



Kanton Aargau

Gemeinde Niederwil



Objekt **Teiländerung Nutzungsplanung
Erschliessung Gewerbegebiet «Geere»**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

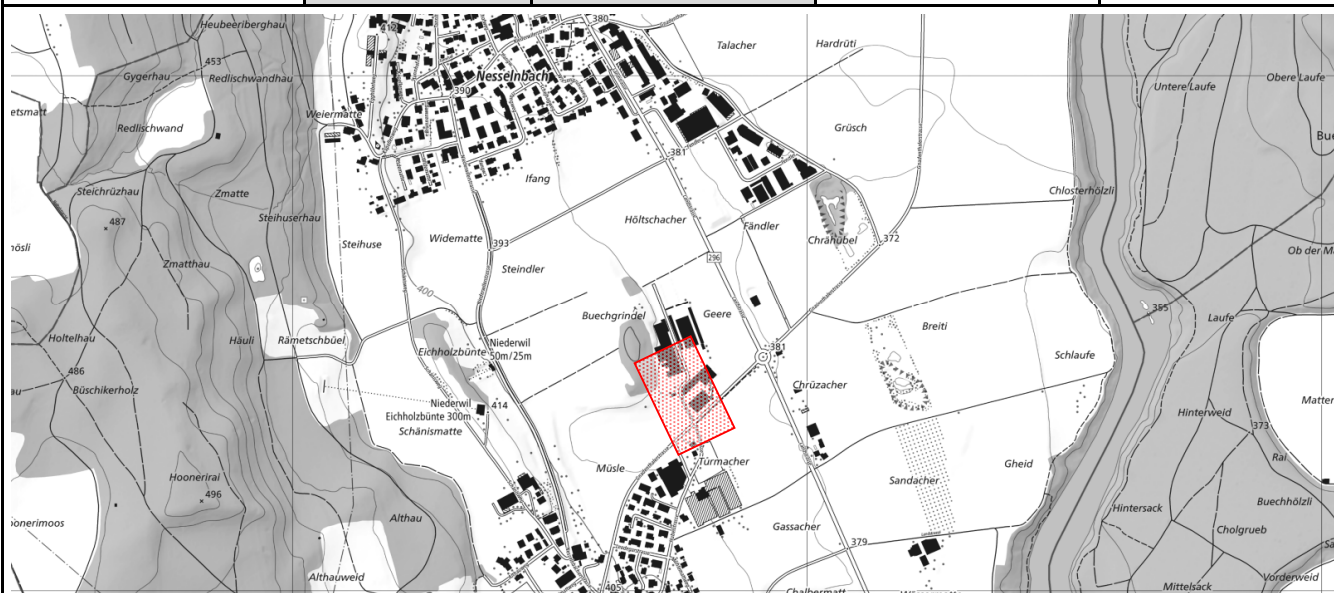
Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung



KIP SIEDLUNGSPLAN AG

SIEDLUNGSPLAN

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.:

13.01.02

Erstellung:
Datum:

05.06.2024

Verfasser:

ym / DUS

Änderungen :

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Niederwil
Hauptstrasse 4
5524 Niederwil AG

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projektteam: Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
Yannick Marti, BSc Raumplanung FH

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage</i>	5
1.1	Planungsgegenstand	5
1.2	Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung	7
1.3	Bisherige Planungsschritte	7
1.4	Verhältnis Gesamtrevision Nutzungsplanung	8
2	<i>Projektorganisation</i>	9
2.1	Auftraggeber	9
2.2	Projektteam.....	9
2.3	Verfahren.....	9
3	<i>Bestandteile der Teiländerung Bauzonenplan</i>	10
4	<i>Grundlagen</i>	11
4.1	Rechtliche Grundlagen	11
4.2	Rahmenbedingungen	11
5	<i>Zentrale Sachthemen und Interessenabwägung</i>	16
5.1	Grundsatz Erschliessung Gewerbegebiet.....	16
5.2	Bestvariante Erschliessung über bestehende Strasse Buchgrindel.....	19
5.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	24
5.4	Siedlungsgebiet und Einzonung gemäss kantonalem Richtplanung	25
5.5	Mehrwertabgabe und Baupflicht	26
5.6	Gewässer	27
5.7	Hochwasserschutz	27
5.8	Landwirtschaft.....	28
6	<i>Inhalt Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan</i>	28
6.1	Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan.....	28
7	<i>Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren</i>	28
7.1	Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)	28
7.2	Regionale Abstimmung	28
7.3	Mitwirkung / öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	28
7.4	Beschlussfassung / Genehmigung	29
8	<i>Gesamtwürdigung und Interessenabwägung</i>	29
8.1	Würdigung Vorgehen	29
8.2	Schlussfolgerung.....	29

9 *Beilagen*..... **29**

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand

Das Gewerbegebiet «Geere» der Gemeinde Niederwil AG liegt zwischen den beiden Ortsteilen Niederwil und Nesselbach. Es wird zweiseitig von Kantonsstrassen (Gnadenthalerstrasse K413 und der Landstrasse K270) und zweiseitig von Landwirtschaftszone bzw. Waldareal begrenzt. Die Luftdistanz zu Wohngebieten beträgt nach Norden (Ortsteil Nesselbach) rund 250 m, nach Südwesten (Ortsteil Niederwil) rund 200 m. Die noch unbebaute Parzelle 177, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Niederwil befindet, liegt in der Arbeitszone 1 (A1). Alle übrigen im westlichen Bereich liegenden Parzellen sind der Gewerbe- und Industriezone (GI) zugewiesen und teils überbaut. Für die Parzellen 176, 177 und 1362 ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan ein Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden. Es darf daher nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

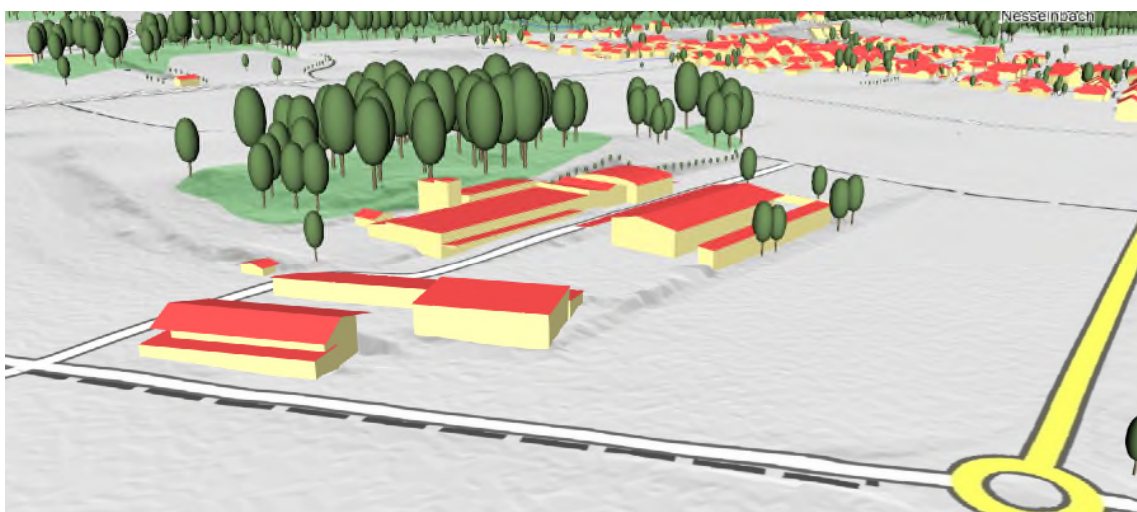


Ausschnitt aus dem Bauzonenplan vom 23. Juni 2009 der Gemeinde Niederwil mit dem Perimeter der Gestaltungsplanpflicht (pinke Umrandung)

Das Gewerbe- und Industriearéal «Geere» ist für den Verkehr mit der bestehenden, arealinternen Buchgrindelstrasse (im Eigentum der Einwohnergemeinde) über einen Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Gnadenthalstrasse (K413)) angeschlossen. Erschliessungsstudien im Rahmen der Entwicklung der noch unbebauten Parzelle Nr. 177 haben gezeigt, dass die bestehende Erschliessung über die Strasse Buchgrindel nicht ausreicht und daher ausgebaut werden muss. Eine Verbreiterung der Strasse im Nahbereich ab Gnadenthalerstrasse bedingt, aufgrund bestehender baulicher Strukturen auf der Gegenseite (Bauzone) eine Beanspruchung von Kulturland (Parzellen Nrn. 171 und 172).



Orthophoto (2023, AGIS) mit Kennzeichnung der betroffenen Parzellen Nr. 171 und 172 in der Landwirtschaftszone



Auszug SwissTLM3d mit Situation Gewerbegebiet Geere



Ausschnitt Google Street View (Juni 2021), Ansicht von Süden auf Gebiet «Geere»



Ausschnitt Google Street View (Juni 2021), Ansicht von Nord-Osten auf Gebiet «Geere»

1.2 Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung soll zonenrechtliche Voraussetzung für die zweckmässige Erschliessung des Gewerbegebiets Geere geschaffen werden.

Mit der Teiländerung Nutzungsplanung «Geere» wird insbesondere angestrebt:

- Abstimmung Entwicklung Gewerbegebiet Geere und Verkehr als Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- Zuweisung der benötigten Bauzonenfläche, welche zur Verbreiterung der Strasse Buchgrindel sowie des Einmündungsknotens der Buchgrindel in die Gnadenthalerstrasse K413 notwendig ist.

1.3 Bisherige Planungsschritte

Frühere Planungen

Der Bauzonenplan Niederwil erlangte mit der Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. Juni 2009 seine Rechtskraft.

Die Parzelle 177 (Eigentum der Einwohnergemeinde) wurde im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung in die Arbeitszone 1 eingezont (Genehmigung am 23. Juni 2009). Die Gemeinde beabsichtigte mit der Einzonung verschiedene Betriebe mit guter Wertschöpfung und möglichst vielen Arbeitsplätzen anzusiedeln.

Nach Rechtskraft der Nutzungsplanung wurde die Erarbeitung des notwendigen Gestaltungsplans initiiert. Aufgrund des konkreten Interesses einer Firma für die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 177 wurde der ursprünglich gestartete Prozess für die Gestaltungsplanung im Jahre 2012 gestoppt. Es sollten die erforderlichen planungsrechtlichen Massnahmen für eine Ansiedlung der Firma geschaffen werden (abweichende Anforderungen gegenüber der Grundzonierung). Die noch unbebaute Parzelle 177 sollte hierfür von der Arbeitszone I in die Arbeitszone II umgezont werden. Zudem sollte die rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht für die Parzellen 176, 177 und 1362 durch eine Erschliessungsplanpflicht für eine Teilfläche der Parzelle 176 ersetzt werden. Ebenfalls Teil der Nutzungsplanungsänderung war die Einzonung einer begrenzten Fläche als Grundlage für die zonenkonforme Verbreiterung der Strasse Buchgrindel.

Nachdem die Teiländerung der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung beschlossen wurde, wurde das Vorhaben in der Referendumsabstimmung vom 24. November 2019 von der Niederwiler Stimmbevölkerung abgelehnt. Die geplante Umzonung, der Verzicht auf die Gestaltungsplanung sowie die Einzonung als Grundlage für die Erschliessung wurden daher nicht weiterverfolgt. Die Ansiedlung der Firma war nicht erfolgreich.

Planungen im Rahmen des Neustarts der Arealentwicklung Geere

Nach dem Scheitern der obenbeschriebenen Planung und Firmenansiedlung entschied sich der Gemeinderat Niederwil im Jahr 2020, das Gewerbeland der Parzelle Nr. 177 öffentlich zum Verkauf auszuscheiden. Eine Entwicklung der Parzelle soll gestützt auf das konkrete Interesse von Firmen realisiert werden. Der Gemeinderat hat sich als Ziel gesetzt, einen Nutzungsmix von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zu etablieren, aus welchem sowohl aus ökonomischen wie auch ökologischen Aspekten eine positive nachhaltige Entwicklung für die Gemeinde resultiert.

Basierend auf vorgenanntem Grundsatz hat der Gemeinderat Niederwil die Entwicklung des Areals eingeleitet und das Gewerbeland vom 14. September bis zum 31. Dezember 2020 öffentlich für einen Landkauf ausgeschrieben. Das Land sollte ausschliesslich an Interessenten veräussert werden, welche ein nachgewiesenes Interesse an der Bebauung haben. Zwischen 2021 und 2022 erfolgte die Auswahl der Bewerber und eine erste Konzeption der Anordnung im Areal bzw. der baulichen Entwicklung. Seit 2022 bzw. Anfang 2023 laufen einerseits die firmeninternen Konzeptarbeiten betreffend ihrer Entwicklungen und andererseits die Entwurfsarbeiten der vorvertraglichen Regelungen zwischen der Gemeinde als Verkäuferin und den anzusiedelnden Firmen. Unter dem Lead der Gemeinde werden derzeit das übergeordnete Richtkonzept erarbeitet und dadurch die allgemeinen Qualitätsanforderungen für die einzelnen Projekte der Firmen definiert. Auf Basis dessen soll anschliessend die planungsrechtliche Sicherstellung im Rahmen der geforderten Gestaltungsplanung erfolgen. Entgegen früherer Planungen soll an der Erarbeitung eines Gestaltungsplans festgehalten werden. Er wird, in angemessener Erarbeitungstiefe, als geeignetes Instrument zur Sicherstellung einer parzellen- und firmenübergreifenden Qualitätssicherung angesehen. Parallel zu den beschriebenen Arbeiten wurde ein Vorprojekt zur Erschliessung erarbeitet, welches derzeit im Bauprojekt konkretisiert wird.

1.4 Verhältnis Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Niederwil wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2008 beschlossen. Mit Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. Juni 2009 erlangte die Nutzungsplanung ihre Rechtskraft. Der Grundsatz der Planbeständigkeit wird daher durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt.

Die Gemeinde hat im Sommer 2023 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gestartet. In einer ersten Phase erfolgen die Konzeptarbeiten in REL und KGV. Es wird davon ausgegangen, dass die Arealentwicklung Geere und damit die Erfordernis einer zweckmässigen Erschliessung einen kürzeren Zeithorizont haben als die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Teiländerung hat

zudem keine gesamtkommunale Auswirkung (Begrenzung auf die Parzellen 171 und 172 zur Gewährleistung der Erschliessung eines bestehenden Bauzonenschildes). Die Behandlung im Rahmen einer parallelen/vorgelagerten Teiländerung der Nutzungsplanung steht damit nicht im Konflikt mit der Gesamtüberarbeitung und ist damit angezeigt.

2 Projektorganisation

2.1 Auftraggeber

Der Auftraggeber für die Teiländerung der Nutzungsplanung ist die Einwohnergemeinde Niederwil als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 177.

2.2 Projektteam

Zuständig für die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Teiländerung der Nutzungsplanung ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind die folgenden Stellen und Vertreter:

Gemeindeammann	Norbert Ender
Gemeindeschreiber	Christian Huber
BVU ARE Kreisplaner/innen	Jürg Frey

Die fachliche Erarbeitung der Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt durch KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ
- Yannick Marti, BSc Raumplanung FH

2.3 Verfahren

Gemäss Beilage zu den Richtlinien und Empfehlungen Nutzungsplanung (Stand: November 2017) sind für die Teiländerung der Nutzungsplanung folgende Planungsschritte notwendig:

- Erarbeitung Entwurf zur Teiländerung der Nutzungsplanung (§ 15 BauG)
- Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)
- Öffentliche Mitwirkung (§ 3 BauG)
- Bereinigung des Entwurfs zur Teiländerung der Nutzungsplanung
- Öffentliche Auflage über 30 Tage (§ 24 BauG)
- Entscheid über Einwendungen (§ 24 BauG)
- Beschluss Gemeindeversammlung (§ 25 BauG)
- Publikation über 30 Tage (§ 26 BauG)
- Genehmigung sowie allfälliger Entscheid über Beschwerden durch den Regierungsrat (§ 27 BauG)
- Publikation über 30 Tage (§ 28 BauG)

Die Teiländerung hat keine regionalplanerische Auswirkung, weshalb eine Abstimmung mit dem Regionalplanungsverband „Mutschellen-Reusstal-Kelleramt“ gemäss § 13 BauG nicht erforderlich ist.

3 Bestandteile der Teiländerung Bauzonenplan

Verbindliche Bestandteile:

- Änderungsplan zu Bauzonenplan und Kulturlandplan 1:1'000

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung vom 9. April 2024

4 Grundlagen

4.1 Rechtliche Grundlagen

Die Nutzungsplanung ist gemäss §§ 13ff des Aargauischen Baugesetzes (BauG) geregelt. Die Teilländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023)
- Bauzonenplan Mst. 1:2'500 der Gemeinde Niederwil vom 16. Juni 2008
- Kulturlandplan Mst. 1:5'000 der Gemeinde Niederwil vom 16. Juni 2008
- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Niederwil vom 16. Juni 2008

4.2 Rahmenbedingungen

4.2.1 Bund

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Niederwil weist ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Das Gebiet «Geere» liegt gemäss ISOS innerhalb der Umgebungsrichtung II „unverbauter Hang im Süden und Osten“ mit dem Erhaltungsziel a. Demnach sind die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.

Das ISOS stammt aus dem Jahr 1976. Seit der Erstellung des ISOS erfolgte in der Umgebung eine grosse bauliche Tätigkeit, welche die Zielsetzung des ISOS in einem anderen Licht erscheinen lassen. Die vorliegende Planung stellt die ausreichende Erschliessung eines bestehenden Gewerbeschilts sicher. Direkte dem ISOS gegenlaufende Auswirkungen der vorliegenden Planung sind daher nicht vorhanden.



Auszug aus ISOS-Karte (Bearbeitungsperimeter in rot)

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Die Parzelle 177 des Gewerbegebiets «Geere» grenzt östlich davon an das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN). Es handelt sich um das BLN-Gebiet der Reusslandschaft (Nr. 1305). Durch die Lage ist eine sehr gute Einpassung der Bauten und Anlagen in die Landschaft erforderlich. Durch die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ist das Interesse nicht betroffen.

Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Südlich des Areals auf der Gnadenthalerstrasse vom Messerkreisel her bis zur Einmündung Hubelstrasse verläuft ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung (AG 673) ohne vorhandene Substanz. Dieser wird bei der Planung angemessen berücksichtigt bzw. es ergeben sich aus der Planung keine Auswirkungen auf den Weg.

4.2.2 Kanton

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Gemäss dem Raumkonzept Aargau liegt die Gemeinde Niederwil im ländlichen Entwicklungsraum. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensqualität aus und dienen vor allem dem Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung. Baulandreserven in Gewerbezonem sollen vorab für Klein- und Mittelbetriebe zur Verfügung stehen.

Gemäss der Richtplankarte liegt das Gewerbegebiet Geere innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz A und Beschluss 1.1. Die vorgesehene Einzonung auf den Parzellen 171 und 172 befindet sich im Landwirtschaftsgebiet ohne Fruchtfolgeflächenqualität. Gemäss Richtplankapitel S 1.2 Planungsanweisung 3.5 enthält das festgesetzte Siedlungsgebiet einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Abgrenzung der Bauzonen. Dies betrifft wie im vorliegenden Fall bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau.

Die Parzelle 177 des Gestaltungsplanperimeters liegt zudem in einem kantonalen Interessensgebiet für Grundwassernutzung gemäss Richtplan Kap. V 1.1. Mit dem Schutz des Grundwassers stellt der Kanton die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ einwandfreiem Wasser sicher. Alle weiteren möglichen Nutzungen des Grundwassers dürfen die Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigen. In den festgesetzten kantonalen Interessensgebieten für Grundwassernutzung sichert der Kanton langfristig die Möglichkeit zur Nutzung des Grundwassers.



Ausschnitt aus der Richtplankarte (AGIS, 2023), Bearbeitungsperimeter in rot

Gemäss Planungsanweisung des Richtplankapitels S 1.1 "Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung" sorgen die Gemeinden mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen u.a. für eine:

- gute Siedlungsqualität
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten

Nach Richtplankapitel S 1.4 „Arealentwicklung“ sind weiter die innerhalb der Bauzonen verfügbaren, bedürfnisgerecht nutzbaren Areale zur Baureife zu entwickeln. Gemäss Planungsanweisung 1.6 ist dabei auf die dem Zweck entsprechende Erschliessung durch den MIV, den öV und den Langsamverkehr sowie auf die Auswirkungen auf die Verkehrskapazitäten zu achten.

Baureife und Erschliessung nach BauG

Nach § 32 Abs. 1 lit. b) BauG gilt als Teilvoraussetzung der Baureife eines Grundstücks der dem Zweck der Nutzung genügende Zugang bzw. Zufahrt zu den Bauzonenflächen. Den Gemeinden kommt gemäss § 33 BauG die Pflicht zu, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen. Dabei hat er die bauliche Entwicklung zu berücksichtigen.

4.2.3 Region

Die vorgesehene Änderung tangiert keine Inhalte des Regionale Entwicklungsstrategie RES 2040 des Regionalplanungsverbands Mutschellen-Reusstal-Kelleramt.

4.2.4 Gemeinde

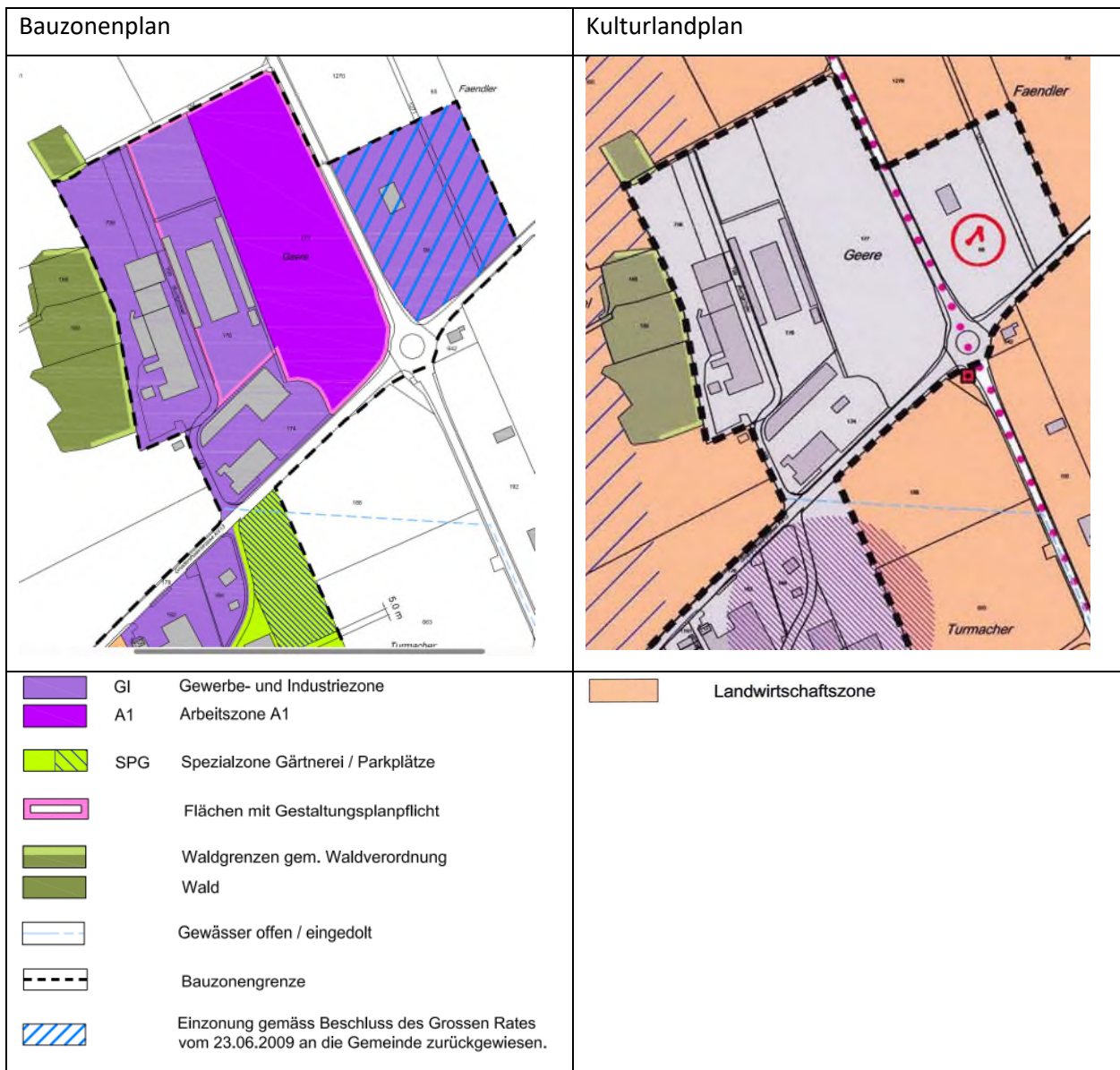
Allgemeine Nutzungsplanung

Das Gewerbegebiet «Geere» nördlich der Gnadenthalerstrasse K413 liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan vom 23. Juni 2009 (Genehmigung) mit Ausnahme der Parzelle 177 innerhalb der Gewerbe- und Industriezone (GI). Die unbebaute Parzelle 177 liegt innerhalb der Arbeitszone 1 (A1).

Der Perimeter für die Gestaltungsplanpflicht umfasst die Parzellen 176, 177 und 1362. Die Fläche beträgt 2.85 ha. Die Fläche der unbebauten Parzelle 177 beträgt 1.85 ha.

Westlich angrenzend an die Bauzone und die Zonenrandstrasse Buchgrindel sind die Flächen der Parzellen 171 und 172 der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Auf den östlich liegenden Parzellen 65 und 66 wurde ursprünglich eine Einzonung geplant, welche gemäss Beschluss des Grossen Rates am 23. Juni 2009 jedoch an die Gemeinde zurückgewiesen wurde.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzonen- und Kulturlandplan Niederwil

Die vorgesehene Einzonung auf den Parzellen 171 und 172 liegt westlich der Gewerbe- und Industriezone GI (§10 BNO) in der Landwirtschaftszone. Diese ist für gewerbliche und industrielle Bauten bestimmt. Nicht störende Gewerbe, Läden und Büroräume sind zugelassen. Die Bauten und der Grenzbereich der Gewerbe- und Industriezone müssen stark begrünt werden.

Die benachbarte Arbeitszone 1 (§11 BNO) der Parzelle 177 im Gestaltungsplanperimeter ist für Bauten und Anlagen für nicht störende und mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt. Sie ist jedoch von der vorgesehenen Einzonung nicht betroffen. Zugelassen sind Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Sport, Freizeit, und Restauration, ferner Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers. Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Dachbegrünungen sind zur Hälfte anrechenbar.

In beiden Zonen beträgt die maximale Gebäudehöhe 12 m. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten sowie Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. In der Gewerbe- und Industriezone GI hat der Grenzabstand von Neubauten jedoch mindestens 4 m zu betragen. In beiden Zonen sind Wohnungen nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Die beiden Zonen weisen die folgenden Baumasse auf:

Bauzonen		Ausnützungsziffer	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	max. Gebäudelänge	Zonenvorschriften
					klein	gross			
Gewerbe- und Industriezone	GI violett	--	3	--	0	0	III	0	§ 10
Arbeitszone 1	A1 rot-violett	--	3		4 m	4 m	III	--	§ 11

Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Für den Gestaltungsplanperimeter «Geere» gelten gemäss §11 Abs. 7 BNO zudem folgende Zielsetzungen, welche aufgezeigt werden müssen:

- die zonengerechte Erschliessung
- die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze
- die Abfolge der Erschliessung und Überbauung
- die landschaftliche Einordnung
- die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen

Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

5 Zentrale Sachthemen und Interessenabwägung

5.1 Grundsatz Erschliessung Gewerbegebiet

5.1.1 Heutige Erschliessung des Gewerbebeschildes

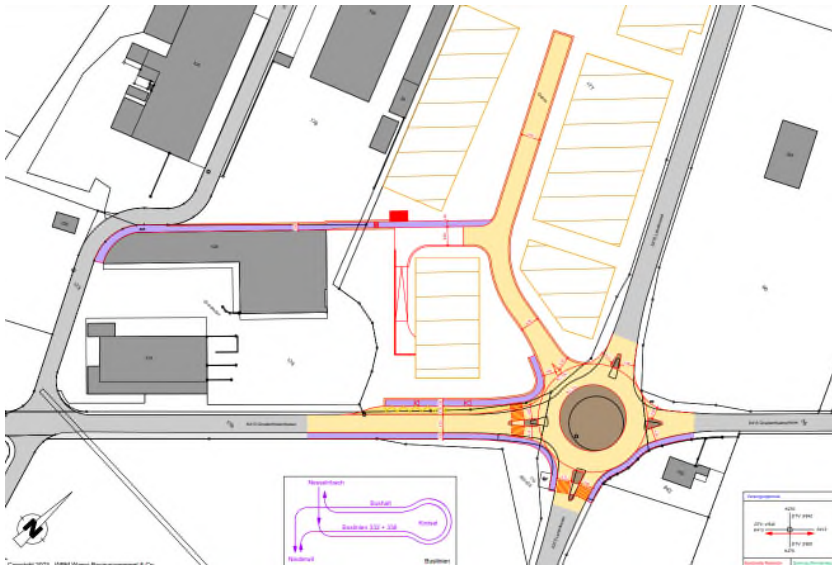
Das Gewerbebeschild Geere ist heute über einen Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Kantonsstrasse K413) angeschlossen. Die bereits bebauten Parzellen innerhalb des Schildes sind über diese Erschliessungsstrasse Buchgrindel erschlossen. Die Parzelle Nr. 177 ist noch nicht erschlossen. Deren Erschliessung ist gestützt auf § 33 Abs. 1 BauG im Rahmen der vorgegebenen Gestaltungsplanung sicherzustellen.

5.1.2 Erschliessungsvarianten

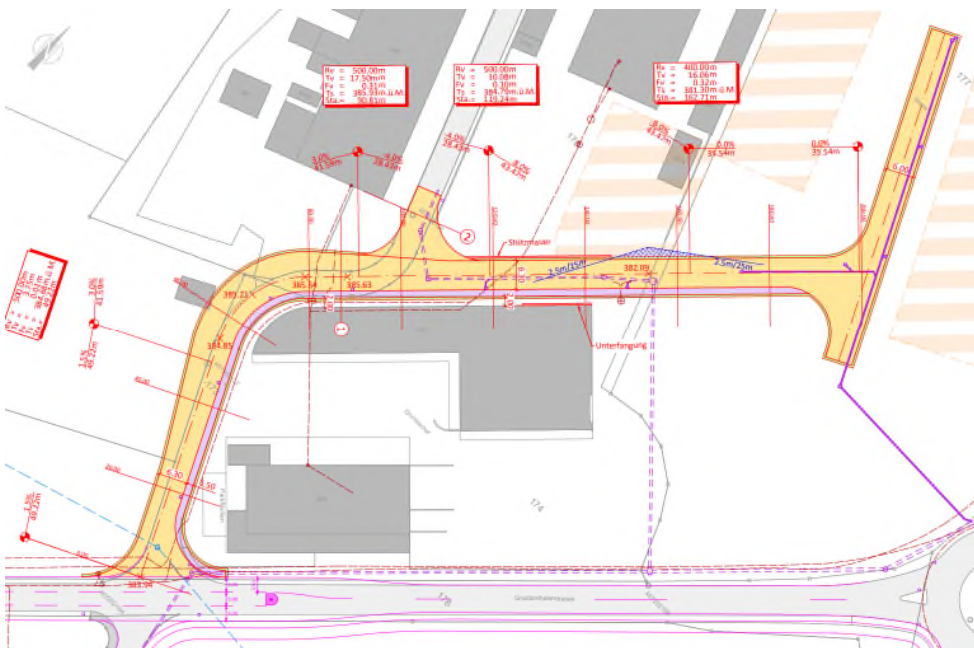
Im Rahmen der Entwicklungsüberlegungen zur Parzelle Nr. 177 und weiterer Entwicklungen im Gewerbebeschild Geere wurde die Erschliessungssituation in der Geere grundsätzlich betrachtet. Nachstehende Erschliessungsvarianten wurden geprüft und zusammenfassend eingeschätzt.

Variante	Konzept	Vorteile	Nachteile
(1) Erschliessung über bestehende Strasse Buchgrindel	Die bestehende Strasse Buchgrindel dient als Erschliessungsstrasse des gesamten Gewerbebeschildes. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist die Anbindung der Parzelle Nr. 177 sicherzustellen (über Parzelle Nr. 176)	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Erschliessungsflächen werden genutzt - Anschluss an tiefer klassierte K413 (RVS) gegenüber alternativem Anknüpfungspunkt K270 (HVS) - Klare Erschliessungssituation 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau der bestehenden Strasse aufgrund ungenügender Breite notwendig - Einzonung und Landerwerb Landwirtschaftszone für Verbreiterung notwendig - Landerwerb notwendig (Parzelle Nr. 176, Landwirtschaftszone)
(2) Separate Erschliessung Parzelle Nr. 177 und Rest des Gewerbebeschildes ab K413	Erschliessung Parzelle Nr. 177 über neuen Direktanschluss an K413 (östlich Parzelle Nr. 174) und Beibehaltung Strasse Buchgrindel	Diese Variante wurde im Rahmen der ursprünglich angedachten Firmenansiedlung im 2012 geprüft. Seitens Kanton wurde hierfür keine Zustimmung in Aussicht gestellt (zusätzlicher Direktanschluss, Nähe Kreisel). In der vorliegenden Planung wurde sie deshalb nicht im Detail geprüft.	

<p>(3) Separate Erschliessung Parzelle Nr. 177 ab K270 und Rest des Gewerbeschildes ab K413</p>	<p>Erschliessung Parzelle Nr. 177 über neuen Direktanschluss an K270 (nördliche Ecke der Parzelle) und Beibehaltung Strasse Buchgrindel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entflechtung der Erschliessungen unter Berücksichtigung der Topographie innerhalb des Gewerbeschildes - Die zwei Erschliessungspunkte würden genügend auseinanderliegen, damit Verständlichkeit der Erschliessung gewahrt ist 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuer Direktanschluss an HVS - Falls Zustimmung seitens Kanton, grosse Abbiegeinfrastruktur notwendig - Verbindung für Langsamverkehr zwischen Buchgrindel und Parzelle Nr. 177 trotzdem angezeigt (Erreichbarkeit für LV)
<p>(4) Separate Erschliessung Parzelle Nr. 177 ab Kreisel K413/K270 und Rest des Gewerbeschildes K413</p>	<p>Die Variante basiert auf einer Konzeptstudie von Waser Baumanagement & Co von 2023 und sieht einen fünften Arm des Kreisels zur Erschliessung der Parzelle Nr. 177 vor. Die Strasse Buchgrindel bliebe für den Rest des Gewerbeschildes bestehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliche Erschliessung ohne Beanspruchung ungestörter Kantonsstrassenabschnitte - Entflechtung der Erschliessungen unter Berücksichtigung der Topographie innerhalb des Gewerbeschildes - Entlastung Knoten Buchgrindel, Gnadenthalerstrasse, Hubelstrasse 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuer Direktanschluss an Kantonsstrasse - Zwei Anschlüsse an Kantonsstrassen und zwei Zugänge zum Schild mit Gefahr der Verunklärung der Erschliessung des Gewerbeschildes - Verbindung für Langsamverkehr zwischen Buchgrindel und Parzelle Nr. 177 trotzdem angezeigt (Erreichbarkeit für LV) - Ausbau der Strasse Buchgrindel in Teilbereichen vorbehalten



Variante Erschliessung Parzelle Nr. 177 ab Kreisel (Vorprojekt von Waser Baumanagement & Co, 2023)



Erschliessungsstudie KIP Ingenieure und Planer AG, Ausschnitt Situationsplan (Vorprojekt), November 2022

Die Varianten 2 und 3 wurden mangels absehbarer Bewilligungsfähigkeit nicht im Detail geprüft. Die vertiefte Prüfung fokussierte sich daher auf die Varianten 1 und 4. Gemäss Vorabklärung bei den kantonalen Stellen zur Variante 4 hat ergeben, dass ein zusätzlicher Direktanschluss an die Kantonsstrasse kritisch ist. Eine abschliessende Beurteilung sei basierend auf dem Vorprojekt jedoch nicht möglich. Das Büro Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg wurde daher mit der neutralen Einschätzung der Machbarkeit der beiden Varianten aus verkehrs- und raumplanerischer Sicht beauftragt.

In der Stellungnahme (siehe Beilage 1) wird festgehalten, dass zur Argumentation eines zusätzlichen Direktanschlusses an die Kantonsstrasse, die privaten Interessen an der Direkterschliessung die allgemeinen öffentlichen Interessen überwiegen müssten. Es wird weiter festgehalten, dass für die vorliegende Grösse des Areals die Bewilligungsfähigkeit einer doppelten Direkterschliessung nicht gegeben ist, auch wenn diese verkehrs- und bautechnisch machbar wäre. Im Falle der Variante 4 und unter Annahme der Erschliessung ab dem Kreisel, wäre daher der bestehende Anschluss Buchgrindel aufzuhe-

ben. Dadurch würden sich die Vorteile dieser Variante bzgl. einer entflechteten Erschliessung (Berücksichtigung Topographie, kein Landerwerb auf Parzelle Nr. 176) auflösen. In der Abwägung ist zudem die unterschiedliche Klassierung der Kantonsstrasse zu beachten. Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die Funktionalität des Ausbaus der bestehenden Direkterschliessung (Strasse Buchgrindel) nachgewiesen ist (siehe auch Beilagen 2 und 3).

Obwohl die Variante 4 auch aus kommunaler Sicht im Grundsatz interessant ist, sprechen aus Sicht Gemeinde folgende Gründe für Variante 1 und die Erschliessung über die bestehende Strasse Buchgrindel:

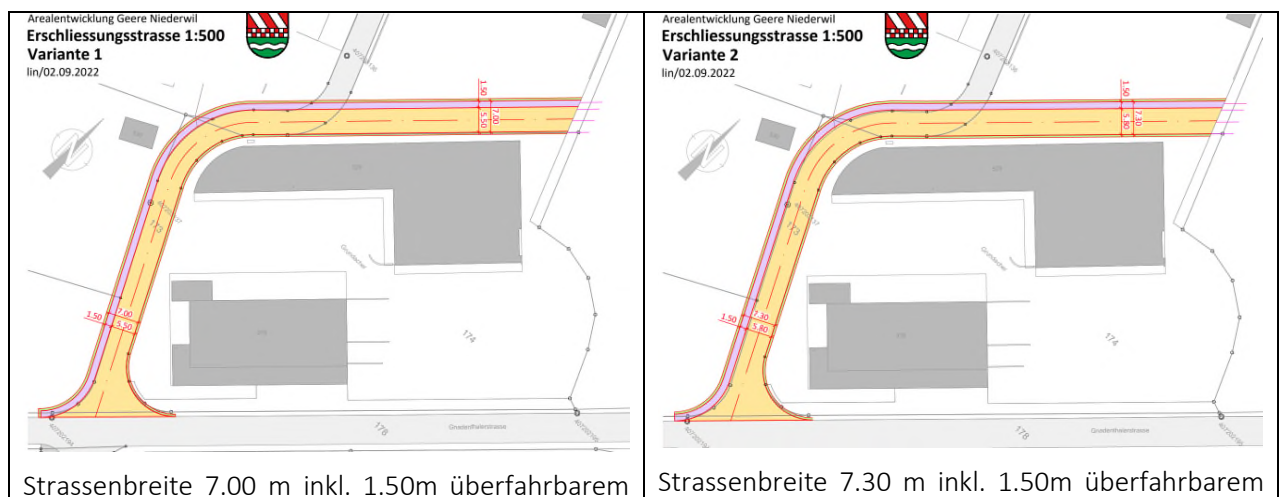
- Für Grösse des Areals erscheint ein einzelner Anschlussknoten vertretbar. Dies ist zudem im Sinne der Klarheit der Erschliessung des Schildes positiver (Gefahr von Suchverkehr)
- Fragen der Verkehrssicherheit bei fünftem Arm in heute funktionierendem Kreisel
- Der Kurvenbereich beim Kreisel hat eine städtebaulich wichtige Rolle im Sinne der Repräsentation des Gewerbegebiets, welcher durch die Lage des zusätzlichen Seitenanschlusses eingeschränkt würde (Gestaltungsmöglichkeiten).
- Unter Annahme, dass nur ein Direktanschluss realisierbar ist, überwiegen die Vorteile der Nutzung eines bestehenden Anschlusses.
- Die Planungssicherheit der Variante 4 ist nicht gegeben und die Umsetzung der Variante mit zusätzlichen Unsicherheiten behaftet.

Unter Abwägung obengenannter Aspekte und der Beurteilung durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung hat sich der Gemeinderat daher für die Erschliessung über die bestehende Strasse Buchgrindel und entsprechend eine Anbindung der Parzelle Nr. 177 an diese Strasse ausgesprochen.

5.2 Bestvariante Erschliessung über bestehende Strasse Buchgrindel

5.2.1 Variantenprüfung

Die Bestvariante (vgl. Kapitel 5.1.2 und Beilage 4) mit Erschliessung des gesamten Schildes über die bestehende Strasse Buchgrindel sieht einen Anschluss der Parzelle Nr. 177 über die Parzelle Nr. 176 an die Strasse Buchgrindel vor. Zur Dimensionierung und Gestaltung der Strasse wurden durch KIP Ingenieure und Planer AG, Wohlen unter Einbezug der künftigen Hauptnutzer des Gebiets verschiedene Varianten mit unterschiedlichem Ausbaugrad erarbeitet. Diese unterscheiden sich insbesondere in der Lage der Fussgängerführung, der Strassenbreite (unter Berücksichtigung eines überfahrbaren Gehwegs oder nicht) und der Ausgestaltung des Kurvenbereichs zur Sicherstellung der Sichtweiten.



<p>Gehweg, 5.50m als Begegnungsfall PW/LKW bei T30</p>	<p>Gehweg, 7.30m als Begegnungsfall LKW/LKW bei T50</p>
<p>Arealentwicklung Geere Niederwil Erschliessungsstrasse 1:500 Variante 3 lin/02.09.2022</p>	<p>Arealentwicklung Geere Niederwil Erschliessungsstrasse 1:500 Variante 4 lin/12.09.2022</p>
<p>Strassenbreite 6.70m inkl. 1.50m überfahrbarem Gehweg, Minimalvariante ohne Sicherheitszuschlag zw. Strasse und Gehweg (nicht normkonform)</p>	<p>Strassenbreite 6.0m ohne Gehweg, Begegnungsfall LKW/LKW bei T30</p>
<p>Arealentwicklung Geere Niederwil Erschliessungsstrasse 1:500 Variante 5 lin/12.09.2022</p>	
<p>Strassenbreite 8.0m inkl. 1.70m Gehweg, Begegnungsfall bei 6.30 m Fahrbahnbreite: LKW/LKW bei T30 mit einseitigem Gehweg</p>	<p>Strassenbreite 7.80m inkl. 1.50m Gehweg, Begegnungsfall bei 6.30m LKW/LKW bei T30, Gehwegposition in Abstimmung an laufendes BGK</p>

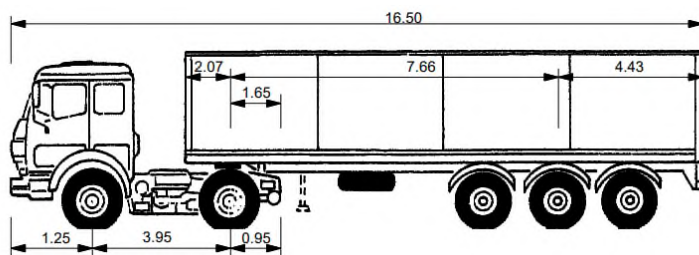
Auf Basis der obengenannten Varianten wurde durch die Gemeinde folgendes Anforderungsprofil für die eine Strassenerschliessung des gesamten Gewerbeschilddes definiert:

- Die Strasse dient für den Vollausbau des Gewerbeschilddes und ist daher in genügender Breite als Gewerbezufahrt (Begegnungsfall LKW/LKW) zu dimensionieren.
- Der Begegnungsfall LKW/LKW soll bei Tempo 30 ohne Inanspruchnahme des Gehwegs möglich sein (ausgenommen Begegnungsfall Sattelschlepper/Sattelschlepper). Damit wird die Attraktivität der Fussweganbindung gewährleistet (keine Konflikte bei Begegnungsfälle schwerer Fahrzeuge).
- Eine Berücksichtigung von Tempo 50 ist in der vorliegenden Situation für den Begegnungsfall nicht angezeigt.

- Die Lage der Fusswegverbindung soll abgestimmt auf die im BGK Haupt-/Gnadenthalstrasse vorgesehene Langsamverkehrsverbindung ab Hubelstrasse bis zum Kreisel erfolgen. Die Fussgängerquerung der Hubelstrasse (infolge Lage des Gehwegs auf anderer Strassenseite) ist zumutbar.

5.2.2 Dimensionierung Bestvariante

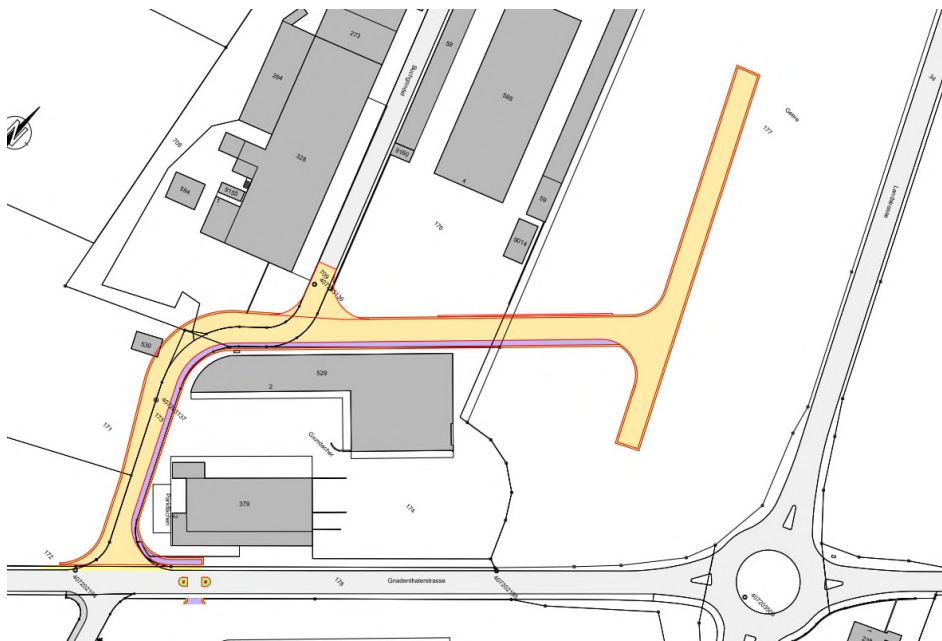
Die bestehende Zufahrt Buchgrindel weist im Bereich der Parzelle 173 eine Strassenbreite von rund 5.50 m auf. Massgebend für das Gewerbegebiet Geere ist nach Abklärung bei den künftigen Hauptnutzern ist die Erschliessung mit einem Sattelschlepper (Rm = 7.50 m, L = 16.50 m). Aufgrund der Prüfung der Begegnungsfälle und der Schleppkurven dieses Sattelschleppers ist für die Sicherstellung einer ausreichenden Strassenbreite ein Ausbau der bestehenden Zufahrt erforderlich.



VIF Luzern, Sattelschlepper (Rm = 7.50 m, L = 16.50 m).

Basierend auf einer angenommenen Geschwindigkeit von 30 km/h und dem massgebenden Begegnungsfall LKW/LKW soll die bestehende Strasse auf eine Breite von 6.30 m verbreitert werden. Die Kurvenverbreiterung ist ebenfalls für den Begegnungsfall LKW/LKW dimensioniert und wird aufgrund der Schleppkurven stärker verbreitert. Der Begegnungsfall Sattelschlepper/Sattelschlepper ist mit einem Überfahren des Gehwegs ebenfalls möglich. Dieser erfordert im Kurvenbereich einen erhöhten Landverbrauch. Die bestehende Liegenschaft (Assekuranz-Nr. 530) auf der Parzelle 171 muss zu diesem Zweck abgerissen werden.

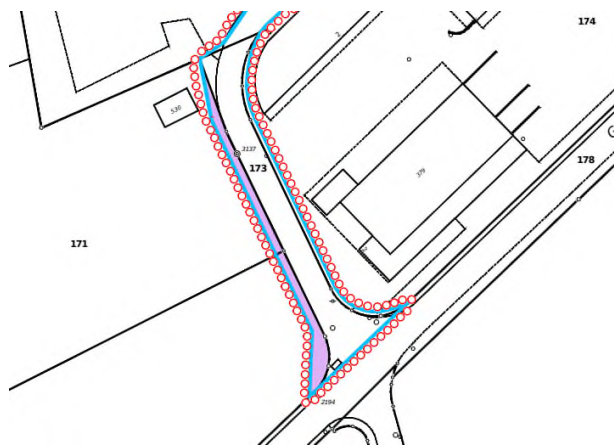
Zusätzlich wird östlich und anschliessend südlich der Erschliessungsstrasse ein Gehweg von 1.50 m Breite erstellt. Das Bankett ist beidseitig mit einer Breite von 0.50 m geplant.



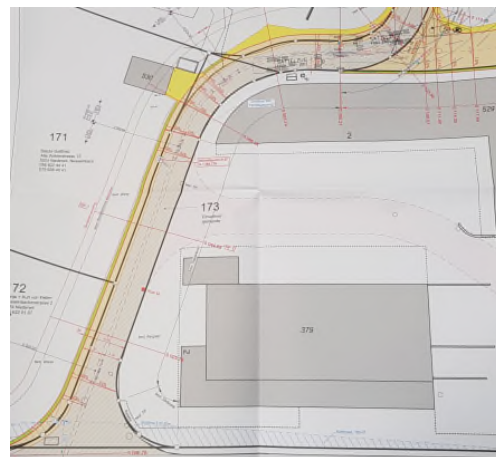
Erschliessungsstudie KIP Ingenieure und Planer AG, Ausschnitt Situationsplan, Juni 2024

Einschätzung Dimensionierung gegenüber früheren Planungen

Eine Verbreiterung der Strasse Buchgrindel zur Erschliessung des Gewerbeschildes Geere wurde bereits im Rahmen der Entwürfe der Nutzungsplanungsänderung im Rahmen des früheren Ansiedlungsprojekts vorgesehen (Ausbaubreite von 5,5 m genüge den zukünftigen Anforderungen nicht). Die Strasse war auf eine Zielbreite von 7,1 m (inklusive einseitigem Bankett) vorgesehen. Dies ist geringfügig weniger als die heute vorgesehene Dimensionierung. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass im damaligen Erschliessungskonzept der Gehweg grundsätzlich überfahrbar vorgesehen war und die reine Fahrbahn nur 5.10m betrug. Im heutigen Konzept wird der sicheren und attraktiven Ausgestaltung des Fusswegs höhere Beachtung geschenkt.



Ausschnitt Änderungsplan Teiländerung Geere aus dem Jahr 2017 (Stand Vorprüfung)



Auszug Bauprojekt Erschliessungsstrasse aus dem Jahr 2018 (Basis damalige Teiländerung)

5.2.3 Beurteilung Leistungsfähigkeit

Im Zuge der Variantenprüfung gemäss Kapitel 5.1.2 sowie der Überprüfung der Bestvariante nach Kapitel 5.2.2 wurde die Leistungsfähigkeit der vorgesehenen Erschliessung durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung begutachtet. Es wurde zum einen die Leistungsfähigkeit der Knoten Hubelstrasse/Buchgrindel/Gnadenhalerstrasse als auch die ausgebaute Strasse Buchgrindel betrachtet. Als Grundlage für den induzierten Verkehr im Gebiet Geere wurde mittels Befragung der heutigen und künftigen Hauptnutzer im Gebiet, das Fahrtenaufkommen im Gewerbegebiet «Geere» abgeschätzt. Die entsprechenden Zahlen sind den Berichten von Belloli Raum- und Verkehrsplanung in Beilagen 2 und 3 zu entnehmen.

Gemäss den Berichten vom Mai 2023 und Mai 2024 (Beilagen 2 und 3 des vorliegenden Planungsberichts) ist auf Basis der getroffenen Annahmen in der Umfrage der vorhandene Anschluss genügend leistungsfähig, um den aktuellen und auch den potenziellen Verkehr eines Vollausbaus des Gebiets «Geere» aufzunehmen. Die Strasse Buchgrindel muss jedoch ausgebaut werden, wenn die geplante Entwicklung darüber erschlossen werden soll. Aufgrund des hohen Anteils an Lastwagenverkehr ist der Begegnungsfall Lastwagen/Lastwagen massgebend. Die in der Studie vom November 2022 und Planstand Juni 2024 (Beilage 4) entwickelte Strassengeometrie ist zweckmässig und erforderlich. Die zusätzlichen Massnahmen (Fussgänerschutzinsel, Mehrzweckstreifen als Knotenelement) sind nicht erforderlich, aber erfreulich für den Fuss- und Radverkehr.

Gemäss Richtplankapitel müssten für Standorte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in der Nutzungsplanung entsprechende Festlegungen gemacht werden. Der Schwellenwert für einen Standort mit hohem Güterverkehrsaufkommen liegt bei > 200 Fahrten (100 Zu- und Wegfahrten) von Lastwagen (schweren Nutzfahrzeugen und Lieferwagen pro Tag. Aufgrund der absehbaren Nutzungen innerhalb

des Gewerbegebiets Geere ist nicht von einem entsprechenden Standort auszugehen. Für die detaillierte Prüfung im Sinne der kommunalen Raumstrategie wird auf die Gesamtrevision verwiesen.

5.2.4 Fusswegverbindungen

In der Erschliessungsstudie (Vorprojekt) soll gemäss Situationsplan für die Fussgänger des Gewerbegebiets östlich bzw. südlich des geplanten Ausbaus der Strasse Buchgrindel ein Gehweg von 1.50 m Breite erstellt werden.

Basierend auf dem im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) geplanten Mittelstreifen soll mit einer Mittelinsel die Überführung über die Gnadenthalerstrasse K413 erfolgen. Anschliessend schliesst die Verbindung an den geplanten Radweg gemäss BGK südlich davon an. Die Randabschlüsse der Hubelstrasse werden zu diesem Zweck abgesenkt. Somit ist die Anbindung des Gewerbegebiets über die K413 und die Hubelstrasse in das Zentrum und zur Bushaltestelle Zentrum sichergestellt.

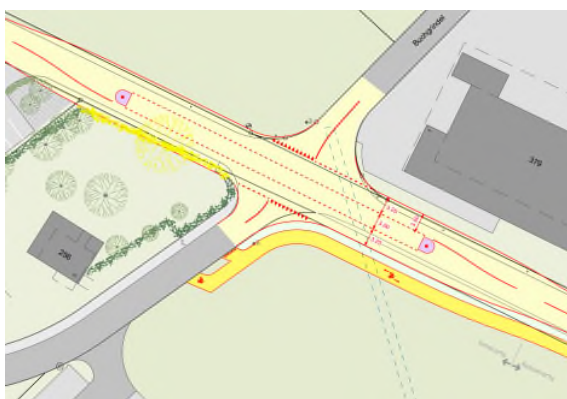
5.2.5 Verhältnis zu laufendem BGK

Für die Gemeinde Niederwil ist aktuell auf der K413 (Gnadenthalerstrasse ab Kreisel, Hauptstrasse), K384 (Hauptstrasse) und K383 (Wohlerstrasse bis und mit Eingangstor) die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) durch die Metron Raumentwicklung AG im Gange.

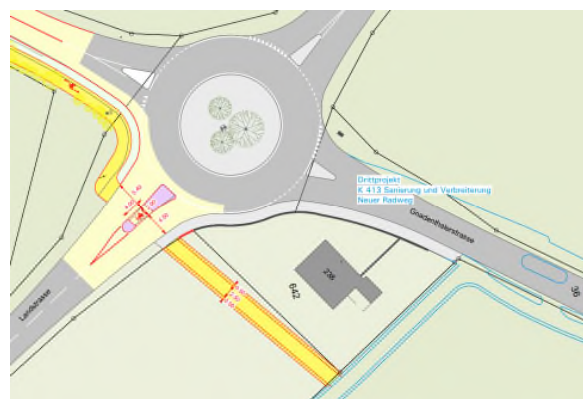
Die Gnadenthalerstrasse K413 weist westlich der Einmündung Buchgrindel eine bestehende Fahrbahnbreite von 5.90 m und westlich davon 6.10 m auf. Südlich der Einmündung Buchgrindel ist gemäss BGK ein Mittelstreifen mit Inseln zum Abbiegen von 3.00 m eingeplant. Die Fahrspuren werden mit einer Breite von 3.25 m ausgestaltet. Dies ergibt eine Strassenbreite von total 9.50 m. Der Mittelstreifen unterstützt Fussgänger beim Queren, um vom Gewerbegebiet zum Zentrum und zur Bushaltestelle zu gelangen.

Südlich davon wird der bestehende Radweg mit einer minimalen Breite von 1.50 m verlegt, von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen von 1.50 m Breite getrennt und auf eine Breite von 2.50 m ausgebaut. Dieser Radweg wird westlich des Messer-Kreisels an ein geplantes Drittprojekt verlängert, bei welchem die K270 (Landstrasse) saniert und verbreitert wird und parallel dazu ein neuer Radweg erstellt wird. Östlich des Messer-Kreisels wird der neue Radweg entlang der K413 (Gnadenthalerstrasse) weitergeführt.

Situation Einmündung Buchgrindel



Situation Kreisel



Auszüge Entwurf BGK Hauptstrasse/Gnadenthalerstrasse

5.2.6 Werkleitungen

Folgende Aspekte der Werkleitungen wurden im Rahmen der Erschliessungsstudie auf Vereinbarkeit mit dem Konzept geprüft:

Entwässerung

Die Strasse ist an die Mischwasserleitung entlang der Gnadenthalerstrasse angebunden. Die Entwässerung der bestehenden Strasse wird nicht verändert (evtl. Sanierung notwendig). Die interne Erschliessung der Parzelle 177 erfolgt mutmasslich an die Hauptleitung (Konkretisierung im laufenden Bauprojekt).

Genereller Entwässerungsplan

Die Parzellen 176 und 709 sind im Teiltrennsystem mit Versickerung erschlossen. Die Parzelle 708 ist im Mischsystem angebunden. Beim eingedolten Müslebach im Bereich des Einmündungsbereichs Buchgrindel haben die Haltungen Sanierungsbedarf (Inliner: Z0310-Z0309/Robotersanierung: Z0309-Z0308). Dieser kann grabenlos saniert werden.

Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung sind gemäss Werkleitungsplan keine Änderungen vorgesehen.

Stromversorgung

Die Erschliessung der Parzelle 177 erfolgt ab TS Müslen via Erschliessungsstrasse Buchgrindel auf neue TS «Geere».

Beleuchtung

Entlang der neuen Erschliessungsstrasse werden neue Beleuchtungen eingerichtet.

Swisscom

Es ist eine bestehende Leitung in der Strasse vorhanden. Der Sanierungs- bzw. Ausbaubedarf wurde bisher nicht abgeklärt.

Fernwärme

Auf der Parzelle Nr. 177 ist in Zusammenhang mit einem anzusiedelnden Betrieb eine Fernwärmanlage vorgesehen. Die Fernwärmeleitung soll voraussichtlich via Buchgrindel und Hubelstrasse in das Dorfzentrum geführt werden. Konkrete Pläne bezüglich Leitungsführung sind noch nicht vorhanden. Deshalb sind diese nicht im Werkleitungsplan enthalten.

5.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Gewerbegebiet «Geere» ist mit den angrenzenden Kantonsstrassen (K413, K270) sehr gut an das übergeordnete Strassenverkehrsnetz angebunden. Mit der geplanten Einzonung als Grundlage für den nachweislich notwendigen Ausbau der Zonenrandstrasse wird kein Mehrverkehr generiert. Der zu erwartende Mehrverkehr infolge Ausschöpfung des Entwicklungspotentials des Gewerbegebiets «Geere», insbesondere der noch nicht bebauten Parzelle 177, kann gut über das angrenzende Kantonsstrassennetz abgewickelt werden (vgl. auch Beilagen 2 und 3). Dank der guten Anbindung an die Kantonsstrassen und die Autobahnanschlüsse wird das umliegende Strassennetz durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht übermässig beeinträchtigt. Die Distanz zu den Autobahnanschlüssen Mägenwil (A1) und Baden-West (A1/A3) beträgt je 10 km. Die umliegenden Wohnquartiere werden nur in geringem Masse tangiert.

Niederwil verfügt über ein gutes Busangebot in Richtung Mellingen und Bremgarten. Das Gebiet gehört zu ÖV-Güteklasse E2. Die nächste Haltestelle befindet sich in Niederwil, Post (Gehdistanz rund 800 m). Eine direkte Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Verkehr ist Teil der Diskussion im Rahmen der Gestaltungsplanung. Hierfür wäre jedoch eine Umlegung der bestehenden Linien notwendig.

Auf der Gnadenthalstrasse (K 413) sind gemäss kantonalem Radroutennetz Radstreifen geplant. Diese verlaufen parallel zur K 413. Ein Gehweg entlang der Gnadenthalstrasse ist nicht vorhanden. Die An-

bindung des Gewerbegebiets für den Fussverkehr erfolgt ab dem Zentrum Niederwil, wo sich die Bushaltestelle befindet, über die Gehwege entlang der Hauptstrasse und der Hubelstrasse. Die Querung der Gnadenthalstrasse erfolgt bisher ohne Querungshilfe.

5.4 Siedlungsgebiet und Einzonung gemäss kantonalem Richtplanung

Einzonungen haben gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.1 innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets zu erfolgen. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 enthält das festgesetzte Siedlungsgebiet jedoch einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen und das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern. Namentlich erwähnt sind dabei Einzonungen wie im vorliegenden Fall für bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau.

Einzonungen im Rahmen des Anordnungsspielraums haben zudem den Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.2 lit. d-h zu genügen. Diese sind nachstehend dargelegt und auf die vorliegende Fragestellung eingeschätzt.

- d) den Nachweis, dass das übergeordnete Strassennetz und der öffentliche Verkehr das verursachte Verkehrsaufkommen aufnehmen können;

Entsprechung in der vorliegenden Planung: Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotens wurde durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung geprüft und nachgewiesen. Durch die Einzonung wird kein Mehrverkehr induziert.

- e) ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG;

Entsprechung in der vorliegenden Planung: Die Gemeinde verfügt über kein eigentliches Erschliessungsprogramm. Mit der Gestaltungsplanpflicht gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan soll

- f) die Verfügbarkeit der neuen Bauzonen sowie deren Überbauung innert der Nutzungsplanperiode von 15 Jahren;

Entsprechung in der vorliegenden Planung: Im vorliegenden Fall handelt es sich um die notwendige Einzonung zur Sicherstellung einer angemessenen Gebietserschliessung. Diese ermöglicht die Entwicklung von Bauzonenreserven im Gebiet Geere. Zusammen mit den bestehenden und zukünftigen Eigentümern im Gebiet «Geere» hat die Gemeinde auf Basis der betrieblichen Anforderungen sowie der bestehenden Situation (Sichtweiten, Topographie, etc.) einen Erschliessungs-Entwurf (Vorprojekt) erstellt, der den künftigen Anforderungen entspricht.

- g) dass die Einzonung ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann; und

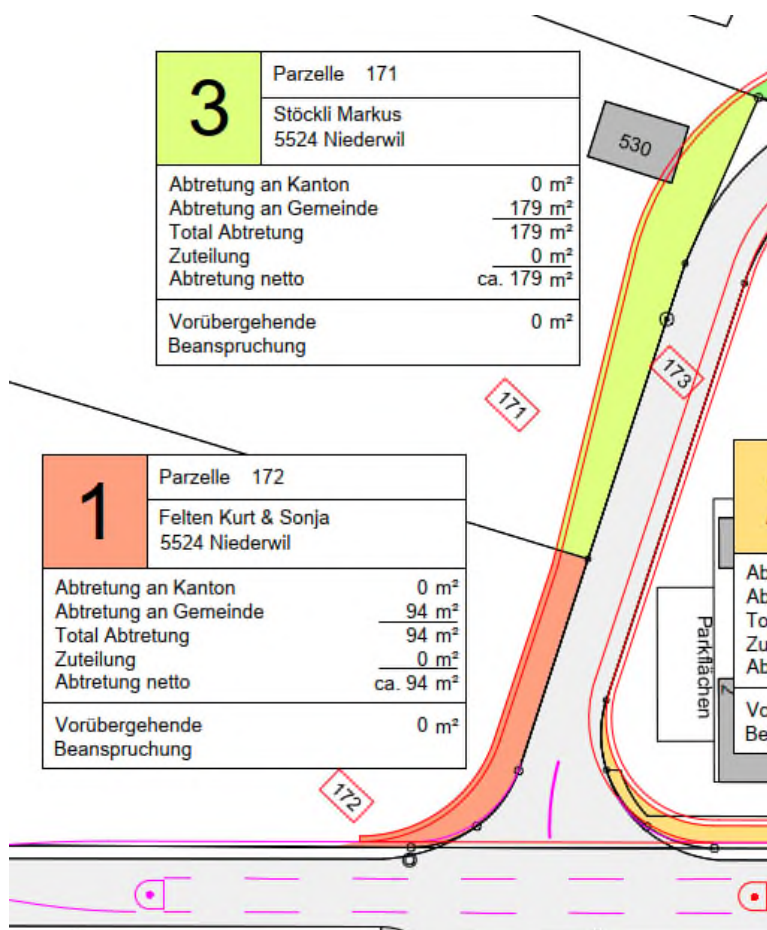
Entsprechung in der vorliegenden Planung: Von der Einzonung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen

- h) dass die beanspruchte Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.

Entsprechung in der vorliegenden Planung: Die einzuzonende Fläche soll als Strassenfläche genutzt werden. Es ist angedacht, die Fläche als Strassenfläche mittels Strassenlinien im Gestaltungsplan zu sichern. Hierzu ist eine Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters gegenüber dem Pflichtperimeter notwendig.

Gemäss Entwurf des Landerwerbsplans des Bauprojekts sind die Flächen-Nrn. 1 (94 m² auf Parzelle 172) und 3 (179 m² auf Parzelle 171) von der Einzonung betroffen. Dies ergibt total eine Einzonungsflä-

che von 273 m². Zur Einzonungsfläche gehört der Strassenkörper inklusive Bankett. Die weiteren für den Strassenausbau benötigten Flächen liegen innerhalb der bestehenden Bauzone.



Auszug Entwurf Landerwerbsplan gemäss Bauprojekt Erschliessung Geere, KIP Ingenieure und Planer AG

Einzonungen bzw. das Vorsehen von Siedlungsgebiet im Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 sind nicht kompensationspflichtig. Kreisplaner Jürg Frey (Abteilung Raumentwicklung) bestätigte mit E-Mail vom 4. Januar 2023, dass das Siedlungsgebiet für die vorliegende Einzonung, gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. d), zugewiesen kann und damit nicht kompensiert werden muss (Anordnungsspielraum).

5.5 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gemäss dem Handbuch Mehrwertabgabe für die Gemeinden im Kanton Aargau vom 8. August 2023 gelten sind gemäss §28a Abs. 1 BauG alle Einzonungen mehrwertabgaberelevant. Im vorliegenden Fall betrifft es eine Einzonung im Anordnungsspielraum (Arrondierungen nach S 1.2, PA 3.5).

Keine Abgabe erhoben wird, gemäss § 28a Abs. 4 lit. a BauG gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden und Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Unter öffentliche Aufgaben fallen sämtliche Nutzungen, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als zulässig gelten, aber auch Strassen der öffentlichen Hand.

Gemäss § 1 Abs. 1 MWAV sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m² oder die Mehrwertabgabe weniger beträgt als Fr. 5'000.–. Diese Bagatellgrenze gilt pro Grundstück. Die Mehrwertabgabe wird nicht direkt nach Rechtskraft der Festsetzungsverfügung fällig, sondern erst bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist.

Die beiden Einzonungen betreffen Flächen von mehr als 80 m². Die Fläche dient jedoch der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Durch die Lage zwischen bestehender Erschliessungsstrasse und künftiger Bauzonengrenze wird dies sichergestellt. Da, wie in den vorherigen Kapiteln dargelegt, keine zweite Zufahrt zum Gewerbeschilf angestrebt bzw. möglich ist, muss auch nicht davon ausgegangen werden, dass die bestehende Strassenfläche anderweitig baulich in Wert gesetzt wird. Die Bagatellgrenze von Fr. 5'000.– wird daher nicht überschritten. Die Bedingungen für die Anwendbarkeit von § 28a Abs. 4 lit. a BauG sowie § 1 Abs. 1 MWAV sind damit erfüllt und es ist keine Mehrwertabgabe zu erheben.

Auf die Festlegung einer Baupflicht wie auch einer bedingten Einzonung wird verzichtet.

5.6 Gewässer

Innerhalb der Parzelle Nr. 173 (Buchgrindel) liegt der eingedolte Müslebach, welcher an den Zigbach angebunden ist. Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Für eingedolte Bäche innerhalb und ausserhalb der Bauzone setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der Bachleitung und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerkes.

Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV, extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums) definiert. Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben.

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 9. Januar 2018 zur im Rahmen der damals angedachten Firmenansiedlung erarbeiteten Teiländerung Nutzungsplanung Geere ist festgehalten, dass die Lage und Kapazität der Bachleitung (Müslebach) nicht bekannt sind. Spätestens im damals beabsichtigten Erschliessungsplan sei die Lage und Kapazität zu eruieren.

Der Müslebach ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Innerhalb der Parzelle Nr. 173, in welcher die Einzonung vorgesehen ist, ist die Leitung als Sauberwasserleitung definiert und gilt daher nicht als Bach.

In der Zwischenzeit wurde die Lage und Dimensionierung der Müslebachleitung erhoben. Da der Perimeter der vorliegenden Teiländerung jedoch die Lage der Müslebachleitung nicht tangiert und damit die räumliche Betroffenheit wie auch der Handlungsspielraum für Revitalisierungsmassnahmen im betroffenen Abschnitt äusserst gering sind, wird in der vorliegenden Planung auf die Umsetzung des Gewässerraums verzichtet. Diese erfolgt in der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

5.7 Hochwasserschutz

Auf der Parzelle 173 (Buchgrindel) und im geplanten Einzonungsbereich innerhalb der Parzellen 171 und 172 besteht gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Der Einzonungsbereich liegt gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss in einem Bereich mit Fliesstiefen von über 25 cm auf.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) bietet hierzu eine grobe Gesamtübersicht, hat aber keine Rechtsverbindlichkeit. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens soweit notwendig angemessen Rechnung zu tragen. Entsprechende Bestimmungen sind übergeordnet unter § 36c BauV geregelt.

5.8 Landwirtschaft

Die geplante Einzonung innerhalb der Parzellen 171 und 172 liegt innerhalb des gemäss Richtplankapitels L 3.1 festgesetzten Landwirtschaftsgebiets. Fruchtfolgeflächen sind keine betroffen.

Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets gering zu halten. Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit höher gestellten Interessen dient, auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann und durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Gemäss Planungsanweisung 1.3 im entsprechenden Richtplankapitel sind alle Bauvorhaben im Landwirtschaftsgebiets hinsichtlich des qualitativen und quantitativen Schutzes des Bodens zu optimieren.

Der Ausbau der bereits bestehenden Zufahrt Buchgrindel zum Areal «Geere» ist auf den Standort angewiesen und dient der künftigen Entwicklung des für die Gemeinde Niederwil bedeutenden Gewerbegebiets «Geere». Mittels Herleitung der Varianten wurde eine optimierte Flächennutzung der Variante berücksichtigt.

6 Inhalt Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan

6.1 Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan

Die Teilflächen von 94 m² auf der Parzelle 172 und 179 m² auf der Parzelle 171 werden von der Landwirtschaftszone der Gewerbe- und Industriezone GI zugewiesen (total 273 m²).

Der Perimeter des Gestaltungsplangebietes bleibt unverändert.

Aufgrund der Änderungen im Bauzonenplan und Kulturlandplan Niederwil sind keine Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnung Niederwil erforderlich.

7 Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)

Die Vorprüfung gemäss §23 BauG dient der Abstimmung der Nutzungsplanung der Gemeinde mit den kantonalen Anforderungen, damit das beschliessende Gemeindeorgan und die Genehmigungsbehörde über eine ausgereifte, widerspruchsfreie und rechtmässige Vorlage entscheiden können. Der abschliessende Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 9. April 2024 vor.

7.2 Regionale Abstimmung

Die Planungsmassnahme dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur angemessenen Erschliessung bereits eingezonter Gewerbeflächen. Aufgrund des kaum vorhandenen Einflusses der Änderung auf die regionale Entwicklung wird keine Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes eingeholt.

7.3 Mitwirkung / öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Die Gemeinde legt die Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht (§24 Abs. 1 BauG). Die Information und Mitwirkung gemäss §3 BauG dient dazu, die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufzunehmen. Die öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG erfolgt ebenfalls während 30 Tagen. Im Falle eines schutzwürdigen eigenen

Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden. Nach § 3 BauV kann das Mitwirkungsverfahren in begründeten Fällen zusammen mit dem Einwendungsverfahren durchgeführt werden. Aufgrund der nur punktuellen Änderungen mit geringen räumlichen Auswirkungen und geringer Anzahl Direktbetroffener ist dies in vorliegendem Fall zweckmässig. Die kombinierte Auflage erfolgt vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juli 2024.

7.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch die Gemeindeversammlung (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung der Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau (§ 27 BauG).

8 Gesamtwürdigung und Interessenabwägung

8.1 Würdigung Vorgehen

Die Verbreiterung der Erschliessungsstrasse Buchgrindel (Parzelle 173) und die damit zusammenhängende erforderliche Einzonung der Gewerbe- und Industriezone auf den Parzellen 171 und 172 dient der Sicherstellung einer auf die Anforderungen abgestützten Erschliessung des Gewerbegebiets Geere mit teils überbauten und teils unüberbauten Flächen. Zur Sicherung einer zeitlich absehbaren Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Gewerbegebiets ist die Teiländerung der Nutzungsplanung notwendig. Den raumplanerischen Anforderungen wird dadurch gebührend Rechnung getragen. Die räumlichen Auswirkungen sind von untergeordneter Bedeutung.

8.2 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ein fundiertes Planungsinstrument dar, das mit dem Ausbau der Erschliessungsstrasse Buchgrindel die notwendigen Voraussetzungen für eine zweckmässige und haushälterische Entwicklung im Gebiet Geere sicherstellt.

Die Gemeinde Niederwil, die Planer und die Grundeigentümerschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Verfahren eine haushälterische und zweckmässige Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets innerhalb der Arbeitszonen im Gebiet «Geere» zu ermöglichen, welche die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen berücksichtigt.

9 Beilagen

1. Stellungnahme zu Erschliessungsvarianten Geere durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg vom 01.09.2023.
2. Knotenstromzählung und Leistungsfähigkeitsberechnung K413 Gnadenthalerstrasse / Hubelstrasse / Buchgrindel durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg vom 11.05.2023.
3. Ergänzung Stellungnahme Leistungsfähigkeitsberechnung durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg vom 07.05.2024
4. Situation Erschliessung Mst. 1:500 von KIP Ingenieure und Planer AG vom 05.06.2024