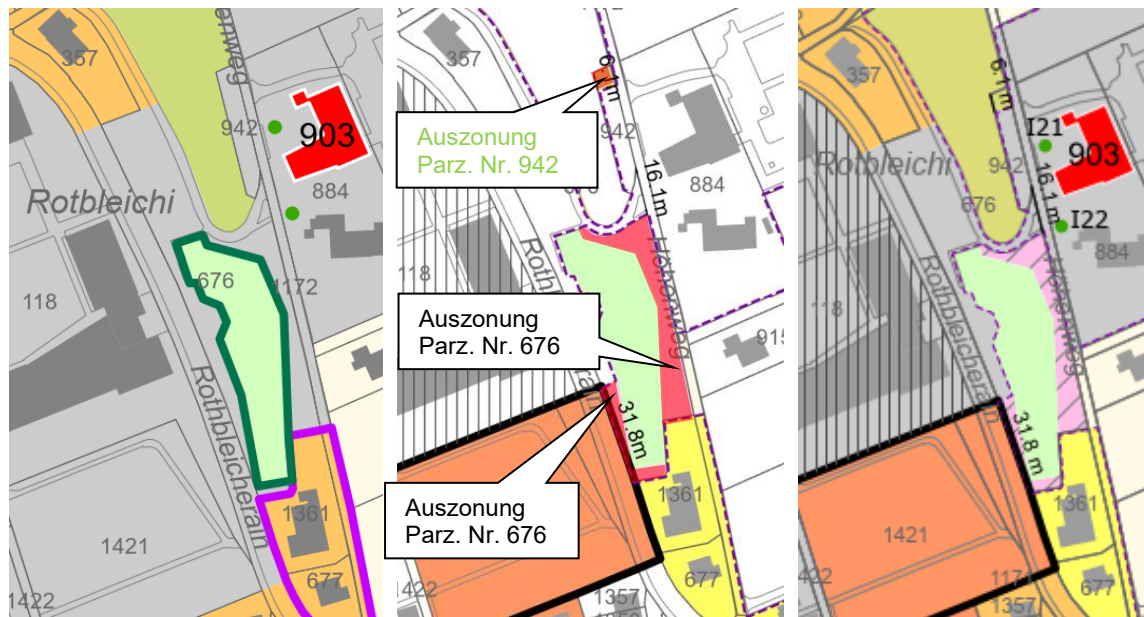


Abbildung 65: Auszonung Gebiet „Rotbleichi“ (Parzellen Nrn. 676)
(links: Aufarbeitung BZKLP, Mitte: Änderungsplan, rechts: Entwurf BZKLP)

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.

4.2.4 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 m²), welche neu der Grundnutzung Nationalstrasse zugewiesen wurden, um die Böschung bzw. Hecke entlang der Autobahn sowie befestigte Flächen der Autobahn handelt.

4.2.5 Materialabbauzone

Die Änderungen bei der Materialabbauzone resultierten einerseits aus den vorgängig beschriebenen Arrondierungen im Bereich des Kieswerkareals (vgl. Kapitel 4.2.3.1) 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 Pendenza dieser Gesamtrevision.

Betreffende dem künftigen Kiesabbau in den Gebieten Hardmatte / Länzerfeld Nord laufen bereits erste Vorbereitungen (ua. ao OGV-Antrag Dez 2025). Es wird darauf hingewiesen, dass hierzu in den nächsten Jahren eine Teilrevision Materialabbau angestrebt wird.

4.2.6 Naturschutzzonen

4.2.6.1 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 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.3). 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 4.2.3.3)

4.2.6.2 Naturschutzzone Wald

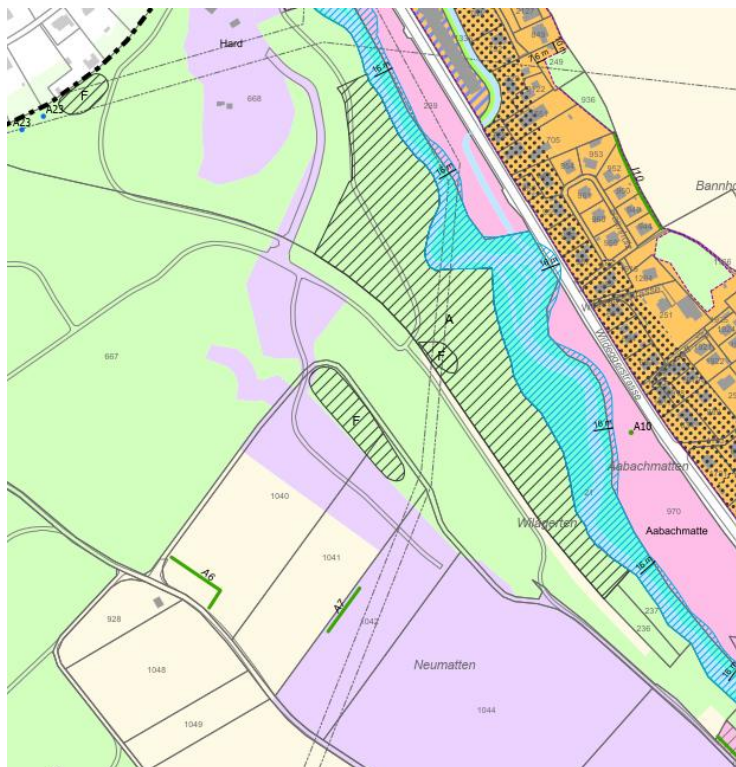
Die drei über Pflegeverträge gesicherten Feucht- und Nassstandorte wurden als Naturschutzzonen im Wald in den Bauzonen- und Kulturlandplan aufgenommen und die entsprechenden Bestimmungen gemäss den kantonalen Vorgaben in der BNO ergänzt. Die bereits bestehenden Naturschutzzonen im Wald wurden übernommen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

4.2.7 **Aufhebung Aufforstungsgebiet**

Im bestehenden Bauzonen- und Kulturlandplan sind mehrere **Aufforstungsgebiete** ausgeschieden, mit dem Ziel diese Flächen langfristig aufzuforsten und dem Waldareal zuzuführen. Die Ausdehnung der **Aufforstungsgebiete** wurde aufgrund der Übernahme der rechtskräftigen Waldausscheidung im Rahmen der abschliessenden kantonalen Vorprüfung angepasst.

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese wurden gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AwaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal übernommen.

Auf das Aufforstungsgebiet im Bereich der Koordinaten 2'654'679.39O 1'251'320.42N wurde – da es sich offensichtlich bereits um Wald handelt – verzichtet. Im Gebiet "Wilä-gerte" (Koordinaten 2'655'066.51, 1'251'095.17) wurde ebenfalls auf das Aufforstungsgebiet verzichtet. Auf dieser Fläche (ehemaliges Bahntrasse) wurden durch das Kieswerk Niederlenz ökologische Ausgleichsmassnahmen geleistet (Ruderaflächen mit Kleinstrukturen). Diese Fläche darf nicht aufgeforstet werden, da die Flächen sonst zweckentfremdet würden.



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 Materialabbaugebiete im Norden. Der Aabach wurde im Abschnitt Aabachmatt und im Gebiet Brunnrain 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^{bis} 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^{bis} 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).

Nach der Rechtsprechung des Bundes gilt ein Gebiet innerhalb der Bauzone nur in besonderen Fällen als „dicht überbaut“ und kann daher eine Reduktion nach § 41c Abs. 4 lit. a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) gewährt werden.

Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Gewässerraumzone sind in ihrem Bestand geschützt. Innerhalb der Bauzonen dürfen sie zusätzlich nach § 68 BauG unterhalten, zeitgemäss erneuert und angemessen erweitert werden. Ebenso können nach Art. 41c Abs. 1 GSchV weitere Ausnahmen gesprochen werden.

Nachfolgend sind die jeweiligen Gewässerabschnitte genauer beschrieben:

Tabelle 4: Festlegungen Gewässerraum Aabach

Abschnitt	Festlegung	Begründung
Fabrikmatten	35 m Breite	- Uferbestockung entlang des rechten Aabachufers - «mittlere» Bäche, ≥ 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) - Art. 41a GSchV und § 127 Abs. 3 BauG - Berechnung: $10 \text{ m nGSB} \times 2,5 + 7 \text{ m} = 32 \text{ m}$ $32 \text{ m} + 3 \text{ m} = 35 \text{ m}$



Abbildung 67: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 68: Strassenansicht, eigene Fotos, 30.05.2023

Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind «dicht überbaute Gebiete» solche, in denen die natürlichen Funktionen des Gewässers nicht erfüllt werden können (z.B. Revitalisierung) und der Uferstreifen mit Ausnahme von Baulücken fast vollständig überbaut ist. Daher gilt die Fabrikmatte nicht als dicht überbautes Gebiet.

Entlang des rechten Aabachufers besteht eine Uferbestockung. Diese ist per Bundesgesetz geschützt.

In diesem Abschnitt wurde 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).

In Übereinstimmung mit dem in der Gemeinde Lenzburg festgelegten Gewässerraum wurde die Grenze zwischen den Parzellen 1773 und 868 als Grenze des festgelegten Gewässerraums genommen, so dass zu den berechneten 32 m ($10 \text{ m nGSB} \times 2,5 + 7 \text{ m} = 32 \text{ m}$) weitere 3 m hinzukamen.

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

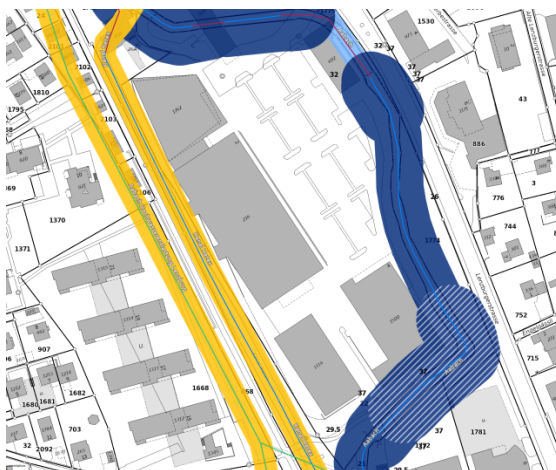


Abbildung 69: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abb. 70: Strassenansicht, eigene Fotos, 30.05.2023

Das Baugebiet südlich des Hetex- Areals 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 Gewässerraum-Umsetzung.	- 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 71: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abb. 72: 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 Aus-sparung 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)	- keine Hochwassergefährdung - keine Gewässernutzung - Gewässerraum des Aabachs wurde bereits im Gestaltungsplan „Brunnrain“ festgelegt (Freihaltebereich Gewässerraum, §12 Abs. 7) - Westseite 4 m Abstand ab Uferlinie - Aabach bereits renaturiert - Ostseite 6 m Abstand ab Uferlinie

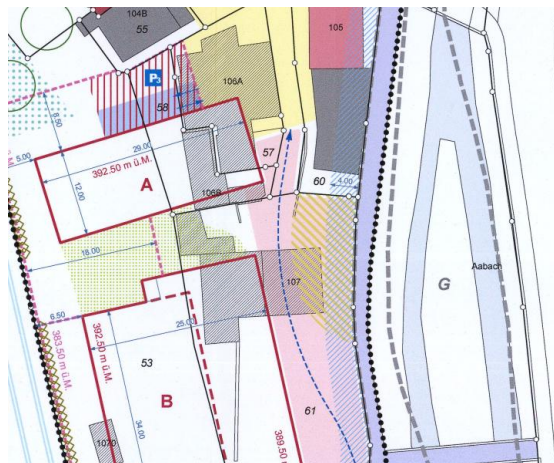


Abbildung 73: Ausschnitt Gestaltungsplan „Brunn-rain“, 20.09.2021



Abb. 74: Strassenansicht, 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, 4 m ab Gewässerparzelle (Westseite) 6 m Abstand ab Ufer- linie (Ostseite)	- dicht überbautes Gebiet - keine Hochwassergefährdung - keine Gewässernutzung - kein ökologischer Wert aufgrund der betonierten Sohle und Mauern - Ausscheidung minimaler Gewässerraum zur Sicherstellung des Unterhalts - Grenzabstand Dorfkernzone: minimaler Abstand 4 m (Zonenübersicht §10 BNO) - Ostseite 6 m Abstand ab Uferlinie



Abbildung 75: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 76: 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 (Ostseite), 16 m (Westseite)	- dicht überbautes Gebiet (Ostseite, Dorfkernezone) - keine Hochwassergefährdung - keine Gewässernutzung - ökologischer Wert in der Grünzone (P. 1978) - Grenzabstand Dorfkernezone: minimaler Abstand 4 m (Zonenübersicht §10 BNO) - Ostseite 6 m und Westseite 16 m Abstand ab Uferlinie (WA3) inkl. Grünzone Parz. Nr. 1717 vgl. Beschrieb unten.



Abbildung 77: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 78: Strassenansicht, 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 Stampfmattebrücke als ökologisch wertvoll angesehen wird, wurde über die gesamte Breite der Parzelle 1978 ein Gewässerraum festgelegt.

Gemäss abschliessender kantonalen Vorprüfung konnte daher einer Reduktion ausschliesslich im Bereich des substanzgeschützten Gebäudes zugestimmt werden. Linksseitig (Westen) ab der Mühlestrasse bis zur Brücke Stampfmatte wurde deshalb durchgehend eine Gewässerraumzonenbreite von 16 m ab Bachachse umgesetzt (die Erweiterung östlich der Parzelle 1978 in der Grünzone ist beizubehalten), ab der Brücke bis zur Nordfassade des substanzgeschützten Gebäudes Nr. 922A wurde ein Uferstreifen von 6 m ab Uferlinie und anschliessend eine Zonenbreite von 16 m ab Bachachse umgesetzt (inkl. Grünzone).

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

Aabachmatte

16 m ab der
Bachachse

- Aabach bereits renaturiert
- Hoher ökologischer Wert
- minimale Hochwassergefährdung
- keine Gewässernutzung



Abbildung 79: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 80: Strassenansicht, 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
-----------	------------	------------

Waldheim

16 m ab der
Bachachse
29,5 m Breite

- Aabach bereits renaturiert
- Hoher ökologischer Wert
- minimale Hochwassergefährdung
- keine Gewässernutzung
- bebautes Gebiet
- Zufahrt Kieswerk
- ökologischer Wert in der Grünzone

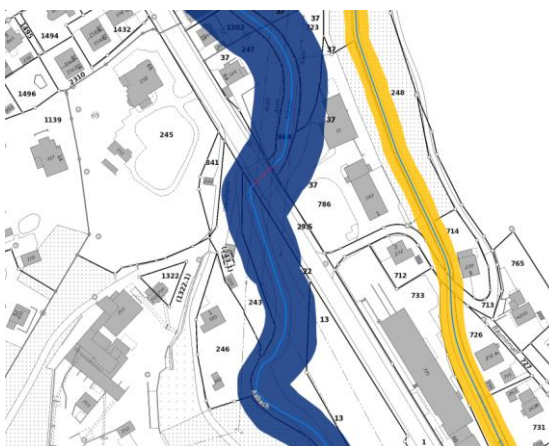


Abbildung 81: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024

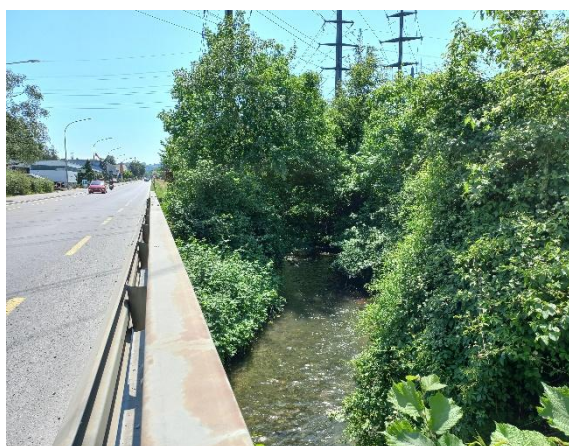


Abbildung 82: Strassenansicht, eigene Fotos, 30.05.2023

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	- künstlich angelegte - betonierter Sohle und Mauern - kein besonderer ökologischer Wert - Wasserwerkskanäle - Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV und § 127 Abs. 1^{bis} lit. a BauG



Abbildung 83: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 84: Strassenansicht, eigene Fotos, 30.05.2023

Abschnitt	Festlegung	Begründung
Kanal STAWO	Verzicht auf Festlegung	- künstlich angelegte - betonierter Sohle und Mauern - kein besonderer ökologischer Wert - Wasserwerkskanäle - Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV und § 127 Abs. 1^{bis} lit. a BauG



Abbildung 85: Fachkarte Gewässerraum, Agis, 03.09.2024



Abbildung 86: Strassenansicht, www.nederlenz.ch, 20.04.2016

Abschnitt	Festlegung	Begründung
KIW-Kanal	Verzicht auf Festlegung	- künstlich angelegte - betonierter Sohle und Mauern - kein besonderer ökologischer Wert - Wasserwerkskanäle - Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV und § 127 Abs. 1^{bis} lit. a BauG



Abbildung 87: Fachkarte Gewässerraum, Agis,
03.09.2024



Abbildung 88: Strassenansicht, eigene Fotos,
06.05.2018

4.2.9 Umsetzung Gefahrenschutz

4.2.9.1 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 der- zeit 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 Hochwas- ser bzw. der Gefahrenhinweiskarte von Hochwasser betroffen sein könnten, in einer Na- turschutzzone liegen.

4.2.9.2 Lärm

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

4.2.9.3 Störfallvorsorge

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

Gemäss Chemierisikokataster ist die Gemeinde Niederlenz von einer Erdgashochdruck- leitung (64 bar der GVM8), der Kantonsstrasse K248 sowie der Nationalstrasse A1 Zürich- Bern betroffen (siehe Abbildung 89). 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 in- nerhalb 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 südli- chen Gemeindegrenze von Niederlenz zu Lenzburg verlaufen. Für diese Rohrleitungsan- lage besteht ein öffentliches Interesse, daher sind Sicherheitsabstände zu Bauten Dritter einzuhalten. Sie untersteht dem Rohrleitungsgesetz (RLG, SR 746.1) mitsamt zugehöri- gen 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 inner- halb des Schutzbereichs der Station ist eine vorgängige Bewilligung vom Eidgenössi- schen Rohrleitungsinspektorat (ERI) erforderlich.

Der Konsultationsbereich für die Nationalstrasse und die Erdgashochdruckleitungen be- trägt 100 m beiderseits der Anlage. Die direkt betroffenen Gebiete sind Hammer, Fabrik- matten 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 Konsultationsbereichs (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 89: 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).

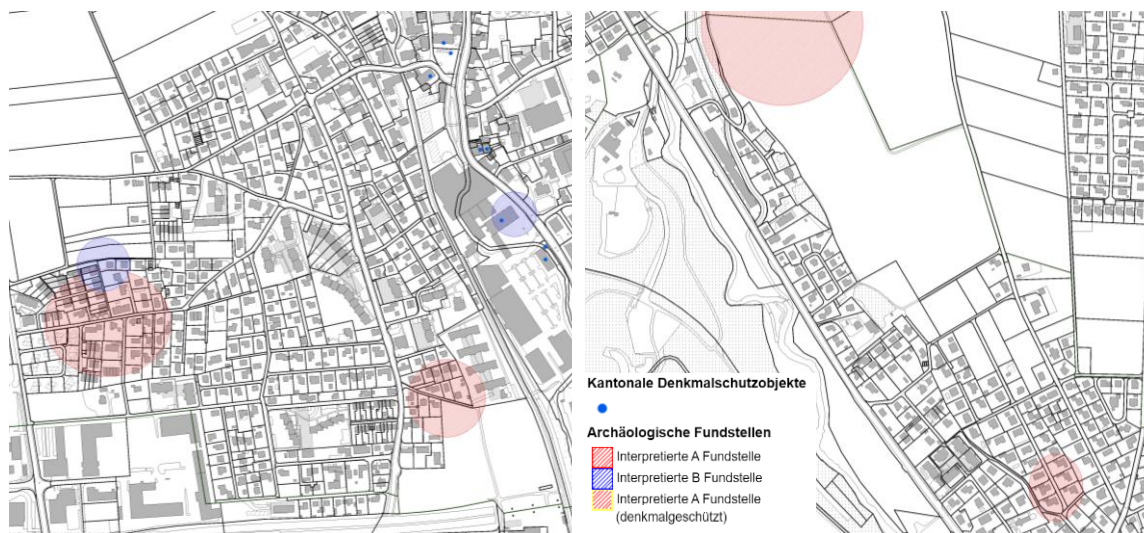


Abbildung 90: Archäologische Fundstellen, Agis, 03.09.2024

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 Flächen von ab einer Fläche von 1000 m² bis 2000 m² 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.

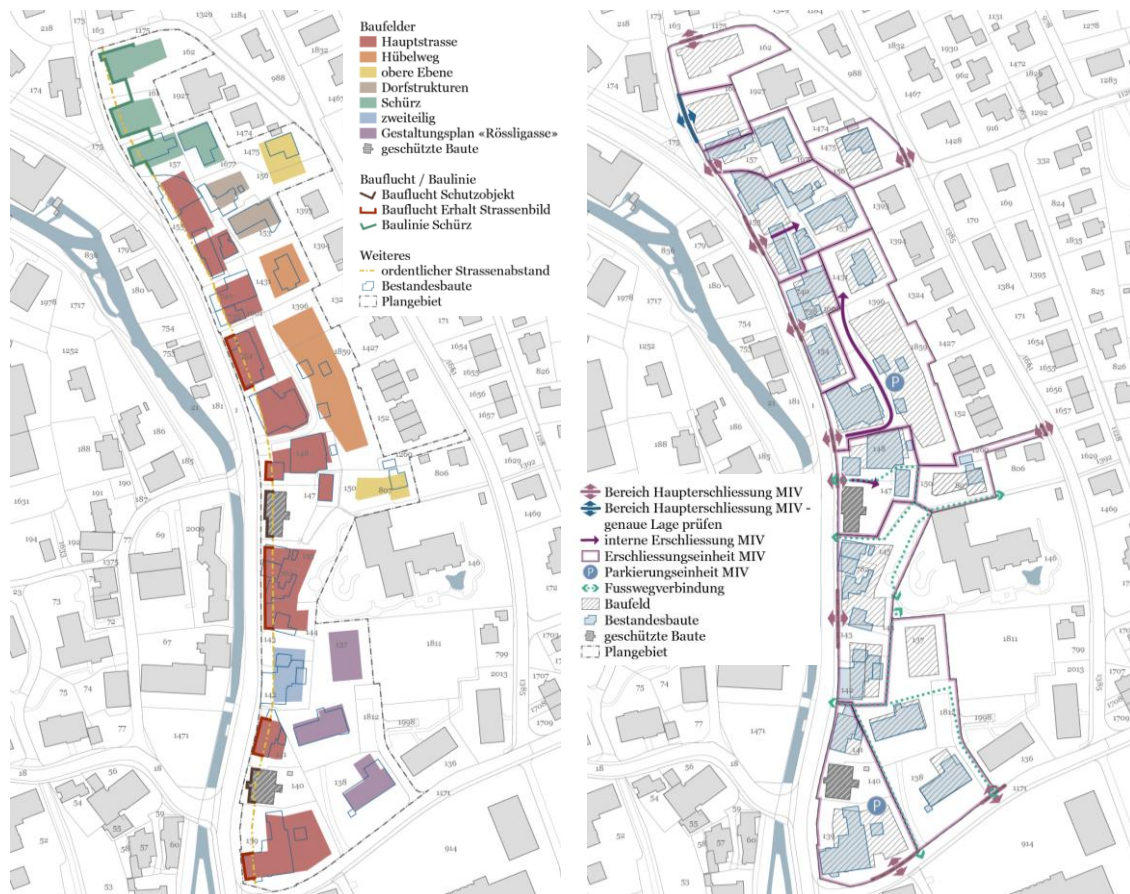


Abbildung 91: Masterplan Kernzone Ost, Teilpläne Bebauung / Erschliessung, Metron, 11.06.2021

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 92: 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“, „Mörkerstrasse West“, „Bölle Nord“, „Bölle 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.

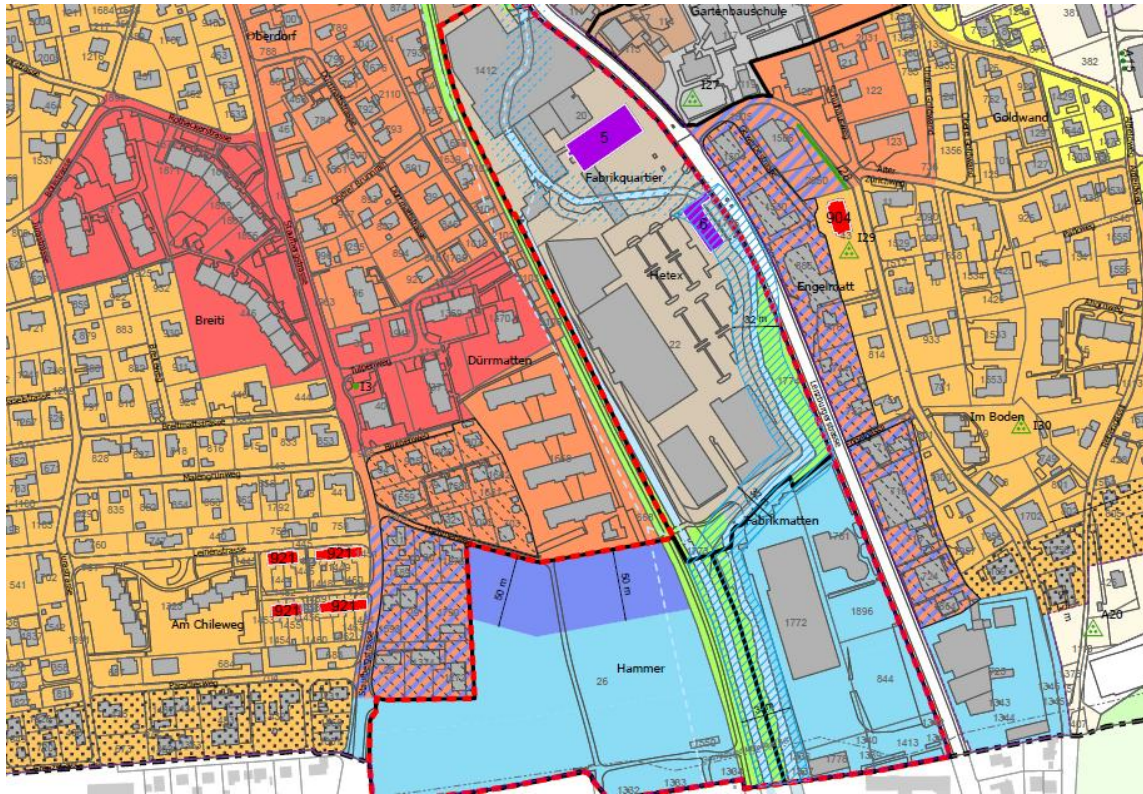


Abbildung 93: Testplanung

Die Gebiete „Gartenbauschule“, „Hetex-Areal“ und „Fabrikmaten“ 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 Dorfkernzone, die Zentrumszone und die angrenzenden Wohngebiete bei der Gestaltung sowie bei der Anordnung der Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Gebietes in der Dorfkernzone, 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.

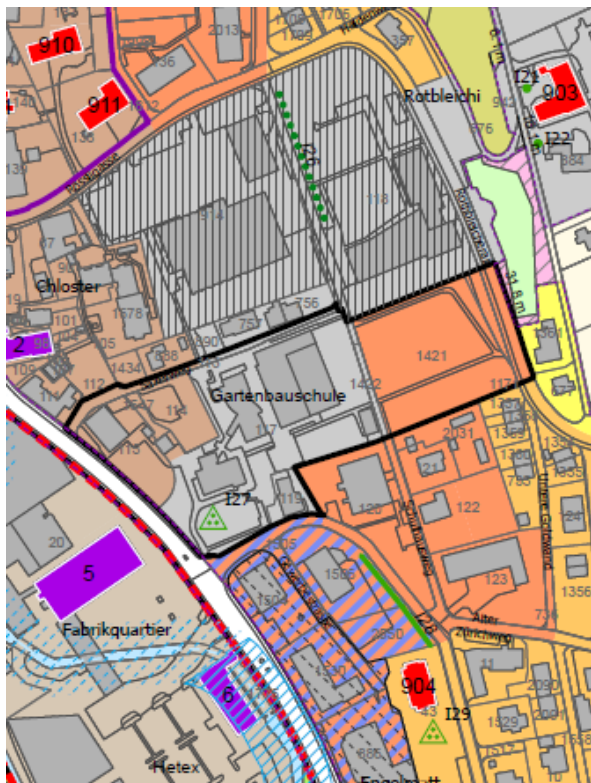


Abbildung 94: Gebiet „Gartenbauschule“

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 95: 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 96: 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 97: 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 Gewerbehause (ehem. Feilenhauerei), 1767, 1813 (ohne eingeschossigen Anbau); Dorfain 1
914	Substanzschutz	83	54	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1800; Dorfain 11
915	Substanzschutz	81	52	Bäuerlicher Vielzweckbau, Wohnteil frühes 19. Jh., Scheunenteil 1881; Dorfain 13
916	Substanzschutz	69	84	Bäuerlicher Vielzweckbau, 1851; Dorfain 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. Abbildung 81), welche den ursprünglichen Charakter des Baus wesentlich beeinträchtigen, als nicht mehr schützenswert eingestuft. Auf eine Unterschutzstellung wurde deshalb verzichtet.



Abbildung 98: 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 Brunnrain, 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 Materialabbaugelände Neumatten, 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, Stäpflweg	Neuaufnahme	markanter Nussbaum, wichtig für Landschaftsbild

Objekt Nr.	Schutz-kategorie	Parz. Nr.	Bezeichnung, Ortslage	Änderung	Begründung
I15	Einzelbaum	178	Wildegger-strasse	Neuaufnahme	wichtig für Siedlungsbild, Prägung Strassenraum
I16	Einzelbaum	178	Wildegger-strasse	Neuaufnahme	wichtig für Siedlungsbild, Prägung Strassenraum
I17	Einzelbaum	178	Wildegger-strasse	Neuaufnahme	wichtig für Siedlungsbild, Prägung Strassenraum
I18	Einzelbaum	1	Hauptstrasse	Neuaufnahme	wichtig für Siedlungsbild, Prägung Strassenraum
A5	Baumgruppe	1087	Stäpfliweg	Neuaufnahme	Abgrenzung Siedlungs-gebiet
A20	Baumgruppe	406, 426, 2104	Böschung Rebengässli	Neuaufnahme	Prägung Strassenraum, Trockenstandort, wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen
A8	Baumreihe	1045	Kännelmatt-weg	Neuaufnahme	Abgrenzung Siedlungs-gebiet, Ersatz für ehem. Hochstammobstbestand
A21	Weiher	946	längliche Mulden, Länzert-feld Scheiben-stand	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 Auffors-tungszone (später Wald)
I8	Hecke	183, 1252, 1717	Baumhecke, Eichli	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 Natur-objekte in der Nutzungsplanung geschützt. Dies betrifft die Umgebung der Gartenbau-schule 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 ge-nauen 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 In-ventarisierung ebenfalls abgesehen. Der Schutz der Linde auf dem Dorfplatz als Einzel-baum 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 quartiersspezifischen 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 m² 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 wurde eine Aufhebung der bereits umgesetzten Erschliessungs- und Gestaltungspläne geprüft.

Der Gestaltungsplan „Brunnenrain“ wurde ebenfalls umgesetzt und das Areal ist inzwischen überbaut. Die Gestaltungsplanpflicht "Brunnrain" im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bestimmungen in § 7 BNO sind nichtmehr notwendig und wurden aufgehoben.

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

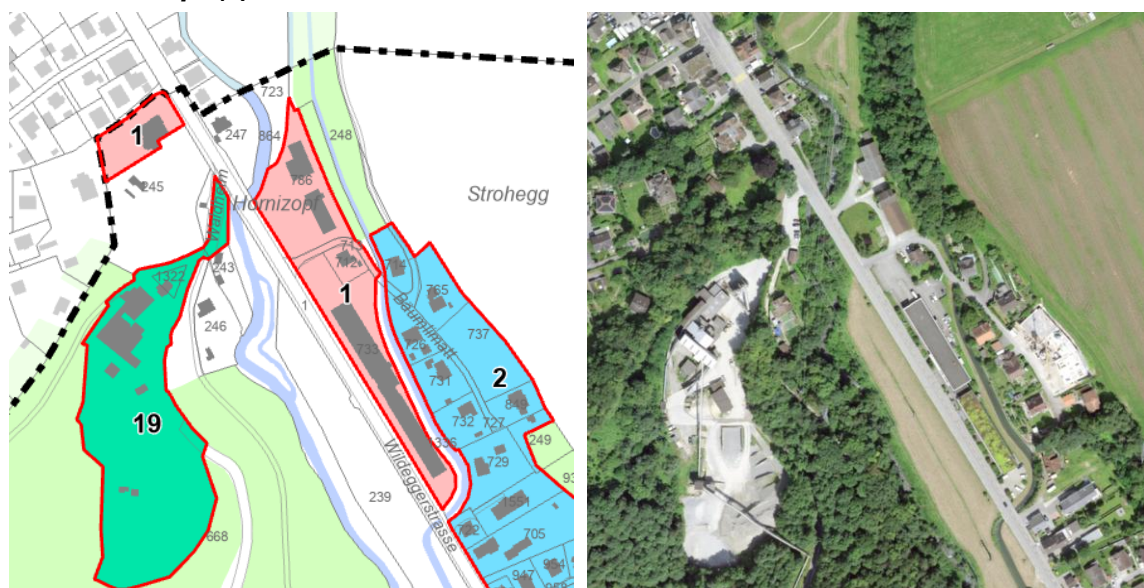
Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung hat langfristig Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde. Da keine Einzonungen vorgenommen wurden und davon auszugehen ist, dass es ausserhalb der Bauzonen zu keinem nennenswerten Einwohneranstieg kommen wird, werden sich die prognostizierten zusätzlichen 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.

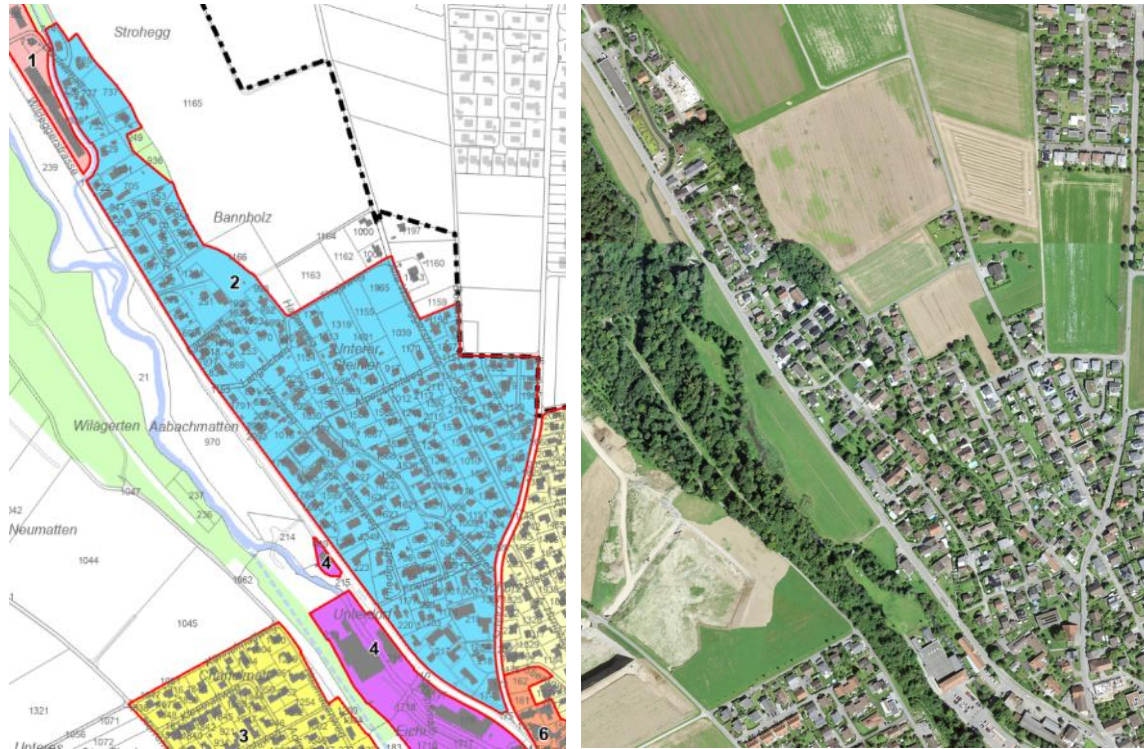
5.1.1 Hornizopf (1)



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

- 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)

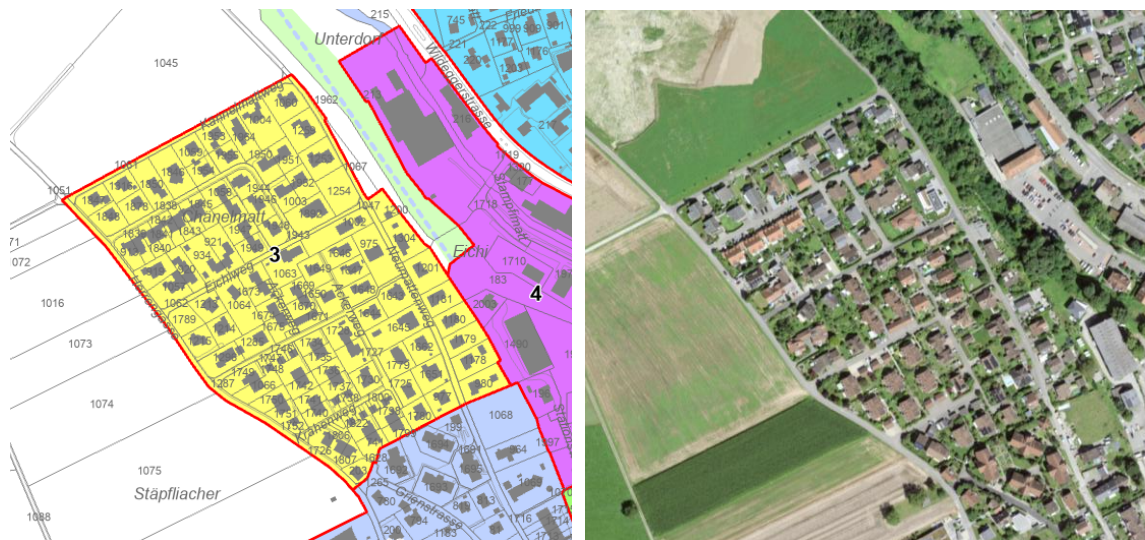
5.1.2 Wildeggerstrasse / Mörikerstrasse West (2)



- 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 m²): 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 m²): 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)



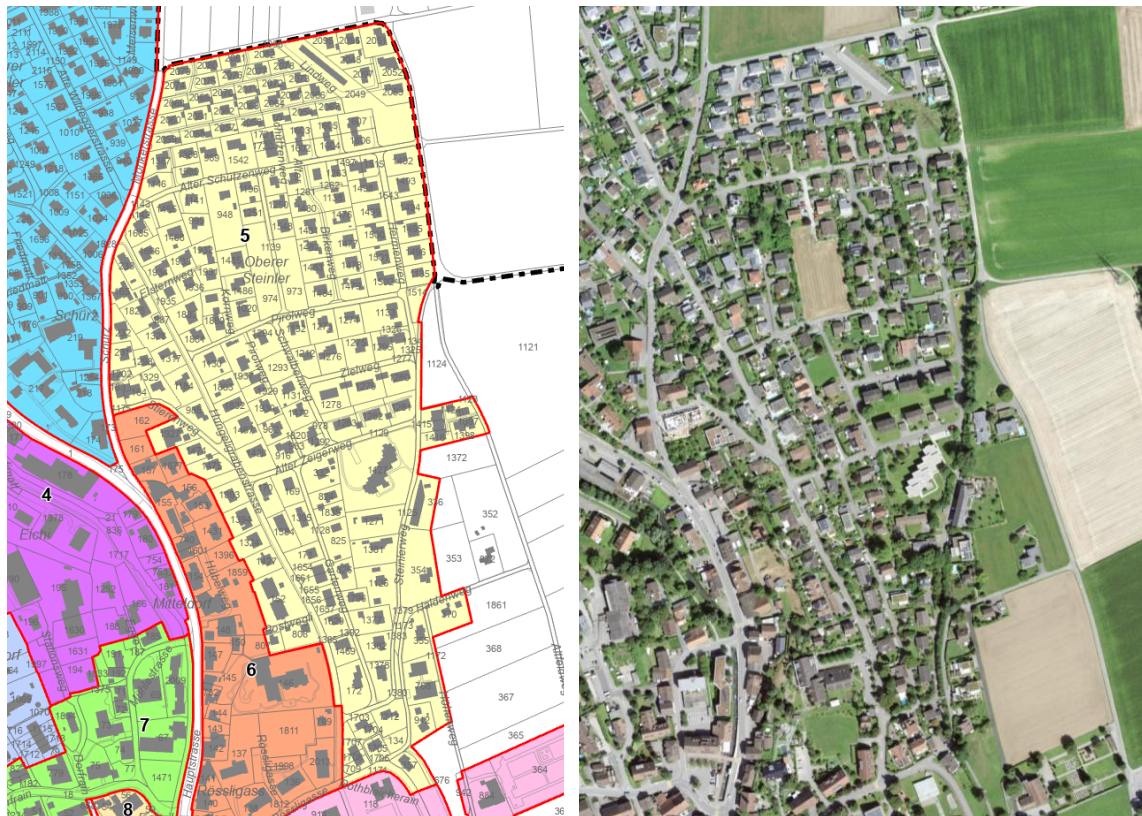
- Merkmale - Wohnzone 2A und 2B
- 3 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parz. Nrn. 1064, 1254, 1789)
- Mehrheitlich freistehende EFH (1 Wohngebäude mit Nebennutzungen) und DEFH, einzelne MFH
- Lockere bis dichtere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil, teilweise grössere Parzellen, ehemaliges Bahntrasse 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 m²): 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	- Dorfkernzone, Wohn- und Arbeitszone 2 - 3 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parz. Nrn. 1632, 1834, 1997) - EFH und MFH, Wohngebäude mit Nebennutzungen sowie Dienstleistungen (u.a. Lidl im Würgler-Areal) und gewerbliche Nutzung - Dichtere Bebauung entlang der Kantonsstrasse, ansonsten lockere Bebauung mit hohem Freiraumanteil, Aabach und ehemaliges Bahntrasse sowie daran anschliessende Hangkante als prägende Grün- und Freiräume - Gebäude entlang der Hauptstrasse von Bedeutung für das Ortsbild und den Strassenraum, Gebäude im Würgler-Areal unter Substanzschutz - Ältere Gebäude entlang der Kantonsstrasse, ansonsten neuere Gebäude (Entstehung nach 1980) - Einwohnerdichte stark unterschiedlich (39 E/ha entlang Kantonsstrasse und 19 E/ha restliches Gebiet) - Hoher Anteil an 21- bis 45-Jähriger, mehr als 2/3 der Einwohner sind max. 45 Jahre alt oder jünger - Gute ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Dorfplatz und Schürz
Potential	- Vermutlich Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) sofern Generationen- bzw. Besitzerwechsel anstehen → Steigerung der Einwohnerzahl - Unbebaute Parzellen WA2 (ca. 1'750 m²): 1 MFH mit Gewerbe im EG à 3 WE mit 2.2 Pers. / WE; 2 x 2 DEFH mit 3 Pers. / WE → 19 Einwohner, entspricht 105 E/ha.
Fazit	- Parz. Nrn. 179, 180, 754: Nutzungssteigerung durch Umzonung von WA2 in D, 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)

5.1.5 Mörikerstrasse Ost / Steinlerweg (5)



Merkmale	- Dorfkernzone, Wohnzone 2A und 2B, Wohnzone 3 - 4 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parzellen Nrn. 948, 973, 974, 1293) - Mehrheitlich freistehende EFH (3 Wohngebäude mit Nebennutzungen), einzelne DEFH und REFH sowie Überbauungen mit MFH, Kindergarten Steinler - Lockere Bebauung mit hohem Freiraumanteil, teilweise grosse Parzellen, Abgrenzung Siedlungsgebiet im Osten durch Bäume und Hecken - Dorfmuseum unter Substanzschutz - Entstehungszeitraum der Gebäude mehrheitlich nach 1960, jedoch auch ältere Gebäude vorhanden - Einwohnerdichte von 37 E/ha, relativ hoher Anteil an über 45-Jährigen - ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Schürz und Dorfplatz mehrheitlich gut
Potential	- 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 - Unbebaute Parzellen W2B (ca. 5'300 m²): 5 MFH à 5 WE mit 2.4 Pers. / WE; 1 x 2 DEFH, 1 EFH mit 3 Pers. / WE → 69 Einwohner, entspricht 130 E/ha
Fazit	- Teil des Gebietes „Ostseite Kantonsstrasse“: Nutzungssteigerung durch Aufzoning von W2B zu W3, Anreiz für Aufstockungen, Ersatzneubauten - Gebiet „Steinlerweg“: moderate Nutzungssteigerung durch Aufhebung der Volumenschutzzone und Umzoning in W2A - Parzelle Nr. 1271: Ermöglichung Wohnnutzung durch Umzoning von OeBA zu W2B, Anreiz für Umnutzung, Verkauf (nach Verlegung des Kindergartens) - 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)

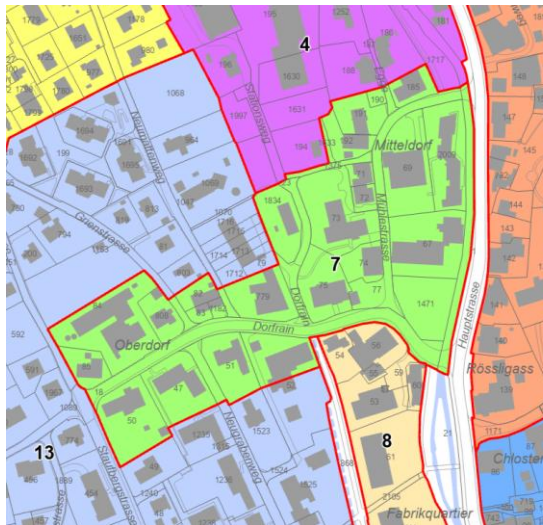
5.1.6 Ortskern Ost / Rössligasse (6)



- | | |
|-----------|--|
| Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - Dorfkernezone, Wohnzone 3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - 7 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parzellen Nrn. 137, 161, 162, 807, 1396, 1811, 1859) - EFH und MFH, Wohngebäude mit Nebennutzungen sowie Dienstleistungen (Restaurants, Kita, etc.), Alterszentrum am Hungeligraben - 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 - Historischer Dorfkerne, Gebäude entlang der Hauptstrasse 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) - Unterschiedliche Einwohnerdichte aufgrund Bauweise (südlicher Bereich: 71 E/ha, nördlicher Bereich: 32 - 37 E/ha) - Gemischte Altersstruktur im südlichen Bereich, wobei über 50 % der Bevölkerung 45 Jahre alt oder jünger sind (für den nördlichen Bereich liegen keine Angaben vor) |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> - ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Dorfplatz und Schürz gut - Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl - Unbebaute Parzellen D (ca. 3'300 m²): 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) → 38 Einwohner, entspricht 115 E/ha - Unbebaute Parzellen W3 (ca. 4'450 m²): 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 → 68 Einwohner, entspricht 152 E/ha |

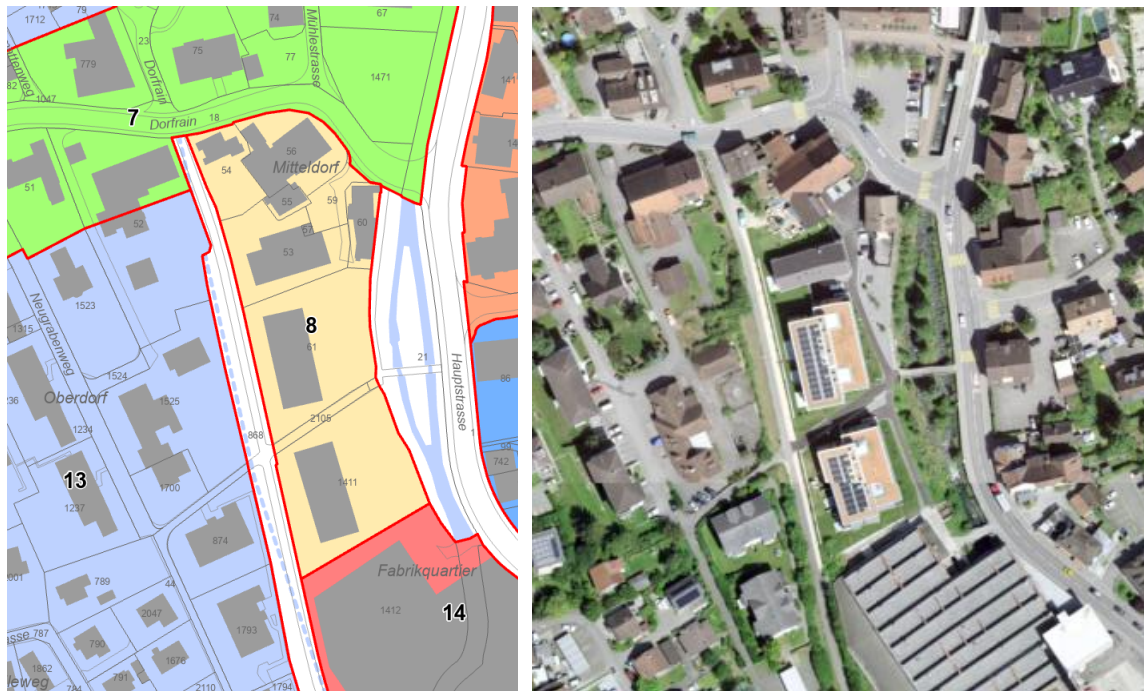
- Fazit**
- Teil des Gebietes „Ostseite Kantonsstrasse“: Nutzungssteigerung durch Aufzoning von W2B zu W3 bzw. Umzonung von WA2 in D, Anreiz für Aufstockungen, Ersatzneubauten; Gewährleistung Qualität und Einpassung ins Ortsbild über BNO-Bestimmungen für das Entwicklungsgebiet „Ortskern Ost“
 - Gebiet „Rössligasse“: leichte Nutzungssteigerung durch Umzonung 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)



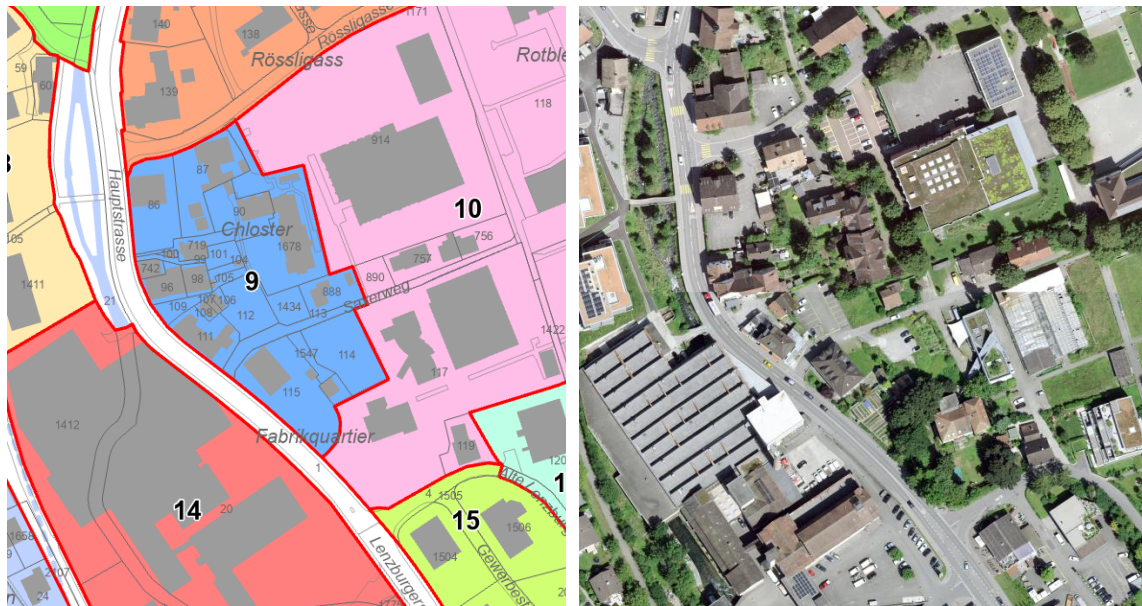
- Merkmale**
- Dorfkernzone
 - Vollständig bebaut
 - EFH und MFH, Wohngebäude mit Nebennutzungen sowie Dienstleistungen (Spar, Arzt, Apotheke, Restaurants, etc.)
 - Zentral gelegenes Gebiet, lockere bis dichtere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil, neugestalteter Dorfplatz
 - Historischer Dorfkern, 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**
- ÖV-Anbindung mit Bushaltestelle Dorfplatz gut
 - 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 Brunnrain (8)



Merkmale	- Dorfkernzone, Wohn- und Arbeitszone 3 - Wohngebäude mit Nebennutzungen (Dienstleitungen, gewerbliche Nutzung), zwei EFH und ein MFH - Zentral gelegenes Gebiet, nahe beim Dorfkern, dichtere Bebauung, Aabach und ehemaliges Bahntrasse als prägende Grün- und Freiräume - Gebäudegruppe südlich des Dorfrain von Bedeutung für das Ortsbild und den Strassenraum, Denkmalschutzobjekt (ehem. Zehntenhaus), Gebäude der ehem. Feilenhauerei unter Substanzschutz - Entstehungszeitraum der Gebäude vor 1919 - Einwohnerdichte von 38 E/ha - Hoher Anteil an 21- bis 45-Jähriger, mehr als 2/3 der Einwohner sind 45 Jahre alt oder jünger - ÖV-Anbindung mit Bushaltestelle Dorfplatz gut
Potential	- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl
Fazit	- Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)

5.1.9 Chloster (9)



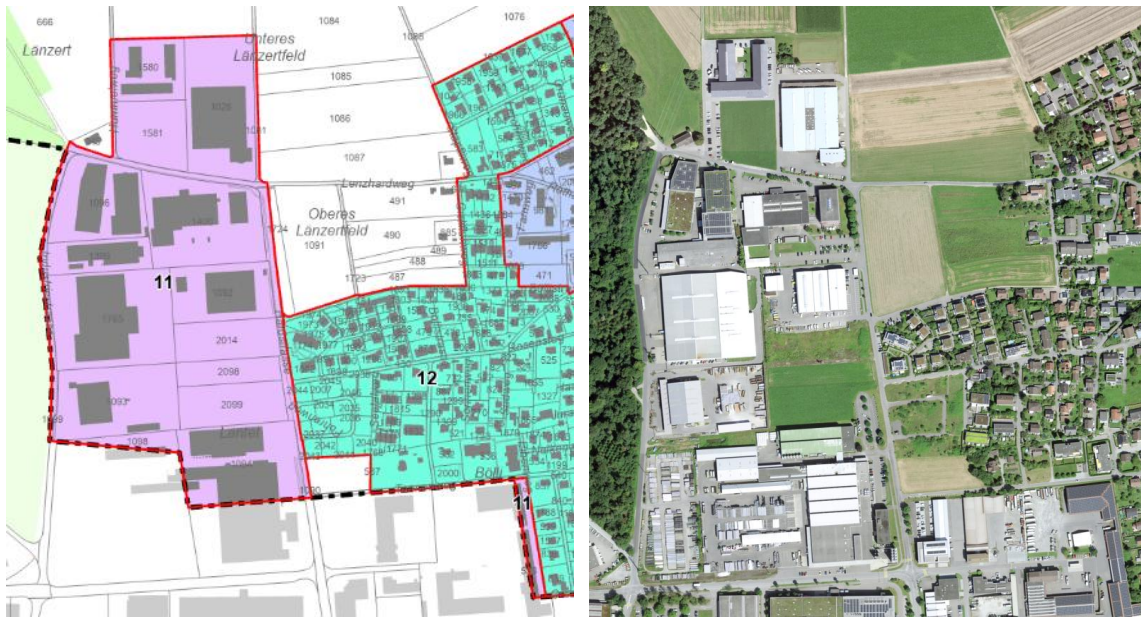
Merkmale	- Dorfkernzone, Wohnzone 3, Wohn- und Arbeitszone 3 - Bis auf südlichen Teil der Parz. Nr. 115 vollständig bebaut - EFH und MFH, Wohngebäude mit Nebennutzungen sowie Dienstleitungen (Bank, Restaurants, etc.) - Zentral gelegenes Gebiet, dichtere Bebauung entlang der Hauptstrasse, ansonsten lockere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil, - Denkmalschutzobjekt (ehem. Zehntenhaus) und Gebäude an der Hauptstrasse von Bedeutung für das Ortsbild und den Strassenraum - Entstehungszeitraum der Gebäude mehrheitlich vor 1945, jedoch auch neuere Gebäude (1946-2000) vorhanden - Unterschiedliche Einwohnerdichte (südlicher Bereich: 42 E/ha, nördlicher Bereich: 71 E/ha) - Gemischte Altersstruktur im nördlichen Bereich, wobei über 50 % der Bevölkerung 45 Jahre alt oder jünger sind (für den südlichen Bereich liegen keine Angaben vor)
Potential	- ÖV-Anbindung mit Bushaltestellen Dorfplatz und Hetex gut - Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl - Unbebauter Teil Parz. Nr. 115 (ca. 700 m²): 1 x 2 DEFH mit 3 Pers. / WE → 6 Einwohner, entspricht 85 E/ha
Fazit	- Parz. Nrn. 90, 1678: leichte Nutzungssteigerung durch Umzonung von D in W3 - Gebiet „Saxerweg“: Nutzungssteigerung durch Aufzonung von WA2 in W3 bzw. WA3, Anreiz für Aufstockungen, Ersatzneubauten - Parz. Nr. 117: Ermöglichung Wohn- und Arbeitsnutzungen durch die Umzonung von OeBA in WA3 - Nördliches Gebiet (D): Sicherung des charakteristischen Strassenraums und Schutz des Ortbildes über Bestimmungen in der BNO - Südliches Gebiet (W3, WA3): Sicherstellung gesamtheitliche Erschliessungslösung zusammen mit dem Areal der ehem. Gartenbauschule durch Erschliessungsplanpflicht - Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)

5.1.10 Rotbleichi / Altfeld (10)



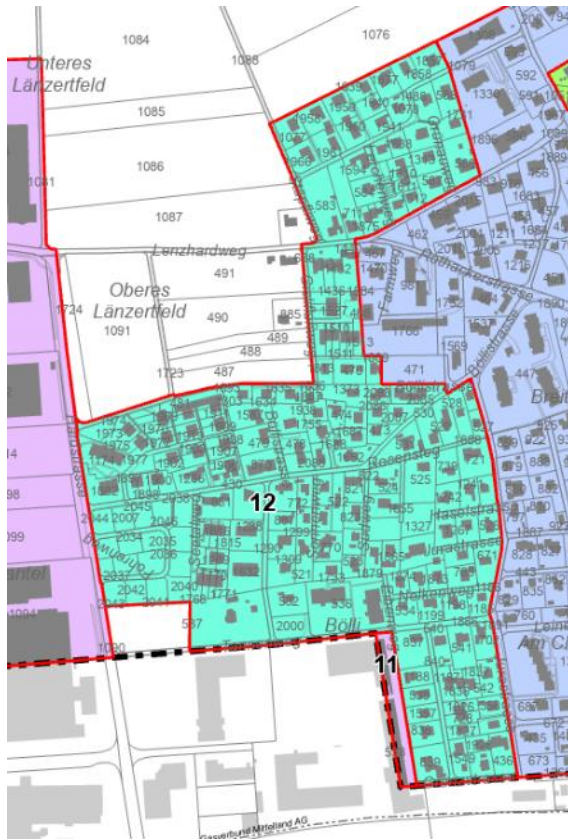
Merkmale	- Wohnzone 3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - Mehrheitlich bebaut - Öffentliche Einrichtungen (Schule, Sportplatz, Kirche, etc.), Areal der Gartenbauschule (Schliessung 2018) - Zentral gelegenes Gebiet, Umgebung der Schule und der Kirche sowie der Sportplatz selbst als wichtige öffentliche Grün- und Freiräume, Villa der Gartenbauschule mit parkartiger Grünanlage - Reformierte Kirche unter Substanzschutz - Gute ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Dorfplatz und Hetex im westlichen Teil, ansonsten ÖV-Anbindung nicht optimal
Potential	- Unbebaute Parzellen D (ca. 1'400 m²) + Umzonung Parzellen D (ca. 1'900 m²): 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 → 37 Einwohner, entspricht 125 E/ha - Unbebaute Parzellen W3 (ca. 4'500 m²) + Umzonung Parzellen W3 (ca. 3'100 m²): Abschätzung Gestaltungsplan „Gartenbauschule“, 2 MFH à 14 WE und 2 Pers. / WE → 53 Einwohner, entspricht 130 E/ha - Umzonung Parzellen WA3 (ca. 7'800 m²): Abschätzung Gestaltungsplan „Gartenbauschule“, 2 MFH à 14 WE und 2 Pers. / WE → 88 Einwohner, entspricht 125 E/ha
Fazit	- Gebiet westlich Rothbleicherain: Sicherstellung gesamtheitliche Erschliessungslösung durch Erschliessungsplanpflicht - Parz. Nrn. 118 (Teil), 1421: Ermöglichung Wohnnutzung durch die Umzonung von OeBA in W3

5.1.11 Lenzhardfeld (11)



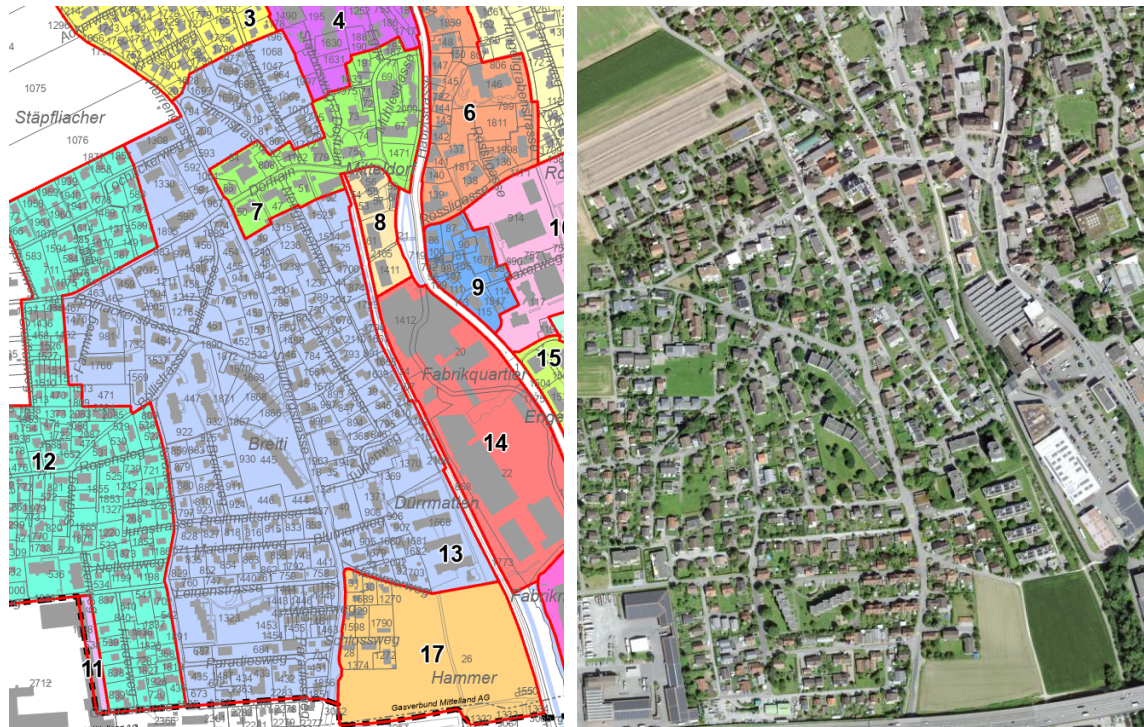
- | | |
|-----------|--|
| Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - Arbeitszone I und II - 6 und - bzw. teilweise bebaute Parzellen (Parz. Nrn. 1026, 1581, 1765, 2014, 2098, 2099) - Gewerbliche und industrielle Nutzung - Fehlende ÖV-Anbindung |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> - Unbebaute Parzellen All (ca. 9'800 m²) als Reserveflächen für die Neuansiedlung von Betrieben bzw. Betriebserweiterungen. - Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich (Betriebsinhaber / betriebsnotwendiges Personal) |
| Fazit | <ul style="list-style-type: none"> - Keine zusätzlichen Einwohner zu erwarten / erwünscht |

5.1.12 Bölli / Lochacher (12)



- | | |
|-----------|--|
| Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone 2A und 2B - 25 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parzellen Nrn. 514, 516, 525, 537, 583, 711, 837, 1327, 1854, 2000, 2007, 2033-2046) - Freistehende EFH, DEFH und REFH sowie einzelne MFH, 3 Wohngebäude mit Nebennutzungen - Lockere bis dichtere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil, teilweise grosse Parzellen - Entstehungszeitraum der Gebäude sehr unterschiedlich, ältere Gebäude (vor 1960) vor allem entlang Lenzhardweg, Böllistrasse, Südweg/Sonnenweg, Jurastrasse und Tannenweg - Einwohnerdichte von 49 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. Gebiet „Bölli Nord“) sehr gering - ÖV-Anbindung nicht optimal |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> - 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. 650 m²): 1 EFH mit 3 Pers. / WE; 1 EFH mit 2 Pers. / WE → 5 Einwohner, entspricht 77 E/ha - Unbebaute Parzellen W2B (ca. 4'900 m²): 1 MFH à 5 WE mit 2.4 Pers. / WE, 2 x 3 REFH, 1 DEFH, 2 EFH mit 3 Pers. / WE → 42 Einwohner, entspricht 86 E/ha |
| Fazit | <ul style="list-style-type: none"> - Leichte Erhöhung der Ausnützungsziffer, Anreiz für moderate Nachverdichtung durch An- oder Ergänzungsbauten sowie Ersatzneubauten bei älteren Gebäuden. |

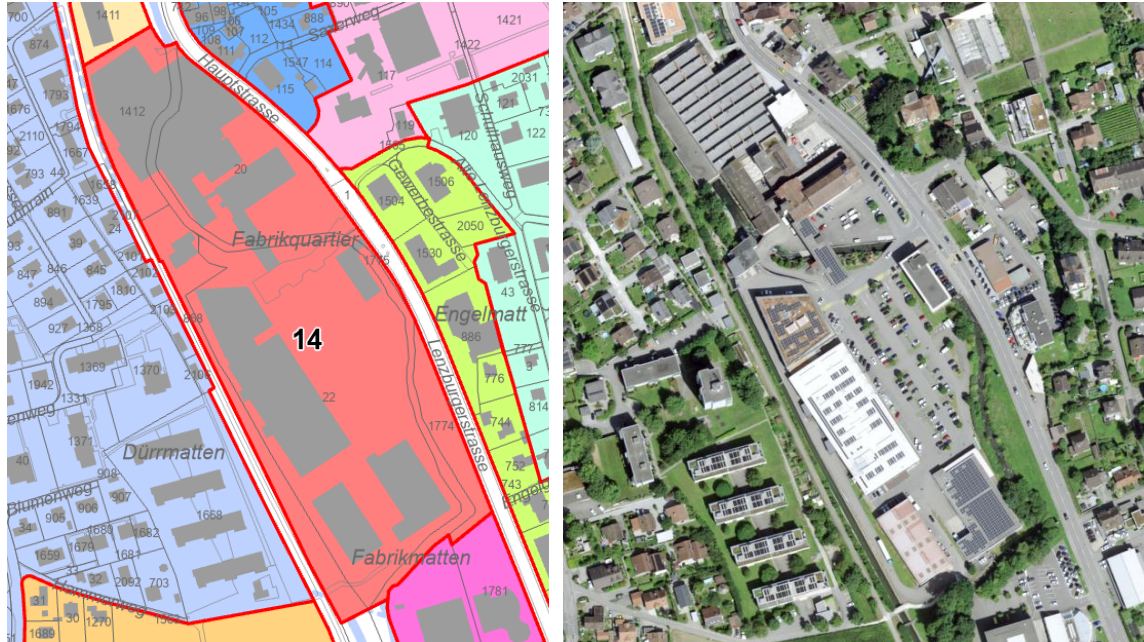
5.1.13 Staufbergstrasse / Neumattenweg (13)



- | | |
|-----------|---|
| Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - 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, Dürrmattstrasse und Blumenweg - Unterschiedliche Einwohnerdichte (Gebiet „Breiti“: 195 E/ha, Gebiet „Dürrmat-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 „Dürrmatte“) gering - ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Dorfplatz, Staufbergstrasse und Traitafina (Lenzburg) gut |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> - 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 m²): 3 MFH à 5 WE mit 2.4 Pers. / WE; 2 x 2 DEFH, 2 EFH mit 3 Pers. / WE → 54 Einwohner, entspricht 87 E/ha - Unbebaute Parzellen W3 (ca. 500 m²) 1 x 2 DEFH mit 3 Pers. / WE → 6 Ein-wohner, entspricht 120 E/ha |
| Fazit | <ul style="list-style-type: none"> - Gebiete „Breiti“ und „Dürrmatten“: Nutzungssteigerung durch Aufzoning von W2 zu W3 und W2 bzw. W3 zu W4 als Anreiz für Aufstockungen und Ersatz-neubauten |

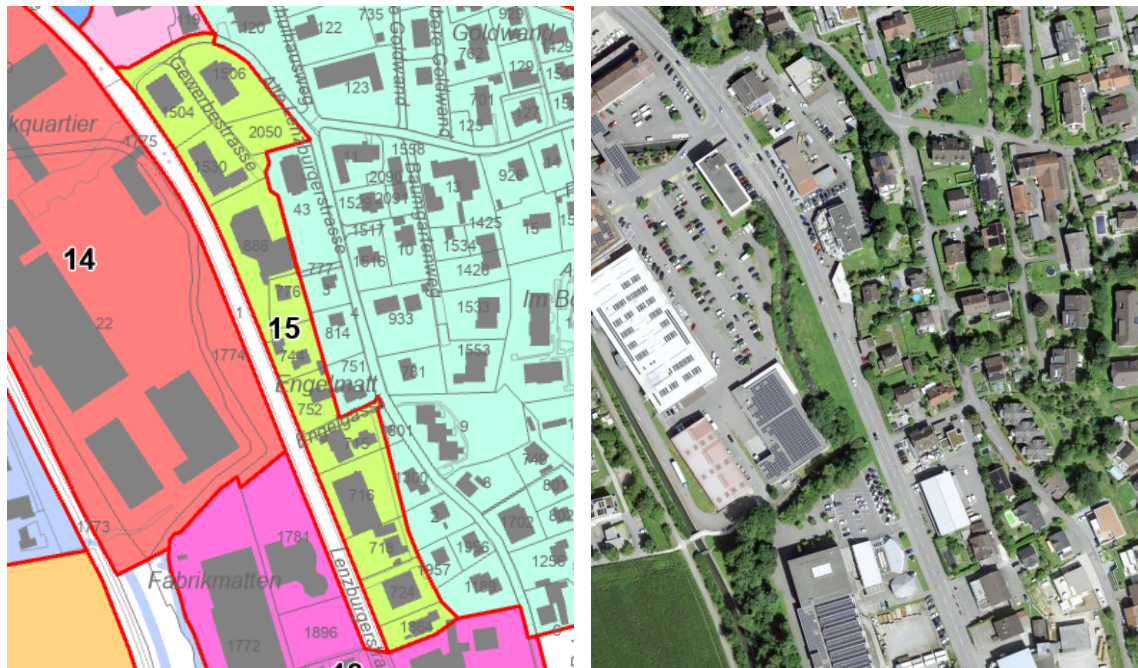
- Gebiet „Neugrabenweg“: leichte Nutzungssteigerung durch Umzonung von D in W3
- Parz. Nr. 446: Ermöglichung Wohnnutzung durch Umzonung von OeBA zu ~~W3~~ **W2B**, Anreiz für Umnutzung, Verkauf (nach Verlegung des Kindergartens)

5.1.14 Hetex (14)



- | | |
|-----------|--|
| Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - Gesamtgebiet Zentrumszone Z (ca. 38'900 m²): Ermöglichung Wohnnutzung durch Umzonung / Aufstockung von Arbeitszone zu Zentrumszone. Gebäudefläche Wohnen ca. 30'900 m² (45% und AZ 1.5), davon 45 % Wohnen mit 50 m² Wohnfläche pro Person → 495 Einwohner, entspricht 111 E/ha |
| Fazit | <ul style="list-style-type: none"> - 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	- Wohn- und Arbeitszone 3 - 2 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parz. Nrn. 1506, 2050) - Freistehende EFH, Wohngebäude mit Nebennutzungen sowie Dienstleistungen und gewerbliche Nutzung - Mehrheitlich lockere Bebauung mit angemessenem Freiraumanteil, begrünte Hangkante entlang der Alten Lenzburgerstrasse im Nordosten des Gebietes - Entstehungszeitraum der Gebäude mehrheitlich vor 1945, jedoch auch neuere Gebäude (nach 1960) vorhanden - Geringe Einwohnerdichte von 27 E/ha aufgrund der Arbeitsnutzungen - Gute ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Hetex und Autobahn-Viadukt
Potential	- Vermutlich Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden (vor 1980) sofern Generationen- bzw. Besitzerwechsel anstehen → Steigerung der Einwohnerzahl - Unbebaute Parzellen WA3 (ca. 1'200 m²): 1 MFH mit Gewerbe im EG à 8 WE mit 1.9 Pers. / WE → 15 Einwohner, entspricht 125 E/ha
Fazit	- Nutzungssteigerung durch Aufzoning von WA2 zu WA3, Anreiz für Aufstockungen, Ersatzneubauten - Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit)

5.1.16 Goldwand / Im Boden / Schweizi (16)



Merkmale	- Wohnzone 2A und 2B, Wohnzone 3 - 4 Parzellen un- bzw. teilweise bebaut (Parzellen Nrn. 122, 805, 993, 1833) - Mehrheitlich freistehende EFH, einige DEFH und REFH sowie grössere Überbauungen mit MFH, einzelne Wohngebäude mit Nebennutzungen - 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 - Hünenwadel-Villa unter Substanzschutz - 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 - Einwohnerdichte von 40 E/ha, relativ hoher Anteil an über 45-Jährigen - Gute ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Hetex und Autobahn-Viadukt (Lenzburg) im westlichen 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 W2B (ca. 2'050 m²): 1 x 3 REFH, 1 x 5 REFH mit 3 Pers. / WE → 24 Einwohner, entspricht 115 E/ha - Unbebaute Parzellen W3 (ca. 750 m²): 1 x 3 REFH mit 3 Pers. / WE → 9 Einwohner, entspricht 120 E/ha
Fazit	- Gebiet „Goldwand“: Nutzungssteigerung durch Aufzonung von W2 zu W3 als Anreiz für Aufstockungen und Ersatzneubauten - Gebiet „Rotbleicherain“: moderate Nutzungssteigerung durch Aufhebung der Volumenschutzzzone und Umzonung in W2A - Restliches Gebiet (W2B): 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)

5.1.17 Hammer (17)



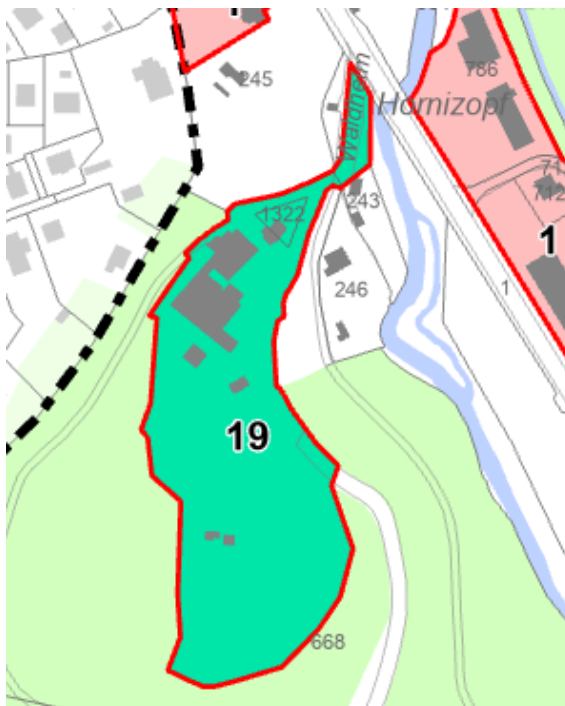
- | | |
|-----------|--|
| Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Arbeitszone 3, Arbeitszone I und II - Nördliches Teilstück der Parz. Nr. 1790 sowie ganzes Gebiet in der Arbeitszone unbebaut - EFH und MFH, Entstehungszeitraum der Gebäude unterschiedlich, 3 Gebäude vor 1919, die übrigen Gebäude zwischen 1946 und 2000 - Lockere Bebauung mit hohem Freiraumanteil, teilweise grosse Parzellen - Einwohnerdichte von 49 E/ha, relativ hoher Anteil an über 45-Jährigen - Gute ÖV-Anbindung mit den Bushaltestellen Staufbergstrasse und Traitaflina (Lenzburg) |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Unbeauteter Teil Parz. Nr. 1790 (ca. 850 m²): 1 MFH mit Gewerbe im EG à 5 WE mit 1.9 Pers. / WE → 10 Einwohner, entspricht 120 E/ha - Unbebaute Parzellen in der Arbeitszone AI (ca. 7'350 m²) und AII (ca. 24'100 m²) als Reserveflächen für die Neuansiedlung von Betrieben, Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich (Betriebsinhaber / betriebsnotwendiges Personal) |
| Fazit | <ul style="list-style-type: none"> - Bebautes Gebiet: Nutzungssteigerung durch Umzonung von W2 in WA3, Anreiz für Aufstockungen sowie Ersatzneubauten bei älteren Gebäuden, Ermöglichung Arbeitsnutzungen - Erhöhung der Ausnützung durch die Regelung, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht anzurechnen sind, sowie Wegfall der Vorschriften zum grossen Grenzabstand (→ Ausbaumöglichkeit) - Arbeitszone: keine zusätzlichen Einwohner zu erwarten / erwünscht |

5.1.18 Fabrikmatten (18)



- | | |
|-----------|---|
| Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - Arbeitszone II - Vollständig bebaut - Dienstleistungen und gewerbliche Nutzung - ÖV-Anbindung mit der Bushaltestelle Autobahn Viadukt (Lenzburg) gut |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich (Betriebsinhaber / betriebsnotwendiges Personal) |
| Fazit | <ul style="list-style-type: none"> - Keine zusätzlichen Einwohner zu erwarten / erwünscht |

5.1.19 Hard, Kieswerk (19)



- | | |
|-----------|--|
| Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - Materialabbauzone - Bebaut, Kieswerk Niederlenz - Erschliessung über Wildeggerstrasse K248, ÖV-Anbindung (Bahnhof Wildegg) nicht optimal |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung nur sehr eingeschränkt möglich (Betriebsinhaber / betriebsnotwendiges Personal) |
| Fazit | <ul style="list-style-type: none"> - 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 Ausnützungsziffer, 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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützung 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 quartiersspezifischen 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 / Grundeigentümerfreiheit hinsichtlich der Gestaltung ihrer Bauten

- Schaffung Voraussetzungen für eine innere Verdichtung unter Erhalt des charakteristischen Strassenraums und des Ortsbildes im Ortskern
- Ermöglichung zeitgemässe Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildes durch Präzisierung und Ergänzung der Bestimmungen der Dorfkernzone
- Grundeigentümerverbindliche 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. [Diese Umsetzung muss vorerst zurückgestellt werden, da die entsprechenden Grundlagen für die Umsetzung noch nicht vorhanden sind und als Pendeuz der vorliegenden Gesamtrevision bezeichnet werden.](#)
- Auszonung von Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche nicht zukunftsgerichtet bebaut bzw. genutzt werden können und an welchen kein Bedarf seitens der Gemeinde besteht
- Auszonung und Zuweisung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeignete 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 [bis Ende 2025](#)
- [Daniel Herzog](#), Gemeinderat [ab 2026](#)
- 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 beige-fügt.

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 21. Juni 2024 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Niederlenz ihre 2. fachliche Stellungnahme (Vorprüfungsbericht) erstellt. ihren abschliessenden Vorprüfungsbericht erstellt. Die noch klärungsbedürftigen Punkte wurden planerisch erwogen und in einem Arbeitspapier dargelegt und am 28. August 2024 mit dem neu zuständigen Kreisplaner Thomas Roduner (ARE) besprochen und soweit möglich bereinigt. Der Gemeinderat hat die Vorlage im Januar 2025 zu Händen der abschliessenden Vorprüfung 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 2. Kantonalen Vorprüfung sind in den Unterlagen olive markiert.

Am 27. August 2025 fand eine Besprechung mit dem Kreisplaner Thomas Roduner und Frau Karin Wilder (BVUARE) betreffend Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1 (Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen) statt. Um die aufgrund des Besprechungsergebnisses verbundene Überarbeitungsphase zu nutzen und um weitere wenige Genehmigungsvorbehalte und Hinweise (Gewässerräume, Wald, Bau- und Nutzungsordnung) zu bereinigen, hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) mit Datum vom 05. September 2025 den Entwurf der abschliessenden Vorprüfung zugestellt.

Die noch klärungsbedürftigen Punkte wurden planerisch erwogen und in einem Arbeitspapier dargelegt. Der Gemeinderat hat die Vorlage im Oktober 2025 zu Handen der abschliessenden Vorprüfung 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 3. und abschliessenden Kantonalen Vorprüfung sind in den Unterlagen violett und gelb hinterlegt markiert.

Mit Schreiben vom 8. Dezember 2025 erstattete die Abteilung Raumentwicklung ihren abschliessenden Vorprüfungsbericht. Der darin enthaltene Vorbehalt betreffend Gewässerraum im Bereich der Grünzone Parzelle 1717 wurde bereinigt. Die Hinweise wurden geprüft und soweit notwendig berücksichtigt. Die Bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

8.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Niederlenz fand vom 09. Januar bis 09. Februar 2026 statt.

Während der öffentlichen Auflage sind beim Gemeinderat insgesamt zwölf Einwendungen fristgerecht eingegangen. Alle Einwendungen wurden gestützt auf die Ergebnisse der Einwendungsverhandlungen zurückgezogen.

8.4 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage

Der Gemeinderat hat am 18. Mai 2026 resp. 1. Juni 2026 gestützt auf den verschiedenen Ergebnissen des Einwendungsverfahrens die folgenden Änderungen gegenüber der Planungsvorlage der öffentlichen Auflage beschlossen und beantragt diese der Gemeindeversammlung zur Annahme:

8.4.1 Änderungen Bau- und Nutzungsordnung

Umformulierungen von § 13 BNO Wohnzonen Abs. 3 neu wie folgt.

³ In der Wohnzone W3 sind Bauten mit mindestens 2 Vollgeschossen zu erstellen. Der Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern ist in der Regel nicht zulässig. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen (kleine Parzellengrösse, ungünstige Parzellenform,

Restflächen, udgl.) freistehende Einfamilienhäuser bewilligen. Sanierungen, Um-, Aus- und Erweiterungsbauten sowie Klein- und Anbauten von bestehenden Einfamilienhäusern sind zulässig. In beiden Fällen sind die Nutzungsvorschriften der Wohnzone W2B anzuwenden.

Umformulierungen § 42 BNO Abs. 5 Gestaltung und Anordnung

Neu: Abs. 5 gestrichen.

⁵ *Zufahrten dürfen auf einer Länge von 5.00 m, gemessen ab Strassen- bzw. Gehweggrenzen, höchstens eine Neigung von 5% aufweisen.*

Umformulierungen § 56 Abs. 1, 2 und 3 BNO, Gestaltung des Strassenraumes neu wie folgt.

¹ *Durch die gute Gestaltung der strassenbegleitenden Bebauung gemäss § 15 BauV und Begrünung der Strassenräume mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Bäumen wird eine gute Durchgrünung und Gestaltung des Siedlungsgebietes angestrebt.*

² *Entlang von Strassen ist auf eine gute Gestaltung der strassenbegleitenden Bebauung zu achten. Alle nicht der vorgeschriebenen Erschliessung für Personen und Fahrzeuge dienenden Flächen zwischen Strassenrand und Fassadenflucht sind als Grünraum mit Grünflächen, Sträuchern oder Bäumen zu gestalten. Die der Erschliessung dienenden Flächen sind nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück oberflächlich versickern zu lassen (bspw. mit sickerfähigen Oberflächen, über die Schulter bzw. über eine humusierte Mulde). In der Dorfzone sind dabei die Vorgaben von § 11 BNO zu berücksichtigen.*

³ *In Spezialfällen kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen.*

8.4.2 Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan:

- Die Parz. 2107 wird in der Wohnzone belassen und neu der Wohnzone W3 zugeordnet (keine Umzonung in Grünzone, da als Umgebung der bestehenden Bebauung genutzt).
- Der Schutz des Kastanienbaumes (Objekt I12) an der Lenzburgerstrasse wird im Plan und im Anhang 9.2.3 der BNO aufgrund des schlechten Zustandes mit Pilzbefall, Schäden an Wurzeln und Krone sowie aus Sicherheitsgründen durch erhöhte Sicherheitsanforderungen am Standort des Baumes (Trottoir und Kantonsstrasse) aufgehoben.

8.4.3 Anpassungen aufgrund Hinweis Kanton:

- § 16 Gebiet Fabrikmaten Abs. 3:
Streichen Text «...für Wohnbauten und ...», da Wohnen gemäss Zonenzweck in der Arbeitszone nicht zulässig (Fehler).

³*Die Ausnützung, die Fassaden- und Gesamthöhen für Wohnbauten und für die gewerblich genutzten Bauten werden gestützt auf das Dialogverfahren im Gestaltungsplan festgelegt. Dabei betragen die max. Fassadenhöhe 14 m (Richtmass) und die max.*

Gesamthöhe 15 m (Richtmass). Höhere Bauten sind bei sehr guter Einordnung, an ortsbaulich begründeten Stellen, gestützt auf einem entsprechenden Konzept, dass die Verträglichkeit nachweist möglich (bspw. Hochhauskonzept oder kleinräumigeren Studien).

8.4.4 Anpassungen aufgrund neuer Lärmvorgaben aufgrund Änderung USG /LSV

Der Bundesrat hat per 1. April 2026 eine Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutz-Verordnung (LSV) in Kraft gesetzt. Dies hat Auswirkungen auf die Umsetzung von Änderungen bei Bauzonen, welche die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Folge haben. Folgende Massnahmen wurden vom Kanton erlassen bzw. in der Umsetzung der BNO verlangt:

- Lärmvorschriften GP Gartenbauschule § 6 Abs. 1 BNO, Ergänzung lit. e) – g)
 - e) Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen ist sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Kantonsstrasse K248 eine Gesamtdämpfung von mindestens 13 dB(A) erreicht wird.*
 - f) Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden.*
 - g) Damit Ausnahmen gemäss lit. f gewährt werden können, ist ein lärmabgewandter Freiraum in der Grösse von 8 m² (Richtwert) pro betroffenem Bewohner bzw. Bewohnerin zu erstellen.*
- Lärmvorschriften GP Hetex 7 Abs. 1 BNO, Ergänzung lit. d) – f)
 - g) Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen ist sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Kantonsstrasse K248 eine Gesamtdämpfung von mindestens 13 dB(A) erreicht wird.*
 - h) Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden.*
 - i) Damit Ausnahmen gemäss lit. e gewährt werden können, ist ein lärmabgewandter Freiraum in der Grösse von 8 m² (Richtwert) pro betroffenem Bewohner bzw. Bewohnerin zu erstellen.*
- Lärmvorschriften Zentrumszone § 12 Abs. 5 BNO, Ergänzung Spiegelstriche 8 - 10
 - Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen ist sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Kantonsstrasse K248 eine Gesamtdämpfung von mindestens 13 dB(A) erreicht wird.*

- *Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden.*
- *Damit Ausnahmen gemäss Spiegelstrich 9 gewährt werden können, ist ein lärmabgewandter Freiraum in der Grösse von 8 m² (Richtwert) pro betroffenem Bewohner bzw. Bewohnerin zu erstellen.*
- Lärmvorschriften Wohnzone W3 § 13 Abs. 4 und 5 BNO, Hammerweg, Blumenweg
Umformulierung Ergänzung

Hammerweg, Blumenweg

⁴ *In dem im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebiet ist durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Autobahn eine Gesamtdämpfung von mindestens 37.5 dB(A) erreicht wird.*

⁵ *Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden.*

- Lärmvorschriften Wohn- und Arbeitszone WA3 § 14 Abs. 4 und 5 BNO, Lenzburgerstrasse, Staufbergstrasse/Hammerweg, Umformulierung Ergänzung

Lenzburgerstrasse, Staufbergstrasse/Hammerweg

⁴ *In den im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebieten ist durch bauliche oder gestalterische Massnahmen sicherzustellen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen gegenüber der Kantonsstrasse K248 eine Gesamtdämpfung von mindestens 13 dB (Lenzburgerstrasse) bzw. gegenüber der Autobahn eine Gesamtdämpfung von mindestens 35.8 dBA (Lenzburgerstrasse) resp. 32.5 dBA (Staufbergstrasse/Hammerweg) erreicht wird.*

⁵ *Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung und Erfüllung der Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG können für einzelne Räume Ausnahmen von der geforderten Dämpfung gewährt werden.*

8.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Am **xx.xx.2026** hat die Gemeindeversammlung Niederlenz die vorliegende Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland beschlossen.

(wird im Laufe des Verfahrens nachgeführt).

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

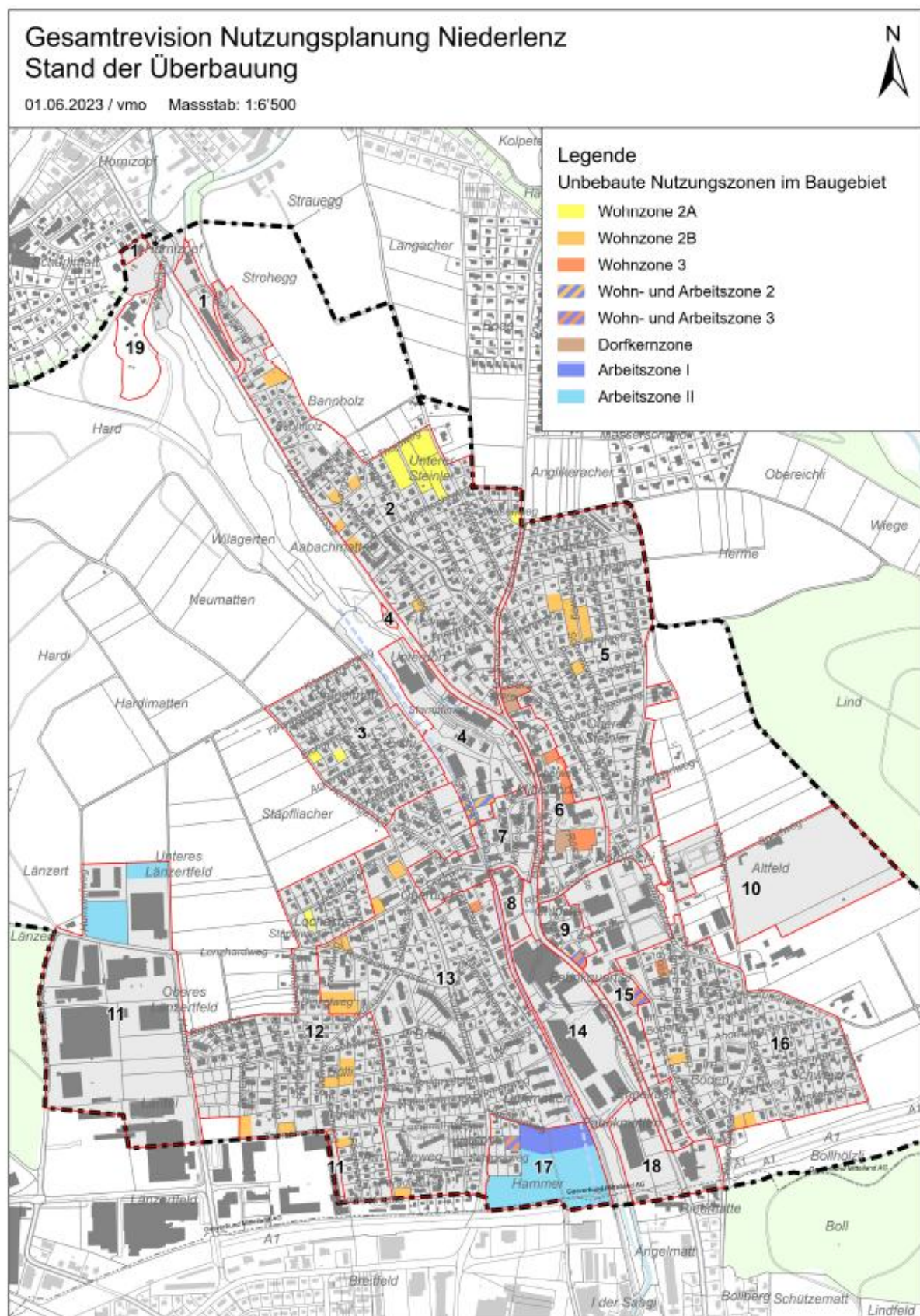
Phase 1 – Vorarbeiten, Grundlagenanalyse	
Startsitzung mit Gemeinderat und Kreisplaner	04.04.2017
Grundlagenbeschaffung und Aufbereitung; Datenübernahme und Aufbereitung Bauzonen- und Kulturlandplan, BNO, Analyse der Grundlagen	März 2017 - Feb. 2018
Aktualisierung Bauinventar durch kantonale Fachstelle	Okt. 2017 - April 2019
Aktualisierung Natur- und Landschaftsinventar in Zusammenarbeit mit der Landschaftskommission	April 2018 - Aug. 2019
Startsitzung der Arbeitsgruppe	17.04.2018
Phase 2 – Entwurf Planungsinstrumente	
Erstellung der Entwürfe der Planungsinstrumente ▪ Bauzonenplan und Kulturlandplan ▪ Bau- und Nutzungsordnung (Integration IVHB) ▪ Planungsbericht gem. Art. 47 RPV ▪ Änderungsplan, Flächenstatistik 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
Phase 3 – Kantonale Vorprüfung, Mitwirkung	
Kantonale Vorprüfung, 1. Fachliche Stellungnahme 28.09.2022	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 - August 2023
Diskussion der Mitwirkungen mit Arbeitsgruppe und Gemeinderat, ggf. Bereinigung, vom Gemeinderat verabschiedet 27.11.2023	Sept. - Okt. 2023
Parallel dazu 2. Kant. VP	Juni 2023– Juni 2024
2. fachliche Stellungnahme Diskussion der Ergebnisse mit Gemeinde /kant. Fachstellen	21. Juni 2024 Juli.– Dez. 2024
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der 3. und abschl.. Vorprüfung	Jan. 2025
Abschliessende Prüfung durch den Kanton, prov. abschliessender Vorprüfungsbericht 05. Sept. 2025, Besprechung kant. Fachstelle, Bereinigung	Feb. – Sept 2025
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der def. abschl.. Vorprüfung	Okt. 2025
Kant. def. abschliessende Vorprüfung (8. Dezember 2025), ggf Bereinigung / Aufbereitung für öffentliche Auflage	Okt. / Dez. 2025 Dez. 2025
Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	
Öffentliche Auflage (gem. § 24 BauG), 30 Tage öffentliche Informationsveranstaltung	Jan. / Feb. 2026
Diskussion der Einwendungen mit Arbeitsgruppe/Gemeinde, Erarbeitung Entscheidungsempfehlung für Gemeinderat	Feb. / März 2026
Einwendungsverhandlungen Einwendungsentscheide durch den Gemeinderat Einarbeitung neues USG, Schlussvereinigungen	März/April 2026 18. Mai 2026 Mai/Juni 2026
Phase 5 – Beschluss, Genehmigung	

Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, anschliessend Publikation 30 Tage	25. Jun. 2026
Genehmigungseingabe an den Kanton, Genehmigungsverfahren (durch den Regierungsrat)	Anschliessend

[2] Flächenstatistik, Stand der Überbauung

Stand der Überbauung

Zone	Fläche (m2)	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
Total	1'405'437	118.59	10.21	11.74	140.54



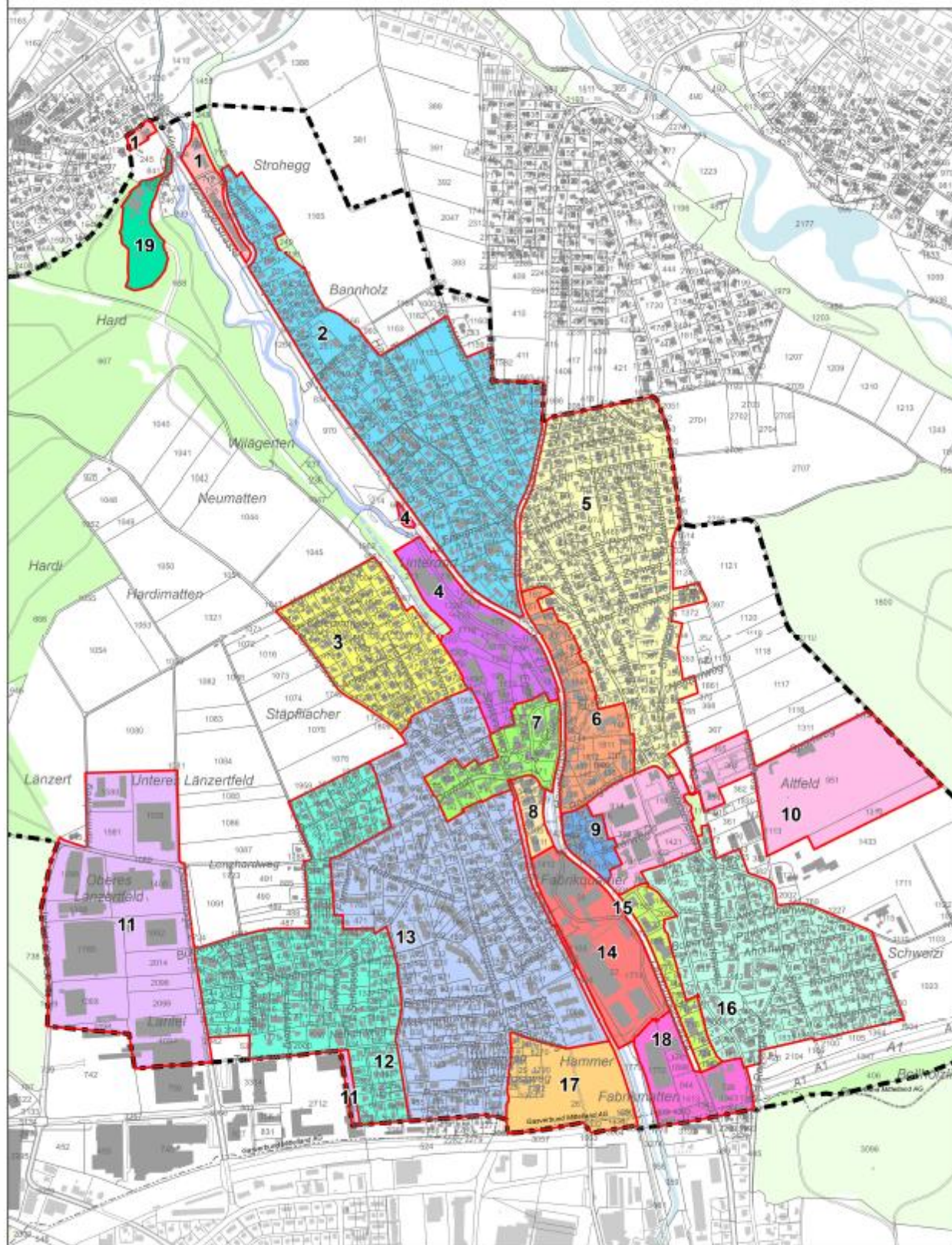
[3] Übersicht Quartiereinteilung Innentwicklungspfad

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	Stampfimmatt / 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	Bölili / 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	Lenzbürgerstrasse 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				
Entwicklung		2000	2013	2018	2033Plan	2040Plan	2040Plan+
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				(RP 1.2/PA 2.1)		(RP 1.2/PA 2.2)	
n.v. = nicht verfügbar				110.0			

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

Zone Gemeinde	Bruttofläche überbaut (ha)	Einwohner-Dichte heute (E/ha)	Anzahl Einwohner heute (E)	
	1)	2)	3)	4)
E2	78.43 ha	44.8	572	Annahme
W2			2'940	Annahme
W3	4.29 ha	165.4	709	
WA2	6.68 ha	16.1	108	
K3	6.18 ha	50.6	313	
Total W-Zonen	95.58 ha	48.6 E/ha	4'642 E	

Tabelle C Flächen Bauzonen

1. Bestehender Bauzonenplan (Angaben Kanton)

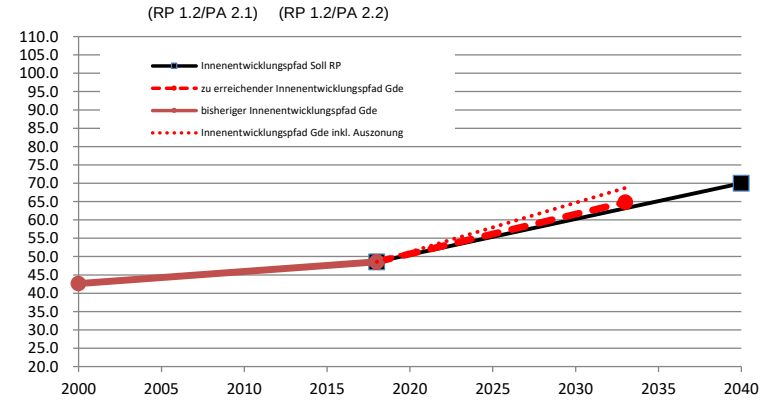
Zone Gemeinde	überbaut (ha)	unbebaut (ha)	Total (ha)
	1)	2)	2)
W2	78.4	5.4	83.9
W3	4.3		4.3
WA2	6.7	0.3	7.0
K3	6.2	0.8	7.0
Total W-Zonen	95.6	6.5	102.1
OeBA	11.5		11.5
A2	17.8	6.6	24.4
GF	2.9		2.9
Total übrige Zonen	32.2	6.6	38.8
Total	127.7	13.1	140.8

Tabelle D - Schlüsselgebiete (R)

Schlüsselgebiete	Bruttofläche un bebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)
	8)	9)	10)	11)
Gartenbauschule D	0.3	103.5	34	34
Gartenbauschule W3	0.5	108.0	49	49
Total	0.8	106.1	83	83

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 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)
	5)	13)	14)	15)
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
Total	6.1	69.8	424	424



2. Bestehender Bauzonenplan (digitale Aufarbeitung)

Zone Gemeinde	überbaut (ha)	unbebaut (ha)	Total exkl. Strassen (ha)	Strassen (ha)	Total inkl. Strassen (ha)
	5)	6)	6)	6)	6)
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
Total W-Zonen	85.5	6.4	91.9	10.2	102.1
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
Total übrige Zo	30.9	6.3	37.1	1.6	38.8
Total	116.4	12.7	129.0	11.8	140.8

Erläuterungen

- 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)

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)
	5)	7)	7)	7)	7)	7)	7)
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
Total W-Zonen	90.5	6.1	96.5	4.7	9.7	106.3	4.2
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
Total übrige Zonen	28.1	4.1	32.3	-4.9	2.0	34.3	-4.5
Total	118.6	10.2	128.8	-0.2	11.7	140.5	-0.3

- 8) Bezeichnung Schlüsselgebiete: Brunnrain ist inzwischen überbaut
- 9) Bruttofläche unbebaut 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 unbebaut 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 unbebaut 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)	Begründung: vgl. Kapitel 5.1 Bericht
	17)	18)	19)	20)	
Total	6.9	73.9	507	507	

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)	Begründung:
21)	22)	23)	24)	25)	26)	27)	28)	
Ortskern Ost W3	0.3	85.0	25	13	12	6		
Ortskern Ost D	1.5	90.0	137	94	43	29		Annahme
Hetex Z (ehem. WA3)	0.9	90.0	80	-	80	53		Annahme
Hetex Z	3.1	90.0	278	-	278	185		Annahme
Total	5.8	89.7	520	107	413	273	-	

vgl. Kapitel 5.1
Bericht
1/2
2/3
2/3
2/3

Annahme
Annahme
Annahme

1.8

- 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)	Begründung:
5)	29)	30)	31)	32)	33)	34)	35)	
W2A	16.7	50.0	837	807	30	15		
W2B	46.4	70.0	3'250	2'482	768	512		Annahme
W3	7.7	80.0	617	436	181	121		Annahme
W4	3.2	165.0	524	502	22	14		Annahme
WA2	3.9	35.0	137	36	101	51		Annahme
WA3	1.4	70.0	98	84	14	9		Annahme
D	4.2	90.0	379	191	188	94		Annahme
Total	83.6	69.9	5'842	4'538	1'304	816	-	

vgl. Kapitel 5.1
Bericht
1/2
2/3
2/3
1/2
2/3
1/2

Annahme
Annahme
Annahme
Annahme
Annahme
Annahme

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	realisierbarer Anteil Einwohner				rechnerisch max. Innen-entwicklung	
Gemeinde	[ha] Total	Tabelle D [R]	Tabelle E [R]	Tabelle G [I]	Tabelle H [I]	Total	
5)	36)	37)	38)	39)	40)	41)	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

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	64.8	71.3
		491	759
		5.5	
		68.7	

- 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

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	Parzelle	E-GRID	GB-Fläche in m ²	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)	Wird eine landwirtschaftliche Ersatzbaute nötig? (§ 2 MWAV)	Erfolgt die Einzonung bedingt? Wenn ja, Angabe der Dauer der Bedingung (in Jahren)		Wird eine Baupflicht verfügt? Wenn ja, Angabe der geplanten Frist zur Überbauung (in Jahren; § 28i Abs. 1 BauG)			
				Von Zone	In Zone	Fläche in m ²	Gehört das Grundstück dem Kanton, einer Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde oder einem Gemeindeverband oder dem Bund (§ 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 Waldgesetzgebung? (§ 28a Abs. 4 .lit. b BauG)?				Ja/Nein	Wenn ja, welche Aufgabe	Ja/Nein	Anzahl Jahre	Ja/Nein	Anzahl Jahre
Kap. 4.2.1.8	20	CH60971176054	8976	Grünzone	Zentrumszone	81	Nein	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1.8	22	CH41118905972	23739	Grünzone	Zentrumszone	114	Nein	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1.1	117	CH54110597736	7095	Zone für öffentliche Ba	Dorfkernzone	121	Ja, Ortsbürgergemeinde	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1.1	118	CH74110597887	8532	Zone für öffentliche Ba	Wohnzone 3	250	Ja, Einwohnergemeinde	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1	213	CH35700597116	16651	Grünzone	Wohn- und Arbeitszone	2	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1	216	CH33059711709	2077	Grünzone	Wohn- und Arbeitszone	2	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1.5	245	CH82977305114	6464	Grünzone	Wohn- und Arbeitszone	66	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1.7	446	CH53059711722	1501	Zone für öffentliche Ba	Wohnzone 2B	1501	Ja, Einwohnergemeinde	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1	731	CH92977205112	1022	Grünzone	Wohnzone 2B	4	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1	732	CH91117205971	929	Grünzone	Wohnzone 2B	53	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein	Nein		Nein			
	1113	CH79059782119	5018	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2A	148	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Strasse	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein		Nein			
	1125	CH39059780114	1854	Zone für öffentliche Ba	Wohnzone 2B	117	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Strasse	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein		Nein			
	1171	CH28720511977	6273	Zone für öffentliche Ba	Wohnzone 3	493	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Strasse	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1.7	1271	CH14110597769	1464	Zone für öffentliche Ba	Wohnzone 2B	1464	Ja, Einwohnergemeinde	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein	Nein		Nein			
Kap. 4.2.1.1	1421	CH45790597118	3851	Zone für öffentliche Ba	Wohnzone 3	3851	Ja, Ortsbürgergemeinde	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein	Nein		Nein			