

Sitzung: 08. August 2007

Art. Nr. 2007-001017

Gemeinde Niederlenz; Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	11. Juli 2006
Vorprüfungsbericht	12. September 2006
Öffentliche Auflage	25. September bis 25. Oktober 2006
Beschluss der Gemeindeversammlung	24. November 2006
Eingereicht zur Genehmigung	22. Januar 2007
Ablauf der Beschwerdefrist	12. Februar 2007

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonenplan stammt vom 30. November 1984, der Kulturlandplan vom 29. Juni 1990 und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 21. November 1997. Sie sind verschiedentlich überarbeitet worden. Die Gemeinde verfolgt mit der Revision im Wesentlichen folgende Ziele: Differenzierung der Zonen E2 und W2, neue Abgrenzung der Kernzone, Nutzungserweiterungen im "Hetex-Areal", Einzonung des Areals "Hammermatte", Zonierung des Bahnareals und Festlegen von kommunalen Schutzobjekten. Verschiedene Planungsfragen werden zu einem späteren Zeitpunkt angegangen, wie zum Beispiel ein Gesamtkonzept Parkierung und die Erweiterung der Kiesabbauzone.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 12. September 2006 mit zwei Vorbehalten abgeschlossen (§ 11 Abs. 3 BNO und Grünzone entlang des Aabachs im "Hetex-Areal"). Die Vorbehalte konnten inzwischen bereinigt werden.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonen- und Kulturlandplan wird auf neuen Grundlagen in einem Plan zusammengefasst. Die wesentlichsten Änderungen betreffen die Einzonung "Hammermatte" in eine Arbeitszone, die Einzonung der Erschliessungsflächen am Bauzonenrand, die Umzonungen "Stampfmatte" (Industriezone) und der südlich angrenzenden "Egge" (Kernzone) in Wohn- und Arbeitszone, die neuen Zonierungen im "Hörnli" und des ehemaligen SBB-Areals, die bisher nicht zonierte waren, sowie die Umzonung von E2 in W2 in den Gebieten "Schürz" und "Bölli Süd"/"Tannenweg". Im Kulturland werden Naturschutzgebiete im Wald (Gebiet "Hardi") und verschiedene Magerwiesen neu geschützt und die Waldgrenzen aktualisiert.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die BNO wird nur punktuell und soweit nötig angepasst. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-Bau- und Nutzungsordnung.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

Die Vorlage erweist sich als vollständig und stützt sich auf sorgfältige Vorbereitungsarbeiten. Die Grundlagen und Erläuterungen sind nachvollziehbar und geben zweckmässig Aufschluss über die Planung und die getroffenen Entscheide.

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Siedlungsgebiet (Kapitel S 2.1):

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Das Siedlungsgebiet wird um 5.8 ha erweitert. Davon sind 3 ha Neueinzonungen ("Hammermatte") im Sinne des Beschlusses 4.1 lit. a. Der für Niederlenz massgebende Grenzwert von 3.9 ha (3 % des Baugebiets innert 10 Jahren) wird nicht überschritten. Die übrigen Einzonungen betreffen weitgehend überbautes Gebiet ("Hörnli"/Strassenflächen, Beschluss 4.1 lit. c) und Neufestlegungen aufgrund des Waldfeststellungsverfahrens (Beschluss 4.1 lit. f). Die bereits rechtskräftigen Einzonungen "Industriezone Lenzhardfeld" vom 22. Juni 2001 und die Bauzonenplanänderungen vom 21. November 1997 zählen nicht zu den Neueinzonungen im Sinne des Beschlusses 4.1 lit. a. Der Regierungsrat schreibt daher den Richtplan nach der Genehmigung entsprechend den neuen Bauzonengrenzen fort.

Fruchtfolgeflächen (FFF, Kapitel L 1.1):

Bei der Verminderung der FFF durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten. Die geplante Einzonung "Hammermatte" betrifft nicht ganz 3 ha Fruchtfolgeflächen. Der für eine Richtplananpassung massgebliche Grenzwert von 3 ha wird nicht überschritten (Beschluss 1.3).

3.1.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz, RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 138.8 ha auf (inklusive Grünzone und der Einzonung "Hammermatte"). Davon sind 110.7 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 25.5 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 16.2 ha Wohn- und Mischzonen und 9.3 ha Arbeitsplatzzonen. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 4'710 Einwohner. Die kantonale Prognose für das Jahr 2020 rechnet mit rund 4'650 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen um rund 1.2 ha zu gross. Demgegenüber entspricht dies bezogen auf die gesamte Bauzonenfläche einer Übergrösse von lediglich rund 1 %, was mit den Anforderungen von Artikel 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) vereinbar ist.

3.1.4 Einzonung "Hammermatte"

Die "Hammermatte" ist im rechtskräftigen Kulturlandplan als Landwirtschaftszone ausgeschieden. Die rund 3 ha grosse Fläche wird der Arbeitszone 2 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Das Areal ist vollständig von Bauzonen umschlossen. In Niederlenz sind gemäss dem Stand der Erschliessung 9.3 ha Arbeitszonen noch unüberbaut. Das effektive Flächenangebot liegt jedoch weit unter der Fläche der unüberbauten Arbeitszonen. Eine von der Gemeinde erstellte Studie zeigt, dass die unüberbauten Arbeitszonen in Niederlenz, Lenzburg und Staufien weitgehend für bestehende Betriebe reserviert sind, zur Zeit überbaut oder in Wohnzonen umgezont werden, beziehungsweise aus kleineren Restflächen bestehen. Verfügbar sind effektiv nur rund 9 ha. In Niederlenz selbst sind lediglich 1.7 ha Arbeitszonen verfügbar. Lenzburg/Niederlenz zählt gemäss dem Bericht raumentwicklungAARGAU (reAG) vom 5. September 2006 zu den wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten von kantonaler Bedeutung. Die "Hammermatte" liegt in der Nähe des Bahnhofs Lenzburg. Der Bedarf für eine Ergänzung der Arbeitszone ist damit nachvollziehbar dargelegt und ist mit den Zielen des reAG vereinbar.

Der Lärmschutzgesetzgebung muss bei Einzonungen nachgewiesen werden, dass die Planungswerte eingehalten sind (Art. 24 Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01). Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe IV sind heute überschritten. In der Lärmuntersuchung vom 3. Juni 2005 wird nachgewiesen, dass bei entsprechender Anordnung der Bauten die Grenzwerte eingehalten werden können. Die Gemeinde hat die in der Vorprüfung vorgeschlagenen Vorschriften zum Lärmschutz in die BNO aufgenommen (§ 11 Abs. 5 BNO). Die Einhaltung der Planungswerte muss im Gestaltungsplan nachgewiesen werden. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind damit für das vorliegende Verfahren erfüllt.

Die Erschliessung ist von Süden her über das Gemeindegebiet von Lenzburg vorgesehen. Die Stadt Lenzburg hat am Erschliessungskonzept mitgewirkt und ist mit diesem einverstanden. Die Auswirkungen auf die Kantonsstrasse sind im Rahmen der Erschliessungsplanung noch aufzuzeigen.

Die "Hammermatte" grenzt im Norden und Osten an weitgehend überbaute Wohnzonen. Im Gestaltungsplan ist eine quartierverträgliche Überbauung zu gewährleisten. Die Ziele des Gestaltungsplans sind in § 11 BNO sachgerecht umschrieben.

3.1.5 Einzonung "Hörnli"

Der Bereich um die Grundwasserfassung "Hörnlizopf" ist im heutigen Bauzonen- und Kulturlandplan keiner Nutzungszone zugeteilt. Neu werden die Flächen einer Grünzone und zu einem kleinen Teil der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen. Die Zonierung berücksich-

tigt die aufgrund der Grundwasserschutzzonen und der Hochspannungsleitung eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten sachgerecht.

3.1.6 Umzonung "Hetex-Areal"

In der Arbeitszone "Hetex-Areal" werden Einkaufszentren und Fachmärkte bis 5'000 m² Nettoladenfläche zugelassen (§ 11 Abs. 2 BNO). Der Grenzwert von 5'000 m², der eine Standortfestsetzung im Richtplan erfordert, wird nicht überschritten. Eine Richtplananpassung ist daher nicht erforderlich.

Die heutige Erschliessung des Areals genügt für den Mehrverkehr der zusätzlichen Einkaufsnutzung noch nicht. Zurzeit wird die Erschliessung verbessert. Aufgrund der zentralen Lage des Areals und der Verbesserungen der Erschliessung ist diese massvolle Erhöhung der bereits bestehenden Verkaufsfläche vertretbar.

3.1.7 Weitere Umzonungen

Die weiteren Umzonungen "Stampfimatt", SBB-Areal, E2/W2, "Egge" und die diversen kleineren Anpassungen (Planungsbericht Ziff. 5.4 ff.) sind begründet und erweisen sich aus raumplanerischer Sicht als sachgerecht.

3.1.8 Erschliessung/Sondernutzungsplanung

Die Strassen am Bauzonenrand, die der Erschliessung dienen, werden neu der Bauzone zugewiesen und sind aus raumplanerischer Sicht korrekt.

Die Sondernutzungsplanpflicht ist überprüft worden. Aus Gründen des Ortsbilds und des Lärms sind verschiedene Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Festlegungen sind aus raumplanerischer Sicht begründet.

3.1.9 Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

Die meisten der noch aktiven Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet liegen in der Kernzone zonenkonform. Ein kleiner Betrieb in der Wohnzone wird voraussichtlich längerfristig stillgelegt. Bezüglich der Zonierung besteht daher kein Handlungsbedarf.

3.1.10 Ortsbildschutz

Das Kurzinventar mit den inventarisierten Substanzschutzobjekten ist mehrheitlich übernommen worden. Dies kommt der Förderung der Siedlungsqualität entgegen.

Die Gemeindeversammlung hat die Liegenschaft "Schürz 8" nicht als Substanzschutzobjekt aufgenommen, entgegen der öffentlichen Auflage. Die Änderung wurde damit begründet, dass das Gebäude seit längerem nicht mehr bewohnt und partiell in problematischem Zustand sei. Das Holzwerk sei wohl noch weitgehend in Ordnung, eine zeitgerechte Sanierung sei angesichts der niedrigen Geschosshöhen und der mangelhaften Infrastruktur- und Haushaltstechnik jedoch schwierig und aufwändig. Die Denkmalpflege führte am 26. April 2007 einen Augenschein durch mit Vertretern des Gemeinderats und den Eigentümern. Das Gebäude ist vermutlich noch der einzige historische Vertreter im Kanton mit originaler Ständerbauweise in Holz aus dem späten 18. Jahrhundert. Die spätbarocke Ausprägung im Wohnteil ist im Original weitgehend erhalten geblieben. Das Bauwerk hat als historischer Zeuge einen hohen Wert. Der Entscheid der Gemeinde ist nicht fachgerecht. Er gefährdet den Erhalt der Liegenschaft. Ein Abbruch würde auch die Umgebung des benachbarten kommunalen Museums beeinträchtigen. Das Ortsbild von Niederlenz ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Der Entscheid liegt daher im Ermessen der Gemeinde (Richtplan S 3.2, Beschluss 2.1). Die Grundeigentümer haben die Liegenschaft in der "Roten Liste"

des Schweizer Heimatschutzes eintragen lassen. Sie würden es begrüßen, wenn die für Niederlenz historisch bedeutsame Liegenschaft erhalten und wieder bewohnt würde. Auf einen Genehmigungsvorbehalt wird daher verzichtet.

Die Schutzbestimmungen in der BNO §§ 20 und 21 entsprechen weitgehend dem kantonalen Muster und sind sachgerecht.

Der Regierungsrat hat am 30. Mai 2007 im "Hetex-Areal" den so genannten "Hochbau Gebäude Nr. 23" und das Verwaltungsgebäude Nr. 602 mit Portierhaus Nr. 496 unter kantonalen Denkmalschutz gestellt.

3.1.11 Wald

Die am 26. Februar 2007 in Rechtskraft getretenen Waldgrenzen entlang der Bauzonen (§ 3 Waldverordnung, AWaV; SAR 931.111) sind im Bauzonen- und Kulturlandplan zur Orientierung dargestellt.

Die Waldausscheidung im Kulturland ist aktualisiert worden. Bei der Kiesabbauzone entspricht sie der Rodungsbewilligung und dem Rekultivierungsplan des Kieswerks. Ein Bereich des Trasses der stillgelegten Seetalbahn ist als Aufforstungszone festgelegt.

3.1.12 Gewässer/Uferschutz

Mit der bestehenden Hochwasserentlastung ist das Baugebiet von Niederlenz vor Hochwasser weitgehend geschützt, sodass kein Handlungsbedarf besteht.

Der Aabach bildet das "grüne Rückgrat" der Gemeinde Niederlenz. Er dient Tieren und Pflanzen als Wanderkorridor und prägt die Hauptachse des Siedlungsgefüges von Niederlenz. Durch die Spezialzone Aabachmatte und die Grünzonen entlang des Aabachs wird die ökologische Wirkung des Aabachs sichergestellt.

Im "Hetex-Areal" reicht die Arbeitszone bis ans Gewässer. Die geschützten Hecken liegen innerhalb der Arbeitszone. Grundsätzlich ist im Siedlungsbereich die ökologische Vernetzung auch bei beschränkten Platzverhältnissen angemessen sicherzustellen. Gemäss Broschüre des Bundesamts für Wald und Landschaft (BUWAL) zum Raumbedarf der Fließgewässer wäre für den Aabach ein Uferbereich von beidseitig 8 m erforderlich. Die einseitigen Grünzonen ober- und unterhalb des Bachknies von 10 bis 17 m Breite entsprechen nicht ganz diesem Raumbedarf. Zusammen mit dem Gewässerabstand gemäss § 127 BauG ist die Lösung der Gemeinde jedoch vertretbar. Der Gewässerabstand ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen. Zudem ist vorgesehen, mit der Eigentümerschaft eine Pflegevereinbarung über die Pflege der Ufergehölze abzuschliessen. Ein Genehmigungsvorbehalt (vgl. Ziffer 2.2) ist daher nicht angezeigt.

3.1.13 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen sind in den Plänen dargestellt. Die Einzonung "Hammermatte" betrifft einen westlichen Teil einer Fundstelle. Bei weiteren Planungen und bei Bauvorhaben sind die Anforderungen des Denkmalschutzdekrets zu berücksichtigen.

3.1.14 Naturschutzzone/Naturobjekte

Aufgrund der Richtplanvorgaben ist im Gebiet "Hardi" eine Naturschutzzone im Wald festgelegt. Neu werden beim Schulhaus und beim Scheibenstand zwei Magerwiesen geschützt. Die Flächen entsprechen dem Bestand. Die Abgrenzung der Zonen und die Bestimmungen sind sachgerecht.

Aus Gründen der Rechtssicherheit werden die Naturobjekte nicht mehr nur im Landschaftsinventar, sondern neu im Bauzonen- und Kulturlandplan und in der BNO festgelegt.

3.1.15 Weiterer Handlungsbedarf

Die Gemeinde Niederlenz beabsichtigt, in absehbarer Zeit weitere Planungsschritte zu unternehmen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorliegenden Revision stehen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Erweiterung der Kiesabbauzone gemäss kantonalem Richtplan, die Überarbeitung des Verkehrsrichtplans, die Erarbeitung des Gesamtkonzepts Parkierung und das Projekt Ausbau Hauptstrasse K 248. Die Etaprierung der Planung ist begründet und aus raumplanerischer Sicht möglich.

3.2 Gesamtbeurteilung

Mit der vorliegenden Gesamtrevision verfügt die Gemeinde über eine sorgfältig erarbeitete und den aktuellen Anforderungen entsprechende, vollständige Nutzungsplanung. Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Niederlenz vom 24. November 2006 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrats kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt einen Tag nach der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

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

Protokollauszug

- Gemeinderat, Mühlestrasse 2, 5702 Niederlenz
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'L' shape with a small dot above it.