

Kanton Aargau  
Gemeinde Hirschthal



# Antrag Richtplananpassung

## Reduktion Siedlungstrenngürtel im Gebiet Neumatte

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Aarau, 17. Juli 2019

## **Impressum**

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: Gemeinde Hirschthal  
Trottengasse 2  
5042 Hirschthal  
[www.hirschthal.ch](http://www.hirschthal.ch)

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Entfelderstrasse 2 / Postfach  
5001 Aarau  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

Datei: N:\29 AG\32 Hirschthal\02 Revision OP\80 Richtplananpassung\  
Bericht\_V03\HIR Ber\_RiPla\_Anpassung.docx

## **Änderungsverzeichnis**

Datum	Projektstand
17.07.2019	Antrag Richtplananpassung V02 bereinigt

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsgegenstand	1
1.2	Standort	1
1.3	Planungsziele	2
<b>2</b>	<b>Übergeordnetes Recht und Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
2.1	Kantonaler Richtplan	2
2.2	Regionales Entwicklungskonzept Suhrental (REK)	4
2.3	Kommunale Nutzungsplanung	6
<b>3</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>7</b>
3.1	Entwicklung der Gemeinde	7
3.2	Innere Siedlungsentwicklung	9
<b>4</b>	<b>Betriebs- und Überbauungskonzepte</b>	<b>10</b>
4.1	Bedarfsnachweise	11
4.1.1	Pfiffner Messwandler AG	13
4.1.2	Jungheinrich AG	16
4.1.3	A. Meier Gartenbau und Tiefbau AG	20
4.2	Schaffung neuer Arbeitsplätze	26
4.3	Auswirkungen auf den Verkehr	26
4.4	Prüfung von Alternativstandorten	26
4.5	Verfügbarkeit	28
<b>5</b>	<b>Erläuterung zum Planungsinhalt</b>	<b>28</b>
5.1	Bauzonen- und Kulturlandplan	28
5.1.1	Einzonung	28
5.1.2	Kompensatorische Auszonungen	29
5.2	Regionales Flächenmanagement	33
5.3	Ökologische Ausgleichsmassnahmen	33
5.3.1	Analyse	33
5.3.2	Konzept Ausgleichsmassnahmen	35
5.3.3	Fazit der Ausgleichsmassnahmen	38
5.4	Anpassung BNO	39
5.5	Anpassung des Kantonalen Richtplans	41

<b>6</b>	<b>Bericht nach Art. 47 RPV</b>	<b>44</b>
6.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	44
6.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	46
6.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	46
6.4	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	47
6.4.1	Luft	47
6.4.2	Lärm	47
6.4.3	Erschütterungen	47
6.4.4	Nichtionisierende Strahlen	48
6.4.5	Abfall	48
6.4.6	Belastete Standorte (Altlasten)	48
6.4.7	Störfallvorsorge	48
6.4.8	Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)	48
6.4.9	Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)	49
6.4.10	Gewässerschutz	49
6.4.11	Naturgefahren	49
6.4.12	Wald	50
6.4.13	Jagd	50
6.4.14	Fischerei	51
<b>7</b>	<b>Interessenabwägung und Fazit</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Planungsablauf, Organisation und Beteiligte</b>	<b>52</b>
8.1	Richtplanverfahren	52
8.2	Beteiligte	52
8.3	Weitere Planungsschritte	52
<b>9</b>	<b>Antrag</b>	<b>53</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt Landeskarte vom 13. Juni 2018, Neumatte rot eingekreist	2
Abb. 2	Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte Aargau vom 23. August 2017, Neumatte rot eingekreist	3
Abb. 3	Ausschnitt Hirschthal, Karte REK Suhrental vom 28. August 2012, Neumatte rot eingekreist	4
Abb. 4	Skizze möglicher Bauzonen im Randbereich des Siedlungstrenngürtels, REK Suhrental vom 28. August 2012, S. 24	5
Abb. 5	Auszug Kulturlandplan vom 25. September 1992, Neumatte rot umrandet	7
Abb. 6	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung und Prognose 1992 - 2030	9
Abb. 7	Überbauungskonzept Gewerbezone Neumatte (vgl. Anhang A)	12
Abb. 8	Situationsplan Grobplanung Erweiterung Produktion, Pfiffner Messwandler AG, 12.07.2018	14
Abb. 9	Auszug Übersicht Situationsplan Jungheinrich AG Hirschthal, 11.06.2013	17
Abb. 10	Auszug Ausbau-Strategie Jungheinrich AG Hirschthal, 29.05.2019	19
Abb. 11	Auszug Übersicht Situationsplan Jungheinrich AG Hirschthal	22
Abb. 12	Situationsplan Neubauprojekt, A. Meier AG, 11.07.2019	23
Abb. 13	Übersicht der Ein- und Auszonungen, ohne Neumatte	31
Abb. 14	Auszug Bauzonenplan, Stand Vorprüfung V02, Gewerbezone Neumatte mit Flächenangaben	31
Abb. 15	Übersicht Umzonungen Neumatte	32
Abb. 16	Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (violett)	34
Abb. 17	Grundgerüst der Ausgleichsmassnahmen	36
Abb. 18	Ergänzung des Grundgerüsts durch Bestimmungen für die geplante Gewerbezone	38
Abb. 19	Konzept für die Ausgleichsmassnahmen: Grundgerüst mit wertvollen Ausgleichsmassnahmen und Bestimmungen für die Gestaltung der geplanten Gewerbezone.	39
Abb. 20	Orthofoto 2017, AGIS AG	42
Abb. 21	Kantonaler Richtplan, 23. August 2017	43
Abb. 22	Richtplanantrag, Anpassung Siedlungstrenngürtel, Ausscheidung Siedlungsgebiet	43
Abb. 23	Antennenstandort, Quelle: map.geo.admin.ch, 14.06.2018, Neumatte rot umrandet	48
Abb. 24	Historische Verkehrswege, Quelle: map.geo.admin.ch, 14.06.2018, Neumatte rot umrandet	49
Abb. 25	Kantonaler Richtplan, 23. August 2017	54
Abb. 26	Richtplanantrag: Anpassung Siedlungstrenngürtel, Ausscheidung Siedlungsgebiet	54

## **Anhangverzeichnis**

### **Anhang A**

Überbauungskonzept Gewerbezone Neumatte vom 11.07.2019

### **Anhang B**

Betriebskonzepte

### **Anhang C**

Plan Ausgleichsmassnahmen vom 05.07.2019

Infoblätter (Flachdachbegrünung, sickerfähige Bodenbeläge)

### **Anhang D**

Stellungnahme „Reduktion des Siedlungstrenngürtels im Kantonalen Richtplan im Gebiet Neumatte, Hirschthal“ des Regionalverbands Suhrental vom 19.07.2019

### **Anhang E**

Übersicht über grössere unüberbaute Flächenreserven in Wohn- und Gewerbebezonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Landwirtschaftszone

### **Anhang F**

Übersicht Umzonungen vom 20.06.2019

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

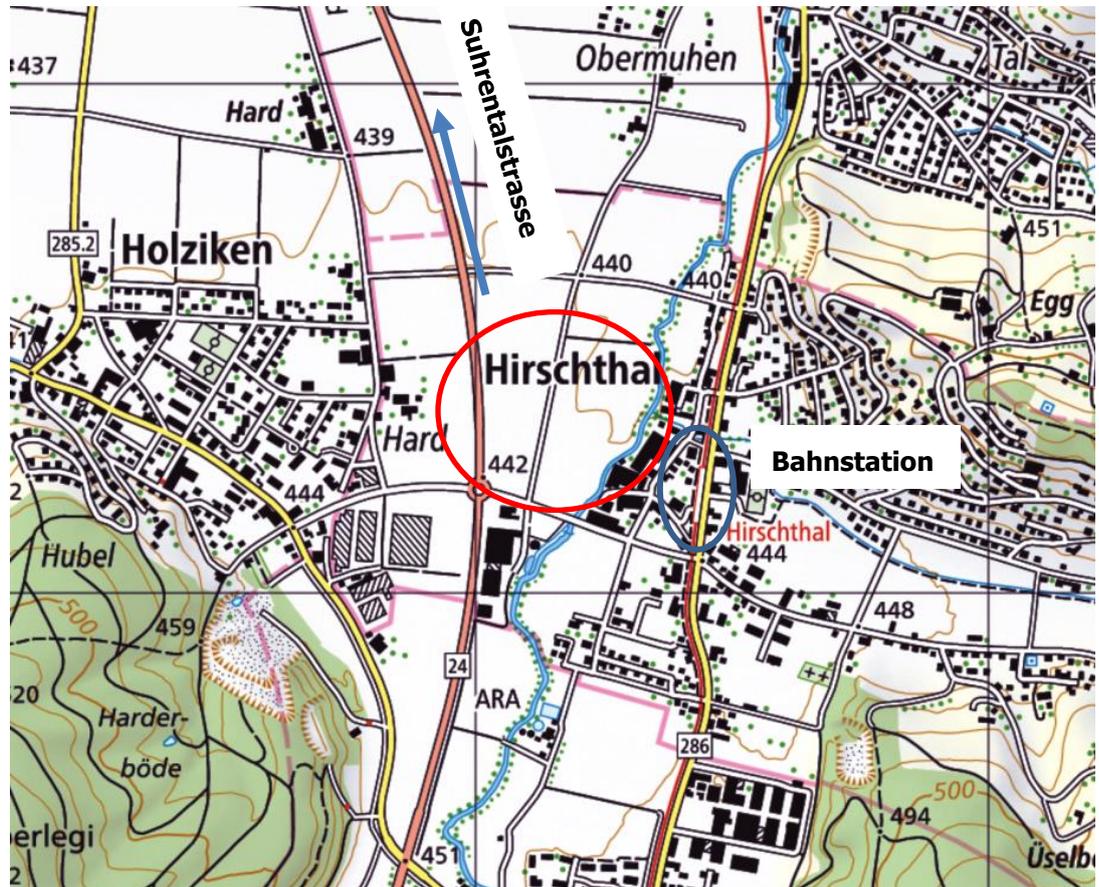
## 1.1 Planungsgegenstand

Hirschthal besitzt in der Gewerbezone G keine Bauzonenreserven mehr. Den ortsansässigen Betrieben fehlen daher Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Die Anzahl Arbeitsplätze auf dem Gemeindegebiet hat bis 2011 stärker zugenommen als die Wohnbevölkerung. Aufgrund dieser Entwicklung ist im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung (Stand abschliessende Vorprüfung V02) geplant, die bestehende Gewerbezone im Gebiet Oolmatt westlich der Suhre nach Norden in das Gebiet Neumatte zu erweitern. Es ist vorgesehen, eine Fläche von insgesamt 2,48 ha neu der Gewerbezone zuzuweisen, davon 1'523 m<sup>2</sup> entlang der Suhre, die mit der Gewässerraumzone überlagert werden. Insgesamt werden in der Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision 2,94 ha Bauzonen ausgezont. Davon werden 1,43 ha umgelagert und an günstiger zentraler Lage wieder eingezont. 1,54 ha stehen als Kompensation für die Einzonung der Neumatte zur Verfügung. Es wird beantragt, dass der Kanton die übrigen 9'637 m<sup>2</sup> als Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S1.2 B. a) für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen bewilligt. Die gesamte Fläche ist Fruchtfolgefläche, liegt zurzeit in der Landwirtschaftszone und innerhalb eines festgesetzten Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplankapitel S2.1. Die Erweiterung der Gewerbezone Neumatte entspricht dem Ziel des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK), eine regionale Arbeitszone mit Gewerbeflächen für den regionalen und kommunalen Bedarf im Raum Schöftland/Hirschthal auszuweisen.

## 1.2 Standort

Das Gebiet Neumatte in Hirschthal liegt zwischen der Suhre und der Suhrenthalstrasse, nördlich der Holzikerstrasse. Es grenzt direkt an überbaute Bauzonen im Süden und Osten. Die Gemeinde Hirschthal verfügt über eine attraktive Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Über die Suhrenthalstrasse (blauer Pfeil) ist das Gebiet Neumatte an die Autobahnausfahrt Aarau-West der A1 angeschlossen. Der Gewerbeverkehr kann somit direkt auf das übergeordnete Verkehrsnetz geführt werden und meidet die Wohngebiete. Die geplante Gewerbezone Neumatte befindet sich im Einzugsgebiet der Bahnstation Hirschthal (S14). Diese liegt zentral im Ort und ist mit dem Velo oder zu Fuss in kurzer Zeit und ohne Hindernisse erreichbar.

Abb. 1 Ausschnitt Landeskarte vom 13. Juni 2018, Neumatte rot eingekreist



### 1.3 Planungsziele

Die vorgesehene Einzonung der Gewerbezone in der Neumatte bedingt eine Anpassung des kantonalen Richtplans. Der vorliegende Antrag dient folgenden Zielen:

- Reduktion des festgesetzten Siedlungstrenngürtels um die Grösse der vorgesehenen Einzonung der Gewerbezone im Gebiet Neumatte,
- Ausscheidung von Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan,
- langfristige Standortsicherung der ortsansässigen Betriebe.

## 2 Übergeordnetes Recht und Rahmenbedingungen

### 2.1 Kantonaler Richtplan

Mit Datum vom 23. August 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan genehmigt. Das Siedlungsgebiet wurde im Richtplan für die Gemeinden grundsätzlich abschliessend festgelegt. Die Gemeinden können das Siedlungsgebiet anders anordnen, ohne jedoch die

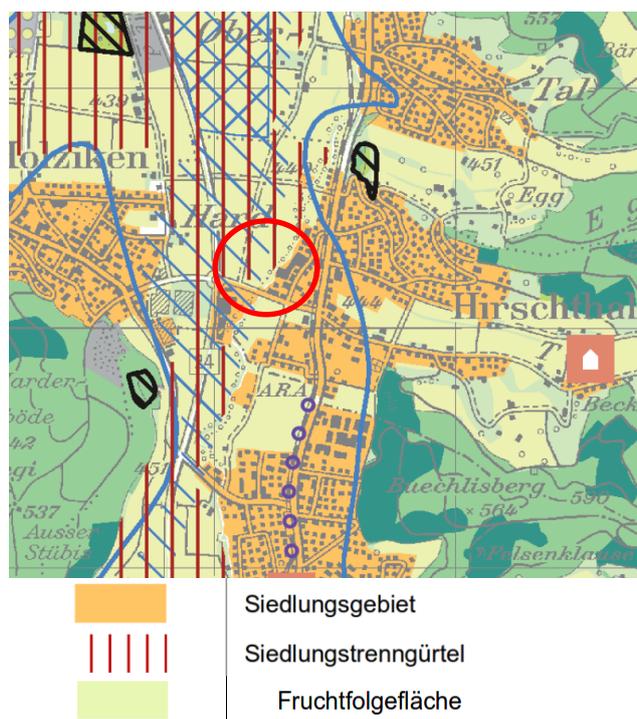
Gesamtfläche zu vergrössern. Einzonungen werden nur noch bei flächengleichen kompensatorischen Auszonungen oder bei Vorliegen bestimmter im Richtplan umschriebener Voraussetzungen genehmigt. Die Gemeinden müssen nun die im Richtplan festgesetzte Strategie der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen künftig konsequent in der Nutzungsplanung umsetzen. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2 B. a) können Ausnahmen für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen bei ausgewiesenem Bedarf bewilligt werden.

Die Gemeinde Hirschtal liegt gemäss kantonalem Richtplan auf einer ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen sind Talachsen, die verkehrlich gut erschlossen sind. Sie verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Für die Anbindung an die urbanen Entwicklungsräume ist ein gutes Angebot des öffentlichen Verkehrs zu erhalten oder mindestens das heutige Angebot sicherzustellen. Die bauliche Entwicklung entlang dieser Achsen soll gefördert werden. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Durch eine Optimierung der Rahmenbedingungen ist der Verlust an Arbeitsplätzen zu stoppen. Arbeitsflächen an gut erschlossenen Lagen sind zu entwickeln. An geeigneten Lagen ist ein Anreizsystem für ansiedlungswillige Unternehmen zu prüfen.

Im Gebiet Neumatte enthält der kantonale Richtplan folgende konkrete Festlegungen:

- Siedlungsgebiet: Grösse/Abgrenzung der Bauzonen (entspricht dem rechtsgültigen Bauzonenplan),
- Siedlungstrenngürtel im Westteil der Gemeinde,
- Fruchtfolgefläche
- kantonales Interessengebiet Grundwassernutzung, vorrangiges Grundwassergebiet.

Abb. 2 Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte Aargau vom 23. August 2017, Neumatte rot eingekreist





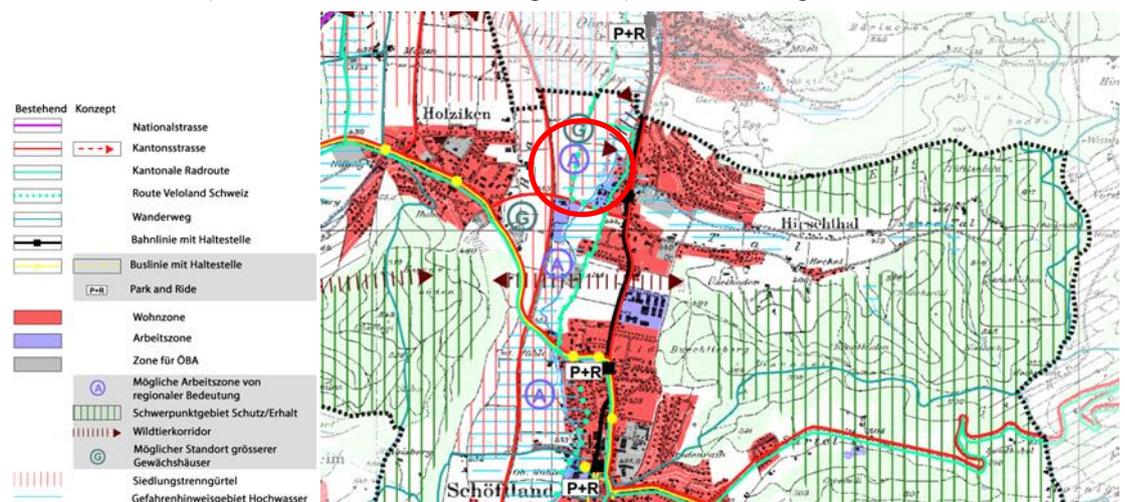
Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung  
 Vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung

Die geplante Gewerbezone Neumatte liegt innerhalb des Randbereichs eines Siedlungstrenngürtels (Richtplankapitel S 2.1). Neue Bauzonen setzen gemäss Planungsanweisung 1.3 eine Anpassung des kantonalen Richtplans voraus. Auch wenn weniger als 3 ha Fruchtfolgefläche (FFF) beansprucht werden, wird diesbezüglich ein Beschluss zur Änderung des Richtplans erforderlich sein (Fortschreibung mittels Beschluss durch den Regierungsrat). Die Umlagerung und Erweiterung des Siedlungsgebietes erfolgt im Rahmen der laufenden Fortschreibung (vgl. Abs. 5.3).

## 2.2 Regionales Entwicklungskonzept Suhrental (REK)

Zur Steuerung und Koordination der regionalen Entwicklung hat der Regionalverband Suhrental ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Es ist am 28. August 2012 vom Vorstand des Regionalverbandes beschlossen worden und bildet eine behördenverbindliche Richtlinie für alle kommunalen Planungsvorhaben in der Region. Im Gebiet Neumatte wird eine Arbeitszone von regionaler Bedeutung festgehalten. Im Rahmen der Richtplanrevision wurde dem Kanton beantragt, diese Arbeitszone von regionaler Bedeutung auszuweisen. Dies wurde trotz Bedarfsnachweisen ansässiger Betriebe im Rahmen der Richtplananpassung vom Kanton nicht umgesetzt mit dem Hinweis, dass gemäss Richtplanbeschluss B im Abschnitt S1.2 unter a) 70 ha für die Neuansiedlung von Betrieben und für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen vorgesehen sind, die nicht in der Richtplankarte dargestellt werden („Topflösung“).

Abb. 3 Ausschnitt Hirschtal, Karte REK Suhrental vom 28. August 2012, Neumatte rot eingekreist

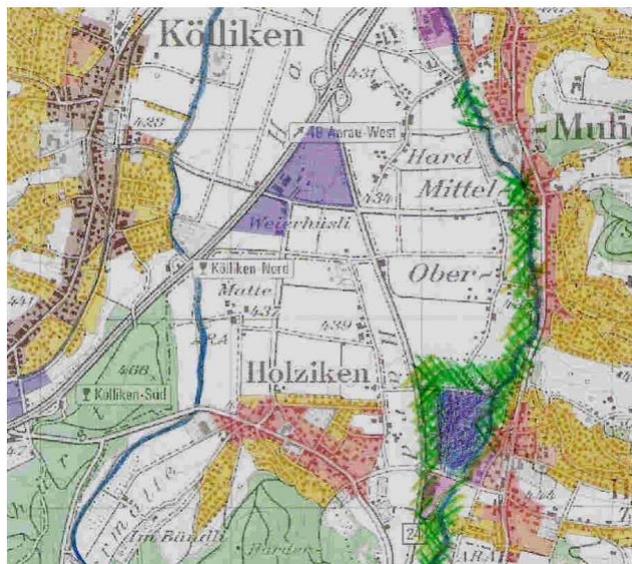


Gemäss Abschnitt C2 Landschaft des REK ist aus Sicht des Regionalverbandes Suhrental (RVS) die im kantonalen Richtplan zum Ausdruck kommende Idee, Landschaftsschutz und

Siedlungstrennung vorwiegend durch Freihaltung und Belassen des topografischen Zustandes zu verwirklichen, zu hinterfragen, zumal die Kulturlandschaft in dem Gebiet keine ökologisch wertvollen Strukturen aufweist. In Anlehnung an die frühere durch intensive Uferbestockungen, Hochstamm-Obstbestände und Gehölze weit stärkere Kammerung der Landschaft um die einzelnen Siedlungsflächen herum und zwischen diesen wäre auch eine Strategie denkbar, welche Siedlungstrennung und Landschaftsgestaltung dort, wo dies sinnvoll ist, offensiv mit bewusst gesetzten Strukturelementen realisiert. Damit wäre es grundsätzlich möglich, in gewissem Mass bisher rigoros freizuhalten Flächen für bauliche Zwecke zu beanspruchen und zudem bereits bestehende, offensichtlich störende Elemente besser in das Landschaftsbild einzubinden.

Für die Region Suhrental drängt sich eine solche Neuinterpretation der Siedlungstrennung und des Landschaftsschutzes primär im Bereich des Talbodens im Raum Schöftland/Hirschtal/Muhen/Holziken/Kölliken auf, in dem bereits wesentliche Infrastrukturanlagen bestehen und Möglichkeiten für Arbeitszonen von regionalem Interesse sowie Landwirtschaftszonen für Spezialformen oder intensive Bewirtschaftung geschaffen werden könnten. Entsprechende Standorte sind in der Konzeptkarte gemäss REK symbolisch bezeichnet.

Abb. 4 Skizze möglicher Bauzonen im Randbereich des Siedlungstrenngürtels, REK Suhrental vom 28. August 2012, S. 24



Generell zu beachten ist die Ausbildung der Siedlungsråder und der Übergang zum offenen Kulturland. Unerwünscht sind in diesen Bereichen Bauten mit auffälliger Farbgebung sowie massive Terrainveränderungen und Stützmauern. In besonderem Mass gilt diese Problematik für exponierte, mehrheitlich von Kulturland umgebene Gewerbe- und Industriezonen am Rand der Siedlungsflächen.

Beiliegend wurde in diesem Sinn ein Konzept erarbeitet, mit welchen Massnahmen zur ökologischen Aufwertung die Reduktion des Siedlungstrenngürtels kompensiert werden könnte. Damit entspricht die beantragte Reduktion des Siedlungstrenngürtels vollumfänglich den Zielen des Regionalverbandes Suhrental.

Diese Erweiterung entspricht den Zielen des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK), neue Gewerbeflächen für den regionalen und kommunalen Bedarf im Raum Schöftland/ Hirschthal auszuweisen. Aufgrund der optimalen Verkehrserschliessung, der Lage unmittelbar angrenzend an die Betriebsstandorte und der Lage am Siedlungsrand weitab von Wohngebieten ist das Gebiet ideal. Neben dem regionalen Bedarf besteht in Hirschthal ein konkreter lokaler Bedarf an Flächen für Betriebserweiterungen. Mehrere Betriebe haben einen entsprechenden Bedarf angemeldet und ausgewiesen (vgl. Abs. 4.1). Die Verfügbarkeit der neu als Gewerbezone vorgesehenen Flächen ist von den betroffenen Grundeigentümern (Parzellen-Nrn. 24 und 92) bestätigt worden. Die Verhandlungen mit den Grundeigentümern waren erfolgreich, es wurden Vorverträge geschlossen. Damit kann die Überbaubarkeit der Flächen innerhalb eines zweckmässigen Zeitraums gesichert werden.

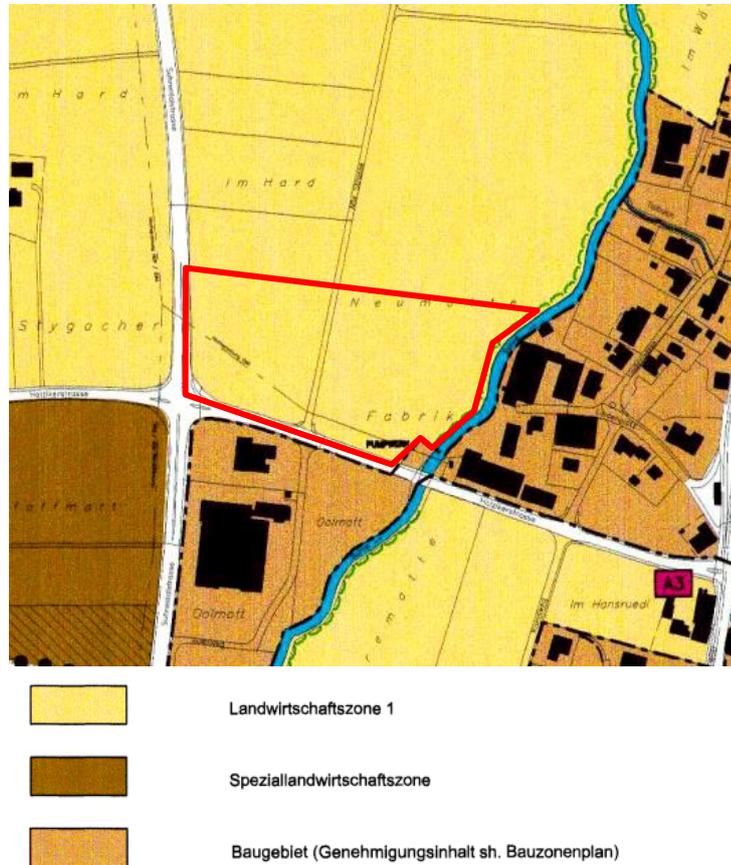
Der RVS wurde um eine Stellungnahme bezüglich des vorliegenden Vorhabens gebeten, diese liegt dem Dossier bei. Das Vorhaben wird vom Regionalverband vollumfänglich unterstützt. Weiter wurde dem Regionalverband beantragt zu prüfen, inwieweit Flächen aus dem regionalen „Topf“ zur kompensatorischen Auszonung zur Verfügung stehen (vgl. Abs. 5.2).

## **2.3 Kommunale Nutzungsplanung**

Der rechtskräftige Bauzonen- und der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hirschthal stammen in den wesentlichen Bestandteilen aus dem Jahr 1992 (kantonale Genehmigung 21. Dezember 1993). Aufgrund der zwischenzeitlich in verschiedenen Bereichen geänderten kantonalen Rahmenbedingungen hat der Gemeinderat deshalb am 18. Februar 2013 eine umfassende Überprüfung und Revision der Nutzungsplanung beschlossen. Das Mitwirkungsverfahren hat Ende 2017 stattgefunden und ist abgeschlossen, das Dossier (Bereinigung nach Mitwirkung) wurde am 5. März 2018 dem ARE/BVU zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 11. Januar 2019 hat das ARE/BVU im Rahmen der Vorprüfung zur Vorlage Stellung genommen und diverse Auflagen und Empfehlungen formuliert. Die Vorlage wurde entsprechend bereinigt. Der abschliessende Vorprüfungsbericht ist noch ausstehend.

Die vorgesehene Gewerbezone in der Neumatte liegt gemäss rechtskräftigen Kulturlandplan in der Landwirtschaftszone, welche im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung (Stand abschliessende Vorprüfung V02) eingezont werden soll. Die angrenzenden Baugebiete im Osten und Süden sind der Gewerbezone zugewiesen.

Abb. 5 Auszug Kulturlandplan vom 25. September 1992, Neumatte rot umrandet



### 3 Zentrale Sachthemen

#### 3.1 Entwicklung der Gemeinde

##### Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Hirschthal weist seit 1995 eine aussergewöhnliche Bevölkerungszunahme auf. Die Bevölkerung hat zwischen 1995 und 2010 von 1'143 auf 1'457 um 27,5 % zugenommen. Verglichen mit der Region Suhrental (12 %) und dem gesamten Kantonsgebiet (15 %) ist dieses Wachstum sehr hoch. In ähnlichem Masse gewachsen sind auch die beiden Nachbargemeinden Schöffland und Muhen. Ende 2018 wies Hirschthal einen Bevölkerungsbestand von 1'589 Personen auf. Damit ist die Bevölkerungszahl zwischen 2010 und 2018 erneut um 9.0 % gestiegen.

##### Beschäftigtenentwicklung

Die Gemeinde Hirschthal verzeichnet wie die gesamte Region Suhrental eine massive Zunahme an Beschäftigten. In den zehn Jahren von 2001 bis 2011 ist die Beschäftigtenzahl um über 60 % auf 669 angestiegen; zwischen 2008 und 2011 betrug die Zunahme 3,6 %. Im

Jahr 2015 wurden 776 Beschäftigte gezählt (Quelle: Aargauer Zahlen 2018, STATENT). Dies entspricht einer weiteren Zunahme der Beschäftigten zwischen 2011 und 2015 um 16.0 %. Gemäss provisorischer Statistik waren Ende 2016 in Hirschthal 790 Personen beschäftigt. Zwischen 2011 und 2016 betrug die Zunahme der Beschäftigten somit 18.1 %. Die Bevölkerungszahl wuchs zwischen 2011 (1'485 E) und 2018 (1'589 E) hingegen lediglich um 7.0 %. Damit bietet Hirschthal überproportional viele Arbeitsplätze für Personen, die teilweise auch in der Gemeinde wohnen. Sämtliche Gewerbezones in Hirschthal sind gemäss Überbauungsstand/Stand der Erschliessung 2019 vollständig überbaut und praktisch voll ausgenützt. Die bestehenden Zonierungen lassen demnach kaum ein weiteres Wachstum der an Ort ansässigen Betriebe oder die zusätzliche Ansiedlung anderweitiger Arbeitsplätze zu.

Insgesamt bestehen in der Region Suhrental nur noch wenige nutzbare Reserven an Arbeitszonen. Im Raumentwicklungskonzept Suhrental/Ruedertal ist daher die Ausscheidung einer grösseren Arbeitszonenfläche im gut erschlossenen Raum Hirschthal-Schöftland vorgesehen, um eine Arbeitszone von regionaler Bedeutung zu realisieren.

Tab. 1 Beschäftigtenentwicklung Hirschthal, 1985-2015 (Betriebszählungen, BFS)

	A 1985	A 1995	A 2000/01	A 2005	A 2008	A 2011	A 2015	Veränderung 2008-11 2011-15
Hirschthal	239	276	412	521	646	669	776	+ 3.6 % +16.0 %

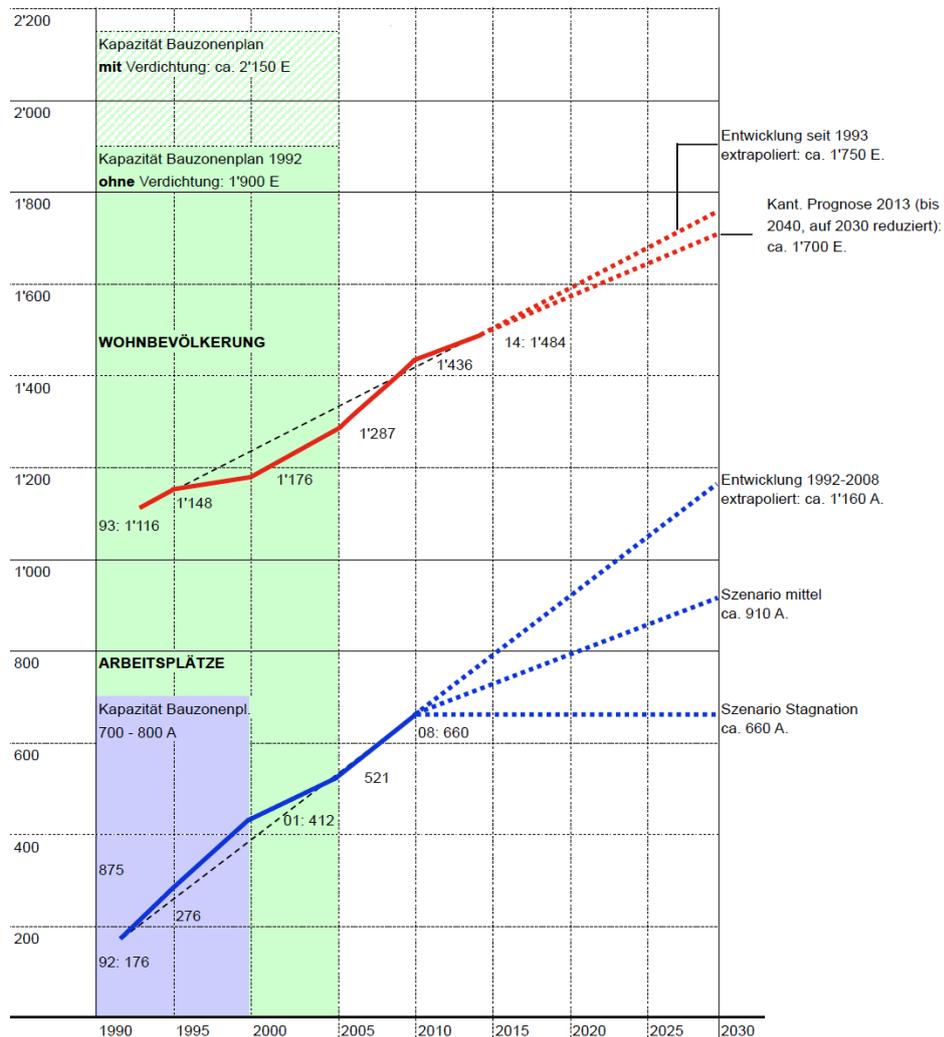
Die Anzahl Arbeitsplätze auf dem Gemeindegebiet hat bis 2008 stärker zugenommen als die Wohnbevölkerung. Bei den Betrieben zeigt sich die Entwicklung noch deutlicher: Zwischen 2008 und 2011 haben sich in Hirschthal 18 neue Betriebe niedergelassen, was einer Zunahme von 32 % in drei Jahren entspricht. Von 2001 bis 2011 wurden über 50 % neue Betriebe registriert, 2011 waren es insgesamt 74. Bis Ende 2015 wurden nochmals 8 neue Betriebe gezählt, eine weitere Zunahme von 11 % in vier Jahren.

Tab. 2 Entwicklung der Arbeitsstätten in Hirschthal, 1985-2015 (Betriebszählungen, BFS)

	A 1985	A 1995	A 2000/01	A 2005	A 2008	A 2011	A 2015	Veränderung 2008-11 2011-15
Hirschthal	47	46	49	48	56	74	82	+ 32.1 % +10.8 %

In den nächsten Jahren dürfte dieser Trend aufgrund fehlender Reserven und Entwicklungsmöglichkeiten deutlich abflachen oder das Wachstum könnte sogar zeitweise stagnieren, wenn keine zusätzlichen Gewerbeflächen eingezont werden.

Abb. 6 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung und Prognose 1992 - 2030



### 3.2 Innere Siedlungsentwicklung

Eines der Hauptziele der Raumplanung auf Bundes- und Kantonebene ist die sogenannte Siedlungsentwicklung nach innen: Das Wachstum und die zunehmenden Raumsprüche der Bevölkerung sollen so weit wie möglich durch die Überbauung von Baulücken oder sonstigen, bereits eingezonten Grundstücken sowie durch eine dichtere Bauweise aufgefangen werden. Erweiterungen der Bauzonen sind nur in Betracht zu ziehen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die vorgängig erwähnten Möglichkeiten nicht ausreichen und sich die neu einzuzonende Fläche unter Einbezug aller raumplanerischen Aspekte für den vorgesehenen Zweck gut eignet.

Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung werden Nutzungsreserven im Baugebiet ausgewiesen, bestehende Bauzonen an peripheren Lagen ausgezont und an zentralen Lagen teilweise wieder eingezont sowie Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen

festgelegt. Aufgrund dieser Massnahmen bestehen in den Wohn- und Mischzonen rein rechnerisch freie Kapazitäten für 450 weitere Einwohnerinnen und Einwohner.

Anders ist die Situation bezüglich der Reserven in reinen Arbeitszonen. Innerhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Gewerbezonflächen bestehen keine Reserven mehr. Die Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb dieser Flächen ist zudem aufgrund der bereits dichten Bebauungsstruktur nicht vorhanden. Spezifische Anreizsysteme für Gewerbezon sind daher weder sinnvoll noch vorzusehen. Aufgrund des nachgewiesenen Bedarfs soll die Gewerbezone im Gebiet Neumatte erweitert werden (vgl. folgender Abschnitt).

## 4 Betriebs- und Überbauungskonzepte

Die Gemeinde Hirschthal verzeichnet, wie die gesamte Region Suhrental, eine massive Zunahme an Beschäftigten. Sämtliche Gewerbezon in Hirschthal sind gemäss Überbauungsstand/Stand der Erschliessung 2019 vollständig überbaut. Dies ist insofern von Bedeutung, als die Anzahl Arbeitsplätze auf dem Gemeindegebiet bis 2008 stärker zugenommen hat als die Wohnbevölkerung (vgl. Abs. 3.1).

Aufgrund von Bedarfsabklärungen bei ansässigen Firmen im gesamten Gebiet des Regionalverbandes Suhrental war der Eintrag einer regionalen Arbeitszone im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplans mehrmals beantragt worden. Dieser Antrag wurde abgelehnt mit Verweis auf die so genannte „Topflösung“.

Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung wird daher die Einzonung von Gewerbeland beantragt verbunden mit der Zuteilung eines Flächenkontingentes gemäss Planungsgrundsatz B. (S.1.2 Richtplan Kanton Aargau), nach der 70 ha für die Neuansiedlung von Betrieben und für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen zur Verfügung stehen, sofern die Bedingungen unter Planungsanweisung 1.3 erfüllt sind. Im Rahmen der zu erbringenden Nachweise sind die vorhandenen Flächenreserven und die Evaluationen von Alternativstandorten aufzuzeigen.

Diese Erweiterung entspricht den Absichten des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK), neue Gewerbeflächen für den regionalen und kommunalen Bedarf im Raum Schöffland/Hirschthal zu ermöglichen. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschliessung der Flächen bietet sich das Gebiet Neumatte an. Die Verfügbarkeit der neu als Gewerbezone vorgesehenen Flächen ist mit den betroffenen Grundeigentümern (Parzellen 24 und 92) abgeklärt und in Vorverträgen gesichert worden.

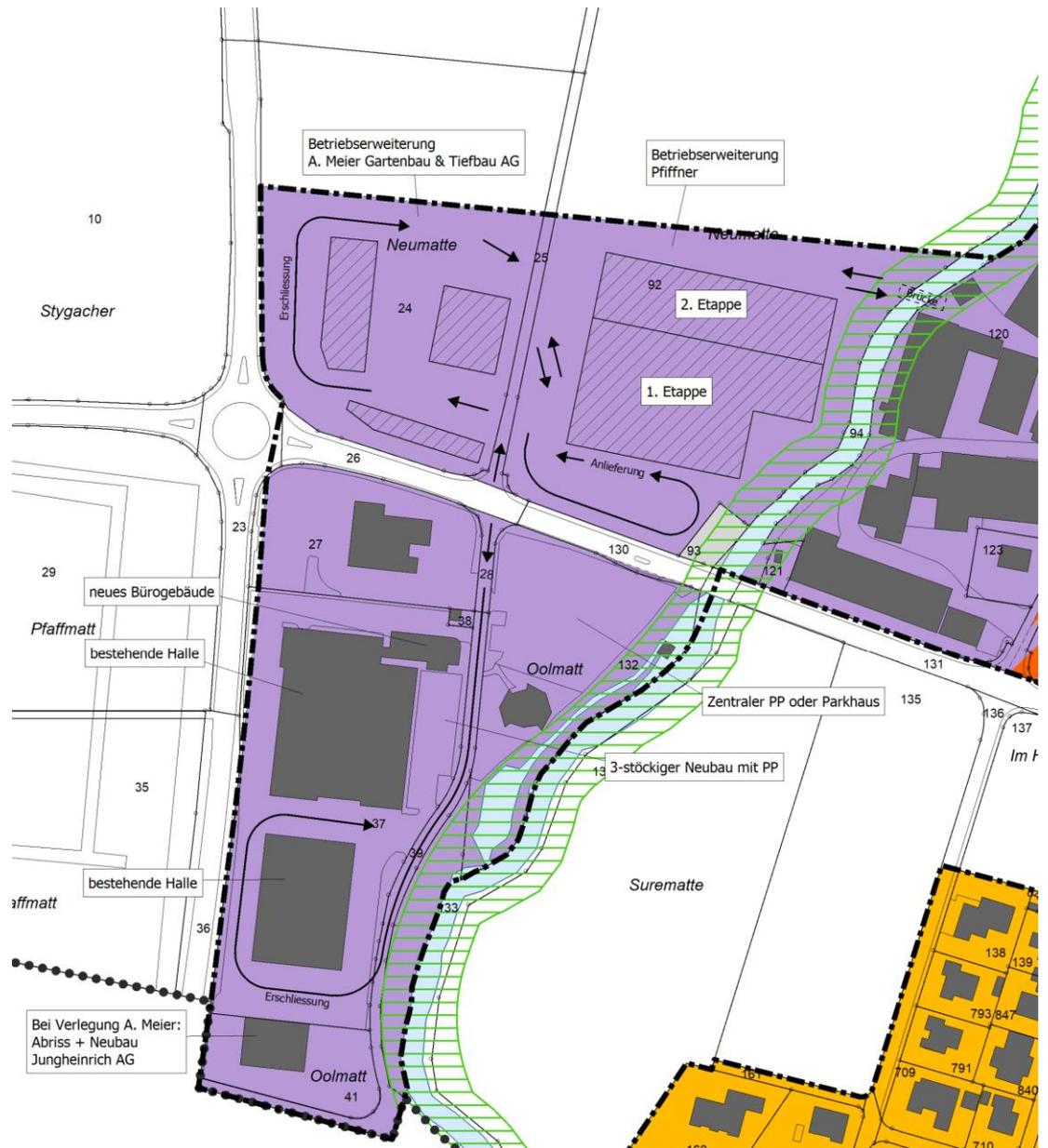
Gemäss dem Bericht zum Stand der Erschliessung 2016 (BVU, 2017) sind die 4.9 ha rechtsgültige Gewerbezone in Hirschthal vollständig überbaut. Die Gemeinde besitzt keine Reserven an Gewerbeland mehr. Im Oktober 2013 hat sie eine umfassende Bedarfsabklärung bei den drei grossen einheimischen Betrieben Pfiffner Messwandler AG, Jungheinrich AG (zusammen über 500 Arbeitsplätze) und A. Meier Gartenbau AG mit 25 Mitarbeitern vorgenommen, um den tatsächlichen Bedarf an Gewerbeland für die kommende Planungsperiode zu ermitteln. Im Rahmen der Bedarfsabklärung für eine Arbeitszone von regionaler Bedeutung durch den Regionalverband Suhrental wurden die Betriebe erneut angefragt; die Erweiterungsabsichten wurden bestätigt. Zur Erhärtung des Einzonungsantrags

sind gemäss fachlicher Stellungnahme des BVU vom 18.01.2016 umfassende Bedarfsnachweise sowie Begründungen von den Betrieben einzufordern, die mindestens zu folgenden Punkten Auskunft geben: Betriebskonzept; Projektbeschrieb; Standortevaluation und Standortbegründung; Prüfung der inneren Reserven. Die Gemeinde hat am 24. und 26. Februar 2016 Gespräche mit den ansässigen Gewerbebetrieben geführt, um die geforderten Bedarfsnachweise und Standortevaluationen bezüglich der geplanten Gewerbezone Neumatte einzuholen.

## **4.1 Bedarfsnachweise**

Im August 2018 sowie im Juni 2019 wurden die Bedarfsnachweise und Betriebskonzepte der Betriebe aktualisiert. Die Firmen haben alle nach wie vor die Absicht, ihre Standorte im Gebiet Neumatte zu konzentrieren und zu erweitern, teilweise besteht dringender Erweiterungsbedarf. Bezüglich Nutzung von Synergien und Flächenabtausch laufen bereits seit längerer Zeit Verhandlungen untereinander. Aufgrund einer ersten kantonalen Stellungnahme zur Richtplananpassung wurden die Flächen erneut um 0.5 ha reduziert, der Garagenbetrieb Riggerbach AG verzichtet auf eine Verlegung seines Standortes, die Jungheinrich AG kann ihre Betriebserweiterung am bestehenden Standort realisieren, ist dazu aber dringend auf die Parzelle Nr. 41 der A. Meier AG angewiesen. Zur Optimierung der Flächennutzung und der betrieblichen Abläufe ist folgendes Grobkonzept zur Überbauung der Gewerbezone Neumatte vorgesehen:

Abb. 7 Überbauungskonzept Gewerbezone Neumatte (vgl. Anhang A)



Die Jungheinrich AG (Betriebsstandort auf PN 37) strebt mittelfristig eine Betriebsweiterung über die ganze Fläche des bestehenden Betriebs incl. der Nachbarparzellen PN 41 (A. Meier) an. Kurzfristig ist ein dreistöckiger Neubau mit Parkplatz im Erdgeschoss vor der bestehenden Halle auf der PN 37 entlang der Strasse geplant (vgl. Machbarkeitsstudie Erweiterung Büroräume der Jungheinrich AG vom 11.06.2013, Anhang B). Der Parkplatz auf der PN 132 soll verdichtet, allenfalls sogar mit einem Parkhaus überbaut werden, das je nach Bedarf auch von den Nachbarbetrieben genutzt werden kann.

Die A. Meier Gartenbau AG könnte bei einer Betriebsverlagerung in das neue Gewerbegebiet Neumatte einen mehrstöckigen Werkhof mit Untergeschoss und Tiefgarage realisieren und so alle Standorte zusammenfassen. Die betrieblichen Abläufe würden dadurch optimiert, die langfristige Wachstumsstrategie gesichert. Die A. Meier Gartenbau AG bekäme den neuen Standort in unmittelbarer Nähe von Strasse und Kreis.

Die Pfiffner Messwandler AG stösst bereits heute an die Kapazitätsgrenzen des Firmenstandortes, weshalb Flächen in Niedergösgen zugemietet wurden. Ideal wäre die Verlegung des gesamten Logistikzentrums in das Gebiet westlich der Suhre sowie die Erweiterung des Betriebes um den Bereich Verpackung.

Die Ergebnisse der Abklärungen bei den Betrieben werden im Folgenden gemäss den geforderten Nachweisen gemäss fachlicher Stellungnahme des BVU vom 18. Januar 2018 detailliert ausgeführt, ergänzende Informationen finden sich im Anhang B.

#### **4.1.1 Pfiffner Messwandler AG**

##### **Betriebskonzept, Projektbeschreibung**

###### *Betriebsspiegel, wirtschaftliche Leistungs- und Investitionsfähigkeit*

Die PFIFFNER Holding AG umfasst eine Firmengruppe von sechs Produktionsunternehmen, wovon die PFIFFNER Messwandler AG in Hirschthal mit 220 Angestellten das grösste Unternehmen ist. Die Gruppe erwirtschaftet einen konsolidierten Umsatz von CHF 120 Mio. Mehrheitsaktionärin ist die in Hirschthal ansässige Familie F. & H. Hunziker-Thut. Die PFIFFNER-Gruppe ist finanziell gesund und in der Lage, künftige Investitionen aus eigener Kraft zu realisieren. Bis heute und trotz der Frankenstärke konnte sich das Unternehmen erfolgreich behaupten, wobei eine Stärke die hohe Fertigungstiefe mit geringen Logistikkosten ist. Weitere Optimierungen sind jedoch zwingend, um auch in Zukunft erfolgreich zu bleiben.

###### *Heutige Betriebsstandorte im Kanton*

Das bestehende Firmenareal in Hirschthal ist vollständig überbaut, Entwicklungsmöglichkeiten gibt es zurzeit keine mehr. Da die heutige Fläche bereits nicht mehr ausreicht, wird noch Lagerfläche beim Verpackungsunternehmer, der Firma Bodmer in Niedergösgen, dazu gemietet. Heute werden die Produkte nach Niedergösgen transportiert, dort verpackt, zwischengelagert und anschliessend spediert.

###### *Beschrieb Investitionsvorhaben, Flächenbedarf*

Im Idealfall könnte das gesamte Logistikzentrum in das Gebiet Neumatte westlich der Suhre verlegt werden. Gleichzeitig würde der Betrieb um den Bereich Verpackung erweitert, sodass der dazu gemietete Standort in Niedergösgen aufgegeben werden könnte. Die Produktion von gasolierten Schaltanlagen weist eine interessante Wachstumsentwicklung auf, welche am Standort Hirschthal vorangetrieben werden soll, um den Schwerpunkt der modernen Produkte in der Schweiz zu erhalten. Dadurch ist die Erweiterung der Produktionsflächen zwingend. Ideal wäre eine Brücke oder ein anderes verbindendes architektonisches Element über die Suhre zum bestehenden Betriebsstandort. Für eine optimale Betriebsentwicklung sind mittelfristig ca. 10'000 m<sup>2</sup> nötig. In einer ersten Phase werden rund 4'000 m<sup>2</sup> mit einem Neubau für Produktion und Logistik überbaut, in einer zweiten Phase wird die Produktion mit einem Anbau von 2'000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Ca. 4'000 m<sup>2</sup> dienen der Erschliessung und Anlieferung.

Abb. 8 Situationsplan Grobplanung Erweiterung Produktion, Pfiffner Messwandler AG, 12.07.2018



#### *Mittel- bis langfristige Betriebsentwicklung*

Ziel ist die Optimierung der Betriebsabläufe durch die Auslagerung der Logistik auf die westliche Seite der Suhre, der Einbezug des Bereichs Verpackung an den Betriebsstandort sowie die Erweiterung der Produktion von modernen Schaltanlagen.

#### *Auswirkungen auf die Anzahl der Arbeitsplätze*

Durch den Zuzug bzw. Zusammenzug des Logistik- und Verpackungsbereichs sowie der Erweiterung der Produktion dürften ca. 60 neue Arbeitsplätze am Standort entstehen.

#### *Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Verkehr*

Der heutige Standort des Unternehmens grenzt direkt an die Kernzone des Dorfes und die gesamte Logistikabwicklung tangiert das Dorfleben. Idealerweise könnte mit einer Verlagerung des Logistikzentrums westlich der Suhre in die Neumatte ein wesentlicher Teil des Warenverkehrs vom wohnbereichsnahen heutigen Standort verschoben werden. Durch die Angliederung des Logistikbereichs könnten zudem unnütze Transporte eliminiert werden.

#### *Auswirkungen auf kommunale Infrastrukturen (Ver-/Entsorgung)*

Es werden keine grösseren Auswirkungen erwartet.

#### *Verwendung der frei werdenden Flächen nach Standortoptimierung*

Bei einer Zusammenlegung würde der heutige Standort der Fa. Bodmer in Niedergösgen frei. Der Betriebsstandort in Hirschthal würde erweitert und der Logistikbereich separiert. Längerfristig wäre eine Verlagerung des gesamten Betriebes in das Gebiet Neumatte westlich der Suhre denkbar und damit eine Entflechtung von Wohnen und Produktion.

## **Standortevaluation und Standortbegründung**

### *Verhältnis zu weiteren Standorten, Einbindung in die Konzernstrategie*

Insgesamt sind rund 500 Angestellte in der Firmengruppe von sechs Produktionsunternehmen tätig. Die PFIFFNER Messwandler AG in Hirschthal ist das grösste Unternehmen. Drei Standorte befinden sich in der Schweiz: Hirschthal, Kaiseraugst und Nidau. Je ein Standort liegt in Deutschland, in der Türkei und in Brasilien.

Die Standorte stellen unterschiedliche Produkte her, weshalb eine Zusammenlegung nicht sinnvoll ist. In Kaiseraugst sind zudem keine Flächenreserven vorhanden. Der heutige Standort wird innerhalb der Schweiz als ideal betrachtet. Der Standort Deutschland, nördlich von Hamburg gelegen, kommt aufgrund der geografischen Distanz als Alternativstandort zu Hirschthal nicht in Frage. Falls keine räumliche Erweiterung in Hirschthal möglich wäre, würden allerdings Teilbereiche ins Ausland verlagert werden müssen, damit das heute zur Verfügung stehende Gelände für Produktion und Logistik ausreicht.

### *Standortevaluation*

Aufgrund der direkten Nähe des jenseits der Suhre anschliessenden Gebietes Neumatte – eine Transportbrücke oder ein anderes Verbindungselement vorausgesetzt – würde eine Einzonung dem Unternehmen eine optimale Entwicklungschance bieten.

Das Gebiet Surematte kommt als Alternativstandort nicht in Frage, weil die Fläche nicht verfügbar ist, der Grundeigentümer ist nicht verhandlungsbereit. Ausserdem wäre der Werkverkehr über die Kantonsstrasse nicht praktikabel. Langfristig würde die Gemeinde hier eher eine Erweiterung der Wohnnutzung sehen, sodass die Suhre als Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten fungiert.

### *Abhängigkeiten der Betriebserweiterungen zum bestehenden Betrieb*

Die Betriebserweiterungen umfassen die Bereiche Logistik, Verpackung und Produktion, was zu einer Optimierung der Betriebsabläufe am bestehenden Standort führt.

## **Prüfung der inneren Reserven**

### *Flächensparende Lösungen durch Abbruch und Umbau*

Es sind weder Abbruch noch Umbauten vorgesehen. Allenfalls würden die bestehenden Bauten den neuen Betriebsabläufen angepasst.

### *Effizientere Nutzungen der bestehenden Areale*

Das Betriebsareal ist bereits maximal verdichtet und ausgenutzt, die Reserven wurden ausgeschöpft.

Die heutige Parkplatzparzelle mit Kat.-Nr. 132, die nur ebenerdig genutzt wird, kann bei einer Erweiterung der Gewerbezone mit zusätzlichen Arbeitsplätzen durch ein ein- bis zweigeschossiges Parkhaus bzw. eine überdachte Parkieranlage besser und verdichtet genutzt werden.

### *Auslagerung bestimmter Betriebsteile*

Eine Betriebsverlagerung in die Türkei ist bereits erfolgt. Eine Splittung des Unternehmens auf verschiedene Standorte in benachbarte Gemeinden ist aufgrund der dadurch entstehenden hohen Kosten nicht realisierbar. Auch würden die Betriebsabläufe gestört.

#### *Nutzung von Synergien mit benachbarten Betrieben*

Für eine optimierte Parkierungslösung durch den Bau eines Parkhauses ergeben sich Synergien mit der Firma Jungheinrich AG.

#### *Potenzial durch Verlegung von Nachbarbetrieben*

Die Verpackungsfirma Bodmer liegt in Niedergösgen an guter Wohnlage und plant mittelfristig eine Betriebsverlagerung. Ein Standort in der Nähe des Autobahnanschlusses, wie in Hirschthal, wäre ideal. Hier würden Synergien geschaffen, wenn der Betrieb in unmittelbarer Nähe zur PFIFFNER Messwandler AG angesiedelt werden könnte. Ein Zwischenlager würde überflüssig oder könnte von der Fläche her deutlich reduziert werden.

## **4.1.2 Jungheinrich AG**

### **Betriebskonzept, Projektbescrieb**

#### *Betriebsspiegel, wirtschaftliche Leistungs- und Investitionsfähigkeit*

Die Firma Jungheinrich AG Schweiz hat sich seit ihrer Gründung im Jahr 1960 zum Marktführer der innerbetrieblichen Logistik entwickelt. Gestartet ist sie als Drei-Mann-Betrieb in Aarau, der später nach Entfelden verlagert wurde. Dort gab es aber mit der Zeit keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr, sodass der Betrieb 1996 in einen Neubau in Hirschthal gezogen ist. 2003 wurde der Erweiterungsbau des Bürogebäudes fertiggestellt. 2007 wurde ein weiteres Grundstück gekauft, auf dem 2009 eine Staplerhalle erstellt wurde. Seit dem Börsengang 1990 und durch laufende Innovationen und Betriebserweiterungen hat sich die Firma zu einem international tätigen Konzern entwickelt. Das Mutterhaus befindet sich in Hamburg. In Hirschthal sind zurzeit etwa 250 Mitarbeiter beschäftigt. Der Konzern ist sehr innovativ und besitzt eine hohe Investitionsfähigkeit. An einer Besprechung vom 28. September 2017 wurde der dringende Flächenbedarf für die Wachstumsstrategie erneut betont.

#### *Heutige Betriebsstandorte im Kanton*

Hirschthal ist der einzige Standort im Kanton. Angemietet werden aktuell 1'600 m<sup>2</sup> zusätzliche Lagerflächen bei einem Logistikdienstleister in Wikon.

#### *Beschrieb Investitionsvorhaben, Flächenbedarf*

In einem ersten Schritt wurden verschiedene Varianten zur kurzfristigen Planung überprüft, um die bestehenden Flächen dichter zu überbauen, so besser auszunutzen und die Parkplatzproblematik zu lösen. Auf dem bestehenden Parkplatz ist ein 3-stöckiges Bürogebäude geplant für mindestens 50 Arbeitsplätze. Im Erdgeschoss sollen Parkplätze für Mitarbeiter zur Verfügung stehen (vgl. Abb. 9 und Bebauungskonzept im Anhang).

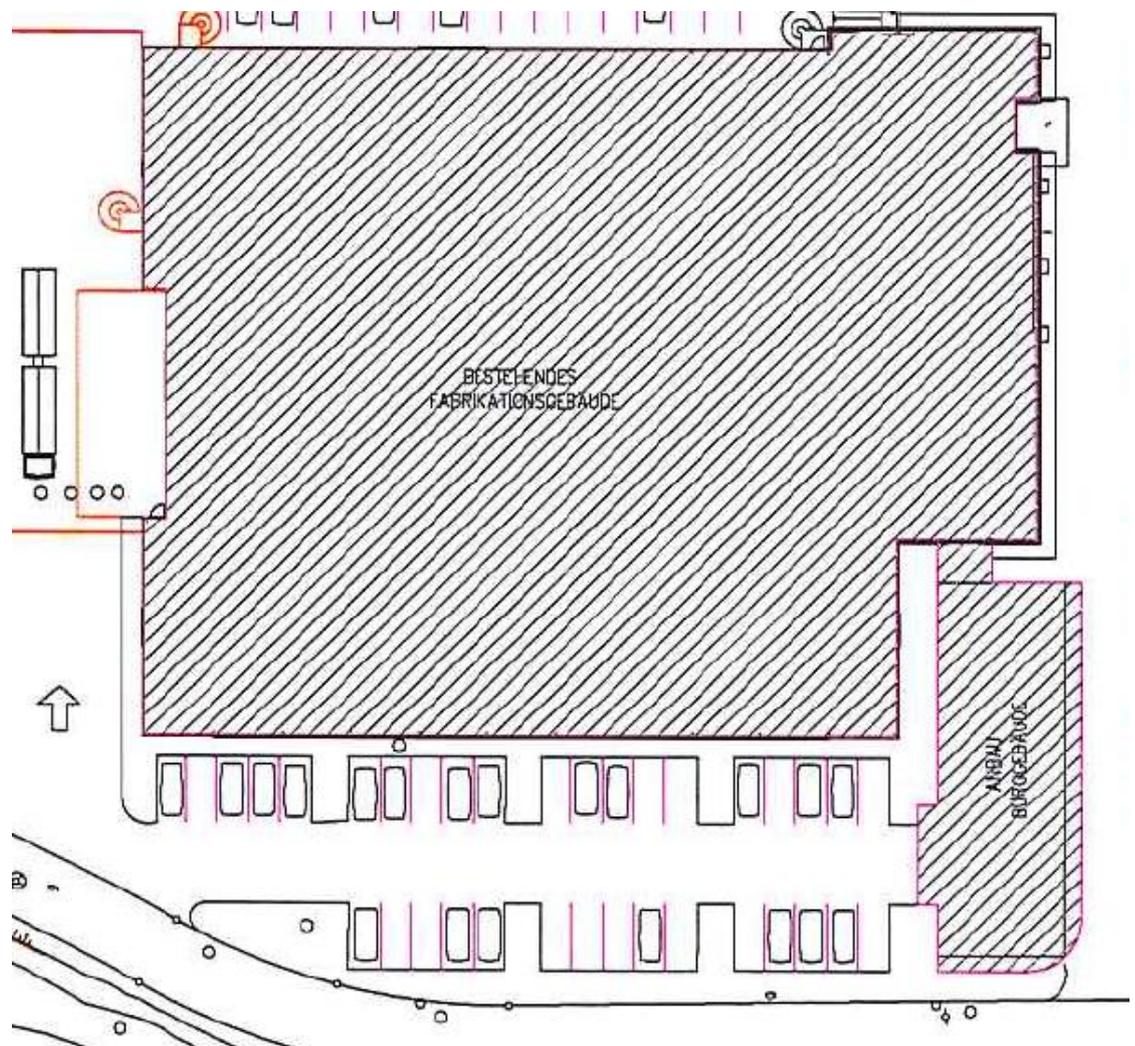
Denkbar wäre auch ein mehrstöckiges Parkhaus auf der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 132 mit dem ebenerdigen Parkplatz.

Mittelfristig wird eine Betriebserweiterung über die ganze Fläche incl. der benachbarten Parzellen der A. Meier Gartenbau AG auf PN 41 angestrebt. Ziel ist es, Büros und Logistik zentral im und um das bestehende Gebäude unterzubringen.

Ideal wäre darüber hinaus der Bau eines Showrooms zur Attraktivitätssteigerung des Standortes.

Die Firma Jungheinrich AG hat bereits Verhandlungen mit der A. Meier AG aufgenommen. Diese wäre bereit, ihre Betriebe zu verlagern, wenn sie in der Nähe Ersatzflächen zu einem vernünftigen Preis erwerben könnten. Das wäre in der Neumatte gegeben.

Abb. 9 Auszug Übersicht Situationsplan Jungheinrich AG Hirschthal, 11.06.2013



#### *Mittel- bis langfristige Betriebsentwicklung*

Die Jungheinrich AG verfolgt eine Wachstumsstrategie bis 2030. Der 10-Jahres-Plan enthält die Schaffung von etwa 100 neuen Arbeitsplätzen. Etwa die Hälfte davon wird im Aussen-dienst tätig sein, die andere Hälfte benötigt einen Büroarbeitsplatz

#### *Auswirkungen auf die Anzahl der Arbeitsplätze*

Mit dem geplanten Erweiterungsbau können bereits 50 neue Arbeitsplätze geschaffen werden, weitere 50 Beschäftigte werden im Aussendienst tätig sein. Sobald auch die Nachbarparzelle genutzt werden kann, wird der Betrieb erweitert, es werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

#### *Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Verkehr*

Pro Tag fahren fünf bis zehn Lastwagen zum Betrieb und davon weg. Nach der Erweiterung werden es zwei bis vier LKW-Fahrten mehr sein. Dafür fallen die Shuttle-Fahrten zwischen Wikon und Hirschthal weg.

#### *Auswirkungen auf kommunale Infrastrukturen (Ver-/Entsorgung)*

Es werden keine grösseren Auswirkungen erwartet.

#### *Verwendung der frei werdenden Flächen nach Standortoptimierung*

Die frei werdenden Flächen des Nachbarbetriebes würden mit Lager- und Büroflächen sowie Parkplätzen überbaut.

### **Standortevaluation und Standortbegründung**

#### *Verhältnis zu weiteren Standorten, Einbindung in die Konzernstrategie*

Alle strategischen Entscheide laufen über das Mutterhaus in Hamburg. Ziel ist es, den Standort Hirschthal in der Schweiz zu behalten und zu stärken. Die Bewirtschaftung der angemieteten Flächen ist betriebswirtschaftlich wenig sinnvoll. Die meisten Mitarbeiter in Hirschthal kommen aus der näheren Umgebung von Hirschthal, eine Verlegung an einen anderen Standort birgt unerwünschte Risiken u. a. ungewollte Personalfluktuations hoch qualifizierter, langjähriger Mitarbeiter. Der bestehende Standort ist über die Jahre hinweg gezielt an die Bedürfnisse der Jungheinrich AG angepasst worden. Alternativobjekte in der näheren Umgebung, die ähnliche Büro- und Lagerflächenverhältnisse in Verbindung mit der guten Verkehrsanbindung aufweisen, sind nicht vorhanden. Hierzu mussten bereits im Rahmen der Entscheidungsvorlage für die strategischen Erweiterungspläne verschiedene Alternativen geprüft werden (Miete, Kauf, Neubau), die aber nicht wirtschaftlich begründbar waren.

Im Rahmen der Planung 2030 sind folgende Investitionen geplant:

1. Phase: Büroerweiterung über den bestehenden Parkplätzen bis 2025 (ursprüngliche Planung von 2013);
2. Phase: Ankauf der Nachbarparzelle Nr. 41 mit Nutzung des bestehenden Gebäudes; später dann Abriss und Erstellung einer dritten Lagerhalle und eines Bürogebäudes mit Tiefgarage;

Abb. 10 Auszug Ausbau-Strategie Jungheinrich AG Hirschthal, 29.05.2019



*Standortevaluation, Prüfung von Alternativstandorten*

Eine Verlagerung innerhalb der Schweiz steht nicht zur Diskussion.

*Abhängigkeiten der Betriebserweiterungen zum bestehenden Betrieb*

Die Wachstumsstrategie lässt sich langfristig nur umsetzen, wenn genügend Flächen zur Verfügung stehen.

## **Prüfung der inneren Reserven**

### *Flächensparende Lösungen durch Abbruch und Umbau*

Es wurde geprüft, in die relativ neue bestehende Halle einen Zwischenboden einzuziehen, was aufgrund der statischen Situation jedoch mit zu hohen Kosten verbunden wäre. Bei Verlagerungen der Nachbarbetriebe würden die bestehenden Gebäude abgebrochen und neue Bauten geplant, die optimal auf die Betriebsabläufe abgestimmt sind.

### *Effizientere Nutzungen der bestehenden Areale*

Kurzfristig ist der Bau eines Bürogebäudes auf dem oberirdischen Parkplatz geplant. Die Nutzung des Untergrundes ist momentan zu teuer.

### *Auslagerung bestimmter Betriebsteile*

Die Auslagerung einzelner Betriebsteile ist betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll. Im Gegenteil werden ein Zusammenschluss der angemieteten Flächen und eine Erweiterung am Betriebsstandort angestrebt.

### *Nutzung von Synergien mit benachbarten Betrieben*

Im Bereich der Parkierung und der Entsorgung gibt es Synergien, die teilweise bereits umgesetzt werden.

### *Potenzial durch Verlegung von Nachbarbetrieben*

Die einzige Chance und ein grosses Potenzial für eine mittel- bis langfristige Betriebserweiterung besteht im Kauf der Nachbarparzellen, was eine Verlagerung der dort ansässigen Betriebe voraussetzt. Der Betriebsinhaber der A. Meier AG wäre zu einem Verkauf und einer Verlagerung nur bereit, wenn es gleichwertigen Landersatz in der Gemeinde Hirschthal oder in unmittelbarer Nähe gäbe.

## **4.1.3 A. Meier Gartenbau und Tiefbau AG**

### **Betriebskonzept, Projektbeschrieb**

#### *Betriebsspiegel, wirtschaftliche Leistungs- und Investitionsfähigkeit*

Am 28. März 2002 gründete Adrian Meier die A. Meier Gartenbau AG in Hirschthal. Zuvor führte er während drei Jahren seine Einzelfirma am gleichen Standort. Was in einem kleinen Holzschopf mit Abstellplatz an der Talstrasse begann, entwickelte sich zunehmend zu einem mittleren Gartenbaubetrieb mit heute durchschnittlich 40 bis 45 fest angestellten Mitarbeitern und je nach Bedarf 15 bis 20 Aushilfen. Seit 2004 bildet der Betrieb Lehrlinge aus. Zurzeit sind fünf Lernende in der Ausbildung zum Gärtner EFZ. Am 19. September 2016 wurde zur bestehenden Gartenbaufirma neu die A. Meier Tiefbau AG Hirschthal gegründet. Auch hier begann der Firmenaufbau mit zwei Mitarbeitern. Dank der wirtschaftlichen Lage verbunden mit dem fachlichen Know-how sind heute bereits zehn Mitarbeiter fest angestellt, welche vor allem für den Unterhalt des Wasserleitungs- und Kanalisationsnetzes in den umliegenden Gemeinden zuständig sind. Weiter werden auch Abbruch- und Aushubarbeiten ausgeführt.

Wurde anfänglich ein Jahresumsatz von rund CHF 500'000 mit drei Mitarbeitern erwirtschaftet, liegt der heutige Gruppenumsatz bei rund CHF 9.5 Mio. Mit diesem Umsatzwachstum wuchs auch die betriebliche Infrastruktur. Vor allem der Maschinen- und Fahrzeugpark wurde stetig ausgebaut, er wird laufend erneuert und aktualisiert.

#### *Heutige Betriebsstandorte im Kanton*

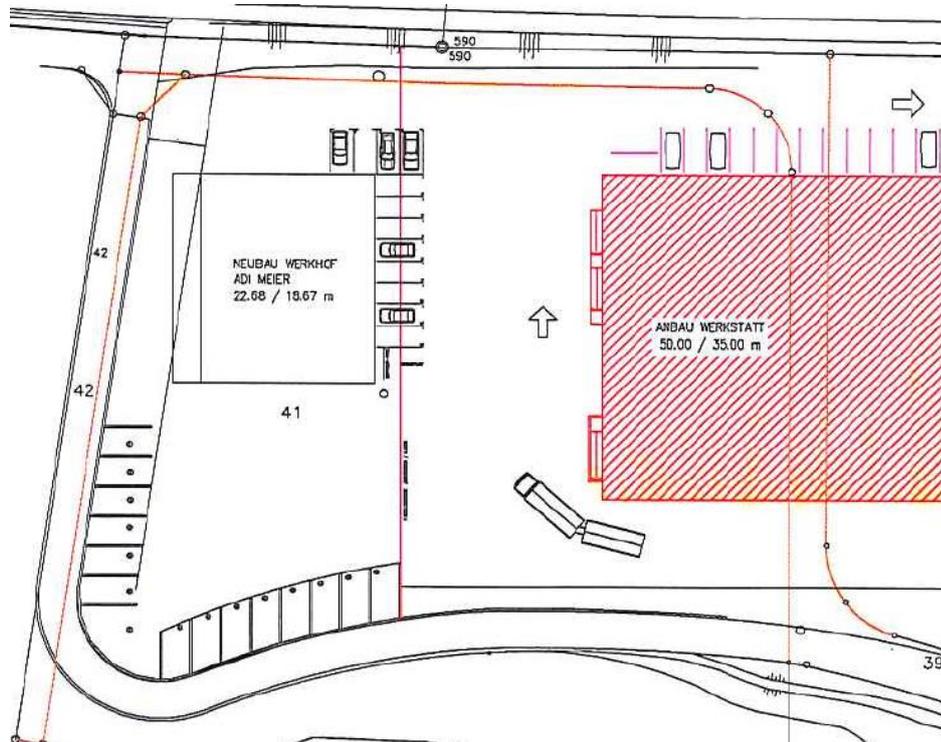
Der Hauptstandort des Betriebs befindet sich in Hirschthal in der Oolmatt. Im Jahre 2011 konnte auf der Parzelle Nr. 41 ein Neubau für rund CHF 2.5 Mio. realisiert werden. Die Werkhalle umfasst neben einer betrieblichen Werkstatt, einer Einstellhalle und Lagerräumen auch Büro- und Personalräume. Daneben ist ein Unterstand für Gerätschaften vorhanden. Weiter wurden diverse Boxen für Rohmaterialien wie Kies, Splitter, Sand, etc. erstellt. Die Zufahrt erfolgt über das Betriebsareal der Firma Jungheinrich AG. Infolge der mittlerweile prekären Platzverhältnisse auf dem Areal ist die Zufahrt jedoch schwieriger geworden bzw. infolge des Werkverkehrs manchmal nur schwer zugänglich.

An der Talstrasse in Hirschthal wird beim Bauernhaus ein Werkhof mit Materiallager und Abstellplätzen betrieben. Hier besteht ein hohes Konfliktpotenzial mit den Anwohnern durch Lärmemissionen und Verkehr, da der Betrieb bereits vor 6 Uhr morgens starten muss. Beide Standorte sind im Besitz der A. Meier Gartenbau.

In Oberentfelden beim Golfplatz und in der Sondermülldeponie in Kölliken wurden Flächen angemietet, doch verursachen die verschiedenen Standorte Mehrverkehr und die Betriebsabläufe sind nicht effizient. Neben Leer- und Wartezeiten sind auch viele Zusatzfahrten notwendig, die an einem zentralen Standort entfallen würden.

Die Parzelle in der Oolmatt, welche im Jahre 2007 von Herrn Alfred Dietiker erworben werden konnte, ist für die heutige Tätigkeit der A. Meier Gartenbau AG und vor allem mit der A. Meier Tiefbau AG bereits zu klein. Ein Wachstum mit einem nochmals vergrösserten Maschinen- und Fahrzeugpark am bestehenden Standort ist nicht möglich (vgl. Abb. 11).

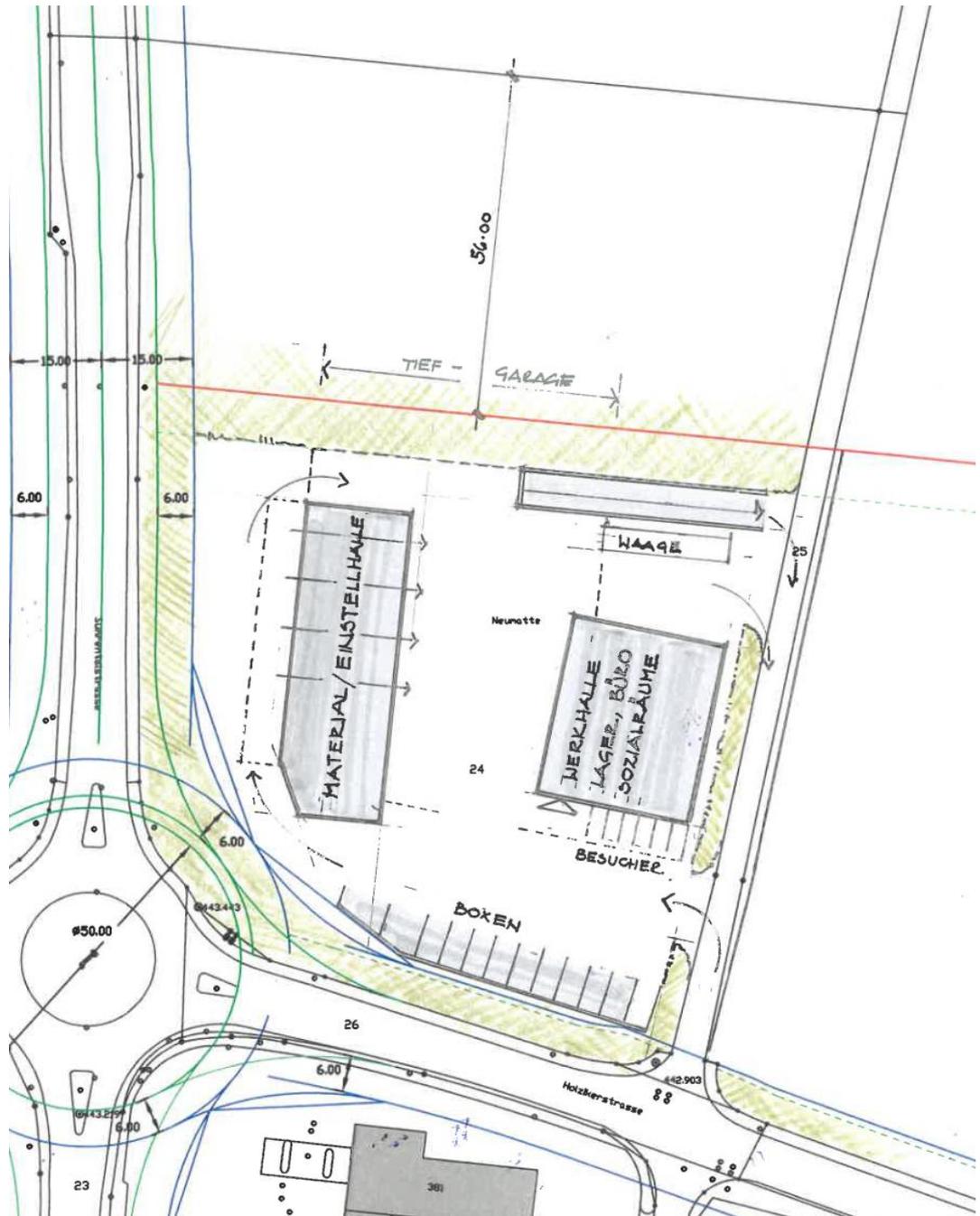
Abb. 11 Auszug Übersicht Situationsplan Jungheinrich AG Hirschthal mit Werkhof A. Meier AG



### *Beschrieb Investitionsvorhaben, Flächenbedarf*

Mit einem kompletten Neubau eines mehrstöckigen Werkhofes mit Untergeschoss und Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 24, Neumatte, könnten die A. Meier Gartenbau AG und die A. Meier Tiefbau AG ihre betrieblichen Abläufe optimieren und die langfristige Betriebsentwicklung mit der angestrebten Wachstumsstrategie sichern. Die Zusammenfassung aller Aktivitäten auf einer Parzelle von rund 9'500 m<sup>2</sup> würde erhebliche Synergien auslösen. Wegfallen würden alle Fahrten und Transporte von und zu den vorerwähnten dazu gemieteten Standorten. Mit der Realisierung einer Tiefgarage unter dem Werkhof könnten die Betriebsfahrzeuge sowie die Fahrzeuge der Mitarbeiter platzsparend ausserhalb des Blickfeldes eines Betrachters abgestellt werden. Oberirdisch wäre das mehrstöckige Lager- und Verwaltungsgebäude sichtbar. Zusätzlich wird eine weitere Einstellhalle inkl. Materiallager erstellt.

Abb. 12 Situationsplan Neubauprojekt, A. Meier AG, 11.07.2019



### *Mittel- bis langfristige Betriebsentwicklung*

Es wird generell ein gesundes und kontinuierliches betriebliches Wachstum angestrebt. Als Zielgrösse wird ein Gruppenumsatz von rund CHF 12.0 Mio. bis CHF 15.0 Mio. angepeilt. Wie bereits ausgeführt, kann dieses Wachstum mit der Infrastruktur auf dem bestehenden Areal nicht erreicht werden.

Die unmittelbare Nähe des neuen Standortes zum bestehenden wäre für die A. Meier Gartenbau AG ein grosser Vorteil. Es wären keine grossen Erklärungen bei Kunden und Lieferanten nötig. Die Lage beim Kreisel Hirschthal an der Kantonsstrasse ist verkehrstechnisch ideal.

#### *Auswirkungen auf die Anzahl der Arbeitsplätze am Betriebsstandort*

Aktuell beschäftigt die Firma rund 40 Mitarbeiter. Der Betriebsinhaber geht davon aus, dass mittelfristig bis zu 20 zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich Gartenbau und weitere 15 zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich Tiefbau geschaffen werden können.

#### *Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Verkehr*

Durch den Zusammenzug der vier Betriebsstandorte würden die negativen Umweltauswirkungen deutlich reduziert. Es entsteht weniger betriebsinduzierter Verkehr, die Fahrten durch das Quartier in Hirschthal würden wegfallen. Vor allem könnten die Anwohner an der Talstrasse und im Dorfkern von Hirschthal entlastet werden. Insgesamt führt das neue Betriebskonzept zu weniger Lärmbelastung und Luftverschmutzung.

#### *Auswirkungen auf kommunale Infrastrukturen (Ver-/Entsorgung)*

Durch die Betriebsverlegung und Standortoptimierung wird die kommunale Infrastruktur nicht tangiert.

#### *Verwendung der frei werdenden Flächen nach Standortoptimierung*

Der alte Standort kann durch die Jungheinrich AG übernommen werden und sichert deren mittel- bis langfristige Betriebsentwicklung. Mit der Zusammenführung der Parzellen Nr. 37 und 41 sind aus Sicht der Jungheinrich AG keine Dritten mehr im eigenen Werkareal, die Abläufe und das Bebauungskonzept können optimiert werden. Im Weiteren wäre das Problem mit dem zunehmenden Werkverkehr gelöst. Der Verkaufserlös aus der Parzelle Oolmatt würde von der A. Meier Gartenbau AG in die Parzelle Neumatte reinvestiert. Somit könnte die Betriebsverlegung finanziert werden.

### **Standortevaluation und Standortbegründung**

#### *Standortevaluation, Prüfung von Alternativstandorten*

Aufgrund der langfristigen Entwicklungsstrategie, die ein moderates Wachstum anstrebt, wurden neben den bestehenden auch andere Standorte geprüft. Leider konnten zwischen Aarau und Reitnau sowie Oftringen und Hunzenschwil keine ausreichend grossen und verfügbaren Gewerbeflächen gefunden werden, die für eine Betriebszusammenlegung in Frage kämen und der Parzelle Nr. 24 Neumatte nur annähernd entsprächen. Folgende Standorte wurden vertieft geprüft:

- Hirschthal, Surematte:  
Der Betrieb verursacht erhebliche Lärm- und Staubemissionen. Vor allem der 24-Stunden-Pikettdienst für Rohrleitungsbrüche birgt ein hohes Konfliktpotenzial für einen Standort direkt angrenzend an die Wohnzone.
- Oftringen, Gewerbezone ca. 7'000 m<sup>2</sup>:  
Eintrag im Altlastenkataster; der Verkauf erfolgte im Bieterverfahren an einen französischen Konzern; aufgrund des Preises bestand keine Chance für einen kleinen Betrieb.
- Safenwil, Grundstück in Spezialzone:  
Die Verkaufsgespräche sind gescheitert, da der Betrieb infolge der zu erwartenden Immissionen nicht zonenkonform wäre.

- Gemeinde Moosleerau, Gewerbezone ca. 6'000 m<sup>2</sup>:  
Der Kauf ist gescheitert, da das Grundstück an die Eigentümer der angrenzenden Parzellen verkauft wurde.
- Industriegebäude in Oberentfelden und Gränichen:  
Die Gebäude wären nur als Mietobjekte verfügbar; zudem sind bei jedem Objekt zu wenig Parkplätze für die eigenen Fahrzeuge und die der Mitarbeiter vorhanden.
- Industriegebäude in Attelwil:  
Infolge der hohen zusätzlichen Investitionskosten für die Umbauarbeiten sowie den langen Anfahrtswegen für den Pikettdienst ist ein Kauf nicht zweckmässig.
- In den Gemeinden Kölliken, Holziken, Muhen, Gränichen, Suhr, Oberentfelden und Kirchleerau ist keine Gewerbezone für den Bedarf des Gartenbaubetriebs verfügbar.

### **Prüfung der inneren Reserven**

#### *Flächensparende Lösungen durch Abbruch und Umbau*

Mit einem kompletten Neubau eines mehrstöckigen Werkhofes mit Untergeschoss und Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 24, Neumatte, könnten die A. Meier Gartenbau AG und die A. Meier Tiefbau AG ihre betrieblichen Abläufe optimieren und die langfristige Betriebsentwicklung mit der angestrebten Wachstumsstrategie sichern. Die Zusammenfassung aller Aktivitäten auf einer Parzelle von rund 9'500 m<sup>2</sup> würde erhebliche Synergien auslösen. Wegfallen würden alle Fahrten und Transporte von und zu den erwähnten angemieteten Standorten, die Flächen würden für andere Gewerbebetriebe frei.

#### *Effizientere Nutzungen der bestehenden Areale*

Die Werkhalle auf dem bestehenden Areal würde von der Jungheinrich AG zurückgebaut. Die Fläche kann dann verdichtet überbaut und optimal in das künftige Raumkonzept integriert werden.

#### *Auslagerung bestimmter Betriebsteile*

Es bestehen bereits jetzt vier Betriebsstandorte. Eine weitere Auslagerung einzelner Betriebsteile ist unternehmerisch nicht sinnvoll. Damit stehen der Zusammenschluss der Standorte und die Stärkung des bestehenden Hauptbetriebs im Vordergrund. Dies wäre im Gebiet Neumatte möglich.

#### *Nutzung von Synergien mit benachbarten Betrieben*

Die drei ansässigen Betriebe sind seit längerem im Gespräch über die Optimierung der Flächennutzung. So wird die Erstellung und Nutzung einer gemeinsamen Parkieranlage diskutiert. Es besteht ein gemeinsames Entsorgungskonzept mit der Jungheinrich AG, das auch auf die Firma Pfiffner AG ausgedehnt werden könnte.

#### *Potenzial durch Verlegung von Nachbarbetrieben*

Durch die Ausweisung einer Gewerbezone in der Neumatte könnten alle drei ansässigen Betriebe ihre betrieblichen Abläufe und Bebauungskonzepte optimieren, Synergien könnten genutzt werden, sodass mittel- bis langfristig ideale Voraussetzungen für eine optimale Betriebsentwicklung geschaffen werden.

## 4.2 Schaffung neuer Arbeitsplätze

Gemäss den Betriebskonzepten und Prognosen ist am Standort Oolmatte/Neumatte mittelfristig mit mindestens 100 bis 140 zusätzlichen Arbeitsplätzen zu rechnen plus 50 Aussen-dienstmitarbeitern. Langfristig werden je nach Wirtschaftslage weitere dazukommen.

## 4.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Einzonung im Bereich Neumatte zur Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund der zusätzlichen Arbeitsplätze mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Suhrentalstrasse und in geringerem Ausmass auf der Holzikerstrasse verbunden. Das Ortszentrum bleibt unbelastet. Die tatsächliche Verkehrszunahme lässt sich nur grob abschätzen. Da es sich aber in erster Linie um die Erweiterung bestehender Betriebe handelt, kann man von einer unterdurchschnittlichen Zunahme ausgehen. Nimmt man für das Areal eine durchschnittliche Ausnützungsziffer von 1.0 an, wären auf dem knapp 2,48 ha grossen Areal ca. 18'600 m<sup>2</sup> aGF Arbeitsflächen möglich. Bei einem Wert von 100 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz ergäbe sich für die gesamte neu eingezonte Gewerbefläche eine Kapazität von ca. 186 Arbeitsplätzen. Gemäss den Betriebskonzepten erwarten die drei Betriebe zusammen mittelfristig ca. 110 neue Arbeitsplätze. Der Lieferverkehr soll in erster Linie optimiert werden, er wird daher höchstens geringfügig zunehmen. Die zusätzlichen Fahrten zu den anderen Betriebsstandorten fallen weg. Der induzierte Mehrverkehr belastet den bereits durch hohes Verkehrsaufkommen geprägten Kreisell und die Suhrentalstrasse zusätzlich, die Wirkung ist aber zu vernachlässigen.

## 4.4 Prüfung von Alternativstandorten

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Revision der Nutzungsplanung wurde verlangt, weitere Alternativstandorte vor allem in der Surematte vertieft zu prüfen. Im Rahmen der Betriebskonzepte haben die Betriebe ihre Suche nach Alternativstandorten auch ausserhalb der Gemeinde Hirschthal und die Möglichkeiten einer allfälligen Betriebsverlagerung dargelegt (vgl. Abs. 4.1). Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die vorhandenen unüberbauten Bauzonenreserven als mögliche Standorte für die ansässigen Betriebe wie auch bezüglich kompensatorischer Auszonungen im Rahmen eines kommunalen Bauzonenausgleichs systematisch überprüft (vgl. Anhang E).

Hirschthal besitzt in der Gewerbezone G keine Bauzonenreserven mehr. Den ortsansässigen Betrieben fehlen damit Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Ebenso ist die Ansiedlung neuer Betriebe unmöglich, obwohl die Gemeindekanzlei immer wieder mit entsprechenden Anfragen konfrontiert ist. Grosse zusammenhängende unüberbaute Bauzonenreserven am Bauzonrand sind in den Gebieten Feldacher (WG3 und W3) sowie im Gebiet Foorenacher (W2) vorhanden. Die beiden Standorte eignen sich aufgrund der Erschliessung und der Lage direkt angrenzend an Wohnzonen nicht als Betriebsstandorte, da es zu Nutzungskonflikten führen würde. Aber sie dienen als kompensatori-

sche Auszonungen (vgl. Abs. 5.1). Die systematische Überprüfung von Alternativstandorten in der Gemeinde selbst und in der Region führte zu keiner praktikableren Lösung. Zudem beurteilt die Gemeinde das Konfliktpotenzial einer Gewerbezone mit Lärm- und Luftemissionen unmittelbar angrenzend an eine reine Wohnzone als sehr hoch, die Flächen in der Surematte wären wegen der Nähe zur bestehenden Wohnzone im Sinne einer langfristigen Entwicklungsstrategie eher zum Wohnen geeignet. Die Firma Pfiffner beurteilt die Fläche in der Surematte aufgrund der Trennwirkung der Holzikerstrasse als ungeeignet für eine Betriebserweiterung. Dennoch hat die Gemeinde Abklärungen getroffen, die ergeben haben, dass die Parzellen in der Surematte (PN 134 und 135, östlich der Suhre) langfristig nicht verfügbar sind (keine Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer). Im Folgenden werden die beiden Standorte Neumatte und Surematte gegenübergestellt:

<b>Planungsgrundsätze RPG</b>	<b>Neumatte</b>		<b>Surematte</b>	
Art. 3 Abs. 2a Kultur- land erhalten	24'777 m <sup>2</sup> FFF gehen verloren, werden durch Auszonungen von 16'666 m <sup>2</sup> kompensiert → Ver- lust 9'637 m <sup>2</sup>	--	24'777 m <sup>2</sup> FFF gehen verloren, werden durch Auszonungen von 16'666 m <sup>2</sup> kompensiert → Ver- lust 9'637 m <sup>2</sup>	--
Art. 3 Abs. 3b Wohnge- biete vor schädlichen Auswirkungen schützen	Keine Belastung der Wohngebiete	+	Belastung der angrenzen- den Wohngebiete durch Emissionen, Nutzungs- konflikte vorprogram- miert;	—
<b>Kantonaler Richtplan</b>				
Siedlungstrenngürtel	Betroffen → Reduktion erforderlich; Ausgleichs- massnahmen verankert.	—	Kein Siedlungstrenngürtel betroffen	+
Fruchtfolgeflächen	siehe oben	--	siehe oben	--
Freihaltegebiet Hoch- wasser	Teilweise geringe Ge- fährdung	-	PN 134: mittlere und ge- ringe Gefährdung PN 135: teilweise geringe Gefährdung	--
<b>Optimierung Be- triebsabläufe</b>				
	Optimaler Standort für die Pfiffner AG	+	Trennwirkung der Holzi- kerstrasse behindert Be- triebsabläufe und Ver- kehrsfluss.	-
<b>Verfügbarkeit</b>				
	Grundeigentümer sind verkaufsbereit, Vorver- träge nach langwierigen Verhandlungen mit Un- terstützung der Ge- meinde abgeschlossen.	+	Flächen sind nicht ver- fügbar.	—

+ = positive Wirkung  
— = negative Wirkung

Das Gebiet westlich der Suhre in der Neumatte wird im Rahmen der raumplanerischen Interessensabwägung als deutlich geeigneter beurteilt, da im Sinne des RPG Wohn- und Arbeitsgebiete räumlich getrennt und Wohngebiete vor schädlichen Auswirkungen geschützt werden. Durch die Konzentration der Gewerbeflächen jenseits der Suhre könnten Nutzungskonflikte weitgehend vermieden und die Betriebsabläufe der Pfiffner AG optimiert werden.

## 4.5 Verfügbarkeit

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde verlangt, die Verfügbarkeit des Entwicklungsgebietes mittels Vorverträgen, Landerwerb, Landabtausch und Grenzvereinbarungen zu sichern. Die Gemeinde hat Vorverträge mit den Grundeigentümern geschlossen. Ohne eine Zusicherung bezüglich der Genehmigungsfähigkeit der Umzonung werden keine weiteren Schritte bezüglich Landerwerb oder -abtausch unternommen.

# 5 Erläuterung zum Planungsinhalt

## 5.1 Bauzonen- und Kulturlandplan

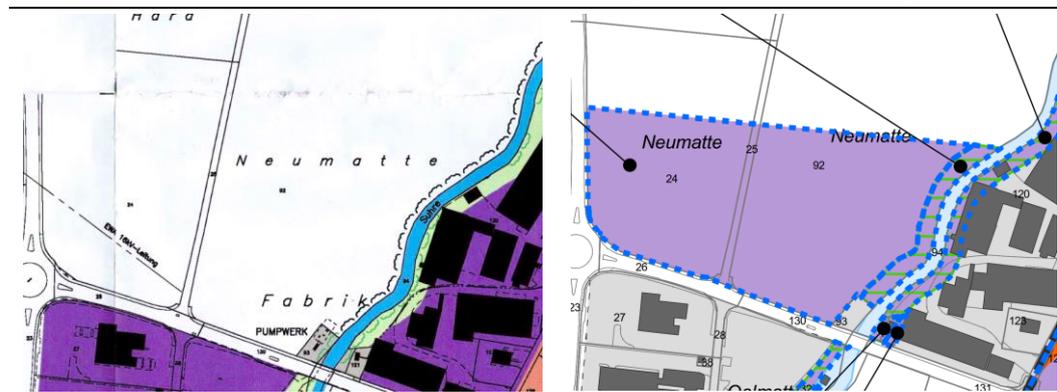
### 5.1.1 Einzonung

Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung soll die Gewerbezone G westlich der Suhre im Gebiet Neumatte erweitert werden. Es ist vorgesehen, eine Fläche von insgesamt 2,48 ha neu als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG der Gewerbezone zuzuweisen, davon 1'523 m<sup>2</sup> entlang der Suhre, die mit der Gewässerräumzone überlagert werden. Die gesamte Fläche liegt zurzeit in der Landwirtschaftszone. Die Begründung dieser Planungsabsicht wie auch weitere Überlegungen zur Zweckmässigkeit dieser Zonierung sind nachfolgend ausgeführt.

Neumatte: 24'777 m<sup>2</sup> G als bedingte Einzonung (davon 1'523 m<sup>2</sup> G mit Gwr überlagert)

Bisher Lw

Neu G, teilweise mit Gwr überlagert

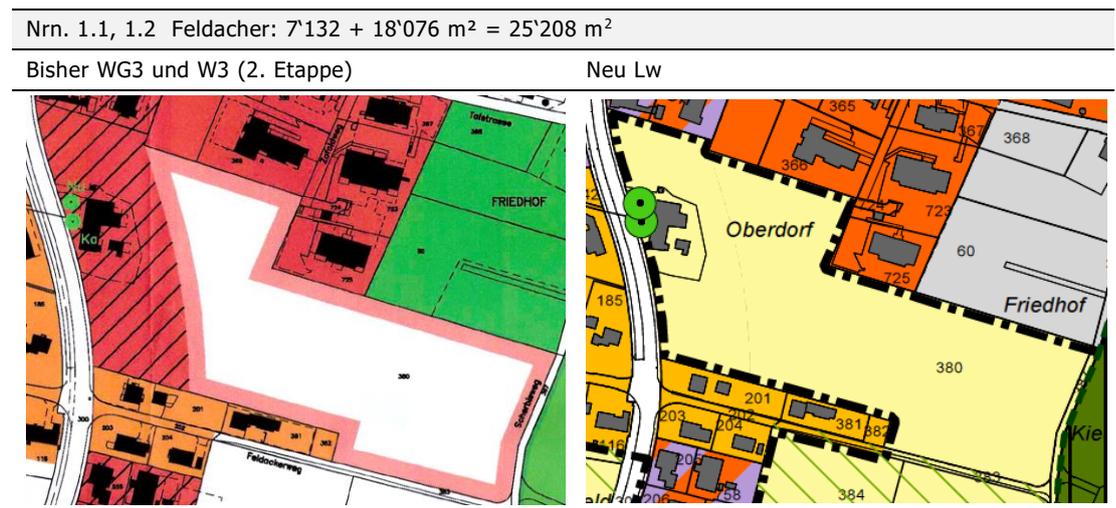


## 5.1.2 Kompensatorische Auszonungen

Der Gemeinderat hatte seit April 2014 mit den Grundeigentümern der zur Umzonung vorgesehenen Flächen in der Neumatte wie auch von anderen an die Bauzone angrenzenden Flächen intensive Verhandlungen geführt, um künftiges Gewerbeland in nützlicher Frist zu erhalten. Die Erweiterung der Gewerbezone ist dem beiliegenden Planausschnitt (siehe Anhang A) zu entnehmen, mit den Eigentümern wurden Vorverträge geschlossen. Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat der Gemeinde Hirschthal im Rahmen der laufenden Vorprüfung empfohlen, die Ausscheidung der Gewässerräume vorzunehmen. Dies wird auch im Bereich der neuen Gewerbezone vollzogen. Daher wird die Gewerbezone bis an die Suhre ausgewiesen, aber mit der neuen Gewässerraumzone überlagert.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ein kommunaler Bauzonenausgleich geprüft.

Die kompensatorischen Auszonungen von Bauland sind im Folgenden dargestellt, (vgl. auch Übersichtsplan im Anhang).

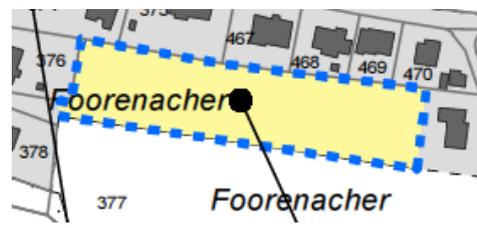


Die Parzelle mit Kat.-Nr. 380 war bisher grösstenteils unüberbaut und der Wohnzone W3 der 2. Etappe zugewiesen. Das Gebiet Feldacher (1.89 ha) ist noch nicht erschlossen und wird ausgezont, da die Grundeigentümer nicht die Absicht haben, die Fläche innerhalb der nächsten Jahre zu überbauen. Am 29. Juni 2016 fand eine Besprechung mit dem Grundeigentümer betreffend Auszonung der Parzelle 380 statt, an der der Grundeigentümer ausdrücklich beantragt hat, die gesamte Parzelle incl. der Fläche von  $7'132 \text{ m}^2$ , die sich in der WG3 befindet, auszuzonen. Das Landwirtschaftsgebäude ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Dem Antrag wird stattgegeben, die Fläche wird als kompensatorische Auszonung zur Erweiterung der Gewerbezone und zur Optimierung des Siedlungsgebiets genutzt. Die südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen sind als Fruchtfolgeflächen (FFF) 1 klassiert. Es ist davon auszugehen, dass die auszuzonende Fläche die gleiche Qualität aufweist.  $15'140 \text{ m}^2$  dieser Fläche dienen zur Kompensation für die Einzonung in der Neumatte, der übrige Teil kompensiert die Einzonung für die Zentrumsentwicklung Hirschthal.

Nr. 2 Foorenacher: ca. 4'204 m<sup>2</sup>

Bisher W2 (2. Etappe)

Neu Lw



Gleiches gilt bezüglich der Ausgangslage für den unüberbauten Landstreifen W2 im Foorenacher (0.42 ha). Das Gebiet ist nicht erschlossen, die Grundeigentümer haben nicht die Absicht, die Fläche innerhalb der nächsten Planungsperiode zu überbauen. Darum wird sie ausgezont. Die südlich angrenzende Landwirtschaftsfläche ist als FFF 2 klassiert. Es ist davon auszugehen, dass die auszuzonende Fläche mindestens von gleicher, wenn nicht von höherer Qualität ist.

Dank dieser beiden Auszonungen können Einzonungen im Zentrum zur Optimierung des Baugebiets für die Zentrumsentwicklung vollumfänglich kompensiert werden. Insgesamt werden 2,94 ha Bauland ausgezont, in den Gebieten Oberdorf, Chaibenacher und Im Hansruedi werden 1,43 ha davon an günstiger Lage im Zentrum eingezont. Der daraus resultierende Flächenüberschuss von 1,51 ha wird für die Einzonung der Gewerbezone Neumatte verwendet (vgl. Tab. 3 und Abb. 13).

Tab. 3 Übersicht der Ein- und Auszonungen, ohne Neumatte

Nr.	Lagebezeichnung	Zone bisher	Zone neu	FFF 1 in m <sup>2</sup>	FFF 2 in m <sup>2</sup>	Einzonung	Auszonung
1.1	Feldacher	W3	Lw	+18'076			18'076 m <sup>2</sup>
1.2	Feldacher/Oberdorf	WG3	Lw	+7'132			7'132 m <sup>2</sup>
2	Foorenacher	W2	Lw		+4'204		4'204 m <sup>2</sup>
9	Oberdorf	Lw	WG3	-2'962		2'962 m <sup>2</sup>	
14.1	Chaibenacher	Lw	W3	-8'499		8'499 m <sup>2</sup>	
22	Im Hansruedi	Lw	WG3	-1'434		2'811 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>				<b>+12'313</b>	<b>+4'204</b>	<b>14'272 m<sup>2</sup></b>	<b>29'412 m<sup>2</sup></b>
<b>Bilanz</b>							<b>15'140 m<sup>2</sup></b>

Abb. 13 Übersicht der Ein- und Auszonungen, ohne Neumatte

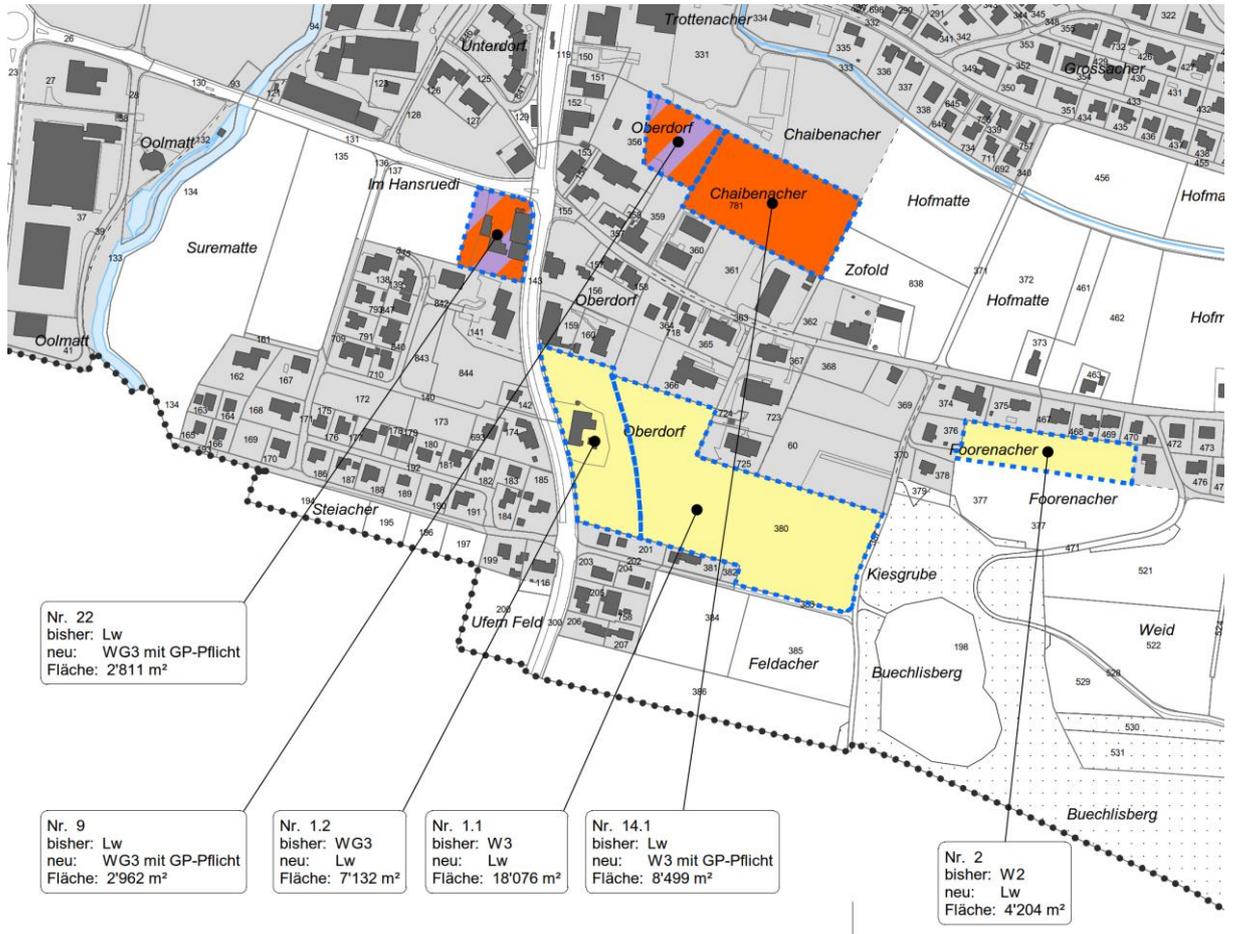
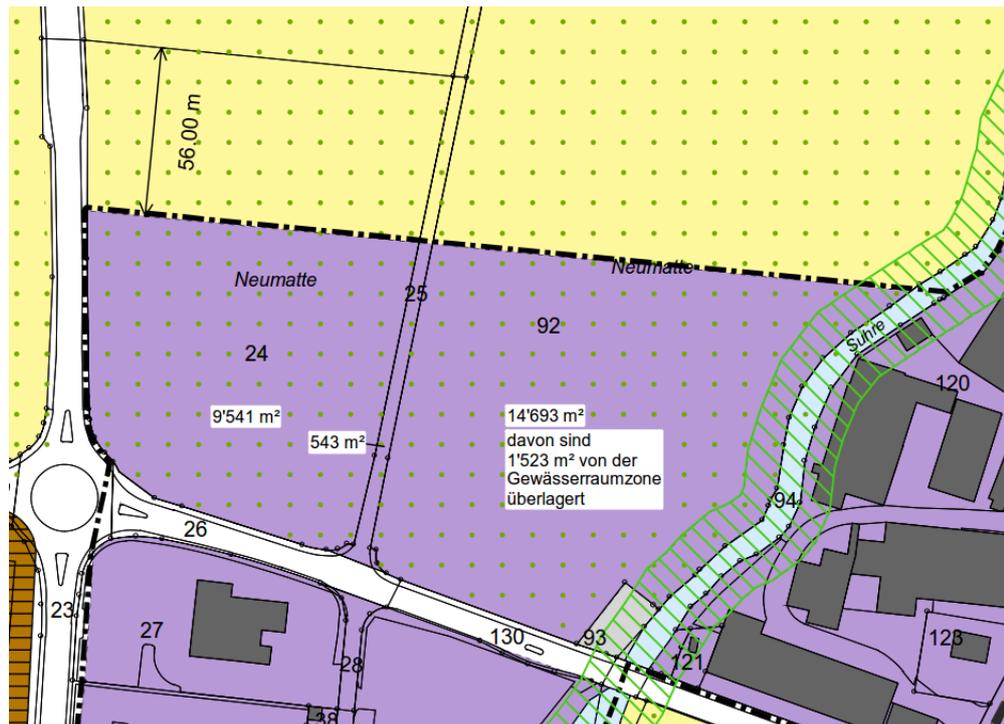


Abb. 14 Auszug Bauzonenplan, Stand Vorprüfung V02, Gewerbezone Neumatte mit Flächenangaben

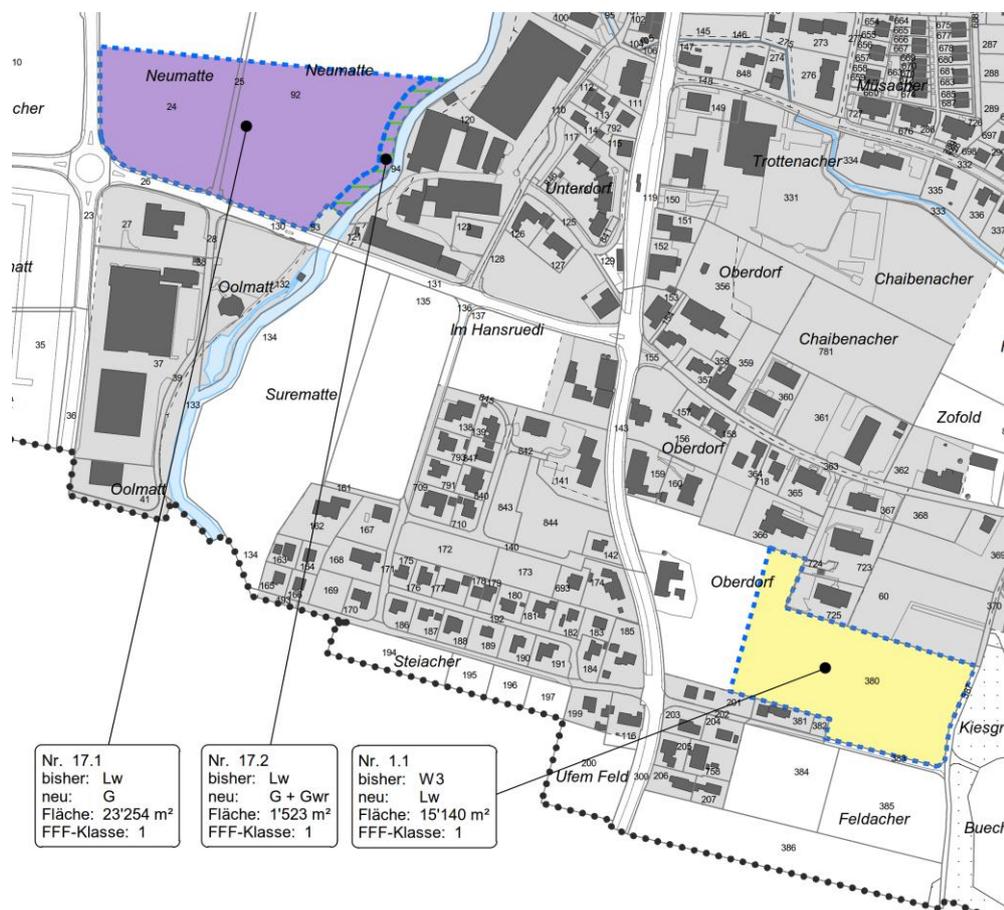


Folgend die Flächenangaben der Einzonung mit kompensatorischer Auszonung:

Parzelle mit Kat.-Nr. 24	9'541 m <sup>2</sup>	
Parzelle mit Kat.-Nr. 92	14'693 m <sup>2</sup>	davon G mit Gewässerraumzone: 1'523 m <sup>2</sup>
Strassenabschnitt Kat.-Nr. 25	543 m <sup>2</sup>	
<b>Einzonungen</b>	<b>24'777 m<sup>2</sup></b>	
<b>Auszonungen</b>	<b>15'140 m<sup>2</sup></b>	
<b>Flächenbilanz</b>	<b>9'637 m<sup>2</sup></b>	

Die Einzonung bleibt unter 3 ha und braucht somit keine Richtplananpassung zur Erweiterung des Gewerbegebiets. Durch die kompensatorischen Auszonungen von rund 1,51 ha unüberbauter Bauzone mit FFF-Qualität beträgt die für die Gewerbezone Neumatte beantragte Nettoeinzonung 0,96 ha (vgl. Abb. 15). Ausgezont werden Wohn- und Mischzonen an peripheren Lagen, welche sich aufgrund ihrer Lage für Wohnen und Gewerbe weniger eignen. Von der Einzonung sind zudem 24'777 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen (FFF) 1. Klasse betroffen. Durch Auszonungen in den Gebieten Feldacher und Oberdorf können die Fruchtfolgeflächen gleichwertig kompensiert werden (vgl. Tab. 3), wodurch sich die Verminderung der FFF gesamthaft auf 9637 m<sup>2</sup> reduziert; davon liegen 1'523 m<sup>2</sup> im Gewässerraum.

Abb. 15 Übersicht Umzonungen Neumatte



Es wird davon ausgegangen, dass keine Richtplananpassung für die Reduktion der FFF und die Erweiterung der Gewerbezone vorgenommen werden muss und die 0,96 ha als Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S1.2 B. a) für die Erweiterung der kommunalen Arbeitszonen bewilligt werden können.

## **5.2 Regionales Flächenmanagement**

In einem nächsten Schritt wurde die Möglichkeit geprüft, Siedlungsgebiet aus dem regionalen „Topf“ des Regionalverbandes Suhrental RVS zu beziehen. Der RVS hat 2017 ein Flächenmanagement zur Erfassung der Bauzonenreserven aufgebaut und in einer ersten Phase eine Bestandesaufnahme gemacht (Monitoring). In einer künftigen zweiten Phase ist eine eigentliche Arbeitszonenbewirtschaftung geplant. Da zwar einige unüberbaute Bauzonenreserven im Verbandgebiet vorhanden sind, sich aber im regionalen Topf bisher noch keine Flächen befinden, wurde der Region beantragt, die Verbandsgemeinden zur Prüfung von Flächen zur kompensatorischen Auszonung anzufragen. Mit Schreiben vom 26. April 2019 wurden alle Verbandsgemeinden um Rückmeldung gebeten, ob Flächen für eine überkommunale Kompensation zur Verfügung stehen. Alle neun Gemeinden haben mitgeteilt, dass kurzfristig keine Flächen für die Gemeinde Hirschthal verfügbar sind und ausgezont werden könnten (vgl. Stellungnahme RVS).

## **5.3 Ökologische Ausgleichsmassnahmen**

Zur Kompensation der Reduktion des Siedlungstrenngürtels werden die nachfolgend beschriebenen hochwertigen ökologische Ausgleichsmassnahmen vorgeschlagen, die in der BNO umzusetzen sind.

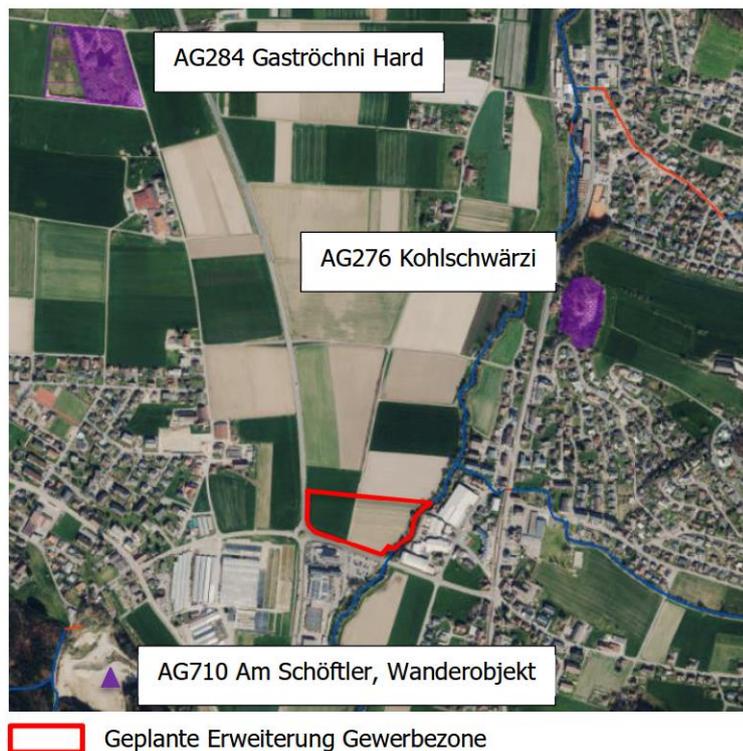
### **5.3.1 Analyse**

Die geplante Gewerbezone liegt in der intensiv genutzten Talebene der Suhre und umfasst ausschliesslich Fruchtfolgeflächen; 50 % werden durch kompensatorische Auszonungen ausgeglichen. Die grossräumige Gliederung der Landschaft und die ökologische Vernetzung (insbesondere in Ost-West-Richtung) werden durch diverse Strassen- und Infrastrukturanlagen beeinträchtigt. Die Suhre nimmt mit ihrem Ufergehölz eine wichtige Funktion für die Nord-Süd-Vernetzung ein und strukturiert die Landschaft. Andere strukturierende Elemente wie Bäume, Hecken oder Kleingewässer fehlen weitestgehend. Im südlichen Teil der bestehenden Gewerbezone wurden bei der Biberburg wertvolle Bereiche und Beobachtungsstellen (u. a. Tümpel) geschaffen. Vor der Trockenlegung des Suhrentals war hier eine kleinräumige, strukturierte und zum Teil sumpfige Landschaft mit Riedwiesen und kleinen Gewässern anzutreffen. Die Siedlungen waren von ausgedehnten Hochstamm-Obstgärten umgeben.

### 5.3.1.1 Schutzgebiete und Inventare des Bundes

In der näheren Umgebung der geplanten Erweiterung der Gewerbezone befinden sich drei Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung. Weitere nationale Inventare sind nicht vorhanden.

Abb. 16 Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (violett)



Eine Vernetzung dieser Objekte mit dem Gebiet Neumatte (Ost-West-Vernetzung) wird durch die intensive Landwirtschaft in der Talebene sowie durch die Suhrental-, Holziker- und Hauptstrasse stark erschwert. In der Nord-Süd-Vernetzung nimmt die Suhre für Amphibien und andere Tiere jedoch eine wichtige Funktion als Wanderkorridor ein.

### 5.3.1.2 Kantonale/regionale Grundlagen

Gemäss Kantonalem Richtplan Aargau dient der Siedlungstrenngürtel folgenden Punkten:

- Gestaltete Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft
- Trennung von Baugebiet und Kulturland; Erhalt der typischen Siedlungsbilder (keine durchgehenden Siedlungsbänder)
- Sicherung der Landwirtschaftsflächen (Fruchtfolgeflächen)
- Sicherung der Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe
- Sicherung der ökologischen Vernetzung

Im laufenden Landschaftsqualitätsprojekt (LQP) Suhrental werden u. a. folgende Ziele für die Landschaftseinheit Talebene Suhre definiert:

- Nachhaltige und standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung erhalten
- Offene, fliessende Gewässer erhalten, natürliche Dynamik zulassen
- Verlandete Stillgewässer reaktivieren, neue Stillgewässer anlegen

- Das Landschaftserlebnis wird durch Einzelbäume, Fließgewässer und Beobachtungsstellen wie Steinhäufen und Stillgewässer bereichert (vgl. Biberburg).
- Von Blumenwiesen und strukturierenden Landschaftselementen begleitete Erholungswege fördern

Weitere spezifische Ziele für die Talebene Suhre werden im regionalen Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) definiert, darunter folgende:

- Aufwertung der Suhre
- Biodiversitätsförderflächen entlang der Suhre und in Ackerbaugebieten anlegen
- Amphibienverbund ausbauen
- Quervernetzung fördern

Im regionalen Entwicklungskonzept wird zudem die Wichtigkeit der Verbesserung von Siedlungsrändern im Falle von exponierten Arbeitszonen betont.

### **5.3.1.3 Weitere Grundlagen**

- Gemäss CSCF-karch-Datenbank wurden folgende Tierarten in Hirschthal nachgewiesen (nur seltene oder gefährdete Arten, nur Nachweise nach 2000):  
Amphibien: Geburtshelferkröte, Erdkröte, Kreuzkröte  
Säugetiere: Feldhase  
Reptilien: Zauneidechse, Barrenringelnatter
- Die Gemeinde Hirschthal ist noch nicht an einem Vernetzungsprojekt beteiligt.
- Biodiversitätsförderflächen sind in der geplanten Gewerbezone keine vorhanden, weiter nördlich und südlich entlang der Suhre sind extensiv genutzte Wiesen (Qualitätsstufe I) angemeldet.
- Im Bereich der geplanten Gewerbezone sind gemäss Feldbegehung (Juli 2018) folgende invasive Neophyten entlang der Suhre zu verzeichnen: Japanischer Staudenknöterich, Robinie (beide Schwarze Liste). Die Robinie wächst auch weiter nördlich entlang der Suhre. Im bestehenden Gewerbegebiet südlich der Holzikerstrasse wachsen zudem Sommerflieder und die Kanadische Goldrute (je mindestens ein Standort).
- Im Bereich der geplanten Gewerbezone gibt es keine eingedolten Bäche.
- Die „Alte Strasse“, welche durch die geplante Gewerbezone führt, dient dem Langsamverkehr (heute Fahrverbot, nur Fahrrad gestattet); diese Strasse dient der künftigen Gewerbezone als Feinerschliessung.
- Es gibt im Gebiet der geplanten Gewerbezone keine öffentlichen Wege entlang der Suhre.
- Durch die geplante Gewerbezone führt eine Stromleitung.

### **5.3.2 Konzept Ausgleichsmassnahmen**

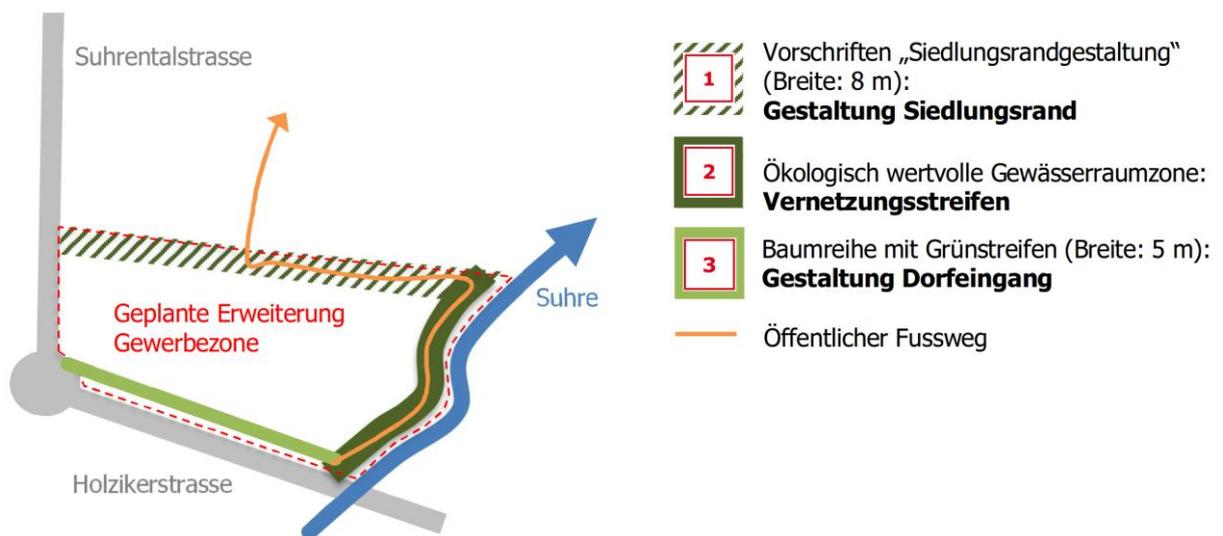
Das Konzept für die Ausgleichsmassnahmen umfasst zwei Ebenen: Das Grundgerüst bilden übergeordnete wertvolle Ausgleichsmassnahmen. Ergänzt wird dieses durch Bestimmungen für die Gestaltung der geplanten Gewerbezone selber.

### 5.3.2.1 Grundgerüst: Übergeordnete wertvolle Ausgleichsmassnahmen

Das Grundgerüst der Ausgleichsmassnahmen bilden folgende drei Elemente: Vorschriften zur „Siedlungsrandgestaltung“, eine ökologisch wertvolle Gewässerraumzone und eine Baumreihe mit Grünstreifen.

Ergänzt werden diese drei Elemente durch einen neuen öffentlichen Fussweg. Dieser führt durch die ökologisch wertvolle Gewässerraumzone und den Bereich „Siedlungsrandgestaltung“ und bietet Fussgängern spannende Beobachtungspunkte.

Abb. 17 Grundgerüst der Ausgleichsmassnahmen



#### 1 Vorschriften „Siedlungsrandgestaltung“

Im Bereich „Siedlungsrandgestaltung“ steht die Gestaltung des Siedlungsrandes im Vordergrund. Die vorgesehenen Massnahmen sind in der BNO zu verankern.

##### Ziel

- Gestaltung Siedlungsrand: ästhetisch ansprechender und ökologisch wertvoller Übergang zwischen bebauter und unbebauter Landschaft

##### Massnahmen

- Extensiv genutzte Wiese anlegen (Blumenwieseneinsaat)
- Strauchgruppen und Einzelbäume pflanzen (einheimische und standortgerechte Arten)
- Strukturen anlegen (Ast- und Steinhaufen, Wurzelstöcke)
- Nisthilfen bereitstellen (Wildbienen, Vögel)

#### 2 Ökologisch wertvolle Gewässerraumzone

Die Gewässerraumzone der Suhre und die Suhre selbst sind ein wichtiger Vernetzungskorridor. Dieser soll durch die Aufwertung der Gewässerraumzone gestärkt werden.

##### Ziel

- Vernetzungstreifen: Stärkung des Vernetzungskorridors Suhre durch Aufwertung der Gewässerraumzone

### **Massnahmen**

- Uferbestockung durch Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern aufwerten (einheimische und standortgerechte Arten; stufiger Aufbau mit Sträuchern in den Randbereichen)
- Ökologisch hochwertigen Krautsaum entlang der Uferbestockung anlegen
- Strukturen schaffen (Ast- und Steinhaufen, Wurzelstöcke)
- verschiedenartige Kleingewässer anlegen (permanente und temporäre)
- invasive Neophyten bekämpfen (Japanischer Staudenknöterich und Robinie, beide kommen aktuell im Gewässerraum vor)

3

### **Baumreihe mit Grünstreifen**

#### **Ziele**

- Dorfeingang Hirschthal aufwerten
- Neuer, identitätsstiftender Grünstreifen entlang Gewerbezone

#### **Massnahmen**

- Entlang der Holzikerstrasse im Grünstreifen Bäume (z. B. Hainbuche oder Feldahorn) pflanzen
- Im Unterwuchs Grünstreifen (farbige Blumenwiese) anlegen

### 5.3.2.2 Bestimmungen für die Gestaltung der geplanten Gewerbezone

Das in Kap. 5.3.2.1 erläuterte Grundgerüst für Ausgleichsmassnahmen wird ergänzt durch Bestimmungen für die geplante Gewerbezone betreffend der Gestaltung der Aussenräume.

Abb. 18 Ergänzung des Grundgerüsts durch Bestimmungen für die geplante Gewerbezone



In der geplanten Gewerbezone gelten folgende Bestimmungen:

- Es wird ein hoher Anteil an ökologisch wertvollen, attraktiven und pflegeleichten Grünflächen angestrebt mit ausschliesslicher Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten (farbige Ruderalstandorte, Baumgruppen, Hecken, etc.).
- Nach Möglichkeit werden Fassadenbegrünungen vorgenommen.
- Auf sämtlichen Flachdächern werden ökologisch wertvolle Dachbegrünungen angelegt.
- Im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten werden sickerfähige Beläge verwendet (Parkplätze mit Rasengittersteinen, Kiesplätze, etc.).
- Die Gewerbezone ist optisch und ökologisch durchlässig gestaltet, d. h. es bestehen keine Hindernisse oder Fallen für Kleintiere (z. B. Amphibienfallen in Form von Schächten oder Treppenabgängen); auf Einfriedungen in Form von Mauern, Gittern oder Zäunen ist zu verzichten.
- Die Versickerung erfolgt vor Ort (ev. Speisung der Amphibiengewässer mit Regenwasser).
- Mit einem geeigneten Beleuchtungskonzept wird die Lichtverschmutzung minimiert.

### 5.3.3 Fazit der Ausgleichsmassnahmen

Das vorgehend beschriebene Konzept für die Ausgleichsmassnahmen sieht sowohl übergeordnete wertvolle Ausgleichsmassnahmen wie auch Bestimmungen für die Gestaltung der geplanten Gewerbezone vor. Damit werden wichtigen Funktionen des Siedlungstrenngürtels Rechnung getragen - sowohl eines optimal gestalteten Übergangs zwischen bebauter und unbebauter Landschaft wie auch der Sicherung der ökologischen Vernetzung (Aufwertung Gewässerraumzone). Alle gestalterischen Massnahmen sind jeweils auch ökologisch wertvoll.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmassnahmen werden zahlreiche neue Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen geschaffen.

Die beschriebenen Massnahmen werden im Plan Ausgleichsmassnahmen verortet (vgl. Anhang C) und mittels Referenzbildern illustriert. Die angehängten Infoblätter zeigen auf, wie Massnahmen zu begrünten Flachdächern und sickerfähigen Bodenbeläge umgesetzt werden können.

Abb. 19 Konzept für die Ausgleichsmassnahmen: Grundgerüst mit wertvollen Ausgleichsmassnahmen und Bestimmungen für die Gestaltung der geplanten Gewerbezone.



## 5.4 Anpassung BNO

Die Bestimmung zur Gewerbezone wurde mit spezifischen Vorschriften zur bedingten Einzonung der Neumatte ergänzt. Die Einzonung wurde auf acht Jahre befristet. Sind bis dahin die geplanten Bauten nicht in wesentlichen Teilen realisiert, so gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Da die Gemeinde für die Einzonung 15'140 m<sup>2</sup> an Wohnzonen kompensatorisch ausgezont hat, wird festgehalten, dass die Fläche der Gemeinde danach wieder für kompensatorische Einzonungen auf ihrem Gemeindegebiet zur Verfügung steht. Nur die vom Kanton bewilligte restliche Fläche fällt dahin.

Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen wie auch die Vorschriften zum Lärmschutz wurden in der BNO verankert. Aufgrund der Lärmbelastung werden grundsätzlich keine Betriebswohnungen zugelassen.

### § 10 Gewerbezone

<sup>1</sup> In der Gewerbezone G sind Bauten und Anlagen für gewerbliche und industrielle Nutzung und Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zulässig. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Im Gebiet Neumatte nördlich der Holzikerstrasse zwischen Suhre und Suhrentalstrasse (K208) sind keine Betriebswohnungen zulässig.

<sup>2</sup> Im Interesse einer guten Einpassung in die landschaftliche Umgebung kann der Gemeinderat ergänzende Gestaltungsauflagen, namentlich bezüglich Farbgebung und Begrünung, erlassen verfügen.

<sup>3</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

<sup>4</sup> Es gilt eine Grünflächenziffer von mindestens 10%.

<sup>5</sup> Das im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichnete Gebiet Neumatte, nördlich der Holzikerstrasse zwischen Suhre und Suhrentalstrasse (K108), dient der Erweiterung ortsansässiger Betriebe. Werden die Bauten und Anlagen gemäss Betriebskonzepten, welche der Einzonung auf Parzellen 24, 25 und 92 zu Grunde gelegt wurden, nicht in wesentlichen Teilen bis spätestens acht Jahre nach Rechtskraft der Einzonung fertiggestellt, so fällt die bedingte Einzonung dahin und für das Gebiet Neumatte gelten ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die zuvor durch Auszonungen ins Gebiet Neumatte eingeworfenen 15'140 m<sup>2</sup> stehen der Gemeinde danach wieder für kompensatorische Einzonungen auf ihrem Gemeindegebiet zur Verfügung.

<sup>6</sup> Im Gebiet Neumatte gelten darüber hinaus folgende Festlegungen:

- a) Flächenintensive Betriebe mit einer geringen Arbeitsplatzdichte, wie reine Lager- und Logistikbetriebe, sind nicht zulässig.
- b) Es ist eine haushälterische Bodennutzung anzustreben. Parkplätze sind unterirdisch oder in mehrgeschossigen Parkhäusern unterzubringen.
- c) Der nördliche Bauzonenrand ist gegenüber dem Kulturland auf einem Streifen von mindestens 8 m als ästhetisch ansprechender und ökologisch wertvoller Übergang zwischen bebauter und unbebauter Landschaft durchlässig zu gestalten. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen und mit einheimischen und standortgerechten Strauchgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Es sind Strukturen anzulegen (wie Ast- und Steinhäufen, Wurzelstöcke) und Nisthilfen für Wildbienen und Vögel bereitzustellen.
- d) In der Gewässerraumzone ist der Vernetzungskorridor durch folgende Massnahmen zu stärken: Aufwertung der Uferbestockung durch Pflanzung einheimischer standortgerechter Einzelbäume und Sträucher; Anlage von ökologisch hochwertigem Krautsaum entlang der Uferbestockung; Schaffung von Strukturen (wie Ast- und Steinhäufen, Wurzelstöcken); Anlage von permanenten und temporären Kleingewässern.
- e) Am südlichen Bauzonenrand entlang der Holzikerstrasse ist unter Gewährleistung der zweckmässigen Erschliessung und der Verkehrssicherheit ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einer Baumreihe zu bepflanzen.
- f) Innerhalb der Gewerbezone Neumatte sind folgende Massnahmen umzusetzen, soweit dies im Rahmen der betrieblichen und gesetzlichen Anforderungen möglich ist: hoher Anteil an ökologisch wertvollen, attraktiven und pflegeleichten Grünflächen unter Verwendung von einheimischen standortgerechten Arten; ökologisch wertvolle Dachbegrünungen auf sämtlichen Flachdächern; sickerfähige Beläge; optisch und ökologisch durchlässige Gestaltung sowie Verzicht auf Mauern, Gitter und Zäune; Versickerung vor Ort.
- g) Mit jedem Bauprojekt ist gleichzeitig ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das eine zweckmässige Anordnung der Frei- und Grünflächen sowie die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen aufzeigt. Mit einem Beleuchtungskonzept ist nachzuweisen, wie die Lichtverschmutzung minimiert werden kann.

- h) Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden. Bezüglich Lärmschutz gelten folgende Vorgaben:
- Bei Betriebsräumen (Gewerberäume, Büros etc.) gegen die Suhrentalstrasse (K208) muss durch geeignete Anordnung und bauliche Massnahmen eine Gesamtdämpfung von 17 dB(A) gewährleistet werden. Bei Betriebsräumen gegen die Holzikerstrasse (K323) muss durch geeignete Anordnung und bauliche Massnahmen eine Gesamtdämpfung von 11 dB(A) gewährleistet werden. Falls die Einhaltung der Planungswerte durch diese prioritären Massnahmen nicht an allen Fenstern der Betriebsräume erreicht werden kann, ist bei diesen Betriebsräumen zwingend eine kontrollierte Raumlüftung vorzusehen.
  - Bei lärmempfindlichen Betriebsräumen kommen bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 32 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung die verschärften Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile nach der Norm SIA 181:2006 zur Anwendung.

## 5.5 Anpassung des Kantonalen Richtplans

Der Kantonale Richtplan sieht vor, dass Bauzonenerweiterungen für gewerbliche oder industrielle Zwecke unter bestimmten Bedingungen möglich sind. Siedlungsgebiet kann gemäss Planungsanweisung 1.3 zum Richtplankapitel S1.2 in der Richtplan-Gesamtkarte ausgeschieden werden, sofern a) «es zur Neuansiedlung von Betrieben oder Vorhaben mit mehreren Betrieben mit mindestens 100 Beschäftigten (VA) benötigt wird, für die nachweislich keine räumlich geeigneten Standorte innerhalb der bestehenden Arbeitszonen im Kanton Aargau zu finden sind» sowie b) zum Siedlungsgebiet S1.2 „zur Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone für einen bereits in der Region ansässigen Betrieb, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in der Standortgemeinde keine Alternative besteht und eine flächensparende Lösung realisiert wird“. In Hirschthal geht es primär um die Erweiterung bestehender Betriebe. Für den bereits angemeldeten Bedarf bestehen innerhalb der rechtskräftigen Bauzone mangels verfügbarer Flächen keine Alternativen und die bestehende Bebauung innerhalb der Gewerbezonon kann nicht weiter verdichtet werden.

Die geplante Einzonung der Gewerbezone liegt im Randbereich eines Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplankapitel S2.1. Gemäss Planungsgrundsatz A im Richtplankapitel S2.1 dienen Siedlungstrenngürtel der grossräumigen Gliederung der Landschaft und der für den Aargau typischen Siedlungsbilder, der langfristigen Sicherung der Landwirtschaftsflächen (Fruchtfolgefleichen), der Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe, der ökologischen Vernetzung und der Identität der Gemeinden und Agglomerationen. Gemäss Planungsanweisung 1.3 setzen neue Bauzonen, die den Charakter des Freiraums dauernd beeinträchtigen, vorgängig eine Anpassung des Richtplans voraus. Weitere Bedingungen sind nicht aufgeführt.

Die Eigenschaft des Trenngürtels ist nicht mehr vollständig gegeben. Die grossräumige Gliederung der Landschaft und die ökologische Vernetzung werden durch ausgedehnte Strassen- und Infrastrukturanlagen sowie die Nationalstrasse A1 beeinträchtigt. Das typische Siedlungsbild, die Identität der Gemeinden und die Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe werden nebst den Strassen- und Infrastrukturanlagen durch die weitläufigen Gewächshäuser gestört. Das Gebiet Neumatte unterscheidet sich im Luftbild nur unwesentlich

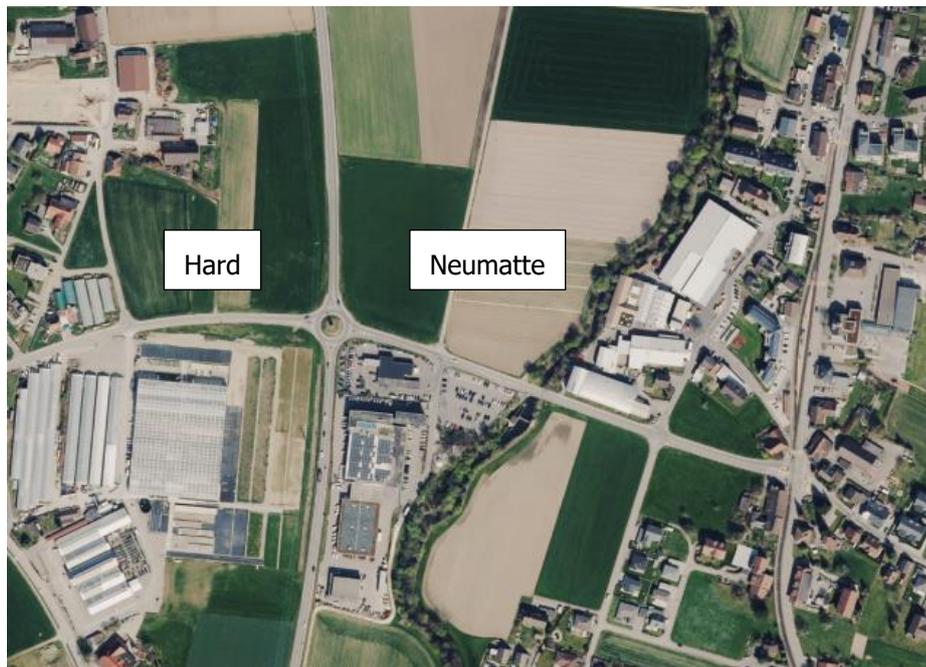
vom Gebiet Hard gegenüber der Kantonsstrasse 108, wo im Richtplan kein Siedlungstrenngürtel festgehalten ist (vgl. Abb. 7). Zur langfristigen Sicherung der Landwirtschaftsflächen werden hochwertige Fruchtfolgeflächen als Kompensation aus der Bauzone entlassen und wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Von der Planung sind Fruchtfolgeflächen der Güteklasse 1 betroffen. Gemäss Richtplankapitel L 3.1 Planungsgrundsatz B. ist bei raumwirksamen Tätigkeiten die Verminderung des Landwirtschaftsgebietes, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf

- höher gestellten Interessen dient: das ist der Fall durch die Entwicklungsmöglichkeit ansässiger Betriebe und die Schaffung von über 100 Arbeitsplätzen;
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann: das ist nicht der Fall, es wurden zahlreiche Alternativstandorte geprüft;
- durch Umzonungen kompensiert werden kann: das ist der Fall, über 60 % der Fläche wird durch Auszonungen gleichwertiger Flächen kompensiert.

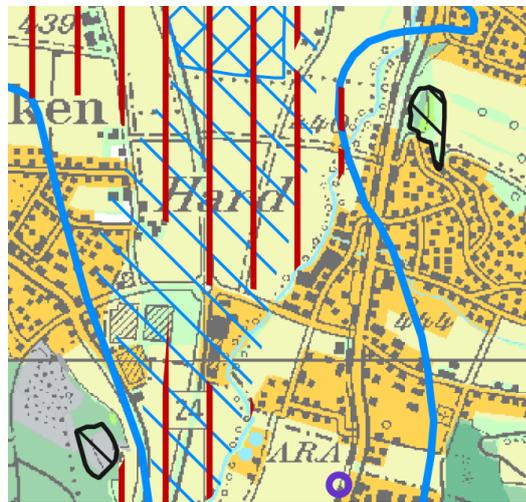
Die Verminderung der Fruchtfolgeflächen setzt keinen Richtplanbeschluss voraus, da das Vorhaben weniger als 3 ha betrifft.

Abb. 20 Orthofoto 2017, AGIS AG



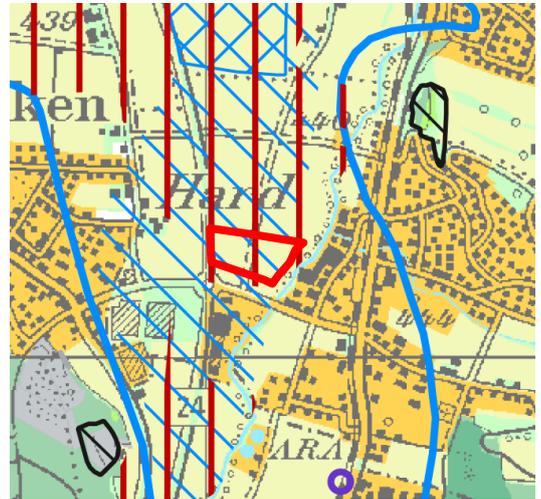
Die notwendige Anpassung des Richtplans ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 21 Kantonaler Richtplan, 23. August 2017



||||| Siedlungstrenngürtel

Abb. 22 Richtplanantrag, Anpassung Siedlungstrenngürtel, Ausscheidung Siedlungsgebiet



||||| Siedlungstrenngürtel  
□ Reduktion Siedlungstrenngürtel,  
Ausscheidung Siedlungsgebiet

## 6 Bericht nach Art. 47 RPV

### 6.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

#### Ziele

<b>Art. 1 Abs. 1</b>	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Es werden nur Flächen eingezont, die gemäss den Bedarfsnachweisen der Betriebe für deren Erweiterung benötigt werden. Die Betriebe prüfen Synergien und platzsparende Lösungen.	
<b>Art. 1 Abs. 2 a</b>	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Der Gewässerraum entlang der Suhre im Bereich der vorgesehenen Einzonung wird festgelegt.	
<b>Art. 1 Abs. 2 a<sup>bis</sup></b>	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Innerhalb der rechtskräftigen Gewerbezone sind keine Flächen mehr verfügbar und die bestehenden Gewerbezone können nicht weiter verdichtet werden. Die Anordnung der vorgesehenen Gewerbezone abseits der Wohnnutzungen fördert eine angemessene Wohnqualität.	
<b>Art. 1 Abs. 2 b</b>	wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten
Durch die räumliche Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten werden wohnliche Siedlungen geschaffen und erhalten.	
<b>Art. 1 Abs. 2 b<sup>bis</sup></b>	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Durch die Einzonung der Gewerbezone Neumatte werden den ansässigen Betrieben Entwicklungsperspektiven für die nächsten Jahre geboten. Ohne die Erweiterung der Gewerbezone bestünde die Gefahr einer Abwanderung der Betriebe bzw. die Verteilung auf mehrere Standorte, was zu hohen Umweltbelastungen durch Mehrverkehr und ineffizienten Betriebsabläufen führt.	
<b>Art. 1 Abs. 2 c</b>	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
In Hirschthal wird mit der vorgesehenen Einzonung in der Neumatte ein dezentraler Wirtschaftsstandort gestärkt. Zudem wird Wohnen und Arbeiten in derselben Gemeinde ermöglicht und Pendlerverkehr reduziert.	

### Planungsgrundsätze Landschaft

<b>Art. 3 Abs. 2 a</b>	Kulturland erhalten
Die Neueinzonung von Teilen der Neumatte steht im Konflikt mit dem Erhalt von landwirtschaftlich wertvollen Böden gemäss Kantonaem Richtplan. Ein Teil der Fläche wird durch die Auszonung hochwertiger landwirtschaftlicher Böden kompensiert. Aus der Sicht des Gemeinderats überwiegt das öffentliche Interesse an der Förderung des örtlichen und regionalen Gewerbes. Zudem liegt das Gebiet in einem Umfeld, welches das REK aufgrund der günstigen Verkehrserschliessung als Standort für eine mögliche Arbeitszone von regionaler Bedeutung ausdrücklich vorsieht.	
<b>Art. 3 Abs. 2 b</b>	Einordnung in die Landschaft
In einem Konzept werden diverse ökologische Ausgleichsmassnahmen aufgezeigt, die der Vernetzung, der Schaffung strukturierender Elemente und der besseren Einordnung der Gewerbezone dienen. Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung werden diese in der BNO verankert und Gestaltungsauflagen für die Gewerbezone wie die gute Einpassung in die landschaftliche Umgebung definiert. Für die vorgesehene Gewerbezone in der Neumatte gelten weitere Festlegungen wie die Gestaltung des Siedlungsrandes.	
<b>Art. 3 Abs. 2 c</b>	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Mit der Ausweisung der Gewässerraumzone werden die Ufer der Suhre geschützt und freigehalten. Im beiliegenden Konzept wird eine Aufwertung des Uferstreifens aufgezeigt.	
<b>Art. 3 Abs. 2 d</b>	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Die Neueinzonung von Teilen der Neumatte steht im Konflikt mit der Funktion des Gebietes als Siedlungstrenngürtel gemäss Kantonaem Richtplan. Die Nachvollziehbarkeit des Trenngürtels ist im Raum Hirschtal/Holziken/Muhen/Kölliken mittlerweile jedoch stark in Frage gestellt, vor allem durch ausgedehnte Strassen- und Infrastrukturanlagen inkl. Nationalstrasse A1 und die isolierte Bauzone Hard in Kölliken. Durch die neue Gewerbezone, die gemäss REK von regionalem Interesse ist, wird die Problematik in geringem Masse verschärft. In einem Konzept werden diverse ökologische Ausgleichsmassnahmen aufgezeigt, die der Vernetzung, der Schaffung strukturierender Elemente und der besseren Einordnung der Gewerbezone dienen. Aus der Sicht des Gemeinderats überwiegt das öffentliche Interesse an der Förderung des örtlichen und regionalen Gewerbes und der Schaffung über 100 neuer Arbeitsplätze. Zudem liegt das Gebiet in einem Umfeld, welches das REK aufgrund der günstigen Verkehrserschliessung als Standort für eine mögliche Arbeitszone von regionaler Bedeutung ausdrücklich vorsieht.	
<b>Art. 3 Abs. 2 e</b>	Erhaltung der Waldfunktionen
Der Wald wird nicht tangiert.	

### Planungsgrundsätze Siedlung

<b>Art. 3 Abs. 3 a</b>	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Durch die Neueinzonung der Gewerbezone Neumatte wird ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert, das jenseits der Suhre in unmittelbarer Nähe der Kantonsstrasse liegt. Durch die Lage abseits der Wohngebiete und die dadurch mögliche Verlagerung des Betriebsstandortes der A. Meier Gartenbau aus dem Ortszentrum werden Nutzungskonflikte entschärft und Wohn- und Arbeitsgebiete räumlich zweckmässig getrennt.	
<b>Art. 3 Abs. 3 a<sup>bis</sup></b>	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Innerhalb der rechtskräftigen Gewerbezonnen bestehen keine weiteren Verdichtungspotenziale. Sämtliche Flächen sind genügend genutzt. Im Rahmen der laufenden BNO-Revision werden Massnahmen zur Verdichtung umgesetzt.	
<b>Art. 3 Abs. 3 b</b>	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Durch die Ausweisung der Gewerbezone am Siedlungsrand jenseits der Suhre und die mögliche Auslagerung des Betriebsstandortes der A. Meier Gartenbau aus dem Ortszentrum werden die Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen wie Lärm- und Luftemissionen der Betriebe verschont. Der ebenfalls geprüfte Standort in der Neumatte würde aufgrund der unmittelbaren Nähe zu reinen Wohnzonen zu grossen Nutzungskonflikten durch Emissionen führen.	

<b>Art. 3 Abs. 3 c</b>	Rad- und Fusswege
Radrouten und Fusswege sind von der vorgesehen Einzonung keine betroffen. Entlang der Suhre wird eine neue attraktive Fusswegverbindung erstellt.	
<b>Art. 3 Abs. 3 d</b>	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Nicht relevant für die Einzonung in der Neumatte. Bauzonenreserven werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ins Ortszentrum verlagert werden, was die Versorgungssituation für die künftigen Bewohner gegenüber den bisherigen peripheren Lagen verbessern wird.	
<b>Art. 3 Abs. 3 e</b>	Durchgrünung
Durch die Sicherung des Uferbereichs der Suhre ist eine Durchgrünung des Siedlungsgebietes gewährleistet. In der vorgesehenen Gewerbezone Neumatte ist mit jedem Bauprojekt ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das eine zweckmässige Anordnung der Frei- und Grünflächen aufzeigt. Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sind in der BNO verankert.	

#### Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

<b>Art. 3 Abs. 4 a</b>	regionale Bedürfnisse berücksichtigen
Mit der Erweiterung der Gewerbezone Neumatte wird ansässigen Betrieben eine mittelfristige Entwicklungsperspektive gegeben, was im Interesse der gesamten Region ist. Die Betriebe bieten Arbeitsplätze sowie Waren und Dienstleistungen für die Region und über die Region hinaus an. Durch die Betriebserweiterungen werden über 100 neue Arbeitsplätze geschaffen.	
<b>Art. 3 Abs. 4 b</b>	Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen
nicht relevant	
<b>Art. 3 Abs. 4 c</b>	nachteilige Auswirkungen vermeiden
Die Einzonung der Gewerbezone Neumatte hat nachteilige Auswirkungen bezüglich Erhalt von Kulturland und Siedlungstrenngürtel. Durch die gleichzeitig erfolgenden kompensatorischen Auszonungen werden die nachteiligen Auswirkungen teilweise kompensiert. Darüber hinaus ergibt die raumplanerische Interessenabwägung, dass die Vorteile im Bereich Wirtschaft und Gesellschaft die Nachteile klar überwiegen.	

## 6.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Mit diversen Grundeigentümern, die über Baulandreserven verfügen, haben die Gemeindevertreter intensive Gespräche geführt. Darüber hinaus wurde mit den ansässigen Betrieben über ihre Entwicklungsabsichten gesprochen. Im Rahmen der Mitwirkung hat die Bevölkerung Gelegenheit erhalten, sich zur Vorlage zu äussern. Es gingen keine Einwendungen oder Anträge zur geplanten Einzonung ein.

## 6.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Von der Einzonung der Gewerbezone sind Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan des Bundes betroffen. Durch die Kompensation infolge von Auszonungen in den Gebieten Feldacher, Oberdorf und Foorenacher können die Fruchtfolgeflächen zu über 60 % gleichwertig kompensiert werden, wodurch die Reduktion der FFF gesamthaft minimiert wird (vgl. Abs. 5.5).

Weitere Sachpläne, Konzepte und Bundesinventare sind nicht betroffen.

## **6.4 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung**

### **6.4.1 Luft**

Die Vorgaben gemäss Umweltschutzgesetz (USG) sind einzuhalten.

### **6.4.2 Lärm**

Das Gebiet Neumatte liegt an einer Kantonsstrasse mit hohem Strassenlärm. In der vorgesehenen Gewerbezone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Bei Einzonungen kommen Art. 24 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) und Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) zur Anwendung. Auf Stufe Nutzungsplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte bei sämtlichen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden.

Für Betriebswohnungen müssen an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte für die ES III (Planungswert Tag: 60 dB(A) und Planungswert nachts: 50 dB(A)) eingehalten werden. In den Zonenvorschriften der BNO werden Betriebswohnungen aufgrund der Lärmbelastung grundsätzlich nicht zugelassen (vgl. Abs. 5.4). Bei Gewerbenutzungen gelten für Betriebsräume (weniger lärmempfindliche Räume) um 5 dB(A) höhere Planungswerte als für Wohnräume. Für Gewerbenutzungen wurden die Immissionen tagsüber betrachtet und in der BNO die Gesamtdämpfung festgelegt.

Bei Betriebsräumen (Gewerberäume, Büros etc.) gegen die Suhrentalstrasse (K208) muss eine Gesamtdämpfung von 17 dB(A) gewährleistet werden durch geeignete Anordnung und bauliche Massnahmen. Bei Betriebsräumen gegen die Holzikerstrasse (K323) muss eine Gesamtdämpfung von 11 dB(A) gewährleistet werden durch geeignete Anordnung und bauliche Massnahmen. Wenn die Einhaltung der Planungswerte durch diese prioritären Massnahmen nicht an allen Fenstern der Betriebsräume erreicht werden kann, ist bei diesen Betriebsräumen zwingend eine kontrollierte Raumlüftung vorzusehen.

Bei lärmempfindlichen Räumen direkt auf die Suhrentalstrasse werden bis zu einem Abstand von ca. 30 m zur Suhrentalstrasse (Strassenmitte) die Immissionsgrenzwerte für Betriebsräume überschritten, d. h. bis zu diesem Abstand kommen für solche lärmempfindliche Betriebsräume gemäss Art. 32, Absatz 2 der LSV die verschärften Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile nach der Norm SIA 181:2006 zur Geltung.

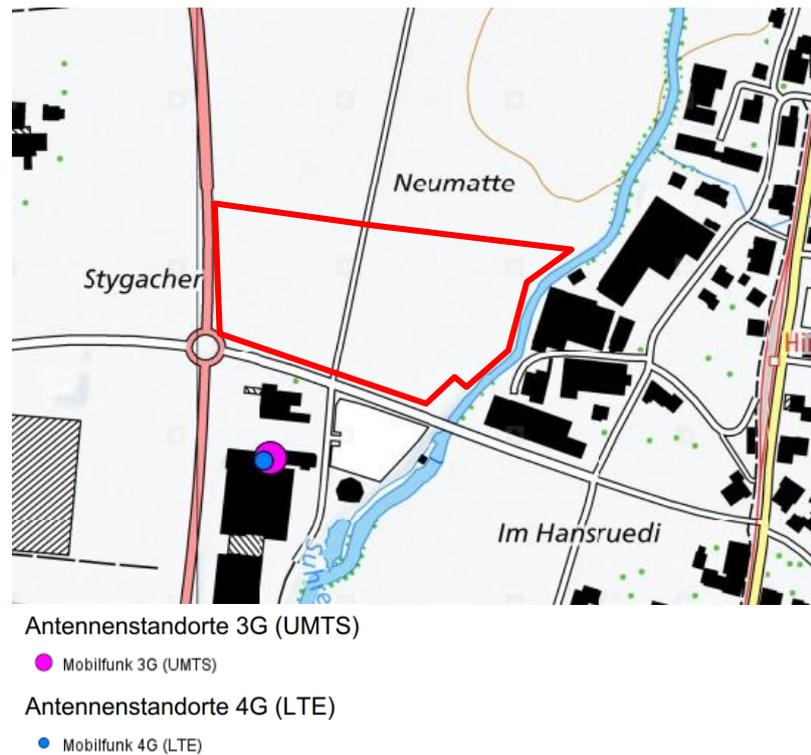
### **6.4.3 Erschütterungen**

Nicht relevant

#### 6.4.4 Nichtionisierende Strahlen

Im südlich gelegenen Gewerbeareal ist auf der Gewerbebaute eine Mobilfunkantenne installiert. Diese hat keine negativen Auswirkungen auf die vorgesehene Einzonung in der Neumatte.

Abb. 23 Antennenstandort, Quelle: map.geo.admin.ch, 14.06.2018, Neumatte rot umrandet



#### 6.4.5 Abfall

Nicht relevant

#### 6.4.6 Belastete Standorte (Altlasten)

Im Gebiet Neumatte sind keine Altlasten kartiert.

#### 6.4.7 Störfallvorsorge

Das Gebiet Neumatte ist gemäss Chemierisikokataster von keinem Störfallbetrieb oder -areal betroffen.

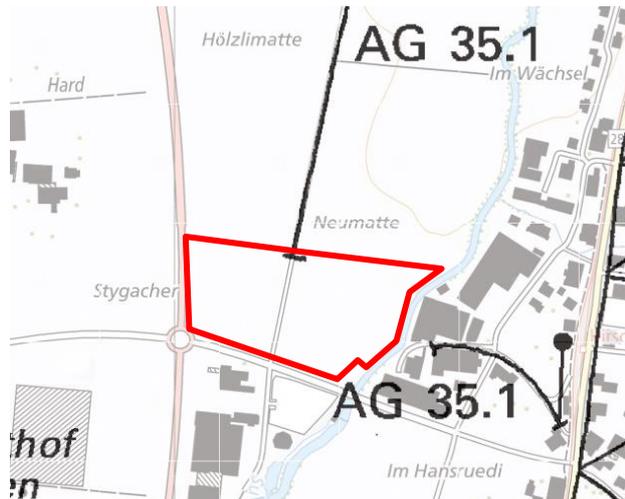
#### 6.4.8 Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)

Es sind keine Inventare, die Natur- oder Kulturobjekte betreffen, auf dem Gebiet erfasst.

#### 6.4.9 Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)

Im nördlichen Bereich ragt der historische Verkehrsweg AG 35.1 in die vorgesehene Einzonung. Diese frühneuzeitliche Linienführung erstreckt sich zwischen Aarau und Schöftland und ist ein historischer Verlauf von nationaler Bedeutung ohne oder nur mit geringer baulicher Substanz. Der Abschnitt ist bei einem Bauprojekt zu berücksichtigen, hat aber keine negative Auswirkung auf die vorgesehene Einzonung.

Abb. 24 Historische Verkehrswege, Quelle: map.geo.admin.ch, 14.06.2018, Neumatte rot umrandet



Weitere Einträge sind keine vorhanden.

#### 6.4.10 Gewässerschutz

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz per 1.1.2011 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 1.6.2011 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV, deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV.

Der Gewässerraum für die Suhre wurde in Absprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer des BVU und analog zur Festlegung auf dem Gemeindegebiet von Schöftland mit 29 m ausgeschieden. Entlang der vorgesehenen Einzonung überlagert die Gewässerraumzone die Gewerbezone. Im Konzept mit den Ausgleichsmassnahmen ist eine Aufwertung des Uferstreifens vorgesehen.

#### 6.4.11 Naturgefahren

Das Gebiet Neumatte liegt gemäss aktueller Gefahrenkarte unmittelbar im Abflusskorridor der Suhre mit einer geringen resp. mittleren Hochwassergefährdung bei seltenen Ereignissen

(Freihaltegebiet Hochwasser gemäss Richtplankapitel L 1.2). Bei einem Überlastfall (seltener als HQ 100) am geplanten Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Staffelbach wird die Kapazität der Suhre möglicherweise nicht ausreichen und diese könnte über die Ufer treten. Das Freihaltegebiet Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt. Mit der Gesamtrevision der BNO wird in Hirschthal das Delegationsmodell umgesetzt, wonach die Gefährdung orientierend im Bauzonenplan dargestellt ist. Ausserhalb der Bauzonen wird die Freihaltezone Hochwasser ausgeschieden.

Planungsanweisung 3.3 des Richtplankapitels L 1.2 definiert die Anforderungen für Einzonerungen im Freihaltegebiet Hochwasser, welche nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn:

- Erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden oder den Landeigentümern finanziert werden können: Südlich der Holzikerstrasse wurde vor einigen Jahren durch die Pfiffner AG ein Kleinwasserkraftwerk realisiert. Im Rahmen der Konzession musste die Sohle der Suhre ausgebaggert und tiefer gelegt werden, wodurch die Hochwassergefährdung im Gebiet Neumatte deutlich entschärft wurde.
- Keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können: dies wurde ausführlich dargelegt;
- Das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an die bestehende Bauzone angrenzt: das ist der Fall;
- Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden: dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen;
- Die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird: dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen;
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind: dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Entlang der Suhre und an Nebenbächen werden diverse Sanierungsprojekte, die zurzeit in der Planung sind, zu wesentlichen Verbesserungen der Hochwassersituation führen und damit Auswirkungen auf die Abgrenzung der Gefahrenzonen haben. Die momentane Hochwassergefährdung setzt geeignete Objektschutzmassnahmen voraus, welche auf Stufe Bauprojekt nachgewiesen werden müssen.

Im Rahmen Baubewilligungsverfahren wird anhand der Projekte und Nutzungen konkret geprüft, ob weitere Massnahmen erforderlich sind.

#### **6.4.12 Wald**

Nicht relevant

#### **6.4.13 Jagd**

Nicht relevant

#### **6.4.14 Fischerei**

Nicht relevant

## **7 Interessenabwägung und Fazit**

Die bedingte Einzonung für die geplanten Betriebserweiterungen der in Hirschthal sein langem ansässigen Betriebe Jungheinrich AG, Pfiffner Messwandler AG und A. Meier Gartenbau AG ist notwendig, um deren langfristige Entwicklung zu sichern, sie steht aber in Konflikt mit der Funktion des Gebietes als Siedlungstrenngürtel gemäss Kantonalem Richtplan und dem Verlust von knapp einer Hektare Fruchtfolgeflächen. Die Nachvollziehbarkeit des Trenngürtels ist mittlerweile jedoch in Frage zu stellen. Aus Sicht des Gemeinderates besteht ein grosses öffentliches Interesse, den lokal verankerten und teilweise international tätigen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wodurch Arbeitsplätze erhalten und über 100 neue Arbeitsplätze für die Region geschaffen werden können. Im Weiteren liegt das Gebiet in einem Umfeld, welches das REK aufgrund der guten Verkehrserschliessung als Standort für eine mögliche Arbeitszone von regionaler Bedeutung ausdrücklich vorsieht. Der Regionalverband unterstützt das Vorhaben daher auch vollumfänglich. Darüber hinaus überwiegen im Sinne einer Nachhaltigkeitsbeurteilung die Vorteile im Bereich Wirtschaft und Gesellschaft die Nachteile, die sich durch den Verlust des Kulturlandes ergeben. Über 60 % der Einzonung wird durch Auszonungen von Bauland mit FFF-Qualität an peripherer Lage kompensiert. Durch die Lage abseits der Wohngebiete und eine mögliche Verlagerung des Betriebsstandortes der A. Meier Gartenbau aus dem Ortszentrum werden Nutzungskonflikte entschärft und Wohn- und Arbeitsgebiete räumlich zweckmässig getrennt. Die Grossbetriebe Pfiffner Messwandler AG und Jungheinrich AG können ihre Betriebe am bestehenden Standort erweitern und die Betriebsabläufe optimieren. Eine Richtplananpassung für die Reduktion des Siedlungstrenngürtels und die Ausscheidung von Siedlungsgebiet ist somit notwendig und raumplanerisch zweckmässig, diverse Massnahmen zur ökologischen Aufwertung werden aufgezeigt und in der BNO verankert.

Es besteht dringender Handlungsbedarf, geeignete und genügend grosse Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Andernfalls würden die ansässigen grossen Betriebe ihren Betriebsstandort in der Gemeinde Hirschthal aufgeben oder sogar die Region verlassen. Die vorhandenen Betriebsreserven wurden vollständig ausgeschöpft, die Betriebe haben bereits weitere Flächen ausserhalb der Gemeinde angemietet. Es wurden sämtliche geforderten Bedarfsnachweise der Betriebe erbracht, zahlreiche Alternativstandorte wurden eingehend geprüft und verworfen. Bei Betriebsverlagerungen würden den Unternehmen zum Teil langjährige kompetente Mitarbeitende und Kunden verloren gehen.

Die Erweiterung der Gewerbezone in der Neumatte stellt aus raumplanerischer Sicht die beste Lösung dar. Aufgrund der raumplanerischen Interessenabwägung wird die Erweiterung der Gewerbezone zur Sicherung der langfristigen Betriebsentwicklung der ansässigen Firmen mit der damit verbundenen Schaffung von über 100 neuen Arbeitsplätzen höher gewichtet als die Reduktion des Siedlungstrenngürtels und der Verlust an Fruchtfolgeflächen.

## **8 Planungsablauf, Organisation und Beteiligte**

### **8.1 Richtplanverfahren**

Die Siedlungstrenngürtel sind im Richtplan unter Kapitel S2.1 festgesetzt. Gemäss Planungsanweisung 1.2 setzen neue Bauzonen, die den Charakter des Freiraums dauernd beeinträchtigen, vorgängig eine Anpassung des Richtplans voraus.

Das Verfahren zur Richtplananpassung sieht nach Einreichung des vorliegenden Antrags folgende Schritte vor:

- Prüfung durch die kantonalen Fachstellen
- Freigabe zur Mitwirkung durch das BVU
- Öffentliche Mitwirkung
- Bereinigungen, Erstellen Botschaft an den Grossen Rat
- Behandlung und Beschluss der Richtplananpassung durch den Grossen Rat

Die Planungsschritte, welche gemäss dem Ablaufschema Verfahrenskoordination Richtplanung - Nutzungsplanung des BVU koordiniert stattfinden können, werden soweit möglich parallel geführt. Dies umfasst unter anderem die Erstellung des Antrags zur Richtplananpassung gleichzeitig zur kantonalen Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkung der Richtplananpassung mit der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanungsrevision.

### **8.2 Beteiligte**

Am Richtplanantrag beteiligt sind die Gemeinde Hirschthal und das beauftragte Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Aarau.

### **8.3 Weitere Planungsschritte**

Die Absicht, im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung im Gebiet Neumatte eine wesentliche Vergrösserung der Gewerbezone vorzunehmen, setzt den Beschluss der Anpassung des tangierten Siedlungstrenngürtels auf Stufe Richtplan sowie die Ausscheidung von Siedlungsgebiet und die Inanspruchnahme von Fruchtfolgefläche voraus. Erst nach dem Beschluss der beantragten Richtplananpassung kann die laufende Revision der Nutzungsplanung genehmigt werden.

## 9 Antrag

Aufgrund der im Kapitel 4 und 5 beschriebenen dringenden Notwendigkeit, den ortsansässigen Betrieben Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, ist im Gebiet der Neumatte die Einzonung einer Gewerbezone vorgesehen. Die Einzonung steht in Konflikt mit dem im Richtplan festgesetzten Siedlungstrenngürtel sowie dem Verlust von Fruchtfolgeflächen. Die Nachvollziehbarkeit des Trenngürtels ist mittlerweile jedoch stark in Frage gestellt, vor allem durch ausgedehnte Strassen- und Infrastrukturanlagen und der Nationalstrasse A1. Aus Sicht des Gemeinderates überwiegt das hohe öffentliche Interesse am Erhalt der wichtigen ortsansässigen Betriebe und der Schaffung von über 100 neuer Arbeitsplätze. Die Reduktion des Siedlungstrenngürtels wird durch eine Auszonung sowie ökologische Ausgleichsmassnahmen kompensiert.

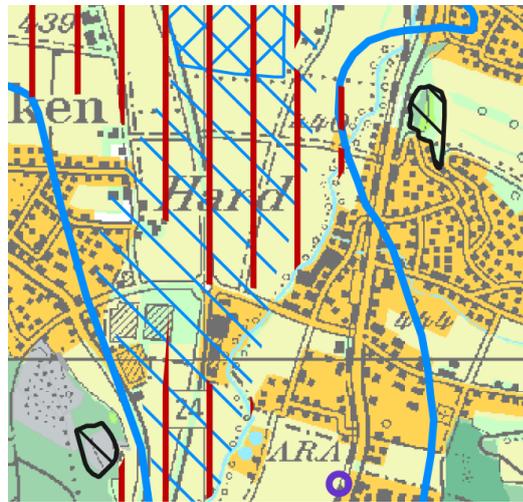
Die Gemeinde hat den Regionalverband Suhrental mit Schreiben vom 16. April 2019 um eine Stellungnahme zur geplanten Reduktion des Siedlungstrenngürtels gebeten. Gemäss beigelegter Stellungnahme des RVS vom 27. Juni 2019 (vgl. Anhang D) teilt die Geschäftsleitung mit, dass der Verband den Antrag unterstützt, jedoch keine Flächen zur Kompensation aus dem regionalen Topf zur Verfügung hat.

Aufgrund des beschriebenen Sachverhalts beantragt die Gemeinde Hirschthal hiermit die folgenden Richtplananpassungen:

- Reduktion des festgesetzten Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 1.1;
- Ausscheidung von Siedlungsgebiet gemäss Richtplankapitel S 1.2 B a. im Umfang von 9'637 m<sup>2</sup>;
- Inanspruchnahme von Fruchtfolgefläche gemäss Richtplankapitel L 3.1 im Umfang von 24'777 m<sup>2</sup>, wovon 15'140 m<sup>2</sup> durch Auszonungen gleichwertiger Böden kompensiert werden.

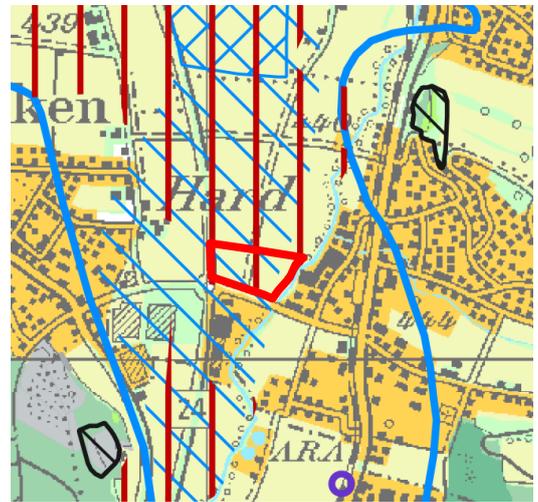
Die beantragte Richtplananpassung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 25 Kantonaler Richtplan, 23. August 2017



||||| Siedlungstrenngürtel

Abb. 26 Richtplanantrag: Anpassung Siedlungstrenngürtel, Ausscheidung Siedlungsgebiet



||||| Siedlungstrenngürtel  
□ Reduktion Siedlungstrenngürtel,  
Ausscheidung Siedlungsgebiet

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft  
Gabriele Horvath, Philipp Baur

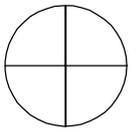
## **Anhang A**

Überbauungskonzept Gewerbezone Neumatte vom 11.07.2019



# Überbauungskonzept Gewerbezone Neumatte

Gemeinde Hirschthal



Auftr.-Nr.: **29.3202**

Sachbearb.: **GH**

Gezeichnet: **PB**

Plandatum: **11.07.19**

Plangrösse: **21 x 30**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Entfelderstasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80

www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan

N:\29 AG\32 Hirschthal\02 Revision OP\43 VP V02\gws\BZP\_Hirschthal\_2000\_Detail\_Neumatte.gws

1:2'000



## **Anhang B**

### Betriebskonzepte

- Pfiffner Messwandler AG
- Jungheinrich AG
- A. Meier Gartenbau AG



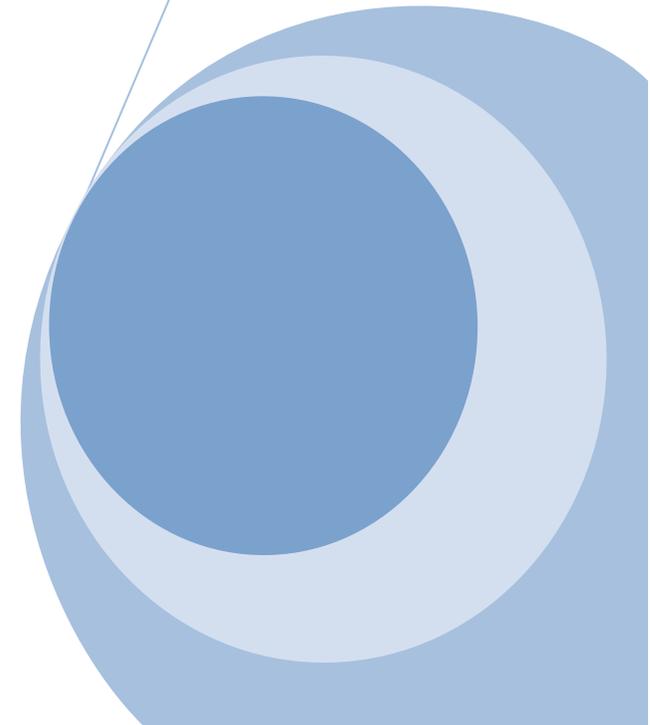
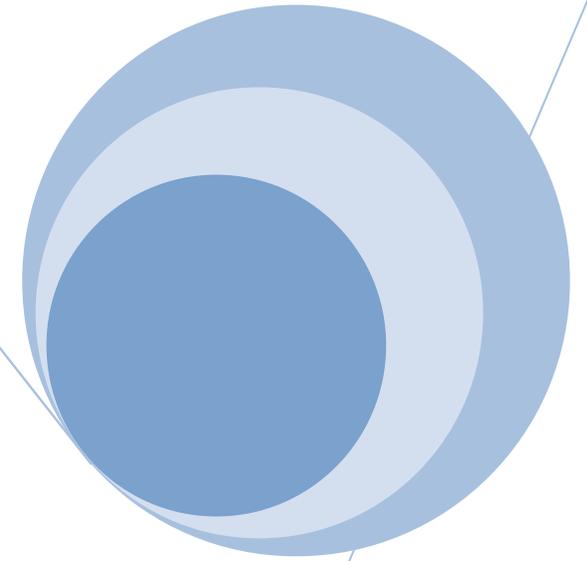
# PFIFFNER

Current and voltage – our passion

## **Betriebskonzept der Pfiffner Messwandler AG**

Anhang B der Richtplananpassung der Gemeinde Hirschthal

HUF  
12.07.2018



## 1 Inhalt

2	Ausgangslage .....	2
3	Situation in den bestehenden Produktionsanlagen .....	2
4	Ausblick auf das Projekt.....	3
5	Nächste Schritte .....	5

## 2 Ausgangslage

Die Pfiffner Gruppe mit Hauptsitz in Hirschthal und Produktionsstätten in Kaiseraugst, Nidau, Deutschland, Türkei und Brasilien ist auf Wachstumskurs. Die Wettbewerbssituation ist anspruchsvoll aber der Energiebereich ist nach wie vor attraktiv und bietet Wachstumschancen. Bedeutende Investitionen wurden kürzlich mit Fabrikerweiterungen in Kaiseraugst, der Türkei und in Brasilien getätigt. Zudem steht der Standortwechsel der Alpha in Nidau bevor, da wir dort von Wohngebieten und Erholungszonen eingekreist sind.

In Hirschthal zeigt insbesondere der Bereich Wandler für gasisolierte Schaltanlagen ein vielversprechendes Wachstumspotential mit guten Zukunftsaussichten. Die Erweiterung der Produktionskapazitäten ist zwingend. Diese Erweiterung würden wir gerne in Hirschthal realisieren ansonsten bleibt nur die Auslagerung nach Itzehoe Deutschland.

In einem ersten Schritt würde ein Produktions- und Logistikbau für rund 60 Angestellte geplant. Dieser Bau würde wohl um die 4000m<sup>2</sup> umbaute Fläche bedeuten. Wichtig wäre uns dabei die interne Anbindung an die bestehenden Industrieanlagen mit einer Brücke über die Suhre und oder einer Hängetransportbahn für einen Teil unserer Fertigprodukte ab Montagehalle 1.

## 3 Situation in den bestehenden Produktionsanlagen

Die Flächen in den bestehenden Bauten sind durch das stetige Wachstum hoch ausgelastet. Zurzeit werden neue Produktionslinien in Halle 8 entlang der Holzikerstrasse eingebaut für neue, vielversprechende Produkte.

Die GIS (Gas isolierte Schaltanlagen) Produktion hat eine interessante Wachstumsentwicklung. Gerne wären wir in der Lage dieses Wachstum mitzugehen was aber zwingend eine Optimierung der Abläufe und eine Erweiterung der Flächen erfordert. Alternativen bieten sich in unserem Werk bei Hamburg, wir möchten aber den Schwerpunkt der modernen Produkte in der Schweiz behalten.

Eine effiziente Erweiterung ist heute nicht mehr möglich. Eine betriebliche Erweiterung auf der Westseite wäre betriebswirtschaftlich und auch hinsichtlich dem Erhalt und dem Ausbau von Arbeitsplätzen sinnvoll und wünschenswert.

Das angrenzende Areal neben der Suhre wäre diesbezüglich naheliegend da es ausserhalb von Wohnzonen liegt und benachbart zum heutigen Areal ist und der externe Werksverkehr teilweise verlagert werden könnte. Zudem könnten Arbeitsplätze die z. Z. nach Gösgen verlagert wurden, zurückgeholt und zentralisiert werden.

#### **4 Ausblick auf das Projekt**

Die Entwicklung wird schrittweise stattfinden. Die entsprechenden gesamtplanerischen Überlegungen werden wir mit Sicherheit schon mit dem ersten Teilschritt dem Bau einer Halle für Produktion und Logistik realisieren.

Eine grobe Planung könnte folgende Entwicklung beinhalten:

Phase 1 "Erweiterung der bestehenden Produktionsflächen"

1. Erschliessung und Neubau Produktion&Logistik ca. 4000m<sup>2</sup>.
2. Bau Brücke & Transporteinrichtung

Phase 2 „Ausbau von Produktionsteilen aus der bestehenden Produktion“

1. Neubau Halle 2 à 2'000m<sup>2</sup>



## 5 Nächste Schritte

Planung der Fabrikerweiterung mit Einreichung eines Baugesuches bis 2020.  
Realisierung Etappe 1 bis 2021.

Fritz Hunziker  
Unternehmer

### **PIFFNER Holding AG**

Lindenplatz 17  
5042 Hirschthal / Schweiz

Telefon +41 62 739 28 12  
Fax +41 62 739 28 10  
Mail [fritz.hunziker@pmw.ch](mailto:fritz.hunziker@pmw.ch)  
Internet [www.pfiffner-group.com](http://www.pfiffner-group.com)



Jungheinrich AG

Holzikerstrasse 488 - 5042 Hirschthal

 **JUNGHEINRICH**

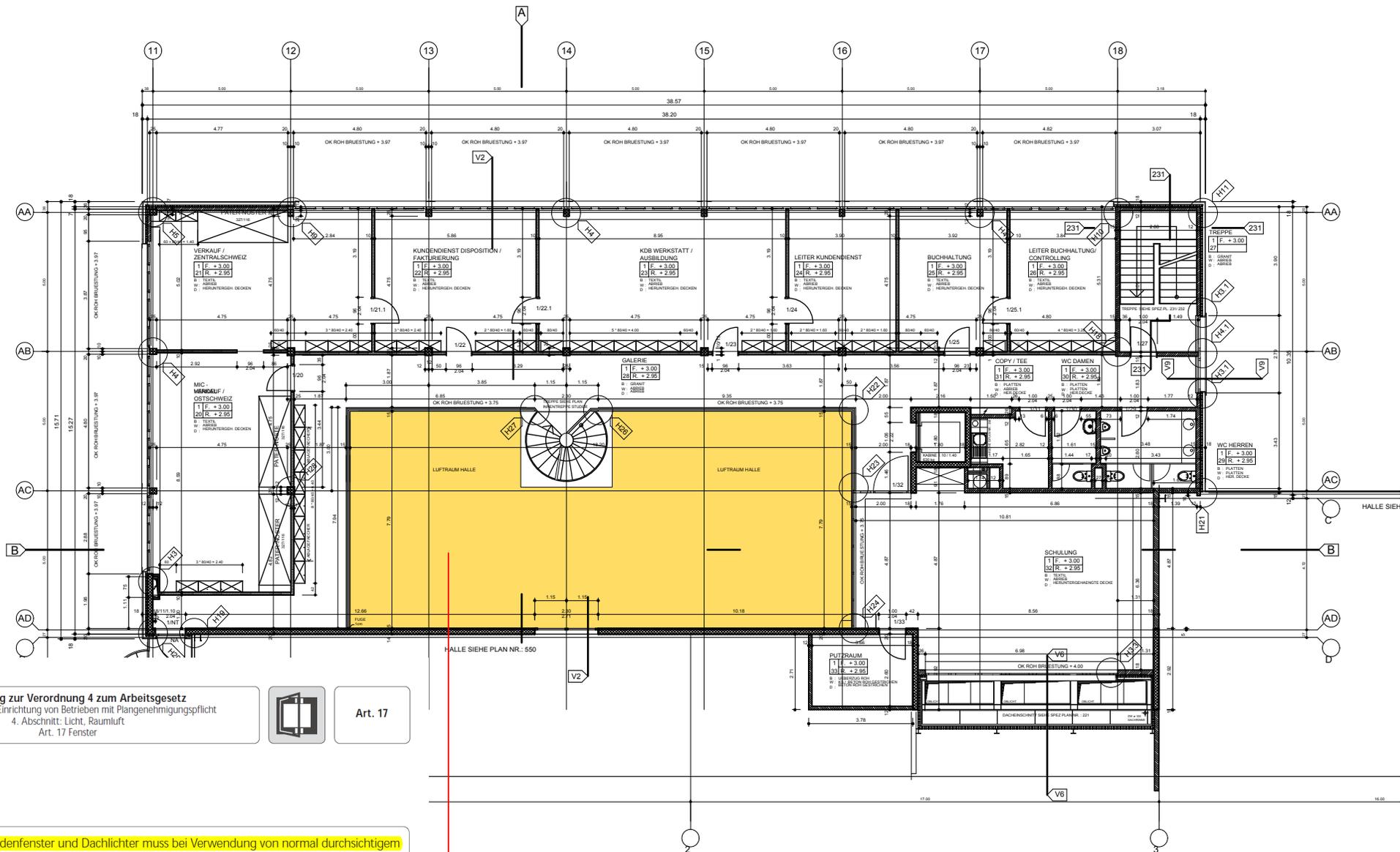
---

- **MACHBARKEITSSTUDIE**  
**ERWEITERUNG BÜRORÄUME**
  
- **KOSTENVORANSCHLAG**  
**ERSATZ DACHVERGLASUNG LICHTHOF**

bfb ag, 11.06.2013



## **STUDIE NUTZUNG LICHTHOF**



Wegleitung zur Verordnung 4 zum Arbeitsgesetz  
 2. Kapitel: Bau und Einrichtung von Betrieben mit Plangenehmigungspflicht  
 4. Abschnitt: Licht, Raumluft  
 Art. 17 Fenster



Art. 17

Artikel 17  
**Fenster**

- 1** Die Fläche aller Fassadenfenster und Dachlichter muss bei Verwendung von normal durchsichtigem Glas ein Verhältnis zur Bodenfläche von mindestens 1 zu 8 haben.
- 2** Mindestens die Hälfte der nach Absatz 1 vorgeschriebenen Fensterfläche muss in Form von durchsichtig verglasten Fassadenfenstern ausgeführt werden. **Von den Arbeitsplätzen aus ist der Blick ins freie durch Fassadenfenster zu gewährleisten**, soweit es Betriebsseinrichtungen und Produktionstechnik gestatten.
- 3** Die Behörde kann eine geringere Fensterfläche bewilligen, insbesondere wenn Gründe der Sicherheit oder der Produktionstechnik es erfordern; mit der Bewilligung können besondere Auflagen zum Schutz der Arbeitnehmer verbunden werden.
- 4** Die Höhe der Fensterbrüstung ist der Arbeitsweise anzupassen; sie soll nicht mehr als 1,2 m betragen.
- 5** Blendung und belästigende Wärmeeinstrahlung sind zu verhüten.
- 6** Bei natürlicher Lüftung sollen in Fassadenfenstern und Dachlichtern in der Regel auf 100 m<sup>2</sup> Bodenfläche mindestens 3 m<sup>2</sup> zur Lüftung geöffnet werden können.

mögliche Fläche: ca. 130 m<sup>2</sup>  
 notwendige Fensterfläche: mind. 16 m<sup>2</sup>  
**> aufgrund Arbeitsgesetz Art. 17  
 keine ständigen Arbeitsplätze möglich**

Jungheinrich AG Hirschthal  
 Erweiterung Büroräume



Studie Nutzung Lichthof

M. 1:200



**MACHBARKEITSSTUDIE  
ERWEITERUNG BÜRORÄUME**

30 PP (best.)

best. Bürogebäude

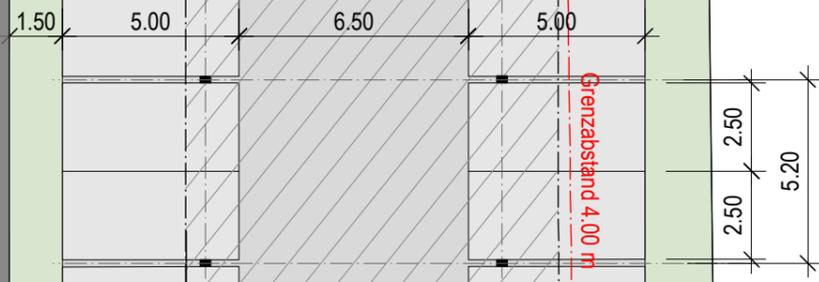
2-Räder

best. Gebäude

488

34 PP

Grenzabstand 4,00 m



Jungheinrich AG Hirschthal  
Erweiterung Büroräume



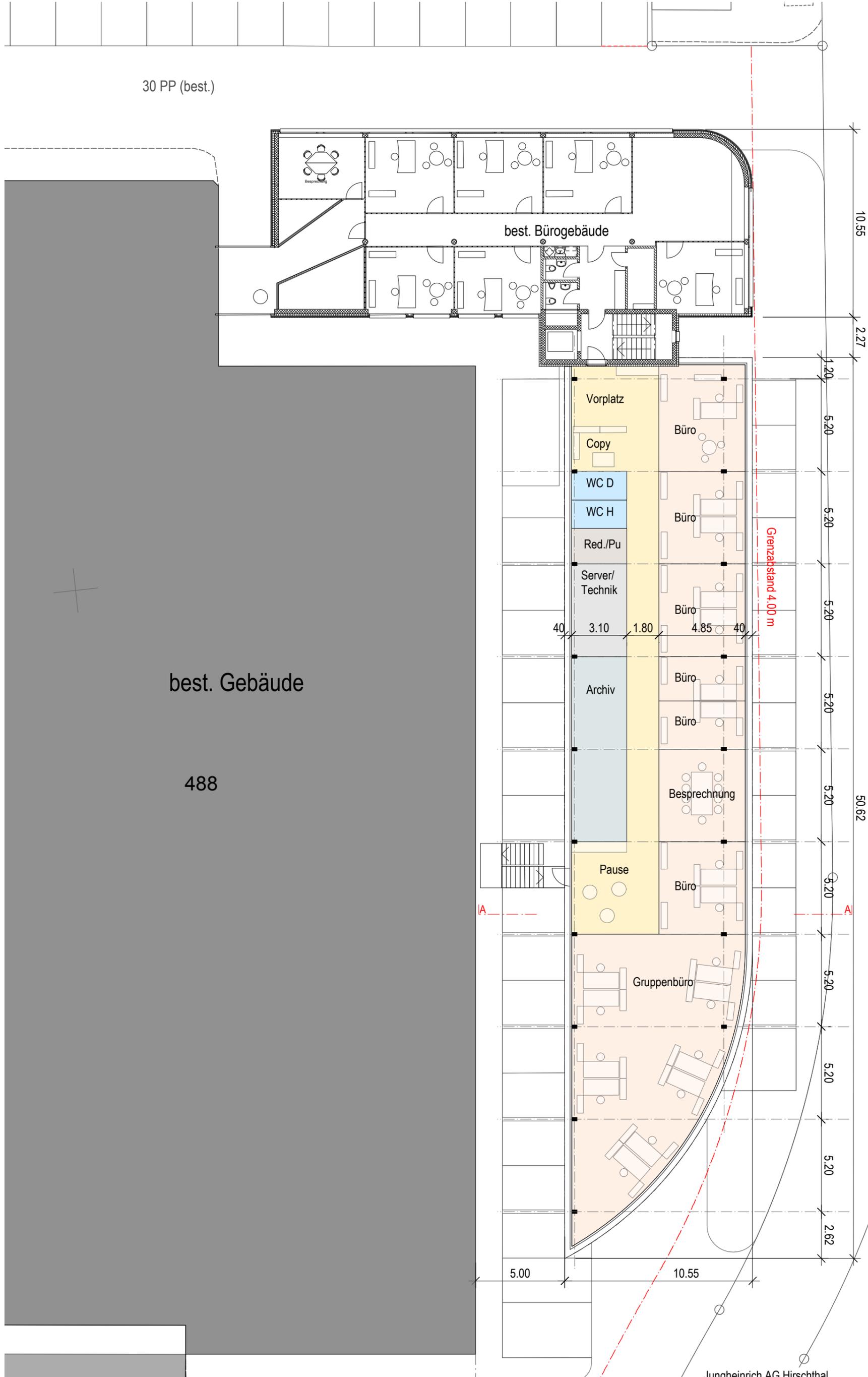
Studie Erdgeschoss / Situation

M. 1:200

bfb management.planung.bau.

Gez. 03.05.2013 / kb

30 PP (best.)



best. Bürogebäude

best. Gebäude

488

10.55

2.27

Grenzabstand 4.00 m

BGF neu:  
1.OG: 478 m<sup>2</sup>

AP neu:  
1.OG: 19 AP

50.62

5.00

10.55

Jungheinrich AG Hirschthal  
Erweiterung Büroräume

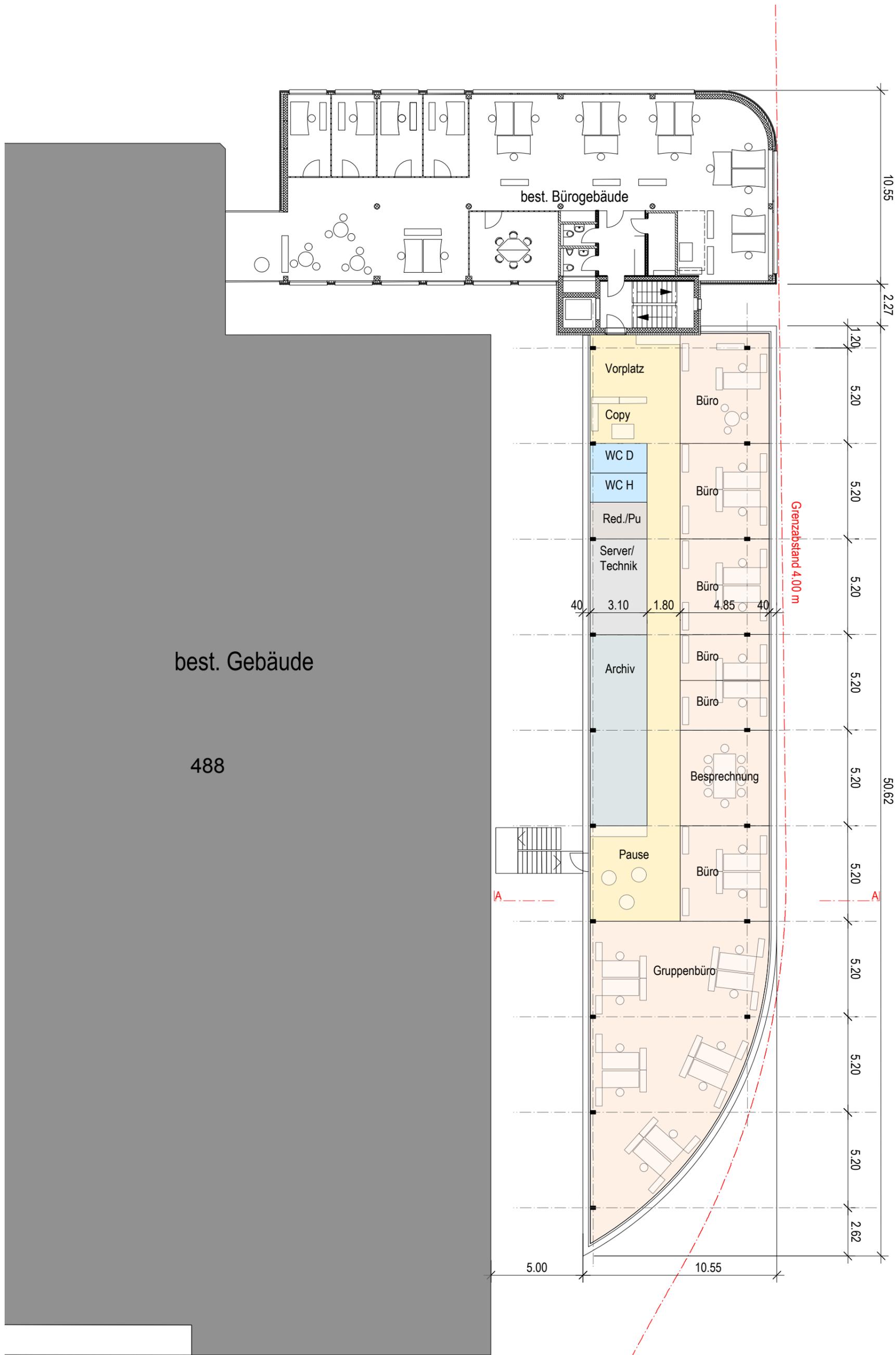
**JUNGHEINRICH**

Studie 1.Obergeschoss

M. 1:200

bfb management.planung.bau.

Gez. 03.05.2013 / kb



best. Gebäude

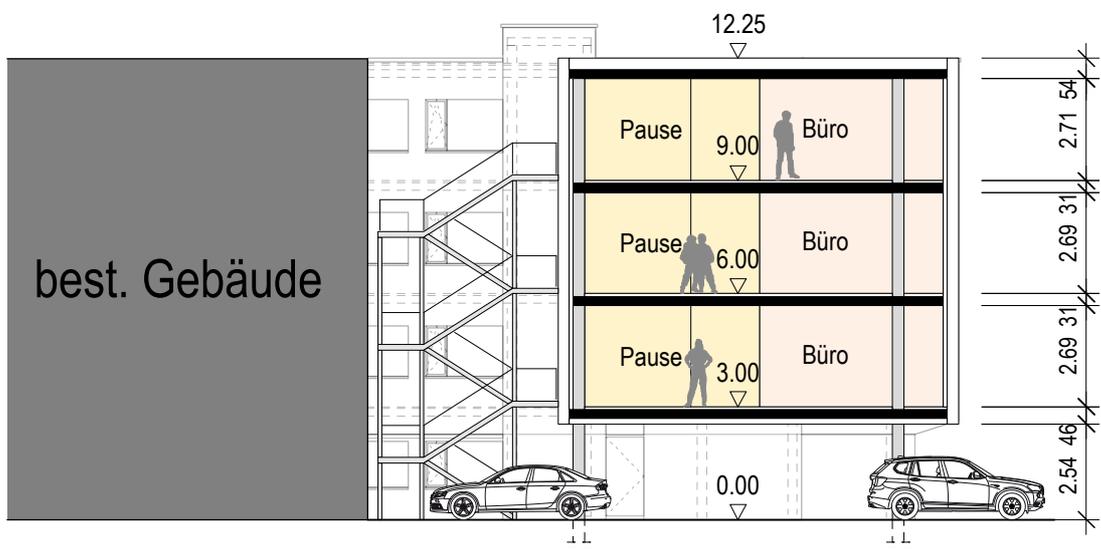
488

best. Bürogebäude

**BGF neu:**  
 2. OG: 478 m<sup>2</sup>  
 3. OG: 478 m<sup>2</sup>

**AP neu:**  
 2. OG: 19 AP  
 3. OG: 19 AP

Grenzabstand 4.00 m



Jungheinrich AG Hirschthal  
 Erweiterung Büroräume

**JUNGHEINRICH**

**Studie Schnitt A-A**

**M. 1:200**

**bfb** management. planung. bau.

Gez. 08.05.2013 / vrd

## Grobschätzung Anlagekosten (+/- 20%)

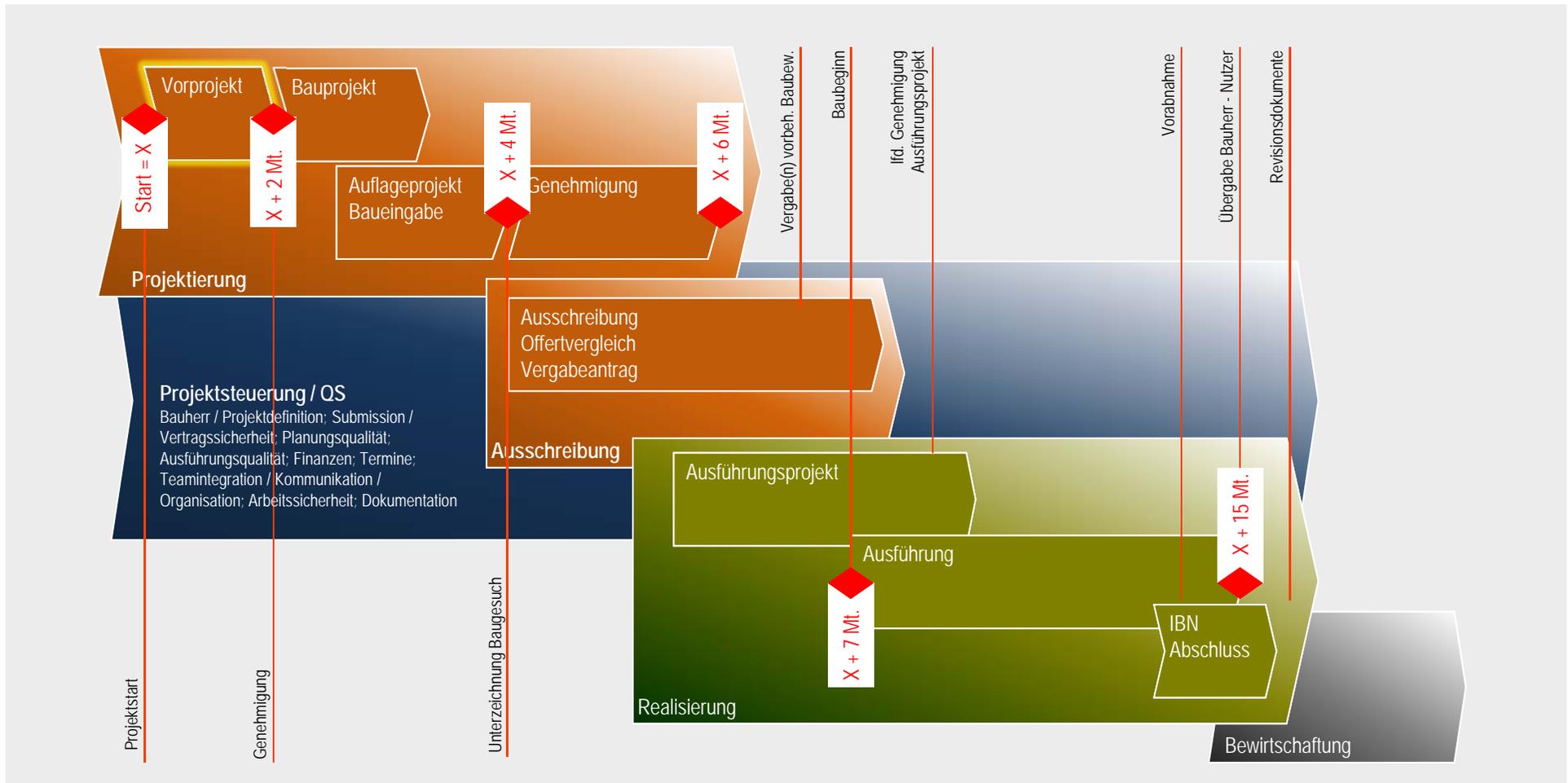
BKP	Art	Bemerkungen	Kosten CHF	%
0	Grundstück			0.0%
1	Vorbereitungsarbeiten	Abbruch best. Parkplatz, Provisorien	20'000.00	0.6%
2	Gebäude	gem. kubischer Berechnung (inkl. Honorare)	2'970'000.00	92.8%
3	Betriebseinrichtungen			0.0%
4	Umgebung	Neue Parkplätze inkl. Zufahrt	65'000.00	2.0%
5	Nebenkosten	ca. 5% von BKP 1, 2 und 4	145'000.00	4.5%
9	Ausstattung			0.0%
<b>Total Anlagekosten</b>			<b>3'200'000.00</b>	<b>100%</b>

S:\A-Projekte-Ild\P-Projektstudien\Jungheinrich - Büroerweiterung\010 Finanzen\010-50 Kostenermittlungen\_Vorausmasse\10 Grobschätzung

# Kubische Berechnung

Pos.	Bauteil	Bruttogeschossfläche BGF				Volumen (gem. SIA 416)			Kosten	
		Länge m'	Breite m'	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup> BGF	Höhe m'	Faktor	Volumen m <sup>3</sup> SIA	CHF/m <sup>3</sup>	Preis CHF
<b>1</b>	<b>Erdgeschoss</b>				<b>478</b>			<b>1'433</b>		<b>250'819</b>
1.1	Überdachung PP exkl. Parkplätze	45.50	10.50	1.00	478	3.00	1.00	1'433	175.00	250'819
<b>2</b>	<b>1. Obergeschoss</b>				<b>478</b>			<b>1'672</b>		<b>969'833</b>
2.1	Büro	45.50	10.50	1.00	478	3.50	1.00	1'672	580.00	969'833
<b>3</b>	<b>2. Obergeschoss</b>				<b>478</b>			<b>1'433</b>		<b>831'285</b>
3.1	Büro	45.50	10.50	1.00	478	3.00	1.00	1'433	580.00	831'285
<b>4</b>	<b>3. Obergeschoss</b>				<b>478</b>			<b>1'577</b>		<b>914'414</b>
4.1	Büro	45.50	10.50	1.00	478	3.30	1.00	1'577	580.00	914'414
<b>4</b>	<b>Aussentreppe</b>				<b>-</b>			<b>-</b>		<b>35'000</b>
4.1	Aussentreppe			1.00				-		35'000
<b>Total Gebäude</b>					<b>m<sup>2</sup> 1'911</b>			<b>m<sup>3</sup> 6'115</b>	<b>CHF</b>	<b>2'966'350</b>

S:\A-Projekte\Ifd\p-Projektstudien\Jungheinrich - Büroerweiterung\1010 Finanzen\1010-50 Kostenermittlungen\_Vorausmasse\10 Grobschätzung



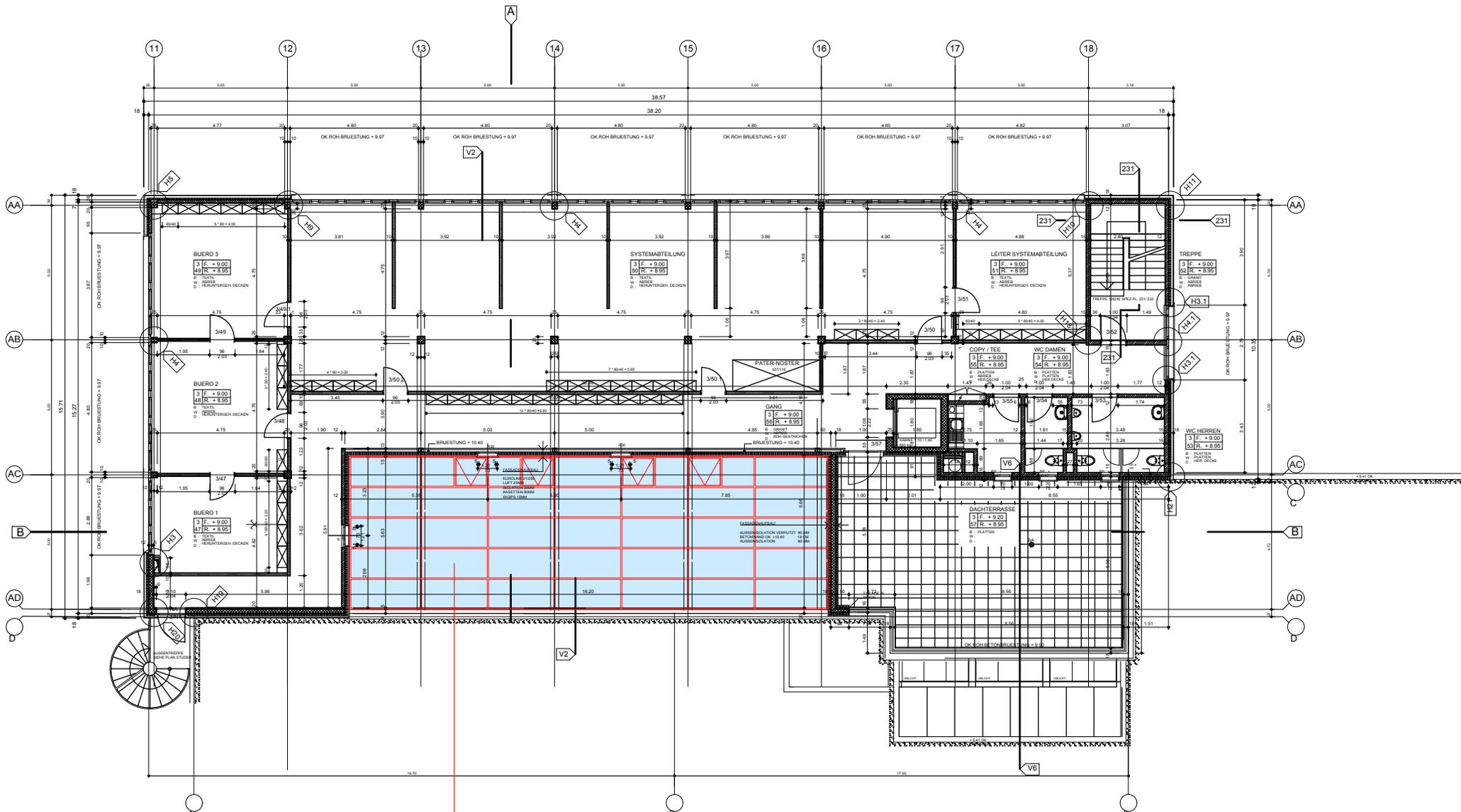
# Meilensteinprogramm

Erweiterung Bürogebäude  
Jungheinrich AG Hirschthal

11.06.2013



**KOSTENVORANSCHLAG  
ERSATZ DACHVERGLASUNG LICHTHOF**



Dachverglasung neu  
mit RWA-Öffnungen

Jungheinrich AG Hirschthal  
Ersatz Dachverglasung Lichthof

**JUNGHEINRICH**

**Grundriss 3.OG**

**M. 1:200**

**bfb** management. planung. bau.

Gez. 11.06.2013 / kb

# Kostenvoranschlag

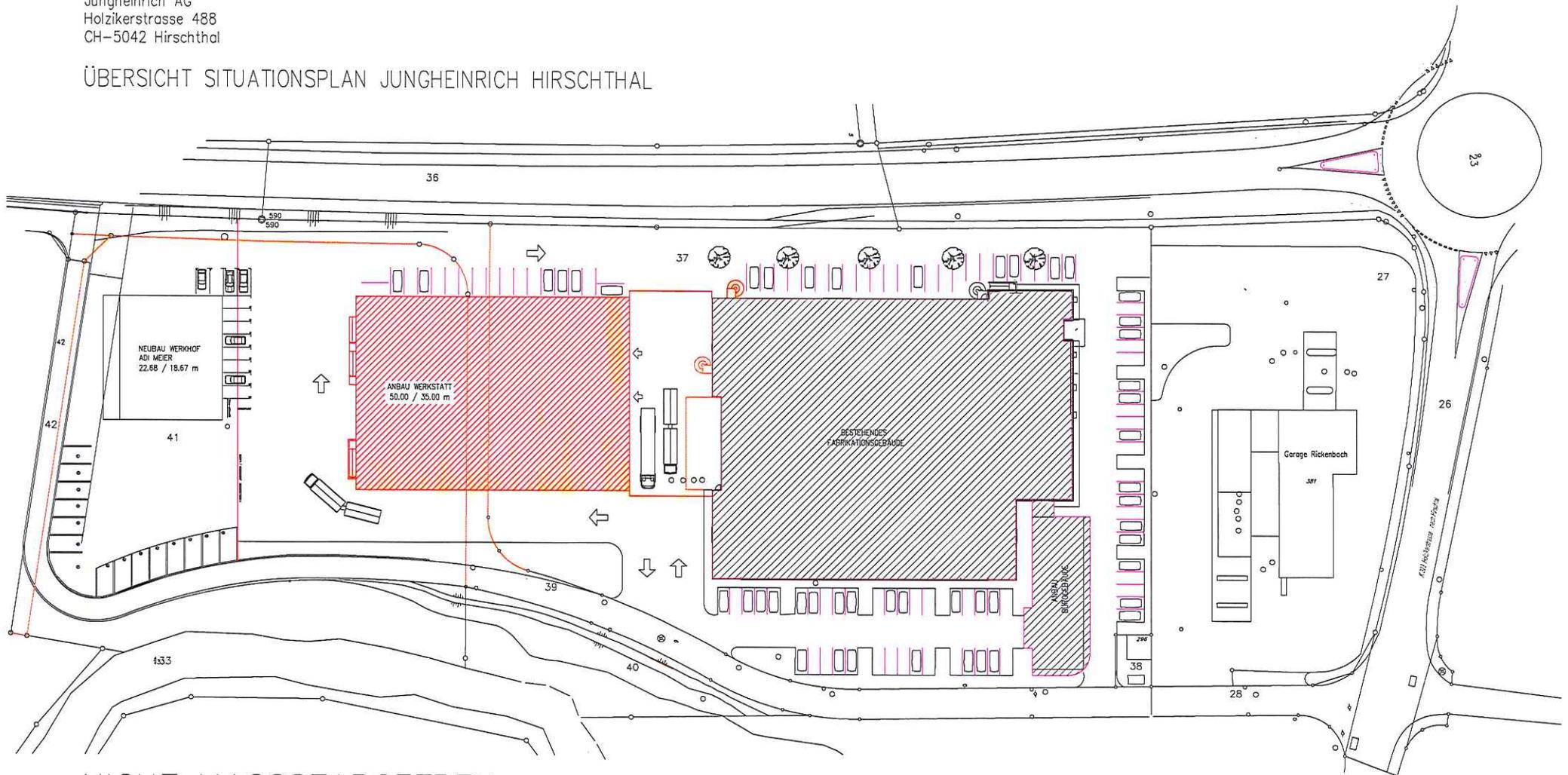
alle Beträge exkl. MWST  
Genauigkeit ± 10%

BKP	Arbeitsgattung	KV CHF	Bemerkungen
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>13'000.00</b>	
112	Demontagen / Abbrüche / Ausbrüche	13'000.00	Best. Glasdach (inkl. Entsorgung)
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>149'000.00</b>	
211.1	Gerüste	17'000.00	Podest (Plattform), inkl. Miete 3 Wochen
215.5	Aeussere Bekleidungen	6'000.00	Demontagen / Montagen / Anpassungen
222	Spenglerarbeiten	2'000.00	Neuer Dachrand
224.2	Glaseinbauten Flachdächer	91'000.00	Bedingt begehbar (nur Reinigungszwecke)
225.1	Fugendichtungen	1'000.00	
230	Elektroanlagen	8'000.00	Dem. / Mont. best. Beleuchtung, anschl. RWA
237	Systemsteuerung / RWA (Brandmeldeanlage)	3'000.00	Demontage / Montage
285.1	Innere Malerarbeiten	1'000.00	Ausbesserungsarbeiten
291	Honorar Architekt	20'000.00	
<b>5</b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>7'000.00</b>	
524	Vervielfältigungen, Plankopien	2'000.00	
583	Reserven für Unvorhergesehenes	5'000.00	
<b>Total CHF</b>		<b>169'000.00</b>	<i>exkl. MWST</i>

# JUNGHEINRICH

Jungheinrich AG  
Holzikerstrasse 488  
CH-5042 Hirschtal

## ÜBERSICHT SITUATIONSPLAN JUNGHEINRICH HIRSCHTHAL



NICHT MASSSTABGETREU

Bauherr: Jungheinrich AG Hirschthal

Baubjekt:

Situation

# Ausbau-Strategie

Projekt-Nr.: 42-01.18

Plan-Nr.: 0.01

Revidiert: 0

Mst.: 1:1000

Format: A4

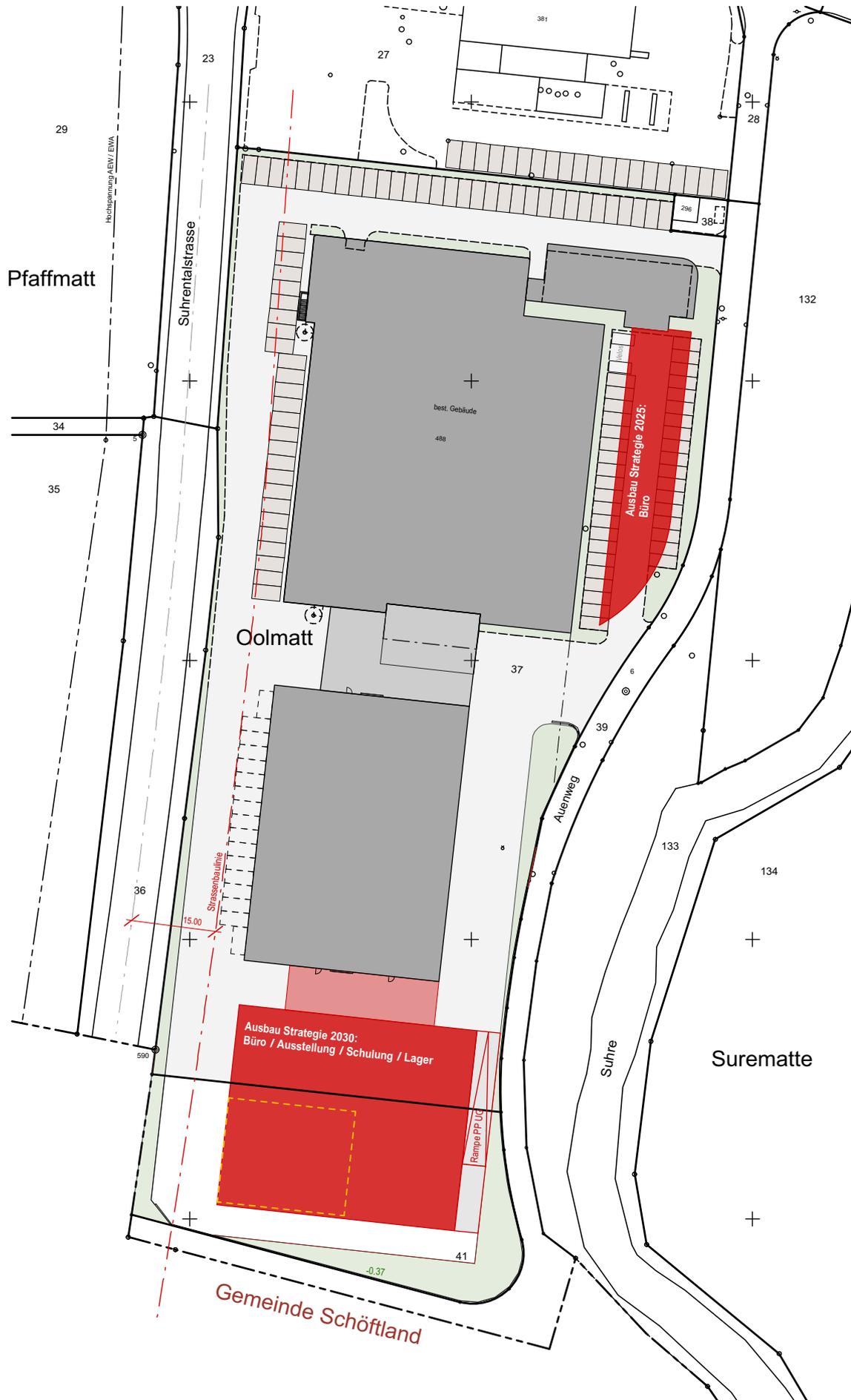
Gezeichnet: 29.05.19 | kb



bfb ag  
management.planung.bau  
Martinstrasse 16, Postfach 29  
CH - 4622 Egerkingen  
Telefon +41 62 387 70 20  
Telefax +41 62 387 70 21  
www.bfb-ag.com



© Dieser Plan ist unser geistiges Eigentum. Wir behalten uns alle Rechte vor.





**An den Gemeinderat  
Trottengasse 2  
5042 Hirschthal**

**A. MEIER**  
**TIEFBAU AG**

Holzikerstrasse 9 | 5042 Hirschthal  
Büro 062 721 71 71 | Fax 062 721 81 81  
Natel 079 264 71 71  
[www.wasserleitungsbruch.ch](http://www.wasserleitungsbruch.ch)

Hirschthal, 12. Juni 2019

**A. Meier Gartenbau AG, 5042 Hirschthal**  
**Projekt Neubau Betriebsgebäude inkl. Tiefgarage und Lagerhalle auf GB**  
**Hirschthal Parzelle Nr. 24, Neumatte**

Sehr geehrte Damen und Herren

Bezugnehmend auf unsere mehreren mündlichen Besprechungen sowie unser Schreiben vom August 2018 erläutern wir Ihnen nachstehend nochmals unsere aktuellen Ziele und Pläne in Bezug auf unseren Standort in Hirschthal für die kommenden Jahre. Aufgrund der prekären Platzverhältnisse auf dem bestehenden Grundstück haben wir uns in den vergangenen eineinhalb Jahren intensiv nach einem neuen Standort umgesehen. Leider konnten wir keine gleichwertige Lage bzw. Immobilie in unserer Region finden, welche dem Standort Neumatte in Hirschthal nur annähernd entsprochen hätte. Deshalb ist der Standort Neumatte in Hirschthal für uns absolut prioritär.

**Einleitung:**

Am 28. März 2002 gründete Adrian Meier die A. Meier Gartenbau AG in Hirschthal. Zuvor führte er während drei Jahren seine Einzelfirma am gleichen Standort. Was in einem kleinen Holzschopf mit Abstellplatz an der Talstrasse begann, entwickelte sich zunehmend zu einem mittleren Gartenbaube-

trieb mit heute durchschnittlich 40 bis 45 fest angestellten Mitarbeitern und je nach Bedarf 15 bis 20 Aushilfen. Zusätzlich werden in unserem Betrieb auch Lernende ausgebildet.

Am 19. September 2016 wurde zur bestehenden Gartenbaufirma neu die A. Meier Tiefbau AG Hirschthal gegründet. Auch hier begann der Firmenaufbau mit zwei Mitarbeitern. Dank der wirtschaftlichen Lage, verbunden mit dem notwendigen Fachwissen sind heute 10 Mitarbeiter fest angestellt, welche vor allem für den Unterhalt des Wasserleitungs- und Kanalisationsnetzes in den umliegenden Gemeinden zuständig sind. Weiter werden auch Abbruch- und Aushubarbeiten ausgeführt.

Wurde anfänglich ein Jahresumsatz von rund CHF 500'000 mit drei Mitarbeitern erwirtschaftet, liegt der heutige Gruppenumsatz bei rund CHF 9,5 Mio. Mit diesem starken Umsatzwachstum wuchs auch die betriebliche Infrastruktur überdurchschnittlich. Vor allem der Maschinen- und Fahrzeugpark wurde stetig ausgebaut und wird laufend erneuert und aktualisiert.

Im Jahre 2011 konnte auf der Parzelle Nr. 41, Oolmatt ein Neubau eines Betriebsgebäudes für rund CHF 2.5 Mio. realisiert werden. Die Werkhalle umfasst neben einer betrieblichen Werkstatt, Einstellhalle und Lagerräume auch Büro- und Personalräume. Daneben ist ein Unterstand für Gerätschaften vorhanden. Weiter wurden diverse Boxen für Rohmaterialien wie Kies, Splitter, Sand, etc. erstellt. Daneben sollte noch eine Parkmöglichkeit für die Fahrzeuge der Mitarbeiter zur Verfügung gestellt werden. Die Zufahrt erfolgt zwingend über das Betriebsareal der Firma Jungheinrich AG. Infolge der prekären Platzverhältnisse ist die Zufahrt jedoch schwieriger geworden bzw. infolge des Werkverkehrs manchmal nur schwer zugänglich.

### **Ist-Situation:**

Die Parzelle in der Oolmatt von 2'029 m<sup>2</sup>, welche im Jahre 2007 von Herrn Alfred Dietiker erworben werden konnte, ist für die heutige Tätigkeit der A. Meier Gartenbau AG und vor allem auch für die A. Meier Tiefbau AG bereits zu klein. Ein Wachstum mit einem nochmals vergrößerten Maschinen- und Fahrzeugpark am bestehenden Standort ist nicht mehr möglich. Zurzeit werden Unterstände, Lager- und Abstellplätze an der Talstrasse in Hirschthal, beim Golfplatz in Oberentfelden und in der Sondermülldeponie in Kölliken. dazu gemietet. Diese verschiedenen Standorte sind nicht ideal für einen einwandfreien und effizienten Betriebsablauf. Neben Leer- und Wartezeiten sind auch viele Zusatzfahrten notwendig.

### **Mittelfristige Unternehmensziele:**

Es wird generell ein gesundes und kontinuierliches betriebliches Wachstum angestrebt. Als Zielgrösse wird ein Gruppenumsatz von rund CHF 12,0 Mio. bis CHF 15,0 Mio. angepeilt. Wir gehen davon aus, dass im Bereich Gartenbau bis zu 20 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen werden. Weiter erwarten wir bis zu 15 zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich Tiefbau. Wie bereits ausgeführt, kann dieses Wachstum mit der Infrastruktur auf dem bestehenden Areal nicht erreicht werden. Deshalb wurde auch ein anderer Standort in Betracht gezogen.

### **Evaluierte Standorte im Umkreis von rund 15 km:**

Wie bereits einleitend ausgeführt, konnte zwischen Aarau und Reitnau sowie Oftringen und Hunzenschwil kein Standort in der Industriezone gefunden werden, welche der Grösse und Lage der Parzelle Nr. 24 Neumatte in Hirschthal nur annähernd entsprechen würde. Folgende Projekte haben wir intensiv geprüft:

- Oftringen, Industrieland, ca. 7'000 m<sup>2</sup>, Eintrag im Altlastenkataster – der Verkauf erfolgte im Bieterverfahren an einen französischen Konzern, wir hatten keine Chance für einen Erwerb.
- Safenwil, Land in Spezialzone – Verkaufsgespräche gescheitert, da unser Betrieb infolge der zu erwartenden Immissionen nicht zonenkonform ist.
- Gemeinde Moosleerau, Industrieland ca. 6'000 m<sup>2</sup> – Kauf gescheitert, da Grundstück an die Eigentümer der angrenzenden Parzellen verkauft wurde.
- Industriegebäude in Oberentfelden und Gränichen – nur Miete möglich, aber generell bei jedem Objekt zu wenig Parkplätze für eigene Fahrzeuge und die der Mitarbeiter.
- Industriegebäude in Attelwil – Infolge hohen zusätzlichen Investitionskosten für die baulichen Anpassungsarbeiten sowie den langen Anfahrtswegen für den Pikettdienst lohnt sich ein Kauf nicht.
- In den Gemeinden Kölliken, Holziken, Muhen, Gränichen, Suhr, Oberentfelden und Kirchleerau ist kein Industrieland für unseren Bedarf verfügbar.

### **Vision:**

Mit einem kompletten Neubau eines mehrstöckigen Werkhofes auf der Parzelle Nr. 24, Neumatte könnte die A. Meier Gartenbau AG und die A. Meier Tiefbau AG ihre betrieblichen Abläufe optimieren und die langfristige Betriebsentwicklung mit der angestrebten Wachstumsstrategie sichern. Die Zusammenfassung aller Aktivitäten auf einer Parzelle von rund 15'000 m<sup>2</sup> werden erhebliche Synergien auslösen. Wegfallen würden alle Fahrten und Transporte von und zu den vorerwähnten dazugemieteten Standorten. Neben dem Sparpotential würde die Umwelt geschont und der Verkehr in

den betroffenen Quartieren würde abnehmen. Vor allem könnten die Anwohner an der Talstrasse und im Dorfkern in Hirschthal entlastet werden. Dies gilt auch im Hinblick auf einen allfälligen Landerwerb Parzelle «Surematte». Wie bereits ausgeführt, verursacht unser Betrieb erhebliche Lärm- und Staubimmissionen. Vor allem unser 24-Stunden-Pikettdienst für Rohrleitungsbrüche wirkt hier extrem störend bei einem Ausrücken nach 22.00 Uhr, vor allem wenn noch eine Wohnzone wie in der Surematte in der Nähe ist.

Mit der Realisierung einer Tiefgarage unter dem Werkhof können die Betriebsfahrzeuge sowie teilweise die Fahrzeuge der Mitarbeiter ausserhalb des Blickfeldes eines Betrachters abgestellt werden. Oberirdisch sind das mehrstöckige Lager- und Verwaltungsgebäude und die Halle sichtbar. In einem weiteren Schritt wird eine zusätzliche Halle erstellt.

Unseren alten Standort möchte die Jungheinrich AG übernehmen um sich ihre mittel- und langfristige Betriebsentwicklung zu sichern. Mit der Zusammenführung der Parzellen Nr. 37 und 41 sind aus Sicht der Jungheinrich AG keine Drittpersonen mehr im eigenen Werkareal. Ebenfalls wäre das Problem mit dem zunehmenden Werkverkehr gelöst.

Der Verkaufserlös aus der Parzelle Oolmatt wird in die Parzelle Neumatte reinvestiert. Somit kann die Betriebsverlegung finanziert werden. Durch diesen Abtausch wird die kommunale Infrastruktur nicht tangiert und der Gemeinde Hirschthal bleiben die Steuerzahler erhalten.

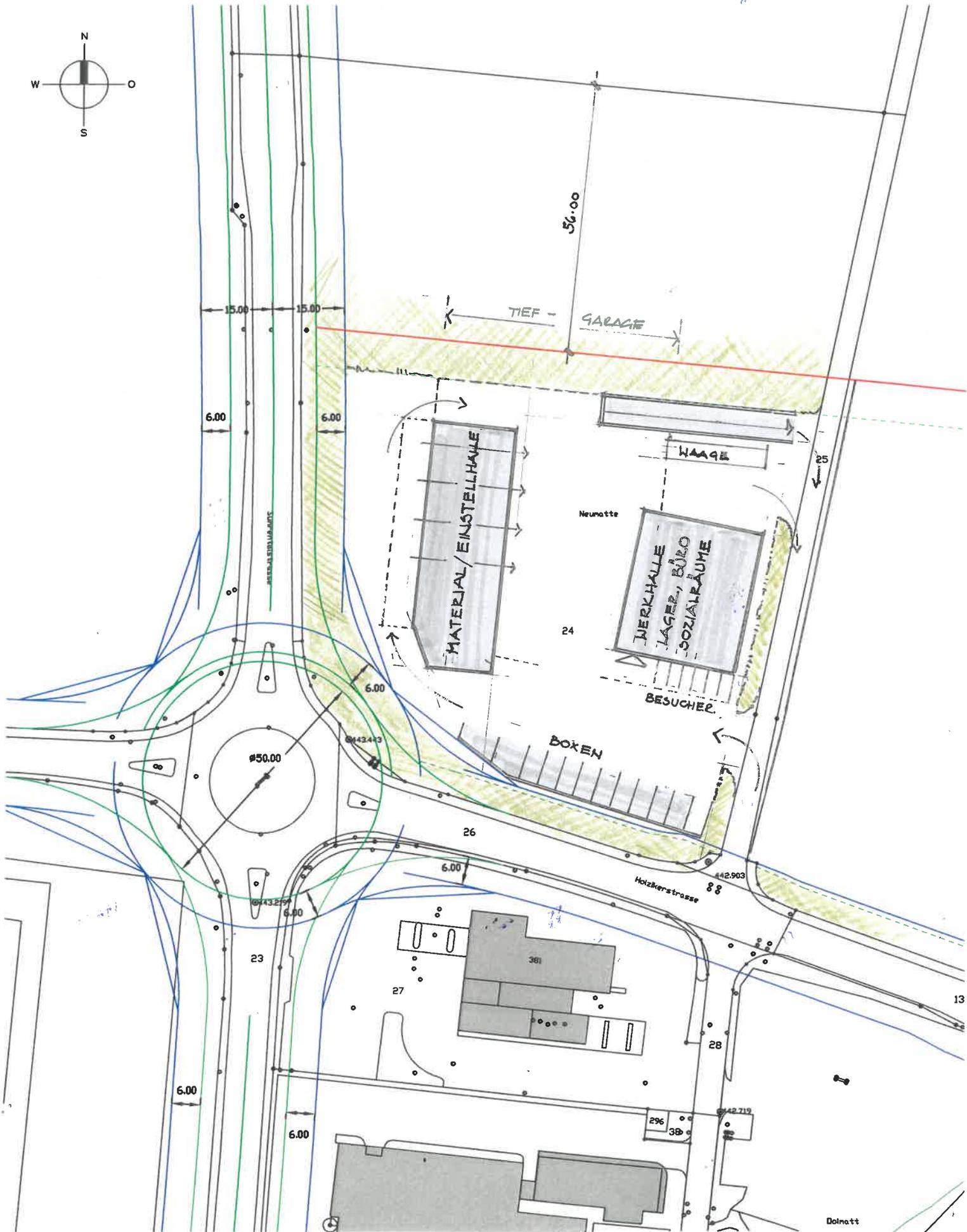
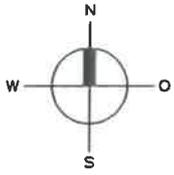
Die unmittelbare Nähe des alten und neuen Standortes der A. Meier Gartenbau AG ist ein grosser Vorteil. Es braucht keine grossen Erklärungen bei Kunden und Lieferanten. Die Lage beim Kreisel Hirschthal an der Kantonsstrasse ist ideal. Durch die natürliche Trennung des Areals Neumatte durch den Flusslauf der Suhre mit den Bäumen vom Dorfkern und den Wohnzonen ist auch das Problem der Lärmimmissionen elegant gelöst.

Wir hoffen, Ihnen hiermit die aktuelle Situation in Bezug auf unsere räumlichen Verhältnisse, der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Hirschthal sowie unsere Visionen für die Firmen A. Meier Gartenbau AG und A. Meier Tiefbau AG aufgezeigt zu haben. Bei Fragen oder für weitere Auskünfte können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

A. Meier Gartenbau AG und A. Meier Tiefbau AG Hirschthal  
Adrian Meier

fuz



## **Anhang C**

Plan Ausgleichsmassnahmen vom 05.07.2019

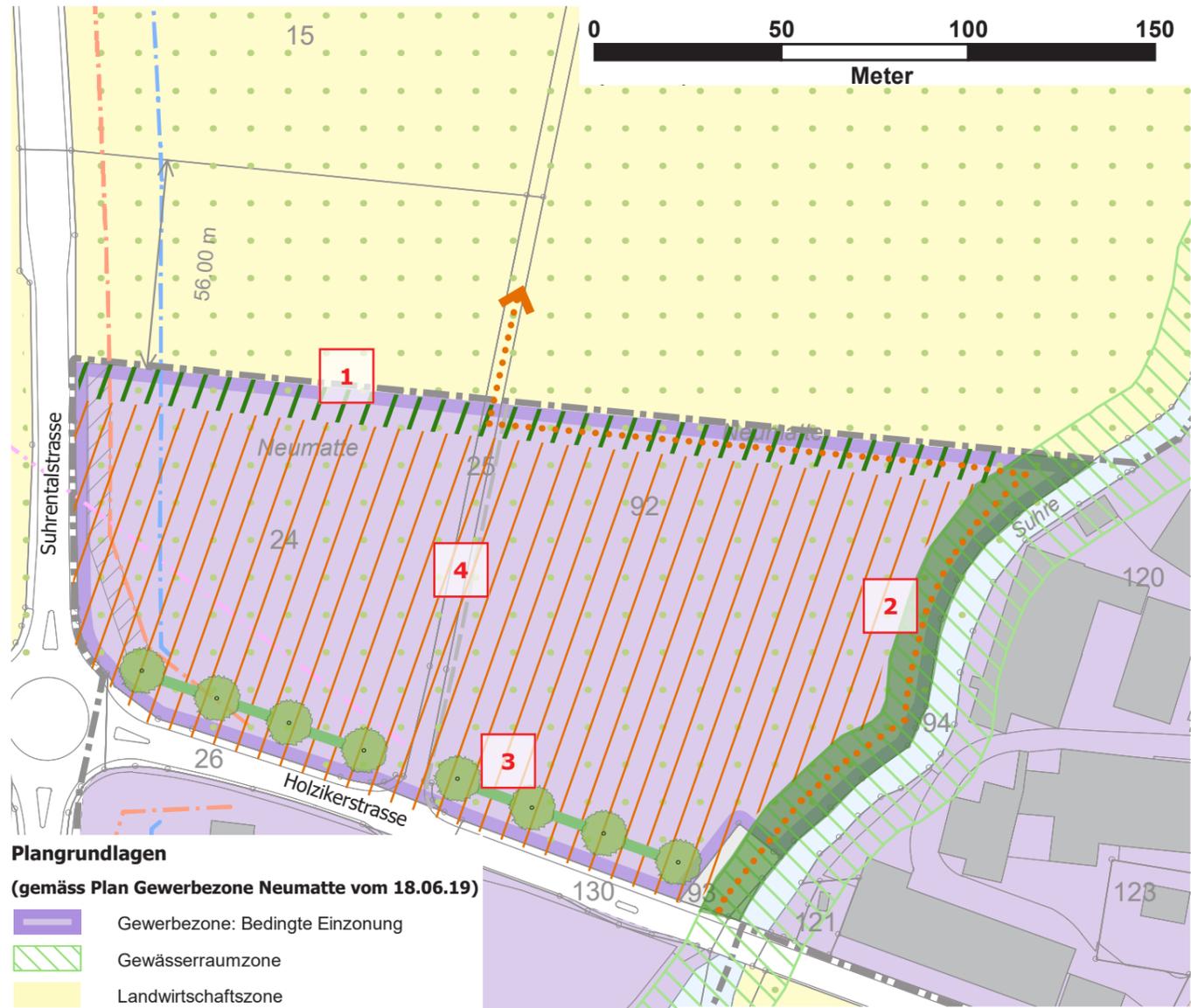
Infoblätter (Flachdachbegrünung, sickerfähige Bodenbeläge)



# Reduktion Siedlungstrenngürtel Neumatte Plan Ausgleichsmassnahmen



Auftr.-Nr.: 29.3204  
Sachbearb.: GW  
Gezeichnet: AZ  
Plandatum: 05.07.19  
Plangrösse: A3  
suisse plan  
suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft  
Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T: +41 58 310 57 80  
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch  
N:\29 AG\32 Hirschthal\04 Siedlungstrenngürtel, Massnahmenplan\08 Pläne



## Plangrundlagen

(gemäss Plan Gewerbezone Neumatte vom 18.06.19)

- Gewerbezone: Bedingte Einzonung
- Gewässerraumzone
- Landwirtschaftszone
- Fruchtfolgefläche
- rechtskräftige Baulinien K 108
- projektierte Baulinien K 108
- mögliche Parkierung
- Ausbau Erschliessungsstrasse 6 m
- bestehende Freileitung
- aufzuhebende Freileitung, Erdverlegung

## Ausgleichsmassnahmen

- Vorschriften „Siedlungsrandgestaltung“ (Breite: 8 m)
- Ökologisch wertvolle Gewässerraumzone
- Baumreihe mit Grünstreifen (Breite: 5 m)
- Bestimmungen für die geplante Gewerbezone
- Öffentlicher Fussweg

## Impressionen zum Standort der geplanten Gewerbezone Neumatte, Juli 2018



Ufergehölz entlang der Suhre



Fruchtfolgefläche



Infrastruktur, Parzelle 93



Kleinwasserkraftwerk



Japanischer Staudenknöterich



Wurzelstock nördlich der geplanten Gewerbezone



Suhre



Gebänderte Prachtlibelle

### 1 Vorschriften „Siedlungsrandgestaltung“

#### Referenzbilder zu 1



Schwarzdorn



Asthaufen



Steinhaufen



Einzelbaum

### 3 Baumreihe mit Grünstreifen

#### Referenzbilder zu 3



Baumreihe



Blumenwiese

### 4 Bestimmungen für die geplante Gewerbezone

#### Referenzbilder zu 4



Ruderalstandort



Wildrose

### 2 Ökologisch wertvolle Gewässerraumzone

#### Referenzbilder zu 2



Kleingewässer



ökologisch wertvoller Krautsaum



Flachdachbegrünung



Rasengittersteine

# Wir begrünen unsere Flachdächer

## Grüne Dächer dank unserer Pflanzenwelt

Unsere heimische Flora bietet eine Vielzahl von attraktiven Pflanzen, die sich für eine Flachdachbegrünung eignen.

Mit Hilfe von Samenmischungen, kombiniert mit entsprechenden Initialpflanzungen, lassen sich Dächer am besten begrünen. Regional gezogene Pflanzen und Sämereien sind dabei zu bevorzugen, da diese den ökologischen Wert der Bepflanzung erhöhen und bestens ans lokale Klima angepasst sind. Die Bepflanzungen lassen sich äusserst artenreich gestalten. Oft siedeln sich auch seltene Arten wie Orchideen auf Flachdächern an.



## Wieso begrünen wir Flachdächer?

Begrünte Flachdächer bringen eine Vielzahl von Vorteilen mit sich:

- Sie helfen mit die Temperatur der Dachgeschosse zu regulieren, egal ob bei Wärme oder Kälte.
- Sie tragen zu einem ausgeglicheneren Klima bei.
- Sie schützen die Dachhaut vor UV-Strahlung und erhöhen so die Lebensdauer des Flachdachs.
- Sie halten Regenwasser zurück und entlasten so die Kanalisation. Damit tragen sie aktiv zum notwendigen Hochwasserschutz bei.
- Sie bieten grüne Freiräume in Siedlungsgebieten und werten Wohngebiete zusätzlich optisch auf.
- Sie dienen als Ersatzlebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten.



## Pflege von begrüneten Flachdächern

Die Pflege hängt von der Art der Dachbegrünung ab.

Bei extensiven Begrünungen reicht es, ein- bis zweimal pro Jahr invasive Neophyten sowie Pflanzen zu entfernen die den Wurzelschutz der Dachhaut gefährden können.

Bei intensiven Begrünungen ist die individuelle Bepflanzung entscheidend für den Pflegeaufwand. Wiesenflächen werden gemäht, während Staudenbepflanzungen punktuell gepflegt werden. Unerwünschte Gehölze werden in jedem Fall entfernt, gepflanzte Gehölze werden entsprechend zurückgeschnitten.

In jedem Fall müssen die Wasserabläufe jährlich kontrolliert werden.

## Vielseitiger Lebensraum für unsere Tierwelt

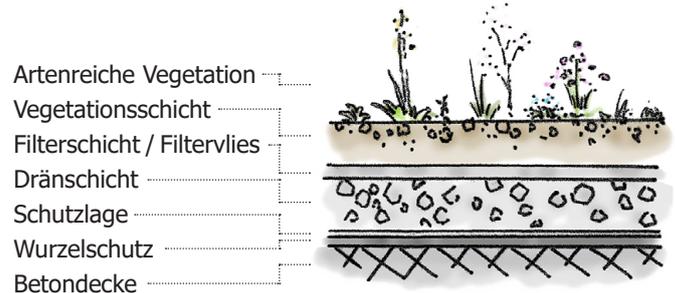
Ein reich blühendes Dach ist eine willkommene Nahrungsquelle für unsere Wildbienen. Werden auf dem Dach zusätzlich geeignete Strukturen erstellt, kann das Dach auch als Brutort genutzt werden.

Neben Bienen kann ein Flachdach auch Tagfaltern, Heuschrecken sowie unzähligen Käfer- und Spinnenarten als Lebensraum dienen. Bei entsprechenden Bedingungen können sich auch Vögel niederlassen. Auf begehbaren Dächern sollte es in jedem Fall ruhige, nicht begehbare Teile geben, in welche sich die Tiere zurückziehen können.



## Aufbau eines begrüneten Flachdachs

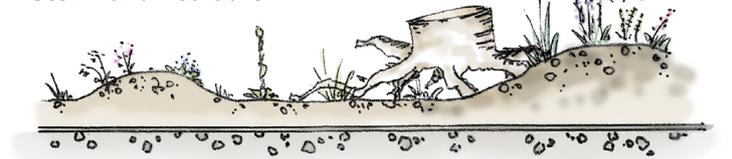
Der grundsätzliche Aufbau eines begrüneten Flachdachs ist immer derselbe. Einzig die Mächtigkeit der Drän- und vor allem der Vegetationsschicht kann variieren. Die Schichtstärke dieser Vegetationsschicht entscheidet, welche Pflanzen sich auf dem Flachdach etablieren können.



## Massnahmen zur Steigerung der Biodiversität

Durch Massnahmen zur Erhöhung der Strukturvielfalt auf dem Flachdach kann die Biodiversität stark gefördert werden. Dazu gehören beispielsweise:

- Strukturelemente wie Sandlinsen oder Wasserstellen
- Leichte Modellierung der Vegetationsschicht
- Verwendung unterschiedlicher Substrate (Vegetationsschicht)
- Stein- und Asthaufen



# Attraktive und sickerfähige Bodenbeläge für Parkplätze



## Rasenwaben Kunststoff

Rasenwaben aus Recyclingkunststoffen (Polyolefinmaterialien) sind leicht und deshalb einfach zu transportieren, das Verlegen ist problemlos. Die Rasenwaben können begrünt oder mit Splitt gefüllt werden. Für eine dauerhafte Standfestigkeit der Fläche sind die örtlichen Bodenverhältnisse vor dem Einbau zu berücksichtigen. Die Rasenwaben aus Kunststoff sind belastbar bis 250 t / m<sup>2</sup> in Anlehnung an DIN/EN ISO 604, (Lieferant z.B. ACO).

- Anwendbar bis zu einem Gefälle von 5 %



## Rasensteine

Parkierungsflächen aus Rasensteinen zeichnen sich durch ihren hohen Grünanteil aus. Bei Rasensteinen erfolgt die Versickerung des Regenwassers über begrünte, eingelassene Kammern oder ausgeweitete Fugen im Beton- oder Naturstein. Dies hat eine gute Sickerleistung zur Folge. Für grössere Lasten erzielen Rasensteine einen stärkeren Verband als die übrigen wasserdurchlässigen Belagstypen (Lieferant z. B. Creabeton).

- Maximaler Rasenanteil 57 %



## Schotterrasen

Schotterrasen eignen sich vor allem für Flächen, die nicht ständig befahren werden. Dazu gehören Plätze und Wege, die sporadisch als Zufahrten und Parkflächen für Personenwagen dienen. Je nach Untergrundverfestigung und Fundation erreichen sie unterschiedliche Tragfähigkeiten. Mit armierten Geotextilgeweben kann die Tragfähigkeit erhöht werden (Geotextil Schotterrasen). Die Vegetationsschicht besteht aus einer Schotter-Tragschicht, welche mit einheimischen Gräsern und Kräutern begrünt wird.

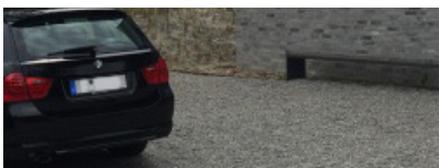
- Wertvoller Lebensraum



## Sickersteine

Sickersteine sind Betonpflastersteine mit einer poröseren Struktur als Pflastersteine. Aufgrund dieser Struktur versickert das Niederschlagswasser direkt durch den Betonstein. Für die Fugenausbildung kommen nur ungebundene Materialien in Frage. Durch Füllen mit Splitt wird die höchste Sickerleistung erzielt. Bei einem Sickerstein muss für die Versickerung die gute Durchlässigkeit des Bodens gewährleistet sein. Bettungs- und Fundationsschicht dürfen also den Abfluss des Regenwassers nicht behindern.

- Gute Befahrbarkeit mit einem hohen Versickerungswert



## Kiesbelag

Ungebundener Kiesbelag

Ein Kiesbelag ist die einfachste Möglichkeit, eine Oberfläche sickerfähig zu gestalten.

Bei ungebundenem Kiesbelag besteht bei starkem Befahren der grosse Nachteil, dass sich Fahrspuren bilden. Zur Stabilisierung vom Kies kann man Kunststoffrasenwaben einbauen.



Gebundener Kiesbelag (Saibro oder Epoxid)

Die Eigenschaften von gebundenem Kiesbelag entsprechen denjenigen von Betonpflastersteinen. Saibro und Epoxid sind Bindemittel, die in das Kies gemischt werden, sodass ein gebundener Flächenbelage mit der natürlichen Optik eines Kiesbelages entsteht.

- Ästhetische Wirkung



## Chaussierung

Die Chaussierung eignet sich gut für stark beanspruchte Flächen und kann jederzeit entfernt und neu eingebaut werden. Oft werden die im Volksmund genannten Netstaler und Juramer gel verwendet. Es kann auch örtliches Material eingebaut werden. Die Chaussierung kann mit Rundkies, Schotter, Splitt oder Zierkies abgedeckt werden.

- Naturnahe Wirkung



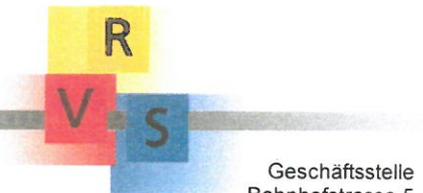
## Stabilizer

Stabilizer ist ein pflanzliches Pulver und damit komplett natürlich. Es hilft, Deckbeläge zu stabilisieren und wird der Sandmischung des Deckbelages beigegeben. Mit Stabilizer behandelte Sandmischungen weisen eine gute mechanische Belastbarkeit auf, sind sickerfähig und durch das Bindemittel wird bei nasser Witterung fast kein Schmutz abgegeben.

- Kaum Staub- und Schmutzbildung

## **Anhang D**

Stellungnahme „Reduktion des Siedlungstrenngürtels im Kantonalen Richtplan im Gebiet Neumatte, Hirschthal“ des Regionalverbands Suhrental vom 19.07.2019



Gemeinderat Hirschthal  
Trottengasse 2  
5042 Hirschthal

Schöffland, 19. Juli 2019

## Stellungnahme

### „Reduktion des Siedlungstrenngürtels im Kantonalen Richtplan im Gebiet Neumatte, Hirschthal“

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regionalverband Suhrental nimmt im Namen seiner Mitgliedsgemeinden wie folgt Stellung zum Antrag der Gemeinde Hirschthal auf Richtplananpassung „Reduktion des Siedlungstrenngürtels im Kantonalen Richtplan im Gebiet Neumatte, Hirschthal“ infolge der geplanten Erweiterung der Gewerbezone. Diese Stellungnahme ersetzt jene vom 10. Oktober 2018.

#### 1. Ausgangslage

Hirschthal besitzt in der Gewerbezone G keine Bauzonenreserven mehr. Den ortsansässigen Betrieben fehlen daher Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Es besteht ein dringender Flächenbedarf. Aufgrund dieser Entwicklung ist im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung (Stand abschliessende Vorprüfung) geplant, die bestehende Gewerbezone im Gebiet Oolmatt westlich der Suhre nach Norden in das Gebiet Neumatte um insgesamt 2,48 ha zu erweitern. Die gesamte Fläche liegt zurzeit in der Landwirtschaftszone und innerhalb eines festgesetzten Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplankapitel S2.1. Gegenüber der ersten Variante wurde die Fläche um etwa 0.5 ha deutlich reduziert und auf den ausgewiesenen Flächenbedarf der Betriebe ohne Reserven abgestimmt. Das wird im Hinblick auf die haushälterische Bodennutzung begrüsst, das könnte aber im Lauf der nächsten Planungsperiode zu weiterem Flächenbedarf führen.

Die Gemeinde Hirschthal liegt gemäss kantonalem Richtplan auf einer ländlichen Entwicklungsachse. Diese sind verkehrlich gut erschlossen und verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die bauliche Entwicklung entlang dieser Achsen soll gefördert werden. Durch eine Optimierung der Rahmenbedingungen ist der Verlust an Arbeitsplätzen zu stoppen. Arbeitsflächen an gut erschlossenen Lagen sind zu entwickeln. Gemäss Richtplan sind Bauzonenerweiterungen für gewerbliche oder industrielle Zwecke unter bestimmten Bedingungen möglich. Dies gilt gemäss Planungsanweisung 1.3 b) zum Siedlungsgebiet S1.2 „zur Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone für einen bereits in der Region ansässigen Betrieb, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in der Standortgemeinde keine Alternative besteht und eine flächensparende Lösung realisiert wird“. In Hirschthal geht es primär um die Erweiterung bestehender, teilweise international tätiger Betriebe. Für den bereits angemeldeten Bedarf bestehen innerhalb der rechtskräftigen Bauzone mangels verfügbarer Flächen keine Alternativen und die bestehende Bebauung kann kaum noch weiter verdichtet werden. Falls die

Gemeinde keine genügend grossen Gewerbeflächen zur Verfügung stellen kann, würden die ansässigen grossen Betriebe ihren Betriebsstandort in der Gemeinde Hirschthal mittelfristig allenfalls aufgeben oder sogar die Region verlassen.

Der Regionalverband Suhrental RVS wurde mit Schreiben vom 3. September 2018 von der Gemeinde Hirschthal um eine erste Stellungnahme gebeten. Der Planungsbericht „Antrag Richtplananpassung: Reduktion Siedlungstrenngürtel im Gebiet Neumatte“ vom 30. August 2018 und das Konzept „Ausgleichsmassnahmen, Reduktion Siedlungstrenngürtel Neumatte“ vom 24. Juli 2018 wurden der Anfrage beigelegt. In der Stellungnahme vom 18. April 2019 verlangt das BVU eine weitere Reduktion der einzuzonenden Fläche, zusätzliche Nachweise für die vollständige Interessensabwägung, die Prüfung von Flächen zur kompensatorischen Auszonung aus dem regionalen Topf sowie eine aktualisierte Stellungnahme des RVS. Mit Schreiben vom 16. April 2019 bittet die Gemeinde Hirschthal den RVS um Prüfung möglicher Flächenkompensationen auf dem Verbandsgebiet («regionaler Topf») und um eine aktualisierte Stellungnahme.

## 2. Regionale Abstimmung

Gemäss der kantonalen Abteilung Raumentwicklung (ARE/BVU) ist der Regionalverband Suhrental zum Antrag auf Richtplananpassung Stellung nehmen. Im Folgenden wird der Richtplanantrag zur Reduktion des Siedlungstrenngürtels im regionalen Kontext beurteilt.

### 2.1 Beurteilung der Reduktion des Siedlungstrenngürtels aufgrund der Einzonung von Gewerbeland im Gebiet Neumatte aus regionaler Sicht

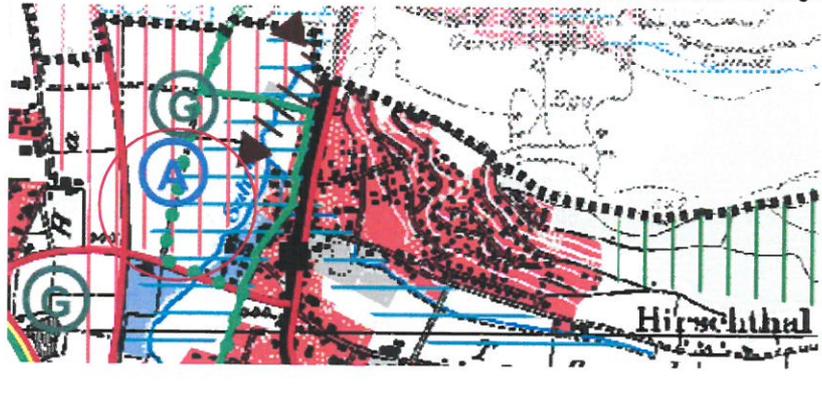
Die Weiterentwicklung bestehender grosser Gewerbebetriebe bedeutet eine grosse Chance für den Regionalverband, da aufgrund der vorgesehenen Nutzungen mindestens 100 neue Arbeitsplätze geschaffen werden und ein nachhaltiger Entwicklungsschub für die Region zu erwarten ist.

Die beiden strategischen Instrumente des RVS, das Regionale Entwicklungskonzept REK Suhrental/Ruedertal vom August 2012 und die Entwicklungsstrategie vom Mai 2017, dienen als Grundlagen für die Beurteilung der Reduktion des Siedlungstrenngürtels im Kantonalen Richtplan im Gebiet Neumatte sowie einer raumplanerischen Interessensabwägung aus regionaler Sicht.

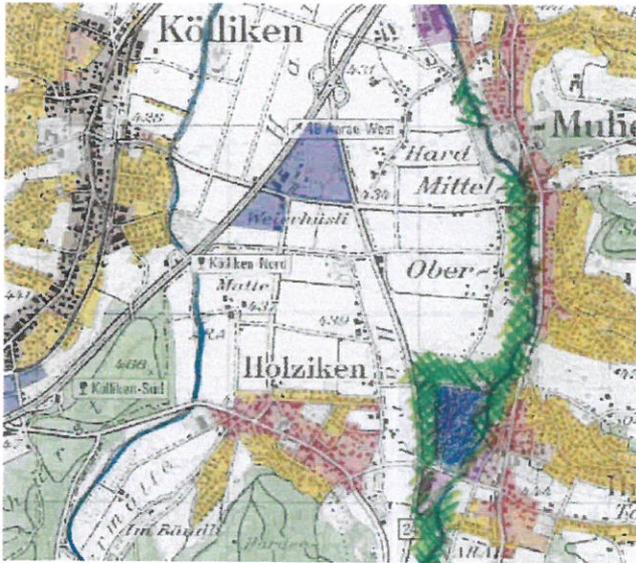
### 2.2 Regionales Entwicklungskonzept REK Suhrental/Ruedertal

Die relevanten Konzeptaussagen werden dahingehend überprüft, ob sie mit der geplanten Reduktion des Siedlungstrenngürtels aufgrund der Erweiterung der Gewerbezone vereinbar sind.

Teil B: Siedlung – B2 Arbeitsplätze	Beurteilung Vereinbarkeit
<b>Ziele</b>	
<p><i>Als Fazit dieser Feststellungen ergibt sich, dass die künftige Arbeitsplatzpolitik in der Region auf einer deutlichen Zweiteilung basieren muss: Grössere und nach Möglichkeit auch neue Betriebe mit einer grösseren Zahl von Arbeitsplätzen und/oder wesentlichem Verkehrsaufkommen sind im nördlichen Teil, d.h. im Raum Hirschthal/Schöftland/Kölliken/Holziken anzusiedeln. In diesem Raum ist das Ausscheiden einer Arbeitszone von regionaler Bedeutung im Sinne eines gemeinsamen Projekts der ganzen Region anzustreben. In den übrigen Gebieten dienen der Erhalt bzw. die allfällige Anpassung von Arbeitszonen dem Fortbestand und der angemessenen Entwicklung lokal und regional tätiger KMU.</i></p>	<p>Der RVS strebt seit 2012 gemäss REK eine Arbeitszone von regionaler Bedeutung im Raum Hirschthal/Schöftland an. Diese wurde im Rahmen der Richtplanrevision nicht umgesetzt. Die bereits ansässigen Betriebe in Hirschthal belegen detailliert ihre Entwicklungsabsichten und den dringenden Flächenbedarf. Daher unterstützt der RVS den Antrag der Gemeinde Hirschthal, einen Teil der Einzonung von Gewerbeland gemäss Richtplanbeschluss S1.2 B a.) zu bewilligen („Topflösung“ für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen) und den Siedlungstrenngürtel zu reduzieren.</p>

<p><b>Aussagen Konzept</b></p>	
<p>Die künftige regionale Strategie basiert auf der Unterscheidung zwischen grösseren Betrieben mit einer grösseren Zahl von Arbeitsplätzen und/oder wesentlichem Verkehrsaufkommen, die im nördlichen Teil, d.h. im Raum Hirschthal/Schöffland oder Kölliken anzusiedeln sind einerseits, und dem Fortbestand und der angemessenen Entwicklung lokal und regional tätiger KMU in den übrigen Gebieten andererseits.</p>	<p>Die Erweiterung der Gewerbezone in Hirschthal dient der Sicherung der langfristigen Betriebsentwicklung der ansässigen, zum Teil international tätigen Firmen mit der damit verbundenen Schaffung von über 100 neuen Arbeitsplätzen. Das entspricht vollumfänglich der räumlichen Entwicklungsstrategie des RVS.</p>
<p>Im nördlichen Teil ist bei genügendem Bedarf das Ausscheiden einer Arbeitszone von regionalem Interesse anzustreben.</p>	<p>Dies wurde dem Regionalverband im Rahmen der Richtplanrevision leider verweigert. Der RVS kann seine Gewerbegebiete nur für ansässige Betriebe bei ausgewiesenem Bedarf erweitern (Fortbeschreibung Richtplan gemäss Planungsgrundsatz B). Der regionale „Topf“ enthält noch keine Flächen zur Umverteilung.</p>
<p><b>B4 Bauzonen</b></p>	
<p><b>Aussagen Konzept</b></p>	
<p>Mit Ausnahme der nachfolgend festgehaltenen Flächen für Aufgaben <b>von regionaler Bedeutung</b> sind in der Region Suhrental innerhalb der nächsten 20 Jahre keine grossflächigen Bauzonenerweiterungen nötig.</p>	<p>Die Ausnahmesachverhalte betreffen Arbeitszonen. Der Flächenbedarf der ansässigen Betriebe ist nachgewiesen. Die Betriebe sind von regionaler Bedeutung, da sie mit ihrer Leistung und der Schaffung von Arbeitsplätzen zur Wertschöpfung für die eher strukturschwache Region beitragen.</p>
<p>Innerhalb eines der im Konzeptplan symbolisch bezeichneten Bereiche ist das Ausscheiden einer Arbeitszone von regionaler Bedeutung für die Neuan siedlung grösserer Betriebe zu prüfen und nach Möglichkeit und Bedarf umzusetzen.</p>	<p>Die für die Erweiterung der ansässigen Betriebe vorgesehenen Flächen liegen in einem Bereich, der im Konzeptplan des REK bereits für eine regionale Arbeitszone vorgesehen ist. Aufgrund der optimalen Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und der Nutzung von Synergien ist das Gebiet Neumatte bestens geeignet.</p>
<p>Ausschnitt Hirschthal, Karte REK Suhrental vom 28. August 2012, Neumatte rot eingekreist</p>	
	
<p><b>A</b> Mögliche Arbeitszone von regionaler Bedeutung</p>	
<p><b>G</b> Mögliche Standorte grösserer Gewächshäuser</p>	

<b>Teil C: Kulturland – C1 Landwirtschaft</b>	
<b>Aussagen Konzept</b>	
<p><i>Die Landwirtschaftsflächen im Suhrental/Ruedertal sind in ihrer bestehenden Grössenordnung zu erhalten. Für Reduktionen muss bei landwirtschaftlich nicht hochwertigen Flächen ein ausgewiesenes <b>kommunales</b>, bei hochwertigen Flächen zusätzlich auch ein <b>regionales Interesse</b> bestehen.</i></p>	<p>Es handelt sich um hochwertige FFF, die zu einem grossen Teil durch Auszonungen kompensiert werden. Durch die Schaffung von über 100 Arbeitsplätzen besteht ein hohes regionales Interesse an der Einzonung. Die vorgeschlagenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Gebiet Neumatte mit der Aufwertung des Gewässerraums mindern den Wegfall der FFF, ihre Umsetzung ist jedoch verbindlich zu verankern. Weiter ist bei der Detailplanung auf eine haushälterische Bodennutzung zu achten.</p>
<b>C2 Landschaft</b>	
<b>Ziele</b>	
<p><i>Durch die Siedlungsentwicklung und den Ausbau der Infrastrukturanlagen entsteht ein hoher Druck auf die freien Landschaftsräume. In diesem Zielkonflikt sind punktuelle Einschränkungen nicht zu vermeiden. Sie sollen jedoch nur nach sorgfältiger Abwägung erfolgen und keine landschaftlich besonders empfindlichen Gebiete betreffen.</i></p>	<p>Ausser des im kantonalen Richtplan eingetragenen Siedlungstrenngürtels sind keine weiteren landschaftlich besonders empfindlichen Gebiete betroffen. Eine sorgfältige Interessensabwägung ist im Planungsbericht zur Reduktion des Siedlungstrenngürtels vorgenommen worden.</p>
<p><i>Die Idee einer neuen Arbeitszone von regionaler Bedeutung im Gebiet Hirschthal/Schöftland/Kölliken könnte je nach Situierung im Konflikt zum im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungstrenngürtel stehen. Aus der Sicht des Regionalverbandes Suhrental ist es angebracht, die im kantonalen Richtplan zum Ausdruck kommende Idee, Landschaftsschutz und Siedlungstrennung vorwiegend durch Freihaltung und Belassen des topografischen Ist-Zustandes zu verwirklichen, kritisch zu hinterfragen. Anstelle dieses stark defensiv ausgerichteten Konzepts wäre in Anlehnung an die frühere, durch intensivere Uferbestockungen, Hochstamm-Obstbestände und Gehölze weit stärkere Kammerung der Landschaft um die einzelnen Siedlungsflächen herum bzw. zwischen diesen durchaus auch eine Strategie denkbar, welche die Siedlungstrennung und Landschaftsgestaltung dort, wo dies sinnvoll ist, offensiv mit bewusst gesetzten Trennelementen realisiert. Damit wäre es grundsätzlich möglich, in gewissem Mass bisher rigoros freizuhaltende Flächen für bauliche Zwecke zu beanspruchen und zudem bereits bestehende, offensichtlich störende Elemente besser in das Landschaftsbild einzubinden.</i></p>	<p>Der Reduktion des Siedlungstrenngürtels im Gebiet Neumatte in Hirschthal wurde bereits im REK 2012 in Betracht gezogen und grob skizziert. Die Wirkung des Trenngürtels mit den ausgedehnten Strassen- und Infrastrukturanlagen sowie den grossen Gewächshäusern wurde bereits damals kritisch hinterfragt. Die Idee der Siedlungstrennung durch eine qualitativ hochwertige Landschaftsgestaltung wird nun aufgegriffen.</p> <p>Durch die Ausscheidung des Gewässerraums werden die natürlichen Funktionen der angrenzenden Suhre gewahrt, das Ufer soll aufgewertet werden und durch die vorgeschlagenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen wird die Reduktion des Siedlungstrenngürtels qualitativ kompensiert. Die vorgeschlagenen Massnahmen sind aus Sicht RVS zielführend, sofern sie in der Nutzungsplanung verbindlich festgelegt werden.</p>



**Aussagen Konzept**

Über die Freihaltung und den Erhalt der Topografie hinaus ist das Prinzip der Siedlungstrennung soweit sinnvoll auch aktiv als Landschaftsgestaltung und Kammerung mittels bepflanzter Grünzüge zu verstehen. Dieses Konzept ist insbesondere im Raum Schöffland/Hirschthal/Muhen/Holziken /Kölliken zu prüfen und allenfalls umzusetzen.

Der Ausbildung der Siedlungsränder ist vermehrte Beachtung zu schenken. Verbesserungen sind vor allem im Fall exponierter Arbeitszonen am Siedlungsrand nötig.

Bei der Planung der neu einzuzonenden Fläche wurden die Landschaftsgestaltung und die Gestaltung des Siedlungsrandes besonders berücksichtigt. Der Gestaltung des Gewässerraums sowie dem Übergang zur Bauzone ist besondere Beachtung zu schenken, was im Konzeptplan bereits mit einem erweiterten Grünraum und Naherholungsort vorgesehen ist. Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen werden als zweckmässig beurteilt.

**C3 Natur**

**Ziele**

Eine überkommunale bzw. regionale Abstimmung bedingen jedoch die Vernetzungskorridore und Amphibienverbände. Dies betrifft folgende Achsen:  
 - Durchgehende Längsvernetzung entlang der Hauptgewässer Suhre, Uerke und Ruederchen. Die Suhre ist zudem ein Amphibienverbund von kantonaler/nationaler Bedeutung.

Durch die Ausscheidung des Gewässerraumes entlang der Suhre und die vorgesehene Aufwertung des westlichen Uferbereichs wird der Längsvernetzung gebührend Rechnung getragen.

**C4 Erholung und Freizeit**

**Aussagen Konzept**

Die Netze der Rad-, Fuss- und Wanderwege sind auf allfällige Lücken und Ergänzungsmöglichkeiten hin zu prüfen.

Der bestehende Fussweg über den Bewirtschaftungsweg wird neu entlang der Suhre geführt. Es ist sicherzustellen, dass durch die Erweiterung der Gewerbezone keine Lücke im Langsamverkehrsnetz entsteht.

### 2.3 Entwicklungsstrategie

In der Entwicklungsstrategie vom Mai 2017 werden Ziele und Massnahmen festgelegt. Das vorgängig erläuterte REK ist integraler Bestandteil der Entwicklungsstrategie. Folgende Ziele sind für die Reduktion des Siedlungstrenngürtels aufgrund der Erweiterung der Gewerbezone relevant:

<p><b>4.2 Siedlungsgebiet</b></p>	
<p><i>Ziel: Mit den Landreserven wird haushälterisch umgegangen, um die Entwicklung der Region positiv zu beeinflussen.</i></p> <p><i>Massnahmen:</i></p> <p><i>Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten wird die Schaffung von regionalen Arbeitszonen in Hirschthal und Schöftland gefördert.</i></p>	<p>Die für Gewerbe und Verkehrsflächen benötigten Flächen werden weit gehend optimiert und haushälterisch genutzt.</p> <p>Eine regionale Arbeitszone wurde im Rahmen der Richtplanrevision leider nicht umgesetzt. Aufgrund der Notwendigkeit der Gewerbeflächen und des regionalen Interesses der ansässigen Betriebe hat sich der Kanton bereit erklärt, einen Teil der notwendigen Flächen aus dem Topf für die Erweiterung der kommunalen Arbeitszonen zu bewilligen (Richtplanbeschluss S1.2 B. a).</p>
<p><b>4.3 Landschaft und Umwelt</b></p>	
<p><i>Ziel: Die vielfältigen und attraktiven Landschaften werden erhalten und gepflegt.</i></p>	<p>Durch die vorgeschlagenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen wird ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung und Pflege einer eher strukturarmen Landschaft geleistet.</p>
<p><b>4.6.2 Wirtschaft</b></p>	
<p><i>Ziel: Die regionale Wertschöpfung wird gezielt unterstützt und gefördert. Das Suhren- und Ruedertal bietet Firmen optimale Rahmenbedingungen.</i></p> <p><i>Massnahmen:</i></p> <p><i>Raumplanerischen Anliegen der Wirtschaft wird ein besonderes Gewicht beigemessen.</i></p> <p><i>Bestrebungen der bestehenden Gewerbebetriebe bezüglich Weiterentwicklung werden unterstützt.</i></p>	<p>Sämtliche grossen einheimischen Betriebe haben eine umfassende Standortevaluation durchgeführt und detaillierte Bedarfsnachweise geliefert. Der RVS unterstützt die Entwicklung der Betriebe im Hinblick auf die regionale Wertschöpfung und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Dies wird höher gewichtet als die Reduktion des Siedlungstrenngürtels.</p>

## 2.4 Arbeitszonenbewirtschaftung und regionaler Topf

Gemäss Stand der Erschliessung 2018 verfügen die Gemeinden des RVS insgesamt über knapp 67 ha unüberbaute Bauzonen, gemäss Bestandserhebung und Aktualisierung im Rahmen des Flächenmanagements sind noch 62.8 ha effektiv unüberbaut. Von den reinen Gewerbezononen sind 5.6 ha unüberbaut, davon sind 2.8 gemäss Angaben der Gemeinden bzw. der Grundeigentümer nicht verfügbar (Flächen werden aktuell genutzt oder dienen als langfristige Betriebsreserve).

Tabelle 1: Reserven in Gewerbezononen und Verfügbarkeit gemäss Flächenmanagement RVS (Stand 13.09.2018; aktualisiert gemäss Überbauungsstand 2017)

	Total unüberbaute Gewerbezone	verfügbare unüberbaute Gewerbezone	nicht verfügbare unüberbaute Bauzone	Verfügbarkeit unbekannt
	ha	ha	ha	ha
Attelwil	1.4	1.4	0.0	0.0
Hirschthal	0.0	0.0	0.0	0.0
Holziken	0.0	0.0	0.0	0.0
Kirchleerau	1.5	0.0	1.5	0.0
Schöffland	0.8	0.4	0.0	0.4
Moosleerau	0.5	0.5	0.0	0.0
Reitnau	0.0	0.0	0.0	0.0
Schlossrued	1.4	0.0	1.3	0.1
Schmiedrued	0.0	0.0	0.0	0.0
Staffelbach	0.0	0.0	0.0	0.0
Wiliberg	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Region Suhrental ab 2018</b>	<b>5.6</b>	<b>2.3</b>	<b>2.8</b>	<b>0.5</b>

Der vom Kanton vorgesehene regionale Topf des RVS enthält noch keine Flächenreserven. Da für eine kompensatorische Auszonung alle Bauzonenreserven zu prüfen sind, hat der RVS aufgrund der erneuten Anfrage der Gemeinde Hirschthal alle Verbandsgemeinden mit Schreiben vom 26. April 2019 um Mitteilung gebeten, ob auf dem Gemeindegebiet unüberbaute Bauzonenreserven am Bauzonengrand für eine Auszonung zur Verfügung stehen und ob die Gemeinden bereit wären, diese zeitnah im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens auszuzonen sowie die notwendigen Verhandlungen mit der Gemeinde Hirschthal und den betroffenen Grundeigentümern zu unterstützen.

Von allen neun Verbandsgemeinden kam mittels Protokollauszug eine negative Rückmeldung (vgl. Anhang). Einige Gemeinden haben mit einer Revision der Nutzungsplanung begonnen, sind aber erst an der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes. Daher werden frühestens nach Abschluss der ersten Revisionen in drei bis fünf Jahren Flächen aus dem regionalen Topf verfügbar sein.

### 3. Fazit

Die Erweiterung der Gewerbezone in der Neumatte ist das Resultat von umfassenden Standortevaluationen inkl. detaillierten Bedarfsabklärungen der Betriebe sowie einer umfassenden Interessensabwägung. In den umliegenden Gemeinden und auch in der Region konnten keine Alternativstandorte gefunden werden. Andere an die Bauzone angrenzende Parzellen in der Surematte sind langfristig nicht verfügbar. Der RVS kann keine Flächen zur kompensatorischen Auszonung aus dem regionalen Topf zur Verfügung stellen.

Grundsätzlich entspricht die vorgesehene Einzonung von Gewerbeland den Grundsätzen der Raumplanung, da Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet werden und mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Dadurch werden Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont. Es werden Massnahmen zur haushälterischen Nutzung der neuen Flächen getroffen. Der bestehende Fussweg wird attraktiver gestaltet und es werden günstige Voraussetzungen für die Wirtschaft und die Gesellschaft sichergestellt. Gleichzeitig wird das Siedlungsgebiet auf Kosten von Kulturland und einem Siedlungstrenngürtel ausgedehnt, was im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) für die Region Suhrental/Ruedertal von 2012 jedoch bereits erwogen wurde.

Die Einzonung einer Gewerbezone für ansässige Gewerbebetriebe in der Neumatte in Hirschthal steht weitgehend im Einklang mit den Zielen und Strategien des Regionalverbandes. Die dafür notwendige Reduktion des Siedlungstrenngürtels sowie der Verlust von hochwertigen Fruchtfolgeflächen (FFF) werden aufgrund der kompensatorischen Auszonung von über 60 % der benötigten Fläche und den vorgeschlagenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen als vertretbar erachtet. Zudem wurde die Fläche gegenüber der ersten Variante nochmal um eine halbe Hektare auf den nachgewiesenen Flächenbedarf ohne Entwicklungsreserven reduziert.

- Im Kantonalen Richtplan wurde keine regionale Arbeitszone im Verbandsgebiet festgelegt, das Erhalten und Schaffen neuer Arbeitsplätze ist aber für die Region von grosser Bedeutung. Betriebe mit einer grösseren Zahl von Arbeitsplätzen oder wesentlichem Verkehrsaufkommen sind gemäss REK u. a. im Raum Hirschthal anzusiedeln. Es werden dadurch günstige Voraussetzungen für die Wirtschaft in der Region geschaffen. Die vorgeschlagene kompensatorische Auszonung von etwa der Hälfte der benötigten Fläche ist Grundvoraussetzung für die Erweiterung der Gewerbezone.
- Die für das Gewerbe benötigten Flächen sind gleichzeitig zu optimieren und haushälterisch zu nutzen.
- Die vorgeschlagenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen tragen zur Aufwertung einer eher strukturarmen Landschaft bei und sorgen für eine gute Einordnung der zu überbauenden Flächen sowie eine attraktive Gestaltung des Siedlungsrandes. Die Realisierung ist nun verbindlich in der Nutzungsplanung verankert worden.
- Der Regionalverband sieht in der Erhaltung der ansässigen Betriebe und deren Weiterentwicklung mit der Schaffung von über 100 Arbeitsplätzen eine grosse Chance, positive Impulse für die ganze Region auszulösen, den Standort Hirschthal deutlich zu stärken und gleichzeitig dringend benötigte Gewerbeflächen zu erhalten.

Im Hinblick auf eine mögliche Abwanderung der bestehenden Betriebe werden der Erhalt und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im vorliegenden Fall höher gewichtet als der Verlust von FFF und der vollständige Erhalt des Siedlungstrenngürtels, welcher durch ausgedehnte Strassen- und Infrastrukturanlagen sowie grosse Gewächshäuser bereits stark beeinträchtigt ist. Die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen ist aus Sicht des RVS zielführend und wird nun auch in der BNO verbindlich verankert.

An der Geschäftsleitungssitzung vom 5. Juni 2019 wurde der Antrag erneut diskutiert und verabschiedet. Basierend auf den vorliegenden Informationen und einer umfassenden Interessenabwägung unterstützt der Regionalverband den Antrag auf Reduktion des Siedlungstrenngürtels im Kantonalen Richtplan aufgrund der Erweiterung der Gewerbezone in der Neumatte der Gemeinde Hirschthal.

Freundliche Grüsse

**Regionalverband Suhrental**



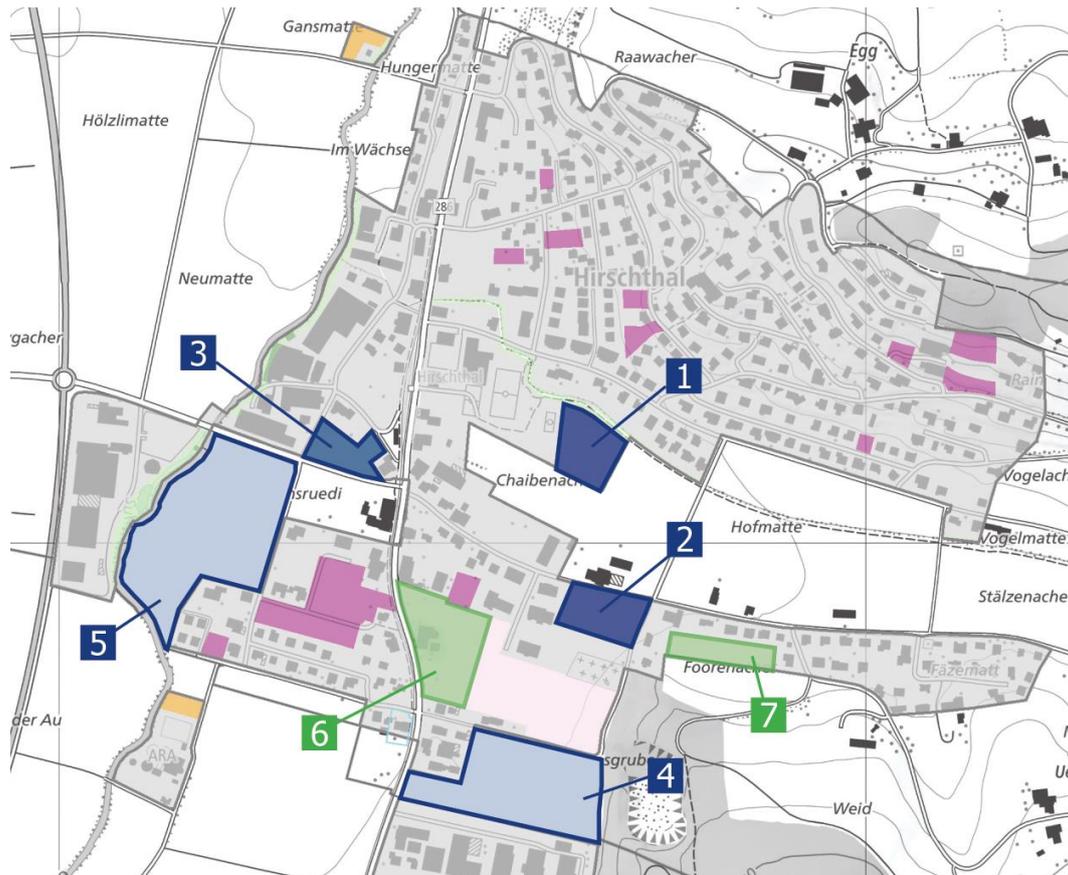
Rolf Buchser  
Präsident



Lis Lüthi  
Geschäftsführerin

## Anhang E

Übersicht über grössere unüberbaute Flächenreserven in Wohn- und Gewerbebezonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Landwirtschaftszone



<b>Nr.</b>	<b>Parzellen-Nr.</b>	<b>Fläche</b>	<b>Zone</b>	<b>Grundeigentümer</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	331	6'607 m <sup>2</sup>	ÖBA	Einwohnergemeinde Hirschtal	Strategische Reserve für Schulraumerweiterung, Sportanlagen; Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohnzonen birgt Nutzungskonflikte; Erschliessung problematisch;
2	368, 369	5'309 m <sup>2</sup>	ÖBA	Einwohnergemeinde Hirschtal	Reserve für öffentliche Bauten und Anlagen, liegt am Friedhof umgeben von reinen Wohnzonen, angrenzend an Wald; Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohnzonen birgt Nutzungskonflikte (gegenüberliegende Fläche bereits temporär durch A. Meier Gartenbau genutzt);
3	128	3'921 m <sup>2</sup>	WG3	Dietiker Alfred, Hirschtal	Mischzone an zentraler Lage innerhalb Perimeter Testplanung, Teil der Zentrumsentwicklung; Grundeigentümerschaft ist bereits an der Erarbeitung eines Bauprojektes;

4	386 (384, 385)	8'719 m <sup>2</sup> 11'533 m <sup>2</sup>	Lw Lw	Walter Häfeli Immobilien AG, Aarau Bolliger Ernst, Hirschthal; Fam. Morgenthaler, Schöftland	Fläche liegt in der Landwirtschaftszone, ist FFF, wird aktuell teilweise als temporäre Lagerfläche durch angrenzenden Betrieb genutzt; Fläche ungeeignet, da schwierig zu erschliessen; Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohnzonen birgt Nutzungskonflikte; Verfügbarkeit unklar; ebenfalls Nutzungsplanungsverfahren notwendig;
5	134, 135	29'644 m <sup>2</sup>	Lw	Erbengemeinschaft Hauri; Dietiker Alfred, Hirschthal	Fläche liegt in der Landwirtschaftszone, ist FFF; für Fa. Pfiffner Betriebserweiterung über Holzkerstrasse ungeeignet; Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohnzonen birgt Nutzungskonflikte; mangelnde Verfügbarkeit; ebenfalls Nutzungsplanungsverfahren notwendig; Fläche ist von der Gemeinde als langfristige Reserve für Wohnen vorgesehen.
6	380	10'068 m <sup>2</sup>	WG3 W3	Bolliger Ernst, Hirschthal	Fläche wird im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ausgezont und dient als Kompensation für Einzonungen an günstiger Lage im Zentrum.
7	377	4'204 m <sup>2</sup>	W2	Müller Paula, Hirschthal	Fläche wird im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ausgezont und dient als Kompensation für Einzonungen an günstiger Lage im Zentrum.

## **Anhang F**

Übersicht Umzonungen vom 20.06.2019

