

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

29. Oktober 2020

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.14.230 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Lenzburg
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision Nutzungsplanung

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 29. Januar 2020 (mit Ergänzungen vom 17. Juli 2020, 13. August 2020 und 26. Oktober 2020) unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'500 vom 26. Oktober 2020
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000 vom 13. August 2020
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 26. Oktober 2020
- Spezialplan Hochwasserschutz 1:2'500 vom 16. Juli 2020
- Spezialplan Energieanschluss 1:7'500 vom 16. Juli 2020

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 26. Oktober 2020
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 16. Juli 2020
- Raumplanerisches Konzept "Verbindung Altstadt-Bahnhof" vom 11. Juli 2019
- Räumliche Entwicklungsstrategie vom 17. Dezember 2014, revidiert 11. November 2015
- Höhere Bauten Lenzburg, Studie zu Eignungsgebieten für Höhere Bauten vom 12. Februar 2018
- Bauzonenplan – Plan der Änderungen 1:2'500 vom 28. März 2018
- Altstadtverordnung vom 28. März 2018
- Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept (FLEK) vom 1. Februar 2018
- Masterplan Lebensader Aabach vom 1. Februar 2018
- FLEK und Masterplan Lebensader Aabach – Synthesepan vom 1. Februar 2018
- Inventar Natur und Landschaft von kommunaler Bedeutung der Stadt Lenzburg vom 31. Oktober 2016 (mit Plan und Objektliste)

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die bestehenden Planungsinstrumente der Stadt Lenzburg (BZP, KLP, BNO) haben den Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Deshalb und aufgrund geänderter übergeordneter Gesetzgebungen und Planungen ergibt sich nicht unerheblicher Anpassungsbedarf.

Im Vorfeld der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat der Stadtrat unter Einbezug der Bevölkerung eine Strategie zur räumlichen Entwicklung (RES) erarbeitet, die als Grundlage für die Revision dient.

Mit der Gesamtrevision sollen die Ziele und Strategien gemäss RES grundeigentümergebunden umgesetzt, die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen adaptiert und die Planungsinstrumente inhaltlich optimiert werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde sehr sorgfältig vorbereitet und erarbeitet. Mit der RES wurde unter Einbezug der Bevölkerung eine sehr gute Basis dafür geschaffen. Mit der Studie zu den Höheren Bauten, dem FLEK sowie dem Masterplan "Lebensader Aabach" liegen zu spezifischen Themen essenzielle Grundlagen zugunsten einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor.

Auch das raumplanerische Konzept "Verbindung Altstadt-Bahnhof" verdient besondere Erwähnung. Insgesamt trägt dies zur Schärfung der planerischen Massnahmen bei. Die seitens Stadt gewählte Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Insgesamt setzt die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland die Vorgaben und Leitsätze aus den erarbeiteten Konzepten vorbildlich um.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen vom 20. Mai 2015 sind weitgehend berücksichtigt worden.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Die Aargauer Kernstädte sollen gemäss Richtplan bis 2040 gut ein Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums des Kantons und zwei Fünftel des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten aufnehmen. Der dazu nötige Raum muss zu mehr als 50 % durch eine hochwertige Innenentwicklung geschaffen werden.

Die Vorlage stimmt weitgehend mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Kommunale Nutzungspläne sind regional abzustimmen. Die Kerngruppe Regionalplanung des Gemeindeverbands Lebensraum Lenzburg Seetal hat mit Schreiben vom 3. September 2018 zur Gesamtrevision Lenzburg Stellung genommen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gemäss § 13 Abs. 1 Baugesetz (BauG) regional abgestimmt und mit den regionalen Entwicklungsvorstellungen vereinbar ist. Die Kernstadt Lenzburg werde mit der Planung gestärkt. Zu verschiedenen Aspekten der Planung macht die Kerngruppe Regionalplanung Empfehlungen. So wird im Zusammenhang mit der geplanten Umzonung der heutigen Arbeitszone in die Spezialzone "Aabach Nord", in der künftig auch Wohnnutzung zugelassen sein soll, anerkannt, dass das Areal mit den besonderen freiräumlichen Qualitäten besser genutzt werden soll. Gleichzeitig wird aber festgehalten, dass die Erhaltung von Arbeitszonen von regionalem Interesse ist. Aus diesem Grund empfiehlt die Kerngruppe, den Wohnanteil so zu begrenzen, dass der Gewerbeanteil deutlich grösser ist. Die konsequente Ausrichtung der Planung zugunsten von mehr Siedlungsqualität mit einem System von überlagerten Zonen und verschiedenen Vorschriften wird positiv gewürdigt. Schliesslich wird seitens Kerngruppe festgestellt, dass die Erreichung der kantonalen Zielwerte nicht nur im ländlichen Raum schwierig zu bewältigen sei.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 312,0 ha auf. Davon sind ca. 289 ha überbaut und ca. 23,1 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 9,3 ha Wohn- und Mischzonen, 9,4 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 4,4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zone) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Bauzonenbilanz, Tabelle 5, Kapitel 8.1.5 Planungsbericht).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor. Zu den Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung (Planungsbericht, Kapitel 3.6) zählen unter anderem:

- teilweise Anpassungen der Vorschriften für die Altstadt und die Ringzone
- Differenzierter Umgang mit den verschiedenen Wohngebieten (statisch/dynamisch beziehungsweise gelenkte Innenentwicklung/bewusst geförderte Steigerung der Ausnützung sowie Qualitätssicherung)
- Bewusste Lenkung der Nutzung und Aufwertung in den Arbeitsplatzgebieten
- Benennung von Entwicklungsgebieten (unter anderem Bahnhofszone, Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga) und Formulierung von spezifischen Zielen und Anforderungen (beispielsweise mittels Entwicklungsrichtplänen oder Sondernutzungsplänen)
- Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für höhere Bauten
- Sicherung der städtischen Freiräume und derer Qualitäten

Bevölkerungsentwicklung

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Stadt Lenzburg stark entwickelt, insbesondere in den letzten drei Jahren. Die Bevölkerungszahl ist von 2011 (8'586 Einwohnerinnen und Einwohner [E]) bis 2018 (10'572) um +3,02 % pro Jahr (total +23 %) angestiegen, was über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt.

Die Planungsannahme für eine Kernstadt geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von rund 11'400 Personen im Jahr 2033 und 11'580 im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 34 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+1,05 % pro Jahr). Die Stadt Lenzburg geht (gemäss Planungsbericht Kapitel 3.1) von einer Bevölkerungszahl von 11'000 bis 12'000 (2030) aus. Aufgrund dieser Entwicklung sind die Planungsannahmen des Richtplans (bald) nicht mehr anwendbar.

Fassungsvermögen

Die Stadt Lenzburg hat für eine Kernstadt insgesamt Einwohnerdichten, die mit rund 59 E/ha noch unter dem Planwert gemäss Richtplan liegen (70 E/ha für überbaute Wohn- und Mischzonen, 90 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen). Das innere Entwicklungspotenzial beträgt im bebauten Bestand ca. +1'770 Personen bis 2040, wovon ca. +520 bis 2033 erreichbar sind (Planungsbericht Kapitel 9.4 und kantonale Berechnungen). Darin eingerechnet sind die Umzonungen von der OeBA-/Arbeitszone in die Wohn-/Mischzone im Umfang von über 7 ha (unter anderem Wohnschwerpunkt "Zeughaus", siehe dazu jedoch unten).

Die unüberbauten Wohn- und Mischzonenreserven (rund 9,3 ha, davon 4,0 ha in der zweigeschossigen Wohnzone) bieten, mit den Annahmen gemäss Planungsbericht +490 Personen Platz (rund 220 realisierbar bis 2033).

Alles zusammen wird ein bis 2033 realisierbares Fassungsvermögen von rund 11'550 E für die Stadt Lenzburg hochgerechnet (Planungsbericht, S. 96).

Wenn sich das aktuelle, sehr starke Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren fortsetzen sollte, hätte die Stadt Lenzburg nicht mehr genügend Wohnzonen-Reserven. Dies wird jedoch gemäss Planungsbericht nicht erwartet, was mit Blick auf die in den letzten Jahren erfolgten Entwicklungen (Hero-Areal, Widmi) nachvollziehbar ist.

Die Handlungsgebiete sind zahlreich und insgesamt knapp 50 ha gross. Die angestrebte Dichte in diesen von rund 82 E/ha ist realistisch und bringt ein ansprechendes Potenzial für das Fassungsvermögen. Mit den geplanten Massnahmen steigt die Einwohnerdichte gemäss den Angaben im Planungsbericht (Kapitel 9.4) auf rund 66 E/ha per 2040. Damit wird die vom Richtplan verlangte Dichte von 70 E/ha bis 2040 nicht erreicht. Im Planungsbericht wird dies mit der kleinparzellierten, schützenswerten oder sensiblen Siedlungsstruktur begründet (Kapitel 9.3), was soweit nachvollziehbar ist.

Würden die Richtplan-Vorgaben zur Innen- und Reserven-Entwicklung erreicht, so wäre insbesondere der Wohnanteil in der Spezialzone "Aabach Nord" im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonalen Bedeutung (siehe Ziffer 3.3.4) nicht nötig.

Alles zusammen wird ein bis 2040 realisierbares Fassungsvermögen von rund 12'700 E für die Stadt Lenzburg hochgerechnet. Um die im Planungsbericht erwartete Bevölkerungszahl von 11'550 Personen per 2033 unterbringen zu können, genügen die bestehenden Wohn-/Mischzonenreserven und eine leichte Innenentwicklung voraussichtlich.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist insgesamt mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.3 Wohnschwerpunkte (WSP) nach Richtplan

Gemäss Richtplankapitel S 1.9 sind für Lenzburg die WSP "Bahnhof" und "Zeughaus" festgesetzt.

Die Stadt Lenzburg hat gegenüber dem Kanton ihr Interesse an einem Mittelschulstandort signalisiert. Dabei steht das Areal "Zeughaus, Industriestrasse" als potenzieller Standort für diese Schule zur Diskussion (Planungsbericht Kapitel 10.4, "weiterer Handlungsbedarf"). Um die planerischen Optionen für einen möglichen Mittelschulstandort offenhalten zu können, soll die künftige Zonierung dieses Areals zu einem späteren Zeitpunkt geklärt beziehungsweise festgelegt werden.

Daher sind vorliegend noch keine Änderungen vorgesehen. Die Planbeständigkeit soll einer absehbaren Teiländerung der Nutzungsplanung im Bereich des Zeughausareals nicht entgegengehalten werden können. Dies wird aus fachlicher Sicht unterstützt.

Der WSP Bahnhof (ehemaliges Hero-Areal) ist praktisch realisiert.

3.3.4 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Stadt Lenzburg beabsichtigt, im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung im Gebiet "Aabach Nord" grundsätzlich Wohnnutzung zu ermöglichen. Dies sei in nachgelagerten Planungen (Entwicklungsrichtplan, Gestaltungsplan) zu konkretisieren. Damit soll ein Teil der Arbeitszone im ESP von kantonaler Bedeutung für die Wohnnutzung geöffnet werden. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2.1) ist die Umzonung in eine Mischzone mit Arbeiten und untergeordnet für Wohnen primär städtebaulich motiviert: Mit der Zulassung von einem beschränkten Anteil an Wohnen werde die Attraktivität für eine Entwicklung des Gebiets in den nächsten Jahren signifikant erhöht. Der Fokus liegt nach wie vor auf der Schaffung von Raum für Arbeitsflächen.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 7.2.2) soll mit der Spezialzone "Aabach Nord" die Grundlage für die weitere Entwicklung geschaffen werden, wobei namentlich Freizeit- und Kulturbetriebe im Mix mit Bildung, Gewerbe und Wohnen angestrebt werden. Es wird ausgeführt, dass das Gebiet "in untergeordnetem Masse" zum Wohnen genutzt werden soll, die Festlegung eines maximalen Wohnanteils soll demgegenüber aber erst im Rahmen der Erarbeitung des nachgelagerten Entwicklungsrichtplans erfolgen. Dies ist im Grundsatz sachgerecht. Der Perimeter der Spezialzone wurde im Laufe der Planung bereits reduziert, was begrüsst wird. Wie oben dargelegt müsste das Fassungsvermögen die erwartete Bevölkerungsentwicklung jedoch auch ohne diese Umzonung aufnehmen können.

Gemäss Richtplan, Kapitel S 1.3, sind dem ESP Lenzburg / Niederlenz (Nr. 8) die Vorrangnutzungen produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) zugewiesen.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen zeigt, dass im Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) im Zeitraum von 2011 bis 2015 +640 zusätzliche Beschäftigte (Vollzeitäquivalent) entstanden sind, davon +480 in der Stadt Lenzburg. Diese Entwicklung entspricht dem Kantonsdurchschnitt. Das Bevölkerungswachstum 2011 bis 2015 hingegen war in der Region LLS überdurchschnittlich. Diese Dynamik bedeutet, dass ein steigender und im Vergleich mindestens durchschnittlicher Bedarf an Arbeitszonen in der Region wahrscheinlich ist, insbesondere am Standort Lenzburg.

Die bestehenden un bebauten Arbeitszonen-Reserven in der Region LLS betragen Ende 2017 69,2 ha. Im Vergleich zu anderen Regionalplanungsverbänden hat die Region LLS derzeit ein mittleres Beschäftigten-Wachstum und auch mittlere Arbeitszonen-Reserven. Der Standort Lenzburg/Niederlenz hingegen hat ein klar überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum. Eine Reduktion der Arbeitszonen-Reserven würde die Knappheit an Arbeitszonen zwar für die Region LLS nicht verschärfen, jedoch im Bereich des eher dynamischen Standorts Lenzburg. Hinzu kommt, dass in der Spezialzone "Aabach Nord" gemäss § 22 Abs. 1 BNO "nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen" zulässig sind. Damit würden die mehr als mässig störenden produzierenden und verarbeitenden Nutzungen (PVN gemäss Vorrangnutzung ESP) am Standort eingeschränkt. Auch die Kerngruppe Regionalplanung der Region LLS weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Erhaltung von Arbeitszonen von regionalem Interesse ist.

Wohnnutzungen sind in den ESP zwar grundsätzlich möglich, sofern die Standortgemeinde dies in ihrer städtebaulichen Entwicklung vorsieht. In den Erläuterungen zum Kapitel S 1.3 wird dabei der Standort Lenzburg explizit genannt.

Die Reduktion der Arbeitszonen durch die neue Spezialzone "Aabach Nord" verschärft die Knappheit an Arbeitszonen in Lenzburg und der Region für PVN. Andererseits ergäbe sich ein Potenzial für APN beziehungsweise Büronutzungen.

Vorliegend soll das Wohnen richtigerweise "untergeordnet" sein (§ 22 Abs. 1 BNO). Der genaue Wohnanteil soll gemäss Planungsbericht (Kapitel 7.2) im Rahmen des nachgelagerten Entwicklungsrichtplans festgelegt werden. Unter dieser Voraussetzung wird die Umzonung als vertretbar beurteilt.

Im Sinne der Vollständigkeit wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die Erweiterung im Hornerfeld (weiterer Handlungsbedarf, Kapitel 10.3 Planungsbericht) dereinst nicht ohne Kompensation eingezont werden kann (Richtplan, Kapitel S 1.2).

3.3.5 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Zur Optimierung des Gutshofbetriebs der Justizvollzugsanstalt (JVA) sowie der Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten werden Anpassungen an der OeBA-Zone vorgenommen (Planungsbericht Kapitel 4.6.3). Die begründeten Einzonungen werden flächengleich kompensiert. Die Anpassungen sind sachgerecht.

Zudem wird die bisherige OeBA-Zone im Bereich der neuen Spezialzone "Aabach Nord" aufgehoben.

3.3.6 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die beiden Auszonungen südlich der JVA dienen gemäss Planungsbericht der wertgleichen Kompensation der in Ziffer 3.3.5 erwähnten Einzonungen. Zudem wird bei der Zufahrt zur OeBA-Zone ab der Wylgasse eine Auszonung vorgenommen, dies mit dem Ziel der Bereinigung der Bauzonengrenze.

Wichtigste Umzonungen

Mit der neuen Bahnhofszone sowie der neuen Spezialzone Bahnhofstrasse–Malaga (Planungsbericht Kapitel 4.1.1) werden die Voraussetzungen für eine Aufwertung und eine angemessene Innenentwicklung in diesen zentralen Gebieten geschaffen (Stärkung Zentrumsfunktion und räumliche Aufwertung der Achse Bahnhof–Altstadt). Dies ist sachgerecht.

In der Bahnhofszone wird zur Lenkung der Aufwertung und der baulichen Erneuerung der öV-Dreh-scheibe durch den Stadtrat vorab ein städtebaulicher Entwicklungsrichtplan erarbeitet werden, welcher wegleitende Aussagen insbesondere zur Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthalten soll. Dies ist insgesamt zweckmässig.

Gemäss Bericht "Verbindung Altstadt–Bahnhof" wird entlang der Bahnhofstrasse eine Aufwertung zum urbanen Stadtraum fokussiert. Entsprechend hat sich die Zonierung inhaltlich richtigerweise von einer Zentrumszone zu einer Spezialzone Bahnhofstrasse – Malaga mit entsprechender Zweckbestimmung gewandelt (Aufwertung und Stärkung der Achse).

Gewisse Bereiche westlich der Altstadt werden aufgrund des Verzichts auf die bisher vorgesehene Zentrumszone der Ringzone 4 zugeteilt. Diese Intervention ist grundsätzlich sachgerecht (siehe dazu auch Ziffer 3.3.7).

Einzonungen

Mit der Gesamtrevision werden verschiedene Einzonungen geplant (Planungsbericht Kapitel 8.1.2). Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von rund 1,39 ha.

Die Einzonungen im Bereich der JVA wurden in Ziffer 3.3.5 bereits erwähnt. Dazu soll die Parzelle 2110 (bisher Speziallandwirtschaftszone) neu der Spezialzone "Oberrain" zugeteilt werden. Diese dient gemäss § 26 BNO Nutzungen zur Kompostierung und Verwertung von organischen Abfällen. Die bereits bestehende Fläche der Spezialzone "Oberrain" ist eine Bauzone und bildet Siedlungsgebiet. Das Gebäude auf der Parzelle 2110 wird gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.6.2) bereits heute

durch die Betreiber der Biogas- und Kompostieranlage Oberrain genutzt. Damit wird das Gebiet der Parzelle 2110 neu ebenfalls zu Siedlungsgebiet. Dies ist sachgerecht, die Fläche wird kompensiert.

Bauzonenbilanz

Gemäss Planungsbericht, Kapitel 8.1.2 und 8.1.3, ist die Bilanz der Ein- und Auszonungen mit je 1,39 ha ausgeglichen.

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein- /ausgezont gemäss Planungsanweisung 1.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG²
Planungsanweisung 1.2			
JVA Einzonungen	+0,82 ha		
JVA Auszonungen	- 0,82 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Oberrain Einzonung	+0,56 ha		
Oberrain Auszonung	-0,56 ha		
Gesamt-Total/Saldo	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 16. Juli 2020. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Auf die Festsetzung einer Baupflicht wird verzichtet (Planungsbericht Kapitel 4.6.1).

3.3.7 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

Der Stadtrat Lenzburg hat mit diversen Vertiefungsstudien (Entwicklungsgebiete, Quartiererhaltung, Freiraum, Höhere Bauten etc.) sowie Testplanungen und Studienaufträgen spezifische städtebauliche Fragestellungen untersuchen lassen. Die Erkenntnisse wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet. In wichtigen Schlüsselgebieten sind nachgelagerte Planungen (Entwicklungsrichtplan, Gestaltungsplan, Konkurrenzverfahren) zwecks Qualitätsförderung und -sicherung vorgesehen. Für Gestaltungsplanpflichtgebiete wurden differenzierte Zielvorgaben formuliert. Im Hinblick auf eine ortsgerechte und hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen werden diese Vorkehrungen aus fachlicher Sicht ausdrücklich gewürdigt.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Der Stadtrat sieht sowohl allgemeine als auch spezifische Anordnungen im Bereich Gestaltungspläne vor. Diese sind sachgerecht und zweckmässig.

§ 4 BNO – Abweichungen im Rahmen von (Pflicht-)Gestaltungsplänen

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Ergänzung von § 4 Abs. 1 BNO ist nun abschliessend klar, dass § 4 BNO allgemeingültig ist. Dies ist sachgerecht.

§ 6 BNO – Gestaltungsplangebiet "Müli-Märt"

Das Gestaltungsplangebiet "Müli-Märt" ist neu der Ringzone 4 (beziehungsweise im nördlichsten Teil der Ringzone "R4-" zugeordnet). Dazu wurden eine Testplanung und eine Vertiefungsstudie durchgeführt (qualitative Aufwertung). Dabei hat sich gezeigt, dass eine vertikale Entwicklung mit fünf Geschossen sowohl gegenüber dem Quartier "Kleinvenedig" als auch hinsichtlich der Schutzanliegen gemäss Bundesinventar zu keiner städtebaulich besseren Situation führt (Massstabssprung). Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) liegt das Gestaltungsplangebiet in einer Umgebungszone und im näheren Bereich zur Ev.-ref. Stadtkirche (LEN003). Diese sind zusammen mit den Umgebungsrichtungen für einen angemessenen Hintergrund zum engeren Ortsbild verantwortlich. Mit der Ergänzung der Zielformulierungen, wonach die Anforderungen an den Ortsbildschutz, insbesondere die Nähe zur Altstadt und zu den einzelnen Schutzobjekten zu berücksichtigen seien, wird dem Anliegen Rechnung getragen. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist zudem nur möglich, sofern dies für eine städtebaulich bessere Lösung notwendig wird (namentlich in Bezug auf die Thematik Sockelgeschoss), im Bereich der Ringzone "R4-" besteht eine zusätzliche Differenzierung (grundsätzlich nur drei Vollgeschosse, § 18 Abs. 5 BNO). Dies ist sachgerecht.

Höhere Bauten (§ 12 BNO)

Basierend auf der Vorstudie "Höhere Bauten" (Studie zu Eignungsgebieten für Höhere Bauten) sind im Nutzungsplan Siedlung Gebiete für Höhere Bauten festgelegt. Dafür ist jeweils ein Gestaltungsplan zu erarbeiten und es ist ein Richtprojekt oder ein Entwicklungsrichtplan zugrunde zu legen, welche in einem qualitätsfördernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag oder ähnlich) unter Einbindung der Stadt erarbeitet wurde. Dies wird aus fachlicher Sicht mit Blick auf die Qualitätssicherung als notwendig und begründet beurteilt.

Mit den vorgesehenen Folgeplanungen werden die Feinstandorte der Höheren Bauten eruiert. Dabei sind die wichtigen Sichtachsen (Schloss, Stadt-/ Altstadtsilhouette) und der jeweilige Umgebungsschutz zu berücksichtigen. Dies wird mit der vorgenommenen Ergänzung sichergestellt. Damit und mit der Notwendigkeit eines qualitätsfördernden Verfahrens wird der Perimeter für Höhere Bauten in diesem Bereich als vertretbar erachtet. In jedem Fall empfiehlt sich der frühzeitige Einbezug der kantonalen Denkmalpflege.

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist Lenzburg ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden. Gemäss Richtplan Kapitel S 1.5 sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.3.4) und im ergänzenden Dokument "Verbindung Altstadt–Bahnhof" wird die Umsetzung der im ISOS bezeichneten Gebiete, Baugruppen, Einzelobjekte, Umgebungszone(n) und -richtungen in der Nutzungsplanung aufgezeigt. Dies zeugt von einer insgesamt sehr sorgfältigen Vorgehensweise.

Die nötige Interessenermittlung/-abwägung ist damit differenziert ausgestaltet und dokumentiert worden.

Allgemein

Für Bauten und Anlagen in den Nutzungszonen innerhalb des Schutzbereichs des ISOS (insbesondere §§ 15–19 BNO) ist eine Beratung durch Fachleute zwingend. § 81 BNO wurde entsprechend ergänzt.

§ 15 BNO Städtebauliches Grundmuster

Das Städtebauliche Grundmuster dient als wichtige Beurteilungsgrundlage von Bauten und Anlagen. In verschiedenen Bestimmungen der BNO wird darauf Bezug genommen. Dies ist sachgerecht und zweckmässig.

§ 16 BNO Altstadtzone

Die Bestimmungen – insbesondere im Zusammenspiel mit der Altstadtverordnung – bieten eine gute Grundlage für die Erhaltung und Pflege der historischen Altstadt.

§ 17 BNO Weitere Schutzzonen B–M

Die spezifischen Formulierungen wurden mit Blick auf das ISOS sachgerecht umgesetzt. Die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel 4.3.4 und die daraus folgenden Bestimmungen in der BNO zeugen von einer vertieften Auseinandersetzung mit der Thematik. Die Bestimmungen lassen die nötige Differenzierung bezüglich Teilgebieten, wo der Substanzerhalt im Vordergrund steht, und Teilgebieten, wo ein Gleichgewicht zwischen historischer und neuer Bausubstanz zu gewährleisten ist, erkennen.

Der richtige und nötige Verweis auf § 16 Abs. 3 BNO der Altstadtzone wurde in § 17 Abs. 2 BNO beibehalten.

§ 18 BNO Ringzone

Die bisher vorgeschriebenen maximalen Gebäudehöhen in der Ringzone (Bauzonenplan Ausschnitt Altstadt und Umgebung) waren zwar sehr differenziert, gemäss Stadtrat aber nicht abschliessend praxistauglich. Die vorgesehene, vereinfachte Regelung mit maximaler Fassadenhöhe von 11,50 m (Ringzone 3) respektive 14,50 m (Ringzone 4, mit Differenzierung "R4-" gemäss § 18 Abs. 5 BNO) ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Die reine Zonierung als Ringzone 4 vor der Altstadt mit dem zweigeschossigen Bauinventarobjekt Hypothekbank (LEN944) und dem direkt angrenzenden Stadtkörper von nationaler Bedeutung wäre nicht sachgerecht. Diese fachliche Beurteilung umfasst auch die erste Bautiefe nördlich des kantonalen Denkmalschutzobjektes Ev.-ref. Stadtkirche (LEN003, Bundesschutzobjekt; Umgebungsschutz nach § 32 Kulturgesetz [KG]). Die Stadt hat darauf mit der differenzierten Regelung gemäss

§ 18 Abs. 5 BNO reagiert ("R4-"). Damit wird aus fachlicher Sicht angemessen auf die ortsbaulichen Herausforderungen reagiert.

Die Strukturpläne zur bisherigen Ringzone zeigten das anzustrebende und zu bewahrende städtebauliche Grundmuster anschaulich auf; insbesondere die erhaltenswerten Bauten, die Standorte für Neubauten und die massgeblichen Freiräume. Die Aufhebung der Strukturpläne erscheint im Hinblick auf die differenzierte Regelung mit Entwicklungsrichtplänen, Gestaltungsplänen, Schutzzonen usw. aus ortsbaulicher Sicht vertretbar (siehe dazu obenstehende Hinweise).

Zugunsten der Rechtssicherheit wurde der Ermessensspielraum des Stadtrats in der durch eine richtungsweisende Zweckbestimmung vorstrukturiert (§ 18 Abs. 1 BNO). Dies ist sachgerecht.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Die Festlegung von Quartierhaltungszonen gemäss §§ 34 und 35 BNO sind zweckmässig und begründet. Damit können wichtige Siedlungsqualitäten auch ausserhalb der engeren Ortsbildbereiche bewahrt und behutsam weiterentwickelt werden.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im orientierenden Anhang B der BNO unter "Kantonale Denkmalschutzobjekte" aufgeführt und in den Nutzungsplänen zur Orientierung dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2017, wird nach der alternativen Schutzkonzeption gemäss kantonaler Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) umgesetzt. Diese wird in einigen Bereichen in zweckmässiger Weise ergänzt und präzisiert (§ 42 BNO).

Die Bauinventarobjekte sind im orientierenden Anhang B der BNO unter "Inventar der Bauten von kommunaler Bedeutung / Bauinventar" aufgeführt und in den Nutzungsplänen zur Orientierung dargestellt. Dies ist sachgerecht und zweckmässig.

Die Kulturobjekte des Bauinventars werden direkt durch die kommunale Nutzungsplanung geschützt und entsprechend im rechtsverbindlichen Anhang A der BNO unter "Kulturobjekte (§ 43 BNO)" aufgelistet. Dies ist sachgerecht und begründet.

Gärten und Bäume

Gärten und Bäume sind, wie die historischen Bauten, für die Siedlungs- und Freiraumqualität von zentraler Bedeutung. Aus ortsbaulicher Sicht wird es sehr unterstützt, dass die bedeutungsvollen Gärten inventarisiert wurden und deren Schutz mit der alternativen Schutzkonzeption vorgesehen ist. Die Gärten sind im orientierenden Anhang B der BNO unter "Inventar der Gärten von kommunaler Bedeutung" aufgeführt und in den Nutzungsplänen zur Orientierung dargestellt. Dies ist sachgerecht und zweckmässig.

Die Bäume hingegen werden – analog zu den Kulturobjekten – zusammen mit weiteren Objekten direkt durch die kommunale Nutzungsplanung geschützt und entsprechend im rechtsverbindlichen Anhang A der BNO unter "Naturobjekte (§ 44 BNO)" aufgelistet. Dies ist sachgerecht und begründet.

3.3.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ein KGV erarbeitet (genehmigt am 4. Oktober 2018). Aufgrund der funktionalen Verflechtungen erfolgte dies zusammen mit den Nachbargemeinden Staufen und Niederlenz, was sehr begrüsst wird.

Die vorliegende Nutzungsplanung geht detailliert auf die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ein (Planungsbericht Kapitel 6.4). Die Themen sind mit dem erwähnten KGV abgestimmt. Die einzelnen Massnahmen in der Nutzungsplanung sind zweckmässig und sachgerecht.

Laufende Kantonsstrassenprojekte

Aktuell sind die folgenden Kantonsstrassenprojekte in Bearbeitung:

- A1-Zubringer Lenzburg; Knoten Neuhof (im Bau)
- K249 PU Brünneli (im Bau)
- K247 Ausbau Aarauerstrasse (Projektierung)
- K373 Ausbau Ammerswilerstrasse (Projektierung)
- K247 / K 248 Freiämterplatz (Projektierung)

Soweit möglich, wurden die Projekte im Bauzonenplan dargestellt.

Verkehrliche Aspekte in der BNO

Mit Blick auf die Planungsgrundsätze (§ 3 Abs. 6 BNO) wird darauf hingewiesen, dass bei der Nutzung des Strassenraums bei Kantonsstrassen jeweils deren Widmungszweck und die übergeordneten Vorschriften und Normen zu beachten sind.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die Nettoladenflächen werden in der Zonenübersicht dargestellt (§ 14 BNO). So sind in der Spezialzone Gleis Nord maximal 400 m², in den Wohnzonen maximal 500 m² und den Wohn- und Arbeitszonen maximal 500 m² (WA2) beziehungsweise 700 m² (WA3) und 1000 m² (WA4) sowie in den Arbeitszonen 700 m² möglich. In der Altstadtzone, den weiteren Schutzzonen, der Ringzone sowie in den Spezialzonen Bahnhofstrasse – Malaga und Oberrain entscheidet der Stadtrat über die Grösse der Nettoladenfläche unter Berücksichtigung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen (§ 14 Abs. 1 BNO). In der Bahnhofzone sowie der Spezialzone "Aabach Nord" soll die Grössenordnung im Rahmen des jeweiligen Gestaltungsplans bestimmt werden (§ 14 Abs. 2 BNO). Im Planungsbericht finden sich Erläuterungen dazu (Kapitel 7.3.1).

3.3.9 Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet

Es befinden sich keine im raumplanungsrechtlichen Sinne als aktiver Landwirtschaftsbetrieb zu beurteilende Liegenschaften im Baugebiet.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und FFF

Der Bestand an FFF wird mit der vorliegenden Planung nicht verändert. Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

3.4.2 Innere Aufstockung (§ 30 Abs. 1 BNO)

Die Vorlage sieht vor, die Kompostierung und Verwertung von organischen Abfällen auf die Spezialzone "Oberrain" (§ 26 BNO) zu konzentrieren. Gestützt auf die raumplanungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der regionalen Abstimmung von diesbezüglichen Tätigkeiten ist die entsprechende Einschränkung in der Landwirtschaftszone (§ 29 BNO) sachgerecht.

3.4.3 Speziallandwirtschaftszone

Für die bestehende Speziallandwirtschaftszone "Oberrain" besteht aufgrund der aktuellen Nutzung kein Bedarf mehr. Daher wird diese Zone aufgehoben. Weiterer Bedarf für eine Speziallandwirtschaftszone besteht nicht.

3.4.4 Rebbauzone

Am Schlossberg ist eine Erweiterung der Rebbauzone geplant. Gestützt auf die Aussagen im Planungsbericht (Kapitel 5.2) ist die Erweiterung grundsätzlich als sachgerecht zu beurteilen. Vor der Festlegung als Rebbauzone ist gemäss § 4 der Verordnung über den Weinbau (Weinbauverordnung) die schriftliche Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Weinbau einzuholen. Diese liegt mit Datum vom 10. Dezember 2019 vor.

3.4.5 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Schutzzonen im Kulturlandplan

Das oberste Ziel in Naturschutzzonen ist der Schutz und die Förderung seltener Lebewesen. Gemäss § 12 Abs. 2 der kantonalen Naturschutzverordnung darf in geschützten Biotopen nichts vorgekehrt werden, was ihre Funktion als natürliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere beeinträchtigen könnte. Dazu können in der Nutzungsordnung Ausnahmen gemacht werden.

Aufgrund des steigenden Naherholungsdrucks ist eine gezielte Besucherlenkung in empfindlichen Gebieten unumgänglich. Die Besucherlenkung ist pro Gebiet im Einzelfall zu planen und soll darauf hinzielen, Bereiche mit Naherholungsfunktion klar von den Kernzonen der Naturschutzgebiete zu trennen und wenn möglich, grosse, zusammenhängende und ungestörte Naturbereiche zu sichern. Entsprechend werden gemäss § 32 Abs. 8 BNO schutzzonenspezifische Regelungen vorgenommen. Dies ist sachgerecht.

Schutzzone Schlossberg-Gofi

Die Schutzzone "Schlossberg-Gofi" löst die bisherige Spezialzone "Schlossberg-Gofi" ab. Die Zweckbestimmung der bisherigen Spezialzone lag in der umfassenden Erhaltung der schutzwürdigen, landschaftlich, kulturlandschaftlich und geomorphologisch bedeutungsvollen Hügelrücken. Damit stand der landschaftliche Aspekt im Vordergrund. Mit der Umwandlung erhält das Schutzziel der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere im Grunde mehr Gewicht (§ 32 Abs. 1 BNO). Mit den konkreten Formulierungen unter § 33 Abs. 8 BNO für den Schlossberg-Gofi werden jedoch ausgewogene und der Bedeutung des Hügelrückens gerecht werdende Bestimmungen festgelegt. Dies wird begrüsst.

Zudem ermöglicht die überlagernde Festlegung "Gofi-Plateau" (§ 41 BNO) in geeigneter Art die Sicherstellung der Durchführung traditioneller Anlässe.

3.4.6 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Die bestehende Weilerzone "Wildenstein" wird im Wesentlichen gemäss bisheriger Festlegung beibehalten. Sie dient gemäss Kapitel 5.8 Planungsbericht der Erhaltung der traditionellen Kleinsiedlung Wildenstein.

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplans (Beschluss des Grossen Rats vom 20. September 2011) und die Anpassung des Kapitels Siedlung (Beschluss des Grossen Rats vom 24. März 2015), verbunden mit verschiedenen Vorbehalten, Auflagen und Aufträgen, genehmigt. Unter anderem hat er den Kanton beauftragt, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen.

Als Kriterien gelten die vom Bund vorgenommenen Ergänzungen des Richtplankapitels S 1.6 (Planungsgrundsatz B, neu) wonach Weiler:

- historisch gewachsene Siedlungen sind
- mindestens 5 Wohnbauten aufweisen
- ein geschlossenes Siedlungsbild besitzen
- eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen aufweisen
- und über eine ausreichende Erschliessung verfügen.

Für die Weilerzone kann deshalb vorderhand weder eine positive Vorprüfung noch eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Um dem Auftrag des Bundes nachzukommen, überprüft die Abteilung Raumentwicklung zunächst auf Stufe Richtplan, ob die im Richtplan festgesetzten Weiler die Kriterien erfüllen. In diesem Zusammenhang werden auch die Bestimmungen der M-BNO überprüft.

Die Weilerzone und die zugehörigen Bestimmungen in der BNO sind vorderhand entsprechend vom Vorprüfungs-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren auszunehmen. Bis diesbezüglich Klarheit besteht, gelten die bisherigen Regelungen. Zu gegebenem Zeitpunkt kann mittels allfälliger Teilrevision der Nutzungsplanung die Thematik aufgearbeitet werden. Die Weilerzone bildet entsprechend nicht Gegenstand dieser Vorlage (vergleiche Eintrag im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans).

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Bei verschiedenen Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet besteht zwar Handlungsbedarf. Aufgrund des Verfahrensstands werden diese Themen jedoch von der Vorlage ausgenommen und als weiterer Handlungsbedarf definiert (unter anderem Spezialzone Lenzhard, Materialabbauzone, Pferdezone Bodefild, siehe Kapitel 10 Planungsbericht).

Spezialzone "Lenzhard" und Materialabbauzone

Im Stadtgebiet befindet sich die Materialabbaustelle "Lenzhard". Der Abbau und die Rekultivierung sind durch die rechtsgültige Abbaubewilligung Nr. 4201.649-2 vom 12. September 2011 geregelt.

Die Spezialzone "Lenzhard" sowie die Materialabbauzone sind gegenwärtig Gegenstand der Teiländerung Kiesabbauzone "Lenzhard" und Spezialzone "Lenzhard". Die Behandlung in zwei verschiedenen Verfahren ist sachgerecht.

3.4.7 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Liegenschaften, welche im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe oder deren Produktionsstätten gelten (Liegenschaft der JVA in der Berghalde) sind mit einem Symbol (*) gekennzeichnet. Dies ist sachgerecht.

Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor wurde korrekt im Kulturlandplan als überlagerte Schutzzone umgesetzt. Die Bestimmungen entsprechen der Muster-BNO.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung

der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

a) Vollständigkeit

Sämtliche öffentlichen Gewässer sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) vollständig dargestellt.

b) Raumbedarf der Fliessgewässer

Gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) ist der Raumbedarf der Gewässer in der Nutzungsplanung festzulegen. Der Gewässerraum ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) legt in Art. 41a GSchV die Bemessung und in Art. 41c GSchV die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume fest. Zur Umsetzung der Gewässerräume ist das kantonale Baugesetz (§ 127 BauG) revidiert und die behördenverbindliche Fachkarte Gewässerraum verabschiedet worden. Beide Vorgaben dienen als Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung. Sie zeigen für jedes Gewässer, welche Anforderungen (abschnittsweise) zu berücksichtigen sind.

c) Darstellung in den Plänen

Aabach

Der Gewässerraum des Aabachs wird im Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Lenzburg mit einer überlagernden Querschraffur ("Gewässerraumzone") grundeigentümergebunden umgesetzt. Stellenweise überlappt die Gewässerraumzone des Aabach mit dem Gewässerraum des Aabach Seitenarms und den Gewässerräumen der Kanäle "Hetex", "Krafwerk Hetex", "Härdi", "Hämmerli" und "Düremattgraben", was als gemeinsame Gewässerraumzone dargestellt wird.

Der Aabach würde im natürlichen Zustand vermutlich über eine Sohlenbreite von ca. 10 m verfügen. Darauf basierend wurde ein Gewässerraum von grundsätzlich 32 m (Uferstreifen 17 m ab Gewässerachse) geplant.

Im Gebiet "Wylmatte" befindet sich der Aabach in einem natürlichen oder wenig beeinträchtigten Zustand mit einer bestehenden Gerinnesohlebreite von 5 bis 6 m. Ein Teil des Aabachwassers zweigt in der Gemeinde Seon in den Sauerstoffkanal ab und wird erst oberhalb des Gebiets "Wylmatte" in der Gemeinde Lenzburg wieder in den Aabach eingeleitet, weshalb der Aabach im Gebiet "Wylmatte" weniger Wasser führt als im restlichen Gemeindegebiet. Ausgehend davon wurde im Gebiet "Wylmatte" im Grundsatz ein Gewässerraum mit einer Breite von 24 m (12 m ab heutiger Gewässerachse) geplant.

Im Siedlungsgebiet wurde auf einzelnen Abschnitten anhand von bebauten Strukturen der Gewässerraum angepasst. Abweichungen vom grundsätzlich 32 m breiten Gewässerraum des Aabachs werden im Planungsbericht nachvollziehbar begründet.

d) Künstlich angelegte Gewässer (Kanäle)

Die Umsetzung der Gewässerräume für die künstlichen Gewässer wird im Planungsbericht beschrieben. Auf den meisten Abschnitten wird auch entlang der Kanäle ein minimaler Uferstreifen von mindestens 3 m als Gewässerraum umgesetzt. Auf einen Gewässerraum verzichtet wird bei den Kanälen nur auf einzelnen Abschnitten, was im Planungsbericht klar begründet und im Zonenplan mit einer rot gepunkteten Linie dargestellt ist. Dieses ist sachgerecht.

Bei den Kanälen "Hetex", "Krafwerk Hetex", "Härdi", "Hämmerli" und "Düremattgraben", wird deren Gewässerraum mit einer Gewässerraumzone umgesetzt, welche sich mit der Gewässerraumzone des Aabachs teilweise überlappt/kombiniert wird. Auch der Gewässerraum des Sauerstoffkanals wird mit einer Gewässerraumzone umgesetzt. Für den Selnaugraben und den Kanal Kraftgraben wird ein Gewässerraum analog zu den übrigen Bächen < 2 m umgesetzt (blaue Punkt-Symbolik).

Für die Hochwasserentlastung wird richtigerweise kein Gewässerraum ausgeschieden.

e) Übrige Bäche

Die Sohlenbreite der übrigen Bäche im heutigen Zustand variiert und bewegt sich zwischen min. 0,4 m und maximal 2 m. Im natürlichen Zustand würden diese Bäche vermutlich über eine Sohlenbreite von unter 2 m verfügen.

Der Gewässerraum für die Bäche < 2 m (= blaue Punktschraffur im Bauzonen- und Kulturlandplan) soll gemäss übergeordneter Gesetzgebung innerhalb Bauzone mit einem Uferstreifen von beidseits 6 m umgesetzt werden. Ausserhalb Bauzone gilt ein Gewässerraum von 11 m mit einem Bauabstand von beidseits 6 m.

Für die Bäche < 2 m werden damit die Vorgaben gemäss bundesrechtlicher Gewässerschutzverordnung (Art. 41a und Art. 41c GSchV) und kantonalem Baugesetz (§127 BauG) eingehalten.

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde setzt das Vorschriftenmodell um. Geeignete Bestimmungen zur Hochwassergefährdung und Oberflächenabfluss werden in Anlehnung an die M-BNO in den §§ 50 und 51 BNO umgesetzt.

Im Spezialplan "Hochwasserschutz" werden die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 (HWZ 1 und HWZ 2) sowie die Freihaltezone Hochwasser korrekterweise im Genehmigungsinhalt und die Flächen mit Restgefährdung im Orientierungsinhalt aufgeführt.

3.5.3 Wald

Darstellung Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen.

Naturschutzzone im Wald

Die Naturschutzzonen im Wald wurden im Kulturlandplan korrekt wiedergegeben.

Im Kulturlandplan wurden "Geschützte Waldränder" eingetragen. In der BNO wurden entsprechende Schutzziele und Massnahmen festgelegt. Dies ist sachgerecht.

3.5.4 Umweltschutz

Störfallvorsorge

Der Bereich "Störfallvorsorge/Konsultationsbereich" wird im Planungsbericht (Kapitel 6.7) beschrieben. Im Chemierisikokataster sind drei Betriebe erfasst. Die Revision der Nutzungsplanung bewirkt keine Erhöhung des Risikos im Konsultationsbereich dieser Betriebe.

Die Bahnlinie Aarau–Zürich, die Autobahn A1, die Erdgashochdruckleitung des Gasverbunds Mittelland sowie Teile der Kantonsstrassen K 123 und K 247 sind Objekte mit Konsultationsbereichen. Infolge der revidierten Nutzungsplanung muss insbesondere im Bereich des Bahnhofs und des Aabachs Nord mit einer Nutzungsintensivierung gerechnet werden.

Aufgrund der Lage und der Immissionen sind diese Gebiete nicht für Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler etc. geeignet. Entsprechende Nutzungen sind nicht geplant.

Mit Blick auf die Störfallvorsorge wird die Planung als sachgerecht beurteilt.

Elektromagnetische Strahlung

Mit § 77 BNO wird das Kaskadenmodell für die kommunale Mobilfunkstandortsteuerung festgeschrieben. Es soll zuerst in unempfindlicheren Zonen nach einem neuen Mobilfunkstandort gesucht werden. Durch die Kaskade wird dafür gesorgt, dass es zu keiner unzulässigen Verhinderung des Mobilfunks kommt. Dies ist sachgerecht.

3.5.5 Archäologie

Allgemeines

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften direkt betroffen. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Innenentwicklung im Stadtgebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss KG zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

Bau- und Nutzungsordnung

In der BNO sind in der Altstadtzone (§ 16 Abs. 8 BNO), der Ringzone (§ 18 Abs. 6 BNO) sowie den weiteren Schutzzonen (§ 17 Abs. 3 BNO Buchstabe H Gesamtanlage Schloss Lenzburg) Hinweise auf den Einbezug der Kantonsarchäologie vorgesehen. Zudem ist ein archäologisches Objekt (Vicus und Theateranlage) im Inventar der Kantonalen Denkmalschutzobjekte aufgeführt. Archäologische Fundstellen als solche werden nicht angesprochen. Das ist korrekt, da dieses Thema durch das übergeordnete Recht geregelt ist.

Die Gemeinde kann ausgewählte archäologische Fundstellen spezifisch als kommunale Schutzobjekte oder Schutzareale festlegen. Auch eine kantonale Unterschutzstellung gemäss § 24 KG ist möglich. Erfreulich ist die Anwendung dieses Rechts bei den Kalkbrennöfen in der Flur "Im Boll" und dem hallstattzeitlichen Grabhügel in der Flur "Lindwald".

Nutzungspläne

Archäologische Fundstellen sind richtigerweise nicht mehr im Bauzonenplan und Kulturlandplan eingetragen. Stattdessen stellt die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung (www.geoportal.ag.ch).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die im Planungsbericht (Planungsbericht 4.7.5) begründeten und in § 43 BNO vorgesehenen Massnahmen sind angemessen, zweckmässig und in ihrem Umfang als vorbildlich zu bezeichnen. Insbesondere der generelle Schutz der historischen Verkehrswege gemäss § 43 Abs. 2 BNO und die Darstellung im Kulturlandplan werden begrüsst.

Die Wanderwege sind in den Plänen korrekt eingetragen.

3.6 Energieplanung

Die Stadt Lenzburg hat im Zuge der Gesamtrevision im Jahr 2017 eine Energieplanung erstellt. Der Energieplan Lenzburg 2017 koordiniert die Wärmeversorgung des Siedlungsgebiets. Infolge der

Energieplanung werden verschiedene Massnahmen in der BNO grundeigentümergebunden umgesetzt (Planungsbericht, Kapitel 6.5). Unter anderem wird der Spezialplan Energieanschluss als Grundlage für die Anschlusspflicht verbindlich in der Nutzungsplanung verankert. Das Vorgehen ist sachgerecht.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Allgemeines

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

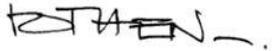
Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen
Sektionsleiter



Thomas Frei
Kreisplaner