

Sitzung: 11. Dezember 2013

Nr. 2013-001569

Gemeinde Staffelbach; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung im "Unterhüsli"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	28. September 2012
Öffentliche Auflage	17. November 2012 bis 17. Dezember 2012
Beschluss der Gemeindeversammlung	7. Juni 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	4. November 2013
Eingereicht zur Genehmigung	11. November 2013

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 § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 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:

- Nutzungsplanung, Teiländerung im "Unterhüsli"; Situationsplan 1:2'500
- Nutzungsplanung, Teiländerung im "Unterhüsli"; Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Firma Fischer Kies + Beton AG baut im Gebiet "Stolten/Unterhüsli" seit 1962 Kies ab. Heute betreibt die Firma neben dem Materialabbau und dem Kies- und Betonwerk auch eine Recyclinganlage für Bauabfälle. Aktuell sind all diese Anlagen der Materialabbauzone, beziehungsweise der Kieswerkzone zugeordnet. Mit der Zuweisung in differenzierte Bauzonen werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den heutigen Betrieb und die zukünftige Betriebsentwicklung geschaffen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 28. September 2012 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden verschiedene bereits heute baulich genutzte Flächen einer Spezialgewerbezone mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten zugeordnet. Verschiedene Parzellen, die bereits rekultiviert sind oder innert zwei Jahren zu rekultivieren sind, werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wird ergänzt mit speziellen Bestimmungen zur Spezialgewerbezone und zur Landwirtschaftszone.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

Die Einzonungen gehen über die im Richtplan festgelegten Kriterien für eine Fortschreibung hinaus (Richtplan S 1.2, Beschluss 1.4). Sie setzen daher eine Anpassung des Richtplans voraus. Der Grosse Rat hat am 19. Juni 2012 die entsprechende Botschaft des Regierungsrats gutgeheissen und das Siedlungsgebiet neu festgelegt. Die im Abschnitt 6.7 der Botschaft des Regierungsrats vom 29. Februar 2012 aufgelisteten Anforderungen an die nachgeordneten Verfahren werden stufengerecht umgesetzt.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Im Vernehmlassungsverfahren zur Richtplananpassung hat der Regionalverband Suhrental Stellung genommen. Mit der Richtplananpassung, beziehungsweise der Teiländerung der Nutzungsplanung werden die Rechtsgrundlagen für den Weiterbetrieb der Firma Fischer Kies + Beton AG geschaffen. Dies entspricht den Grundsätzen und Zielen der regionalen Raumentwicklung, wie sie im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) festgehalten sind. Entscheidend für die positive Beurteilung aus regionaler Sicht sind die bewusst eng gehaltenen Nutzungsbestimmungen, die nur die vorgesehenen Nutzungen im Bereich Kiesabbau und Kiesaufbereitung sowie Recycling ermöglichen.

3.1.4 Grösse der Bauzone (Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG])

Die Bauzonen von Staffelbach weisen gesamthaft eine Fläche von total 42,7 ha auf. Mit den Neueinzonungen (Spezialgewerbezone 1/Spezialgewerbezone 2/Spezialgewerbezone 3) wird das Siedlungsgebiet um 5,51 ha vergrössert. Die neu einzuzonenden Flächen dienen der gewerblichen Nutzung. Der Bedarf gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) ist ausgewiesen. Die Grösse der Wohn- und Mischzonen bleibt unverändert.

3.1.5 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Spezialgewerbezone 1

Die Spezialgewerbezone 1 ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Aufbereitung, Behandlung und Verwertung mineralischer Bauabfälle bestimmt. Vorgesehen ist die Lagerung von Betonbruchstücken, welche nach erfolgter Behandlung (mobilem Brecher) als Zuschlag für Recyclingbeton oder als Kiesersatz wieder verwendet werden. Dadurch können die natürlichen Reserven geschont werden. Für diese Nutzung wird am nordöstlichen Siedlungsrand eine Fläche von 0,72 ha eingezont werden. Der Flächenbedarf ist im Planungsbericht ausgewiesen.

Spezialgewerbezone 2

Die Spezialgewerbezone 2 steht für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Veredlung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von Sand, Kies und ähnlichen Gesteinskomponenten zur Verfügung. Die Abgrenzung entspricht der heute rechtskräftig ausgeschiedenen Kieswerkzone. Durch die Zuweisung in die Spezialgewerbezone 2 wird die Kieswerkanlage an diesem Standort langfristig planerisch gesichert. Geplant ist ein Neubau der Kies- und Betonanlage. Zum Schutz des Grundwassers ist diese gegenüber der heutigen Anlage auf einem mindestens um 5 m angehobenen Niveau zu erstellen. Sämtliche Gebäude und Anlagen dürfen dabei die heutige Kiesgrubenoberkante von 475 m über Meer nicht überragen. Die Festlegungen entsprechen weitgehend den bisherigen Nutzungen und sind zweckmässig.

Spezialgewerbezone 3

Die Spezialgewerbezone dient ausschliesslich der Lagerung und dem Umschlag von Kies, Kieskomponenten, Sand, Humus und Mergel. Überdachungen der Lagerflächen sind bis 480 m über Meer zulässig. Bei einer Aufgabe des Kies- und Betonwerks sind dabei die Flächen zu rekultivieren und der Landwirtschaftszone sowie den Fruchtfolgeflächen zuzuweisen. Im Planungsbericht ist der Flächenbedarf nachvollziehbar begründet und ausgewiesen.

3.1.6 Erschliessung

Die Erschliessung zu den bestehenden Anlagen ändert sich nicht wesentlich. Gemäss Angaben des Betreibers bleiben die Verarbeitungsmengen von Recyclingmaterial und die jährlichen Umsatzraten von Kies und Beton in etwa gleich. Der bestehende Anschluss an die Kantonsstrasse K 327 wird aus kantonaler Sicht als ausreichend beurteilt.

3.1.7 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Suhrental zeigt innerhalb der Spezialgewerbezone 1 und 2 Überschwemmungsflächen auf. Gemäss § 8a Abs. 5 BNO muss im Baubewilligungsverfahren für alle Neubauten in den Spezialgewerbezon 1 und 2 der Nachweis der Hochwassersicherheit erbracht werden. Diese Vorschrift ist aufgrund der speziellen Situation mit Überbaumungsmöglichkeiten unterhalb des ursprünglich gewachsenen Terrains (Kies- und

Betonwerk im Grubenareal) zweckmässig. Auf Projektstufe bestehen zum Schutz vor Hochwasser verschiedene Möglichkeiten.

3.1.8 Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers sind Neubauten in der Spezialgewerbezone 2 gegenüber der heutigen Anlage um 5 m auf eine Kote von 456 m über Meer anzuheben. Dies gilt auch für den Bereich der heutigen Anlage nach erfolgtem Abbruch. In § 8a Abs. 2 BNO wird dies grundeigentümergebunden geregelt. Mit dieser Regelung kann ein besserer Schutz des Grundwassers sichergestellt werden.

3.1.9 Landwirtschaftszone

Die Parzellen 937, 960, 961 und der nördliche Teil der Parzelle 942 sind im Kulturlandplan der Materialabbauzone zugewiesen. Der Kies ist bereits abgebaut, die Gruben sind weitgehend aufgefüllt und teilweise bereits rekultiviert. Die Parzelle 943 ist bereits der Landwirtschaftszone zugewiesen, die Rekultivierung wurde bisher noch nicht vollständig abgeschlossen. Die noch fehlende Rekultivierung der erwähnten Flächen ist innert zwei Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Nutzungsplanung abzuschliessen (§ 9 Abs. 3^{bis} BNO). Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

3.1.10 Wildtierkorridor/Ökologische Ausgleichsflächen

Das einzuzonende Gebiet liegt im Bereich des Wildtierkorridors AG 20, welcher im Richtplan festgesetzt ist. Dieser wichtige Korridor verbindet die südwestlichen Kantonsgebiete mit dem restlichen Kantonsgebiet. Zur Aufwertung des Wildtierkorridors, insbesondere des Warteraums, sind Massnahmen innert zwei Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Vorlage umzusetzen (§ 9 Abs. 3^{bis} BNO).

In den Spezialgewerbebezonen 2 und 3 sind gesamthaft ökologische Ausgleichsflächen von 10 % zu schaffen. Im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sind diese Flächen verbindlich festzulegen (§ 8a Abs. 3 BNO).

3.1.11 Waldgrenzenplan

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.1.12 Bau- und Nutzungsordnung

Die zulässigen Nutzungen für die Spezialgewerbebezonen 1, 2 und 3 werden neu im § 8a BNO geregelt. Die Spezialgewerbezone 3 dient der Lagerung und dem Umschlag verschiedener Komponenten für das Kies- und Betonwerk. Bei Aufgabe dieses Werks gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Fläche ist anschliessend im ordentlichen Verfahren der Landwirtschaftszone zuzuweisen (§ 8a Abs. 3 BNO).

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung im "Unterhüsli", der Gemeinde Staffelbach vom 7. Juni 2013 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 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 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, Dorfstrasse 11, 5053 Staffelbach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU

- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.