

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

9. Januar 2018

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.16.171 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Niederwil
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung "Geere"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 26. Oktober 2017 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonenplan "Geere", Situation 1:1'000 vom 19.10.2017
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 19.10.2017

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 19.10.2017
- Projektstudie F56 Neubau Taracell, Niederwil vom 26.4.2016

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Parzelle 177 soll von der Arbeitszone 1 in die Arbeitszone 2 umgezont werden. Die rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht für die Parzellen 176, 177 und 1362 soll durch eine Erschliessungsplanpflicht für eine Teilfläche der Parzelle 176 ersetzt werden. Die Umzonung soll die Ansiedlung der Firma Taracell AG aus Künten ermöglichen.

2. Gesamtbeurteilung

Die Hinweise aus der fachlichen Stellungnahme vom 27. März 2017 wurden nur zum Teil aufgenommen. Um einen vorbehaltlosen Genehmigungsantrag in Aussicht stellen zu können, sind daher noch verschiedene Anpassungen vorzunehmen.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitestgehend vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchzuführen. Jede interessierte Person kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Mitwirkungsbericht zusammenzufassen (Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG], Art. 47 RPV, § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen.

Gestützt auf § 3 BauG können die Mitwirkung und das Einwendungsverfahren in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Die hierzu von der Gemeinde beigebrachte Begründung ist sachgerecht.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

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

3.2 Regionale Abstimmung

Mit den geplanten Änderungen werden die Festlegungen des rechtskräftigen Nutzungsplans nicht im Grundsatz geändert. An der Verlegung der Firma Taracell nach Niederwil besteht insbesondere aufgrund der Erhaltung der Wertschöpfung und von Arbeitsplätzen in der Region ein öffentliches Interesse. Die Betriebsverlegung nach Niederwil ist mittels Vorvertrag für den Abschluss eines Kaufvertrags mit der Gemeinde sichergestellt. Aufgrund dieser Ausgangslage ist eine weitergehende regionale Abstimmung nicht zwingend notwendig.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

Umzonungen

Die Umzonung der Arbeitszone 1 in die Arbeitszone 2 erfolgt aufgrund der fehlenden Zonenkonformität des Produktionsbetriebs (Einstufung der Empfindlichkeitsstufe, Einschränkung der Nutzung gemäss § 29 BNO). Der Arbeitszone 2 wird die Empfindlichkeitsstufe IV zugeteilt; stark störende Betriebe sind zugelassen.

Die Umzonung ist auf die Anforderungen eines konkreten und zeitnah zu realisierenden Bauvorhabens ausgerichtet und grundsätzlich sachgerecht.

Einzonung / Arrondierung Erschliessungsstrasse Buchgrindel

Die bestehende Erschliessungsstrasse mit einer Ausbaubreite von 5,5 m genügt den zukünftigen Anforderungen nicht und soll daher auf 7,1 m (inklusive Bankett) ausgebaut werden. Die für den Ausbau notwendige Fläche soll durch die Einzonung von 143 m² in die Gewerbe- und Industriezone sichergestellt werden. Von der Einzonung ist landwirtschaftliches Kulturland, jedoch keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Aufgrund der kleinflächigen Korrektur kann von einer unwesentlichen Änderung im Sinne von § 25 Abs. 2 BauG beziehungsweise § 11 Bauverordnung (BauV) ausgegangen werden.

Am 23. August 2017 wurde der überarbeitete Richtplan mit Auflagen vom Bundesrat genehmigt. Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Fläche liegt innerhalb des richtplanerischen Anordnungsspielraums. Somit kann auf eine Kompensierung der 143 m² und die damit verbundene Auszonung verzichtet werden.

Fazit: Die beantragte Arrondierung (Einzonung) erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5; Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau. Dabei handelt es sich um kleinflächige Arrondierungen im direkten Grenzbereich zur rechtskräftigen Bauzone, ohne dadurch das weitgehend überbaute Gebiet in unzulässiger Weise zu erweitern. Das Siedlungsgebiet wird bei Arrondierungen im Anordnungsspielraum nicht fortgeschrieben.

Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

Mit der Einzonung der Parzelle 177 im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde diese Parzelle sowie die angrenzenden Parzellen 176 und 1362 in der Gewerbe- und Industriezone der Gestaltungsplanpflicht mit gebietsspezifischen Zielvorgaben unterstellt (§ 11 Abs. 7 BNO).

Mit der vorliegenden Planung wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben und durch einen eng beschränkten Perimeter mit Sondernutzungsplanpflicht beschränkt. Die spezifischen Anforderungen werden auf ein Gebot zur sorgfältigen Planung und Einpassung ins Landschaftsbild (§ 11 Abs. 5 BNO) sowie auf Anforderungen betreffend die Erschliessung (§ 4 Abs. 2 BNO) reduziert.

Sondernutzungsplanpflicht

Die Gemeinden stellen die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete soweit nötig durch Erschliessungs- und Gestaltungspläne sicher (§ 16 BauG). Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen (§ 33 Abs. 1 BauG).

Der Perimeter mit Sondernutzungsplanpflicht soll die Erschliessung der Parzelle 177 sicherstellen. Die Abgrenzung ist sachgerecht. Widersprüchlich ist jedoch die Festlegung in § 4 Abs.2 der BNO, wonach die Erschliessung nicht nur durch ein Erschliessungsverfahren sondern auch durch eine private Erschliessung realisiert werden kann.

Dieser Widerspruch ist zu beseitigen. Alternativ wird empfohlen, auf die Sondernutzungsplanpflicht zu verzichten (**Vorbehalt**). Im Rahmen der Erschliessung ist die Einhaltung Art. 7 und 29 Lärmschutzverordnung (LSV) nachzuweisen (vgl. Ziffer 3.4.3).

Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 BauV).

Die Parzelle 177 grenzt unmittelbar an das Objekt Nr. 1305 "Reusslandschaft" des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) und liegt am Dorfeingang. Dieser Standort setzt eine besonders gute Gestaltung/Materialisierung der Bauvorhaben und Einpassung in die Landschaft (Freiraumkonzept, Begrünung, ökologischer Ausgleich, Beleuchtung etc.) voraus.

Zur Sicherstellung der guten Einordnung der Neubauten und Anlagen in die Landschaft wird eine fachkundige Begleitung durch unabhängige Fachpersonen empfohlen.

Mehrwertausgleich

Die Inkraftsetzung der Anpassung des Baugesetzes hinsichtlich Mehrwertausgleich sowie Förderung der Verfügbarkeit von Bauland erfolgte am 1. Mai 2017. Darin wird festgelegt, dass der Gemeinderat bei der öffentlichen Auflage auch über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe zu informieren hat (§ 28b Abs. 1 BauG). Die Gemeinde muss für die betroffenen Grundstücke einen Schätzungsantrag beim Steueramt stellen. Dabei ist es unwesentlich, ob die Fläche kompensiert wird oder nicht (**Hinweis**).

3.3.1 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Parkierung

Das Baugesetz verpflichtet zu einer platzsparenden Gestaltung von Parkieranlagen (§ 55 Abs. 3 BauG und § 45 BauV). Die rechtskonforme Umsetzung dieser Vorschriften im Sondernutzungsplan und im Baugesuchsverfahren hat nach § 56 Abs. 5 BauG der Gemeinderat sicherzustellen. Die im Konzept aufgezeigte Parkierung erfüllt diese Anforderungen noch nicht.

Erschliessung

Das Gewerbe- und Industrieareal "Geere" ist für den Verkehr über die bestehende, arealinterne Buchgrindelstrasse an die Gnadenthalstrasse (K 413) angeschlossen. Das Erschliessungskonzept gemäss der Projektstudie Taracell AG ist sachgerecht.

Anbindung öV sowie Langsamverkehr

Die Bauparzelle gehört zur öV-Gütekategorie E, die nächsten Bushaltestellen liegen 800 m entfernt bei der Post Niederwil oder 1'000 m weit weg im Unterdorf von Nesselbach. Die Gehdistanzen zu den nächsten Bushaltestellen sind verhältnismässig lang und besonders von Nesselbach her wenig attraktiv. Da keine Buslinie am Gelände vorbeiführt, ist gemäss Planungsbericht eine bessere öV-Anbindung nicht machbar. Der geplante Radstreifen längs der K 413 stellt die Radverkehrsanbindung sicher.

Gemäss Planungsbericht ist für die Erschliessung des Fussverkehrs ein Fussgängerstreifen oder zumindest eine Querungshilfe bei der Einmündung der Buchgrindelstrasse in die Gnadenthalstrasse (K 413) zu prüfen. Querungshilfen für Fussgänger (Mittelinsel) erfordern eine Aufweitung/Verschwenkung der Fahrbahn, was in der Regel mit einem Landerwerb einhergeht.

Der Gemeinde wird empfohlen, frühzeitig mit dem zuständigen Kreisingenieur der Abteilung Tiefbau in Kontakt zu treten, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Abstand zum Strassenmark

Gemäss der vorliegenden Projektstudie unterschreiten bestimmte Bauten und Anlagen (insbesondere im Bereich Kreisel) den gesetzlichen Strassenabstand deutlich. Die Bewilligungsfähigkeit dieser Bauten und Anlagen ist fraglich. Zu den Bauten und Anlagen zählen nach § 6 BauG unter anderem sämtliche künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte (lit. a), Strassen, Parkplätze und dergleichen (lit. b) sowie Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung (lit. f).

3.4 Weitere materielle Hinweise

3.4.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Gewerbe- und Industrie- sowie Arbeitszone wird über eine Erschliessungsstrasse ab der Gnadenthalerstrasse erschlossen. Gemäss Bachkataster ist irgendwo in diesem Bereich des Strassenanschlusses ein eingedoltes Bächlein (Müslebach) vorhanden. Der ALG sind jedoch weder Lage noch Kapazität dieser Bachleitung bekannt. Die genaue Lage der Bachleitung ist aus den eingereichten Unterlagen weiterhin nicht zu entnehmen.

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Aus fachlicher Sicht ist es im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht sinnvoll, für den Bereich des eingedolten Baches bei der Einmündung der Erschliessungsstrasse einen Gewässerraum zu bezeichnen, da sowohl die räumliche Betroffenheit als auch der Handlungsspielraum im betroffenen Abschnitt für

Revitalisierungsmassnahmen äusserst gering sind. Eine Umsetzung der Gewässerräume soll zudem über längere Abschnitte erfolgen.

Spätestens im Rahmen eines Erschliessungsplans oder – falls darauf verzichtet wird – des Bauprojekts sind die Lage und die Kapazität der Bachleitung zu eruieren und eine allfällige Vergrösserung des Durchlasses unter der Einmündung vorzusehen. Für neue Bauten und Anlagen gelten bis zur Umsetzung der Gewässerräume jedoch die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Auf eine Bezeichnung des Gewässerraums im Rahmen des vorliegenden Verfahrens kann daher verzichtet werden.

Siedlungsentwässerung

Der generelle Entwässerungsplan (GEP) enthält keine Aussagen zum Planungsgebiet. Die kanalisations-technische Entwässerung soll jedoch für das ganze Gebiet Geere über den Hauptkanalisationsstrang NW 900 mm, östlich der Landstrasse (K 270) liegend, erfolgen. Die Überarbeitung des GEP ist bereits beschlossen und wird 2018 gestartet. Die Entwässerung ist mit der erwähnten GEP-Überarbeitung (GEP 2. Generation) aufzuzeigen.

3.4.2 Wald

Waldgrenzenplan

Im Nordwesten der Einzonung befindet sich mit einem minimalen Abstand von 35 m Wald. Die Waldgrenze ist im Waldgrenzenplan Nr. 2 der Gemeinde Niederwil rechtskräftig festgelegt. Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 AWaG). Dieses Verfahren nach § 3 AWaV ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Ein entsprechender Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts liegt bei. Er ist koordiniert mit der Teiländerung der Nutzungsplanung öffentlich auszuschreiben und aufzulegen. Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaV).

Der beiliegende Waldfeststellungsbericht ist koordiniert mit der Teiländerung der Nutzungsplanung öffentlich auszuschreiben und aufzulegen.

3.4.3 Umweltschutz

Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss im Rahmen der Erschliessungsplanung die Einhaltung von Art. 29 LSV nachgewiesen werden. Die Parzelle 177 grenzt im Nordosten an die stark befahrene Kantonsstrasse K 270 (Landstrasse) und im Südosten an die Kantonsstrasse K 413. Allfällige lärmempfindliche Betriebsräume (Büros etc.) sind so anzuordnen, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die massgebenden Planungswerte der ES IV (65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht) bezüglich des vorhandenen Strassenverkehrslärms eingehalten werden.

§ 11 Abs. 8 BNO ist festgesetzt, dass die Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 7 LSV im Erschliessungsplan nachzuweisen sei. Dieser Absatz ist anzupassen respektive zu ergänzen, dass die Einhaltung der Planungswerte auch gemäss Art. 29 LSV nachzuweisen ist.

Der Planungsbericht ist bezüglich der Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV zu ergänzen.

Industrie- und Gewerbelärm

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass die neue Arbeitszone 2 die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV habe und da es sich um eine Neuanlage handle, müsse bei der Realisierung der Planungswert für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Art. 7 LSV eingehalten werden.

Die Arbeitszone selbst ist nicht als Neuanlage zu beurteilen, sondern die Gebäude respektive Anlagen die neu erstellt werden. Grundsätzlich muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 7 LSV erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht werden. Da die Zone allerdings für einen bestimmten Betrieb umgezont werden soll, ist es allenfalls sinnvoll, bereits jetzt zu prüfen, ob die Anforderungen von Art. 7 LSV eingehalten werden können, vor allem wenn der geplante Betrieb mit hohen Lärmemissionen verbunden ist. Diese Vorprüfung kann in die Erschliessungsplanung verschoben werden, sie sollte allerdings nicht mit der Prüfung der Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV vermischt oder verwechselt werden.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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 Niederwil hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

Zu den Bestimmungen (Vorbehalt)

§ 11: Die zulässige Verkaufsfläche ist näher zu bezeichnen: maximal 500 m² **Nettoladenfläche**. Da der Begriff nicht definiert ist, ist eine zusätzliche neue Bestimmung unter § 4 BNO aufzunehmen in welcher der Begriff definiert wird (vgl. M-BNO).

Der Begriff "erhebliches" Verkehrsaufkommen in Abs. 2 lit. a ist unklar. Dieser ist zu definieren und vom hohen Verkehrsaufkommen im Sinne von Richtplankapitel S 3.1 abzugrenzen.

Sobald die Gemeinde die IVHB übernimmt, wird durch die IVHB (und die dazu entwickelte Praxis) bestimmt, was an die Grünflächenziffer angerechnet werden darf. Dachbegründungen gehören nicht dazu. Im Sinne der Rechtssicherheit empfiehlt es sich dies in § 11 Abs.6 bereits zu berücksichtigen.

Ein Mobilitätskonzept wird für die Nutzungen und nicht die Bauten und Anlagen auf einer Parzelle erstellt. Die Formulierung ist anzupassen (§ 11 Abs.6).

3.6 Verschiedenes und Formelles (Vorbehalt)

Situationsplan / Änderungsplan

In den Planunterlagen ist (zum Beispiel durch eine Ergänzung in der Legende) zu verdeutlichen, dass die Gestaltungsplanpflicht im gesamten Planausschnitt aufgehoben wird.

Da die Sondernutzungsplanpflicht nicht durch Flächen sondern durch eine Aussengrenze dargestellt wird, wird empfohlen den Bereich in der Legende als "Perimeter Sondernutzungsplanpflicht" zu bezeichnen.

Synoptische Darstellung

Die synoptische Darstellung der BNO-Bestimmungen ist wie folgt anzupassen: alt/neu ist nicht hinter den jeweiligen Paragraphen sondern am Anfang des Dokuments in der Spaltenbezeichnung einzufügen. Wird hinter einem Paragraphen "neu" eingefügt bedeutet dies, dass der gesamte Paragraph neu eingefügt wurde. Es wird empfohlen die Spalten wie folgt zu bezeichnen: linke Spalte "rechtskräftige

Bestimmungen gemäss BNO vom 16. Juni 2008 / Orientierungsinhalt"; rechte Spalte "Änderungen / Genehmigungsinhalt"

Es sind nur die zu ändernden Absätze aufzuführen (zum Beispiel nicht § 5 Abs. 2-4).

Werden Paragraphen oder einzelne Absätze aufgehoben, bleibt die Paragraphen-/Absatznummerierung bestehen und es ist der Vermerk "aufgehoben" zu machen.

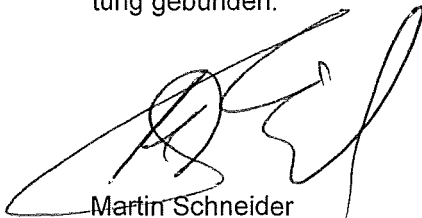
4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach § 27 Abs. 2 BauG (Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, angemessene Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen) mit Ausnahme von:

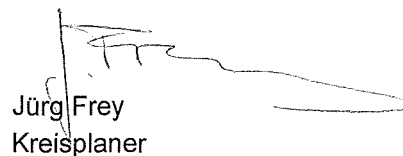
- Widerspruch zwischen Erschliessungsplanverfahren und möglicher privater Erschliessung (Ziffer 3.3)
- Diverse formelle und materielle Anpassungen in den Bestimmungen und im Situationsplan (Ziffern 3.5 und 3.6)

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag setzt voraus, dass die Vorlage entsprechend des Vorprüfungsergebnisses überprüft und angepasst wird. Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

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



Martin Schneider
Sektionsleiter



Jürg Frey
Kreisplaner