

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. Mai 2024

Versand: 4. Juni 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000660

Gemeinde Suhr; Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung "Areal Emmi Schweiz AG"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	18. September 2023
Mitwirkung und öffentliche Auflage	29. September 2023 bis 30. Oktober 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	30. November 2023
Eingereicht zur Genehmigung	22. April 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	19. Februar 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Suhr am 30. November 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) 1:2'500 vom 26. Februar 2024

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 26. Februar 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Mittelland Molkerei AG beabsichtigt einen Erweiterungsbau im Bereich der Parzellen 282 und 2863. Weil für das Bauvorhaben eine Fassadenhöhe von 20 m beansprucht wird, werden rund 544 m² von der A1/10/III in die A1/20/III aufgezont.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat die Vorlage am 18. September 2023 mit einem Vorbehalt zum Teiländerungsplan vorgeprüft. Der Vorbehalt wurde durch entsprechende Anpassung des Plans sachgerecht umgesetzt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Ein rund 4 m breiter und 136 m langer Streifen wird von der Arbeitszone A1/10/III in die Arbeitszone A1/20/III aufgezont. Die neu der A1/20/III zugewiesene Fläche umfasst rund 544 m².

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Es erfolgt keine Änderungen am Nutzungsplan Kulturland.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Es erfolgt keine Änderungen an der BNO.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die Vorlage zeigt keine regionalen Auswirkungen.

3.4 Regionaler Sachplan

Die Gemeinde Suhr liegt innerhalb des regionalen Sachplanperimeters "Hochhaus" des Regionalplanungsverbands aarauregio. Der Sachplan weist unter anderem auch das Gebiet der Emmi Schweiz AG als "Eignungsgebiet Hochhäuser" und damit als ein für Hochhäuser potenziell geeigneter Standort aus. Gemäss Sachplan gelten Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m als Hochhaus. In Relation dazu: Der geplante Erweiterungsbau weist eine Höhe von rund 20 m auf.

3.5 Nutzungsplan Siedlung

3.5.1 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Das Vorhaben trägt durch die übereinander angeordnete Produktionsfläche dem Grundsatz zur haushälterischen Nutzung des Bodens beziehungsweise der vorhandenen Bauzonen bei und ist daher sachgerecht.

3.5.2 Übergang zum Kulturland

Die Abfolge der Zonierung von der A1/20/III über die A1/10/III und danach in die Landwirtschaftszone stellt weiterhin einen gestuften Übergang von der Arbeitszone zum Kulturland sicher.

3.5.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Verkehrsaufkommen

Die Installation einer neuen PET-Abfüllanlage und die Erweiterung des Tanklagers wird lediglich leicht mehr Fahrten generieren und folglich einen äusserst geringen Einfluss auf die Verkehrssituation haben. Der Grenzwert von 1'500 Fahrten pro Tag gemäss § 46 der Bauverordnung (BauV) wird laut den Ausführungen im Planungsbericht nicht erreicht. Das Projekt "VERAS" (Verkehrsinfrastruktur-Entwicklung Raum Suhr) wird vom Vorhaben nicht tangiert.

Erschliessung und Parkierung

Der bestehende Parkplatz wird so umgestaltet, dass eine direkte Zufahrt vom Obertelweg und eine Durchfahrt zum Feldweg entlang der Bahnlinie möglich ist.

3.6 Weitere materielle Hinweise

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) sind Anlagen zur Behandlung und Verarbeitung von Milch, deren eingehende Milchmenge 200 t pro Tag übersteigt (Jahresdurchschnittswert), der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt (UVP-Pflichtig).

Die Installation der neuen PET-Abfüllanlage und die Erweiterung des Tanklagers führt gemäss den Ausführungen der Emmi Schweiz AG zu keiner Kapazitätserhöhung bei der eingehenden Milchmenge. Der Erweiterungsbau wird daher als nicht wesentliche Änderung einer bestehenden Anlage nach Art. 2 UVPV eingeschätzt. Es besteht keine UVP-Pflicht.

3.6.1 Gewässerschutz

Grundwasser

Das Areal der Emmi Schweiz AG liegt über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel. Die Aufzonung liegt darüber hinaus in der S3 der Grundwasserfassung Helgenfeld. Zudem liegt ein Teilbereich im Westen in der Grundwasserschutzzone S2.

Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211, 221 beziehungsweise Ziffer 222 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. In der Grundwasserschutzzone S3 dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem höchsten Grundwasserspiegel liegen. In der Grundwasserschutzzone S2 dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

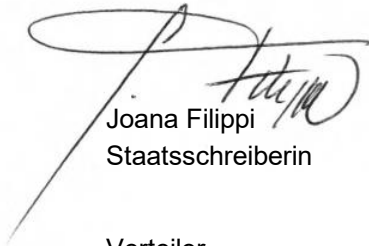
Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung "Areal Emmi Schweiz AG", beschlossen von der Gemeindeversammlung Suhr am 30. November 2023, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Tramstrasse 12, 5034 Suhr
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

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

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

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

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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