

Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

**Bericht gemäss Art. 47 RPV**

**Entwurf für die öffentliche Auflage**

5600 Lenzburg  
Sägestrasse 6a

Tel 058 / 733 33 44  
Fa 058 / 733 33 45



6280 Hochdorf  
Bel evuestr 2

5703 Seon  
Oberdorfstrasse 11

4665 Oftringen  
Perry Center

5734 Reinach  
Markplatz 2

5034 Suhr  
Tramstr. 11

---

**Flury Planer + Ingenieure AG**  
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA  
Planer, Pat. Ingenieur Geometer  
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

**July 2013**

tb\_oth\_RevNupla\_öff Aufl\_130719/of, rwa

## Inhaltsverzeichnis

---

1	Anlass.....	4
2	Ausgangslage.....	4
3	Ziel und Zweck, konzeptionelle Überlegungen (Leitbild).....	5
4	Grundlagen.....	7
5	Planungsablauf und Mitwirkung.....	8
5.1	Mitwirkung der Bevölkerung.....	8
5.2	Planungsablauf.....	8
6	Zentrale Sachthemen.....	9
6.1	Siedlungsanalyse.....	9
6.1.1	Erschliessungsgrad.....	9
6.1.2	Nutzungsreserven in den Bauzonen.....	10
6.1.3	Entwicklungsprognose, Bevölkerungsziel der Gemeinde.....	10
6.1.4	Massnahmen zur sinnvollen Unterstützung einer besseren Ausnutzung.....	12
6.2	Baugebietsgrösse, Abgrenzung der Bauzone.....	13
6.2.1	Entwicklungsgebiete Wohnen.....	13
6.2.2	Entwicklungsgebiete Gewerbe / Industrie.....	13
6.2.3	Auswirkungen der Revision des Raumplanungsgesetzes.....	15
6.3	Publikumsintensive Einrichtungen, Einkaufszentren und Fachmärkte.....	16
6.3.1	Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen.....	16
6.3.2	Mittelgrosse Verkaufsnutzungen.....	16
6.3.3	Kleinere publikumsintensive Nutzungen.....	16
6.4	Siedlungsqualität, Ortsbildschutz, Siedlungserneuerung.....	17
6.5	Umwelt.....	18
6.5.1	Grundwasser.....	18
6.5.2	Abstimmung auf die Entwässerungsplanung.....	18
6.5.3	Altlasten.....	19
6.5.4	Luftreinhaltung.....	19
6.5.5	Lärmschutz.....	19
6.5.6	Abstimmung Nutzung / Verkehr.....	19
6.5.7	Regionale Abstimmung.....	19
6.5.8	Abstimmung betreffend weiteren kantonalen Plänen und Projekten.....	20
6.6	Verkehr.....	20
6.6.1	Motorisierter Individualverkehr, Verkehrskapazität.....	20
6.6.2	Öffentlicher Verkehr.....	20
6.6.3	Erschliessungsprogramm, Erschliessung und Etappierung.....	20
6.6.4	Wege.....	21
6.7	Siedlungstrenngürtel.....	21
6.8	Abbaugelände.....	21
6.9	Amphibien- und Wildtiervernetzung.....	21
7	Erläuterungen zu den Planungsinstrumenten.....	21
7.1	Bauzonen- und Kulturlandplan.....	21
7.1.1	Zonenzuordnung und Bauzonenabgrenzung.....	21
7.1.2	Flächenstatistik.....	22
7.1.3	Festlegungen im Kulturlandplan.....	22
7.1.4	Spezialzonen nach Art. 18 RPG.....	22

---

7.1.5	Naturobjekte.....	23
7.1.6	Weitere Schutzobjekte .....	24
7.1.7	Archäologische Fundstellen .....	24
7.1.8	Gewässer/Hochwasserschutz.....	24
7.2	Sondernutzungsplanungen .....	24
7.3	Bau- und Nutzungsordnung .....	25
7.3.1	Bemerkungen zu allgemeinen Änderungen .....	25
7.3.2	Bemerkungen zu den einzelnen IVHB-Baubegriffen und zur Messweise.....	25
7.3.3	Bemerkungen zu einzelnen Paragraphen .....	26
8	Waldfeststellungsverfahren .....	31
9	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung .....	31
10	Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens.....	31
11	Ergebnis der öffentlichen Auflage .....	32

## Anhänge

---

- [1] Übersicht über die genehmigten Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans sowie der der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Othmarsingen
- [2] Zusammenstellung der zur Verfügung gestandenen Grundlagen
- [3] Ausschnitt kant. Richtplan; Agis
- [4] Flächenstatistik, Stand der Erschliessung
- [5] Lärmsituation Grobkataster, Agis
- [6] Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS), Auszug Gemeinde Othmarsingen
- [7] Übersicht Ein-, Um-, Auszonungen
- [8] Regionale Stellungnahme vom 3. April 2012, Regionalplanungsverband Unteres Bünztal
- [9] Regionale Stellungnahme vom 14. Mai 2012, Regionalplanungsverband Lenzburg-Seetal

## Beilagen

---

- [1] Leitbild Gemeinde
- [2] Flächenstatistikplan

## 1 Anlass

---

Die Nutzungsplanung ist vor 20 Jahren und die Bau- und Nutzungsordnung vor 16 Jahren von der Gemeindeversammlung beschlossen worden, noch vor dem Richtplan 1996 sowie vor umfangreichen Änderungen des kantonalen Baugesetzes. Seither sind einige Teiländerungen von Bauzonenplan, Kulturlandplan und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erfolgt.

Die verschiedenen Teiländerungen, die aktuellen Bedürfnisse für die Entwicklung des Siedlungsgebietes, die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, der Nachführungsbedarf im Kulturland, sowie der Revisionsbedarf der BNO aufgrund der übergeordneten neuen gesetzlichen Grundlagen sind hauptsächlich ausschlaggebend für die vorgesehenen Revisionsarbeiten.

Die aktuellen, mehr als 15 Jahre alten Planungsunterlagen sind infolge mehrerer Anpassungen zwar immer wieder nachgeführt worden, gemäss Art. 15 RPG sollte jedoch die kommunale Nutzungsplanung alle 10 bis 15 Jahre in einer Gesamtschau überprüft werden.

Weiter zu berücksichtigen ist, dass das Angebot an Gewerbeflächen in Othmarsingen bald erschöpft sein wird. Deshalb sind weitere Gewerbeflächen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde bereitzustellen. Der Bedarf an Flächen für die Wohnnutzung, gemäss der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde, kann demgegenüber durch die bestehenden Bauzonenreserven gedeckt werden.

In Othmarsingen ist eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung daher angebracht.

Gestützt auf den Gemeindeversammlungsbeschluss vom Juni 2010 beabsichtigt der Gemeinderat Othmarsingen die Revision des Bauzonenplanes und des Kulturlandplanes sowie die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen und Bedürfnisse sowie aktueller kommunalen Bedürfnisse und Entwicklungsfragen durchzuführen und auf einen neuen Zeithorizont von 15 Jahren auszurichten.

### **Umsetzung der IVHB**

Der Kanton hat die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Am 1. September 2011 ist mit der neuen Bauverordnung die Grundlage für die Einführung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gelegt worden. Mit den vorliegenden Unterlagen wird die Harmonisierung der Baubegriffe in der laufenden Gesamtrevision berücksichtigt, so dass die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Othmarsingen für die nächsten 15 Jahren Bestand haben sollte.

## 2 Ausgangslage

---

Die Gemeinde Othmarsingen verfügt über eine Nutzungsplanung aus dem Jahre 1992 sowie über eine Bau- und Nutzungsordnung aus dem Jahre 1996. Seither sind einige Teiländerungen von Bauzonenplan, Kulturlandplan und der Bau- und Nutzungsordnung erfolgt.

Die Gemeinde Othmarsingen ist Nachbargemeinde der Stadt Lenzburg, die ein regionales Zentrum bildet. Die Gemeinde Othmarsingen hat einen dörflichen Charakter. Das

Ortsbild wird durch die Gebäudestruktur entlang der Hauptverkehrsachse (Lenzburgerstrasse / Hölli) geprägt.

Die Gemeinde verfügt mit den Kantonsstrassen K 266, K 267, K 390 und zwei nahegelegenen Autobahnanschlüssen an die A1 über eine gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) ist mit Haltestellen des Regionalbusses Lenzburg sicher gestellt und wird durch die Bahnstation Othmarsingen ergänzt. Teilbereiche der Gemeinde weisen daher die ÖV-Gütekategorie C auf, im Übrigen D.

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans sind im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Othmarsingen zu berücksichtigen (z. B. Umsetzung kommunale Schutzobjekte, Naturschutzzone von kantonalen Bedeutung im Wald usw.) und auf kommunaler Stufe umzusetzen.

Neben notwendig gewordenen Anpassungen an das übergeordnete Recht soll mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland die Vielzahl der Teiländerungen der kommunalen Nutzungsplanung zusammengeführt und in digitaler Form aufgearbeitet werden.

Sowohl der Bauzonen- und Kulturlandplan als auch die BNO werden zudem hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit überprüft. Bestimmungen, die sich als nicht praxistauglich herausgestellt haben oder nicht mehr nachvollziehbar sind, sollen geändert oder aufgehoben werden.

### **3 Ziel und Zweck, konzeptionelle Überlegungen (Leitbild)**

---

#### **Ziel und Zweck**

Mit der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung werden folgende Ziele verfolgt:

1. Revision des Bauzonenplanes unter Überprüfung des Zonenplanes und des bestehenden Zonengefüges (Zonenzugehörigkeit, Zonenabgrenzung, Zonenübergänge, Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungspotenzial) für den Bedarf der nächsten 15 Jahre.
  - Arrondierung Bauzonengrenze: kleinere Einzonungen von Erschliessungsstrassen am Siedlungsrand;
  - Abgrenzung Bauzonen gegenüber Kulturland/Nichtbauzone überprüfen und wo möglich an bestehende, feste Grenzen, natürliche Begebenheiten, Parzellengrenzen und bestehende Nutzungen anpassen;
  - Dorfkernplanung/Ortsbildschutz: Aufzeigen der gewünschten Entwicklung im charakteristischen Dorfkern, Zuordnung der Dorfkernzone partiell überprüfen;
  - Für das Gewerbe sind die Einzonungsmöglichkeiten von zusätzlichen Gewerbeflächen zu prüfen und entsprechende Flächen bereitzustellen um ein weiterhin harmonisches und kontinuierliches Wachstum zu gewährleisten.
2. Revision des Kulturlandplanes sowie Umsetzung der übergeordneten Vorgaben (Gesetze Bund und Kanton, kant. Richtplan). Insbesondere:
  - Der Siedlungstrenngürtel konnte mit der letzten Teilrevision des Kulturlandplanes bereits umgesetzt werden;

- Umsetzung Naturschutzzonen von kantonaler und kommunaler Bedeutung im Kulturland und im Wald sowie Abstimmung der Nutzungsplanung auf die Amphibien- und Wildtierverschutz;
  - Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasserschutz unter Berücksichtigung der regional geplanten Hochwasserschutzmassnahmen;
  - Überprüfung des Raumbedarfes von Fliessgewässern und Umsetzung Uferschutzzone, soweit dies aufgrund der momentan gesetzlichen Grundlagen möglich ist (Beschwerden gegen die übergeordneten gesetzlichen Erlasse sind zur Zeit noch hängig);
  - Umsetzung Inventar Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung (Substanzschutz- und Volumenschutzobjekte);
  - Umsetzung des Inventars Historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS): Schutz vorhandener historischer Bausubstanz sowie wertvoller historischer Wegbegleiter und Kunstbauten;
  - Überprüfung der im Richtplan vorgegebenen Weiterentwicklung des Bahnhofsgelbietes Othmarsingen.
3. Komplette Überarbeitung und Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) an das neue Baugesetz und die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB):
- Änderungen vornehmen, die durch die neuen kantonalen Vorschriften notwendig werden (insbesondere Definitionen von Massvorschriften, weglassen von übergeordneten Regelungen wie BauG, BauV).
  - Die Grundlage dazu bildet die kant. Muster-BNO, März 2012.
  - Weitere aufgrund der Gesetzgebung nötige Massnahmen sind in die BNO aufzunehmen, so dass die baurechtlichen Grundlagen der Gemeinde Othmarsingen der aktuellen übergeordneten Gesetzgebung entsprechen.
  - Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) auf der Grundlage der neuen Bauverordnung (BauV) vom 1. September 2011.
4. Erstellen des Bauzonenplanes und des Kulturlandplanes in digitaler Form auf Basis der neusten Vermessungsgrundlagen vom Grundbuchplan im Massstab von 1:2'500 bzw. 1:5'000.
- Für den Gemeinderat / die Gemeinde besteht so ein gesamthaft übersichtliches und abgestimmtes Planwerk, welches die Basis für weitere Planungen bildet.

### **Konzeptionelle Überlegungen**

Als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung gelten einerseits das Leitbild des Gemeinderates Othmarsingen (siehe Beilage 1) und andererseits die Standortbestimmungen und die Situationsanalyse. Dabei wurden die Bereiche Siedlung, Infrastruktur/Verkehr sowie Umwelt/Natur/Landschaft/Landwirtschaft behandelt.

Die Standortbestimmung und Situationsanalyse haben ergeben, dass sich die Gemeinde Othmarsingen gesund und kontinuierlich entwickelt, jedoch keine zusätzlichen Wohn-Baulandflächen benötigt, um diese Entwicklung beizubehalten. Demgegenüber bedarf es zusätzlicher Gewerbeflächen, da das Angebot an solchen in absehbarer Zeit erschöpft sein wird. Zudem sind notwendige Korrekturen am Bauzonenrand vorzunehmen (prüfen diverser gesetzlicher Vorgaben und aktueller Bedürfnisse).

Mit den erwähnten Revisionen werden folgende Ziele und konzeptionellen Überlegungen verfolgt:

- a) die Erhaltung der Standortvorteile mit den attraktiven Wohnlagen, den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten sowie der reizvollen Kulturlandschaft,
- b) die Erhaltung des Arbeitsstandortes mit qualitativ guten und diversifizierten Arbeitsplätzen,
- c) die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen,
- d) die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,
- e) die Erreichung einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung im gesamten Siedlungsgebiet,
- f) die massvolle Verdichtung und haushälterische Bodennutzung unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume,
- g) die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der prägenden Bauten und Anlagen sowie der Naturelemente,
- h) die Strassenräume sind dabei attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten,
- i) die Erhaltung und Weiterentwicklung der guten Anbindung an das Strassen-, Schienen- und Busnetz,
- j) die Optimierung des Langsamverkehrs mit attraktiven und durchgehenden Fuss- und Radwegverbindungen sowie die Schaffung einer hohen Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer,
- k) die Erhaltung und Weiterentwicklung der prägenden wertvollen Natur- und Landschaftselemente im Siedlungsgebiet und im Kulturland, die Erhaltung des Kulturlandes vorab für eine landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit dient.

### **Vorlage der Gesamtrevision**

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst:

- die Revision des Bauzonen- und Kulturlandplans (mit verbindlichem und orientierendem Inhalt);
- die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO; Bestimmungen zum Bauzonen- und Kulturlandplan);
- den Bericht nach Art. 47 RPV (orientierender Inhalt zur Planungsrevision).

Der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bilden die grundeigentümerverbindlichen Bestandteile der Nutzungsplanung.

## **4 Grundlagen**

---

Neben den kantonalen Grundlagen sowie der übergeordneten Gesetzgebung wurden insbesondere folgende Grundlagen verwendet:

- Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Othmarsingen, 26. Juni 1992 (Beschluss Gemeinde), bisher erfolgte genehmigte Änderungen, div. Daten, siehe Anhang 1;
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Othmarsingen, 21. Juni 1996 (Beschluss Gemeinde), bisher erfolgte genehmigte Änderungen, div. Daten, siehe Anhang 1;



- Verkehrsrichtplanung der Gemeinde Othmarsingen, 2002;
- Angaben zum Betriebsplan Forstdienste Lenzia;
- Einkaufszentren und Fachmärkte; Vollzugshilfe für die Richt- und Nutzungsplanung der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Aarau, Mai 2005;
- Grossratsbeschluss vom 22. Juni 2010; Standorte für Nutzungen von hohem und mittlerem Verkehrsaufkommen;
- Kurzinventar der Kulturgüter der Gemeinde Othmarsingen; kantonale Denkmalpflege, Departement Bildung, Kultur und Sport, Aarau, März 1999;
- Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde Othmarsingen;
- Berücksichtigung der harmonisierten Baubegriffe und der Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung; Arbeitshilfe Abt. Raumentwicklung, vom Juli 2011;

Eine detaillierte Zusammenstellung der Grundlagen ist in Anhang 2 zu finden.

## **5 Planungsablauf und Mitwirkung**

---

### **5.1 Mitwirkung der Bevölkerung**

Die Gesamtrevision wurde seitens der Gemeinde von einer Nutzungsplanungskommission, bestehend aus Vertretern der Bevölkerung, der Landwirtschaft, der Naturschutzkommission und des Gemeinderats begleitet. Als eine der Grundlagen für die weitere Entwicklung der Gemeinde Othmarsingen hat der Gemeinderat schon vor Jahren ein Leitbild erarbeitet, welches laufend aktualisiert wird.

- Das gesetzliche vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren (17. September bis 16. Oktober 2012) gemäss § 22 BauG wurde parallel zur kantonalen Vorprüfung vor der öffentlichen Auflage durchgeführt. Vorgängig wurden die von wesentlichen Änderungen direkt betroffenen Grundeigentümer informiert (Grundeigentümerge-spräche im August 2012).
- Am 27. August 2012 hat der Gemeinderat die Vorlage zuhanden der Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen und zuhanden des Mitwirkungsverfahrens verabschiedet.

### **5.2 Planungsablauf**

Die Planung wurde im Jahr 2010 in Angriff genommen. Es ist vorgesehen, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung im November 2013 zu beschliessen und anschliessend zur Genehmigung einzureichen. Eine Zusammenstellung der Planungsschritte mit Angabe der wichtigsten Daten ist in der folgenden Übersicht zu finden:

1. Erhebung kant. Grundlagen für die Revision der Nutzungsplanung Siedlung	März – April 2010
2. Beschluss Planungskredit Gemeindeversammlung	Juni 2010
3. Planerauswahlverfahren nach Rechtskraft Gemeindeversammlungsbeschluss	Sept. – Oktober 2010
4. Vorarbeiten Nachführung Bauzonen- und Kulturlandplan inkl. Integration, Abstimmung mit GIS	Okt. – Dez. 2010
5. Startsitung mit Gemeinderat, Planungskommission nach Wahl des Planungsbüros Analyse kant. Grundlagen,	Januar – Feb. 2011
6. Erarbeitung Entscheidungsgrundlagen, Problemanalyse, Zielvorstellung / Leitbild mit Gemeinderat / Planungskommission	März – April. 2011
7. Erstellen der Entwürfe – Revision Bauzonen- und Kulturlandplan – Anpassung Bau- und Nutzungsordnung	Mai – Dez. 2011 Jan. – Mai 2012
8. Diskussion der Entwürfe mit Gemeinderat/Planungskommission	Mai – Dez. 2011 und Januar – Mai 2012
9. Bereinigung der Unterlagen, Grundeigentümergegespräche, Planungsbericht, Verabschiedung der Planunterlagen durch den Gemeinderat z. Hd. der kant. VP und des Mitwirkungsverfahrens	Mai – August 2012  27. August 2012
10. Kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	Oktober – Febr. 2013 17.09 – 16.10.2012
11. Allfällige Bereinigungen, abschliessende Prüfung durch den Kanton	März – Juni 2013
12. Öffentliche Auflage gem. § 22 BauG, 30 Tage	Aug. / Sept. 2013
13. Allfällige Einwendungsverhandlungen und Einwundungsent-scheide durch den Gemeinderat	Sept. – Okt. 2013
14. Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, Publikation 30 Tage	Nov. 2013
15. Genehmigungseingabe an den Kanton	Anschliessend
16. Genehmigungsverfahren (durch den Regierungsrat)	Anschliessend (ca. 4 – 6 Monate)

## 6 Zentrale Sachthemen

### 6.1 Siedlungsanalyse

#### 6.1.1 Erschliessungsgrad

Die Bauzonen der Gemeinde Othmarsingen sind bis auf wenige Gebiete weitgehend erschlossen. Für diejenigen Flächen, die noch nicht baulich erschlossen sind, bestehen bereits rechtskräftige Sondernutzungsplanungen oder die Erschliessung ist privatrechtlich sichergestellt.

### 6.1.2 Nutzungsreserven in den Bauzonen

Die Gemeinde Othmarsingen verfügt per Beginn 2013 über ca. 58 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 17 ha Industrie- und Gewerbebezonen. Die Baulandreserven betragen für Wohnen 3.54 ha (12.3%), Mischzone 3.9 ha (13.3%) und Gewerbe / Industrie 0.65 ha (3.7%). Die unüberbauten Flächen an Industrie- und Gewerbebezonen sind demnach sehr gering. Zudem stehen verschiedene Projekte kurz vor der Realisierung bzw. sind bereits in Bau, sodass für neue Projekte keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist eine Neueinzonung von Gewerbebauland erforderlich, während eine bedeutende Neueinzonung von Wohnbauland nicht erforderlich ist.

### 6.1.3 Entwicklungsprognose, Bevölkerungsziel der Gemeinde

Die Bevölkerung von Othmarsingen hat, wie aus nachfolgender Abbildung ersichtlich wird, in den letzten Jahren zugenommen und liegt Ende 2012 bei 2'489 Einwohnern.

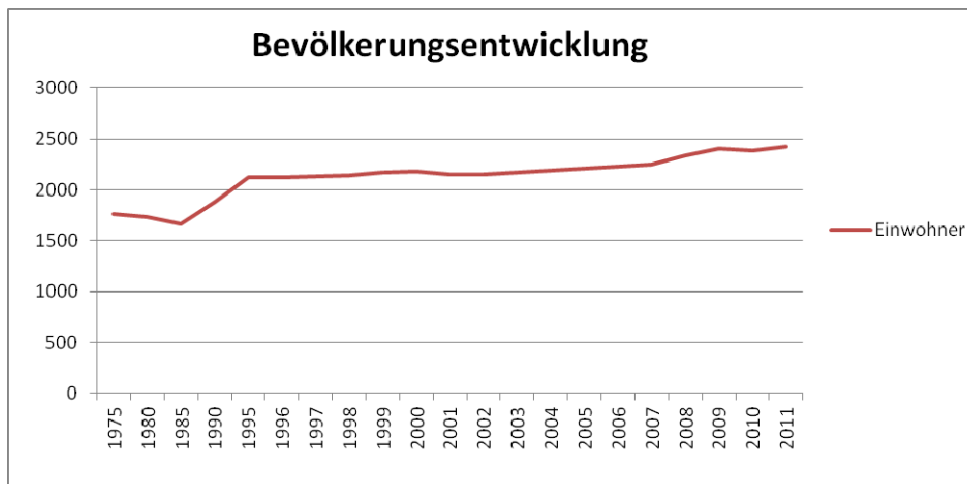


Abbildung 1: Graphische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung

Die Überalterung der Bevölkerung in Othmarsingen ist derzeit nicht so prägnant ausgeprägt wie in anderen Gemeinden. Allerdings sind Ansätze deutlich erkennbar (siehe Abbildung 2), die sich in der Anzahl der 40- bis 70-Jährigen niederschlagen und zukünftig auf eine kontinuierlich zunehmende Überalterung schliessen lassen. Dazu kommt die stagnierende bzw. rückläufige Zahl der 0- bis 14-Jährigen.

Die Entwicklung der Beschäftigten sowie der Arbeitsstätten hat sich nach einem Einbruch im Jahr 2005 wieder erholt, wie aus Abbildung 3 deutlich wird.

Dementsprechend wurden 2008 947 Beschäftigte in 119 Arbeitsstätten gezählt (Einwohnerzahl Othmarsingen 2008: 2'335). Davon fallen 32 Beschäftigte auf den Sektor I, 253 auf den Sektor II und 652 auf den Sektor III.

Diese Tendenz hat seit 2008 weiter zugenommen, denn das Gewerbegebiet Fallenacker ist heute bis auf zwei Parzellen vollständig überbaut. Hierbei wurde für eine der beiden Parzellen die Baubewilligung erteilt und der Baubeginn ist erfolgt. Die andere freie Parzelle wurde vom Käufer unter der Bedingung erworben, dass die Parzelle innert fünf Jahren nach Grundbucheintragung mit einer zonenkonformen Baute überbaut wird.

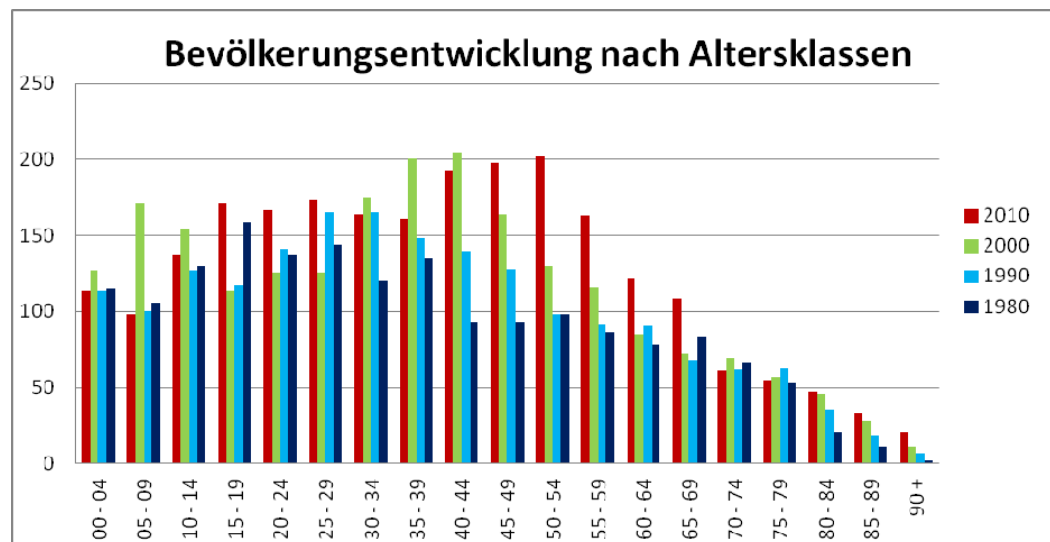


Abbildung 2: Graphische Darstellung der Anzahl der Personen pro Altersklasse

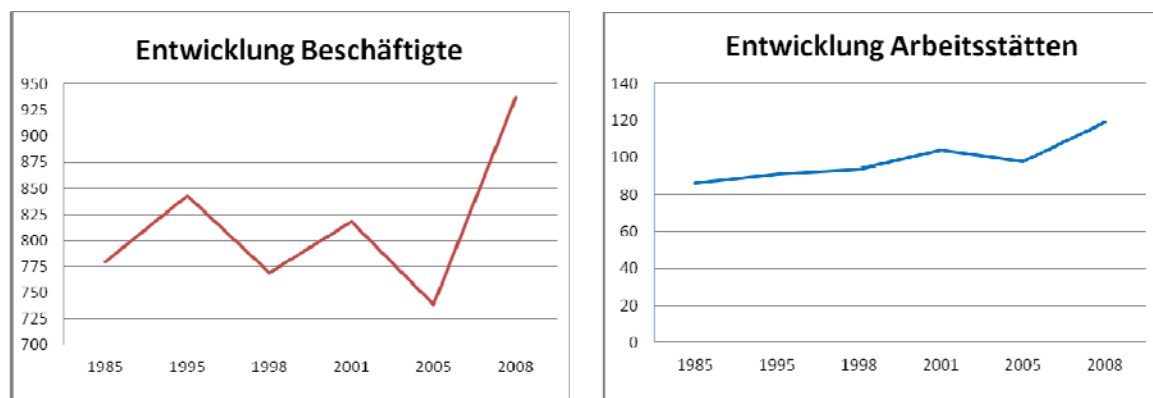


Abbildung 3: Entwicklung der Beschäftigten und Arbeitsstätten

Die Anzahl der Arbeitsplätze soll entsprechend des Leitbildes der Gemeinde erhalten bleiben bzw. durch die Neuansiedlung von Klein- und Mittelunternehmen weiter ausgebaut werden. Da wie erwähnt kurzfristig keine Gewerbeflächen vorhanden sind, sind zur Zielerreichung weitere Gewerbeflächen bereitzustellen bzw. entsprechende Einzonungen dringend erforderlich.

### Flächenbedarf Wohnen

Gemäss Überbauungsstand Beginn 2011 sind in der Gemeinde Othmarsingen ca. 58 ha in Zonen mit Wohnnutzung (Wohn- und Mischzonen) vorhanden. Davon sind ca. 50 ha überbaut. Als unbebaute Reserveflächen bleiben demzufolge ca. 8 ha in Wohn- und Mischzonen.

Bei der Zugrundelegung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 15 Jahre für die weitere Entwicklung ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Zunahme von ca. 25 Einwohnern bzw. von ca. 375 Einwohnern für den Zeitraum bis 2027.

Bei der Zugrundelegung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre für die weitere Entwicklung ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Zunahme von ca. 32 Einwohnern bzw. von ca. 480 Einwohnern für den Zeitraum bis 2027.

Bei der Zugrundelegung der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 5 Jahre für die weitere Entwicklung ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Zunahme von ca. 49 Einwohnern bzw. von ca. 735 Einwohnern für den Zeitraum bis 2027.

Unter Berücksichtigung der bestehenden rechnerischen Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen von 388 Einwohnern, bei einer ermittelten mittleren Einwohnerdichte von 48 Einwohnern pro ha, wird festgestellt, dass die Flächenreserven zur Deckung des Bedarfs ausreichen, sofern die Bevölkerung nicht im selben Ausmass zunimmt, wie dies in den letzten Jahren der Fall war, sondern gemäss einer über die letzten 15 Jahre gemittelten Zunahme. Zudem besteht in den bereits überbauten Gebieten ein erhebliches Verdichtungspotenzial.

Daher kann auf grössere Neueinzonungen für Wohnen verzichtet werden, es erfolgen lediglich kleinere Um- und Einzonungen zur Arrondierung der Bauzonengrenzen.

### **Flächenbedarf Industrie und Gewerbe**

Gemäss aktueller Flächenstatistik (Stand Mai 2013) sind in der Gemeinde Othmarsingen 17.46 ha in Gewerbebezonen vorhanden. Davon sind zum gleichen Zeitpunkt bereits 16.81 ha überbaut, demzufolge bleiben insgesamt rund 0.65 ha unbebaute Fläche in Industrie- und Gewerbebezonen. Für die Bebauung weiterer 0.23 ha liegt die Baubewilligung bereits vor. Danach wird die Gewerbe- und Industrieflächenreserve noch 0.42 ha betragen.

Der künftige Bedarf an Gewerbeflächen lässt sich anhand des Gebietes Fallenacker bestimmen. Dieses Gebiet im Nord-Osten der Gemeinde steht seit ca. 10 Jahren zur Verfügung und ist 2013 bis auf Parzellen-Teilflächen vollständig überbaut, bzw. wird derzeit oder demnächst überbaut. Das Gebiet Fallenacker umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.75 ha. Davon sind rund 2.52 ha bebaut und 0.23 ha noch unbebaut (jedoch auch schon mit Bauvorhaben beplant). Bis zum Abschluss der Nutzungsplanung im Jahr 2013 dürften auch diese Flächen überbaut sein.

Des Weiteren liegen verschiedene Begehren von ortsansässigen Gewerbebetrieben für eine Erweiterung der Gewerbe- resp. Arbeitszonen vor, da deren bestehende Betriebe an ihre Auslastungsgrenzen stossen und keine Möglichkeiten für einen weiteren Ausbau an ihren Standorten haben (Handwerksbetrieb Christian Bossert; Betrieb für landwirtschaftliche Produkte Cäsar Savoldi usw.).

Aufgrund der angenommenen und gemäss Zielsetzung erwünschten Entwicklung der Anzahl Arbeitsstätten, dem Flächenbedarf pro Arbeitsstätte und der aus der Flächenstatistik bekannten Grösse der unüberbauten Industrie- und Gewerbefläche, kann die künftige Entwicklung der unüberbauten Fläche errechnet und nachgewiesen werden.

Bei einer ähnlichen und gewünschten Entwicklung wie in den vergangenen 10 Jahren (mind. 0.24 – 0.28 ha pro Jahr) werden in den nächsten 15 Jahren bis ins Jahr 2028 demnach ca. 3.6 ha – 4.2 ha Gewerbeland benötigt.

#### **6.1.4 Massnahmen zur sinnvollen Unterstützung einer besseren Ausnutzung**

Es wurde festgestellt, dass Othmarsingen über Baulandreserven verfügt, die in bestehenden Wohn- und Mischzonen liegen. Hier konnte ein Verdichtungspotential der Gemeinde festgestellt werden. Der Gemeinderat hat vor wenigen Jahren das äusserst zentral gelegene Gebiet der ehemaligen Marti Fleisch AG von der Gewerbezone in eine Mischzone „In den Matten“ mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Mittlerweile wurde ein Investor gefunden und der Gestaltungsplan „In den Matten“ befindet sich im Genehmi-

gungsverfahren. Mit der Überbauung dieses Gebietes wird eine Stärkung und weitere Aufwertung des Ortskerns und des Siedlungsgebietes erreicht.

In den Bauzonen liegende Grundstücke wurden aber teilweise auch durch die Eigentümerschaft gehortet und während Jahrzehnten keiner zonenkonformen Nutzung zugeführt. Um dieser Situation entgegenzuwirken, hat der Gemeinderat Massnahmen eingeleitet, wie z. B. das gemeindeeigene Bauland (Rösslimatte / Fallenacker / Chilefeld) durch eine aktive Baupolitik verfügbar zu machen. Die Gemeinde leistete und leistet damit einen wirkungsvollen Beitrag zur Verfügbarmachung von Bauzonenreserven und ist bestrebt, auch weitere Grundeigentümer zu motivieren. Als eine Massnahme ist vorgesehen, Neueinzonungen mit einer Mehrwertabschöpfung zu verknüpfen.

Im Rahmen der Nutzungsplanrevision wurde das Zonengefüge überprüft und verschiedene Flächen einer zweckmässigeren Zone zugeordnet.

Im Rahmen der BNO-Überarbeitung hat man nun durch die Vereinfachung der Zonenbauvorschriften Festlegungen (Ausnützungszuschlag für Wintergärten, energetische Massnahmen, unterirdische Parkierung, Bestimmungen, die Grenzabstände vertraglich reduzieren zu können, neu werden die Dach- und Untergeschosse nicht mehr an die Ausnützung angerechnet, Mindestausnutzungsziffer) getroffen, welche eine moderate Verdichtung und bessere Ausnützung ermöglichen sollen.

Weiter hat man die Dorfkernzone überprüft und zwischen Gebieten differenziert, in welchen die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes und Gebieten, in denen die Erneuerung und Entwicklung der Siedlung im Vordergrund steht. Weiter wurden im Zonenplan und in der BNO Massnahmen getroffen, um das Zentrum zu stärken und zu beleben.

Durch Zuweisung der Sondernutzungsplanpflicht für bestimmte Flächen und Gebiete werden die Voraussetzungen für eine zweckmässige Erschliessung und Überbauung geschaffen.

## **6.2 Baugebietsgrösse, Abgrenzung der Bauzone**

Die Standortbestimmung und Situationsanalyse haben ergeben, dass sich die Gemeinde Othmarsingen gesund und kontinuierlich entwickelt, jedoch keine zusätzlichen Baulandflächen für das Wohnen benötigt, um diese Entwicklung beizubehalten. Grundsätzlich sind die Bestrebungen der Gemeinde, den dörflichen Charakter beizubehalten. Die Siedlungsentwicklung soll sich weiterhin an einem massvollen und kontinuierlichen Wachstum orientieren.

### **6.2.1 Entwicklungsgebiete Wohnen**

Eine Erweiterung der Bauzone für den Wohnbedarf der nächsten 15 Jahre ist nicht erforderlich. Notwendige Korrekturen am Bauzonenrand wurden aber vorgenommen (Einzonungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben wie die Zuordnung von Strassen und Wegen, die der Erschliessung des Baugebietes dienen; bestehende Nutzungen und private Begehren für kleinere Arrondierungen).

### **6.2.2 Entwicklungsgebiete Gewerbe / Industrie**

Aufgrund der dargestellten, kurz- bis mittelfristig aufgebrauchten Reserven an Gewerbegebiet ist die Einzonung von zusätzlichem Land in die Gewerbezone gerechtfertigt. Wie bereits beschrieben sind zur Deckung des künftigen Bedarfs an Bauland für Gewerbe / Industrie weitere Flächen erforderlich, da die bestehenden Flächen nahezu vollständig belegt sind.

Dementsprechend wurden einige Gebiete für eine Neueinzonung geprüft und im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision anfänglich als neues Baugebiet ausgedehnt.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Überprüfung waren dies:

Fallenacker Nord (A. Meyer AG – Bruneggerstrasse)	Arbeitszone II (davon sind 0.44 ha bereits über- baut)	2.34 ha (0.44 ha)
Dottikerstrasse (Wiesenweg)	Arbeitszone I	2.52 ha

Darüber hinaus wurden notwendige Korrekturen am Bauzonenrand (Einzonungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben wie die Zuordnung von Strassen und Wegen, die der Erschliessung des Baugebietes dienen, bestehende Nutzungen und private Begehren für kleinere Arrondierungen) vorgenommen.

### **Fallenacker Nord (A. Meyer AG – Bruneggerstrasse) (sep. Verfahren, vgl. 6.2.3)**

Die Einzonung betrifft ein 2.34 ha grosses Gebiet im Norden der Gemeinde Othmarsingen, an der Grenze zur Gemeinde Mägenwil. Davon sind im Norden bereits 0.44 ha bebaut (Liegenschaft A. Meyer AG). Das Gebiet soll neu als Arbeitszone II zur Errichtung von Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe eingezont werden.

Das Gebiet (bisher Landwirtschaftszone) eignet sich für die Nutzung als Gewerbezone mit mässig störenden Betrieben, da es sich an der nördlichen Gemeindegrenze befindet und sich als logische Erweiterung an das bestehende Gewerbegebiet Fallenacker „Süd“ (A I) anschliesst. Hierdurch können Beeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Die heutige eher schwierige Verkehrssituation des Anschlusses der Firma A. Meyer AG in die Mägenwilerstrasse kann mit dem Anschluss an dem bereits bestehenden Knoten in der Bruneggerstrasse gelöst werden. Die bestehende Ausfahrt in die Mägenwilerstrasse kann geschlossen werden, was den Verkehrsfluss auf der Mägenwilerstrasse (K 266) entlastet. Zudem wird mit dem Bau des Jakobkreisel an der K 266 der Verkehrsfluss auf der Mägenwilerstrasse wesentlich verbessert. Somit vermag die K 266 den aus dem neuen Gewerbegebiet zusätzlich entstehenden Verkehr gut aufzunehmen.

Die Erschliessung mit Wasser ist gewährleistet durch Anschlussmöglichkeiten an bestehende Leitungen. Die Abwasserentsorgung kann ebenfalls gewährleistet werden (allenfalls durch Anhebung des Terrains).

Für das Gebiet ist eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt worden. Dieser Gestaltungsplan hat folgende Bedingungen zu berücksichtigen bzw. zu erfüllen:

- Erschliessung von der Bruneggerstrasse;
- Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild durch einen Grüngürtel entlang der Mägenwiler- und der Bruneggerstrasse sind zu gewährleisten;
- Konzeptionelle Konkretisierung der Verkaufsnutzungen;
- Schaffung einer Grundlage zur Grenzberichtigung bzw. Landumlegung.

### **Dottikerstrasse (Wiesenweg) (sep. Verfahren, vgl. 6.2.3)**

Da das Gebiet Fallenacker „Nord“ für den in Ziffer 6.1.3 ausgewiesenen Bedarf für die nächsten 15 Jahre nicht abzudecken vermag, wurde eine Erweiterung entlang der Dottikerstrasse vorgesehen.

Das neu einzuzonende Gebiet umfasst einerseits die unbebauten Flächen zwischen der Schulanlage Zelgli und der Dottikerstrasse und andererseits die grossmehrheitlich überbauten Grundstücke östlich der Dottikerstrasse.

Durch die Einzonung dieses Gebietes entlang der Dottikerstrasse kann dort endlich eine Innerortssituation geschaffen werden. Dies bewirkt einerseits die dort langersehnte Temporeduktion von Tempo 80 auf Tempo 50 und daraus folgt eine Lärmreduktion, welche sich sehr positiv auf die Lärmsituation der bestehenden Bebauung auswirken wird. Durch die Bebauung von neu entstehenden Gewerbebauten entlang der Dottikerstrasse kann eine zusätzliche Lärmreduktion für die hinterliegenden Wohngebiete erreicht werden. Zusätzlich würden sich Möglichkeiten eröffnen, die Schulstrasse für den Verkehr zu sperren und so ein unzerteiltes Schulgelände zu erreichen. Es kann ein vorteilhaftes Gesamtkonzept aufgezeigt werden (vgl. Skizzen im Anhang).

Des Weiteren kann die Einzonung des Gebietes als Arrondierung gesehen werden, da wie erwähnt östlich der Dottikerstrasse bereits mehrere Parzellen überbaut sind und im Rahmen dieser Nutzungsplanrevision als Wohn- und Gewerbezone eingezont werden.

Für das Gebiet wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wird ein verbindliches städtebauliches Konzept gefordert, welches insbesondere die Abklärung der unterschiedlichen Aspekte, welche sich aus der Nähe zum Schulgelände ergeben, beinhalten muss. Daneben ist die städtebauliche Anordnung der Bauten in Bezug auf eine gute Gesamtwirkung als Innerortsituation zu berücksichtigen.

### **6.2.3 Auswirkungen der Revision des Raumplanungsgesetzes**

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat sich am 3. März für die Revision des Raumplanungsgesetzes ausgesprochen. Dies hat auch Konsequenzen für die laufende Nutzungsplanungsrevision.

Das revidierte Raumplanungsgesetz wird voraussichtlich im 1. Quartal 2014 in Kraft treten, allenfalls wird dieser Termin vom Bundesrat noch hinausgeschoben. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Übergangsbestimmungen, die u. a. besagen, dass bis zur Genehmigung des neuen kantonalen Richtplans durch den Bund keine zusätzlichen Flächen eingezont werden können.

Da die ursprünglich vorgesehenen Einzonungen ein Richtplanverfahren erfordern würden, welches zeitlich vor dem Beschluss der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung steht, würden voraussichtlich beide Verfahren in die Übergangsbestimmungen fallen und die Einzonungen bis auf weiteres nicht bewilligt. Es ist derzeit unklar, ob damit nur die geplanten grösseren Einzonungen oder die gesamte Revision der Nutzungsplanung (noch) nicht bewilligt würden.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision auf die Einzonung von Gewerbe- und Industrieflächen zu verzichten, dafür die restlichen Punkte der Revision voranzutreiben.

Es ist jedoch festzuhalten, dass die Gemeinde weiterhin ein grosses Interesse an zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächen an den oben genannten Standorten hat und dieses Ziel aufgrund unverändert hoher Priorität für die Gemeinde in separaten Verfahren weiterverfolgen wird.



## 6.3 Publikumsintensive Einrichtungen, Einkaufszentren und Fachmärkte

Die Gemeinden bezeichnen in der Nutzungsplanung die Zonen für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen und legen die dazugehörigen Zonenbestimmungen fest.

### 6.3.1 Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Neue Nutzungen mit hohem Personenverkehr brauchen gemäss Grossratsbeschluss vom 22. Juni 2010:

- keine Festsetzung des Standorts im Richtplan, wenn sie in den Kern- und Zentrumsgebieten urbaner Entwicklungsräume und ländlicher Zentren oder in ESP mit entsprechender Vorrangnutzung liegen;
- eine Festsetzung des Standorts im Richtplan in den übrigen Gebieten, wenn die Nettoladenfläche oder die Anzahl Parkfelder oder die Anzahl Fahrten die Schwellenwerte des Richtplans übersteigt (3'000 m<sup>2</sup> oder 300 Parkfelder oder 1'500 Fahrten pro Tag);
- eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung in allen Gebieten mit Ausnahme der Kern- und Zentrumsgebiete urbaner Entwicklungsräume und ländlicher Zentren, wenn die Nettoladenfläche 500 m<sup>2</sup> überschreitet.

### 6.3.2 Mittelgrosse Verkaufsnutzungen

Innerhalb des Zonenplans der Gemeinde Othmarsingen wurden Gebiete festgelegt für Verkaufsnutzungen mit maximal 2'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche (NLF) und Nutzungen mit max. 1'500 Personenwagenfahrten bzw. 200 Fahrten schwerer Nutzfahrzeuge am Tag zulässig:

- Arbeitszone I (Fallenacker Süd)
- Kernzone Bereich Post und Bereich Coop / Kernzone in den Matten Bereich Rest. Pflug

Die genannten Grenzwerte gelten für die Arbeitszone I und insgesamt als Summe für die beiden Gebiete Kernzone Bereich Post und Bereich Coop / Kernzone in den Matten Bereich Rest. Pflug zusammen. Von den Grenzwerten ausgenommen ist durch Wohnnutzung generierter Verkehr.

Die festgelegten maximalen Nettoladenflächen erlauben eine Erweiterung und Ausschöpfung der bestehenden Gebäude im Kernzonenbereich. Die Standorte verfügen im Übrigen jeweils entweder über eine Bushaltestelle oder einen Bahnhof in unmittelbarer Nähe und sind verkehrsmässig sehr gut erschlossen, so dass unter Berücksichtigung der Realisierung des Jakobskreisels keine problematischen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten sind. Der Mehrverkehr kann aufgenommen werden, die festgelegten mittelgrossen Verkaufsnutzungen sind somit auf den Verkehr abgestimmt.

### 6.3.3 Kleinere publikumsintensive Nutzungen

Einkaufszentren oder Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche (NLF) von mehr als 500 m<sup>2</sup> bedürfen wie erwähnt einer besonderen Grundlage in der kommunalen Nutzungspla-

nung. Das bedeutet, dass in gewerblich nutzbaren Zonen kleinere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen ohne besondere Regelungen zulässig sind (z. B. Verkaufsflächen unter dem Schwellenwert von 500 m<sup>2</sup> gemäss kant. Richtplan). Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurden die bestehenden gewerblich nutzbaren Zonen überprüft und in der BNO die erwünschten und zulässigen Nutzungen diesbezüglich präzisiert.

Dementsprechend wird für Baugebiete in den Wohn- und Gewerbebezonen die zulässige Nettoladenfläche auf max. 300 m<sup>2</sup> (WG2) bzw. max. 500 m<sup>2</sup> (WG3) pro Laden beschränkt. In der Gewerbezone wird für Fabrikäden die max. Verkaufsfläche ebenfalls auf 500 m<sup>2</sup> festgelegt.

Die Vollzugshilfe für die Richt- und Nutzungsplanung zu Einkaufszentren und Fachmärkten ist aufgrund der am 22. Juni 2010 durch den Grossen Rat beschlossenen Richtplananpassung zu Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen in Überarbeitung.

Gemäss Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen ist mit der max. zulässigen „Verkaufsfläche“ pro Laden die Nettoladenflächen gemeint, welche pro Ladenkomplex bzw. Ladeneinheit vorgesehen ist. Nicht im Sinne der Festlegung wäre eine Aneinanderreihung von Läden mit je 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche, welche in irgendeiner Art miteinander verbunden sind oder zusammenhängende Nutzungseinheiten bilden.

Damit ist die Abstimmung Siedlung/Verkehr gewährleistet.

## 6.4 Siedlungsqualität, Ortsbildschutz, Siedlungserneuerung

Eine gute bauliche Gestaltung der Quartiere, des Aussenraumes und der öffentlichen Räume sind die Voraussetzungen für eine gute Siedlungsqualität. Die Gemeinde Othmarsingen hat mit der neu überarbeiteten Bau- und Nutzungsordnung die Grundlage für die Umsetzung dieser Anforderungen gelegt. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen, Arealüberbauungen sind entsprechende Vorgaben aufgrund kommunaler und kantonalen Gesetzgebung einzuhalten.

In der Gemeinde Othmarsingen stehen vier Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz. Diese sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde das vom Kanton erarbeitete Kurzinventar vom 29. Oktober 1999 umgesetzt und die entsprechenden Substanzschutzobjekte festgelegt. In Zusammenarbeit mit der Fachstelle Ortsbildpflege wurden auch die weiteren Schutzobjekte (Brunnen, zu erhaltende Fassadenfluchten) bearbeitet und in die Planung aufgenommen.

### Ortsbildschutzperimeter

Als eine überlagerte Schutzzone wird der Ortsbildschutzperimeter eingeführt und beinhaltet weitestgehend die Festsetzungen der Dorfzone (alte BNO 1996), die in dieser revidierten Nutzungsplanung keine weitere Anwendung findet.

Der Ortsbildschutzperimeter dient dem Schutz des Ortsbildes in Anlehnung an die heutige Dorf- und Kernzone und überlagert verschiedene Bauzonen, konzentriert sich aber auf die bedeutenden, das Ortsbild ausmachenden Strassenachsen. Er verläuft entlang der Lenzburgstrasse, Henschikerstrasse, Hölli und Mägenwilerstrasse sowie der Eisen-gasse, des Bünzweges und Mühleweges. Im Bereich der Mägenwilerstrasse wird der Perimeter bis an die Kreuzung K 266/267 weitergeführt.

Unabhängig von den Nutzungszonen gelten in Zukunft entlang dieser Strassenabschnitte einheitliche Anforderungen betreffend den Ortsbildschutz. Durch die Schaffung des Ortsbildschutzperimeters wird die bisher ausgedehnte Dorfzone hinfällig und der Fokus des Erhalts des typischen Charakters auf die wesentlichen das Ortsbild prägenden Strassenachsen und Strassenräume gerichtet. Der Strassenraum bzw. die Geometrie der Zwischenräume und Vorplätze, welche durch die Stellung der Bauten definiert sind, stehen dabei im Zentrum.

Die mit dem Ortsbildschutzperimeter überlagerten Gebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Perimeter bezweckt die Erhaltung der bestehenden baulichen Struktur und damit des typischen Charakters. Eine sinnvolle Erneuerung der Struktur ist dabei keinesfalls ausgeschlossen, d. h. Neubauten sind bei entsprechender Einpassung auch in Zukunft möglich. Bei der Festlegung von Baumasse und Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und der Umgebung (z. B. Fassadengestaltung und -gliederung, Mass und Gliederung der Fenster).

Besondere Bedeutung liegt auf dem Erhalt des Erscheinungsbildes der Bauten in Richtung Strassenraum. Hier werden beispielsweise an Dachdurchbrüche erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Eingliederung gestellt. Neben den Bauten ist auch die Einbindung in den Strassenraum durch Vorgärten, Einfahrten, Vorplätze oder charakteristische Umzäunungen zu erhalten bzw. anzustreben.

### **Fassadenfluchtlinie**

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden im Bauzonenplan Gebäude mit einer Fassadenfluchtlinie bezeichnet. Diese Gebäude müssen bei Abbruch und Wiederaufbau wieder auf die gekennzeichnete Fassadenfluchtlinie gestellt werden. Hierdurch bleibt der Charakter des Ortsbildes erhalten. Zudem erhalten Gebäude die zu nahe an der Kantonsstrasse stehen die Gewähr, bei einer Ersatzbaute den gesetzlichen Strassenabstand von 6 m nicht einhalten zu müssen.

Die Einführung des Ortsbildschutzperimeters sowie der Fassadenfluchtlinie entsprechen den Leitbildzielen der Gemeinde und ermöglichen eine differenzierte Entwicklung bzw. Erhaltung des Ortskerns. Die getroffenen Massnahmen kommen somit den Forderungen nach einem sorgsamem Umgang mit Ortsbildern und einer guten Siedlungsqualität entgegen (§ 42 BauG).

## **6.5 Umwelt**

### **6.5.1 Grundwasser**

Die kommunalen Grundwasserschutzzonen sind als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan dargestellt.

### **6.5.2 Abstimmung auf die Entwässerungsplanung**

Die Abstimmung auf die Entwässerungsplanung der Gemeinde (GEP) wurde in der vorliegenden Nutzungsplanung vorgenommen (Erschliessungsprogramm).

### **6.5.3 Altlasten**

Die vorliegende Nutzungsplanung hat keinen Einfluss und Auswirkungen auf die Altlastensituation.

### **6.5.4 Luftreinhaltung**

Die Gemeinde Othmarsingen besitzt kein Gesamtkonzept für die Parkierung gemäss § 55 Abs. 4 BauG. Ein solches ist auch nicht Gegenstand dieser Planung. Falls erforderlich, wird ein solches zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet. Es kann aber festgehalten werden, dass die ÖV-Erschliessung laufend optimiert wird.

### **6.5.5 Lärmschutz**

Die lärmvorbelasteten Bauzonen entlang der drei Hauptverkehrsstrassen sowie entlang der Bahnanlagen wurden überprüft und die im Rahmen einer früheren Teiländerung aufgestuften Bauzonen entsprechend den kantonalen Grundlagen und Angaben angepasst.

Aufgrund der vorhandenen grossen Lärmbelastung entlang der K 266 Dottikerstrasse wurden kürzlich Lärmschutzwände realisiert.

Die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) für eine allfällige Wohnnutzung im Bereich des Bahnhofareals wird im Rahmen der Sondernutzungsplanung und des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt, weshalb die Umzonung von der Gewerbezone in die WG-Zone zugelassen werden kann.

### **6.5.6 Abstimmung Nutzung / Verkehr**

Gemäss Raumordnungskonzept, Raumentwicklung Aargau (reAG), mobilität Aargau sind bei der weiteren räumlichen Entwicklung Siedlung und Verkehr besser aufeinander abzustimmen. Gemäss reAG liegt Othmarsingen in einem urbanen Entwicklungsraum und gehört zur Arbeitsmarktreion Lenzburg und ist Teil der Agglomeration der Kernstadt Lenzburg. Die letzte Teiländerung der Nutzungsplanung trug diesem Umstand Rechnung.

Die vorliegende Planung bildet zusammen mit weiteren Massnahmen wie bspw. den in Teilgebieten eingeführten Tempo 30-Zonen Voraussetzungen für die angestrebte Verbesserung der Lebensqualität und Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten.

Die Gemeinde Othmarsingen ist mit den 5 Bus-Haltestellen und mit dem Bahnhof gut an den ÖV angeschlossen. Fast das gesamte Siedlungsgebiet liegt im Einzugsradius von 300 m dieser Haltestellen.

### **6.5.7 Regionale Abstimmung**

Die vorliegende Planung entspricht den bestehenden überörtlichen bzw. regionalen Planungen und Konzepten und unterstützt diese (z. B. Agglomerationsprogramm, Infrastrukturvorhaben, Entwicklungskonzepte, LEP). Der Regionalplanungsverband Unteres Büntal (Repla) sowie der Regionalplanungsverband Lenzburg-Seetal wurden in einem frühen Entwurfsstadium zur Stellungnahme betreffend den Neueinzonungen eingeladen und haben zu diesen Entwürfen der Nutzungsplanung je eine separate (grundsätzlich positive) Stellungnahme erstellt.

### **6.5.8 Abstimmung betreffend weiteren kantonalen Plänen und Projekten**

Die Nutzungsplanung berücksichtigt rechtskräftige, laufende oder vorgesehene kantonale Vorhaben, Pläne und zugehörige Vorschriften angemessen. Es werden keine Massnahmen oder Festlegungen getroffen, die die Realisierung der Vorhaben beeinträchtigen. So als Beispiel:

- Das Strassenvorhaben: Jakobskreisel;
- Kantonale Radroute Dottikerstrasse;
- Ausbau Bahnknoten (nationale Bedeutung): Niederländer Spannhag/grosse Zelg;
- Das Waldgebiet „Schweidacher“ im Westen Othmarsingens ist im Richtplan als kant. Interessengebiet für Grundwasserschutzareale festgesetzt. Wie empfohlen wird das Areal im Kulturlandplan zur Orientierung dargestellt.

## **6.6 Verkehr**

### **6.6.1 Motorisierter Individualverkehr, Verkehrskapazität**

Die Gemeinde Othmarsingen verfügt im Allgemeinen über ein gut ausgebautes Strassennetz, das laufend erneuert und in Stand gehalten wird. Die Problematik der belasteten Ortsdurchfahrt ist erkannt worden. Mit dem Projekt Tempo 30 wurden gebietsweise Massnahmen realisiert, welche den Verkehr beruhigen und die Verkehrssicherheit erhöhen und wesentlich zur Steigerung der Siedlungsqualität beitragen. Die Kantonsstrassen sind von den Tempo30-Bestimmungen ausgenommen. Die Möglichkeiten für Einkaufszentren/Fachmärkte sind, soweit Gegenstand dieses Verfahrens, so angeordnet, dass sie gut mit dem ÖV erschlossen oder erschliessbar sind. Die Ortsdurchfahrt Othmarsingen wird nicht beeinträchtigt.

Weitergehende Verkehrsstrategien sind im Rahmen des vorliegenden Nutzungsplanungsverfahrens nicht erforderlich.

### **6.6.2 Öffentlicher Verkehr**

Die Gemeinde Othmarsingen ist mit den Haltestellen Militärbetriebe, Högern, Rössli, Bahnhofstrasse, Bahnhof an den Regionalbus Lenzburg angeschlossen und verfügt mit dem Bahnhof über einen Zugang in das Netz der SBB AG mit Anbindung in Richtung Zürich, Aarau sowie in die Innerschweiz. Weitere Verbesserungen der ÖV-Versorgung der Gemeinde werden laufend angeregt.

Die „Zukünftige Entwicklung der Bahninfrastruktur“ (ZEB) des Bundesrates sieht die Neubaustrecke Chestenberg zwischen Rapperswil und dem Portal des Heitersbergtunnels bei Mellingen vor, welche u. a. über das Gemeindegebiet von Othmarsingen führt und im kantonalen Richtplan eingetragen ist. Dasselbe gilt für das Verknüpfungsbauwerk im Raum Gexi, für welches ebenfalls ein kantonales Interesse besteht.

### **6.6.3 Erschliessungsprogramm, Erschliessung und Etappierung**

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision hat der Gemeinderat das bestehende Erschliessungsprogramm überprüft. Die Bauzonen der Gemeinde Othmarsingen sind bis auf wenige Gebiete weitgehend vollständig erschlossen. Für diejenigen Flächen, die noch nicht vollständig baulich erschlossen sind, bestehen bereits rechtskräftige Sondernutzungsplanungen oder die Erschliessung ist privatrechtlich sichergestellt.

### 6.6.4 Wege

Die durch das Gemeindegebiet von Othmarsingen verlaufenden verschiedenen Wanderwege sind im Bauzonen- und Kulturlandplan zur Orientierung dargestellt.

Durch das Gemeindegebiet von Othmarsingen verlaufen einige historische Verkehrswege und Fusswege von nationaler, regionaler und kommunaler Bedeutung, teilweise mit Substanz. Die Objekte mit viel Substanz und ihre Wegbegleiter (z. B. Brunnen) wurden in der vorliegenden Nutzungsplanung als Schutz- und Kulturobjekte aufgenommen.

## 6.7 Siedlungstrenngürtel

Im Rahmen der letzten Teiländerung des Kulturlandplanes wurde der Siedlungstrenngürtels bereits umgesetzt. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung im Kulturland sind mit der bisherigen Planung ebenfalls bereits umgesetzt worden.

## 6.8 Abbaugelände

### Materialabbaugelände

Am bisher ausgeschiedenen Materialabbaugelände Steinhof wird immer noch Material abgebaut. Es sind keine Anpassungen erforderlich. Lediglich im Zusammenhang mit der Naturschutzzone Steinhof wurde auf die aktuellen Gegebenheiten reagiert und die entsprechenden Naturschutzräume neu ausgeschieden.

## 6.9 Amphibien- und Wildtiervernetzung

Im Zusammenhang mit der Renaturierung des Mattenbachs im Gebiet Wässermatten wurden neue Ruderalflächen geschaffen und mit der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision neu festgelegt. Im Wald und am Waldrand wurden ebenfalls Massnahmen zur Vernetzung geschaffen, welche im Kulturlandplan festgelegt wurden. Im Kulturlandplan sind bereits bestehend viele Elemente als Schutzobjekte oder Schutzzonen ausgeschieden, welche der Vernetzung von Amphibien und Wildtieren dienen.

# 7 Erläuterungen zu den Planungsinstrumenten

## 7.1 Bauzonen- und Kulturlandplan

### 7.1.1 Zonenzuordnung und Bauzonenabgrenzung

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Teiländerungen integriert sowie verschiedene kleinere Um- und Einzonungen vorgenommen. Dies betrifft einerseits ganze Parzellen, deren Zonenzugehörigkeit nicht bzw. nicht mehr angebracht war, andererseits wurden zugunsten eindeutiger Zonengrenzen vereinzelt Parzelleinflächen umgezont.

Die Anpassungen und Änderungen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

1	Einführung Perimeter Ortsbildschutz (entlang Lenzburgerstr., Henschikerstr., Hölli, Mägenwilerstr., Eisengasse, Bünzweg und Mühlweg)	
2	Umzonung Dorfzone (2)	in Wohn- und Gewerbezone WG3

3	Umzonung Dorfzone (2)	in Wohn- und Gewerbezone WG2
4	Umzonung Dorfzone (2)	in Wohnzone W2
5	Umzonung Wohn- und Gewerbezone (3)	in Wohnzone W2
6	Umzonung Dorfzone (2)	in Kernzone (3)
7	Umzonung Wohn- und Gewerbezone (3)	in Kernzone (3)
8	Umzonung Gewerbezone (3)	in Wohn- und Gewerbezone WG3 mit Ortsbildschutzperimeter
9	Umzonung Gewerbezone (3)	in Wohn- und Gewerbezone WG3 / Bahnhofsbereich mit Sondernutzungsplanpflicht
10	Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	in Wohn- und Gewerbezone WG3
11	Umzonung Einfamilienhauszone (2)	in Wohnzone W3
12	Umzonung Einfamilienhauszone (2)	in Wohnzone W3
13	Einzonung Landwirtschaftszone (Arrondierung) auf Parz. 725	von Wohnzone W2
14	Einzonung Landwirtschaftszone (Arrondierung) auf Parz. 1620	von Wohnzone W2

Die vorgenommenen Änderungen sind zur Orientierung im Plan Bauzonen- und Kulturlandänderungsplan, Massstab 1:2'500, dargestellt und nummeriert.

### 7.1.2 Flächenstatistik

(Tabellarische Übersicht im Anhang 4, sowie im Flächenstatistikplan)

Die Gesamtvorlage sieht Umzonungen von 16.995 ha und keine relevanten Einzonungen vor. Die einzelnen Umzonungen innerhalb des Baugebietes und übrigen Einzonungen sind nicht richtplanrelevant.

### 7.1.3 Festlegungen im Kulturlandplan

#### Landwirtschaftszone / Speziallandwirtschaftszonen

Aufgrund der Besprechung mit den Landwirten im Rahmen der letzten Teiländerung konnten die Entwicklungsvorhaben restlos abgeklärt werden. Es sind keine weiteren Aussiedlungen geplant. Es sind keine Speziallandwirtschaftszonen in der Landwirtschaft geplant.

Auf die Darstellung der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Kulturlandplan als orientierenden Inhalt wird verzichtet, da ohnehin keine Einzonungen vorgenommen werden und somit keine FFF verloren gehen.

### 7.1.4 Spezialzonen nach Art. 18 RPG

#### Spezialzone Parkierung Militärbetriebe

Für die Parkierungsfläche im Zusammenhang mit den Militärbetrieben (Neu ALC-O) wurde in Rücksprache mit der BVUARE eine Spezialzone ausgeschieden.

#### Spezialzone Familiengärten

Diese Spezialzone wurde unverändert belassen.

### **Naturschutzzonen in Kulturland**

Folgende Naturschutzzonen werden im Kulturlandplan bezeichnet:

- Naturschutzzone Steinhof (Steinabbauzone): Pionierarten fördern. Erhaltung des Steinbruches als geologisch interessanter Aufschluss (Muschelkalk) und als Lebensraum für seltene bzw. typische Tier- und Pflanzengesellschaften.
- Naturschutzzone Bändliwiese: Artenreiche Heuwiese, wenig genutztes Land mit besonders schutzwürdigen Pflanzenbeständen auf trockenem Untergrund.
- Naturschutzzone Mattenbach: Erhaltung und Förderung von Nass- und Trockenbiotopen als landschaftlich seltener und biologisch wertvoller (Ersatz-) Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten bzw. -gemeinschaften, wie zum Beispiel die Geburtshelferkröte.  
Die Ausdehnung der Naturschutzzone erfolgt südlich des Mattenbachs bis zur Wegparzelle 963. Nördlich des Mattenbachs orientiert sie sich an der Ausdehnung der Abhumusierung und Bedeckung mit Schotter / Geröll vor Ort.
- Diverse Hecken, Magerwiesen und Trockenstandorte, welche als Verbindungs- und Vernetzungselement dienen.
- Diverse Feuchtgebiete und Gewässer, welche dem Amphibienverbund dienen.

### **Naturschutzzonen im Wald**

Im Wald wird neu das zwischen Kanton Aargau und der Ortsbürgergemeinde Othmarsingen vertraglich geregelte Eichenwaldreservat im Gebiet Berg und Birch als überlagerte Naturschutzzone im Wald festgelegt. Weitere Festlegungen betreffen Felsfluren und Schutthalten sowie diverse Feucht- und Nassstandorte.

Die Schutzzonen, die geschützten Waldränder sowie der Verlauf des Waldes wurden zusammen mit der Landschaftskommission und Frank Hämmerli, Forstdienste Lenzia, überprüft.

### **Überlagerte Schutzzonen**

- Landschaftsschutzzone (Umsetzung Siedlungstrenngürtel)
- Uferschutzstreifen entlang der Fliessgewässer
- Auf die Festlegung von Gewässerschutzräumen wurde aufgrund des hängigen Beschwerdeverfahrens in Rücksprache mit dem Kreisplaner BVUARE verzichtet.

### **7.1.5 Naturobjekte**

Die im bestehenden Kulturlandplan festgelegten Naturobjekte (Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen, Aussichtspunkte) wurden von der Landschaftskommission und der Planungskommission überprüft und bereinigt.

Die einzelnen Naturobjekte sind im Bauzonen- und Kulturlandplan festgelegt und im Anhang der BNO abschliessend aufgezählt.



### **7.1.6 Weitere Schutzobjekte**

Die Grenzsteine im Wald wurden ebenfalls überprüft und in Plan und BNO-Liste aktualisiert. Die Brunnen sind als Wegbegleiter erhaltenswert und werden neu als Kulturobjekte unter Schutz gestellt. Der Grenzstein und die Brunnen werden als Kulturobjekte im Anhang der BNO aufgeführt.

Die grösseren geologischen Aufschlüsse und Objekte wurden unter Schutz gestellt. Die kleineren Objekte als Orientierungsinhalt in den Plan aufgenommen.

Im Hinblick auf den kommenden Umzug der Schule sowie des Einzugs der Heilpädagogischen Schule in die Gebäulichkeiten der Schulanlage wurde auf eine Unterschutzstellung der Alten Turnhalle verzichtet. Dies insbesondere um eine gewisse Flexibilität für die notwendigen Sanierungen und erforderlichen Anpassungen an die neuen Bedürfnisse zu ermöglichen. Es ist jedoch auch nicht im Sinne der Gemeinde, die Alte Turnhalle in grösserem Stil umzugestalten. Die Gemeinde wird insofern im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren auf eine angepasste und mässige Sanierung bedacht sein, um die jetzige Erscheinung zu bewahren.

Auf die Unterschutzstellung der historischen Gärten gemäss Hinweisinventar des ICOMOS wird verzichtet, da sich die Mehrheit der genannten Gärten im Bereich des Ortsbildschutzperimeters befindet und die Gemeinde somit genügend Handhabe zum Schutz der Gartenanlagen hat.

### **7.1.7 Archäologische Fundstellen**

Die archäologischen Fundstellen werden im Bauzonen- und Kulturlandplan mit einer flächigen Signatur als Orientierungsinhalte eingetragen, mit dem Hinweis auf die Meldepflicht vor einem Bodeneingriff.

### **7.1.8 Gewässer/Hochwasserschutz**

Sämtliche öffentlichen Gewässer werden im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingetragen.

Die heiklen Stellen im Dorf befinden sich entlang der Bünz und dem Mattenbach. Für die Gemeinde Othmarsingen besteht eine Gefahrenkarte. Entlang der Bünz wurden vor einiger Zeit umfassende Hochwasserschutzmassnahmen vorgenommen. Zurzeit sind im Oberlauf der Bünz Planungen für regionale Hochwasserschutzmassnahmen (Rückhaltebecken Wohlen) im Gange. Wenn diese Massnahmen realisiert werden, wirkt sich das auch auf das Restrisiko der Gemeinde Othmarsingen aus. Es kann daher auf das Vorschriftenmodell verzichtet und das Delegationsmodell der M-BNO in die Bau- und Nutzungsordnung aufgenommen werden.

Zudem ermöglicht das Delegationsmodell flexiblere Lösungen für die im Bereich der hochwassergefährdeten Gebiete liegenden geschützten Gebäude. Weiter sind die Massnahmen für den Ernstfall in den Kompetenzen der Feuerwehr festgelegt und in der Praxis bereits erprobt.

## **7.2 Sondernutzungsplanungen**

### **Rechtskräftige Sondernutzungspläne**

Im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens wurde festgestellt, dass verschiedene altrechtliche Überbauungspläne (Erschliessungspläne) bestehen. Die meisten dieser Gebiete sind heute weitgehend überbaut. Im Rahmen von separaten Verfahren wird geprüft,

ob diese Sondernutzungspläne noch erforderlich sind oder aufgehoben werden können. Der Sondernutzungsplan im Gebiet In den Matten ist zurzeit im Genehmigungsverfahren.

## 7.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde vollständig überarbeitet. Die Formulierungen erfolgten nach der Muster - Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt bzw. der Arbeitshilfe für die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung für die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

### 7.3.1 Bemerkungen zu allgemeinen Änderungen

Die wichtigsten Änderungen in Kürze sind:

- Keine Anpassungen der Ausnutzungsziffern, jedoch Festlegung von Mindestausnutzungen in den K, KM, WG2, W3 und WG3 Zonen;
- Dach-, Attika- und Untergeschosse werden nicht mehr in die Ausnutzungsbeziehung einbezogen;
- Kniestock bemisst sich weiterhin auf 1.20 m (Brüstungshöhe) nach der neuen kant. Baugesetzgebung;
- Die Bauhöhen werden wie bisher mittels Geschossigkeit und neu anstelle der Firsthöhen mittels der Gesamthöhe (höchster Punkt eines Gebäudes) definiert;
- Die Festlegung von Fassadenhöhen (anstelle von Gebäudehöhen) wird nur noch in den Arbeitszonen definiert, da dort die maximale Geschosshöhe nicht festgelegt wird. In den übrigen Zonen wird auf die Festlegung der Fassadenhöhe verzichtet (Überbestimmung). Fassadenhöhe gleich Anzahl Geschosse multipliziert mit der max. Geschosshöhe inkl. zulässige UG-Höhe und Kniestockhöhe;
- vertragliche Regelungsmöglichkeiten für Grenz- und Gebäudeabstände sind zulässig;
- Abstände gegen das Kulturland werden festgelegt: Hauptgebäude zonengemässe kleine Grenzabstand, Klein- und Anbauten gemäss § 19 BauV (2 m); die Abstände können vertraglich geregelt werden.
- Es werden Bestimmungen über den Ortsbildschutz (Perimeter) und über die Dachgestaltung, Antennen und der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie festgelegt.
- Für Arealüberbauungen werden die Minimalflächen und die zulässige max. Ausnutzung, Geschosshöhe und Gesamthöhe wie bisher festgelegt.

### 7.3.2 Bemerkungen zu den einzelnen IVHB-Baubegriffen und zur Messweise

Die wichtigsten Änderungen in Kürze sind:

- Massgebendes Terrain: abschliessendes kant. Recht;
- Gebäude: abschliessendes kant. Recht, Begriff dieser Definition „Gebäude“ müssen übernommen werden;
- Kleinbauten/Anbauten: neu zwei (ähnliche) Definitionen in der BauV (Hinweis: Wintergärten haben kein Abstandsprivileg mehr). In der BNO werden keine ergänzenden Anpassungen vorgenommen, da die Bestimmungen in der übergeordneten BauV ausreichen.

- Unterirdische Bauten/Unterniveaubauten (früher Tiefbauten): abschliessendes kant. Recht. Es werden keine ergänzenden und abweichenden Festlegungen getroffen, da kant. Recht ausreichend;
- Fassadenflucht/Fassadenlinien/projizierte Fassadenlinien: abschliessendes kant. Recht;
- Vorspringende Gebäudeteile: abschliessendes kant. Recht;
- Rückspringende Gebäudeteile: neu eingeführte Definition, für BNO Othmarsingen kein Normierungsbedarf, es werden keine Bestimmungen dazu festgelegt;
- Gebäudelänge: ähnliche Definition wie bisher; keine Anpassung der bisher festgelegten Gebäudelängen;
- Gebäudebreite: neu eingeführte Definition, es werden wie bisher keine max. Gebäudebreiten festgelegt;
- Gesamthöhe: neu eingeführte Definition, bisherige Firsthöhe die neue Gesamthöhe. Der Baukubus wird gemäss Empfehlung der Abteilung Raumentwicklung mittels Geschossigkeit und der Gesamthöhe festgelegt.
- Fassadenhöhe: neu eingeführte Definition, für BNO Othmarsingen kein spezieller Normierungsbedarf, da bis auf die Arbeitszonen keine Fassadenhöhen festgelegt werden.
- Kniestockhöhe: kant. abschliessende Messweise, die Festlegung von 1.20 m gemäss kantonalem Recht wird beibehalten / übernommen.
- Lichte Höhe: kant. abschliessendes Recht, keine andere Regelung als bisher.
- Vollgeschoss: ähnliche Definition wie bisher, durchschnittliche Höhe gemäss § 22 BauV max. 3.20 m;
- Untergeschoss: abschliessendes kant. Recht, für Überschreitung der Untergeschosse gelten nicht mehr die beiden Masse von 80 cm (Ebene) und 1.20 m (Hang) sondern ein Durchschnittsmass. Eingehende Abklärungen an Beispielobjekten haben ergeben, dass die bestehenden nach altem Recht erstellten Gebäude weiterhin rechtmässig bleiben;
- Dachgeschoss: abschliessendes kant. Recht, die Masse von § 24 BauV werden übernommen;
- Attikageschoss: abschliessendes kant. Recht; neu 60 % der unterliegenden Geschossfläche.
- Grenzabstand: keine anderen Regelungen als bisher erforderlich;
- Gebäudeabstand: ähnliche Definition wie bisher, kein Handlungsbedarf;
- Baulinien und Baubereiche: Festlegung erst in den Sondernutzungsplanungen erforderlich;
- Anrechenbare Grundstücksfläche: abschliessendes kant. Recht, Abkürzung neu aGSF;
- Ausnutzungsziffer: abschliessendes kant. Recht, Abkürzung neu für anrechenbare Geschossfläche (anstatt Bruttogeschossfläche, BGF) aGF;
- Baumassenziffer, Überbauungsziffer: Baumassenziffer in BNO Othmarsingen nicht definiert, festgelegte Überbauungsziffer kann beibehalten werden, kein Handlungsbedarf;
- Grünflächenziffer: festgelegte Grünflächenziffern können beibehalten werden, kein Handlungsbedarf.

### 7.3.3 Bemerkungen zu einzelnen Paragraphen

Die wichtigsten materiellen Änderungen beinhalten:

<b>§§</b>	<b>Thema</b>	<b>Erläuterungen</b>
1,2	<i>Geltungsbereich, übergeordnetes Recht</i>	- Keine Änderungen zu den bisherigen Regelungen.
3	<i>Planungsgrundsätze</i>	- Wichtigste Zielvorstellungen der Gemeinde, welche der Revision der Nutzungsplanung zu Grunde liegen.
4	<i>Umgebungsgestaltung</i>	- Die Bestimmungen von alt §§49, 50 werden gemäss Muster BNO ergänzt.
5	<i>Förderung Siedlungsdurchgrünung, Strassenraumgestaltung</i>	- Festlegen von Aufwertungsmassnahmen entlang der Kantonsstrassen (Hauptachsen). - Nach eingehender Überprüfung ist festzuhalten, dass § 5 in der vorliegenden Form keiner Änderung bedarf.
6	<i>Mittelgrosse Verkaufsnutzungen</i>	- Es werden 2 Gebiete festgelegt, innerhalb welchen mehr als 500 m <sup>2</sup> Verkaufsflächen VKF zulässig sind (Kernzone Post – Pflug – Coop und Fallenacker Süd entlang Bruneggerstrasse).
7	<i>Sondernutzungsplanung</i>	- Keine Änderung
8	<i>Gestaltungspläne</i>	- Spezielle Zielformulierungen für Rösslimatt, In den Matten, Bahnhofareal.
9	<i>Weitere Planungsinstrumente</i>	- Ähnlich wie bisher, jedoch Tragweite klarer umschrieben, z. B. was heisst „behördenverbindlich“.
10	<i>Zonenübersicht</i>	- Die Begriffe und die Höhenangaben sind aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) überarbeitet worden. - Baukubus neu durch Anzahl Geschosse und Gesamthöhe festgelegt, Fassadenhöhe = alt Gebäudehöhe, Fassadenhöhe nur in Arbeitszonen, da dort keine max. Anzahl Geschosse festgelegt sind. - Gesamthöhe = alt Firsthöhe → Messweise hat geändert (vgl. Hinweise zur IVHB) - Im Ortsbildschutzperimeter wird in Anlehnung an die ehemalige Dorfzone der grosse Grenzabstand in den zweigeschossigen Zonen auf 5 m und für die dreigeschossigen Zonen auf 6 m festgelegt. - Unterschiedliche Festlegungen für Schrägdächer und Flachdächer in den Kernzonen wo steilere Schrägdächer bestehen bzw. möglich sind sowie den Zonen W2 und WG2 (Gewährleistung der guten Einordnung bzw. Unterordnung allfälliger Flachdächer in den bestehenden Quartieren)
11	<i>Kernzone</i>	- Ergänzungen betreffend Verkaufsgeschäften
12	<i>Kernzone In den Matten</i>	- Keine Änderungen gegenüber der bisherigen Vorschriften (Gewährleistung Plansicherheit)
13	<i>Wohnzonen</i>	- In der Wohnzone EF (neu W2): Wohnen bis zu 4 Wohneinheiten zulässig (Siedlungsverdichtung nach innen) - Wohnzone MF (neu W3)
14, 15, 16	<i>Mischzone / Arbeitszonen</i>	- Für die Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren/Fachmärkte werden in den Mischzonen und in der Gewerbezone die zulässigen Nettoladenflächen festgelegt - In der Arbeitszone I (Gebiete Fallenacker Süd und Zelgli): max. Nutzungsanteil für Wohnen 30 % zulässig. - Neue Formulierung für Arbeitszone III Dienstleistungen im Militärbetrieben zulässig.
17, 18	<i>Zone öBA Uferschutzzone</i>	- öBA, Ergänzung betreffend Energieeffizienz. - Keine Anpassungen, wie bisher.
19	<i>Hochwassergefährdetes Gebiet</i>	- Da sich die Gefahrensituation mittelfristig (Rückhaltebecken Wohlen ca. innert der nächsten 5 Jahre) durch wasserbauliche Massnahmen ändern wird, so dass anschliessend eine Neu-

		<p>überprüfung angezeigt ist, wird anstelle der Bestimmung über die Hochwassergefahrenzonen eine vorläufige Regelung aufgenommen (vgl. Empfehlung Departement BVU "Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser in der Nutzungsplanung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D. h. momentan Verzicht auf Hochwasserschutzzonen.</li> </ul>
20	<i>Oberflächenwasserschutz</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss Gefahrenkarte gibt es lokal Gebiete bei denen Oberflächenwasserschutz erforderlich ist.</li> </ul>
21	<i>Landwirtschaftszone</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- An M-BNO angepasst.</li> </ul>
22	<i>Bauten in der Landwirtschaftszone</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- An M-BNO angepasst.</li> </ul>
23	<i>Naturschutzzone im Kulturland</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Paragraph zur Naturschutzzone im Kulturland wurde gemäss der neuen M-BNO übernommen.</li> <li>- Die Naturschutzzonen mit dem Zonenziel und den Nutzungseinschränkungen werden neu tabellarisch aufgelistet.</li> </ul>
24	<i>Naturschutzzone Wald</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Paragraph zu den Naturschutzzonen im Wald wird neu gemäss der M-BNO formuliert. Die Schutzziele und Pflegemassnahmen/Nutzungseinschränkungen wurden mit dem Forstdienst Lenzia abgesprochen</li> </ul>
25	<i>Ortsbildschutzperimeter</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Paragraph wurde neu geschaffen mit dem Ziel der Erhaltung des Orts- und Strassenbildes. Die Bestimmungen orientieren sich an den alten Dorfzonenbestimmungen und den speziellen Gegebenheiten.</li> <li>- Die Bestimmungen der ehem. Dorfzone wurden den heutigen Schutzziele und Nutzungsbedürfnissen entsprechend leicht angepasst. Gegen den Strassenraum hin gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung. Für den rückwärtigen Raum sind Erleichterungen möglich.</li> <li>- Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Orts- und Strassenbild.</li> </ul>
	<i>Solaranlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Paragraph enthält Bestimmungen über die Dachgestaltung, Antennen- und Solaranlagen. Das Departement BVU hat ein neues Merkblatt für Solaranlagen erstellt. Es wird nun insbesondere festgehalten, dass sich bei schutzwürdigen Gebäuden oder Gebieten die Solaranlagen besonders gut integrieren müssen</li> </ul>
26	<i>Landschaftsschutzzone</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angleichung an den Paragraphen der M-BNO</li> </ul>
27	<i>Naturobjekte</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Naturobjekte sind tabellarisch aufgeführt gem. M-BNO</li> <li>- Ergänzungen der bestehenden Liste mit Uferschutzstreifen (anstelle Uferschutzzonen), Weiher und Waldränder</li> </ul>
28	<i>Gebäude mit Substanzschutz, Volumenschutz und Fassadenflucht</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzbestimmungen zu den Substanzschutzobjekten werden wie bisher übernommen und mit den neu festgelegten Fassadenfluchten ergänzt. Die Fassadenfluchten ermöglichen einerseits die Erhaltung des Strassenraumes in seiner Geometrie und andererseits sichern sie dem Grundeigentümer den Unterabstand zur Strasse.</li> <li>- Volumenschutzobjekte werden keine festgelegt, da durch den Ortsbildschutzperimeter die Einpassung genügend gewährleistet wird.</li> </ul>
29	<i>Kulturobjekte</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kulturobjektbestimmung unverändert.</li> </ul>
30	<i>Historische Verkehrswege</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neu eingefügt. Die historischen Verkehrswege werden beschrieben und unter Schutz gestellt.</li> </ul>
31	<i>Spezialzone Parkplatz Militärbetriebe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neu eingefügt. Der Zonenzweck wurde neu geschaffen: Die Spezialzone dient der speziellen Nutzung.</li> </ul>

32	<i>Materialabbauzone</i>	- Die Nachnutzungen werden gemäss M-BNO ergänzt. Ansonsten bleiben die Vorschriften.
33	<i>Familiengartenzone</i>	- Bestehende Bestimmungen unverändert.
34	<i>Abstand gegenüber best. Bauten</i>	- Wie bisher, nur zonengemässer Grenzabstand einzuhalten.
35	<i>Strassenabstand</i>	- Die Abstände zur Strasse werden gemäss BNO geregelt, jedoch neu sind 1.80 m statt 1.50 m bis 0.6 m an die Gemeinde- und (ausparzellierten) Privatstrassen zulässig. - Der Gemeinderat kann verlangen, dass der Servitutstreifen entlang von Strassen befestigt wird.
36	<i>Abstände Einfriedigungen, Stützmauern und Schwimmbäder zwischen Privaten</i>	- Die Abstandsregelungen werden an die kant. Baugesetzgebung angepasst. Einfriedigungen und Stützmauern dürfen neu bis zu einer Höhe von 1.80 m an die Grenzen erstellt werden. - Für Schwimmbäder wird die langjährige kant. und kommunale Praxis von 2 m Grenzabstand in der BNO eindeutig geregelt.
37	<i>Waldabstand</i>	- Gemäss § 48 Abs. 2 BauG können Nutzungspläne grössere (gegenüber einzelnen Waldparzellen innerhalb der Bauzonen auch kleinere) Waldabstände vorsehen. - Für kleine Waldinsel im Birch wird daher ein spezieller Waldabstand von mind. 10 m festgelegt. Festlegung nach Aufhebung Sondernutzungsplan erforderlich.
38	<i>Abstand gegenüber dem Kulturland</i>	- Der Abstand gegenüber dem Kulturland wird geregelt, um klare Verhältnisse zu schaffen. Dieser kann, analog zu den Grenzabständen gegenüber anderen Zonen, mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Sämtliche Bauteile inklusive Erschliessung, Nebenbauten und Bauten der Umgebungsgestaltung (z. B. Gartengestaltung, Terrainveränderungen, Sandkasten) müssen aber weiterhin innerhalb der Bauzone liegen.
39	<i>Nutzungsdichte</i>	- Dach-, Attika- und Untergeschosse werden neu nicht mehr zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt (Massnahmen zur Verdichtung nach Innen). - Für Bauten, die den Minergie- oder den Minergie P-Standard einhalten, regelt das kantonale Recht den jeweiligen Nutzungsbonus (§ 35 BauV). Bei der energetischen Sanierung bestehender Bauten darf die Nutzungsziffer überschritten werden (§ 36 BauV).
40, 41, 42	<i>Grünflächenziffer Mindestausnutzung, Nutzungsboni</i>	- Grünflächenzifferbestimmung wie bisher. - Definition Überbauungsziffer neu in kant. Gesetz geregelt, deshalb in der BNO aufgehoben. - Neu eingefügt: Mindestausnutzung für W3, K, WG2 und WG3. - Neue Nutzungsboni werden als Anreize eingeführt wie folgt: o unterirdische Anordnung von mind. 2/3 der Pflichtparkplätze (AZ-Bonus 2 %), ausgenommen Arealüberbauungen und Gestaltungsplanungen o Weitergehende Energetische Massnahmen als gesetzlich vorgegeben (AZ-Bonus 5 % der GF) o Wintergärten: Bonus wie bisher 20% pro Wohneinheit.
43	<i>Arealüberbauung</i>	- Die Bestimmungen zu den Arealüberbauungen werden geringfügig durch die neue Zone WG2 ergänzt.
44	<i>Störmass von Betrieben</i>	- Wie bisher, keine Anpassungen.
45	<i>Nettoladenfläche</i>	- Neu eingefügt. Verkaufsflächen gemäss kant. Vorgabe definiert.
46	<i>Baureife, Erschliessung</i>	- unverändert

47	<i>Allg. Techn. Bauvorschriften</i>	- betreffend Oberflächenabfluss ergänzt gemäss M-BNO
48	<i>Energiesparmassnahmen</i>	- Ergänzung betreffend Fernwärme gemäss M-BNO.
49	<i>Ausrichtung Whg</i>	- Unverändert.
50	<i>Raummasse</i>	- Ausnahmeregelung im Ortsbildperimeter neu eingefügt.
51	<i>Wohnungsbezug</i>	- Unverändert.
52, 53, 54,	<i>Anordnung der Parkplätze, Spielplätze, Kompostplätze, Balkone</i>	- Verzicht auf Vorgabe zu Kompostplätzen, da diese mehrheitlich mittels Containerentsorgung erfolgen. - Alt § 45 BNO wird ersatzlos gestrichen. - Ansonsten bleiben Bestimmungen unverändert.
55	<i>Sicherheit im öffentlichen Raum</i>	- Dieser Paragraph regelt die Verpflichtungen für die Sicherheit im öffentlichen Raum, wie bisher geregelt.
56	<i>Ortsbildschutz</i>	- Unverändert analog M-BNO.
57	<i>Dachgestaltung</i>	- Bestimmungen betreffend Ausführung von Attikageschossen als Flachdach in der W2 (Gewährleistung einer besseren Einordnung)
58	<i>Brandruinen</i>	- Unverändert.
59	<i>Siedlungsränder</i>	- Neu als eigenständiger Paragraph eingefügt gem. M-BNO.
60, 61	<i>Umweltschutz</i>	- Unverändert.
62, 63	<i>Vollzug, Verfahren Gebührenreglement</i>	- Regelung der Zuständigkeit von Kommissionen und Fachleuten für Gesuchsprüfungen und Vollzugskontrollen. - Die Gebühren werden in einem separaten Gebührenreglement geregelt. Eine allfällige Anpassung wird der Gemeindeversammlung für die Beschlussfassung in einem separaten Verfahren vorgelegt.
64	<i>Mehrwertabschöpfung</i>	- Neu eingefügt. Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Das kantonale Recht sieht (noch) keine entsprechenden Ausführungsbestimmungen vor. Der Ausgleich von Mehrwerten kommt jedoch – wie der Ausgleich von Minderwerten – dem Gebot der Gerechtigkeit entgegen. Der Mehrwert ergibt sich aus der Differenz der Verkehrswerte (ohne Bauten und Anlagen) vor und nach der Einzonung (der Planungsmassnahme). Vom so errechneten Mehrwert sind 20% als Ausgleichszahlung geschuldet. Die Ausgleichszahlung ist vom Grundeigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme geschuldet. Mehrere Eigentümer haften solidarisch. Die Forderung wird gestützt auf den Vertrag oder die Verfügung grundpfandrechtlich sichergestellt. Die Zahlung wird für die ganze betroffene Fläche mit der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig. Die Fälligkeit kann abweichend geregelt werden (die Forderung ist aber spätestens bei Baubeginn oder bei einer Veräusserung des eingezonten Grundstückes fällig). Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlung zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung, einschliesslich Erschliessungen, zu verwenden.
65	<i>Vollzugsrichtlinien Naturschutz</i>	- Unverändert.
66	<i>Übergangsrecht</i>	- Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängige Baugesuche werden nach bisherigem Recht

		beurteilt. - Begriffsdefinitionen (Gesamthöhe und Fassadenhöhe) für altrechtliche Sondernutzungsvorschriften festgehalten
67	<i>Aufhebung bisherigen Rechts</i>	- Mit diesem Paragraph werden die aktuell gültigen Werke der Nutzungsplanung als ungültig erklärt und durch die vorliegende Gesamtrevision, bestehend aus Bauzonen- und Kulturlandplan und BNO, ersetzt. Die bestehenden Sondernutzungsplanungen haben weiterhin Gültigkeit, vorausgesetzt sie wurden nicht in einem anderen Verfahren aufgehoben.
Anhang I	<i>Schutzobjekte</i>	- Verzeichnis der Kultur- und Naturobjekte und Schutzzonen gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan.
Anhang II	<i>Ortsbildschutz</i>	- Erläuterungsskizze zu den Festlegungen im Ortsbildschutzbereich (analog alter BNO für die Dorfzone)

## 8 Waldfeststellungsverfahren

Die gemäss § 6 der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) am 22. Dezember 2005 festgestellten Waldgrenzen wurden im Bauzonenplan übernommen und zeigen den geltenden Verlauf der Bestockungen. Die festgestellten und im Plan eingezeichneten Waldgrenzen sind für den Waldabstand verbindlich.

Um das Einwachsen von Wald innerhalb der Bauzonen zu verhindern, sind bei Einzonen die Waldgrenzen feststellen zu lassen, selbst wenn im fraglichen Gebiet kein Wald stockt. Da im Rahmen der vorliegenden Revision keine Änderungen an den Bauzonen vorgenommen wurden, ist gemäss Aussage des Kreisforstamtes kein Waldfeststellungsverfahren gemäss § 6 AWaG erforderlich.

Im Kulturland wurden die Waldgrenzen mit der Abteilung Wald abgeglichen.

Eine derzeit dennoch durchgeführte Revision des Waldgrenzenplans von Othmarsingen steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Revision der Nutzungsplanung.

## 9 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Am 28. Februar 2013 erstattete die kantonale Abteilung für Raumentwicklung BVUARE ihre fachliche Stellungnahme.

Anlässlich der Besprechung vom 8. Mai 2013 mit dem Kreisplaner und Vertretern weiterer Fachstellen wurde die fachliche Stellungnahme besprochen. Im Rahmen dieser Besprechung konnten die offenen Fragen weitgehend geklärt werden, woraufhin die Vorlage überarbeitet und bereinigt wurde.

Weiter hat die Abteilung für Raumentwicklung im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 17. Juni 2013 nochmals Stellung genommen. Daraufhin konnten die letzten kleinen Bereinigungen getätigt werden.

## 10 Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren erfolgte parallel mit der ersten kantonalen Vorprüfung vom 17. September bis 16. Oktober 2012. Der Gemeinderat hat das Ergebnis in einem separaten Bericht zusammengefasst und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.



## **11 Ergebnis der öffentlichen Auflage**

---

Die öffentliche Auflage erfolgte mit sämtlichen Auflageunterlagen nach Vorliegen der abschliessenden kantonalen Vorprüfung vom 05. August bis 03. September 2013 innert Frist.

Lenzburg, im Juli 2013

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury

R. Waldmeier