

## **Anpassung des Richtplans; Anpassung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4) in Staffelbach**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Anpassung des Richtplans "Anpassung des Siedlungsgebiets in Staffelbach" zur Beschlussfassung.

### **1. Zusammenfassung**

Die 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. Zur Betriebssicherung und um den heutigen Marktanforderungen zu genügen, sind für die bestehenden und die geplanten Betriebsanlagen differenzierte Gewerbebezonen vorgesehen.

Aktuell liegen die Kieswerk- und die Materialabbauzone im Kulturland und sind der Landwirtschaftszone überlagert. Mit der Zuweisung der Anlagen in geeignete Bauzonen werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Betriebsentwicklung der Fischer Kies + Beton AG geschaffen.

Das Siedlungsgebiet von Staffelbach erfährt durch die Teiländerung der Nutzungsplanung eine richtplanrelevante Vergrösserung von 5,51 ha. Bereits im Jahr 2008 wurde das Siedlungsgebiet der Gemeinde um 0,37 ha erweitert. Die im Richtplan anrechenbare Siedlungsgebietsvergrösserung beträgt innerhalb der festgelegten Zeitspanne von zehn Jahren damit insgesamt 5,88 ha. Diese Erweiterung erfordert eine Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet.

Die Einzonungen in die verschiedenen Spezialgewerbebezonen beanspruchen 2,44 ha Fruchtfolgeflächen. Im Gegenzug kann eine bereits früher abgebaute und heute teilweise rekultivierte Fläche von rund 6,4 ha neu den Fruchtfolgeflächen zugewiesen werden. Diese Fläche war zum Zeitpunkt der Fruchtfolgeflächen-Erhebung durch den Materialabbau beansprucht und wurde damals nicht den Fruchtfolgeflächen zugewiesen. Die Zuweisung zu den Fruchtfolgeflächen setzt jedoch die vollständige Rekultivierung des Gebiets voraus. Insgesamt resultiert eine Zunahme der Fruchtfolgeflächen um 3,96 ha.

Ein Richtplanbeschluss zur Veränderung der Fruchtfolgeflächen ist nicht erforderlich. In der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung stimmten der Regionalverband Suhrental und drei politische Parteien (Autopartei Aargau, EDU Aargau, SVP Aargau) der Richtplananpassung zu. Zustimmend, jedoch mit verschiedenen Anträgen äusserten sich fünf politische Parteien (BDP Aargau, CVP Aargau, EVP Aargau, FDP.Die Liberalen Aargau, SP Aargau). Eine teilweise Ablehnung mit Anträgen erfolgte durch die Grünen Aargau und den WWF Aargau.

Die Anträge enthielten hauptsächlich Forderungen zur Minimierung der Auswirkungen auf verschiedene Umweltbereiche, zum schonenden Umgang mit den Fruchtfolgeflächen sowie zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der Regionalverband Suhrental stellt in seiner Stellungnahme fest, dass die geplante Richtplananpassung den Grundsätzen und Zielen der regionalen Raumentwicklung entspricht.

Die vorliegende Richtplananpassung ermöglicht eine auf die Bedürfnisse der Fischer Kies + Beton AG abgestimmte Nutzung des Betriebsareals. Die Fischer Beton + Kies AG kann dadurch den Marktanforderungen gerecht werden und die notwendigen Veränderungen für den Umweltschutz realisieren. Zusammenfassend ist die der Richtplananpassung zugrunde liegende Teiländerung der Nutzungsplanung Staffelbach begründet und zweckmässig, der Bedarf ist ausgewiesen.

Aufgrund der Interessenabwägung ist aus kantonaler Sicht die Anpassung des Richtplans abgestimmt. Der Regierungsrat beantragt, die Anpassung des Richtplans mit verbindlichen Anforderungen und Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren zu beschliessen.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Zusammenfassung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Vorgaben des Richtplans .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Ausgangslage.....</b>	<b>4</b>
3.1 Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung .....	4
3.2 Durch die Gemeinde vorgesehene Einzonungen .....	4
3.3 Antrag Gemeinde .....	8
<b>4. Bezug zum Aufgaben- und Finanzplan (AFP).....</b>	<b>9</b>
<b>5. Wirtschaftliche Bedeutung des Vorhabens.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Kantonaler Richtplan .....</b>	<b>9</b>
6.1 Anpassungsverfahren .....	9
6.2 Weitere betroffene Richtplaninhalte.....	11
6.3 Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Richtplananpassung .....	15
6.4 Beurteilung.....	16
6.5 Interessenabwägung und Nachhaltigkeit.....	17
6.6 Gesamtbeurteilung.....	19
6.7 Anforderungen und Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren.....	20
<b>A n t r a g : .....</b>	<b>21</b>

## **2. Vorgaben des Richtplans**

Der Grosse Rat hat den kantonalen Richtplan am 20. September 2011 beschlossen. Die geplante Vergrösserung des Siedlungsgebiets in Staffelbach benötigt eine Anpassung des Richtplans (Kapitel G 4, Beschluss 1.1). Das Anpassungsverfahren richtet sich nach den §§ 3 und 9 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Die Vernehmlassung und die Anhörung/Mitwirkung erfolgten gleichzeitig (Richtplankapitel G 4, Beschluss 2.3).

## **3. Ausgangslage**

### **3.1 Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung**

Die Fischer Kies + Beton AG baut im Gebiet "Stolten/Unterhüsli" seit 1962 Kies ab. Seit der Gründung als Kiesabbaubetrieb hat sich das Unternehmen stetig weiterentwickelt. Heute betreibt die Firma neben dem Materialabbau auch eine Recyclinganlage für Bauabfälle. Zur Betriebssicherung und um den heutigen Marktanforderungen zu genügen, sind für die bestehenden und die geplanten Betriebsanlagen differenzierte Gewerbebezonen vorgesehen.

Für das Kieswerk mit entsprechenden Lager- und Umschlagsflächen sowie für den Recyclingbetrieb sollen die heutige Kieswerkzone und Teile der Materialabbauzone als Spezialgewerbebezonen zoniert werden. Die Kieswerk- und die Materialabbauzone liegen im Kulturland und sind der Landwirtschaftszone überlagert. Mit der Zuweisung der Anlagen in geeignete Bauzonen werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Betriebsentwicklung der Fischer Kies + Beton AG geschaffen.

Der Gemeinderat sieht vor, die Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung nach Abschluss des Richtplanverfahrens zu bereinigen und öffentlich aufzulegen.

### **3.2 Durch die Gemeinde vorgesehene Einzonungen**

Nachfolgend werden die kommunal vorgesehenen Spezialgewerbebezonen mit den differenzierten Nutzungsmöglichkeiten beschrieben. Die betroffenen Strassenparzellen werden der jeweiligen Zone zugewiesen und werden nicht speziell erwähnt.

#### **Spezialgewerbezone 1**

Die Spezialgewerbezone 1 ist für Bauten und Anlagen bestimmt, welche dem Recycling von Bauabfällen dienen.

Bei der Fischer Kies + Beton AG fallen immer mehr Recyclingmaterialien an. Auf dem Areal sollen künftig Betonbruchstücke gelagert und mittels mobilem, temporär eingesetztem Brecher auf wieder verwendbare Grösse hinuntergebrochen werden. Dieses Ersatzmaterial findet Verwendung als Zuschlag für Recyclingbeton, als Kiesersatz oder als Beifügung bei Kofferarbeiten.

Die Abbruchhaufen werden durch Niederschlagswasser ausgeschwemmt. Um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, werden die Lagerflächen befestigt und entwässert. Die Entwässerung führt vor dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation in ein gut zugängliches Absatzbecken. Die abgesetzten Stoffe können dort regelmässig ausgebaggert und entsorgt werden. Das anfallende Abwasser muss die Einleitbedingungen in die öffentliche Kanalisation erfüllen. Andernfalls wird es in einer Neutralisationsanlage automatisch behandelt und erst nach dem Erreichen der Einleitbedingungen der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Die vorhandenen Büroräumlichkeiten stossen an ihre Grenzen. Die Fischer Kies + Beton AG plant deshalb den Bau eines neuen Bürogebäudes. Dieses kommt an den Rand des neuen Recyclingplatzes zu liegen und dient gleichzeitig als Sicht- und Lärmschutz zur bestehenden Bauzone.

### **Spezialgewerbezone 2**

Die Spezialgewerbezone 2 ist für Bauten und Anlagen zur Verarbeitung von Sand, Kies und ähnlichen Gesteinskomponenten (zum Beispiel Herstellung von Beton) vorgesehen.

Die bestehenden Kieswerkanlagen sind im aktuellen Kulturlandplan der Kieswerkzone zugewiesen. Diese Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie. Durch die Einzonung in die Spezialgewerbezone 2 wird die Kieswerkanlage an diesem Standort langfristig planerisch gesichert. Geplant ist ein Neubau der Kies- und Betonanlage. Da die Produktion im bestehenden Werk während dem Bau der neuen Anlage nicht unterbrochen werden kann, ist der Neubau vor dem Abbruch der bestehenden Anlage direkt angrenzend vorgesehen.

Der Transport des Materials aus dem zukünftigen Abbaugelände "Stoltenrain" erfolgt mit einem Förderband. Das Gebiet liegt in der Gemeinde Staffelbach und grenzt westlich an die Kantonsstrasse K 108 (Schöftland–Kirchleerau) an (siehe Abbildung 2).

### **Spezialgewerbezone 3**

Die Spezialgewerbezone 3 ist für die Lagerung der einzelnen Komponenten (Kies, Sand, Humus, Mergel usw.) vorgesehen.

Für die Herstellung von Beton aber auch im Belagsbau und in der Zementwarenindustrie gelten hohe Anforderungen an die Qualität und Lagerung der Kieskomponenten. Heute werden die Komponenten nicht mehr monatelang beim Endverbraucher gelagert, sondern auf Abruf abgeholt oder geliefert. Das Unternehmen besitzt heute keinen zentralen Lagerplatz. Aufgrund der fehlenden Platzverhältnisse sind die Kieskomponenten über das ganze Betriebsareal verteilt. Dadurch entstehen lange, unwirtschaftliche Materialtransporte.

Eine Grundvoraussetzung für gleichbleibende Qualität ist neben der Steinqualität auch eine konstante Feuchtigkeit der Kieskomponenten. Die Fischer Kies + Beton AG besitzt nur einzelne überdeckte Komponentensilos und kann deshalb einen konstanten Feuchtigkeitsgrad der Zuschlagstoffe nicht garantieren. Durch das Anlegen eines zentralen Lagerplatzes mit überdeckten Komponentensilos können die betriebsbedingten Transportwege optimiert und die Voraussetzungen für eine gleichbleibende Qualität der Kieskomponenten geschaffen werden. Der Boden der Komponentensilos soll mit einer Betonplatte versehen werden, damit sich die Komponenten nicht mit dem darunterliegenden Kieskoffer vermischen.

Der zentrale Lagerplatz ist Bestandteil des Betonwerks und soll mit der Zuweisung in die Spezialgewerbezone 3 langfristig gesichert werden. Mit der Zonenvorschrift ist vorgesehen, dass bei einer eventuellen Aufgabe des Kies- und Betonwerks die Spezialgewerbezone 3 aufgehoben, die Fläche rekultiviert und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden muss.

## **Darstellung der vorgesehenen Einzonungen**

### **Flächenbilanz**

Die oben beschriebenen Einzonungen vergrössern das Siedlungsgebiet im Sinne des Richtplans wie folgt (Tabelle 1). Die betroffenen Strassenflächen gelten als weitgehend überbautes Gebiet (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 c) und werden nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets gerechnet.

<b>Massnahme</b>	<b>Bereich</b>	<b>Siedlungsgebiet (ha)</b>
Einzonung	Spezialgewerbezone 1	0,72
Einzonung	Spezialgewerbezone 2	3,25
Einzonung	Spezialgewerbezone 3	1,54
<b>Total</b>		<b>5,51</b>

Tabelle 1: Zusammenstellung der geplanten Einzonungen

## Übersichtskarte

Die Anordnung der Spezialzonen zeigt die folgende Karte (Abbildung 1).

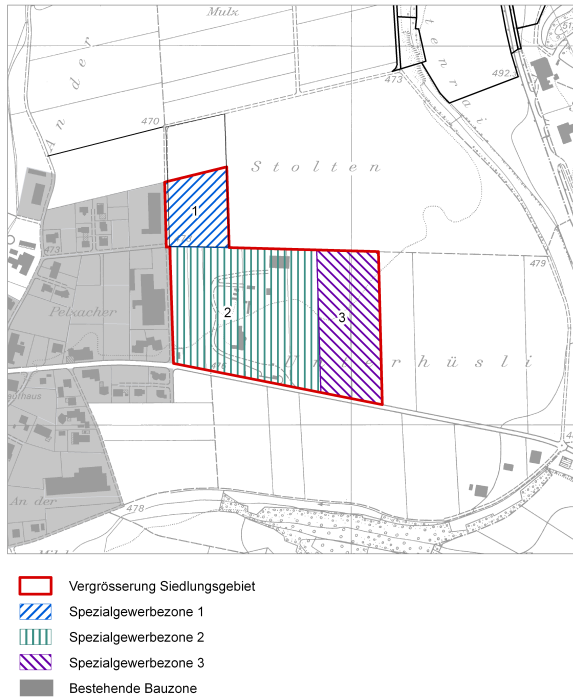


Abbildung 1: Übersicht über die Einzonungen

## Luftaufnahme

Die nachfolgende Luftaufnahme zeigt, dass die Vergrößerung des Siedlungsgebiets zum grössten Teil eine Fläche betrifft, welche heute für diese Nutzungen beansprucht wird. Alle ausserhalb an das zukünftige Siedlungsgebiet angrenzenden, noch nicht rekultivierten Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren.

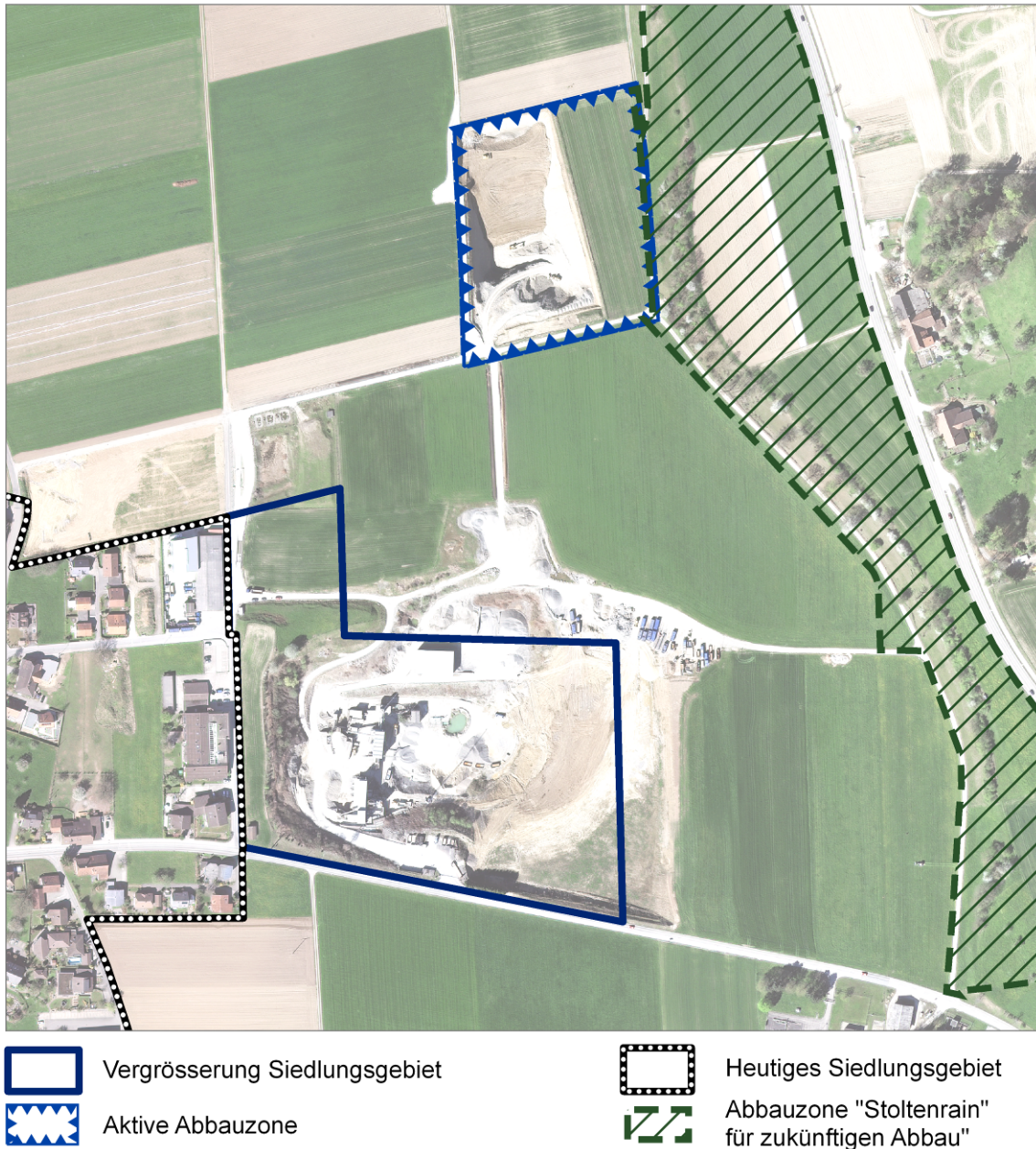


Abbildung 2: Luftaufnahme vom 9. April 2011

### 3.3 Antrag Gemeinde

Um auf kantonaler Ebene die planungsrechtliche Voraussetzung für die vorgesehene Siedlungsgebietsvergrößerung zu schaffen, hat der Gemeinderat Staffelbach den Antrag auf Anpassung des Richtplans gestellt.

#### **4. Bezug zum Aufgaben- und Finanzplan (AFP)**

Die Bearbeitung der vorliegenden Richtplananpassung ist Teil des ordentlichen Grundauftrags. Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) besteht ein Bezug über den Aufgabenbereich 610 'Raumentwicklung und Recht'.

##### **Ziel 610 ZI0003**

Die Strategien, Konzepte und Vorgaben zur Raumentwicklung sind auf die aktuellen Entwicklungen, Anforderungen und Zielsetzungen ausgerichtet.

#### **5. Wirtschaftliche Bedeutung des Vorhabens**

Mit der vorliegenden Richtplananpassung werden die Voraussetzungen geschaffen, die Existenz – und damit die Arbeitsplätze – sowie die Weiterentwicklung des ortsansässigen Betriebs zu sichern.

#### **6. Kantonaler Richtplan**

##### **6.1 Anpassungsverfahren**

Die von der Gemeinde beabsichtigte Teiländerung der Nutzungsplanung erfordert eine Richtplananpassung. Die Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung kann von der Gemeindeversammlung erst nach dem Richtplanbeschluss des Grossen Rats genehmigt werden. In der kommunalen Nutzungsplanung sind die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten zulässigen Nutzungen stufengerecht zu regeln.

##### **Bestimmung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2)**

Das Siedlungsgebiet von Staffelbach erfährt durch die geplante Teilrevision der Nutzungsplanung eine richtplanrelevante Vergrösserung von 5,51 ha (Tabelle 1). Bereits im Jahr 2008 wurde das Siedlungsgebiet der Gemeinde um 0,37 ha erweitert. Die im Richtplan anrechenbare Siedlungsgebietsvergrösserung beträgt innerhalb der festgelegten Zeitspanne von zehn Jahren (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4a) damit insgesamt 5,88 ha. Diese Erweiterung erfordert eine Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet (Abbildungen 3 und 4).

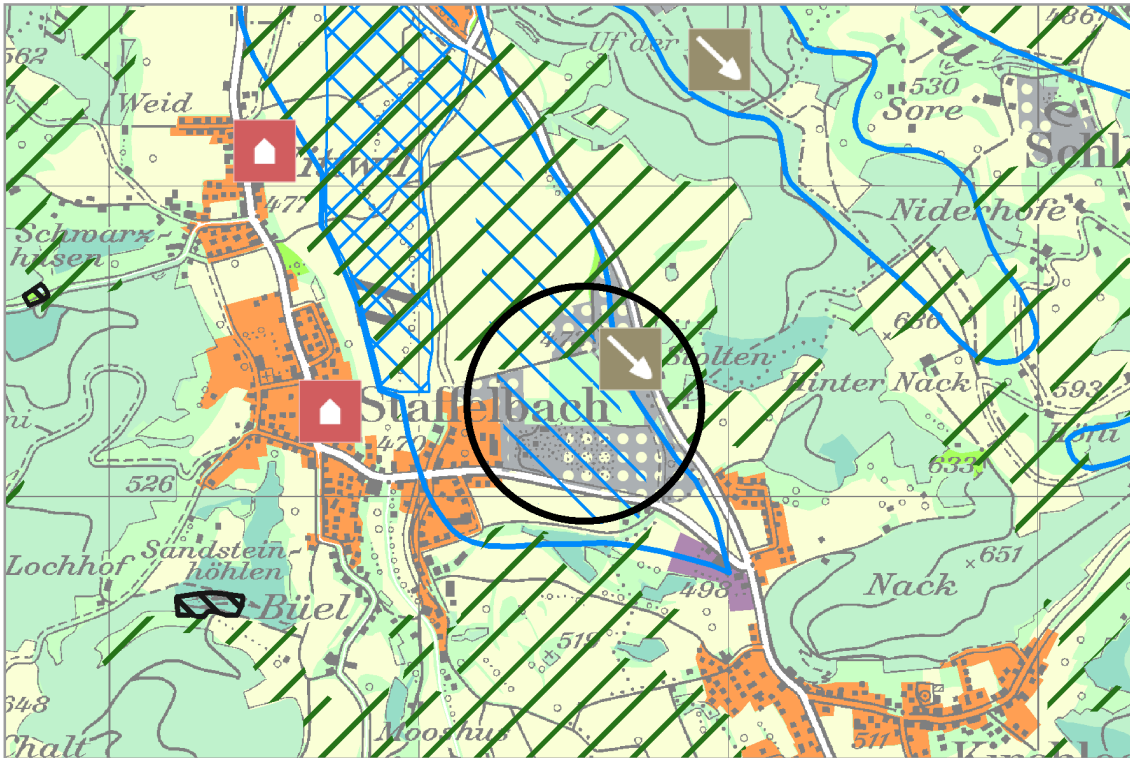


Abbildung 3: Aktuelle Richtplan-Gesamtkarte mit der geplanten Richtplananpassung (vergrößerter Ausschnitt)

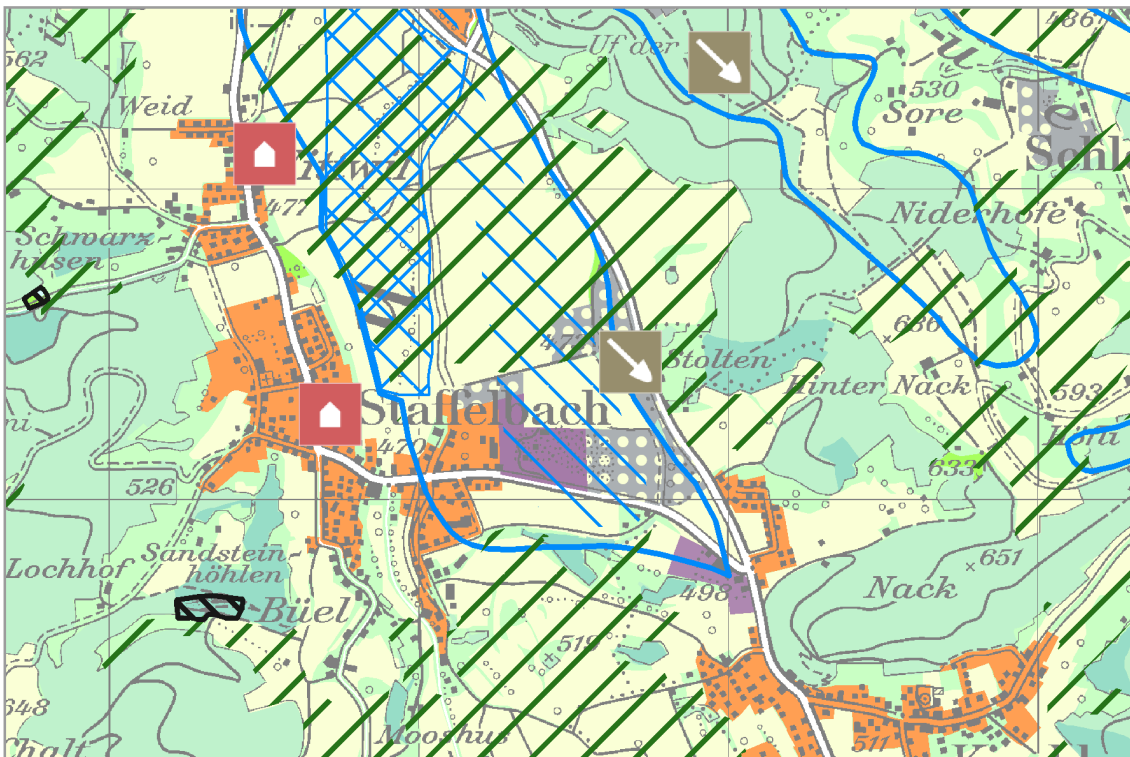


Abbildung 4: Gemäss Vorlage geänderte Richtplan-Gesamtkarte mit der Richtplananpassung Siedlungsgebiet und Fruchtfolgeflächen (vergrößerter Ausschnitt)

## 6.2 Weitere betroffene Richtplaninhalte

### Fruchtfolgeflächen

#### Veränderungen mit Auswirkungen auf die kantonale Statistik

Die im aktuellen Kulturlandplan von Staffelbach rechtskräftig ausgeschiedene Materialabbau-beziehungsweise Kieswerkzone ist der Landwirtschaftszone überlagert, welche in diesem Bereich ihrerseits teilweise mit Fruchtfolgeflächen überlagert ist. Durch die Einzonungen in die verschiedenen Spezialgewerbezonen gehen die davon betroffenen Fruchtfolgeflächen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung verloren. Dies gilt für die Parzellen 962, 963, 967, 968, 1256 und den südlichen Teil von Parzelle 942 sowie marginal noch die Parzelle 966.

Im Gegenzug kann die bereits früher abgebaute und heute teilweise rekultivierte Teilfläche der Parzelle 943 im Umfang von rund 6,4 ha neu den Fruchtfolgeflächen zugewiesen werden. Diese Fläche war zum Zeitpunkt der Fruchtfolgefläche-Erhebung durch den Materialabbau beansprucht und wurde damals nicht als Fruchtfolgefläche ausgewiesen. Die Zuweisung zu den Fruchtfolgeflächen setzt die Rekultivierung des Gebiets mit einer Rekultivierungsabnahme durch die zuständigen kantonalen Fachstellen voraus. Die vollständige Rekultivierung der Parzelle 943 hat spätestens bis zwei Jahre ab Rechtskraft der laufenden Nutzungsplanänderung zu erfolgen (siehe Abschnitt 6.7).

#### Flächenbilanz der Änderungen mit Auswirkungen auf die kantonale Statistik

Parzelle	Massnahme	Fruchtfolgeflächen (ha)
1256	Reduktion durch Einzonung in die Spezialgewerbezone 2	-0,03
968		-0,33
967 + Anteil 966		-0,07
Südlicher Teil 942	Reduktion durch Einzonung in die Spezialgewerbezone 1	-0,69
Anteil 963	Reduktion durch Einzonung in die Spezialgewerbezone 3	-0,55
962		-0,77
<b>Abnahme durch Siedlungsgebietserweiterung</b>		<b>-2,44</b>
943	Zunahme durch neue Zuweisung zu den Fruchtfolgeflächen	+6,40
<b>Gesamtbilanz</b>		<b>+3,96</b>

Tabelle 2: Änderungen der Fruchtfolgeflächen mit Auswirkungen auf die kantonale Statistik

Die Flächenbilanz (Tabelle 2) zeigt insgesamt eine Zunahme der Fruchtfolgeflächen um 3,96 ha. Ein Richtplanbeschluss zur Veränderung der Fruchtfolgeflächen ist nicht erforderlich. Der Richtplan wird nach der Genehmigung der Nutzungsplanung entsprechend fortgeschrieben. Deshalb sind in Abbildung 4 die rechtskräftigen Abbauzonen noch dargestellt. Auch ohne Anrechnung der neu ausgewiesenen Fruchtfolgeflächen von 6,4 ha liegt der durch die Vorlage entstehende Verlust von 2,44 ha unter dem für einen Richtplanbeschluss festgelegten Grenzwert von 3 ha.

### Veränderungen ohne Auswirkungen auf die kantonale Statistik

Durch den Materialabbau werden verschiedene Fruchtfolgeflächen temporär beansprucht. Wenn diese Flächen nach dem Abbau und erfolgter Rekultivierung die Qualitätsanforderungen an die Fruchtfolgeflächen erfüllen, können sie wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Die durch die Materialabbaugebiete zeitlich befristete Beanspruchung wird nicht als dauernder Verlust von Fruchtfolgeflächen gerechnet. In der kantonalen Statistik werden die von den Materialabbauzonen überlagerten Fruchtfolgeflächen weiterhin als Fruchtfolgeflächen geführt.

Dies trifft auf die Parzellen 937, 960, 961 und den nördlichen Teil der Parzelle 942 zu. Diese Parzellen liegen in der aktuellen kommunalen Nutzungsplanung in der Materialabbauzone und sind bereits abgebaut. Die Flächen werden in der kantonalen Statistik als Fruchtfolgefläche geführt.

Zum Zeitpunkt der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung waren die Parzellen 961 und 937 und der nördliche Teil der Parzelle 942 noch nicht rekultiviert. Die Parzelle 937 wurde zwischenzeitlich im Herbst 2011 rekultiviert. Für die Parzellen 961 und den nördlichen Teil der Parzelle 942 steht die Rekultivierung noch aus. Im Rahmen der Nutzungsplan-Teiländerung ist die Zuweisung der Parzellen 937, 960 und 961 sowie der nördliche Teil der Parzelle 942 in die Landwirtschaftszone vorgesehen. Dies setzt jedoch die vollständige Rekultivierung der Parzelle 961 und des nördlichen Teils der Parzelle 942 mit einer Rekultivierungsabnahme durch die zuständigen kantonalen Fachstellen voraus. Die Rekultivierung der beiden Flächen hat spätestens bis 2 Jahre ab Rechtskraft der laufenden Nutzungsplanänderung zu erfolgen (siehe Abschnitt 6.7).

### Flächenbilanz der Änderungen ohne Auswirkungen auf die kantonale Statistik

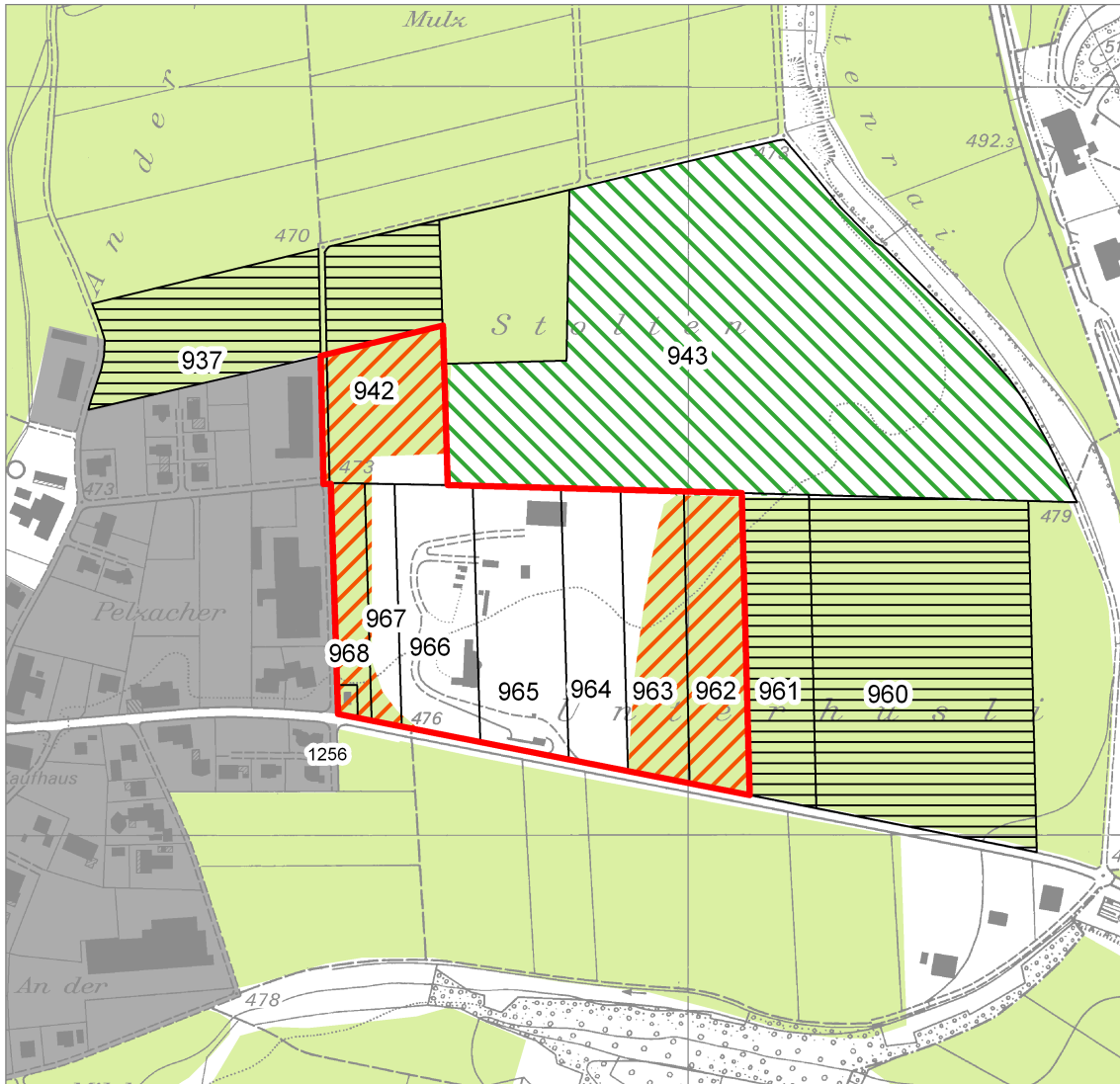
Parzelle	Massnahme	Fruchtfolgeflächen (ha)
937	Umzonung von der Materialabbauzone in die Landwirtschaftszone	+1,06
960		+3,24
961		+0,92
Nördlicher Teil 942		+0,57
<b>Total</b>		<b>+5,79</b>

Tabelle 3: Änderungen der Fruchtfolgeflächen ohne Auswirkungen auf die kantonale Statistik

Mit der vorgesehenen Zuweisung der vorstehend genannten Fruchtfolgeflächen in die Landwirtschaftszone von 5,79 ha wird die kantonale Statistik nicht verändert. Mit der Umzonung in die Landwirtschaftszone werden diese Fruchtfolgeflächen jedoch planerisch wieder gesichert. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung dar.

## Übersichtskarte Fruchtfolgeflächen

Die folgende Karte stellt die Mutationen der Fruchtfolgeflächen-Änderung mit und ohne Auswirkungen auf die kantonale Statistik grafisch dar (Abbildung 5).









-  Spezialgewerbebezonen 1, 2 und 3
-  Neue anzurechnende Fruchtfolgefläche (mit Auswirkung auf Statistik, Kompensation für Reduktion)
-  Reduktion Fruchtfolgefläche (mit Auswirkung auf Statistik)
-  Fruchtfolgefläche (aktuell gemäss Statistik)
-  Neue Zuweisung in Landwirtschaftszone (ohne Auswirkung auf Statistik, Sicherung der Fruchtfolgefläche)
-  Bestehende Bauzone

Abbildung 5: Übersicht über die Fruchtfolgeflächen-Änderung

## **Lärm**

Beim temporären Einsatz des mobilen Brechers für Recyclingmaterial werden die Belastungsgrenzwerte ohne Lärmschutzmassnahmen in der benachbarten Wohn- und Gewerbezone überschritten.

Das vorgesehene Bürogebäude beim Recyclingplatz wird deshalb so angeordnet, dass es während den Brecharbeiten als Lärmschutz gegenüber der nahe gelegenen Wohnzone dient. Zusätzlich wird eine Lärmschutzwand errichtet. Wird diese 6 m hoch, liegen die Beurteilungspegel des Brechers an allen beurteilungsrelevanten Empfangspunkten unter den Planungswerten. Die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist gesetzlich vorgegeben und muss zwingend im Nutzungsplan- und Baubewilligungsverfahren sichergestellt und nachgewiesen werden.

## **Grundwasser**

Zum Schutz des Grundwassers ist vorgesehen, Neubauten in der Spezialgewerbezone 2 gegenüber der heutigen Anlage um 5 m auf 456 m über Meer anzuheben. Nach Abbruch der alten Anlage soll überall in der Spezialgewerbezone 2 das Terrain auf diese Höhe aufgefüllt werden (siehe Abschnitt 6.7). Die Lagerflächen der Kieskomponenten in der Spezialgewerbezone 3 liegen 13 m über der aufgefüllten Grubensole der Spezialgewerbezone 2. In der Spezialgewerbezone 1 (Recyclingplatz) beträgt der Bodenabstand zum Grundwasser rund 30 m.

Aufgrund der Versiegelung und Entwässerung, der vorgesehenen Ausgestaltung des Areals sowie wegen des grossen Flurabstands ist eine Grundwasserbeeinträchtigung mit grosser Wahrscheinlichkeit auszuschliessen. Das Grundwasser wird zwei Mal jährlich durch ein neutrales Institut untersucht.

## **Verkehr**

Durch die Lage des Recyclingplatzes und der dadurch resultierenden teilweisen Umlagerung des Werkverkehrs auf die westliche Arealzufahrt (Pelzackerstrasse) ist dort mit einer geringen Verkehrszunahme zu rechnen. Ansonsten bleibt die Erschliessung zu den bestehenden Anlagen unverändert. Da der zentrale Lagerplatz direkt über das Kieswerk und die südlich des Areals verlaufenden Kantonsstrasse K 327 erschlossen ist, bleiben diese Fahrten über die Pelzackerstrasse aus.

Aus kantonaler Sicht gewährleistet der bestehende Anschluss an die K 327, bei voraussichtlichem ungefähr gleichem Verkehrsaufkommen, eine ausreichende Erschliessung. Bei einer Mehrbeanspruchung des Anschlusses ist die Verkehrssicherheit nachzuweisen (siehe Abschnitt 6.7).

## **Wildtierkorridor**

Die Einzonung der Spezialgewerbebezonen liegt im nationalen Wildtierkorridor Staffelbach (AG 20). Die Spezialgewerbebezonen 1 und 2 und die nachfolgenden baulichen Massnahmen tangieren den Wildtierkorridor gegenüber der heutigen Situation nicht zusätzlich.

Die geplante Spezialgewerbezone 3 tangiert den Wildtierkorridor gegenüber heute stärker, wobei mit der Rekultivierung der angrenzenden Fläche (Parzelle 961) und den Ausgleichsmassnahmen auch eine Verbesserung entsteht. Die Ausdehnung der Bauzone führt jedoch zu einem optischen Querriegel. Aus diesem Grund und damit sich der Durchgang für den Wildtierkorridor nicht zu stark verschmälert, wird die Ausdehnung der Spezialgewerbezone 3, entgegen der ursprünglichen Absicht der Gemeinde, bis zur Parzelle 962 begrenzt.

Mit der Nutzungsplanung müssen in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Fachstellen verbindliche Aufwertungs-Massnahmen festgelegt werden, welche die nachteiligen Auswirkungen auf die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors kompensieren (siehe Abschnitt 6.7).

### **Hochwasser**

Die Gefahrenkarte Suhrental zeigt im Planungssperimeter bereits bei einem 30-jährlichen Hochwasser Überschwemmungsflächen auf. Auf der Parzelle 942 (Spezialgewerbezone 1) ist nur mit geringen Wassermengen und Fliesstiefen zu rechnen. Weiter fliesst Wasser auf der Höhe der Parzellen 966, 967 und 968 (Spezialgewerbezone 2) in die bestehenden Anlagen. Hier kann sich das Wasser beträchtlich aufstauen.

In der Nutzungsplanung müssen entsprechende Bestimmungen zum Hochwasserschutz festgelegt werden (siehe Abschnitt 6.7).

### **Ökologischer Ausgleich**

Innerhalb der Spezialgewerbezonen bestehen grundsätzlich ausreichend Möglichkeiten für den ökologischen Ausgleich. Die Ausgestaltung der Ausgleichsflächen wird im Baugesuchungsverfahren festgelegt (siehe Abschnitt 6.7).

### **Weitere Umweltbereiche**

Im Planungsbericht der Gemeinde zum vorliegenden Richtplanverfahren (der Bericht wird für die Teilrevision der Nutzungsplanung noch modifiziert) werden alle relevanten Umweltthemen detailliert behandelt. Eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung ist jedoch gesetzlich nicht erforderlich.

## **6.3 Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Richtplananpassung**

Die Anpassung des Richtplans setzt ein Verfahren zur Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung voraus. Dieses erfolgte vom 17. Oktober 2011 bis 16. Dezember 2011. Dazu sind 11 Stellungnahmen mit insgesamt 30 Anträgen eingegangen.

An der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung haben teilgenommen:

- Regionalverband Suhrental
- Politische Parteien: Autopartei Aargau, BDP Aargau, CVP Aargau, EDU Aargau, EVP Aargau, FDP, Die Liberalen Aargau, Grüne Aargau, SP Aargau, SVP Aargau
- WWF Aargau

Anträge \ Mitwirkende	Repla	Politische Parteien	Verbände
Zustimmung	1	3	
Zustimmung mit Anträgen		5	
Teilweise Ablehnung mit Anträgen		1	1

Tabelle 4: Übersicht über die Stellungnahmen

### **Zustimmung**

Mit der Vorlage grundsätzlich einverstanden sind der Regionalverband Suhrental und 3 politische Parteien (Autopartei Aargau, EDU Aargau, SVP Aargau)

### **Zustimmung mit Anträgen**

Zustimmend zur Vorlage jedoch mit verschiedenen Anträgen zu einzelnen Bereichen äusseren sich fünf politische Parteien (BDP Aargau, CVP Aargau, EVP Aargau, FDP.Die Liberalen Aargau, SP Aargau). Die Anträge enthalten hauptsächlich Forderungen zur Minimierung oder Reduzierung der Beeinträchtigung des Wildtierkorridors und der Auswirkungen auf verschiedene Umweltbereiche (Lärm, Staub, Verkehr, Grundwasser). In weiteren Anträgen werden ein schonender Umgang mit den Fruchtfolgeflächen und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert.

### **Teilweise Ablehnung mit Anträgen**

Eine Ablehnung beziehungsweise Infragestellung der Spezialgewerbezone 3 und Anträge zu denselben Bereichen wie vorstehend beschrieben ist in den Stellungnahmen der Grünen Aargau und des WWF Aargau enthalten.

### **Fazit zur Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung**

In der Vernehmlassung und in der Anhörung/Mitwirkung äussert sich die Mehrheit der am Verfahren Teilnehmenden zustimmend. Es hat sich aber gezeigt, dass die Vorlage kritisch beurteilt wurde, insbesondere in Bezug zu den Betriebsauswirkungen auf die Umwelt. In den Anträgen wird vielfach gefordert, die Vorlage an entsprechende Rahmenbedingungen zu knüpfen. Diese werden, soweit sie nicht schon durch gesetzliche Bestimmungen vorgegeben sind, als Anforderungen und Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren aufgenommen (siehe Abschnitt 6.7).

## **6.4 Beurteilung**

### **Allgemeines**

Bei Einzonungen haben die Gemeinden gemäss § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG aufzuzeigen, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Die Diskussion der vorgesehenen Einzonung erfolgte im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung von Staffelbach.

Die vorliegende Richtplananpassung ermöglicht eine auf die Bedürfnisse der Fischer Kies + Beton AG abgestimmte Nutzung des im Wesentlichen bestehenden Betriebsareals. Mit der Richtplananpassung kann die Fischer Beton + Kies AG den Marktanforderungen gerecht werden und die notwendigen Veränderungen für den Umweltschutz realisieren.

Die Lage des Kieswerks in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet der Gemeinde Staffelbach und in der Talsohlenmitte des Suhrentals, direkt über dem nutzbaren Grundwasser bedingt eine sorgfältige Planung bei der Standortfestlegung der einzelnen Betriebsanlagen. Die in der Teilrevision der Nutzungsplanung vorgeschlagenen Flächenzuordnungen für die Betriebseinrichtungen beachten die örtlichen Gegebenheiten und die betrieblichen Abläufe der Fischer Kies + Beton AG.

Der Regionalverband Suhrental stellt in seiner Stellungnahme fest, dass bei der vorliegenden Richtplananpassung keine Siedlungsgebietsvergrößerung zur Neuansiedlung von Betrieben vorgesehen ist, sondern dass damit die Umwandlung und Anpassung einer im Wesentlichen bereits bestehenden Materialabbau- und Kieswerkzone (Art. 18 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG]) in eine Spezialgewerbezone (Art. 15 RPG) ermöglicht werden soll.

Weiter – so der Regionalverband – entspricht die geplante Richtplananpassung den Grundsätzen und Zielen der regionalen Raumentwicklung wie sie im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) festgehalten ist. Entscheidend für die Beurteilung aus regionaler Sicht sind die bewusst eng gehaltenen Nutzungsbestimmungen. Mit diesen wird sichergestellt, dass nur die vorgesehenen Nutzungen im Bereich Kiesabbau und Kiesaufbereitung sowie Recycling, nicht aber anderweitig tätige Gewerbebetriebe möglich sind.

Zusammenfassend ist die der Richtplananpassung zugrunde liegende Teiländerung der Nutzungsplanung Staffelbach begründet und zweckmässig, der Bedarf ist ausgewiesen.

Durch die vorliegende Richtplananpassung werden keine privaten Interessen übermässig beeinträchtigt. In der nachgeordneten Nutzungsplanung und dem Baubewilligungsverfahren stehen den Privaten alle Rechtsmittel offen.

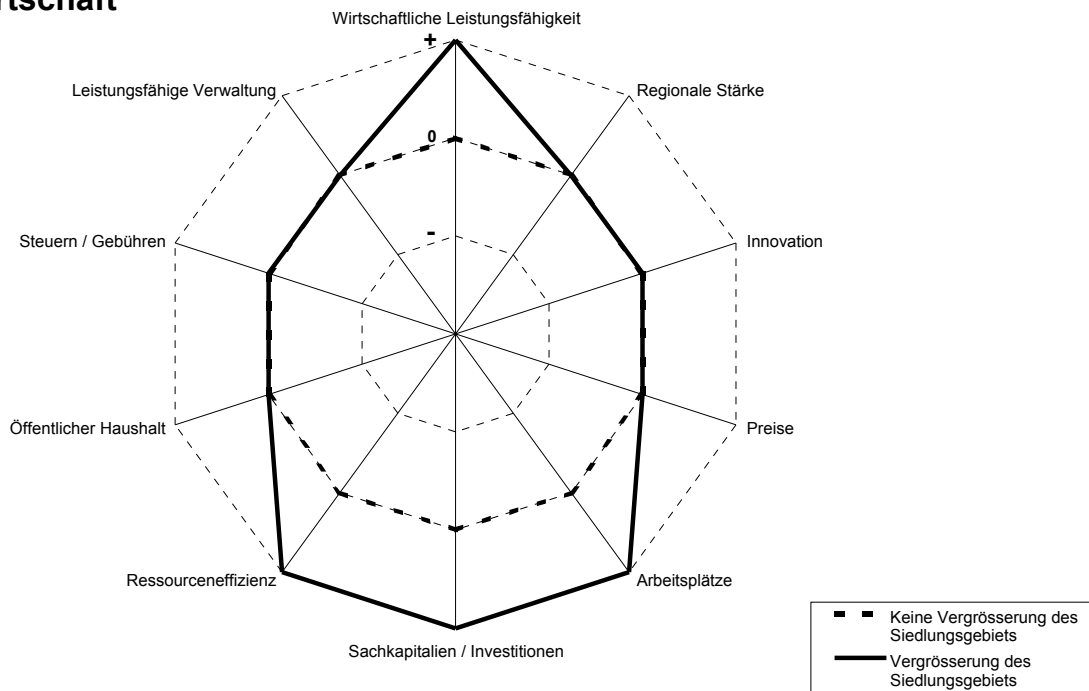
## **6.5 Interessenabwägung und Nachhaltigkeit**

Die umfassende Interessenabwägung mit der Nachhaltigkeitsbeurteilung wird sehr vereinfacht in den nachfolgenden Rosetten zu den drei Gesichtspunkten Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt optisch dargestellt und kommentiert.

Die schematische Darstellung zeigt für einzelne Kriterien die generelle Beurteilung der Auswirkungen mit "Neutral" (0), "Vorteil" (+) oder "Nachteil" (-). Dargestellt wird die Variante

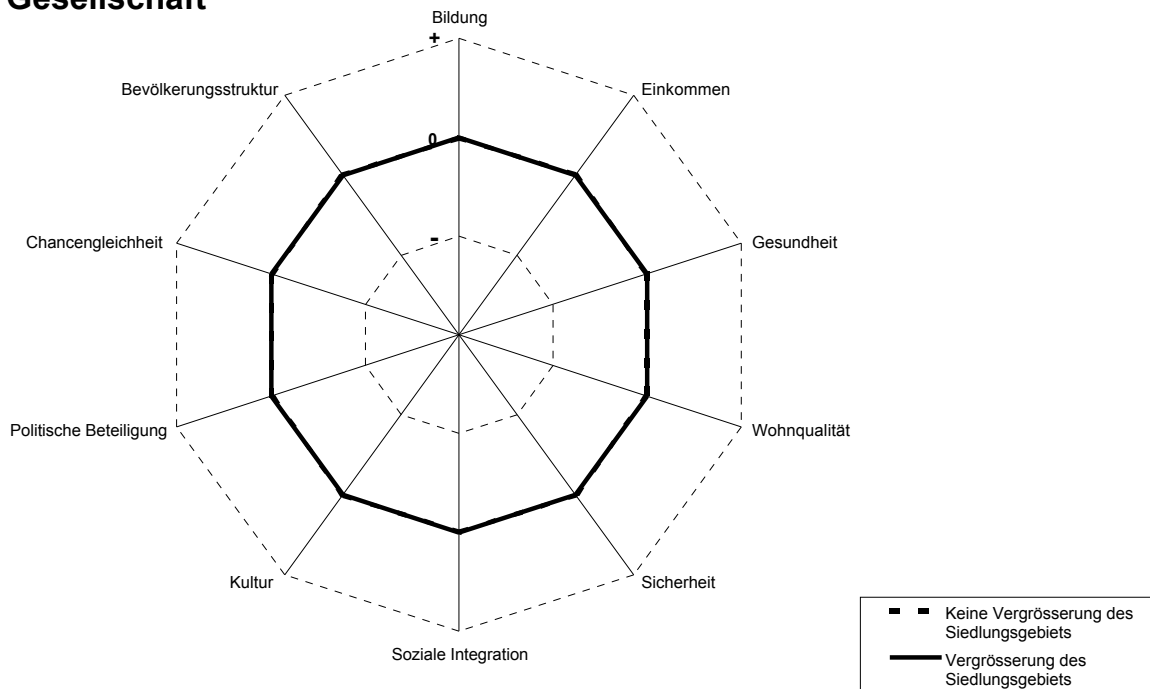
- keine Vergrößerung des Siedlungsgebiets
- Vergrößerung des Siedlungsgebiets

## Wirtschaft



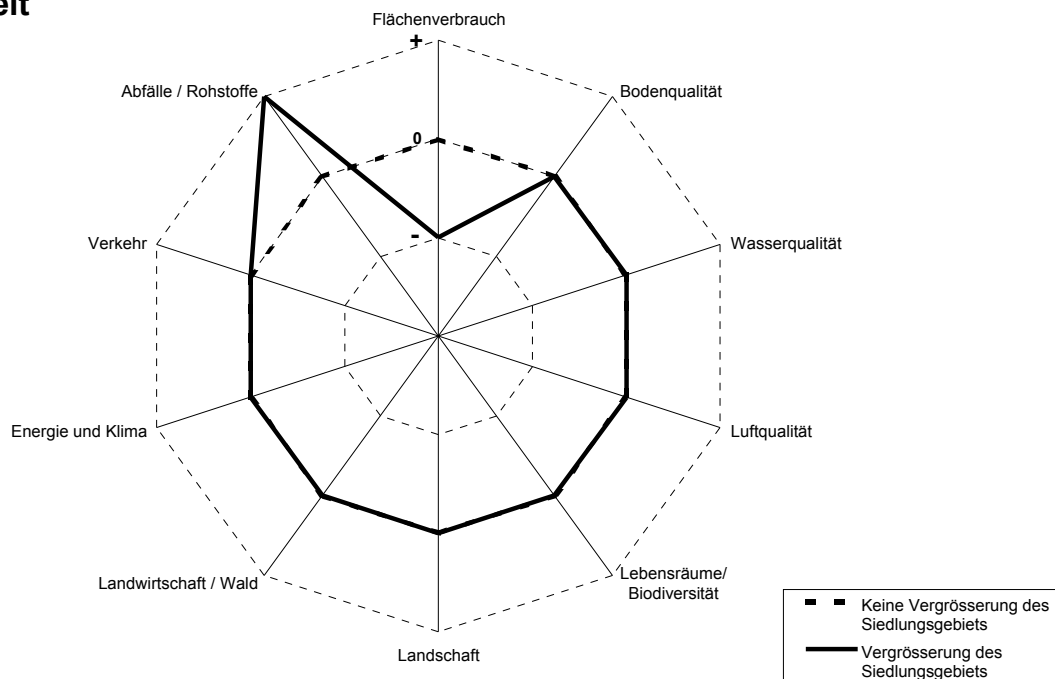
Die Sicherung des Standorts ermöglicht Investitionen in neue Betriebsanlagen, womit zum Beispiel die Arbeitsabläufe optimiert werden können. Das erhöht die betriebliche Gesamtleistung und sichert Arbeitsplätze. Die Aufbereitung und Wiederverwendung von Baustoffen ist wirtschaftlich sinnvoll und erwünscht.

## Gesellschaft



Das Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen im gesellschaftlichen Bereich.

## Umwelt



Die Sicherung des Standorts für die Aufbereitung und Wiederverwendung von Baustoffen ist ein Element zur Schonung der natürlichen Rohstoffe und zur Entschärfung der teilweise vorhandenen Deponieproblematik.

Obwohl die Siedlungsgebietserweiterung ein bereits bestehendes Betriebsareal umfasst bedeutet die mit der vorliegenden Richtplananpassung ermöglichte Ausscheidung der Spezialgewerbebezonen (Bauzonen nach Art. 15 RPG) formell ein Flächenverbrauch. Dabei gehen auch Fruchtfolgefleichen gemäss kantonaler Statistik verloren.

Die im Rahmen des Materialabbaugesuchs von 1996 durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung kam zum Schluss, dass aufgrund des Werkbetriebs keine Bodenbelastungen zu erwarten sind. Eine Grundwassergefährdung ist deshalb praktisch auszuschliessen.

Die vorgesehenen ökologischen Aufwertungsmassnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen (Wildtierkorridor). Diese Umweltbereiche werden deshalb neutral beurteilt.

### 6.6 Gesamtbeurteilung

Nach Prüfung der Unterlagen, der Ergebnisse der Vernehmlassung und der Anhörung/Mitwirkung und aufgrund der dargestellten Interessenabwägung kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Anpassung des Siedlungsgebiets in Staffelbach unter Berücksichtigung entsprechender Anforderungen und Massnahmen festgesetzt werden kann. Die vorliegende Erweiterung des Siedlungsgebiets liegt im Rahmen der Anforderungen von Art. 15 RPG.

Gestützt auf diese Erwägungen beantragt der Regierungsrat, die Richtplananpassung zum Siedlungsgebiet mit Anforderungen und Massnahmen für die nachfolgenden Verfahren zu beschliessen.

## **6.7 Anforderungen und Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren**

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebiets erfolgt ein Grundsatzbeschluss für die Zulässigkeit der von der Gemeinde beabsichtigten Einzonung in Staffelbach. Für die auf dieser generellen Ebene erforderliche raumplanerische Abstimmung liegen die Grundlagen vor. Im Rahmen der nachgeordneten Verfahren sind unter anderem die folgenden Punkte durch konkrete Aussagen in der Nutzungsplanung umzusetzen und im Bewilligungsverfahren zu beachten:

### **Rückführung der Spezialgewerbezone 3 in die Landwirtschaftszone**

Bei einer eventuellen Aufgabe des Kies- und Betonwerks ist die Spezialgewerbezone 3 aufzuheben, die Fläche zu rekultivieren und der Landwirtschaftszone sowie den Fruchtfolgeflächen zuzuweisen.

### **Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers sind Neubauten in der Spezialgewerbezone 2 gegenüber der heutigen Anlage auf einem mindestens um 5 m angehobenen Niveau zu erstellen. Nach Abbruch der alten Anlage muss auch die restliche Grubensohle auf dieses Niveau angehoben werden.

### **Verkehrsbelastung**

Steigt die Verkehrsbelastung des Werkanschlusses an die K 327 gegenüber der heutigen Situation erheblich an, ist die Verkehrssicherheit des Anschlusses durch den Verursacher nachzuweisen.

### **Rekultivierung Parzellen 943, 961 und nördlicher Teil der Parzelle 942**

Die heute aktuell als Lagerfläche genutzte Restfläche der Parzelle 943, die Parzelle 961 und der nördliche Teil der Parzelle 942 müssen spätestens bis zwei Jahre nach Rechtskraft der Teiländerung der Nutzungsplanung als Fruchtfolgefläche rekultiviert werden.

### **Wildtierkorridor/ökologischer Ausgleich**

In der Nutzungsplanung sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Fachstellen Aufwertungsmassnahmen zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen der Spezialgewerbebezonen auf den Wildtierkorridor festzulegen. Die Massnahmen sind weitgehend auf der Parzelle 961 zu realisieren (zum Beispiel eine Heckenpflanzung auf der ganzen Länge zur Spezialgewerbezone 3). und müssen bis zwei Jahre nach Rechtskraft der Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgen.

Die Anordnung und Ausgestaltung der weitergehenden ökologischen Ausgleichsflächen sind im Baugesuchsverfahren festzulegen.

### **Hochwasser**

Alle technischen Anlagen sind hochwassersicher auszugestalten. Wassergefährdende Stoffe sind vor Hochwasser geschützt zu lagern. In die Bau- und Nutzungsordnung sind entsprechende Bestimmungen zum Hochwasserschutz aufzunehmen.

*Zum Antrag:*

*Der Beschluss wird durch die Staatskanzlei im Amtsblatt publiziert.*

**A n t r a g :**

Auf den vorliegenden Entwurf zur Anpassung des Richtplans wird eingetreten und dieser zum Beschluss erhoben.

Aarau, 29. Februar 2012

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATS

Landammann:

Staatsschreiber:

Dr. Urs Hofmann

Dr. Peter Grünenfelder

Anhang:

- Entwurf zur Anpassung des kantonalen Richtplans