

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000065

Stadt Lenzburg; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision Nutzungsplanung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 22. Januar 2025

Versand: 28. Januar 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	29. Oktober 2020
Mitwirkung	16. April 2018 bis 25. Mai 2018
Öffentliche Auflage	18. November 2022 bis 19. Dezember 2022
Beschluss Einwohnerrat	26. Oktober 2023
Eingereicht zur Genehmigung	18. April 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	8. Januar 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus den Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der vom Einwohnerrat Lenzburg am 26. Oktober 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'500 vom 26. Oktober 2023
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000 vom 26. Oktober 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 26. Oktober 2023
- Spezialplan Energieanschluss 1:7'500 vom 26. Oktober 2023

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Stadt vom 21. Dezember 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

Der Spezialplan Hochwasserschutz wurde vom Einwohnerrat noch nicht beschlossen. Auf Wunsch der Stadt Lenzburg (E-Mail vom 4. Dezember 2024) wird dieser separat zur Genehmigung eingereicht.

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die bestehenden Planungsinstrumente der Stadt Lenzburg haben den Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Auch aufgrund geänderter übergeordneter Gesetzgebungen und Planungen ergibt sich ein Anpassungsbedarf.

Im Vorfeld der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat der Stadtrat unter Einbezug der Bevölkerung eine Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) erarbeitet. Mit der Gesamtrevision werden die Ziele und Strategien gemäss RES grundeigentümerverbindlich umgesetzt, die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen adaptiert und die Planungsinstrumente inhaltlich optimiert.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorlage wurde am 29. Oktober 2020 ohne Vorbehalte abschliessend vorgeprüft. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass für die Weilerzone weder eine positive Vorprüfung noch eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Dies aufgrund des Auftrags des Bundes, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen. Die Weilerzone wurde in der Folge in den Orientierungsinhalt überführt und ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Aufgrund der Einwendungsentscheide wie auch der Änderungsanträge aus der einwohnerrätlichen Spezialkommission mussten einzelne Themen des Entwurfs der Gesamtrevision im Sinne von wesentlichen Änderungen erneut einer Vorprüfung unterzogen werden. Der "Abschliessende Vorprüfungsbericht; Ergänzung" wurde der Stadt Lenzburg am 26. Oktober 2022 zugestellt. Dieser umfasste einen Vorbehalt zu § 71 Abs. 1 BNO (Anwendbarkeit von Ersatzabgaben im Bereich der Erstellungspflicht von Spielplätzen). Der Vorbehalt wurde in der zur Genehmigung eingereichten Vorlage sachgerecht umgesetzt.

Aus den im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen ergaben sich keine Änderungen an der Vorlage. Es wurde jedoch entschieden, das Gebiet im Bereich der vorgesehenen Schutzzone I (Kleinvenedig) und der Ringzone zwischen Aavorstadt im Süden und Bahnhofstrasse im Norden von der Gesamtrevision auszuklammern.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Stadt Lenzburg plant verschiedene Massnahmen zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. In wichtigen Schlüsselgebieten sind nachgelagerte Planungen (Entwicklungsrichtplan, Gestaltungsplan, Konkurrenzverfahren) zwecks Qualitätsförderung und -sicherung vorgesehen. Für Gestaltungsplanpflichtgebiete wurden differenzierte Zielvorgaben formuliert und es wurden Gebiete für Höhere Bauten festgelegt. Wichtige Umzonungen betreffen die Bahnhofszone und die Spezialzone "Bahnhofstrasse–Malaga", um eine angemessene Innenentwicklung und Aufwertung zu ermöglichen. Das erwartete Bevölkerungswachstum wird in den bestehenden Wohn-/Mischzonenreserven und durch eine sanfte Innenentwicklung aufgenommen.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Der Bestand an Fruchtfolgeflächen (FFF) wird nicht verändert. Die Vorlage sieht vor, die Kompostierung und Verwertung von organischen Abfällen auf die Spezialzone "Oberrain" zu konzentrieren. Am

Schlossberg erfolgt zudem eine Erweiterung der Rebbauzone. Aufgrund des steigenden Naherholungsdrucks ist eine gezielte Besucherlenkung in empfindlichen Gebieten unumgänglich. Entsprechend werden in der BNO schutzzonenspezifische Regelungen vorgenommen. Bei verschiedenen Zonen ausserhalb des Siedlungsgebiets besteht zwar Handlungsbedarf. Diese wurden aus verschiedenen Gründen aus der Vorlage ausgeklammert und sind zu einem späteren Zeitpunkt anzugehen.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die Änderungen an der BNO dienen der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, Bauverordnung [BauV], Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] usw.) und des RES. Ziel der Änderungen war es, die Vorschriften verständlicher und einfacher zu gestalten. Es wurden zudem diverse Lücken in den bisherigen Regelungen geschlossen und unnötige beziehungsweise nicht anwendbare Bestimmungen gestrichen.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Stadt zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Stadtrats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG). Der Stadtrat wurde am 27. März 2024 über verschiedene Mängel an der Vorlage informiert. Da die nötigen Änderungen manuell/händisch nicht sinnvoll nachzutragen waren, wurde eine Überarbeitung der Unterlagen beantragt (vgl. Ziffer 3.10).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen 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.

3.3 Regionale Abstimmung

Die Kerngruppe Regionalplanung des Planungsverbands Lebensraum Lenzburg Seetal hat mit Schreiben vom 3. September 2018 zur Gesamtrevision Lenzburg Stellung genommen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland regional abgestimmt und mit den regionalen Entwicklungsvorstellungen vereinbar ist.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 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-Zonen) oder weitere Zonen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten 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 Stadt verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor. Zu den Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung zählen unter anderem:

- 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 und Formulierung von spezifischen Zielen und Anforderungen
- Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für höhere Bauten
- Sicherung der städtischen Freiräume und derer Qualitäten

Bevölkerungsentwicklung

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 von einer Bevölkerungszahl von 11'000–12'000 (2030) aus.

Fassungsvermögen

Zusammengefasst wird bis 2033 ein realisierbares Fassungsvermögen von rund 11'550 E für die Stadt Lenzburg hochgerechnet. Bis 2040 wird von einem realisierbaren Fassungsvermögen von rund 12'700 E ausgegangen. Es wird erwartet, dass die bestehenden Wohn-/Mischzonenreserven sowie die behutsame Innenentwicklung reichen, um die per 2033 erwartete Bevölkerungszahl von 11'550 Personen aufzunehmen.

Mit den geplanten Massnahmen wird eine Steigerung der Einwohnerdichte auf rund 66 E/ha per 2040 erwartet. 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, was nachvollziehbar ist.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist insgesamt mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Wohnschwerpunkte (WSP) nach Richtplan

Gemäss Richtplankapitel S 1.9 sind für Lenzburg die WSP "Bahnhof" und "Zeughaus" festgesetzt. Der WSP "Bahnhof" (ehemaliges Hero-Areal) ist praktisch realisiert. Der Grosse Rat hat im September 2024 die Aufnahme von Lenzburg (Gebiet des WSP "Zeughaus") als zusätzlichen Mittelschulstandort im Schulgesetz vom 17. März 1981 sowie die entsprechenden Anpassungen im kantonalen Richtplan und im Dekret über die Mittelschulen (Mittelschuldekret) vom 20. Oktober 2009 beschlossen. Da diese Aspekte zum Zeitpunkt der Gesamtrevision Nutzungsplanung noch nicht ausreichend bekannt und gesichert waren, wurde das Gebiet aus der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgeklammert.

3.4.4 Arbeitsplatzzonen

Der Standort Lenzburg/Niederlenz weist ein klar überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum aus.

In der Spezialzone "Aabach Nord" sind künftig lediglich "nicht bis mässig störende Betriebsnutzungen" zulässig. Damit werden die mehr als mässig störenden produzierenden und verarbeitenden Nutzungen (PVN gemäss Vorrangnutzung ESP¹) am Standort eingeschränkt. Gemäss der Stadt 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 richtigerweise ausgeführt, dass das Gebiet nur "in untergeordnetem Masse" zum Wohnen genutzt werden soll. Der genaue Wohnanteil soll im Rahmen des nachgelagerten Entwicklungsrichtplans festgelegt werden. Unter dieser Voraussetzung ist die Umzonung vertretbar.

3.4.5 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Bereich der neuen Spezialzone "Aabach Nord" wird die bisherige OeBA-Zone aufgehoben. Zur Optimierung des Gutshofbetriebs der Justizvollzugsanstalt (JVA) sowie der Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten werden Anpassungen an der OeBA-Zone vorgenommen. Die begründeten Einzonungen werden flächengleich kompensiert. Die Anpassungen sind sachgerecht.

3.4.6 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die beiden Auszonungen südlich der JVA dienen der wertgleichen Kompensation der in Ziffer 3.4.5 erwähnten Einzonungen. Zudem wird bei der Zufahrt zur OeBA-Zone ab der Wylgasse eine Auszonung vorgenommen, um die Bauzonengrenze zu bereinigen.

Wichtigste Umzonungen

Mit der neuen Bahnhofszone sowie der neuen Spezialzone "Bahnhofstrasse–Malaga" mit entsprechender Zweckbestimmung erfolgt eine sachgerechte Stärkung der Achse, Aufwertung und Innenentwicklung in diesen zentralen Gebieten. Verschiedene Bereiche westlich der Altstadt werden der Ringzone zugeteilt. Diese Massnahmen sind grundsätzlich sachgerecht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Stadt sieht zwei Arrondierungen vor. Dies in den Bereichen der Parzelle 2849 (Einzonung in W2b) sowie der Parzelle 3282 (Begradigung der dortigen Bauzonengrenze). Die Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

¹ Entwicklungsschwerpunkt

Einzonungen

Mit der Gesamtrevision erfolgen verschiedene Einzonungen im Umfang von rund 1,39 ha.

Einzonungen erfolgen unter anderem im Bereich der JVA Lenzburg (vgl. Ziffer 3.4.5) sowie im Bereich der Parzelle 2110 (bisher Speziallandwirtschaftszone), die neu der Spezialzone "Oberrain" zugeteilt wird. Das Gebäude auf der Parzelle 2110 wird bereits heute durch die Biogas- und Kompostieranlage Oberrain genutzt. Die Einzonungen sind sachgerecht und werden kompensiert.

Eine weitere Einzonung betrifft die Parzelle 3453. Das Grundstück am Schlosshang und in der damaligen Spezialzone "Schloss-Gofi" (Nichtbauzone) wurde bebaut. Zur Überführung in einen rechtmässigen Zustand wird die Parzelle eingezont (Bauzone). Im Bereich der Parzelle 3297 erfolgt eine kompensatorische Auszonung.

Bauzonenbilanz

Gemäss Planungsbericht 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-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ²
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		
Schlosshang (Parzelle 3453) Einzonung	+0,04 ha		
Schlosshang (Parzelle 3297) Auszonung	-0,04 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.

3.4.7 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. 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 Qualitätssicherung vorgesehen. Für Gestaltungsplanpflichtgebiete wurden differenzierte Zielvorgaben formuliert. Die Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität sind absolut sachgerecht.

² Landwirtschaft Aargau

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

Höhere Bauten

Basierend auf der Vorstudie "Höhere Bauten" werden Gebiete für höhere Bauten festgelegt. Dafür ist jeweils ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Basis dafür bildet ein Richtprojekt oder ein Entwicklungsrichtplan, das/der in einem qualitätsfördernden Verfahren erarbeitet wurde. In diesen Folgeplanungen werden die Feinstandorte vertieft auf weitere Aspekte wie Sichtachsen und Umgebungsschutz zu untersuchen sein.

Ortsbildentwicklung

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist Lenzburg ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Die nötige Interessenermittlung/-abwägung ist differenziert durchgeführt und dokumentiert worden.

Die in der BNO vorgenommene Ergänzung, wonach die Bestimmungen der Altstadtzone für die Schutzzonen "I Mittlere Mühle – Kleinvenedig", "K Vier Villen mit zugehörigen Gartenanlagen an der Angelrainstrasse" und "L Reihenhäuser entlang dem Friedweg mit den zugehörigen Gärten" nicht gelten (soweit unter § 17 Abs. 3 BNO keine strengeren Detailvorschriften gelten), ist grundsätzlich sachgerecht.

Auch in den ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel "B" (Erhalten der Struktur) darf ein Abbruch nur in Ausnahmefällen erfolgen. Während in den Detailvorschriften unter § 17 BNO für die Schutzzone "K" auch der Substanzerhalt erwähnt wird, sind die Bestimmungen für die Schutzzonen "I" und "L" diesbezüglich offener formuliert. Im Planungsbericht wird jedoch korrekt festgehalten, dass auch in diesen Fällen der Abbruch nur in Ausnahmefällen möglich ist. Dies ist sachgerecht.

Ebenfalls sachgerecht sind die Zuweisung des Bereichs "Stadtgässli / Burghaldenstrasse" in die Ringzone 3G (R3), die zwingende Beratung durch Fachleute für Bauten und Anlagen in den Nutzungszonen innerhalb des Schutzbereichs des ISOS sowie die Bestimmung in der BNO, wonach das städtebauliche Grundmuster als wichtige Beurteilungsgrundlage von Bauten und Anlagen dient.

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.

Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

Die Festlegung von Quartiererhaltungszonen sowie die Erschliessungsplanpflicht sind zweckmässig und begründet. Insbesondere mit der Quartiererhaltungszone können wichtige Siedlungsqualitäten auch ausserhalb der engeren Ortsbildbereiche bewahrt und behutsam weiterentwickelt werden.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind in der BNO aufgeführt und in den Nutzungsplänen zur Orientierung dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar wird nach der alternativen Schutzkonzeption umgesetzt. Diese wird in einigen Bereichen in zweckmässiger Weise ergänzt und präzisiert (§ 42 BNO). Die Bauinventarobjekte sind im orientierenden Anhang B der BNO 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 im rechtsverbindlichen Anhang A der BNO unter "Kulturobjekte (§ 43 BNO)" aufgelistet. Dies ist sachgerecht und begründet.

Gärten und Bäume

Der Stadtrat hat entschieden, auf die bisherige Umsetzung des Garteninventars zu verzichten. Von den 43 inventarisierten Gärten werden deren 40 künftig anderweitig/indirekt geschützt. Sie sind Bestandteil kantonal denkmalgeschützter Liegenschaften, liegen in Schutzzonen oder Grünzonen, gehören zu kommunal schutzwürdigen Gebäuden oder stehen mindestens im Eigentum der Ortsbürger- oder Einwohnergemeinde. Das Garteninventar wird in § 13 BNO (weitere Planungsinstrumente) weiterhin als Grundlage erwähnt.

Die Bäume 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.

3.4.8 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 Staufien und Niederlenz. Die vorliegende Nutzungsplanung geht detailliert auf die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ein. Die Themen sind mit dem erwähnten KGV abgestimmt. Die einzelnen Massnahmen in der Nutzungsplanung sind zweckmässig und sachgerecht.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die zulässigen Nettoladenflächen werden, wo diese vorgesehen sind, in der Zonenübersicht dargestellt (§ 14 BNO). In bestimmten Gebieten wie beispielsweise 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. In der Bahnhofzone sowie der Spezialzone "Aabach Nord" wird die Grössenordnung im Rahmen des jeweiligen Gestaltungsplans bestimmt.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Der Bestand an FFF wird mit der vorliegenden Planung nicht verändert.

3.5.2 Innere Aufstockung

Die Kompostierung und Verwertung von organischen Abfällen wird auf die Spezialzone "Oberrain" konzentriert. Gestützt auf die raumplanungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der regionalen Abstimmung von diesbezüglichen Tätigkeiten ist die entsprechende Einschränkung in der Landwirtschaftszone sachgerecht.

3.5.3 Speziallandwirtschaftszone

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

3.5.4 Rebbauzone

Am Schlossberg erfolgt eine Erweiterung der Rebbauzone. Die erforderliche Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Weinbau liegt mit dem Datum vom 10. Dezember 2019 vor. Die Erweiterung ist als sachgerecht zu beurteilen.

3.5.5 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Schutzzonen im Kulturlandplan

Aufgrund des steigenden Naherholungsdrucks ist eine gezielte Besucherlenkung in empfindlichen Gebieten unumgänglich. Die Besucherlenkung zielt darauf ab, 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.

Die Schutzzone "Aabachraum" entspricht im Wesentlichen den bisherigen Spezialzonen "Aabachraum". Sie bezweckt den umfassenden Erhalt der Natur- und Landschaftswerte, der kulturhistorischen Werte sowie deren Nutzung für die schonende Naherholung.

Sowohl im Bereich des Bahndammes als auch am Schlosshang werden Trockenstandorte festgesetzt. Der Trockenstandort am südlichen Schlosshang erfährt eine Erweiterung als Ausgleich für die Erweiterung des Rebbergs. Aufgrund der Einstufung im Landschaftsinventar als "nicht schutzwürdig" wird der Trockenstandort in der Bannhalde neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Bölli-Weiher wird vollumfänglich als Feuchtgebiet festgesetzt, beim Bergfeld lediglich die Flächen ausserhalb der Bauzone.

Die Festlegungen zu den Schutzzonen im Kulturland sind sachgerecht.

Schutzzone "Schlossberg-Gofi"

Die Schutzzone "Schlossberg-Gofi" löst die bisherige Spezialzone "Schlossberg-Gofi" ab. Während bei der bisherigen Spezialzone der landschaftliche Aspekt im Vordergrund stand, erhält mit der Schutzzone die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere mehr Gewicht. Zudem ermöglicht die überlagernde Festlegung "Gofi-Plateau" in geeigneter Art die Sicherstellung der Durchführung traditioneller Anlässe.

3.5.6 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Die Weilerzone "Wildenstein" und die zugehörigen Bestimmungen sind vorderhand vom Genehmigungsverfahren auszunehmen (vgl. Eintrag im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans). Dies aufgrund des Auftrags des Bundes, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen. Bis diesbezüglich Klarheit besteht, gelten die bisherigen Regelungen. Zu gegebenem Zeitpunkt ist die Thematik mittels einer Teilrevision der Nutzungsplanung aufzuarbeiten.

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Bei verschiedenen Zonen ausserhalb des Siedlungsgebiets (beispielsweise Pferdezone) besteht zwar Handlungsbedarf. Weil die Planungsarbeiten noch zu wenig weit fortgeschritten sind, werden diese von der Vorlage ausgenommen und als weiterer Handlungsbedarf definiert.

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.

Von der in der Vorlage erwähnten Erweiterung des Abbaus im Gebiet "Lenzhard" (Erweiterungsetappen 5 und 6) wird vorläufig und zugunsten eines Abbauvorhabens im Bereich des ABB-Areals (Parzellen 2995) verzichtet (Entscheid gemäss Stadtratsbeschluss von 20. November 2024).

Weil der Transaktionsprozess zum Erwerb des ehemaligen ABB-Industrieareals höchster Geheimhaltung unterlag, konnte die Thematik während der Gesamtrevision nicht öffentlich eingebracht werden. Im Planungsbericht konnten aus diesem Grund auch keine Ausführungen zu einer notwendigen Teiländerung der Nutzungsplanung oder der Planbeständigkeit gemacht werden.

Nach dem Erwerb des Grundstücks hat die Stadt den Materialabbau sowohl in der Einwohnerratsvorlage vom 22. Mai 2024 für den Kauf des Areals wie auch in der Vorlage für die Urnenabstimmung vom 22. September 2024 erwähnt. Angesichts des beschriebenen Sachverhalts wird die Planbeständigkeit durch die für das Abbauvorhaben notwendige Teiländerung der Nutzungsplanung (inklusive Umweltverträglichkeitsprüfung [UVP]) nicht verletzt.

3.5.7 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Liegenschaften, die im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe oder deren Produktionsstätten gelten, sind mit einem Symbol gekennzeichnet. Dies ist sachgerecht.

Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor wurde mit einer entsprechenden Bestimmung in der BNO und im Kulturlandplan mit einer überlagerten Schutzzone korrekt umgesetzt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Sämtliche öffentlichen Gewässer sind im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans vollständig dargestellt. Der Gewässerraum wird mit einer überlagernden Querschraffur ("Gewässerraumzone") grundeigentümergebunden umgesetzt.

Für den Aabach wird ein Gewässerraum von grundsätzlich 32,0 m umgesetzt. Weil er im Gebiet "Wylmatte" weniger Wasser führt, wird dort ein Gewässerraum von lediglich 24,0 m umgesetzt. Im Siedlungsgebiet wurde auf einzelnen Abschnitten aufgrund von bebauten Strukturen der Gewässerraum angepasst. Abweichungen vom grundsätzlich 32,0 m breiten Gewässerraum des Aabachs werden im Planungsbericht nachvollziehbar begründet.

Für Bäche < 2,0 m innerhalb der Bauzone wird ein Uferstreifen von beidseits 6,0 m umgesetzt. Ausserhalb der Bauzone gilt ein Gewässerraum von 11,0 m mit einem Bauabstand von beidseits 6,0 m. Die Vorgaben gemäss bundesrechtlicher Gewässerschutzverordnung (GSchV) und kantonalem Baugesetz werden damit eingehalten.

Für die künstlichen Gewässer wird in der Regel ein minimaler Uferstreifen von mindestens 3,0 m als Gewässerraum umgesetzt. Wo abschnittsweise auf einen Gewässerraum verzichtet wird, wird dies im Planungsbericht klar begründet und im Zonenplan entsprechend dargestellt. Dieses ist sachgerecht.

Für die Hochwasserentlastung wird richtigerweise kein Gewässerraum ausgeschieden.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Stadt setzt das Vorschriftenmodell um. Die BNO enthält entsprechende Bestimmungen zur Hochwassergefährdung und zum Oberflächenabfluss. Der Spezialplan Hochwasserschutz wurde abschliessend vorgeprüft, vom Einwohnerrat jedoch noch nicht beschlossen. Dessen Genehmigung erfolgt nachgelagert.

3.6.3 Wald

Darstellung Waldareal

Das rechtskräftige Waldareal ist im Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt dargestellt.

Naturschutzzone im Wald

Die Naturschutzzonen im Wald sind im Kulturlandplan korrekt wiedergegeben. Weiter werden im Kulturlandplan auch "Geschützte Waldränder" eingetragen. In der BNO wurden entsprechende Schutzziele und Massnahmen festgelegt. Dies ist sachgerecht.

3.6.4 Umweltschutz

Störfallvorsorge

Der Bereich "Störfallvorsorge/Konsultationsbereich" wird im Planungsbericht 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 K123 und K247 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 aktuell zwar nicht geplant, werden in der BNO aber auch nicht explizit ausgeschlossen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt störfallrelevante Nutzungen geplant werden, sind die Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV) vom 27. Februar 1991 zu beachten und eine entsprechende Interessenabwägung vorzunehmen.

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

Elektromagnetische Strahlung

In der BNO wird das Kaskadenmodell für die kommunale Mobilfunkstandortsteuerung festgeschrieben. Dies ist sachgerecht.

3.6.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten 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 Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). In der BNO wird für verschiedene Gebiete (unter anderem Altstadtzone oder Ringzone) auf den Einbezug der Kantonsarchäologie verwiesen. Die Stadt setzt die Kalkbrennöfen "Im Boll" und "Lindwald" als

kommunale geschützte Kulturobjekte um. Das archäologische Objekt (Vicus und Theateranlage) ist zudem im Inventar der Kantonalen Denkmalschutzobjekte aufgeführt.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die im Planungsbericht begründeten und in § 43 Abs. 2 BNO vorgesehenen Massnahmen sind angemessen, zweckmässig und in ihrem Umfang als vorbildlich zu bezeichnen.

Die Wanderwege sind in den Plänen korrekt eingetragen.

3.7 Energieplanung

Die Stadt Lenzburg hat im Zuge der Gesamtrevision eine Energieplanung erstellt. Der Energieplan Lenzburg koordiniert die Wärmeversorgung des Siedlungsgebiets. Infolge der Energieplanung werden verschiedene Massnahmen in der BNO grundeigentümergebunden umgesetzt. Das Vorgehen ist sachgerecht.

3.8 Bau- und Nutzungsordnung

Allgemeines

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.9 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. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 2849
- Parzelle 3282
- Parzelle 391
- Parzelle 511
- Parzelle 916
- Parzelle 922
- Parzelle 1178
- Parzelle 2110
- Parzelle 2865
- Parzelle 3162
- Parzelle 3167
- Parzelle 3225

Bei der Parzelle 3453 sind die Abklärungen zur Mehrwertabgabepflicht noch hängig.

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

3.10 Anhörung nach § 27 BauG

Mit dem Schreiben vom 27. März 2024 wurde der Stadtrat darüber in Kenntnis gesetzt, dass im Rahmen der Rechtmässigkeitsprüfung verschiedene Mängel (Waldflächen, BNO-Bestimmungen, Kulturobjekte usw.) an der Vorlage festgestellt wurden. Da es nicht möglich war, die festgestellten Diskrepanzen manuell/händisch sinnvoll nachzutragen, wurde die Stadt um korrigierte Unterlagen gebeten. Dem kam die Stadt im April 2024 mit der Eingabe überarbeiteter Unterlagen nach.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision Nutzungsplanung, beschlossen vom Einwohnerrat der Stadt Lenzburg am 26. Oktober 2023, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Stadtrat, Rathausgasse 16, 5600 Lenzburg (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Schärer Rechtsanwälte, Nik. Brändli, Rechtsanwalt, Hintere Bahnhofstrasse 10, Postfach, 5001 Aarau (A-Post Plus)
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Abteilung für Baubewilligungen BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung für Umwelt BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und

b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.