



Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Bauzonenplan / Kultur- landplan / Bau- und Nutzungsordnung Ein- und Umzonung «Chis»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Orthofoto 2024 mit AV-Grundlage (Daten des Kantons Aargau)

KOCH + PARTNER
INGENIEURE GEOMETER PLANER

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

IM BIFANG 2
5080 LAUFENBURG

FON +41 (062) 869 80 80

MAGDENERSTRASSE 2
4310 RHEINFELDEN

FON +41 (061) 836 96 80

Auftragsnummer
Status

K035.002.226.00
Regionale Abstimmung

Verfasser

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter
Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR
Fabian Meisser, MSC ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Verfassungsdatum

15. Februar 2025 Kontrolle 

Dateipfad / -name

ber_TÄ_Chis_rA_ergänzt_2025-02-15.docx

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	5
1.1	Anlass und Ausgangslage	5
1.2	Historie	6
1.3	Perimeter	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Vorgaben des Bundes	8
2.1.1	Gesetze und Verordnungen	8
2.1.2	Sachpläne	8
2.1.3	Inventare	8
2.2	Vorgaben des Kantons	9
2.2.1	Richtplan	9
2.2.2	Baugesetz und -verordnung	11
2.3	Vorgaben auf regionaler Ebene	12
2.3.1	Regionales Entwicklungskonzept (REK) Fricktal	12
2.3.2	Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP)	13
2.3.3	Agglomerationsprogramme	13
2.4	Vorgaben auf Gemeindeebene	14
2.5	Bestehende Verkehrserschliessung	16
3	Grundvoraussetzung für die Bauzonenausscheidung	18
3.1	Nutzungs- und Baulandreserven optimal ausschöpfen	18
3.2	Bestehende Bauzonen anpassen oder (über-)kommunal umlagern	19
3.2.1	Kommunale Umlagerung von Baulandreserven (Arbeitszonen)	19
3.2.2	Überkommunale Umlagerung von Baulandreserven (Arbeitszonen)	20
3.3	Bezug von Siedlungsgebiet aus dem Regionalen Topf	33
3.4	Zuweisung von Siedlungsgebiet aus einem Kantonalen Topf	34
3.4.1	Notwendige Erweiterung einer bestehenden kommunalen Arbeitszone für einen bereits ansässigen Betrieb	34
3.4.2	Nachweis Standorterfordernis / Notwendigkeit Bauzonenerweiterung	35
3.4.3	Nachweis flächensparende Lösung	35
4	Planungsinhalte	36
4.1	Bauzonen- und Kulturlandplan	36
4.2	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	36
4.3	Flächenbilanz	37
4.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	38
4.5	Mehrwertabgabe	39
4.6	Umwelt	39

4.6.1	Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen	39
4.6.2	Wildtierkorridor	40
4.6.3	Grundwasserschutz	42
4.6.4	Landschaftsschutz	44
4.6.5	Lärmschutz	44
4.6.6	Belastete Standorte	47
4.6.7	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	48
4.6.8	Störfallvorsorge	49
4.6.9	Flurweg «Finstergässchen»	51
5	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	53
6	Planungsverfahren	54
6.1	Regionale Abstimmung	54
6.2	Kantonale Vorprüfung	54
6.3	Mitwirkungsverfahren	54
6.4	Einwendungsverfahren	54
6.5	Beschlussfassung / Genehmigung	54
	Beilagen	55
	Abbildungen	55
	Tabellen	57

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ausgangslage

An der Kapellenstrasse respektive dem Finstergässchen liegt ein bestehendes Betriebsareal, welches Jahrzehnte durch die Obrist Beton AG betrieben und seit 2019 von der Birchmeier Gruppe geführt wird. Das Areal liegt an der Gemeindegrenze zwischen Zeiningen und Wallbach auf Zeininger Boden.

Während der nördliche Teil des Betriebsareals, auf welchem das Betonwerk sowie ein Werkhof stehen, der Gewerbezone zugewiesen ist (Parzellen Nrn. 1455 und 1612), gehört der südliche Teil der Materialabbauzone (Zone ausserhalb Baugebiet) an. Der Kiesabbau ist bereits erfolgt. Auf der Parzelle Nr. 429 (mit Überlagerung auf die Parzelle Nr. 430) befindet sich ein inaktives Kieswerkgebäude sowie eine Trafostation. Die Umgebungsflächen werden als Lager- und Umschlagplatz genutzt (siehe Abbildung 1). Dieser südliche Bereich ist gemäss der gültigen Abbaubewilligung (Nr. 4263.528-1) bis am 31.12.2031 zu rekultivieren.



Abbildung 1: Betriebsareal mit dem Kies- und Betonwerk der Birchmeier Kies + Beton AG (Fotos von der Begehung am 04.05.2023)

Der Betrieb der rechtsgültigen Arbeitszone (Gewerbezone) erfolgt heute also in einem sinnvollen, sich ergänzenden Ensemble mit der Nutzung auf den Parzellen Nrn. 429 und 430. Die Gemeinde Zeiningen sowie die Birchmeier Kies + Beton AG haben ein gewichtiges Interesse daran, die bestehende Nutzung als Ganzes langfristig weiterführen zu können. Dafür ist es notwendig, auch die Flächen auf den Parzellen Nrn. 429 und 430 für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen und rechtlich zu sichern. Dadurch würde gewährleistet, den Standort mit der nötigen Produktivität betreiben zu können. Die künftig beabsichtigte Nutzungsweise ist im Nutzungskonzept mit Datum vom 15. Juni 2023 (siehe Beilage [2]) aufgezeigt. Durch die rechtliche Sicherung und Erweiterung der Arbeitszone können nicht nur Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Durch die Modernisierung der bestehenden Anlage an diesem Standort kann die Birchmeier Kies + Beton AG neben der regionalen Aufgabe der

Kies- und Betonversorgung mitten im Fricktal künftig auch weitere Aufgaben von wirtschaftlicher Bedeutung wie die Aufbereitung von Kies oder Recyclingbaustoffen vor Ort vornehmen.

Für die Umsetzung des Projekts ist eine Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung (Bauzonen- / Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung, BNO) notwendig: Die Parzelle Nr. 429 sowie der südliche Spickel der Parzelle Nr. 430 müssen eingezont und die Parzellen Nrn. 1455 und 1612 aus der heutigen Gewerbezone in eine Industriezone überführt werden, um die heute bereits bestehende lärmintensive Nutzung zu sichern. Die dafür nötige neue Industriezone gilt es, Zonenvorschriften zu definieren.

Die vorliegende Teiländerung «Chis» der allgemeinen Nutzungsplanung besteht daher aus den folgenden Bestandteilen:

- Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht Beschluss- und Genehmigungsbestandteil, ist der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV).

1.2 Historie

Im Jahre 1965 wurde im Bereich der Parzellen Nrn. 429, 1455, 1612 sowie weitere Parzellen im Kulturland eine Bewilligung für den Kiesabbau und -verarbeitung erteilt. Diese erfolgte unter der Auflage, dass das Gebiet nach Abschluss des Kiesabbaus der landwirtschaftlichen Nutzung rückgeführt wird. Anschliessend wurden mehrere Verlängerungen der Abbaubewilligung beantragt und mit jeweiliger Anpassung an die aktuelle Rechtslage bewilligt. Heute sind der Abbau sowie die Wiederauffüllung der Abbaustelle «Chis» in Zeiningen in der Abbaubewilligung Nr. 4263.528-1 vom 31. Oktober 1996 geregelt, wobei das Areal bis am 31. Dezember 2031 für die landwirtschaftliche Nachnutzung rekultiviert werden muss.

Das Gebiet für den Kiesabbau inkl. der beiden Parzellen Nrn. 429 und 430 ist gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan (KLP) der Gemeinde Zeiningen der Materialabbauzone (sofern nicht dem Wald) zugewiesen. Nach erfolgter Rekultivierung gelten hier die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Die Parzellen Nrn. 1455 und 1612 wurden im Rahmen der 1988 genehmigten Nutzungsplanung Siedlung der Gewerbezone zugewiesen. Mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung 2014 wurde die Zonierung unverändert übernommen.

1.3 Perimeter

Die Teiländerung fokussiert auf die in der Gewerbezone liegenden Flächen der Parzellen Nrn. 1455 und 1612 sowie auf die in der Materialabbauzone liegenden Flächen der Parzellen Nrn. 429 und 430. Weiter ist der aufgrund der veränderten Waldgrenzen zu arrondierende Spickel der Parzellen Nr. 433 betroffen (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Perimeter der Teiländerung in Rot (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Es ist anzumerken, dass sich aufgrund des neu festgelegten Waldareals eine momentan nicht-zonierte Restfläche auf Wallbacher Boden befindet. Die Gemeinde Wallbach befindet sich jedoch zurzeit in der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung, in deren Zuge die Situation zu bereinigen ist.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Vorgaben des Bundes

2.1.1 Gesetze und Verordnungen

Grundlegende Vorgaben sind dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sowie der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zu entnehmen. Für die vorliegende Teiländerung sind folgende Anweisungen von besonderer Relevanz:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs 1 RPG)
- Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten (Art. 1 Abs 1 RPG / Art. 2 RPV)
- Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG)
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser und Landschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG)
- Schaffung und Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit b^{bis} RGP)
- Einführung einer kantonalen Arbeitszonenbewirtschaftung als Voraussetzung für die Ausscheidung neuer Arbeitszonen (Art. 30a Abs. 2 RPV)
- Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens der einzelnen Landesteile und Hinwirkung auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG)
- Schonung der Landschaft, insbesondere Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs, 2 lit. a RPG)
- Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG)

Ferner listet Art. 15 Abs. 4 RPG Voraussetzungen für Einzonungen auf. In diesem Zusammenhang sind auch die Art. 26 bis 30 RPV zu erwähnen, welche die Sicherung von Fruchtfolgeflächen (FFF) bezwecken.

2.1.2 Sachpläne

Der heute der Materialabbau zugewiesene Teil des Planungsperrimeters ist als Fruchtfolgeflächen (FFF) ausgewiesen respektive müsste als solche rekultiviert werden (siehe Kapitel 4.6.1). Damit ist die Planung indirekt vom Sachplan Fruchtfolgeflächen betroffen. Dieser Sachplan verpflichtet jeden Kanton, einen Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen zu sichern.

Weitere Sachpläne tangieren den Planungsperrimeter nicht.

2.1.3 Inventare

Das Ortsbild der Gemeinde Zeiningen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild mit regionaler Bedeutung aufgeführt. Der Planungsperrimeter ist auf der aus dem Jahr 1976 stammenden Karte zum ISOS nicht

abgebildet. Ein Blick auf die angrenzende Gemeinde Wallbach zeigt, dass der Planungssperimeter an den Bereich Umgebungs-Richtung (V) «Allseitige Ortserweiterungen» des Ortsbilds von nationaler Bedeutung von Wallbach angrenzt. Dieser ist mit dem niedrigsten Erhaltungsziel «b» ausgewiesen. Aufgrund dieser beiden Tatsachen kann festgehalten werden, dass sich keine Relevanz für den Planungssperimeter ergibt.

Gemäss dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verlief direkt östlich des Planungssperimeters eine historische Verkehrsrouten von lokaler Bedeutung (AG 1644.2) von Zeiningen nach Wallbach. Historische Substanz ist auf der Route gemäss Inventar aber nicht mehr vorhanden, die Kapellenstrasse folgt aber dem historischen Verlauf. Dieser historische Verlauf wird von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

Weitere Bundesinventare tangieren den Planungssperimeter nicht.

2.2 Vorgaben des Kantons

Auf kantonalen Ebene sind in erster Linie die Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) massgebend.

2.2.1 Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Führungs- und Steuerungsinstrument, um die räumliche Entwicklung im Kanton zu lenken. Es handelt sich um ein behördenverbindliches, themenübergreifendes Planungsinstrument. Gemäss dem Raumkonzept Aargau (Kapitel R1) zählt Zeiningen zu den «Ländlichen Entwicklungsräumen», in welchen die Grundversorgung sicherzustellen ist. Zudem sollen für die Wirtschaft, falls geeignete Standorte vorhanden sind, Baulandreserven zur Verfügung gestellt werden.

Der Planungssperimeter ist gemäss der Richtplan-Gesamtkarte teilweise als Siedlungsgebiet und teilweise als «Weitere Zone» ausserhalb Baugebiet gemäss Art. 18 RPG festgesetzt (siehe Abbildung 2). Das auf dem Gemeindebann von Zeiningen liegende Siedlungsgebiet des Planungssperimeters wird lediglich durch den Wald vom Wallbacher Siedlungsgebiet getrennt und steht in räumlichem Zusammenhang mit diesem. Zudem ist der Planungssperimeter Teil des kantonalen Interessengebiets für Grundwassernutzung (V 1.1) und zählt teilweise zum vorrangigen Grundwassergebiet (V 1.1). Die Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB), welche weiter westlich liegt, wird vom Planungssperimeter nicht tangiert.

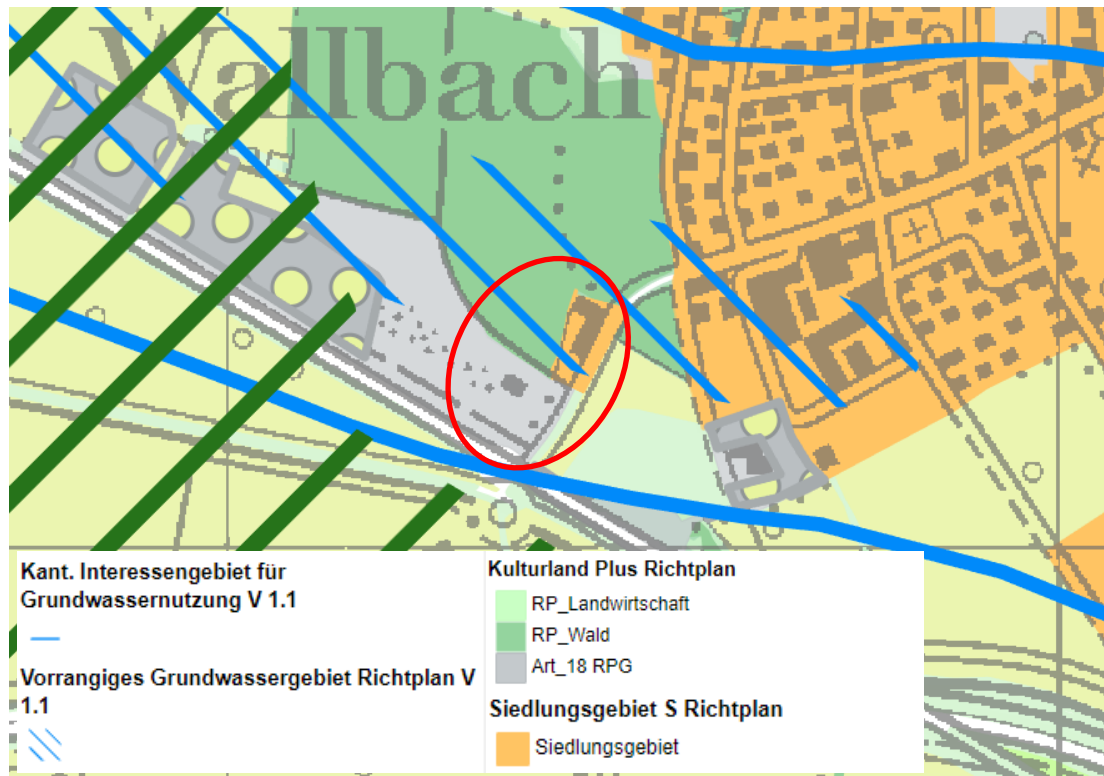


Abbildung 3: Auszug Richtplan-Gesamtkarte mit rot eingekreistem Planungssperimeter
(Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Siedlungsgebiet (S 1.2)

Als zentraler Inhalt definiert der Richtplan in Kapitel S 1.2 und mit Festlegung in der Gesamtkarte die Grösse des Siedlungsgebiets im Kanton Aargau für die Entwicklung im Richtplanhorizont (25 Jahre, bis 2040). 125 ha des Siedlungsgebiets sind in der Richtplan-Gesamtkarte aber noch nicht dargestellt und räumlich verortet. Planungsgrundsatz B lit. b bietet daher die Möglichkeit, neues Siedlungsgebiet für die Neuan-siedlung von Betrieben und für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen festzusetzen, sofern es zur **Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone für einen bereits in der Region ansässigen Betrieb** benötigt wird und der Nachweis erbracht ist, dass **in der Standortgemeinde keine Alternative** besteht und eine **flächensparende Lösung** realisiert wird (Planungsanweisung 1.3 lit. b).

Weiter müssen die verkehrlichen Auswirkungen und die Abstimmung des Verkehrs mit der erwarteten Siedlungsentwicklung im Rahmen eines Kommunalen Gesamt-plans Verkehr (KGV) aufgezeigt werden (Planungsanweisung 1.4). Eine Richtplan-anpassung ist gemäss Planungsanweisung 1.5 nicht notwendig, da es sich um eine Fläche von weniger als 3 ha handelt und die Erweiterung des Siedlungsgebiets somit als Fortschreibung erfolgt.

Grundwassergebiet und Wasserversorgung (V 1.1)

Im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung sichert sich der Kanton langfristig die Möglichkeit zur Nutzung des Grundwassers. Im vorrangigen Grundwas-

sergebiet von kantonaler Bedeutung haben die Interessen der Grundwasserbewirtschaftung Vorrang vor den Interessen der Kiesgewinnung, wobei eine neuen Kiesabbaugebiete zulässig sind. Mit dem geplanten Vorhaben wird weder eine erneute Kiesgewinnung beabsichtigt noch die Grundwasserbewirtschaftung beeinträchtigt respektive verunmöglicht. Aufgrund dessen steht die Um- respektive Einzonung nicht in Konflikt mit diesen Richtplanfestlegungen.

Fruchtfolgefleichen (L 3.1)

Kanton und Gemeinden sorgen für die dauerhafte Erhaltung der vom Bundesrat im Sachplan Fruchtfolgefleichen (FFF) festgelegten kantonalen Mindestfläche (Richtplankapitel L 3.1, Planungsgrundsatz A). Entsprechend sind in der Richtplan-Gesamtkarte Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgefleichen festgesetzt.

Nach heutigem Stand sind in der Richtplan-Gesamtkarte im Planungssperimeter zwar keine Fruchtfolgefleichen festgelegt, jedoch ist beim Materialabbau und bei Deponien nach geltender Praxis für die Festlegung des Referenzzustands auf den Zustand der entsprechenden Fläche vor dem ersten Eingriff abzustellen. Im vorliegenden Fall (heutige Materialabbauzone des Planungssperimeters) handelt es sich um Fruchtfolgefleichen der ersten Güteklasse.

In Bezug auf den Verlust von Fruchtfolgefleichen gilt es zu beachten, dass der Bund für seine Projekte bereits heute zwingend eine Kompensation von Fruchtfolgefleichen-Verlusten verlangt. Das kantonale Recht verlangt die Kompensation aktuell noch nicht zwingend, jedoch verlangt der Sachplan Fruchtfolgefleichen des Bundes ab 2025 vom Kanton Aargau die Sicherung der entsprechenden Kompensation. Um der Anforderung des Erhalts der Fruchtfolgefleichen dennoch gerecht zu werden, ist die Birchmeier Gruppe bereit, die beanspruchten Flächen zu kompensieren (siehe Kapitel 4.6.1 und Beilage [2]).

2.2.2 Baugesetz und -verordnung

Für die Um- respektive Einzonung «Chis» sind insbesondere folgende Aussagen aus Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV) relevant:

§ 13 BauG Grundsatz

¹ Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.

[...]

^{2bis} Die Gemeinden zeigen auf, 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. [...].

§ 15a BauG Bedingte Einzonungen und Umzonungen

¹ Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind.

² Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert der festgelegten Frist fertiggestellt werden. [...].

Da die einzuzonende Fläche jedoch bereits vollständig bebaut und genutzt ist und auch die Nutzung der heutigen Gewerbezonefläche bereits bestehend ist, kommt die bedingte Einzonung oder Umzonung nicht zur Anwendung.

§ 28a BauB Mehrwertabgabe

¹ Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in einer Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. [...].

² Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

[...]

§ 42 BauG Einordnung von Bauten und Anlagen

¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. [...].

§ 4 BauV Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr (§ 13 BauG)

² Sie stimmt Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar,

- a) welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird,
- b) wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Infrastrukturanlagen für den Langsamverkehr attraktiv gemacht werden,
- c) wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifischere Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbezone, sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt. [...].

2.3 Vorgaben auf regionaler Ebene

2.3.1 Regionales Entwicklungskonzept (REK) Fricktal

Zeiningen ist Mitglied im Regionalplanungsverband Fricktal Regio. Dieser erarbeitete 2008 das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Fricktal, in welchem mit der «Fricktal-Vision» Zielsetzungen für die Region und anschliessend Strategien definiert wurden. Aus der Vision «Starke Wirtschaft» leitet sich eine der zentralen Strategien des REK ab: **«Wirtschaft – Garantin für Stabilität, Wertschöpfung und nachhaltiges Wachstum»**. Diese Strategie soll mittels Stärkung und Ausbau des Industrie- und Gewerbebestands Fricktal sowie der Sicherung von Verdichtungsräumen Industrie-, Gewerbe und KMU-Flächen umgesetzt werden. Konkrete, gemeindespezifische Festlegungen enthält das Konzept jedoch nicht.

Im Jahre 2020 wurden «Vision und Leitbild» verabschiedet. Auch diese enthält keine konkreten Festlegungen für die einzelnen Gemeinden. Für das vorliegende Projekt ist von den allgemeinen Feststellungen folgende Vision von Bedeutung:

- **Wirtschaft und Arbeit:** *«Das Fricktal will eine wettbewerbsstarke Region bleiben, die sowohl für globale und national bedeutende Unternehmen wie auch für regionale KMU attraktiv ist. Diese sollen wertschöpfungsstark, innovativ und emissionsarm sein. Fricktalerinnen und Fricktaler finden in der Region attraktive Arbeitsplätze.»*

Diese Vision soll mit folgenden Leitsätzen umgesetzt werden:

- *«Fricktal Regio setzt sich für gute Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Region ein und berücksichtigt Anliegen von Grossunternehmen wie auch von KMU's»*
- *«Fricktal Regio prüft bei der Revision von Bau- und Nutzungsordnungen, ob Voraussetzungen für eine regional abgestimmte, nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung geschaffen werden und gibt Empfehlungen ab.»*

Das REK bildet u.a. eine Grundlage für das am 18. September 2024 beschlossene «Räumliche Zielbild» von Fricktal Regio. In diesem wird explizit das aktive Baulandmanagement und Baulandmobilisierung als Ziel aufgeführt, welches zur Förderung der Verdichtung im Bestand und zur Sicherstellung der Entwicklung von Gewerbegebieten beitragen soll.

2.3.2 Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) legt für den Perimeter des Regionalplanungsverbands Fricktal Regio über die Gemeindegrenzen hinweg die wichtigsten Ziele und Elemente zur Aufwertung und Vernetzung im Bereich Natur und Landschaft fest. Es bildet damit eine wesentliche Grundlage für alle weiterführenden Planungsüberlegungen zu den lokalen und regionalen Naturräumen. Die Umsetzung soll in wesentlichen Teilen direkt und auf der Ebene von Einzelverträgen erfolgen.

Gemäss den Zielen und Massnahmen in erster Priorität (S. 25) soll die grossräumige Vernetzung für Wildtiere sichergestellt werden. Das vorliegende Projekt widerspricht diesem Ziel grundsätzlich nicht (siehe Kapitel 4.6.2).

2.3.3 Agglomerationsprogramme

Die Gemeinde Zeiningen ist vom Agglomerationsprogramm Basel betroffen und liegt am Rand des Betrachtungsgebiets. Die noch relevanten Massnahmen aus der 1. bis 3. Generation des Agglomerationsprogrammes sind in der 4. Generation mitaufgeführt.

Gemäss Zukunftsbild 2040 (siehe Abbildung 4) ist der im vorliegenden Projekt betrachtete Teil der Gemeinde Zeiningen im äusseren Korridor, in welchem die Entwicklung konzentriert stattfinden soll.

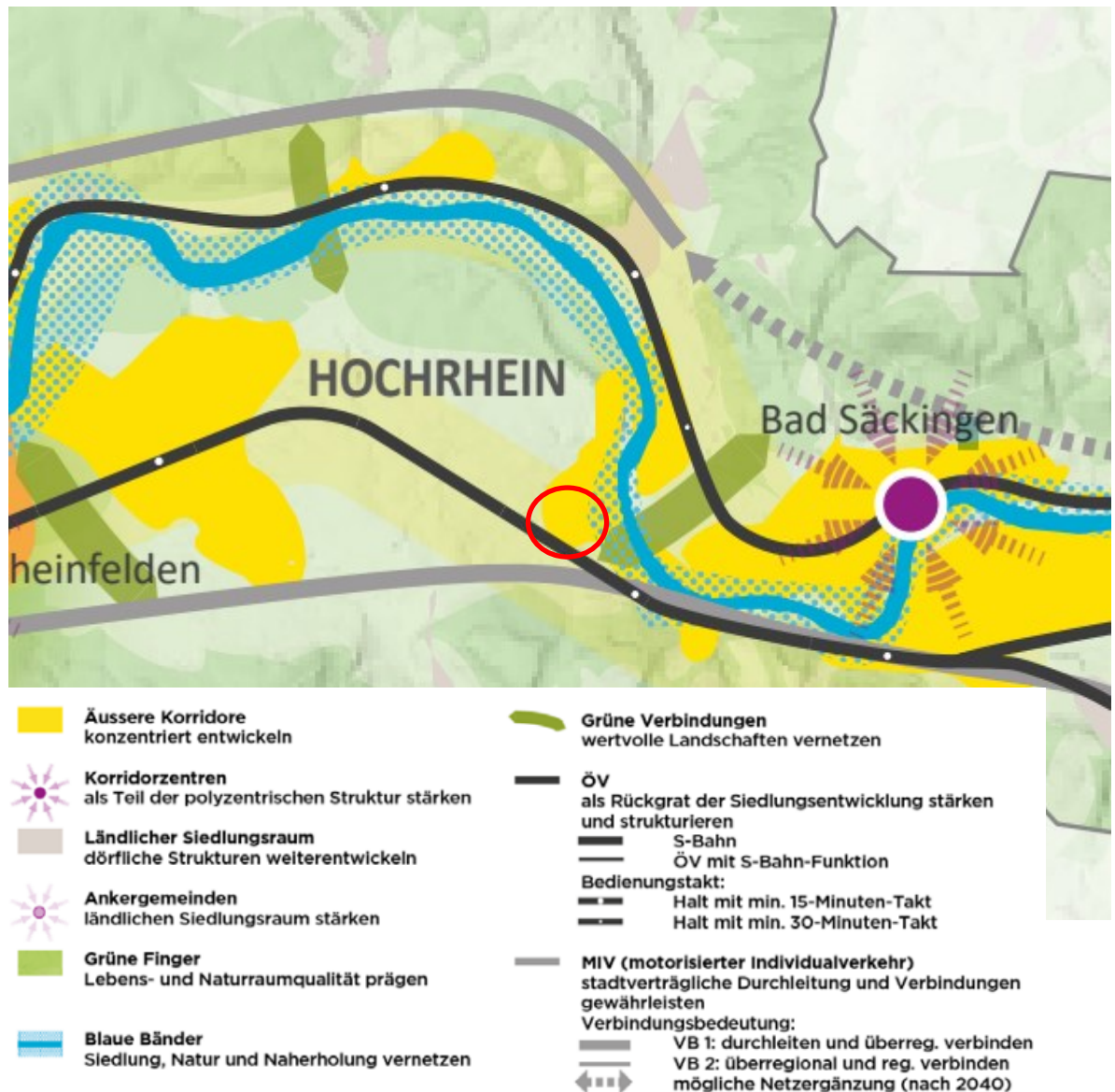


Abbildung 4: Auszug aus dem Zukunftsbild 2040 des Agglomerationsprogramms Basel (4. Generation)

Konkreter Handlungsbedarf für den betrachteten Perimeter ist keiner aufgeführt. Die geplante Ein- respektive Umzonung im Gebiet «Chis» widerspricht dem Agglomerationsprogramm nicht, es fördert gar die geforderte «konzentrierte Entwicklung» an einem bereits bebauten und gewerblich genutzten Standort.

2.4 Vorgaben auf Gemeindeebene

Die Gemeinde Zeiningen verfügt über eine allgemeine Nutzungsplanung, welche am 4. September 2013 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 12. Februar 2014 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

In der Zwischenzeit sind gewisse Teiländerungen der allgemeinen Nutzungsplanung bzgl. Gewässerraum (beschlossen am 4. Dezember 2017, genehmigt am 20. November 2019), Fassadenhöhe und Dachgeschoss (beschlossen am 4. Dezember 2017, genehmigt am 4. April 2018) sowie Ausnützungsziffer / Grenzabstand (beschlossen am 1. Dezember 2015, genehmigt am 8. Juni 2016) in Rechtskraft erwachsen.

Der Planungsperimeter ist heute rechtskräftig mehrheitlich der Gewerbezone (Baugebiet) sowie der Materialabbauzone (weitere Zone ausserhalb Baugebiet gemäss Art. 18 RPG) zugewiesen (siehe Abbildung 5). Zudem befinden sich aufgrund der angepassten Waldgrenzen diverse unzonierte Kleinstflächen im Perimeter.

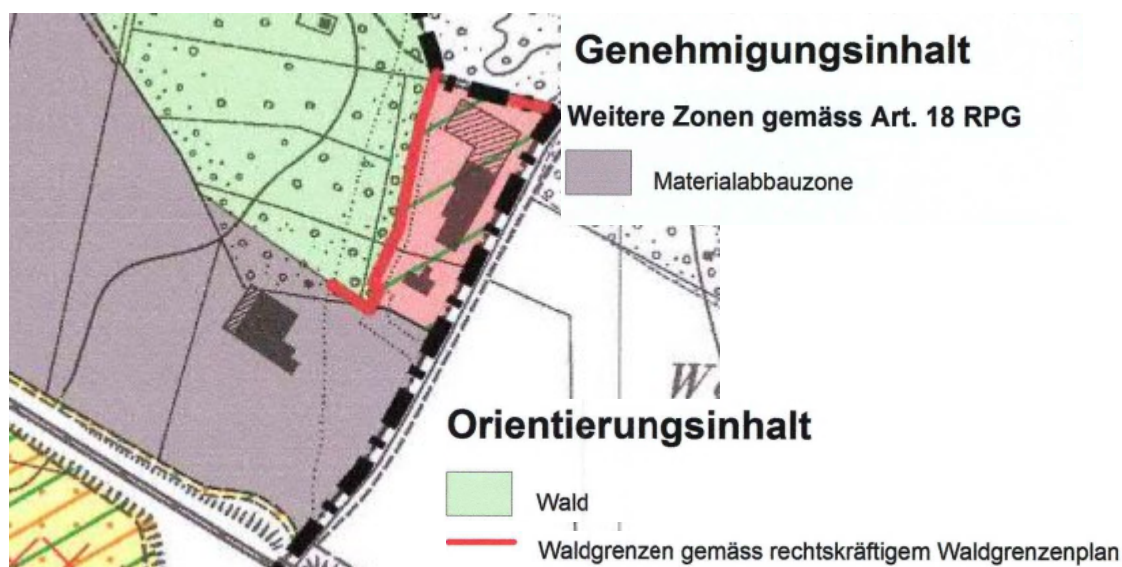


Abbildung 5: Auszug aus rechtskräftigem Kulturlandplan vom 12. Februar 2014 (rosa = Baugebiet = Gewerbezone; Waldareal respektive Waldgrenze entspricht nicht mehr dem heute rechtskräftigen Waldareal)

Gemäss § 6 BNO gilt für die Gewerbezone folgendes:

Bauzonen	Abkürzung	Farbe	Vollgeschosse max.	Ausnützungsziffer	Talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe max. [m]	Gesamthöhe max. [m]	kleiner Grenzabstand mind. [m]	grosser Grenzabstand mind. [m]	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Gewerbezone	G	violett	o	o	(11)	(15)	o	o	III	§10

Die in Klammern bezeichneten Masse gelten dabei als Richtwerte, die mit Kreisen bezeichneten Masse legt der Gemeinderat fest.

Für die Gewerbezone gelten folgende Bestimmungen (§ 10 BNO):

¹ Die Gewerbezone G ist für Bauten und Anlagen der gewerblichen Nutzung und für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind nicht störende oder mässig störende Betriebe zulässig.

² Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m²;
- b) Öffentliche Vergnügungszentren und dgl.;
- c) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

⁴ Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, sodass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen können wirksame Schutzbepflanzungen auf dem Areal des Baugesuchstellers vorgeschrieben werden. Die Schutzbepflanzungen dürfen nur mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

⁵ Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

Für die Materialabbauzone gelten gemäss § 29 BNO folgende Bestimmungen:

¹ Die Materialabbauzone dient dem Abbau von Kies und Sand.

² In den Baugesuchen sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sowie die Rekultivierung auszuweisen. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus.

³ Gebiete, die noch nicht abgebaut, für die landwirtschaftliche Nachnutzung rekultiviert oder den Naturschutz hergerichtet sind, unterstehen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

⁴ Von der Abbauzone «Bünste» sind in der Endnutzung 50 % als zielartenspezifische, naturnahe Pionierflächen zu gestalten.

⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

2.5 Bestehende Verkehrserschliessung

Der Betriebsstandort wird heute über die Kapellenstrasse (Kantonsstrasse K492, Regionalverbindungsstrasse RVS) erschlossen und ist via Kreisel an das übergeordnete Strassennetz, namentlich an die Kantonsstrasse K292 (Hauptverkehrsstrasse HVS) und über diese an die Autobahn A3, nach Westen (Zubringer Rheinfelden Ost) und nach Osten (Zubringer Eiken) angeschlossen. Dabei bildet der Anschluss beim «Finstergässchen» an die Kapellenstrasse die Zufahrt für das gesamte Gebiet. Eine weitere, direkte Abzweigung von der Kantonsstrasse wird für das vorliegende Projekt

nicht angestrebt, die Bereiche nördlich und südlich des «Finstergässchens» sollen auch künftig gemeinsam über die bestehende Zufahrt erschlossen werden.

Auf der Kapellenstrasse (K492) lag der DTV gemäss Erhebung aus dem Jahr 2018 bei 3'229 Fahrzeugen, wobei kein Lastwagenanteil erhoben wurde. Die Belastung dieser Kantonsstrasse ist damit gering. Für die Landstrasse-Nord (K292) wurde im Jahr 2022 kurz vor Möhlin ein DTV von 8'953 Fahrzeugen mit 3% LKW-Anteil erhoben (wobei zwischen dem Anschluss Kapellenstrasse und der Messtelle die sehr schwach belastete K493 von Zeiningen einmündet). Der Anschluss der Kapellenstrasse an die Landstrasse-Nord erfolgt bereits heute über einen Kreisell und ist unproblematisch.

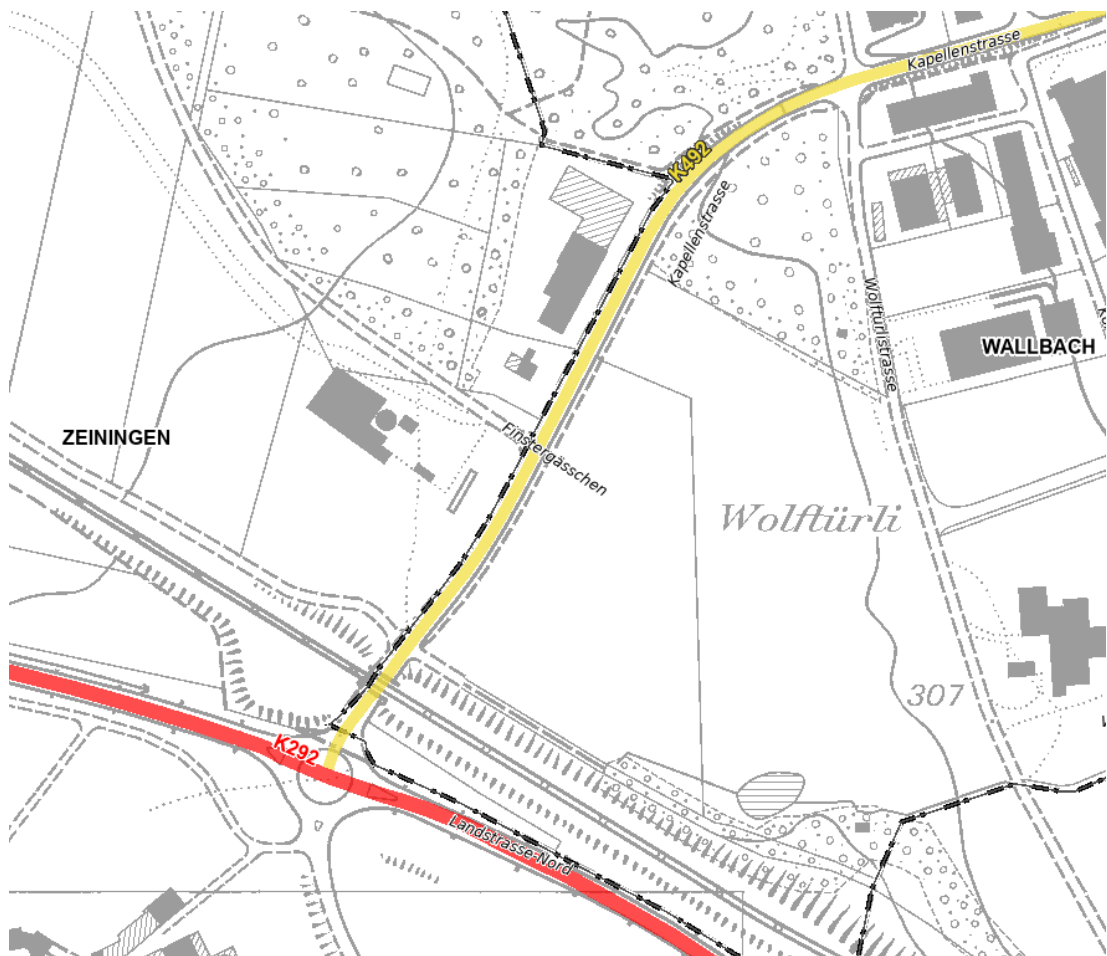


Abbildung 6: Auszug Kantons- und Nationalstrassennetz, Hauptverkehrsstrasse (HVS) in Rot, Lokalverbindungsstrasse (LVS) in Gelb (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Des Weiteren führt eine Buslinie (Möhlin – Wallbach) am Projektgebiet vorbei, wobei die nächstgelegene Bushaltestelle (Wallbach, Friedhof) rund 400 m entfernt liegt. Der Bereich der Gewerbezone liegt dabei in der öV-Gütekategorie E1, E2 und der Bereich der heutigen Materialabbauzone in der niedrigsten öV-Gütekategorie F. Da es sich beim geplanten Projekt um eine relativ «personenarme» Nutzung des Gebiets handelt, wird der Bedarf an einer guten Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr als gering eingeschätzt.

3 Grundvoraussetzung für die Bauzonenausscheidung

Mit der vorliegenden Planung sollen rund 93 a (inkl. Einzonung von Kleinstflächen aufgrund Differenzen zum neu festgelegten Waldareal) eingezont werden. Wie in Kapitel 2.2.1 erläutert, bietet der kantonale Richtplan die Möglichkeit, kommunale Arbeitszonen zu erweitern, sofern sie zur **Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone für einen bereits in der Region ansässigen Betrieb** benötigt werden und der Nachweis erbracht ist, dass **in der Standortgemeinde keine Alternative** besteht und eine **flächensparende Lösung** realisiert wird (Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.3 lit. b).

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU) hat bezüglich der Einzonung von Arbeitszonen im September 2020 eine «Empfehlung zur Arbeitszonenbewirtschaftung» erstellt, welche in vier Schritten aufzeigt, wie die Arbeitszonenbewirtschaftung wahrzunehmen ist, damit der Flächenbedarf an Arbeitszonen haushälterisch und zweckgemäss sichergestellt werden kann.

3.1 Nutzungs- und Baulandreserven optimal ausschöpfen

In einem ersten Schritt wird geprüft, ob die Birchmeier Kies + Beton AG ihre Betriebs-erweiterung innerhalb der bestehenden Gewerbezone realisieren kann, durch Optimierung der bestehenden Platzverhältnisse.

Gemäss dem Nutzungskonzept vom 15. Juni 2023 (siehe Beilage [2]) soll das inaktive Kieswerk wieder in Betrieb genommen, um die Kieskomponenten nicht mehr aus dem Ausland zuführen zu müssen, oder durch eine andere Nutzung mit Recyclingbaustoffen ersetzt werden. Die Aufbereitung inkl. Rohstofflager / Umschlagplätze benötigt relativ viel Platz, wie in der heutigen Situation ersichtlich (siehe Abbildung 7). Die als Gewerbezone zonierte Parzellen Nrn. 1455 und 1612 weisen heute bereits eine hohe Ausnützung auf. Es ist offensichtlich, dass eine Kies- oder Recyclingbaustoff-aufbereitungsanlage mit den benötigten Lagerflächen (Material, Rohstoffe usw.) nicht auf dem bestehenden betriebseigenen, als Gewerbezone zonierte Areal untergebracht werden können. Eine unterirdische Anordnung würde ausserdem den Rahmen der Verhältnismässigkeit sprengen.

Der benötigte Flächenbedarf für die Nutzungserweiterung kann also nicht im bestehenden, betriebseigenen Areal innerhalb der Gewerbezone gedeckt werden; die Nutzung der Parzellen Nrn. 429 und 430 ist daher für den Weiterbetrieb des Standorts notwendig. Eine Separierung der beiden Anlagen macht aus betrieblichen, wirtschaftlichen und auch ökologischen Gründen keinen Sinn.



Abbildung 7: Luftbild des Planungsgebiets, die geplante Einzonung ist rot umkreist (Quelle: swisstopo)

3.2 Bestehende Bauzonen anpassen oder (über-)kommunal umlagern

Im vorgängigen Kapitel wurde aufgezeigt, dass das Vorhaben nicht im bestehenden, betriebseigenen Areal realisiert werden kann. Aufgrund dessen wird in einem zweiten Schritt abgeklärt, ob der Flächenbedarf durch eine Auf-/Umzonung (Anpassung der Zonenvorschriften) oder Umlagerung bestehender Bauzonen (innerhalb der Gemeinde, der Nachbargemeinde oder innerhalb der Region) gedeckt werden kann. Im vorliegenden Fall wird lediglich die Umlagerung geprüft, da der Flächenbedarf nicht durch eine Aufzonung gedeckt werden kann und eine Umzonung aufgrund der angrenzenden Zonierungen (Wald, Materialabbauzone) nicht relevant ist.

3.2.1 Kommunale Umlagerung von Baulandreserven (Arbeitszonen)

In Zeiningen befindet sich im Gebiet «Gehren» ein zusammenhängendes, als Gewerbezone (Arbeitszone I) ausgewiesenes Areal (siehe Abbildung 8). Es ist ersichtlich, dass sich innerhalb dieses Gewerbeareals diverse unbebaute Parzellen (Parzellen

Nrn. 2481, 254, 2421, 2467 und 1701). Es handelt sich um baureife Parzellen befinden, was auch die Online-Karte «Bauzonenplan, Stand der Erschliessung» auf dem kantonalen Geoportal so bestätigt. Weiter ist das Gebiet mit dem rechtskräftigen Erschliessungsplan «Grendel» belegt, welcher grundsätzlich umgesetzt wurde.

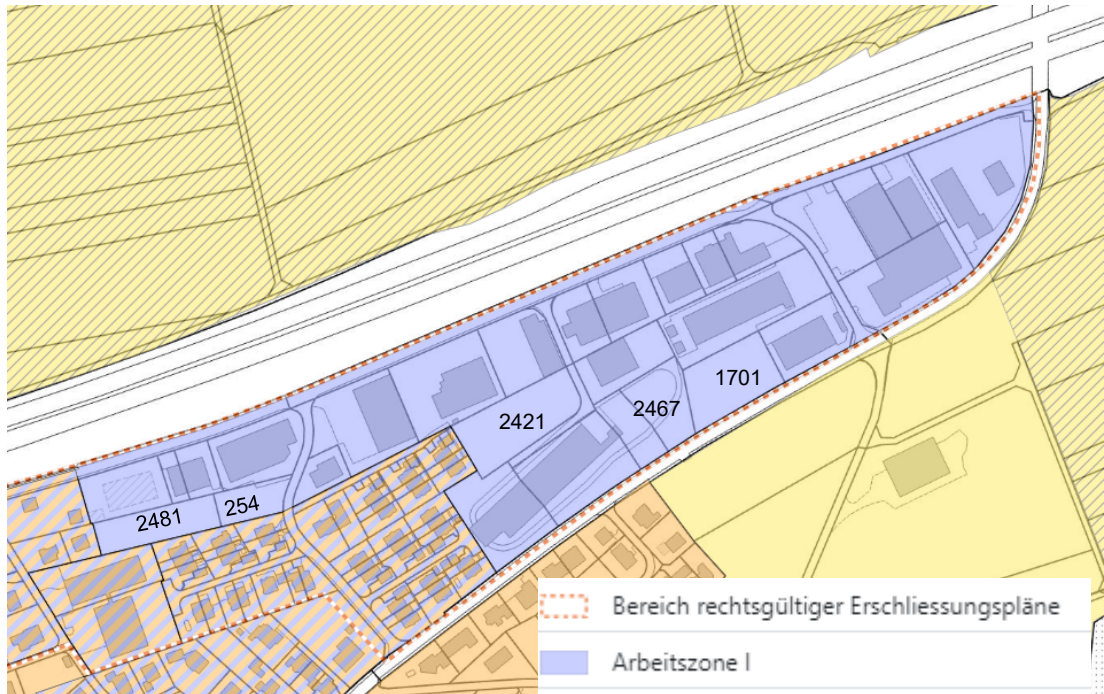


Abbildung 8: Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet «Gehren» in Zeiningen (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Eine Umlagerung der Parzellen Nrn. 2481, 254 und 2421 würde eine Zerstückelung des bestehenden Siedlungs- respektive Arbeitsgebiets bedeuten, was aus raumplanerischer Sicht unerwünscht ist – dies auch vor dem Hintergrund, dass ein Erschliessungsplan für das Gebiet erarbeitet und umgesetzt wurde. Ausserdem dienen die Parzellen Nrn. 2421 und 2467 stellenweise als Parkierungsfläche der Tomy Transporte GmbH und sind für diese bis zu einem gewissen Masse betriebsnotwendig. Am ehesten würde sich die Parzelle Nr. 1701 für eine Umlagerung anbieten. Sie ist jedoch von genutzten respektive bebauten Gewerbeparzellen umgeben (3-seitig) und eine Entlassung aus dem Baugebiet erscheint nicht sinnvoll und würde den Bedarf nicht decken. Ausserdem wird aufgrund des umgesetzten Erschliessungsplans davon ausgegangen, dass diese Fläche in naher Zukunft bebaut wird.

3.2.2 Überkommunale Umlagerung von Baulandreserven (Arbeitszonen)

Nachfolgend werden die Gemeinden in der Region betrachtet, welche noch über grössere, unbebaute Parzellen innerhalb einer Arbeitszone verfügen.

Vorweg kann festgehalten werden, dass die Bereitschaft Bauland abzutreten grundsätzlich sehr gering resp. nicht vorhanden ist. Vielfach sind «Baugebietsreserven», auch innerhalb der Arbeitszonen, eine Errungenschaft der letzten Gesamtrevision und die Gemeinden sind nicht gewillt, diese für eine Umlagerung ohne Gegenleistung

preiszugeben. Denn dies würde eine spürbare Verminderung der (potenziellen) Wertschöpfung innerhalb der Gemeinde bedeuten und das Entwicklungspotenzial schmälern.

Mit dem Protokollauszug vom 16. Dezember 2024 (siehe Beilage [6]) wurde bei den Nachbargemeinden Eiken, Zuzgen, Mumpf, Wallbach und Möhlin ein Antrag für eine überkommunale Baulandumlagerung gestellt, wobei keine Gemeinde positiv auf den Antrag einging (siehe Beilagen [7] bis [10]).

Etzgen (Mettauertal)

In Etzgen wurde im Zuge der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung im Jahre 2014 ein relativ grosses Gebiet im «Glattacher» als Arbeitszone II ausgeschieden. Sie wurde aufgrund einer damals angedachten Überbauung industrieller Art ausgewiesen, welche jedoch noch nicht erfolgte. Diese Errungenschaft der damaligen Gesamtrevision wird die Gemeinde Etzgen (heute Mettauertal) nicht preiszugeben bereit sein. Aufgrund dessen sowie der Wertschöpfungseinbusse der Gemeinde bei einer Auszonung und mit dem Hintergrund des Planungshorizonts von 15 Jahren (Planbeständigkeit) wäre eine Teilrevision (Auszonung) zum jetzigen Zeitpunkt nicht angezeigt.

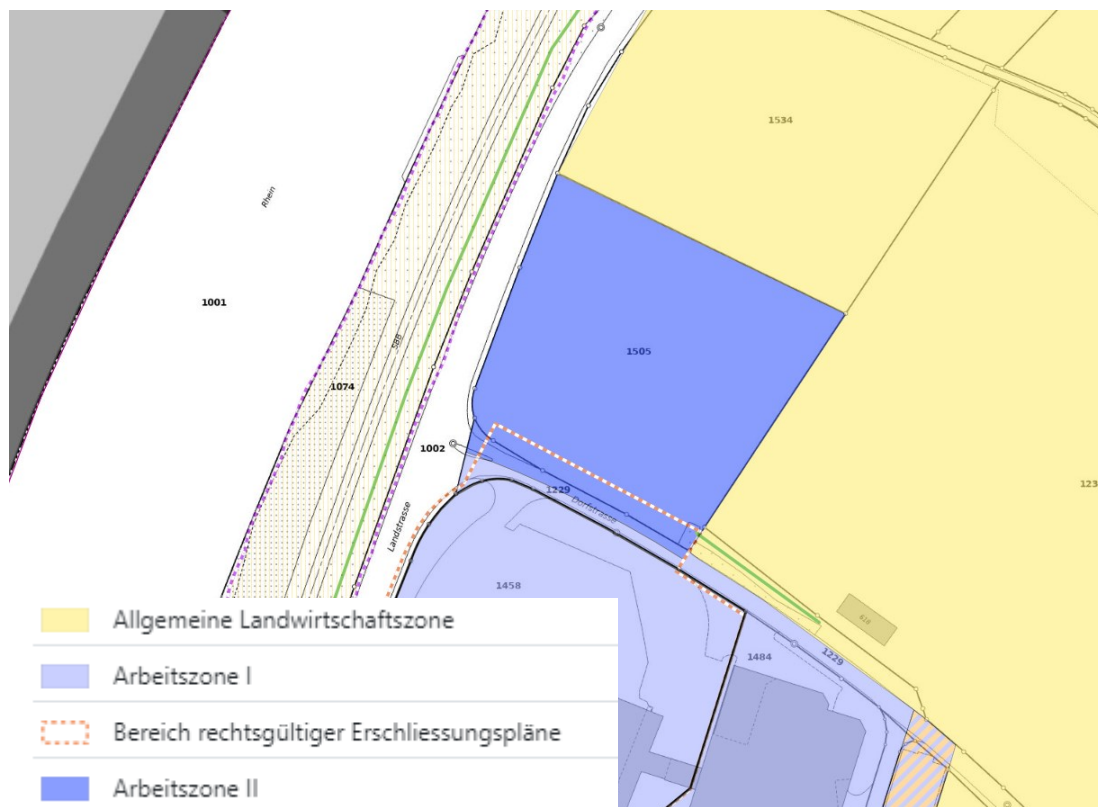


Abbildung 9: Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet «Glattacher» in Etzgen (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

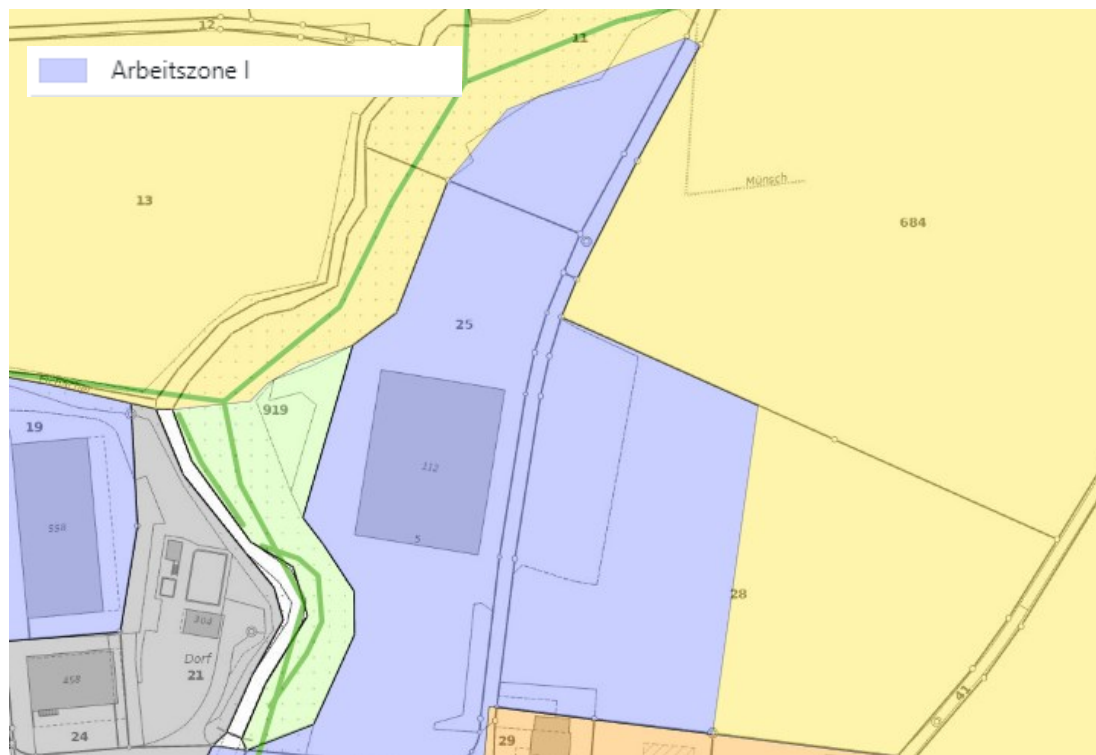


Abbildung 11: Auszug ÖREB-Kataster im Gewerbegebiet von Gansingen (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Kaiseraugst

Die Gemeinde Kaiseraugst verfügt über unbebaute Arbeitszonen (siehe Abbildung 12). Es handelt sich um erschlossene und baureife Parzellen. Die erstellten Erschliessungsstrassen weisen darauf hin, dass dieses Baugebiet aktiviert werden soll und das Industriegebiet sich sinnvollerweise gegen Osten erweitert. Aufgrund dessen eignet es sich nicht für eine überkommunale Umlagerung.

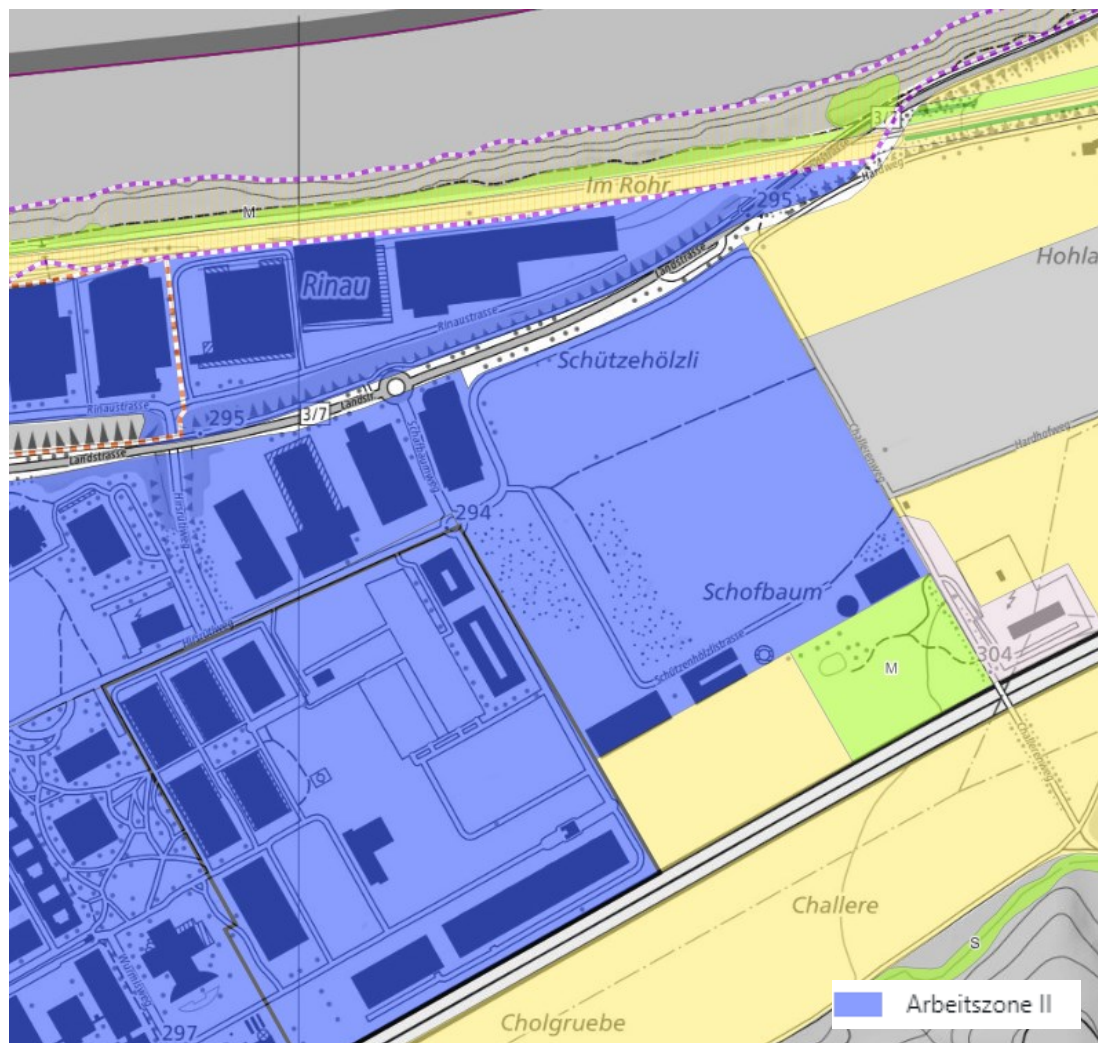


Abbildung 12: Auszug ÖREB-Kataster im «Schofbaum» in Kaiseraugst (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Kaisten

In der Gemeinde Kaisten befinden sich auf der (grossen) Parzelle Nr. 450 noch grosse zusammenhängende, arrondierte, jedoch unbebaute Flächen. Es handelt sich dabei um potenzielle Erweiterungsflächen des Chemiekonzerns BASF Schweiz. Dieses mit dem Sisslerfeld (Wirtschaftsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung) funktional zusammengängende Gebiet gilt es als Entwicklungsareal zu erhalten, da es einen wichtigen Pfeiler in der Wertschöpfungskette von Kaisten, der Region und sogar des Kantons darstellt. Aufgrund dessen kommt dieses Gebiet nicht für eine überkommunale Umlagerung in Frage.

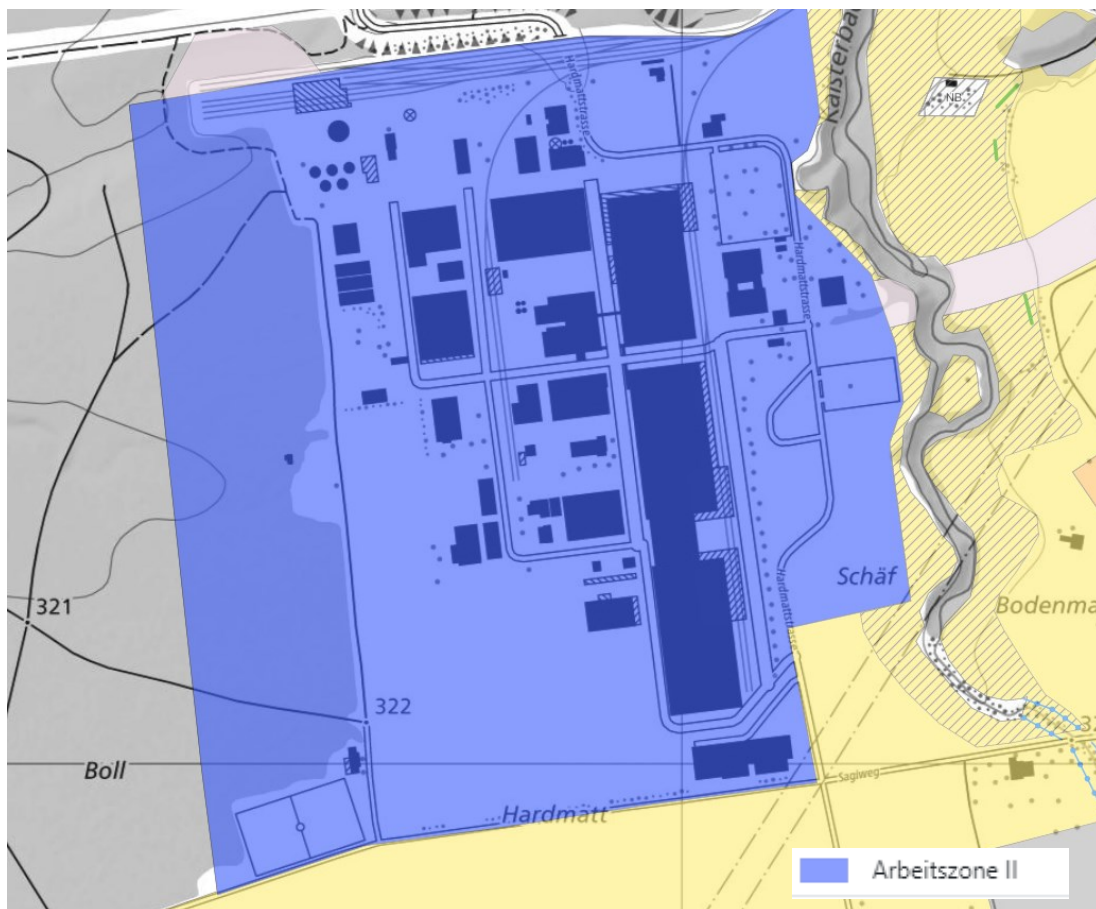


Abbildung 13: Auszug ÖREB-Kataster im Industriegebiet in Kaisten (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Laufenburg

Die noch unbebauten, baureifen Parzellen innerhalb einer Arbeitszone in Laufenburg (siehe Abbildung 14) liegen in Mitten des Baugebiets und werden teilweise als Lagerflächen genutzt. Eine überregionale Umlagerung kommt mit Blick auf eine allfällige Zerstückelung des Industriegebiets in Laufenburg nicht in Frage.

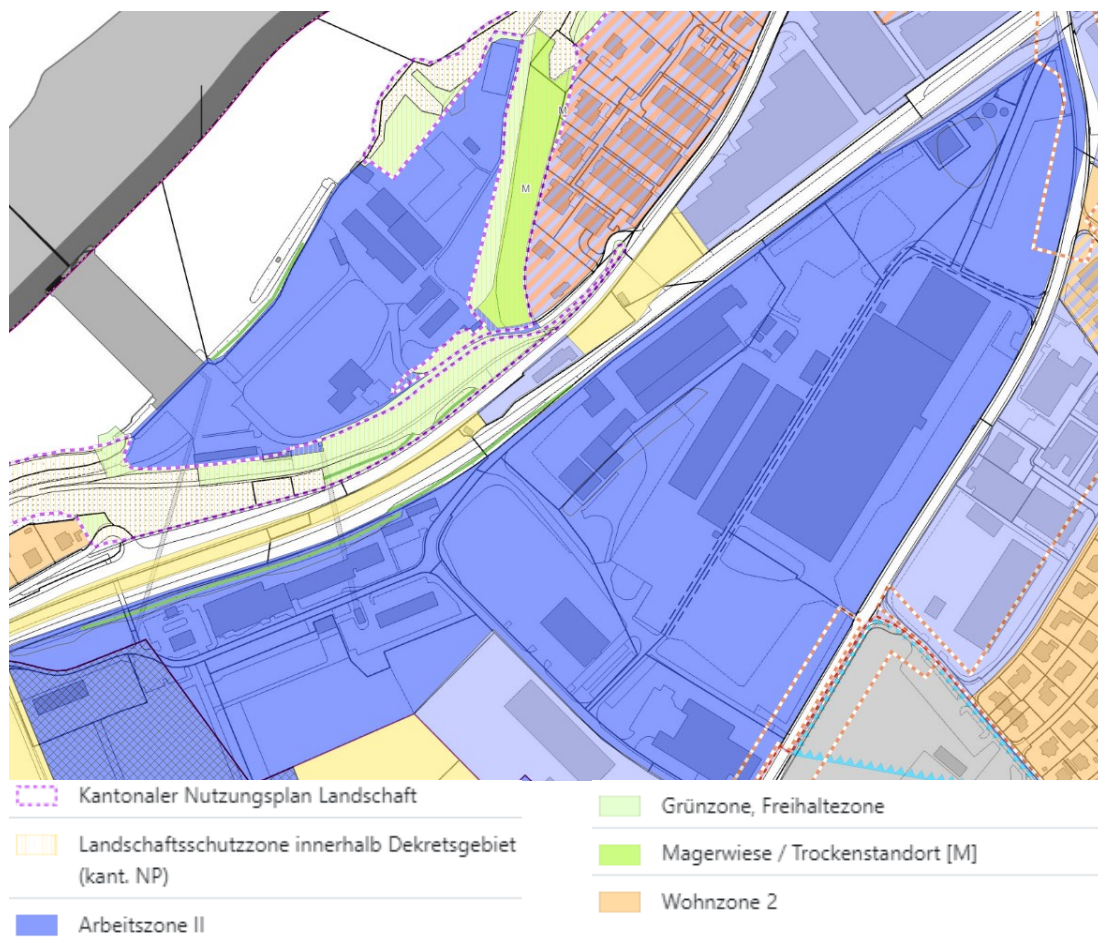


Abbildung 14: Auszug ÖREB-Kataster im Industriegebiet in Laufenburg (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Mettau (Mettauertal)

In Mettau befinden sich im Gebiet «Bruggmättli» diverse unbebaute, baureife Parzellen (siehe Abbildung 15). Aufgrund des im Gebiet rechtskräftigen und weitgehendst umgesetzten Überbauungsplans «Gewerbezone» wird davon ausgegangen, dass die Parzellen innerhalb des Perimeters zeitnah bebaut werden und somit nicht mehr für eine allfällige Umlagerung zur Verfügung stehen, was auch aufgrund der erstellten Erschliessung nicht sinnvoll wäre.

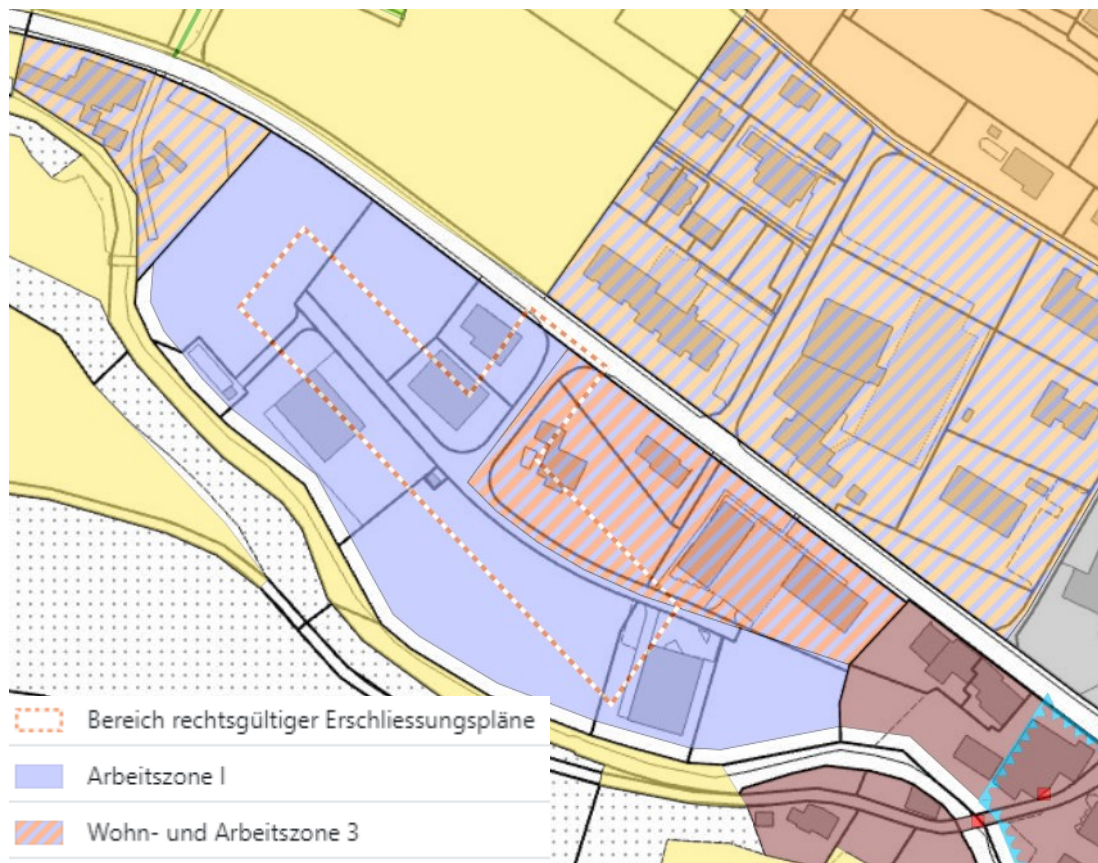


Abbildung 15: Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet «Bruggmättli» in Mettau (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Möhlin

Die Gemeinde Möhlin verfügt über unbebaute Parzellen im Industrie-/Gewerbegebiet «Bäumlimatt». Eine Umlagerung dieser Arbeitszonen wären aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll, da die gesamte Zone von einem rechtsgültigen Erschliessungsplan überlagert ist und einzig die mitten im Gebiet gelegene Parzelle Nr. 3803 bisher ungenutzt ist. Ihre Auszonung hätte eine Zerstückelung des Baugebiets zur Folge. Zudem sind sämtliche Parzellen bereits erschlossen und baureif.

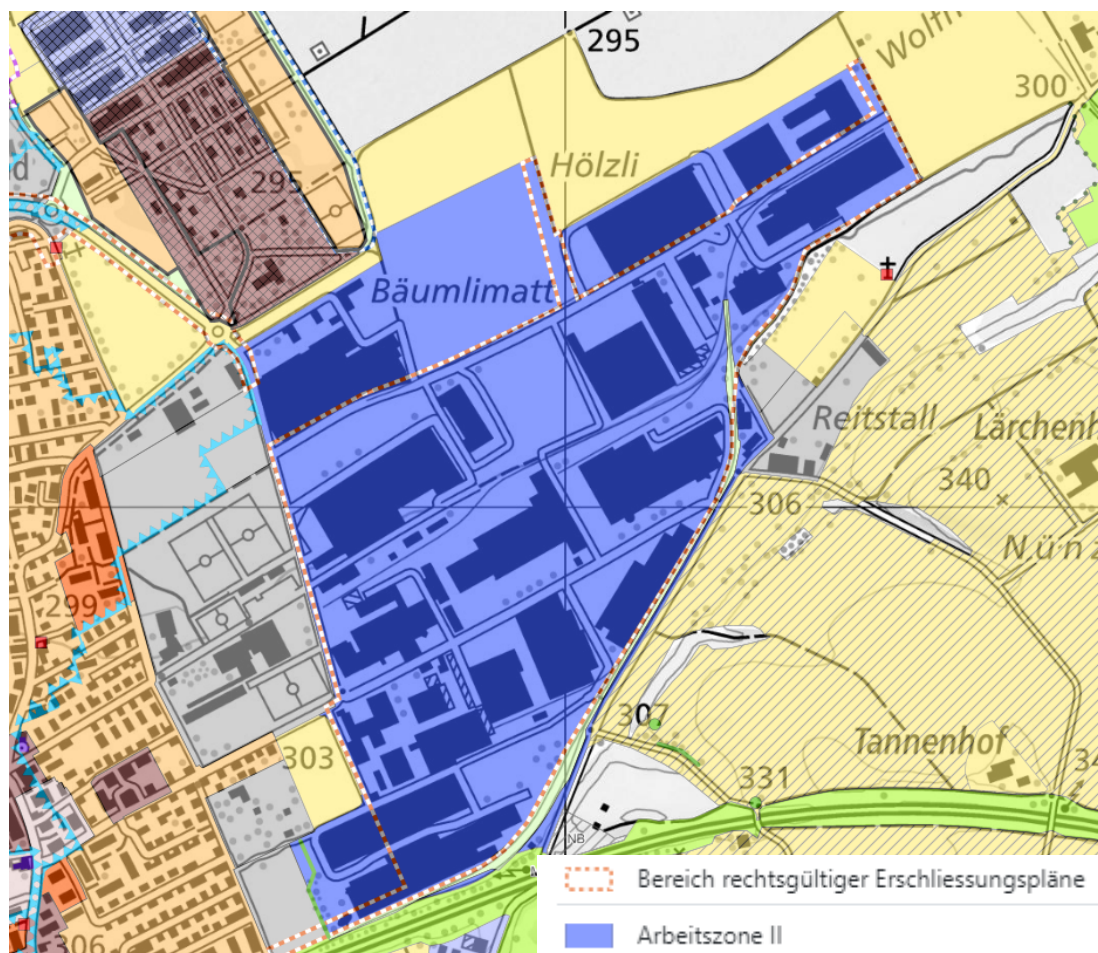


Abbildung 16: Auszug Agis im Gebiet «Bäumlimatt» in Möhlin (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Obermumpf

Die Gemeinde Obermumpf verfügt über unbebaute Arbeitszonen (siehe Abbildung 17). Es handelt sich um erschlossene und baureife Parzellen. Aufgrund des im Gebiet «Leuren» rechtskräftigen und weitgehendst umgesetzten Erschliessungsplans «Leuren» wird davon ausgegangen, dass die Parzellen innerhalb des Perimeters zeitnah bebaut werden und somit nicht mehr für eine allfällige Umlagerung zur Verfügung stehen. Die Parzelle Nr. 295, welche nicht Teil des Erschliessungsplans ist, soll gemäss den aktuellen Entwürfen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung (Stand: 12.12.2022 Mitwirkung) aus dem Baugebiet entlassen werden.

Eine Umlagerung der unbebauten Gewerbe-parzellen im Gebiet «Ausserdorf» hätte eine unerwünschte «Durchlöcherung» des Baugebiets zur Folge. Ausserdem ist in der laufenden Gesamtrevision vorgesehen, diese Flächen in eine WG3-Zone umzuzonen und mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Aufgrund dessen kommen diese Flächen nicht für eine Umlagerung in Frage.

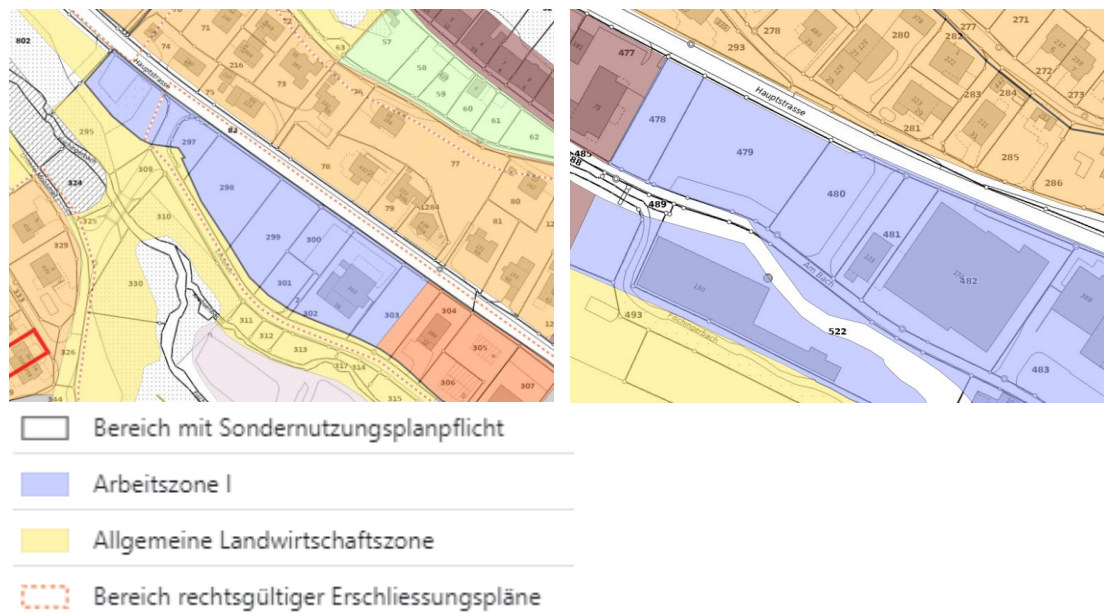


Abbildung 17: Auszug ÖREB-Kataster der Gebiete «Leueren» (links) und «Ausserdorf» (rechts) in Obermumpf (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Rheinfelden

In der Gemeinde Rheinfelden befinden sich um den Standort der Saline Riburg diverse unbebaute Parzellen (siehe Abbildung 18). Die beiden Gebiete «Chleigrüt» und «Underi Rütene» dienen heute dem Kiesabbau. Sie sind zwar als langfristige Reserven ausgewiesen, stehen aber aufgrund des Kiesabbaus momentan nicht für eine Umlagerung zur Verfügung. Der grössere unbebaute und ungenutzte Bereich auf der Parzelle Nr. 775 lässt der Schweizer Saline AG an diesem Standort eine sinnvolle Erweiterung innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets zu, weshalb eine Umlagerung dieser Fläche nicht weiterverfolgt wird.

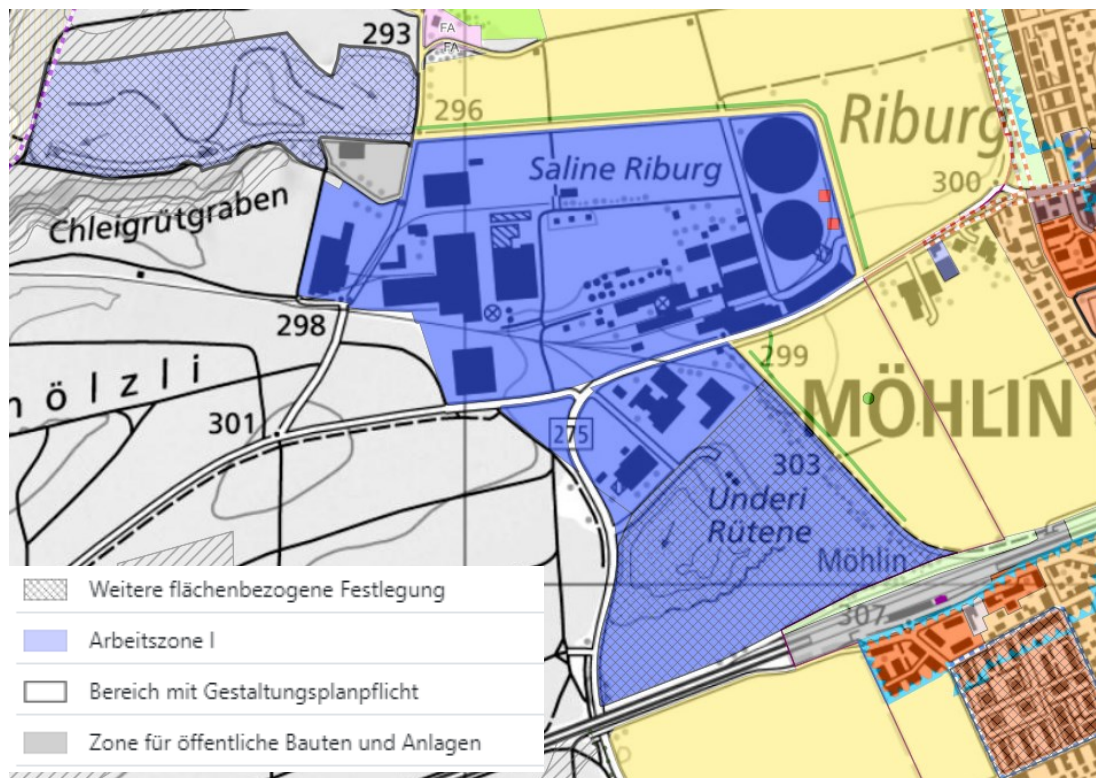


Abbildung 18: Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet der Saline Riburg in Möhlin (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Weiter verfügt die Gemeinde Rheinfelden über eine grössere unbebaute Parzelle in der Arbeitszone am Autobahnezubringer Rheinfelden West (siehe Abbildung 19). Es handelt sich um ein arrondiertes, erschlossenes und baureifes Areal. Die Lage an der Autobahn bietet eine optimale Voraussetzung für die Ansiedelung von Gewerbe oder Industrie. Die bereits erstellte Zufahrt zum Kreisel weist zudem darauf hin, dass dieses Baugebiet aktiviert werden soll und auf diesem Areal ein Gewerbegebiet entstehen soll. Es eignet sich daher nicht für eine überkommunale Umlagerung.

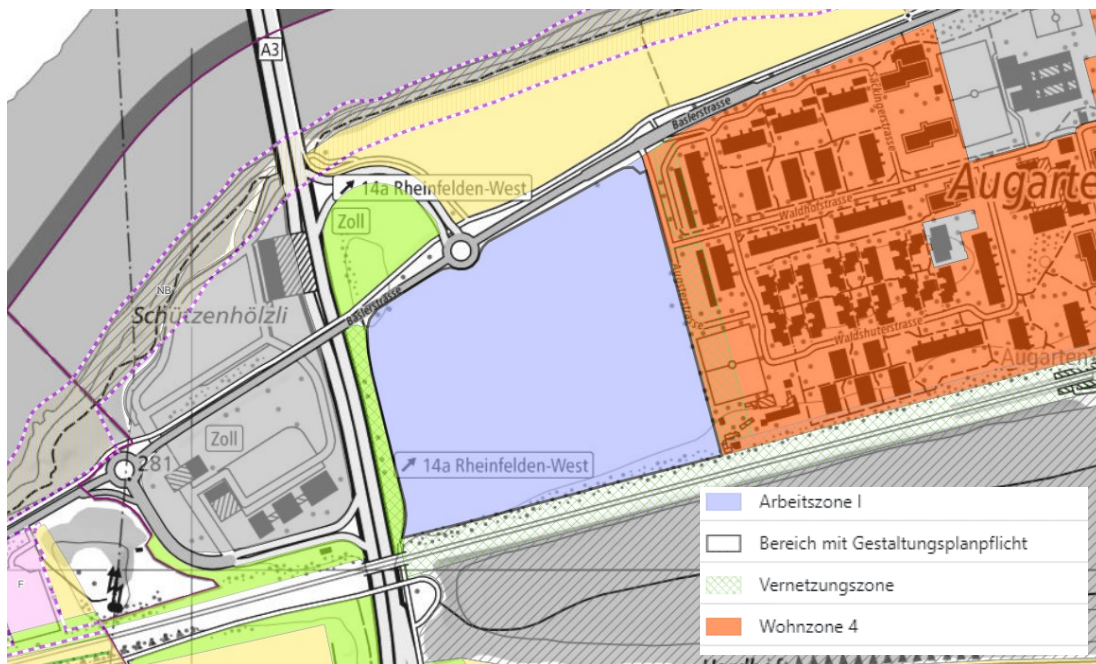


Abbildung 19: Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet Rheinfeld-West (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Schwaderloch

In Schwaderloch befinden sich im Gebiet «Mösli» diverse unbebaute, baureife Parzellen (siehe Abbildung 20). Aufgrund des im Gebiet rechtskräftigen und teilweise umgesetzten (Strasse ist parzelliert, Landumlegung fand statt) Erschliessungsplans «Gewerbezone» wird davon ausgegangen, dass die Parzellen innerhalb des Perimeters zeitnah bebaut werden und somit nicht mehr für eine allfällige Umlagerung zur Verfügung stehen. Auch die bereits geleisteten Planungen (inkl. Aufwände) sprechen gegen eine Umlagerung dieses Arbeitsgebiets.

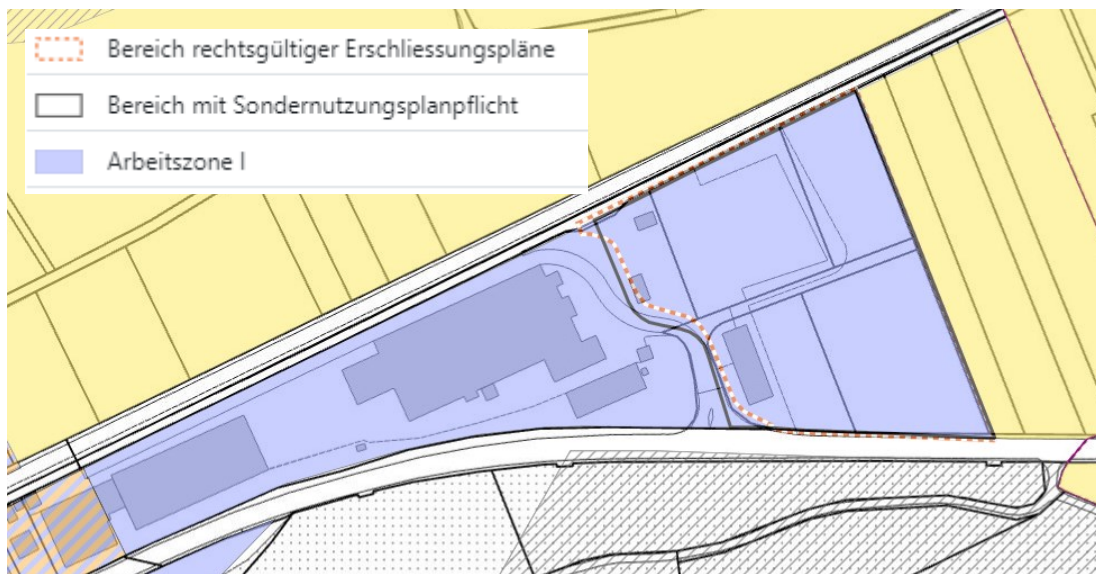


Abbildung 20: Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet «Mösli» in Schwaderloch (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Sisslerfeld

Grundsätzlich befinden sich im Sisslerfeld noch viele unbebaute Parzellen. In diesem Gebiet findet zurzeit eine enorme wirtschaftliche Entwicklung statt und es sind diverse Planungen im Gange. Es handelt sich gemäss Richtplan um einen Wirtschaftsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung und bildet einen zentralen Pfeiler in der Wertschöpfungskette des Kantons Aargau. Aufgrund dessen kommen die Gebiete im Sisslerfeld nicht für eine überkommunale Umlagerung in Frage.

Wallbach

Die Gemeinde Wallbach verfügt über unbebaute Arbeitszonen (siehe Abbildung 21). Es handelt sich um erschlossene und baureife Parzellen. Aufgrund des im Gebiet rechtskräftigen und weitgehendst umgesetzten Überbauungsplans «Kohlacker» wird davon ausgegangen, dass die Parzellen innerhalb des Perimeters zeitnah bebaut werden sollen und somit nicht mehr für eine allfällige Umlagerung zur Verfügung stehen, was auch aufgrund der erstellten Erschliessung nicht sinnvoll wäre.

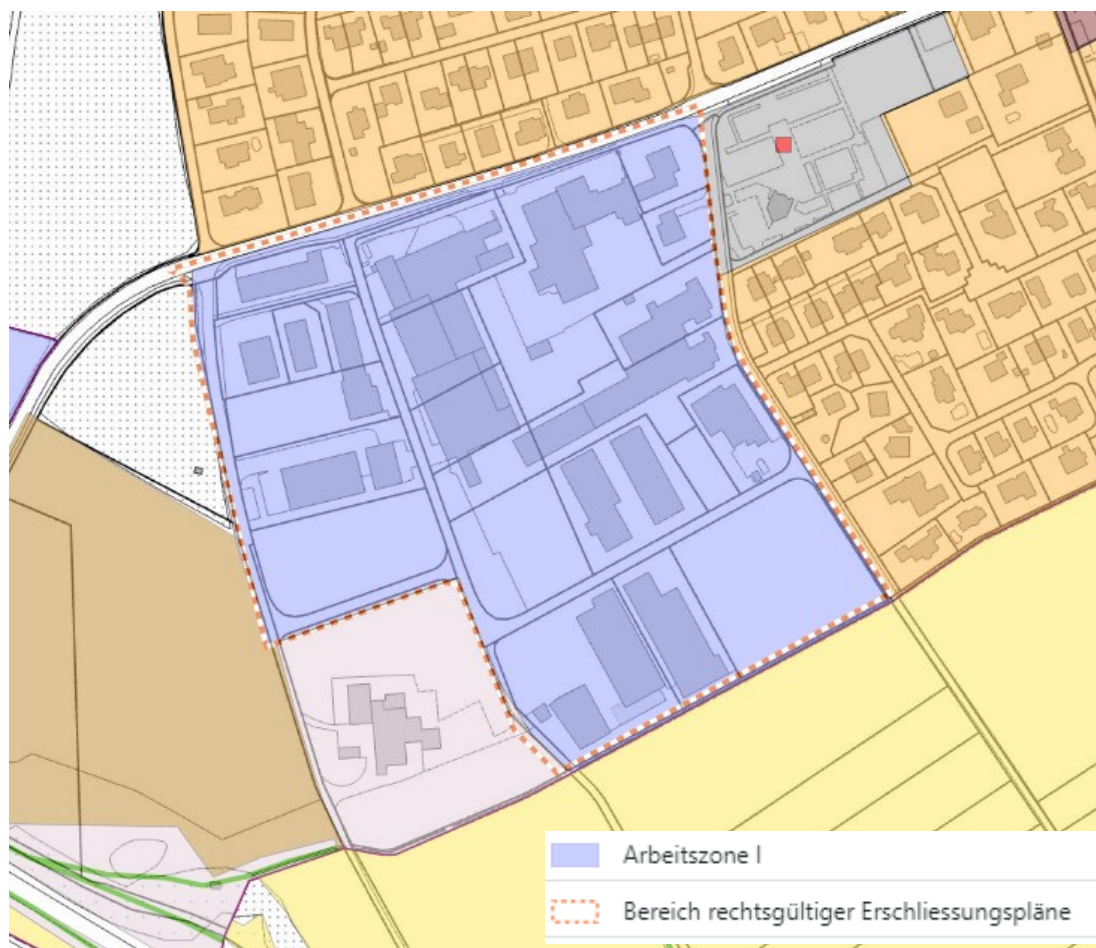


Abbildung 21: Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet «Kohlacker» in Wallbach (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Wittnau

Im Gewerbegebiet im Osten der Gemeinde Wittnau befinden sich noch unbebaute, aber baureife Parzellen (Nrn. 1419, 1580 und 1579, siehe Abbildung 22). Aufgrund des im Gebiet südlich der Hauptstrasse rechtskräftigen und weitgehendst umgesetzten Erschliessungsplans «Bauwerk Ost» wird davon ausgegangen, dass die Parzellen innerhalb des Perimeters zeitnah bebaut werden und somit nicht mehr für eine allfällige Umlagerung zur Verfügung stehen, was auch aufgrund der erstellten Erschliessung nicht sinnvoll wäre. Eine allfällige Umlagerung der Arbeitszone der Parzelle Nr. 1419 nördlich der Hauptstrasse ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll, da dies eine Zerstückelung des Baugebiets zur Folge hätte.

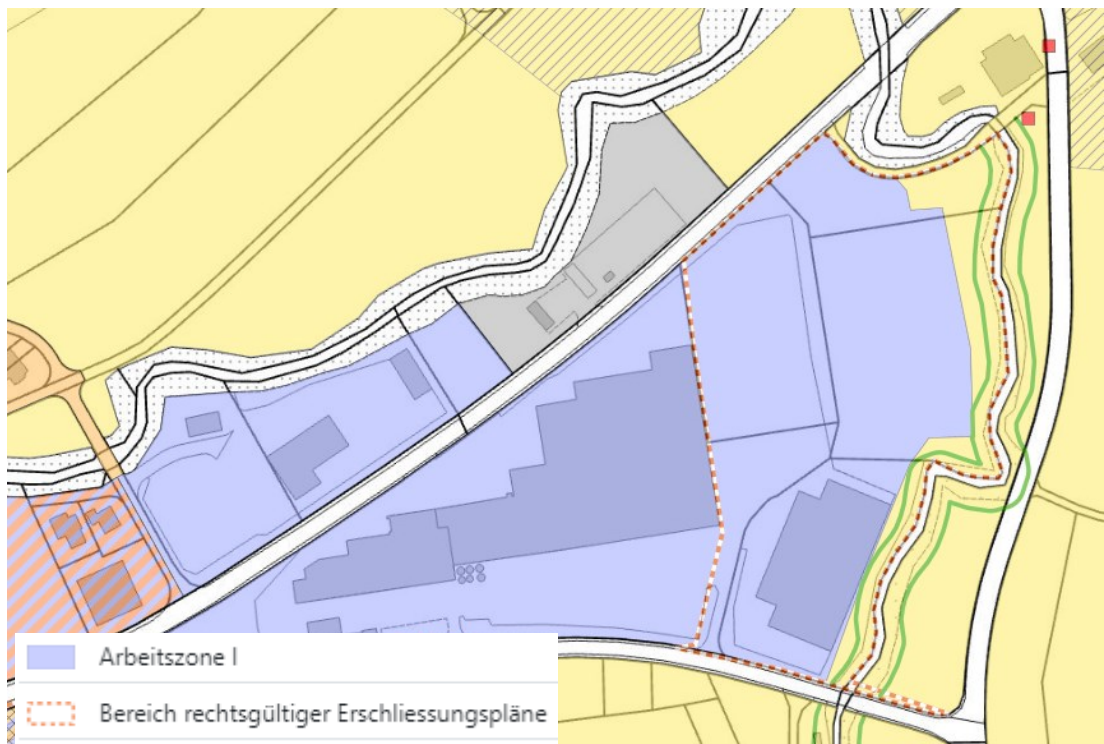


Abbildung 22: Auszug ÖREB-Kataster im «Schofbaum» in Kaiseraugst (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

3.3 Bezug von Siedlungsgebiet aus dem Regionalen Topf

Die vorangehenden Kapitel haben aufgezeigt, dass auf betrieblicher, kommunaler und überkommunaler Stufe das Optimierungspotenzial ausgeschöpft oder, wo teilweise vorhanden, nicht verfügbar ist. Im nächsten Schritt kann Siedlungsgebiet beantragt werden, das durch in der Region erfolgte Auszonungen im Regionalen Topf zur Verfügung steht. Hierfür muss dem regionalen Planungsverband ein Antrag gestellt werden.

Da die Siedlungsgebietsreserven der Region Fricktal Regio lediglich 1.8 ha betragen (Regionale Siedlungsreserven: Veränderung und Flächenbestand per 30. Juni 2024), wird davon ausgegangen, dass es schwierig sein wird, die für die vorliegende Planung

benötigten Flächen (ca. 0.93 ha) vollständig aus dem regionalen Siedlungstopf zu erhalten. Ein entsprechender Antrag soll jedoch trotzdem gestellt werden.

Rückzuzonendes Bauland in Koblenz

An dieser Stelle sei daraufhin gewiesen, dass die Birchmeier Kies + Beton AG in der Gemeinde Koblenz die Parzelle Nr. 1065 besitzt, welche über rund 1.5 ha dem Bauland zugewiesen ist. Diese Fläche ist aber in der aktuellen Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung zur Entlassung aus dem Baugebiet vorgesehen, weil das Unterwerk, für welches die Bauzone diente, nicht mehr in Betrieb steht. Damit wird diese Fläche in den Regionalen Topf gelangen (siehe auch Kapitel 4.6.1).

3.4 Zuweisung von Siedlungsgebiet aus einem Kantonalen Topf

Falls die benötigten Flächen (Arbeitszonen) durch die vorangehenden Schritte (siehe Kapitel 3.1, 3.2 und 3.3) nicht für das vorliegende Vorhaben zur Verfügung gestellt werden können, würde auf den letzten Schritt der kantonalen Arbeitszonenbewirtschaftung zurückgegriffen werden. Hierbei wird die Zuweisung von Siedlungsgebiet aus dem Kantonalen Topf für Arbeitszonen angestrebt. Die verfügbare Fläche für Arbeitszonen beträgt 69.1 ha (Kantonale Siedlungsreserven: Veränderung und Flächenbestand per 30. Juni 2024).

In der vorliegenden Planung wird die Möglichkeit von Planungsgrundsatz B lit. b des kantonalen Richtplans zurückgegriffen, dass neues Siedlungsgebiet für die Neuan siedlung von Betrieben und für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen festgesetzt werden kann, sofern es zur **Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone für einen bereits in der Region ansässigen Betrieb** benötigt wird und der Nachweis erbracht ist, dass **in der Standortgemeinde keine Alternative** besteht und eine **flächensparende Lösung** realisiert wird (Planungsanweisung 1.3 lit. b; siehe nachfolgende Kapitel).

3.4.1 Notwendige Erweiterung einer bestehenden kommunalen Arbeitszone für einen bereits ansässigen Betrieb

Die Birchmeier-Gruppe übernahm am 1. Januar die Bauunternehmung Obrist Bau AG, welche unter anderem am vorliegenden Standort tätig war. Durch diese Übernahme konnten in der gesamten Region rund 100 Arbeitsplätze gesichert werden. Obwohl die vorhandene Infrastruktur in die Jahre gekommen ist und Investitionsbedarf aufweist, beabsichtigt die Birchmeier Kies + Beton AG den Weiterbetrieb und die Modernisierung der Anlage an diesem Standort. Somit kann sie nicht nur die regionale Aufgabe der Kies- und Betonversorgung mitten im Fricktal (weiterhin) wahrnehmen, sondern auch die Aufbereitung von Kies und Recyclingbaustoffen vor Ort vornehmen.

Neben dem Standort in Zeiningen hat die Birchmeier Gruppe seit 1940 in Döttingen einen Firmensitz (Birchmeier Bau AG), welche dort in der dritten Generation geführt wird.

Es kann festgehalten werden, dass die Birchmeier Gruppe in der Region verankert ist und ihre Position im Fricktal als Anbieter des gesamten Bauspektrums stärken möchte, was wiederum mit der Sicherung zahlreicher Arbeitsplätze verbunden ist.

3.4.2 Nachweis Standorterfordernis / Notwendigkeit Bauzonenerweiterung

Das vorliegende Vorhaben beabsichtigt den Weiterbetrieb des Betonwerks sowie die allfällige Wiederinbetriebnahme des Kieswerks oder die Inbetriebnahme eines vergleichbaren Betriebs an dessen Stelle. Die Infrastruktur ist vorhanden, liegt aber teilweise ausserhalb Baugebiet, in der Materialabbauzone. Obwohl in der Region diverse Arbeitszonenreserven vorhanden sind (siehe Kapitel 3.2), wird eine «Umsiedelung» des bestehenden Betriebsstandorts nicht als sinnvoll und zielführend beurteilt: Die Kiesverarbeitung und Recycling- und Betonproduktion ist auf eine entsprechende Infrastruktur angewiesen und aus wirtschaftlichen wie auch ökologischen Gründen ist die Nutzung bereits bestehender Anlagen sinnvoller als die Suche nach einem alternativen, dafür geeigneten Standort für die Errichtung neuer Anlagen. Auch die zentrale Lage im Fricktal und die ausserordentlich gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz sprechen für den vorhandenen Betriebsstandort. Ausserdem wurde im kantonalen Richtplan am 11. Juni 2024 in unmittelbarer Nähe des Planungsperimeters das Gebiet «Chrumbacher (Ziegelacher)» als Materialabbaugebiet festgesetzt und das angrenzende Gebiet «Chrumbacher Ost (Hasenacher)» als Zwischenergebnis aufgenommen. Damit wurde der Materialabbau rund 500 m vom bestehenden Kieswerk entfernt kurz-, mittel- wie auch langfristig gesichert. Eine Wiederinbetriebnahme des Kieswerks wäre somit auch im Sinne der kurzen Transportwege angezeigt. Das Standorterfordernis ist damit nachgewiesen.

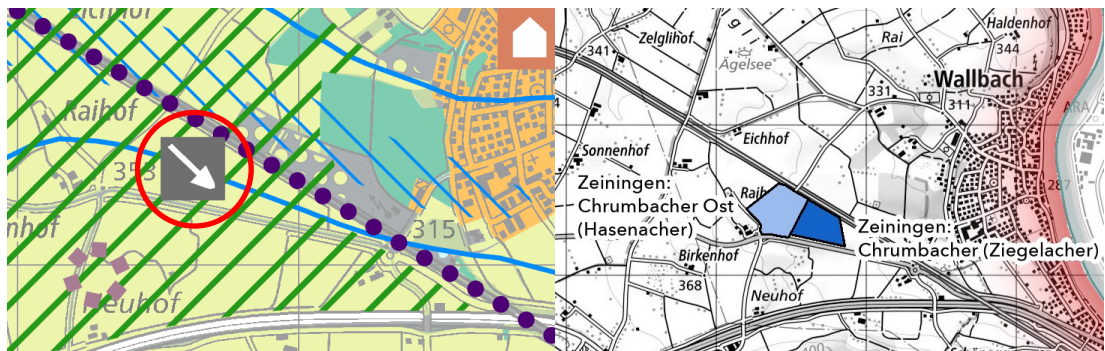


Abbildung 23: Auszug kantonalen Richtplan mit dem Abbaugelände (links) und den Abbaugeländen gemäss RVK (rechts)

3.4.3 Nachweis flächensparende Lösung

Seit der Übernahme der Obrist Bau AG wurden sämtliche Flächen, inklusive der Parzelle Nr. 429 (Standort stillgelegtes Kieswerk) vollständig ausgenutzt (u.a. zwecks Umschlag oder Lagerung), damit das Betonwerk wirtschaftlich weiterbetrieben werden konnte. Für den Weiterbetrieb mit der nötigen Produktivität müssen die bisher genutzten Flächen in diesem Ausmass im Minimum weiter genutzt werden können. Da die Nutzungen bereits heute auf engem Raum zusammengefasst sind, ist der Nachweis einer flächensparenden Lösung erbracht (siehe dazu auch Kapitel 3.1).

4 Planungsinhalte

4.1 Bauzonen- und Kulturlandplan

Da es sich beim Kies- wie auch Betonwerk grundsätzlich um industrielle Bauten und Anlagen handelt, welche lärmintensiver als herkömmliche Gewerbenutzungen sind, ist der Planungssperimeter der dafür geeigneteren Industriezone (siehe Kapitel 4.2) zuzuführen. Dieser Planungsschritt ist auch aus dem Grund notwendig, dass eine Kies- und Recyclingmaterialaufbereitung den geltenden Bestimmungen der Gewerbezone nicht entsprechen (vgl. § 10 Abs. 2 lit. c), sondern altrechtlichen Bestand haben. Aufgrund dessen wird das gesamte Gebiet einheitlich als Industriezone zoniert, was eine Um- sowie eine Einzonung zur Folge hat (siehe Kapitel 4.3). Die Zonierung erfolgt zwecks praktikabler Anwendung parzellenscharf oder orientiert sich an der rechtskräftigen Waldgrenze. Eine Ausnahme bildet dabei die Einzonung auf der Parzelle Nr. 430. Auf dieser wird der westliche «Restspickel» nicht eingezont, da dieser aufgrund seiner Form und Grösse sowie der Böschungslage keine sinnvolle und zweckmässige Nutzung im Rahmen des Vorhabens zulässt. Die Zonierung erfolgt innerhalb der Verlängerung der Parzellengrenze der Parzellen Nrn. 429 und 435 bis an den Waldrand.

Grundsätzlich fordert der Richtplan, dass Einzonungen unter Flächenbezug aus dem kantonalen Topf nur als bedingte Einzonungen gemäss § 15a BauG erfolgen dürfen (Planungsanweisung 3.4 in Richtplankapitel S 1.2). Da die von der Einzonung betroffene Fläche aber bereits heute bebaut und genutzt ist und die Einzonung einzig bezweckt, die Möglichkeit zur Weiternutzung zu sichern, wäre eine bedingte Einzonung inhaltlos.

4.2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Planungsabsicht bedingt die Ergänzungen in der BNO, da die rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung von Zeiningen bisher keine Industriezone kennt. Im neuen § 10a BNO werden die Bestimmungen der Industriezone definiert. Die zulässigen Nutzungen werden eingeschränkt: So sind insbesondere verkehrsintensive Nutzungen wie Freizeiteinrichtungen oder Gütergrossverteilung nicht erlaubt.

Das Vorhaben der Birchmeier Kies + Beton AG mit Lager, Kies und Recyclingmaterialaufbereitung sowie der Betonverarbeitung ist gemäss diesen Vorschriften zulässig, da es sich um keine der ausgeschlossenen verkehrsintensiven Nutzungen handelt (zur Frage des Verkehrs siehe Kapitel 4.3).

Mit § 10a Abs. 3 BNO verfügt der Gemeinderat über die Möglichkeit, eine gewisse Qualität des Landschaftsbildes zu sichern. Dies ist insbesondere wichtig, da die Industriezone ans Kulturland angrenzt und sich weiter westwärts eine Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) befindet. Um sicherzustellen, dass kein in der Höhe visuell wahrnehmbarer Einschnitt ins Landschaftsbild vorgenommen wird, wird ein

Richtwert für die Gesamthöhe (§ 6 Abs. 1 BNO) definiert, welcher dem heutigen Standard einer Kieswerkbaute entspricht resp. dem künftigen Bedarf gerecht wird.

Ein kleiner Grenzabstände wird als Richtwert mit 4 m definiert. Dies ist notwendig, obwohl der Planungssperimeter an Kulturland, die Kantonsstrasse oder den Wald anstösst, da gemäss § 29 Abs. 1 BauV gegenüber dem Kulturland der zonengemässe (kleine) Grenzabstand einzuhalten ist. Damit diese Abstandsregelungen nach kantonalem Recht greift, ist die Definition eines kleinen Grenzabstandes notwendig. Zudem gelten die Abstände gemäss § 36 BNO hinsichtlich Einfriedungen, Böschungen etc.; bezüglich der Gebäude gilt aber § 36 Abs. 2 BNO, womit der Richtwert von 4 m einzuhalten ist. Es scheint für die besonderen Bedürfnisse einer Industriezone angemessen, den Grenzabstand als Richtwert zu definieren, damit der Gemeinderat anhand der Gegebenheiten und konkrete Planungsabsichten eine gewisse Erhöhung oder Reduktion des Grenzabstandes definieren kann.

Das Planungsgebiet befindet sich im Konsultationsbereich der Bahnanlage sowie der Erdgashochdruckleitung (siehe Kapitel 4.6.8). Um im Störfall das Risiko auf Personenschäden zu minimieren, werden in § 10a Abs. 4 BNO in Anlehnung an Anhang 4 der Planungshilfe des Bundes zur «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» vom Juni 2022 Vorschriften für das Industriegebiet «Chis» festgesetzt, welche sich auf Anordnung der Bauten und Anlagen respektive der Nutzungen bezieht. So müssen insbesondere Bürogebäude, welche tagsüber dauerhaft mit Personen besetzt sind, abgewandt von den entsprechenden Anlagen erstellt werden. Sollte dies aus bestimmten Gründen nicht möglich sein, wird dem Bauherr die Möglichkeit gegeben, in Absprache mit den Anlagebetreibern, die Erstellung unter gezielten Massnahmen vorzusehen. Weiter werden, um das Risiko im Störfall zu minimieren, personenintensive Nutzungen pauschal verboten.

4.3 Flächenbilanz

Das Teiländerungsbegehren betrifft insgesamt 1.38 ha. Davon werden rund 44 a von der Gewerbezone in die Industriezone umgezont und rund 93 a von der Materialabbauzone in die Industriezone eingezont. Aufgrund der veränderten Waldgrenzen werden auch gewisse (Teil-)Flächen vom «alten» Waldareal der Industriezone zugeführt.

Die geplante Ein- und Umzonung in die Industriezone erfordert in Bauzonen- und Kulturlandplan folgende Flächenverschiebungen:

Tabelle 1: Flächenbilanz des Planungsvorhabens

Zone	Zuwachs	Abgang	Saldo
Industriezone	137.89 a		137.89 a
Gewerbezone*		44.58 a	-44.58 a
Materialabbauzone **		93.16 a	-93.16 a
Wald (gegenüber rechtskräftigem BZP)	0.28 a	0.43 a	-0.15 a
Total			0 a
Fruchtfolgeflächen		93.08 a	-93.08 a

* 20.3 m² der Gewerbezone sind neu dem Waldareal zugewiesen
 ** 8.1 m² der Materialabbauzone sind neu dem Waldareal zugewiesen, die übrigen 9'307.7 m² werden in die neue Industriezone überführt

4.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Da die Einzonungsfläche bereits heute bebaut und genutzt wird, wird mit der vorliegenden Planung kein nennenswerter Mehrverkehr generiert. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wallbach oder der weiteren umliegenden Gemeinden wird dadurch nicht zusätzlich durch erhöhte Verkehrszahlen oder vermehrten Verkehrslärm tangiert. Auch bei einer allfälligen Wiederinbetriebnahme des Kieswerks würden keine nennenswerten zusätzlichen Fahrtzahlen erzeugt, weil heute die fertigen Komponenten zur Betonproduktion angeliefert werden; bei Wiederinbetriebnahme des Kieswerks würde Rohkies anstelle der Einzelkomponenten angeliefert und vor Ort verarbeitet.

Überdies ist weder das Siedlungsgebiet von Wallbach noch dasjenige von Zeiningen vom Verkehr der Industriezone «Chis» betroffen, da der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz direkt südlich via Kreisel an die Kantonsstrasse K292 gegeben ist. Aufgrund dessen wird im Rahmen der vorliegenden Planung kein Mobilitätskonzept resp. Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erstellt, obwohl dies als Voraussetzung für Einzonungen unter Bezug aus dem regionalen resp. kantonalen Topf im Richtplan definiert ist (Planungsanweisung 1.4 in Kapitel S 1.2), da keinerlei Abstimmungsbedarf besteht.

Für den Betrieb einer Recyclingbaustoffaufbereitung wäre hingegen eine eigene Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig, welche auch eine Prüfung der Verkehrsauswirkungen beinhaltet. Eine solche Prüfung muss daher nicht hier vorweggenommen werden.

Aufgrund der nicht-personenintensiven Nutzung des Areals und der begrenzten Arealgrösse besteht kein genügender Bedarf an einer eigenen Bushaltestelle. Massnahmen zur Verbesserung der öV-Erschliessung werden hier als unverhältnismässig erachtet.

Es besteht die Absicht, die Querung des Betriebsareals durch Fuss- und Radverkehr künftig unnötig zu machen (siehe Kapitel 4.6.9), damit das heute bestehende Konfliktpotenzial minimiert werden kann.

Mit der Nutzung der bestehenden Zufahrt auf die Kantonsstrasse K492 verändert sich ausserdem nichts hinsichtlich der Verkehrserschliessung und -sicherheit in diesem Bereich.

Die vorliegende Planung ist somit in Bezug auf Siedlung und Verkehr abgestimmt.

4.5 Mehrwertabgabe

Für Grundstücke, welche eingezont werden, ist grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu leisten (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG, § 28a BauG). Dasselbe gilt für Umzonungen, welche einer Einzonung gleichkommen.

In der in der vorliegenden Planung ist lediglich eine Mehrwertabgabe für die Einzonung auf den Parzellen Nrn. 429 und 430 zu leisten. Mit der Umzonung der Gewerbe in die Industriezone entsteht kein «erheblicher Vorteil», weshalb die Umzonung auf den Parzellen Nrn. 1455 und 1612 nicht mehrwertabgabepflichtig nach dem Baugesetz ist. Dasselbe gilt auch für die aufgrund der neuen Waldgrenze zu arrondierenden Kleinstflächen auf diesen beiden Parzellen.

In der beiliegenden «Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht» (siehe Beilage [3], aus Gründen des Datenschutzes nur z.H. der Behörden) sind die jeweiligen Flächen parzellenweise aufgezeigt.

Die Schätzung der Mehrwertabgabe wird durch das kantonale Steueramt vorgenommen. Die Gesamthöhe der Abgabe wird bei der öffentlichen Auflage präsentiert. Die definitive Höhe wird verfügt, sobald die Planung genehmigt ist (§ 28b Abs. 1 BauG).

4.6 Umwelt

4.6.1 Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen

Beim Materialabbau und bei Deponien ist nach geltender Praxis für die Festlegung des Referenzzustands auf den Zustand der entsprechenden Fläche vor dem ersten Eingriff abzustellen. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem einzuzonenden Bereich (Materialabbauzone: ca. 0.93 ha, vergleiche Tabelle 1) um Fruchtfolgeflächen (FFF) der ersten Güteklasse.

Die Birchmeier Kies + Beton AG beabsichtigt, obwohl kantonal bis dato nicht vorgeschrieben, die theoretisch auf den Parzelle Nrn. 429 und 430 wiederherzustellenden FFF zu kompensieren. Sie besitzt beispielsweise in der Gemeinde Koblenz die Parzelle Nr. 1065, von welcher ca. 1.5 ha der Spezialzone Unterwerk (spezielle Arbeitszone im Siedlungsgebiet) zugewiesen sind (siehe Abbildung 24). Die Anlagen des Unterwerks sind stillgelegt, aber noch vorhanden, weshalb dieser Bereich nicht ackerbaulich nutzbar ist. Die Fläche des Grundstücks wird heute als Wiesland oder Ökofläche genutzt (mittels Gebrauchsleihvertrag mit 6 Monaten Kündigungsfrist). Gemäss der laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Koblenz ist diese Fläche aber für die Zuweisung zum Landwirtschaftsgebiet vorgesehen. Hiermit bietet

es sich an, beispielsweise die der Spezialzone Unterwerk zugehörige Fläche der Parzelle Nr. 1065 anschliessend als Fruchtfolgefläche aufzuwerten und sie landwirtschaftlich nutzbar zu machen.

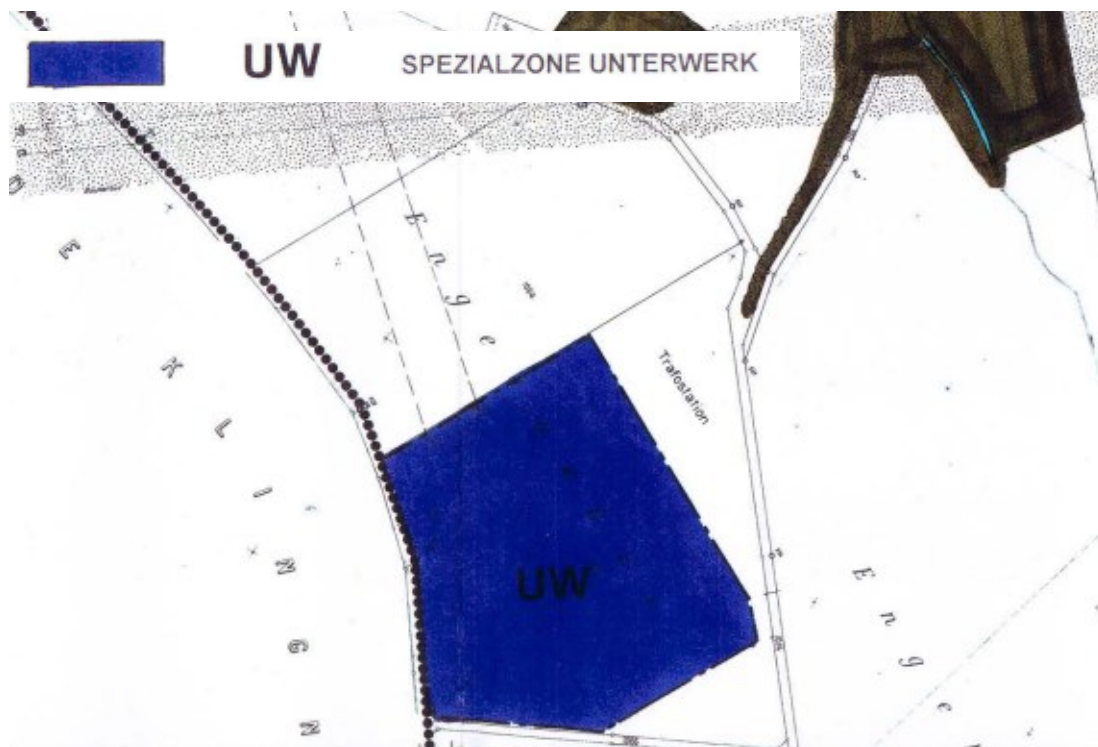


Abbildung 24: Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan Koblenz vom 1. Juni 1999

Tabelle 2 zeigt die für die Aufwertung zur Verfügung stehende Fläche auf und stellt sie der nötigen Fläche zur Kompensation der Einzonung gegenüber.

Tabelle 2: Fruchtfolge-Kompensationsfläche

Gemeinde	Parzelle Nr.	Parzellen-grösse [ha]	Spezialzone Unterwerk: Zur Verfügung stehende Aufwertungsfläche [ha]	Nötige Mindest-fläche [ha]
Koblenz	1065	Ca. 2.16	Ca. 1.5	Ca. 0.93

Im beiliegenden Nutzungskonzept (siehe Beilage [2]) ist ersichtlich, dass die Birchmeier Kies + Beton AG bereit ist, diese Fläche zur Fruchtfolgefläche zu rekultivieren, wobei bereits ein Baugesuch zur Bodenaufwertung mit Kompensation von FFF erarbeitet wurde. Dabei hat sich gemäss Aufnahme und Beurteilung des Bodenfachexperten (Jäckli AG) herausgestellt, dass auch die als Landwirtschaftszone zonierte Flächen, welche im Richtplan als FFF festgesetzt sind, nicht den Anforderungen der FFF entsprechen und ebenfalls für FFF-Qualität aufgewertet werden müssen. Folglich steht die gesamte Parzelle Nr. 1065 (ca. 2.16 ha) für die Kompensation von FFF zur Verfügung.

4.6.2 Wildtierkorridor

Teile der einzuzonenden Bereiche liegen am Rande des Wildtierkorridors von nationaler Bedeutung AG-01 (siehe Abbildung 25), welcher auf einer Nord-Süd-Achse

liegt. Bei diesen gilt es gemäss den Planungsanweisungen des Richtplans (Richtplankapitel L 2.6) die Durchgängigkeit zu sichern oder gegebenenfalls zu verbessern. Bauten innerhalb von Wildtierkorridoren sind dabei möglich, sofern sie die Durchgängigkeit nicht verhindern.

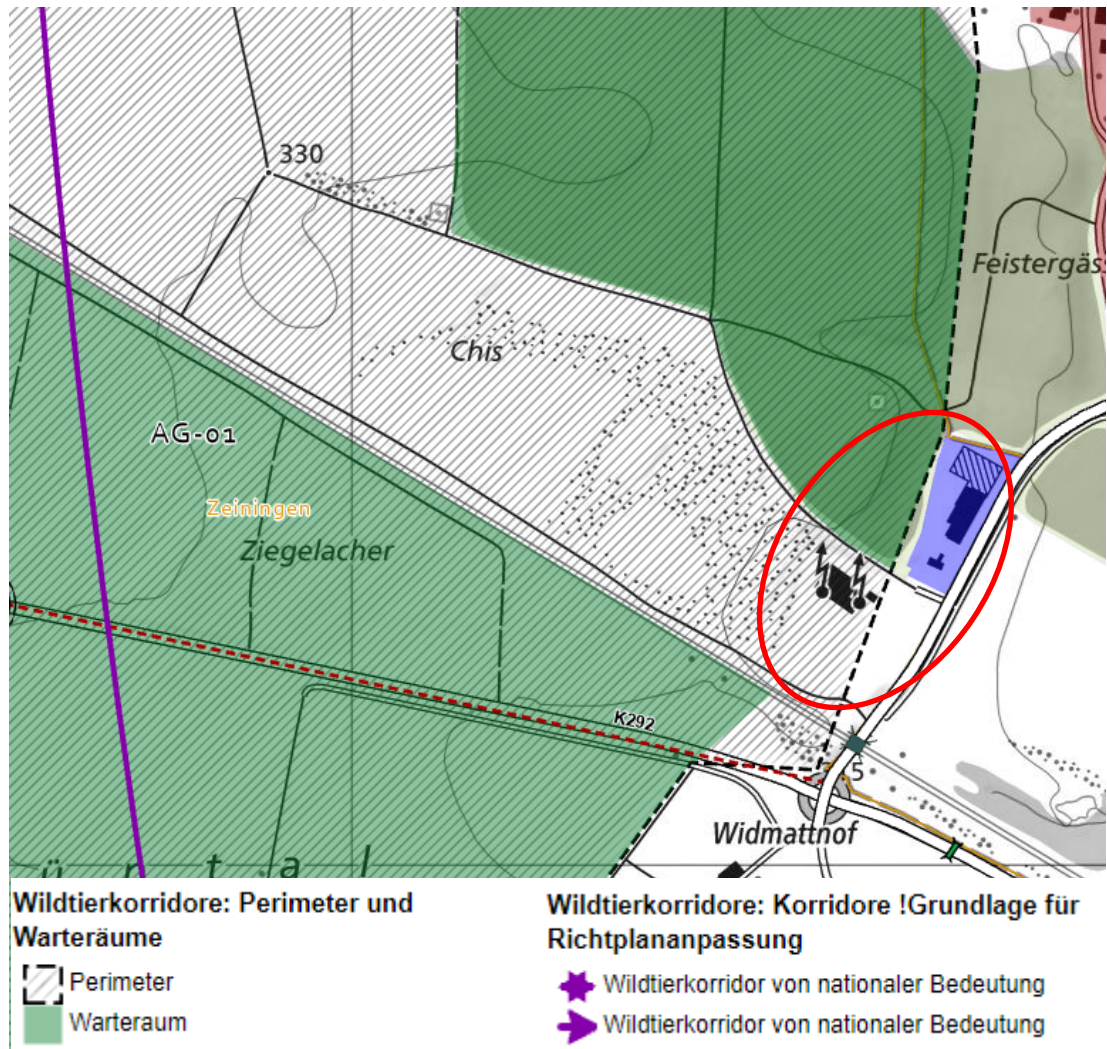


Abbildung 25: Auszug Online-Karte Wildtierkorridore (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Eine Erweiterung des Baugebiets entlang der Kantonsstrasse nach Süden tangiert den Wildtierkorridor nicht. Lediglich ca. die Hälfte der Parzelle Nr. 429 sowie die Parzelle Nr. 430 tangieren effektiv den Perimeter des Wildtierkorridors am Rande. Diese sind heute bereits teilweise bebaut und genutzt. Faktisch weist dieser Bereich heute bereits eine eingeschränkte Durchgängigkeit auf. Mit dem vorliegenden Projekt respektive der Einzonung wird gegenüber dem heutigen Zustand keine schlechtere Situation erstellt.

Da es sich um einen Nord-Süd Korridor handelt, bilden die Infrastrukturen Bahnlinie, Autobahn A3 sowie Kantonsstrasse K292 die grossen Wanderhindernisse im betrachteten Bereich des Wildtierkorridors. Diese beeinträchtigen den Wildwechsel primär, weshalb zurzeit geeignete Massnahmen für die Aufwertung des Korridors im

Gänge sind. Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) plant über die Autobahn A3 im Bereich «Wölfler» eine Wildtierbrücke. Der Kanton Aargau ist für die entsprechenden Leitstrukturen (z.B. Hecken, Extensivierung des Ackerlands u.dgl.) nördlich der A3 zuständig. Diese Leitstrukturen, wo der zukünftige Wildwechsel zukünftig primär stattfinden wird, ist über 500 m vom Bereich entfernt, der eingezont werden soll. Aufgrund dessen, sowie der heute bereits vorhandenen Nutzung im Planungssperimeter, wird sich die geplante Erweiterung des Baugebiets ganz am östlichsten Rande des Wildtierkorridors nicht negativ auf den Wildtierkorridor auswirken.

Für den Wildtierkorridor von Relevanz ist hingegen, dass die übrigen, weiter in den Korridor hineinragenden ehemaligen Kiesabbauflächen ökologisch gestaltet werden. Die Holcim Kies und Beton AG als Eigentümerin dieser Flächen hat bereits ein Baugesuch für die ökologische Aufwertung der Fläche eingereicht, die öffentliche Auflage fand im Mai / Juni 2023 statt.

4.6.3 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u (siehe Abbildung 26). In diesem Bereich gilt unter anderem, dass Regenwasser von Terrassen, Hauszufahrten und Parkplätzen nur über die belebte Bodenschicht versickert (Ordner Siedlungsentwässerung der kantonalen Abteilung für Umwelt, Kapitel 14.8). Dies gilt auch für Umschlagplätze, sofern das Platzwasser keine wassergefährdeten Stoffe enthält. Zudem dürfen in diesem Bereich keine Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen oder eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen (siehe Anhang 4 GschV).

Weiter befindet sich nordöstlich des Planungsgebiets die Grundwasserfassung «Chisholz», welche der Trinkwasserversorgung der Gemeinden Wallbach und Mumpf dient. Die einzuzonenden Parzellen Nrn. 429 und 430 liegen aber in einer Distanz von über 200m zu den Grundwasserschutzzonen der Wasserfassung. Mit der zwingenden Einhaltung der Anforderungen des Gewässerschutzbereich A_u ist auch die Sicherheit der Grundwasserfassung «Chisholz» gewährleistet. Dies würde selbst bei einer Verdoppelung der Grundwasserpumpmenge weiterhin zutreffen, wie erste Entwürfe des Schutzzonenplans der Waldburger Ingenieure AG zeigt (siehe Abbildung 27). Auf ein hydrogeologisches Gutachten wird deshalb verzichtet. Da der Boden im Planungssperimeter künftig grundsätzlich versiegelt werden soll, wird daher die Situation, unter Einhaltung der übergeordneten Vorgaben, gegenüber dem heutigen Zustand generell verbessert.



Abbildung 26: Auszug Gewässerschutzkarte (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

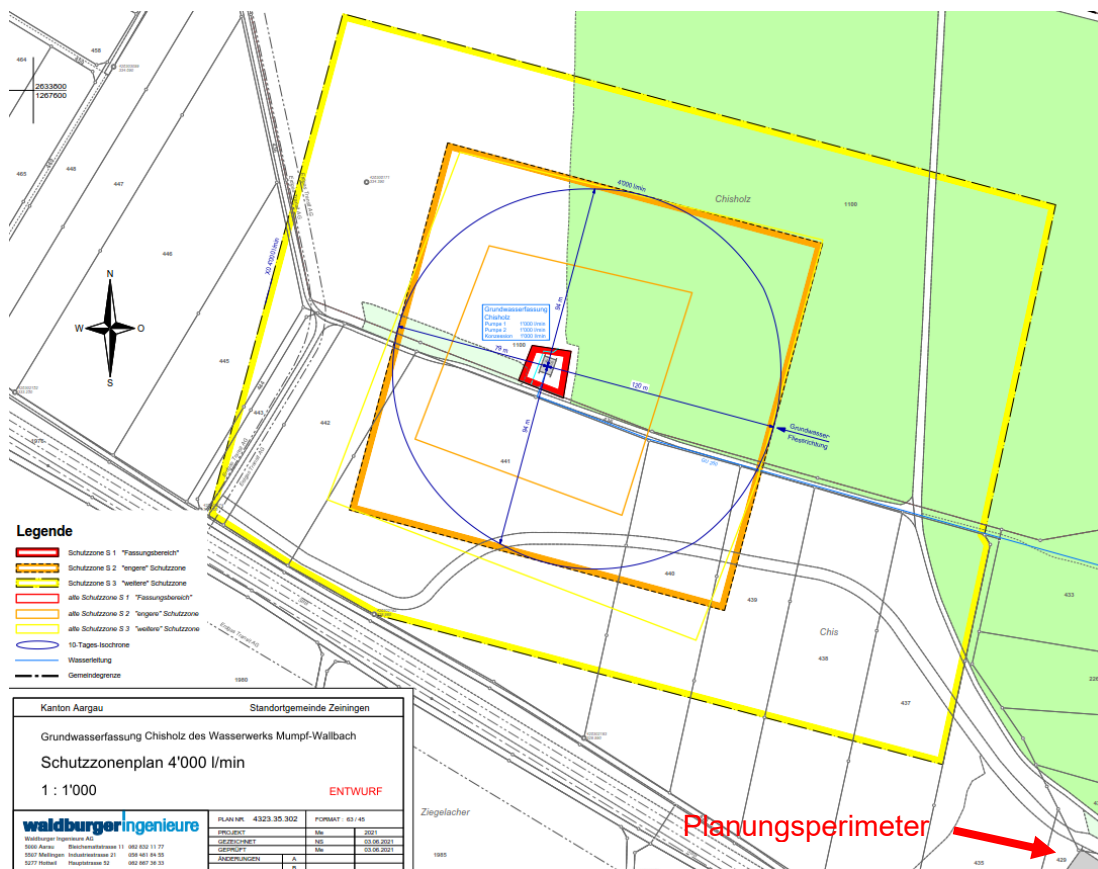


Abbildung 27: Entwurf Schutzzonenplan Waldburger Ingenieure AG bei einer Verdoppelung der Pumpmengen

4.6.4 Landschaftsschutz

Wie in Kapitel 2.2.1 erläutert, ist keine Landschaft von kantonaler Bedeutung vom Planungsvorhaben tangiert. Zudem grenzt das Areal zweiseitig an Infrastrukturen an (Bahnlinie und Kantonsstrasse). Mit der BNO-Vorschrift, welche dem Gemeinderat ermöglicht, Vorgaben zur Gestaltung und wirksamen Schutzbepflanzungen bei Neubauten und baulichen Erweiterungen zu erlassen (siehe Kapitel 4.2), kann dem generellen Landschaftsschutz in genügendem Masse Rechnung getragen werden.

Das Areal liegt geographisch gesehen unmittelbar vor der Dorfeinfahrt der Gemeinde Wallbach. Die Topographie im Kurvenbereich und der Waldabschnitt vor der Dorfeinfahrt bewirken allerdings, dass der Planungssperimeter vom Dorfeingang (Kreuzung Kapellenstrasse / Finstergässli / Wolfzürlistrasse) her kaum wahrnehmbar ist. Dennoch sind die Bauten und Anlagen auf dem Areal von der Kantonsstrasse aus sichtbar, wenn man von Süden her nach Wallbach fährt. Aufgrund dessen beabsichtigt die Birchmeier AG das Areal mit entsprechender, strassenseitiger Bepflanzung aufzuwerten. Damit werden die Bauten und Anlagen weniger wahrnehmbar und die Zufahrt nach Wallbach aufgewertet. Beispielhafte schematische Bepflanzungsmöglichkeiten finden sich in der Beilage [5].

4.6.5 Lärmschutz

Die relevanten Lärmquellen auf den Planungssperimeter gehen von den Kantonsstrasse K492 und K292 aus (siehe Abbildung 28). Der Grobkataster zeigt auf, dass im Planungssperimeter die Grenzwerte lediglich für die Wohnnutzung (ES II) kritisch sind und die Immissionsgrenzwerte (= 60 db(A) für Strassenverkehrslärm am Tag) im bestehenden Gebäude an der Kantonsstrasse K492 eingehalten sind. Die neu vorgesehene Empfindlichkeitsstufe IV ist damit ebenfalls eingehalten.

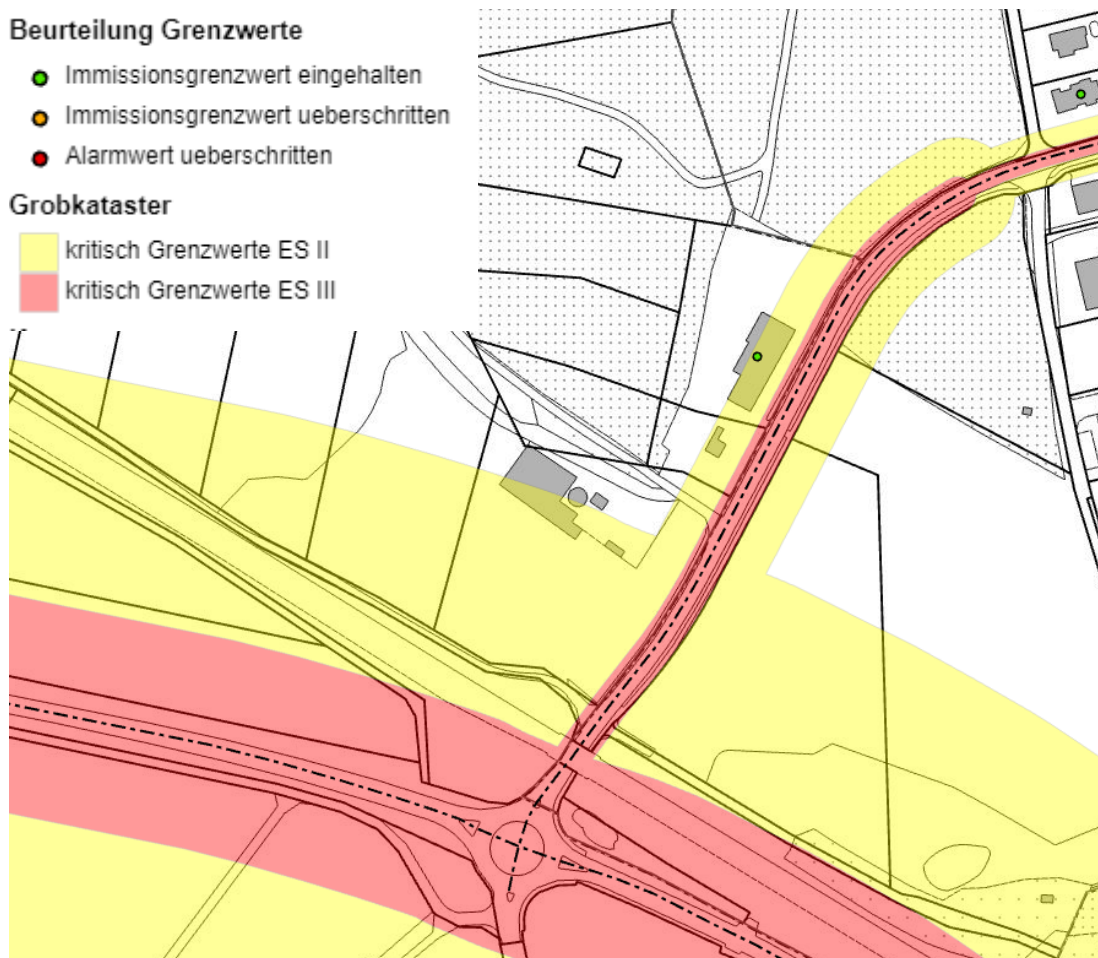


Abbildung 28: Abschätzung der Lärmbelastung entlang der Kantonsstrasse / Bahnlinie gemäss kantonalem Grobkataster (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Eine weitere Lärmquelle stellt die Bahnlinie dar (siehe Abbildung 29). Diese verursacht im südöstlichen Bereich der Einzonung einen Beurteilungspegel bis maximal 64.9 db(A).

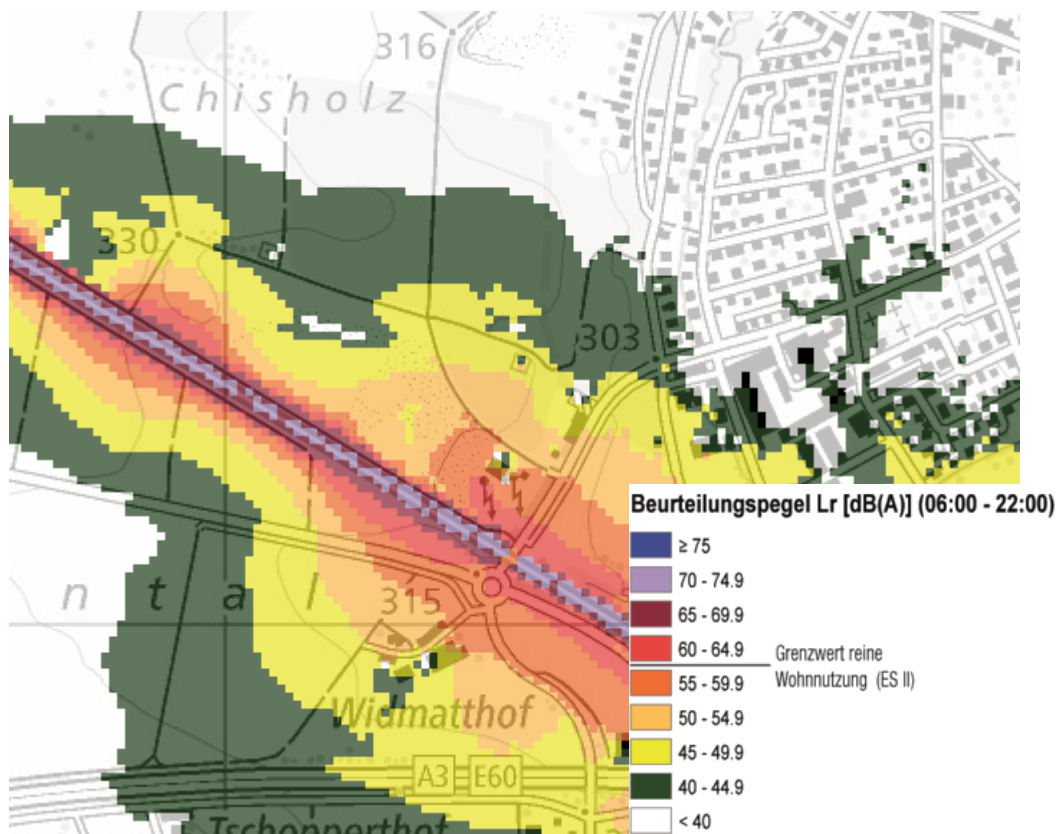


Abbildung 29: Auszug Online-Karte Eisenbahnlärm Tag (Quelle: swisstopo, BAFU)

Sämtliche im Planungssperimeter befindlichen Parzellen sind heute bebaut und genutzt. Es ist davon auszugehen, dass die Bebauungen und Nutzungen rechtmässig erfolgt sind. Ebenso gelten die Parzellen als erschlossen. Für die sich in der Gewerbezone befindlichen Bereiche des Planungssperimeters gelten heute die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III. Mit Umzonung in die Industriezone würden die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV gelten. Diese betragen für Strassenverkehrslärm, Eisenbahnlärm sowie Industrie-/ Gewerbelärm 70 dB(A) am Tag (da keine Nachtarbeit geleistet wird, sind nur die Tageswerte relevant).

Gemäss Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Aufgrund dessen würden grundsätzlich für die einzuzonenden Bereiche die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe IV (Industrie) gelten. Die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe IV betragen für Strassenverkehrslärm, Eisenbahnlärm sowie Industrie-/ Gewerbelärm von 65 dB(A) am Tag (da keine Nachtarbeit geleistet wird, sind nur die Tageswerte relevant).

Sowohl die Immissions- wie auch die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe IV können im Planungssperimeter gemäss den vorgängigen Ausführungen eingehalten

werden. Die vorliegende Planung nicht in Konflikt mit dem Lärmschutz steht. Darüberhinaus sind im einzuzonenden Bereich aber gar keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen vorgesehen.

Ebenfalls ist der von der Anlage selbst verursachte Lärm bereits heute unkritisch für das Wohngebiet von Wallbach. Auch mit der allfällig vorgesehenen Wiederinbetriebnahme des Kieswerks ist von keiner relevanten Belastung für das Wallbacher Wohngebiet auszugehen, da die Distanz der Wohnzonen zum Kieswerk rund 250 m beträgt und dazwischen ein Waldstück liegt.

4.6.6 Belastete Standorte

Der Projektstandort respektive die von der Teiländerung betroffenen Bereiche weisen keine Altlasten auf (siehe Abbildung 30). Aufgrund dessen sind diesbezüglich keine spezifischen Massnahmen zu treffen.

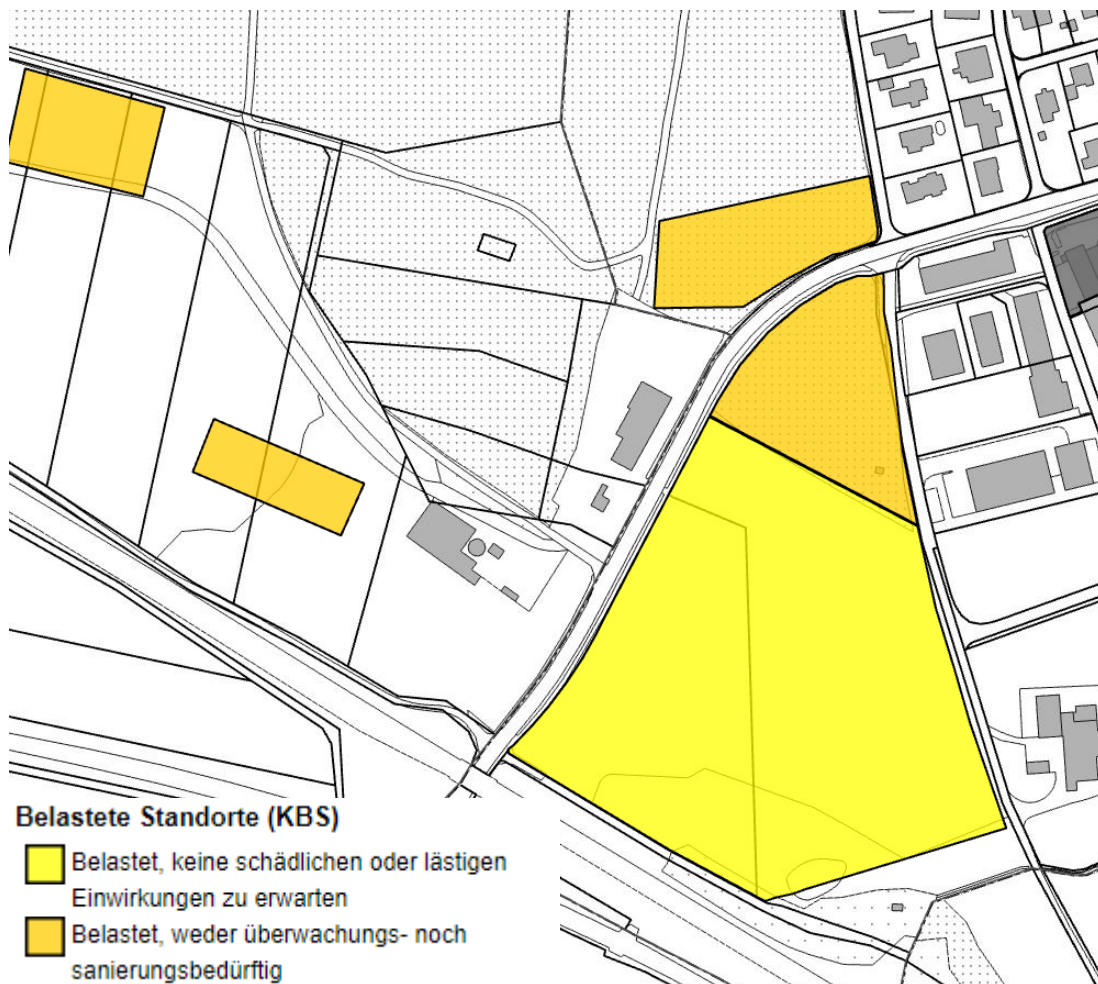


Abbildung 30: Auszug Online-Karte Belastete Standorte (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

4.6.7 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Gemäss Art. 16 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort festgelegt werden, wo der Anlagengrenzwert ($1\mu\text{T}$) eingehalten wird oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Am südlichen Perimeter-Rand verlaufen eine 132-kV-Freileitung und die 16-kV-Leitung (Fahrleitung) der SBB sowie eine Freileitung der AEW.

Die 132-kV-Leitung der SBB verläuft direkt südlich der Bahnlinie. Gemäss den Berechnungen der SBB (siehe Beilage [4]) wird der Anlagengrenzwert im Abstand ab 24 m, horizontal zur Leitung gemessen, eingehalten. Das NIS-Feld breitet sich aber radial von den Leitungen her aus. Der Sockel der Masten liegt fast auf Höhe der Schienen und ist damit gegenüber dem Planungssperimeter deutlich erhöht (siehe Abbildung 31). Gemäss den beiliegenden Berechnungen ist der Anlagengrenzwert am Mastsockel spätestens in einer Distanz von 9 m eingehalten; der Planungssperimeter weist aber einen Mindestabstand von 22 m zur 132-kV-Freileitung auf. Im Planungssperimeter resp. auf dem Boden der Parzelle Nr. 429 sind die Anlagengrenzwerte daher eingehalten.

Dies gilt auch für allfällige Gebäude: Aufgrund ihrer Höhe könnten sie allfällig wieder in das NIS-Feld hineinreichen. Gebäude müssen aber gemäss den Vorschriften der BNO einen Grenzabstand von 4 m (Richtwert) einhalten, womit sie eine Distanz von mindestens 26 m zur Leitung aufweisen. Auch bei Gebäuden wird damit der Anlagengrenzwert in jedem Fall eingehalten. Hinzu kommt, dass das Betriebsareal auf Parz. 429 rund 10 m tiefer liegt als die Bahnlinie resp. die Sockel der Leitungsmasten, womit die Leitung in einer Höhe von rund 30 m gegenüber dem Betriebsgelände verläuft.

Überdies gilt aufgrund der Störfallvorgaben, dass empfindliche Nutzungen (Bürogebäude) von der Bahnlinie resp. der Gasleitung abgewandt erstellt werden müssen (siehe Kapitel 4.2). Damit sind auch empfindlichen Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV von der Bahnlinie resp. der Freileitung abgewandt anzuordnen, womit ein weitergehender Schutz vor einer übermässigen NIS-Belastung gewährleistet ist.

Somit ist offensichtlich, dass keinerlei Widerspruch zwischen der Einzonung des Planungssperimeters mit den Bestimmungen der NISV hinsichtlich der 132-kV-Freileitung besteht.



Abbildung 31: Blick über das südliche Betriebsareal zur SBB-Linie; der hohe Mast links im Bild ist Mast Nr. 401 der 132-kV-Freileitung der SBB (eigene Aufnahme vom 04.05.2023)

Die Fahrleitung der SBB ist mit 16 kV gegenüber der direkt daneben verlaufenden 132-kV-Freileitung als nicht relevant zu beurteilen und wurde nicht weiter untersucht.

Die Freileitung der AEW dient der Versorgung des Betriebsareals der Birchmeier Kies + Beton AG resp. der Versorgung der Trafostation im Planungsperimeter. Es besteht daher kein Konflikt mit den Bestimmungen der NISV.

4.6.8 Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet ist betroffen von einem 100 m-Konsultationsbereich der Bahnlinie (Transport gefährlicher Güter) sowie einem 300 m-Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung (70 bar) der Transitgas AG (siehe Abbildung 32).

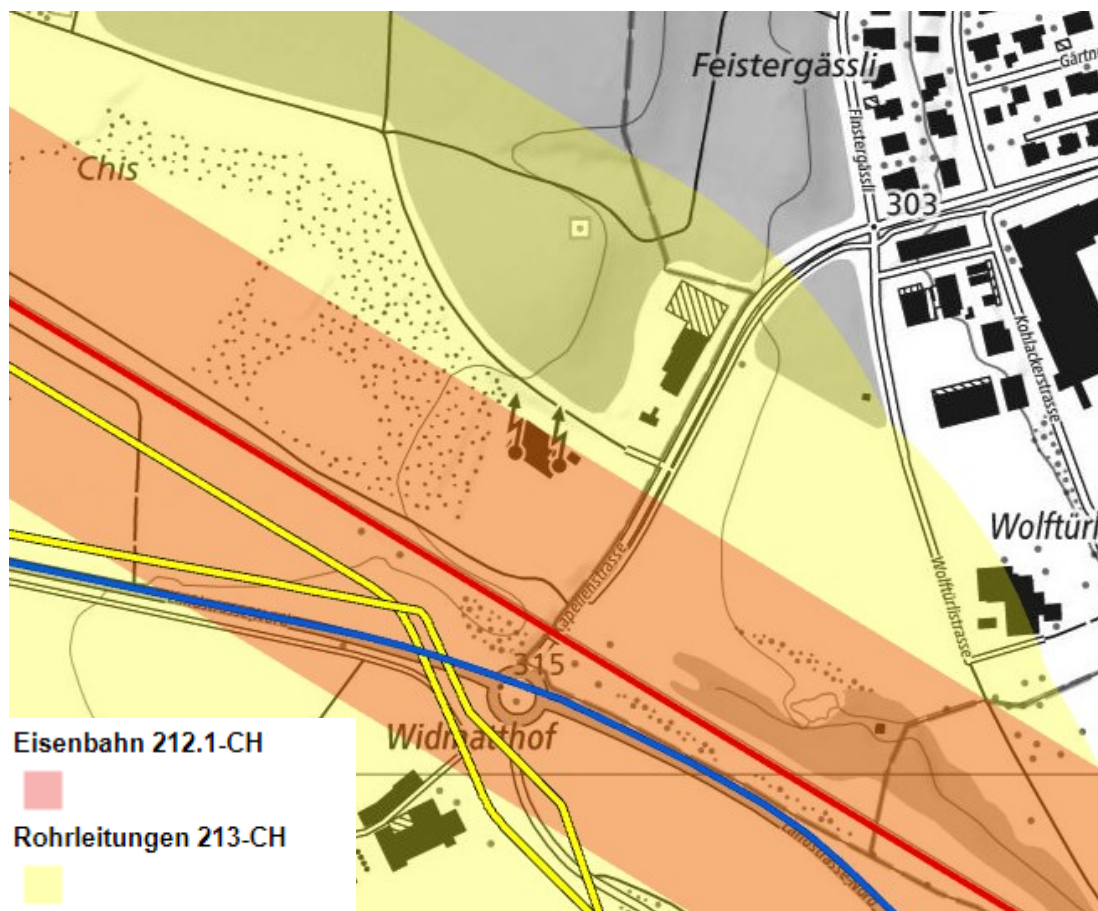


Abbildung 32: Auszug Online-Karte Chemierisikokataster (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Grundsätzlich wird mit der Teiländerung keine Grundlage für besonders sensible Nutzungen geschaffen, weshalb die Planungsvorlage nicht im Widerspruch zur Störfallvorsorge steht. Präventiv haben jedoch bereits erste Gespräche mit der Betreiberin der Erdgashochdruckleitung, namentlich der Transit AG (Herrn Jenni), stattgefunden. Da sich die Gasleitung hinter dem Bahntrasse befindet und gleichzeitig keine ständigen Bewohner im Störfall betroffen wären, stehe die vorgesehene Nutzung der Parzelle Nr. 429 nicht im Widerspruch mit der Störfallvorsorge. Dies sei auch nicht der Fall, wenn die Büronutzung direkt entlang der Bahnlinie geplant würde.

Mit der BNO-Bestimmung § 10a Abs. 4 werden trotzdem geeignete Vorschriften für das Planungsgebiet in Anlehnung an die Planungshilfe des Bundes «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Juni 2022 (Anhang 4) festgelegt, welche im Interesse der Störfallvorsorge liegen. Damit wird den Interessen der Störfallvorsorge in genügendem Masse Rechnung getragen.

4.6.9 Flurweg «Finstergässchen»

Das Finstergässchen, welches mitten durch den Planungsperimeter verläuft, dient der Land- und Forstwirtschaft und wird gelegentlich auch von Radfahrenden sowie Fussgängern genutzt. Das Finstergässchen quert heute das Betriebsareal (siehe Abbildung 33), womit ein gewisses Konfliktpotenzial zwischen dem internen Betrieb und dem querenden Fuss- und Radverkehr besteht. Aufgrund dessen ist die Birchmeier Kies + Beton AG interessiert, dass der Flurweg künftig aus betrieblichen und Sicherheitsgründen nicht mehr durch das Betriebsareal geführt wird.



Abbildung 33: Finstergässchen auf dem Betriebsareal (Foto von der Begehung am 13.04.2023)

Wie im beiliegenden Nutzungskonzept (Beilage [2]) beantragt, soll der Flurweg auf die Parzelle Nr. 435 verlegt werden und neu gegen Süden auf den Flurweg entlang der Bahnlinie Anschluss bieten (siehe Abbildung 34). Der Anschluss an die Kapellenstrasse bleibt damit mit einem geringen Umweg gewährleistet.

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Wenn raumwirksame Tätigkeiten Handlungsspielräume bieten, stehen die Behörden in der Pflicht, eine Interessenabwägung vorzunehmen (Art. 3 RPV).

Mit der vorliegenden Planung wird einem regional ansässigen und stark verankerten Betrieb die Möglichkeit gegeben, einen bestehenden Betrieb sinnvoll weiterzuführen und allfällig mit neuen Nutzungen zu erweitern. Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur ist die Standortgebundenheit gegeben. Die Einzonung hat den permanenten Verlust von (zu rekultivierendem) Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen zur Folge. Dieser Verlust kann jedoch kompensiert werden, sodass die Interessen der Landwirtschaft gewahrt bleiben. Weitere negative Auswirkungen auf die Umwelt werden mit geeigneten Massnahmen und Vorschriften verhindert oder minimiert.

So überwiegen die Interessen am Erhalt und der rechtlichen Sicherung des Betriebsstandorts, welcher einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Wirtschaftsregion, zur Versorgung und zur Sicherung von Arbeitsplätzen leistet.

Gemäss Art. 21 RPG gilt, dass Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen sind, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die Um- und Einzonung «Chis» und damit die Anpassung der allgemeinen Nutzungsplanung ist auch in Hinblick auf die Planbeständigkeit berechtigt: Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Zeiningen ist 10 Jahre alt, womit eine Teiländerung hinsichtlich der Planbeständigkeit gerechtfertigt ist. Die Ein- und Umzonung ist notwendig, damit die Birchmeier-Gruppe ihre regionale Aufgabe als Recyclingbaustoff-, Kies- und Betonversorger des Fricktals und des Kantons unter Minimierung der Transportwege wahrnehmen kann.

6 Planungsverfahren

6.1 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§ 11 BauG). Das Ergebnis und die Entscheide sind im Planungsbericht zu erläutern (Art. 47 RPV).

6.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU), unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich seiner Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG) respektive seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.

6.3 Mitwirkungsverfahren

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 Interessensgruppen, sondern alle Einwohner.

6.4 Einwendungsverfahren

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben respektive allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§§ 4 und 24 BauG).

6.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG).

Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Regierungsrat respektive den Grossen Rat (§§ 26 und 27 BauG).

Beilagen

Zur Genehmigung

- [1] Gemeinde Zeiningen, Teiländerung Ein- und Umzonung «Chis»,
. Bauzonenplan / Kulturlandplan: Situation 1:1'000
. Bau- und Nutzungsordnung

Orientierende Beilagen

- [2] Nutzungskonzept Werkareal Finstergässchen mit Anträgen für den weiteren Bestand, 15. Juni 2023
- [3] Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht, Datum (nur z.H. der Behörden!)
- [4] Übersichtsblätter und NIS-Berechnungen der SBB zur 132-kV-Freileitung
- [5] Skizzen Strassenraum Areal «Chis» - Birchmeier AG – Zeiningen, 18. November 2024
- [6] Protokollauszug Gemeinde Zeiningen, Antrag für eine überkommunale Baulandumlagerung mit den Nachbargemeinden, 16. Dezember 2024
- [7] Antwortschreiben Gemeinde Möhlin, überkommunale Baulandumlagerung, 23. Dezember 2024 (nur z.H. der Behörden!)
- [8] Antwortschreiben Gemeinde Mumpf, überkommunale Baulandumlagerung, 6. Januar 2025 (nur z.H. der Behörden!)
- [9] Antwortschreiben Gemeinde Zuzgen, überkommunale Baulandumlagerung, 13. Januar 2025 (nur z.H. der Behörden!)
- [10] Antwortschreiben Gemeinde Wallbach, überkommunale Baulandumlagerung, 27. Januar 2025 (nur z.H. der Behörden!)

Abbildungen

- Abbildung 1: Betriebsareal mit dem Kies- und Betonwerk der Birchmeier Kies + Beton AG (Fotos von der Begehung am 04.05.2023)..... 5
- Abbildung 2: Perimeter der Teiländerung in Rot (Quelle: Daten des Kantons Aargau)..... 7
- Abbildung 3: Auszug Richtplan-Gesamtkarte mit rot eingekreistem Planungssperimeter (Quelle: Daten des Kantons Aargau)..... 10
- Abbildung 4: Auszug aus dem Zukunftsbild 2040 des Agglomerationsprogramms Basel (4. Generation)..... 14
- Abbildung 5: Auszug aus rechtskräftigem Kulturlandplan vom 12. Februar 2014 (rosa = Baugebiet = Gewerbezone; Waldareal respektive Waldgrenze entspricht nicht mehr dem heute rechtskräftigen Waldareal)..... 15
- Abbildung 6: Auszug Kantons- und Nationalstrassennetz, Hauptverkehrsstrasse (HVS) in Rot, Lokalverbindungsstrasse (LVS) in Gelb (Quelle: Daten des Kantons Aargau)..... 17

Abbildung 7:	Luftbild des Planungsgebiets, die geplante Einzonung ist rot umkreist (Quelle: swisstopo).....	19
Abbildung 8:	Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet «Gehren» in Zeiningen (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	20
Abbildung 9:	Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet «Glattacher» in Etzgen (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	21
Abbildung 10:	Auszug ÖREB-Kataster im Gewerbegebiet in Frick (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	22
Abbildung 11:	Auszug ÖREB-Kataster im Gewerbegebiet von Gansingen (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	23
Abbildung 12:	Auszug ÖREB-Kataster im «Schofbaum» in Kaiseraugst (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	24
Abbildung 13:	Auszug ÖREB-Kataster im Industriegebiet in Kaisten (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	25
Abbildung 14:	Auszug ÖREB-Kataster im Industriegebiet in Laufenburg (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	26
Abbildung 15:	Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet «Bruggmättli» in Mettau (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	27
Abbildung 16:	Auszug Agis im Gebiet «Bäumlimatt» in Möhlin (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	28
Abbildung 17:	Auszug ÖREB-Kataster der Gebiete «Leuere» (links) und «Ausserdorf (rechts) in Obermumpf (Quelle: Daten des Kantons Aargau)	29
Abbildung 18:	Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet der Saline Riburg in Möhlin (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	30
Abbildung 19:	Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet Rheinfeld-West (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	31
Abbildung 20:	Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet «Mösli» in Schwaderloch (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	31
Abbildung 21:	Auszug ÖREB-Kataster im Gebiet «Kohlacker» in Wallbach (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	32
Abbildung 22:	Auszug ÖREB-Kataster im «Schofbaum» in Kaiseraugst (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	33
Abbildung 23:	Auszug kantonaler Richtplan mit dem Abbaugebiet (links) und den Abbaugebieten gemäss RVK (rechts)	35
Abbildung 24:	Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan Koblenz vom 1. Juni 1999	40
Abbildung 25:	Auszug Online-Karte Wildtierkorridore (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	41
Abbildung 26:	Auszug Gewässerschutzkarte (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	43
Abbildung 27:	Entwurf Schutzzonenplan Waldburger Ingenieure AG bei einer Verdoppelung der Pumpmengen	43
Abbildung 28:	Abschätzung der Lärmbelastung entlang der Kantonsstrasse / Bahnlinie gemäss kantonalem Grobkataster (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	45
Abbildung 29:	Auszug Online-Karte Eisenbahnlärm Tag (Quelle: swisstopo, BAFU).....	46
Abbildung 30:	Auszug Online-Karte Belastete Standorte (Quelle: Daten des Kantons Aargau) ..	47
Abbildung 31:	Blick über das südliche Betriebsareal zur SBB-Linie; der hohe Mast links im Bild ist Mast Nr. 401 der 132-kV-Freileitung der SBB (eigene Aufnahme vom 04.05.2023)	49

Abbildung 32:	Auszug Online-Karte Chemierisikokataster (Quelle: Daten des Kantons Aargau)	50
Abbildung 33:	Finstergässchen auf dem Betriebsareal (Foto von der Begehung am 13.04.2023)	51
Abbildung 34:	Roter Pfeil = Idee Umlegung des Finstergässchens (Quelle Plangrundlage: Daten des Kantons Aargau).....	52

Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz des Planungsvorhabens.....	38
Tabelle 2:	Fruchtfolge-Kompensationsfläche	40