Gemeinde Othmarsingen Kanton Aargau

Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
BVURO.20.140-1

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage



5600 Lenzburg
Dammweg 21
Tel. 058 / 733 33 44

5734 Reinach
Am Marktplatz 2

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

6208 Oberkirch
Länggasse 3

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

Oktober 2026
261030_tb_othmarsingen_TeilRevNupla_öffentliche Auflage/sre

Impressum

Auftraggeber	Gemeinderat Othmarsingen
Auftragnehmer	Flury Planer + Ingenieure AG
Projekt	Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung u. Kulturland, Othmarsingen
Projekt-Nummer	08.5504.029 und 30
Bearbeitung	Matthias Räber, Projektleiter, Bereichsleiter Raumplanung Victoria Molina, Stv. Projektleiterin Marcel Bertschi, Sachbearbeiter Jacek Pijanowski, Projektleiter, Bereichsleiter Raumplanung Giona Bellaggio, Sachbearbeiter
Titelbild	Flugaufnahme von Süden auf die Gemeinde, Quelle othmarsingen.ch, 11.11.2022

Lenzburg, Oktober 2026 Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury J. Pijanowski

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSGEGENSTAND 4
1.1 Anlass und Handlungsbedarf 4
1.2 Planbeständigkeit 4
2 GRUNDLAGEN 6
3 INHALTE UND ZIELSETZUNG 6
3.1 Regionalplanung 7
4 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE UND -INSTRUMENTE 7
4.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr 7
4.2 Abstimmung mit der Gesamtmelioration und der Bünzrevitalisierung 7
4.3 Bauzonenplan / Kulturlandplan 7
4.3.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime 8
4.3.2 Anpassungen in den Bauzonen, Umzonungen 9
4.3.3 Quantitative Aspekte der Zonenanpassungen 14
4.3.4 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen 15
4.3.5 Beurteilung der Auswirkungen des neuen USG und der neuen LSV auf Änderungen von Bauzonen 16
4.4 Hochwassergefahrenzone 16
4.5 Freihaltezone Hochwasser 18
4.6 Gewässerraum 18
4.7 Auengebiet 28
4.8 Bau- und Nutzungsordnung 30
4.9 Mehrwertabgabe 35
5 ORGANISATION UND BETEILIGTE 36
5.1 Gemeinderat 36
5.2 Arbeitsgruppe 36
6 PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG 37
6.1 Regionale Abstimmung 37
6.2 Mitwirkungsverfahren 37
6.3 Kantonale Vorprüfung 37
6.4 Öffentliche Auflage 38
6.5 Beschluss Gemeindeversammlung 38
7 ANHANG 39

Die nachfolgend verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass und Handlungsbedarf

Am 27. November 2017 hat die Einwohnergemeindeversammlung der Einleitung und der Durchführung der Gesamtmelioration zugestimmt. Die Startsitzung der Begleitkommission hat am 17. Oktober 2019 stattgefunden. Im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration Othmarsingen muss auch die Nutzungsplanung Kulturland revidiert werden. Da sich seit Inkraftsetzung der Nutzungsplanung auch im Bereich Siedlung einige Anforderungen geändert haben wie z.B. die Ausscheidung der Gewässerräume, hat der Gemeinderat beschlossen, auch die Nutzungsplanung Siedlung zu überprüfen, jedoch nicht eine Gesamtrevision, sondern nur eine Teilrevision vorzunehmen.

Das generelle Projekt der Gesamtmelioration wurde im April 2021 den zuständigen kantonalen Behörden zur Prüfung eingereicht. Ursprünglich war angedacht gewesen, dass die auf der Basis des generellen Meliorationsprojektes ausgearbeitete Gesamtrevision Nutzungsplanung Kulturland zusammen mit der Teilrevision Siedlung zeitlich koordiniert bzw. gemeinsam in die Verfahren kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren geschickt werden.

Aufgrund der kantonalen Prüfung hat sich gezeigt, dass das generelle Projekt der Gesamtmelioration noch einzelner Bereinigungen mit dem Kanton bedarf (insb. Oberflächenwasserabfluss). Die Teilrevision Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit ihren zentralen Handlungsthemen wurde inzwischen im Entwurf für die kantonale Vorprüfung fertig erarbeitet.

Damit die notwendigen Teiländerungen des Bauzonenplanes und der Bau- und Nutzungsordnung nicht verzögert werden, wird die Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung deshalb von der Gesamtrevision des Kulturlandplanes – bis auf die Gewässerräume der Bünz und des Mattenbächleins – abgekoppelt und als separates Verfahren geführt. Die beiden Gewässer durchfliessen sowohl das Kulturland als auch das Siedlungsgebiet, weshalb hinsichtlich adäquater Handlungsräume aufgrund angemessener Gewässerraumfestlegungen der beiden Fliessgewässer diese in dieser Vorlage abgehandelt werden sollen.

1.2 Planbeständigkeit

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Othmarsingen (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) stammt aus dem Jahr 2014 (Beschluss Gemeindeversammlung 15. November 2013, Genehmigung Kanton 12. März 2014). Demnach ist der Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) noch nicht erreicht.

Ob die Voraussetzungen nach Art. 21 RPG und § 13 BauG erfüllt sind, wurde vorliegend bereits im Rahmen der Grundlagenerhebung beim Kanton geprüft. Dazu kann folgendes festgehalten werden:

Nutzungsplanung Kulturland: Die wesentlichen Grundlagen sowohl für die Gesamtmelioration als auch für die Kulturlandplanung wurden erarbeitet (u.a. Bodenkartierung, Landschaftsentwicklungskonzept, landwirtschaftliches Entwicklungskonzept) und das generelle Projekt der Gesamtmelioration zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aufgrund dieses Sachverhaltes ist der Zeitpunkt für eine auf die Gesamtmelioration abgestimmte

Revision der Kulturlandplanung sachgerecht. Bis zur Beschlussfassung über die gesamthaft revidierte Kulturlandplanung wird nebst den geänderten Verhältnissen inhaltlicher Natur auch der Planungshorizont in genügendem Masse erreicht sein. Aus den erwähnten Gründen wird sich die Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland auf die Ausscheidung der Gewässerräume der Bünz und des Mattenbächleins beschränken.

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland: Aufgrund verschiedener Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung Raumplanungsgesetz (RPG1), den Richtplanrevisionen 2011 und 2015, (genehmigt 2017) und den Anpassungen der Bauverordnung (BauV) vom November 2021 der erforderlichen Umsetzung der Gewässerräume, geänderter Verhältnisse sowie aktueller Anforderungen der Gemeinde haben sich auch die rechtlichen Verhältnisse im Bereich Siedlung massgeblich verändert und das Bedürfnis für punktuelle Anpassungen der Pläne und Vorschriften ist gegeben. Im Interesse der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit sollen die Anpassungen basierend auf den übergeordneten Bestimmungen und Anforderungen sowie aufgrund kommunaler Interessen im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung erfolgen.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurden daher die betroffenen Bestandteile der Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen und Ziele analysiert und überarbeitet. Dementsprechend umfasst die Vorlage folgende grundeigentümerverbindliche Elemente, die mit der Genehmigung der Gesamtrevision ihre Rechtskraft entfalten:

- Teiländerungen Bauzonen- und Kulturlandplan 1:1‘500
- Teiländerungen Bauzonen- und Kulturlandplan 1:1‘500, Gewässerräume Bünz und Mattenbächlein
- Teiländerungen Bau- und Nutzungsordnung

Die Unterlagen umfassen zudem den vorliegenden Planungsbericht. Dieser dient gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dazu, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie die Teiländerungen der Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, den kantonalen Richtplan sowie die Sachpläne und Konzepte des Bundes berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt.

Der Planungsbericht erläutert zudem das Vorgehen und die wesentlichen Inhalte der Planungsinstrumente. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Hintergründe der einzelnen Festlegungen für die Anwender und Betroffenen der Planung - Gemeinderäte, Bauverwalter und Grundeigentümer - nachvollziehbar und entsprechend der gesetzten Ziele anwendbar sind.

Des Weiteren wurden die Änderungen mittels synoptischer Darstellung des teilrevidierten Bauzonen- und Kulturlandplan und der BNO aufgezeigt. Der Planungsbericht bildet den Orientierungsinhalt der teilrevidierten Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.

2 GRUNDLAGEN

Für die Erarbeitung der vorliegenden Themen wurden folgende Grundlagen gesichtet und in die Überlegungen miteinbezogen:

- Raumplanungsgesetz RPG (Bund), 1. Januar 2019 rev.
- Raumplanungsverordnung RPV (Bund), 28. Juni 2000 rev.
- Gewässerschutzgesetz Art. 36a (SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung GSchV (SR 814.201)
- Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, 2017, rev. 2022
- Kantonaler Richtplan, 20. Sept. 2011 / März 2015
- Kantonales Baugesetz, 2013, rev.
- Kantonale Bauverordnung, letztmals rev. 2022
- Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanungsrevision, 24. März 2020 (BVU-ARE.19.396) und 26. September 2020 (BVUARE.20.140)
- Gesamtmelioration Othmarsingen Generelles Projekt, Stand April 2021 (Stand kant. Vorprüfung)
- Projekt Renaturierung Bünz, 26. Aug. 2021, Beschluss RR vom 31. Aug. 2022
- Web-GIS des Kantons Aargau, 2023/24
- Kommunale Bau- und Nutzungsordnung, 2014
- Kommunaler Bauzonenplan und Kulturlandplan, 2014

3 INHALTE UND ZIELSETZUNG

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung sollen die Bestandteile der Nutzungsplanung einerseits auf die geänderten übergeordneten Anforderungen und Vorgaben abgestimmt und andererseits auch neue bzw. geänderte kommunale Interessen umgesetzt werden. Basierend auf den kantonalen Grundlagen vom 25. September 2020, dem Protokollauszug des Gemeinderates vom 19. Oktober 2020 sowie den vorgängig erfolgten Besprechungen mit der Gemeinde Othmarsingen und dem zuständigen Kreisplaner Benno Freiermuth stehen dabei folgende Themen im Vordergrund:

Übergeordnete Anforderungen und Vorgaben

- Abstimmung Siedlung und Verkehr in Zusammenhang mit Zonenänderungen
- Festlegung und Ausscheidung von Gewässerräumen für die Bünz und das Mattenbächlein
- Überprüfung der Umsetzung des Hochwasser- und Oberflächenwasserschutzes

Kommunale Interessen

- Prüfung von Umzonungen nördlich der Bahnhofstrasse (Arbeitszone I, OeBA, W2)
- Überprüfung der Zonierung im Bereich der Parzellen Nrn. 194 und 195 sowie der Parzelle Nr. 863
- Überprüfung und Anpassung der BNO: Anpassung der Vorschriften zu Dachdurchbrüchen gemäss Bauverordnung (BauV), Überprüfung der festgelegten Baumasse und -vorschriften unter Berücksichtigung der Erfahrungen seit der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) in der BNO

Da es sich nur um Teiländerungen der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland handelt, werden keine weitergehenden Überprüfungen und Analysen vorgenommen. Diese werden Gegenstand einer späteren Gesamtrevision der Nutzungsplanung sein.

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Othmarsingen beteiligt sich als eine von 26 Trägergemeinden am Verband Lebensraum Lenzburg-Seetal. Ziel des Verbandes ist ein starker regionaler Zusammenhalt der Trägergemeinden. Das Räumliche Entwicklungskonzept 2020 REK LLS dient der Region und den Gemeinden im Gemeindeverband Lebensraum Lenzburg-Seetal als Arbeitsinstrument. Grundsätzlich ist die Entwicklung der Gemeinde Othmarsingen und somit die kommunale Nutzungsplanung auf das regionale räumliche Entwicklungskonzept Lebensraum Lenzburg Seetal (REK LLS) abzustimmen. Die vorliegende Teiländerung enthält Anpassungen mit Auswirkungen auf die Region Unteres Bünztal. Die Regionen werden mit den Unterlagen bedient.

4 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE UND -INSTRUMENTE

Nachfolgend werden die verschiedenen Planungsinstrumente erläutert: Teiländerungen von Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). In separaten Abschnitten werden die jeweiligen Themen erläutert und die darin vorkommenden Anpassungen aufgezeigt. Unter dem Kapitel 4.3 Teiländerungen Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Änderungen am Plan aufgezeigt, dies beinhaltet Zonenanpassungen. Die Ausscheidung der Gewässerräume im Bauzonen- und Kulturlandplan und die Anpassungen in der BNO sind in den folgenden Kapiteln erklärt. Ein weiteres Kapitel befasst sich mit der Mehrwertabgabe.

4.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Anpassungen der Umzonungen des Bauzonen- und Kulturlandplanes und der BNO haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Die Abstimmung Siedlung und Verkehr ist somit weiterhin gegeben.

4.2 Abstimmung mit der Gesamtmelioration und der Bünzrevitalisierung

Die vorliegenden Anpassungen sind sowohl mit dem generellen Projekt der Gesamtmelioration als auch mit dem Revitalisierungsprojekt Bünz abgestimmt bzw. diese Planungen waren mitunter Grundlage für die Teiländerungen.

4.3 Bauzonenplan / Kulturlandplan

Die Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt aufgrund geänderter übergeordneter Rahmenbedingungen und der Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet entlang der Bünz und des Mattenbächleins. Wie bereits erwähnt, steht die Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland auch im Zusammenhang mit der Gesamtmelioration und der Bünzrevitalisierung und ist mit diesen Planungen abgestimmt. Im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplan Siedlung und Kulturland wurden die in den folgenden Kapiteln erläuterten Anpassungen am Bauzonen- und Kulturlandplan vorgenommen.

4.3.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

Wohnzone 2 (W2)

Die W2 umfasst primär dem Wohnen dienende Quartiere an ruhigen Lagen. Die eher locker bebaute Wohnzone 2 ist für Wohnbauten bis vier Wohneinheiten vorgesehen. Eine Erhöhung der Nutzung, aber mit moderaten Höhen, dient einer qualitativen Innenverdichtung. Nicht störende Kleinbetriebe sind weiterhin zugelassen.

Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ermöglicht eine moderate Ausnutzung des Potenzials für Wohnen und Gewerbe. Mit der Zone WG2 wird eine bessere Situation zur Eingliederung in den baulichen Kontext geschaffen, als es mit einer WG3 möglich wäre.

Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)

Das Wohn- und Gewerbegebiet WG3 fördert eine bessere Nutzung des Potenzials für Wohnen und Gewerbe durch maximale Gebäudehöhen. In Bereichen wie der Bahnhofstrasse oder der Hendschikerstrasse / Rigiweg sorgt die Begrenzung der maximalen Höhe für einen besseren Übergang zur bebauten Umgebung und zur Landschaft.

Die Arbeitszone AI an der Bahnhofstrasse (Parzelle 1146) wird in eine Wohn- und Arbeitszone mit minimalem Anteil Gewerbenutzung von 55 % umgezont. Damit wird in diesem Schild einheitlich eine Mischzone gebildet und die Parzelle 1146 gut in das angrenzende Zonengefüge eingebettet.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) umfassen diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. Der Bedarf an Flächen für OeBA wurde überprüft.

Öffentliche Nutzungen	Prüfergebnis, Auswirkung der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision auf die öffentlichen Nutzungen
Schulraumplanung	In Othmarsingen befinden sich Kindergarten und Primarschule. Die Klassen werden stufenübergreifend geführt. Die gesamte Oberstufe befindet sich in Lenzburg. Kindergarten, Schule, Sportanlage befinden sich bereits auf Gemeindeparzellen (Parzellen 142, 718 und 1413) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Parzelle 719, die sich in Privatbesitz befindet und direkt an die Schulanlage angrenzt, wird als Reservefläche beibehalten. Ein Kindergarten befindet sich derzeit auf der Parzelle 38 in der WG2-Zone, die im Besitz der Einwohnergemeinde ist. → Der Kindergarten ist auch in der WG2-Zone gewährleistet. Die Gemeinde benötigt in Zukunft keine weiteren Flächen der OeBA.
Alterswohnungen	Die Alterswohnungen Waldrüti befinden sich derzeit auf der Parzelle 1226 in der OeBA-Zone. Der Gemeinderat hat mit Seniocare AG einen Leistungsvertrag. In Zukunft werden Senioren, die ein Altersheim benötigen, in das private Alters- und Pflegezentrum «Im Lenz» in Lenzburg gehen. Der Gemeinderat erfüllt damit für seine Einwohner die gesetzlich geregelten Grundlagen für eine ausreichende stationäre Betreuungs- und Pflegestruktur im Alter. → Die Gemeinde benötigt keine Flächen der OeBA für ein Altersheim und dergleichen.

Gemeindeverwaltung	Die Gemeindeverwaltung befindet sich derzeit auf der Parzelle 115 in der Kernzone, die im Besitz der Einwohnergemeinde ist. Die Gemeindeverwaltung wird in Zukunft im Rahmen eines Gestaltungsplans an die Lenzburgerstrasse verlegt. Die entsprechenden Parzellen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. → Die Gemeindeverwaltung ist auch in der Kernzone gewährleistet. Es werden dafür keine OeBA-Flächen benötigt.
Kirche	Die Reformierte Kirche Lenzburg Hendschiken Othmarsingen hat keinen Raumbedarf, da sie von der Kirche in Lenzburg abgedeckt wird. → Es werden keine weiteren OeBA-Flächen benötigt.
Entsorgungsstelle	Die Entsorgungsstelle befindet sich bereits auf einer Parzelle der Ortsbürgergemeinde (Parzelle 1207) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Südlich der Parzelle (OeBA-Zone) gibt es noch unüberbaute Flächen als Reserve. → Es werden keine weiteren OeBA-Flächen benötigt.
Friedhofplanung	Der Friedhof der reformierten Kirche befindet sich derzeit auf der Parzelle 126 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Es wurde festgestellt, dass der Flächenbedarf auf dem aktuellen Friedhofsareal für die Zukunft ausreichend sein wird. → Es werden keine weiteren OeBA-Flächen benötigt.
Feuerwehr	Die regionale Feuerwehr Maiengrün umfasst die Gemeinden Brunegg, Hendschiken und Othmarsingen. Das Feuerwehrmagazin befindet sich derzeit in Othmarsingen auf der Parzelle 1226 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Feuerwehr wird auch nach der Umzonung auf der Parzelle 1226 bleiben. → Die Feuerwehr ist auch in der WG3 gewährleistet. Die Gemeinde Othmarsingen benötigt in Zukunft keine weiteren Flächen der OeBA-Zonen für die Feuerwehr.

Fazit:

Momentan kein Handlungsbedarf für die Zonierung und Bereitstellung von weiteren Flächen für die Zone OeBA. Im Gegenteil, die vorhandenen Flächen übersteigen den Bedarf und die Flächen der Zone OeBA können gemäss den raumplanerischen und strategischen Überlegungen wie angedacht für die WG3 (Teilfläche der Parz. 1226), für die WG2 (Parz. 29 und 27) und die W2 (Teilfläche der Parz. 1226) reduziert werden.

Grünzone, Freihaltezone (Gr)

Die Grünzone Gr dient der Siedlungsdurchgrünung, der Erholung, dem Landschafts- und Gewässerschutz sowie der Gliederung des Baugebietes. Grünzonen sind von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

4.3.2 Anpassungen in den Bauzonen, Umzonungen

Die jeweiligen detaillierten Flächenangaben zu den Umzonungen unter Kapitel 4.3.2.1 bis 4.3.2.3 der einzelnen Parzellen folgen nach den Beschreibungen der einzelnen Anpassungen der Teilgebiete in der Auflistung der Umzonungen unter Kapitel 4.3.2.4.

4.3.2.1 Anpassung «Bahnhofstrasse»

Entlang der nordöstlichen Seite der Bahnhofstrasse sind aktuell mehrere unterschiedliche Zonen festgelegt. Aufgrund verschiedener Umzonungsbegehren, bzw. Fragen zur Gebietsentwicklung und zur Zukunft der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA wurde eine zweckmässigere Zonierung dieses Gebietes geprüft. Die Teiländerung auf der Parzelle 1226 umfasst die Umzonung des Gebiets in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) und in eine Wohnzone 2 (W2).

Die Umzonung der Parzelle 1226 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in eine Mischzone mit einer Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3), bietet sich unter dem Gesichtspunkt der Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs und der gewerblichen Nutzung an. Die Abgrenzung auf der Parzelle 1226 zwischen der WG3 und W2 erfolgte so, dass das bestehende Wohnhaus «Mitte» (Fallenacker 1) innerhalb der WG3 zu liegen kommt. Durch diese Umzonung wird das Potential der Parzelle zur Stärkung der Innenentwicklung genutzt und die Attraktivität dieser Zugangsstrasse zum Bahnhof (öV-Anschluss) gesteigert. Die Beschränkung der maximalen Höhe in der Zone WG3 auf der Parzelle 1226 führt zu einer moderaten Verdichtung des Gebietes und fördert in jedem Fall eine hochwertige Innenentwicklung.

Um eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung und eine Verdichtung zu fördern, wurde auf der Parzelle 1146 aufgrund der 2. Kant. Vorprüfung und der Besprechung mit der ARE eine Umzonung der Arbeitszone I in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 mit einem minimalen Gewerbeanteil geprüft. Damit wird in diesem Schild einheitlich eine Mischzone gebildet und die Parzelle 1146 gut in die angrenzenden Zonengefüge eingebettet. Mit der Beschränkung des Wohnanteils und der gleichzeitigen Vorgabe des minimalen Gewerbeanteils von 55 % wird das realisierbare Potential für die künftige dem kommunalen und regionalen Kontext um einen Arbeitsplatzstandort weiterhin gewährleistet bzw. gefördert, auch wenn der Wohnanteil gegenüber den heutigen Bestimmungen um 15 % erhöht wird.

Interessenabwägung

Das Potential für rein gewerbliche Nutzungen ist an diesem Standort nicht gross. Die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Lage mitten im Wohngebiet stark eingeschränkt. Die Zone AI ist umgeben von W2 Zonen, was nicht ideal ist.

- Gemäss der Beurteilung der Gemeinde hat sich der kommunale Bedarf nach Gewerbeflächen entlang der Bahnhofstrasse seit der Gesamtrevision verändert. Die Grundeigentümerschaft der Arbeitszone bzw. der bestehende Betrieb benötigt die Flächen nur noch bedingt als Entwicklungsreserve (Konflikte mit Nachbarn wegen den vielen Kühlungsanlagen usw.), sondern möchte eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit erhalten.
- Das Gebiet ist nahe dem Bahnhof gelegen und somit sehr gut mit dem öV erschlossen. Dieser Standortvorteil ist für eine intensivere Wohnnutzung geeignet.
- Die Erhöhung des Wohnanteils von 30 % auf 45 % ergibt sich aufgrund folgender Tatsachen und Zielsetzungen:
    - Bahnhofstrasse für Mischnutzungen aufgrund der öV-Erschliessung geeignet
    - Massnahme zur Innenentwicklung und besseren Erreichung der Richtplanvorgaben fördern
    - maximaler Wohnanteil soll dem Gewerbeanteil untergeordnet sein, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes weiterhin gesichert sind
    - Puffer zu den reinen Wohnzonen bilden.

- Ein Gewerbeanteil von min. 55 % wird eingeführt. Gewerbliche Nutzung ist erwünscht, aber diese muss mit den umgebenden Zonen verträglich sein. Dies schränkt die infrage gekommenen Betriebsarten ein.
- Mit der vorliegenden Erhöhung des Wohnanteils und der Vorgabe eines minimalen Gewerbeanteils, wird der notwendige Planungsspielraum gewährleistet und auch Voraussetzungen geschaffen, dass die Gewerbefläche nicht brach liegt, sondern zeitnah überbaut wird.
- Mehr gewerbliche Nutzung kann zu massiven Konflikten mit angrenzenden Wohnnutzungen führen. Heute bestehen schon einige Konflikte wegen den Lüftungs- und Kühlanlagen.

Eine Abstimmung der Höhen auf die umliegenden Zonen wurde vorgenommen.

Die Begrenzung der maximalen Höhen in der WG3-Zone der beiden benachbarten Parzellen zielt auf die Entwicklungsverträglichkeit im Bereich der Bahnhofstrasse ab.

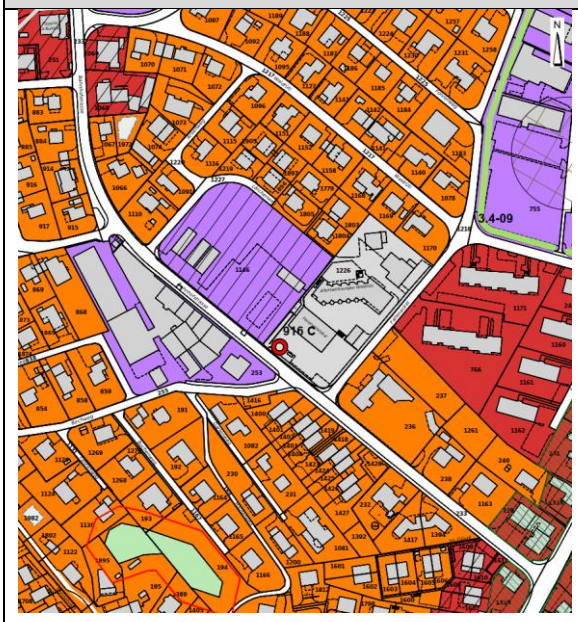
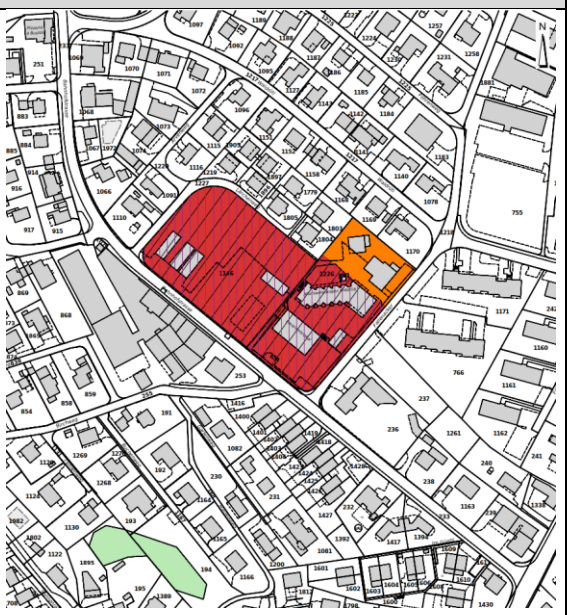
Rechtskräftiger Bauzonenplan	Teiländerung Bauzonenplan
	

Abbildung 1: Umsetzung Teiländerung Bahnhofstrasse

4.3.2.2 Anpassung «Kirchrain»

Die Kirchgemeinde hat der Gemeinde Othmarsingen beantragt, die Parzelle 29 umzuzonen. Die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die Wohn- und Gewerbezone (WG2) ermöglicht eine bessere Nutzung der Liegenschaft. Im Zusammenhang mit dieser Umzonung wird die Parzelle 29, statt wie momentan nur teilweise, neu gesamtheitlich mit dem Ortsbildschutzperimeter überlagert, was für allfällige Neubauten erhöhte Anforderungen gem. BNO § 25 erfordert. Damit werden die Voraussetzungen für eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen ins Ortsbild und in die Umgebung der denkmalgeschützten Kirche gewährleistet. Die Umzonung entspricht einer angestrebten, qualitativ hochwertigen Innenentwicklung und bestmöglichen Nutzung der Parzelle unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Gebäude mit Substanzschutz (unter Schutz gestelltes Pfarrhaus (Objekt Nr. 904) und Kirche (Objekt Nr. 1)) bzw. Denkmalschutz.

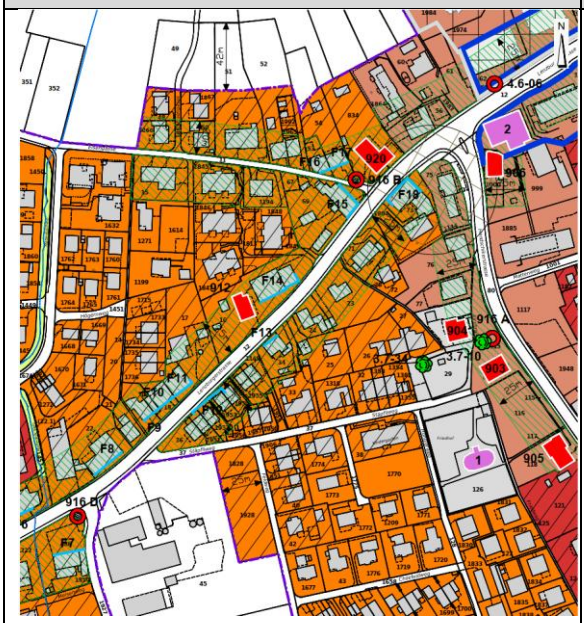
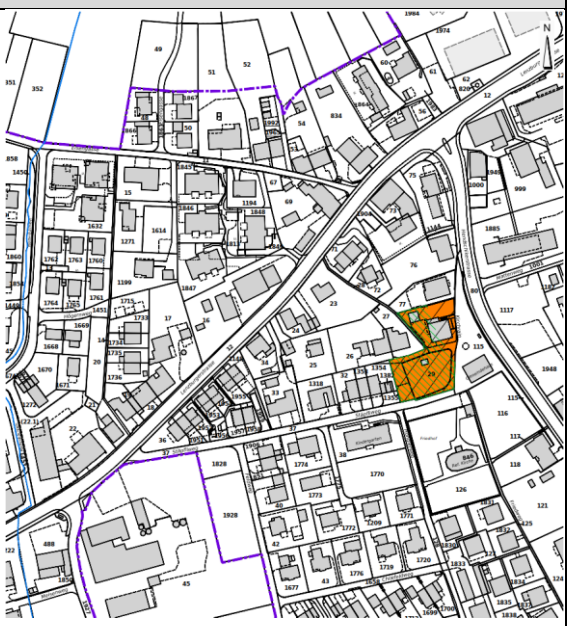
Rechtskräftiger Bauzonenplan	Teiländerung Bauzonenplan
	

Abbildung 2: Umsetzung Teiländerung Kirchrain

4.3.2.3 Anpassung «Hendschikerstrasse / Rigiweg»

Auf die Umzonung des Gebiets Hendschikerstrasse / Rigiweg von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Wohn- und Gewerbezone WG2 wird verzichtet, allerdings werden die max. Höhen reduziert. Die neuesten Gebäude lassen erkennen, dass eine Bebauung entsprechend den WG3-Vorschriften an dieser Lage problematisch ist. Die Problematik liegt vor allem in den Bauhöhen: Fassadenhöhe 11.50 m, Gesamthöhe 14.0 m (Schrägdach) und 13.0 m (Flachdach). Als neuer Ansatz sollen daher die max. Bauhöhen für den gesamten Schild reduziert werden. Neu soll die Zone WG3 im Grundsatz belassen werden, aber die Fassadenhöhe um 1.50 m auf max. 10.0 m, die Gesamthöhe Schrägdach um 2,0 m auf maximal 12.0 m und die Gesamthöhe Flachdach um 1.0 m auf max. 12.0 m reduziert werden. Mit der Reduktion der baulichen Höhenentwicklung können beide Anliegen berücksichtigt werden; die bessere Einordnung am Siedlungsrand auf der einen Seite und die Weiter- und Innenentwicklung auf der anderen Seite.

Die Lage am Siedlungsrand spricht für eine der Exponiertheit besser angepasste Bebauung. Aufgrund der Nähe zur offenen Landschaft und der Landschaftsschutzzone ist eine Reduktion der maximalen Höhe aus raumplanerischen Gründen zweckmässig und kommt dem Landschafts- und Ortsbild zugute.

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Teiländerung Bauzonenplan
	

Abbildung 3: Umsetzung Teiländerung Hendschikerstrasse / Rigiweg

4.3.2.4 Auflistung der Umzonungen

In folgender Tabelle sind die Umzonungen innerhalb der Bauzone aufgelistet. Einzonungen gleichkommende Umzonungen, also Umzonungen von Baulandparzellen in einer Zone, in der das Bauen nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (bspw. OeBA), in eine herkömmliche Bauzone (bspw. WG2), sind mit der Bemerkung der Mehrwertabgabepflicht ergänzt. Diese Umzonungen sind gem. § 28 Abs. 1 BauG im Grundsatz mehrwertabgabepflichtig. Weitere Angaben und Beurteilungen werden in Kapitel 4.9 Mehrwertabgabe genauer erläutert.

Parzelle	Fläche Umzonung [m^2]	Bemerkung	Begründung
«Bahnhofsstrasse» (Kap. 4.3.2.1)			
1226	3750 m² von 5260 m²	Umzonung OeBA in WG3 (Mehrwertabgabepflicht siehe Kap 4.9)	Verdichtung in der Bahnhofstrasse, Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung Bahnhofstrasse, Wohnbau «Mitte» mehrheitlich als normale Wohnnutzung genutzt, heutige Nutzung weist darauf hin, dass der Bedarf für die öffentliche Zone nicht mehr gegeben ist. Der Betrieb des Feuerwehrlokals ist auch in einer Wohn- und Gewerbezone 3 zonenkonform.

1226	1510 m² von 5260 m²	Umzonung OeBA in W2 (Mehrwertabgabepflicht siehe Kap 4.9)	Einzonung in W2, besserer Übergang zu angrenzendem Gebiet
1146	6006 m²	Umzonung AI in WG3	Die Arbeitszone AI an der Bahnhofstrasse (Parzelle 1146) wird in eine Wohn- und Arbeitszone mit minimalem Anteil Gewerbenutzung von 55 % umgezont.
«Kirchrain» (Kap. 4.3.2.2)			
29	1538 m² von 1538 m²	Umzonung OeBA in WG2 (Mehrwertabgabepflicht siehe Kap 4.9)	Verbesserte Ausnützung der Parzelle
27	269 m² von 753 m²	Umzonung OeBA in WG2 (Mehrwertabgabepflicht siehe Kap 4.9)	Anpassung der Zonierung auf die Parzellengrenze, Umzonung Erschliessungsanlage

4.3.3 Quantitative Aspekte der Zonenanpassungen

Aufgrund der beschriebenen Anpassungen der Zonenzuteilung innerhalb der Bauzonen ergibt sich folgende Flächenbilanz gegenüber der bisher gültigen Flächenaufteilung. Die bisherige Bauzonenfläche entspricht der rechtsgültigen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (vom RRB genehmigt 2014).

Zone	Kürzel	Bisher (2014) [ha] *(Quelle Bauzonenstatistik)*	Neu [ha]	Differenz zu bisheriger BNO [ha]
Kernzone	K	7.80ha	7.80ha	+0.00ha
Wohnzone 2	W2	30.50ha	30.65ha	+0.15ha
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2	9.90ha	10.08ha	+0.18ha
Wohn- / Gewerbezone 3	WG3	16.20ha	17.18ha	+0.98ha
Arbeitszone I	AI	5.97ha	5.37ha	-0.60ha
Zone für	OeBA	5.76ha	5.05ha	-0.71ha

öffentliche Bauten + Anlagen				
Total		**76.13ha**	**76.13ha**	**+/- 0.00ha**

4.3.4 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen

Die Dimensionierung wurde überprüft.

Gemäss kant. Grundlagen beträgt das Fassungsvermögen 3400 Einwohner. Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt 3175. Die kantonalen Prognosedaten für 2033 mit 3070 Einwohner sowie für 2040 mit 3090 sind nachgewiesenermassen zu tief und schon deutlich überholt.

Bei einer Einwohnerzahl von 3'175 E beträgt die Dichte über die Fläche der Wohn- und Mischzonen von 65.71 ha gerechnet ca. 48.3 E/ha.

Die Überbauung in den Matten ist noch nicht fertiggestellt und auch weitere grössere Bebauungen sind entweder in Planung oder kurz vor dem Baubeginn (z.B. Areal Hübel).

Zudem wurde auf die Aufzonung entlang der Bahnhofstrasse verzichtet bzw. minimal gehalten mit der Umzonung der Zone AI in die WG3-Zone mit minimalem Gewerbeanteil von 55 %.

Zone	Kürzel	Fläche zus. [m^2]	Neue aGF [m^2]	Zus. Einwohner Ca. 50-60 m^2/E
Wohnzone 2	W2	1500	0.5x1500=750 m^2	+13 – 15 E
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2	1800	0.6x1600=960 m^2	+16 – 19 E
Wohn- / Gewerbezone 3	WG3 (OeBA AI)	3800 6000	0.7x3800=2660 m^2 0.8 x 0.45 x 6000=2160 m^2	+44 – 53 E +36 – 43 E
Arbeitszone I	AI	-6000	0.3x6000=1800m^2	-30 bis -36 E
Total		**7'100 m^2**	**4'730 m^2**	**+79 bis 94E**

Durch die Umzonung sind neu in etwa zwischen 79 und 94 Einwohner zusätzlich zu erwarten. Dies ist gegenüber heute nicht wesentlich mehr, zumal die Umzonung der OeBA an der Bahnhofstrasse keine wesentlichen neuen Einwohner generiert, da die Gebäude heute schon für Wohnzwecke genutzt werden.

Somit ist die Dimensionierung der Bauzone zu Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) konform.

4.3.5 Beurteilung der Auswirkungen des neuen USG und der neuen LSV auf Änderungen von Bauzonen

Der Bundesrat setzte per 1. April 2026 eine Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutz-Verordnung (LSV) in Kraft. Art. 24 USG lautet neu wie folgt:

Art. 24 Anforderungen an Bauzonen

[1] Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können.

[2] In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

[3] In Abweichung der Absätze 1 und 2 können Bauzonen ausgeschieden oder Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:

a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;

b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und

c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Gemäss Abs. 2 müssen Änderungen der Bauzonen, welche die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Folge haben, auf die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes geprüft werden, um genehmigt werden zu können. Abweichungen sind möglich, wenn Abs. 3 lit. a bis c kumulativ erfüllt werden können.

Namentlich sind im Rahmen der Teiländerung des Bauzonenplans in der Gemeinde Othmarsingen die Gebiete Kirchrain und Bahnhofstrasse von dieser Änderung betroffen. Da aber in beiden Gebieten nach dem Strassenlärmimmissionskataster die Immissionsgrenzwerte deutlich eingehalten werden, besteht kein Handlungsbedarf.

4.4 Hochwassergefahrenzone

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, wird die Gefahrenkarte durch die Ausweisung von Gefahrenzonen im Bauzonenplan umgesetzt (Vorschriftenmodell). Dementsprechend werden Gebiete, welche gemäss Fliesstiefenkarte HQ 30 und HQ 100 eine Fliesstiefe bis 0.5 m und folglich ein Schutzdefizit gemäss Schutzdefizitkarte aufweisen, durch die Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ 1) überlagert und mit Bestimmungen in der BNO gesichert.

Zonen mit einer Fliesstiefe zwischen 0.5 und 2.0 Metern in einem HQ100 werden von der Hochwassergefahrenzone 2 (HWZ 2) überlagert.

Hochwassergefahrenzonen (HWZ) wurden im Bauzonenplan als Genehmigungsinhalt nach der Hochwassergefahrenkarte in den Zonen mit Schutzdefizit festgelegt:

- HWZ 1: Gebiet Högernweg, Wilhalde, Falkenmatte (Fliesstiefen 0.01 bis 0.50 m bei HQ 100).
- HWZ 2: Gebiet Falkenmatte (Fliesstiefen 0.5 bis 1 m bei HQ 30 und HQ 100 und HQ 300).
- Im Gebiet Kirchrain besteht gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser eine Gefährdung bei einem dreihundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ300). Diese

Gebiete mit Fliesstiefen über 0,5 m (Parzellen 1117, 1948, 1182, 1329, 999, 1949) sind der HWZ 2 zuzuordnen.

- Im Gebiet Hendschikerstrasse/Rigiweg besteht gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser nebst einer Gefährdung bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) zusätzlich eine Gefährdung bei einem HQ300 mit Fliesstiefen von über 0,5 m. Diese Gebiete sind der HWZ 2 zuzuweisen.

Flächen mit einer geringen Gefährdung oder Restgefährdung gemäss Gefahrenkarte aber ohne ein ausgewiesenes Schutzdefizit werden mit § 36c Bauverordnung (BauV) kantonal übergeordnet geregelt und nicht im Orientierungsinhalt des Bauzonenplanes dargestellt.



Abbildung 4: HQ 100 (Quelle: Agis, 02.08.24, 18.07.25)



Abbildung 5: HQ 100 (Quelle: Agis, 02.08.24, 18.07.25)

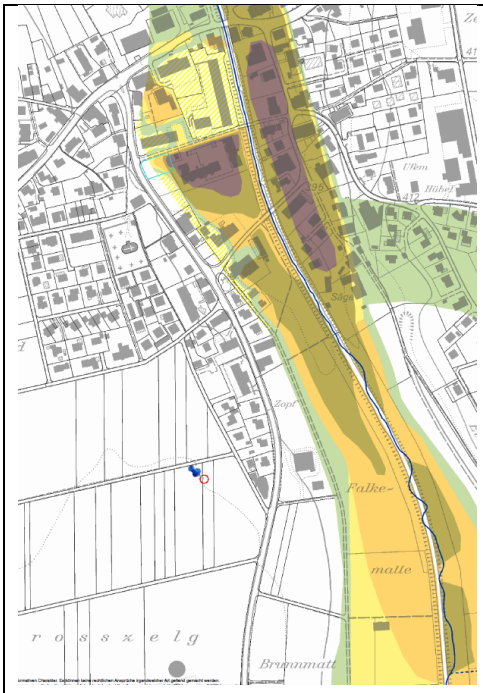
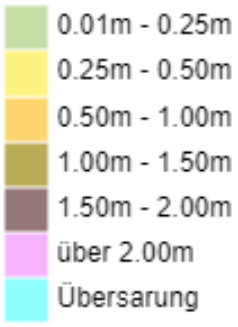


Abbildung 6: Ausschnitt Gefahrenkarten Hochwasser, HQ 300 (Quelle: Agis, 02.08.24, 18.07.25)

Legende Fliesstiefenkarte



4.5 Freihaltezone Hochwasser

Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 3) umfasst die Freihaltezone Hochwasser alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern. Sie wird begrenzt durch die Aussenabgrenzungen aller Gefahrenstufen gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser (Fliesstiefenkarte EHQ).

Gemäss Planungsanweisung 3 wird festgehalten, dass zeitgemässe Erneuerungen und Ausbauten bestehender Gebäude und Anlagen in der Freihaltezone Hochwasser erlaubt sind, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

In der Gemeinde Othmarsingen ist das Freihaltegebiet Hochwasser entlang der Bünz von übergeordneter Bedeutung als Rückhalteraum und Abflusskorridor. Im Freihalteraum wird eine entsprechende Freihaltezone «Hochwasser» generalisiert festgelegt (türkis gezahnte Linie).

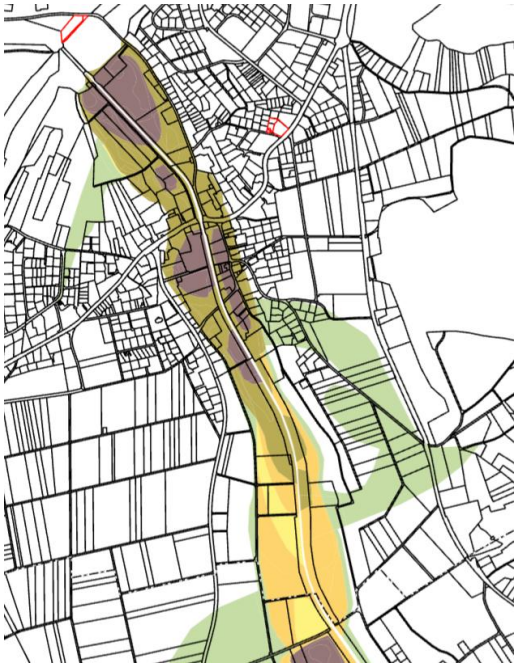


Abbildung 7: Fliesstiefenkarte EHQ (Quelle: Agis, 10.04.2026)

4.6 Gewässerraum

Die Festsetzung der Gewässerräume erfolgt auf Gemeindeebene im Nutzungsplanungsverfahren. Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung und wird als eine, die Grundnutzung überlagernde Schutzzone umgesetzt.

Die Gemeinden regeln den Raumbedarf der Fliessgewässer in der allgemeinen Nutzungsplanung. Das Planungsinstrument Nutzungsplanung Siedlung und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden im Rahmen der Teilrevision angepasst. Für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gewässerräume dient die kantonale Fachkarte Gewässerraum als Planungshilfe.

Der Gewässerraum soll von neuen, nicht standortgebundenen und nicht im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen freigehalten werden. Bestehende Bauten im Gewässerraum geniessen Besitzstandsgarantie. Der Gewässerraum setzt sich bei Fliessgewässern zusammen aus der Gerinnesohle (im natürlichen, unverbauten Zustand) und beidseitigem Uferstreifen und definiert den Raum, welcher für die Gewährleistung der

natürlichen Funktionen eines Gewässers benötigt wird. Beim Gewässerraum handelt es sich um Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG bzw. § 15 BauG. Im Wald wird generell auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.

Bei der vorliegenden Teilrevision wurde der Gewässerraum der Bünz auf dem gesamten Gemeindegebiet Othmarsingens sowie des Mattenbächleins bearbeitet. Die Festlegung des Gewässerraums wird in der Folge abschnittsweise erläutert. Die beiden Gewässer wurden im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland erarbeitet, nicht so aber andere Gewässerläufe, welche gesamtheitlich im Kulturland liegen.

Gewässer, welche in ihrer ganzen Länge und Ausdehnung im Kulturland liegen, werden in der Gesamtrevision Nutzungsplan Kulturland und Gesamtmelioration bearbeitet und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Projektes, somit auch nicht von diesem Verfahren (Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland) betroffen. Für die gesamtheitlich auf Kulturland liegenden Gewässer werden zurzeit keine Gewässerräume umgesetzt, da die laufende Gesamtmelioration noch Auswirkungen auf die Gewässer hat (z.B. Gislisbergbächlein wird verlegt). Die Gesamtmelioration wird in den nächsten 2-4 Jahren weitgehend abgeschlossen sein, erst dann kann die Gesamtrevision der Kulturlandplanung und die Umsetzung der Gewässerräume erfolgen. Dies ist seit langem geplant und war bisher wegen der Verzögerung der Gesamtmelioration nicht möglich.

4.6.1.1 Gewässerraum Bünz

Die Bünz verläuft von Süden nach Norden der Gemeinde Othmarsingen durch die Landwirtschaftsgebiete und das Siedlungsgebiet. Der südliche Abschnitt der Bünz bis zur Bauzonengrenze wurde 2023 - 2025 revitalisiert. Die Bauarbeiten sind abgeschlossen. Der Gewässerraum in diesem Bereich ist bereits mit dem Revitalisierungsprojekt festgelegt worden.

Der Gewässerraum der Bünz wurde in verschiedene Teilbereiche gegliedert und wird in der folgenden Tabelle abschnittsweise erläutert. Die Bünz ist über weite Strecken begradigt und zwischen 5 und 6 m breit. Sie weist eine natürliche Gerinnesohle von 8 - 9 m auf, dadurch beträgt der minimale Gewässerraum 27 - 29.5 m (nat. Gerinnesohlenbreite x 2.5 + 7 m).

Abschnitt Fussballplatz Falkenmatt

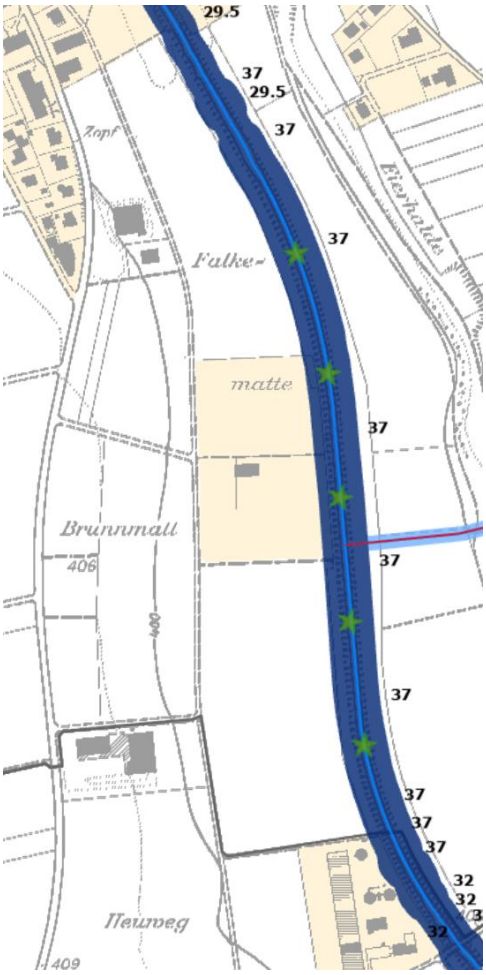


Abbildung 8: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Agis, 02.08.24)

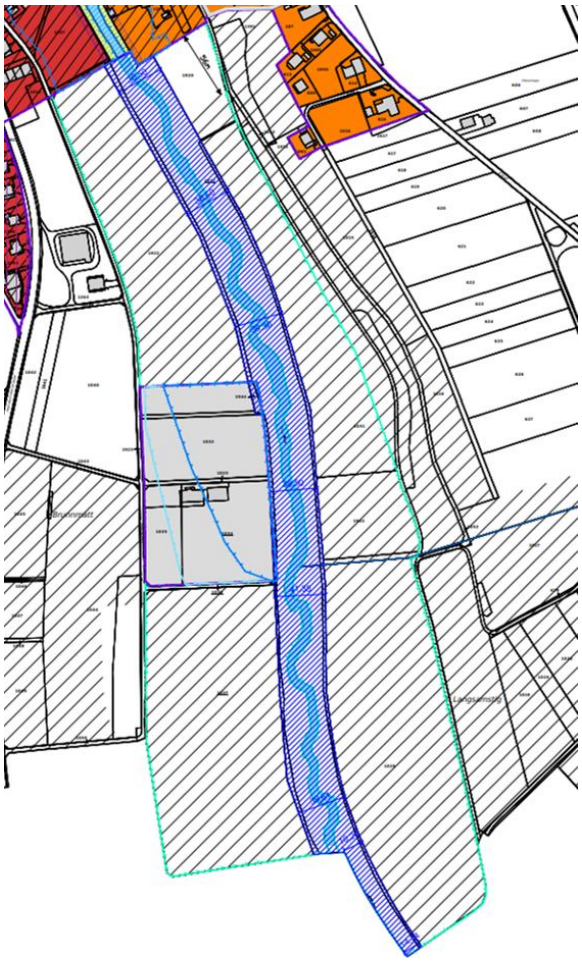


Abbildung 9: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

Festlegung

Der südliche Abschnitt der Bünz verläuft durch Landwirtschaftsgebiet und entlang des Fussballplatzes Falkenmatt. Der Gewässerraum wurde auf Grundlage des Revitalisierungsprojekts Bünz ausgeschieden, beträgt rund 38.50 m und berücksichtigt die für die Biodiversität notwendige Mindestbreite. Um einen durchgehend geraden Abschluss zu gewährleisten, wurde die ursprünglich entlang der Liegenschaftsgrenze verlaufende Abgrenzung geringfügig angepasst. Die Anpassung umfasst 118.5 m² und ist in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Nördlich des Fussballplatzes variiert die Gewässerraumbreite gemäss genehmigtem Renaturierungsprojekt zwischen 38.50 m und 40.80 m und bleibt im Rahmen der Teilrevision unverändert.

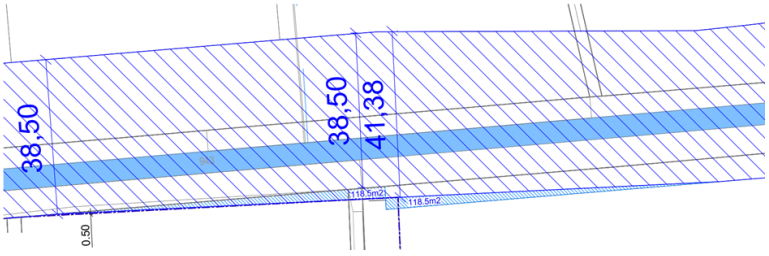


Abbildung 10: Ausschnitt Anpassung Gewässerraum Fussballplatz Falkenmatt

Abschnitt Dorfzentrum

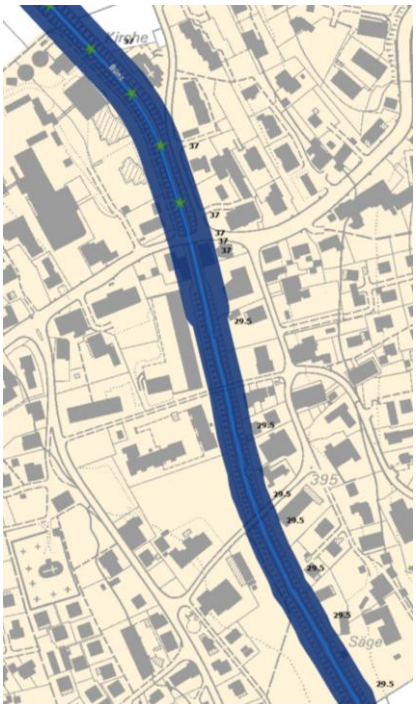


Abbildung 11: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Agis, 02.08.2024)



Abbildung 12: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

Festlegung

Im Bereich Dorfzentrum durchfliesst die Bünz das Baugebiet, beidseitig flankiert von einer Grünzone - ehemals Uferschutzzone - die der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, dem Hochwasserschutz und der Wassernutzung dient.

Das Baugebiet zwischen Säge und Kirche gilt nach Rechtsprechung des Bundes nicht als dicht überbaut; einer Reduktion nach Art. 41c Abs. 4 lit. a Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann nicht entsprochen werden. Bestehende rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Gewässerraumzone sind in ihrem Bestand geschützt. Innerhalb der Bauzonen dürfen sie zusätzlich nach § 68 BauG unterhalten, zeitgemäss erneuert und angemessen erweitert werden. Ebenso können nach Art. 41c Abs. 1 GSchV weitere Ausnahmen gesprochen werden.

Obwohl die Hochwasserschutzmassnahmen, die Pflege der Uferbestockung und die Erstellung eines revitalisierten Bachlaufs (im Rahmen der Revitalisierung der Bünz) den Hochwasserschutz gewährleisten, wurde der Gewässerraum im Baugebiet auf der Grundlage von Art. 41a GSchV und § 127 Abs. 3 BauG festgelegt. Aus diesem Grund wurde innerhalb des Baugebiets ein Gewässerraum von 27 m mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite x 2.5 + 7 m (≥ 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle - «mittlere» Bäche - Art. 41a GSchV und § 127 Abs. 3 BauG) ausgewiesen.

Im Rahmen der Teiländerung des Gestaltungsplans für das Gebiet «In den Matten» wurde ein Baubereich für unterirdische Bauten mit einem 4 m breiten Abstand zur Wegparzelle festgelegt. Diese Linie definiert auch die Grenze des Baubereichs für Hochbauten und des Baubereichs für Hochbauten mit Steildach. Im Gestaltungsplan für das Gebiet «Rössli» wurde ein Gewässerabstand von 6 m, gemessen von der Grenze der Gewässerparzelle, festgelegt. Die Festsetzung eines Gewässerraums von 27 m beeinträchtigt nicht die in den Gestaltungsplänen «In den Matten» und «Rössli» festgelegten Grenzlinien.

Berechnung:
8 m (natürliche Gerinnesohlenbreite) x 2.5 + 7m = 27 m.

Abschnitt Wässermatte / Wilhalde

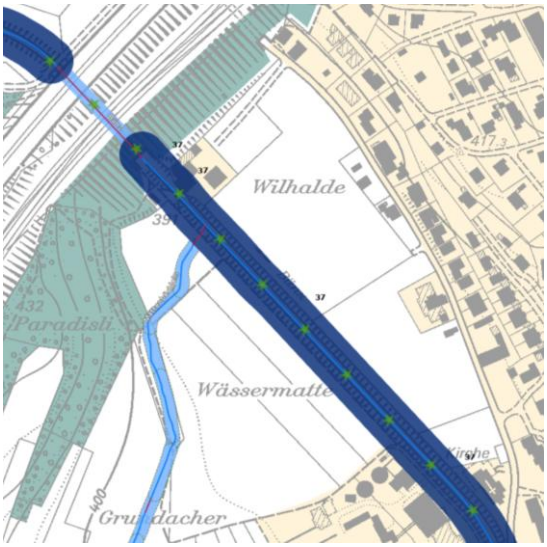


Abbildung 13: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Agis, 02.08.2024)

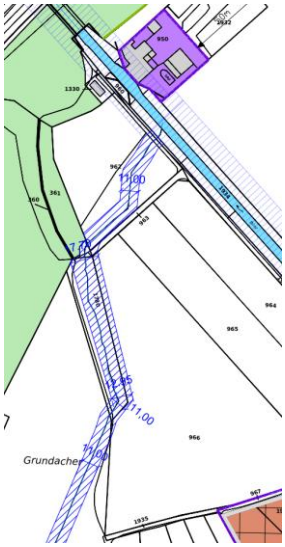


Abbildung 14: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

Festlegung

In der kantonalen Fachkarte Gewässerraum im Abschnitt Wässermatte / Wilhalde ist der Gewässerraum mit einer Breite von 37 m beschrieben. Der minimale Gewässerraum im Bereich Wässermatte / Wilhalde soll analog den Ausscheidungen in Hendschiken basierend auf der natürlichen Gerinnebreite von 8 m – 9 m auf 27 m festgelegt werden. Für eine Verschiebung des Gewässerraums asymmetrisch nach Norden spricht insbesondere der Werkleitungsstrang entlang der Bünz. Dabei handelt es sich um eine Abwasserleitung der Gemeinde, einer **Fehler! Linkreferenz ungültig.** des **Fehler! Linkreferenz ungültig.**Wohlen, welche von der ARA Wohlen herkommt und einen EW-Block mit Steuerkabel der AEW Energie AG. Diese Leitungen sollen keinesfalls im Gewässeraum zu liegen kommen, daher sollen eine asymmetrische Festlegung und eine Breite von 27 m festgelegt werden.

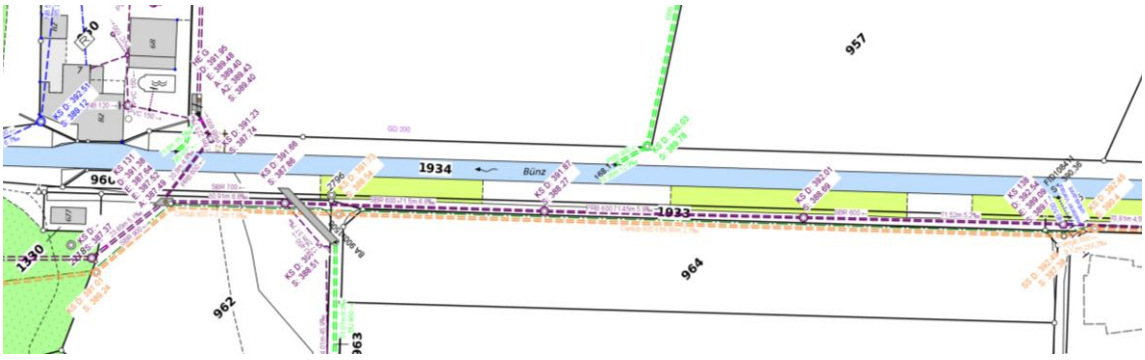


Abbildung 15: Ausschnitt Plan der Werkleitungen (Quelle: Flury Planer + Ingenieure)

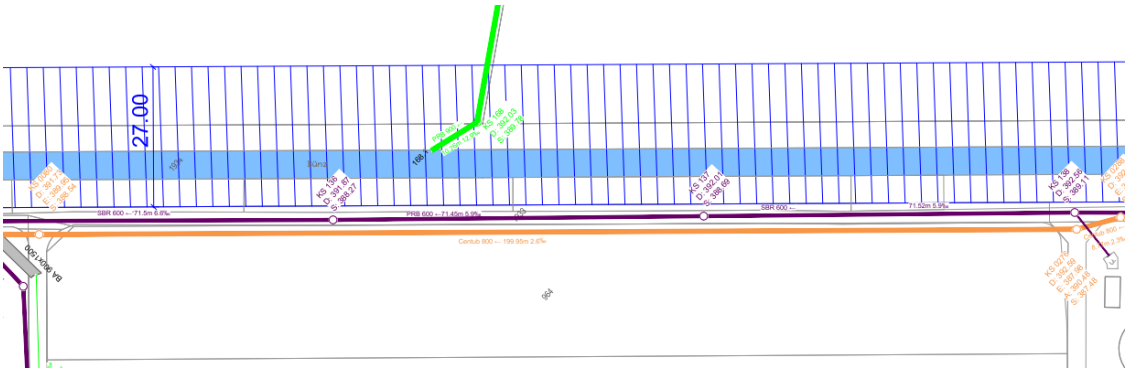


Abbildung 16: Ausschnitt Gewässerraum mit parallel verlaufenden Werkleitungen

Im Bereich der Arbeitszone I mündet das Mattenbächlein in die Bünz. Aufgrund des Abflusses des Mattenbächleins in die Bünz vergrössert sich die natürliche Sohlenbreite der Bünz in diesem Abschnitt, so dass ein Gewässerraum von 29.5 m festgelegt wurde.

Berechnung:

Wässermatte / Wilhalde: 8 m (natürliche Gerinnesohlenbreite) x 2.5 + 7 m = 27 m.

Arbeitszone I: 9 m (natürliche Gerinnesohlenbreite) x 2.5 + 7 m = 29.5 m.

Abschnitt Bünzaue westlich der A1

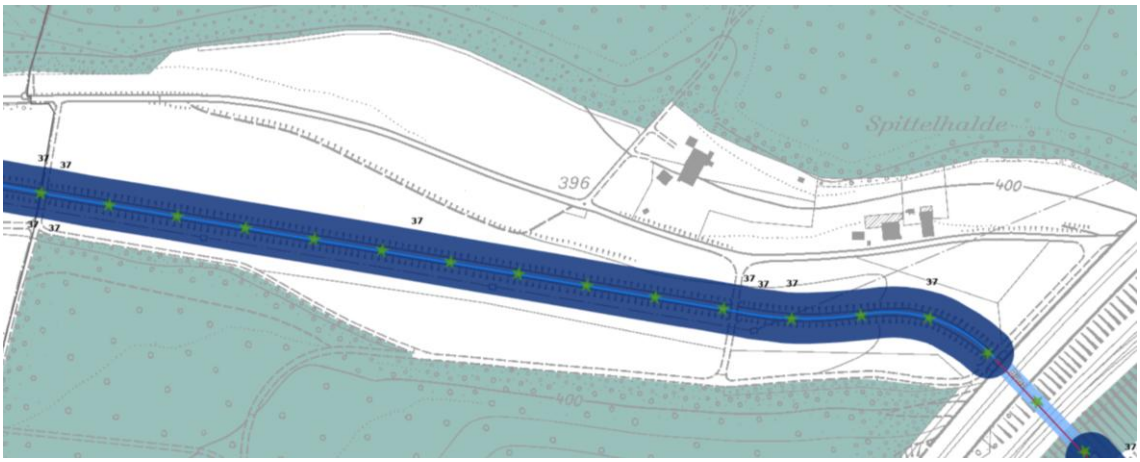


Abbildung 17: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Agis, 02.08.2024, 18.07.2025)

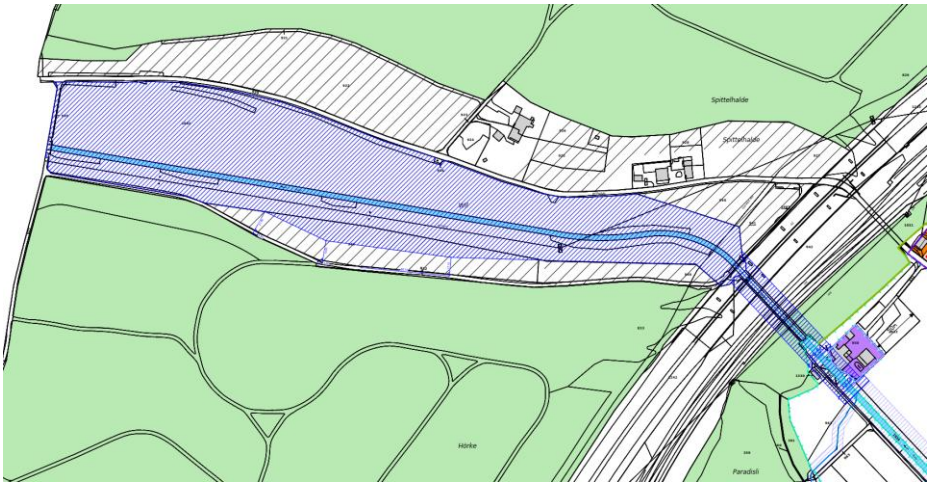


Abbildung 18: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

Festlegung

Im Abschnitt Bünzaue, in der Landwirtschaftszone zwischen der Autobahn A1 und der Gemeindegrenze zu Möriken-Wildegg, wurde eine Gewässerraumzone festgelegt, welche die gesamte Bünzaue umfasst, mit Ausnahme der Parzellen 936, 940 (Privatbesitz), 949 und Teilflächen von 945.

Da sich die Werkleitungsstränge südlich und nordöstlich der Bünz auf den Parzellen 945, 949 und 940 befinden und diese Parzellenflächen zudem den Korridor für die spätere Verlegung der Verbandsleitung bilden — Abwasserkanalisation im Falle einer künftigen Schliessung der ARA Hendschiken —, wurde die Linienführung mit Vertretern der Abteilung Landschaft und Gewässer besprochen. Dabei konnte eine Lösung gefunden werden, die mit dem Revitalisierungsprojekt abgestimmt ist.

Der Gewässerraum führt an der Grenze der Parzelle 949 entlang und verläuft auf der Parzelle 945 weiter zum Strommasten. Von dort orientiert er sich an der Linienführung des Bünzprojektes, bevor er im Westen der Parzelle wieder die Parzellengrenze aufnimmt.

Diese Linienführung bildet einen sinnvollen Kompromiss im Spannungsfeld von Gewässerschutz, Landwirtschaft und Eigentümerinteressen: Der notwendige Gewässerraum für die Bünz wird gesichert, während gleichzeitig so wenig Fläche wie möglich beansprucht wird.

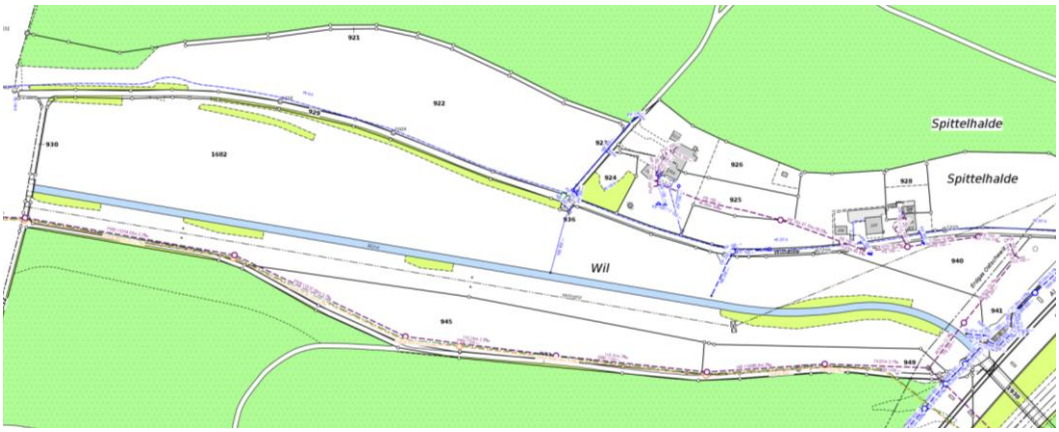


Abbildung 19: Ausschnitt Plan der Werkleitungen (Quelle: Flury Planer + Ingenieure)

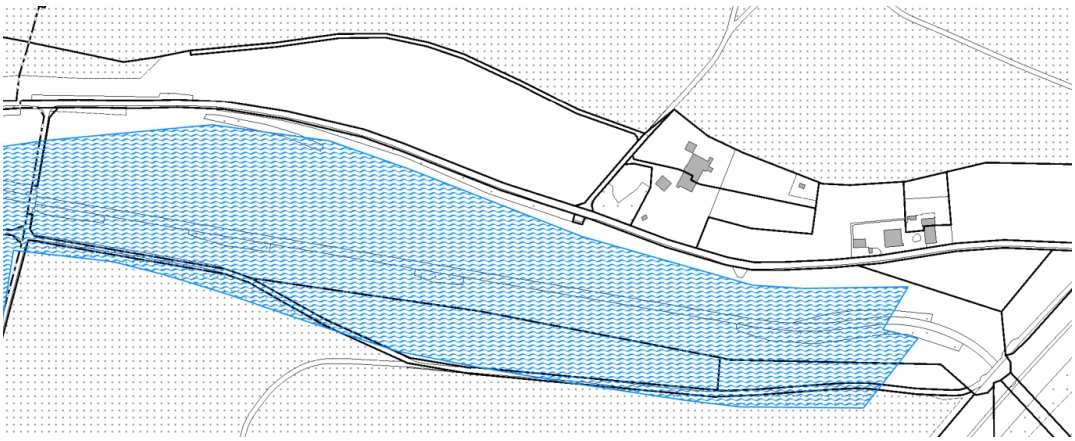


Abbildung 20: Ausschnitt Auenschutzpark (Quelle: Agis, 07.08.2025)

4.6.1.2 Gewässerraum Mattenbächlein

Das Mattenbächlein entspringt im Landwirtschaftsgebiet Trochmatt und fliesst durch das Baugebiet bis zur Bünz im Landwirtschaftsgebiet Wässermatte. Im Gebiet Trochmatt ist das Mattenbächlein eingedolt, während es in einem Grossteil des Baugebiets und in den

landwirtschaftlichen Gebieten Grundacher und Wässermatte ein offenes Fliessgewässer ist. Der Gewässerraum des Mattenbächleins wird ebenfalls im Zusammenhang mit der Teilrevision definiert.

Abschnitt Trochmatt

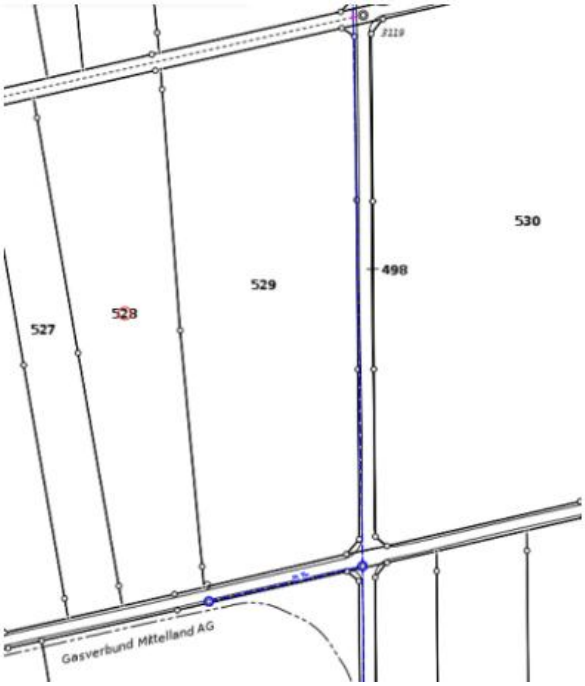


Abbildung 21: Ausschnitt Abwasserkataster, Bachleitung

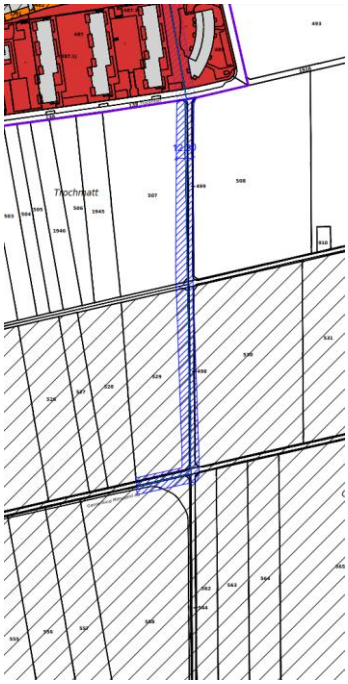


Abbildung 22: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

Festlegung

Der ausserhalb des Baugebiets verlaufende Abschnitt des Mattenbächleins, der durch das Landwirtschaftsgebiet Trochmatt fliesst, ist eingedolt. Da das Bachkataster nicht aktualisiert ist, wird die von der Flury + Ingenieure AG in Othmarsingen durchgeführte Vermessung verwendet.

Daher wurde im eingedolten Abschnitt auf der Grundlage des kommunalen GEP und der von Flury Planer + Ingenieure AG durchgeführten Vermessungen ein Gewässerraum von 2 × 6 m (je Uferstreifen) plus der Durchmesser (Kaliber) der Bachleitung umgesetzt (§ 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauG Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV).
Berechnung:
2 x 6 m + 0.30 m (Durchmesser) = 12.30 m.
2 x 6 m + 0.15 m (Durchmesser) = 12.15 m (gerundet) = 12.20 m

Abschnitt Baugebiet

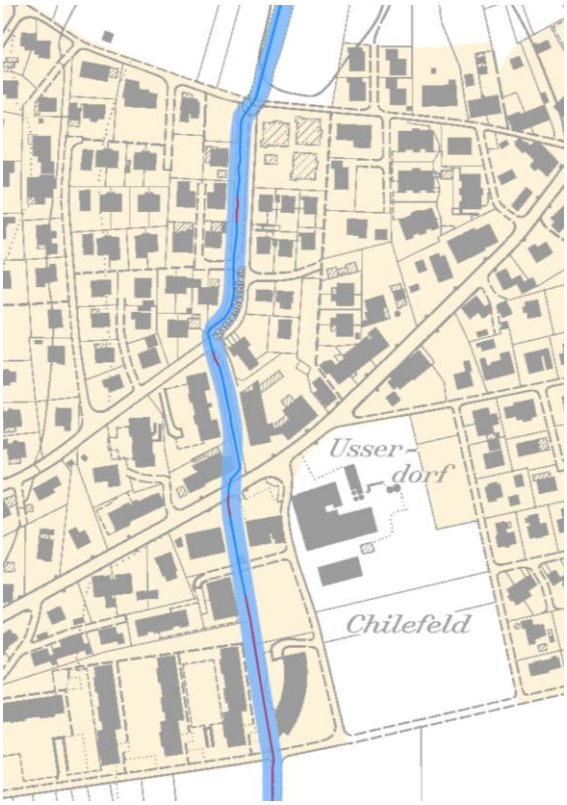


Abbildung 23: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Agis, 02.08.2024)

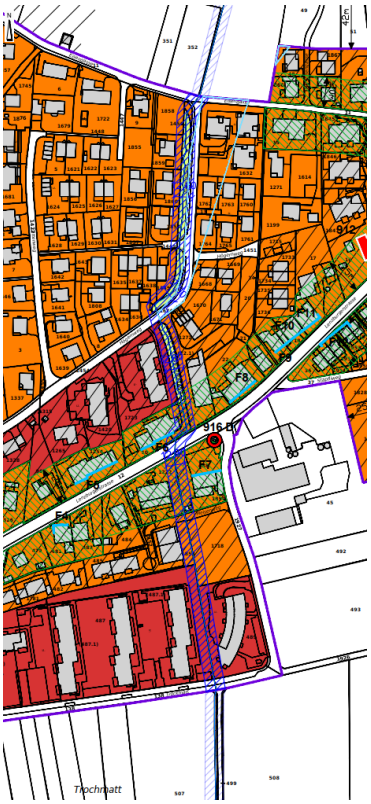


Abbildung 24: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

Festlegung

Das Mattenbächlein fliesst vom Gebiet Trochmatt durch das Baugebiet zum Landwirtschaftsgebiet Grundacher. Der Gewässerlauf weist durchgehend eine natürliche Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m auf und verfügt über ein paar kleine eingedolte Abschnitte. Aufgrund der Ungleichmässigkeit der natürlichen Gerinnesohlenbreite wurde auf der Grundlage des kommunalen GEP ein Gewässerraum für die eingedolten Abschnitte von 2 x 6 m (je Uferstreifen) plus der Durchmesser (Kaliber) der Bachleitung festgelegt (Art. 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauG § 41c Abs. 6 lit. b GSchV) und für die offenen Fliessgewässerabschnitte innerhalb des Baugebietes ein Gewässerraum von 2 x 6 m plus die tatsächliche Gerinnesohlenbreite («kleine» Bäche, Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV und § 127 Abs. 1 lit. b BauG).
Das Baugebiet zwischen Trochmatt und Grundacher gilt nach Rechtsprechung des Bundes nicht als dicht überbaut, einer Reduktion nach Art. 41c Abs. 4 lit. a Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann nicht entsprochen werden. Bestehende rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Gewässerraumzone sind in ihrem Bestand geschützt. Innerhalb der Bauzonen dürfen sie zusätzlich nach § 68 BauG unterhalten, zeitgemäss erneuert und angemessen erweitert werden. Ebenso können nach Art. 41c Abs. 1 GSchV weitere Ausnahmen gesprochen werden.
Im Rahmen des Gestaltungsplans für das Gebiet «Trockmatt» wurde ein Gewässerabstandsbereich als «Bereich für Aussenraumgestaltung» von 2 x 6 Metern plus der Durchmesser des Bachlaufs genehmigt. Die Breite des Bereichs «Bereich für Aussenraumgestaltung» ist deckungsgleich mit dem erforderlichen Gewässerraum. Da diese Fläche der ökologischen Aufwertung dient und die Ausdolung des eingedolten Mattenbächleins ermöglichen soll, wurde ein Gewässerraum festgelegt, der dem «Bereich für Aussenraumgestaltung» entspricht.

Berechnung:

Dolung: 2 x 6 m + 0.50 m (Durchmesser) = 12.50 m

Innerhalb Bauzone: 2 X 6m + 0.60 (natürliche Sohlenbreite) = 12.60m

Abschnitt Grundacher / Wässermatte

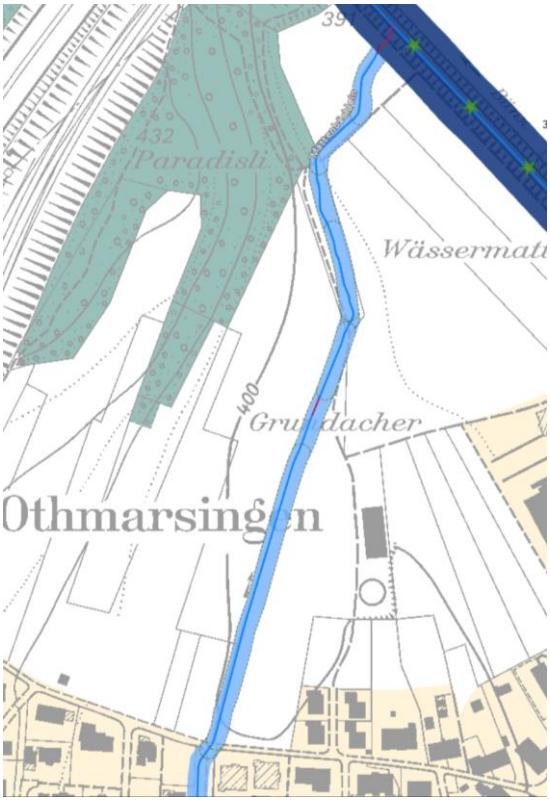


Abbildung 25: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: Agis, 02.08.2024)

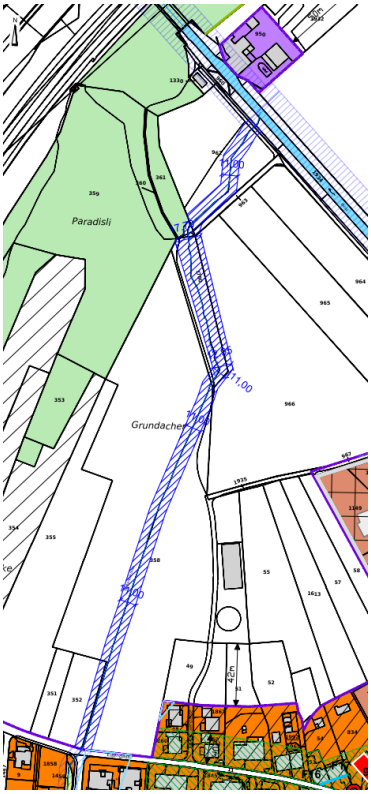


Abbildung 26: Ausschnitt Bauzonen- und Kulturlandplan

Festlegung

Ausserhalb des Baugebietes, Gebiet Grundacher, hat das Mattenbächlein eine natürliche Gerinnesohlenbreite von ca. 0.90 m. Gestützt auf § 41a Abs. 2 lit. a GSchV und § 127 Abs. 1 lit. b BauG für «kleine» Bäche wurde ein Gewässerraum von 11.00 m festgelegt. In den an den Wald angrenzenden Abschnitten wurde auf die Umsetzung des Gewässerraums verzichtet (gem. Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV).

Da in der Gewässerparzelle 1780, welche im Eigentum des Staates Aargau steht, öffentliche Wegrechte bestehen, welche für die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen und der Verbindung zum Wald zwingend notwendig sind, wurde der Gewässerraum asymmetrisch festgelegt. Im nördlichen Teil der Gewässerparzelle (ca. 55 m Länge) erstreckt sich der Gewässerraum von der Parzellengrenze (Osten) bis zu 4 m Abstand von der westlichen Grenze. Dann wurde die 11 m Breite gestützt auf § 41a Abs. 2 lit. a GSchV und § 127 Abs. 1 lit. b BauG für «kleine» Bäche genommen.

Aufgrund des Gesprächs mit der ALG konnte eine Lösung gefunden werden. Die ALG befürwortet den Vorschlag, die Gewässerparzelle unmittelbar am Wegrand beginnend, Richtung Osten ins Kulturland zu verschieben. Es kann ein geschützter Lebensraum entlang des Gewässers in gleicher Grösse erhalten bleiben und die Gemeinde erhält Handlungsspielraum hinsichtlich des Weges. In Absprache mit der ALG wird daher der Gewässerraum in der Nutzungsplanung so umgesetzt, wie er mit der neuen Parzellenaufteilung liegen würde.

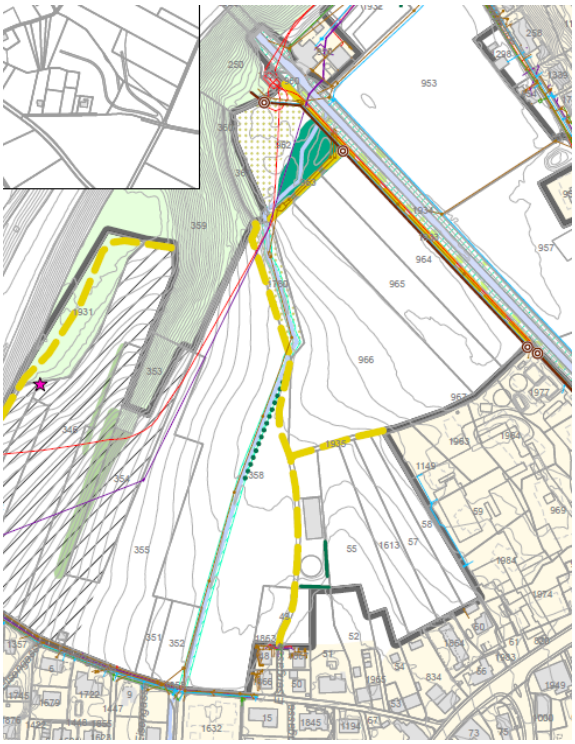


Abbildung 27: Ausschnitt Plan Gesamtmelioration

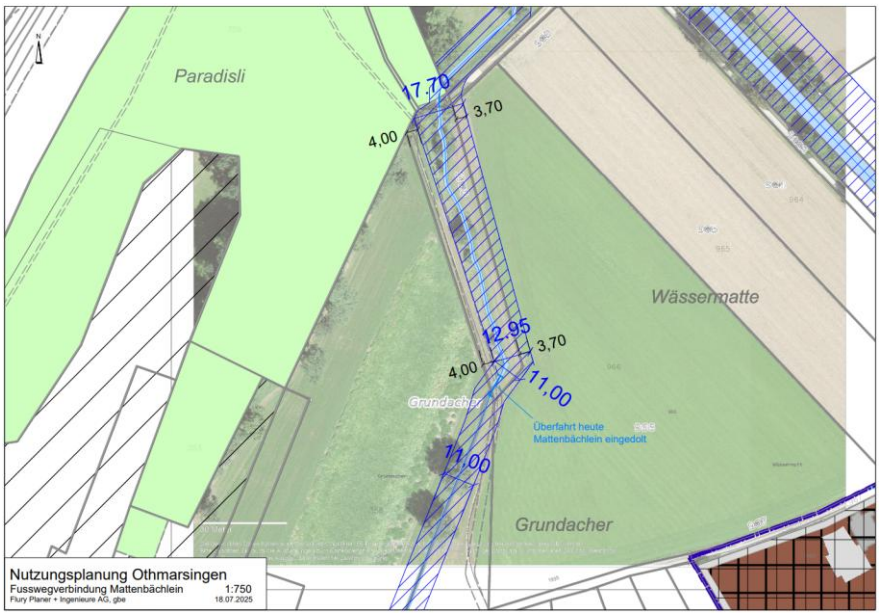


Abbildung 28: Arbeitspapier Ausscheidung Gewässerraum Mattenbächlein

4.7 Auengebiet

Die Bünzaue zwischen Möriken-Wildegg und Othmarsingen ist im kantonalen Richtplan Aargau als Auengebiet von nationaler und kantonaler Bedeutung ausgewiesen. Sie dienen der langfristigen Erhaltung, Wiederherstellung und Aufwertung der Auen und bilden die Grundlage für den Auenschutzpark Aargau.

Mit der Umsetzung des Gewässerraums werden sowohl die natürlichen Funktionen der Fliessgewässer, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung als auch die Erhaltung und Förderung der für die Auen typischen heimischen Flora und Fauna sichergestellt. Ausserdem sind bei der Umsetzung des Gewässerraums die Eigentümer verbindlich gefordert.

Da die Umsetzung des Gewässerraums fast das gesamte Auengebiet umfasst — mit Ausnahme der Parzellen 949 und 940 sowie von Teilflächen der Parzelle 945 — und das Gebiet weitgehend mit dem im Richtplan ausgewiesenen Auengebiet Bünzaue Möriken-Wildegg/Othmarsingen übereinstimmt, wird auf die Umsetzung des Auengebiets mittels einer speziellen Zone verzichtet.

Wie in Kapitel 4.6.1.1 erläutert, wurde auf den Parzellen 936, 940, 945 und 949 kein Gewässerraum festgelegt, weil sich die Werkleitungsstränge südlich und nordöstlich der Bünz auf diesen Parzellen befinden und diese Leitungen keinesfalls im Gewässerraum zu liegen kommen sollen.

Aufgrund einer gemeinsamen Besprechung und Abklärungen mit der ALG konnte der Gewässerraum mit dem Revitalisierungsprojekt der Bünz abgestimmt werden (vgl. Festlegung Abschnitt Bünzaue westlich der A1 auf Seite 23).

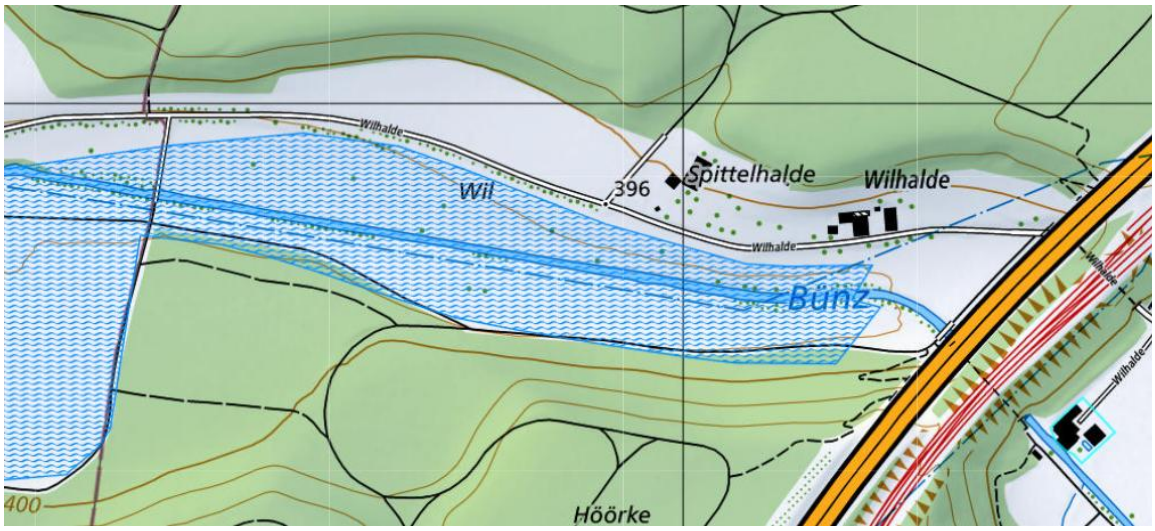
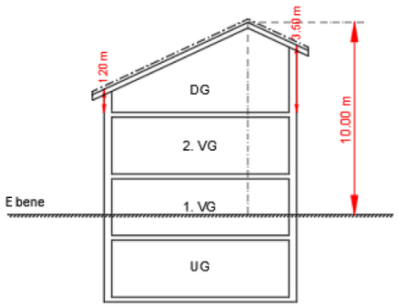
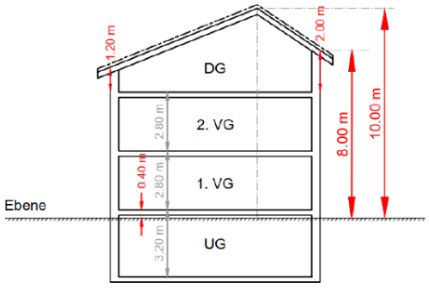
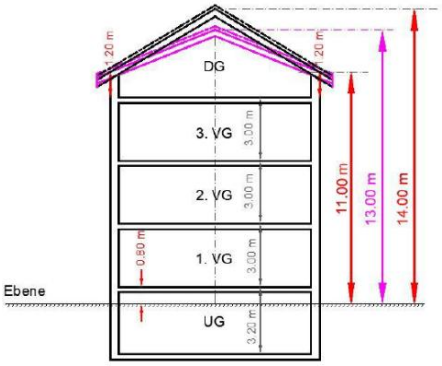
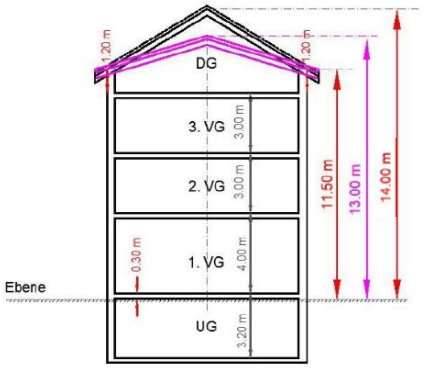


Abbildung 29: Ausschnitt Auenschutzpark (Quelle: Agis, 07.08.2025)

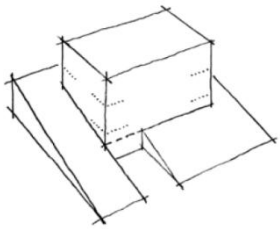
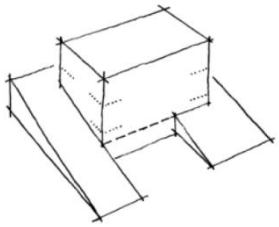
4.8 Bau- und Nutzungsordnung

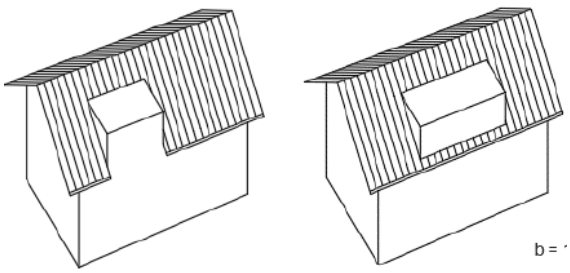
Eine gesamthafte Gegenüberstellung der geänderten Inhalte der Bau- und Nutzungsordnung ist in der synoptischen Darstellung (siehe Beilagen) ersichtlich. In der Spalte Bemerkung sind die jeweiligen Anpassungen erläutert und dargelegt.

§	Thema	Massnahmen
10	Fassadenhöhen Schräg- und Flachdächer	▪ Die Bestimmung Fassadenhöhe erfolgt bei Schrägdächern traufseitig. Am Hang wird die Fassadenhöhe bei Schräg- und Flachdächern talseitig gemessen. ▪ Die bisherige Regelung erlaubt bei asymmetrischen Dächern eine maximale Kniestockhöhe von 3.5 m, somit tritt das Dachgeschoss je nach Ausrichtung / Gestaltung als Vollgeschoss in Erscheinung  ▪ Durch die Festlegung der Fassadenhöhe gem. § 10 BNO wird das Erscheinungsbild eines Gebäudes an der traufseitigen Fassade eingeschränkt, dadurch kann die Problematik bei grossen Kniestockhöhen bei asymmetrischen Dächern gelöst werden. 
10	Erhöhung max. Nutzungsziffer W2	▪ Von 0.45 auf 0.50 erhöht, zwecks Ermöglichung besserer Ausnützung in der Wohnzone 2

10	Erhöhung der Gesamthöhe «Flachdächer» in der W2	▪ Gesamthöhe «Flachdächer» in der W2 von 7.5 m auf 9.0 m erhöht; dadurch wird die Realisierung zweier Vollgeschosse und eines Attikageschosses möglich. Mit folgenden Einschränkungen: Anordnung für das auf zwei Vollgeschossen aufgesetzte Attikageschoss mit Flachdach in der Zone W2: Am Hang ist das zusätzlich aufgesetzte Geschoss talseitig, um das Mass seiner Höhe zurückzuversetzen. Bergseitig oder auf den Seiten ist die fassadenbündige Anordnung zulässig.
10	Erhöhung Gesamthöhe Schrägdächer W3 und WG 3	▪ W3 Gesamthöhe Schrägdächer 14.00 m statt bisher 13.00 m  ▪ WG3 Gesamthöhe Schrägdächer 14.00 m statt bisher 13.00 m 
18	Grünzone	▪ Neuformulierung der Vorschriften zur Durchgrünung der Siedlung, zur Erholung, zum Landschafts- und Gewässerschutz und zur Gliederung des Baugebietes.
20	Oberflächenwasserschutz	▪ Streichung § 20, da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt (§ 36c BauV).

26 bis	Gewässerraum	▪ Neue Bestimmungen zur erforderlichen Ausscheidung der Gewässerräume gemäss übergeordneter Gesetzgebung.
35	Strassenabstand	▪ Streichung Abs. 3 da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt. ▪ Formelle Anpassung an Abs. 4 zur besseren Verständlichkeit ▪ Aufnahme von Abs. 6 zwecks Reduktion des Strassenabstandes von Parkfeldern entlang von Gemeindestrassen von 4 m auf 0.60 m analog zum festgelegten Stand für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen
36	Grenzabstand für Einfriedungen und Stützmauern	▪ Streichung Abs. 1-4, da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt und basierend auf den Erkenntnissen aus der kommunalen Praxis nicht erforderlich ▪ Abs. 5 wird belassen, da die übergeordnete Gesetzgebung diese Bauten nicht klar regelt.
37	Waldabstand «Birch»	▪ Der Waldabstand gegenüber einzelner Waldparzellen kann gem. § 48 Abs. 3 BauG im Rahmen der Nutzungsplanung unterschritten werden.
§ 38 Abs. 2	Abstand zum Kulturland	▪ Streichung Abs. 2, da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt
42	Nutzungsbonus	▪ Streichung Abs. 2 und 3, da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt, bzw. keine Anwendung in der kommunalen Praxis
43	Arealüberbauungen	▪ Anpassung bzw. Reduktion der minimal notwendigen Arealfläche in der Kernzone und der Wohn- und Gewerbezone 2 von 3'000 m² auf 2'000 m² basierend auf den Erkenntnissen aus der kommunalen Praxis
43 bis	Abgrabungen	▪ Neue Bestimmung zur Zulassung umfangreicherer Abgrabungen

		▪ Die Beschränkung von Abgrabungen auf 1/3 der Fassadenlänge (unabhängig der Fassadenlänge) stellt sich bei kleineren Gebäuden in Hanglage als problematisch dar. Damit insbesondere bei kleineren Gebäuden, wie Einfamilienhäuser, umfangreichere Abgrabungen im Zusammenhang mit Garagen und Zugängen im Untergeschoss zugelassen werden können, sollen bei einer Fassadenlänge von bis zu 24 m Abgrabungen bis zu 8 m, unter Wahrung sorgfältiger Gestaltung gegenüber § 23 Abs. 2 BauV, möglich sein. Ab einer Länge von 24 m darf die Abgrabung maximal 1/3 der Fassadenlänge betragen.  Abgrabung von einem Drittel der Fassadenlänge am Hang  Abgrabung von zwei Dritteln der Fassadenlänge am Hang
44	Störmass von Betrieben	▪ Streichung § 44, da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt. (§ 15c BauV)
45	Nettoladenfläche	▪ Streichung § 45, da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt. (§ 15d BauV)
46	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	▪ Streichung Abs. 2 und 3, da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt. (§ 19 BauV)
50	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	▪ Streichung Abs. 1 da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt. (§ 36a BauV) ▪ Anpassung und Ergänzung von Abs. 3, um Abweichungen im Sinne des Ortsbildschutzes in der Kernzone und dem Ortsbildschutzperimeter zu ermöglichen. ▪ Streichung Abs. 3 da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt. (§ 36a BauV)
52	Parkfelder	▪ Erhöhung der minimalen Tiefe von Garagenvorplätzen von 5.00 m auf 5.60 m, entsprechend der Anpassung des Strassenabstandes für Parkfelder von 60 cm gem. § 35 Abs. 6 BNO

53	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	▪ Zeitgemässe Anpassung der Bestimmung
54	Balkone, Gänge, Treppen, Geländer, Brüstungen	▪ Streichung § 54, da Bestimmungen anderweitig geregelt sind
55 bis	Betriebs- und Amateurfunkantennen	▪ Streichung § 55 bis, da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt.
56	Ortsbild	▪ Streichung Abs. 1 da in übergeordneter Gesetzgebung geregelt. (§ 15e BauV)
57	Dachgestaltung; Dachdurchbrüche	▪ Streichung Abs. 3 da Gesamthöhe «Flachdächer Attika» gem. § 10 BNO für alle Gebäude mit Attikageschoss unabhängig von der Dachform gilt. Für den Ortsbildschutzperimeter gelten für die Dachgestaltung (insbesondere auch für die Dachdurchbrüche) die Bestimmungen gemäss § 25 BNO. ▪ Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit eine Breite von bis zu zwei Dritteln der Fassadenlänge aufweisen, sofern sie sich gut in die umgebende Dachlandschaft einordnen. Bei Dachdurchbrüchen mit einer Breite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge muss die Traufe durchgehend sein. Bei geschützten Gebäuden dürfen Dachdurchbrüche nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge. ▪ Mit der Einschränkung, dass die Traufe bei Dachdurchbrüchen, die breiter als 1/3 der Fassadenbreite sind, durchgehend sein muss, wird erreicht, dass grössere Dachaufbauten und -einschnitte optisch von der Fassade getrennt werden müssen.  <1/3 Fassadenbreite >1/3 Fassadenbreite

4.9 Mehrwertabgabe

Aufgrund der Anpassung des Baugesetzes hinsichtlich des Mehrwertausgleichs von Bauland, welche am 1. Mai 2017 in Kraft getreten ist, wurde die grundsätzliche Abgabepflicht bei Ein-, Um- und Auszonungen gemäss § 28a Abs. 1 BauG geprüft. Grundsätzlich sind Grundstücke (und auch Grundstücksteile) zur Abgabe von 20 % des Mehrwertes heranzuziehen, die in eine Bauzone eingezont werden. Als Einzonungen sind in diesem Zusammenhang auch Umzonungen zu verstehen, bei denen Land von einer Zone, in der Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zulässig ist, in eine allgemeine Bauzone (z.B. W2) umgezont wird. Der Abgabesatz kann durch die Gemeinden gemäss § 28a Abs. 2 BauG auf 30 % erhöht werden. Die Gemeinde Othmarsingen legt mit § 64 Abs. 2 BNO keinen höheren Abgabesatz fest. Wird also mit einer Zonenplanrevision Land von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen, ist der Mehrwertausgleich gemäss kantonalen Regelungen mit 20 % zu entrichten.

Parzellen bzw. Parzellenteile, welche aufgrund von Änderungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision gem. § 28a Abs. 1 BauG mehrwertabgabepflichtig sind, können der Liste «Mehrwertabgabe und Baupflicht» (Anhang 2) entnommen werden. Beträgt die Mehrwertabgabe weniger als 5000.- oder ist die neu zonierte Fläche nicht grösser als 80 m² sowie der Mehrwert unter 100‘000.- liegt gemäss § 1 MWAV (Mehrwertabgabeverordnung) ein Bagatellfall vor und es wird von einer Mehrwertabgabe abgesehen.

Ebenfalls keine Abgabe erhoben wird gemäss § 28a Abs. 4 BauG gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden sowie Gemeindeverbänden, sofern die Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient.

Ein- und Auszonungen, die bei einer Umlagerung von Bauzonen vorgenommen werden, führen ebenfalls zu einer Mehrwertabgaberelevanz, ausser sie erfolgen auf demselben Grundstück und im Rahmen derselben Änderung der Nutzungsplanung. Es wird nur eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern sich die der Bauzone zugewiesene Fläche auf dem Grundstück gesamthaft vergrössert hat. Bei Umlagerungen auf demselben Grundstück ist somit eine Saldobetrachtung möglich. Nicht jedoch, wenn verschiedene Grundstücke betroffen sind.

Die betroffenen Grundeigentümer werden im Vorfeld der öffentlichen Auflage der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung individuell über die voraussichtliche Höhe der sie betreffenden Mehrwertabgabe informiert.

Sobald die Planungsmassnahme, also die vorliegende Revision der Nutzungsplanung genehmigt ist und somit vollumfänglich anwendbar ist, wird der Mehrwertausgleich vertraglich geregelt oder der Gemeinderat erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe der Mehrwertabgabe.

Massgeblich für die definitive Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Person ist der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung. Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde gemäss § 28c BauG ein gesetzliches Grundpfandrecht zu, welches dem Grundbuchamt mit Rechtskräftigkeit der Verfügung gemeldet wird. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des Grundstücks oder Erteilung einer Baubewilligung fällig. (Weiteres siehe § 28 a bis h BauG sowie MWAV.)

Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe aufgrund von Einzonungen oder gleichgestellten Umzonungen ist durch das Steueramt geschätzt worden. Es ist mit Gesamteinnahmen in der Höhe von Fr. XY zu rechnen, wovon Fr. XY der Gemeinde und Fr. XY dem Kanton zustehen.

Die Gemeinde Othmarsingen hat die Ausgleichszahlungen gem. § 64 Abs. 5 BNO zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung, einschliesslich Erschliessungen, zu verwenden.

5 ORGANISATION UND BETEILIGTE

5.1 Gemeinderat

Der Gemeinderat Othmarsingen hat das Büro Flury Planer + Ingenieure AG mit der vorliegenden Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland betraut. Wie bereits bei der letzten Gesamtrevision wurde der Einsatz einer Arbeitsgruppe beschlossen.

5.2 Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe umfasst somit seit ihrer ersten Sitzung am 17. April 2018 folgende Mitglieder:

- Hans Rätzer (Präsident, Gemeindeammann)
- Dario Filippi (Vizepräsident, Gemeinderat)
- Bryner Urs* (Vertreter Landschaftskommission)
- Dubs Daniel (Vertreter Bevölkerung / Gewerbe)
- Schatzmann Christoph* (Vertreter Bevölkerung)
- Schmied Daniel (Vertreter Bevölkerung / Gewerbe)
- Wiesmann Pascale (Vertreterin Bevölkerung)
- Matthias Räber (Flury Planer + Ingenieure AG)
- Victoria Molina (Flury Planer + Ingenieure AG)

* Mitglied der Begleitkommission Gesamtmelioration Othmarsingen.

6 PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG

Der Planungsablauf der vorliegenden Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wird durch den gesetzlichen Rahmen geprägt, welcher verschiedene Verfahrensschritte vorgibt. Zudem wird versucht, eine möglichst breite Einbindung der Bevölkerung durch den bereits beschriebenen Einsatz der Arbeitsgruppe zu gewährleisten. Die Gesamtbevölkerung wird durch den Gemeinderat regelmässig über den Stand der Revision informiert.

Der zeitliche Ablauf der vorliegenden Teilrevision kann der Übersicht in Anhang [1] entnommen werden. Nachfolgend werden die verschiedenen Verfahrensschritte kurz dargestellt und die Ergebnisse aufgeführt.

6.1 Regionale Abstimmung

Die Regionalverbände Regionalplanungsverband Unteres Bünztal (Repla) und Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) wurden bereits frühzeitig mit der Grundlagenerhebung in den Planungsprozess miteinbezogen. Im Sinne der regionalen Abstimmung wurde die Region im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (17. April 2023 bis 16. Mai 2023) zu einer Stellungnahme eingeladen.

Die REPLA bedankt sich für den Einbezug in die Planungsarbeiten und nimmt mit Schreiben vom 3. Mai 2023 zur Vorlage Stellung. Insgesamt betrachtet der Regionalplanungsverband REPLA die Vorlage als mit den regionalen Vorgaben abgestimmt.

Der LLS nimmt in einem Schreiben vom 12. April 2023 ebenfalls Stellung in Bezug auf die Vorlage. Zusammenfassend stellt der LLS fest, dass die Nutzungsplanung mit den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen übereinstimmt, empfiehlt aber, die Hinweise zu einzelnen Themen zu berücksichtigen.

Die Stellungnahmen der Regionalplanungsverbände können berücksichtigt werden und sind im Arbeitspapier zur fachlichen Stellungnahme des Kantons abgehandelt.

6.2 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren zur Teilrevision der Siedlungsplanung der Gemeinde Othmarsingen fand vom Montag, 17. April 2023, bis am Dienstag 16. Mai 2023 statt. Am Mittwoch, 19. April 2023, fand in der Aula des neuen Schulhauses eine öffentliche Fragerunde statt, in der sich die Bevölkerung über den Planungsentwurf informieren konnte. Insgesamt sind elf Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Die Mitwirkungsbeiträge wurden ausgewertet und in Zusammenarbeit mit der Planungskommission erwogen und gewürdigt. Einige Eingaben konnten in der Vorlage berücksichtigt werden. Die Ergebnisse der verschiedenen Mitwirkungsbeiträge sind mit ihren wesentlichen Inhalten im Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Der Gemeinderat hat den Mitwirkungsbericht an der Sitzung vom 23. August 2024 verabschiedet. Der Mitwirkungsbericht ist den Unterlagen der Vorlage beigefügt.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Datum vom 14.03.2024 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Othmarsingen ihre fachliche Stellungnahme (Vorprüfungsbericht) erstellt. Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung wurde ausgewertet. Die noch klärungsbedürftigen Punkte wurden planerisch erwogen und in einem Arbeitspapier dargelegt (liegt den Unterlagen bei).

Punktuell wurden einzelne Themen mit dem zuständigen Kreisplaner Benno Freiermuth (ARE) besprochen und soweit möglich bereinigt. Dieses Arbeitspapier wurde in der Nutzungsplanungskommission besprochen und zuhanden des Gemeinderates am 05. Juni

2024 verabschiedet. Sofern die in der fachlichen Stellungnahme enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen in die Planung übernommen wurden, sind die entsprechenden Unterlagen angepasst und in die vorangegangenen Kapitel des vorliegenden Berichtes auch entsprechend ergänzt worden. Die Änderungen zur 1. kantonalen Vorprüfung sind in den Unterlagen grün (Mitwirkungsverfahren) markiert.

Mit Datum vom 08.04.2025 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Othmarsingen ihre 2. fachliche Stellungnahme (Vorprüfungsbericht) erstellt. Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung wurde ausgewertet und am 23.06.2025 mit Vertretern der Fachstellen/Abteilungen Raumentwicklung und Landschaft und Gewässer besprochen und bereinigt. Die Punkte wurden planerisch erwogen und in einem Arbeitspapier dargelegt (liegt den Unterlagen bei). Bis auf den Gewässerraum Bünz im Bereich Auengebiet konnten alle Punkte geklärt und bereinigt werden.

Mit Datum vom 10.07.2026 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Othmarsingen ihren abschliessenden Vorprüfungsbericht erstellt.

6.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Othmarsingen fand vom xx.xx. bis xx.xx.2024 statt.

6.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Am xx.xx.2024 hat die Gemeindeversammlung Othmarsingen die vorliegende Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland beschlossen.

7 ANHANG

[1] Tabellarische Zusammenfassung des zeitlichen Ablaufs

[2] Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht

[1] Tabellarische Zusammenfassung des zeitlichen Ablaufs

Erarbeitung Unterlagen in Zusammenarbeit mit der Kommission	Feb. – Dez. 2022
Bereinigung der Unterlagen	Januar / Feb. 2023
Verabschiedung durch den Gemeinderat	Februar 2023
1. kantonale Vorprüfung (12 Monate) Mitwirkungsverfahren (30 Tage)	März 2023 / März 2024 17. April bis 16. Mai 2023
Bereinigung der Unterlagen	Juni – Aug. 2024
2. kantonale Vorprüfung (7 Monate)	August 24– März 2025
Bereinigung	April – Juli 2025
Abschliessende kant. Vorprüfung Bereinigung	August 2025 – Juli 2026 August / September 2026
Öffentliche Auflage	November 2026
Einwendungsverfahren	Februar – März 2027
Gemeindeversammlung	Juni 2027

[2] Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht