



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Zeiningen

Sitzung vom 24. Februar 2025

B-Geschäft

Aktenzeichen: 1.1.3 Planung Gemeinde

2025/380

Antrag an den Vorstand von Fricktal Regio für den Zugriff auf Siedlungsgebiet des regionalen Topfes

I. Sachverhalt

An der Kapellenstrasse respektive dem Finstergässchen in der Gemeinde Zeiningen liegt an der Gemeindegrenze zu Wallbach ein bestehendes Betriebsareal, welches Jahrzehnte durch die Obrist Beton AG betrieben und seit 2019 von der Birchmeier Gruppe geführt wird.

Während der nördliche Teil des Betriebsareals, auf welchem das Betonwerk sowie ein Werkhof stehen, der Gewerbezone zugewiesen ist (Parzellen Nr. 1455 und 1612), gehört der **südliche Teil der Materialabbauzone (Zone ausserhalb Baugebiet)** an. Der Kiesabbau in dieser Geländekammer 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. Gemäss gültiger Bewilligung muss die Materialabbauzone bis Ende 2031 rekultiviert und in die landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt werden.

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, das bestehende Werkareal in der notwendigen Gesamtnutzung langfristig weiterführen zu können. Unmittelbar angrenzend hinter dem Bahntrasse sind im aktualisierten kantonalen Richtplan neue Kiesabbaugebiete eingetragen. Die Lage sowie die Infrastruktur im Finstergässchen sind für die Kiesaufbereitung ideal. Das ist ein zusätzliches Argument, um weiterhin die Flächen auf den Parzellen Nr. 429 und 430 für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Durch die rechtliche Sicherung mit der Erweiterung der Arbeitszone können Arbeitsplätze in der Region langfristig erhalten werden. Die Modernisierungen der bestehenden Anlagen an diesem Standort müssen auf einen längerfristigen Zeithorizont abgestützt werden und damit könnte 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 anbieten.

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 (ca. 0.93 ha)** und die Parzellen Nrn. 1455 und 1612 aus der heutigen Gewerbezone in eine Industriezone überführt werden, um die heute bereits bestehende Nutzung für weiteren Generationen zu sichern. Für die nach heutigem Standard benötigte neue Industriezone werden in der BNO Zonenvorschriften definiert.

II. Erwägungen

- 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.
- In einem **ersten Schritt** wurde geprüft, ob die Birchmeier Kies + Beton AG ihre Betriebserweiterung innerhalb der bestehenden Gewerbezone realisieren kann, durch Optimierung der bestehenden Platzverhältnisse: Das inaktive Kieswerk soll wieder in Betrieb genommen werden, um die Kieskom-

ponenten nicht mehr aus dem Ausland zuführen zu müssen, oder durch eine andere Nutzung mit Recyclingbaustoffen ergänzt zu werden. Die Aufbereitung inkl. Rohstofflager / Umschlagplätze benötigen viel Platz, wie in der heutigen Situation ersichtlich. Die als Gewerbezone zonierte Parzellen Nrn. 1455 und 1612 weisen heute bereits eine hohe Ausnutzung auf. Es ist offensichtlich, dass eine Kies- oder Recyclingbaustoffaufbereitungsanlage 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 weitere Nutzung der Parzellen Nrn. 429 und 430 sind daher für den Erhalt des Standorts notwendig. Eine Separierung der beiden Anlagen macht aus betrieblichen, wirtschaftlichen und auch ökologischen Gründen keinen Sinn.

- In einem **zweiten Schritt** wurde geprüft, ob sich innerhalb der Gemeinde Zeiningen Flächen für eine **kommunale Umlagerung von Baulandreserven (Arbeitszonen)** eignen würden (Teil 1 von Schritt 2 der Arbeitszonenbewirtschaftung): Im Gebiet «Gehren» befindet sich ein zusammenhängendes, als Gewerbezone (Arbeitszone I) ausgewiesenes Areal, in welchem sich noch unbebaute Parzellen befinden. Eine Umlagerung der Reserveparzellen würde zu einer 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. Gewisse Reserveparzellen dienen zudem als betriebsnotwendige Parkierungsfläche. Die benötigten Flächen für die Einzonung können daher nicht durch eine kommunale Umlagerung von Baulandreserven (Arbeitszonen) erlangt werden.
- Auch in diesem zweiten Schritt wurde geprüft, ob sich in der Region Flächen für eine **überkommunale Umlagerung von Baulandreserven (Arbeitszonen)** eignen würden resp. zur Verfügung stehen (Teil 2 von Schritt 2 der Arbeitszonenbewirtschaftung). Eine Analyse der Baulandreserven in der Region hat jedoch ergeben, dass sich keine entsprechenden Flächen für eine überkommunale Umlagerung von Baulandreserven (Arbeitszonen) anbieten. Mit dem Protokollauszug vom 16. Dezember 2024 wurde zudem ein entsprechender Antrag an die Nachbargemeinden Eiken, Zuzgen, Mumpf, Wallbach und Möhlin gestellt, wobei keine Gemeinde positiv auf den Antrag einging.
- Aufgrund der voranstehenden Ausführungen ist nun, wie es auch das «Prozessdesign regionales Siedlungsmanagement» (beschlossen am 18. September 2024) von Fricktal Regio vorsieht, ein Antrag für den Zugriff auf Siedlungsgebiet des regionalen Topfes angezeigt (Schritt 3 der Arbeitszonenbewirtschaftung / «Prozessdesign regionales Siedlungsmanagement»).

III. Entscheid

Der Gemeinderat stellt einen Antrag an den Vorstand von Fricktal Regio für den Zugriff auf Siedlungsgebiet des regionalen Topfes in Höhe von total ca. 0.93 ha (Arbeitszonen) für die Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan / Bau- und Nutzungsordnung Ein- und Umzonung «Chis».

Protokollauszug an

- Vorstand REPLA, Hinterer Wasen 58, 5080 Laufenburg (eingeschrieben)
- RZ Geokonzept GmbH (r.zuberbuehler@rz-geokonzept.ch)
- KOPA, Fabian Meisser (fabian.meisser@kopa.ch)
- Birchmeier, (immobilien@birchmeier-gruppe.ch)
- Bauverwaltung Zeiningen (bauverwaltung@zeiningen.ch)
- Akten CMI

NAMENS DES GEMEINDERATES

Gemeindepräsidentin



Gisela Taufer

Gemeindeschreiberin



Daniela Hunziker