Stadt Lenzburg

KANTON AARGAU

# KIESABBAU PARZELLEN GB-NR. 2995/2996

## TEILÄNDERUNG BAUZONENPLAN
## TEILÄNDERUNG BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

## PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

## BESCHLUSS EINWOHNERRAT



Aarau, den 20. Oktober 2026
DCH011807.03

CSD INGENIEURE
VON GRUND AUF DURCHDACHT

**CSD INGENIEURE AG**
Schachenallee 29A
CH-5000 Aarau
**t** +41 62 834 44 00
**f** +41 62 834 44 01
**e** aarau@csd.ch
www.csd.ch

CSD INGENIEURE
VON GRUND AUF DURCHDACHT

# Inhaltsverzeichnis


**1 Planungsgegenstand und Ziele ..... 1**

1.1 Vorgeschichte ..... 1

1.1.1 Erwerb der Parzelle GB-Nr. 2995, Neubebauung ..... 1

1.1.2 Kiesabbau in der Umgebung ..... 1

1.2 Planungsgegenstand ..... 2

1.3 Ziele ..... 2

**2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen ..... 3**

2.1 Standort ..... 3

2.2 Grundlagen ..... 4

2.3 Abkürzungen ..... 4

2.4 Planungskoordination ..... 5

2.4.1 Planung auf Bundesebene ..... 5

2.4.2 Kantonaler Richtplan ..... 5

2.4.3 Regionale Planungen ..... 6

2.4.4 Kommunale Nutzungsplanung ..... 6

**3 Zentrale Sachthemen ..... 7**

3.1 Kiesabbau und Wiederauffüllung ..... 7

3.2 Erschliessung ..... 8

3.3 Landschaft und Natur ..... 8

3.4 Umwelt ..... 8

3.4.1 Altlasten und Abfälle ..... 8

3.4.2 Abwasser und Entwässerung ..... 8

3.4.3 Grundwasser ..... 9

3.4.4 Lärm ..... 9

3.4.5 Luft ..... 9

3.4.6 Störfälle ..... 9

**4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten ..... 9**

4.1 Projektbeschrieb ..... 10

4.2 Teiländerung Bauzonenplan ..... 11

4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ..... 11

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung ..... 11

**5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit ..... 12**

5.1 Interessenabwägung ..... 12

5.2 Planbeständigkeit ..... 12

**6 Organisation und Planungsablauf ..... 13**

6.1 Organisation ..... 13

6.2 Bisherige Planungsschritte ..... 13
6.3 Planungsablauf ..... 13

**7 Impressum ..... 14**

**8 Disclaimer ..... 14**

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.1 Übersicht zur Lage der beantragten Materialabbauzone ..... 3
Abbildung 2.2 Sachplan Infrastruktur Schiene ..... 5
Abbildung 2.3 Sachplan Infrastruktur Strasse ..... 5
Abbildung 2.4 Auszug aus dem Richtplankapitel Versorgung, V 2.1 Materialabbau [2] ..... 5
Abbildung 2.5 Ausgangslage kommunaler Bauzonenplan (Projektperimeter rot umrandet) ..... 7
Abbildung 4.1 Ausgangslage ..... 11
Abbildung 4.2 Geplante Änderung ..... 11

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 6.1 Planungsablauf ..... 13

# Beilagen

**Dossier Teiländerung Nutzungsplanung**

- Teiländerung Nutzungsplanung, Bauzonenplan (Plan-A), 15.08.2025, rev 1, 18. Mai 2026
- Teiländerung Nutzungsplanung, Zonenbestimmungen BNO, 15.08.2025, rev 1, 18. Mai 2026

**Dossier Bauprojekt mit UVB**

- Gesuchsformular für den Materialabbau
- Technischer Bericht, CSD INGENIEURE AG, 15.08.2025, rev. 1,12. Februar 2026
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB-VU), CSD INGENIEURE AG, 15.08.2025
- Hydrogeologischer Bericht, CSD INGENIEURE AG, 15.08.2025
- Geotechnischer Bericht, CSD INGENIEURE AG, 15.08.2025, rev. 1, 12 Februar 2026
- Stabilitätsnachweis der Böschungen zur Bahnlinie, CSD INGENIEURE AG, 15.01.2026, rev. 1, 5. Februar 2026
- Katasterplankopie, Nachführungsgeometer Kreis Lenzburg, 15.01.2025
- Stabilitätsnachweis der Böschungen zur Lenzhardstrasse / Axpo, CSD INGENIEURE AG, 15.01.2026
- Überwachungskonzept Bahnlinie, CSD INGENIEURE AG, 15.01.2026, rev. 1, 5. Februar 2026
- Prüfbericht Kiesgrube, Emch + Berger AG Bern, 11.03.2026

| Plan- Nummer | Titel | Massstab | Datum | Format |
|---|---|---|---|---|
| DCH011807.03-01 | Situation Werkleitungen | 1: 1‘000 | 15.08.2025 | 63 x 30 cm |
| DCH011807.03-02 | Abbaukonzept | 1: 1‘000 | 15.08.2025 | 63 x 30 cm |
| DCH011807.03-03 | Auffüllkonzept mit Detail Radwaschanlage | 1: 1‘000/200 | 15.08.2025 | 63 x 30 cm |
| DCH011807.03-04 | Profile | 1: 1‘000 | 15.08.2025 | 63 x 30 cm |

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Vorgeschichte

### 1.1.1 Erwerb der Parzelle GB-Nr. 2995, Neubebauung

Die Parzelle GB-Nr. 2’995 liegt im Industriegebiet «Lenzhard» in Lenzburg in der Arbeitszone AR2 und grenzt südlich an die Bahnstrecke (Industriegleise und Stammlinie Aarau-Lenzburg der SBB). Sie wurde durch die ABB industriell genutzt und ist somit bereits überbaut, wobei die ABB ihren Betrieb bereits 2011 eingestellt und die Gebäude seither vermietet hatte. Seit 2023 standen die Gebäude jedoch zu 90 % leer.

Das heutige Werkhof-Areal der Stadt Lenzburg liegt im Gebiet «Aabach-Nord» und umfasst den städtischen Werkhof sowie die Liegenschaften der SWL Energie AG und der SWL Wasser AG. Es besteht in verschiedener Hinsicht Investitions- und Erneuerungsbedarf, wobei der Standort jedoch in Bezug auf die regionale Entwicklungsstrategie (RES) von Lenzburg ungünstig liegt. Im Weiteren besteht Bedarf für den Bau eines neuen Werkhofs für die Forstdienste Lenzia, welche nach einem Brand aktuell in einem Provisorium im Zeughaus-Areal untergebracht sind.

Die Parzelle 2’995 stand ab 2023 zum Verkauf. Sie ist für die Ansiedlung der Werkhöfe günstig gelegen. Da das Areal jedoch zu gross ist und ein Teilerwerb nicht möglich war, wurde eine geeignete Partnerschaft gesucht. Die Regionalbus Lenzburg AG (Tochter der Reisezentrum AG) hat ihren Bushof aktuell an der Lenzhardstrasse 3 (Parzelle 1’760), welcher aber bereits heute an die Kapazitätsgrenzen stösst und aufgrund des Flottenausbaus sowie der Elektrifizierung der Flotte zukünftig wesentlich mehr Platz benötigt.

Aufgrund der günstigen Lage dieser Parzelle sowie der gemeinsamen Interessen sind die Stadt Lenzburg und die Reisezentrum AG eine Partnerschaft eingegangen und haben die Parzelle 2'995 in Lenzburg erworben. Sie haben sich als Konsortium organisiert, wobei beide Seiten je die Hälfte der Parzelle tragen.

Die Grundeigentümer/innen beabsichtigen somit am Standort den Bau eines neuen Bushofs für die Regionalbus Lenzburg AG zur Vergrösserung und Elektrifizierung der Fahrzeugflotte sowie eine Zentralisierung aller Werkhöfe der Stadt, inklusive den Bau eines neuen Werkhofs der Forstdienste Lenzia. Die Verlegung dieser Liegenschaften schafft wiederum die Kapazitäten, an den heutigen Standorten wichtige Projekte in öffentlichem Interesse zu realisieren, wie eine qualitative Siedlungsentwicklung im Gebiet «Aabach-Nord» und eine zeitnahe Realisierung der geplanten Mittelschule auf dem Zeughaus-Areal, ein Projekt von kantonaler Bedeutung.

In der Parzelle 2'995 bestehen nutzbare Kiesressourcen. Daher bietet sich eine einmalige Gelegenheit, diese vor der neuen Überbauung zu nutzen und so einen Beitrag zur Rohstoffversorgung des Werkstandortes «Lenzhard» der Kies Lenz AG zu leisten. Im Projektperimeter befindet sich jedoch eine Altlast, die vor dem Bau resp. Kiesabbau zu sanieren ist[1].

### 1.1.2 Kiesabbau in der Umgebung

Im Gebiet «Lenzhard» nördlich der Stadt Lenzburg wird seit 1964 Kies abgebaut und im arealinternen Kieswerk aufbereitet. 1970 nahm das im selben Areal liegende Betonwerk der Beton Niederlenz Lenzburg AG (nachfolgend als Beton AG bezeichnet) seinen Betrieb auf. Grundeigentümerin sämtlicher Parzellen ist die Ortsbürgergemeinde (OBG) Lenzburg.

In Niederlenz wird seit 1907 ebenfalls Kies abgebaut und im arealinternen Kieswerk aufbereitet. Grundeigentümerin ist die OBG Niederlenz. In Folge einer engeren Zusammenarbeit wurde im Jahr 2015 die Kies Lenz AG gegründet, welche für den Betrieb beider Kieswerke sowie der zugehörigen Abbaustellen zuständig ist. Diese befindet sich zu je 45 % im Besitz der OBG Lenzburg resp. OBG Niederlenz, die Beton AG hält einen Anteil von 10 %. Durch diese Besitzverhältnisse wird die Kies Lenz AG weiterhin von beiden OBG strategisch geprägt. Die Beton AG bleibt für den Betrieb beider Betonwerke zuständig.

Derzeit wird in Lenzburg im Abbaugebiet «Länzert» in der Etappe 4 sowie in Niederlenz im Abbaugebiet «Herrengasse» Kies abgebaut. Es sind nur noch bewilligte Kiesreserven von ca. 220’000 m$^3$ (davon 40’000 m$^3$ in «Länzert» Etappe 4) und somit für die nächsten rund 2 Jahre vorhanden, womit die Sicherung von neuen

[1] Department Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, Belasteter Standort-Nr. AA4201.0165 in Parzelle 2995, Stellungnahme 27.06.2024

Abbauressourcen sehr dringlich ist. Im Rahmen des Aargauer Rohstoffversorgungskonzeptes (RVK 2020) [1] wurden neue Abbaugebiete empfohlen, welche richtplanerisch gesichert wurden. Die Planung und Bewilligungsverfahren für neue Abbaugebiete sind zeitaufwändig, womit aktuell verschiedene Projekte gleichzeitig in Planung sind. Darunter sind die Erweiterungen in Lenzburg («Länzert» Etappe 5 und 6) sowie in Niederlenz in den Gebieten «Länzertfeld» und «Hardimatte». Die Priorisierung wird im Kapitel 4.1 (Seite 10) detaillierter erläutert.Die Parzelle 2'995 liegt nur rund 350 m vom Kieswerk im Werkareal «Lenzhard» entfernt. Durch die bereits vorhandenen Infrastrukturen, die geringen Transportdistanzen sowie das vorhandene Know-how der Kies Lenz AG bieten sich optimale Rahmenbedingungen für einen umweltverträglichen und nachhaltigen Materialabbau im Projektperimeter.

## 1.2 Planungsgegenstand

Der geplante Kiesabbau soll mittels einer Materialabbauzone, welche die heutige Arbeitszone AR2 überlagert, zonenrechtlich ermöglicht werden. Der Projektperimeter umfasst die Parzelle 2'995 sowie Teile der angrenzenden Parzelle 2'996. Als Grundlage für die Planung dient der aktuelle Bauzonenplan der Stadt Lenzburg [3] sowie die zugehörige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) [4]. Die einzelnen Planungsinstrumente werden nur innerhalb des Projektperimeters angepasst, während die gesamten übrigen Festlegungen in Kraft bleiben. Formell handelt es sich somit um eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche den Bauzonenplan und die BNO umfasst.

Kiesabbaustellen unterstehen gemäss Art. 9 USG sowie Ziffer 80.3 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) der UVP-Pflicht, wenn das Gesamtvolumen 300‘000 $m^3$ übersteigt. Da das Abbauvolumen rund 560’000 $m^3$ beträgt, ist das geplante Vorhaben UVP-pflichtig. Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) ist mit der Teilrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) ist ebenfalls Bestandteil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- oder genehmigungspflichtig.

## 1.3 Ziele

Mit dem geplanten Kiesabbau soll zur Deckung des Rohstoffbedarfs des Kieswerks «Lenzhard» in Lenzburg beigetragen werden. Die Wiederauffüllung mit unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial nach Anhang 3, Absatz 1 der VVEA schafft zudem Ablagerungskapazitäten für Aushubmaterialien, für welche ebenfalls ein lokaler und regionaler Bedarf besteht.

Mit der geplanten Teiländerung der Nutzungsplanung werden die nötigen raumplanerischen Voraussetzungen für die baurechtliche Bewilligung des geplanten Vorhabens geschaffen.

Das geplante Vorhaben verfolgt demnach folgende Ziele:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kiesabbau in der Parzelle 2'995 (ehemaliges ABB-Areal) und 2’996. Durch einen zügigen Materialabbau mit Wiederauffüllung soll die zukünftige Nutzung (Überbauung der Arbeitszone AR2) im Einklang mit den Interessen der Grundeigentümerinnen (rasche Realisierung der Neubebauung) sowie den öffentlichen Interessen des Kantons (Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt Aabach Nord, kantonaler Wohnschwerpunkt Zeughaus-Areal, Planungsanweisungen 1.1 und 1.2 des kantonalen Richtplans hinsichtlich Materialabbau) erreicht werden.
- Sicherstellung eines wichtigen Beitrags zur Rohstoffversorgung des Werkstandortes «Lenzhard».
- Bereitstellung von Ablagerungskapazitäten für unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial (Typ A nach VVEA).
- Nutzung von Synergien bei der Altlastensanierung: Der vorgängige Kiesabbau ermöglicht einen kompletten Bodenersatz (Totaldekontamination) und dadurch eine vollständige Beseitigung der Altlast. Dies stellt eine nachhaltige Sanierung sicher und verbessert die Situation hinsichtlich des Schutzgutes «Grundwasser».
- Uneingeschränkte Nutzbarkeit als Arbeitszone nach der Wiederauffüllung.

Im Zuge der künftigen Überbauung ist zudem auf die Vermeidung einer monofunktionalen Nutzung zugunsten einer Kombination mit geeigneten und richtplankonformen Nutzungen im Sinne der Zielsetzungen des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Nr. 8 Lenzburg/Niederlenz zu achten.

# 2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

## 2.1 Standort

Der Projektperimeter liegt südöstlich des Kieswerks «Lenzhard» in nur 350 m Entfernung, was einen nachhaltigen Kiesabbau mit kürzest möglichen Transportdistanzen ermöglicht. Die bestehende Erschliessung des Werkareals Lenzhard bleibt unverändert. Sie ist gut geeignet und ermöglicht einen umweltverträglichen Betrieb (siehe UVB, Beilage).

Die beantragte Materialabbauzone liegt in einer Arbeitszone AR2 und kann grösstenteils über eine interne Strasse (Kieswerkstrasse) erschlossen werden (siehe folgende Abbildung).

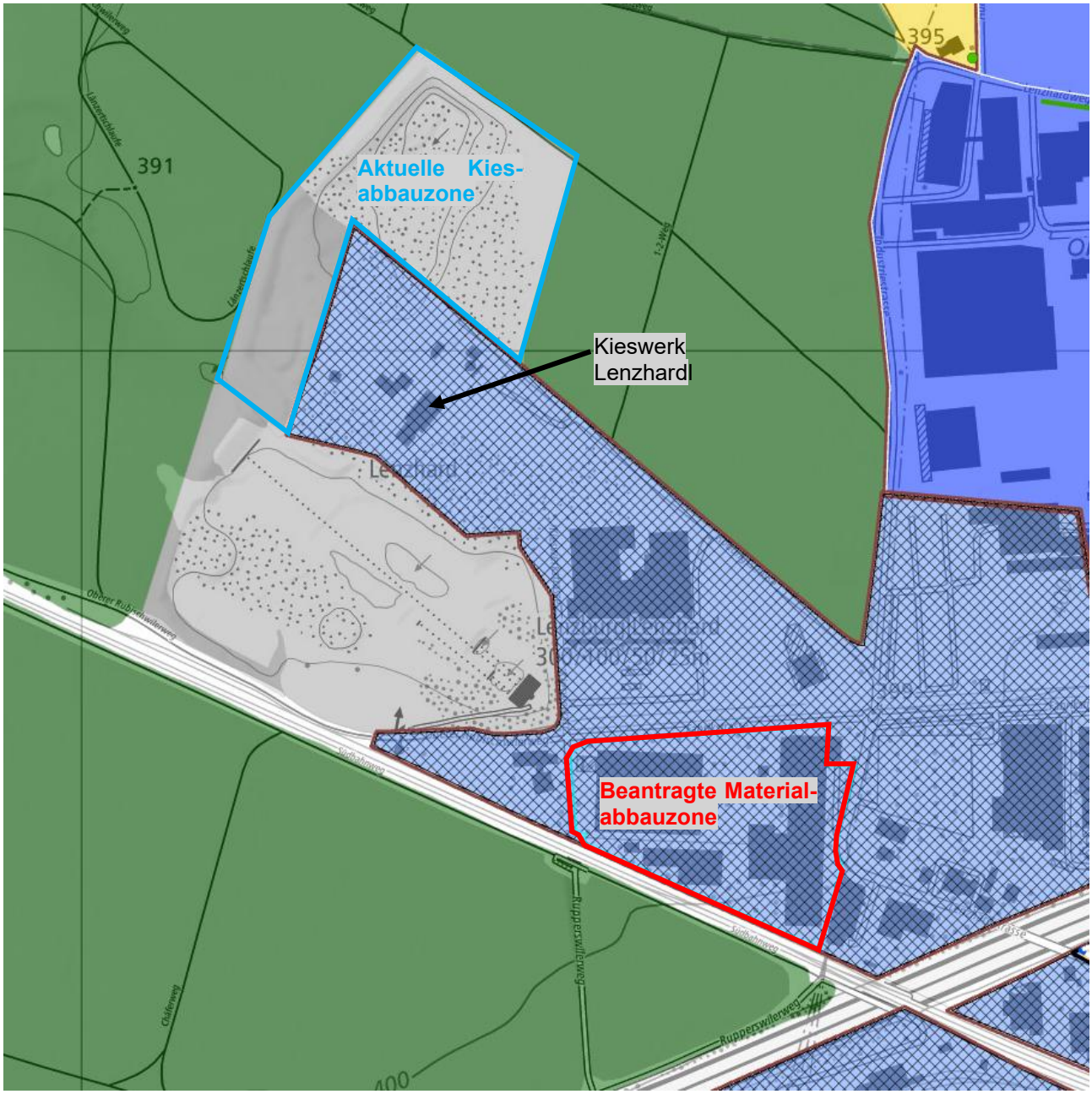



Abbildung 2.1 Übersicht zur Lage der beantragten Materialabbauzone
Kartengrundlage: Bauzonenplan, AGIS

Südlich grenzt ein Abstellgleis und die Bahnlinie (Stammlinie Aarau-Lenzburg) der SBB an den Projektperimeter. Auf den anderen Seiten befindet sich ebenfalls die Arbeitszone AR2, in welcher nicht, mässig und stark störende Betriebsnutzungen zulässig sind. Die Vorgaben sind in §25 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) [4] geregelt.

## 2.2 Grundlagen

Für die vorliegende Teilrevision wurden die Rechtsgrundlagen von Bund und Kanton berücksichtigt. Eine umfassende Auflistung weiterer Grundlagen kann dem beiliegenden UVB entnommen werden.

[1] Rohstoffversorgungskonzept (RVK 2020), Schlussbericht, Beschluss Mitgliederversammlung VBK vom 21. Januar 2020, vom Regierungsrat zustimmend zur Kenntnis genommen am 29. April 2020

[2] Richtplantext Kanton Aargau, Kapitel V2.1 (Materialabbau), Stand Juni 2024

[3] Bauzonenplan der Stadt Lenzburg, Beschlossen vom Einwohnerrat am 26. Oktober 2023, genehmigt vom Regierungsrat am 22. Januar 2025

[4] Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Lenzburg, Beschlossen vom Einwohnerrat am 26. Oktober 2023, genehmigt vom Regierungsrat am 22. Januar 2025

[5] Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Regionalplanungsverband Lenzburg und Umgebung, creato 2001

[6] Stellungnahme aus regionaler Sicht, KG Regionalplanung Lenzburg Seetal, 31. Oktober 2025

[7] Abschliessender Vorprüfungsbericht, BVUAFB, Abteilung Raumentwicklung, 8. Mai 2026

[8] Stellungnahme der kantonalen Umweltschutzfachstelle, BVUAFB, Abteilung für Umwelt, 28. April 2026

## 2.3 Abkürzungen

| | |
|---|---|
| ARE | Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau |
| AfB | Abteilung für Baubewilligungen des Kantons Aargau |
| AfU | Abteilung für Umwelt des Kantons Aargau |
| BauG | Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) vom 19.01.1993, SAR 713.100 |
| BNO | Bau- und Nutzungsordnung |
| EG UWR | Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern (EG Umweltrecht) vom 04.09.2007 SAR 781.200 |
| inkl. | inklusive |
| KbS | Kataster der belasteten Standorte |
| LEP | Landschaftsentwicklungsprogramm |
| PFAS | Per- und polyfluorierte Alkylverbindungen (englisch: per- and polyfluoroalkyl substances, abgekürzt PFAS) |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979, SR 700 |
| RPV | Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, SR 700.1 |
| RVK | Rohstoffversorgungskonzept für Steine und Erden RVK, Kanton Aargau 2020 |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7. Oktober 1983, SR 814.01 |
| UVB | Umweltverträglichkeitsbericht |
| UVP | Umweltverträglichkeitsprüfung |
| UVPV | Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988, SR 814.011 |
| VVEA | Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015, SR 814.600 |

## 2.4 Planungskoordination

### 2.4.1 Planung auf Bundesebene

Südlich angrenzend befindet sich die Stammlinie Aarau-Lenzburg der SBB. Vorhaben gemäss Sachplan Infrastruktur Schiene sind jedoch nicht betroffen, da das nächstgelegene Objekt (Doppelspurausbau Lenzburg Rupperswil) in genügendem Abstand zum Projektperimeter liegt.

Das Vorhaben benötigt hingegen eine Zustimmung nach Art. 18 des Eisenbahngesetzes (siehe Kapitel 3.6 im Technischen Bericht, Beilage).

Im Sachplan Infrastruktur Strasse ist mit dem Projekt «Pannenstreifenumnutzung N1 Aarau Ost –Lenzburg – Verzweigung Birrfeld» ein Vorhaben eingetragen, dessen Pufferstreifen den Projektperimeter knapp tangiert. Aufgrund der räumlichen Ausgangslage mit der angrenzenden national bedeutenden Bahnlinie ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dieses Vorhaben derart verschoben wird, dass der Pufferstreifen tangiert werden würde.

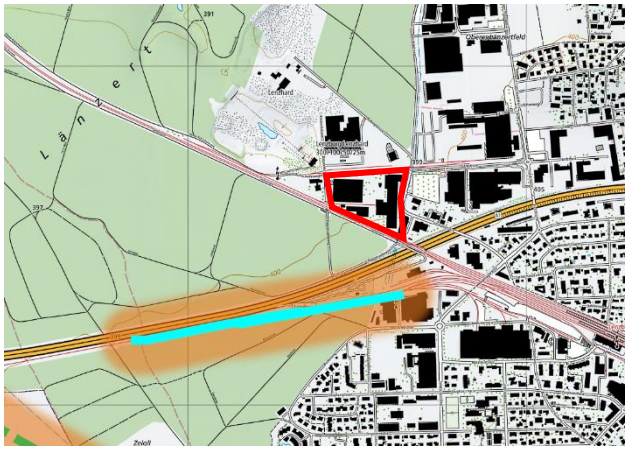


Abbildung 2.2 Sachplan Infrastruktur Schiene (map.geo.admin.ch)

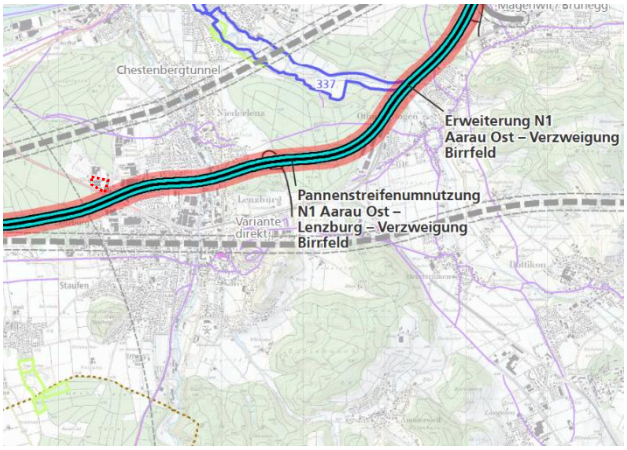



Abbildung 2.3 Sachplan Infrastruktur Strasse (map.geo.admin.ch)

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Die Berücksichtigung der massgeblichen Umweltschutzgesetzgebung für derartige Zonen bzw. Anlagen sind im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB, siehe Beilage) behandelt. Somit sind keine Konflikte mit Bundesinteressen zu erwarten.

### 2.4.2 Kantonaler Richtplan

Das geplante Vorhaben befindet sich in einer rechtskräftigen Bauzone (Arbeitszone) welche heute bereits bebaut ist. Bei der Überarbeitung des kantonalen Rohstoffversorgungskonzeptes [1] wurden die Kiesressourcen in Industrie- und Gewerbezonen nicht systematisch betrachtet.

Das vom Grossen Rat am 11.06.2024 beschlossene revidierte Richtplankapitel V.2.1 (Materialabbau) [2] hält in den Planungsgrundsätzen folgendes fest:

**Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen**

**1. Materialabbaugebiete in den Industrie- und Gewerbezonen**

1.1 An der Nutzung der Kiesreserven in den nicht überbauten Industrie- und Gewerbezonen besteht ein kantonales Interesse.

1.2 Die Gemeinden sorgen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, in Industrie- und Gewerbezonen für eine angemessene Ausschöpfung der vorhandenen Kiesreserven. Sie können in ihrem Nutzungsplan für geeignete Gebiete in der Industrie- und Gewerbezone eine Abbaupflicht vorsehen.

Abbildung 2.4 Auszug aus dem Richtplankapitel Versorgung, V 2.1 Materialabbau [2].

Das geplante Vorhaben steht im Einklang mit diesen Planungsanweisungen und betrifft keine weiteren Richtplanbeschlüsse. Es sind keine kantonalen Nutzungspläne, -zonen oder Schutzgebiete von der Vorlage betroffen. Der Projektperimeter liegt ausserhalb des kantonalen Interessengebietes sowie der kantonalen Vorranggebiete für Grundwassernutzung.

Die Richtplankonformität des geplanten Vorhabens wurde vorgängig mit den zuständigen kantonalen Fachstellen bereits geprüft und bestätigt.

Im betroffenen Gebiet sind im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Nr. 8 Lenzburg/Niederlenz die Vorrangnutzungen «produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN)» sowie «arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN)» festgelegt. Daraus ergibt sich die Zielsetzung, das Areal künftig nicht monofunktional zu nutzen, sondern eine Kombination geeigneter und richtplankonformer Nutzungen anzustreben. Für die spätere Nutzung sind bereits verschiedene öffentliche und betriebliche Einrichtungen vorgesehen, darunter ein Bushof für den Regionalbusverkehr sowie Werkhöfe der Stadt und des Forstdienstes. Diese vorgesehenen Nutzungen tragen zu einer funktionalen Durchmischung bei und ermöglichen Synergien zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten. In den nachgelagerten Planungsschritten ist sicherzustellen, dass die Entwicklung des Areals den Anforderungen an eine haushälterische und effiziente Bodennutzung entspricht und die Zielsetzungen des ESP konsequent umgesetzt werden.

### 2.4.3 Regionale Planungen

Für den Perimeter des Regionalverbandes Lenzburg-Seetal besteht ein Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) [5]. Dieses legt über die Gemeindegrenzen hinweg die wichtigsten Ziele und Elemente zur Aufwertung und Vernetzung im Bereich Natur und Landschaft fest. Es bildet damit eine wesentliche Grundlage für alle weiterführenden Planungsüberlegungen zu den lokalen und regionalen Naturräumen.

Der geplante Kiesabbau steht nicht im Wiederspruch zu den Entwicklungszielen im LEP. Die Teiländerung des Bauzonenplans und der BNO ist auf die regionale Entwicklungsvorstellung abgestimmt [6]. Da der Projektperimeter bereits überbaut ist bzw. war, existieren keine nennenswerten Naturwerte.

### 2.4.4 Kommunale Nutzungsplanung

Der Projektperimeter (Parzelle 2995 und Teile der Parzelle 2996) liegt in der Arbeitszone (AR2) der Stadt Lenzburg (Abbildung 2.5).

In der Arbeitszone AR2 sind nicht, mässig und stark störende Betriebsnutzungen zulässig. Die Vorgaben sind in §25 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) [4] geregelt.

Am Südrand der Parzelle 2995 befindet sich eine Hecke, welche gemäss den Bestimmungen von §44 der BNO [4] geschützt ist (H22, Hecke Länzert (nördlich Bahnlinie)).

Das geplante Vorhaben bedingt die Ausscheidung einer Materialabbauzone, welche die Arbeitszone überlagert. Diese wird im vorliegenden Nutzungsplanverfahren zur Teiländerung des Bauzonenplans sowie der BNO beantragt (siehe nachfolgendes Kapitel 4, Seite 9).

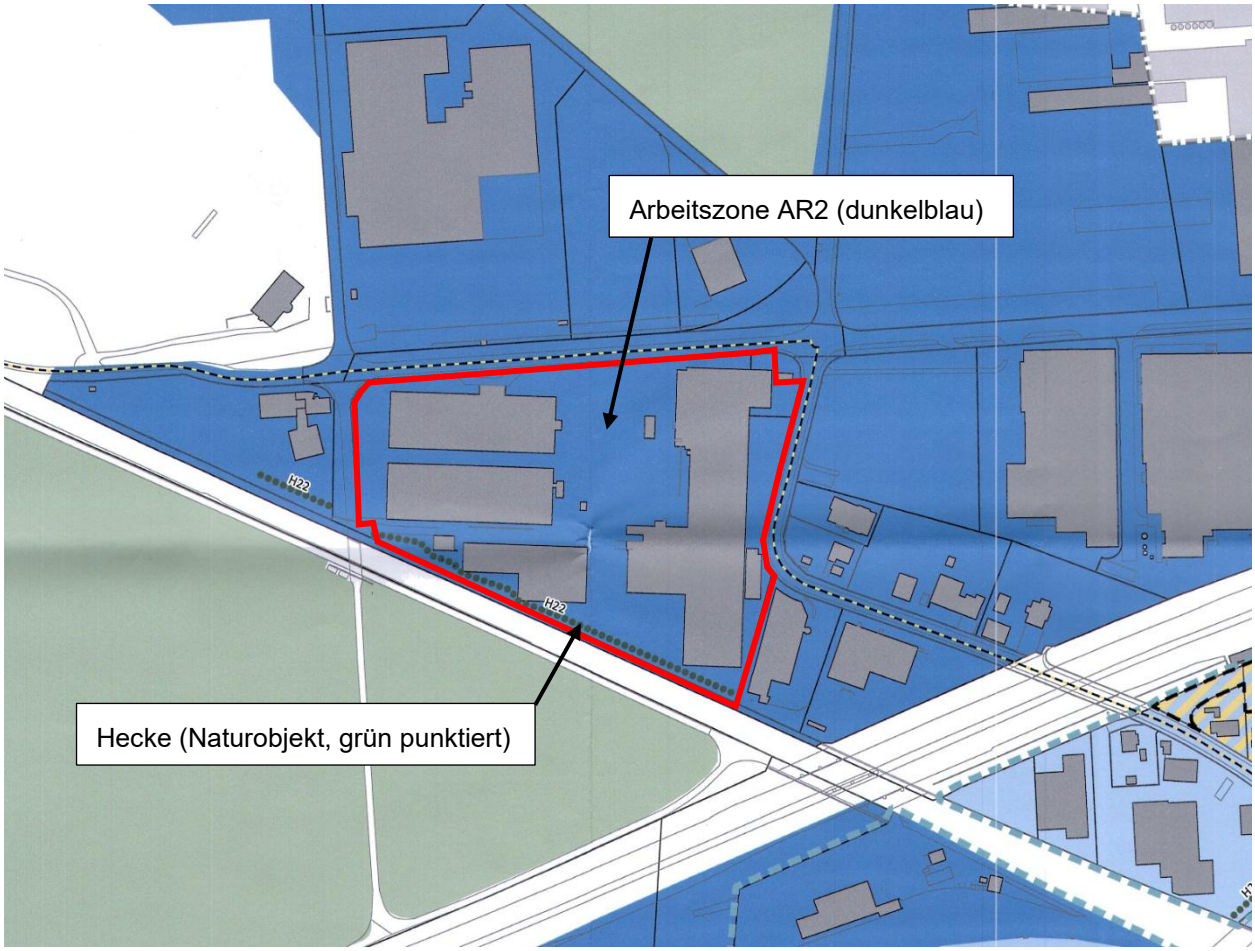



Abbildung 2.5 Ausgangslage kommunaler Bauzonenplan (Projektperimeter rot umrandet)
(Ausschnitt aus dem Bauzonenplan Stadt Lenzburg, genehmigt vom RR am 22.01.2025)

# 3 Zentrale Sachthemen

## 3.1 Kiesabbau und Wiederauffüllung

Im Projektperimeter sollen die abbaubaren Rohstoffe bestmöglich genutzt und die Abbaustelle anschliessend mit unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial wieder aufgefüllt werden. Es handelt sich demnach um eine temporäre Nutzung, welche vor der geplanten Neubebauung des Gebietes (Arbeitszone) umgesetzt werden soll. Folgende Rahmenbedingungen sind für den Betrieb massgebend:

- Nutzbare Kiesmächtigkeit: Sie beträgt im Westen des Projektperimeters bis zu 41.4 m und nimmt dann gegen Osten hin deutlich ab (auf 24.5 resp. 14.9 m).
- Grundwasserhöchststand: dieser beträgt im Westen 353.6 m ü.M. In östlicher Richtung steigt die Stauerschicht an, das Grundwasser fliesst dort entlang der Stauerschicht in westlicher Richtung ab.
- Standfestigkeit der Abbauwände: diese ist von der Lagerung der Kiese abhängig und ist in einem Geotechnischen Bericht sowie einem separaten Stabilitätsnachweis (siehe Beilage) dargelegt.
- Grenzabstände: zu den angrenzenden Gemeindestrassen wird ein Abstand von 4 m eingehalten, ebenso zur Parzellengrenze im Süden (Parzelle 2997, Abstellgleis vom Bahntrasse). Drittprojekte wie ein geplanter Landerwerb der SBB wurden berücksichtigt, dort beträgt der Abstand 4 m ab Grenze des Landerwerbs (somit insgesamt rund 5 m).
- SBB: Das Vorhaben benötigt eine Zustimmung der SBB nach Art. 18m, Abs.1 des Eisenbahngesetzes (EBG). Das geplante Vorhaben darf den Bahnbetrieb in keiner Weise beeinträchtigen. Entsprechende

Auflagen werden mit der Zustimmung verfügt und der Betrieb laufend überwacht. Mit der SBB wurden bereits Vorabklärungen vorgenommen (siehe Anhang B und Anhang C im Technischen Bericht).

- Werkleitungen: Die heutigen Werkleitungen stammen von der früheren Überbauung des ABB-Areals. Sie werden nach dem Rückbau der Gebäude mit Bauschadstoff-Sanierung ebenfalls entfernt.

## 3.2 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich über das bestehende Werkareal «Lenzhard». Von dort besteht eine arealinterne, asphaltierte Verbindungsstrasse (Kieswerkstrasse) nach Süden zur Abbaustelle, wobei am Schluss die Fabrikstrasse (öffentliche Strasse) gequert werden muss.

Zur Wiederauffüllung kann die Abbaustelle direkt über das öffentliche Strassennetz angefahren werden. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit wurde durch die Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG erbracht und ist dem Anhang A im Technischen Bericht zu entnehmen.

## 3.3 Landschaft und Natur

Der Projektperimeter war in der Vergangenheit bereits industriell genutzt. Naturwerte sind keine mehr vorhanden. Die im Kapitel 2.4.4 (Seite 6) erwähnte, geschützte Hecke gemäss § 44 Abs. 3 BNO musste im Zuge der Rückbau- und Sanierungsarbeiten, welche unabhängig vom geplanten Vorhaben erfolgten, bereits entfernt werden. Das Sanierungsprojekt und der damit verbundene Materialabbau wurden dabei als überwiegendes Interesse beurteilt, womit die Entfernung der Hecke unter Einhaltung von Art. 14 Abs. 6 NHV bewilligt werden konnte. Der erforderliche Ersatz richtet sich nach den Vorgaben von Art. 18. Abs. 1$^{ter}$ NHG und erfolgt im Rahmen der zukünftigen Überbauung. Dies wird im Zuge der UVB-Hauptuntersuchung, welche mit dem Baugesuch eingereicht wird, verbindlich geregelt.

Das geplante Vorhaben bedingt ökologischen Ausgleich nach §40a das kantonalen Baugesetztes (BauG). Dieser kann voraussichtlich nicht vollständig auf den beanspruchten Parzellen realisiert werden. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung Landschaft und Gewässer (ALG) im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahren und wird in der UVB-Hauptuntersuchung, welche mit dem Baugesuch eingereicht wird, dokumentiert. Somit sind auf Stufe Nutzungsplanung keine weitergehenden Festlegungen erforderlich.

## 3.4 Umwelt

Das geplante Vorhaben ist UVP-pflichtig, womit detaillierte Informationen dem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB-Voruntersuchung) zu entnehmen sind. Der UVB ist zusammen mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen. Nachfolgend werden die am stärksten tangierten Umweltbereiche zusammengefasst.

### 3.4.1 Altlasten und Abfälle

Im Projektperimeter befindet sich eine Altlast, welche aufgrund des Schadstoffes PFAS bezüglich des Schutzgutes «Grundwasser» sanierungsbedürftig ist. Die Sanierung ist nicht UVP-pflichtig und erfolgt unabhängig vom geplanten Vorhaben. Sie wird vorgängig zum Kiesabbau umgesetzt und in einem separaten Projekt bewilligt. Die von der Abteilung für Umwelt abgenommene Aushubsohle der Altlastensanierung ist demnach die Ausgangssituation für den geplanten Kiesabbau.

Der Abbau erfolgt bis unterhalb der Belastungsherde der Altlast. Obwohl die Schadstoffe grundsätzlich nicht am Kies adsorbieren, kann eine allfällige Belastung nicht ausgeschlossen werden. Der Kiesabbau wird deswegen altlastenfachlich begleitet, allfällig belastetes Material separat zwischengelagert und durch die altlastenfachliche Begleitung beprobt, welche dann den Entsorgungsweg festlegen wird.

Da der Kiesabbau tief in den Untergrund reicht, wird eine Totalsanierung der Altlast ermöglicht, da auch tieferliegendes Material ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden kann.

### 3.4.2 Abwasser und Entwässerung

Im Abbaugebiet wird grundsätzlich kein belastetes Abwasser anfallen. Mit Massnahmen wird verhindert, dass sich lokale Vernässungen bilden, welche Instabilitäten auslösen könnten.

Der abgebaute Kies wird im Kieswerk «Lenzhard» aufbereitet, welches über einen geschlossenen Prozesswasserkreislauf des Waschwassers verfügt, womit kein belastetes Abwasser in die Umwelt gelangen kann. Der Filterkuchen der Schlammpresse wird hinsichtlich einer möglichen Anreicherung von Schadstoffen beprobt und der Entsorgungsweg anhand dieser Ergebnisse festgelegt.

### 3.4.3 Grundwasser

Der Kiesabbau hält eine Trockenschutzschicht von mindestens 2 m über dem massgebenden, 10-jährlichen Höchstgrundwasserspiegel ein. Allfällige qualitative Auswirkungen des Betriebs werden mit einem Grundwassermonitoring überwacht. Der Grundwasserspiegel wird zudem monatlich gemessen.

Weitere Massnahmen zum Schutze des Grundwassers umfassen eine systematische Annahmekontrolle des angelieferten Aushubmaterials sowie die Bereithaltung von Interventionsmaterial, damit bei einem Störfall Auswirkungen auf die Umwelt verhindert werden können.

### 3.4.4 Lärm

Lärmemissionen entstehen durch den Maschineneinsatz im Gelände sowie die betriebsbedingen Transportfahrten. Die umliegenden Arbeitszonen sind der Empfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet, womit kein besonderes Schutzbedürfnis besteht. Im UVB wird nachgewiesen, dass die gesetzlichen Vorgaben mit Massnahmen vollumfänglich eingehalten werden können.

### 3.4.5 Luft

Der Abbau- und Auffüllbetrieb führt zu Emissionen von Luftschadstoffen und Staub. Im gesamten Betrieb der Kies Lenz AG werden kombinierte Transporte, wenn immer möglich gefördert. Durch die geringen Transportdistanzen zwischen Abbaustelle und Werk können die Emissionen verringert werden, verglichen mit der heutigen Situation, wo Rohstoffe zum Werk zugeführt werden müssen.

Das Projekt sieht verschiedene Massnahmen zur Reduktion der Schadstoffemissionen sowie der Verhinderung von erheblichen Staubemissionen vor. Besonders erwähnenswert ist der Einsatz einer Radwaschanlage sowie das Feuchthalten von internen Pisten bei Trockenheit.

### 3.4.6 Störfälle

Der Projektperimeter wird von Konsultationsbereichen nach Störfallverordnung tangiert. Es sind Konsultationsbereiche der Bahn (SBB), der Autobahn (ASTRA) sowie des Gasverbund Mittelland AG für eine Gasleitung.

Mit der SBB wurden bereits Vorabklärungen durchgeführt und die Rahmenbedingungen des Projektes festgelegt (siehe Anhang B und Anhang C, Technischer Bericht). Der Stabilitätsnachweis für die Böschungen im Bereich der angrenzenden Bahnlinie ist Bestandteil der Gesuchsunterlagen und wurde mit einem externen Gutachten der Emch+Berger AG überprüft (siehe Beilagen). Bei einer vorgesehenen Böschungsneigung von 56° ab einem Abstand von 6 m zur Gleisachse und einer rund 10 m breiten Breme in etwa 30 m Höhe ist die Böschungsstabilität gewährleistet. Das beiliegende Überwachungskonzept ist strikte umzusetzen.

Die Böschungsstabilität zur östlich angrenzenden Hochspannungsleitung der AXPO ist gewährleistet, was im beiliegenden Stabilitätsnachweis dokumentiert ist.

Auswirkungen auf die Gefährdungssituation der Autobahn sowie der Gasleitung sind ebenfalls nicht zu erwarten (siehe UVB-VU, Kapitel 6.9.4). Das Vorgehen bei einem Störfall ist in einer Störfalltabelle als verbindlicher Bestandteil des UVB geregelt. Alle Mitarbeitenden sind entsprechend zu schulen.

# 4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Im Bauzonenplan der Stadt Lenzburg [3] soll der Projektperimeter (Parzelle GB-Nr. 2995, Teile der Parzelle 2996) als überlagernde Materialabbauzone ausgeschieden werden. Der beiliegende Änderungsplan (siehe Plan A) zeigt einen Ausschnitt des rechtsgültigen Plans mit dem Bereich, in dem die Änderung vorgesehen ist. Dem gegenübergestellt ist die geplante Anpassung. Die beantragte Materialabbauzone überlagert die Grundnutzung der rechtskräftigen Arbeitszone AR2. Es sind keine weiteren Planinhalte von der Teilrevision betroffen.

## 4.1 Projektbeschrieb

Im Projektperimeter sollen die abbaubaren Rohstoffe bestmöglich genutzt und die Abbaustelle anschliessend mit unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial wieder aufgefüllt werden. Es handelt sich demnach um eine temporäre Nutzung, welche vor der geplanten Neubebauung des Gebietes (Arbeitszone) umgesetzt werden soll.

Im Projektperimeter befindet sich eine Altlast, welche aufgrund des Schadstoffes PFAS bezüglich des Schutzgutes «Grundwasser» sanierungsbedürftig ist. Die Sanierung ist nicht UVP-pflichtig und erfolgt unabhängig vom geplanten Vorhaben. Sie wird vorgängig zum Kiesabbau umgesetzt und in einem separaten Projekt bewilligt. Die von der Abteilung für Umwelt (AfU) abgenommene Aushubsohle der Altlastensanierung bildet die Ausgangssituation für den geplanten Kiesabbau.

Der Materialabbau erfolgt auf breiter Front von Osten nach Westen. Die nutzbare Kiesmächtigkeit beträgt am Ostrand zwischen 14.9 und 24.5 m und steigt dann in westlicher Richtung sukzessive bis auf 41.4 m an. Die Wiederauffüllung erfolgt in Abbaurichtung mit unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial nach Anhang 3, Ziffer 1 der VVEA.

Die potenziellen Risiken im Zusammenhang mit dem Kiesabbau und der Wiederauffüllung wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Für die Böschung zur angrenzenden Bahnlinie liegt ein entsprechender Stabilitätsnachweis vor, der extern durch die Emch+Berger AG überprüft wurde (siehe Beilagen).

Durch die Wiederauffüllung der Kiesgrube mit unverschmutzten Aushubmaterial wird die Baugrundeigenschacht im Vergleich mit dem dicht gelagerten Kies verschlechtert. Auch die Heterogenität der Auffüllung ist ein Risiko für die Gründung von zukünftigen Gebäuden. Die Eigentümerschaft ist bereit, bei der zukünftigen Bebauung technische Massnahmen zur Sicherstellung der Standfestigkeit in Kauf zu nehmen, damit eine zügige Wiederauffüllung ermöglicht wird (siehe Technischer Bericht, Massnahme B-08). Somit wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung sichergestellt, dass die vorgesehene Hauptnutzung als Arbeitszone sowie die angestrebte Entwicklung im Sinne des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Nr. 8 Lenzburg/Niederlenz durch den Kiesabbau und die Wiederauffüllung nicht beeinträchtigt werden. Im Zuge des Überbauungsprojektes sind die erforderlichen Baugrunduntersuchungen durchzuführen und die notwendigen Massnahmen zur Sicherung des Baugrundes festzulegen.

Der geplante Betrieb steht unter Zeitdruck, da eine zügige Überbauung eine Bedingung der Grundeigentümerschaft für den geplanten Materialabbau ist. Dies ist damit begründet, dass die Flottenerneuerung und Elektrifizierung der Regionalbus Lenzburg AG zeitnah erfolgen muss, und zudem Schnittstellen zum geplanten Viertelstundentakt der SBB bestehen. Aus diesem Grund ist vorgesehen, den Betrieb in den übrigen Abbaustellen der Kies Lenz AG vorübergehend zu drosseln resp. ganz einzustellen und den Betrieb im Projektperimeter zu priorisieren. Bei der geplanten Erweiterung des Kiesabbaugebiets «Länzert» in die Etappen 5 und 6 wurde ein entsprechender Artikel in die Zonenbestimmungen aufgenommen, der sicherstellt, dass nicht gleichzeitig im Gebiet «Länzert» und im ehemaligen ABB-Areal Kies abgebaut wird. Die Erweiterung der Abbaugebiete «Länzertfeld Nord» und «Hardimatte» in Niederlenz ist ebenfalls ist Planung, der Entwurf soll bis Mitte 2026 über die Standortgemeinde Niederlenz an die kantonalen Behörden eingereicht werden. Ein entsprechender Artikel, der einen gleichzeitigen Abbau ausschliesst, wird analog dem Abbaugebiet «Länzert» in die Zonenbestimmungen aufgenommen.

Der Abbau im bewilligten Abbaugebiet «Herrengasse» in Niederlenz verfügt noch über ein Restvolumen von rund 180'000 $m^3$ und ist gemäss der Abbaubewilligung auf Ende 2027 befristet. Aufgrund der terminlichen Vorgaben wird auch dieser Abbau eingestellt, sobald der Abbau im ehemaligen ABB-Areal beginnen kann. Sofern der Abbau im ehemaligen ABB-Areal wie geplant starten kann, wird eine Fristverlängerung für das Abbaugebiet «Herrengasse» notwendig werden. Diese wird direkt an die zuständige Abteilung für Umwelt (AfU) eingereicht.

Da sämtliche anderen Abbaustellen eingestellt werden, soll die jährliche Abbaumenge im ehemaligen ABB-Areal rund 220'000 $m^3$ betragen, womit der Abbau zwischen Anfang 2027 bis Mitte 2029 erfolgen soll. Die Dauer der Wiederauffüllung richtet sich nach der Verfügbarkeit von geeignetem Auffüllmaterial. Sie wird voraussichtlich rund 5 bis 6 Jahre, zwischen 2028 und 2034, dauern.

Das geplante Vorhaben ist im Technischen Bericht (siehe Beilage) im Detail beschrieben.

## 4.2 Teiländerung Bauzonenplan

Das ehemalige Industrieareal der ABB (Parzelle 2995 und Teile der Parzelle 2996) soll mit einer Materialabbauzone überlagert werden. Das Gebiet befindet sich in der Arbeitszone AR2 (folgende Abbildung).

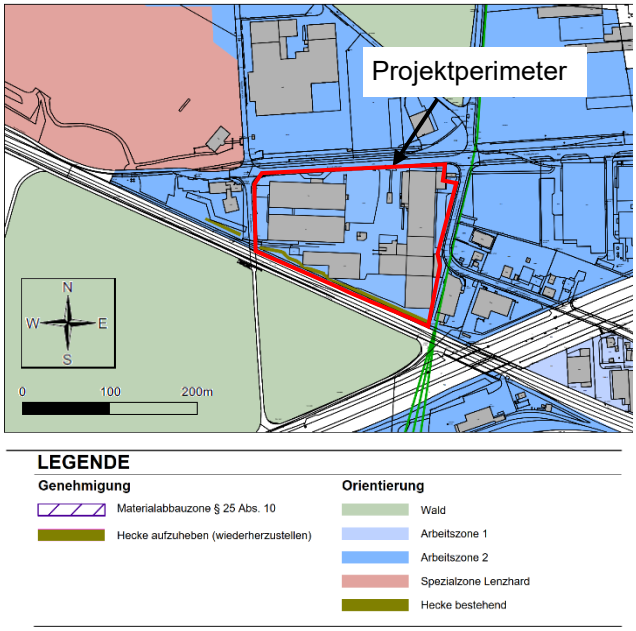



Abbildung 4.1 Ausgangslage
(Ausschnitt aus dem Plan-A)

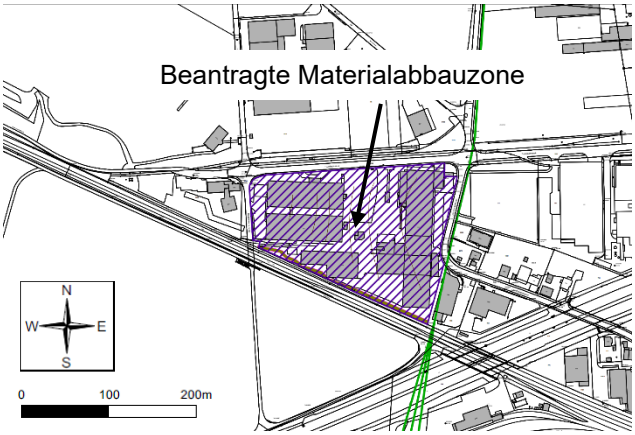



Abbildung 4.2 Geplante Änderung
(Ausschnitt aus dem Plan-A)

Nach erfolgtem Abbau und Wiederauffüllung wird der Projektperimeter gemäss den Anforderungen der Grundnutzung (Arbeitszone AR2) neu überbaut. Die Wiederauffüllung wird demnach auf die zukünftigen Bauprojekte abgestimmt (siehe Auffüllszenarien im Technischen Bericht).

## 4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Das geplante Vorhaben bedingt eine Ergänzung der BNO [4] mit den Zonenbestimmungen für die Nutzung als überlagernde Materialabbauzone. Der Genehmigungsinhalt ist als roter Text dargestellt.

**Beschlussinhalt zur Ergänzung der BNO [4]**

§ 25 Arbeitszonen

Abs. 10 Materialabbauzone (neu)

Vor einer Neubebauung sind die innerhalb der überlagerten Materialabbauzone vorhandenen Kiesvorkommen nach Möglichkeit zu nutzen. Die abgebauten Bereiche sind für die zukünftige Nutzung als Arbeitszone wieder aufzufüllen. Liegen bereits konkrete Bauprojekte für die Hauptnutzung vor, so ist die Auffüllkote mit diesen zu koordinieren. Es ist sicherzustellen, dass für die Wiederauffüllung nur unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial verwendet wird.

## 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Kiesabbaustellen unterstehen gemäss Art. 9 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) sowie Ziffer 80.3 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) der UVP-Pflicht, wenn das Gesamtvolumen 300‘000 m$^3$ übersteigt. Da das abbaubare Gesamtvolumen rund 560’000 m$^3$ beträgt, untersteht das geplante Vorhaben der UVP-Pflicht. Für den Kiesabbau in Parzelle 2’995 ist daher ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zu verfassen und einzureichen (siehe Beilage).

Aufgrund des engen Zeitplans wurde in Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen eine Koordination der Verfahren beschlossen. Die UVP zur Teiländerung der Nutzungsplanung mit dem Baubewilligungsverfahren

erfolgt gestützt auf § 32 Abs. 4 EG UWR in koordinierter Form. Die beiliegende UVB-Voruntersuchung ist Bestandteil der Teiländerung der Nutzungsplanung. Die UVB-Hauptuntersuchung wird gemäss der Stellungnahme der Umweltfachstelle [8] noch überarbeitet und mit dem Bauprojekt eingereicht. Damit ist sichergestellt, dass die umweltrelevanten Fragestellungen im weiteren Verfahren vollständig abgeklärt und die gesetzlichen Anforderungen an die Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllt werden.

# 5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

## 5.1 Interessenabwägung

Alle raumwirksamen Tätigkeiten sind gemäss der eidgenössischen Raumplanungsverordnung, Art. 2 und 3 aufeinander abzustimmen und die jeweiligen Interessen gegeneinander abzuwägen. Der beantragte Abbau- und Auffüllbetrieb dient zur Deckung des Rohstoffbedarfs am Werkstandort «Lenzhard» und zur Schaffung von Ablagerungskapazitäten für unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Werkareal «Lenzhard» sind die für den Kiesabbau und die Weiterverarbeitung (Kies- und Betonwerk) benötigten Infrastrukturanlagen bereits vorhanden. Ausnahmen bilden hierbei nur kleinere Installationen bei der Abbaustelle wie beispielsweise die Radwaschanlage. Die Gesamtbelastung von Umwelt und Gesellschaft durch die Baustoffproduktion ist somit wesentlich geringer, als dies bei einer neuen Anlage der Fall wäre. Zudem führt auch eine Zufuhr von Rohstoffen aus anderen Abbaustellen, wie dies in der Vergangenheit unumgänglich war, zu höheren Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft.

Der Standort ist zudem durchgehend von Arbeitszonen der Stadt Lenzburg umgeben. Somit besteht kein besonderes Schutzbedürfnis hinsichtlich der Immissionen. Durch entsprechende Massnahmen, welche im beiliegenden UVB definiert sind, können die gesetzlichen Anforderungen vollumfänglich eingehalten und die negativen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft minimiert werden.

Der vorliegenden Planung stehen demnach keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen. Vielmehr entspricht das geplante Vorhaben folgenden kantonalen und regionalen/lokalen Interessen:

- An der Nutzung der Kiesreserven in den nicht überbauten Industrie- und Gewerbezonen besteht ein kantonales Interesse (V.2.1. Planungsanweisung 1.1) [2]. Die Planungsanweisung 1.2 zielt sogar darauf ab, dass Gemeinden eine Abbaupflicht innerhalb der Bauzonen verlangen können.
- Lokaler und regionaler Bedarf an Auffüllvolumen für unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial ist in den umliegenden Versorgungsregionen stellenweise knapp. Eine Wiederauffüllung von Abbaustellen entspricht dem kantonalen wie auch übergeordneten Interesse, da einzulagerndes Material zur Wiederauffüllung verwertet werden kann. So können zwei Nutzungen (Abbau und Wiederauffüllung) am gleichen Standort koordiniert erfolgen, was die Nachhaltigkeit wesentlich erhöht.
- Nutzung von Synergien bei der Altlastensanierung. Der komplette Bodenersatz (Dekontamination) ermöglicht eine vollständige Beseitigung der Altlast. Dies stellt die nachhaltigste Lösung betreffend Schadstoffe und Altlasten dar.
- Die Umweltverträglichkeit kann mit Massnahmen, welche als Auflagen verbindlich in die Bau- und Abbaubewilligung festgehalten werden, gewährleistet werden. Die Kies Lenz AG verfügt über umfangreiche Erfahrungen beim umweltgerechten Betrieb von Abbaustellen, die technischen Anlagen und das notwendige Know-how.

Die Betreiberin der Abbaustelle, die Kies Lenz AG, sichert der Grundeigentümerschaft eine prioritäre Planung und Umsetzung des Kiesabbaus zu, damit die Verzögerungen der zukünftigen Überbauung auf das notwendige Minimum reduziert werden können. Aus diesem Grund wird der Materialabbau und die Wiederauffüllung in den anderen Abbaugebieten zugunsten des geplanten Vorhabens temporär gedrosselt oder eingestellt. Dadurch wird gewährleistet, dass die nachgelagerten Bauprojekte, welche ebenfalls von hohem öffentlichem Interesse sind, nicht beeinträchtigt resp. verzögert werden.

## 5.2 Planbeständigkeit

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung inkl. Bau- und Nutzungsordnung (BNO) [4] wurde vom Einwohnerrat am 26. Oktober 2023 beschlossen. Nach dem Erwerb des Grundstücks hat die Stadt Lenzburg den Materialabbau sowohl in der Einwohnerratsvorlage vom 22. Mai 2024 für den Kauf des Areals wie auch in der Vorlage

für die Urnenabstimmung vom 22. September 2024 erwähnt. Am 22. Januar 2025 wurde der Beschluss vom Regierungsrat genehmigt. Bereits im Rahmen dieser Planung wurde beschlossen, Aspekte des Materialabbaus in separaten Teiländerungen zu behandeln. Die Planbeständigkeit wurde dabei überprüft und bestätigt.

# 6 Organisation und Planungsablauf

## 6.1 Organisation

Die vorliegende Teilrevision ist durch die Stadt Lenzburg veranlasst worden. Die fachliche Begleitung erfolgte durch das Planungsbüro CSD INGENIEURE AG (Projektverantwortliche: Marcel Dasen, Markus Hüsser).

## 6.2 Bisherige Planungsschritte

Bezüglich des Bewilligungsverfahrens wurden Vorabklärungen mit der zuständigen Abteilung Raumentwicklung (ARE) durchgeführt. Die Konformität des geplanten Vorhabens mit dem kantonalen Rohstoffversorgungskonzept (RVK) 2020 und dem kantonalen Richtplan wurde dabei bestätigt.

Diese Vorabklärungen zeigten, dass eine Nutzungsplananpassung (temporäre Materialabbauzone) sowie ein Baubewilligungsverfahren inkl. einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) notwendig sind. Am 13. Februar 2025 wurde dazu eine Startsitzung mit allen Beteiligten durchgeführt. Dabei wurden auch die Schnittstellen zur Altlastensanierung geklärt. Aufgrund des engen Zeitplans wurde beschlossen, die Bewilligungsverfahren zu koordinieren. Dies bedeutet, dass die Verfahren zur Teiländerung der Nutzungsplanung mit dem Baubewilligungsverfahren koordiniert ablaufen sollen (siehe folgendes Kapitel).

Vorabklärungen wurde zudem mit der SBB hinsichtlich der Rahmenbedingungen des geplanten Vorhabens getroffen (siehe Kapitel 3.6, Technischer Bericht).

Die Unterlagen wurden im August 2025 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Nachdem im März 2026 noch Unterlagenergänzungen nachgereicht wurden, wurde am 8. Mai 2026 die Nutzungsplanung mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht [7] der Abteilung für Raumentwicklung freigegeben.

Nach erfolgter Vorprüfung durch die kantonalen Behörden wurden die Unterlagen gemäss dem abschliessenden Vorprüfungsbericht bereinigt. Die öffentliche Mitwirkung nach §3 des Baugesetzes (BauG) wurde mit der öffentlichen Auflage von 30 Tagen nach §24 des Baugesetzes (BauG) mit Einwendungsmöglichkeit kombiniert und fand vom 3. Juli bis 3. August 2026 statt.

An der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung eingegangen. Vertreter der Stadt Lenzburg sowie der Kies Lenz AG haben sich mit den Einwendenden getroffen und dabei eine Einigung erzielt, indem das Verkehrsregime im Rahmen des Bauprojektes optimiert werden soll. Somit wurde die Einwendung mit dem Schreiben der Stadt Lenzburg vom 16. Oktober 2026 abgeschrieben.

## 6.3 Planungsablauf

Das Verfahren der Teilrevision richtet sich nach §23 ff des BauG.

| Planungsschritt | Zeitraum |
|---|---|
| Entwurf | August 2025 |
| Kantonale Vorprüfung | 8. Mai 2026 |
| Mitwirkung | 3. Juli bis 3. August 2026 |
| Öffentliche Auflage | 3. Juli bis 3. August 2026 |
| Beschluss Einwohnerrat | *ausstehend* |
| Genehmigung Regierungsrat | *ausstehend* |

Tabelle 6.1 Planungsablauf

Nach Abschreibung der Einwendung wurden die Unterlagen bereinigt und sollen nun zur Beschlussfassung dem Einwohnerrat der Stadt Lenzburg vorgelegt werden. Gegen den Beschluss des Einwohnerrates kann Beschwerde geführt werden. Ist der Nutzungsplan rechtskräftig, sind die Voraussetzungen für die Erteilung der Bau-/Abbaubewilligung (inkl. UVP-Entscheid) erfüllt.

Da das Baubewilligungsverfahren mit UVP-Entscheid koordiniert mit dem Nutzungsplanverfahren geplant ist, erfolgen auch die Verfahrensschritte wie kantonale Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung, und öffentliche Auflage koordiniert. Die Grundlagen für den Bewilligungsentscheid werden dabei vorbereitet, der Entscheidprozess kann jedoch erst nach Abschluss des Nutzungsplanverfahren eingeleitet werden.

# 7 Impressum

Aarau, 15. August 2025, rev. 20. Oktober 2026

### Projektbeteiligte

Marcel Dasen, Dipl. Umweltingenieur FH, Projektleiter

Jan Windmüller, MSc Umweltnaturwissenschaften ETH, Sachbearbeitung

Markus Hüsser, Landschaftsplaner, Korreferent

### CSD INGENIEURE AG

ppa. Marcel Dasen
Abteilungsleiter Umwelt, Projektleiter

ppa. Markus Hüsser
Korreferent

# 8 Disclaimer

CSD bestätigt hiermit, dass bei der Abwicklung des Auftrages die Sorgfaltspflicht angewendet wurde, die Ergebnisse und Schlussfolgerungen auf dem derzeitigen und im Bericht dargestellten Kenntnisstand beruhen und diese nach den anerkannten Regeln des Fachgebietes und nach bestem Wissen ermittelt wurden.

CSD geht davon aus, dass

- ihr seitens des Auftraggebers oder von ihm benannter Drittpersonen richtige und vollständige Informationen und Dokumente zur Auftragsabwicklung zur Verfügung gestellt wurden
- von den Arbeitsergebnissen nicht auszugsweise Gebrauch gemacht wird
- die Arbeitsergebnisse nicht unüberprüft für einen nicht vereinbarten Zweck oder für ein anderes Objekt verwendet oder auf geänderte Verhältnisse übertragen werden.

Andernfalls lehnt CSD gegenüber dem Auftraggeber jegliche Haftung für dadurch entstandene Schäden ausdrücklich ab.

Macht ein Dritter von den Arbeitsergebnissen Gebrauch oder trifft er darauf basierende Entscheidungen, wird durch CSD jede Haftung für direkte und indirekte Schäden ausgeschlossen, die aus der Verwendung der Arbeitsergebnisse allenfalls entstehen.