

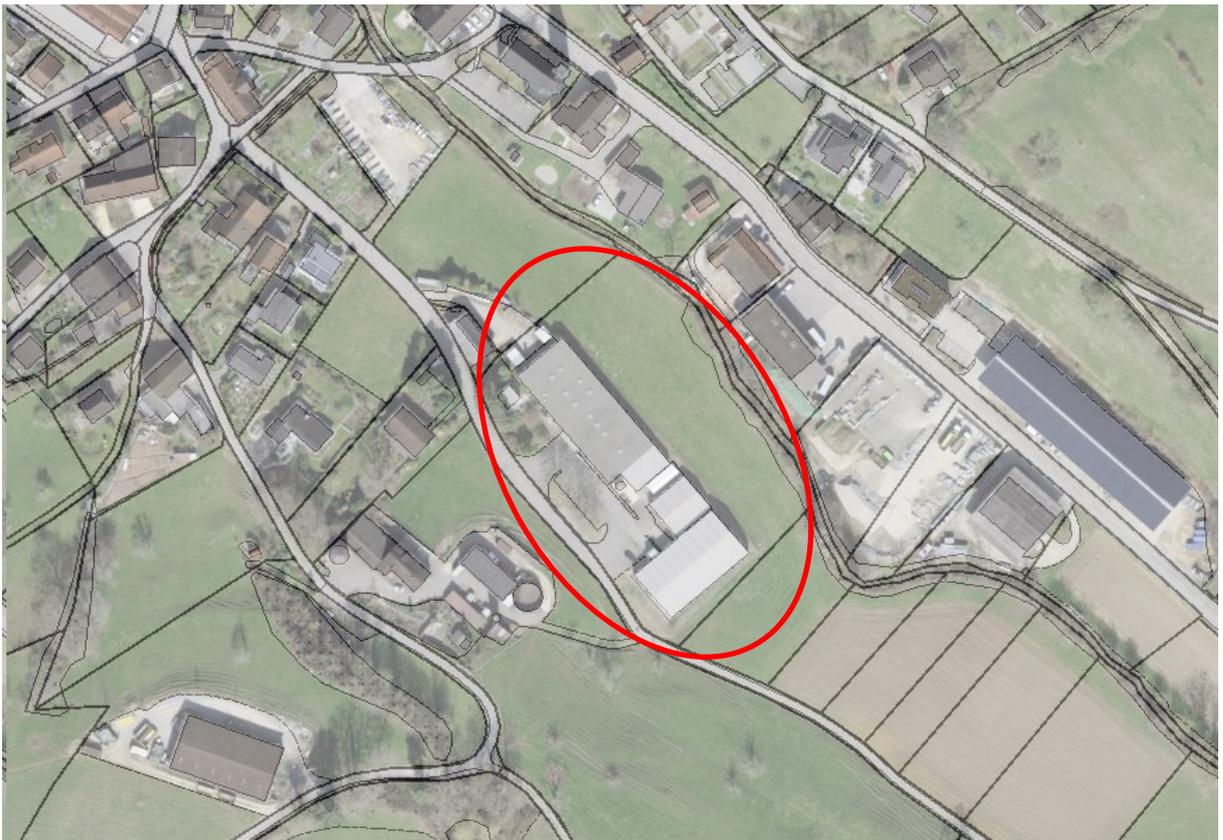
Allgemeine Nutzungsplanung

# Teilrevision Bauzonenplan Umzonung Bummerten

gemäss § 15 BauG

## Planungsbericht

---



AGIS / Luftbild 2021

---

<b>KOCH + PARTNER</b> INGENIEURE GEOMETER PLANER	E-MAIL WEB	INFO@KOPA.CH 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		030.01.029
Status		Beschlussfassung
Verfasser		Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA Fabian Meisser, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Verfassungsdatum	6. Juni 2023	Kontrolle 
Dateipfad / -name		ber_TR_Bummerten_B_20230606.docx
Copyright		© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage und Planungsabsicht	4
1.2	Perimeter	5
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Vorgaben des Bundes	6
2.3	Kantonale Vorgaben	7
2.4	Regionale Planungen	7
2.5	Kommunale Planungen	7
2.5.1	Allgemeine Nutzungsplanung	8
2.5.2	Sondernutzungsplanungen	10
<b>3</b>	<b>Erläuterung der Planungsinhalte</b>	<b>10</b>
3.1	Bauzonenplan	10
3.2	Bau- und Nutzungsordnung	11
3.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	12
3.4	Mehrwertabgabe	12
3.5	Umwelt	12
3.5.1	Grundwasserschutz	12
3.5.2	Hochwasser	12
3.5.3	Oberflächenwasser	13
3.5.4	Lärm / Luft	14
3.5.5	Störfallvorsorge	14
3.6	Interessenabwägung	15
<b>4</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>16</b>
	<b>Genehmigungsakten</b>	<b>17</b>

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Ausgangslage und Planungsabsicht

Die Kunststoffverarbeitungsfirma RUBA Thermoplast AG steht seit über 60 Jahren für Qualität, Flexibilität und Innovation. Ein Schwerpunkt liegt in der Produktion von Schraubverschlüssen für Tubenhersteller der Kosmetik- und Pharmaindustrie. Das Angebot umfasst über 250 Produkte. Des Weiteren stellt die RUBA Thermoplast AG verschiedenste Kunststoffteile für die Verpackungs- und Maschinenindustrie her, dies sowohl im Spritzgiess- wie auch im spanabhebenden Verfahren.

Eine weitere Spezialität des Unternehmens ist der hauseigene Formenbau. Neuentwicklungen und Änderungen von Werkzeugformen werden unkompliziert und effizient umgesetzt. Diese und viele weitere Vorteile ermöglichen der RUBA Thermoplast AG einwandfreie Artikel mit kurzen Lieferzeiten und zu ansprechenden Preisen anzubieten.

Das Planungsgebiet betrifft die Parzelle Nr. 122, welches heute hauptsächlich in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone und zu einem kleineren Teil in der Gewerbezone liegt. Mit der Umzonung im Jahr 2012 von der Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone sollte die Voraussetzung für die positive Entwicklung des Areals geschaffen werden. Auf dieser Grundlage erarbeitete PLANAR AG für Raumentwicklung eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Bebauungsmustern. Begleitet wurde die Arbeit von der Firma Steck + Partner Architekten AG in Rheinfelden. Die Architekten haben insbesondere auch die Wirtschaftlichkeit der gemischten Nutzung auf diesem Areal überprüft.

Basierend auf dieser Machbarkeitsstudie hat eine erneute Beurteilung aus dem Jahre 2022 (Oliver Tschudin, PLANAR AG) gezeigt, dass eine Entwicklung auf dem Areal mit Wohnbauten und gleichzeitigem Weiterbetrieb der Firma RUBA Thermoplast AG nicht sinnvoll ist. Ein solcher Ansatz hätte betriebliche Nachteile, weil die Entwicklung für die Firma eingeschränkt werden könnte. Zudem hat sich auch gezeigt, dass eine Wohnüberbauung bei gleichzeitigem Weiterbetrieb der Firma nur beschränkt qualitative Wohnsituationen ergeben würde. Zudem zeigte die wirtschaftliche Überprüfung, dass die Umsetzung einer solchen gemischten Nutzung an diesem Ort im Dorf nur bedingt funktionieren würde.

Zudem konnte der Generationenwechsel in der Firmenführung in der Zwischenzeit gut gelöst werden. Die neue Firmenführung beabsichtigt, den Betrieb an diesem Standort weiterzuführen und vor allem auch weiterzuentwickeln.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklungen und den aktuellen Anforderungen für die nächsten Jahre, stimmt die aktuelle Zonierung als Wohn- und Gewerbezone nicht mit den Bedürfnissen der Betriebsentwicklung überein.



## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Gemeinden stehen gemäss § 13 Baugesetz (BauG) in der Pflicht, Nutzungspläne zu erlassen, welche regional abgestimmt sind. Dabei teilen sie das Gemeindegebiet «[...] in verschiedene Nutzungszonen [...]» ein und regeln «[...] Art und Mass der Nutzung [...]» (§ 15 Abs. 1 BauG). Diese Nutzungszonen reichen von verschiedenen Bauzonen (Wohn-, Kern-, Gewerbe-, Industriezonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen) über Landwirtschaftszonen bis hin zu Schutz- oder Gefahrenzonen.

Gemäss § 4 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) stimmt die Gemeinde bei 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 Gewerbebezonen, sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt.

Der Umfang der Ausführungen richtet sich dabei nach der Bedeutung der Planung (§ 4 Abs. 2 BauV).

### 2.2 Vorgaben des Bundes

Die Gemeinde Zuzgen resp. der in Kapitel 1.2 beschriebene Perimeter wird von keiner für die Teilrevision relevanten, übergeordneten Strategie oder Planung des Bundes tangiert.

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird das Ortsbild von Zuzgen den schützenswerten Ortsbildern von lokaler Bedeutung zugewiesen. Der südliche Ortseingang (Aufnahmekategorie 'a') wird dabei als ein «unerlässlicher Teil des Ortsbildes» beschrieben. Die Beschaffenheit als Kulturland oder Freiflächen sowie die bestehenden Altbauten sollen bewahrt werden (Erhaltungsziel 'a').

Faktisch ist der südliche Ortseingang heute aber weitgehend bebaut und eingezont, weshalb dieses Erhaltungsziel, insbesondere im Planungssperimeter, welcher vollständig in der Bauzone liegt, relativiert werden muss.

Historische Verkehrswege gemäss dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verlaufen keine durch den Planungssperimeter. Weiter befinden sich im Planungssperimeter keine eidgenössischen Schutzobjekte.

## 2.3 Kantonale Vorgaben

Der kantonale Richtplan hat die Leitfunktion als Koordinations- und Führungsinstrument für die räumliche Entwicklung. Gemäss dem Raumkonzept Aargau (Kapitel R1) gehört die Gemeinde Zuzgen zu den «Ländlichen Entwicklungsräumen», in welchen die Grundversorgung sicherzustellen ist. Die Gemeinde ist zudem den «Kernräumen Landschaftsentwicklung» zugewiesen, welche wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart und von hohem Landschafts-, Erholungs- und Freizeitwert bezeichnen.

Der Planungssperimeter liegt gemäss dem kantonalen Richtplan im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung. In diesen Gebieten sichert sich der Kanton langfristig die Möglichkeit, das Grundwasser zu nutzen (Planungsanweisung 1, Kapitel V 1.1). Die Teilrevision läuft diesem Ziel nicht grundsätzlich zuwider.

Bei der Hauptstrasse (K494) nördlich des Planungssperimeters handelt es sich um eine Versorgungsroute Typ I reduziert gemäss Ausnahmetransportroutenverordnung (ATRV). Sie wird von der Planung jedoch nicht tangiert.

Über die Bummerten verläuft die kantonale Radroute Nr. 612. Die vorliegende Planung beeinträchtigt diese Routen nicht.

Weiter ist das bebaute Gebiet von Zuzgen umgeben von einer Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB), welche von dieser Planung ebenfalls nicht tangiert wird.

## 2.4 Regionale Planungen

Der regionale Planungsverband Fricktal Regio ist für das regionale Entwicklungskonzept, die Fricktal-Charta, verantwortlich. In diesem werden Strategien, Projekte und abschliessend konkrete Massnahmen festgelegt, mit welchen bestimmte Herausforderungen der Region angegangen werden sollen. Die vorliegende Teilrevision entspricht dieser Charta: Mit ihr kann ein Beitrag zur Fricktal-Strategie «Wirtschaft» geleistet werden.

Der Perimeter wird von keinem regionalen Sachplan tangiert.

## 2.5 Kommunale Planungen

Die vorliegende Teilrevision berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben sowie folgende Planungsgrundlagen:

- Bauzonenplan der Gemeinde Zuzgen vom 11. Mai 2011 (rechtskräftig seit 11. Januar 2012)
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Zuzgen vom 11. Mai 2011 (rechtskräftig seit 11. Januar 2012)
- Teiländerung «Bummerten» (betreffend Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung) vom 21. Juni 2012 (rechtskräftig seit 26. September 2012)



In Tabelle 1 sind die geltenden Baumasse für die Zonen WG3 und G zusammengestellt.

*Tabelle 1: Auszug aus § 6 Abs. 1 BNO (unter Berücksichtigung der Teiländerung IVHB etc. vom 4. Dezember 2019)*

Signatur	Bauzonen	Vollgeschoss	Ausnutzung	Gesamthöhe max. [m]	Grenzabstand [m]	Gebäuelänge (ohne Mehrlängenzuschlag)	Empfindlichkeitsstufe	
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3	3	0.6	15	5	25	III	
G	Gewerbezone	Vgl. Zonenbestimmung § 12						III

Die Wohn- und Gewerbezone 3 dient dem mässig störenden Gewerbe (§ 10 BNO) und es gelten weiter gemäss § 6 Abs. 2 bis 4 BNO folgende Bestimmungen:

*<sup>2</sup> In der WG3 dürfen eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Fassadenhöhe von 4.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m errichtet werden. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen in der WG2 und WG3 eine Geschosshöhe von maximal 4.00 m aufweisen.*

*<sup>3</sup> In der WG2 und WG3 hat das Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung zu dienen. Der Gemeinderat kann aber reine Wohnbauten bewilligen, wenn das Erdgeschoss die für die gewerbliche Nutzung nötigen baulichen Voraussetzungen erfüllt, um es bei Bedarf umnutzen zu können, und die allgemeinen Voraussetzungen (z.B. Parkierung, Erschliessung, innere Aufteilung) für die gewerbliche Nutzung erfüllt sind.*

*<sup>4</sup> In der WG2 und WG3 ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.*

Für die Gewerbezone gelten weiter gemäss § 12 BNO folgende Bestimmungen:

*<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen und kleinere Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m<sup>2</sup> bestimmt. Jegliche Art von grösseren Verkaufsflächen ist nicht erlaubt. Arbeitsplatzintensive und Logistikbetriebe sowie reine Wohnbauten sind ebenfalls nicht gestattet.*

*<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaberin und den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.*

*<sup>3</sup> Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe (Sicht auf Kirche), Parkplätze sowie Verkehrsanlagen werden durch den Gemeinderat von Fall zu Fall und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt, mit dem Ziel, das Orts- und Landschaftsbild zu wahren.*

Mit der Teiländerung «Gewässerraum» vom 22. Juni 2018 (beschlossen von der Gemeindeversammlung) wurde die bisherige Uferschutzzone (US) zur Gewässerraumzone nach § 19a BNO. Innerhalb dieser Zone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach dem Bundesrecht (Art. 41c GSchV). Ausserdem sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

Die BNO legt mit der Teiländerung vom 21. Juni 2012 (beschlossen von der Gemeindeversammlung) folgende Zielsetzung für die **Gestaltungsplanpflicht «Bummerten»** fest (§ 4 Abs. 2 BNO):

- Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes
- Erschliessung des Gebiets von der Kantonsstrasse im südlichen Bereich
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Zudem gelten für alle sondernutzungsplanpflichtigen Gebiete folgende Zielsetzungen:

- Besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild
- Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung Ortskern
- Optimale Gestaltung des Siedlungsrandes und des Überganges zum Kulturland bzw. Wald

## 2.5.2 Sondernutzungsplanungen

Der im Jahre 1979 / 1980 erarbeitete kommunale Überbauungsplan Bummerten – Fellmatt wurde im Rahmen der damaligen Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (durch den Grossen Rat am 31. Oktober 1995 genehmigt) ersatzlos aufgehoben.

Der im Jahre 2022 genehmigte Erschliessungsplan «Bummerten» tangiert den Perimeter der Teiländerung. Gemäss Erschliessungsplan wird die Parzelle Nr. 122 zukünftig über eine neue Erschliessungsstrasse, welche über den Möhlinbach führt und via die Parzelle Nr. 1859 in die Hauptstrasse einmündet, erschlossen. Nebst der verbesserten Erschliessungssituation wird darin der Entlastung des Dorfkerns ein hohes Interesse beigemessen (Lärm, Sicherheit).

# 3 Erläuterung der Planungsinhalte

## 3.1 Bauzonenplan

Die Teilrevision des Bauzonenplans sieht vor, die Wohn- und Gewerbezone 3 auf der Parzelle Nr. 122 in die Gewerbezone umzuzonen und gleichzeitig die Gestaltungsplanpflicht aufzuheben. Grundsätzlich wird somit wieder eine einheitliche Zonierung der Parzelle Nr. 122 geschaffen. Zudem befindet sich mit der RUBA Thermoplast AG eine rein gewerbliche Nutzung auf dem Areal, was sich in absehbarer Zukunft nicht

ändern wird (siehe Kapitel 1.1). Mit der Zonierung in die Gewerbezone wird somit dem heutigen, wie auch dem künftigen Zustand besser Rechnung getragen als mit der Wohn- und Gewerbezone 3. Mit dieser Umzonung wird zudem die Gestaltungsplanpflicht hinfällig, da kein besonderes Abstimmungsbedürfnis zwischen Wohnen und Arbeiten mehr notwendig ist.

Damit die vorliegende Planung in keinem Widerspruch zum Erschliessungsplan «Bummerten» steht (siehe Kapitel 2.5.2), wird auf der Parzelle Nr. 122 eine Erschliessungsplanpflicht eingeführt. Damit gelten nach wie vor für diese Parzelle die Zielsetzungen für Sondernutzungspläne (siehe Kapitel 2.5.1). Die heute rechtskräftigen Ziele der Gestaltungsplanpflicht «Bummerten» werden in leicht abgeänderter Form beibehalten (siehe Kapitel 3.2). Grundsätzlich werden diese Zielsetzungen vom sich noch in der Planung befindenden Erschliessungsplan «Bummerten» weitgehendst erfüllt. Zudem wird dem Hochwasserschutz mit den rechtskräftigen Hochwassergefahrenzonen Rechnung getragen, weshalb keine weiteren Vorgaben für die Parzelle Nr. 122 notwendig sind. Die «qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung», welche mit dem Erschliessungsplan nicht verfolgt wurde, wird mit der vorliegenden Planung hinfällig, da künftig ausschliesslich die Gewerbenutzung auf der Parzelle vorhanden sein wird.

### 3.2 Bau- und Nutzungsordnung

Die Neuzuweisung der Wohn- und Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 122 in die Gewerbezone benötigt keine zusätzlichen / anderen Vorschriften als die bereits geltenden und hat keine Ergänzung der BNO zur Folge.

Mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht und der gleichzeitigen Einführung der Erschliessungsplanpflicht auf der Parzelle Nr. 122 ist aber der Eintrag der Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung «Bummerten» vom 26. September 2012 zur Gestaltungsplanpflicht «Bummerten» in § 4 Abs. 2 abzuändern:

<u>Gestaltungsplanpflicht „Bummerten“:</u>	neu eingefügt
- <u>Qualitativ gute Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung</u>	
- <u>Berücksichtigung des Hochwasserschutzes</u>	
- <u>Erschliessung des Gebiets von der Kantonsstrasse im südlichen Bereich</u>	
- <u>Gute Anbindung von Fuss- und Velowegnetz in Richtung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs</u>	

Abbildung 3: Abzuändernder Eintrag der Teilrevision vom 26. September 2012

Dabei wird lediglich die «Gestaltungsplanpflicht» durch die «Erschliessungsplanpflicht» ersetzt und die Vorgabe der qualitativ guten Abstimmung von Wohn- und Arbeitsplatznutzung ist zu streichen, da diese durch die Umzonung nicht mehr relevant ist.

### **3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Mit der vorliegenden Planung, insbesondere der Umzonung, werden die baulichen Vorschriften für die Parzelle Nr. 122 präzisiert und für die künftige Nutzung als reines Gewerbegebiet - im Sinne der Grundeigentümerin und der Gemeinde - gefestigt. Zudem sind neben dem mässig störenden Gewerbe neu auch Dienstleistungen sowie kleine Verkaufsflächen mit einer Nettoladenfläche bis 500 m<sup>2</sup> erlaubt, wohingegen reine Wohnbauten nicht mehr zulässig sind.

Durch die Umzonung wird eine Betriebserweiterung ermöglicht, was theoretisch zu Mehrverkehr führen kann. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die rein gewerbliche Nutzung der Parzelle Nr. 122, wie sie künftig noch möglich ist, eine massgebend höhere Verkehrserzeugung mit sich bringt, wie dies durch die heute mögliche Mischnutzung (Wohn- und Gewerbenutzung) der Fall wäre. Aufgrund dessen liefert die Umzonung keine negativen Argumente hinsichtlich der Verkehrsbelastung. Ausserdem optimiert der Erschliessungsplan «Bummerten» die Erschliessung dieser Parzelle und entlastet zudem den Dorfkern.

Die vorliegende Planung ist also in Bezug auf die Siedlung und den Verkehr abgestimmt.

### **3.4 Mehrwertabgabe**

Mit der vorliegenden Planung werden keine Planungsvorteile gemäss § 28a Abs. 1 BauG geschaffen, weshalb keine Mehrwertabgabe zu leisten ist.

### **3.5 Umwelt**

#### **3.5.1 Grundwasserschutz**

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. In diesem Bereich gilt unter anderem, dass Regenwasser von Terrassen, Hauszufahrten und Parkplätzen nur über die belebte Bodenschicht versickert werden darf (Ordner Siedlungsentwässerung der kantonalen Abteilung für Umwelt, Kapitel 14.8). Dies gilt auch für Umschlagplätze, sofern das Platzwasser keine wassergefährdenden 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).

Besondere Vorkehrungen sind der vorliegenden Planung jedoch nicht notwendig.

#### **3.5.2 Hochwasser**

Grosse Teile des Planungsperrimeters sind hochwassergefährdet: Die Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons Aargau weist dabei Flächen der gelben, blauen und roten Gefahrenstufe zu (siehe Abbildung 4).

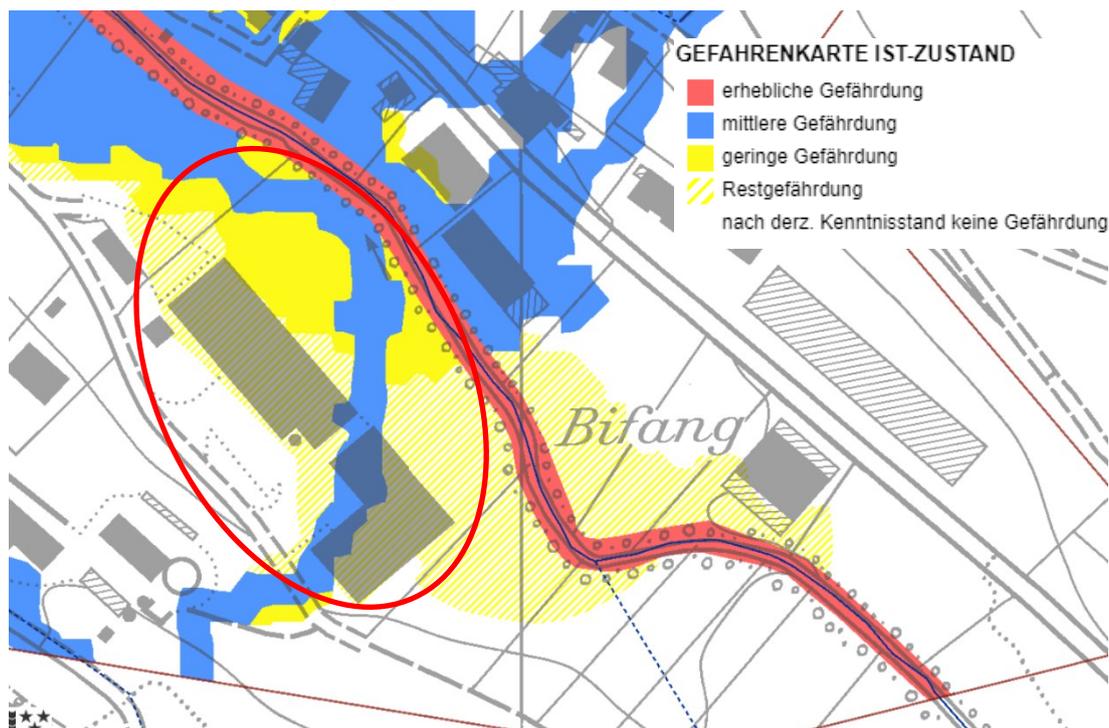


Abbildung 4: Hochwassergefährdung im Planungssperimeter (rot umkreist) gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser (Daten des Kantons Aargau)

Dabei sind insbesondere die Flächen in unmittelbarer Nähe zum Möhlinbach erheblich gefährdet. Aufgrund dessen ist im Zonenplan eine Hochwassergefahrenzone ausgeschieden, welcher Teile des Planungssperimeters zugewiesen sind (siehe Abbildung 2). In diesen Bereichen sind Gebäudeöffnungen erhöht oder wasserdicht auszuführen; zudem sind gefährliche Anlagen wie Öltanks oder unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe nicht zulässig (§ 15 Abs. 2 BNO und § 36c BauV).

### 3.5.3 Oberflächenwasser

Der Planungssperimeter ist einer relativ starken Gefährdung durch Oberflächenabfluss ausgesetzt. Dies ist hauptsächlich der vorherrschenden Topografie geschuldet. Die «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» des BAFU (siehe Abbildung 5) bietet eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei einem starken Niederschlagsereignis, wie es im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt (100-jährliches Ereignis). Diese Gefährdung ist gestützt auf § 36c BauV bei Neu-, Um- und Anbauten zu berücksichtigen.

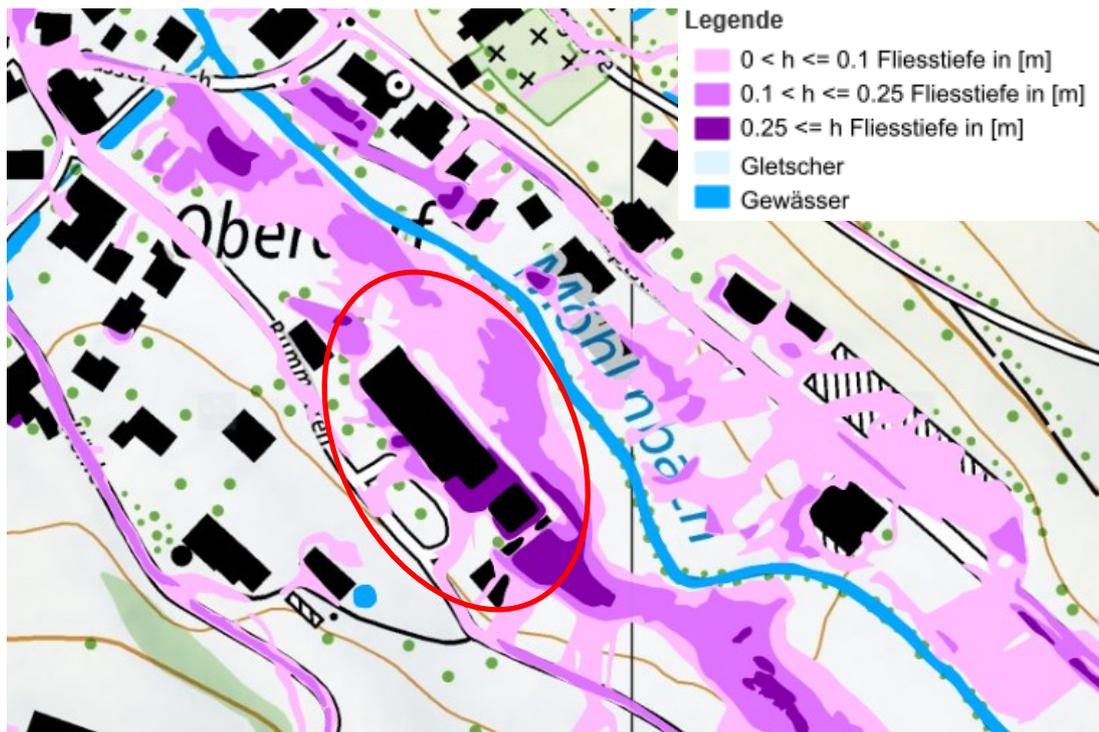


Abbildung 5: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (map.geo.admin.ch, Gefährdungskarte 2018). Der Planungsperimeter ist rot umkreist.

### 3.5.4 Lärm / Luft

Der im kantonalen Geoportal einsehbare Grobkataster zu den Lärmimmissionen durch die Kantonsstrasse K494 zeigt, dass für das Planungsgebiet keine Lärmimmissionen von Bedeutung zu erwarten sind.

Weder von der Gemeindestrasse Bummerten noch von der Produktion der RUBA Thermoplast AG (soweit bekannt) gehen heute grenzwertüberschreitende Lärmemissionen aus. Obwohl künftig durch die Umzonung mit einer leicht gesteigerten Nutzung zu rechnen ist, ist keine intensivere Nutzung, als sie heute in der Wohn- und Gewerbezone möglich wäre, zu erwarten. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die Umzonung kritische Lärm- sowie Luftemissionen verursachen wird.

### 3.5.5 Störfallvorsorge

Wie in Abbildung 6 zu sehen ist, führt eine Erdgashochdruckleitung südlich von Zuzgen vorbei. Sie wird von der Erdgas Ostschweiz AG (EGO) betrieben. Der Perimeter selbst liegt im Konsultationsbereich nach Art. 11a StFV. Da mit der Teilrevision aber keine Grundlage für besonders sensible Nutzungen geschaffen werden, steht die Planungsvorlage nicht im Widerspruch zur Störfallvorsorge.

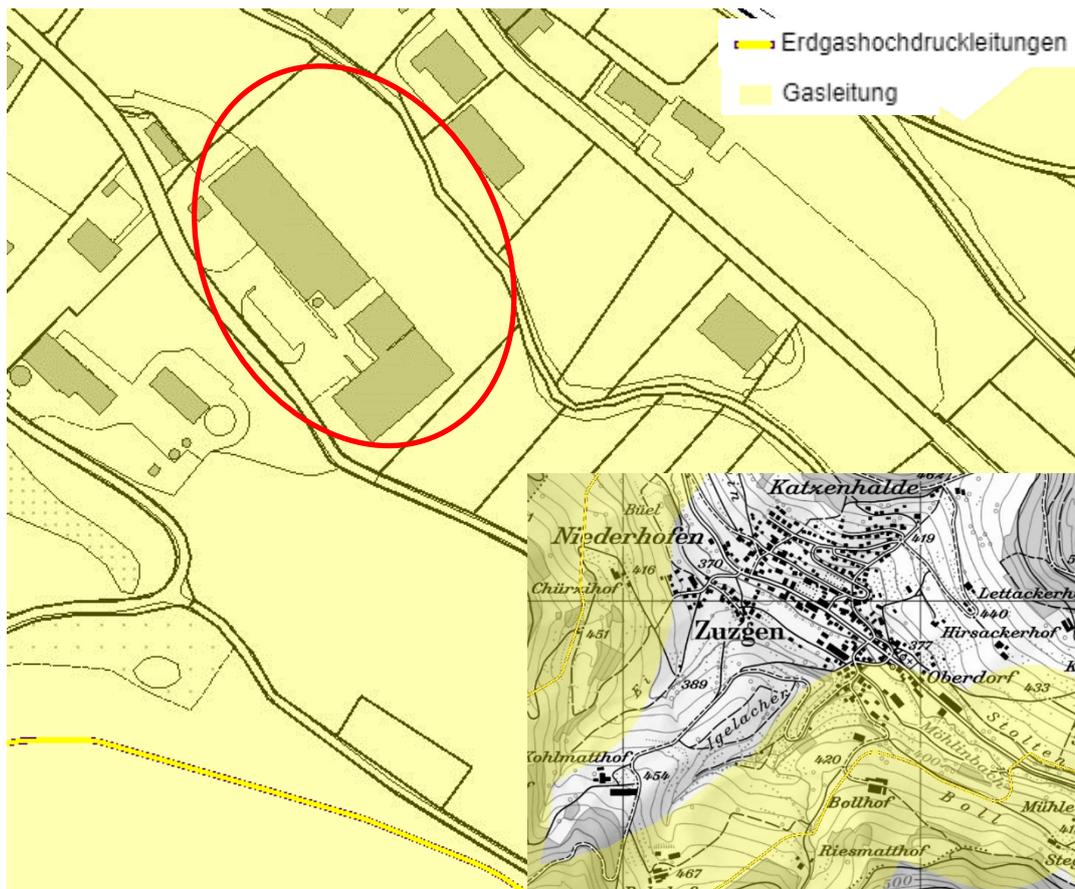


Abbildung 6: Kantonales Chemierisikokataster: Erdgashochdruckleitung und ihr Konsultationsbereich (Daten des Kantons Aargau)

### 3.6 Interessenabwägung

Die vorliegende Planung steht weder in Konflikt mit den relevanten Umweltthemen (siehe Kapitel 3.5) noch mit dem öffentlichen Interesse. Zudem ist sie bezüglich Siedlung und Verkehr abgestimmt, wobei der Parzelle Nr. 122 sinnvoll und einheitlich zonierte wird. Da eine Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) im Planungsperimeter mit der Firma RUBA Thermoplast AG nicht sinnvoll ist, ist neben der Umzonung die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht folgerichtig, da es keine besondere Abstimmung zwischen Wohnen und Arbeiten mehr benötigt. Mit der Einführung der Erschliessungsplanpflicht werden zudem die Interessen des sich in der Planung befindenden Erschliessungsplans «Bummerten» gewahrt.

Die Umzonung resp. Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht ist auch im Hinblick auf die Planbeständigkeit berechtigt: Die Betriebsbedürfnisse der Firma RUBA Thermoplast AG haben sich seit 2012, als die Zonierung als Wohn- und Gewerbezone sowie die Gestaltungsplanpflicht in Rechtskraft erwachsen, geändert. Dazu hat auch die Übergabe der Geschäftsführung beigetragen und eine Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ist daher gerechtfertigt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der vorliegenden Teilrevision, unter Wahrung der raumplanerischen Aspekte, eine im Interesse der Gemeinde sowie des betroffenen Eigentümers sinnvolle Änderung des Bauzonenplans vorzunehmen.

## 4 Planungsablauf

### Regionale Abstimmung

Gemeinden sind grundsätzlich verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Gemäss der Empfehlung der kantonalen Abteilung Raumentwicklung (Stand August 2020) richtet sich der Koordinationsbedarf nach der Bedeutung der Planung.

Die geplante Teilrevision ist eine zweckmässige Anpassung des bestehenden Baugebiets und hat keine überkommunale Bedeutung. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Fall keine Beurteilung durch den Regionalplanungsverband erforderlich.

### Kantonale Vorprüfung

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

Mit Datum vom 3. Juni 2022 hat die Abteilung Raumentwicklung die Teilrevision Bauzonenplan, Umzonung Bummerten abschliessend vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht enthält keine Genehmigungsvorbehalte oder Hinweise. Die Planung ist damit bereit für die öffentliche Auflage.

### Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde, wird das Planungswerk während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung aufgelegt. Da die Auswirkungen der Planung sehr begrenzt sind und sich hauptsächlich auf den Perimeter selbst beschränken, wird das ordentliche Mitwirkungsverfahren mit dem Auflage- / Einwendungsverfahren (§ 24 BauG) zusammengelegt.

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.

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erheben (§ 24 BauG). Eine Einwendung muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 43 VRPG).

Die kombinierte öffentliche Auflage fand vom 9. Januar 2023 bis zum 7. Februar 2023 statt. Im Rahmen dieser Auflage wurden zwei Einwendungen eingereicht, wovon eine auf Grund der fehlenden Legitimation als Mitwirkung behandelt wurde. Die

Stellungnahmen dazu sind im Mitwirkungsbericht und dem Entscheid über die Einwendungen ersichtlich.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde fälschlicherweise die «Erschliessungsplanpflicht» (braune Bandierung) nicht mehr auf dem Situationsplan 1:1'000 (Änderung Bauzonenplan) dargestellt. Diese Korrektur erfolgte im Anschluss an die öffentliche Auflage (bei Eingabe zur kantonalen Vorprüfung wurde der Änderungsplan korrekt dargestellt). Der Erschliessungsplan Bummerten ist am 21. September 2022 (Genehmigungsdatum) in Rechtskraft erwachsen.

### **Beschlussfassung / Genehmigung**

Nach Abschluss des Einwendungsverfahrens beschliesst die Einwohnergemeindeversammlung über die Teilrevision (§ 25 BauG). Nach Behandlung möglicher Beschwerden erfolgt die kantonale Genehmigung durch den Regierungsrat (§§ 26, 27 BauG).

## **Genehmigungsakten**

- [1] Gemeinde Zuzgen, Teilrevision Bauzonenplan, Umzonung Bummerten, Situation 1:1'000
- [2] Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung, Umzonung Bummerten