

Sitzung: 27. Mai 2009

Nr. 2009-000796

Gemeinde Bünzen; Teiländerung Nutzungsplanung "Riedzelg Ost"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	3. November 2008
Vorprüfungsbericht	15. Mai 2008
Öffentliche Auflage	12. August 2008 bis 10. September 2008
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2008
Referendumsabstimmung	8. März 2009
Eingereicht zur Genehmigung	30. März 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	20. April 2009

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "Riedzelg Ost", Mst. 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

2.1 Änderungen an den Nutzungsplanungen der Gemeinden Bünzen und Boswil

Die Firma Swisspor, welche sich an verschiedenen Standorten in der Schweiz und im Ausland mit der Entwicklung, der Produktion und dem Verkauf von Wärmedämmstoffen beschäftigt, beabsichtigt, ihren Betrieb auf dem Gemeindegebiet von Boswil und Bünzen zu erweitern. Zu diesem Zweck wurde eine Projektstudie in Auftrag gegeben, welche eine Betriebserweiterung am bisherigen Standort Boswil-Bünzen vorsieht. Das Konzept enthält folgende Bauten:

- Produktionsanlage mit einer Grundfläche von 11'400 m². Das geplante Gebäude befindet sich vollständig auf Boswiler Gemeindegebiet. Eine Teilfläche von 1.1 ha ist bereits

als Industriezone zoniert. Die übrige Fläche von 0.74 ha ist heute gemäss Kulturlandplan der Landwirtschaftszone zugeordnet.

- Zwischenlager mit einer Grundfläche von 12'340 m². Die für den Vollausbau vorgesehene Lagerhalle sowie das zusätzliche Verwaltungsgebäude sind auf Bünzener Boden geplant. Die benötigte Fläche von 2.11 ha ist heute gemäss Kulturlandplan der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Aufgrund der erwähnten Bauvorhaben hat die Firma Swisspor, vertreten durch die Alporit AG, bei den Gemeinden Bünzen und Boswil den Antrag gestellt, die für die beabsichtigten Betriebserweiterungen notwendigen Flächen neu als Bauzonen auszuscheiden.

Insgesamt werden für die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebs in den beiden Gemeinden Einzonungen von 2.85 ha vorgenommen.

2.1 Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 15. Mai 2008 ohne Vorbehalte.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

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

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Der kantonale Richtplan legt die grenzübergreifenden Industrie- und Gewerbebezonen von Boswil und Bünzen als Industrie- und Gewerbestandort von regionaler Bedeutung fest. An der intensiven Nutzung der Bahnhofsgebiete besteht gemäss Richtplan ein kantonales Interesse. Das geplante Projekt kommt dieser Anforderung mit der gemäss Planungsbericht vorgesehenen Schaffung von 80 bis 100 Arbeitsplätzen entgegen.

In Bünzen ist für die Produktionsanlage eine Einzonung von 2.11 ha vorgesehen. Diese Fläche liegt unter dem Wert, welcher eine vorherige Anpassung des Richtplans durch den Grossen Rat erfordern würde. Gleichzeitig geht in Bünzen durch das geplante Projekt die gleiche Fläche an guten Fruchtfolgeflächen verloren. Der Richtplan wird in diesen beiden Punkten ohne eigenes Anpassungsverfahren fortgeschrieben.

3.2 Stellungnahme Regionalplanungsverband

Gemäss § 11 Abs. 1 BauG sorgen die regionalen Planungsverbände dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen. Der Vorstand des Regionalplanungsverbands Oberes Freiamt befürwortet die vorgesehene Nutzungsplanungsanpassung. Die Befürwortung erfolgt in Anbetracht der vorgesehenen Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebs und der zusätzlichen Arbeitsplätze. Diese Gründe überwiegen in der Interessenabwägung die hauptsächlichen Bedenken der Repla, wonach die Grenzen der Betriebserweiterungsmöglichkeiten aus raumplanerischer Sicht im dortigen Gebiet erreicht seien. Eine weitere Bauzonenausweitung stünde im Konflikt zum dortigen Siedlungstrenngürtel. Im Weiteren verschärfe die Betriebstätigkeit, für die mit der

beabsichtigten Nutzungsplanungsrevision die ortsplanerische Voraussetzung geschaffen werden soll, die Verkehrssituation im Kantonsstrassenbereich Boswil–Bünzen weiter. Die Repla erachtet daher die Notwendigkeit der Realisierung der SBB-Überführung als noch dringender.

3.3 Koordination und Planabstimmung

Zwischen der vorliegenden Einzonung und derjenigen in Boswil besteht ein direkter sachlicher Zusammenhang. Die Planungen in den beiden Gemeinden wurden daher gestützt auf Art. 2 Abs. 1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG) aufeinander abgestimmt. Die Verfahren werden im Sinne von nach Art. 25a RPG koordiniert. Die entsprechende Teiländerung der Nutzungsplanung "Fährhächler" der Gemeinde Boswil wurde an der Gemeinderversammlung vom 27. November 2008 beschlossen. Die Genehmigung dieser Vorlage erfolgt koordiniert mit der Genehmigung der Anpassung der Nutzungsplanung "Fährhächler" von Boswil.

3.4 Änderung Nutzungsplanung

Die folgenden, im Planungsbericht der Gemeinden aufgeführten Begründungen für die Einzonungen in Bünzen und Boswil sind nachvollziehbar:

- Die vorgesehenen Einzonungen dienen der Erweiterung eines bestehenden ortsansässigen Betriebs.
- Mit der Erweiterung am heutigen Standort können bestehende Synergien weiter genutzt und neue geschaffen werden.
- Mit der Erweiterung werden rund 80 bis 100 Arbeitsplätze in der Region geschaffen.
- Die Arbeitsplätze sind mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und vom Bahnhof Boswil zu Fuss erreichbar.
- Mit der Ausdehnung der Produktionsanlage in der Schweiz kann der Import von Dämmmaterialien aus dem Ausland reduziert werden, wodurch insgesamt weniger Transportleistungen benötigt werden.
- Die Einzonungen dienen ausschliesslich für den vorgesehenen Zweck. Wird mit dem Baubeginn der Erweiterungsanlagen nicht in einer festgelegten Frist begonnen, ist eine Rückführung in die Landwirtschaftszone vorgesehen (§ 11 Bau- und Nutzungsordnung, BNO).
- Es werden flankierende Massnahmen für eine gute bauliche Einpassung in die örtlichen Gegebenheiten festgelegt (§ 11 BNO).

Die vorgesehenen Einzonungen führen aufgrund der raumplanerischen Beurteilung nach Massgabe der berührten Kriterien von § 27 Abs. 2 BauG zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Fruchtfolgeflächenverbrauch

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt Fruchtfolgeflächen mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der Fruchtfolgeflächen durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Im vorliegenden Fall beträgt der Verlust an Fruchtfolgeflächen rund 2.8 ha (Boswil und Bünzen zusammen). Unter Berücksichtigung der im Laufe der Planungsarbeiten vorgenommenen Optimierung wird festgestellt, dass der Verlust an Fruchtfolgeflächen so weit wie möglich gesenkt worden ist.

Grundwasser

Die einzuzonenden Flächen liegen in einem kantonalen Interessengebiet für Grundwasser-
nutzung. In diesen Gebieten richtet sich der Schutz des Grundwassers gemäss dem
Bundesgesetz über den Schutz des Gewässers. Nach Anhang 4 Ziffer 211 der Gewäs-
serschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen keine Bauten erstellt wer-
den, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der mittlere Grundwasserspie-
gel im fraglichen Gebiet liegt etwa 5 m unter Terrain.

Siedlungstrennung

Die Verlegung der Siedlungsbegrenzung gegen Osten schmälert die Siedlungstrennung
zwischen Bünzen und Boswil, auch wenn der im Richtplan festgesetzte Siedlungstern-
gürtel nicht direkt beeinträchtigt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der vorgese-
henen Einzonung in diesem Gebiet die gemäss Richtplan maximal mögliche Siedlungs-
ausdehnung erreicht ist.

Landschaftliche Einpassung

Ein zentraler Punkt betrifft die landschaftliche Einpassung der geplanten Anlage. § 11
Abs. 4 BNO sieht vor, dass mit dem Baugesuch ein detaillierter Umgebungs- und Be-
pflanzungsplan einzureichen ist. Aufgrund von § 40 Abs. 1 BauG sind nebst einer anspre-
chenden Architektur (Fassadengestaltung) der auf einer Länge von rund 350 m in Er-
scheinung tretenden Neubauten zusätzliche Gestaltungs- und Einpassungsvorkehrungen
angezeigt.

Verkehr

Gemäss Planungsbericht werden täglich 35 Anlieferungen mit Lastwagen erwartet. Die
Erschliessung der Industriezone erfolgt über die neu erstellte Industriestrasse an die
K 359. Das Ausbauprojekt neue K 359, Aufhebung Niveauübergang SBB-Bahnhof Bos-
wil-Bünzen, wurde vor längerer Zeit erarbeitet, die Umsetzung ist in den nächsten Jahren
vorgesehen. Im Bereich des Anschlusses der Industriestrasse ist ein Kreisell geplant. Der
Kreisell wird genügend Kapazität haben, um den Verkehr aus der Industriestrasse aufzu-
nehmen. Ein Engpass aus verkehrlicher Sicht liegt jedoch mittel- bis längerfristig bei der
zu geringen Kapazität des Hauptstrassennetzes in der Region.

Hochwasserschutz

Gemäss der Gefahrenkarte Oberes Bünztal liegt die geplante Einzonung in der Gefah-
renzone 3 mit geringer Gefährdung. Bauten und Anlagen sind in diesen Zonen so zu er-
stellen, dass das Schadenrisiko durch optimale Standortwahl und geeignete bauliche
Massnahmen auf ein Minimum reduziert werden kann. § 11 Abs. 4 BNO legt fest, dass
die diesbezüglichen Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfül-
len sind.

Lärm

Im Lärm-Emissionsplan ist die Bahnlinie im Bünztal mit Emissionswerten von
ca. 83 dB(A) (tags und nachts) verzeichnet. Es ist daher davon auszugehen, dass im Ge-
biet Lärm-Beurteilungspegel anfallen, die deutlich über den Planungswerten liegen. Mit
speziellen Nutzungsvorschriften ist die Erfüllung der einschlägigen Anforderungen in § 11
Abs. 4 BNO sichergestellt.

Verwendungszweck und Befristung der Einzonung

Die Einzonung ist auf ein konkretes Projekt ausgerichtet, was unter anderem durch die zeitliche Befristung und den Verwendungszweck der Zone in § 11 Abs. 4 BNO dokumentiert wird. Sie ist lediglich aufgrund der speziellen Umstände möglich (Erweiterung eines bestehenden Betriebs). Der Baubeginn wesentlicher Neubauten muss spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft dieser Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt sein, andernfalls wird das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

3.5 Wald

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG).

Dieses Verfahren nach § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist durch das Kreisforstamt Lenzburg-Freiamt durchgeführt worden.

3.6 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung "Riedzelg Ost" der Gemeinde Bünzen vom 26. November 2008 (Gemeindeversammlung) respektive 8. März 2009 (Referendumsabstimmung) wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie steht still vom Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung 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.

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 Beschwerde 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.
-

Verteiler

- Gemeinderat, Bremgartenstrasse 2, 5624 Bünzen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke.