Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teil 1

Stellungnahme zu den Mitwirkungsbeiträgen

Mitwirkungsbericht

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 26. August 2024

Der Gemeindeammann:
Sig. Hans Rätzer

Die Gemeindeschreiberin:
Sig. Nicole Wernli

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44

6280 Hochdorf
Bellevuestr. 27

5734 Reinach
Marktplatz 2

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstr. 11

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

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

August 2024
Mitwirkungsbericht_Othmarsingen_TeilRevNupla_240826/mbe/mrä

Anlass / Sachverhalt

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 in Kraftsetzung 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.

Parallel zum kantonalen Vorprüfungsverfahren wird im Sinne von § 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) das Mitwirkungsverfahren zur Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teil 1 der Gemeinde Othmarsingen durchgeführt.

Das Mitwirkungsverfahren der Teilrevision Teil 1 der Nutzungsplanung 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.

Der Gemeinderat Othmarsingen hat die BNO-Teilrevision z. Hd. des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens und der 1. Vorprüfung durch den Kanton am 20. Februar 2023 verabschiedet.

Nachfolgend werden die Mitwirkungsbeiträge ausgewertet und erwogen.

1. Beitrag Erwin und Cristina Töngi, Eingang: 27.04.2023
2. Beitrag Gasverbund Mittelland AG, Eingang: 01.05.2023
3. Beitrag Rita und Walter Lienhard, Anton Meier, Emma und Ernst Wittmer, Armin Weber / Cornelia Schraner, Stephan Furter, Andrea Hartmann, Anita und Walter Glauser, Eingang: 01.05.2023
4. Beitrag Dr. med. Andra Hradiska, Eingang: 04.05.2023
5. Beitrag Brigitte Eyholzer Hämmerli und Mark Hämmerli, Eingang: 10.05.2023
6. Beitrag Beni Sidler und Bruno Kolmann als Vertertung aller Mitunterzeichnenden (siehe Mitwirkungseingabe), Eingang: 15.05.2023
7. Beitrag Peter Zobrist und Irene Zobrist; Eingang: 16.05.2023
8. Beitrag reformierte Kirchgemeinde Lenzburg Hendschiken Othmarsingen; Eingang: 16.05.2023
9. Beitrag Eric Wiesmann; Eingang: 16.05.2023
10. Beitrag BKW Energie AG; Eingang 16.05.2023
11. Beitrag WWF Aargau; Eingang: 17.05.2023

Die Stellungnahmen der regionalen Planungsverbände Lenzburg Seetal und Unteres Bünztal werden in einem separaten Dokument beantwortet.

Die eingegangenen Mitwirkungsbeiträge wurden der Flury Planer + Ingenieure AG zugestellt. Die Flury Planer + Ingenieure AG wurde vom Gemeinderat Othmarsingen ersucht, in Zusammenarbeit mit der Planungskommission zu den vorgenannten Beiträgen Stellung zu nehmen und einen Mitwirkungsbericht zu erstellen.

Die verschiedenen Mitwirkungsbeiträge werden nachfolgend in ihren wesentlichen Inhalten zitiert / zusammengefasst.

Die Abstimmungen mit der eingegangenen fachlichen Stellungnahme des Kantons vom 14. März 2024 und den Stellungnahmen der Regionalplanungsverbänden Unteres Bünztal und LLS wurden vorgenommen.

1. Beitrag Erwin und Cristina Töngi, Eingang: 27.04.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:

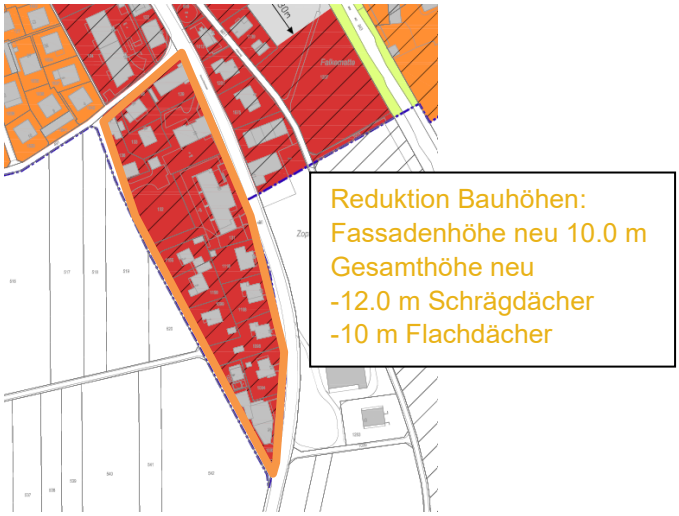
«Umzonung Hendschikerstrasse / Rigiweg»

Die Umzonung im Gebiet Hendschikerstrasse / Rigiweg von einer Wohn- und Gewerbezone WG3 in eine Wohn- und Gewerbezone WG2 sei zweckmässig, soll jedoch bis zur Zopfgasse erweitert werden.

Erwägung:

Aufgrund der unterschiedlichen Meinungen und Rückmeldungen (siehe Beitrag 3) zur vorgeschlagenen teilweisen Umzonung wurde die Situation nochmals überprüft. Einerseits wird bemängelt, dass mit der Vorlage nur ein Teil des Gebiets südlich vom Zopf umgezont wird, obwohl auch die restlichen Parzellen an die Landwirtschaftszonen grenzen. Damit würde der Landschafts- und Ortsbildschutz mit der Teilumzonung nur halbherzig umgesetzt. Dies ist nachvollziehbar. Andererseits wird eine Reduktion der Ausnützung kritisiert. Es gilt auch dem raumplanerischen Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung zu tragen und eine Innenentwicklung und Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die neusten Gebäude lassen erkennen, dass eine Bebauung entsprechend der 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 und die Gesamthöhe um 2.0 bzw. 3.0 m auf max. 12.0 m für Schrägdächer und max. 10 m für Flachdächer reduziert werden. Mit der Reduktion der baulichen Höhenentwicklung können beiden Anliegen berücksichtigt werden; die besseren Einordnung am Siedlungsrand auf der einen Seite und die Weiter- und Innentwicklung auf der anderen Seite.



Beitragsbehandlung:

- *Der Antrag ist dahingehend zu berücksichtigen, dass Massnahmen nicht nur für den südlichen Teil getroffen werden, sondern für den gesamten Schild. Neu soll die Zone WG 3 beibehalten, aber die max. Bauhöhen auf 10 m Fassadenhöhe und Gesamthöhen auf 12 m für Schrägdächer und auf 10 m für Flachdächer reduziert werden. Im Übrigen ist der Antrag abzulehnen.*

2. Beitrag Gasverbund Mittelland AG, Eingang: 01.05.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:
«Ausscheidung Gewässerraum Mattenbach»
Auf die Festlegung des Gewässerraums am eingedolten Mattenbach im Bereich von 10.0m beidseits der Hochdruckleitung sei zu verzichten, zumal die Lage des Mattenbachs in diesem Bereich nicht bekannt ist. Die Gasverbund Mittelland AG als Betreiberin ist verpflichtet ihre Rohrleitungen in betriebsbereitem und betriebssicherem Zustand zu halten.

Erwägung:
Die Ausscheidung des Gewässerraums stellt kein Problem für die Betriebssicherheit der Gasleitung dar. Die Leitung geniesst einerseits Besitzstandsgarantie und andererseits ist die Standortgebundenheit bei der Interessenabwägung ein Thema, das den Besitzstand unterstützt. Ein Verzicht auf die Gewässerräume ist aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung nicht möglich. Die Ausscheidung der Gewässerräume ist gesetzlich zwingend vorgeschrieben.

Beitragsbehandlung:
- Der Antrag ist abzulehnen.

3. Beitrag Rita und Walter Lienhard, Anton Meier, Emma und Ernst Wittmer, Armin Weber / Cornelia Schraner, Stephan Furter, Andrea Hartmann, Anita und Walter Glauser, Eingang: 01.05.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:
«Umzonung Hendschikerstrasse / Rigistrasse»
Auf die Umzonung im Gebiet Hendschikerstrasse / Rigiweg von einer Wohn- und Gewerbezone WG3 in eine Wohn- und Gewerbezone WG2 soll aus nachfolgenden Gründen verzichtet werden.

- Die Ausnützung für Neu- und Umbauten würde sich um mindestens 14% reduzieren, was nicht der heutigen Zeit von Wohnungs- und Baulandknappheit entspräche.
- Es würde nur ein Teil des Gebiets südlich vom Zopf umgezont, obwohl auch die restlichen Parzellen an die Landwirtschaftszonen grenzten.
- Landschafts- und Ortsbildschutz würde mit der Teilumzonung nur halbherzig umgesetzt.

Erwägung:
Aufgrund der unterschiedlichen Meinungen und Rückmeldungen (siehe Beitrag 1) zur vorgeschlagenen teilweisen Umzonung wurde die Situation nochmals überprüft. Einerseits wird bemängelt, dass mit der Vorlage nur ein Teil des Gebiets südlich vom Zopf umgezont wird, obwohl auch die restlichen Parzellen an die Landwirtschaftszonen grenzen. Damit würde der Landschafts- und Ortsbildschutz mit der Teilumzonung nur halbherzig umgesetzt. Dies ist nachvollziehbar. Andererseits wird eine Reduktion der Ausnützung kritisiert. Es gilt auch dem raumplanerischen Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung zu tragen und eine Innenentwicklung und Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die neusten Gebäude lassen erkennen, dass eine Bebauung entsprechend der 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 und die Gesamthöhe um 2.0 bzw. 3.0 m auf max. 12.0 m für Schrägdächer und max. 10 m für Flachdächer reduziert werden. Mit der Reduktion der baulichen Höhenentwicklung können beiden Anliegen berücksichtigt werden; die besseren Einordnung am Siedlungsrand auf der einen Seite und die Weiter- und Innentwicklung auf der anderen Seite.

Beitragsbehandlung:

- *Der Antrag ist dahingehend zu berücksichtigen, dass auf die Umzonung in eine Zone WG2 verzichtet wird. Neu soll die Zone WG 3 beibehalten, aber die max. Bauhöhen auf 10 m Fassadenhöhe und Gesamthöhe auf 12 m für Schrägdächer und auf 10 m für Flachdächer reduziert werden. Im Übrigen ist die Eingabe abzulehnen.*

4. Beitrag Dr. med. Andra Hradiska, Eingang: 04.05.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:

«Umzonung Bahnhofstrasse»

Die Umzonung in eine WG3 entlang der Bahnhofstrasse sei überproportioniert und führt zu übermässigen Emissionen. Die Umzonung ist auf den Teil Süd-Östlich des Arvenwegs zu beschränken.

Erwägung:

Der Kanton macht in seiner fachlichen Stellungnahme den Vorbehalt, dass eine Umzonung in dieser Grössenordnung über die gesamte Bahnhofstrasse nur auf der Grundlage einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung vorgenommen werden kann und in ein umfassendes Handlungsprogramm Innentwicklung eingebettet sein muss.

Da vorliegend nur eine Teilrevision vorgenommen werden soll, empfiehlt sich die Anpassungen über die gesamte Bahnhofstrasse nicht weiterzuverfolgen. Die Teiländerung soll sich nur auf die Zone ÖBA und Arbeitszone I beschränken, welche die eigentlichen Auslöser dieser Gesamtbetrachtung waren. Auch die Beiträge 5, 6 und 9 betreffen die Umzonungen Bahnhofstrasse. Die Situation wurde nochmals überprüft.

Anpassung Zone AI

Gestützt auf den Hintergrund, dass gemäss dem Regionalen Entwicklungskonzeptes REK sich das Arbeitsplatzwachstum in der Region unter anderem auch auf den Standort Othmarsingen konzentrieren soll (nebst Wohlen/Villmergen, Waltenschwil, Dottikon/Hendschiken) soll auf die Umzonung der noch nicht überbaute Arbeitszonenreserve Arbeitszone I in eine Zone WG3 verzichtet werden.

Die A I lässt nach §15 Abs. 2 BNO Wohnen bis zu 30 % "der Nutzflächen" (in der Regel pro Parzelle) zu. Dem Umstand, dass die Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets und auf 2 Seiten angrenzend an W2 für eine Arbeitszone nicht optimal ist, soll Rechnung getragen werden, in dem der maximale Wohnanteil von 30 % auf 45 % erhöht werden soll.

Damit bleibt der Wohnanteil dem Gewerbeanteil immer noch untergeordnet und dem Gewerbe werden die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Nutzungsplanung weiterhin gesichert. Die Bauhöhen bleiben weiterhin bei 10 m Fassadenhöhe und 12 m Gesamthöhe. Damit werden auch die Anliegen der angrenzenden Nachbarn berücksichtigt.

Umzonung OeBA in Zone WG3 und W2
Die Zone OeBA soll wie vorgesehen zu ungefähr 2/3 in die WG3 und zu 1/3 in die W2 umgezont werden. Der Bedarf an der Zone OeBA ist auch nach dieser Umzonung im gesamten ausreichend gedeckt und insbesondere an der Bahnhofstrasse nicht mehr notwendig. Die Umzonung in eine Zone WG3 lässt eine flexiblere und bessere Nutzung des Grundstückes Parzelle Nr. 1146 sowie einen passenderen Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnzone W2 zu. Beim auf dem Grundstück stehenden Feuerwehrlokal handelt es sich zwar um einen klassischen Teil der öffentlichen Infrastruktur. Eine solche Nutzung inkl. allfällige Erweiterung ist auch in der Zone WG3 möglich. In der Gemeinde Othmarsingen bestehen einige öffentliche Infrastrukturen, welche sich nicht in einer Zone für OeBA befinden. Das Grundstück Nr. 1146 verbleibt zudem im Eigentum der öffentlichen Hand, was eine öffentliche Nutzung auch weiterhin gewährleistet. Mit der Umzonung soll aber auf die angrenzenden Zonen Rücksicht genommen werden. Die maximale Fassadenhöhe und Gesamthöhe für die WG3 soll für die umzuzonende Fläche aber an die maximalen Bauhöhen der schraffierten Zone AI angeglichen und auf 10 m Fassadenhöhe und Gesamthöhe auf 12 m für Schrägdächer und 10 m für Flachdächer reduziert werden.

Fazit
Mit den aufgeführten Anpassungen der Umzonungen und der Bauhöhen werden die Anliegen und Interessen der angrenzenden Nachbarn berücksichtigt bzw. gewahrt.

Beitragsbehandlung:
- *Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Eine gesamthafte Umzonung in die Zone WG3 wird nicht weiterverfolgt. Die schraffierte Zone AI wird belassen, jedoch soll der maximale Wohnanteil von 30 % auf 45 % erhöht werden. Die Zone OeBA soll wie vorgesehen zu ungefähr 2/3 in die WG3 und zu 1/3 in die W2 umgezont werden. Die maximale Fassadenhöhe und Gesamthöhe für die WG3 soll für die umzuzonende Fläche aber an die maximalen Bauhöhen der schraffierten Zone AI angeglichen und auf 10 m Fassadenhöhe und Gesamthöhe auf 12 m für Schrägdächer und 10 m für Flachdächer reduziert werden.*

5. Beitrag Brigitte Eyholzer Hämmerli und Mark Hämmerli, Eingang: 10.05.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:
«Umzonung Bahnhofstrasse»
Die Umzonung in eine WG3 entlang der Bahnhofstrasse sei kein öffentliches Interesse und ist nicht umzusetzen, da das Besucheraufkommen vom Bahnhof geringer ist als vermutet. Die Umzonung in eine WG3 entlang der Bahnhofstrasse treibe ein Keil mitten durch ein Wohnquartier. Wohn- und Gewerbezonen müssen klar getrennt und nicht vermischt werden.

Erwägung:
Es wird auf die Erwägungen zum Mitwirkungsbeitrag Nr. 4 verwiesen.

Beitragsbehandlung:
- *Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Eine gesamthafte Umzonung in die Zone WG3 wird nicht weiterverfolgt. Die schraffierte Zone AI wird belassen, jedoch soll der maximale Wohnanteil von 30 % auf 45 % erhöht werden. Die Zone OeBA soll wie vorgesehen zu ungefähr 2/3 in die WG3 und zu 1/3 in die W2 umgezont werden. Die maximale Fassadenhöhe und Gesamthöhe für die WG3 soll für die umzuzonende Fläche aber an die maximalen Bauhöhen der schraffierten Zone AI angeglichen und auf 10 m Fassadenhöhe und Gesamthöhe auf 12 m für Schrägdächer und 10 m für Flachdächer reduziert werden.*

6. Beitrag Beni Sidler und Bruno Kolmann als Vertretung aller Mitunterzeichnenden (siehe Mitwirkungseingabe), Eingang: 15.05.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:
«Umzonung Bahnhofstrasse»
Auf eine Umzonung in eine WG3 entlang der Bahnhofstrasse sei zu verzichten, da dies die Wohnqualität in diesem Wohnquartier massiv verschlechtere. Mit dem Anlocken von Gewerbe würde die Qualität des Quartiers abnehmen. Es gibt in der Nähe bereits genügend Möglichkeiten für den Bau von Gewerbebauten, denn entlang der Hölli besteht aus beiden Strassenseiten ab dem Kreisel eine Wohn- und Gewerbezone WG3, die bisher noch nicht «attraktiv» genutzt wird. Aus diesen Gründen ist die Umzonung in eine WG3 nicht erwünscht. Durch die Änderung der übergeordneten Gesetzgebung (Raumplanungsgesetz RPG1) haben sich die rechtlichen Verhältnisse im Bereich Siedlung in der Bauverordnung vom November 2021 nicht wie behauptet so massgeblich verändert, dass Anpassungen des Zonenplans im Bereich Bahnhofstrasse nötig sind.

Erwägung:
Es wird auf die Erwägungen zum Mitwirkungsbeitrag Nr. 4 verwiesen

Beitragsbehandlung:
- *Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Eine gesamthafte Umzonung in die Zone WG3 wird nicht weiterverfolgt. Die schraffierte Zone AI wird belassen, jedoch soll der maximale Wohnanteil von 30 % auf 45 % erhöht werden. Die Zone OeBA soll wie vorgesehen zu ungefähr 2/3 in die WG3 und zu 1/3 in die W2 umgezont werden. Die maximale Fassadenhöhe und Gesamthöhe für die WG3 soll für die umzuzonende Fläche aber an die maximalen Bauhöhen der schraffierten Zone AI angeglichen und auf 10 m Fassadenhöhe und Gesamthöhe auf 12 m für Schrägdächer und 10 m für Flachdächer reduziert werden.*

7. Beitrag von Peter Zobrist und Irene Zobrist; Eingang: 16.05.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:
«Umzonung Fussballplatz Falkenmatt»

Auf die Umzonung der OeBA im Bereich Falkenmatt ist zu verzichten. Es sind schon jetzt genügend Flächen vorhanden, die bereits der geeigneten Zone zugewiesen sind. Durch die Verschiebung des Clubhauses nach Westen, Anordnung des südlichen Fussballfeldes längs der Bünz und Verschiebung des nördlichen Fussballfeldes nach Norden könnte für das südliche Fussballfeld eine Freifläche von 106 x 70 m (maximale, erforderliche Freifläche für Spielklassen unterhalb der Super League und Challenge League) auf der sich bereits in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA gelegenen Fläche realisiert werden, wobei im Norden weiterhin ein zweites Fussballfeld in den bisherigen Dimensionen zur Verfügung stünde. Bei dieser Anordnung fänden selbst die geplanten Parkflächen noch Platz auf der bestehenden Fläche.
Die Verschiebung des Clubhauses erscheint aus unserer Sicht verhältnismässig, da ohnehin ein Erweiterungsbau des Clubhauses geplant ist. Anstatt als Erweiterungsbau ein zweites, einstöckiges Gebäude neben dem bisherigen Clubhaus zu errichten, könnte ein neues Gebäude mit zwei Stöcken realisiert werden, dass alle Bedürfnisse abdeckt. Dies erscheint auch aufgrund des Gebots der haushälterischen Nutzung des Bodens angezeigt.
Aus diesen Gründen ist nicht ersichtlich, weshalb Peter und Irene Zobrist als private Grundeigentümer belastet werden sollen, wenn die Situation auch auf der bestehenden Fläche gelöst werden kann.

Soll das zweite Fussballfeld ebenfalls erweitert werden, müsste erneut der Landwirtschaftszone zugewiesenes Land in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA umgezont werden, was eine erneute Plananpassung und insgesamt eine Vergrösserung der OeBA bedingen würde. Aufgrund der Lage ist damit zu rechnen, dass dies wiederum das Grundstück GB 1037 /Othmarsingen betreffen könnte.
Zu bemerken ist, dass sich auch in Bezug auf die Erweiterung des zweiten Fussballfelds wieder die Frage der Notwendigkeit stellen würde.
Aus all diesen Gründen sind wir mit der geplanten Umlagerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA im Umfang von 9 Aren auf das Grundstück GB 1037 /Othmarsingen nicht einverstanden.

Sollte die Gemeinde an dieser Variante festhalten und Peter und Irene Zobrist die erwähnten 9 Aren zur Verfügung stellen müssen, verlangen sie als Ausgleich einen Realersatz von mindestens 65 Aren. Die öffentliche Zone stellt einen Mehrwert dar, der angemessen auszugleichen ist.

Gleichzeitig verlieren Peter und Irene Zobrist nicht nur die 9 Aren, sondern auch die Möglichkeit, den Bewirtschaftungsweg nördlich ihrer Parzelle (GB 1036/Othmarsingen) zu nutzen. Bisher konnten sie diesen Bewirtschaftungsweg bei der Feldbearbeitung zum Wenden der eingesetzten Landmaschinen nutzen. Nach der geplanten Umzonung bzw. nach Aufhebung des Bewirtschaftungsweges müssten sie auf der bewirtschafteten Fläche wenden, was aus landwirtschaftlicher Sicht ungünstig ist und zu einer (weiteren) Ertragseinbusse führt. Effektiv ist ihre Einbusse also grösser als die 9 Aren Fläche, die sie verlieren.
Es stellt sich sogar die Frage, ob - etwa für die Uferpflege der Bünz - wieder ein Bewirtschaftungsweg erstellt werden muss, für den dann weiteres Land des Grundstückes GB 1037 /Othmarsingen beansprucht wird.

Erwägung:
Ein längs zur Bünz ausgerichtetes Fussballfeld wie in der Eingabe gefordert kann in der bestehenden Fläche nicht realisiert werden, da das bestehende Clubhaus und das neu

erstellte Clubhaus im Weg stehen. Somit muss weiterhin die Ausrichtung quer zur Bünz beibehalten werden. Dies erfordert aber aufgrund der Normgrösse von 70m x 106m und aufgrund des Gewässerraums eine Erweiterung und eine Verschiebung des Falkenwegs nach Westen. Der Gewässerraum wurde im Bereich Fussballplatzes bereits asymmetrisch zur Gewässerachse angeordnet, damit der Fussballplatz so bestehen bleiben kann und nicht noch weiter nach Westen verschoben werden muss.

Damit die Verschiebung des Falkenwegs und die zusätzlichen Parkfelder für den Fussballplatz realisiert werden können, muss die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach Westen erweitert werden, dabei handelt es sich gemäss Planungsbericht um 13 Aren.
Da ein Normspielfeld auch breiter ist als das bestehende südliche Fussballfeld, wird Richtung Süden ebenfalls mehr Fläche benötigt. Die zusätzlich benötigten Flächen müssen ebenfalls eingezont werden. Die somit benötigten 26 Aren gemäss Planungsbericht, Kapitel 4.3.2.2 müssen an einem anderen Ort flächengleich ausgezont werden. Diese Kompensation erfolgt im Norden, wo gemäss Planung der Fussballplatzanordnung nachweislich kein Bedarf an einer OeBA Fläche besteht. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Erstellung eines normkonformen Hauptspielfeldes am vorgesehenen Standort.
Die Erstellung eines Bewirtschaftungsweges entlang des verbreiteten Hauptspielfelds wurde im Generellen Projekt der Gesamtmelioration berücksichtigt.

Die geschilderten Anpassungen sind sowohl mit dem Bünzrenaturierungsprojekt als auch mit der laufenden Melioration abgestimmt.

Beitragsbehandlung:
- Der Antrag ist abzulehnen

8. Beitrag reformierte Kirchgemeinde Lenzburg Hendschiken Othmarsingen; Eingang: 16.05.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:
«Umzonung Kirchrain / Stäpfliweg, Parzelle 29»
Die Parzelle 29 ist vollumfänglich aus der Zone OeBA zu entlassen, die gesamte Fläche der Parzelle 29 der Zone WG2 zuzuweisen und auf eine Überlagerung der Parzelle 29 mit dem Ortsbildschutzperimeter vollständig zu verzichten.

Mit der Teilrevision wird das Anliegen unserer Kirchgemeinde aufgenommen, die Parzelle 29 umzuzonen. Wir sind aber der Meinung, dass mit der vorgesehenen Neuordnung einerseits der Zielsetzung der besseren Nutzung zu wenig oder gar nicht nachgelebt und anderseits die Einpassung ins Ortsbild mit einer übermässigen Regelungsdichte versehen wird, die gar nicht erforderlich ist. Der Blick auf den Bauzonenplan zeigt, dass nicht nur der südliche Teil, sondern auch der nördliche Teil der Parzelle 29 der Zone WG2 zuzuweisen ist und nicht der Zone K. Dadurch entsteht eine logische und geradlinige Fortsetzung der WG2 nach Osten, dort klar und sauber abgegrenzt durch den Kirchrain. Umgekehrt ist die Zuweisung ein und desselben Grundstückes in zwei verschiedene Bauzonen problematisch, weil dadurch oftmals Unklarheiten und Abgrenzungsschwierigkeiten entstehen.

Mit der Ausdehnung des überlagernden Ortsbildschutzperimeters auf die gesamte Fläche der Parzelle 29 wird die bessere Nutzung der Parzelle 29 verunmöglicht und die Nutzung sogar verschlechtert. Der Ortsbildschutzperimeter ist in § 25 BNO geregelt. Dort sind über zwei Textseiten zahlreiche Anforderungen und Einschränkungen festgelegt. Im Ergebnis führt das dazu, dass die in der Zone WG2 zulässige Bauweise vollständig übersteuert und letztlich ihres Sinngehaltes entleert wird. Dadurch wird die Zielsetzung der besseren Nutzung in ihr Gegenteil verkehrt.
Die Ortsbildschutzzone ist überflüssig, da schon der fortbestehende Substanzschutz des Pfarrhauses (einschliesslich Umgebungsschutz) Gewähr dafür bietet, dass den Anliegen des Ortsbildschutzes in genügendem Mass nachgelebt wird.

Erwägung:
Das Begehren für eine Zuordnung in ein und dieselbe Zone ist nachvollziehbar. Zwar empfehlen Kanton und Regionalplanungsverband LLS eine gesamtheitliche Zuordnung in die Kernzone. Den Antrag der Zuordnung der gesamten Parzelle in eine WG2-Zone wird seitens der Gemeinde unterstützt, da in einer Kernzone höhere Gebäudehöhen und eine höhere Ausnützung zulässig sind als in einer WG2-Zone. Somit kann sowohl gegenüber der Kirche als auch gegenüber der bestehenden WG2-Zone eine bessere Einordnung in die Umgebung und ein besserer Übergang gewährleistet werden. Die von Kanton und Region angeführten Argumente einer stringenten Wahrung der Ortsbildinteressen werden durch die Überlagerung mit dem Ortsbildschutzperimeter genügend sichergestellt.

Die Überlagerung mit dem Ortsbildschutzperimeter in der Nähe der Kirche und diversen Gebäuden mit Substanzschutz ist sinnvoll. Es gibt viele Parzellen in einer mit dem Ortsbildschutzperimeter überlagerten WG2-Zone. Der Ortsbildschutzperimeter erlässt zwar gestalterische und ortsbauliche Vorgaben und bezweckt damit die Erhaltung der bestehenden baulichen Struktur und damit des typischen Charakters. Diese Massnahme erfordert zugegebener Massen eine genaue Analyse der baulichen Umgebung und einen sorgfältige und umsichtige Planung für eine gute Einordnung ins Ortsbild, dass eine bessere Nutzung dadurch verunmöglicht wird, ist nicht nachvollziehbar. Es besteht ein grosses öffentliche Interesse an sorgfältig gestalteten Bauten und Anlagen an diesem Ort.

Beitragsbehandlung:
- Dem Antrag betreffend WG2-Zone ist zu entsprechen. Der beantragte Verzicht auf den Ortsbildperimeter ist abzulehnen

9. Beitrag Eric Wiesmann; Eingang: 16.05.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:
«Umzonung Bahnhofstrasse»
Auf die Umzonung entlang der Bahnhofstrasse in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 ist zu verzichten. Eine Umzonung in eine WG3 würde den ursprünglichen Charakter des Quartiers massiv beeinträchtigen und mit Bauten gem. WG3 einen städtischen Charakter erhalten. Die Umzonung in eine WG3 ist sorgfältig zu prüfen und es ist eine WG2-Zone anstelle der WG3-Zone in Erwägung zu ziehen.

Erwägung:
Es wird auf die Erwägungen zum Mitwirkungsbeitrag Nr. 4 verwiesen. Mit den aufgeführten Anpassungen der Umzonungen und der Bauhöhen werden die Anliegen und Interessen der angrenzenden Nachbarn berücksichtigt bzw. gewahrt.

Beitragsbehandlung:
- *Der Antrag wird teilweise berücksichtigt. Eine gesamthafte Umzonung in die Zone WG3 wird nicht weiterverfolgt. Die schraffierte Zone AI wird belassen, jedoch soll der maximale Wohnanteil von 30 % auf 45 % erhöht werden. Die Zone OeBA soll wie vorgesehen zu ungefähr 2/3 in die WG3 und zu 1/3 in die W2 umgezont werden. Die maximale Fassadenhöhe und Gesamthöhe für die WG3 soll für die umzuzonende Fläche aber an die maximalen Bauhöhen der schraffierten Zone AI angeglichen und auf 10 m Fassadenhöhe und Gesamthöhe auf 12 m für Schrägdächer und auf 10 m für Flachdächer reduziert werden..*

10. Beitrag BKW Energie AG; Eingang 16.05.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:
«Ausscheidung Gewässerraum Bünz»
Beim Bauvorhaben im Bereich des Masten Nr. 1190x011 der Swissgrid ist die Stabilität des Mastens gefährdet. Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teil 1 könnte die Stabilität des Mastens gefährden, wenn durch die Ausscheidung des Gewässerraums die Bodenverhältnisse geändert werden. Um diese Gefährdung zu vermeiden, muss bei der Planung der Teiländerung und bei der Erteilung von Baubewilligungen die Stabilität des Mastens berücksichtigt werden.

Erwägung:
Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wird lediglich der Gewässerraum entlang der Bünz ausgeschieden. Es ist kein Bauvorhaben vorhanden. Die reine Ausscheidung des Gewässerraums gestützt auf die Gewässerschutzverordnung GSchV, welche die Kantone dazu verpflichtet, die Gewässerräume festzulegen, ändert nichts an der Bodenbeschaffenheit.

Die Leitung geniesst einerseits Besitzstandsgarantie und andererseits ist die Standortgebundenheit bei der Interessenabwägung ein Thema, was den Besitzstand unterstützt. Ein Verzicht auf die Gewässerräume ist aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung nicht möglich. Die Ausscheidung der Gewässerräume ist gesetzlich zwingend vorgeschrieben.

Beitragsbehandlung:
- Der Antrag ist abzulehnen

11. Beitrag WWF Aargau; Eingang: 17.05.2023

Antrag 1 inkl. Begründung:
«Ausscheidung Gewässerraum Bünz»

Bei der Gewässerraumausscheidung an der Bünz ist die Berechnung der Gerinnesohle aufzuzeigen. Die natürliche Breite der Bünz wird bei 8-9 m angenommen, im begradigten Zustand mit 5-6 m. Die Herleitung dieser Breiten fehlt in den Unterlagen.

In Abschnitt 2, wo es als nicht dicht überbaut gilt, soll der Gewässerraum gemäss der Fachkarte des Kantons ausgeschieden werden und nicht durchgehend auf 17m beschränkt werden. Es macht aus unserer Sicht Sinn, jede Möglichkeit in Abschnitt 2 zu nutzen, um das Wasser zu verlangsamen. Der Gewässerraum sei zu verbreitern.

Die Reduktion des Gewässerraums in Abschnitt 3 auf 27m gegenüber 37m aus der Fachkarte erscheint interpretationsbedürftig. Was sind die Argumente dafür? Sollte es zwingende Gründe für die Reduktion des Gewässerraums geben, ist zu überlegen, ob kompensatorisch an einer geeigneten Stelle eine Aufweitung mit Erhöhung des Gewässeraumes gemacht werden kann.

Erwägung:
Gemäss der fachlichen Stellungnahme im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird verlangt den Gewässerraum zu verbreitern. Die diesbezüglichen Vorbehalte sind zu berücksichtigen und die Gewässerräume entsprechend zu bereinigen. Die kantonale Grundlagen-Karte „dicht bebaut“ wurde vom Kanton in der Zwischenzeit vom Agis-Browser entfernt. Die Gewässerraumausscheidung stützt sich auf die Angaben der Gerinnebreiten des Kantons und die Umsetzung Vorgaben aus der kant. Vorprüfung.

Beitragsbehandlung:
- Der Antrag wird sinngemäss und gemäss Auflagen der fachlichen Stellungnahme des Kantons berücksichtigt.