

Datum Genehmigung: 13.10.2025

Versand: 16. OKT. 2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.22.364

**Gemeinde Reinach; Erschliessungsplan "Sandgasse"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an
Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	12. März 2024
Mitwirkung	6. Oktober 2023 bis 6. November 2023
Öffentliche Auflage	9. August 2024 bis 9. September 2024
Beschluss Gemeinderat	28. April 2025
Eingereicht zur Genehmigung	25. September 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	1. Juni 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 26. Oktober 2016 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Mit dem Erschliessungsplan "Sandgasse" wird die Erschliessung für ein Areal von rund 5,5 ha innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde Reinach grundeigentumsverbindlich festgelegt. Für Teile dieses Gebiets gilt gesondert eine Gestaltungsplanpflicht. Diese ist nachgelagert zu erfüllen.

Das Gebiet – von der Migros bis etwas über die Tankstelle Migrolino hinaus – soll rückwärtig erschlossen werden. Die Florastrasse wird ergänzend zur Sandgasse auf den Einkaufsverkehr fokussiert und von der Neuerschliessung abgekoppelt. Dazu entsteht neben dem Migrolino ein neuer Strassenanschluss. Es werden die Langsamverkehrsachsen gesichert und in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) die nötigen verkehrlichen Anordnungen geregelt.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen ist der verbindliche Inhalt der vom Gemeinderat Reinach am 28. April 2025 beschlossenen Vorlage:

- Erschliessungsplan "Sandgasse"
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 10. September 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 12. März 2024 mit drei Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden vor der öffentlichen Auflage bereinigt.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 17 BauG.

4.2 Kantonaler Richtplan

In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich.

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

4.3 Regionale Abstimmung

Mit der vorliegenden Planung wird ein grosses Schlüsselgebiet erschlossen. Dessen Überbauung ist im regionalen Kontext nicht unbedeutend. Zudem liegt eine regional bedeutsame Versorgungseinrichtung innerhalb des Planungssperimeters. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die angestrebte, gesamthaft geplante und koordinierte Erschliessung nur innerörtliche Aspekte betrifft, ohne dass sich aus dem veränderten Verkehrsregime anderweitige Auswirkungen auf Nachbargemeinden ergeben.

4.4 Sondernutzungsplan

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

4.4.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach Richtplankapitel S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden.

Vorliegend wird eine namhafte Bauzonen-Reserve aktiviert (sogenanntes Schlüsselgebiet). In Kapitel 2.1 des Planungsberichts wird festgehalten, dass die Bauzonenreserven ein Potenzial von rund 400 bis 500 Einwohnerinnen und Einwohner (E) aufweisen und das Areal im Vollausbau rund 600 bis 700 E aufweisen wird. Diese grobe Einschätzung basiert auf der nach Regelbauweise möglichen Nutzfläche und genügt für den grundsätzlichen Nachweis der Einhaltung der Richtplandichtvorgaben im Erschliessungsplan.

4.4.2 Siedlungsqualität

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

Natur im Siedlungsgebiet

Das Thema Natur oder Ökologie wird noch nicht behandelt, obschon gewisse Hinweise in den SNV enthalten sind. Gemäss Planungsbericht werden bewusst nur verkehrstechnische und verkehrsplanerische Themen behandelt. Für die grössten beiden Entwicklungsreserven seien nachgelagerte Gestaltungspläne nötig, in denen das Thema konkret behandelt werden könne.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen. Auch diesbezüglich ist die Gemeinde der Ansicht, dass die entsprechenden Massnahmen besser in den nachgelagerten Gestaltungsplänen konkret festgelegt werden.

4.4.3 Erschliessung

Im Planungsbericht werden die verkehrsplanerischen- und strategischen Belange inklusive der Strassenklassierung und der Strassenbreite ausführlich und sachgerecht erläutert. Sie sind als solches auch in den SNV geregelt.

Ausgehend von einer Analyse der bestehenden Verkehrsknoten und deren Belastung wird gemäss Planungsbericht vermutet, dass eine ausreichende Kapazität vorhanden ist. Die Lichtsignalanlage der Hochhauskreuzung sowie der Bahnübergang der WSB beeinträchtigen jedoch den Verkehrsablauf. Dies ganz besonders zu den Spitzenzeiten.

Gestützt darauf und auf die ausgehend von den potenziellen Nutzungen ermittelte Verkehrsmenge wurden Varianten erstellt. Die gewählte Variante 3 wurde nachvollziehbar erläutert. Demzufolge kann mit der gewählten Erschliessungsvariante 3 für das Gebiet eine genügende Leistungsfähigkeit gewährleistet werden.

4.4.4 Weitere materielle Hinweise

Hochwassergefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht im Erschliessungsplanperimeter eine geringe bis mittlere Hochwassergefährdung. Bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) werden Fliesstiefen von bis zu 1,0 m erwartet – es besteht ein Hochwasserschutzdefizit.

Im Planungsbericht (Kapitel 2.6.1) wird auf die vorhandene Hochwassergefährdung eingegangen. Es wird festgehalten, dass die geplanten Strassen- und Gehwegflächen so gelegt werden, dass gegenüber anstossenden Parzellen keine Veränderungen beziehungsweise Mehrgefährdungen der Hochwassergefährdung entsteht. Alternativ ist mit einem Hochwasserschutzkonzept aufzuzeigen, welche übergeordneten Massnahmen umgesetzt werden müssen. Diese Anforderungen werden in § 10 SNV (Hochwassersicherheit) verbindlich geregelt.

Lärm

Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht ist gestützt auf den aktuellen Bauzonenplan 2016, den kommunalen Gesamtplan Verkehr und die vorhandene Erschliessungsinfrastruktur davon auszugehen, dass einzig die gestaltungsplanpflichtigen Areale noch nicht vollumfänglich erschlossen sind und somit gestützt auf Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Planungswerte zur Anwendung kommen.

Es wird weiter ausgeführt, dass infolge der grossen Distanz von 65 m zur massgebenden Lärmquelle der K253, die sich zudem im Norden befindet, davon auszugehen sei, dass die Anforderungen von Art. 30 LSV ohne Weiteres eingehalten werden könnten. Für alle anderen Flächen seien die Immissionsgrenzwerte anwendbar, für die erst im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung von Art. 31 LSV überprüft werden müsse.

Der kantonale Strassenlärmemissionskataster weist für die Kantonsstrasse K253 im für das Planungsgebiet massgebenden Abschnitt Emissionspegel von 78,6 dB(A) am Tag und 70,3 dB(A) in der Nacht aus. In einer Distanz von 65 m ergeben sich ohne Berücksichtigung der bestehenden Überbauungen in der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse Beurteilungspegel von 60,4 dB(A) am Tag und 51,1 dB(A) in der Nacht. Die noch nicht hinreichend erschlossenen Parzellen in der zweiten Bautiefe zur Kantonsstrasse (Parzellen 962–969 und 4149) befinden sich in einer Wohnzone W3, der nach Bau- und Nutzungsordnung (BNO) die Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet ist. Somit sind die für die ES II massgebenden Planungswerte, die gemäss Anhang 3 LSV 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen, nicht eingehalten. Selbst unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der bestehenden Überbauung in der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse, kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Planungswerte eingehalten sind.

Entsprechend wurde eine Anforderung in die SNV aufgenommen, dass jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster verfügen muss, das gegenüber der Kantonsstrasse K253 eine Gesamtdämpfung von mindestens 25,3 dB aufweist. Zudem werden stärker belastete Zweitfenster im Sinn von Ausnahmen gemäss Art. 30 LSV als zulässig erklärt. Dies ist sachgerecht.

4.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die SNV sind bei Berücksichtigung vorgenannter Vorbehalte sachgerecht und rechtskonform.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Erschliessungsplan "Sandgasse", beschlossen vom Gemeinderat Reinach am 28. April 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 66, 5734 Reinach (AG)
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

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

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

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

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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