



## Beschluss

# Antrag Anpassung des Richtplans

Gebiet «Neumatte»; Reduktion Siedlungstrenngürtel  
(Richtplankapitel S 2.1, Beschluss 1.3)

## Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Aarau, 10. Juni 2020

suisse  plan

## 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\  
50 Beschluss\HIR Ber\_RiPla\_Anpassung.docx

## Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
17.07.2019	Vernehmlassung, Anhörung/Mitwirkung
10.06.2020	Beschluss Richtplananpassung

# Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	1
1.1	Planungsgegenstand	1
1.2	Standort	1
1.3	Planungsziele	2
2	Übergeordnetes Recht und Rahmenbedingungen	3
2.1	Kantonaler Richtplan	3
2.2	Regionales Entwicklungskonzept Suhrental (REK)	4
2.3	Kommunale Nutzungsplanung	7
3	Zentrale Sachthemen	8
3.1	Entwicklung der Gemeinde	8
3.2	Innere Siedlungsentwicklung	11
4	Betriebs- und Überbauungskonzepte	12
4.1	Bedarfsnachweise	13
4.1.1	Pfiffner Messwandler AG	15
4.1.2	Jungheinrich AG	18
4.1.3	A. Meier Gartenbau und Tiefbau AG	22
4.2	Schaffung neuer Arbeitsplätze	28
4.3	Auswirkungen auf den Verkehr	28
4.4	Prüfung von Alternativstandorten	29
4.5	Verfügbarkeit	31
5	Erläuterung zum Planungsinhalt	31
5.1	Bauzonen- und Kulturlandplan	31
5.1.1	Einzonung	31
5.1.2	Kompensatorische Auszonungen	31
5.2	Regionales Flächenmanagement	36
5.3	Beanspruchung von Fruchtfolgefächern	37
5.4	Ökologische Ausgleichsmassnahmen	39
5.4.1	Analyse	39
5.4.2	Konzept Ausgleichsmassnahmen	41
5.4.3	Fazit der Ausgleichsmassnahmen	44

5.4.4	Ökologisches Grobkonzept	45
5.5	Anpassung BNO	46
5.6	Anpassung des Kantonalen Richtplans	49
6	Bericht nach Art. 47 RPV	51
6.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	51
6.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	53
6.3	Berücksichtigung der Vernehmlassung und Mitwirkung/Anhörung	54
6.4	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	54
6.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	55
6.5.1	Luft	55
6.5.2	Lärm	55
6.5.3	Erschütterungen	55
6.5.4	Nichtionisierende Strahlen	56
6.5.5	Abfall	56
6.5.6	Belastete Standorte (Altlasten)	56
6.5.7	Störfallvorsorge	56
6.5.8	Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)	56
6.5.9	Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)	57
6.5.10	Gewässerschutz	57
6.5.11	Naturgefahren	57
6.5.12	Wald	58
6.5.13	Jagd	58
6.5.14	Fischerei	59
7	Interessenabwägung und Fazit	59
8	Planungsablauf, Organisation und Beteiligte	60
8.1	Richtplanverfahren	60
8.2	Beteiligte	60
8.3	Weitere Planungsschritte	60
9	Antrag	61

## 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	4
Abb. 3	Ausschnitt Hirschthal, Karte REK Suhrental vom 28. August 2012, Neumatte rot eingekreist	5
Abb. 4	Skizze möglicher Bauzonen im Randbereich des Siedlungstrenngürtels, REK Suhrental vom 28. August 2012, S. 24	6
Abb. 5	Auszug Kulturlandplan vom 25. September 1992, Neumatte rot umrandet	7
Abb. 6	Beschäftigtenentwicklung Hirschthal 2005 – 2017 (Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: BFS 2019)	8
Abb. 7	Gemeinden: Änderung der Beschäftigten, 2011/2016. Relative Änderung der Anzahl Beschäftigter Ende 2016 gegenüber 2011 (in ha) (Quelle: Kanton Aargau. Raumbeobachtung 2018. Aktuelle Daten zur Raumentwicklung. Juli 2018)	11
Abb. 8	Überbauungskonzept Gewerbezone Neumatte (vgl. Anhang A)	14
Abb. 9	Situationsplan Grobplanung Erweiterung Produktion, Pfiffner Messwandler AG, 12.07.2018	16
Abb. 10	Auszug Übersicht Situationsplan Jungheinrich AG Hirschthal, 11.06.2013	19
Abb. 11	Auszug Ausbau-Strategie Jungheinrich AG Hirschthal, 29.05.2019	21
Abb. 12	Auszug Übersicht Situationsplan Jungheinrich AG Hirschthal mit Werkhof A. Meier AG	24
Abb. 13	Situationsplan Neubauprojekt, A. Meier AG, 11.07.2019	25
Abb. 14	Übersicht der Ein- und Auszonungen, ohne Neumatte	34
Abb. 15	Auszug Bauzonenplan, Stand öffentliche Auflage, Gewerbezone Neumatte mit Flächenangaben	35
Abb. 16	Übersicht Einzonung Neumatte mit kompensatorischer Auszonung	36
Abb. 17	Übersicht Änderungen der FFF	38
Abb. 18	Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (violett)	40
Abb. 19	Grundgerüst der Ausgleichsmassnahmen	42
Abb. 20	Ergänzung des Grundgerüsts durch Bestimmungen für die geplante Gewerbezone	44
Abb. 21	Konzept für die Ausgleichsmassnahmen: Grundgerüst mit wertvollen Ausgleichsmassnahmen und Bestimmungen für die Gestaltung der geplanten Gewerbezone.	45
Abb. 22	Ökologisches Grobkonzept zur Vernetzung der Gewerbezone Neumatte, 6. Mai 2020	46
Abb. 23	Orthofoto 2017, AGIS AG	50
Abb. 24	Kantonaler Richtplan, 23. August 2017	50

Abb. 25	Richtplanantrag, Anpassung Siedlungstrenngürtel, Ausscheidung Siedlungsgebiet	50
Abb. 26	Antennenstandort, Quelle: map.geo.admin.ch, 14.06.2018, Neumatte rot umrandet	56
Abb. 27	Historische Verkehrswege, Quelle: map.geo.admin.ch, 14.06.2018, Neumatte rot umrandet	57
Abb. 28	Kantonaler Richtplan, 23. August 2017	62
Abb. 29	Richtplanantrag: Anpassung Siedlungstrenngürtel, Ausscheidung Siedlungsgebiet	62

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Beschäftigtenentwicklung Hirschthal, 1985-2015 (Betriebszählungen, BfS)	9
Tab. 2	Entwicklung der Arbeitsstätten in Hirschthal, 1985-2015 (Betriebszählungen, BfS)	9
Tab. 3	Beschäftigtenentwicklung Regionalverband Suhrental RVS (Quelle: STATENT BFS )	9
Tab. 4	Übersicht der Ein- und Auszonungen, ohne Neumatte	34
Tab. 5	Übersicht Flächenbilanz FFF, ohne Neumatte	37
Tab. 6	Übersicht Flächenbilanz FFF inkl. Neumatte	37

## 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)

Ökologisches Grobkonzept vom 06.05.2020

### **Anhang D**

Stellungnahme „Reduktion des Siedlungstrenngürtels im Kantonalen Richtplan im Gebiet Neumatte, Hirschthal“ des Regionalverbands Suhrental vom 02.03.2020

## **Anhang E**

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

## **Anhang F**

Übersicht Umzonungen vom 10.01.2020

## **Anhang G**

Verkehrsbericht, Revision Nutzungsplanung, Gewerbegebiet Neumatte, Ballmer + Partner AG vom 06.05.2020

## **Anhang H**

Stellungnahmen zum Alternativstandort Surematte

# 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: öffentliche Auflage vom 10. Februar bis 10. März 2020 abgeschlossen) 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 3,14 ha Bauzonen ausgezont. Davon werden 1,23 ha umgelagert und an günstiger zentraler Lage wieder eingezont. 1,91 ha stehen als Kompensation für die Einzonung der Neumatte zur Verfügung. Im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung der Revision der Nutzungsplanung wurden die Flächen, die für die vorgesehene Zentrumsentwicklung eingezont werden sollen, reduziert, sodass weitere Flächen als Kompensation für die Einzonung Neumatte zur Verfügung stehen. Somit werden im Vergleich zum Antrag der Richtplananpassung vom 17. Juli 2019 (Stand Vernehmlassung, Anhörung/Mitwirkung) weitere 4'000 m<sup>2</sup> Bauzone auf dem Gemeindegebiet kompensiert. Weiter hat sich der Regionalplanungsverband Suhrental bereit erklärt, 0,15 ha Kompensationsfläche aus dem regionalen Topf zur Verfügung zu stellen (vgl. Anhang D).

Es wird beantragt, dass der Kanton die übrigen 4'135 m<sup>2</sup>, also weniger als eine halbe Hektare, als Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S1.2 B. a) für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen bewilligt.

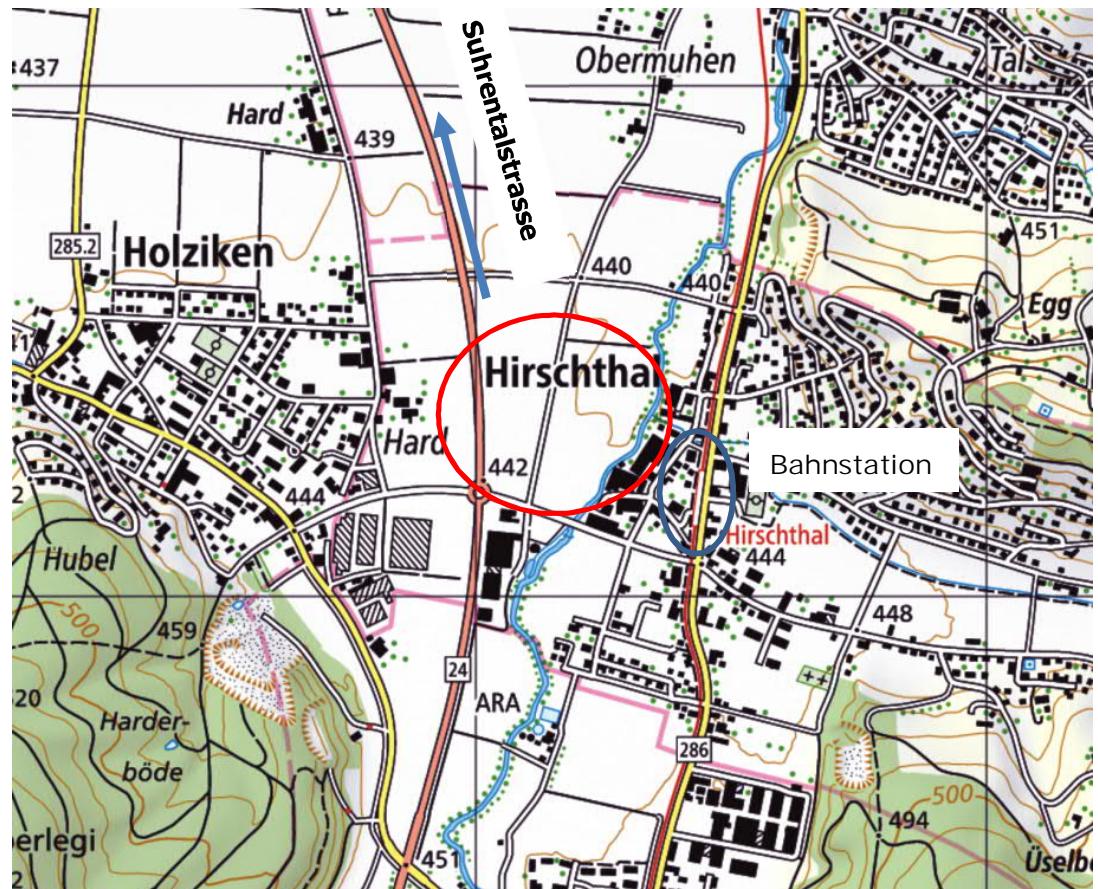
Die gesamte Fläche ist Fruchtfolgefläche, liegt zurzeit in der Landwirtschaftszone und innerhalb eines festgesetzten Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplankapitel S2.1. Die Erweiterung der Gewerbezone Neumatte entspricht dem Ziel des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK), eine regionale Arbeitszone mit 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 Suhrentalstrasse, 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 Suhrentalstrasse (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 Einzungung 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 Einzungung 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 ausgewiesinem Bedarf bewilligt werden.

Die Gemeinde Hirschthal 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 soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. 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. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum.

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

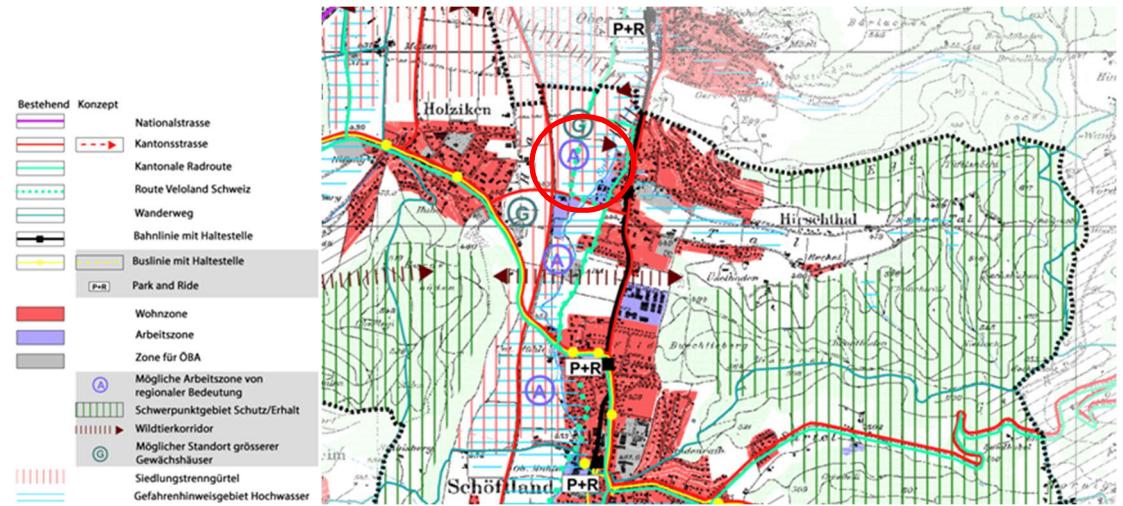


Die geplante Gewerbezone Neumatte liegt innerhalb des Randbereichs eines Siedlungstrenngürtels (Richtplankapitel S 2.1). Neue Bauzonen setzen gemäss Planungsanweisung 1.3 eine Anpassung des kantonalen Richtplans voraus. Auch wenn weniger als 3 ha Fruchtfolgefläche (FFF) beansprucht werden, wird diesbezüglich 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. 5.6).

## 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 behördlichenverbindliche 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“).

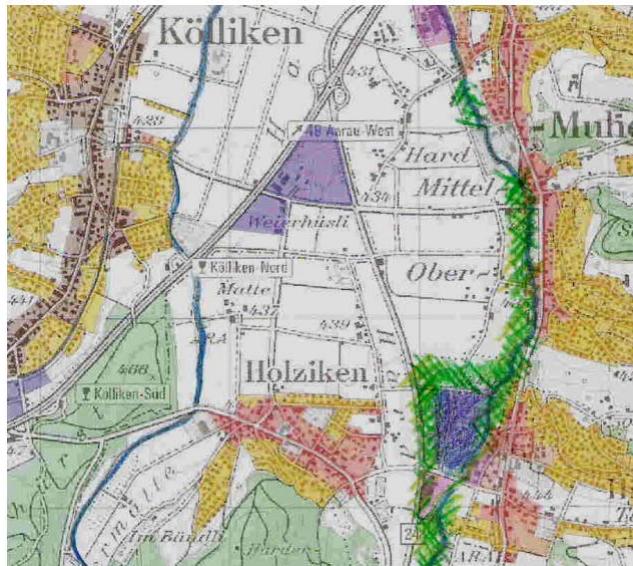
Abb. 3 Ausschnitt Hirschthal, Karte REK Suhrental vom 28. August 2012, Neumatte rot eingekreist



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 Uferbe- stockungen, 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 freizuhaltende Flächen für bauliche Zwecke zu be- anspruchen 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/Hirschthal/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 Siedlungsräder 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.

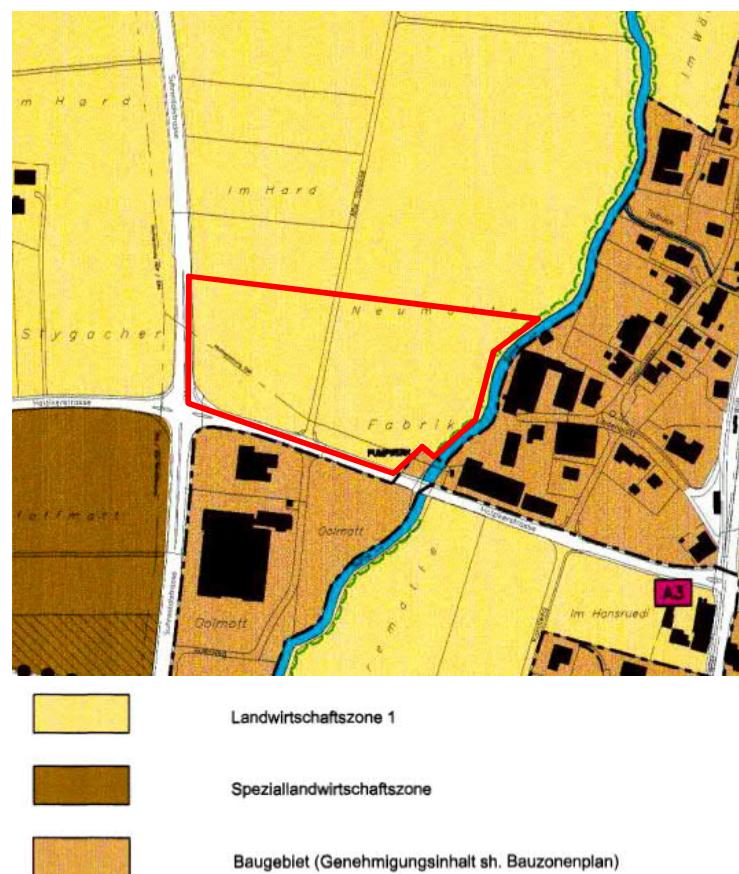
Der RVS wurde um eine Stellungnahme bezüglich des vorliegenden Vorhabens gebeten, diese liegt dem Dossier bei (vgl. Anhang D). Das Vorhaben wird vom Regionalverband vollumfänglich unterstützt. Weiter wurde dem Regionalverband beantragt zu prüfen, inwieweit Flächen aus dem regionalen „Topf“ zur kompensatorischen 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. Nach zwischenzeitlichen Bereinigungen und einer Stellungnahme des ARE/BVU im Rahmen der Vorprüfung wurde mit Datum vom 20. Januar 2020 der Gemeinde der abschliessende Vorprüfungsbericht zuge stellt. Vom 10. Februar 2020 bis 10. März 2020 wurde die Vorlage öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einwendungen zur geplanten Einzonung der Neumatte ein.

Die vorgesehene Gewerbezone in der Neumatte liegt gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan in der Landwirtschaftszone, welche im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung (Stand: öffentliche Auflage abgeschlossen) 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

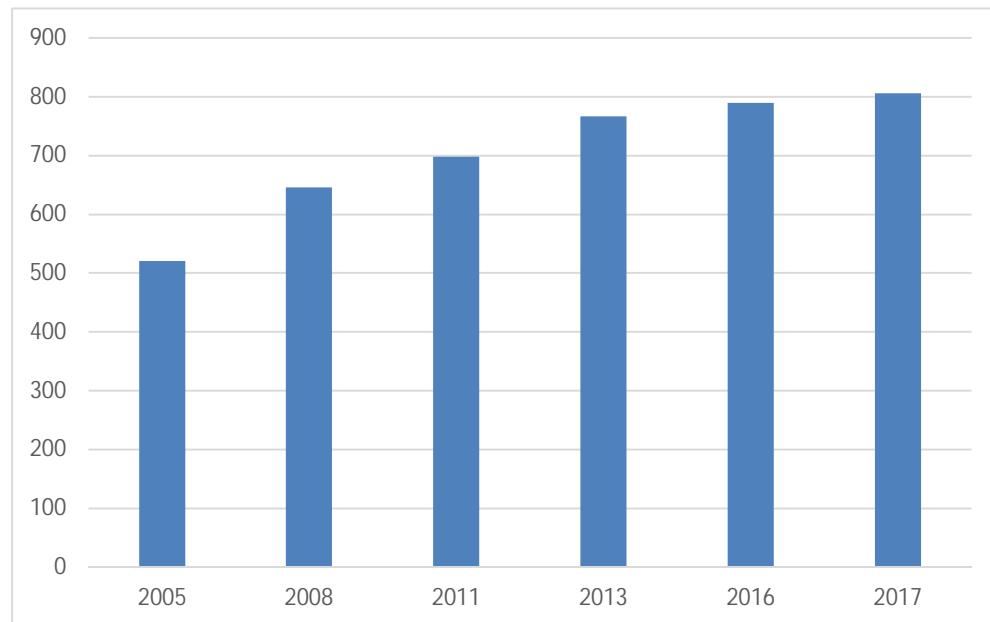
#### Bevölkerungsentwicklung

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 Schöftland und Muhen. Ende 2019 wies Hirschthal einen Bevölkerungsbestand von 1'618 Personen auf. Damit ist die Bevölkerungszahl zwischen 2010 und 2019 erneut um 11 % 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, Ende 2017 waren es bereits über 800 (Quelle: Aargauer Zahlen 2018, STATENT). Dies entspricht einer weiteren Zunahme der Beschäftigten zwischen 2011 und 2015 um 16,0 %. Damit bietet Hirschthal überproportional viele Arbeitsplätze für Personen, die teilweise auch in der Gemeinde wohnen.

Abb. 6 Beschäftigtenentwicklung Hirschthal 2005 – 2017 (Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: BFS 2019)



Sämtliche Gewerbezonen in Hirschthal sind gemäss Überbauungsstand/Stand der Erschliessung 2019 vollständig überbaut und praktisch voll ausgenützt. Dies ist insofern von Bedeutung, als die Anzahl Arbeitsplätze auf dem Gemeindegebiet bis 2008 stärker zugenommen hat als die Wohnbevölkerung.

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 %

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.

Die Entwicklung der Beschäftigten (Voll- und Teilzeitbeschäftigte pro Gemeinde) war in der Region von 2011-17 insgesamt positiv, im Durchschnitt betrug die Zunahme 6.7 %.

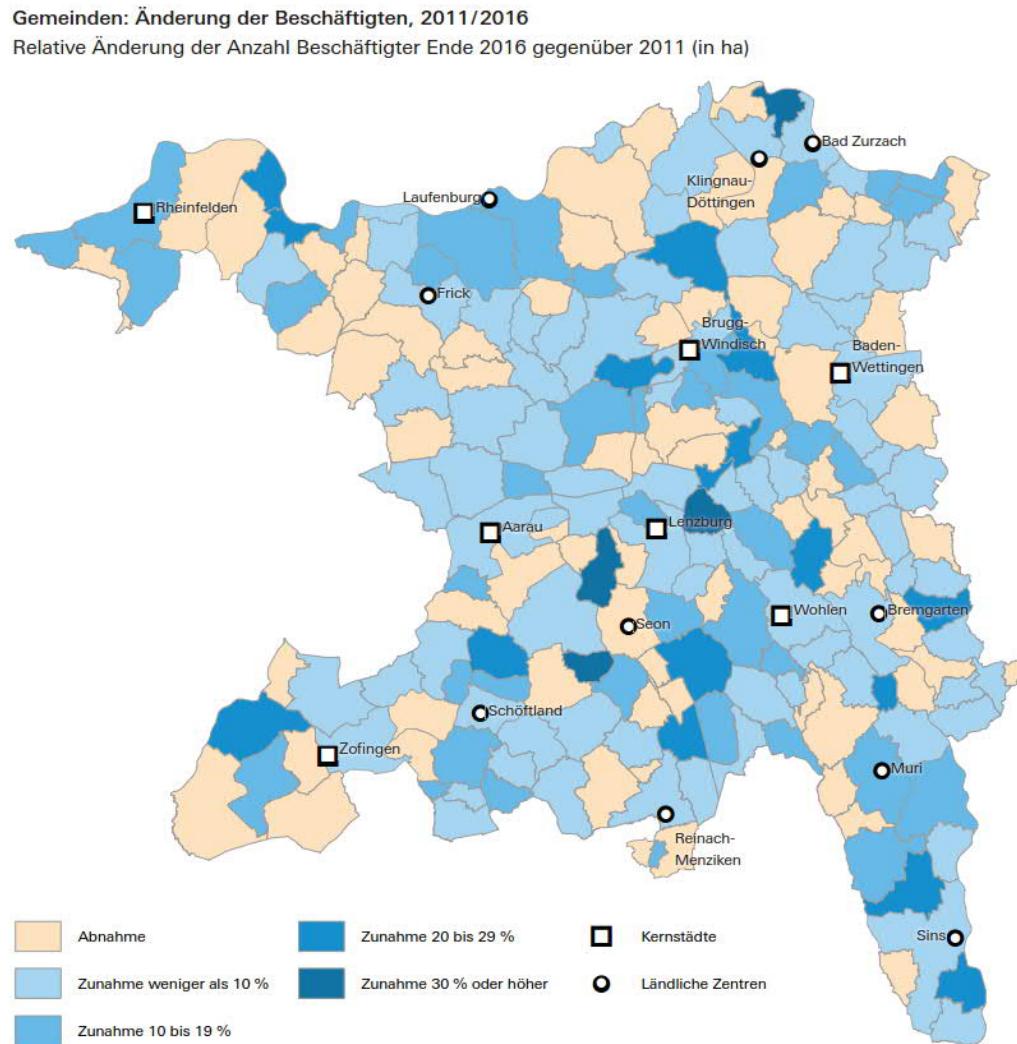
Tab. 3 Beschäftigtenentwicklung Regionalverband Suhrental RVS (Quelle: STATENT BFS )

	2011	2013	2016	2017	Veränderung 2011-2017[%]
Hirschthal	698	767	790	806	15.5
Holziken	223	228	246	240	7.6
Schlossrued	319	336	327	335	5.0
Schmiedrued	382	373	378	378	-1.1
Schöftland	1688	1713	1722	1768	4.7
Kirchleerau	261	265	277	274	5.0
Moosleerau	322	342	372	366	13.7
Reitnau (inkl. Attelwil)	622	602	622	631	1.5
Staffelbach	327	328	380	365	11.6
Wiliberg	30	34	33	36	20.0
RVS Total <sup>1</sup>	4872	4988	5147	5199	6.7

<sup>1</sup> Aktuelles Verbandsgebiet 2019: Austritt Kölliken 2017, ab 2018 Fusion Attelwil und Reitnau

Gemäss Zahlen des Bundesamtes für Statistik waren Ende 2017 in Hirschthal 806 Personen beschäftigt. Zwischen 2011 und 2017 betrug die Zunahme der Beschäftigten somit 15.5 %, was der höchste Wert innerhalb der Region ist und in ländlichen Entwicklungsachsen gemäss Raumkonzept generell anzustreben wäre (Entwicklung des lokalen Gewerbes). Die Bevölkerungszahl wuchs zwischen 2011 (1'485 E) und 2019 (1'618 E) hingegen lediglich um 8.9 %. Damit bietet Hirschthal überproportional viele Arbeitsplätze für Personen, die teilweise auch in der Gemeinde wohnen. In der heute rechtsgültigen Gewerbezone wird eine Beschäftigten-dichte von 145 B/ha erreicht. Insgesamt bestehen in der Region Suhrental nur noch wenige nutzbare Reserven an Arbeitszonen. Im Rahmen des Raumentwicklungskonzeptes Suhrental ist daher die Ausscheidung einer grösseren Arbeitszonenfläche im gut erschlossenen Raum Hirschthal-Schöftland vorgesehen, um eine Arbeitszone von regionaler Bedeutung zu reali-sieren. Dies wurde trotz Bedarfsnachweisen ansässiger Betriebe im Rahmen der Richtplanan-passung 2015 vom Kanton nicht umgesetzt mit dem Hinweis, dass gemäss Richtplanbe-schluss 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 dar-gestellt werden. Um den mittelfristigen Flächenbedarf der ansässigen Betriebe decken zu können, weist die Gemeinde im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung eine kommunale Arbeitszone in der Neumatte aus, die grösstenteils durch Auszonungen kompen-siert wird.

Abb. 7 Gemeinden: Änderung der Beschäftigten, 2011/2016. Relative Änderung der Anzahl Beschäftigter Ende 2016 gegenüber 2011 (in ha) (Quelle: Kanton Aargau. Raumbeobachtung 2018. Aktuelle Daten zur Raumentwicklung. Juli 2018)



Die Grafik zeigt, dass die Zahl der Beschäftigten in den Jahren 2011-2016 in allen Gemeinden des RVS zugenommen hat, in Hirschthal aber am deutlichsten.

### 3.2 Innere Siedlungsentwicklung

Eines der Hauptziele der Raumplanung auf Bundes- und Kantonsebene ist die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen: Das Wachstum und die zunehmenden Raumansprüche der Bevölkerung sollen so weit wie möglich durch die Überbauung von Baulücken oder sonstigen, bereits eingezogenen Grundstücken sowie durch eine kompaktere Bauweise qualitätsvoll 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 417 weitere Einwohnerinnen und Einwohner, die bis 2035 realisierbar sind.

Anders ist die Situation bezüglich der Reserven in reinen Arbeitszonen. Innerhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Gewerbezonensflächen bestehen keine Reserven mehr. Die Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb dieser Flächen ist zudem aufgrund der bereits dichten Bebauungsstruktur höchstens in sehr untergeordnetem Ausmass vorhanden. Spezifische Anreizsysteme für Gewerbezonens sind daher kaum zielführend. 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 Gewerbezonens 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 Schöftland/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-Nrn. 24 und 92) abgeklärt und in Vorverträgen gesichert worden.

Gemäss dem Stand der Erschliessung 2018 (BVU, 2018) 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 Standortevaluierungen 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. Bezuglich 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 Rigggenbach 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. 8 Überbauungskonzept Gewerbezone Neumatte (vgl. Anhang A)



Die Jungheinrich AG (Betriebsstandort auf PN 37) strebt mittelfristig eine Betriebserweiterung 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 Kreisel.

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, Projektbeschrieb*

*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 spedierte.

*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 gasisolierten 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. 9 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 unnötige 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- bis zweigeschossiges Parkhaus bzw. eine überdachte Parkierungsanlage besser und verdichtet genutzt werden.

### *Auslagerung bestimmter Betriebsteile*

Eine Betriebsverlagerung in die Türkei ist bereits erfolgt. Eine Splitting 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, Projektbeschrieb*

### *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. 10 und Bebauungskonzept im Anhang).

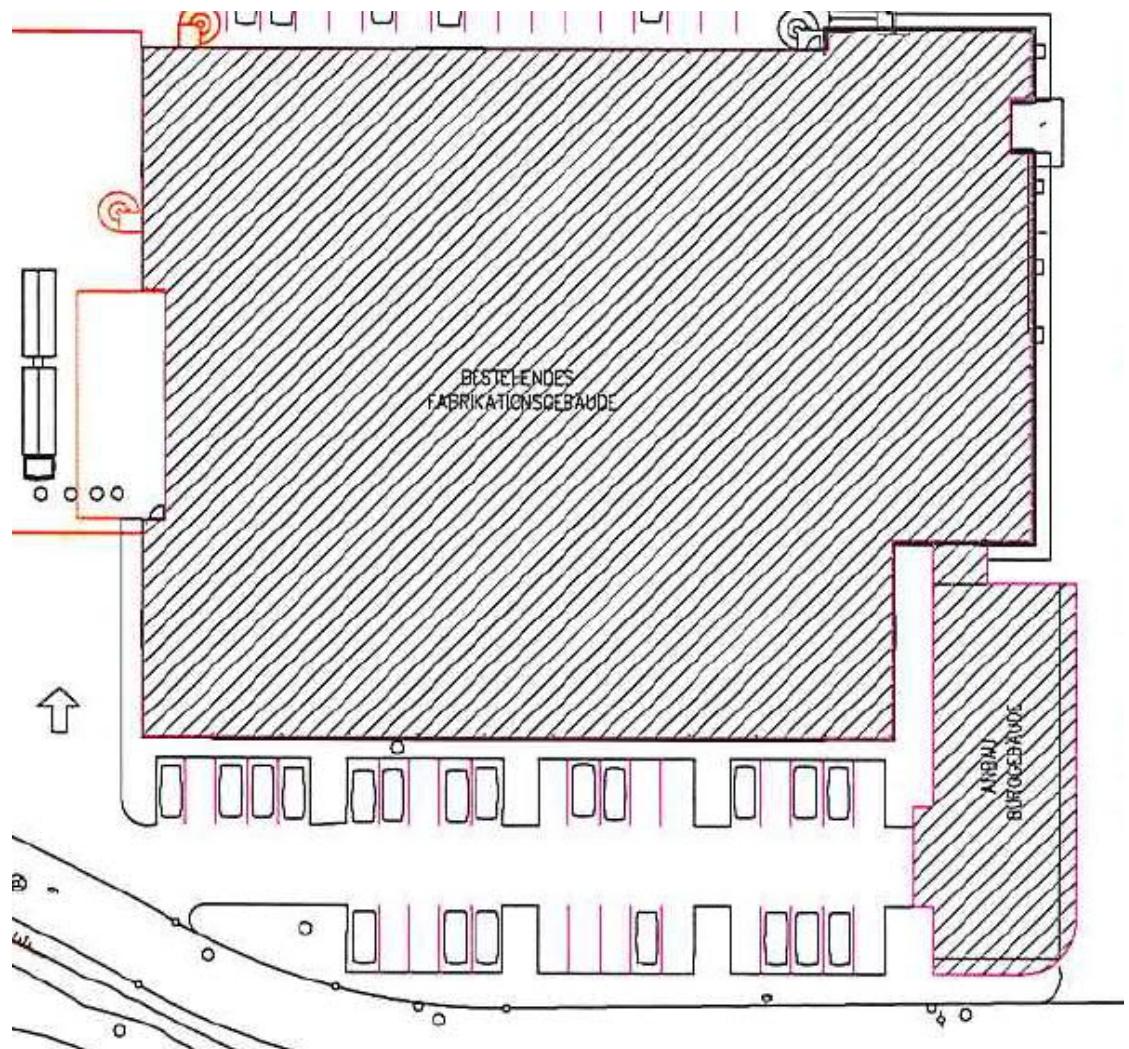
Denkbar wäre auch ein mehrstöckiges Parkhaus auf der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 132 mit dem ebenerdigen Parkplatz.

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. 10 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 Personalfluktuation 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. 11 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

### *Flächenparende 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 Zusammenzug 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 Holzschoß 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*

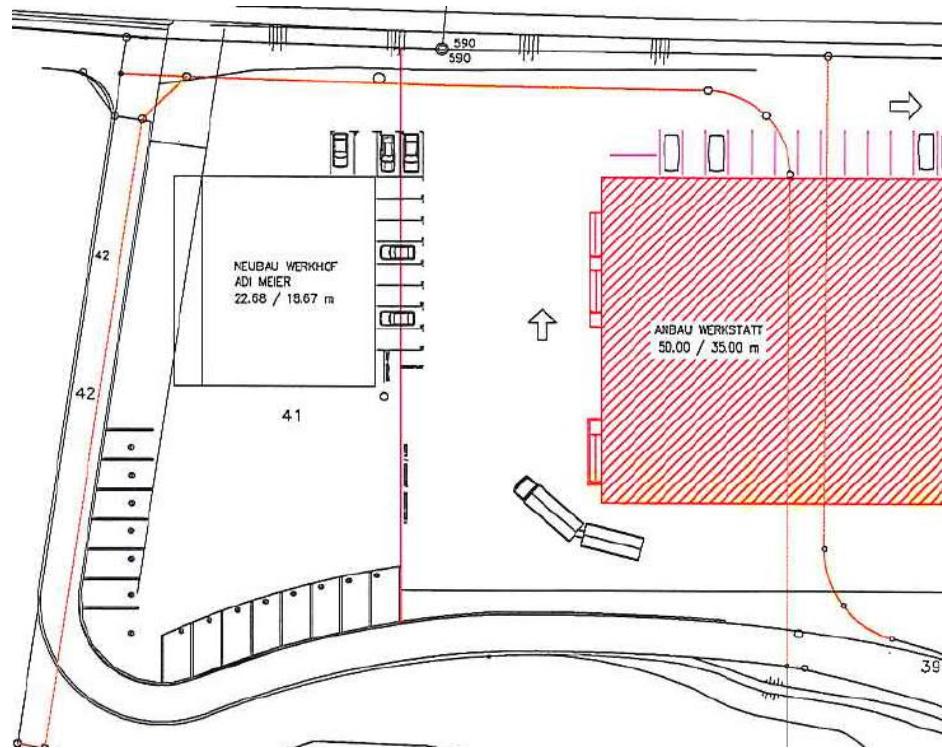
Der Hauptstandort des Betriebs befindet sich in Hirschthal in der Oolmatt. Im Jahre 2011 konnte auf der Parzelle Nr. 41 ein Neubau für rund CHF 2.5 Mio. realisiert werden. Die Werkhalle umfasst neben einer betrieblichen Werkstatt, einer Einstellhalle und Lagerräumen auch Büro- und Personalräume. Daneben 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. 12).

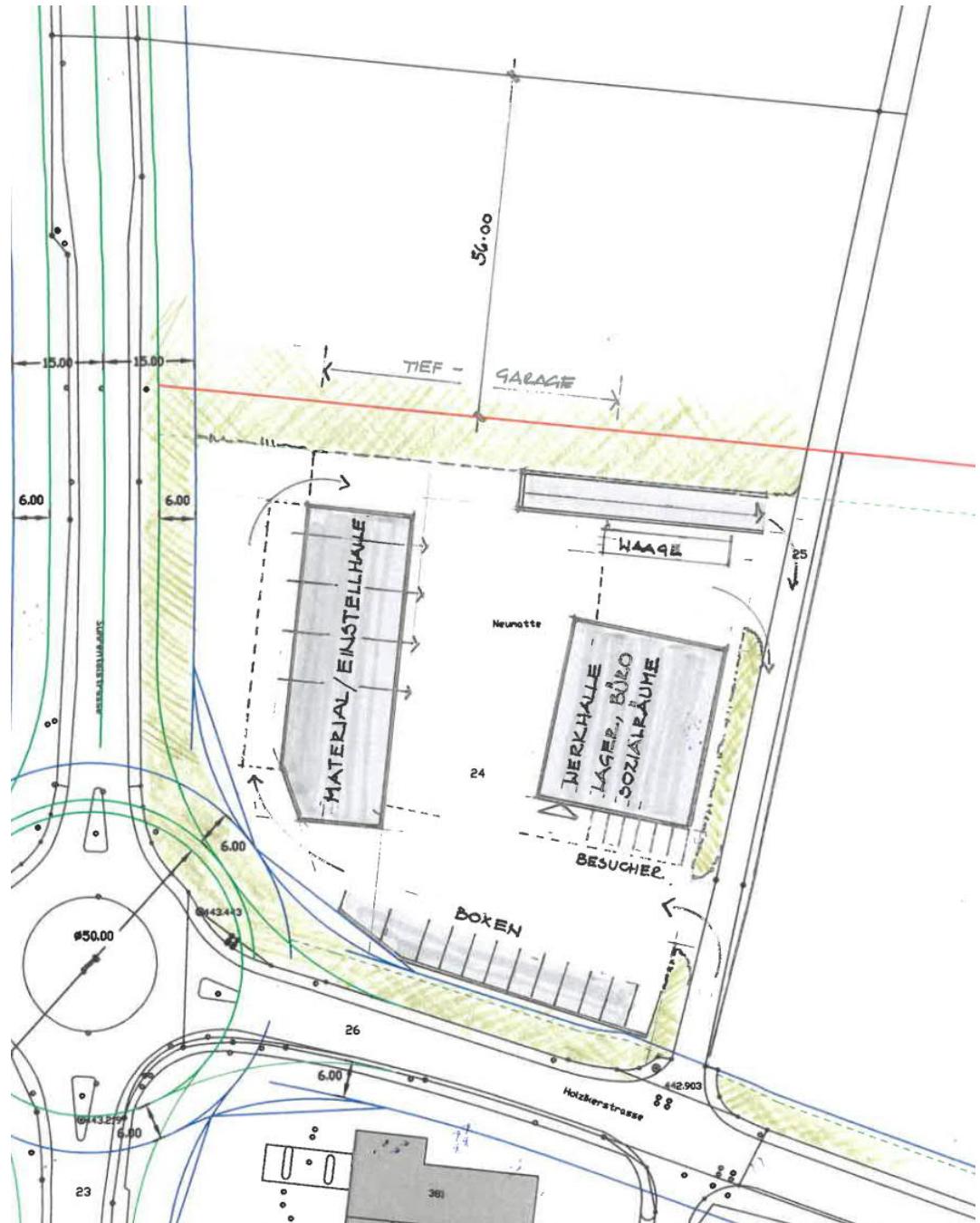
Abb. 12 Auszug Übersicht Situationsplan Jungheinrich AG Hirschthal mit Werkhof A. Meier AG



#### *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. 13 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 Gewerbevlächen 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 Zusammenzug 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 Parkierungsanlage 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 Oolmatt/Neumatte mittelfristig mit mindestens 100 bis 140 zusätzlichen Arbeitsplätzen zu rechnen plus 50 Aussendienstmitarbeitern. 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 Kreisel und die Suhrentalstrasse zusätzlich, die Wirkung ist aber in Anbetracht des Gesamtverkehrsaufkommens zu vernachlässigen.

Aufgrund der Mitwirkung/Vernehmlassung der Richtplananpassung hat die Gemeinde Hirschthal die Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vertieft prüfen lassen (vgl. Verkehrsbericht der Ballmer + Partner AG vom 6. Mai 2020 im Anhang G). Es wird aufgezeigt, dass die Holzikerstrasse und der bestehende Anschluss Oolmatt den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen vermögen. Die Leistungsberechnung zeigt eine sehr gute Qualitätsstufe B für die Ausfahrt Oolmatt und eine ausgezeichnete Qualitätsstufe A für alle anderen Beziehungen.

Gemäss der kantonalen Empfehlung für einen Kapazitätsnachweis ist bei Strassen mit einem DTV unter 10'000 Fz/Tg für die Zukunft mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 2 % zu rechnen. Bei Nutzungsplanungen sind 15 Jahre zu berücksichtigen.

In Anbetracht der bereits bestehenden regionalen Verkehrsüberlastungen in Spitzenzeiten sind Überlegungen zu einer möglichst effizienten Verkehrserschliessung zwingend notwendig und in einem Mobilitätsmanagement abzuhandeln. Ziel eines Mobilitätsmanagements ist es, die negativen Effekte der Mobilität zu verringern und damit eine nachhaltige und umweltverträgliche Mobilität zu ermöglichen. Dabei soll eine Veränderung der Verkehrsmittelwahl (Modal Split) in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel erfolgen (Fuss- und Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, Car-Sharing sowie weitere alternative Mobilitätsformen).

Im Verkehrsbericht wird daher empfohlen, im Baugesuchsverfahren einen Mobilitätsplan eines spezialisierten Büros zu verlangen, der die Massnahmen für eine sozial- und umweltver-

trächtige Mobilität verbindlich aufzeigt. Darin sind bei der Festlegung der notwendigen Anzahl der Parkfelder für Autos und Fahrräder das Angebot des öffentlichen Verkehrs wie auch die Infrastruktur für den Fuss- und Radverkehr zu berücksichtigen. Weiter sind genügend ebenerdige, gedeckte und anschliessbare Veloabstellplätze vorzusehen, während interne Fusswege für eine direkte Verbindung zum öffentlichen Verkehr sorgen sollen.

In der BNO wird im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung verbindlich verankert, dass für die Neumatte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten ist, das die geeigneten Massnahmen aufzeigt (vgl. Abs. 5.5).

## 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 Bauzonenrand 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 kompensatorische Auszonungen (vgl. Abs. 5.1). Die systematische Überprüfung von Alternativstandorten in der Gemeinde selbst und in der Region führte zu keiner praktikablen 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 (Parzellen-Nrn. 134 und 135, östlich der Suhre) langfristig nicht verfügbar sind (keine Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer und langfristige Pachtverträge). Aufgrund der Mitwirkung/Vernehmlassung des Richtplanantrags hat der Gemeinderat von Hirschthal die betroffenen Gewerbebetriebe und Grundeigentümer der Surematte erneut um Stellungnahmen bezüglich des Alternativstandortes gebeten (vgl. Anhang H). Im Folgenden werden die beiden Standorte Neumatte und Surematte gegenübergestellt:

Planungsgrundsätze RPG	Neumatte		Surematte	
Art. 3 Abs. 2a Kulturland erhalten	24'234 m <sup>2</sup> FFF gehen verloren, werden durch Auszonungen von 19'923 m <sup>2</sup> kompensiert → Verlust 4'311 m <sup>2</sup>	--	24'777 m <sup>2</sup> FFF gehen verloren, werden durch Auszonungen von 19'923 m <sup>2</sup> kompensiert → Verlust 4'854 m <sup>2</sup>	--
Art. 3 Abs. 3b Wohngebiete vor schädlichen Auswirkungen schützen	Keine Belastung der Wohngebiete	+	Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch Emissionen, Nutzungs-konflikte vorprogrammiert	-
Kantonaler Richtplan				
Siedlungstrenngürtel	Betroffen → Reduktion erforderlich; Ausgleichs-massnahmen verankert.	-	Kein Siedlungstrenngürtel betroffen	+
Fruchtfolgeflächen	siehe oben	--	siehe oben	--
Freihaltegebiet Hochwasser	Teilweise geringe Gefährdung	-	PN 134: mittlere und geringe Gefährdung PN 135: teilweise geringe Gefährdung	--
Optimierung Betriebsabläufe				
	Optimaler Standort für die Pfiffner AG	+	Trennwirkung der Holzikerstrasse behindert Betriebsabläufe und Verkehrsfluss.	-
Verfügbarkeit				
	Grundeigentümer sind verkaufsbereit, Vorverträge nach langwierigen Verhandlungen mit Unterstützung der Gemeinde abgeschlossen.	+	Flächen sind nicht verfügbar: langfristige Pachtverträge, keine Verkaufsbereitschaft für Gewerbegebäuden	-
Verkehr				
	Massive Entlastung Lindengasse vom Werkverkehr Lindengasse	++	Verlagerung Schwerverkehr in Richtung Wohngebiet	--

+= 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 Gewerbegebäuden 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 Grenzbereinigungen 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

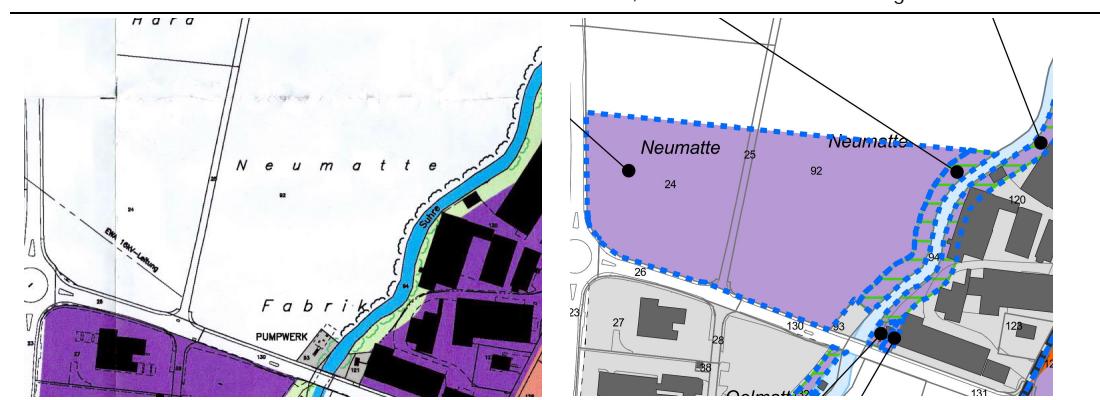
## 5.1 Bauzonen- und Kulturlandplan

### 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 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.

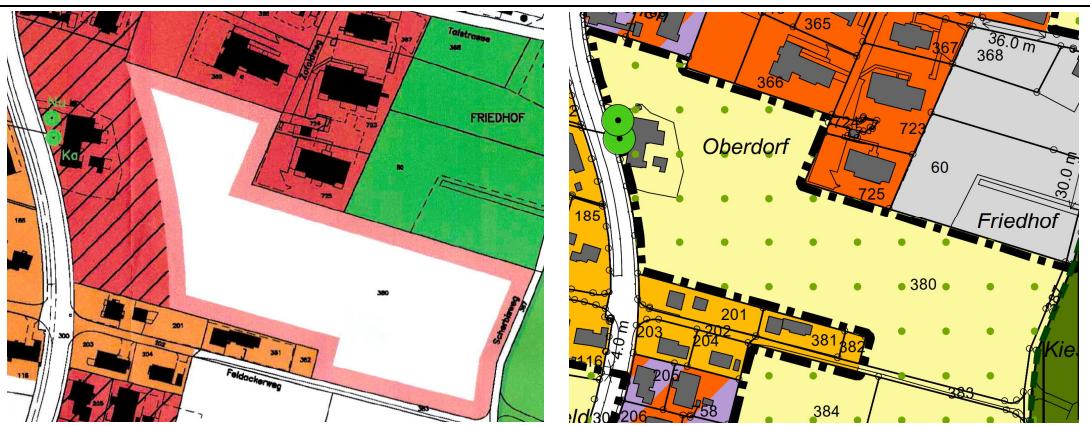
Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ein kommunaler Bauzonenausgleich geprüft.

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

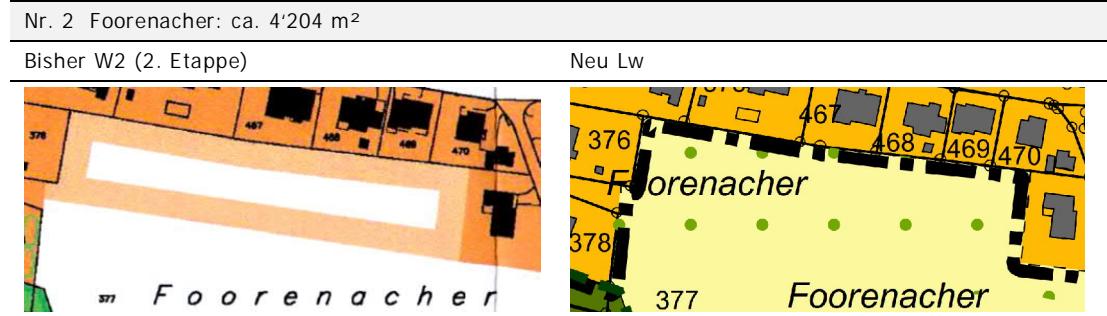
Nrn. 1.1, 1.2 Feldacher/Oberdorf:  $7'132 + 18'076 \text{ m}^2 = 25'208 \text{ m}^2$

Bisher WG3 und W3 (2. Etappe)

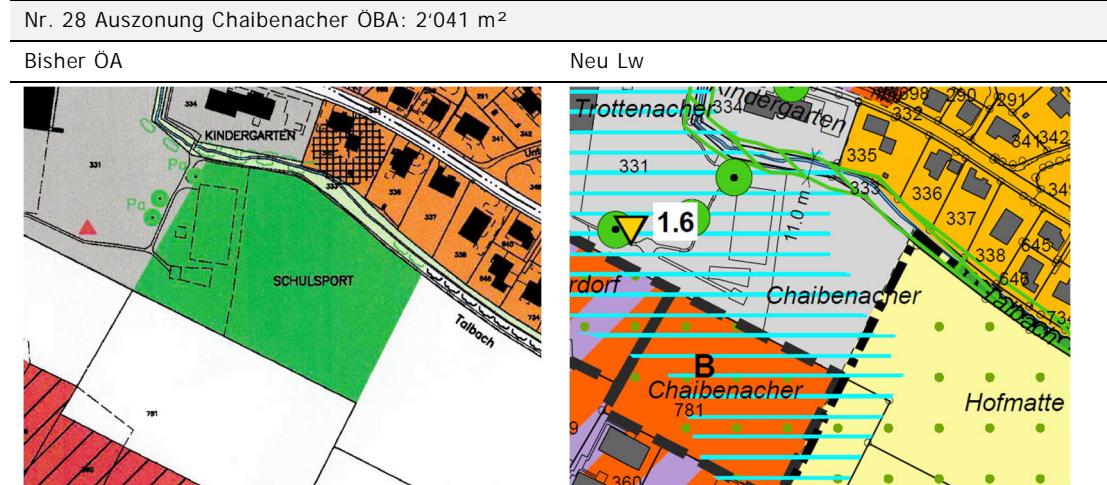
Neu Lw



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 der Rückzonung im Sinne einer Nichteinzungung 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.



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 und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die südlich angrenzende Landwirtschaftsfläche ist als FFF klassiert. Es ist davon auszugehen, dass die auszuzonende Fläche ebenfalls FFF-Qualität aufweist.



Dank den oben beschriebenen drei Auszonungen können Einzonungen im Zentrum zur Optimierung des Baugebiets für die Zentrumsentwicklung vollumfänglich sowie ein Grossteil der Neumatte kompensiert werden. Insgesamt werden 3,14 ha Bauland ausgezont, in den Gebieten Oberdorf, Chaibenacher und Im Hansruedi werden 1,23 ha davon an günstiger Lage im Zentrum eingezont. Der daraus resultierende Flächenüberschuss von 1,91 ha wird für die Einzonung der Gewerbezone Neumatte verwendet (vgl. Tab. 4 und Abb. 14).

Tab. 4 Übersicht der Ein- und Auszonungen, ohne Neumatte

Nr.	Lagebezeichnung	Zone bisher	Zone neu	Einzonung	Auszonung
1.1	Feldacher	W3	Lw		18'076 m <sup>2</sup>
1.2	Feldacher/Oberdorf	WG3	Lw		7'132 m <sup>2</sup>
2	Foorenacher	W2	Lw		4'204 m <sup>2</sup>
9	Oberdorf	Lw	WG3	2'962 m <sup>2</sup>	
14.1	Chaibenacher	Lw	W3	6'538 m <sup>2</sup>	
22	Im Hansruedi	Lw	WG3	2'811 m <sup>2</sup>	
28	Chaibenacher	ÖA	Lw		2'041 m <sup>2</sup>
<i>Total</i>				12'311 m <sup>2</sup>	31'453 m <sup>2</sup>
<i>Bilanz</i>					19'142 m <sup>2</sup>

Abb. 14 Übersicht der Ein- und Auszonungen, ohne Neumatte

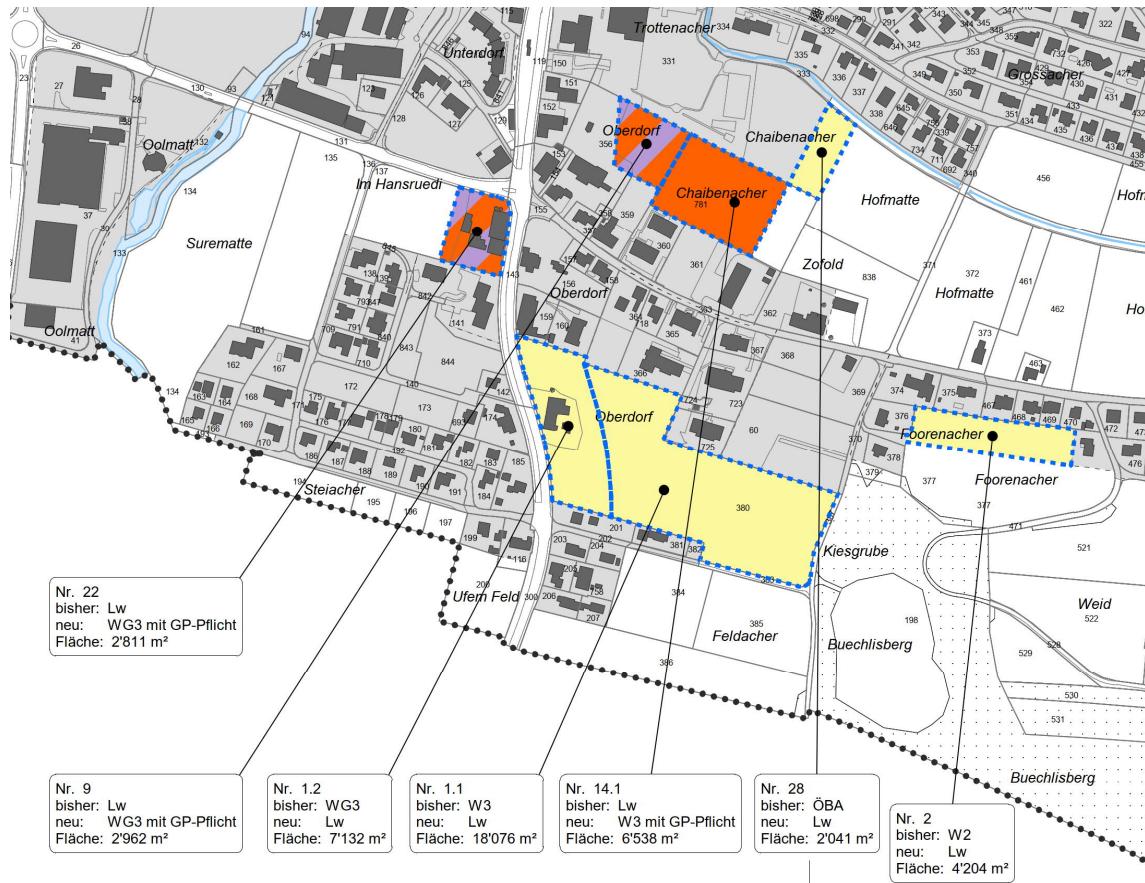
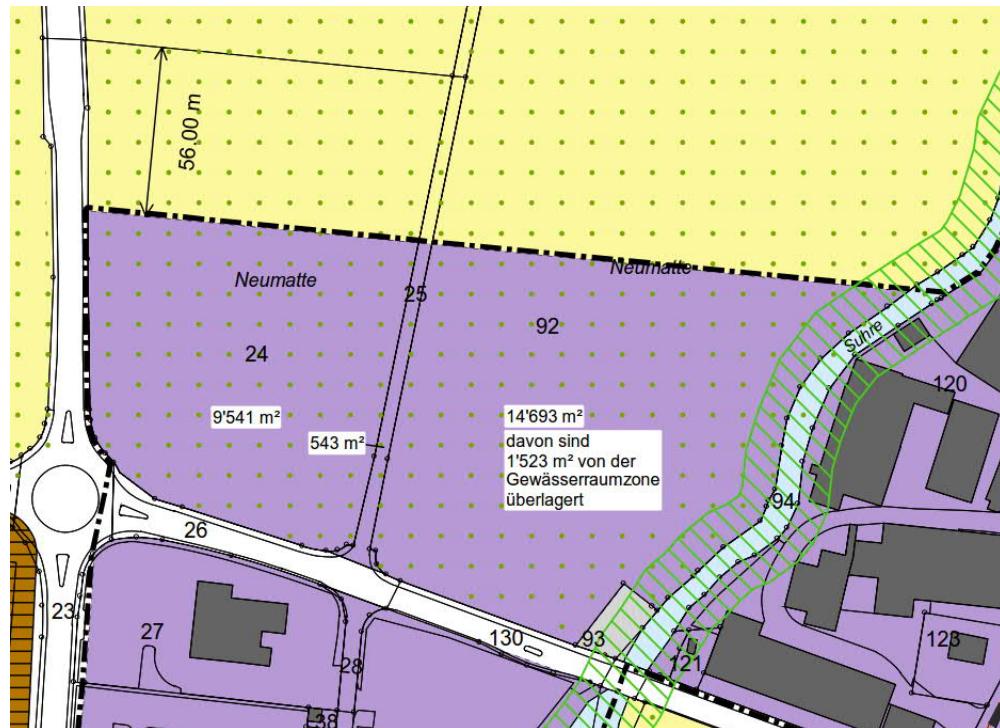


Abb. 15 Auszug Bauzonenplan, Stand öffentliche Auflage, Gewerbezone Neumatte mit Flächenangaben



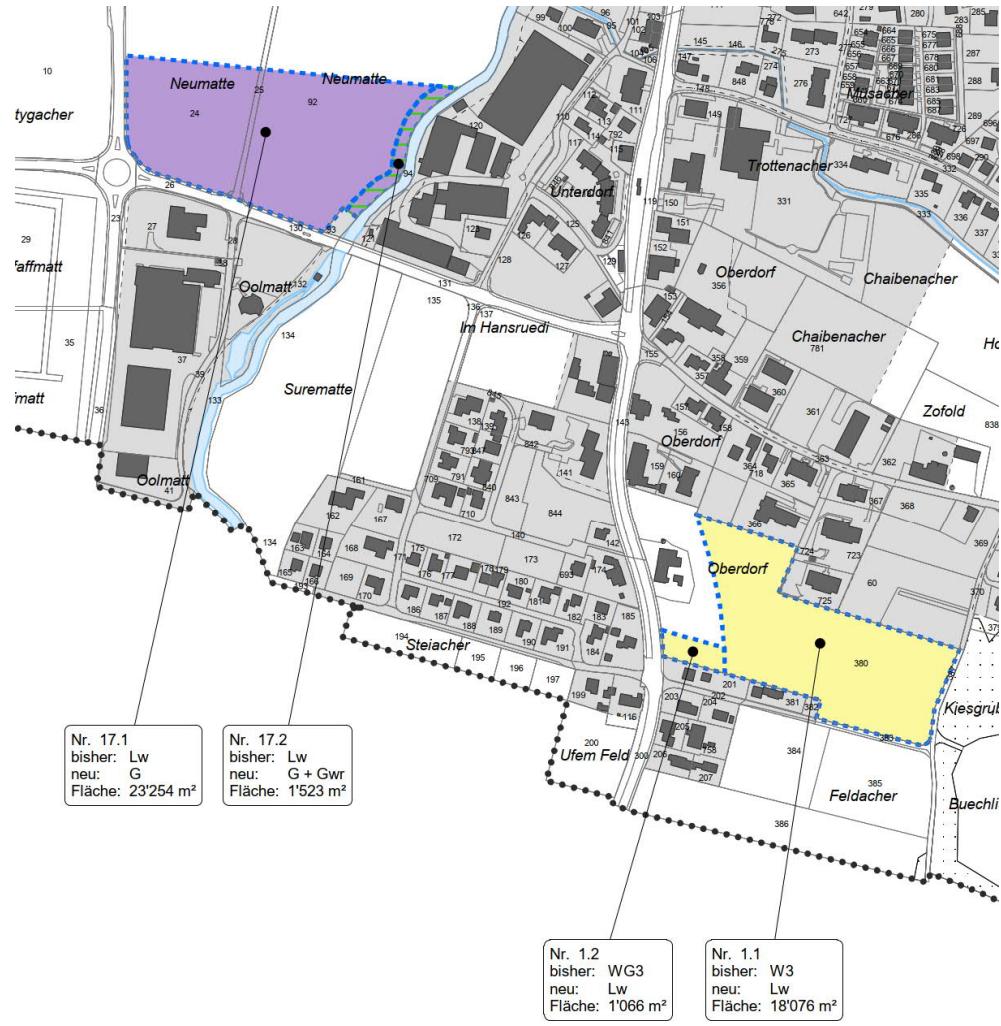
Folgend die Flächenangaben der Einzonung mit kompensatorischer Auszonung:

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>
Einzonungen	24'777 m <sup>2</sup>
Auszonungen	-19'142 m <sup>2</sup>
<u>Kompensation Reg. Topf</u>	-1'500 m <sup>2</sup>
Flächenbilanz	4'135 m <sup>2</sup>

Die Einzonung bleibt unter 3 ha und braucht somit keine Richtplananpassung zur Erweiterung des Gewerbegebiets. Durch die kompensatorischen Auszonungen von rund 1,91 ha unüberbauter Bauzone mit FFF-Qualität sowie der Kompensationsfläche aus dem regionalen Topf des RVS von 0,15 ha beträgt die für die Gewerbezone Neumatte beantragte Nettoeinzonung 0,41 ha, davon liegen 1'523 m<sup>2</sup> in der Gewässerraumzone. Ausgezont werden Wohn- und Mischzonen an peripheren Lagen, welche sich aufgrund ihrer Lage für Wohnen und Gewerbe weniger eignen (vgl. Abb. 16).

Es wird davon ausgegangen, dass keine Richtplananpassung für die Reduktion der FFF und die Erweiterung der Gewerbezone vorgenommen werden muss und die 0,41 ha als Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S1.2 B. a) für die Erweiterung der kommunalen Arbeitszonen bewilligt werden können.

Abb. 16 Übersicht Einzonung Neumatte mit kompensatorischer Auszonung



## 5.2 Regionales Flächenmanagement

Der Regionalverband Suhrental 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. 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. Aufgrund der zwischenzeitlich genehmigten Revision der Nutzungsplanung in Schöftland stehen jedoch 0.15 ha aus dem regionalen «Topf» zur Kompensation zur Verfügung, was in der Flächenbilanz im vorhergehenden Abschnitt bereits berücksichtigt wurde (vgl. Stellungnahme RVS im Anhang D).

## 5.3 Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Neumatte zählen zu den Fruchtfolgeflächen (FFF) und weisen damit eine hohe Qualität für die landwirtschaftliche Nutzung auf. Durch die Überbauung der Neumatte mittels lokalen Gewerbebetrieben sowie der notwendigen Erschliessungsanlagen gehen diese Landwirtschaftsflächen verloren. Der Erhalt von hochwertigem Kulturland wie der FFF liegt im nationalen Interesse (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Diese sind gemäss kantonalem Richtplan (Kap. L 3.1) grösstmöglich zu schonen und dürfen nur bei überwiegenden Interessen beansprucht werden. Um den Anforderungen gemäss RPG und Richtplan entgegenzukommen, sind Fruchtfolgeflächen, welche durch Einzonungen verloren gehen, durch Auszonungen gleichwertiger Flächen zu kompensieren. Da die Ein- und Auszonungen teilweise nicht vollumfänglich FFF-Qualität aufweisen, weil sie z. B. überbaut oder versiegelt sind, weicht die Flächenbilanz der FFF von der Flächenbilanz der Ein- und Auszonungen ab.

Die geplante Einzonung Neumatte betrifft eine Fläche von 24'777 m<sup>2</sup>. Darin enthalten ist eine Strasse mit einer Fläche von 543 m<sup>2</sup>, welche nicht als FFF zu beurteilen ist. Damit verbleibt eine Fläche von 24'234 m<sup>2</sup> mit FFF-Qualität.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung können davon 1,99 ha durch kompensatorische Auszonungen von Flächen mit Fruchtfolgequalität kompensiert werden (vgl. Tab. 5).

Tab. 5 Übersicht Flächenbilanz FFF, ohne Neumatte

Nr.	Lagebezeichnung	Zone bisher	Zone neu	FFF Verlust in m <sup>2</sup>	FFF neu in m <sup>2</sup>
1.1	Feldacher	W3	Lw		+18'076
1.2	Feldacher/Oberdorf	WG3	Lw		+7'132
2	Foorenacher	W2	Lw		+4'204
8	Zifold	Lw	W3	-960	
9	Oberdorf	Lw	WG3	-2'962	
14.1	Chaibenacher	Lw	W3	-6'538	
22	Im Hansruedi	Lw	WG3	-1'070	
28	Chaibenacher	ÖA	Lw		+2'041
	Zwischental FFF			-11'530	+31'453
	Bilanz				+19'923

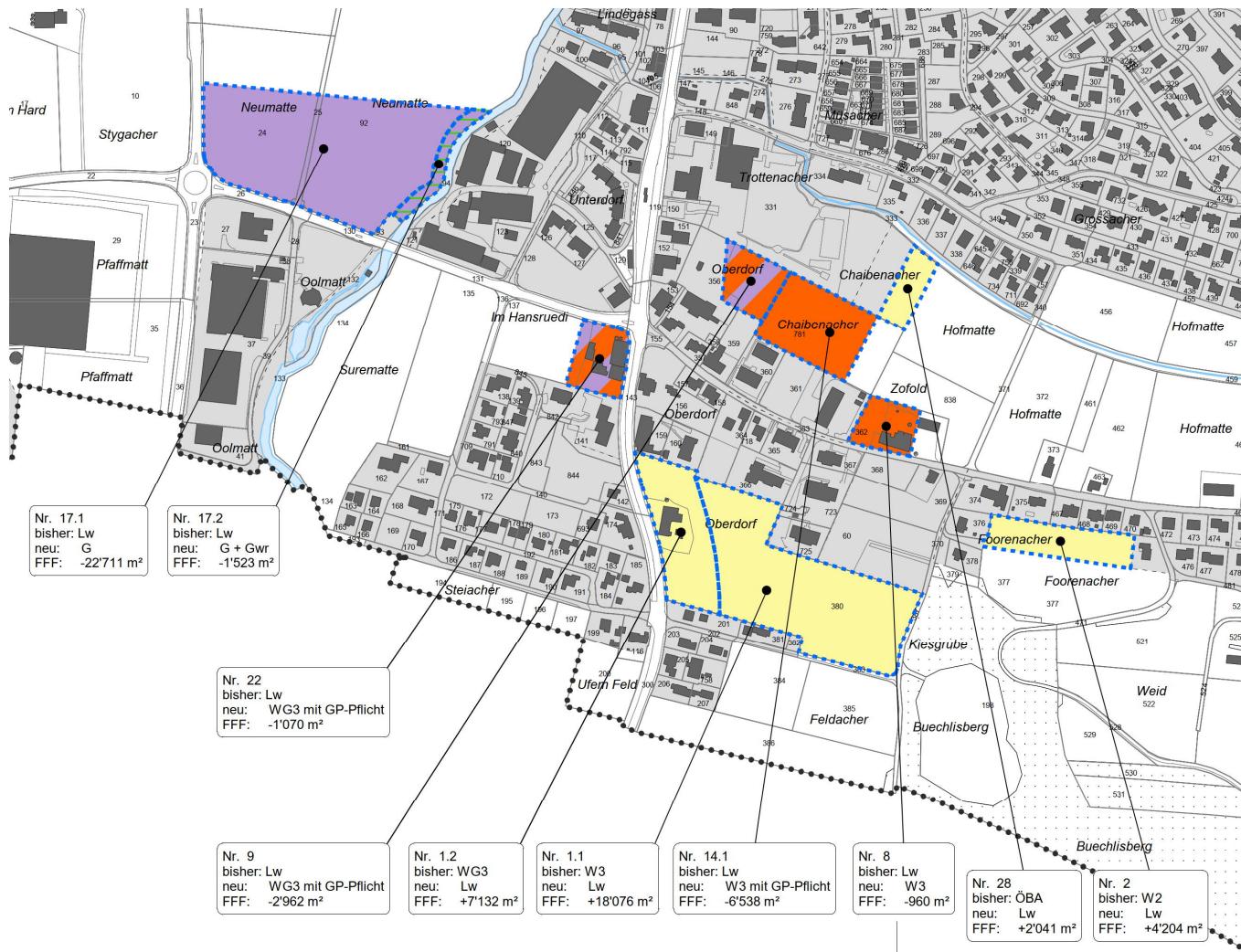
Tab. 6 Übersicht Flächenbilanz FFF inkl. Neumatte

Nr.	Lagebezeichnung	Zone bisher	Zone neu	FFF Verlust in m <sup>2</sup>	FFF neu in m <sup>2</sup>
	Zwischental FFF			-11'530	+31'453
17.1	Neumatte (ohne Strasse)	Lw	G	-22'711	
17.2	Neumatte	Lw	G+Gwr	-1'523	
	Total			-35'764	+31'453
	Bilanz				-4'311

Durch die kompensatorischen Auszonungen gemäss Abs. 5.1.2 kann der Verlust an FFF in der Neumatte auf 0,43 ha reduziert werden (vgl. Tab. 6 und Abb. 17), wobei die FFF-Qualität der Fläche aus dem regionalen «Topf» gemäss Abs. 5.2 nicht bekannt ist. Zudem werden 1'523 m<sup>2</sup> der Gewässerraumzone überlagert, sodass die Qualität des Bodens nicht beeinträchtigt wird. Die gemäss Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.2 festgelegte Grenze der Verminderung um gesamthaft 3 ha wird nicht überschritten, wodurch für diesen Sachverhalt kein Richtplanbeschluss notwendig ist.

Im Rahmen des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens sind die Vorgaben betreffend Wiederverwertung des anfallenden Ober- und Unterbodens unter Berücksichtigung des Verzeichnisses zur Aufwertung von Fruchtfolgefächern zu konkretisieren und frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen. Dabei gelten höchste Ansprüche an den Umgang mit dem anfallenden Ober- und Unterboden, was ein Bodenschutzkonzept (Zwischenlagerung, Wiederverwertung, Bilanz Abtrag/Rekultivierung usw.) und den Bezug einer bodenkundlichen Baubegleitung unumgänglich macht.

Abb. 17 Übersicht Änderungen der FFF



## 5.4 Ökologische Ausgleichsmassnahmen

Zur Kompensation der Reduktion des Siedlungstrenngürtels werden die nachfolgend beschriebenen hochwertigen ökologischen Ausgleichsmassnahmen in der Gewerbezone Neumatte vorgeschlagen, die in der BNO umzusetzen sind. Im ökologischen Grobkonzept wird zudem die mögliche Vernetzung der Neumatte mit weiteren wertvollen Freiräumen innerhalb der Gemeinde beschrieben (vgl. Abs. 5.4.4)

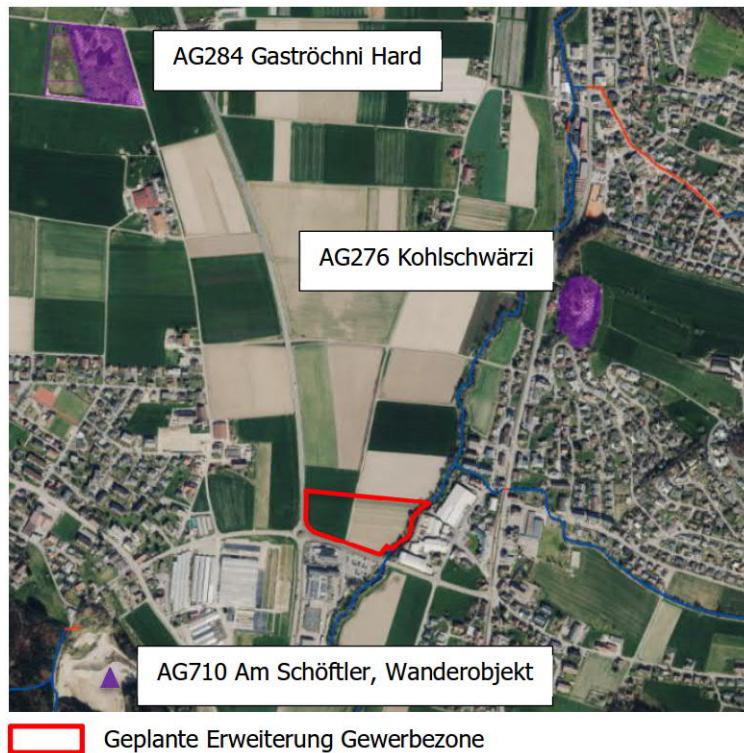
### 5.4.1 Analyse

Die geplante Gewerbezone liegt in der intensiv genutzten Talebene der Suhre und umfasst nahezu ausschliesslich Fruchtfolgeflächen; gut 82 % werden durch kompensatorische Auszonenungen 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.

#### 5.4.1.1 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. 18 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 Suhrere für Amphibien und andere Tiere jedoch eine wichtige Funktion als Wanderkorridor ein.

#### 5.4.1.2 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 Suhrere 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 Steinhaufen 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 Ackeraugebieten anlegen
- Amphibienverbund ausbauen
- Quervernetzung fördern

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

#### 5.4.1.3 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.

#### 5.4.2 Konzept Ausgleichsmassnahmen

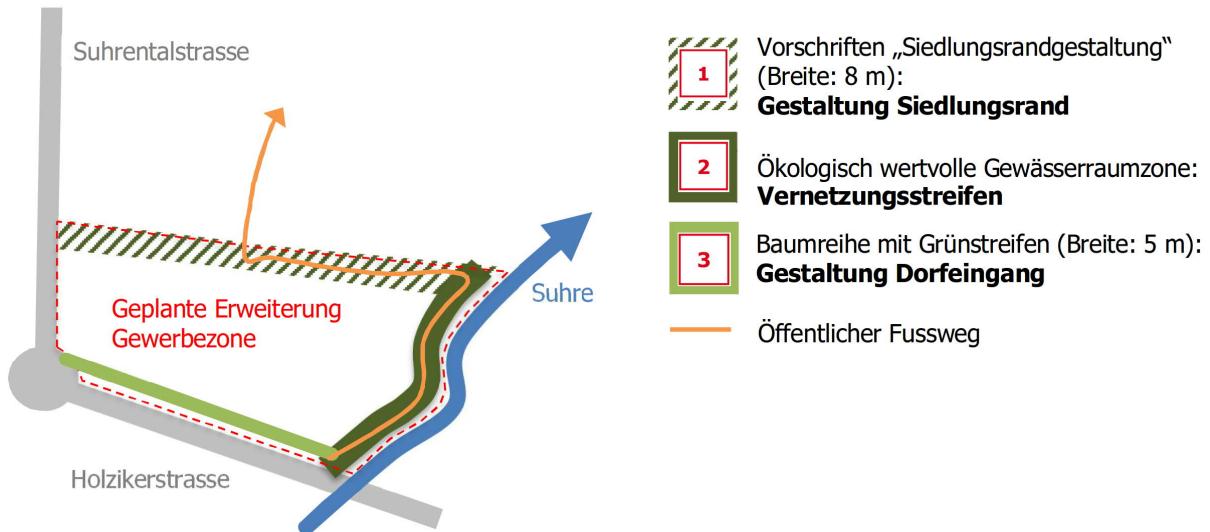
Das Konzept für die Ausgleichsmassnahmen umfasst zwei Ebenen: Das Grundgerüst bilden übergeordnete wertvolle Ausgleichsmassnahmen. Ergänzt wird dieses durch Bestimmungen für die Gestaltung der geplanten Gewerbezone selber.

##### 5.4.2.1 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. 19 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

- Vernetzungsstreifen: 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

#### 5.4.2.2 Bestimmungen für die Gestaltung der geplanten Gewerbezone

Das in Abs. 5.4.2.1 erläuterte Grundgerüst für Ausgleichsmassnahmen wird ergänzt durch Bestimmungen für die geplante Gewerbezone betreffend der Gestaltung der Außenräume.

Abb. 20 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 Ruderalfstandorte, 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.

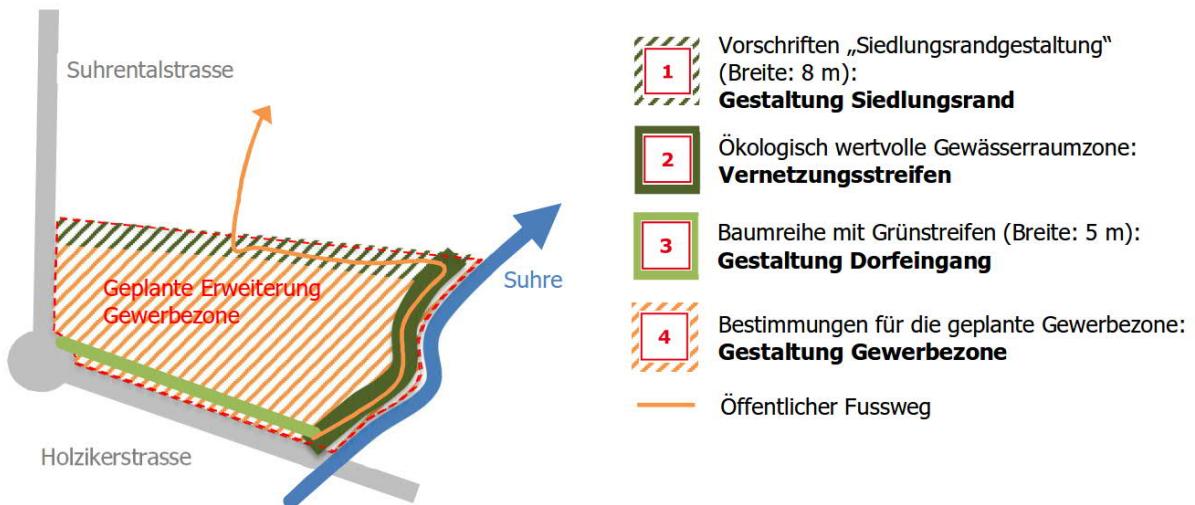
#### 5.4.3 Fazit der Ausgleichsmassnahmen

Das vorgehend beschriebene Konzept für die Ausgleichsmassnahmen sieht sowohl übergeordnete wertvolle Ausgleichsmassnahmen wie auch Bestimmungen für die Gestaltung der geplanten Gewerbezone vor. Damit werden wichtige 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. 21 Konzept für die Ausgleichsmassnahmen: Grundgerüst mit wertvollen Ausgleichsmassnahmen und Bestimmungen für die Gestaltung der geplanten Gewerbezone.



#### 5.4.4 Ökologisches Grobkonzept

Neben den ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf dem Areal der Neumatte ist die Vernetzung mit weiteren ökologisch wertvollen Flächen von zentraler Bedeutung, die in einem Grobkonzept festgehalten wurde (vgl. Abb. 22). Dabei wird unterschieden zwischen bereits bestehenden Kerngebieten mit hoher Artenvielfalt, wie ausgewiesenen Naturschutzzonen, und geplanten Massnahmen sowie zu prüfenden Aufwertungsflächen.

Eine direkte Vernetzung bietet sich entlang der extensiv genutzten Gewässerräume der Suhre in Richtung Norden und Süden an. Die Grundstücke in Gemeindeeigentum sind als ökologische Hotspots zu prüfen. Aufgrund ihres öffentlichen Charakters können sie ohne Einbezug von privaten Eigentümern ökologisch aufgewertet werden und so zur Vernetzung beitragen.

Die Naturschutzzonen dienen einerseits der Natur und andererseits der Naherholung zu Gunsten der Bevölkerung von Hirschthal. Sie sollen als Trockenwiesen, Feucht- oder Magerwiesen, als Amphibienlaichgebiete sowie als extensive Naherholungsräume ausgestaltet werden. Genauere Nutzungs- und Pflegemassnahmen sind in einem nachgelagerten Nutzungs- und Pflegekonzept auszuarbeiten.

Abb. 22 Ökologisches Grobkonzept zur Vernetzung der Gewerbezone Neumatte, 6. Mai 2020



## 5.5 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.

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, 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.

<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 Steinhaufen, 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 Steinhaufen, 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. Bezuglich 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 Immissonsgrenzwerte gemäss Art. 32 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung die verschärften Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile nach der Norm SIA 181:2006 zur Anwendung.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung wurde die Verankerung weiterer ökologischer Ausgleichsmassnahmen wie Nisthilfen für Gebäudebrüter (z. B. Mauersegler) beantragt. Weiter wird aufgrund des Verkehrsberichts die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten zugunsten einer verträglichen Mobilität verankert (vgl. auch Abs. 4.3):

- i) Bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen, die eine deutliche Erhöhung der Parkfelder und damit der Fahrtenzahlen mit sich bringen, ist mit dem Bauantrag ein Mobilitätskonzept durch eine qualifizierte Fachperson zu erarbeiten, das mit der Baubewilligung genehmigt wird. Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie dem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist. Es umfasst insbesondere:
  - Definition der zu erreichenden Ziele,
  - Festlegung der maximal zulässigen Parkfeldzahlen für den MIV,
  - Regelung der Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr,
  - Aufzeigen attraktiver interner Fusswege mit direkten Verbindungen zum öffentlichen Verkehr,
  - Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs für die Beschäftigten.

Die BNO wird vorbehaltlich einer zweiten öffentlichen Auflage sowie der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung in diesem Sinne noch ergänzt.

## 5.6 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 Gewerbezonen 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 (Fruchtfolgeflächen), der Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnahe, 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.

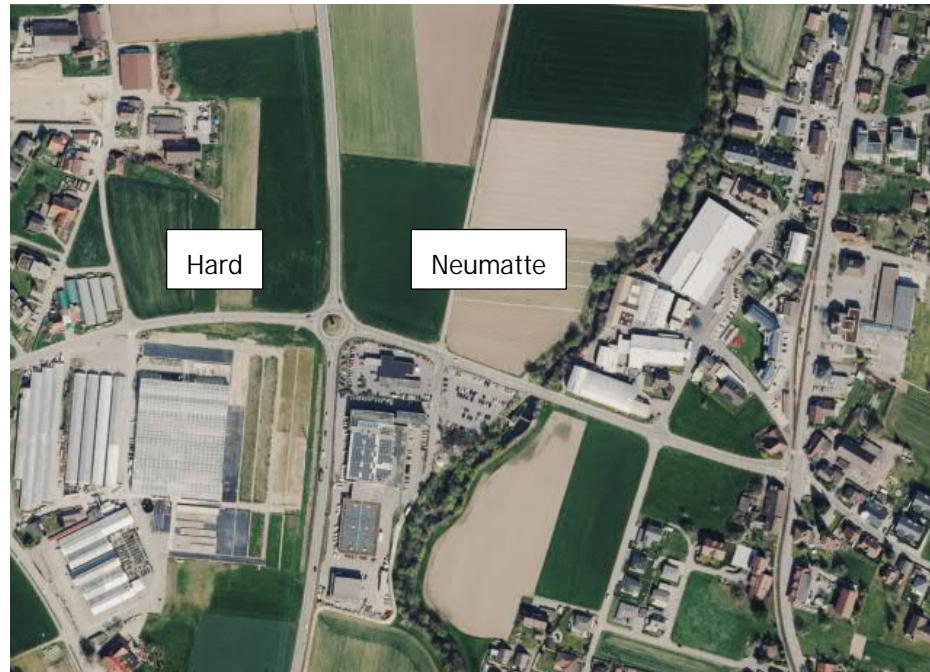
Die Eigenschaft des Trenngürtels ist nicht mehr vollständig gegeben. Die grossräumige Gliederung der Landschaft und die ökologische Vernetzung werden durch ausgedehnte Strassen- und Infrastrukturanlagen sowie die Nationalstrasse A1 beeinträchtigt. Das typische Siedlungsbild, die Identität der Gemeinden und die Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnahe 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 Kantsstrasse 108, wo im Richtplan kein Siedlungstrenngürtel festgehalten ist (vgl. Abb. 2). 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 Gütekasse 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 82 % 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. 23 Orthofoto 2017, AGIS AG



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

Abb. 24 Kantonaler Richtplan, 23. August 2017

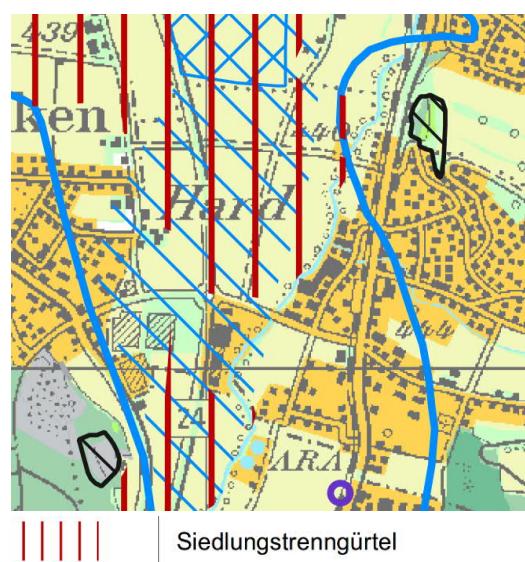
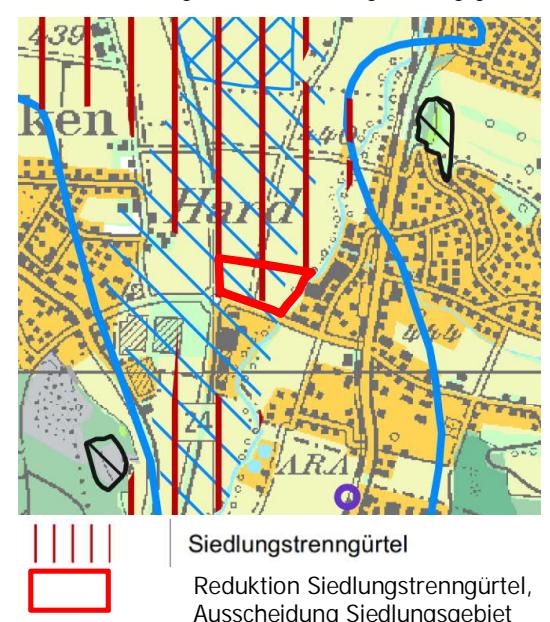


Abb. 25 Richtplanantrag, Anpassung Siedlungstrenngürtel, Ausscheidung Siedlungsgebiet



## 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 Suhere 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 Gewerbezonen sind keine Flächen mehr verfügbar und die bestehenden Gewerbezonen können nicht weiter verdichtet werden. Die Anordnung der vorgesehenen Gewerbezone abseits der Wohnnutzungen fördert eine angemessene Wohnqualität.
<b>Art. 1 Abs. 2 b</b>	kompakte Siedlungen schaffen
	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

### Art. 3 Abs. 2 a Kulturland erhalten

Die Neueinzung von Teilen der Neumatte steht im Konflikt mit dem Erhalt von landwirtschaftlich wertvollen Böden gemäss Kantonalem Richtplan. Ein Grossteil 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.

### Art. 3 Abs. 2 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 Gestaltungsaufgaben 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.

### Art. 3 Abs. 2 c Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer

Mit der Ausweisung der Gewässerraumzone werden die Ufer der Suhre geschützt und freigehalten. Im beiliegenden Konzept zu den ökologischen Ausgleichsmassnahmen wird eine Aufwertung des Uferstreifens aufgezeigt.

### Art. 3 Abs. 2 d Freihaltung naturnaher Erholungsräume

Die Neueinzung von Teilen der Neumatte steht im Konflikt mit der Funktion des Gebietes als Siedlungstrenngürtel gemäss Kantonalem Richtplan. Die Nachvollziehbarkeit des Trenngürtels ist im Raum Hirschthal/Holziken/Muhen/Kölliken mittlerweile jedoch stark in Frage gestellt, vor allem durch ausgedehnte Strassen- und Infrastruktur anlagen 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.

### Art. 3 Abs. 2 e Erhaltung der Waldfunktionen

Der Wald wird nicht tangiert.

## Planungsgrundsätze Siedlung

### Art. 3 Abs. 3 a zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten

Durch die Neueinzung der Gewerbezone Neumatte wird ein bestehendes Gewerbegebiet erweitert, das jenseits der Suhre in unmittelbarer Nähe der Kantsstrasse 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.

### Art. 3 Abs. 3 a<sup>bis</sup> Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung

Innerhalb der rechtskräftigen Gewerbezonen bestehen keine weiteren Verdichtungspotenziale. Sämtliche Flächen sind genügend genutzt. Im Rahmen der laufenden BNO-Revision werden Massnahmen zur Verdichtung umgesetzt.

### Art. 3 Abs. 3 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 Surematte 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 vorgesehenen 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 Entwicklungsperpektive 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 Siedlungstrenggürtel. 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 und öffentlichen Auflage der Nutzungsplanungsrevision hat die Bevölkerung Gelegenheit erhalten, sich zur Vorlage zu äussern. Es gingen keine Einwendungen gegen die geplante Einzonung in der Neumatte ein. Im Rahmen einer Einwendung wurde lediglich eine Präzisierung der Umsetzung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen in der geplanten Gewerbezone Neumatte beantragt. Dem Antrag wurde teilweise stattgegeben.

## 6.3 Berücksichtigung der Vernehmlassung und Mitwirkung/Anhörung

Mit Schreiben vom 25. Juli 2019 beantragte der Gemeinderat Hirschthal, gestützt auf die notwendigen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der einheimischen Gewerbebetriebe, die Anpassung des kantonalen Richtplans bezüglich Reduktion des festgesetzten Siedlungstrenngürtels.

Entsprechend dem ordentlichen Verfahren bei Richtplananpassungen führte das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) vom 2. Dezember 2019 bis 2. März 2020 die Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des kantonalen Richtplans durch. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden sowohl von Privatpersonen als auch von Parteien und Verbänden verschiedene Vorbehalte wie auch zustimmende Eingaben zur Reduktion des Siedlungstrenngürtels eingereicht. Insgesamt signalisierten vier Beiträge eine ablehnende Haltung, vier Beiträge Zustimmung und fünf Beiträge stimmten mit Vorbehalten zu (ohne Stellungnahme Hirschthal).

Die Hauptkritikpunkte betrafen den Verlust von Landwirtschaftsland respektive Fruchtfolgeflächen, die vertiefte Prüfung von Alternativstandorten (insbesondere der Surematte) und der Auswirkungen auf die Verkehrssituation, die vollständige Kompensation der Einzonung auf dem Gemeindegebiet und die Prüfung zusätzlicher ökologischer Ausgleichsmassnahmen. Die Anregungen sind in die Vorlage eingeflossen und wurden weitgehend umgesetzt: Vor allem wurden weitere Flächen kompensatorisch ausgezont, es wurden weitere Abklärungen zum Standort Surematte getroffen, ein Nachweis zum Verkehr erarbeitet und ein erweitertes ökologisches Grobkonzept erstellt.

Durchweg positiv wurde bewertet, dass rund 100 neue Arbeitsplätze geschaffen, einheimische Betriebe gefördert werden und der zweckmässigen Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten Rechnung getragen wird.

## 6.4 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 82 % gleichwertig kompensiert werden, wodurch die Reduktion der FFF gesamthaft minimiert wird (vgl. Abs. 5.6).

Weitere Sachpläne, Konzepte und Bundesinventare sind nicht betroffen.

## 6.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

### 6.5.1 Luft

Die Vorgaben gemäss Umweltschutzgesetz (USG) sind einzuhalten.

### 6.5.2 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. 5.5). 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.

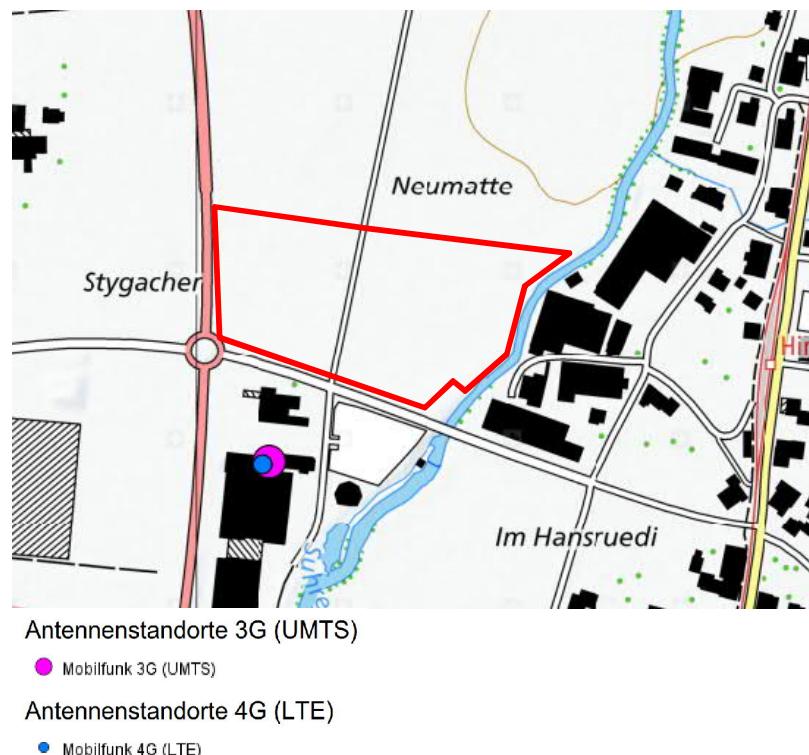
### 6.5.3 Erschütterungen

Nicht relevant

#### 6.5.4 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. 26 Antennenstandort, Quelle: map.geo.admin.ch, 14.06.2018, Neumatte rot umrandet



#### 6.5.5 Abfall

Nicht relevant

#### 6.5.6 Belastete Standorte (Altlasten)

Im Gebiet Neumatte sind keine Altlasten kartiert.

#### 6.5.7 Störfallvorsorge

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

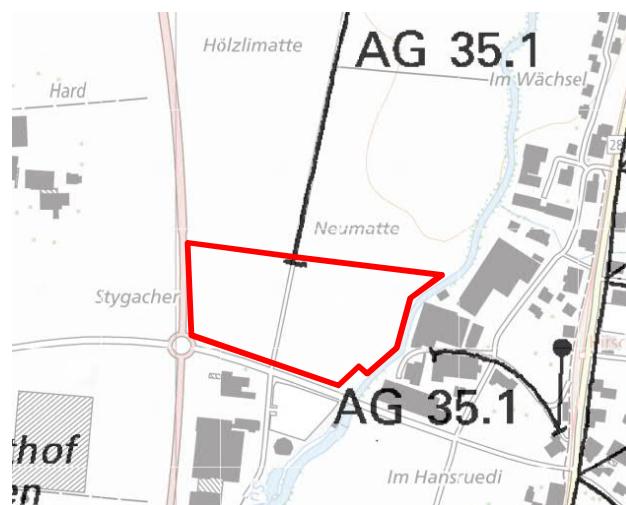
#### 6.5.8 Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)

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

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

Im nördlichen Bereich ragt der historische Verkehrswege AG 35.1 in die vorgesehenen 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. 27 Historische Verkehrswege, Quelle: map.geo.admin.ch, 14.06.2018, Neumatte rot umrandet



Weitere Einträge sind keine vorhanden.

### 6.5.10 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.

### 6.5.11 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 Hochwassereignissen 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 Einzonen 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.

### 6.5.12 Wald

Nicht relevant

### 6.5.13 Jagd

Nicht relevant

### 6.5.14 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 überwiegend im Sinne einer Nachhaltigkeitsbeurteilung die Vorteile im Bereich Wirtschaft und Gesellschaft die Nachteile, die sich durch den Verlust des Kulturlandes ergeben. Über 82 % 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 Gewerbegebiete 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: abgeschlossen
- Freigabe zur Mitwirkung durch das BVU: abgeschlossen
- Öffentliche Mitwirkung, Bereinigungen: abgeschlossen
- 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, wurden soweit möglich parallel geführt. Dies umfasste unter anderem die Erarbeitung des Antrags zur Richtplananpassung während der kantonalen Vorprüfung und die Abstimmung der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanungsrevision auf die öffentliche Mitwirkung der Richtplananpassung.

### 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 beschlossen und 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 Fruchfolgeflächen. 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 Wirkung der Reduktion des Siedlungstrenngürtels wird durch Auszonungen hochwertiger Flächen sowie durch die Umsetzung ökologischer 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 2. März 2020 (vgl. Anhang D) teilt die Geschäftsleitung mit, dass der Verband den Antrag unterstützt sowie 0.15 ha aus dem regionalen «Topf» zur Kompensation zur Verfügung stellt.

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 4'135 m<sup>2</sup>;
- Inanspruchnahme von Fruchfolgefläche gemäss Richtplankapitel L 3.1 im Umfang von 24'234 m<sup>2</sup>, wovon 19'923 m<sup>2</sup> durch Auszonungen gleichwertiger Böden kompensiert werden.

Die beantragte Richtplananpassung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 28 Kantonaler Richtplan, 23. August 2017

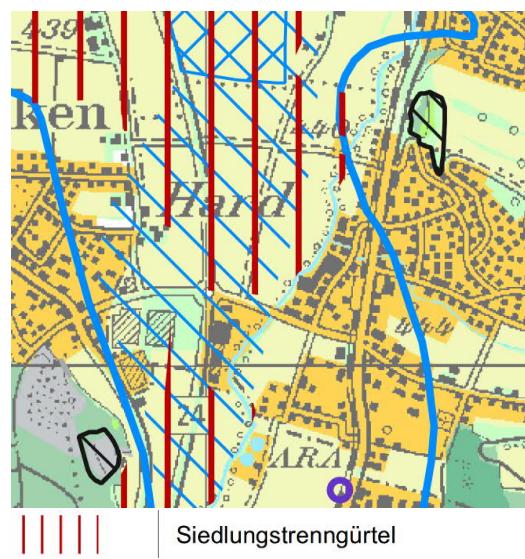
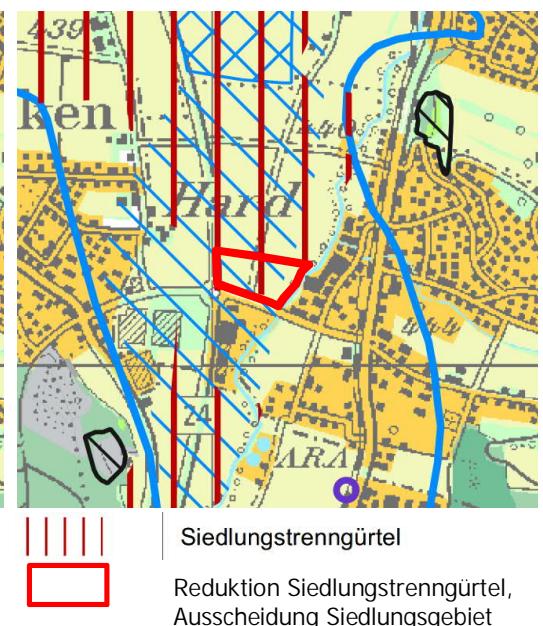


Abb. 29 Richtplanantrag: Anpassung Siedlungstrenngürtel, Ausscheidung Siedlungsgebiet



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**

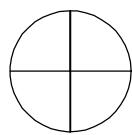
**suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft**

Entfelderstrasse 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**

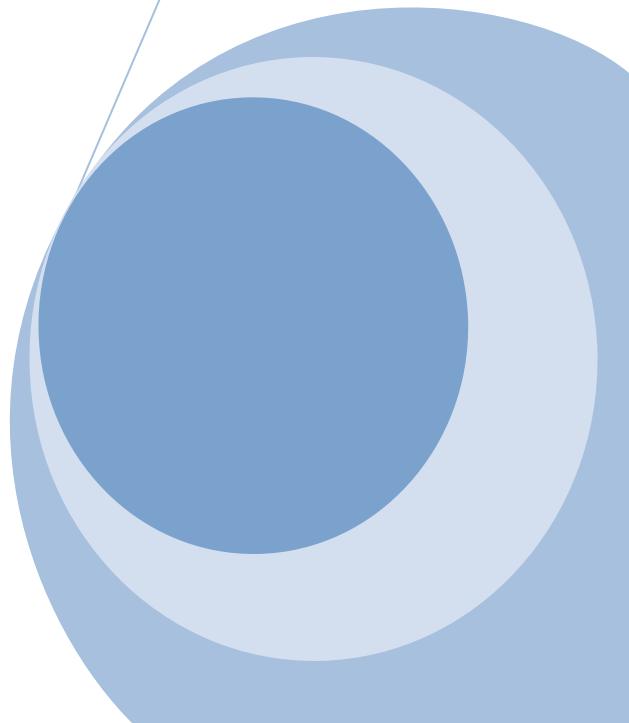
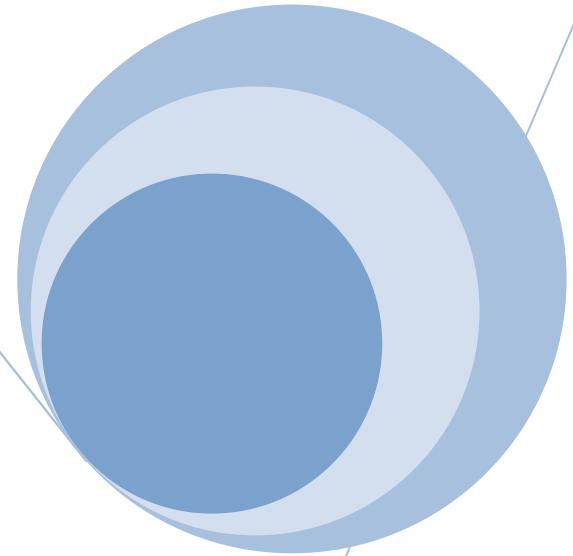
### Betriebskonzepte

- 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. 4000m2.
2. Bau Brücke & Transporteinrichtung

Phase 2 „Ausbau von Produktionsteilen aus der bestehenden Produktion“

1. Neubau Halle 2 à 2'000m2



## 5 Nächste Schritte

Planung der Fabrikerweiterung mit Einreichung eines Baugesuches bis 2020.

Realisierung Etappe 1 bis 2021.

Fritz Hunziker  
Unternehmer

### **PFIFFNER 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

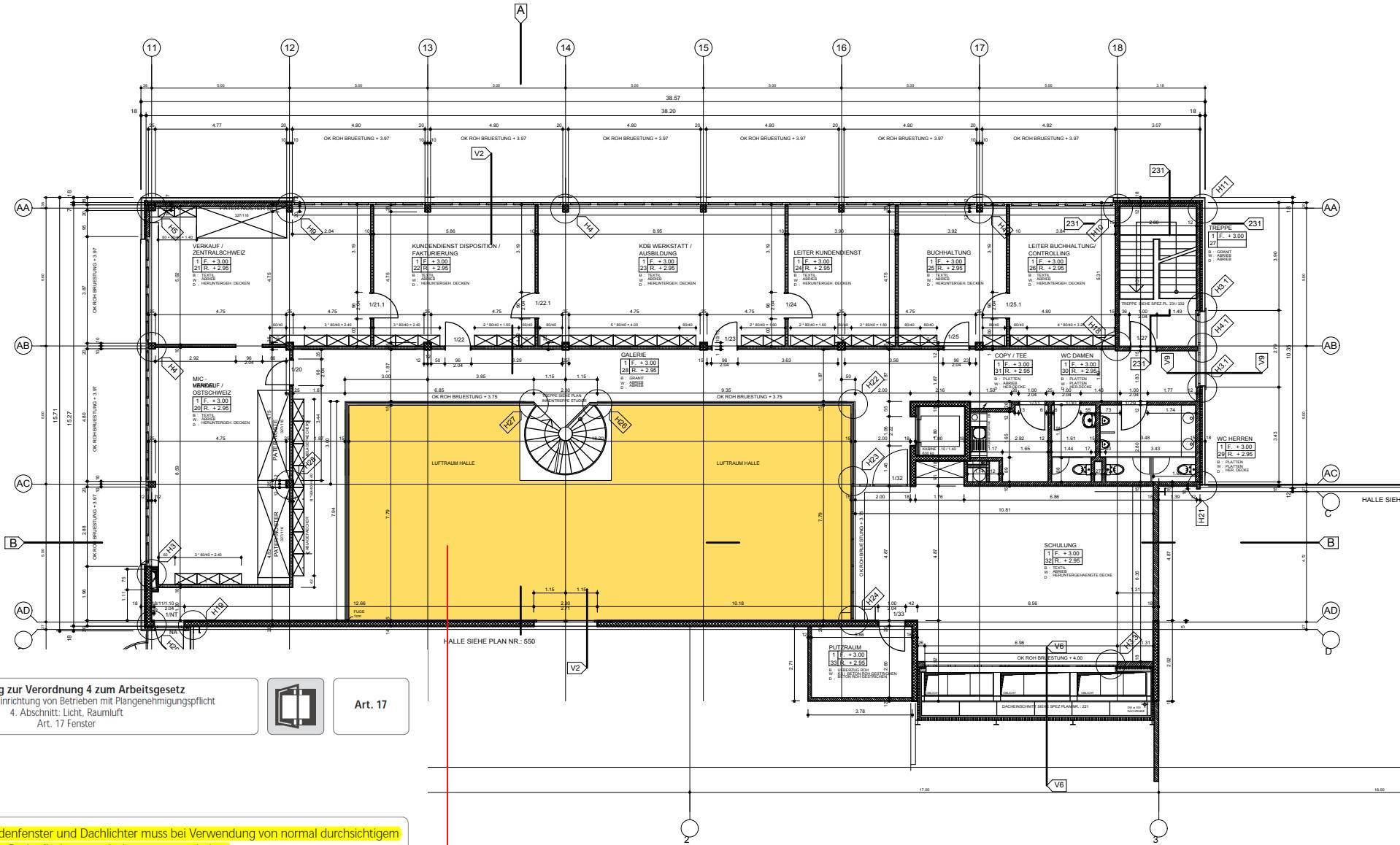


- **MACHBARKEITSSTUDIE  
ERWEITERUNG BÜRORÄUME**
- **KOSTENVORANSCHLAG  
ERSATZ DACHVERGLASUNG LICHTHOF**

bfb ag, 11.06.2013



## **STUDIE NUTZUNG LICHTHOF**



## 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 Betriebseinrichtungen 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

**JUNGHEINRICH**

Studie Nutzung Lichthof

M. 1:200

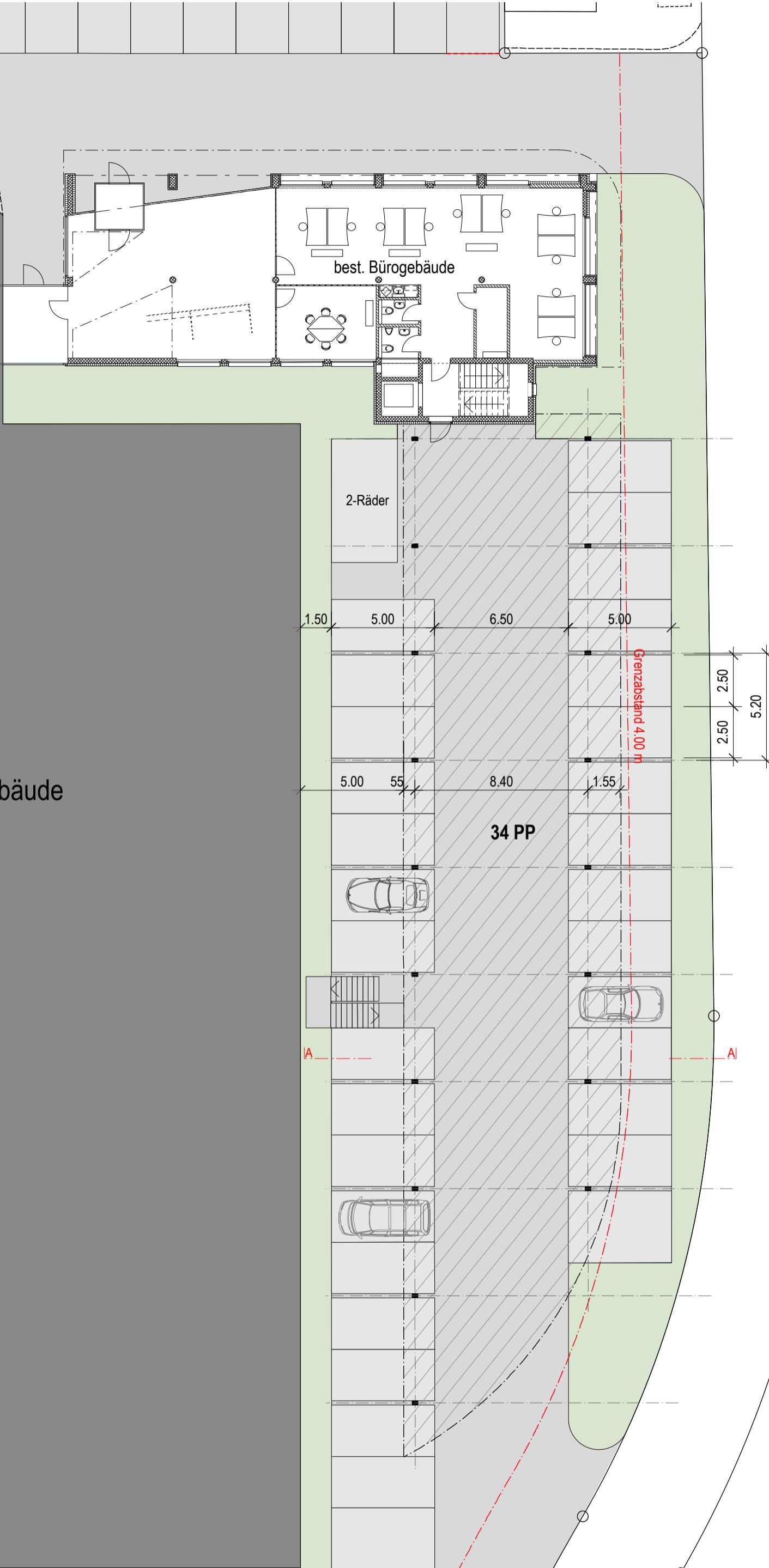


# **MACHBARKEITSSTUDIE ERWEITERUNG BÜRORÄUME**

30 PP (best.)

best. Gebäude

488



Jungheinrich AG Hirschthal  
Erweiterung Büroräume

**JUNGHEINRICH**

**Studie Erdgeschoss / Situation**

**M. 1:200**

30 PP (best.)

## best. Gebäude

488

The floor plan illustrates a modern office building (best. Bürogebäude) with various rooms and sections. In the top-left corner, a room contains a table with six chairs, labeled 'Besprechung' (Meeting). The main area features several rectangular rooms, some with internal partitions and circular symbols representing people. A large, open-plan section in the center-right contains a long rectangular table and a circular symbol. The bottom-right corner shows a section with a grid pattern and a staircase. The entire plan is enclosed in a rectangular border with a grid pattern.

best. Bürogebäude

Grenzabstand 4,00 m

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

AP neu:  
1.0G: 19 AP

Jungheinrich AG Hirschthal  
Erweiterung Büroräume

**JUNGHEINRICH**

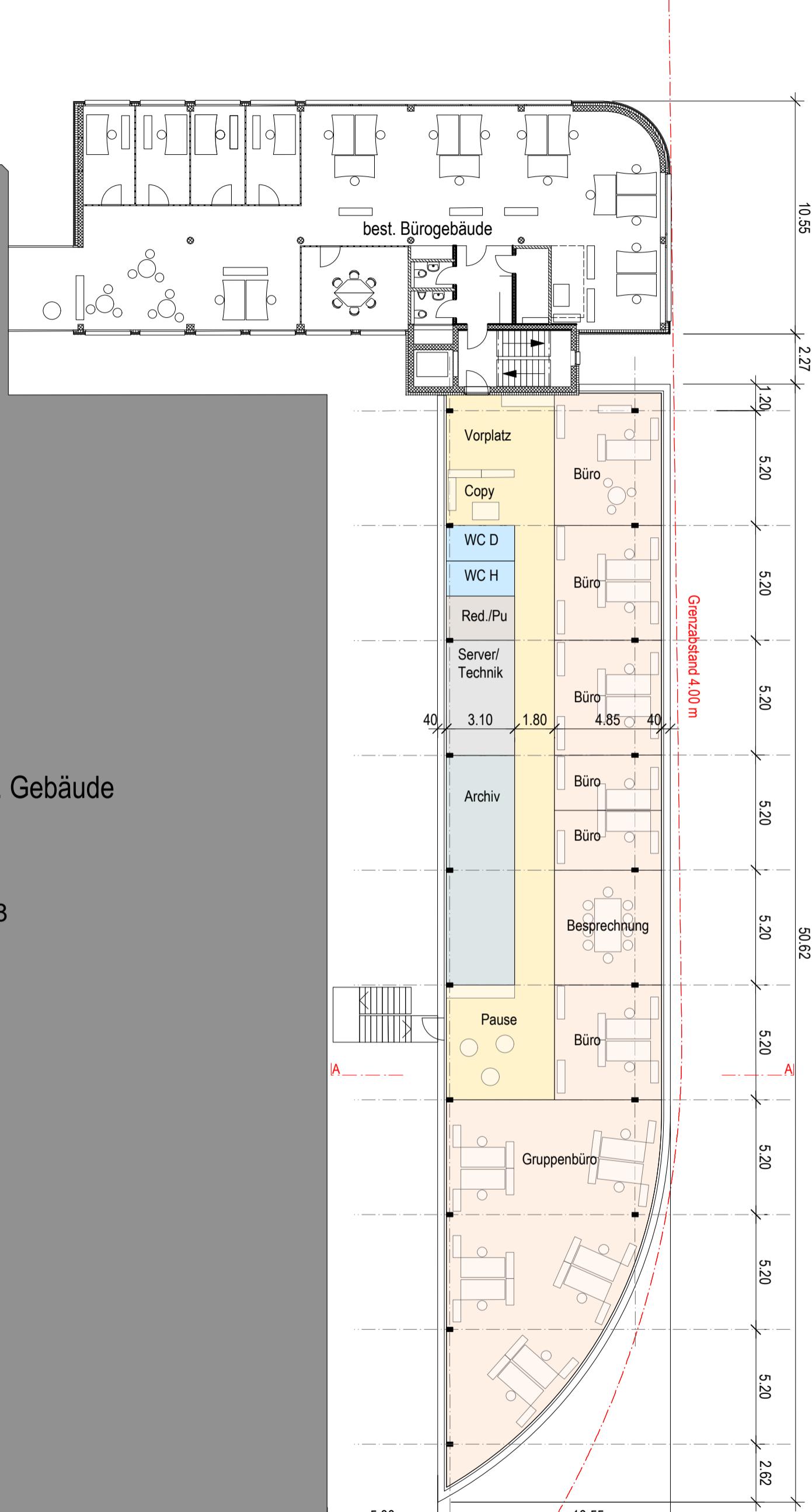
## **Studie 1.Obergeschoss**

---

M. 1:200

## best. Gebäude

488



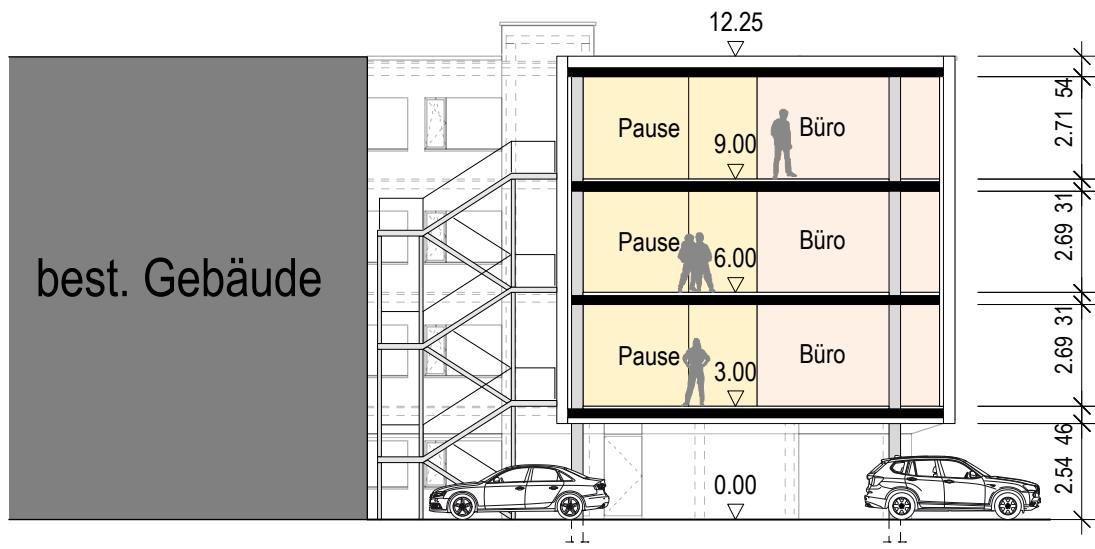
Jungheinrich AG Hirschthal  
Erweiterung Büroräume

**JUNGHEINRICH**

## **Studie 2./3.Obergeschoss**

M. 1:200

best. Gebäude



Jungheinrich AG Hirschthal  
Erweiterung Büroräume

**JUNGHEINRICH**

**Studie Schnitt A-A**

**M. 1:200**

## Grobschätzung Anlagekosten (+/- 20%)

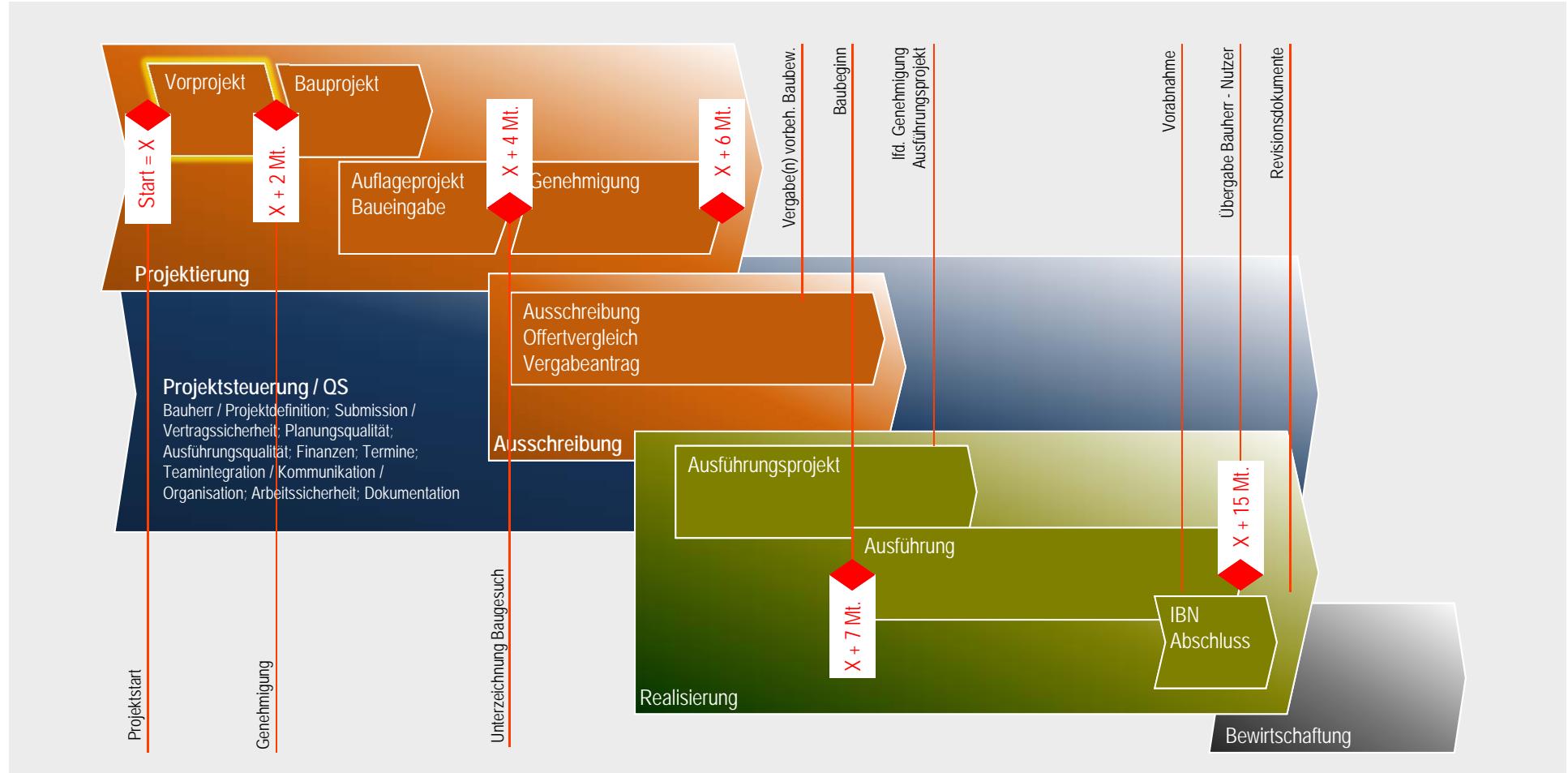
BKP	Art	Bemerkungen	Kosten CHF	%
0	Grundstück			0.0%
1	Vorbereitungsarbeiten	Abbruch best. Parkplatz, Provisorien	20'000.00	0.6%
2	Gebäude	gem. kubischer Berechnung (inkl. Honorare)	2'970'000.00	92.8%
3	Betriebseinrichtungen			0.0%
4	Umgebung	Neue Parkplätze inkl. Zufahrt	65'000.00	2.0%
5	Nebenkosten	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-lfd\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	<b>478</b>	3.00	1.00	<b>1'433</b>	175.00	<b>250'819</b>	
<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	<b>478</b>	3.50	1.00	<b>1'672</b>	580.00	<b>969'833</b>	
<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	<b>478</b>	3.00	1.00	<b>1'433</b>	580.00	<b>831'285</b>	
<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	<b>478</b>	3.30	1.00	<b>1'577</b>	580.00	<b>914'414</b>	
<b>4</b>	<b>Aussentreppe</b>				<b>-</b>			<b>-</b>		<b>35'000</b>	
4.1	Aussentreppe			1.00				<b>-</b>		<b>35'000</b>	
<b>Total Gebäude</b>					<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1'911</b>		<b>m<sup>3</sup></b>	<b>6'115</b>	<b>CHF</b>	<b>2'966'350</b>

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



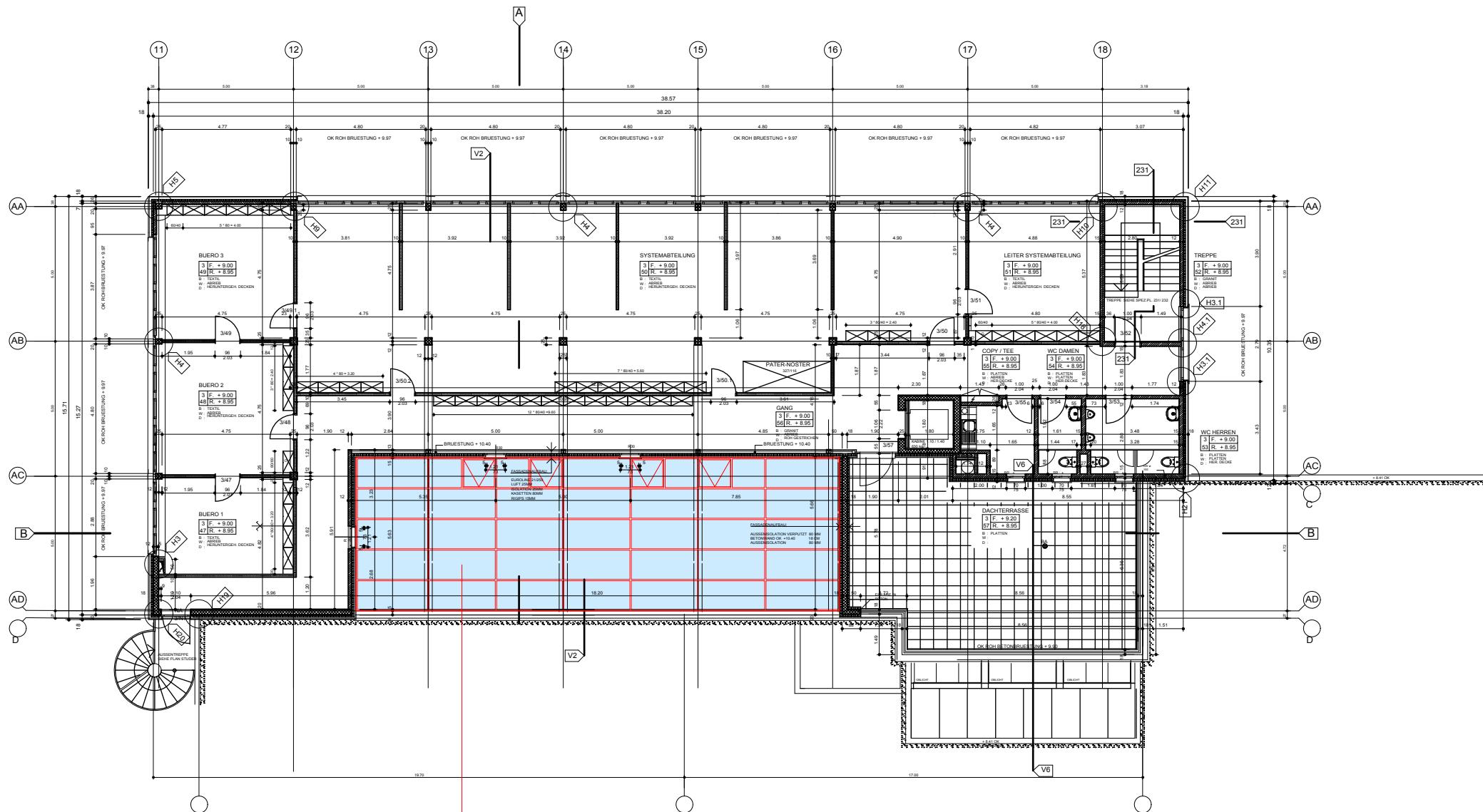
# Meilensteinprogramm

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

alle Beträge exkl. MWST  
Genauigkeit ± 10%

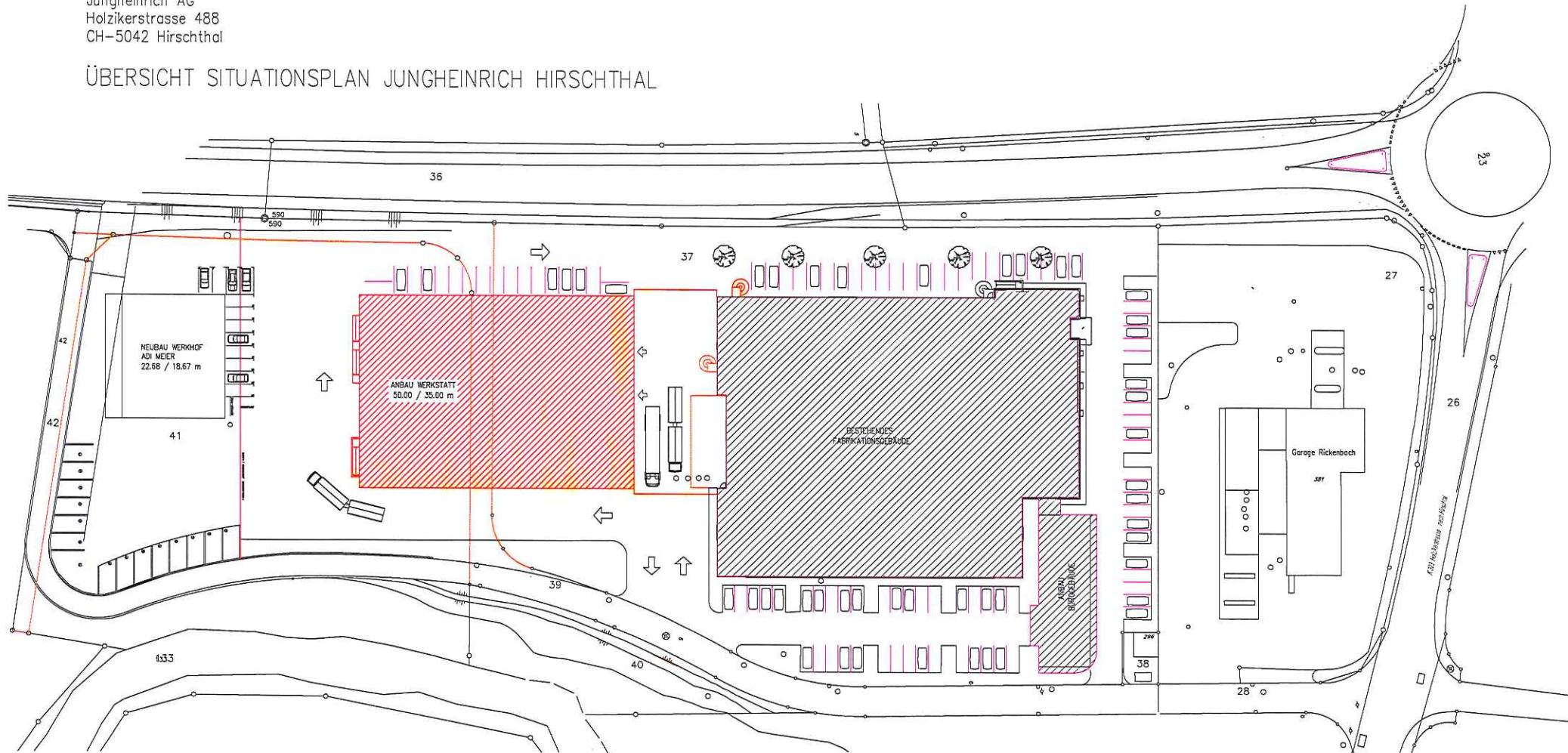
# Kostenvoranschlag

BKP	Arbeitsgattung	KV CHF	Bemerkungen
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>13'000.00</b>	
112	Demontagen / Abbrüche / Ausbrüche	13'000.00	<i>Best. Glasdach (inkl. Entsorgung)</i>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>149'000.00</b>	
211.1	Gerüste	17'000.00	<i>Podest (Plattform), inkl. Miete 3 Wochen</i>
215.5	Aeussere Bekleidungen	6'000.00	<i>Deomontagen / Montagen / Anpassungen</i>
222	Spenglerarbeiten	2'000.00	<i>Neuer Dachrand</i>
224.2	Glaseinbauten Flachdächer	91'000.00	<i>Bedingt begehbar (nur Reinigungszwecke)</i>
225.1	Fugendichtungen	1'000.00	
230	Elektroanlagen	8'000.00	<i>Dem. / Mont. best. Beleuchtung, anschl. RWA</i>
237	Systemsteuerung / RWA (Brandmeldeanlage)	3'000.00	<i>Demontage / Montage</i>
285.1	Innere Malerarbeiten	1'000.00	<i>Ausbesserungsarbeiten</i>
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 Hirschthal

## ÜBERSICHT SITUATIONSPLAN JUNGHEINRICH HIRSCHTHAL



## Ausbau-Strategie

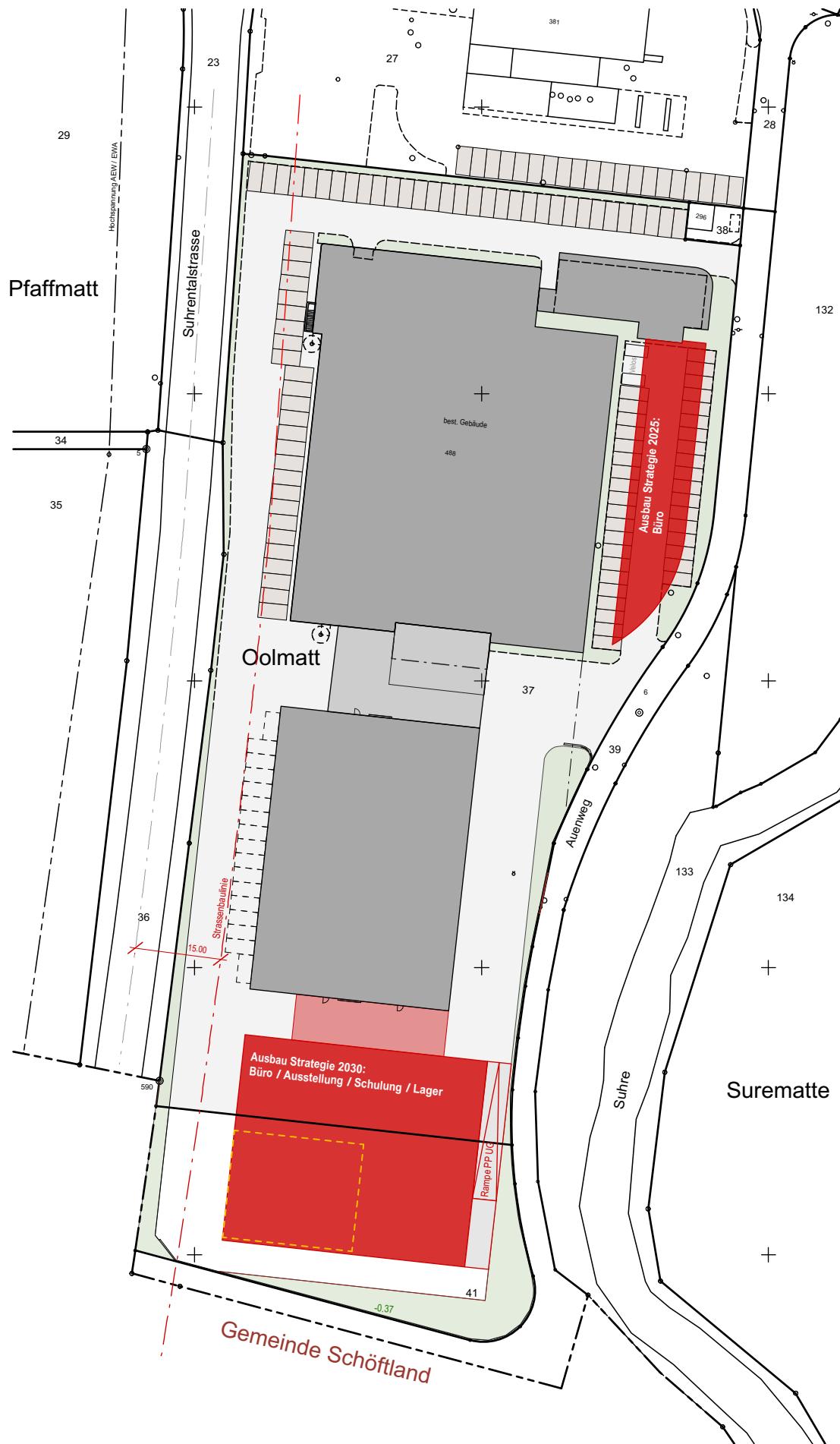
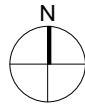
Projekt-Nr.: 42-01.18  
 Plan-Nr.: 0.01  
 Revidiert: 0 |  
 Mst.: 1:1000  
 Format: A4  
 Gezeichnet: 29.05.19 | kb



management. planung. bau.

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

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





## **A. MEIER TIEFBAU AG**

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

**An den Gemeinderat  
Trottengasse 2  
5042 Hirschthal**

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 prioritätär.

#### **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 Holzschoß 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.

### **Evaluierter 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 Land- erwerb 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 langfris- tige 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 Prob- lem mit dem zunehmenden Werkverkehr gelöst.

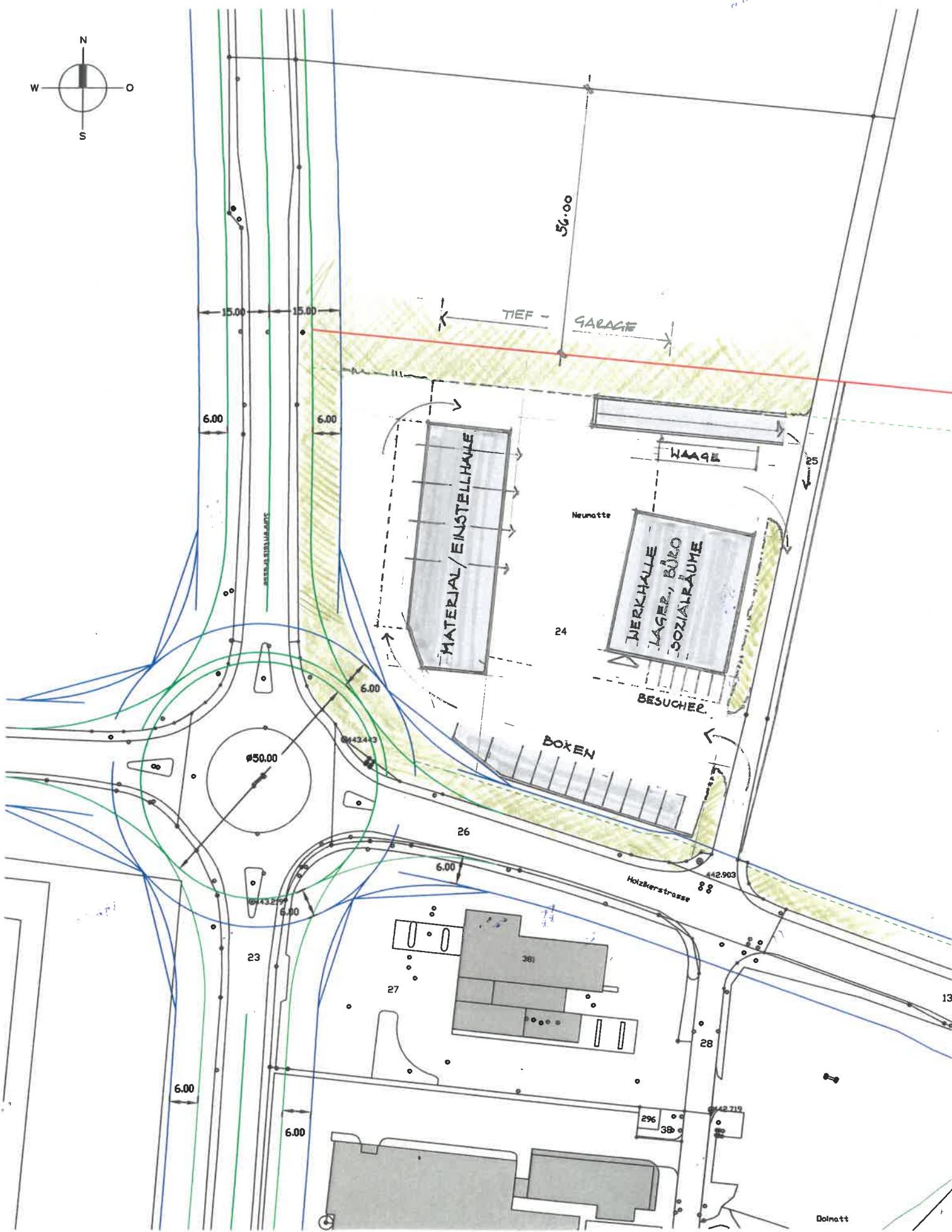
Der Verkaufserlös aus der Parzelle Oolmatt wird in die Parzelle Neumatte reinvestiert. Somit kann die Betriebsverlegung finanziert werden. Durch diesen Abtausch wird die kommunale Infrastruktur nicht tangiert und der Gemeinde Hirschthal bleiben die Steuerzahler erhalten.

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 Aus- künfte können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

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



## **Anhang C**

Plan Ausgleichsmassnahmen vom 05.07.2019

Infoblätter (Flachdachbegrünung, sickerfähige Bodenbeläge)

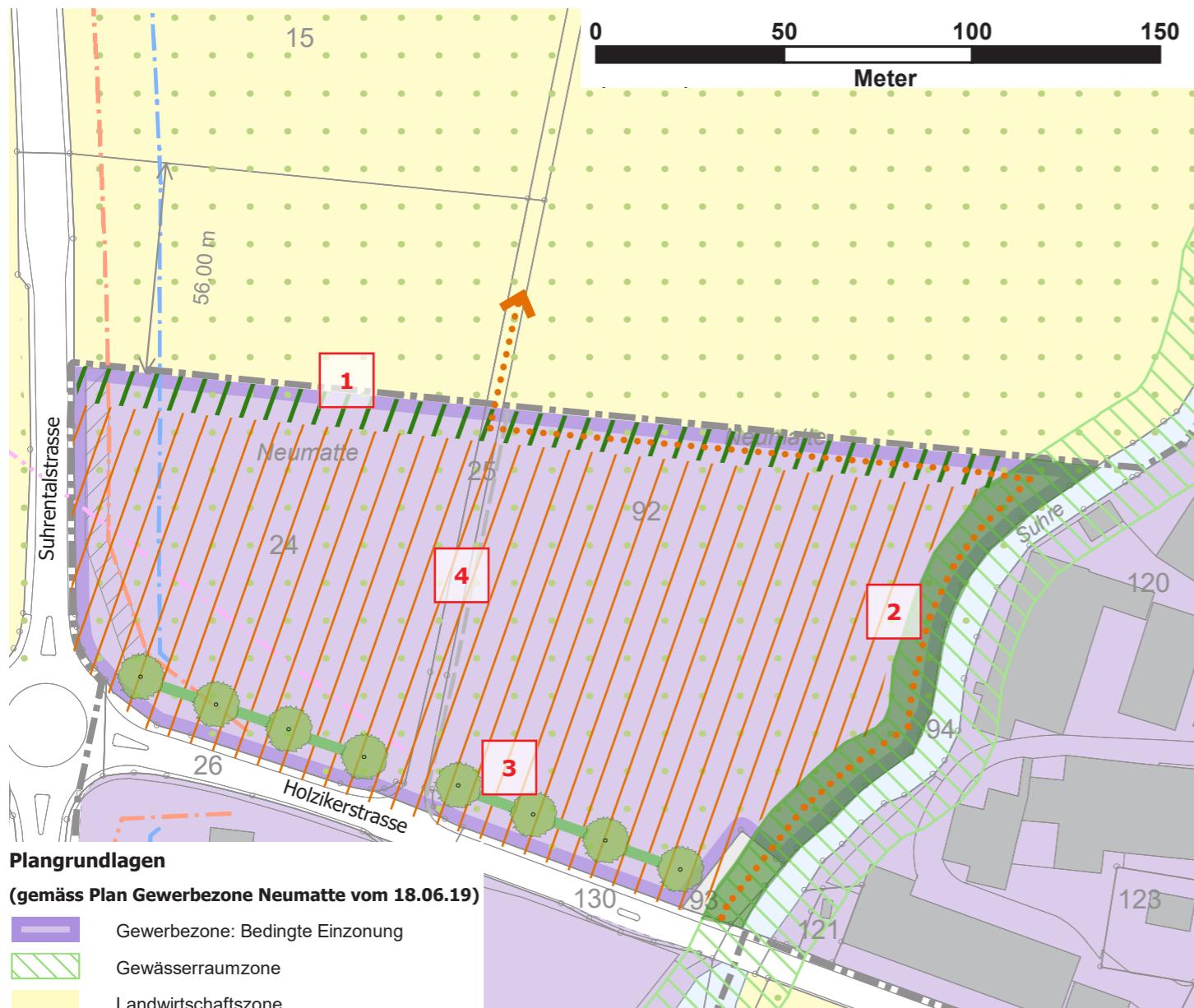
Ökologisches Grobkonzept vom 06.05.2020



## Reduktion Siedlungstrenngürtel Neumatte Plan Ausgleichsmassnahmen



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



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



### 1 Vorschriften „Siedlungsrandgestaltung“

#### Referenzbilder zu 1



### 3 Baumreihe mit Grünstreifen

#### Referenzbilder zu 3



### 4 Bestimmungen für die geplante Gewerbezone

#### Referenzbilder zu 4



# 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 begrünten 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

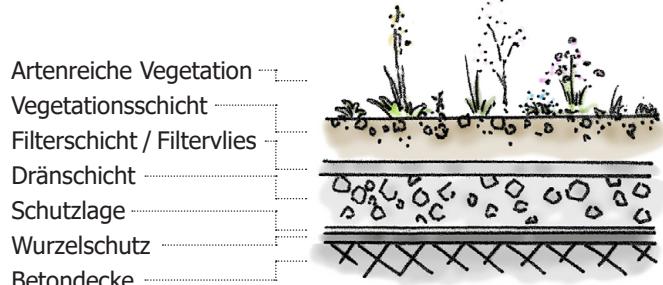
Ein reich blühendes Dach ist eine willkommene Nahrungsquelle für unsere Wildbienen. Werden auf dem Dach zusätzlich geeignete Strukturen erstellt, kann das Dach auch als Brutort genutzt werden.

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 begehbar Dächern sollte es in jedem Fall ruhige, nicht begehbar Teile geben, in welche sich die Tiere zurückziehen können.



## Aufbau eines begrünten Flachdachs

Der grundsätzliche Aufbau eines begrünten 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 (Vegetationschicht)
- Stein- und Asthaufen



# Attraktive und sicherfähige 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 Kammer 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 sicherfähig 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 Flächenbelag 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 sicherfähig und durch das Bindemittel wird bei nasser Witterung fast kein Schmutz abgegeben.

- Kaum Staub- und Schmutzbildung



## 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 sicherfähig 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 Flächenbelag 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 sicherfähig und durch das Bindemittel wird bei nasser Witterung fast kein Schmutz abgegeben.

- Kaum Staub- und Schmutzbildung



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

- 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 sicherfähig und durch das Bindemittel wird bei nasser Witterung fast kein Schmutz abgegeben.

- Kaum Staub- und Schmutzbildung



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

- 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 sicherfähig und durch das Bindemittel wird bei nasser Witterung fast kein Schmutz abgegeben.

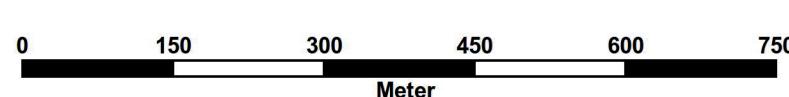
- Kaum Staub- und Schmutzbildung



# Ökologisches Grobkonzept

## Vernetzung der Neumatte

1 : 7'500



## Ökologischer Ausgleich und mögliche Vernetzung

## **Geplante Ausgleichsmassnahmen**

-  Vorgesehene Massnahmenschwerpunkte
  -  Siedlungsrandgestaltung
  -  Ökologisch wertvolle Gewässerraumzone
  -  Baumreihe mit Grünstreifen
  -  Zu prüfende Aufwertungsflächen im Gemeindeeigentum

## **Mögliche Vernetzung**

- ## Vernetzungsachsen entlang extensiv genutzter Gewässerräume

## Bestehende Kerngebiete

- ## Bereits gesicherte Naturschutzzonen mit hoher Artenvielfalt



## **Inhalte aus Bauzonen- und Kulturlandplan (vereinfacht)**

Stand öffentliche Auflage vom 10. Februar 2020  
bis 10. März 2020

-  Landwirtschaftszone
  -  Bauzone
  -  Naturschutzzone im Kulturland
  -  Naturschutzzone Wald / Altholzinseln
  -  Gewässerraum

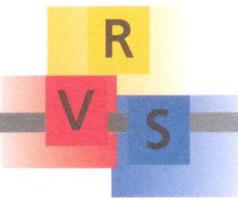
## Orientierungsinhalt

Stand AV-Daten: Januar 2019

- |   |                    |
|---|--------------------|
|  | Liegenschaft       |
|  | Gemeindegrenze     |
|  | Waldareal          |
|  | Gewässer offen     |
|  | Gewässer eingedolt |
|  | Gebäude            |

## **Anhang D**

Stellungnahme „Reduktion des Siedlungstrenngürtels im Kantonalen Richtplan im Gebiet Neumatte, Hirschthal“ des Regionalverbands Suhrental vom 02.03.2020



Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung  
Entfelderstrasse 22  
5001 Aarau

Schöftland, 2. März 2020

## **Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung**

### **Anpassung des Richtplans: Gebiet «Neumatte» in Hirschthal; Reduktion Siedlungstrenngürtel (Richtplankapitel S 2.1, Beschluss 1.3)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regionalverband Suhrental hat bereits mit Datum vom 19. Juli 2019 Stellung zum Antrag der Gemeinde Hirschthal auf Anpassung des kantonalen Richtplans zur Reduktion des Siedlungstrenngürtels genommen (vgl. Beilage Planungsbericht «Antrag Richtplananpassung» der Gemeinde Hirschthal vom 17. Juli 2019). Die kantonale Abteilung Raumentwicklung (ARE/BVU) hat dem Regionalverband Suhrental im Rahmen der Vernehmlassung erneut die Möglichkeit eingeräumt, sich zur Richtplananpassung zu äussern.

Mit Schreiben vom 16. April 2019 bat die Gemeinde Hirschthal den RVS vor allem um die Prüfung möglicher Flächenkompensationen auf dem Verbandsgebiet («regionaler Topf»). Zum damaligen Zeitpunkt waren im regionalen Topf keine Flächen für eine mögliche Kompensation vorhanden und keine der Verbandsgemeinden konnte kurzfristig Flächen zur Kompensation mobilisieren. Da sich die Rahmenbedingungen seitdem geändert haben, nimmt der RVS im Rahmen der Vernehmlassung Sinne einer Ergänzung erneut Stellung zur Richtplananpassung.

### **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: öffentliche Auflage) 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. Im Rahmen der mittlerweile abgeschlossenen Vorprüfung war die Fläche gegenüber der ersten Variante um etwa 0.5 ha deutlich reduziert und auf den ausgewiesenen Flächenbedarf der Betriebe ohne Reserven abgestimmt worden. Das wird im Hinblick auf die haushälterische Bodennutzung begrüßt, 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 sei der Verlust an Arbeitsplätzen zu stoppen. Arbeitsflächen an gut erschlossenen Lagen seien 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 ausschliesslich 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 Gewerbegebäuden zur Verfügung stellen kann, würden die ansässigen grossen Betriebe ihren Betriebsstandort in der Gemeinde Hirschthal mittelfristig allenfalls aufgeben oder sogar die Region verlassen.

Mit der ausführlichen Stellungnahme des RVS vom 19. Juli 2019 wurde das Vorhaben im regionalen Kontext beurteilt und es wurden in Abstimmung mit den Verbandsgemeinden die Flächenreserven bezüglich möglicher kompensatorischer Auszonungen überprüft. Die Gemeinden konnten für diesen Zweck kurzfristig keine Flächenreserven mobilisieren, auch befanden sich zu dem Zeitpunkt keine Flächen im „regionalen Topf“. Mittlerweile sind jedoch aufgrund der genehmigten Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Schöftland Flächen vorhanden.

Zudem hat die Gemeinde Hirschthal nach der erfolgten Stellungnahme des RVS vom Juli 2019 weitere Bauzonenreserven als Kompensation für die Einzonung Neumatte auf ihrem Gemeindegebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen, sodass nun auf kommunaler Ebene 1.91 ha als kompensatorische Auszonungen zur Verfügung stehen.

## 2 Erwägungen

### 2.1 Strategische Ziele

Auf der Grundlage der beiden strategischen Instrumente des RVS, dem Regionalen Entwicklungskonzept REK Suhrental/Ruedertal vom August 2012 und der Entwicklungsstrategie vom Mai 2017, sowie einer umfassenden raumplanerischen Interessensabwägung aus regionaler Sicht bleibt die Beurteilung grundsätzlich unverändert.

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. Gegenüber der letzten Stellungnahme sind keine neuen Sachverhalte bekannt geworden, die in die Interessenabwägung einfließen müssten. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass das REK zurzeit überarbeitet wird.

### 2.2 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 Gewerbezonen sind 5.6 ha unüberbaut, davon sind 2.8 ha gemäss Angaben der Gemeinden bzw. der Grundeigentümer nicht verfügbar (Flächen werden aktuell genutzt oder dienen als langfristige Betriebsreserve).

Da für eine kompensatorische Auszonung alle Bauzonenreserven zu prüfen sind, hatte der RVS aufgrund der Anfrage der Gemeinde Hirschthal alle Verbandsgemeinden mit Schreiben vom 26. April 2019 um Mitteilung gebeten, ob auf dem Gemeindegebiet unüberbaute Bauzonenreserven am Bauzonengrund 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.

Der vom Kanton vorgesehene «regionale Topf» des RVS enthält jedoch mittlerweile 0.15 ha Flächenreserven aus der genehmigten Revision der Nutzungsplanung in Schöftland. Diese Flächenreserve kann zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde Hirschthal kompensiert selbst 1.91 ha durch Auszonungen. Aus dem kantonalen Topf gemäss Richtplankapitel S 1.2 Planungsgrundsatz B. a) werden damit nur noch ca. 0.42 ha benötigt.

Einige Verbundsgemeinden haben mit einer Revision der Nutzungsplanung begonnen, sind aber erst an der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes. Daher werden frühestens nach Abschluss der nächsten Revisionen in drei bis fünf Jahren weitere Flächen in den regionalen Topf fliessen.

### 3 Fazit

Die Erweiterung der Gewerbezone in der Neumatte ist das Resultat von vertieften Standort-evaluierungen, detaillierten Bedarfsabklärungen und Betriebskonzepten der Betriebe sowie einer umfassenden Interessensabwägung. In den umliegenden Gemeinden und auch in der Region konnten keine Alternativstandorte gefunden werden. Der RVS kann aber 0.15 ha zur Kompensation 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 Entwicklungs-konzept (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 weit gehend im Einklang mit den Zielen und Strategien des Regionalverbandes. Die dafür notwendige Reduktion des Siedlungstrenngürtels sowie der Verlust von hochwertigen Fruchfolgeflächen (FFF) werden aufgrund der kompensatorischen Auszonung von über 80 % der benötigten Fläche und den vorgeschlagenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen als vertretbar erachtet.

- Im Kantonalen Richtplan wurde trotz mehrfacher Anträge des RVS keine regionale Arbeitszone im Verbundsgebiet 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 erweiterte kompensatorische Auszonung auf Gemeindegebiet für die Erweiterung der Gewerbezone wird sehr begrüßt.
- 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 verbindlich in der Nutzungsplanung verankert worden.
- Der Regionalverband sieht in der Erhaltung der ansässigen Betriebe und deren Weiterentwick-lung 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 drin-gend 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 öko-logischen Ausgleichsmassnahmen ist aus Sicht des RVS zielführend und wird in der BNO verbindlich verankert.

Alle Verbandsgemeinden erhielten die Gelegenheit, sich schriftlich zur Reduktion des Siedlungstrenngürtels zu äussern. Acht von neun Verbandsgemeinden (ohne Hirschthal) geben eine Stellungnahme ab. Es unterstützen alle Gemeinden das Vorhaben grundsätzlich und sind mit der Stellungnahme des RVS einverstanden.

Die Gemeinde Schmiedrued verzichtet auf eine erneute Stellungnahme, da ihre Meinung gegenüber der Stellungnahme vom Frühjahr 2018 unverändert bleibt. Die Gemeinde Schöftland unterstützt die Stellungnahme, erwartet aber seitens der Bewilligungsbehörden eine Gleichbehandlung mit dem Richtplanverfahren Zentrumsentwicklung Schöftland. Die übrigen Gemeinden stimmen der Reduktion des Siedlungstrenngürtels vorbehaltlos zu.

Basierend auf den vorliegenden Unterlagen und einer umfassenden Interessenabwägung unterstützt der Regionalverband den Antrag auf Anpassung des Richtplans zur Reduktion des Siedlungstrenngürtels für die Erweiterung der Gewerbezone in der Neumatte der Gemeinde Hirschthal. Diese Stellungnahme wurde vom Vorstand des RVS auf dem Korrespondenzweg verabschiedet.

Freundliche Grüsse

**Regionalverband Suhrental**



Rolf Buchser  
Präsident



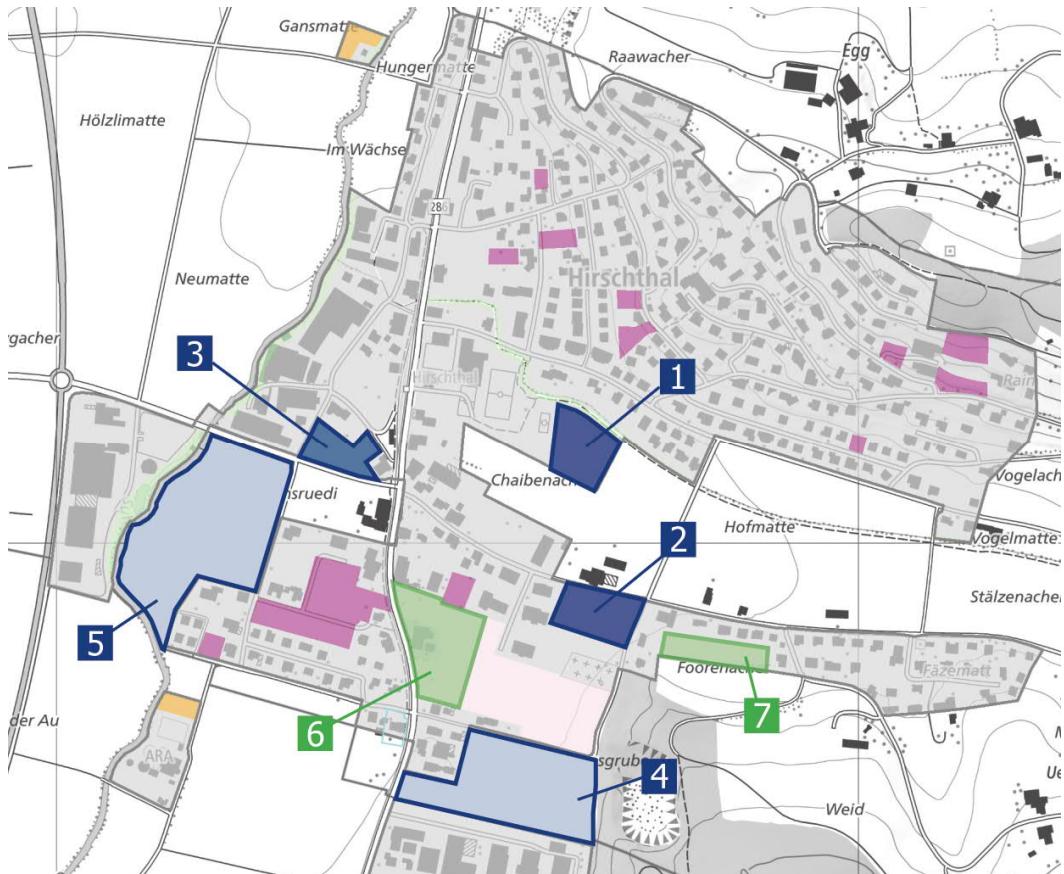
Lis Lüthi  
Geschäftsführerin

Kopie an:

Gemeinderat Hirschthal, Trottengasse 2, 5042 Hirschthal

## Anhang E

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



Nr.	Parzellen-Nr.	Fläche	Zone	Grundeigentümer	Bemerkungen
1	331	6'607 m <sup>2</sup>	ÖBA	Einwohnergemeinde Hirschthal	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 Hirschthal	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, Hirschthal	Mischzone an zentraler Lage innerhalb Perimeter Testplanung, Teil der Zentrumsentwicklung; Grundeigentümerschaft ist bereits an der Erarbeitung eines Bauprojektes;

4	386	8'719 m <sup>2</sup>	Lw	Walter Häfeli Immobilien AG, Aarau  (384, 385) 11'533 m <sup>2</sup> Lw	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 Einzonierungen 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 Einzonierungen an günstiger Lage im Zentrum.

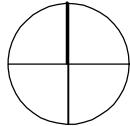
## **Anhang F**

Übersicht Umzonungen vom 10.01.2020



# Übersicht Umzonungen

## Auszug Bauzonenplan Hirschthal



1:5'000

Aufr.-Nr.: 29.3202

Sachbearb.: GH

Plandatum: 10.01.20

Gezeichnet: PB

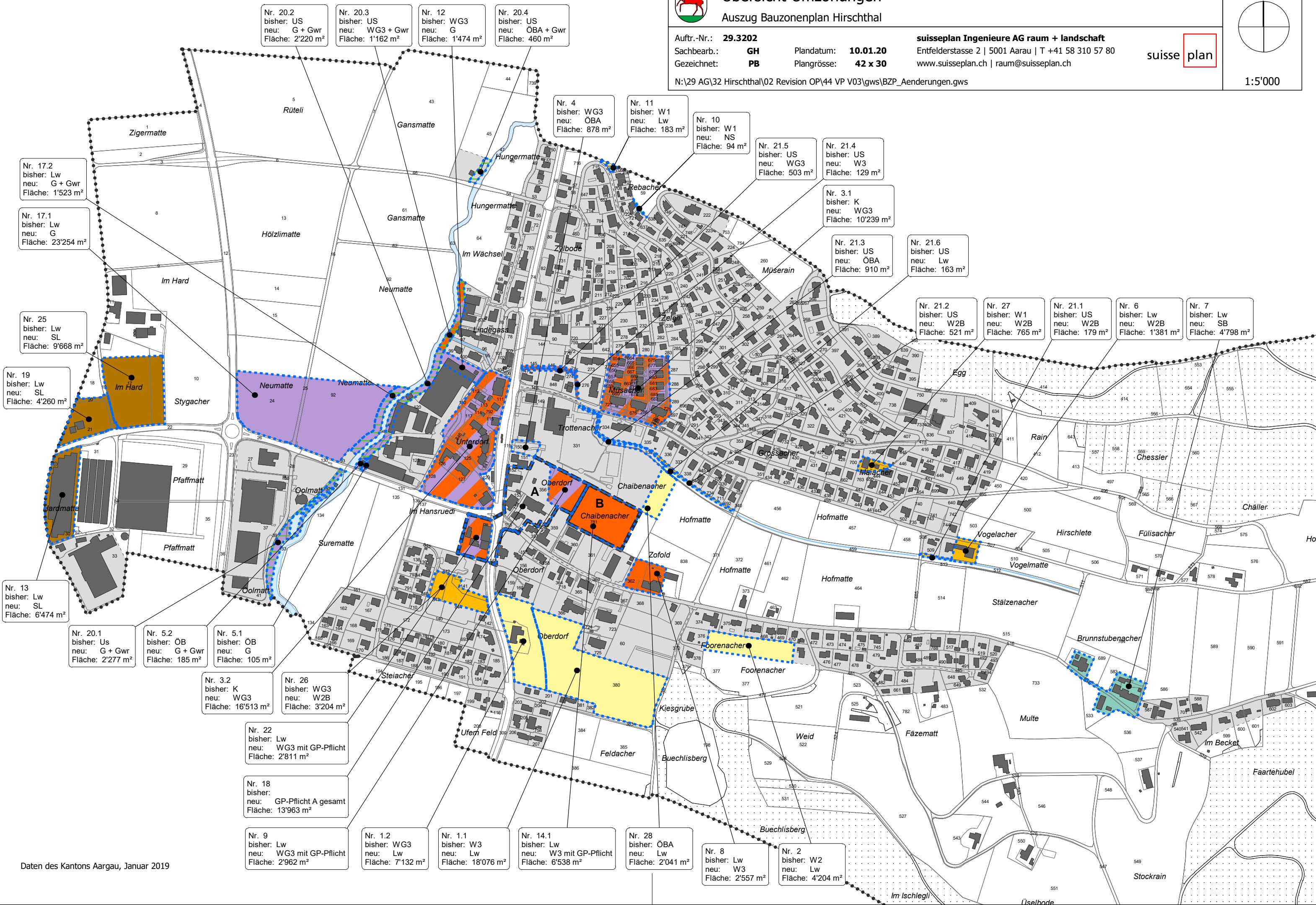
Plangrösse: 42 x 30

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

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

www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan



## **Anhang G**

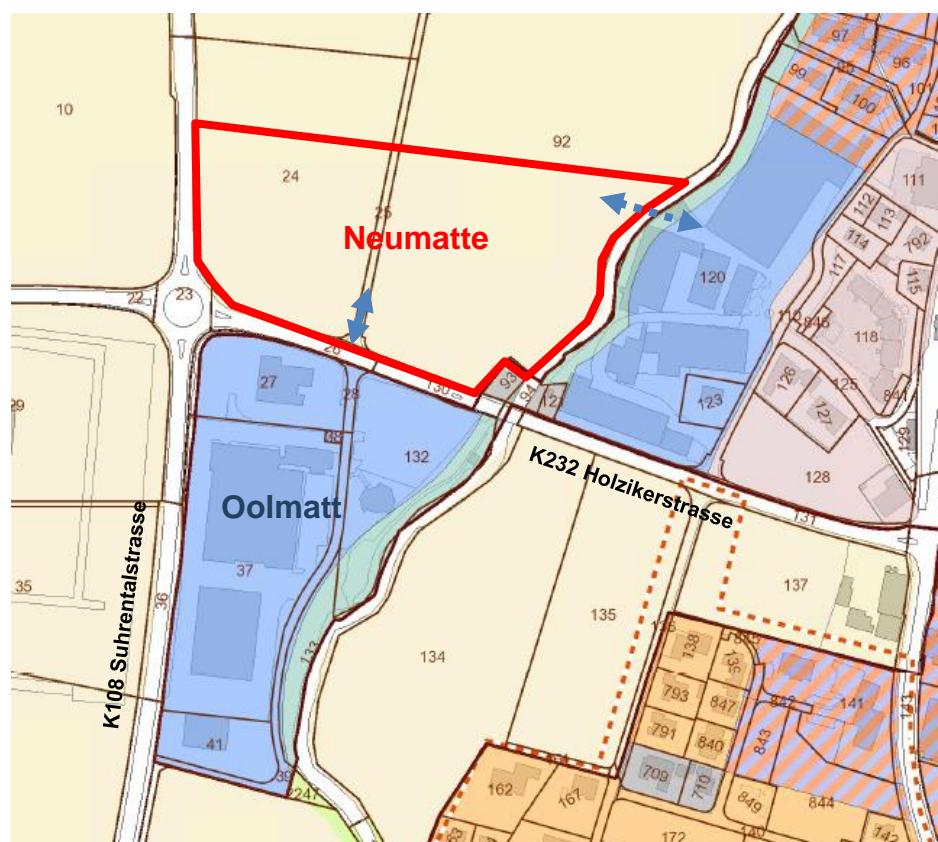
Verkehrsbericht, Revision Nutzungsplanung, Gewerbegebiet Neumatte,  
Ballmer + Partner AG vom 06.05.2020



# Revision Nutzungsplanung

## Gewerbegebiet Neumatte

## Verkehrsbericht



6. Mai 2020

**BALLMER + PARTNER AG**

dipl. Ingenieure ETH/SIA/SVI  
Distelbergstrasse 22, 5000 Aarau  
Tel 062 825 26 30  
[www.ballmer-partner.ch](http://www.ballmer-partner.ch)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Bisherige Nutzungen</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Künftige Nutzungen</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Kapazitätsnachweis</b>	<b>2</b>
4.1	Heutige Leistungsfähigkeit	2
4.2	Künftige Leistungsfähigkeit	2
<b>5.</b>	<b>Mobilitätsmanagement</b>	<b>3</b>
5.1	Grundlagen	3
5.1.1	Öffentlicher Verkehr	3
5.1.2	Fussverkehr	3
5.1.3	Radverkehr	3
5.2	Massnahmen	3
5.2.1	Mobilitätsplan	4
5.2.2	Massnahmen für den Individualverkehr	4
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>

## Anhangsverzeichnis

Anhang 1	Leistungsberechnung ASP 2020
Anhang 2	Leistungsberechnung ASP 2035

## Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Hirschthal 5042 Hirschthal
Bearbeitung	Ballmer + Partner AG dipl. Ingenieure ETH/SVI/SIA Distelbergstrasse 22 5000 Aarau
	Stefan Ballmer, dipl. Ing. ETH

Version 6. Mai 2020

## 1. Ausgangslage

Im Zuge der Zonenplanrevision ist eine bedingte Erweiterung der Gewerbezone Oolmatt nördlich der K232 Holzikerstrasse in der Neumatte vorgesehen. Die Erweiterung soll den bereits hier ansässigen Firmen Pfiffner Messwandler AG, Jungheinrich AG Schweiz und A. Meier Gartenbau AG dienen.

Das Büro Ballmer + Partner AG wurde von der Gemeinde Hirschthal mit einem Verkehrsbericht zu dieser bedingten Einzonung beauftragt.

## 2. Bisherige Nutzungen

Die Firma Pfiffner Messumwandler AG liegt nordöstlich der Holzikerstrasse und der Suhre. Die rund 110 Parkfelder der Mitarbeiter liegen südwestlich der Holzikerstrasse und der Suhre im Gebiet Oolmatt. Ebenfalls in diesem Gebiet liegt die Garage mit Waschanlage Rickenbach AG, die Jungheinrich AG Schweiz mit 120 Parkfelder für Mitarbeitende und die A. Meier Gartenbau mit ca. 10 Abstellplätze für Mitarbeitende.

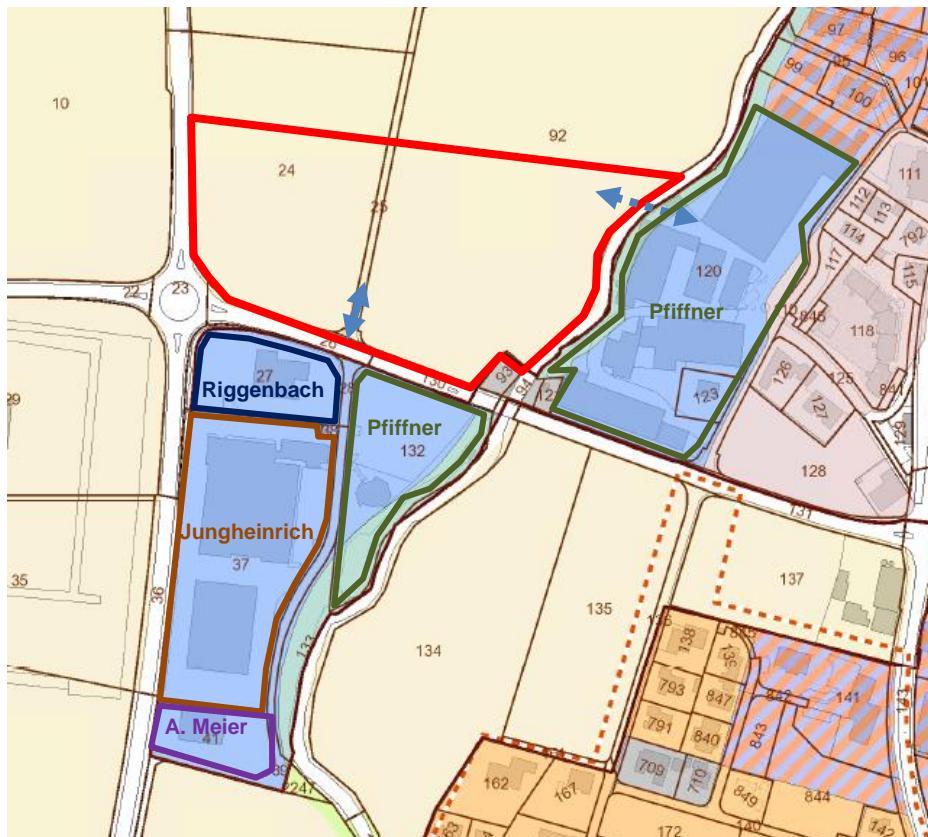


Abb. 1 Situation mit Grundeigentümer

In der Abendspitzenstunde (ASP) von 17 bis 18 Uhr an einem Werktag erzeugen diese rund 240 Parkfelder, mit Berücksichtigung von je 25 Zu- und Wegfahrten für die Garage Riggenbach, 120 Aus- und 35 Einfahrten in das Gebiet Oolmatt (gemäss SN 640 283 fahren in der ASP 15% der Parkfelderzahl aus und 1% ein).

### **3. Künftige Nutzungen**

Die Pfiffner Messumwandler AG plant eine Erweiterung ihrer Produktionsstätte im östlichen Teil der Neumatte für ca. 60 Mitarbeitende. Zur Verbindung der beiden Standorte ist eine neue Brücke über die Suhre am nördlichen Rand der Neumatte vorgesehen. Die Anlieferung für beide Standorte würde dann neu über die Neumatte erfolgen, so dass die östlich des heutigen Betriebs der Pfiffner Messumwandler AG gelegene Wohn- und Gewerbezone in Zukunft entlastet werden kann.

Die A. Meier Gartenbau AG plant die Verlegung ihres Betriebes von der südlichen Oolmatt in den westlichen Teil der Neumatte.

Die Jungheinrich Schweiz AG übernimmt dann das Areal der A. Meier Gartenbau AG für eine Erweiterung mit ca. 50 zusätzlichen Mitarbeitern und 50 Parkfeldern.

Die zusätzlich notwendigen Parkfelder für ca. 110 Mitarbeitende der beiden Firmen Pfiffner Messumwandler AG und Jungheinrich AG Schweiz sind im Gebiet Oolmatt vorgesehen (zusätzliches Parkdeck / Tiefgarage).

Wenn man von zusätzlichen 120 Parkfeldern ausgeht, ergeben sich in der Abendspitzenstunde zusätzliche 3 Ein- und 47 Ausfahrten in die Oolmatt.

### **4. Kapazitätsnachweis**

#### **4.1 Heutige Leistungsfähigkeit**

Im Jahre 2018 wurde der Verkehr auf der Messtelle 1358 auf der K232 Holzikerstrasse (östlich der Einmündung des Gewerbegebietes) mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 4'409 Fz/Tg erfasst (eine Zählung der Einmündung Oolmatt ist in der Zeit der Virus-Pandemie nicht zweckmäßig).

Die Leistungsberechnung für die ASP im Jahre 2020 (Anhang 1) für den Anschluss Oolmatt ergibt eine Knotenbelastung von 570 Fz/h und eine Qualitätsstufe A für alle Beziehungen. Dabei wurde die heutige Knotenform ohne Abbiegespuren berücksichtigt und die Verkehrsbelastung um 10% für den Schwerverkehr angehoben.

#### **4.2 Künftige Leistungsfähigkeit**

Gemäss der kantonalen Empfehlung für einen Kapazitätsnachweis ist bei Strassen mit einem DTV unter 10'000 Fz/Tg mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 2% zu rechnen. Bei Nutzungsplanungen sind 15 Jahre zu berücksichtigen.

Damit ist im Jahre 2035 mit einem DTV von 5'935 Fz/Tg oder einer ASP von 600 Fz/h zu rechnen.

Die Leistungsberechnung für die ASP im Jahre 2035 (Anhang 2) ergibt eine Knotenbelastung von 781 Fz/h und eine Qualitätsstufe B für die Zufahrt von der Oolmatt und eine Qualitätsstufe A für alle übrigen Beziehungen. Dabei wurde die heutige Knotenform ohne Abbiegespuren berücksichtigt und die Verkehrsbelastung um 10% für den Schwerverkehr angehoben.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 50 Fz/h durch das neue Gewerbegebiet ist deutlich weniger als 10% des Verkehrsaufkommens auf der K232 Holzikerstrasse, weshalb eine Betrachtung von zusätzlichen Knoten entfallen kann.

## 5. Mobilitätsmanagement

### 5.1 Grundlagen

Das Gebiet Neumatte ist wie folgt erschlossen:

#### 5.1.1 Öffentlicher Verkehr

Der östliche Teil der Neumatte befindet sich in der ÖV-Gütekasse B, der restliche Teil in der Gütekasse C.

#### 5.1.2 Fussverkehr

Entlang der K232 verläuft nordseitig ein Gehweg, welcher Hirschthal mit Holziken verbindet. Dieser Gehweg verbindet ideal die Bahnholtestelle Hirschthal mit dem Gewerbegebiet Neumatte.

#### 5.1.3 Radverkehr

Die nationale Radroute 3 und die kantonale Radroute 570 verlaufen rund 200 m weiter östlich gemeinsam über den Kanalweg und die Lindengasse. Damit ist das Gebiet Neumatte auch sehr gut an das übergeordnete Radroutennetz angeschlossen.

### 5.2 Massnahmen

In Anbetracht der regionalen Verkehrsüberlastungen in Spitzenzeiten sind Überlegungen zu einer möglichst effizienten Verkehrserschliessung zwingend notwendig. Ziel des Mobilitätsmanagements ist es, Emissionen und andere negative Effekte der Mobilität zu verringern und damit eine nachhaltige, also effiziente, sozial- und umweltverträgliche Mobilität zu ermöglichen. Dabei soll eine Veränderung der Verkehrsmittelwahl (Modal Split) in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel (zu Fuss, Fahrrad, Car-Sharing, öffentlicher Verkehr) erfolgen.

### 5.2.1 Mobilitätsplan

Im Baugesuchsverfahren ist von der Bauherrschaft ein Mobilitätsplan eines spezialisierten Büros zu verlangen, welches die Massnahmen für eine sozial- und umweltverträgliche Mobilität verbindlich aufzeigt. In diesem Mobilitätsplan ist einerseits bei der Festlegung der notwendigen Anzahl der Parkfelder für Autos und Fahrräder das Angebot des öffentlichen Verkehrs, wie auch die Infrastruktur für den Fuss und Radverkehr zu berücksichtigen. Es sind ebenerdige, gedeckte und anschliessbare Veloabstellplätze in genügender Zahl vorzusehen. Interne Fusswege sorgen für eine direkte Verbindung zum öffentlichen Verkehr (Haltestelle AVA). Mit einem Flyer ist die Belegschaft zu einer umweltverträglichen Mobilität anzuhalten.

### 5.2.2 Massnahmen für den Individualverkehr

Weil weder ein Erschliessungs- noch ein Gestaltungsplanverfahren vorgesehen ist, muss im Baugesuchsverfahren darauf geachtet werden, dass der Ausbau der Kantonsstrassen für einen weiteren Zeithorizont freigehalten wird.

Beim Kreisel K108/K232 sind Baulinien vorhanden, welche im Moment angepasst werden. Beim Anschluss der Gewerbegebiete Oolmatt und Neumatte können Freihaltungen für einen Mehrzweckstreifen zweckmässig sein. Die entsprechenden Randbedingungen sind mit dem Departement BVU frühzeitig abzusprechen.

## 6. Zusammenfassung

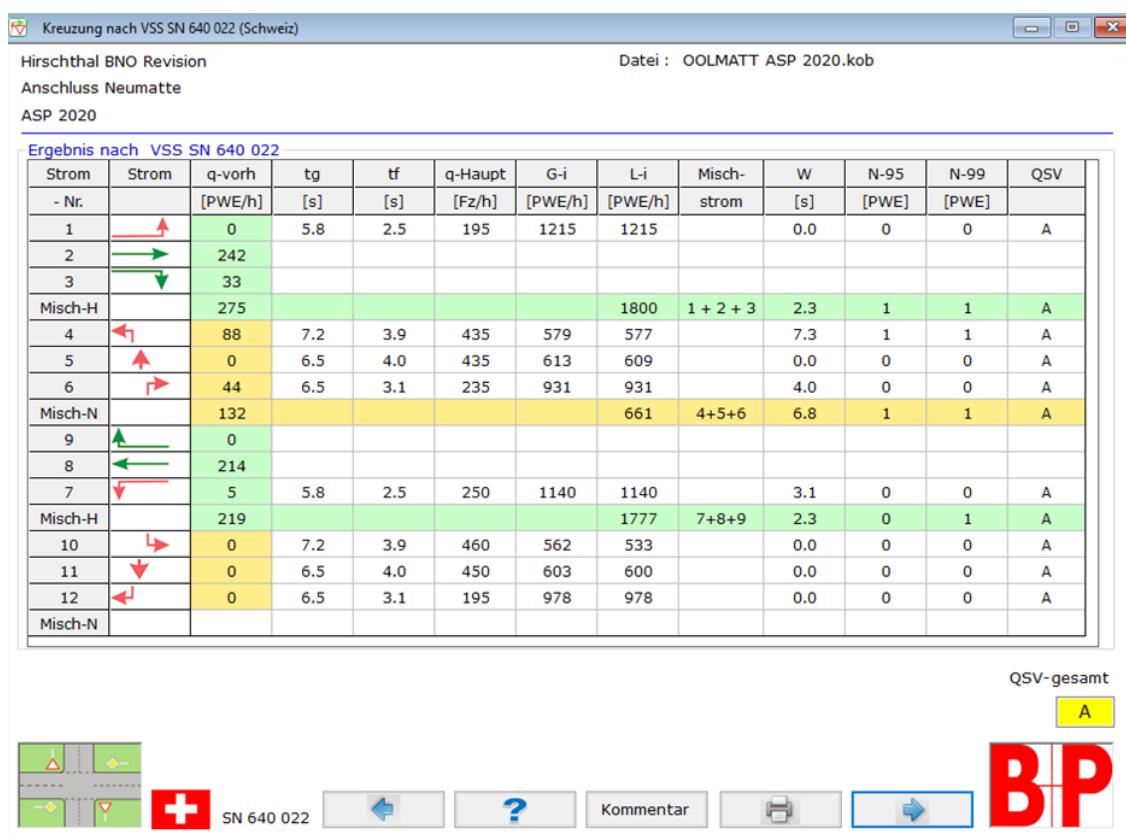
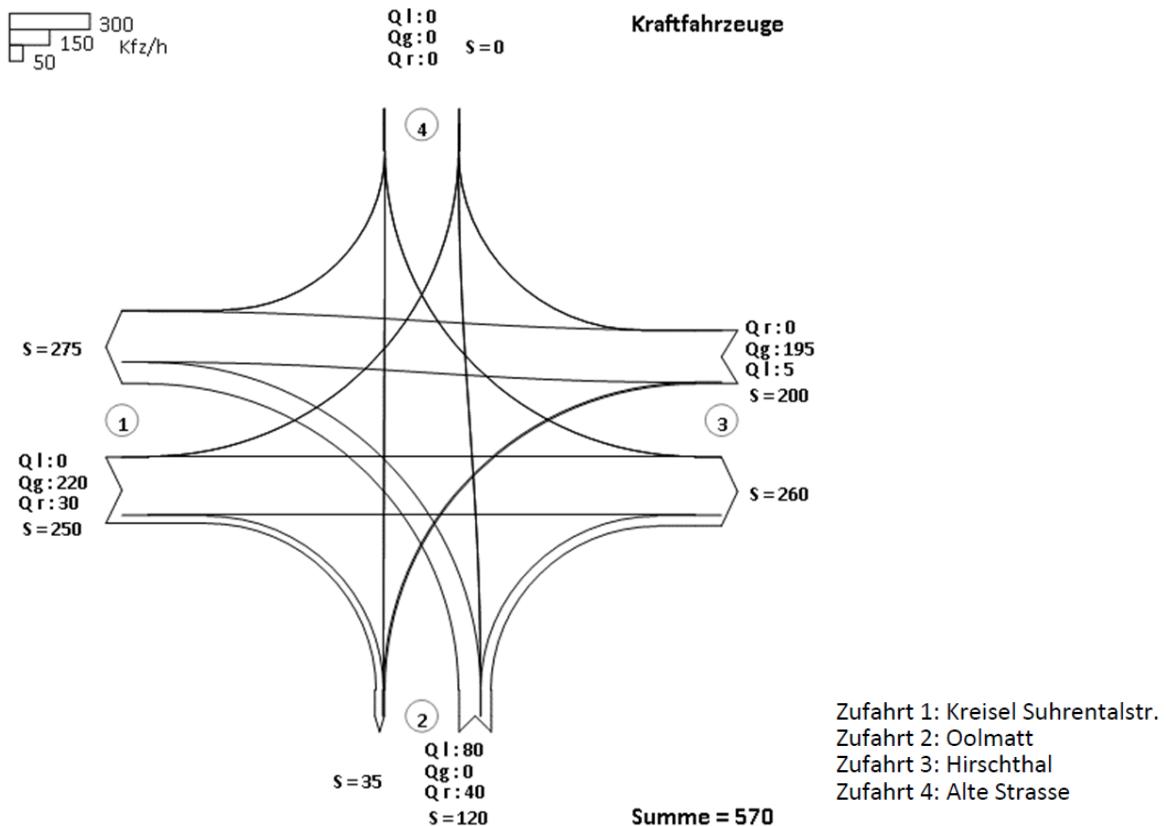
Der Verkehrsbericht zeigt auf, dass die K232 Holzikerstrasse und der bestehende Anschluss Oolmatt den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen vermag. Die Leistungsberechnung zeigt eine sehr gute Qualitätsstufe B für die Ausfahrt Oolmatt und eine ausgezeichnete Qualitätsstufe A für alle anderen Beziehungen.

Durch die Erweiterung der Pfiffner Messumwandler AG auf der anderen Seite der Suhre mit eigener Brücke kann ein erheblicher Teil des Anlieferungsverkehr über die Neumatte erfolgen, so dass die östlich angrenzende Wohn- und Gewerbezone entlastet werden kann.

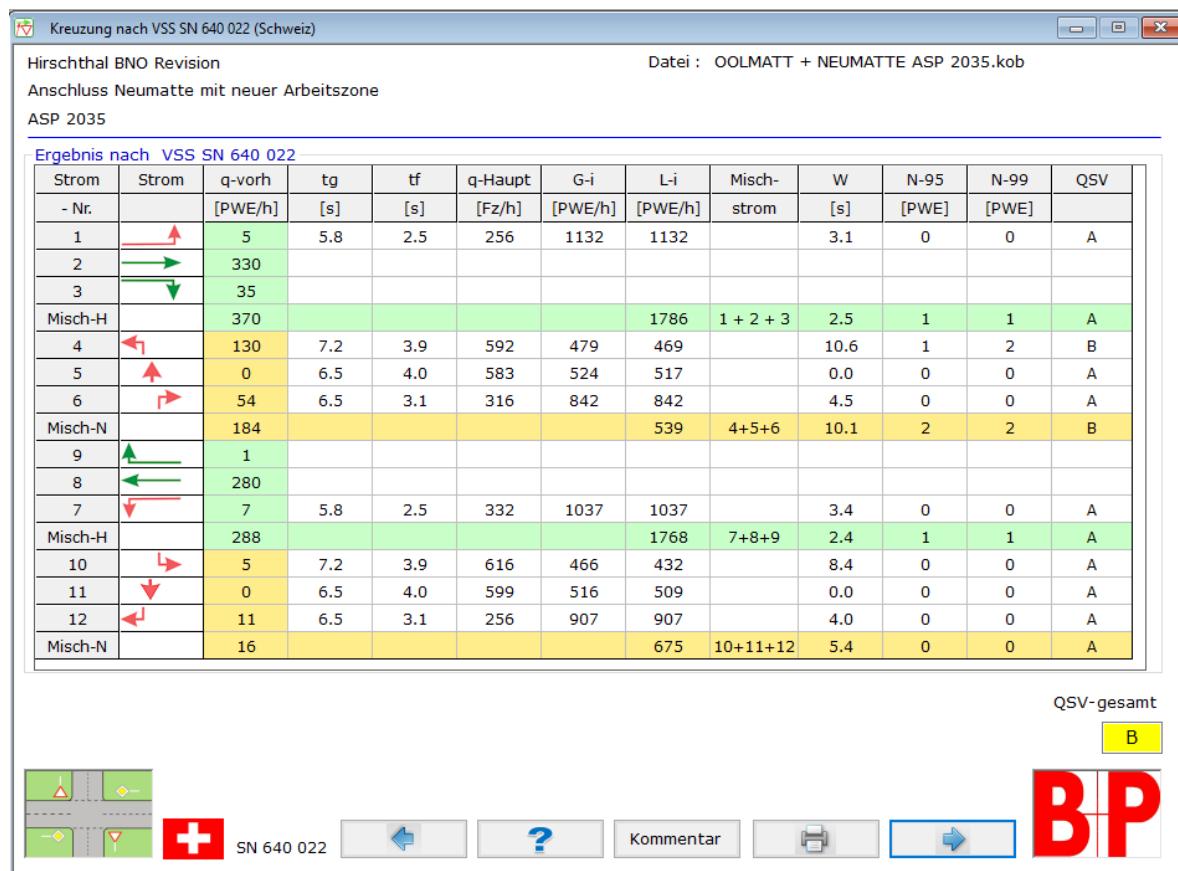
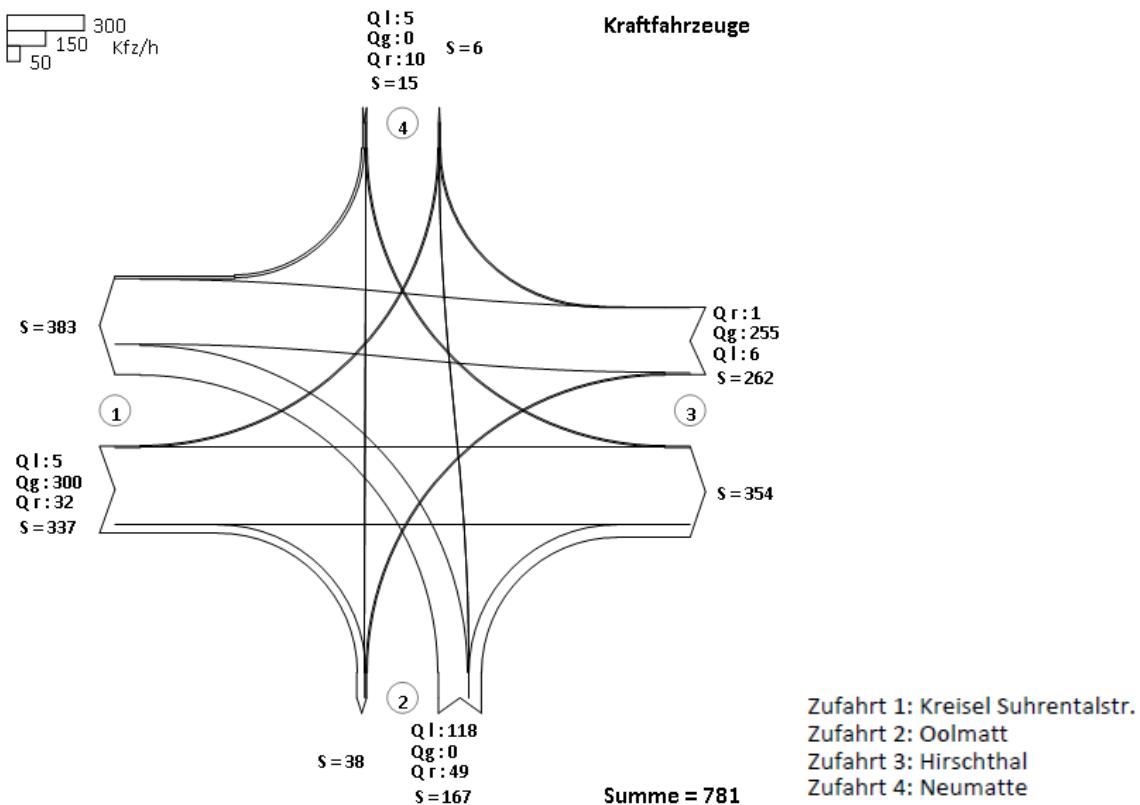
Infolge der regionalen Verkehrsengpässe in den Verkehrsspitzenzeiten empfehlen wir einen Artikel in der BNO für einen Mobilitätsplan für das Gewerbegebiet Neumatte.

Es empfiehlt sich die Randbedingungen für einen künftige Kantonsstrassenausbau der K232 Holzikerstrasse frühzeitig abklären zu lassen.

## Leistungsfähigkeit ASP 2020



## Leistungsfähigkeit ASP 2035



## **Anhang H**

### Stellungnahmen zum Alternativstandort Surematte

- A. Meier Gartenbau/Tiefbau AG
- Pfiffner Messwandler AG
- Jungheinrich AG
- Hauri Daniel und Reinhard
- Alfred Dietiker



## **A. MEIER TIEFBAU AG**

Holzikerstrasse 9 | 5042 Hirschthal  
Büro 062 721 71 71 | Mobil 079 264 71 71  
Fax 062 721 81 81  
www.wasserleitungsbruch.ch

**An den Gemeinderat  
Trottengasse 2  
5042 Hirschthal**

Hirschthal, 23. April 2020

### **Geplante Einzonung von neuem Industrieland in Hirschthal Stellungnahme der A. Meier Gartenbau AG und der A. Meier Tiefbau AG Hirschthal**

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit beziehen wir zur Debatte «Neumatte oder Surematte» wie folgt Stellung. Zudem verweisen wir auf die bislang erfolgte Korrespondenz zu Händen des Gemeinderates Hirschthal und des Grossen Rates des Kantons Aargau.

#### **1. Einleitung**

Seit ihrer Gründung 1999 ist die A. Meier Gartenbau AG in Hirschthal domiziliert. In dieser Zeit wurde das Unternehmen zu einem mittleren Gartenbaubetrieb ausgebaut. Zusätzlich wurde 2016 die A. Meier Tiefbau AG Hirschthal gegründet. Garten-pflege, Gartenunterhalt, Wasserversorgung (Grabarbeiten, Notfalldienst), Winterdienst (Räumungsarbeiten) und Tiefbau zählen zu den Geschäftsbereichen. Nachfolgend werden beide Unternehmen zusammen «Meier-Gruppe» genannt.

#### **2. Situation**

Die Meier-Gruppe ist organisch stark gewachsen und beschäftigt heute rund 40 bis 50 Mitarbeitende. Der 2010 neu errichtete Standort an der Holzikerstrasse 9 in Hirschthal wird den heutigen Umständen nicht mehr gerecht. Um den Bedarf nach mehr Platz decken zu können, wurden in den letzten Jahren bereits externe Lagerflächen von rund 2'000 m<sup>2</sup> zusätzlich angemietet. Das vorhandene Potenzial und das geplante Wachstum der Meier-Gruppe kann jedoch nur auf einer neuen, grösseren und für die langfristige Zukunft ausgerüsteten Parzelle freigesetzt werden. Nach einer intensiven und gründlichen Evaluation von neuen Standorten in der Region bietet ausschliesslich die Neumatte die erforderliche Basis für eine Expansion der Meier-Gruppe. Die Meier-Gruppe möchte weiterhin in Hirschthal firmieren.

### **3. Argumente für das Industrieland Neumatte aus Sicht der Meier-Gruppe**

- + Mit rund 10'000 bis 15'000 m<sup>2</sup> bietet die Neumatte die ideale Ausgangslage für einen Neubau mit ausreichend Platz, zum Beispiel für Baumaschinen, den Warenumschlag, Nutzfahrzeuge und Parkplätze, sowie Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft.
- + Der Standort – angrenzend an die Kantons- und die Hauptstrasse (Holzikerstrasse) – mit dem nahe gelegenen Anschluss zur Autobahn A1 in Kölliken (Aarau-West) ist logistisch ideal. Auch die Zufahrt ist mit der Alten Strasse bereits gewährleistet. Zudem werden durch das Verkehrsaufkommen und die Lärmemissionen keine Wohnzonen in Mitleidenschaft gezogen.
- + Insgesamt birgt die Neumatte das dringend benötigte Potenzial für eine langfristige und nachhaltige Unternehmensplanung der Meier-Gruppe.

### **4. Argumente gegen das Industrieland Surematte aus Sicht der Meier-Gruppe**

- Die Zufahrt zur Surematte würde zwangsläufig und alternativlos durch das bestehende Wohnquartier erfolgen. Das angrenzende Wohnquartier sowohl südlich als auch nördlich der Holzikerstrasse besteht aus diversen Einfamilienhäusern und Wohnblocks. Zudem wächst das Wohnquartier. Nördlich der Holzikerstrasse ist aktuell eine grössere Überbauung mit weiteren mehrstöckigen Wohnblocks geplant. Das erhöhte Verkehrsaufkommen, unter anderem bedingt durch LKW, und die dadurch entstehenden Emissionen in Form von Lärm und Staub/Dreck würden die Anwohnerschaft negativ belasten und wären nicht mit dem öffentlichen Interesse der Hirschtaler Bevölkerung vereinbar.
- Die Meier-Gruppe rückt bei Leitungsbrüchen in der Region regelmässig auch nachts (nach 22:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen aus. 2019 konnte man rund 160 Einsätze zählen, wovon gut 20 Prozent auf besagte Ruhezeiten fielen. Daraus entstehende Emissionen wie Lärm durch Transporte, dem Kippen von Altbelag oder der verbalen Kommunikation von Mitarbeitenden können in einem Wohnquartier kaum geduldet werden und widersprechen einem sinnvollen neuen Standort gänzlich.
- Im Winterdienst leistete die Meier-Gruppe 2019 rund 50 Einsätze, die auf ein Wochenende oder eine Nacht entfielen. Auch hier würden die durch den Einsatz von Schneeflügen und weiteren Fahrzeugen entstehenden Lärmemissionen das Wohnquartier erheblich negativ beeinträchtigen.

### **5. Visuelle Erklärung**

Um die Vorteile der Neumatte und die Nachteile der Surematte zu verdeutlichen, verweisen wir auch auf die nachstehenden Bilder (aufgenommen am 25. April 2020).



Bild 1: Blick auf die **Neumatte** vom Kreisel Suhrentalstrasse – Holzikerstrasse (nordöstlich)



Bild 2: Blick auf die **Neumatte** von der Alten Strasse (südwestlich)



Blick auf die **Neumatte** von der Hardstrasse (süd-südwestlich)



Blick auf die **Surematte** von der Holzikerstrasse (südöstlich)

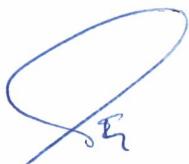


Blick von der **Surematte** beim Kanalweg (nordöstlich)

## 6. Appell

Es muss, anhand der aufgeführten Argumente, gänzlich im öffentlichen Interesse sein, das Industrieland Neumatte demjenigen der Surematte klar vorzuziehen. Die Meier-Gruppe appelliert – mit höchster Wichtigkeit und Dringlichkeit – an den Grossen Rat des Kantons Aargau, den seit Jahrzehnten erfolgreichen Werkplatz Hirschthal nicht zu gefährden, sondern **den sinnvollen Weg für die Einzonung der Neumatte zu ebnen** und damit gleichzeitig Arbeitsplätze in der Region zu sichern und zusätzliche Arbeitsplätze zu generieren.

Freundliche Grüsse



Adrian Meier  
Inhaber, Geschäftsführer  
Präsident des Verwaltungsrates  
A. Meier Gartenbau AG und  
A. Meier Tiefbau AG Hirschthal

Gemeindeverwaltung  
Gemeinderat Hirschthal  
Trottengasse 2  
5042 Hirschthal

Hirschthal, 1. Mai 2020

**Stellungnahme der Pfiffner International AG zur geplanten Einzonung von  
Industrieland in Hirschthal**

Sehr geehrte Damen und Herren

Unser Unternehmen ist seit 1927 in Hirschthal ansässig. Die heute zur Verfügung stehenden Landreserven sind grösstenteils aufgebraucht. Seit einigen Jahren haben wir Lager extern zugemietet, dies unter Inkaufnahme erheblicher Mehraufwendungen logistischer Art.

Die von der Gemeinde geplante Umzonung der „Neumatte“ würde uns eine optimale, kosteneffiziente Erweiterung ermöglichen und würde zudem den Bereich Lindengasse massiv von unserem Werkverkehr entlasten. Mit einem Ausbau „Neumatte“ könnte der interne Schwerverkehr ohne Inanspruchnahme der Kantonsstrasse effizient und auf kürzesten Wegen abgewickelt werden. Zudem würde die Erweiterung der heutigen Industriezone „Jungheinrich“ nach Norden in vielerlei Hinsicht die logische Folge sein.

Die von gewissen politischen Parteien vorgeschlagene Ersatzlösung „Surematte“ ist für uns aus zweierlei Sicht keine Option: Erstens würde die Kantonsstrasse das Firmenareal trennen und zweitens würde der Schwerverkehr in die unmittelbare Nachbarschaft der Kernzone verlagert.

Wir sind überzeugt, dass eine Begehung vor Ort die Sachlage verdeutlichen und klären würde.

Freundliche Grüsse



Fritz Hunziker  
Unternehmer

Gemeinderat Hirschthal  
Trottengasse 2  
CH-5042 Hirschthal

Markus Zoller  
Leiter Sales Support  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Telefon: +41 62 739 31 40  
Telefax: +41 62 739 31 11  
markus.zoller@jungheinrich.ch

Referenz:  
MwSt-Nr. CH-105.745.409MWST  
Hirschthal, 04.05.2020

## **Laufendes Umzonungverfahren Neumatte**

Sehr geehrter Herr Stadler,  
geschätzte Mitglieder des Gemeinderates Hirschthal

Die Jungheinrich AG Schweiz ist mit knapp 300 Mitarbeitern Marktführer im Bereich der Intralogistik in der Schweiz und wir freuen uns dieses Jahr unser 60-jähriges Firmenjubiläum feiern zu dürfen.

Seit 1996 ist unsere Firmenzentrale und einziger Standort in der Schweiz in Hirschthal in der Gewerbezone Neumatte angesiedelt. Ein Standort der durch die sehr gute Anbindung an das Verkehrsnetz und seiner zentralen Lage ausserhalb von Wohngebietszonen sehr gut unseren Bedürfnissen entspricht.

Als ansässiges und indirekt von der Umzonung betroffenes Unternehmen, ist die Diskussion um die Surematte, anstelle der Neumatte, als mögliche Erweiterung der Gewerbezone schwer nachvollziehbar. Einer der grössten Vorteile der Zone Neumatte besteht in der grösseren Distanz zu den bestehenden Wohngebieten in Hirschthal und somit der Vermeidung von eventuellen Nutzungskonflikten. Die weiterhin bestehende Nähe zu Gartenbaufirma Meier als Lieferant der Jungheinrich AG wird ebenfalls von uns sehr geschätzt.

Wir sind sehr besorgt, dass es durch die Betrachtung der alternativen Zone Surematte zu weiteren zeitlichen Verzögerungen im Planungsablauf kommt und dadurch unsere Standortstrategie in Hirschthal gefährdet wird. Die aktuellen Unsicherheiten in der Umsetzungsgeschwindigkeit der Umzonung Neumatte stellen bereits ein grosses Problem für uns dar und verzögern die Umsetzung unserer bestehenden Erweiterungspläne. Dies wirkt sich bereits nachteilig auf unseren Geschäftsbetrieb und Firmenerfolg aus. Hier muss schnellstens seitens des Grossen Rates final entschieden werden.

Der Jungheinrich AG wurde in der bestehenden Corona Pandemie, aufgrund unseres Marktanteils bei der Distributionslogistik/Intralogistik, durch das BWL ein systemrelevanter Status zugesprochen. Die Intralogistik bleibt, auch in der aktuellen Krise, weiterhin ein Bereich mit hohem Wachstumspotential. Viele Unternehmen sind im Prozess, im Rahmen einer zunehmenden Digitalisierung und steigendem Wettbewerbsdruck -vor allem in Hinblick auf die Auswirkungen der bestehenden Corona Pandemie- ihre internen Logistikketten weiter zu optimieren. Jungheinrich möchte auch zukünftig ein starker und attraktiver Partner für unsere Kunden bleiben, dazu gehört für uns auch die Planungssicherheit für den Standort in Hirschthal.

Unsere Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit als Unternehmen hängt von einer schnellen Umsetzung der laufenden Umzonung Neumatte ab, wir zählen auf ihr Verständnis und Unterstützung in dieser Sache.

Freundliche Grüsse

Jungheinrich AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Weber".

Martin Weber  
Vorsitzender der Geschäftsleitung

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Zoller".

Markus Zoller  
Leiter Sales Support  
Mitglied der Geschäftsleitung

Daniel und Reinhart Hauri  
Laurenzenvorstadt 57  
5000 Aarau

Gemeinderat  
Trottengasse 2  
5042 Hirschthal

Aarau, 30. April 2020

**Surematte Parzelle 134**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir möchten hiermit unsere Position zur Anfrage des Gemeinderates bezüglich der Verfügbarkeit unserer Landwirtschaftsparzelle 134 mitteilen. Bei der Parzelle 134 handelt es sich um Landwirtschaftsland, welches wir vor ca. 10 Jahren von unserem Vater geerbt haben. Dieses Land war Teil des Bauernhofs, den seine Eltern führten. Aktuell wird das Land bewirtschaftet durch Bauer Schüttel, welcher das Land von uns pachtet. Die Idee, die Surematte als Gewerbe- und Industriezone zu nutzen, erachten wir als unpassend. Das angrenzende Gebiet ist heute mehrheitlich ein Einfamilienhausquartier, welches in unseren Augen durch eine rege und zum Teil mit starken Lärmemissionen verbundenen Industrietätigkeit massiv gestört wird. Unser Vater hat schon vor Jahren einer ähnlichen Idee aus diesen Gründen eine Absage erteilt. Wollte oder sollte man in naher oder ferner Zukunft das Bedürfnis haben, dieses Land als Wohnzone (Einfamilienhäuser) zu nutzen, würden wir einer Anfrage sicherlich positiv gegenüberstehen. Einer Nutzung als Gewerbe- und Industriezone müssen wir klar absagen. Neben Lärm und optischen Gründen, sehen wir weitere negative Punkte wie: Erschliessung (wo?), Firma Pfiffner: Werkareal wird getrennt durch Hauptstrasse (Über- oder Unterführung?), usw. Deshalb unser Standpunkt. Wir sind nicht bereit unser Land für eine Idee, die wir selbst als schlecht erachten und auch in Verantwortung gegenüber den Einfamilienhausbesitzer, denen wir in den letzten Jahren in diesem Gebiet Bauland verkauft haben, zu veräussern.

Besten Dank für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse

Daniel Hauri

Reinhart Hauri

Alfred Dietiker  
Holzikerstrasse 1  
5042 Hirschthal

Gemeinderat Hirschthal  
Trottengasse 2  
5042 Hirschthal

Hirschthal, 17.04.2020

**Planungsvorhaben Surematte Parzelle 135**

Sehr geehrte Damen und Herren

Zur erneuten Anfrage des Gemeinderates am 06.04.2020 bezüglich der Verfügbarkeit der Parzelle P135 10'266m<sup>2</sup> (Eigentümer Alfred Dietiker) möchten wir wie folgt Stellung nehmen. Die Parzelle steht aktuell nicht zum Verkauf zur Verfügung, das Grundstück ist in einem langjährigen Pachtvertrag mit dem Landwirt Markus Zihlmann aus Safenwil gebunden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Parzelle zur Wohnzone und zum Dorfzentrum können wir uns eine reine Gewerbezone mit den zu erwartenden Emissionen auch langfristig auf dieser Fläche nicht vorstellen. Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes an dieser Stelle wäre in Form einer reinen Wohnzone oder allenfalls einer Wohn- und Gewerbezone denkbar.

Freundliche Grüsse



Alfred Dietiker