

Stadt Lenzburg
Abteilung Stadtplanung & Hochbau
Kronenplatz 24
5600 Lenzburg

Zürich, 31. Oktober 2025

Stadt Lenzburg, Teiländerung Bauzonenplan, Arbeitszone mit überlagertem Materialabbauzone, Parzellen GB-NR. 2995/2996

Stellungnahme aus regionaler Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. September 2025 hat Alessandro Savioni, Leiter Stadtplanung & Hochbau, per E-Mail, die Unterlagen zur Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplanes, betreffend Kiesabbau Parzellen GB-NR. 2995 / 2996, zur regionalen Abstimmung gemäss §13 Abs.1 BauG an den Lebensraum Lenzburg Seetal, Kerngruppe Regionalplanung zugestellt.

Daniel Mosimann, Stadtammann Lenzburg, hat die Teilrevision an der Sitzung der Kerngruppe Regionalplanung vom 23. Oktober 2025 vorgestellt. Nach anschliessender Diskussion wurde die definitive Stellungnahme von der KG Repla verabschiedet.

1. Art der regionalen Beurteilung

Die Kernfrage besteht darin, ob die Planung den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen entspricht und mit diesen vereinbar ist. Gefordert ist die fachliche Beurteilung der Teiländerung der Nutzungsplanung im regionalen Kontext.

2. Zur Verfügung stehende Unterlagen

Die Stadt Lenzburg hat uns folgende Unterlagen mit Datum vom 15. August 2025 zur Verfügung gestellt:

- Teiländerung Bauzonenplan
- Teiländerung BNO Synopse
- Planungsbericht Kiesabbau Parz. 2995, 2996
- Technischer Bericht Kiesabbau Parz. 2995, 2996
- UVB Kiesabbau Parz. 2995, 2996
- Hydrologisches Gutachten Parz. 2995, 2996
- Geotechnischer Bericht Kiesabbau Parz. 2995, 2996
- Stabilitätsnachweis Böschung zur Bahnlinie
- Katasterplan
- 10 Pläne 01 bis 04 zum Bauprojekt

3. Regionale / kantonale Grundlagen

Die Stadt Lenzburg ist gemäss Raumkonzept Aargau eine Kernstadt.

Regionale Grundlagen, *kursiv Aussagen mit Bedeutung für Lenzburg*

- Regionales räumliches Entwicklungskonzept REK LLS, vom Vorstand genehmigt am 20.5.2020:
 - *B1.7 Materialabbau:*
Aus regionaler Sicht ist es wichtig, dass die Gemeinden, in denen Immissionen entstehen könnten, analog wie die Standortgemeinden frühzeitig in den Planungsprozess von neuen Abbaugebieten eingebunden werden. Das in der Planungsanweisung 3.1 festgelegte Kriterium «Beitrag zur regionalen Versorgung» wird so verstanden, dass neue Gebiete nur abgebaut werden sollen, wenn ein regionaler Bedarf besteht.
 - *B4 Siedlung - Arbeitsplatzgebiete:*
LLS unterstützt den Werkplatz Lenzburg Seetal, in dem er sich für die Erhaltung und Ansiedlung von Betrieben einsetzt. LLS setzt sich dafür ein, dass die Arbeitszonen in den Gemeinden generell erhalten bleiben.

- Landschaftsentwicklungsprogramm LEP LLS, 2025:

Die Parzellen 2995 / 2996 (Arbeitszone) liegen im Landschaftsteilraum F „Lenzburg Agglomeration“

Der Gemeindespiegel LEP LLS unterstützt engagierte Menschen dabei, Natur und Landschaft gezielt zu fördern und nachhaltige Massnahmen am richtigen Ort umzusetzen. Basierend auf fachlichen Grundlagen und lokalem Wissen wurden konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet und auf einer Übersichtskarte verortet. Der Gemeindespiegel Lenzburg ist auf der Webseite LLS abrufbar.

Gemäss Gemeindespiegel LEP LLS Lenzburg 2025 Biodiversitätsförderung: Hinweis für das Gebiet der Parzellen 2995 / 2996 ...

... Trockenbiotopsvernetzungen längs der Bahnlinie (Trittsteinbiotop), insbesondere für Reptilien und Wirbellose

Generelle Handlungsempfehlung Freihalte- und Grünzonen, Zone für öffentliche Anlagen und Bauten, Industriezonen: naturnah und klimafreundlich gestalten, aufwerten und unterhalten. Sensibilisierung von Privateigentümer:innen. Beratungsangebot Naturama/Kanton von «Natur findet Stadt»:

Generelle Handlungsempfehlung Bioklima verbessern: Grünfläche mit hoher Kaltluftproduktionsrate, Bioklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen, Kaltlufteinzugsgebiete, Kaltluftleitbahnen, Kaltluftströmungsfeld, Bäume, naturnahe Grünflächen, Brunnen und offene Gewässer, Dach- und Fassadenbegrünung, Sickerbeläge in der Siedlung fördern.

Bundesebene

- Öffentlicher Verkehr – Infrastruktur; Vorhaben Richtplan M 3.2
 - *Lenzburg-Rapperswil: Streckenausbau Rapperswil-Lenzburg*
 - SP Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse SIN, (Ausgangslage)
 - *Erweiterung N1 Aarau Ost - Verzweigung Birrfeld*
- ➔ Die Verkehrsvorhaben liegen in genügendem Abstand zum Projektperimeter Parz. 2995/2996. Es sind keine Interessenskonflikte zu erwarten.

Kantonale Grundlagen

- Kantonaler Richtplan 2011/2015, Richtplankapitel V2.1 Materialabbau Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen:
 1. *Materialabbaugebiete in den Industrie- und Gewerbebezonen*
 - 1.1 *An der Nutzung der Kiesreserven in den nicht überbauten Industrie- und Gewerbebezonen besteht ein kantonales Interesse.*
 - 1.2 *Die Gemeinden sorgen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, in Industrie- und Gewerbebezonen für eine angemessene Ausschöpfung der vorhandenen Kiesreserven. Sie können in ihrem Nutzungsplan für geeignete Gebiete der Industrie- und Gewerbezone eine Abbaupflicht vorsehen.*

4. Erwägungen

4.1 Vorhaben

Das ehemalige ABB-Areal auf den Parzellen 2995 / 2996 befindet sich im Industriegebiet (Arbeitszone 2) am nordwestlichen Rand von Lenzburg und grenzt südlich an die Bahnstrecke. Nördlich befindet sich das Areal der Kies Lenz AG (ebenfalls Arbeitszone 2)

Aufgrund der Lage dieser Parzelle sowie der gemeinsamen Interessen haben die Stadt Lenzburg und die Reisezentrum AG die Parzelle 2995 in Lenzburg als Konsortium erworben, wobei beide Seiten je die Hälfte der Parzelle tragen.

Die Grundeigentümer:innen beabsichtigen am Standort den Bau eines neuen Bushofs für die Regionalbus Lenzburg AG zur Vergrößerung und Elektrifizierung der Fahrzeugflotte sowie eine Zentralisierung aller Werkhöfe der Stadt, inklusive den Bau eines neuen Werkhofs der Forstdienste Lenzia. Die Verlegung dieser Liegenschaften schafft wiederum die Kapazitäten, an den heutigen Standorten wichtige Projekte in öffentlichem Interesse zu realisieren, bspw. die qualitative Siedlungsentwicklung im Gebiet «Aabach-Nord» und die Realisierung der geplanten Mittelschule auf dem Zeughaus-Areal.

In den Parzellen 2995/2996 bestehen nutzbare Kiesressourcen. Bevor das Gebiet überbaut wird, besteht die Möglichkeit, diese Ressourcen abzubauen und so einen Beitrag zur Rohstoffversorgung des Werkstandortes «Lenzhard» der Kies Lenz AG zu leisten. Weitere Vorteile sind, einerseits dass aufgrund der räumlichen Nähe zum Werkareal «Lenzhard», die für den Kiesabbau und die Weiterverarbeitung (Kies- und Betonwerk) benötigten Infrastrukturanlagen (bis auf kleine Ausnahmen) bereits vorhanden sind. Andererseits wird, da der Kiesabbau tief in den Untergrund reicht, eine Totalsanierung der Altlast ermöglicht, da so auch tieferliegendes Material ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden kann.

Gemäss Angaben von Daniel Mosimann (Stadtammann Lenzburg, Ressort Bau) werden die vorgesehenen Etappen 5 und 6 im Abbaugelände Länzert durch die Kies Lenz AG zugunsten des Abbaus der Kiesressourcen auf der Parzelle 2995/2996 zurückgestellt.

LLS unterstützt die Bestrebungen der Stadt Lenzburg der Zusammenlegung der Werkhöfe sowie die Verlagerung des Bushofs der RBL an den Standort des ehemaligen ABB Areals, um u.a. die Realisierung des für die Region wichtigen Projektes einer Mittelschule auf dem Zeughausareal zu ermöglichen.

LLS unterstützt, dass für den Kiesabbau eine zeitliche Staffelung vorgesehen ist, indem die Etappen 5 und 6 im Abbaugelände Länzert zugunsten des Abbaus auf der Parzelle 2995/2996 zurückgestellt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Werkstandort der Kies Lenz AG und der geplanten zeitlichen Staffelung ist zudem nicht mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen, was begrüsst wird.

4.2 Erwägungen zur Teiländerung Bauzonenplan & Bau- und Nutzungsordnung

Die Arbeitsplatzzone wird durch eine Materialabbauzone überlagert. Die BNO §25 wird um den Absatz 10 ergänzt, welcher festlegt, dass vor einer Neubebauung die innerhalb der überlagerten Materialabbauzone vorhandenen Kiesvorkommen nach Möglichkeit zu nutzen und nach dem Abbau wieder aufzufüllen sind (Koordination Auffüllkote mit Bauprojekt).

Am Südrand der Parzelle 2995 befindet sich eine Hecke, welche gemäss den Bestimmungen von §44 der BNO geschützt ist (H22, Hecke Länzert (nördlich Bahnlinie)). Diese geschützte Hecke musste im Zuge der Rückbau- und Sanierungsarbeiten, welche unabhängig vom geplanten Vorhaben erfolgten, bereits gerodet werden. Der gemäss BNO erforderliche Ersatz der Hecke erfolgt im Rahmen der zukünftigen Überbauung.

Die Überlagerung der Arbeitszone durch eine Materialabbauzone zur Nutzung des Kiesvorkommens ist aus regionaler Sicht sinnvoll.

LLS unterstützt, dass die geschützte Hecke H22, welche gerodet wurde, im Rahmen der zukünftigen Überbauung ersetzt wird. Wir regen an, im südlichen Grundstücksbereich mit der Umgebungsgestaltung Massnahmen für die Trockenbiotopvernetzung entlang der Bahnlinie gemäss LEP LLS zu realisieren.

Hinweis: Die geschützte Hecke H22 wird weder im rechtskräftigen noch im nachgeführten Bauzonenplan (Orientierungsinhalt) dargestellt. Wir empfehlen die Hecke H22 in den beiden Planausschnitten noch aufzunehmen.

5. Beurteilung LLS

Fazit: Die Teiländerung des Bauzonenplans und der BNO ist auf die regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt.

Mit freundlichem Gruss

Lebensraum Lenzburg Seetal



Gabi Lauper Richner
Vorsitz Kerngruppe Regionalplanung

Kopie per E-Mail an:

- BVU, Abteilung Raumentwicklung z.Hd. Thomas Roduner
- Geschäftsstelle LLS