

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

9. April 2024

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.23.289 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Niederwil
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Erschliessung Gewerbegebiet "Geere"

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonen- und Kulturlandplan "Erschliessung Gewerbegebiet Geeren", Situationsplan 1:1'000 vom 6. Oktober 2023

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 6. Oktober 2023
- Erschliessung Geeren, Stellungnahme zu Erschliessungsvarianten vom 1. September 2023
- K413 Gnadenthalerstrasse / Hubelstrasse / Buchgrindel, Knotenstromzählung und Leistungsfähigkeitsberechnung vom 11. Mai 2023
- Arealentwicklung Geere, Situationsplan 1:500 vom 8. November 2022
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 8. August 2023

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Gewerbe- und Industrieareal "Geere" ist für den Verkehr mit der bestehenden, arealinternen Buchgrindelstrasse (im Eigentum der Einwohnergemeinde) über einen Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Gnadenthalerstrasse, K413) angeschlossen. Erschliessungsstudien im Rahmen der Entwicklung der noch unbebauten Parzelle 177 haben gezeigt, dass die bestehende Erschliessung über die Strasse Buchgrindel nicht ausreicht und daher ausgebaut werden muss. Der erforderliche Ausbau der Strasse bedingt, aufgrund bestehender baulicher Strukturen, die Verbreiterung ins landwirtschaftliche Kulturland (Parzellen 171 und 172). Geplant ist die Einzonung einer Fläche im Umfang von 269 m² in die Gewerbe- und Industriezone.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Abklärungen zum Verfahren sowie zu Erschliessungsvarianten bei den kantonalen Fachstellen vorgenommen.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 7.2) hat die Teiländerung keine regionalplanerischen Auswirkungen, weshalb auf die Abstimmung mit dem Regionalplanungsverband verzichtet wird. Dies ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Einzonung

Zum Zweck der Verbreiterung der bestehenden Erschliessungsstrasse ist die Einzonung einer Fläche im Umfang von 269 m² in die Gewerbe und Industriezone vorgesehen. Die Einzonung stützt sich auf den Situationsplan zum Vorprojekt vom 8. November 2022.

Die Notwendigkeit der Einzonung wird im Planungsbericht umfassend begründet.

Anordnungsspielraum

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Die beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. d) (Planungsbericht, Kapitel 5.2). Für die Einzonung ist kein Siedlungsgebiet erforderlich. Das Siedlungsgebiet wird daher nicht fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Für die Vorprüfung müssen alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke in die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" aufgenommen und bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

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

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

3.3.2 Erschliessung

Das Gewerbe- und Industrieareal "Geere" ist für den Verkehr mit der bestehenden, arealinternen Strasse Buchgrindel (im Eigentum der Einwohnergemeinde) über einen Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (K413) angeschlossen. Erschliessungsstudien im Rahmen der Entwicklung der noch unbebauten Parzelle 177 haben gezeigt, dass die bestehende Erschliessung über die Strasse Buchgrindel nicht ausreicht und daher ausgebaut werden muss.

Gemäss den Planungsunterlagen wurde für die Erschliessung des Gewerbe- und Industrieareal "Geere" ein Variantenvergleich vorgenommen und die Bestvariante anhand wesentlicher verkehrlicher Aspekte umfassend hergeleitet (Planungsbericht 5.1 und 5.2). Mit dem geplanten Ausbau kann eine genügende Erschliessung für die künftige Nutzung des Gewerbe- und Industrieareal "Geere" sichergestellt werden.

Fuss- und Veloverkehr

Grundsätzlich sollten 2 m breite Gehwege angelegt werden, die möglichst nicht überfahrbar sind. Ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m ist für diesen Streckenabschnitt aufgrund der Erläuterungen im Planungsbericht akzeptabel. Der Fussverkehr wird im Rahmen des geplanten Strassenbauprojekts an der Gnadenthalerstrasse über eine geschützte Querungsstelle an das Fusswegenetz angebunden.

Verhältnis zum Betriebs- und Gestaltungskonzept

Auf dem fraglichen Abschnitt der K413 ist die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) in Arbeit. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.2) ist der Ausbau der Erschliessung mit dem BGK abgestimmt.

- Die Ausgestaltung des Anschlusses an die K413 ist laufend mit dem Strassenbauprojekt abzustimmen. Die Einzonungsfläche ist, soweit erforderlich, darauf anzupassen.

Hinweis für das nachgelagerte Verfahren

Die Baubewilligung der Ausgestaltung der Einmündung erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Baugesuchverfahrens.

3.3.3 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Von der Einzonung ist gemäss Richtplan Landwirtschaftsgebiet, nicht aber Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Gemäss Richtplankapitel 3.1, Planungsgrundsatz B ist bei raumwirksamen Tätigkeiten die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets gering zu halten. Im Planungsbericht (Kapitel 5.6) werden die Begründungen für die Flächenbeanspruchung dargelegt sowie auf die Variantenevaluation und Bewertungen hingewiesen.

Die Beanspruchung von weniger als 0,03 ha Landwirtschaftsgebiet (keine FFF) ist aus fachlicher Sicht vertretbar.

3.3.4 Gewässer

Die Einzonung betrifft den oberen Abschnitt des Müslebachs, der gemäss Bachkataster als Sauberwasserleitung eingestuft wird. Die genaue Lage und Dimensionierung der Müslebachleitung wurde erhoben. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.4) liegt der Müslebach ausserhalb des Planungsperrimeters.

Auf die Umsetzung des Gewässerraums wird verzichtet. Die Umsetzung der Gewässerräume zu sämtlichen Bächen erfolgt im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung. Dies ist sachgerecht.

Hinweis für das nachgelagerte Verfahren

Die Beurteilung der Strassenverbreiterung in Bezug zum Gewässerraum (ab Schnittpunkt Sauberwasserleitung/Bachleitung) sowie die Festlegung von allfälligen baulichen Massnahmen zum Schutz des Gewässers erfolgt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

Die Einzonung kommt innerhalb eines Meliorationsgebiets mit subventionierten Entwässerungsanlagen zu liegen. Bei der weiteren Projektierung sind die Ausführungspläne dieser Anlagen zu berücksichtigen. Diese Pläne sind bei den Eigentümerinnen und Eigentümern der Bodenverbesserungsanlagen/Meliorationsanlagen zu beschaffen. Falls diese nicht auffindbar sind, kann bei Landwirtschaft Aargau, Sektion Strukturverbesserungen und Raumnutzung nachgefragt werden.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Planungsvorlage erfordert keine Anpassung der BNO.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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

Katrin Oser
Sektionsleiterin

Jürg Frey
Kreisplaner