

Aarau, 3. Juni 2013

## **Gemeinde Schmiedrued; Anpassung des Richtplans Information zur Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung**

**Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans:  
Anpassung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B) und Anpassung  
der Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) (Kapitel L 2.3, Beschluss 1.1)  
in Schmiedrued**

### **1. Richtplan**

Mit dem kantonalen Richtplan werden die auf den Raum wirksamen Tätigkeiten der Bevölkerung, des Staats und der Wirtschaft aufeinander abgestimmt und langfristig gesteuert. Gleichzeitig zeigt er, wie der Kanton mit den Gemeinden, seinen Nachbarn und dem Bund zusammenarbeitet. Der Richtplan erfasst alle Sachbereiche – die Siedlung, die Landschaft, die Mobilität, die Energie, die Versorgung sowie das Abwasser und die Abfallentsorgung – und wirkt auf allen staatlichen Ebenen. Er leistet so einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Kantons.

Der Richtplan ist behördenverbindlich. Das heisst, dass die in den Richtplanbeschlüssen genannten Behörden sich bei ihren Planungen und Entscheiden an die Vorgaben des Richtplans halten müssen. Für Private und die Wirtschaft ist der Richtplan nicht direkt verbindlich, aber indirekt von Bedeutung. Ihnen zeigt der Richtplan vor allem, welches die Rahmenbedingungen ihres räumlichen Handelns sind und wohin die Richtung der kantonalen Entwicklung geht. Dies verschafft Stabilität und längerfristige Sicherheit, wie sie etwa für Investitionen nötig sind.

Der Richtplan besteht aus dem Richtplantext und der Karte im Massstab 1 : 50'000. Er wird durch periodische Anpassungen aktuell gehalten und in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls überarbeitet.

Die Erarbeitung und die Anpassungen des Richtplans bedingen eine Anhörung/Mitwirkung der Bevölkerung und allen anderen Betroffenen. Für die Beschlussfassung ist der Grosse Rat zuständig.

Mit der Anpassung oder Nicht-Anpassung des Richtplans wird ein grundsätzlicher Entscheid gefällt. Die Konkretisierung erfolgt stufengerecht, im vorliegenden Fall bei der allfälligen Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung.

### **2. Ausgangslage**

#### **2.1 Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung**

Mit einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung beabsichtigt der Gemeinderat, dem Flächenbedarf zweier ortsansässiger Betriebe Rechnung zu tragen.

## **Reitbetrieb**

Seit 1999 führen Corinne und Marcel Schnetzler als Selbstständigerwerbende ein Pferdezucht- und Ausbildungszentrum. Im April 2005 konnte das Ehepaar in Schmiedrued einen Hof und 3,62 ha Landwirtschaftsland erwerben und erstellte die entsprechende Infrastruktur. Der Hof bietet Stallungen für insgesamt 19 Pferde und verfügt über einen Aussenreitplatz von 25 m x 35 m. Das Landwirtschaftsland wird als Weideland und zur Futterherstellung genutzt.

Aktuell besteht ein Projekt zur Erweiterung der bestehenden Infrastruktur mit einer Reithalle von 20 m x 40 m. Im Reithallengebäude – das hauptsächlich für das betriebsinterne Angebot genutzt werden soll – sind ein Kursraum mit WC, 7 weitere Pferde-Freilaufboxen, eine Sattel- sowie eine Futterkammer geplant. Im Weiteren umfasst das Projekt zusätzliche Parkiermöglichkeiten für Pferdeanhänger und Personenwagen

Aus Sicht des Betriebs ist die Realisierung des Projekts für seine langfristige Erhaltung unabdingbar. Um konkurrenzfähig zu bleiben und alle Kundensegmente ansprechen zu können, sei es notwendig, das Angebot für Pferd und Reiter das ganze Jahr lückenlos anbieten zu können. Die Durchführung von Kursen sei von Ende Oktober bis Ende März wegen der Wetterabhängigkeit nicht möglich. Auch in den wetterbeständigeren Monaten müsse man sich jederzeit dem Wetter anpassen (Gewitter, starker Wind usw.)

Laut Betriebskonzept wird mit der Erweiterung der Infrastruktur mindestens eine zusätzliche Arbeitskraft benötigt.

## **Baufirma**

Die Baufirma Loosli Bau AG mit 30–40 Mitarbeitern möchte mit dem Kauf von 6'000 m<sup>2</sup> Land (gegenseitige Absichtserklärung mit Fam. Schnetzler) einen neuen Firmenstandort mit einem Hauptgebäude mit 600 m<sup>2</sup> Arbeitshalle und 360 m<sup>2</sup> Büro- und Mannschaftsräumlichkeiten auf 2 Etagen realisieren. Im Weiteren umfasst das Projekt einen Lagerplatz von 1450 m<sup>2</sup>, eine Tankstelle und 38 Parkplätze

Aus Sicht des Betriebs ist die heutige Situation aus logistischer und ökonomischer Sicht unbefriedigend. Die Realisierung des Projekts würde die Konzentration des Betriebs ermöglichen und die täglichen Betriebsabläufe auf einem zentralisierten und modernen Werkhofgelände vereinfachen. Dadurch würde der Fortbestand der Firma gesichert.

Gemäss den Abklärungen des Unternehmens kommen die bisherigen 4 Betriebsstandorte und weitere Alternativstandorte innerhalb der Gemeinde Schmiedrued aufgrund ihrer Erschliessung, Grösse und Besitzverhältnisse für die angestrebte Erweiterung nicht in Betracht.

Weitere Informationen können dem "Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV" der Gemeinde entnommen werden. Die Unterlagen zur Teiländerung der Nutzungsplanung liegen gleichzeitig mit der vorliegenden Richtplananpassung öffentlich auf.

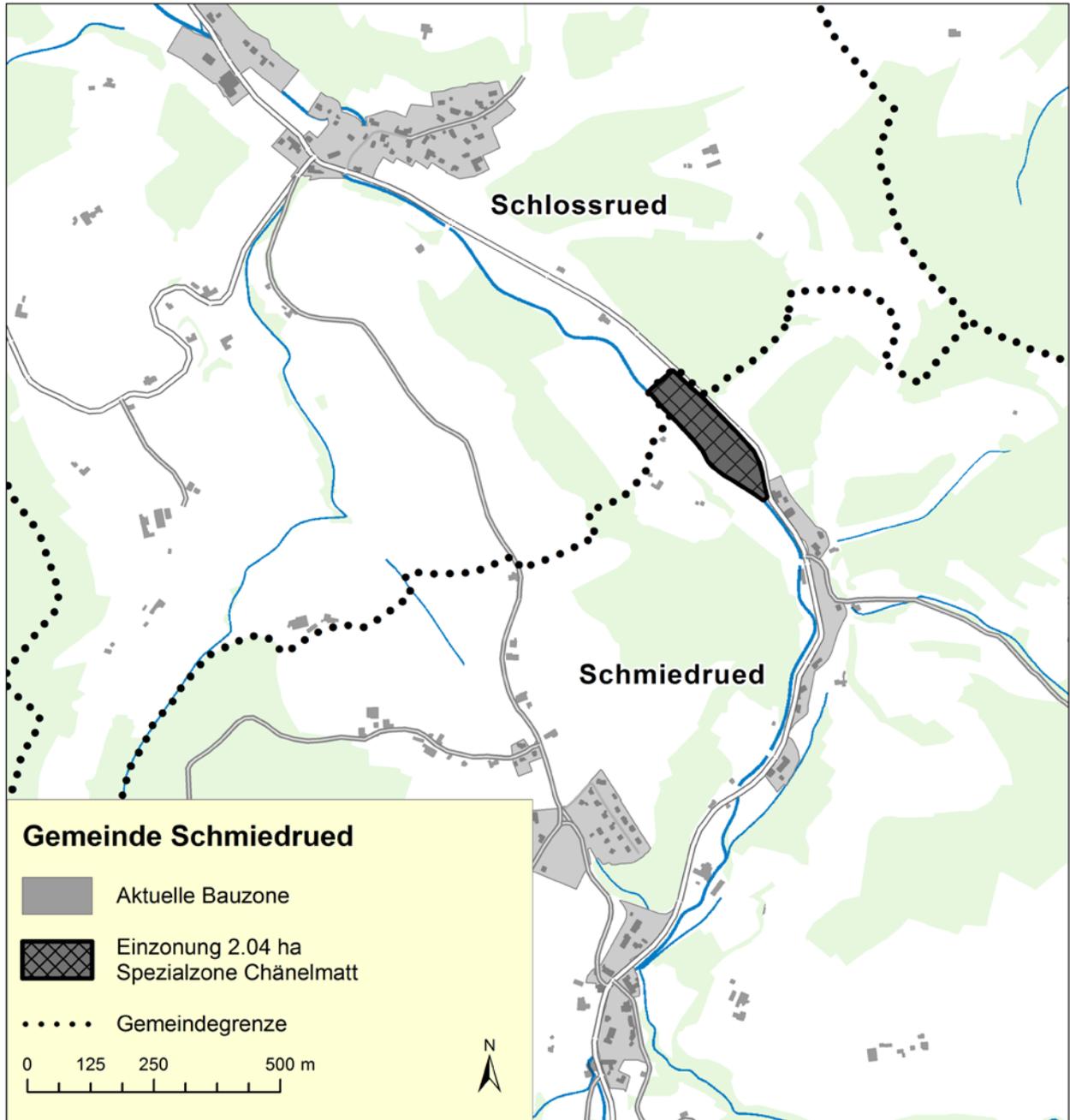
## **2.2 Einzonung "Chänelmatt"**

Die beantragte Teiländerung der Nutzungsplanung hat die Schaffung einer neuen Spezialzone "Chänelmatt" von 2,04 ha Fläche zum Gegenstand. Ein Teil dieser Fläche ist bereits überbaut (0,59 ha). Der Ruederchen entlang ist ein Uferschutzstreifen von 6 m Breite vorgesehen.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Beschluss 1.4, ist bei Neueinzonungen von mehr als 1 ha zusammenhängender Fläche ohne flächengleiche Kompensation eine formelle Anpassung des Richtplans erforderlich. Diese setzt eine Gesamtbeurteilung, ein Vernehmlassungs- und Anhörungs-/Wirkungsverfahren sowie einen Beschluss des Grossen Rats voraus.

Rund die Hälfte der beantragten Spezialzone befindet sich im Bereich der Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB). Auch in dieser Beziehung ist eine Anpassung des Richtplans (Verminderung der LkB) erforderlich.

### Übersichtskarte



Vorgesehene Einzonung "Chänelmatt"

### 2.3 Regionale Beurteilung

Gemäss Richtplan benötigen Anpassungen des Siedlungsgebiets eine regionale Begründung (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.2). Der Regionalverband Suhrental hat am 31. Mai 2013

zur Teilrevision der Nutzungsplanung und zur Anpassung des kantonalen Richtplans Stellung genommen.

Der Regionalplanungsverband hat bereits in einem früheren Zeitpunkt seine grundsätzliche Zustimmung signalisiert, sofern die neue Zone – in Übereinstimmung mit dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) vom 28. August 2012 – ausschliesslich lokalen Bedürfnissen dient. Mit der jetzigen Vorlage betrachtet der Regionalplanungsverband seine Anliegen im Wesentlichen als berücksichtigt: Die Zonenbestimmungen zählen zumindest beispielhaft die zulässigen Nutzungen auf, die Einzonung soll bedingt erfolgen (nur unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen Bauten und Anlagen innert 7 Jahren realisiert werden) und es sei offenbar gelungen, die erwünschte Konzentration des Betriebes Loosli Bau AG nach der Realisierung des neuen Werkhofs zu erreichen.

Unter diesen Voraussetzungen entspricht die geplante Spezialzone Chänelmatt nach Auffassung des Regionalverbands Suhrental den Vorgaben des REKs. Die Forderung nach regionaler Abstimmung gemäss Richtplankapitel S 1.2 taxiert der Regionalverband als erfüllt. Die Geschäftsleitung des Regionalverbands stimmt daher der erforderlichen Änderung der Nutzungsplanung Schmiedrued sowie der als Voraussetzung dazu nötigen Anpassung des Richtplans zu.

## **2.4 Antrag Gemeinde**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene für die geplante Bauzonenvergrösserung zu schaffen, hat der Gemeinderat Schmiedrued den Antrag auf Anpassung des Richtplans gestellt. Er ist sich bewusst, dass die kantonale Verwaltung das Vorhaben ablehnt (vgl. Abschnitt 3.2), möchte aber einen positiven Entscheid des Grossen Rats erwirken. Gemäss Richtplan, Kapitel G 4, Beschluss 2.1 steht ihm dieses Recht zu.

## **2.5 Argumente des Gemeinderats Schmiedrued**

Da die kommunale und die kantonale Beurteilung grundsätzlich voneinander abweichen, wird nachstehend die Stellungnahme des Gemeinderats Schmiedrued wiedergeben:

### **"Erhalt des einheimischen Gewerbes**

Das lokale Gewerbe der Gemeinde Schmiedrued benötigt räumliche Entwicklungsmöglichkeiten. So ist geplant, dass die Firma Loosli Bau AG, in der neu geschaffenen Arbeitszone, einen zentralen Werkhof mit Fuhrpark errichten kann. Dieses Vorhaben trägt viel zur Verschönerung des Dorfbildes bei, da gegenwärtig die verschiedenen bestehenden Depots der Firma Loosli Bau AG auf dem gesamten Dorfgebiet Matt aufgeteilt sind. Zusätzlich trägt die Konzentrierung verschiedener Depots auf einem zentralen Werkhof zur Beruhigung der verkehrstechnischen Situation bei.

Die Errichtung einer neuen Arbeitszone stärkt zudem den Standort des bestehenden Gewerbes und gestaltet diesen attraktiver. Somit kann einer Abwanderung der lokalen Arbeitgeber vorgebeugt werden, damit die Arbeitsplätze unserem Dorf erhalten bleiben und unnötiger Pendlerverkehr vermieden wird.

Das Gebiet der „Chänelmatt“ befindet sich im Besitz von Herr und Frau Marcel und Corinne Schnetzler. Diese betreiben das "Ausbildungszentrum das Pferd". Herr und Frau Schnetzler sind bereit, den durch die Firma Loosli Bau AG benötigten Boden zu verkaufen. Auf ihrem Restgrundstück planen sie unter anderem eine betriebsnotwendige Reithalle zu erstellen. Es besteht dringenden Handlungsbedarf. Die Familie Schnetzler ist auf gedeckte Reitplätze und ausreichende Möglichkeiten zur Futterlagerung angewiesen um ihren Betrieb aufrecht zu erhalten und damit ihre Existenz zu sichern.

## **Topographie der Gemeinde**

Des Weiteren gestaltet sich die Topographie der Gemeinde Schmiedrued sehr unruhig und hügelig. Das Gebiet "Chänelmatt" ist der einzige Ort in der Gemeinde, der flach ist, verkehrstechnisch optimal gelegen ist und sich für eine Arbeitszone eignet.

## **Kein Alternativstandort vorhanden**

Die Nutzungsplanungskommission hat im Vorfeld bereits sämtliche mögliche Alternativstandorte abgeklärt und ist zum Entschluss gekommen, dass sich insbesondere aufgrund der erwähnten Topographie der Gemeinde Schmiedrued keine wahre Alternative anbietet. Auf Wunsch des Departement Bau, Verkehr & Umwelt wurden die Abklärungen eines bereits analysierten Standortes, bestehend aus drei Parzellen („Sagi“), erneut aufgegriffen und ein vertieftes Gespräch mit den Grundeigentümern geführt. Daraus hat sich erneut gezeigt, dass einerseits infolge Unverkäuflichkeit sowie Forderung eines unrealistischen Verkaufspreises für eine ländliche Gegend wie das Ruedertal (CHF 469.40/m<sup>2</sup>) dieser Standort absolut keine Alternative ist. Des Weiteren sind die Eigentümer einer Parzelle massiv zerstritten und nicht in der Lage, miteinander eine Stossrichtung festzulegen. Aufgrund dieser unsicheren Konstellation ist es sehr fragwürdig, ob die Parzelle überhaupt zu erwerben ist.

## **Kompensationsmöglichkeiten sind nicht vorhanden**

Die Einzonungen im Jahr 2009, im Rahmen der Gesamtnutzungsplanung, wurden grossteils mit Auszonungen kompensiert. Die noch bestehende Baulandreserve ist keineswegs üppig. Was irgendwie ausgezont werden kann (an Zonengrenze, ohne private Investitionen für Erschliessung), wurde bereits im Jahr 2009 ausgezont.

Der Gemeinderat Schmiedrued ist aus den oben erwähnten Gründen überzeugt, dass sich die "Chänelmatt" für die Realisierung dieser Projekte eignet und beantragt die entsprechende Richtplananpassung, damit eine Bauzone "Spezialzone Chänelmatt" geschaffen werden kann (Reduktion Landschaft von kantonaler Bedeutung, Reduktion der Fruchtfolgefleichen)."

## **3. Kantonaler Richtplan**

### **3.1 Koordination Richtplan-Nutzungsplanung**

Die Anpassung des Richtplans setzt ein Vernehmlassungs- und Anhörungs-/Mitwirkungsverfahren voraus, das im vorliegenden Verfahren koordiniert mit der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der nachgeordneten Nutzungsplanung durchgeführt wird. Diese regelt stufengerecht die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten zulässigen Nutzungen.

### **3.2 Grobbeurteilung aus kantonaler Sicht**

Aus kantonaler Sicht sprechen verschiedene Gründe gegen die beantragte Anpassung des Richtplans. Das Vorhaben entspricht verschiedenen Vorgaben des Richtplans – dementsprechend Beschlüssen des Grossen Rats – nicht oder nur in ungenügender Masse.

## **1. Verminderung der Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) um 1 ha**

"Die LkB sind langfristig zu erhalten: Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der naturnahen und ruhigen Erholung und sind vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Neue Flächen mit Nutzungen durch Bauten und Anlagen, die den Schutzziele widersprechen, sind in der Regel nur zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und ihre Nachhaltigkeit nachgewiesen ist. Ein grundsätzlicher Anspruch auf Bewilligung von solchen Bauten und Anlagen in LkB-Gebieten besteht nicht." (Richtplan, Kapitel L 2.3, Planungsgrundsatz B)

## 2. Verminderung der Fruchtfolgeflächen um 1,4 ha

"Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit:

- höher gestellten Interessen dient,
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann,
- durch Umzonungen kompensiert werden kann."

(Richtplan, Kapitel L 3.1, Planungsgrundsatz B)

## 3. Unzureichende Prüfung von Alternativstandorten für die Baufirma ausserhalb der Gemeinde Schmiedrued

"Erweiterungen des Siedlungsgebiets durch Einzonung setzen voraus, ... dass der Umfang und die Lage der Erweiterungen regional abgestimmt sind ... "

(Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.3)

"Regionale Arbeitsstandorte entwickeln sich vorab in den ländlichen Entwicklungsachsen weiter."

(Richtplan, Strategie H 2.2)

## 4. Zersiedlung im landschaftlich sensiblen Raum

"Planungen und Vorhaben sind auf folgende Zielsetzungen auszurichten:

- Erhalten und Aufwerten naturnaher, unzersiedelter Landschaften,
- Erhalten und Fördern eines ungestörten Landschaftsbilds und ruhiger Erholungsräume ... "

(Richtplan, Kapitel L 1.1, Planungsgrundsatz B)

Zusammenfassend ist das Vorhaben aus kantonaler Sicht raumplanerisch nicht zweckmässig, ungenügend abgestimmt und nicht kompatibel mit den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes. Aus heutiger Sicht kann kein zustimmender Antrag zur Anpassung des Richtplans in der Botschaft an den Grossen Rat in Aussicht gestellt werden.

## 4. Verfahren

Gestützt auf § 3 und § 9 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) und auf den Richtplanbeschluss zum Änderungsverfahren wird die Anpassung des Richtplans einfach ausgestaltet. Die Vernehmlassungs- und Anhörung/Mitwirkungsverfahren werden zusammengelegt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung, der kantonalen Beurteilung und einer Interessenabwägung wird das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) anschliessend die Richtplananträge formulieren und dem Regierungsrat zur Beschlussfassung zuhanden des Grossen Rats vorlegen.

Die Dokumente zur Anpassung des Richtplans werden auf den Gemeindeganzleien Schmiedrued und Schlossrued sowie bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt öffentlich aufgelegt.

Gleichzeitig mit der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans findet die öffentliche Auflage zur Teilrevision der Nutzungsplanung statt. Dieses Verfahren ist Sache der Gemeinde.

## **Eingaben**

Alle Bürgerinnen und Bürger sowie alle Körperschaften des öffentlichen und des privaten Rechts können innerhalb der Auflagefrist zur Anpassung des Richtplans Stellung nehmen. Die Eingaben haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

**Bitte benützen Sie für die Einwände das beiliegende Mitwirkungsformular.**

Auf der Website [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) besteht auch die Möglichkeit, das Mitwirkungsformular online auszufüllen. Dabei gilt zu beachten, dass aus technischen Gründen keine automatische Bestätigung per E-Mail erfolgt. Alle Eingaben werden jedoch zu einem späteren Zeitpunkt mit Briefpost bestätigt und verdankt.

## **Frist**

Die Planaufgabe dauert vom **Montag, 10. Juni 2013 bis Dienstag, 9. Juli 2013**. Die Frist für die Eingaben ist gewahrt, wenn sie den Poststempel des letzten Tags der Planaufgabe tragen.

## **Zustelladresse**

Die Eingaben zur Anpassung des Richtplans sind entweder den **Gemeinden Schmiedrued oder Schlossrued** abzugeben oder an folgende Adresse zu senden:

**Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung  
Entfelderstrasse 22  
5001 Aarau**

Falls Sie Fragen haben, hilft Ihnen Marco Peyer (Tel. 062 835 33 04) gerne weiter.

Besten Dank für Ihre Mitarbeit.

## Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung

(Bitte pro Antrag ein Formular ausfüllen)

### **Vorhaben: Gemeinde Schmiedrued Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans**

Frist

Montag, 10. Juni 2013 bis Dienstag, 9. Juli 2013

**Antrag/Eingaben:**

**Kurze Begründung:**

Name, Adresse:

Datum, Unterschrift:

Bitte geben Sie Ihre Eingabe bis spätestens Dienstag, 9. Juli 2013 auf der Kanzlei der Gemeinde Schmiedrued oder Schlossrued ab.

**Sie können das Formular auch direkt an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, senden.**

**Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre aktive Mitarbeit.**