

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

2. Juni 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.24.251 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Niederwil

Bezeichnung: Gestaltungsplan "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

Gestaltungsplan (GP) "Geere" bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 18. Januar 2026
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 21. Januar 2026

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 21. Januar 2026
- Ergänzungsbericht Grünflächen und Ökologie, Wurzelraum GmbH vom 21. Januar 2026
- Beurteilung Strassenlärm, Grolimund + Partner vom 26. November 2025
- Richtprojekt der Urs Müller Architekten & Planer AG, 5610 Wohlen vom 11. September 2024
- Vorprojekt Erschliessung Strasse Geere, Planora AG (ehem. KIP Ingenieure und Planer AG) vom 5. Juni 2024
- Gewerbeschild "Geere", Stellungnahme zum neuen Baugesuch 2024 von belloli, Raum- & Verkehrsplanung, 5200 Brugg vom 7. Mai 2024
- Arealentwicklung "Geere", Situation 1:500 vom 9. April 2024
- Erschliessung "Geere", Stellungnahme zu Erschliessungsvarianten von belloli, Raum- & Verkehrsplanung, 5200 Brugg vom 1. September 2023
- K413 Gnadenthalerstrasse/Hubelstrasse/Buchgrindel, Knotenstromzählung und Leistungsfähigkeitsberechnung von belloli, Raum- & Verkehrsplanung, 5200 Brugg vom 11. Mai 2023

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Gewerbegebiet "Geere" liegt zwischen den beiden Ortsteilen Niederwil und Nesselbach. Es wird zweiseitig von Kantonsstrassen (Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413) und zweiseitig von Landwirtschaftszone beziehungsweise Waldareal begrenzt. Die noch unbebaute Parzelle 177, die 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 grösstenteils überbaut. Für die Parzellen 176, 177 und 1362 ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (BZP) eine GP-Pflicht festgelegt.

Die Einwohnergemeinde Niederwil als Grundeigentümerin der Parzelle 177 beabsichtigt, über den Verkauf die Fläche zu entwickeln (Planungsbericht, Kapitel 1.3). Mit dem GP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie eine in die Umgebung eingebettete bauliche Entwicklung geschaffen werden.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Niederwil liegt gemäss Richtplan/Raumkonzept im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung, haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Das fragliche Gebiet stellt gemäss der regionalen Entwicklungsstrategie (RES) ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung dar. Im Planungsbericht (Kapitel 2.3) werden die relevanten Aspekte des RES aufgeführt. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 7.3.3) wurden die regionalen Zielvorstellungen berücksichtigt.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein

siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

3.3.1 Perimeter

Der Perimeter des GP wurde gegenüber dem GP-Pflichtperimeter um die Parzelle 174 sowie um die Zufahrtsstrasse ab der K413 erweitert. Im Planungsbericht (Kapitel 7.3.2) wird die Erweiterung des Planungsperrimeters mit der Gewährleistung der Erschliessung begründet.

Im Rahmen der separaten Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans "Erschliessung Gewerbegebiet Geeren" (BVUARE.23.289) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbreiterung der Erschliessungsstrasse auf den Parzellen 171 und 172 geschaffen. Diese Planungsvorlage wurde am 14. April 2025 genehmigt. Die Erweiterung des Planungsperrimeters ist sachgerecht.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Der Gemeinderat hat sich als Ziel gesetzt, einen Nutzungsmix von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zu etablieren, wodurch sowohl aus ökonomischen wie auch sozialen und ökologischen Aspekten eine positive nachhaltige Entwicklung für die Gemeinde resultiert.

Gemäss § 11 Abs. 7 und Abs. 8 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) müssen folgende qualitativen Zielvorgaben aufgezeigt werden:

- die landschaftliche Einordnung;
- die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen;
- ein klarer Abschluss am Bauzonenrand entlang der K270 und K413 mit der Bepflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern.

In § 1 Abs. 2 SNV wurden die Vorgaben für eine geordnete und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Entwicklung ergänzt oder präzisiert. Dies setzt:

- eine dichte, in den landschaftlichen und baulichen Kontext integrierte sowie hinsichtlich Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen qualitativ hochwertige Gewerbeüberbauung;
- eine gute Einordnung des Gewerbeschildes in den umgebenden Landschaftsraum mit sorgfältig gestaltetem Übergang zum angrenzenden Kulturland und Herstellungen von Beziehungen zum landschaftlichen Umfeld;
- eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung durch entsprechend gestaltete Umgebungsgestaltung und Bauweise insbesondere hinsichtlich Bepflanzung und Materialisierung voraus.

Ortsbild und Städtebau

Der GP-Perimeter befindet sich am nördlichen Dorfrand von Niederwil an der K270. Das Areal markiert den Dorfeingang und den Übergang zur Landwirtschaftszone.

Das Areal grenzt an das Objekt 1305 Reusslandschaft des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN).

Richtprojekt und Ergänzungsbericht Grünflächen und Ökologie

Auf Basis der ausgewählten Einzelvorhaben wurde ein einfaches Richtkonzept (schematische Darstellung zur Bebauung und zum Freiraum) erarbeitet. Das Richtprojekt ist gemäss § 2 Abs. 2 SNV eine orientierende Grundlage. Zur Konkretisierung der Aspekte hinsichtlich Grünflächen und Ökologie wurde diesbezüglich ein Ergänzungsbericht erstellt. Dieser diene gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.3) einerseits als Grundlage zur Bezeichnung von qualitätssichernden Vorgaben im Gestaltungsplan und dient andererseits im Baubewilligungsverfahren als Leitlinie zur Umgebungsgestaltung.

Die massgebenden Qualitäten des Ergänzungsberichts Grünflächen und Ökologie wurden zweckmässig und stufengerecht in die SNV überführt. Inwiefern das Richtprojekt bei der Beurteilung der Qualitäten der Bebauung im nachgelagerten Verfahren dienlich sein kann, ist fraglich.

Baubereiche

Das Areal wird in sieben Baubereiche unterteilt, die gegenüber den Erschliessungsstrassen (Gemeindestrassen innerhalb und ausserhalb des Perimeters) durch einen meist 4 m breiten Vorbereich begrenzt werden. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung des Strassenraums sind in den Baubereichen A und C die Fassaden entlang der K270 (mit bestimmten Ausnahmen) auf die Pflichtbaulinie zu setzen.

Der Strassenabstand von 6 m gegenüber den Kantonsstrassen wird überall eingehalten. Die Baubereiche sind untereinander, wo sie nicht durch Zwischenbereiche getrennt sind, ohne Abstand festgelegt (insbesondere A, B und G). Die Herabsetzung der Grenzabstände beziehungsweise das Zusammenbauen wird im Planungsbericht (Kapitel 5.2.3) ausführlich begründet.

Gestalterische Anforderungen

Die Gesamthöhe der Gebäude wird auf 15,2 m und im nördlichen Bereich des Perimeters auf 13 m begrenzt. Diese Staffelung trägt zur Einpassung in die Landschaft bei. Die Fassaden in den Baubereichen A sowie C/D sind gegenüber den Kantonsstrassen zu begrünen. Die Gebäude in den Baubereichen B sowie C/D (gegenüber der K270) sind in ihrer Längenwirkung zu beschränken beziehungsweise ab 60 m Gebäudelänge zu gliedern (Versatz). Für das Gebäude im Baubereich A wird dieser Versatz erst eingefordert, wenn auf eine Fassadenbegrünung verzichtet wird. Die Farbauswahl wird eingeschränkt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Farb- und Materialkonzept für die wesentlichen Aussenfassaden der Gebäude einzureichen.

Die gestalterischen Vorgaben, wonach entlang der Kantonsstrassen und gegenüber dem nördlichen Kulturland eine erhöhte gestalterische Sorgfaltspflicht geboten ist (§ 12 Abs. 1 SNV) oder die Vorgaben zu Farbgebung (§ 12 Abs. 2 SNV "sind zu vermeiden") sind allgemeiner Art und wenig verbindlich formuliert. Da das Richtprojekt bezüglich der Gestaltung der Gebäude nur wenige Anhaltspunkte bietet, wird das Einfordern wesentlicher Qualitäten im Baubewilligungsverfahren schwierig.

Auf den Flachdächern sind mehrere Nutzungen zulässig, namentlich auch Parkfelder (§ 25 Abs. 1 SNV). Sollen diese überdacht werden, zum Beispiel mit Solaranlagen, könnte sich je nach Ausgestaltung ein Problem mit der Messweise der Gesamthöhe ergeben.

Landschaftliche Einpassung

Im Situationsplan ist entlang der Kantonsstrassen ein 6 m breiter und gegenüber dem nördlich angrenzenden Landwirtschaftsgebiet ein 4 m breiter Grünstreifen (ökologische Ausgleichsfläche) sowie Grüninseln mit Baumbestand festgelegt.

Gemäss § 11 Abs. 8 BNO ist am Bauzonenrand, entlang der Landstrasse und der Gnadenthalerstrasse ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Für die Gebäude in den Baubereichen A, C und D ist zur K270 hin eine Fassa-

denbegrünung erforderlich, von der unter bestimmten Voraussetzungen und anderen Gestaltungs-massnahmen abgewichen werden kann (§ 12 Abs. 4 SNV). Einfriedungen gegenüber dem Kulturland und den Kantonsstrassen sind mit Wildhecken einwachsen zu lassen (§ 22 Abs. 1 SNV).

Nutzungsmass

§ 9 SNV macht zweckmässige Vorgaben zur (Aus-)Nutzung.

Freiraum

Gemäss § 11 Abs. 6 BNO sind innerhalb der Arbeitszone 1 (A1) mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als Grünflächen zu gestalten. Dachbegrünungen sind zur Hälfte anrechenbar. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

In den SNV wurden wichtige Bestimmungen zur Sicherung der Freiraumqualität festgelegt wie § 6 Abs. 2 SNV (Abstimmung unterirdische Bauten und Baumpflanzung), § 12 Abs. 4 SNV (Begrünung Fassade und Vorzone zur K270), § 13 SNV (Dachbegrünung), § 14 SNV (Etapplierung) sowie die §§ 15-22 SNV (Umgebungsgestaltung). Die Einforderung eines auf den Gesamtperimeter abgestimmten Umgebungsplans wird begrüsst. Diese Vorgaben tragen wesentlich zu einer attraktiven Arbeitsplatzzone bei.

Entlang der Erschliessungsstrasse sind einzelne strassenbegleitende Bäume festgelegt. Den vier Zwischenbereichen kommt in Verbindung mit den Baumgruppen eine den Raum gut strukturierende Wirkung zu. Die Zwischenbereiche sind sowohl für die Durchgrünung, Parkierung und den Aufenthalt (mit Möblierung) vorgesehen.

- ▶ Was unter einer ortsbaulich verträglichen Einfriedung verstanden wird (§ 22 Abs. 2 SNV) ist nicht beurteilbar, da keine präziseren Vorgaben gemacht werden. Für die Einfriedungen sind qualitative Vorgaben festzulegen. **(Hinweis)**
- ▶ Die vorgesehenen Nutzungen für die Zwischenbereiche stehen in einem Widerspruch zueinander. Im Interesse der Durchgrünung wird empfohlen, die Anzahl der oberirdischen Parkplätze und die Flächen für Klein- und Anbauten in den Zwischenbereichen zu limitieren. **(Hinweis)**

Vorgaben für das nachgelagerte Verfahren

Gemäss § 111 Abs. 1 lit. d Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) müssen einzelne Bäume einen Abstand von 2 m zur Grenze von Kantonsstrassen einhalten (Abweichende Vorgaben gemäss § 111 Abs. 4 BauG). Die abschliessende Prüfung erfolgt im Baugesuchsverfahren.

Natur im Siedlungsgebiet (ökologischer Ausgleich)

Gestützt auf §§ 13 und 14 Naturschutzverordnung (NSV) und § 40a BauG ist ein ökologischer Ausgleich (öA) von höchstens 15 % der veränderten Fläche zu leisten. Die kantonale Praxis verlangt bei GP aufgrund der intensiveren Nutzung als in der BNO vorgesehen und dem Bestreben, eine hochwertige Siedlungsentwicklung zu erreichen, einen öA von 15 % des Planungsperimeters.

Gemäss § 18 Abs. 1 SNV sind innerhalb des GP-Perimeters 5'136 m² ökologisch wertvolle Flächen zu realisieren. Dies entspricht einem Anteil von 15 % der GP-Fläche (Planungsbericht, Kapitel 5.4.3). Rund die Hälfte dieser Fläche ist in den im Situationsplan verorteten Flächen zu leisten. Die übrigen öA-Flächen sind in den fünf Teilgebieten gemäss § 18 Abs. 1 SNV zu leisten.

Die Festlegungen zum ökologischen Ausgleich sind zweckmässig.

Beleuchtung / Lichtemissionen

In § 33 SNV werden zweckmässige Vorgaben zur Vermeidung von Lichtemissionen und zur Farbtemperatur festgelegt. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Vogelschutz

Gemäss § 12 Abs. 5 SNV ist der Vogelschutz bei der Gestaltung der Bauten zu berücksichtigen. So weit angezeigt, sind Massnahmen zum Vogelschutz im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Dabei sind die Empfehlungen aus der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach zu beachten. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung (Hitzeminderung)

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 BauV).

Gemäss der Klimakarten (Planhinweiskarte "Tag") weist das heute überbaute Gebiet am Tag eine starke Hitzebelastung auf. Die Planhinweiskarte "Nacht" zeigt ein ungünstiges Bioklima (Wärmeinselseffekt). Da auf dem Areal nicht gewohnt wird, ist die nächtliche Überwärmung wenig problematisch. Die Kaltluftströmung fliesst aus westlicher Richtung durch das Planungsgebiet.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.4.4) wird dargelegt, welche Massnahmen einen Beitrag zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung leisten. Dies beinhaltet verschiedene Begrünungsvorgaben sowie die Vorgaben in § 28 SNV zum Umgang mit Regenwasser.

Die Darlegungen im Planungsbericht sowie Festlegungen in den SNV betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung sind sachgerecht.

3.3.3 Abweichungen von der Regelbauweise

Im Planungsbericht (Kapitel 6.2) werden die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan in einer tabellarischen Gegenüberstellung aufgezeigt. Gemäss dieser Aufstellung weicht der vorliegende GP bezüglich der Abstände zur Gemeindestrasse sowie der Grenzabstände von den übergeordneten Vorgaben ab. § 8 Abs. 2 SNV schliesst Wohnnutzungen (auch für Betriebsinhaberinnen sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal) innerhalb des Planungssperimeters aus. Dabei handelt es sich um eine Abweichung (Einschränkung) gegenüber dem allgemeinen Nutzungsplan. Die Abweichung wird gemäss § 21 Abs. 2 BauG als sachgerecht beurteilt.

Im Planungsbericht (Kapitel 7.3.1) wird das Vorgehen der Gemeinde aufgezeigt und in den Kontext der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung gesetzt. Es wird festgestellt, dass die Festlegungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets, im Gegensatz zur eher statischen Nutzung in einem Wohngebiet, insbesondere den Anforderungen der gewerblichen Nutzung / der Branchen entsprechen muss.

Der Planungsbehörde ist es grundsätzlich gut gelungen, eine Balance zwischen den Anforderungen einer gewerblichen und einer qualitativen ortsbaulichen Entwicklung zu finden. Gemäss der Gemeinde tragen die Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis bei. Diese Einschätzung wird aus fachlicher Sicht gestützt.

3.3.4 Erschliessung

Das Areal ist bereits heute ab der K413 über die Buchgrindelstrasse erschlossen. Diese Erschliessung wurde gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.5.1) im Rahmen einer Variantenevaluation als beste Lösung bestätigt. Diese Strasse wird entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen ausgebaut. Zusätzlich wird östlich und anschliessend südlich der Erschliessungsstrasse ein Gehweg von 1,50 m Breite erstellt. Die Flächensicherung erfolgt mittels der Festlegung von Strassenlinien mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG. Die Beurteilung der Erschliessungsvarianten sowie die Festlegungen zur Erschliessung sind sachgerecht.

Mit verschiedenen Bestimmungen in den SNV (wie § 18 Abs. 5 SNV, § 25 SNV und § 26 SNV) werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr (FVV) zu verbessern. Eine Verbesserung der Erschliessung mit dem öV ist, wie im Planungsbericht richtig erläutert, nicht im GP-Verfahren zu prüfen. Mit dem geplanten Kantonsstrassenprojekt kann eine Verbesserung der Erschliessung des FVV sichergestellt werden.

Die Leistungsfähigkeit der Erschliessung wurde überprüft. Als Grundlage für den induzierten Verkehr wurde eine Verkehrszählung vorgenommen und mittels Befragung der heutigen und künftigen Hauptnutzerinnen im Gewerbegebiet "Geere" eine entsprechende Schätzung vorgenommen. Der Anschluss ist genügend leistungsfähig.

§ 23 Abs. 4 SNV regelt, dass Wendemanöver für den Ziel- und Quellverkehr auf den jeweiligen privaten Parzellen zu lösen und im Baugesuch nachzuweisen sind. Wendemöglichkeiten von LKW sind im Planungsbericht (Kapitel 5.5.8) erläutert. Die Bestimmungen und Nachweise im Planungsbericht sind sachgerecht.

Während der Realisierungsphase der zentralen Erschliessungsstrasse soll eine temporäre Erschliessung des Schilds ab der K270 oder K413 möglich sein. Dies wird im Planungsbericht (Kapitel 5.5.4) erläutert und in § 23 Abs. 3 SNV geregelt, wonach eine temporäre Erschliessung ab der Kantonsstrasse K270 oder K413 zulässig ist.

- Über die Zulässigkeit einer temporären Erschliessung ab Kantonsstrasse hat abschliessend die Sektion Verkehrssicherheit der Abteilung Tiefbau im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu entscheiden. Die Sichtzonen müssen bei allen Erschliessungen sichergestellt werden. **(Hinweis)**

3.3.5 Verhältnis zum Betriebs- und Gestaltungskonzept

Auf dem Abschnitt der K413 ist die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) in Arbeit. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.5.1) ist der Ausbau der Erschliessung mit dem BGK abgestimmt.

- Im Planungsbericht (Abbildung 23) ist der Stand des BGK vom Oktober 2023 abgebildet. Es ist das aktuelle Vorprojekt BGK im Planungsbericht und der Planung zu berücksichtigen. Der aktuelle Stand kann bei Metron AG, Brugg, David Burkhard, bezogen werden. **(Hinweis)**

3.3.6 Sichtzonen

Die im Situationsplan dargestellten Sichtzonen entsprechen nicht den gesetzlichen Grundlagen (der durchschnittliche Tagesverkehr [DTV] liegt über 2'000, weshalb die Sichtzonen auf 60 m dargestellt werden müssen).

- Die Sichtzonen auf die Kantonsstrasse sind gemäss § 42 Bauverordnung (BauV) darzustellen und einzuhalten. **(Vorbehalt)**

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Parkierung

Die Erstellung des erforderlichen Angebots für Parkfelder richtet sich nach der Norm VSS¹ 40 281. Die Parkierung ist nur in unterirdischen Einstellhallen, in Gebäude integriert oder in Ausnahmefällen auf den Dachflächen zulässig (§ 25 SNV). Oberirdische Parkfelder sind in den "Vorbereichen" gemäss § 16 SNV oder in den verschiedenen "Zwischenbereichen" gemäss § 17 SNV, mit Ausnahme der Stellflächen für Firmenfahrzeuge, nur für Besuchende sowie Kunden und Kundinnen zulässig.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.5.2) soll die Anzahl Tiefgaragenzufahrten im Areal minimiert werden. Im Situationsplan ist ein Standort der Zu- und Wegfahrt-Einstellhalle festgelegt (Baubereich C). Die gemeinsame Erschliessung der Baubereiche C, D, E und gegebenenfalls des Baubereichs F via

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

diese Zufahrt wird in § 25 Abs. 2 SNV geregelt. Da gemäss Planungsbericht in den Baubereichen A, B und G grosszügigere Platzverhältnisse herrschen, ist im Situationsplan für Tiefgaragenzufahrten in diesen Baubereichen kein Standort festgelegt.

Die Festlegungen betreffend Parkierung sind sachgerecht.

3.3.8 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Die Gemeinde Niederwil hat diesen Gewässerraum noch nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung.

Im Bereich der Kreuzung Buchgrindel-Gnadenthalstrasse befindet sich der eingedolte Müslebach. Gemäss Planungsbericht wird die Fläche über der Bachleitung hauptsächlich durch die bestehende Strasse Buchgrindel und im engsten Eckbereich der Strasse auf eine Tiefe von rund 2 m durch den Vorbereich gemäss § 16 SNV bedeckt.

Da die räumliche Betroffenheit sowie der Handlungsspielraum für Revitalisierungsmassnahmen im betroffenen Abschnitt sehr gering sind, wird im vorliegenden GP auf eine Raumsicherung (zum Beispiel mittels eines Freihaltebereichs Gewässerraum) verzichtet. Aus fachlicher Sicht ist die Begründung nachvollziehbar (Planungsbericht, Kapitel 5.4.2).

Hinweise für das nachgelagerte Verfahren

Für neue Bauten und Anlagen gelten bis zur Umsetzung der Gewässerräume die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Sobald auf der südlichen Parzelle 188 mit einer Planung begonnen wird, ist eine Offenlegung des Müslebachs zu prüfen.

Lärm

Am 1. April 2026 trat das revidierte Umweltschutzgesetz (USG) in Kraft. Damit entfällt die Pflicht zur Einhaltung der Planungswerte bei noch nicht hinreichend erschlossenen Bauparzellen. Dafür dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG). Können die IGW nicht eingehalten werden, so darf die Änderung nur beschlossen werden, wenn:

- daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht
- innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient
- Massnahmen festgelegt werden (insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld), die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen (Art. 24 Abs. 3 USG)

Da mit dem Gestaltungsplan kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, kommt Art. 24 Abs. 2 USG nicht zur Anwendung. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der IGW nachgewiesen werden (Art. 22 USG).

In § 34 Abs. 2 SNV wird für die noch nicht hinreichend erschlossene Parzelle 177 vorgegeben, dass jeder lärmempfindliche Betriebsraum ein Fenster aufzuweisen hat, das genügend gross zur Belüftung des Raums ist und das gegenüber den Kantonsstrassen in Abhängigkeit des Temporegimes

einen gewissen Dämpfungswert aufweist. § 34 Abs. 3 SNV weist auf die Überarbeitung der Lärm-schutzverordnung [LSV] hin.

- Da das revidierte USG nun in Kraft ist, sind § 34 Abs. 2 und 3 SNV zu streichen. **(Wichtiger Hinweis)**

Energie

Die Vorgaben zum Thema Energie und Energieversorgung sind in § 31 SNV sachgerecht festgelegt.

Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² besteht die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a Energiegesetz des Bundes [EnG] und § 26a kantonale Energieverordnung [EnergieV]). Eine solche Pflicht könnte beim vorliegenden Vorhaben zum Tragen kommen.

Gemäss § 13 Abs. 5. SNV sind Solaranlagen mit Dachbegrünung zu kombinieren. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

3.3.9 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die Gemeinde ist zurzeit an der Erarbeitung der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung. Die IVHB wird in diesem Rahmen umgesetzt. Wie im Planungsbericht (Kapitel 5.1) erläutert, werden im vorliegenden GP die Begriffe nach IVHB verwendet. Diese Abweichung zur rechtskräftigen BNO ist sachgerecht.

3.3.1 Verschiedenes und Formelles

Die Strassenlinien mit Enteignungsrecht sind von den Begrenzungslinien der Baubereiche schlecht unterscheidbar.

- Die Ablesbarkeit ist im Interesse der Rechtssicherheit zu verbessern. **(Hinweis)**

4. Weiteres Vorgehen

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

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

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht 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.



Oliver Hager
Sektionsleiter



Lea Schade
Kreisplanerin