

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000441

**Gemeinde Niederwil; Allgemeine Nutzungsplanung, Erschliessung Gewerbegebiet "Geere";
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sitzung vom 30. April 2025

Versand: 5. Mai 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	9. April 2024
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	1. Juli 2024 bis 30. Juli 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	25. November 2024
Eingereicht zur Genehmigung	18. März 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	28. Februar 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Niederwil am 25. November 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan; Erschliessung Gewerbegebiet "Geeren", Situationsplan 1:1'000

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 13. Januar 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 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 273 m² in die Gewerbe- und Industriezone.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Planungsvorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Die bestehende Erschliessungsstrasse für das Gewerbe- und Industrieareal "Geere" muss ausgebaut werden. Der erforderliche Ausbau der Strasse setzt die Einzonung von 273 m² in die Gewerbe- und Industriezone zulasten der Landwirtschaftszone voraus.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Planungsvorlage erfordert keine Anpassung der BNO.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

3.3 Nutzungsplan Siedlung

3.3.1 Einzonung

Zum Zweck der Verbreiterung der bestehenden Erschliessungsstrasse ist die Einzonung einer Fläche im Umfang von 273 m² in die Gewerbe und Industriezone vorgesehen. Die Einzonungsfläche wurde gegenüber der Planungsvorlage zur abschliessenden Vorprüfung um 0,5 m² vergrössert (Korrektur im Einmündungsbereich aufgrund Radiengestaltung). Im Planungsbericht zur abschliessenden Vorprüfung wurde die Einzonungsfläche fälschlicherweise mit 269 m² angegeben.

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

Die zuständige Stelle hat die Einzonungsflächen im Rahmen des Schätzungsantrags als Bagatellfall eingestuft. Die Vergrösserung der Einzonungsfläche um 0,50 m² ändert an dieser Einschätzung nichts.

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

Fuss- und Veloverkehr

Grundsätzlich sollten 2,00 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 vertretbar. 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 5.2.5) ist der Ausbau der Erschliessung mit dem BGK abgestimmt.

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 5.8) 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 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 5.6) 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.

3.3.5 Darstellung Waldareal

Im Situationsplan (orientierende Teilpläne "Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan" sowie "Geänderter Bauzonen- und Kulturlandplan") wird das Waldareal (Orientierungsinhalt) nicht korrekt dargestellt. Die statischen Waldgrenzen sind grundsätzlich in die Nutzungspläne zu übernehmen.

Im für die vorliegende Planung relevanten Teilplan "Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan" (Genehmigungsinhalt) wird kein Waldareal dargestellt. Die Planänderung tangiert das Waldareal nicht.

Die korrekte Darstellung des Waldareals (statische Waldgrenzen) im Bauzonen- und Kulturlandplan erfolgt im Rahmen der laufenden Gesamtrevision. Die damit einhergehenden Anpassungen der angrenzenden Nutzungs- und/oder Schutzzonen erfolgt in diesem Verfahren. Da die vorliegende Planänderung kein Waldareal betrifft und da die Änderung in die Gesamtrevision integriert wird und somit aufgehoben werden kann, wird auf die minimale Korrektur der Walddarstellung im vorliegenden Verfahren verzichtet.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Erschliessung Gewerbegebiet "Geere", beschlossen von der Gemeindeversammlung Niederwil am 25. November 2024, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Tiefbau BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.