

Gemeinde Sins

Kanton Aargau

ENTWICKLUNGSRICHTPLAN „ARBEITSZONE NORD“

Bericht zum Mitwirkungsverfahren

12. August 2025

Vom Gemeinderat in der Sitzung vom 08.09.2025 verabschiedet.

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Mitwirkungsverfahren</i>	3
2	<i>Mitwirkungsbegehren</i>	4
3	<i>Übersicht über die Mitwirkenden</i>	17

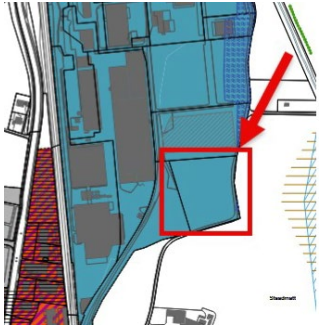
1 Mitwirkungsverfahren

Nach § 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) ist die Bevölkerung durch die Behörden über Planungen zu orientieren und diese in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Auf diese Weise können die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufgenommen werden.

Das Mitwirkungsverfahren des Entwicklungsrichtplans „Arbeitszone Nord“ erfolgte vom 27.05.2025 bis zum 27.06.2025. Am 27. Mai 2025, zu Beginn der öffentlichen Mitwirkungsphase, präsentierten die Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter sowie die verantwortlichen Planenden den Entwicklungsrichtplan (ERP) der Bevölkerung. Durch das gewählte Vorgehen konnte die Bevölkerung bereits frühzeitig im Planungsprozess breit eingebunden werden. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind fünf Mitwirkungseingaben eingereicht worden.

Der Gemeinderat nimmt zu der Eingabe Stellung und fasst die Ergebnisse im vorliegenden Bericht zusammen. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

2 Mitwirkungsbegehren

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
1.1	Antrag: Gemeinschaftsprojekt „Inlinehockeyhalle mit Solarpark“ von AEW und Z-Fighters prüfen. Begründung: Wie schon vor längerer Zeit vernommen, gehört die Parzelle 469 am südlichen Ende des Gebietes "Industrie Nord" der AEW. Auf dieser Parzelle plant die AEW, evt. haben sich diese Pläne auch schon wieder geändert, den Bau eines Solarparks. Schwierigkeiten mit der Regelung der Zufahrt zur Parzelle und Vorgaben der Gemeinde Sins haben bisher die Realisierung verhindert. Der Standort der Parzelle 469 wäre geeignet, um an diesem Standort eine Inlinehockeyhalle in Zusammenhang mit einem Solarpark zu realisieren. Inwiefern da die Gemeinde direkt Einfluss nehmen kann, kann ich selber nicht beurteilen. Jedoch könnte die Gemeinde Türen öffnen, dass die Z-Fighters mit den Verantwortlichen Personen bei der AEW ins Gespräch kommen können. Feststellungen: – Mit der Zufahrt rund um das Gelände ist die Parzelle 469 direkt erreichbar, ohne dass man die Schranke zum Industriegeländer passieren muss. Ein Zugang auch am Wochenende, wenn jeweils Spiele/Turniere stattfinden, ist so problemlos möglich. 	Erwägungen: Der Vorschlag einer Inlinehockeyhalle bzw. Trainings- und Spielstätte auf einer bisher unbebauten Fläche, speziell Parzelle 469, ist interessant und wurde während der Erarbeitung des ERP diskutiert. Dafür spricht - die mögliche Mehrfachnutzung der Trainings- und Spielstätte für Freizeitnutzungen und Stromproduktion. - der Platzbedarf einer Trainings- und Spielstätte gepaart mit den Flächenreserven der Arbeitszone. - die durch zeitliche Verschiebung zu den Arbeitszeiten mögliche Mehrfachnutzung von Erschliessungs- und Parkieranlagen. Bei diesem Punkt ist einschränkend zu sagen, dass es in der Arbeitszone Mehrschichtbetriebe gibt und ausserdem eine Trainings- und Spielstätte voraussichtlich auch ausserhalb der Abendstunden und der Wochenenden zusätzlicher Verkehr erzeugt. Dagegen spricht - dass die Arbeitszone aufgrund ihrer Lage eines der wenigen Gebiete im Kanton ist, in welchem durch störende Nutzungen kaum bewohnte Nachbarquartiere betroffen sind. Sie ist daher für industrielle und grossgewerbliche Nutzungen prädestiniert, für welche das Bauland allgemein knapp ist. - die Vorrangnutzung für produzierende und verarbeitende Nutzungen gemäss Kantonaalem Richtplan, Kapitel S 1.3, im ESP Sins. In den ESP kann in der Nutzungsplanung von den Vorrangnutzungen abgewichen werden, soweit die Eignung für andere, regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden. Eine regionale Standortabwägung müsste zunächst durch die Interessenten veranlasst werden.

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	– Ein Solarpark auf offener Fläche ist an diesem Standort, ziemlich "sinnlos". Baut man jedoch eine Halle und allenfalls auch überdachte Parkplätze, kann man die Solarpanels auf dem Gebäude und zusätzlich auf einigen Seiten an der Fassade montieren. Die Ausnutzung ist so allenfalls sogar höher und es wird ein Zusatznutzen erzielt. – Die Parzelle ist so gelegen, dass vom Dorf her der Zugang durch die Unterführung und an Sidlers Neuhof vorbei für ältere Kinder mit dem Fahrrad oder zu Fuss möglich ist. – Wird der Sportplatz in die Halle verlegt, gibt es praktisch keine Lärmemissionen für den angrenzenden Hof. Die Arbeitszone verursacht mehr Emissionen.	- dass die Zufahrt rund um die Arbeitszone nicht für die Erschliessung des Baugebiets genutzt werden darf, weil sie teilweise durch Nicht-Baugebiet verläuft (Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz). - dass die Zufahrt durch die Arbeitszone verhältnismässig lang und für Publikumsverkehr nicht optimal ist (unübersichtlich, Begegnungsfälle Privat-/Werkverkehr). - die bei den Workshops von den Gewerbetreibenden geäusserte Präferenz für ein Tor und dagegen, dass die Erschliessungsstrassen im Ost- und Südgebiet von der Gemeinde übernommen werden. Somit kann die Zugänglichkeit gerade in Randzeiten bis auf weiteres nicht gewährleistet werden. Der Vorschlag wird daher interessiert aufgenommen, gegen eine Trainings- und Spielstätte auf der Parzelle 469 sprechen jedoch die raumplanerischen Grundsätze und die bei den Workshops geäusserten Vorstellungen der diversen Grundeigentümerschaften in der Arbeitszone zur Erschliessung. Entscheid Gemeinderat: Der Standort in der Arbeitszone erscheint nicht vielversprechend und der ERP wird daher nicht angepasst. Den Z-Fighters wird empfohlen, andere Standorte, zum Beispiel in der Gewerbezone Sins oder in anderen Gemeinden, zu prüfen und mit dem Regionalplanungsverband Oberes Freiamt (Repla) zu koordinieren.
1.2	Fragen: Im Zusammenhang mit der Mitwirkungseingabe werden folgende Fragen / Inputs gestellt: 1. Kann der Bedarf der Z-Fighters nach einer Lösung für eine Trainings- und Spielstätte an diesem oder einem anderen Ort in der Gemeinde Sins weiterverfolgt werden? 2. Können die Z-Fighters die Kontaktdaten einer direkten Ansprechperson bei der AEW erhalten, damit man dort anfragen kann, ob Bereitschaft zu einem solchen "Gemeinschaftsprojekt" besteht? 3. Es ist mein ausdrücklicher Wunsch, dass das Anliegen der Z-Fighters gerade in der Gemeinde Sins	Erwägungen: 1. Der Gemeinderat stellt sich nicht gegen den Vorschlag einer Trainings- und Spielstätte, erachtet aber aus den oben genannten Gründen eine Standortsuche ausserhalb der Arbeitszone als vielversprechender, z.B. in der Gewerbezone oder in einer anderen Gemeinde. 2. Die Kontaktdaten können mit separatem Schreiben zur Verfügung gestellt werden. 3./4. Dem Gemeinderat ist ein vielfältiges Vereinsleben sehr wichtig. Die Planung einer Trainings- und Spielstätte ist ein privates Projekt, welches für das Gemeindeleben positiv sein kann und bei welchem die Gemeinde beispielsweise durch die Abteilung Bau und Planung gerne Auskünfte gibt und berät.

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	eine höhere Priorität erhält. Sins als Zentrumsge- meinde, welche grosse Investitionen in den Aus- bau der sportlichen Infrastruktur im Letten (4 Fussballplätze) und Ammannsmatt (Dreifachturn- halle) gemacht hat, von der Bevölkerungszahl her immer weiterwächst (nächste grosse Überbauung Langweid), hat hier die Möglichkeit einen Verein zu unterstützen, welcher mit der Anzahl Mitglie- der (160, davon ca. 70 Junioren) und 27-jährigem Bestehen mittlerweile ein fixer Bestandteil des Oberfreiamts ist. 4. Ein vielfältiges, kulturelles Angebot wird bei uns häufig durch Vereine getragen. Dabei sind in der heutigen Zeit und der heutigen Grösse der Ge- meinde Sins, respektive des gesamten Ober- freiamts, ein FC, die Guggenmusiken, der Musik- und Turnverein nicht mehr die Alleinigen zu un- terstützende Vereine. Die Z-Fighters beweisen seit beinahe 3 Jahrzehnten, dass (Inline)-Hockey bei Jung und mittlerweile auch etwas in die Jahre gekommenen Semestern gefragt ist.	Entscheid Gemeinderat: Der Standort in der Arbeitszone erscheint nicht vielver- sprechend und der ERP wird daher nicht angepasst. Den Z-Fighters wird empfoh- len, andere Standorte, zum Beispiel in der Gewerbezone Sins oder in anderen Ge- meinden, zu prüfen und mit dem Regionalplanungsverband Oberes Freiamt (Re- pla) zu koordinieren. Pendenz: - Kontaktdaten der AEW dem/der Eingebenden schicken
2.1 3.1	Antrag: Die Erschliessung soll einvernehmlich zwischen den beteiligten Grundeigentümern gelöst werden. Begründung: Dies sollte zwischen den Grundeigentü- mern bis Ende 2026 möglich sein. Angestrebt wird der Abschluss eines Letter of Intent bis Ende 2026. Die Umsetzung soll zwischen den Landeigentümern bis Ende 2028 in privatrechtlicher Form erfolgen, z.B. mit der Gründung einer Erschliessungsgenossenschaft oder der Beibehaltung des Eigentums an den Erschlies- sungsflächen und der Einräumung der notwendigen Fuss- und Fahrwegrechten.	Hinweis: Die Eingaben 2 und 3 sind identisch und wurden daher zusammenge- fasst. Erwägungen: Die beantragte einvernehmliche Lösung der Erschliessung wird durch den Gemeinderat ebenfalls favorisiert. Die Beibehaltung der Eigentumsver- hältnisse mit einer privatrechtlichen Erschliessung ist in den Bereichen Süd und Ost daher die Vorzugsvariante des ERP. Die Eigentümerschaften sind in der Ver- antwortung, die Erschliessung z.B. mit einer Erschliessungsgenossenschaft mitei- nander zu regeln. Die Gemeinde ist bereit, die private Klärung der Erschliessung unterstützend zu begleiten, um auf den Eingriff durch einen Erschliessungsplan (EP) möglichst zu verzichten (siehe Vorgehen Schritte 1 und 2 a) im Kapitel Hand- lungsfelder auf S. 17).

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		Der EP ist eine Rückfallebene, falls keine privatrechtliche Einigung zustande kommt. Dieser „Plan B“ soll Handlungsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten schaffen, falls die Erschliessung privatrechtlich blockiert wird. Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat anerkennt die Absicht der Mitwirkungseingabe und sieht das Anliegen im ERP als bereits berücksichtigt. Der ERP wird daher nicht angepasst.
2.2 3.2	Antrag: Es ist sicherzustellen, dass die aktuellen Geschäftstätigkeiten der Grundeigentümer sowie deren Weiterentwicklung in Zukunft nicht behindert werden. Begründung: In den Bereichen Süd und Ost soll das Wachstum gefördert werden (Symbol Wachstum der Produktionsfläche durch Neubau Bereich Süd und Ost). Durch diese Symbole auf den Parzellen 3769, 3786 Höhener Immobilien AG und 3792 Josef Meier, bzw. den entsprechenden Vorgaben darf die aktuelle Geschäftstätigkeit und dafür notwendige Betriebsbewilligungen und Bauten nicht verhindert oder eingeschränkt werden.	Erwägungen: Die Parzellen 3769 und 3786 werden durch die Höhener AG als bewilligte Betriebs- und Lagerfläche des Tiefbauunternehmens genutzt. Sie sind weder in den geschätzten überbaubaren Entwicklungsreserven (Kapitel Herausforderungen, S. 6) enthalten, noch ist auf ihnen eine Frist für die Überbauung festgesetzt. Der Fortbestand und die Entwicklung der aktuellen Nutzung auf diesen Parzellen wird durch den ERP nicht behindert. Der ERP zeigt Beispiele für ein Wachstum mit dichter Bauweise (z.B. Parkierung auf einer Überdachung, Kapitel Parkierung, S. 33), welche für die zukünftige Entwicklung als Anregung dienen können. Die Parzelle 3792 wird heute in einem kleinen Teil für eine Materialdeponie genutzt, welche befristet bewilligt wurde. Mit dem Aufheben des Bahnanschlusses wurde die Überbaubarkeit verbessert. Die Frist der bewilligten Nutzung ist abgelaufen, das Grundstück ist unternutzt und wird als Entwicklungsreserve angesehen, welche mit einer grossen Einheit überbaubar ist. Bei der Entwicklung bislang nicht überbauter Areale wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt (keine neuen flächenineffizienten Nutzungen). Diese Festlegung des ERP ist im öffentlichen Interesse (haushälterische Nutzung des Baulands) und stützt sich auf § 14 Abs. 5 BNO. Dadurch wird die Geschäftstätigkeit nicht verhindert, zumal die Erweiterung mit zusätzlichen Gebäuden und Nutzungen die Wertschöpfung erhöht. Eine mögliche geschäftliche Opportunität ist die Kombination von Lagerflächen mit Hochbauten. Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat sieht das Anliegen teils bereits im ERP umgesetzt, gewichtet teils aber das öffentliche Interesse der Innenentwicklung höher. Der ERP wird daher nicht angepasst.

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
2.3 3.3	Antrag: Auf die Festsetzung einer Frist für die Überbauung der Parzelle ist daher zu verzichten (Bereich Süd, Freiflächen überbauen, S. 18). Begründung: Die Parzelle 3792 wird als Umschlagplatz der Firma Höhener Tiefbau AG genutzt. Die Arbeitszone Nord benötigt nicht nur Flächen für Hochbauten, sondern auch Lagerplätze. Die Parzelle 3792 ist am Rande des Gebiets gelegen und für eine solche Nutzung prädestiniert. Auf jeden Fall muss eine allfällige Frist ausreichend lang sein und darf erst ab der Klärung der Erschliessungssituation zu laufen beginnen.	Erwägungen: Die Fristsetzung ist ein Instrument aus dem Werkzeugkasten der Innenentwicklung und dient dem öffentlichen Interesse (haushälterische Nutzung des Baulands), zumal das Bauland in der Gemeinde Sins knapp ist. Damit möchte die Gemeinde handlungsfähig bleiben und verhindern, dass grosse Baulandreserven das Wachstum der Gemeinde insgesamt blockieren (keine Neueinzonungen). Der ERP sieht das Instrument einer Fristsetzung für die Überbauung vor, legt aber keine konkrete Frist fest. Die Fristsetzung muss nicht unbedingt verfügt werden, um das beabsichtigte Ziel zu erreichen. Auf eine Fristsetzung könnte zum Beispiel verzichtet werden, wenn das Grundstück auch ohne Fristsetzung zeitnah entsprechend der Ziele des ERP entwickelt wird. Auf eine Klärung der Erschliessungssituation muss bei der Parzelle 3792 nicht gewartet werden, weil das Grundstück erschlossen ist. Bei der Parzelle 469 ist die geregelte Erschliessung selbstverständlich Bedingung für eine Überbauung, was der Gemeinderat bei einer Fristsetzung selbstverständlich berücksichtigen wird. Die Grundlage für eine Fristsetzung ist § 28i Abs. 2 BauG. Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat gewichtet das öffentliche Interesse der Innenentwicklung höher. Der ERP wird daher nicht angepasst.
2.4 3.4	Antrag: Zu den Grundsätzen für Bauprojekte – Dichte: Es gibt auch wichtige Gewerbebetriebe, die auf Flächen mit weniger Dichte angewiesen sind (z.B. Höhener Tiefbau AG mit ca. 50 Mitarbeitern). Entsprechend darf der aktuelle Betrieb als Bauunternehmen sowie dessen Weiterentwicklung durch die im Bericht genannten Ansätze nicht gefährdet werden und muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Begründung: Nicht in jeder Gemeinde bzw. an jedem Standort sind Gewerbe-/Industriegebäude wie das Beispiel von Dintikon ZH sinnvoll.	Erwägungen: Der Betrieb soll nicht gefährdet und das Wachstum nicht verhindert werden. Neue Lagerflächen werden durch den ERP nicht ausgeschlossen. Raum ist ein knappes Gut. Aufgrund der Baulandknappheit ist das Thema der effizienten Landnutzung bei allen Neubauten wichtig. Durch effiziente Landnutzung können die Kosten für das Bauland gesenkt und langfristige Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden. Von den Einsparungen und der Zukunftssicherheit können Betriebe, welche bereits über grosse Flächen verfügen, besonders profitieren. Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat anerkennt die Absicht der Mitwirkungseingabe und sieht das Anliegen im ERP als bereits berücksichtigt. Der ERP wird daher nicht angepasst.
2.5 3.5	Antrag: Zu den Grundsätzen für Bauprojekte – Gesamthöhe: Als Minimum ist eine Maximalhöhe von 25 m sicherzustellen.	Erwägungen: Die Gesamthöhe ist aktuell nicht frei wählbar, sondern wird gemäss § 7 BNO vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Mit den Ausführungen zur Gebäudehöhe im ERP (Kapitel Bauten, S. 29) soll die Entscheidung versachlicht

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	Begründung: Die BNO Sins definiert für die Arbeitszone keine Maximalhöhe. Die 18 m sind für eine Arbeitszone definitiv zu gering. Selbst in der Zentrumszone Z sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von 17 m zulässig. In der Arbeitszone Nord sind ohne weiteres höhere Gebäude verträglich.	werden. Die Passage ist im ERP jedoch unglücklich formuliert, sodass aufgrund der Wortwahl („Gesamthöhe“, „allgemein verträglich“) der Eindruck einer neuen Vorschrift entsteht. Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat unterstützt die Absicht der Mitwirkungseingabe und sieht folgende Änderungen vor: – Der Absatz „Gesamthöhe“ auf S. 29 wird umformuliert. Dabei wird die Wichtigkeit der Sichtverbindung hervorgehoben und auf baurechtliche Begriffe sowie mit einer Vorschrift verwechselbare Formulierungen verzichtet.
2.6 3.6	Antrag: Zu den Grundsätzen für Bauprojekte – Gebäudeabstände: Im Einzelfall muss ein Abweichen von diesem Grundsatz möglich sein. Begründung: Als Beispiel seien die Parzellen 3769 und 3786 der Höhener Immobilien zu nennen; das Überbauen dieser Parzellengrenze muss erlaubt sein.	Erwägungen: Die Grenzabstände sind aktuell nicht frei wählbar, sondern werden gemäss § 7 BNO vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Mit den Ausführungen zu den Abständen im ERP (Kapitel Bauten, S. 30) soll die Entscheidung versachlicht werden. Anders als bisher sollen die Unternehmen Planungssicherheit erhalten, dass in vielen Bereichen das Aneinanderbauen möglich ist. Die Darstellung mit den roten Feldern ist aber unglücklich gewählt, weil sie als Abmessungen von Gebäuden missverstanden werden können. Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat unterstützt die Absicht der Mitwirkungseingabe und sieht folgende Änderungen vor: – Anstatt Bebauungs-Felder werden die relevanten Kaltluftströme dargestellt mit der Aussage, dass die Erschliessung und Durchlässigkeit des Gebiets gewahrt werden sollen. Damit besteht eine Offenheit gegenüber guten Lösungen und es wird keine Gebäudeform impliziert.
2.7 3.7	Antrag: Zu den Grundsätzen für Bauprojekte – Fassaden / Hitzeanpassung bei den Gebäuden: Auf Stufe Entwicklungsrichtplan ist auf diese Festlegungen zu verzichten. Begründung: § 14 Abs. 5 BNO Sins bietet dafür aus unserer Sicht auch keine Grundlage.	Erwägungen: Auf eine städtebauliche Gestaltung und auf Verortungen in Plänen, im Gegensatz zu anderen ERPs, wurde weitgehend verzichtet. Die Flexibilität der Unternehmen bleibt gross. Die Pläne beschränken sich auf die Darstellung der funktional wesentlichen Elemente. Die nötigen Qualitäten (Interessenausgleich), welche bei der Entwicklung der Arbeitszone beachtet werden sollen, sind in den Grundsätzen für Bauprojekte erläutert. Die Unternehmen erhalten dadurch Planungssicherheit. Die Zielrichtung und die Strategie der Gemeinde für die Arbeitszone werden klar und transparent. Bisher allgemein gehaltene, mit Unsicherheiten verbundene Vorschriften (z.B. „legt der Gemeinderat fest“ gemäss § 7 BNO, „gute Gesamtwirkung“ gemäss § 42

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		BauG) werden, für alle transparent, präzisiert. Da die Grundsätze für Bauprojekte einen Ermessensspielraum zulassen, werden keine guten Projekte durch sie ausgeschlossen. Die Grundlage für die Festlegungen des ERP bildet § 14 BNO: ➔ Abs. 5 - Für die Arbeitszone erarbeitet die Gemeinde gestützt auf § 5 BNO einen Entwicklungsrichtplan (ERP), der örtliche Festlegungen bezüglich Nutzungsverteilung, Baudichte, Gebäudehöhe, Freiraumgestaltung, Erschliessungsanlagen, Mobilitätsmanagement, Parkplatzbewirtschaftung usw. enthält. Der ERP dient als Grundlage für nachfolgende Planungen bzw. zur Prüfung von Bauvorhaben. Für detaillierte Festlegungen kann ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden. Die Aufzählung ist nicht abschliessend und die Punkte zur Fassadengestaltung und der Hitzeanpassung sind im öffentlichen Interesse (Siedlungsqualität Kantonalen Richtplan Kapitel S 1.1, Hitzeanpassung Kantonalen Richtplan Kapitel H 7). Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat gewichtet das öffentliche Interesse der Siedlungsqualität und der Hitzeanpassung höher. Der ERP wird daher nicht angepasst.
2.8 3.8	Weitere Bemerkung Antrag: Die Leitungssituation ist im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung durch die Gemeinde aufzuarbeiten. Begründung: Die Werkleitungen finden im Bericht keinerlei Erwähnung. Zur Erschliessung von Baugrundstücken gehört neben der verkehrsmässigen Erschliessung auch die Erschliessung mit Wasser, Abwasser, Strom etc.	Erwägungen: Die Klärung der Grundlagen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Arbeitszone hat für die Gemeinde eine hohe Priorität. Parallel zum ERP erfolgt die Klärung der Entwässerung durch einen Teil-GEP. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit den Werkleitungen wird dort erfolgen, wo die Gemeinde selbst aktiv wird und Parzellen übernimmt. Vorgesehen ist dies im Bereich West. In den anderen Bereichen waren die Rückmeldungen der Grundeigentümer in den Workshops mehrheitlich, dass die Eigentumsverhältnisse bestehen bleiben und die Gemeinde die Erschliessung nicht übernehmen soll. Daher sind die Grundeigentümerschaften in der Verantwortung, auch die Erschliessung mittels Werkleitungen zu klären. Der Eingriff durch einen EP soll möglichst vermieden werden und die Gemeinde ist bereit, die favorisierte private Klärung der Erschliessung unterstützend zu begleiten (siehe Vorgehen Schritte 1 und 2 a) im Kapitel Handlungsfelder auf S. 17).

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat anerkennt die Absicht der Mitwirkungseingabe und sieht das Anliegen im ERP bereits berücksichtigt. Um die Wichtigkeit der Werkleitungen zu verdeutlichen, sieht er folgende Änderungen vor: – Präzisierung, was mit Erschliessung gemeint ist, im Abschnitt „Erschliessung“ des Kapitels „Herausforderungen“, S. 6
4.1	Antrag: Die Parzelle Nr. 469 ist als erschlossen zu betrachten. Begründung: Die Parzelle 469 wird als nicht erschlossen angesehen und die Gemeinde behält sich deswegen eine Auszonung vor. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Parzelle 469 der AEW bereits heute von Süden her über die SBB-Unterführung für Unterhaltsarbeiten als Werkeigentümerin lückenlos erschlossen ist.	Erwägungen: Die Zufahrt rund um die Arbeitszone darf nicht für die Erschliessung des Baugebiets genutzt werden, weil sie teilweise durch Nicht-Baugebiet verläuft (Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz). Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat sieht keine Möglichkeit, die Mitwirkungseingabe zu berücksichtigen. Der ERP wird daher nicht angepasst.
4.2	Antrag: Die durchgestrichene Passage im Absatz „Die Parzelle Nr. 469 (AEW) gilt als nicht erschlossen. Darum ist sie nicht überbaubar und aktuell zeichnet sich keine private Erschliessungslösung ab. Um entwicklungsfähig zu bleiben, kann sich die Gemeinde künftig gezwungen sehen, diese nicht genutzte Reserve auszuzonen und andernorts Bauland einzuzonen.“ ist zu streichen. Begründung: AEW hat bereits am 21. März 2024 ein Baugesuch für eine PV-Freiflächenanlage eingegeben. Dieses Baugesuch ist derzeit sistiert. Wie Ihnen weiter bekannt ist, plant AEW auf der Parzelle nun eine Kombination aus PV-Freiflächenanlage und Batteriespeicher. Strittig ist momentan die lückenlose Erschliessung der Parzelle von Norden her. Derzeit verweigert ein einzelner Eigentümer die Zufahrt, welche der AEW von Rechts wegen zusteht. Daraus pauschal auf eine nicht erschlossene Parzelle zuschliessen, ist nicht akzeptabel (vgl. auch Ausführungen oben). AEW ist daran, mit den betroffenen Eigentümern eine Lösung	Erwägungen: Das Zitat stammt aus dem Absatz „Ausgangslage“ und soll die Problematik einer Nicht-Überbaubarkeit bei schwindenden Baulandreserven verdeutlichen. Der ERP sieht jedoch keine Auszonung vor. Um nicht diesen Eindruck zu erwecken, kann die Formulierung angepasst werden. Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat anerkennt die Absicht der Mitwirkungseingabe und sieht das Anliegen im ERP bereits berücksichtigt. Um einem Missverständnis vorzubeugen, sieht er folgende Änderung vor: – Anpassung der Formulierung unter „Ausgangslage“ im Kapitel „Handlungsfelder“ auf S. 17. Anstatt von Auszonungen soll von geeigneten Massnahmen für die zeitnahe Überbaubarkeit der Fläche gesprochen werden.

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	über die Einräumung von Fahr- und Wegrechten zu finden. Sollte eine solche Einigung bis Ende des 3. Quartals 2025 nicht zustande kommen, wird AEW sich eine Zufahrt auf dem Rechtsweg erstreiten. Vor diesem Hintergrund besteht für die Gemeinde keine Veranlassung, sich eine Auszonung vorzubehalten. Es wird in Erinnerung gerufen, dass AEW die Sanierung der Zufahrt Süd mitfinanziert hat. Die Problematik, dass die Unterführung nicht mit allen für Bau und Unterhalt benötigten Fahrzeugen befahren werden kann und daher eine Erschliessung von Norden angestrebt wird, vermag daran nichts zu ändern. AEW ist selbstverständlich weiter an einer Nutzung der Parzelle 469 interessiert.	
5.1	Antrag: Es sei im ERP festzuhalten, dass ein Ringschluss innerhalb des Bereichs Nord zu liegen kommt und ein Anschluss an den Bereich Ost seitens der Grundeigentümer ausgeschlossen wird. Begründung: Der nördliche Bereich wird über den Knoten an der Bremgartenstrasse erschlossen. Innerhalb dieses Bereichs besteht eine separate Erschliessungsstrasse, die nicht mit den übrigen Teilgebieten verbunden ist. Der geplante Ringschluss innerhalb des Bereichs Nord befindet sich seit langem in Vorbereitung und gewährleistet eine zweckmässige sowie stimmige innere Erschliessung. Wohingegen die Zuführung von Mehrverkehr in den Bereich Nord keinen Sinn ergibt. Ein Ringschluss mit dem Bereich Ost hingegen bringt weder funktionalen noch verkehrstechnischen Mehrwert. Vielmehr wäre eine solche Verbindung mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten behaftet —	Erwägungen: Beide Möglichkeiten stehen offen. Die Argumente in der Begründung der Eingabe für den Ringschluss innerhalb des Bereichs Nord sind plausibel und es ist nachvollziehbar, dass dieser als Vorzugsvariante betrachtet wird. Diese ist durch den ERP explizit möglich. Mit der zweiten Variante einer alternativen Anbindung an den Bereich Ost könnte auf die Entwicklung im Rest des Areals reagiert werden (z.B. zusammenhängende Überbauung Ost-Nord) und die Eigentümerschaft erhält dadurch mehrere Optionen. Die Anbindung an den Bereich Süd ist aber aus Sicht der Gemeinde nicht zwingend, was auch weder durch den Plan noch den Text suggeriert wird (Kapitel Planausschnitt und Handlungsfelder, S. 25 und 26). Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat anerkennt die Absicht der Mitwirkungseingabe und sieht das Anliegen im ERP bereits als berücksichtigt. Der ERP wird daher nicht angepasst.

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	insbesondere aufgrund fehlender Fuss- und Fahrwegrechte sowie ungeklärter Unterhaltsverhältnisse. Gestützt auf die obigen Ausführungen halten wir klar fest, dass wir an der Realisierung des internen Ringschlusses im Bereich Nord festhalten und einen Zusammenschluss mit dem Bereich Ost dezidiert ablehnen.	
5.2	Antrag: Es sei die Baumreihe an der Nordgrenze und die Bäume auf der Ostgrenze auf dem Grundstück Nr. 4047 im ERP zu entfernen. Begründung: Die auf der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 4047 eingezeichnete Baumreihe steht der geplanten Entwicklung des Bereichs Nord grundlegend entgegen. Sollten in diesem Bereich hochstämmige Bäume realisiert werden, würde dies die vorgesehene, funktionale Erschliessung erheblich beeinträchtigen, da die damit verbundenen Platzverhältnisse die Umsetzung des vorgesehenen Ringschlusses faktisch verunmöglichen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die in den Planunterlagen dargestellten Bäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Parzellen Nr. 2991 und 4047 in dieser Form nicht bestehen. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist im Entwicklungsrichtplan auf die Darstellung der Baumreihe zu verzichten, und die Darstellung der bestehenden Baumbestände insgesamt zu korrigieren.	Erwägungen: Es ist korrekt, dass die dargestellten Bäume nicht alle dem Ist-Zustand entsprechen, genauso sind aber einige Bäume, welche derzeit auf den Parzellen bestehen, nicht eingezeichnet. Das Zielbild zeigt einen schematischen Zielzustand mit einem Planungshorizont von 15-25 Jahren, weshalb eine genaue Darstellung des aktuellen Zustands nicht nötig ist. Es soll die Funktion eines sorgfältig gestalteten Siedlungsrandes angedeutet werden, ohne präzise räumliche Festlegungen zu treffen (vgl. auch Kapitel Freiraum, S. 35). Für den Bereich Nord sind bezüglich Siedlungsrandgestaltung im ERP keine weitergehenden Massnahmen vorgesehen als für den Rest der Arbeitszone. Die flexibel mögliche Gestaltung des Siedlungsrandes kann durch eine veränderte Plangrafik verdeutlicht werden. Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat anerkennt die Absicht der Mitwirkungseingabe und sieht das Anliegen im ERP bereits als berücksichtigt. Um einem Missverständnis vorzubeugen, sieht er folgende Änderung vor: – Die Plangrafik wird angepasst, um die flexible Gestaltung des Siedlungsrandes zu verdeutlichen (nicht zwangsläufig Baumreihe nördlich der Strasse).
5.3	Antrag: Es sei auf das Festhalten einer Gesamthöhe für Bauten und Anlagen zu verzichten. Begründung: Im ERP wird eine Gesamthöhe von 18 Metern als allgemein verträgliche Höhe festgehalten. Eine derart konkrete Vorgabe widerspricht jedoch dem Charakter des Entwicklungsrichtplans grundlegend.	Erwägungen: Die Gesamthöhe ist aktuell nicht frei wählbar, sondern wird gemäss § 7 BNO vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Mit den Ausführungen zur Gebäudehöhe im ERP (Kapitel Bauten, S. 29) soll die Entscheidung versachlicht werden. Die Passage ist im ERP jedoch unglücklich formuliert, sodass aufgrund der Wortwahl („Gesamthöhe“, „allgemein verträglich“) der Eindruck einer neuen Vorschrift entsteht.

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	Der planerische Ermessens- und Handlungsspielraum nachgelagerter Planungsträger kann nur gewahrt bleiben, wenn die Inhalte des Richtplans konzeptioneller Natur sind und keine zu detaillierten Festlegungen enthalten. Es ist Aufgabe dieser Planungsträger, im Rahmen der vorgegebenen Zielrichtung und der Abstimmungsanweisungen des Richtplans weiterführende Regelungen in den Nutzungs- und Sachplanungen zu treffen. Der Richtplan dient somit als Orientierungshilfe bei der Ausübung des planerischen Ermessens in der nachgelagerten Planung. Die Festlegung einer konkreten Gesamthöhe stellt demgegenüber eine materielle baurechtliche Einschränkung dar, da sie vorgibt, wie hoch auf einem parzellenscharf abgegrenzten Gebiet gebaut werden darf. Derartige, den Richtplänen wesensfremden Konkretisierungen müssen zwingend unterlassen werden, damit nicht der Verdacht einer mittelbaren Bindung der Grundeigentümer entsteht. Denn eine derartige mittelbare Bindung käme einer Eigentumsbeschränkung (Art. 26 BV) gleich, für welche der ERP mitnichten eine hinreichende gesetzliche Grundlage darstellen würde (Art. 36 BV). Im Weiteren sei anzumerken, dass auch die geltende BNO keine hinreichende gesetzliche Grundlage statuiert, welche es erlauben würde, mittels des ERP konkrete Gesamthöhen festzulegen. Schliesslich sei anzumerken, dass die Festlegung einer Gesamthöhe von 18 m im konkreten Gebiet der sinnvollen Entwicklung des Gebiets entgegensteht und nach unserem Dafürhalten den Planungsgrundsätzen (Gebot zum verdichteten Bauen) widerspricht. Zusammenfassend vertreten wir die Auffassung, dass es sich bei der Festlegung der Gesamthöhe um eine	Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat unterstützt die Absicht der Mitwirkungseingabe und sieht folgende Änderungen vor: – Der Absatz „Gesamthöhe“ auf S. 29 wird umformuliert. Dabei wird die Wichtigkeit der Sichtverbindung hervorgehoben und auf baurechtliche Begriffe sowie mit einer Vorschrift verwechselbare Formulierungen verzichtet.

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	dem Richtplan wesensfremde Konkretisierung handelt, welche der nachgelagerten Planung den notwendigen Ermessensspielraum nimmt, zu Rechtsunsicherheiten führt, den Planungsgrundsätzen widerspricht und zumindest den Anschein einer widerrechtlichen mittelbaren Grundeigentümergehörigkeit weckt.	
6.1	Anträge: - Überarbeitung des ERP mit dem Ziel, die Anzahl regulatorischer Eingriffe auf das zwingend Notwendige zu beschränken. - Streichung bzw. Lockerung jener Vorgaben, die die bauliche Nutzung über Gebühr einschränken oder Investitionen unattraktiv machen. - Verankerung von echten Anreizen statt Auflagen - etwa durch baurechtliche Erleichterungen bei nachhaltiger Bauweise. - Einbindung der betroffenen Grundeigentümer und Unternehmen in einem pragmatischen, wachstumsorientierten Dialogprozess. Begründung: 1. Überregulierung hemmt Investitionsbereitschaft Der ERP führt eine Vielzahl neuer Einschränkungen und planerischer Leitlinien ein - etwa zur baulichen Dichte, Fassadengestaltung, Begrünung, Parkplatzorganisation und Hitzeschutz. Diese Vorgaben mögen sinnvoll erscheinen, stellen aber für Investoren, KMUs und Gewerbebetriebe eine erhebliche Hürde dar. Die damit verbundenen Planungs- und Baukosten steigen, was zu Investitionszurückhaltung führt. 2. Verringerung der Flexibilität für Unternehmen. Der ERP formuliert schematisch zahlreiche	Erwägungen: Die Steigerung der Investitionsbereitschaft und die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen in der Arbeitszone sind Ziele des ERPs. Beispiele sind die vielen Handlungsfelder im strategischen Teil des ERPs, in welchen die Überbaubarkeit und Erschliessung verbessert werden sollen. Damit kann die Wertschöpfung der bestehenden und neuen Unternehmen mittel- bis langfristig steigen. Die künftigen Vorteile entstehen jedoch nicht in jedem Fall von allein, sondern benötigen eine Anstrengung in der Gegenwart, z.B. zur Regelung der Erschliessung. Die Gemeinde ist überzeugt, dass sich dies für die Unternehmen mittel- bis langfristig auszahlt. Es muss ein Ausgleich zwischen wirtschaftlichen und anderen öffentlichen Interessen wie z.B. dem Landschaftsschutz und der Siedlungsbegrünung gefunden werden. Im ERP wurden dabei bewusst starre oder einengende Regeln vermieden, im Wissen um das eingespielte Miteinander in der Arbeitszone und die gute Kommunikation zwischen der Gemeinde und den Unternehmen. Daher wurde auf eine städtebauliche Gestaltung und auf Verortungen in Plänen, im Gegensatz zu anderen ERPs, weitgehend verzichtet. Die Flexibilität der Unternehmen bleibt gross. Die Pläne beschränken sich auf die Darstellung der funktional wesentlichen Elemente. Die nötigen Qualitäten (Interessenausgleich), welche bei der Entwicklung der Arbeitszone beachtet werden sollen, sind in den Grundsätzen für Bauprojekte erläutert. Die Unternehmen erhalten dadurch Planungssicherheit. Die Zielrichtung und die Strategie der Gemeinde für die Arbeitszone werden klar und transparent. Bisher allgemein gehaltene, mit Unsicherheiten verbundene Vorschriften (z.B. „legt der Gemeinderat fest“ gemäss § 7 BNO, „gute Gesamtwirkung“ gemäss § 42 BauG) werden, für alle transparent, präzisiert. Da die Grundsätze für Bauprojekte

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	„Handlungsfelder“, die durch zeitlich und inhaltlich strenge Vorgaben flankiert sind. Diese Einschränkungen stehen der unternehmerischen Freiheit und Flexibilität diametral entgegen - und das in einer Zone, die laut Richtplan „Raum für dynamische Entwicklung“ bieten soll. 3. Widerspruch zu Zielsetzungen des Richtplans Der ERP will „Produktionsflächen vergrössern“ und „das Wachstum der Industrie- und Handwerksbranchen“ fördern. Gleichzeitig jedoch erschwert er durch zusätzliche Auflagen gerade jene baulichen und betrieblichen Veränderungen, die für ein solches Wachstum notwendig wären. Dies stellt einen Zielkonflikt dar. 4. Verlust an Planungssicherheit Die Vielzahl an Kann-, Soll- und Muss-Bestimmungen - teils behördenverbindlich, teils „flexibel“ - führt zu einer Unsicherheit bei Investoren und Eigentümern. Planungssicherheit ist aber Voraussetzung für langfristige wirtschaftliche Entscheidungen. Der ERP verfehlt in dieser Hinsicht seinen Zweck als strategisches Entwicklungsinstrument.	einen Ermessensspielraum zulassen, werden keine guten Projekte durch sie ausgeschlossen. Die Grundlage für die Festlegungen des ERP bildet § 14 BNO: - Abs. 5 - Für die Arbeitszone erarbeitet die Gemeinde gestützt auf § 5 BNO einen Entwicklungsrichtplan (ERP), der örtliche Festlegungen bezüglich Nutzungsverteilung, Baudichte, Gebäudehöhe, Freiraumgestaltung, Erschliessungsanlagen, Mobilitätsmanagement, Parkplatzbewirtschaftung usw. enthält. Der ERP dient als Grundlage für nachfolgende Planungen bzw. zur Prüfung von Bauvorhaben. Für detaillierte Festlegungen kann ein Sondernutzungsplan erarbeitet werden. Siehe auch Reaktion auf die Eingabe 2.5 und 2.6 Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat anerkennt die Absicht der Mitwirkungseingabe und sieht das Anliegen im ERP bereits als berücksichtigt. Der ERP wird daher nicht angepasst.