KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT
Abteilung Raumentwicklung

10. Juli 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.:	BVUARE.20.140 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde:	Othmarsingen
Bezeichnung:	Allgemeine Nutzungsplanung Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

---

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonenplan/Kulturlandplan 1:1'500 vom 8. April 2026
- Teiländerung Bauzonenplan/Kulturlandplan Gewässerräume Mattenbächlein 1:1'000 vom 26. August 2024
- Teiländerung Bauzonenplan/Kulturlandplan Gewässerräume Bünz 1:1'500 vom 8. Dezember 2025
- Änderungen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 1. Juni 2026

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 21. April 2026
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 29. September 2025

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Gegenstand der Teiländerung sind die teilweise Festlegung der Gewässerräume, die Überprüfung des Hochwasser- und Oberflächenwasserschutzes, eine Anpassung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) Falkenmatt (Umlagerung/Arrondierung/Zweckbestimmung) sowie Umzonungen innerhalb der Bauzonen. Zudem beinhaltet die Vorlage Anpassungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

2. Gesamtbeurteilung

Die vorliegende Teiländerung ist eine geeignete Lösungsvariante, um die oben aufgeführten Planungsziele zu erreichen. In folgenden Punkten besteht noch letzter Bereinigungsbedarf:

- Anpassungen an den §§ 26b Abs. 1, 46 und 50 BNO

- Nachweis und gegebenenfalls Regelungen gemäss revidiertem Art. 24 Abs. 3 Umweltschutzgesetz (USG) des Bundes (betreffend Lärm).

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist zu ergänzen beziehungsweise auf den aktuellen Stand der Planung zu nachzuführen (beispielsweise Kapitel 4.8, Seite 35, Erläuterungen zu § 10 BNO).

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Othmarsingen ist im kantonalen Raumkonzept dem Raumtyp "Ländliche Entwicklungsachsen" zugeordnet. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die Gemeinde Othmarsingen ist Primärmitglied des Regionalplanungsverbands Unteres Bünztal und Doppelmitglied beim Verband Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS). Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal hält in seiner Stellungnahme vom 23. Mai 2023 fest, dass die vorliegende Teiländerung mit den regionalen Vorgaben abgestimmt sei. Er stützt sich dabei im Wesentlichen auf das Regionale Entwicklungskonzept vom 16. August 2017. In der Stellungnahme vom 12. April 2023 kommt der Verband LLS seinerseits zum Schluss, dass die vorliegende Nutzungsplanung auf die regionalen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt sei. Als regionale Grundlage diente insbesondere das räumliche Entwicklungskonzept (REK) LLS vom 20. Mai 2020. LLS hat den Fokus vor allem auf die Umzonungen gelegt. LLS setzt sich dafür ein, dass die Arbeitszonen in den Gemeinden generell erhalten bleiben und schlägt an der Bahnhofstrasse die Festlegung eines erhöhten maximalen Wohnanteils vor, der dem Gewerbeanteil untergeordnet ist (zum Beispiel maximal 45 % Wohnanteil). Weitere Hinweise und Vorschläge können direkt den erwähnten Stellungnahmen entnommen werden.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 91,2 ha auf. Davon sind ca. 86,5 ha überbaut und ca. 4,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,8 ha Wohn- und Mischzonen, ca. 0,3 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,6 ha Zonen für OeBA (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2024).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Gemäss den kantonalen Grundlagen, Bericht Teil C, vom 25. September 2020 wurde damals die Dimensionierung der Bauzonen (Wohn- und Mischzonen) nicht ohne Weiteres als konform zu Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) beurteilt. Die Gemeinde wurde darauf hingewiesen, dass sie verpflichtet ist, die Zonenabgrenzungen auf deren auszuweisenden Bedarf und Zweckmässigkeit zu prüfen.

Die Anpassungen an der Bahnhofstrasse (vgl. Ziffer 3.3.4) führen zu einer Wohn-/Mischzonenerweiterung sowie zu einer Aufzonung. Ein steigender Wohnraumbedarf kann über die Entwicklung der Einwohnerzahlen aufgezeigt werden (vgl. Planungsbericht, Kapitel 4.3.5). Die ursprünglich geplante Erweiterung der Wohn- und Mischzonen wurde redimensioniert. Die Gemeinde weist als Resultat der Um- und Aufzonungen ein zusätzliches Fassungsvermögen von rund 80–94 Einwohnerinnen und Einwohner (E) aus. Diese Veränderung ist im Hinblick auf Art. 15 RPG untergeordnet. Die Umzonungen sind unter Berücksichtigung des Raumtyps gemäss kantonalem Raumkonzept und in Anbetracht der Begründungen und Abwägungen der Gemeinde (Planungsbericht, Kapitel 4.3.5) vertretbar.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde möchte im Rahmen der vorliegenden Teiländerung eine Redimensionierung der gewerblichen Nutzungen in der Arbeitszone I sowie eine Redimensionierung der OeBA-Zonen vornehmen. Als Grundlage für den Umgang mit den OeBA-Zonen zeigt die Gemeinde im Planungsbericht eine Übersicht über die OeBA-Zonen sowie über den OeBA-Bedarf auf. Die Gemeinde geht davon aus, dass die redimensionierten OeBA-Zonen bedarfsgerecht sind. Für die Arbeitszone wird auf Ziffer 3.3.4 verwiesen.

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Umzonung Arbeitszone I und OeBA zu Wohn- und Gewerbezone 3

Die Anpassung zugunsten von Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) an der Bahnhofstrasse umfasst eine Fläche von rund 0,98 ha. Es handelt sich um die Umzonung von rund 6'006 m^2 Arbeitszone I (A I) in die WG3 auf Parzelle 1146 und von 3'750 m^2 von der OeBA-Zone in die WG3 auf der benachbarten Parzelle 1226.

Nebst dem Armeelogistikcenter (Arbeitszone III) verfügt die Gemeinde über drei als Arbeitszonen zonierte Arbeitsplatzstandorte: Beim Bahnhof, im Gebiet Falenacker (nordöstlicher Dorfeingang) und an der Bahnhofstrasse. Davon betroffen ist auch die letzte nicht überbaute Arbeitszonenreserve der Gemeinde im Umfang von 2'500 m^2. Die rechtsgültige Arbeitszone I verfügt bereits über einen hohen maximalen Wohnanteil von maximal 30 %. In Verbindung mit der nun vorgesehenen Umzonung wird auf Parzelle 1146 ein minimaler Gewerbeanteil von 55 % festgelegt. Somit ergibt sich eine Erhöhung des Wohnanteils in der Mischzone auf 45 %.

Beim Arbeitsplatzstandort Bahnhofstrasse handelt es sich zwar um keine grosse Fläche. Zudem ist die historisch gewachsene Situation mit der Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets und umgeben von W2 nicht optimal. Dennoch handelt es sich sowohl im kommunalen wie auch im regionalen Kontext um einen Arbeitsplatzstandort mit Potenzial für die zukünftige gewerbliche Entwicklung. Die planerische Sinnhaftigkeit wird im Planungsbericht dargelegt. Seitens der Regionalplanungsverbände wird die Redimensionierung der Arbeitszone I zugunsten der Mischzone mit Gewerbeanteil gestützt.

Umzonung OeBA zu Wohnzone W2

Ein Anteil von 1510 m^2 der Parzelle 1226 wird im Sinne der Zonenbereinigung beziehungsweise begründet mit der aktuellen Nutzung sowie der von der Gemeinde angestrebten Entwicklung von der

OeBA in die W2 umgezont. Auch diese Massnahme erfolgt im Rahmen einer Überprüfung des Bauzonenregimes im Bereich der Bahnhofstrasse und ist im Planungsbericht begründet.

Anpassung Kirchrain

Einer Umzonung des Pfarrhauses (kommunales Substanzschutzobjekt) und des südlich angrenzenden, noch unüberbauten Grundstücks (Umgebungsbereich zur Kirche) steht nichts entgegen. Aus fachlicher Sicht wird eine Zuweisung zur Kernzone den Ortsbildinteressen am besten gerecht. Die nun vorgesehene vollständige Zuweisung zur Zone WG2 entspricht einer Mitwirkungseingabe und wird vom Gemeinderat im Mitwirkungsbericht begründet. Unter Berücksichtigung der Überlagerung mit dem Ortsbildschutzperimeter ist die Zuweisung zur WG2 eine aus fachlicher Sicht taugliche Lösung.

Umlagerungen von Bauzonen

Gebiet Falkenmatt

Die OeBA-Zone Falkenmatt ist eine vom geschlossenen Siedlungsgebiet getrennte Kleinbauzone. Vor dem Hintergrund des übergeordneten Rechts und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist diese Zone problematisch. Zudem liegt sie am Rand des Siedlungstrenngürtels gemäss Kantonalem Richtplan. Der Bedarf für den Fussballplatz wird im Planungsbericht dargelegt (Kapitel 4.3.3.1). Der Standort wurde nach den Ausführungen der Gemeinde überprüft, das Festhalten am Standort wird ebenfalls im Planungsbericht begründet (Kapitel 4.3.3.1). Die Zonenbestimmungen für die OeBA Falkenmatt werden geschärft, indem der Zonenzweck auf die Nutzung als Sportanlage eingeschränkt wird und die Zulässigkeit von Gebäude auf einen definierten Baubereich limitiert wird. Diese Beschränkungen sind sachgerecht.

Die Gemeinde sieht bei der OeBA Falkenmatt insgesamt 2'607 m^2 zur Einzonung in die OeBA-Zone vor. Die einzuzonenden Flächen liegen nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gemäss den Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet neu angeordnet werden. Dabei soll eine gleichwertige (flächengleiche und wesensgleiche) Umlagerung von der Nordseite der bestehenden OeBA an ihren südwestlichen Rand erfolgen. Aufgrund der Auszonungsfläche von 2'612 m^2 entsteht in der Bilanz ein geringfügiger Überschuss von 5 m^2 (Reduktion der Bauzonenfläche und des Siedlungsgebiets).

Die Gemeinde zeigt im Planungsbericht nachvollziehbar auf, dass die massgeblichen Anforderungen für die Umlagerung erfüllt werden. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	**Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisung 1.2**	**Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet**	**FFF[1]-Bilanz (netto)** *effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG[2]*
Planungsanweisung 1.2			
Falkenmatt	-2612 m^2	-2612 m^2	+2612 m^2 FFF
Falkenmatt	+2607 m^2	+2607 m^2	-2607 m^2 FFF
Saldo	**-5 m^2**	**-5 m^2**	**+5 m^2 FFF**
Planungsanweisung 4.2			
Falkenmatt	- 5 m^2	- 5m ^{2}	
Total/Saldo	**-5 m^2**	**-5 m^2**	**+5 m^2 FFF**

[1] Fruchtfolgeflächen

[2] Landwirtschaft Aargau

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Für die Vorprüfung müssen alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke in die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" aufgenommen und bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt. Keine Abgabe wird bei Ortsbürger- und Einwohnergemeinden sowie Gemeindeverbänden erhoben, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient.

Das weitere Vorgehen und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe sind im Werkzeugkasten 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 29. September 2025 erfasst.

3.3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die mit der Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vorgenommenen Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Themen. Dies wird im Planungsbericht auch entsprechend erläutert.

Für die nächste Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird der Gemeinde Othmarsingen empfohlen, einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) zu erarbeiten.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

FFF Bilanz

Die Teiländerung ist in Bezug auf die Bilanz der FFF und des übrigen Landwirtschaftsgebiets nicht von Bedeutung.

Hinweis Regulierungs- beziehungsweise Meliorationsgebiet und Entwässerungsanlagen

Im Gebiet Falkenmatt liegen die zur Diskussion stehenden Einzonungen im Perimeter der Güterregulierung. Auf den fraglichen Einzonungsflächen besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot und die Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Rückerstattungspflicht von 20 Jahren ist abgelaufen.

Im Weiteren befinden sich im Gebiet Falkenmatt Entwässerungsanlagen (subventionierte Drainagen). Bei der weiteren Projektierung sind die Ausführungspläne dieser Anlagen zu berücksichtigen. Diese Pläne sind bei den Eigentümerinnen oder Eigentümern der Bodenverbesserungsanlagen/Meliorationsanlagen zu beschaffen. Falls diese nicht auffindbar sind, kann bei Landwirtschaft Aargau, Sektion Strukturverbesserungen und Raumnutzung, nachgefragt werden.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

In den Teiländerungsplänen sind die öffentlichen Gewässer Bünz und Mattenbächlein sachgerecht dargestellt.

Gewässerraum

Gesetzlicher Auftrag und Gegenstand der Teiländerung

Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume basierend auf Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) und der kantonalen Gewässerraumkarte in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um. Dazu sind für sämtliche Gewässer (überlagernde) flächenhafte Gewässerraumzonen festzulegen und in den Planwerken zu vermassen.

Die Gemeinde Othmarsingen setzt im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ihrer Nutzungsplanung die Gewässerräume der Bünz sowie des Mattenbächleins auf dem gesamten Gemeindegebiet um. Die weiteren Gewässer auf dem Gemeindegebiet sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und werden später im Rahmen der Gesamtmelioration sowie in einem separaten Raumplanungsverfahren bearbeitet.

Bünz – Abschnitt Bünzaue westlich der Autobahn A1

Die Aue ist in der Revitalisierungsplanung ausgewiesen, weshalb die Breite des Gewässerraums der *Bünz (Gewässer 2.07.000)* erhöht wurde und nun, analog dem Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung, auf der nördlichen Uferseite bis zur Strasse "Wilhalde" reicht. Ausgenommen vom Gewässerraum ist die Parzelle 940, da die Bünz gemäss derzeitigem Stand der Revitalisierungsplanung voraussichtlich nicht bis in diese Parzelle hineinreichen wird.

Im Planungsbericht wird erläutert, dass auf den Parzellen 945 und 949 keine Gewässerraumzone festgelegt wird, weil sich dort Werkleitungsstränge befinden und diese Leitungen keinesfalls im Gewässerraum zu liegen kommen sollen. Der Wunsch der Gemeinde, den Gewässerraum der Bünz nicht vollumfänglich auf die Parzellen 945 und 949 auszuweiten wird respektiert.

Aufgrund der Topografie der Bünzaue ist es jedoch wahrscheinlich, dass sich der Lauf der Bünz mit der zukünftigen Revitalisierung so verändern wird, dass die heutige Gewässerparzelle südlich der Bünz nicht ausreichend bemessen sein wird. Da die Parzellen 945 und 949 bereits heute zum Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung gehören, würde eine Begrenzung des zukünftigen Bünzverlaufs auf die heutige Gewässerparzellengrenze dem Schutzziel des Auengebiets sowie dem Sinn des bundesrechtlich geforderten Gewässerraums widersprechen.

In Abstimmung mit der Gemeinde wird daher der Gewässerraum der Bünz so umgesetzt, dass ihre Revitalisierung, gemäss heutigem Planungsstand, innerhalb der Gewässerraumzone realisiert werden kann und gleichzeitig ein Teil der Parzellen 945 und 949 nicht von der Gewässerraumzone betroffen ist. Sollte sich im weiteren Planungsverlauf der Revitalisierungsplanung herausstellen, dass der zukünftige Lauf der Bünz mehr Raum erfordert, als mit dem vorliegend umgesetzten Gewässerraum gesichert wurde, wird die zuständige kantonale Fachstelle (Abteilung Landschaft und Gewässer, Sektion Gewässernutzung), erneut auf die Gemeinde zugehen. Bei Bedarf sind damit nach Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung Anpassungen an den definierten Gewässerraumzonen vorzunehmen. Der Gewässerraumzone der Bünz, gemäss Plan Teiländerung Bauzonenplan/Kulturlandplan vom 8. Dezember 2025, kann im Sinne der Erwägungen aus fachlicher Sicht zugestimmt werden.

Mattenbächlein

Der notwendige Landwirtschaftsweg entlang des *Mattenbächleins (Nr. 2.07.055),* auf der Parzelle 1780, soll zukünftig ausgebaut werden. Der Weg befindet sich oberhalb einer Böschung, die zwischen Weg und Bachgerinne liegt. Da sich das Gewässer aufgrund der Topografie voraussichtlich eher Richtung Osten bewegen wird und dort weniger stark abfallendes Gelände vorherrscht, wird die Gewässerparzelle parallel zur bestehenden, südöstlichen Parzellengrenze um 3,7 m in Richtung Südost verschoben. Dem Gewässer wird dadurch Raum gegeben, der ausschliesslich dem Gewässer dient und nicht mehr mit einem Landwirtschaftsweg durchquert wird. Weiter orientiert sich der Gewässerraum im betroffenen Abschnitt an der neuen Gewässerparzelle, so dass der Flurweg zukünftig ausserhalb der Gewässerraumzone liegen wird und nicht mehr durch die Vorgaben des Art. 41c GSchV betroffen ist. Dem kann zugestimmt werden.

BNO

Da in der Nutzungsplanung *Gewässerraumzonen* umgesetzt werden, ist in § 26b Abs. 1 BNO im Interesse der Rechtsklarheit die Formulierung "(…) *respektive Gewässerraum* (…)" zu streichen und in den Absätzen 1, 2, 3 ist der Begriff *'Gewässerraum' durch 'Gewässerraumzone'* zu ersetzen (**Vorbehalt**).

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neufestlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

3.5.2 Hochwassergefahren

Bauzonen, Vorschriftenmodell

Die Gemeinde Othmarsingen setzt die Gefahrenkarte Hochwasser innerhalb der Bauzonen mit dem Vorschriftenmodell um. Das ist sachgerecht. Die Flächen der Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 sind korrekt abgegrenzt.

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

Mit dem Richtplan 2011 wurde das Freihaltegebiet Hochwasser festgesetzt (Richtplankapitel L 1.2 Beschlüsse 3). Es umfasst alle Gebiete ausserhalb der Bauzone, die laut Gefahrenkarte Hochwasser oder Gefahrenhinweiskarte Hochwasser von Überschwemmungen betroffen sein können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.

Ist das Freihaltegebiet Hochwasser von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt oder als Abflusskorridor, ist für dessen langfristige Sicherung im Kulturlandplan die Festlegung einer überlagerten Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) im Genehmigungsinhalt des Kulturlandplans zwingend. In der Gemeinde Othmarsingen ist das hochwassergefährdete Gebiet ausserhalb der Bauzone entlang der Bünz von übergeordneter Bedeutung.

Im Perimeter "Fussballplatz Falkenmatt" und Hendschikerstrasse/Rigiweg sind die Freihaltezonen Hochwasser korrekt festgelegt. Die Bestimmungen zur Freihaltezone Hochwasser wurden gemäss den kantonalen Planungsgrundlagen in der BNO ergänzt.

Oberflächenabfluss

Die Bestimmungen in § 20 BNO Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) werden korrekterweise aufgehoben, da der generelle Schutz vor Oberflächenabfluss neu mit § 36c Bauverordnung (BauV) übergeordnet geregelt ist.

Ein-, Aus- und Umzonungen

Den geplanten Ein- und Umzonungen steht aus fachlicher Sicht des Hochwasserschutzes nichts entgegen.

3.5.3 Wald

Waldareal

Gemäss § 6 Abs. 2 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) tragen die Einwohnergemeinden das im kantonalen Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den allgemeinen Nutzungsplänen ein. Das Waldareal wird im Teiländerungsplan Bauzonenplan/Kulturlandplan Gewässerräume Mattenbächlein sowie im Teiländerungsplan Bauzonenplan/Kulturlandplan 1:1'500 korrekt dargestellt. Das Waldareal wird im Teiländerungsplan Bauzonenplan/Kulturlandplan Gewässerräume Bünz im Bereich der Waldgrenze gemäss § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AwaV) undeutlich dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass auf die Darstellung der Waldgrenze gemäss § 3 AWaV verzichtet werden kann. Dieser Paragraf der Aargauer Waldverordnung ist nicht mehr aktuell. Es gelten für den gesamten Kanton statische Waldgrenzen. Bei der nächsten Gesamtrevision ist die Darstellung des Waldareals in diesem Bereich zwingend anzupassen ist (**Hinweis**).

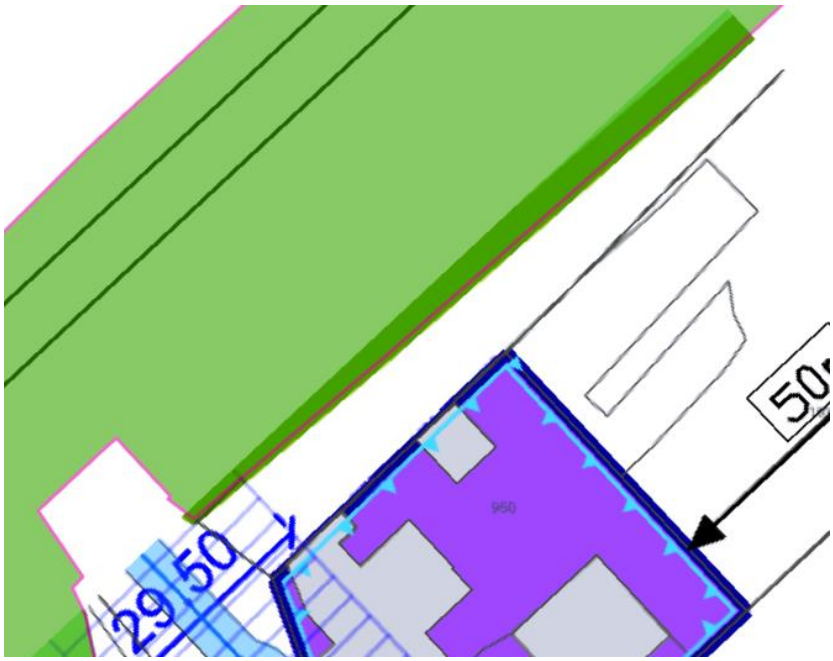


Abbildung: Auszug aus dem Teiländerungsplan überlagert mit dem rechtskräftigen Waldareal in pink

3.6 Umweltschutz

Lärm

Einzonung

Bei der Anpassung "Fussballplatz Falkenmatt" handelt es sich nicht um die Festlegung neuer Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen. Somit muss hier die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Änderungen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll

Die lärmtechnischen Anforderungen an Bauzonen sind in Art. 24 USG geregelt. Diese Bestimmung sowie das dazugehörige Verordnungsrecht (LSV) haben eine neue Fassung erhalten (in Kraft seit 1. April 2026). Mit der Revision wurde unter anderem eine neue Regelung in Bezug auf die Änderung

von Nutzungsplänen in Bauzonen eingeführt, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (namentlich Auf- und Umzonungen).

Sind Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen vorgesehen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, so sind diese neu nur zulässig, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Abweichungen sind möglich, wenn

- an der Planänderung ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- 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
- Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Diese Voraussetzungen gelten kumulativ.

Die vorliegende Teiländerung ist auf ihre Relevanz bezüglich der USG-Revision zu prüfen. Betroffen sind namentlich Auf- und Umzonungen. In Bezug auf die betroffenen Gebiete muss der Nachweis erbracht werden, dass die Immissionsgrenzwerte bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. (**Vorbehalt**).

Damit klar ist, dass Art. 24 Abs. 2 USG überprüft wurde, könnte der Planungsbericht dahingehend ergänzt werden, dass durch die geplanten Umzonungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, dass allerdings die massgebenden Immissionsgrenzwerte, wie der kantonale Strassenlärmimmissionskataster[3] zeigt, in den von den Umzonungen betroffenen Gebieten eingehalten sind. (**Hinweis**)

Sollte die Überprüfung ergeben, dass dies nicht der Fall ist, ist im Planungsbericht belastbar nachzuweisen, dass die oben genannten Voraussetzungen für eine Abweichung erfüllt werden. Dafür notwendige Massnahmen sind mit der Nutzungsplanung stufengerecht grundeigentumsverbindlich zu sichern.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Vorbemerkung

Es wurden nur die geänderten Inhalte geprüft. Nicht geprüft wurden die Abgrenzung der Teiländerung und die Kohärenz der geänderten BNO-Bestimmungen mit den nicht geänderten Inhalten der BNO.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die Gemeinde hat die Vorgaben gemäss IVHB bereits in die BNO integriert.

Einzelne Bestimmungen

§ 26b Abs. 1	Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.5.1 verwiesen.
§§ 46 und 50	Alle Änderungen (auch von Titeln) sind konsequent nur in der rechten Spalte (Genehmigungsinhalt) aufzuführen. Im Orientierungsinhalt ist die rechtsgültige Fassung wortgetreu abzubilden (**Vorbehalt**)

Im Übrigen sind die Änderungen der BNO rechtmässig.

---

[3] Im Sinne einer Wegleitung wird auf die "Präsentation AfU: Revision USG und LSV", Planungsforum ARE, vom 27. Mai 2026 verwiesen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den zuständigen Kreisplaner Benno Freiermuth (Telefon 062 835 33 17).

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

i.V.

Oliver Hager
Sektionsleiter

B. Freiermuth

Benno Freiermuth
Kreisplaner