

Gemeinde Niederwil



Teiländerung Geere Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung

Exemplar öffentliche Auflage

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

13. Juli 2018

BC AG
Zugerstrasse 12
5620 Bremgarten
T 058 580 99 60
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Niederwil
Bearbeitung	Astrid Weiss, Erich Faes, Anja Anderer
Version	2.0
Datum / Referenz	13. Juli 2018
Dateiname	Planungsbericht_180713_Auflage.docx

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	19.08.2015		
1.1	28. Juni 2016		Vorprüfungsexemplar
1.2	19. Oktober 2017	Änderungen aufgrund Stellungnahme DBVU	Vorprüfungsexemplar
2.0	13. Juli 2018	Änderungen aufgrund Vorprüfungsbericht DBVU	Exemplar öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Planungsgegenstand	5
1.2	Ziele	5
2	Ausgangslage	6
2.1	Ausgangslage	6
2.2	Rahmenbedingungen	7
2.2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.2.2	Planerische Rahmenbedingungen	8
2.3	Studie Taracell AG	9
3	Zentrale Sachthemen	12
3.1	Regionale Abstimmung	12
3.2	Abstimmung Siedlung und Verkehr	13
3.2.1	Motorisierter Individualverkehr	13
3.2.2	Öffentlicher Verkehr	13
3.2.3	Langsamverkehr	13
3.2.4	Parkierung	14
3.3	Umwelt und Naturgefahren	15
3.3.1	Hochwasserschutz	15
3.3.2	Lärm	15
3.3.3	Gewässerraum	15
3.3.4	Waldfeststellung	16
3.3.5	Belastete Standorte	16
3.3.6	Erneuerbare Energien	16
3.4	Siedlungsqualität, Ortsbild- und Denkmalpflege	16
3.4.1	Orts- und Landschaftsbild, historische Verkehrswege	16
3.4.2	Denkmalpflege	16
3.5	Werkleitungskonzept	16
3.5.1	Allgemeines	16
3.5.2	Schmutzwasser / Sauberwasser	16
3.5.3	Wasserversorgung	17
3.5.4	Energieversorgung	17
3.5.5	Diverse Werkleitungen (Swisscom/Cablecom)	17
4	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	18
4.1	Anpassung Bauzonenplan	18
4.1.1	Umzonung in neue Zone Arbeitszone 2	18
4.1.2	Einzonung Erschliessungsstrasse Buchgrindel	18
4.1.3	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht	19
4.2	Anpassung Bau- und Nutzungsordnung	19
4.2.1	Änderungen § 5 Bauzonen und § 11 Arbeitszone	19
4.2.2	Ergänzung § 29 Definitionen /Gewerbe	20
5	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	20
6	Organisation und Beteiligte	20
7	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	21
7.1	Vorgesehener Planungsablauf	21
7.1.1	Vorprüfung	21
7.2	Information und Mitwirkung	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Gemeinde Niederwil mit Industrie- und Gewerbezone (violett) und Arbeitszone 1 (pink).....	5
Abbildung 2: Das Planungsgebiet im Luftbild.....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem kantonalen Richtplan.....	8
Abbildung 4: Vorgesehene Erschliessung für Parzelle 177	9
Abbildung 5: Situationsplan 1. Etappe	10
Abbildung 6: Situationsplan 2. Etappe	10
Abbildung 7: Visualisierung 1. Etappe	11
Abbildung 8: Stand der Erschliessung mit jetzigem (blau) und geplantem (rot) Standort der Taracell AG.....	12
Abbildung 9: Parkierungskonzept 1. Etappe mit Mitarbeiter- (blau) und Besucherparkierung (rot).....	14
Abbildung 10: Parkierungskonzept 2. Etappe mit Mitarbeiter- (blau) und Besucherparkierung (rot).....	14
Abbildung 11: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte.....	15
Abbildung 12: Auszug Richtplankapitel S1.2, Beschluss 3.5.....	18

Beilagenverzeichnis

- Situationsplan Grenzkorrekturen
- Situationsplan Erschliessung
- Situationsplan Hochregallager
- Projekt-Visualisierung, erstellt durch Frei Architekten AG, Aarau vom 16.03.2016
- Waldfeststellungsbericht

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Planungsgegenstand

Die Parzelle 177 und eine Teil der Parzelle 1362, gelegen an der Landstrasse (K 270) in der Gemeinde Niederwil, soll von der heutigen Arbeitszone 1 in die Arbeitszone 2 umgezont werden. Gleichzeitig soll die bestehende Gestaltungsplanpflicht für die Parzellen 176, 177 und 1362 durch eine Erschliessungsplanpflicht für die Parzellen 173, 177 und Teile der Parzellen 176, 709 sowie 1362 ersetzt werden.

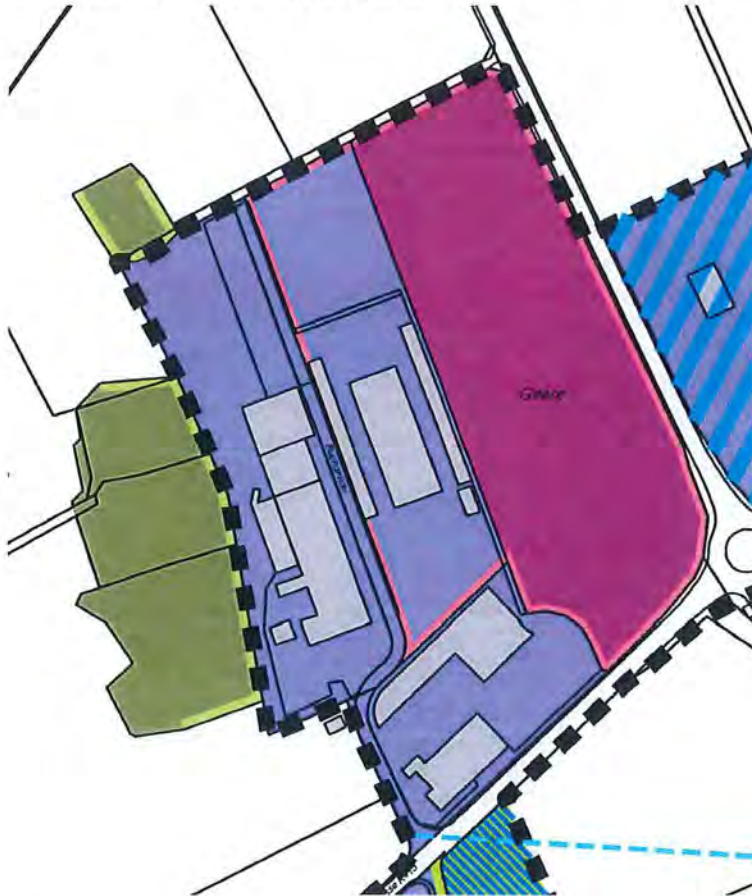


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan der Gemeinde Niederwil mit Industrie- und Gewerbezone (violett) und Arbeitszone 1 (pink)

Durch die Umzonung wird eine Umsiedlung der Firma Taracell AG vom heutigen Standort Kün-ten AG nach Niederwil ermöglicht. Da es sich bei der Firma Taracell AG um einen Produktionsbetrieb handelt, wäre eine Ansiedlung in der heutigen Arbeitszone 1 gemäss § 11 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederwil nicht möglich.

1.2 Ziele

- Ermöglichung der Ansiedlung der Firma Taracell AG durch die Umzonung von Parzelle 177 und Teil der Parzelle 1362

2 Ausgangslage

2.1 Ausgangslage

Die Parzelle 177 ist unüberbaut, die westlich angrenzenden Parzellen in der Industrie- und Gewerbezone sind mit Ausnahme der Parzelle 1362 überbaut. Die Parzelle 177 grenzt im Osten und Süden an Kantonsstrassen (K 270 bzw. K 413), im Norden an die Landwirtschaftszone und im Westen an die Industrie- und Gewerbezone. Die Luftdistanz zu Wohngebieten beträgt nach Norden (Ortsteil Nesselbach) rund 250 m, nach Südwesten (Ortsteil Niederwil) rund 200 m. Die Erschliessung des Gebiets erfolgt ab der Gnadenthalstrasse (K 413) über die bestehende Buchgrindelstrasse, diese befindet sich teilweise im Besitz der Einwohnergemeinde Niederwil und teilweise im Besitz der angrenzenden Parzellen.

Die Parzelle 177 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Niederwil. In den Jahren 2010 und 2011 wurde die Erarbeitung eines Gestaltungsplan „Geere“ basierend auf den Vorgaben von § 11 BNO Abs. 7 Arbeitszone 1 begonnen. Diese sah die Erschliessung mittels einer Stichstrasse und die Aufteilung der Parzelle in rund 10 Einzelparzellen mit anschliessendem Verkauf an Firmen aus dem Gewerbe- und Dienstleistungssektor. Dieses Gestaltungsplanverfahren wurde im Jahr 2012 gestoppt.

Die Firma Taracell AG in Künten (2.5 km von Niederwil entfernt) sucht schon seit längerer Zeit ein grösseres kompakt zusammenhängendes und zonenkonformes Grundstück wo allenfalls die Möglichkeit bestünde Ihren Betrieb, welcher heute in Künten (mitten im Dorf) ansässig ist, vernünftig aussiedeln zu können. Anfangs Mai 2012 kontaktierte die Firma Taracell AG (vertreten durch Herrn René Meier), Künten den Gemeinderat Niederwil, mit dem Anliegen allenfalls für eine solche Aussiedlung das Grundstück der Einwohnergemeinde Niederwil mit einer Fläche von 18'537 m² erwerben zu können. Die Firma Taracell beschäftigt heute am Standort Künten rund 100 Personen. Nach der vorgesehenen Realisierung des Projektes in Niederwil sollen hier rund 160 Personen beschäftigt sein.

Mit Datum vom 20. Mai 2016 wurde zwischen der Einwohnergemeinde Niederwil und der Firma Taracell AG, Künten ein Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages unterzeichnet. Dieser Vorvertrag wurde durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2016 mit einer Stimmenverteilung von 123 Ja zu 2 Nein und 4 Enthaltungen genehmigt.

Durch das Ansiedlungsbegehren der Firma Taracell AG veränderte sich die Ausgangslage. Da es sich bei der Firma Taracell AG um einen Produktionsbetrieb handelt, ist eine Ansiedlung in der Arbeitszone 1 nicht möglich. Diese ist gemäss § 11 für nicht störende und mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt. In Absprache mit dem kantonalen Departement für Bau, Verkehr und Umwelt (Kreisplaner A. Guntern) wurde für die Parzelle 177 daher eine Umzonung in eine Arbeitszone 2 vorgesehen. Auf Grund des bekannten konkreten Projektes der Firma Taracell AG kann ausserdem auf die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden. Die notwendigen Bestimmungen betreffend Dimensionen, Gestaltung etc. für Parzelle 177 können im Rahmen der üblichen Nutzungsplanung (Anpassung Bau- und Nutzungsordnung) behandelt werden.



Abbildung 2: Das Planungsgebiet im Luftbild

2.2 Rahmenbedingungen

2.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Grundlagen auf Bundesebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG)
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG)
- Luftreinhalte-Verordnung (LRV)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV)
- Technische Verordnung über Abfälle (TVA)
- Lärmschutzverordnung (LSV)
- Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV)
- Waldgesetz (WaG)
- Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Grundlagen auf Kantonebene

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG)
- Verordnung zum Baugesetz (BauV)
- Richtplan des Kantons Aargau
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzdekret)
- Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG)
- Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)
- Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz (NLD)
- Kulturgesetz (KG)
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR)
- Schutzdekrete (Rheinufer, Reusstal, Hallwilersee, Lägern, usw.)

Stand der kommunalen Planungsinstrumente

Planungsinstrument	Genehmigung Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan	16. Juni 2008	23. Juni 2009
Kulturlandplan	16. Juni 2008	23. Juni 2009
Bau- und Nutzungsordnung	16. Juni 2008	23. Juni 2009

2.2.2 Planerische Rahmenbedingungen

Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Niederwil liegt gemäss Raumkonzept Aargau im ländlichen Entwicklungsraum. Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum zeichnen sich aus durch eine hohe Lebensqualität und dienen vor allem dem Wohnen und Arbeit, der Freizeit und der Erholung. Baulandreserven in Gewerbebezonen sollen vorab für Klein- und Mittelbetriebe zur Verfügung stehen.

Im Norden grenzt die Arbeitszone 1 an einen Siedlungstrenngürtel (Kapitel S 2.1). Der Bereich wird ausserdem gestreift von einem kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung (Kapitel V 1.1.). Im Osten liegt, getrennt durch die Kantonsstrasse (K 270), eine Landschaft von kantonalen Bedeutung (Kapitel L 2.3) und ein kantonales Interessengebiet für Grundwasserschutzareal (Kapitel V 1.1).

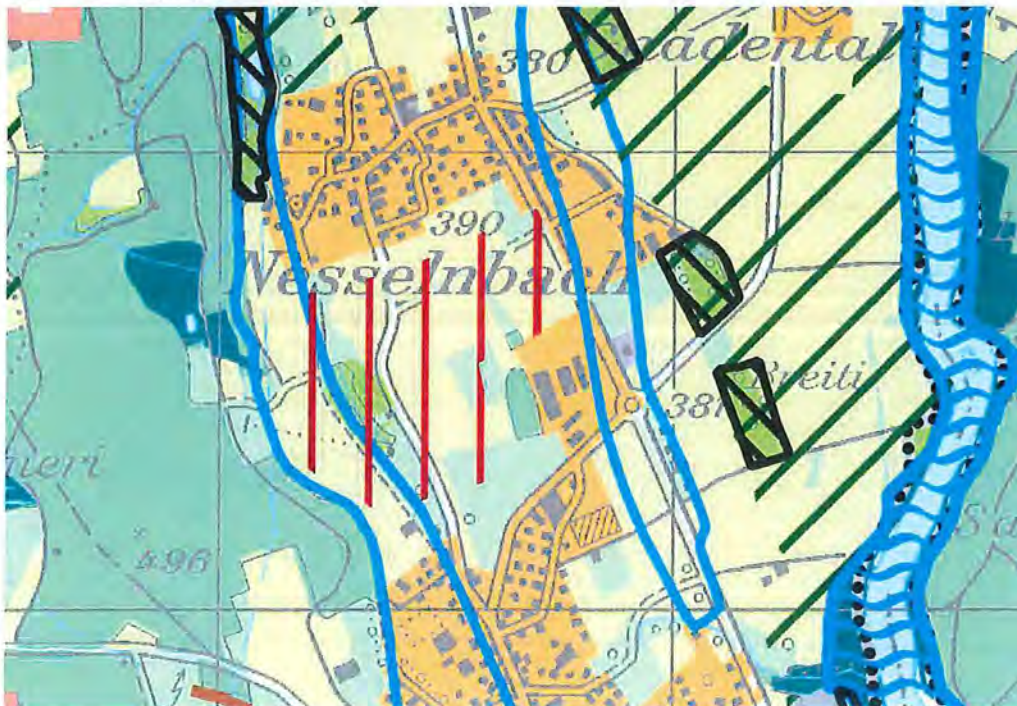


Abbildung 3: Auszug aus dem kantonalen Richtplan

Regionalplanung

Niederwil gehört zum Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt.

Entwicklungsziele der Gemeinde

Die Gemeinde Niederwil möchte in den kommenden Jahren ein moderates Wachstum anstreben. Gleichzeitig ist sie daran interessiert mit der Ansiedlung der Firma Taracell AG neue Arbeitsplätze und Wertschöpfung in die Gemeinde zu holen.

2.3 Studie Taracell AG

Die Erschliessung für die Parzelle 177 soll über eine Stichstrasse von der bestehenden Strasse Buchgrindel auf Parzelle 709 erfolgen. Dadurch muss kein zusätzlicher Anschluss an die Kantonsstrasse K270 (Landstrasse) oder die Kantonsstrasse K413 (Gnadenhalerstrasse) gebaut werden und das Gewerbegebiet Geeren kann gesamtheitlich über den Anschluss „Buchgrindel“ erschlossen werden. Die bestehende Strasse Buchgrindel ist mit einer Breite von 5.3m nicht genügend ausgebaut um den Begegnungsfall LW/LW zu gewährleisten. Es ist ein Ausbau der Strasse auf 6.6m vorgesehen. Die Verbreiterung der Strasse Buchgrindel kann aufgrund der bestehenden Gebäude und den nötigen Radien nicht auf der Parzelle 174 erfolgen. Folglich muss für den Ausbau ca. 143m² Landwirtschaftsland der Parzellen 171 und 172 eingezont werden. Da es sich um eine kleinflächige Einzonung handelt, welche direkt an die Bauzone angrenzt und zum Ausbau der bestehenden Zonenrandstrasse dient, kann die Fläche gemäss Richtplankapitel S1.2 Beschluss 3.5 d) ohne Kompensation eingezont werden.

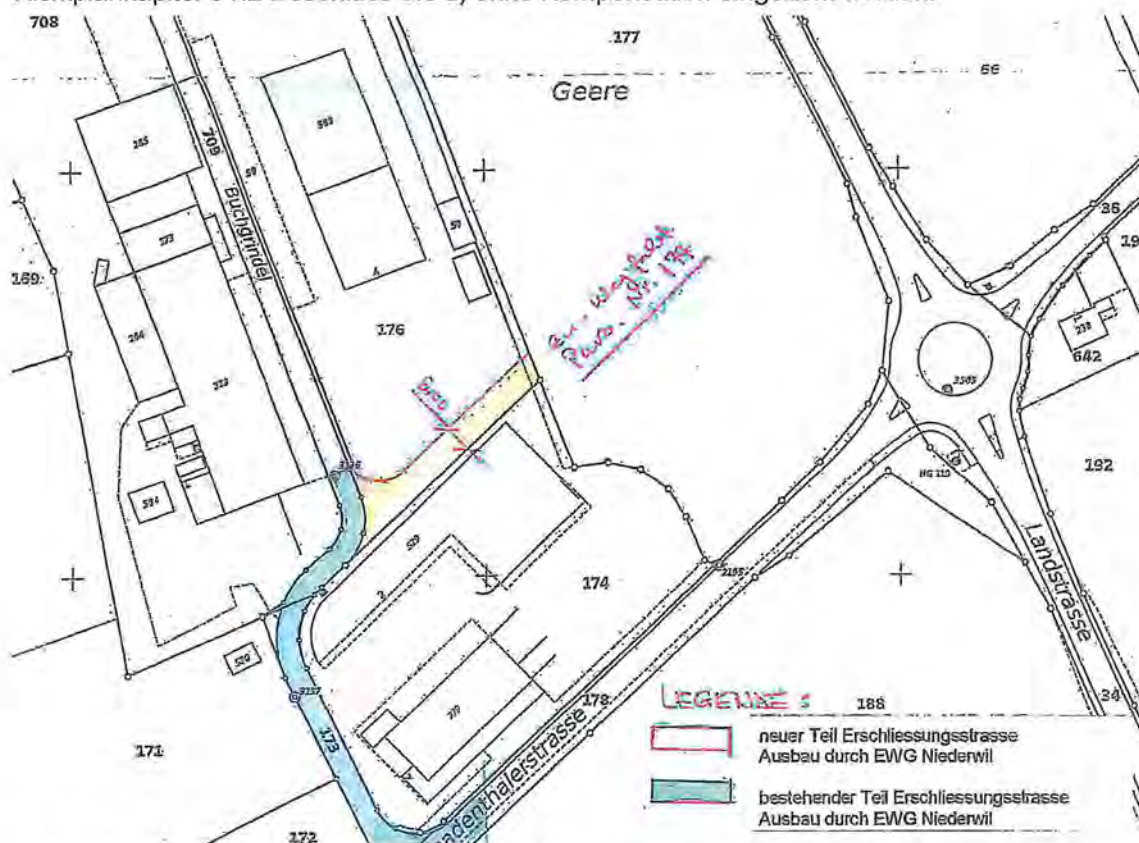


Abbildung 4: Vorgesehene Erschliessung für Parzelle 177

Die Studie der Firma Taracell AG ausgearbeitet von Frei Architekten AG, Aarau sieht in einer 1. Etappe ein Produktionsgebäude entlang der Landstrasse (K 270) mit einem angebauten Hochregallager auf der Westseite vor. Auf der Nordseite der Parzelle sind oberirdische Mitarbeiterparkplätze vorgesehen.

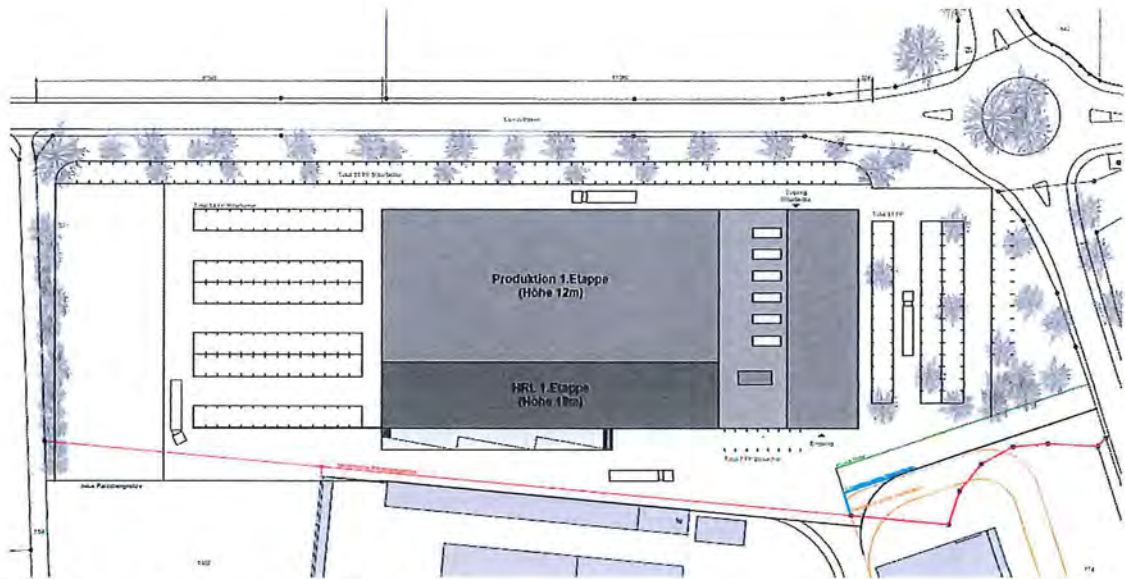


Abbildung 5: Situationsplan 1. Etappe

In der 2. Etappe (Endausbau) ist eine Verlängerung sowohl von Produktion wie auch Hochregallager nach Norden vorgesehen. Die Position der Mitarbeiterparkplätze ist dann auf der Ostseite des Gebäudes, zur Landstrasse hin vorgesehen.

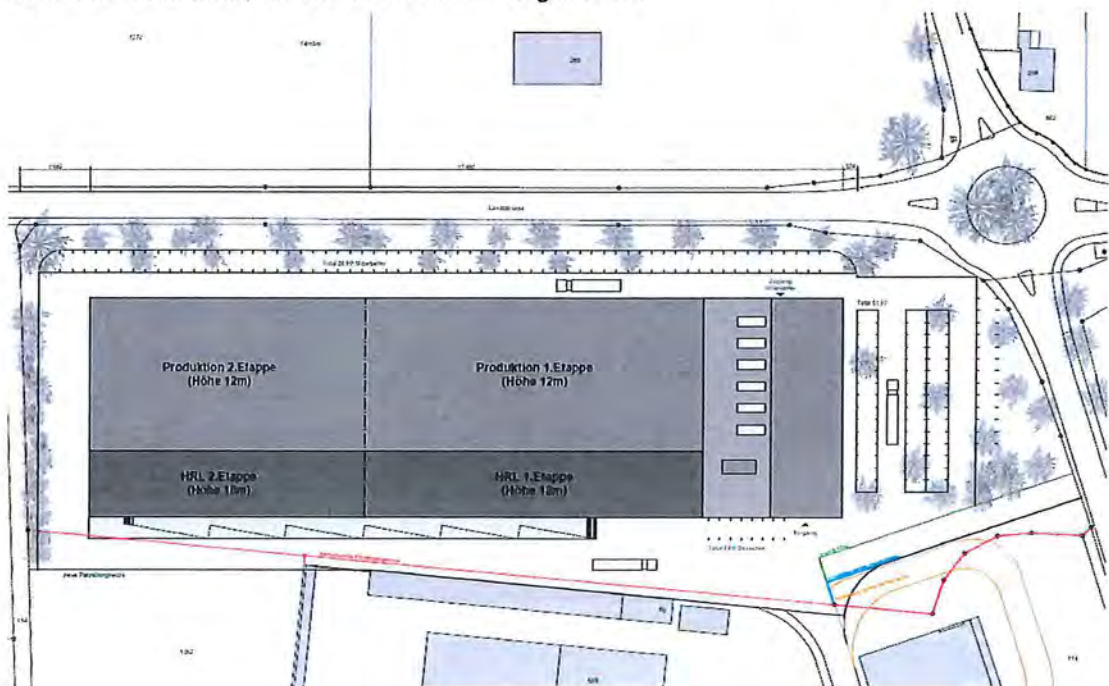


Abbildung 6: Situationsplan 2. Etappe

Entlang der Landstrasse ist die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.



Abbildung 7: Visualisierung 1. Etappe

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Regionale Abstimmung

Es ist in starkem Interesse der Region und des Kantons die bestehenden Arbeitsplätze der Firma Taracell AG in der Region zu behalten und zusätzliche zu schaffen. Ausserdem ist auch der Firmeneigentümer an einem Verbleib in der Region interessiert sofern an einem Standort die notwendigen Bedingungen für ein nachhaltiges und betriebswirtschaftlich notwendiges Wachstum gegeben sind.

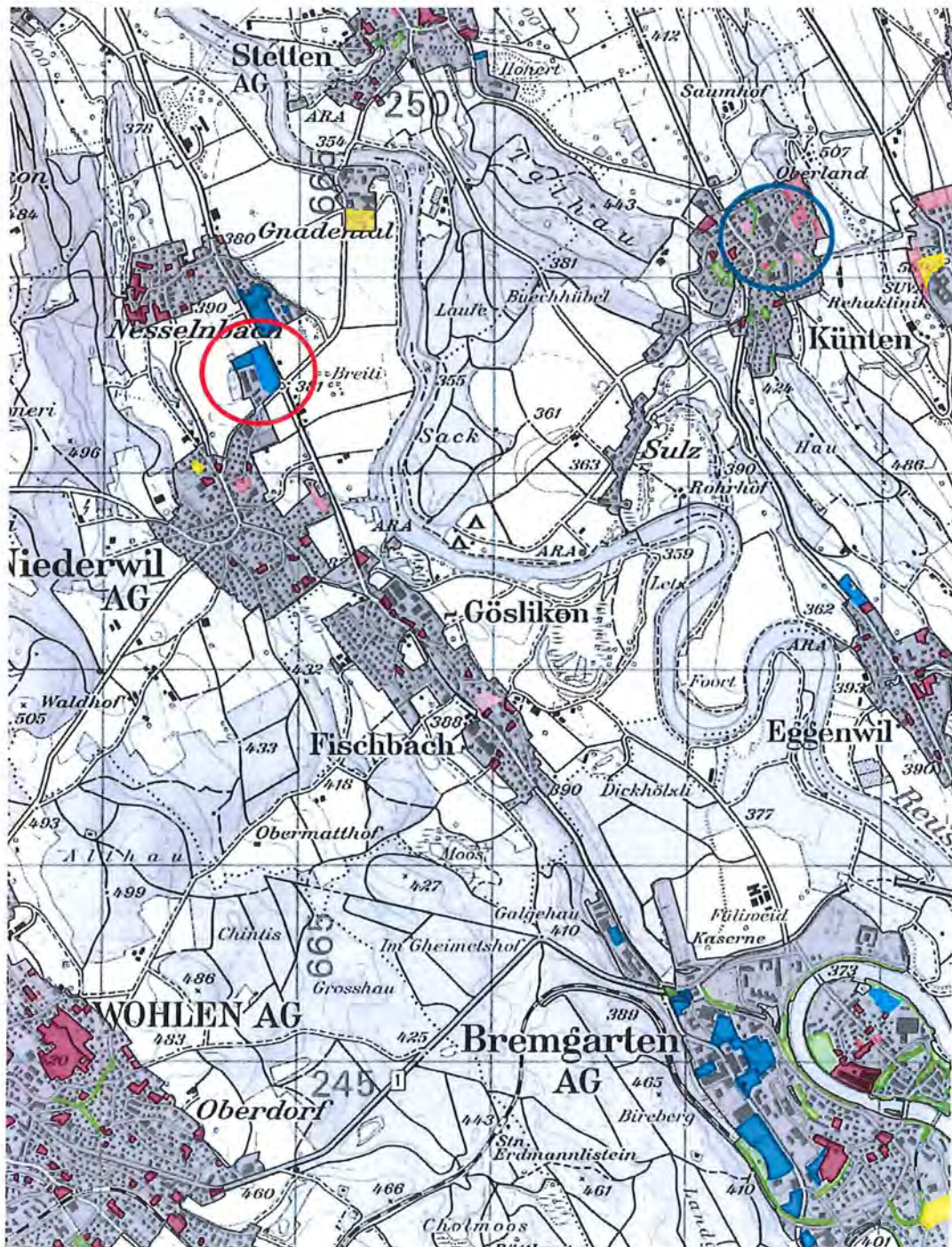


Abbildung 8: Stand der Erschliessung mit jetzigem (blau) und geplantem (rot) Standort der Taracell AG

In der Region gäbe es allenfalls in Bremgarten vergleichbar grosse unüberbaute Flächen in der Industrie- und Gewerbezone, welche im Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung ausgewiesen werden. Diese wären aber weiter entfernt vom für die Auslieferung wichtigen Anschluss an das Nationalstrassennetz. Zudem erfolgte die Standortwahl aufgrund der guten Konditionen sowie dem Verkaufswillen der Gemeinde, der geeigneten Grösse der Parzelle und aufgrund der Nähe zum bestehenden Standort. Dadurch bleiben die Arbeitswege für die Angestellten aus der Region kurz.

3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

3.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die bestehenden Gewerbebetriebe im Baugebiet Geere sind über die bestehende Strasse im Buchgrindel direkt an der Gnadenthalerstrasse (K 413) respektive an der Landstrasse (K 270) (Hauptverbindungsstrasse Bremgarten-Mellingen) erschlossen. Der noch unüberbaute Teil des Baugebietes Geere (Parzelle Nr. 177 EWG Niederwil) kann problemlos mittels einer neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse an die bestehenden Strasse Buchgrindel angeschlossen werden.

Bei der Ein- und Ausfahrt der Strasse Buchgrindel in die Gnadenthalerstrasse (K 413) müssen zusätzlich die Sichtzonenverhältnisse mit 5.00 m auf 80 m sichergestellt werden. Ausserdem ist eine Sichtzone mit 2.5 m auf 40 m beim Einmünder der neuen Erschliessungsstrasse in die Strasse Buchgrindel neu festzulegen.

Die ersten 70 m der Strasse Buchgrindel (Parz. Nr. 173), ab der Gnadenthalerstrasse (K 413), sind im Eigentum der EWG Niederwil. Die restliche Strasse Buchgrindel (Parz. Nr. 709) ist im Miteigentum der Fensterfabrik Niederwil und der Firma Stenz Bauunternehmung.

Es ist anzustreben, dass das Strassenteilstück ab der Strassenparzelle Nr. 173 bis zur Einmündung bis zur Einmündung der neuen Erschliessungsstrasse in das Eigentum der EWG Niederwil überführt werden kann. Auch die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse soll im Eigentum der EWG Niederwil verbleiben.

Im übergeordneten Strassennetz ist die Parzelle 177 sehr gut eingebunden. Der Abstand zu den Autobahn A3 Ausfahrten Mägenwil und Baden-West beträgt je rund 10 km. Das erwartete Verkehrsaufkommen wird auf ca. 186 Fahrten mit Personenwagen und ca. 93 Fahrten mit Last- und Lieferwagen pro Tag geschätzt. Die Schätzung ist +/-20% genau. Dieses Verkehrsaufkommen kann gut bewältigt werden.

3.2.2 Öffentlicher Verkehr

Niederwil verfügt über ein gutes Busangebot in Richtung Mellingen und Bremgarten. Das Gebiet gehört zu ÖV-Güteklasse E. Die nächsten Haltestellen befinden sich in Niederwil, Post (Gehdistanz rund 800 m) und Nesselbach, Unterdorf (Gehdistanz rund 1000 m). Eine direkte Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Verkehr ist nicht möglich, da weder auf der Gnadenthalstrasse (K 413) noch auf der Landstrasse (K 270) eine Buslinie am Gebiet vorbeifährt.

3.2.3 Langsamverkehr

Auf der Gnadenthalstrasse (K 413) sind gemäss kantonalem Radroutennetz Radstreifen geplant. Diese verlaufen parallel zur K 413. Ein Gehweg entlang der Gnadenthalstrasse gibt es keinen. Die Anbindung 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 ohne Querungshilfe. Für einen Fussgängerstreifen sind die Fussgängerfrequenzen nicht nachgewiesen und eine Mittelinsel käme aufgrund der Zufahrt zum Industriegebiet Geeren nicht auf der Wunschlinie zu liegen. Durch den Bau der Radstreifen und einer Mittelinsel ist zudem der notwendige Landerwerb zur Verbreiterung der Strasse unverhältnismässig. Deshalb hat der Gemeinderat entschieden, auf eine Querungshilfe zu verzichten. Dies ist auch im Sinne des Kantons, was in einem Gespräch mit dem zuständigen Kreisingenieur bestätigt wurde.

3.2.4 Parkierung

Die oberirdische Parkierung für Besucher ist auf der Südseite des Gebäudes zur Gnadenthalstrasse (K 413) vorgesehen. Die Mitarbeiterparkplätze sind in der 1. Etappe auf der Nordseite und in der 2. Etappe auf der Ostseite des Gebäudes vorgesehen. Zudem ist im Rahmen der Baubewilligung ein Mobilitätskonzept einzureichen. Dies wird in der BNO festgehalten.

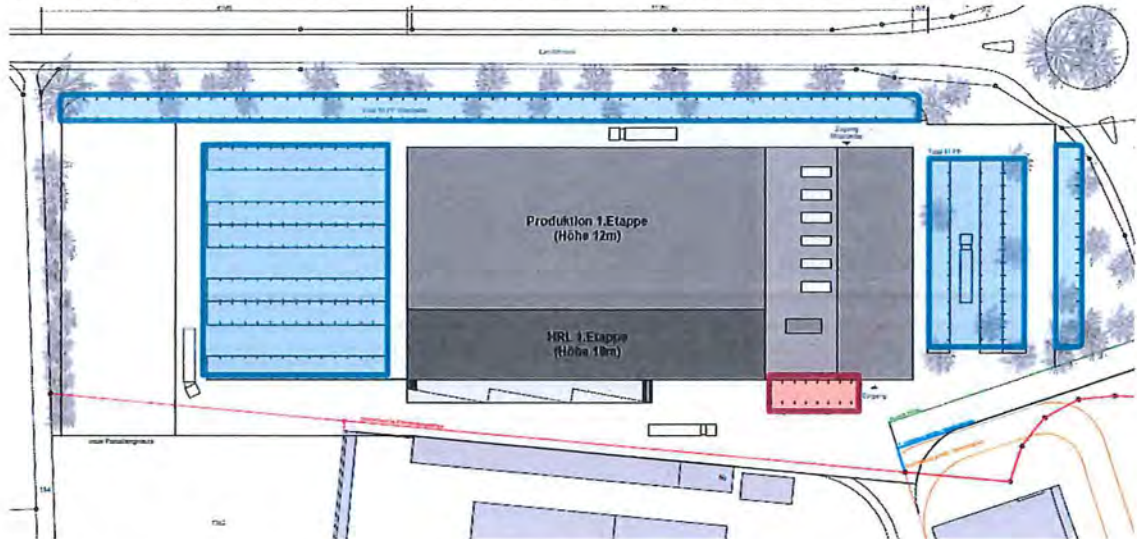


Abbildung 9: Parkierungskonzept 1. Etappe mit Mitarbeiter- (blau) und Besucherparkierung (rot)

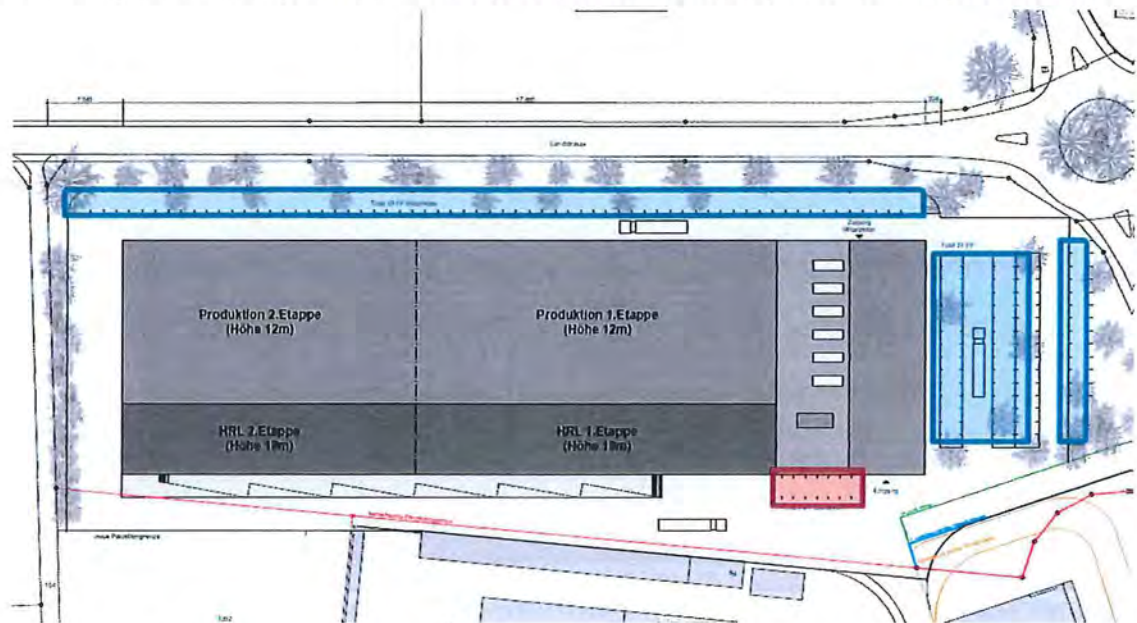


Abbildung 10: Parkierungskonzept 2. Etappe mit Mitarbeiter- (blau) und Besucherparkierung (rot)

3.3 Umwelt und Naturgefahren

3.3.1 Hochwasserschutz

Die Parzelle 177 befindet sich ausserhalb der Hochwassergefahrenzone. Westlich liegt ein Gebiet mit Gefahr für Oberflächenabfluss, dies bedingt durch eine Senke im Gelände.



Abbildung 11: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte

3.3.2 Lärm

Die neue Arbeitszone 2 hat Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Die geplanten Bauten und Anlagen müssen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Art. 7 Lärmschutzverordnung (LSV) einhalten. Zur Einhaltung des Planungswertes sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Zudem sind die Lärmemissionen soweit zu begrenzen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 7 LSV).

ES	PW für Neuanlagen	
	Tag	Nacht
IV	65 dB (A)	55 dB (A)

Bei der Ausscheidung von neuen Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis gilt zudem Art. 29 LSV. Solche Zonen dürfen demnach nur ausgeschieden werden, wenn die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 LSV).

Der Nachweis, dass die Planungswerte eingehalten werden können, ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

3.3.3 Gewässerraum

Bei der Einmündung Buchgrindel in die Gnadenthalstrasse befindet sich gemäss Gewässerraumkarte der teilweise offene, jedoch grösstenteils eingedolte Müslebach. Eine Begehung hat gezeigt, dass der Bach nicht sichtbar ist und vollständig eingedolt sein muss. Eine Öffnung des Bachs nördlich der Gnadenthalstrasse hat aufgrund des kurzen Abschnittes und der Lage unmittelbar neben der Strasse keinen ökologischen Wert und wird deshalb unterlassen.

3.3.4 Waldfeststellung

Im Nordwesten der Teiländerung befindet sich ein Wald. Die Waldgrenze ist im Waldgrenzplan Nr. 2 der Gemeinde Niederwil rechtskräftig festgelegt. Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei Bauzonenplanänderungen die Waldgrenzen feststellen zu lassen. Ein entsprechender Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts liegt vor. Demnach ist kein Wald betroffen.

3.3.5 Belastete Standorte

Für die Parzelle 177 existiert kein Eintrag im Kataster belasteter Standorte.

3.3.6 Erneuerbare Energien

Die Studie Taracell sieht eine Wärmerückgewinnung oder die Verwendung einer Holzschnitzelheizung vor. Gemäss Solarkataster hat das Gebiet je nach Exponierung der Dachfläche auch ein hohes bis sehr hohes Solarenergiepotential. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Auf Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien in der BNO wird verzichtet.

3.4 Siedlungsqualität, Ortsbild- und Denkmalpflege

3.4.1 Orts- und Landschaftsbild, historische Verkehrswege

Die Parzelle 177 liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets von Niederwil und grenzt an das BLN-Objekt-Nummer 1305 Reusslandschaft. Die angrenzenden Parzellen sind bereits mit grossformatigen Gewerbegebäuden bebaut. Durch die Lage ist eine sehr gute Einpassung in die Landschaft notwendig. Dafür ist unter anderem auf der Süd-, Ost und Nordseite der Parzelle eine Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen vorgesehen. Weitere Gestaltungselemente sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem ausgewiesenen Fachmann zu erarbeiten (Landschaftsarchitekt).

Auf der Gnadenthalerstrasse (K 413) verläuft ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung. Dieser wird durch das Projekt in keiner Weise beeinträchtigt.

3.4.2 Denkmalpflege

Das Projekt betrifft keine Denkmalschutz- oder Bauinventarobjekte.

3.5 Werkleitungskonzept

3.5.1 Allgemeines

Die bestehenden Werkleitungen wie Kanalisation, Wasser- und Elektroversorgung sind teilweise direkt im oder angrenzend an den Planungssperimeter angrenzend in genügender Dimension vorhanden, sodass die werkleitungstechnische Erschliessung keine besonderen Probleme mit sich bringt.

3.5.2 Schmutzwasser / Sauberwasser

Das GEP enthält keine Aussagen zum Planungsgebiet. Die kanalisationstechnische Entwässerung soll jedoch für das ganze Baugebiet Geere über den Hauptkanalisationsstrang NW 900 mm, östlich der Landstrasse (K 270) liegend, erfolgen. Die Überarbeitung des GEP ist bereits beschlossen und wird 2018 gestartet.

Sauberwasser (Dachwasser, usw.) kann entsprechend dem Ordner Siedlungsentwässerung des Kantons Aargau über Sickerschächte, Versickerungsmulden usw. versickern. Die Gewässerschutzzone A sowie die Bodenverhältnisse sollten dies zulassen. Der geologische Bericht ist dabei noch ausstehend. Zudem möchte die Firma Taracell AG den sehr hohen Eigenbedarf an Sauberwasser über vorgängig zu speicherndes Regenwasser abdecken.

3.5.3 Wasserversorgung

Eine heute bestehende durchgehende Wasserleitung vom Dorfteil Niederwil ab der Gnadenthalerstrasse über die Strasse Buchgrindel bis zum Baugebiet Fendler (Dorfteil Nesselbach) NW 150 mm mit Hydrantenanlage sichert die Wasserversorgung sowie den Löschschutz des gesamten Baugebietes Geere. Mit dem Bau der Geerenstrasse kann als-dann auch problemlos noch die Wasserversorgung des restlich unüberbauten Grundstückes, im Speziellen der Parzelle Nr. 177 (EWG Niederwil) sichergestellt werden.

3.5.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch das Elektrizitäts- und Wasserversorgungswerk Niederwil (EWN) für das ganze Baugebiet Geere sichergestellt und ist in genügender Dimension vorhanden. Mittels der neu zu erstellenden Geerenstrasse kann zugleich auch noch baulich die Sicherstellung der Energieversorgung für das noch unüberbaute Gebiet Geere erfolgen. Die Firma Taracell AG sieht zudem vor, dass der gesamte Energiebedarf für die ganze Fabrikationsanlage über Eigenlieferung an Energie über ein sogenanntes Kombikraftwerk abgedeckt werden kann.

3.5.5 Diverse Werkleitungen (Swisscom/Cablecom)

Entsprechend den Projektvorgaben der Werke „Swisscom“ und „Cablecom“ müssen diese Werkleitungen dannzumal in das Planwerk (Bau- und Ausführungsprojekt) aufgenommen werden.

4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

4.1 Anpassung Bauzonenplan

4.1.1 Umzonung in neue Zone Arbeitszone 2

Die gesamte Parzelle 177 wird von der Arbeitszone 1 in die Arbeitszone 2 umgezont. Diese Umzonung betrifft 18'541 m². Zudem wird eine Fläche von 298 m² der Parzelle 1362 von der Gewerbe- und Industriezone in die Arbeitszone 2 umgezont.

Zone alt	Zone neu	Fläche
Arbeitszone 1	Arbeitszone A2	18'541 m ²
Gewerbe- und Industriezone	Arbeitszone A2	298 m ²

Diese Umzonung ist notwendig, da eine Produktion wie sie die Taracell AG vorsieht in einer Arbeitszone A1 nicht möglich ist. Ausserdem haben die Arbeitszone A1 und die Gewerbe- und Industriezone die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, die Arbeitszone A2 ES IV. Dies ist die erste und einzige Fläche in der Gemeinde Niederwil, welche der Arbeitszone 2 zugewiesen wird, daher ist dafür ein neuer Paragraph in der Bau- und Nutzungsordnung zu verfassen.

4.1.2 Einzonung Erschliessungsstrasse Buchgrindel

Zone alt	Zone neu	Fläche
Landwirtschaftszone	Gewerbe- und Industriezone	143 m ²

Damit die Erschliessung der neuen Arbeitszone 2 gewährleistet werden kann, muss die bestehende Erschliessungsstrasse Buchgrindel ausgebaut werden. Die Strasse wird gemäss Vorprojekt im Bereich der Parzelle 173 von 5.5 m auf 7.1 m (inkl. Bankett) ausgebaut. Für den Ausbau werden Flächen der Parzellen 171 und 172 beansprucht, welche einzont werden müssen. Insgesamt wird eine Fläche von 143 m² in die Gewerbe- und Industriezone einzont.

Die Einzonung muss flächenmässig nicht kompensiert werden, da sie unter den Beschluss 3.5 d) des Richtplankapitels S1.2 fällt.

3.5 Das mit Planungsgrundsatz A und Beschluss 1.1 festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen Bst. d) bis h) genügen, wie die Einzonung für:

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal,
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen,
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen,
- d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau oder
- e) Baulücken, in der Regel bis maximal 1000m², die wenigstens zu $\frac{2}{3}$ an die Bauzone angrenzen.

Abbildung 12: Auszug Richtplankapitel S1.2, Beschluss 3.5

Aufgrund der Änderung des Baugesetzes vom 1. Mai 2017 betreffend den Ausgleich von Planungsvorteilen ist für Einzonung eine Mehrwertabgabe zu leisten. Gemäss §28b Abs.1 BauG hat der Gemeinderat über die voraussichtliche Höhe der Abgabe zu orientieren.

Für die vorliegende Einzonung ist voraussichtlich keine Mehrwertabgabe zu leisten, da es sich bei der Einzonung um eine kleine Fläche handelt, die zum Ausbau einer öffentlichen Strasse benötigt wird. Wird eine Grenzbereinigung durchgeführt, ist der massgebliche Zeitpunkt für die Schätzung und Bestimmung der mehrwertabgabepflichtigen Personen die Rechtskraft des Grenzbereinigungsplans. Im Rahmen des nachfolgenden Strassenprojektes und der Grenzbereinigung soll die Fläche der bestehenden Strasse zugewiesen und ins Eigentum der Einwohnergemeinde übergehen. Somit würde sich die Einzonung zum massgebenden Zeitpunkt im Eigentum der Einwohnergemeinde befinden und einer öffentlichen Aufgabe dient. Folglich wird gemäss §28a Abs.4a) BauG keine Abgabe erhoben.

Des Weiteren ist für Bagatellfälle gemäss §1 Mehrwertabgabeverordnung keine Abgabe fällig, wenn diese weniger als Fr. 5'000.- beträgt. Die Schätzung der BC AG geht davon aus, dass diese Grenze nicht überschritten wird und keine Mehrwertabgabe geleistet werden muss. Die Höhe des Mehrwerts und der Bagatellfall werden zurzeit vom kantonalen Steueramt abgeschätzt.

4.1.3 Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

Die Parzelle 176 ist bereits überbaut. Für die Parzelle 177 liegt ein konkretes Bauprojekt vor, auf welches die Vorschriften im neuen § 11 BNO abgestimmt werden. Aus diesen Gründen kann in Absprache mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Kreisplaner A. Guntern) auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden und die entsprechende Pflicht aus dem Bauzonenplan entfernt werden.

4.2 Anpassung Bau- und Nutzungsordnung

4.2.1 Änderungen § 5 Bauzonen und § 11 Arbeitszone

Im § 5 BNO werden die Baumasse für die neue Arbeitszone 2 festgelegt und die Baumasse der Arbeitszone 1 aufgehoben.

§ 11 BNO wird folgendermassen geändert:

- Die Absätze 1 und 2 mit den Nutzungsbestimmungen zur Arbeitszone 1 wird aufgehoben. Die Nutzung der neuen Arbeitszone 2 wird im ergänzten Absatz 3a) und im Absatz 3b) festgelegt.
- Die maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe wird neu über eine Höhenkote festgelegt. Gebäude müssen gemäss ergänztem Abs. 5 eine Höhenkote von 395.50 m ü. M einhalten. Im Bereich Hochregallager gilt eine maximale Höhenkote von 400.50 m ü. M. Dies entspricht einer Gebäudehöhe/Firsthöhe von ca. 15m respektive 20m. Die Höhenkote wird eingeführt, da sich das Erdgeschoss auf Höhe der Kantonsstrasse befindet, der tiefste Punkt des Grundstückes jedoch 0.5m-1.0m tiefer liegt, was zu verwirrenden Angaben bei der Gebäudehöhe führt.
- Die landschaftliche Einordnung und die Aussenraumgestaltung finden unter den Absätzen 6, 8 und 9 Eingang in die Vorschriften. Die Bestimmung, dass Dachbegrünungen zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet wird, wird im Hinblick auf die Einführung der Definitionen gemäss IHVB aufgehoben. Der Anhang 1 zur Bauverordnung regelt die Grünflächenziffer abschliessend.
- Die Vorgaben zum ehem. Gestaltungsplan Geere in § 11 Abs. 7 werden aufgehoben.

⁷Der Gestaltungsplan muss

- a) die zonengerechte Erschliessung,
- b) die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze,
- c) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung,
- d) die landschaftliche Einordnung,

e) die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen, aufzeigen.

- Desweiteren wird in der BNO (§11 Abs. 10 und 11) vorgeschrieben, dass mit der Baubewilligung ein Mobilitätskonzept eingereicht werden muss und die Einhaltung der Planungswerte für Lärm nachgewiesen werden muss.
- Unter Absatz 3b) wird die Definition eines „erhebliches Verkehrsaufkommen“ ergänzt. Es entspricht einem hohem Verkehrsaufkommen gemäss Richtplankapitel S 3.1 Beschluss A.

4.2.2 Ergänzung § 29 Definitionen /Gewerbe

Unter § 29 Abs. 3 wird die Definition der Nettoladenfläche verbindlich geregelt. Die Nettoladenfläche entspricht dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Der rechtskräftige Bauzonenplan der Gemeinde Niederwil stammt aus dem Jahr 2008. Durch die Kauf- und Umsiedlungsabsichten der Firma Taracell AG hat sich die Ausgangslage gegenüber der damaligen Beurteilung und Nutzungsabsichten geändert. Ausserdem entspricht die Nutzung der Parzelle den kantonalen und kommunalen Interessen, denn aus wirtschaftlichen Gründen soll die Firma Taracell AG im Kanton Aargau bleiben. Dadurch bleiben die Wertschöpfung und die Arbeitsplätze in der Region. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ist zwingend, um die nötigen raumplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedelung der Taracell AG zu schaffen.

Die Grundeigentümer wurden in die Planung mit einbezogen. Deren Interessen und eigenen Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Umzonung nicht beeinträchtigt. Durch die übergeordnete Umweltschutzgesetzgebung und deren Umsetzung im Rahmen des Baubewilligungsprozesses ist sichergestellt, dass es keine übermässigen Immissionen für die Nachbarparzellen (Lärm, Staub etc.) gebe wird.

6 Organisation und Beteiligte

Die Planung für die Umzonung wurde durch BC AG, Bauverwaltung+Planung, Bremgarten durchgeführt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Niederwil und dem zukünftigen Grundeigentümer Taracell AG.

7 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

7.1 Vorgesehener Planungsablauf

Planungsschritt	Zeitraum
Entwurf Nutzungsplanung (§ 15 BauG)	Bis Mitte Juli 2016
Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)	Bis Ende Januar 2018
Öffentliche Auflage, Einwendungs- und Mitwirkungsverfahren (§ 24 und § 3 BauG)	August / September 2018
Behandlung allfälliger Einwendungen mit Vorbereitung Entscheid zu Händen der Einwohnergemeinde	Oktober / November 2018
Entscheid Gemeindeversammlung (§ 25 BauG)	Juni 2019
Genehmigung Regierungsrat (§ 27 BauG)	Dezember 2019

Der vorgesehene Planungsablauf gilt vorbehältlich aller erforderlichen Zustimmungen sowie allfälliger Einwendungen.

7.1.1 Vorprüfung

Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 9. Januar 2017 erfüllt die Planung die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach §27 Abs.2 BauG mit Ausnahme von zwei Vorbehalten. Die Planung wurde entsprechend den Vorbehalten überarbeitet, sodass sie öffentlich aufgelegt werden kann.

7.2 Information und Mitwirkung

Da die Teiländerung Geeren eine einfache Nutzungsplanungsänderung ohne wesentliche räumliche Auswirkungen ist, wird das Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) zusammen mit dem Einwendungsverfahren (§ 24 BauG) durchgeführt.

Freundliche Grüsse



Erich Faes
Projektverantwortlicher/Senior Consultant