



Auszug aus dem Protokoll Gemeinderat

Sitzung vom 9. März 2026

B-Geschäft

Aktenzeichen: 1.1.3 Planung Gemeinde

2026/37

Antrag Einzonung Industrieland Birchmeier Holding AG "Chis" - Stellungnahme an die Abgeordnetenversammlung REPLA Fricktal

I. Sachverhalt

Die Birchmeier Kies + Beton AG betreibt in Zeiningen an der Gemeindegrenze zu Wallbach ein Betriebsareal, das heute teilweise in der Gewerbezone und teilweise in der Materialabbauzone liegt. Der Kiesabbau ist abgeschlossen und das Gelände wird als Lager- und Umschlagplatz genutzt. Der Abbau und die Wiederauffüllung inklusive der Rekultivierung der Abbaustelle «Chis» sind grundsätzlich in der Abbaubewilligung Nr. 4263.528-1 vom 31. Oktober 1996 geregelt. Das Areal ist bis spätestens am 31. Dezember 2031 für die landwirtschaftliche Nachnutzung zu rekultivieren. Um den Standort als Gewerbe- und Industriestandort langfristig zu sichern, ist eine Anpassung der allgemeinen Nutzungsplanung geplant, im Rahmen welcher eine Teilfläche von 93.16 a von den Parzellen Nrn. 429 und 430 von der Materialabbauzone in die Industriezone eingezont und die Parzellen Nrn. 1455 und 1612 mit einer Gesamtfläche von 44.58 a von der Gewerbezone in die Industriezone umzuzonen.

Die Gemeinde Zeiningen hat am 25. Februar 2025 einen Antrag an den Planungsverband Fricktal Regio gestellt, damit ihr aus dem Regionalen Siedlungstopf Siedlungsgebiet im benötigten Umfang von 93.16 a zugeteilt wird. Dieser Antrag wurde durch den Vorstand des Planungsverbandes Fricktal Regio an seiner Sitzung vom 10. September 2025 und Zirkularbeschluss vom 28. Oktober 2025 (Ergänzungen der Stellungnahmen Mumpf und Gansingen) abgelehnt bzw. es erfolgte eine negative qualitative Beurteilung. Es wurde seitens des Planungsverbandes insbesondere erwogen, dass das Vorhaben nicht den regionalen Planungszielen entspreche und dass aus Sicht Fricktal Regio die angestrebte Ein- bzw. Umzonung nicht zu einer Stärkung der Region beitrage. Zusammenfassend schaffe das Vorhaben keinen erkennbaren und ausreichenden wirtschaftlichen, ökologischen und landschaftlichen Mehrwert für die Region.

Mit Entscheid vom 24. November 2025 wurde der Zirkularbeschluss des Vorstands Fricktal Regio mit der qualitativen Beurteilung und Interessenabwägung der betroffenen Grundeigentümerin Birchmeier Kies + Beton AG zur Stellungnahme zugestellt. Die Birchmeier Kies + Beton AG liess sich mit Eingabe vom 15. Dezember 2025, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Heer, Voser Rechtsanwälte, Baden, vernehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass selbst wenn die Abgeordnetenversammlung den Antrag der Gemeinde Zeiningen ablehnen würde, die Möglichkeit bestünde, beim DBVU einen Antrag auf Zuweisung von Land aus dem kantonalen Siedlungstopf zu stellen. Die Grundeigentümerin vertritt weiter die Auffassung, dass der ablehnende Entscheid von Fricktal Regio aufgrund der negativen Stellungnahmen des DBVU vom 22. Februar 2021 und 22. Dezember 2021 absehbar gewesen sei, obwohl diese mit dem Planungsbericht vom 4. Juli 2023 fundiert widerlegt worden seien. Es sei wohl so, dass einzelne Gemeinden, obwohl mit dem erweiterten Standort «Chis» die regionale Versorgung gestärkt würde, keinen direkten Mehrwert sehen würden. Zudem bestünden bei einigen Gemeinden wohl Konkurrenzsituationen. RA Dr. Heer weist jedoch darauf hin, dass mit der geplanten Erweiterung der Gewerbezone «Chis» der heutige Standort für die Zukunft gesichert und die Niederlassung durch die Birchmeier Kies + Beton AG weitergeführt werden könnte. Seltsam sei schliesslich, dass sich die Regio Fricktal auf regionale Planungsziele berufe, welche mit der Planungshoheit der Gemeinde nicht vereinbar seien. Verfahrensrechtlich beanstandet sie, dass das Prozessdesign von Fricktal Regio sehr schwerfällig sei und erst während des vorliegenden Verfahrens entwickelt worden sei. Zudem dauere der Prozess sehr lange, was unhaltbar sei und die Entwicklung der Region und von einzelnen Gemeinden und Unternehmungen

behindere. Die Birchmeier Kies + Beton AG bietet schliesslich ihre Unterstützung an, falls dies gewünscht sei.

Gemäss dem von den Fricktaler Gemeinden verabschiedeten Prozessdesign wurde aufgrund des ablehnenden Vorstandsbeschlusses das Dialogverfahren zwischen der antragstellenden Gemeinde Zeiningen und Fricktal Regio gestartet. Sofern die Gemeinde Zeiningen den Entscheid des Vorstandes akzeptiert oder den Antrag zurückzieht, ist der Prozess zur Findung einer regionalen Lösung abgeschlossen. Weiter ist es denkbar, dass die vom Vorstand vorgebrachten Argumente entkräftet werden können und der Antrag seitens des Vorstandes Fricktal Regio neu beurteilt werden. Sollte die Gemeinde Zeiningen schliesslich an ihrem Antrag festhalten, so wird im Rahmen der Abgeordnetenversammlung über die Vergabe der Siedlungsfläche abgestimmt. Dieser Entscheid wird gemäss den Satzungen von Fricktal Regio mit dem doppelten Mehr der anwesenden Abgeordneten (Stimmen und gewichtete Einwohnerzahl) gefasst. Der entsprechende Antrag könnte an der Abgeordnetenversammlung vom 22. Mai 2026 traktandiert werden. Nach Absprache des Gemeindeammanns mit der Präsidentin des Planungsverbandes müsste dieser Traktandierungsantrag bis spätestens am 12. März 2026 bei Fricktal Regio eintreffen.

II. Erwägungen

Der Gemeinderat ist mit den projektspezifischen Erwägungen von Fricktal Regio nicht einverstanden.

Es wird in erster Linie beanstandet, dass mit diesem Planungsvorhaben kein Mehrwert und Nutzen für die Region geschaffen werde. Es wird hinterfragt, ob mit dem Vorhaben nicht primär Einzelinteressen verfolgt würden, zudem weise es keinen innovativen Charakter auf. Den Gemeinderat überzeugt diese pauschale Argumentation nicht, zumal die mit dem Beurteilungskriterium 1 zur Anwendung gebrachten weiteren Kriterien für eine sachgerechte Beurteilung des vorliegenden Vorhabens gar nicht geeignet sind. Würde man bei der Beurteilung eines Vorhabens auf Übereinstimmung mit den regionalen Planungszielen immer diese Kriterien anwenden wollen, stünde ein grundsätzlich lärmintensiver Industriestandort mit Betrieb eines Kies- und Betonwerks sowie für die Aufbereitung von Recyclingbaustoffen nie im regionalen Interesse. Diese ergebnisorientierte Beurteilung übersieht, dass der vorliegende Standort für den Weiterbetrieb des Betonwerks und eine allfällige Wiederinbetriebnahme des Kieswerks bestens geeignet ist und eine «Umsiedlung» des bestehenden Betriebsstandortes nicht sinnvoll oder zielführend wäre. Es kann auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziff. 3.4.2 des Planungsberichts vom 15. Februar 2025 verwiesen werden, der neben wirtschaftlichen und ökologischen Gründen auch die zentrale Lage im Fricktal und die ausserordentlich gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz hervorhebt. Auch bestehen im kantonalen Richtplan mit der Festsetzung des sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Gebietes «Chrumbacher (Ziegelacher)» und der Aufnahme des angrenzenden Gebietes «Chrumbacher Ost (Hasenacher)» als Zwischenergebnis die notwendigen planerischen und behördenverbindlichen Grundlagen für eine Erweiterung des Materialabbaus mit sehr kurzen Transportwegen.

Auch die durch Fricktal Regio geprüften raumplanerischen und umweltrechtlichen Aspekte überzeugen den Gemeinderat nicht. Beim Standort handelt es sich insbesondere aufgrund der Nähe zur Autobahn und der Bahnlinie um einen Standort mit nicht unerheblicher Lärmvorbelastung. Die lärmrechtlichen Bedenken von Fricktal Regio in Bezug auf das Wohngebiet von Wallbach erscheinen vorgeschoben. Dieses liegt in rund 250 m Entfernung zum Standort. Der bisherige Betrieb stellte auch in der Vergangenheit aus lärmschutzrechtlicher Sicht nie ein Problem für dieses Wohngebiet dar. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern.

Auch die im Beurteilungskriterium 2 «Schaffung eines Mehrwertes für die Region» genannten Aspekte benachteiligen das vorliegend zu beurteilende Vorhaben der Baubranche systematisch. Man erhält den Eindruck, dass lediglich Infrastruktureinrichtungen, lokale Betriebe sowie Vorhaben der «Spitzentechnologie» einen Mehrwert für die Region schaffen können. Gerade auch aufgrund der in der Region durch die Entwicklung des Sisslerfelds zu erwartenden baulichen Entwicklung, wird es unabdingbar und von hohem regionalem Interesse sein, dass die Baustoffe Kies und Beton in der Region produziert werden sowie rasch und mit kurzen Wegen zu den Baustellen transportiert werden können.

Die durch Fricktal Regio beim Beurteilungskriterium 3 «Erschliessungs- und Mobilitätskonzept» angewendeten Punkte sind für einen lärmintensiven Industriestandort ebenfalls nicht sachgerecht, da es gerade aufgrund der von diesem typischerweise ausgehenden Emissionen quasi ausgeschlossen ist, dass sich ein solcher an einer mit dem ÖV, Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lage im Siedlungsgebiet befindet.

Insgesamt erscheinen die Beurteilungskriterien von Fricktal Regio, mit welchen der ablehnende Entscheid des Vorstandes begründet wurde, ergebnisorientiert und für einen lärmintensiven Industriestandort der Baubranche nicht sachgerecht. Der Entscheid und die durch den Vorstand vorgenommene Interessenabwägung überzeugen insgesamt nicht. Es wird empfohlen, bei der Beurteilung der regionalen Interessen sowie der raumplanerischen und umweltrechtlichen Aspekte den Planungsbericht der Teiländerung Bauzonenplan / Kulturlandplan / Bau- und Nutzungsordnung Ein- und Umzonung «Chis» vom 15. Februar 2025 zu konsultieren, welcher mit dem vorliegenden Entscheid dem Vorstand des Planungsverbandes Fricktal Regio zugestellt wird. Der Gemeinderat wird das Vorhaben anlässlich der Abgeordnetenversammlung vom 22. Mai 2026 mit Unterstützung der Birchmeier Kies + Beton AG nochmals vorstellen und dessen hohe regionale Bedeutung herausstreichen.

III. Entscheid

Der Gemeinderat beschliesst:

- ://: 1. Am Antrag der Gemeinde Zeiningen auf Zuweisung einer Siedlungsfläche von 93.16 a aus dem regionalen Topf wird festgehalten.
2. Der Vorstand des Planungsverbandes Fricktal Regio wird ersucht, dieses Geschäft an der Abgeordnetenversammlung vom 22. Mai 2026 zu traktandieren.

Protokollauszug an

- Fricktal Regio Planungsverband, Hinterer Wasen 58, 5080 Laufenburg, z.Hd. Françoise Moser, Präsidentin (moser@fricktal.ch), mit Planungsbericht vom 15. Februar 2025
- Koch + Partner, Stefan Giess (stefan.giess@kopa.ch)
- lic. iur. Felix Weber (felix.weber@5001.ch)
- Rolf Zuberbühler, RZ Geokonzept GmbH (r.zuberbuehler@rz-geokonzept.ch)
- Bereich Finanzen (finanzverwaltung@zeiningen.ch)
- CMI Aktenablage

NAMENS DES GEMEINDERATES


Andreas Geiss
Gemeindepräsident


Miyuki Verheijen
Gemeindeschreiberin