



Sondernutzungsplanung

Aufhebung Gestaltungsplan Egro-Areal 2010

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV



Orthofoto 2025 mit AV-Grundlage (Daten des Kantons Aargau und der swisstopo),
Planungsperimeter rot umrandet

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

E-MAIL SCHEIDEGGER@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

FON +41 (056) 200 08 88

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

FON +41 (056) 675 39 00

Auftragsnummer
Status

S009.084.001.01
Mitwirkung

Verfasser

Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR
Colin Schär, BSc Ost in Raumplanung FSU

Verfassungsdatum

15. April 2026

Kontrolle 

Dateiname

ber 009084 Aufhebung GP Egro-Areal-2010_M

Copyright

© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI – 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Perimeter	4
2	Planungsrechtliche Grundlagen	6
2.1	Gestaltungsplan Egro-Areal von 2010	6
2.2	Aktuelle Erschliessungssituation	7
2.3	Entwicklungskonzept Egro-Areal	9
3	Überprüfung der Festlegungen	9
3.1	Räumliche Festlegungen	9
3.1.1	Innerhalb des Perimeters des neuen Gestaltungsplanes Egro-Areal	9
3.1.2	Ausserhalb des Perimeters des neuen Gestaltungsplanes Egro-Areal	11
3.2	Weitere Festlegungen	13
3.3	Erschliessungspläne «Hintermatt» und «Oberdorfstrasse»	14
4	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	15
5	Planungsverfahren	16
5.1	Regionale Abstimmung	16
5.2	Kantonale Vorprüfung	16
5.3	Mitwirkung	16
5.4	Einwendungsverfahren	16
5.5	Beschlussfassung / Genehmigung	16
	Beiliegende Planungsakten	17
	Abbildungen	18

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Nordwesten des Baugebiets von Niederrohrdorf, im Anschluss an den Ortskern, liegt das «Egro-Areal», das einzige Gewerbegebiet der Gemeinde. Historisch wurde das Areal von der heutigen Egro Industrial Systems AG geprägt, welche bereits 1849 gegründet wurde und auch heute noch an diesem Standort produziert. Entsprechend ist die Firma namensgebend für das Areal.

Um die Grundsatzfrage, wie sich das Areal zukunftssträftig weiterentwickeln könnte, zu beantworten, hat der Gemeinderat das «Entwicklungskonzept Egro-Areal» erarbeiten lassen und am 15. Januar 2024 als behördenverbindliches Instrument für die weitere Entwicklung verabschiedet.

Gestützt darauf beabsichtigt die Gemeinde nun, mit der «Teiländerung Egro-Areal» die heutige Arbeitszone in eine neu zu schaffende Wohn- und Gewerbezone umzuzonen. Parallel dazu soll auf den heute mehrheitlich brach liegenden Parzellen Nrn. 1267 und 1275 ein neuer Gestaltungsplan erlassen werden.

Heute besteht über dem Egro-Areal jedoch der rechtsgültige Gestaltungsplan Egro-Areal, welcher im Jahr 2010 beschlossen und genehmigt wurde. Der Erlass des neuen Gestaltungsplanes muss daher mit der Überprüfung und Aufhebung des Gestaltungsplanes von 2010 koordiniert werden.

Der vorliegende Planungsbericht legt dar, weshalb der Gestaltungsplan Egro-Areal von 2010 aufgehoben werden kann.

1.2 Perimeter

Der Perimeter der vorliegenden Planung umfasst den Perimeter des rechtsgültigen Gestaltungsplanes Egro-Areal von 2010, siehe Abbildung 1.

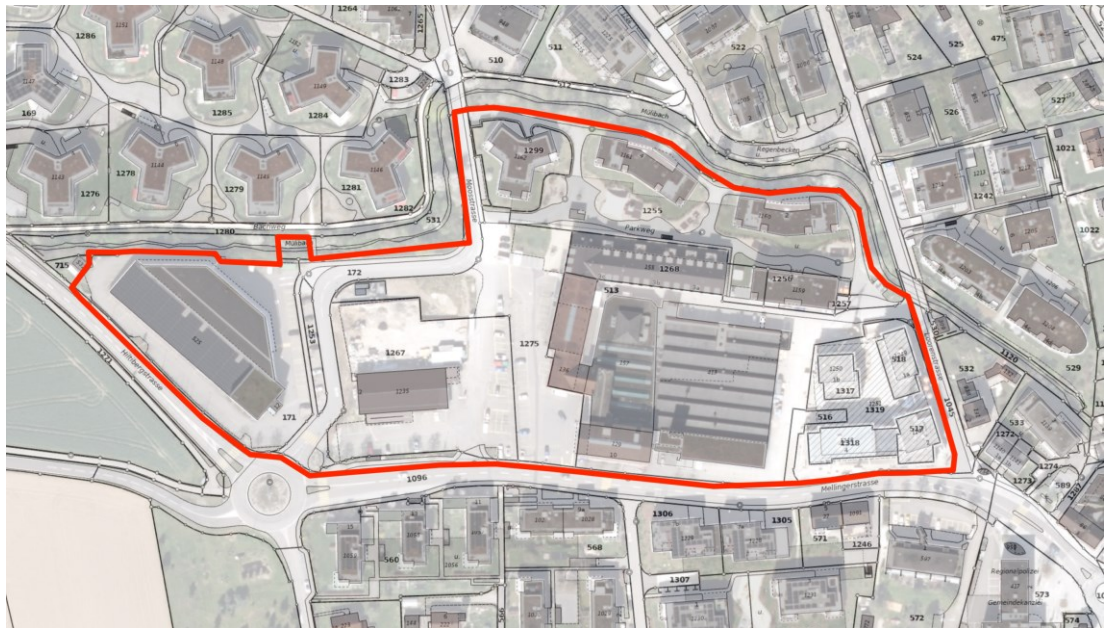


Abbildung 1: Perimeter (rot) des Gestaltungsplanes Egro-Areal von 2010, mit AV und mit Luftbild 2025 (Hintergrund: Daten des Kantons Aargau und der swisstopo)

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Gestaltungsplan Egro-Areal von 2010

Der heute rechtsgültige Gestaltungsplan Egro-Areal wurde am 18. Oktober 2010 vom Gemeinderat beschlossen und am 23. Dezember 2010 durch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt (Abbildung 2).

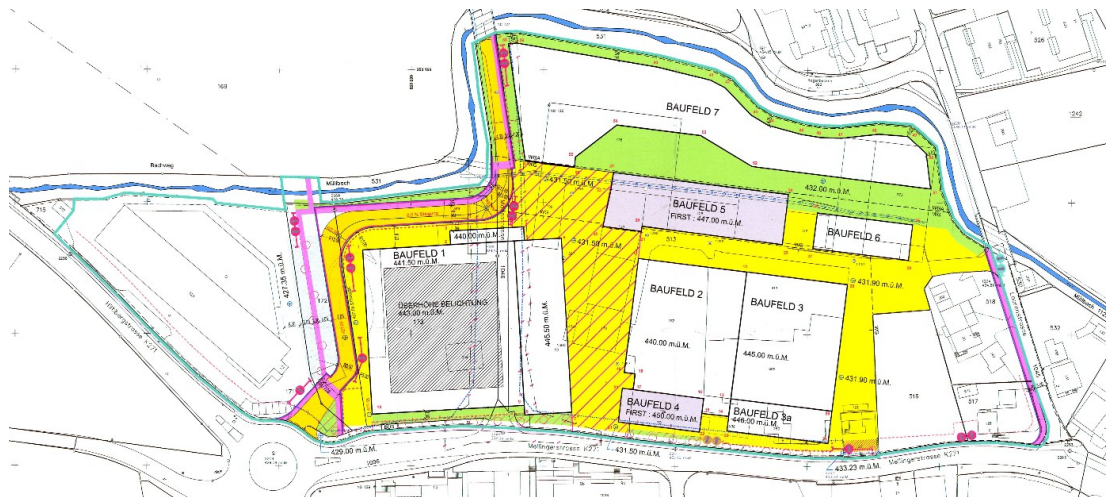


Abbildung 2: Situation des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Egro-Areal vom 23. Dezember 2010

Der Gestaltungsplan (GP) legt in erster Linie Baufelder, die darin zulässigen Bauhöhen und die Erschliessung des Perimeters fest. Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Vorschriften enthält, gelten die übergeordneten Vorschriften. So gelten für die zulässigen Nutzungen die Zonenvorschriften der allgemeinen Nutzungsplanung unverändert.

Für die Parzellen Nrn. 171 und 516, 517 und 518 enthält der Gestaltungsplan einzig Festlegungen zur Erschliessung.

Mit dem Gestaltungsplan wurde der Strassenverlauf der heutigen Moosstrasse definiert. Die Umsetzung erfolgte im Jahr 2014 nach den im Gestaltungsplan definierten Ausmassen. Ebenso erfolgt eine Teil-Umsetzung mit der Überbauung «Parkweg» im Jahr 2016. Insbesondere die vorgesehene Begegnungszone auf der Parzelle Nr. 1275 wurde jedoch bis dato nicht umgesetzt, auch die festgelegten Grünflächen wurden eher zurückhaltend realisiert.

Insgesamt lässt sich daher festhalten, dass die mit einem Gestaltungsplan zu erwartende, verbesserte Qualität im Perimeter weitgehend zu vermissen bleibt. Zudem bestehen in der Erschliessungssituation diverse Widersprüche zwischen Festlegung, Realität und neueren Bewilligungen, siehe Kapitel 2.2.

Eine detaillierte Überprüfung der Festlegungen erfolgt in Kapitel 3.

2.2 Aktuelle Erschliessungssituation

Da sich die im rechtsgültigen Gestaltungsplan festgelegte Arealerschliessung schnell als ungeeignet herausstellte, aber bisher noch kein neuer Gestaltungsplan zur Rechtskraft gebracht werden konnte, musste eine provisorische Erschliessungslösung gefunden werden. Dafür reichten die betroffenen Grundeigentümer Ende 2018 ein Baugesuch (BG Nr. 2018-0041) ein. Dieses Baugesuch wurde am 28. Januar 2019 bewilligt, unter der kantonalen Auflage, dass innert zwei Monaten nach Rechtskraft des überarbeiteten Gestaltungsplanes ein Baugesuch für die definitive Erschliessungslösung einzureichen sei. Eine Überarbeitung des Gestaltungsplanes ist bisher aber nicht erfolgt und wird mit neuen Gestaltungsplan Egro-Areal, dessen Festlegung mit der Aufhebung des Gestaltungsplans von 2010 koordiniert wird, nachgeholt.

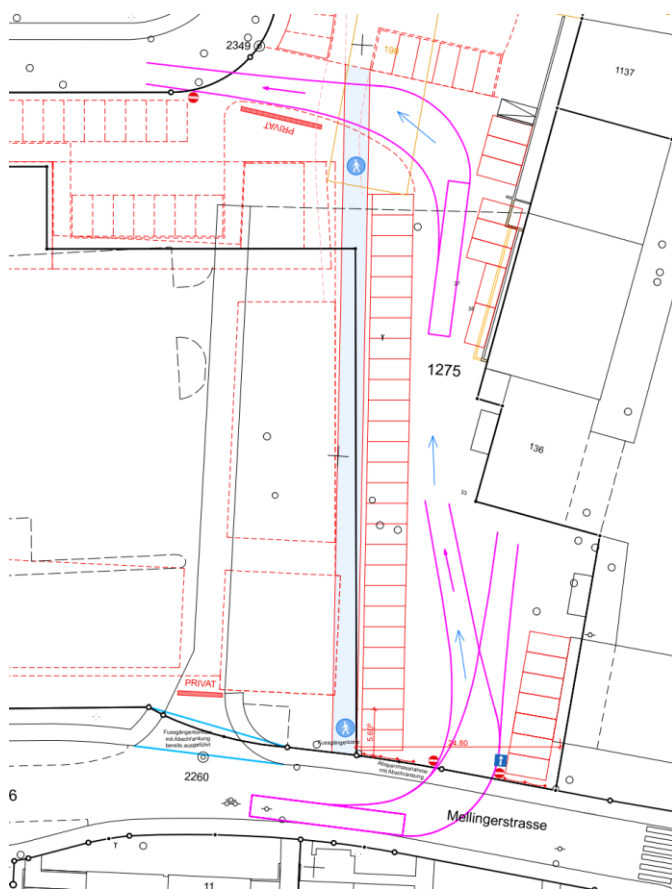


Abbildung 3: Erschliessungsregime auf Parz. 1267 und 1275, welches mit Baugesuch 2018-0041 am 28. Januar 2019 provisorisch, d.h. bis nach Rechtskraft eines überarbeiteten Gestaltungsplanes, bewilligt wurde.

Diese Bewilligung ist aber unterdessen nur noch für den westlichen Bereich (Parz. 1267 und 1275) relevant. Für diese Parzellen beinhaltet die provisorische Erschliessungslösung (siehe Abbildung 3) folgende Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan:

- Direkte Zufahrt ab der Mellingerstrasse westlich des Gebäudes Mellingerstrasse 10, wobei die im Baugesuch enthaltenen Einbahnregelung bisher nicht umgesetzt wurde.
- 42 Parkfelder im Bereich der Begegnungszone (anstatt zulässigen 34 Parkfeldern)
- Gestaltung der Begegnungszone als reine Erschliessungsfläche

Die Anlieferung zur Holzschnitzelheizung war bereits bei deren Erstellung Thema; es wurde eine befristete Zustimmung erteilt.

Für die Parzellen Nrn. 513, 516, 517 und 518 wurde in der Zwischenzeit eine neue Erschliessungslösung im Zuge der Neubebauung der Parzellen Nrn. 516, 517 und 518 bewilligt (Bewilligung vom 3. Juli 2023, unter kantonaler Zustimmung vom 21. Dezember 2022), abweichend vom bestehenden Gestaltungsplan. Die neue Erschliessung für diese Parzellen (Abbildung 4) beinhaltet:

- Eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt ab der Mellingerstrasse für die Parzellen Nrn. 513, 516, 517 und 518 sowie 1317, 1318, 1319 auf Höhe der Parzelle Nr. 516 (Lage des ehemaligen Barbüdahauses), wobei für die Parzellen Nrn. 516, 517, 518, 1317, 1318 und 1319 eine Tiefgarage erstellt wurde.
- Über denselben Anschluss erfolgt die Zufahrt für die Anlieferung zur zentralen Holzschnitzel-Heizung des Wärmeverbundes «Niederrohrdorf Zentrum» der AEW Energie AG. Da sich der Lastwagen für die Anlieferung parallel zur Mellingerstrasse vor dem Gebäude Nr. 413 (Produktion der Egro Industrial Systems AG) aufstellen muss und ein Wenden an dieser Lage nicht möglich ist, erfolgt die Ausfahrt auf die Mellingerstrasse separat vor der Bäckerei. Zur Mellingerstrasse wird der Anlieferungsbereich durch eine Grünrabatte mit drei neuen Bäumen abgetrennt.
- Zusammen mit der Erschliessung der Holzschnitzelanlieferung wurden drei Kurzzeitparkfelder für die Bäckerei vorübergehend, d.h. bis zur Anpassung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes Egro-Areal, toleriert. Sie seien danach wieder aufzuheben.
- Weitere Erschliessungen gemäss dem rechtsgültigen Gestaltungsplan dürfen nicht erstellt werden.

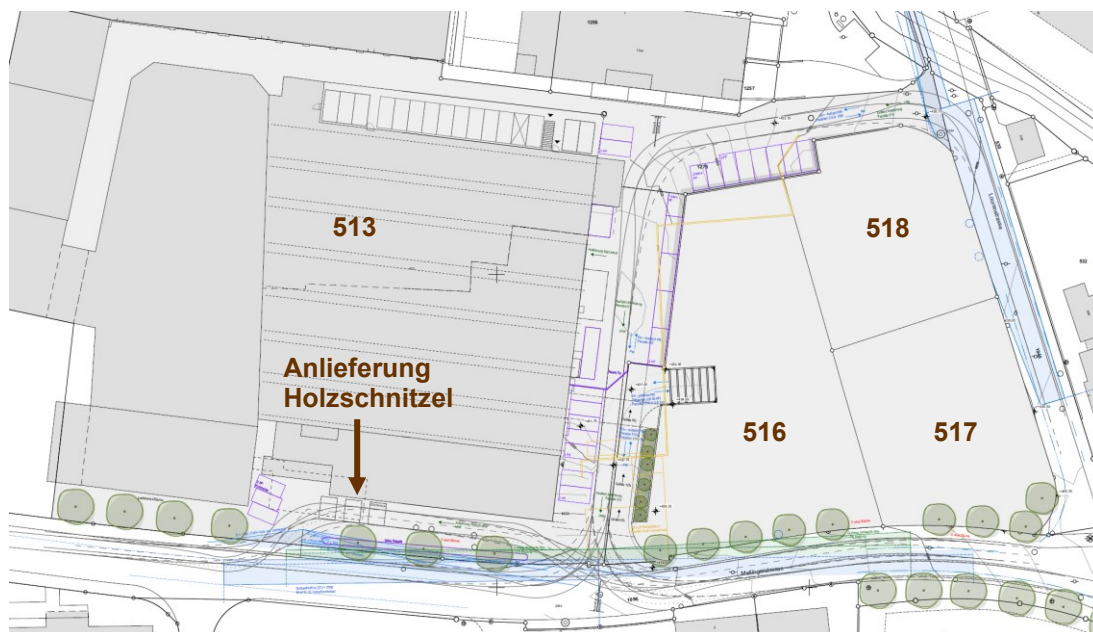


Abbildung 4: Erschliessungsregime auf den Parzellen Nrn. 513, 516, 517 und 518, welches mit Baugesuch 2022-0051 am 3. Juli 2023 bewilligt wurde (Parzellennummern und Vermerk Anlieferung Holzsnitzel ergänzt).

Damit zeigt sich, dass die Festlegungen des Gestaltungsplanes von 2010 hinsichtlich der Erschliessung hinfällig geworden sind.

2.3 Entwicklungskonzept Egro-Areal

Aufgrund der komplexen Situation wurde ein Entwicklungskonzept für das Egro-Areal erarbeitet, welches die künftigen Nutzungen und Entwicklungsgrundsätze des Areals aufzeigt. Das Entwicklungskonzept wurde vom Gemeinderat am 15. Januar 2024 verabschiedet und dient als behördenverbindliches Planungsinstrument für die weiteren Arbeitsschritte.

Es dient daher als Planungsgrundlage für die Teiländerung Egro-Areal sowie den neuen Gestaltungsplan Egro-Areal, welche parallel zur vorliegenden Aufhebung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes vorangetrieben werden.

3 Überprüfung der Festlegungen

3.1 Räumliche Festlegungen

3.1.1 Innerhalb des Perimeters des neuen Gestaltungsplanes Egro-Areal

Der rechtsgültige Gestaltungsplan enthält die nachfolgend aufgelisteten räumlichen Festlegungen, welche den Perimeter des neuen Gestaltungsplanes Egro-Areal betreffen. Dazu wird jeweils begründet, warum die Festlegung aufgehoben werden kann:

- **Baufeld 1:** Das Baufeld ist unterteilt in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Höhenfestlegungen. Der neue Gestaltungsplan legt neue Baubereiche fest. Im Unterschied zum bestehenden Gestaltungsplan beschränkt der neue Gestaltungsplan die Ausdehnung der Baubereiche stärker, sodass ein Durchgangs- und Aufenthaltsbereich östlich der Baubereiche geschaffen wird, ohne dass der Westflügel der Egro-Altbauten abgebrochen werden muss. Dies entspricht den Absichten des behördenverbindlichen Entwicklungskonzepts Egro-Areal. Das rechtsgültige Baufeld 1 ist damit hinfällig geworden.
- **Erschliessung:** Zwei «Ein- und Ausfahrbereiche für Motorfahrzeuge» auf die Moosstrasse sowie ein Einfahrbereich für Motorfahrzeuge ab Moosstrasse sind festgelegt. Die Ein- und Ausfahrbereiche sind dabei nahezu identisch mit den Festlegungen des neuen Gestaltungsplanes (Ein- / Ausfahrt Tiefgarage sowie Ein- / Ausfahrt Platz). Der westliche, separate Einfahrbereich ist im neuen Gestaltungsplan nicht mehr als separate Festlegung nötig, die gewerbliche Anlieferung funktioniert aber analog in diesem Bereich; anders als im rechtsgültigen Gestaltungsplan ist aber kein Wendemanöver für Lastwagen an dieser Lage vorgesehen.

Auf Parzelle Nr. 513 ist zudem ein «Ein- und Ausfahrbereich für leichte Motorfahrzeuge festgelegt. Diese wurde so nie umgesetzt und ein besonderer Nutzen davon ist nicht ersichtlich. An dieser Lage erfolgt heute zudem die Holzschnitzelanlieferung, in deren Zusammenhang mit dem neuen Gestaltungsplan einzelne Kurzzeitparkfelder für die Bäckerei gesichert werden sollen. Die Festlegung für leichte Motorfahrzeuge ist daher hinfällig geworden und ersatzlos aufzuheben.

- **Baulinie für Sekundärbauten (Stützmauern und Parkplatz):** Eine solche Baulinie ist nicht mehr relevant: Gemäss der am 10. August 2022 in Rechtskraft erwachsenen BNO sind Parkfelder ohne Abstand zur Gemeindestrasse zulässig, ebenso sind Einfriedungen und Stützmauern bis 1.80 m Höhe mit einem Abstand von 60 cm zu Gemeindestrassen zulässig. Wo weitere Ausnahmen allfällig nötig sind (Bereich der Anlieferung), regelt der neue Gestaltungsplan gezielt.
- **Baulinie für Tiefbauten:** Es handelt sich um die Strassenlinie für die Moosstrasse, welche unterdessen umgesetzt ist. Sie ist daher nicht mehr relevant und kann ersatzlos aufgehoben werden.
- **Logistikfläche:** Betrifft die Flächen zwischen Baufeld 1 und der Moosstrasse. Der neue Gestaltungsplan sieht hier zwar auch Erschliessungsflächen vor, schränkt sie zugunsten von Grün- und Freiflächen aber deutlich stärker ein und sichert damit eine qualitativ bessere Lösung.
- **Grünfläche:** Betrifft den Bereich zwischen Baufeld 1 und der Mellingerstrasse. Der neue Gestaltungsplan sieht vergleichbare, aber räumlich und inhaltlich klarer fassbare Vorschriften vor.

- **Baumreihe Mellingerstrasse:** Diese wird im neuen Gestaltungsplan wieder gesichert («Aufwertung Strassenraum»).
- **Städtischer Aussenraum / Verbreiterung Fussweg:** Betrifft teilweise den Bereich zwischen Baufeld 1 und Mellingerstrasse sowie Kreisel. Die vorgesehene, relativ grossflächige Versiegelung ist aus heutiger Sicht nicht mehr erwünscht. Der neue Gestaltungsplan sichert hier in grösserem Umfang Grünflächen.
- **Begegnungszone:** Betrifft den neuen Gestaltungsplan nur am westlichen Rand. Der neue Gestaltungsplan sichert aber analog der Begegnungszone einen qualitativ aufgewerteten Platzbereich auf die Parzelle Nr. 1275, also zwischen den neuen Baubereichen und dem Westflügel der Egro-Altbauten. In diesem Sinne wird die bisherige Begegnungszone nach Westen verschoben und mit einer höheren Qualität gesichert.

3.1.2 Ausserhalb des Perimeters des neuen Gestaltungsplanes Egro-Areal

Der Perimeter des neuen Gestaltungsplanes Egro-Areal ist deutlich kleiner als der Perimeter des rechtsgültigen Gestaltungsplanes (siehe Beilage [1]). Aus den folgenden Gründen werden kann der rechtsgültige Gestaltungsplan Egro-Areal von 2010 auf den jeweiligen Parzellen ersatzlos aufgehoben werden:

- **Parzelle Nr. 171:** Für diese Parzelle enthält der Gestaltungsplan eine besondere Festlegung zur Erschliessung (Ausfahrt zum Kreisel). Diese wurde ins behördenverbindliche Entwicklungskonzept Egro-Areal übernommen. Auch wenn die Erschliessung in dieser Art nach wie vor sinnvoll erscheint, ist momentan kein konkreter Anlass für eine solche Festlegung ersichtlich. Im Zuge der Teiländerung Egro-Areal wird eine «rationelle, gezielt zusammengefasste Erschliessung des motorisierten Verkehrs unter Berücksichtigung der gewerblichen Erschliessungsbedürfnisse» verbindlich eingefordert, was ausreichend erscheint. Da mit der Teiländerung Egro-Areal längerfristig auch eine grundlegende Neuentwicklung dieser Parzelle denkbar wäre, erscheint es richtig, Spielraum für andere, allfällig bessere Erschliessungslösungen offen zu lassen.
- **Parzellen Nrn. 172, 1253 und 531 (teilweise):** Die im Gestaltungsplan definierte Umlegung und Neugestaltung der Moosstrasse resp. Anpassung der Erschliessungssituation wurde im Jahr 2014 umgesetzt. Es ist kein Regelungsbedarf mehr ersichtlich.
- **Parzelle Nr. 513 und 1268:** Betrifft die Baufelder 2, 3, 3a, 4 und 5 des rechtsgültigen Gestaltungsplanes. Es handelt sich um die Bestandesbauten der Egro Industrial Systems AG. Die Altbauten überschreiten jedoch die Baufeldgrenzen, sie unterstehen der Besitzstandgarantie nach § 68 BauG. Baufeld 3a wurde 2015 neu bebaut. In Baufeld 5 (Parzelle Nr. 1268) ist eine Umge-

staltung im Zuge der Überbauung Parkweg erfolgt. Im Übrigen sind keine Entwicklungsabsichten bekannt, weshalb die Festlegungen zu Neubaufeldern hinfällig sind.

Zusätzlich sind die Baufelder 4 (Gebäude Nr. 129) und 5 (Gebäude Nr. 155) dem Volumenschutz unterstellt, für Baufeld 5 gilt zusätzlich ein Erhaltungsgebot der wesentlichen äusseren Merkmale. Das Entwicklungskonzept Egro-Areal sieht jedoch einen weitergehenden Schutz vor: Einerseits soll nicht nur ein Volumenschutz gelten, sondern sollen diese prägenden Gebäude erhalten bleiben. Zudem soll der Schutz auf den Westflügel (Gebäude Nr. 136) erweitert werden. Mit der Teiländerung Egro-Areal wird dies grundeigentümergebunden in der BNO geregelt und gesichert.

Zentraler Bestandteil des rechtsgültigen Gestaltungsplanes ist die Begegnungszone, welche auch die Parzelle Nr. 513 betrifft. Hier sieht der rechtsgültige Gestaltungsplan vor, den Westflügel der Egro-Altbauten rückzubauen und an deren Stelle Fläche für die Begegnungszone zu schaffen. Da der Westflügel aber nicht rückgebaut wurde, wurde auch die Begegnungszone in diesem Bereich (wie auch im übrigen Bereich) nicht umgesetzt. Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Egro-Areal wurde der Westflügel jedoch als identitätsstiftendes Gebäude für das Areal ausgemacht, weshalb neu ein Schutz dieses Gebäudes vorgesehen ist und in der Teiländerung Egro-Areal grundeigentümergebunden umgesetzt wird.

Die weiteren, im rechtsgültigen Gestaltungsplan enthaltenen Festlegungen zur Erschliessung und Aussenraumgestaltung sind überholt, die Erschliessung wurde mit Bebauung der Parzellen Nrn. 516, 517 und 518 (sowie neu 1317, 1318 und 1319) neu geregelt, es besteht ein gemeinsamer Direktanschluss an die Mellingerstrasse (K271) bei der Parzelle Nr. 516. Die Gestaltung entlang der Mellingerstrasse mit Bäumen wird mit der Teiländerung Egro-Areal verbindlich in der BNO gefordert, dies im Sinne des Entwicklungskonzepts Egro-Areal.

Aus dem rechtsgültigen Gestaltungsplan ergibt sich daher kein beizubehaltender Regelungsbedarf. Die Parzellen sollen aus diesem Grund nicht in den neuen Gestaltungsplanperimeter aufgenommen werden; es gilt grundsätzlich die Regelbauweise.

- **Parzellen Nrn. 516, 517, 518, 1317, 1318 und 1319:** Ausser zur Erschliessung enthält der rechtsgültige Gestaltungsplan keine besonderen Aussagen. Die Erschliessung wurde dabei mit dem Neubau auf diesen Parzellen neu geregelt: Das Barbüdahaus (ehem. Gebäude Nr. 26) wurde rückgebaut an dessen Stelle ein gemeinsamer Anschluss an die Mellingerstrasse (K271) für neue Bebauung sowie für die Parzelle Nr. 513 erstellt. Es besteht daher kein Regelungsbedarf mehr für diese Parzellen, künftig soll die Regelbauweise gelten.

- **Parzellen Nrn. 1255, 1256, 1257 und 1299:** Es handelt sich um die Baufelder 6 und 7 des rechtsgültigen Gestaltungsplanes, welche mit der neuen Überbauung «Parkweg» im Jahr 2016 umgesetzt wurden. In Baufeld 6 besteht ein Gebäude mit Mischnutzung, in Baufeld 7 ein wurden drei Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung erstellt. Es sind keine Vorgaben des Gestaltungsplanes ersichtlich, welche weiterhin beibehalten werden müssten. Künftig soll die Regelbauweise gelten.

3.2 Weitere Festlegungen

Der rechtsgültige Gestaltungsplan enthält die nachfolgend aufgelisteten weiteren Festlegungen. Dazu wird jeweils begründet, warum die Festlegung aufgehoben werden kann:

- **Zweck:** Wird durch entsprechende Festlegungen im neuen Gestaltungsplan ersetzt. Ausserhalb seines Geltungsbereichs ist kein Bedarf mehr für eine solche Sonderregelung ersichtlich.
- **Personenwagen:** Für die Berechnung der Pflichtparkplätze gilt heute gemäss § 43 Abs. 1 BauV eine neuere Norm.
- **Velos:** Die Formulierung ist schwammig. Heute gilt übergeordnet die in § 43 Abs. 4 BauV verankerte Norm.
- **Flachdächer:** Für die heutige Arbeitszone sowie die neue Wohn- und Gewerbezone Egro gilt eine analoge Vorschrift, im Übrigen soll künftig die Regelbauweise gelten.
- **Grünflächenziffer:** Die Grünflächenziffer ist heute übergeordnet in Ziff. 8.5 gemäss Anhang 1 BauV geregelt.
- **Energieeffizienz:** Eine analoge Vorschrift, welche sich aber auf die aktuelle Norm stützt, ist im neuen Gestaltungsplan enthalten. Im Übrigen soll künftig die Regelbauweise gelten. Die Teiländerung Egro-Areal definiert dabei für sämtliche Gestaltungspläne in Zone WGE den Minergie-Standard als Zielvorgabe.
- **Aussenbeleuchtung:** Die Vorschrift erübrigt sich, heute gilt übergeordnet ein Verbot von unnötigen Lichtemissionen gemäss § 27 EG UWR.
- **Entsorgung:** Die Vorschrift ist überflüssig, die Notwendigkeit, Entsorgungsstationen einzurichten, ist sowieso gegeben. Es gilt das Entsorgungsreglement der Gemeinde.
- **Qualitätssicherung:**
 - **Grundsatz:** Der Paragraph wird durch die Ziele und Kriterien im neuen Gestaltungsplan ersetzt. Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters soll künftig die Regelbauweise gelten.

- **Materialisierung und Farbgebung:** Im neuen Gestaltungsplan wird ein Farb- und Materialkonzept für sämtliche raumwirksamen Bauteile eingefordert. Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters soll künftig die Regelbauweise gelten.
- **Erschliessung und Umgebung:** Der neue Gestaltungsplan sichert dieselbe Absicht mit dem Verbot einer Etappierung. Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters soll künftig die Regelbauweise gelten.
- **Koordinationsicherung:** Der neue Gestaltungsplan sichert die für den Perimeter relevanten Absichten analog. Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters soll künftig die Regelbauweise gelten.

3.3 Erschliessungspläne «Hintermatt» und «Oberdorfstrasse»

Durch den Gestaltungsplan Egro-Areal vom 23. Dezember 2010 wurden die Festlegungen der beiden Gestaltungspläne «Hintermatt» und «Oberdorfstrasse» innerhalb seines Perimeters aufgehoben. In der Zwischenzeit wurden die beiden Gestaltungspläne «Hintermatt» und «Oberdorfstrasse» vollständig, also auch in den übrigen Bereichen, aufgehoben.

4 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Aus der in Kapitel 3 aufgezeigten Überprüfung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes ergibt sich, dass er keine relevanten Festlegungen mehr enthält, welche nicht durch den neuen Gestaltungsplan Egro-Areal oder die Teiländerung Egro-Areal abgedeckt würden. Der Gestaltungsplan vom 18. Oktober 2010 kann daher vollständig aufgehoben werden.

Erforderlich ist allerdings, dass die Aufhebung mit der Festlegung des vorliegenden, neuen Gestaltungsplan Egro-Areal sowie mit der Teiländerung Egro-Areal koordiniert wird. Die Verfahren werden daher allesamt parallel geführt.

Der neue Gestaltungsplan beabsichtigt in erster Linie die Aktivierung und Entwicklung der brachliegenden Fläche im Egro-Areal, wobei der Platzraum aufgewertet und eine attraktive Erschliessungsachse für die Allgemeinheit geschaffen werden soll. Dies ist ein bereits seit Langem angestrebtes Ziel der Gemeinde. Der rechtsgültige Gestaltungsplan vermochte dies jedoch nicht zu erreichen, die Ablösung durch den neuen Gestaltungsplan Egro-Areal ist daher angezeigt. Der neue Gestaltungsplan ersetzt den Gestaltungsplan von 2010 in den relevanten Punkten, im Übrigen ist der Gestaltungsplan von 2010 hinfällig geworden. Zudem sind seit dessen Festlegung 15 Jahre vergangen, was in sich eine Neufestlegung der Planungsabsichten rechtfertigt.

Der Gestaltungsplan Egro-Areal von 2010 kann daher, unter Koordination mit dem neuen Gestaltungsplan Egro-Areal sowie mit der Teiländerung Egro-Areal, mit Blick auf die öffentlichen Interessen sowie auf die Planbeständigkeit, aufgehoben werden.

5 Planungsverfahren

Das Verfahren zur Aufhebung von Sondernutzungsplänen (u.a. Gestaltungsplänen) erfolgt nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass eines Sondernutzungsplans. Die Aufhebung des Gestaltungsplanes Egro-Areal von 2010 erfolgt koordiniert mit dem Erlass des neuen Gestaltungsplanes Egro-Areal.

5.1 Regionale Abstimmung

Gemeinden haben ihre Planungen gemäss § 11 BauG innerhalb der Region aufeinander abzustimmen. Weil das vorliegende Planungsvorhaben aber keine überkommunale Relevanz entfaltet, wurde auf eine Abstimmung mit dem Regionalplanungsverband verzichtet.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich seiner Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

5.3 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung und gibt jedermann die Möglichkeit, innerhalb der Auflagefrist schriftlich Fragen und Begehren zum Planungsvorhaben zu stellen (§ 3 BauG). Angesprochen sind nicht nur Direktbetroffene oder bestimmte Interessengruppen, sondern alle Einwohner.

5.4 Einwendungsverfahren

Nach Freigabe der Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendung erheben (§ 24 BauG). Eine Einwendung muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 43 VRPG).

5.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Nach Abschluss des Einwendungsverfahrens beschliesst der Gemeinderat über die Aufhebung des Gestaltungsplans (§ 25 BauG). Die Planungsentwürfe werden anschliessend dem Kanton zur Genehmigung beantragt. Sie erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

Beiliegende Planungsakten

Zur Genehmigung

- [1] Gemeinde Niederrohrdorf, Aufhebung Gestaltungsplan Egro-Areal 2010, Situation
1:1'500

Abbildungen

Abbildung 1:	Perimeter (rot) des Gestaltungsplanes Egro-Areal von 2010, mit AV und mit Luftbild 2025 (Hintergrund: Daten des Kantons Aargau und der swisstopo).....	5
Abbildung 2:	Situation des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Egro-Areal vom 23. Dezember 2010.....	6
Abbildung 3:	Erschliessungsregime auf Parz. 1267 und 1275, welches mit Baugesuch 2018-0041 am 28. Januar 2019 provisorisch, d.h. bis nach Rechtskraft eines überarbeiteten Gestaltungsplanes, bewilligt wurde.	7
Abbildung 4:	Erschliessungsregime auf den Parzellen Nrn. 513, 516, 517 und 518, welches mit Baugesuch 2022-0051 am 3. Juli 2023 bewilligt wurde (Parzellennummern und Vermerk Anlieferung Holzschnitzel ergänzt).	9