



Bedingte Einzonung "Chänelmatt"
Bauzonen- und Kulturlandplan

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 31. Mai 2013

Gemeinde Schmiedrued

Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS

FHNW in Business- und Prozess-Management

Bettina Weber

dipl. Geografin, MAS ETH in Raumplanung FSU

Maren Peter

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen

Metron Raumentwicklung AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

CH 5201 Brugg

www.metron.ch

Titelbild: Luftbild Schmiedrued, AGIS, Kanton Aargau

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand und Ziele	2
1.1 Ausgangslage	2
1.2 Zielsetzung	2
1.3 Bestandteil der Vorlage	2
1.4 Planungsablauf	3
2 Abstimmung auf übergeordnete Gesetze und Planungen	5
2.1 Gesetze und Pläne Bund und Kanton	5
2.2 Regionale Abstimmung	5
3 Abstimmung der kommunalen Planung	6
3.1 Siedlungsentwicklung Schmiedrued	6
3.2 Stand der Erschliessung	7
4 Erläuterung zu den Änderungen	8
4.1 Übersicht	8
4.2 Spezialzone "Chänelmatt"	8
4.2.1 Hintergrund / Bedarf	9
4.2.2 Kommunale Sichtweisen	12
4.3 Bestimmungen Bau- und Nutzungsordnung	14
4.4 Interessenabwägung und Schlussfolgerung	14
5 Anhang	16
5.1 Standortevaluation Loosli AG	17
5.2 Bebauungskonzept (Setz Architektur, Rapperswil)	18

Beilagen

- Betriebskonzept Zucht- und Ausbildungszentrum "Das Pferd", 13. April 2011
- Betriebskonzept Firma Loosli Bau AG, 19. April 2012

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Im nördlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Schmiedrued liegt das Gebiet „Chänelmatt“ heute in der Landwirtschaftszone (vgl. Abb. 2). Auf der Parzelle Nr. 1150 und auf Teilen der Parz. Nr. 282 und 283 befindet sich ein Reitbetrieb. Im Zuge der Gesamtrevision stellten die Firma Loosli Bau AG und der Reitbetrieb Schnetzler den Antrag für die Einzonung einer rund 2 ha grossen Fläche. Da es sich um ein Gebiet handelt, welches gemäss kantonalem Richtplan Teil der Landschaftsschutzzone und Fruchtfolgeflächen ist, bedingt dies eine Richtplananpassung (vgl. Abb. 2). Gemäss Baugesetz § 4b muss der Grosse Rat die Richtplananpassung beschlossen haben, bevor die Gemeindeversammlung die Nutzungsplanung beschliesst. Aus diesem Grund wurde entschieden, den Antrag zur Ausscheidung Spezialzone Chänelmatt anschliessend an die inzwischen genehmigte Nutzungsplanungsrevision zu stellen, um Verzögerungen bei der Gesamtrevision Nutzungsplanung zu vermeiden.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Richtplan (AGIS Kt. AG)

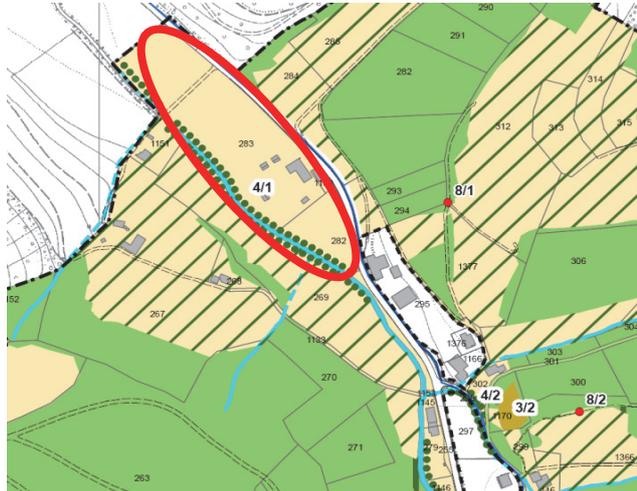


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Kulturlandplan

1.2 Zielsetzung

Mit der bedingten Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone "Chänelmatt" (Teiländerung der Nutzungsplanung) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Spezialzone für einen lokalen Gewerbetreibenden und die Erweiterung des bestehenden Reitbetriebs geschaffen werden.

1.3 Bestandteil der Vorlage

Die vorliegende bedingte Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ umfasst folgende Bestandteile:

- Bedingte Einzonung „Chänelmatt“, Bauzonen- und Kulturlandplan

- Bedingte Einzonung „Chänelmatt“, Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Planungsbericht
Er orientiert über die Hintergründe, Ziele und Durchführungsmodalitäten der Änderung und ist selbst Bestandteil davon, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der Planungsbericht als Hilfestellung zur Beurteilung der Planung bzw. deren Änderungen und dem Gemeinderat als Hilfe für den Vollzug.

Zur vorliegenden bedingten Einzonung der Nutzungsplanung läuft parallel die Anpassung des kantonalen Richtplans, da die Ausscheidung Spezialzone "Chänelmatt" eine Anpassung erfordert. Die Verfahren sind miteinander koordiniert.

1.4 Planungsablauf

Nachfolgend eine Zusammenstellung des Planungsablaufs der bedingten Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“:

Planungsschritte	Beginn	Ende
Grundlagen, Rahmenbedingungen und Entwurf Teiländerung Nutzungsplanung bedingte Einzonung „Chänelmatt“ inkl. Planungsbericht	Jan. 2011	Juni 2011
Freigabe durch Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	27. Juni 2011 / 27. Mai 2013	
Einreichung zur kantonalen Vorprüfung gemäss § 23 BauG / Abschliessender Vorprüfungsbericht	Juni 2011	Juni 2013
Weitergehende Abklärungen	Sept. 2011	April 2012
Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG und gleichzeitiger öffentlicher Auflage gemäss § 4 BauG	Frühling / Sommer 2013	
Beschluss Gemeindeversammlung	Winter 2013	
Genehmigung Regierungsrat	Winter 2013/2014	

Phase 1: Grundlagenerarbeitung / Rahmenbedingungen / Entwurf Teiländerung

In der ersten Phase wurde die Ausgangslage bzw. die Rahmenbedingungen geklärt und darauf aufbauend der Entwurf der bedingten Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ (Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung) erarbeitet. Während des Erarbeitungsprozesses wurde der Regionalplanungsverband einbezogen und informiert. Im Anschluss wurde die bedingte Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ von der Gemeinde geprüft und für die kantonale Vorprüfung freigegeben.

Phase 2: Formelles Verfahren

Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die bedingte Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss § 15 des

Baugesetzes des Kantons Aargau durchlaufen. Das Verfahren ist in der Gemeinde Schmiedrued durchzuführen.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens der Gesamtrevision Nutzungsplanung (beschlossen von der Einwohnerversammlung am 20.11.2009, genehmigt vom Regierungsrat 28.04.2010) wurde die potenzielle Einzonung "Chänelmatt" bereits mit behandelt. Da für die Einzonung "Chänelmatt" eine Richtplananpassung erforderlich war, wurde aber entschieden, den Antrag zur Ausscheidung Spezialzone "Chänelmatt" erst anschliessend an die Nutzungsplanungsrevision zu stellen, um Verzögerungen bei der Gesamtrevision Nutzungsplanung zu vermeiden. Im Rahmen des Verfahrens zur bedingte Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ wird das Mitwirkungsverfahren daher mit der öffentlichen Auflage zusammengelegt.

Nach Einreichung der Planung an den Kanton zur Vorprüfung erfolgten weitere diverse Besprechungen mit verschiedenen Fachstellen des Kantons sowie mehrere Begehungen und Augenscheine vor Ort mit kantonalen und kommunalen Vertreter der Verwaltung und Politik. Zusätzlich wurden von der Loosli Bau AG weitergehende Abklärungen zu möglichen Alternativstandorten durchgeführt.

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung konnte mit dem abschliessenden Bericht vom 2013 abgeschlossen werden.

Öffentliche Auflage und Mitwirkung

Die öffentliche Auflage und Mitwirkung fand vom ... bis ... statt.

Beschluss- und Genehmigungsverfahren

Die Gemeindeversammlung hat die bedingte Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ am beschlossen.

2 Abstimmung auf übergeordnete Gesetze und Planungen

2.1 Gesetze und Pläne Bund und Kanton

Von der Bundesebene gibt es keine spezifischen Vorgaben für dieses Gebiet.

Der kantonale Richtplan wird parallel mit der bedingten Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ angepasst, da sich dieses Gebiet in der Landschaft von kantonaler Bedeutung befindet, ausserdem sind Fruchtfolgeflächen und ein kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung betroffen.

Die bedingte Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ kann erst zur Beschlussfassung beantragt werden, wenn der Grosse Rat die Zustimmung für die bedingte Einzonung im kantonalen Richtplan beschlossen hat.

2.2 Regionale Abstimmung

Mit dem revidierten Baugesetz ist die regionale Abstimmung von grösserer Bedeutung. Aus diesem Grund erfolgten neben dem Beizug des neuen Regionalen Entwicklungskonzepts Suhrental (REK) auch Besprechungen mit dem Regionalplanungsverband, um die regionale Abstimmung zu gewährleisten.

Gemäss den Aussagen aus dem regionalen Entwicklungskonzept (REK) der Region Suhrental ist in Gemeinden wie Schmiedrued der Fortbestand und die angemessene Entwicklung lokal und regional tätiger KMU möglich. Aufgrund dieser Tatsache ist die Schaffung einer Spezialzone für die Loosli Bau AG und den Reitbetrieb Schnetzler aus regionaler Sicht zu unterstützen.

3 Abstimmung der kommunalen Planung

3.1 Siedlungsentwicklung Schmiedrued

Mit der Nutzungsplanrevision 2010 wurde die Siedlungsentwicklung auf die einzelnen Ortsteile konzentriert um weitere Zersiedelung zu vermeiden. Eine reine Gewerbezone ist im Bereich Matt vorhanden. Diese ist bereits überbaut und wird genutzt.

Für die Weiterentwicklung der Arbeitsstandorte in Schmiedrued sind vier Entwicklungsschwerpunkte ausgewiesen. Im Ortsteil Schiltwald sind die potenziellen Flächen primär für die ansässigen Firmen vorgesehen. Die Flächen im Ortsteil Walde, welche für die Ansiedlung oder Ausbau von Gewerbe in Frage kommen würden, sind aufgrund einer schwierigen Erschliessung ungünstig. Zusätzlich würde die unmittelbare Nachbarschaft zum Wohngebiet Konflikte bezüglich Lärmemissionen fördern. Die beiden denkbaren Entwicklungsschwerpunkte im Bereich Matt bieten sich aufgrund der bestehenden Strukturen (WG3 und WG2) an, diese Entwicklungen dort weiter zu fördern. Zusätzlich wäre es möglich Siedlungslücken zu schliessen.

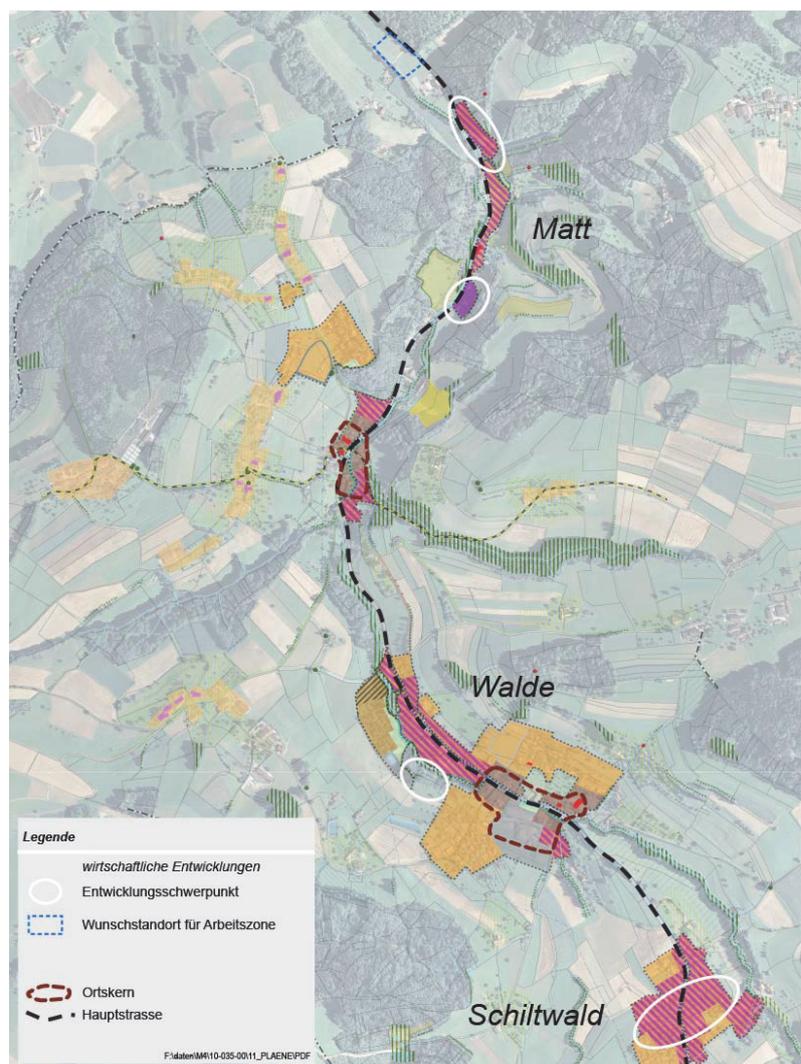


Abbildung 1: Siedlungsentwicklung Schmiedrued

3.2 Stand der Erschliessung

Wie bereits erwähnt verfügt die Gemeinde Schmiedrued innerhalb der Zonen für Industrie- und Gewerbe über keine unbebauten Flächen. Eine Neueinzonung ist für die Vergrösserung der beiden Betriebe (Firma Loosli Bau AG und Reitbetrieb Schnetzler) notwendig.

	überbaut		baureif		baureif in 5 Jahren		langfristige Reserve		Total
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
2011									
Wohnen- und Mischzonen	25.9	81	4.3	13	1.9	6	0	0	32
Industrie- und Gewerbezone	0.4	100	0	0	0	0	0	0	0.4
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	1.9	73	0.7	27	0	0	0	0	2.6
2012									
Wohnen- und Mischzonen	26.2	82	4.4	14	1.4	4	0	0	32
Industrie- und Gewerbezone	0.4	100	0	0	0	0	0	0	0.4
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	1.9	73	0.7	27	0	0	0	0	2.6

Tabelle 1: Stand der Erschliessung Gemeinde Schmiedrued, Stand 2011/2012

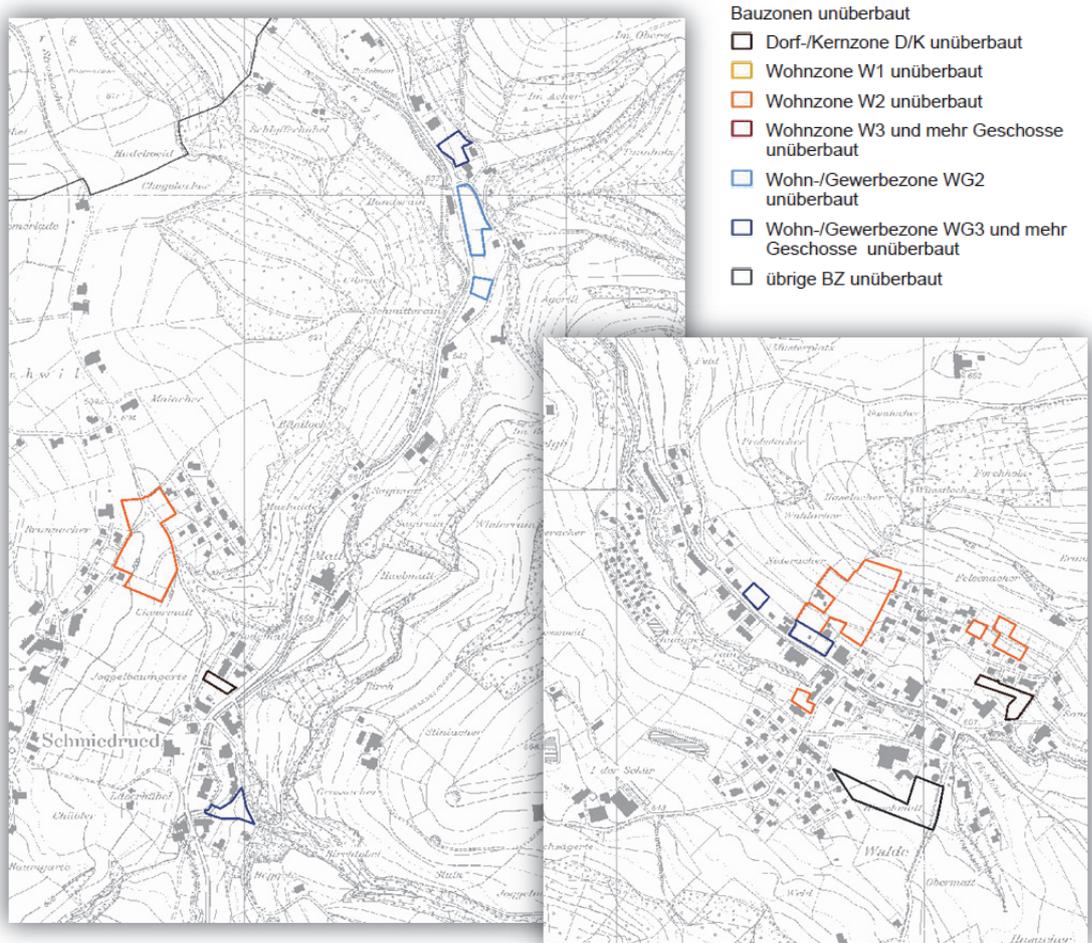


Abbildung 2: Stand der Erschliessung, Stand 2013 (Quelle: agis, www.ag.ch)

4 Erläuterung zu den Änderungen

4.1 Übersicht

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan wurde am 20. November 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 28. April 2010 vom Regierungsrat genehmigt.

Flächenbilanz der Teiländerung

Mit der bedingten Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ werden rund 2.04 ha eingezont, hiervon werden 0.19 ha mit einem Uferschutzstreifen von 6 m Breite entlang der Ruederchen überlagert. Ein Teil dieser auszuscheidenden Spezialzone ist bereits überbaut (0.59 ha) und entsprechend nicht Richtplan relevant. Eine Richtplanänderung wurde mit der vorliegenden bedingten Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ parallel veranlasst.

4.2 Spezialzone "Chänelmatt"

An der Gemeindegrenze von Schmiedrued und Schlossrued befindet sich das Zucht- und Ausbildungszentrum "das Pferd" der Familie Schnetzler. Der Betrieb umfasst heute 19 Stallungen für Pferde und einen Aussenreitplatz (25m x 35m).

Angrenzend an den Pferdebetrieb soll mit der Schaffung der Spezialzone ein Areal für die Loosli Bau AG geschaffen werden, welches eine Konzentration und Vergrößerung des Betriebs erlaubt. Der Betrieb befindet sich heute auf verschiedenen Standorten; auf dem Standort Matt mit 1'200 m² (Hauptstandort), dem Standort Matt Posthaltestelle ausserhalb der Bauzone (600 m²), zwischen Gewässer und Kantonsstrasse und auf dem Standort Matt Säge (500 m²), welcher nicht im Besitz der Loosli Bau AG ist. Ein weiterer Standort, Feldmatt (1'500 m²), befindet sich auf Schlossrueder Boden und liegt in der Landwirtschaftszone.

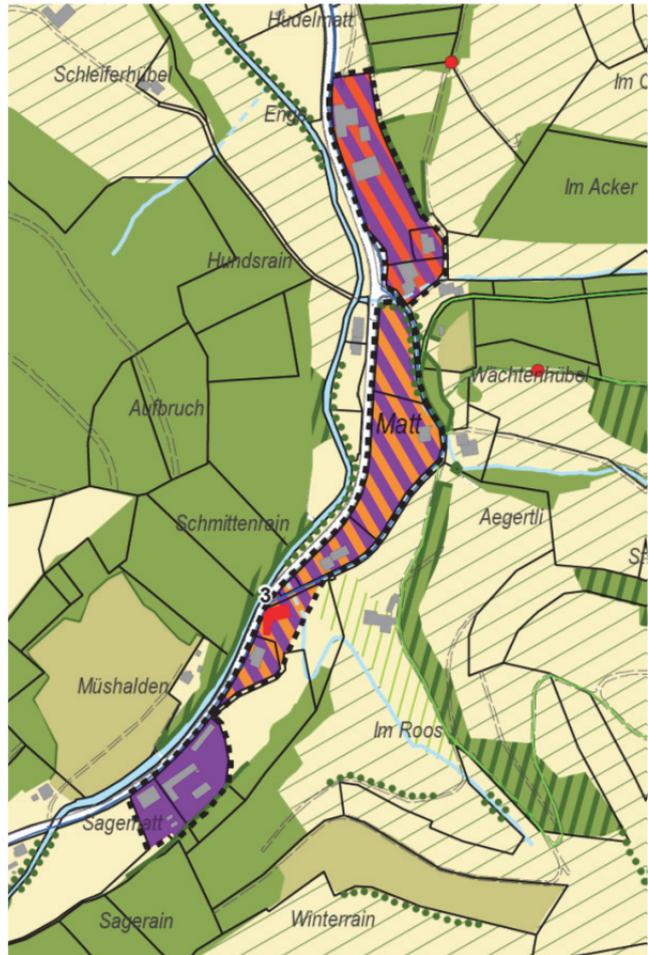


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Bauzonen- und Kulturlandplan

4.2.1 Hintergrund / Bedarf

Zucht- und Ausbildungszentrum das Pferd

Der Betrieb Schnetzler, welcher sowohl Pferdetherapien für rekonvaleszente Pferden anbietet, wie auch die Pferdeausbildung und Unterricht Mensch und Pferd umfasst, ist für seine tägliche Arbeit auf eine Reithalle von 20m x 40m angewiesen. Mit der Realisierung der Reithalle sollen gleichzeitig 7 Pferde-Freilaufboxen sowie eine Reiterstube mit WC und eine Sattel- und Futterkammer entstehen. Diese Anlagen sind für den Betrieb elementar, da dadurch ein ganzjähriger, wetterunabhängiger Reitbetrieb möglich ist, sowohl für die Besitzer der Pensions-/Ausbildungspferde als auch für den Reitunterricht und die Durchführung von Kursen. Aus dem Betriebskonzept geht hervor, dass durch die Reithalle die langfristige Existenz der Familie Schnetzler gesichert wird. Die Durchführung von grösseren Veranstaltungen ist auf dem Betrieb nicht vorgesehen. Pro Jahr sollen ca. 10 Kurse mit max. 12 Teilnehmer/innen stattfinden, Einzugsgebiet ist die ganze Deutschschweiz. Das Einzugsgebiet der wöchentlichen Reitkunden erstreckt sich wegen des spezifischen Reitunterrichts über den Raum Zofingen-Aarau-Reinach. Mit seinem speziellen Angebot ist der Betrieb in der Region einzigartig. Neu soll neben dem Ehepaar Schnetzler eine zusätzliche Arbeitskraft auf dem Betrieb arbeiten, sofern die Reithalle realisiert werden kann.

Loosli Bau AG

Die lokale Baufirma Loosli Bau AG mit seinen 30-40 Mitarbeitern möchte mit dem Kauf von 6'000 m² Land (gegenseitige Absichtserklärung mit Fam. Schnetzler) einen neuen Firmenstandort mit einem Hauptgebäude mit rund 600 m² Arbeitshalle (Lagerung von Lastwagen, Transport- Personalbussen, Bagger, Krane, Arbeitsgeräte, Schalungs- und Gerüstmaterial etc.) und 360 m² Büro- und Mannschaftsräumlichkeiten auf zwei Etagen realisieren. Die heutige Situation ist aus logistischer und ökonomischer Sicht unbefriedigend. Die Schaffung der Spezialzone ermöglicht die Konzentration des Betriebs und vereinfacht die täglichen Betriebsabläufe auf einem zentralisierten und modernen Werkhofgelände, wodurch der Fortbestand der Loosli Bau AG gesichert wird.

Was geschieht mit den bisherigen Standorten?

- bisheriger Hauptstandort Matt 3 (WGII)
→ Realisierung einer **eigenständigen Reparatur- und Schlosserwerkstatt** im Rahmen der Nachfolgeregelung
- Standort Matt bei alter Säge (G)
→ Lagerung verschiedener Kieskomponenten, **mittelfristig Aufhebung** (Mietverhältnis)
- Standort Matt bei Posthaltestelle (LWZ)
→ **Aufhebung** (Forderung vom kantonalen Dep. Bau, Verkehr, Umwelt vom 22. August 2008)
- Standort Feldmatt (Schlossrued, LWZ)
→ Lagerung von Bau- und Verbrauchsmaterial (Backsteine, Rohmaterialien, Bewehrungs-, Dämm- und Isolationsmaterialien), **mittelfristige Aufhebung** und Verlagerung der Nutzungen an den neuen Standort
Für die Aufhebung des Standortes besteht ein Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Gemeinde Schmiedrued, der die Aufhebung und Rückführung des Grundstückes in die landwirtschaftliche Nutzung innert acht Jahren nach Eintreten der Rechtsgültigkeit der Zonierung festlegt.

Mit dem eingereichten Betriebskonzept der Loosli Bau AG wurde eine Parkplatz-Berechnung nach VSS eingereicht. Gemäss dieser sind 33 Parkfelder gefordert, geplant ist auf Konzeptstufe die Erstellung von 38 Parkfeldern.



*Bebauungskonzept 1:500
blau: Loosli AG, braun: Pferdebetrieb*

Mit den beiden Betriebskonzepten wurde ein gemeinsamer Situationsplan 1:500 mit Vorprojekt eingereicht. Die Erweiterung des Reitbetriebs wie diejenige der Loosli Bau AG soll auf Parzellen Nr. 1109 erfolgen, wobei je eine getrennte Zufahrt zur Kantonsstrasse vorgesehen ist, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Aus dem Situationsplan geht hervor, dass die südlich gelegene Parzelle Nr. 282 weiterhin als Weideland genutzt wird. Die Reithalle soll mit einer Höhe von rund 8.8 m realisiert werden. Das Baugeschäft Loosli soll ebenfalls mit einer Höhe von rund 8.5 m Höhe realisiert werden.

Gegenüber der Ruederchen wird ein entsprechend grosszügiger Abstand eingehalten.

Standortevaluation

Standorte ausserhalb der Region wurden nicht in Betracht gezogen, da die Loosli AG als Traditionsunternehmen in Schmiedrued bleiben will und es im Anliegen der Gemeinde ist, den Betrieb zu halten.

Fünf alternative Standorte innerhalb der Gemeinde wurden geprüft (siehe Anhang 1). Im Rahmen der Prüfung fanden verschiedene Gespräche mit den Eigentümern der Alternativstandorte statt. Es zeigte sich, dass ein Kauf in keinem der Fälle möglich ist, beziehungsweise keine wirtschaftliche Verhältnismässigkeit gegeben ist. Des Weiteren wurde deutlich, dass aufgrund von Gewässer- und Waldabständen bei den anderen Arealen die Bebaubarkeit stark eingeschränkt ist. Im Falle der Ansiedlung auf der Fläche "Chänelmatt" hat die Loosli Bau AG im Vergleich die besten Entwicklungsmöglichkeiten.



Abbildung 3: Übersicht alternative Standorte

Die grosse zusammenhängende und ebene Fläche Chänelmatt ist einzigartig in der Gemeinde, in den bestehenden Bauzonen, aber auch ausserhalb der Bauzone, ist kein vergleichbares Potenzial vorhanden. Insbesondere hinsichtlich Parzellengrösse, -form und möglichen Abstandseinschränkungen für Bauten hat der Standort Chänelmatt die besten Voraussetzungen.

Die Konzentration des Betriebs an einem Standort ermöglicht eine Vereinfachung der Betriebsabläufe. Zusätzlich werden die Fahrten durch den Ort reduziert (Konzentration der Standorte). Mit der Optimierung des Betriebs kann der Fortbestand vom angestammten Firmenunternehmen und den 30 - 40 Mitarbeitern gesichert werden. Zusätzlich werden die Arbeitswege nicht verlängert und eine konkurrenzfähige Weiterentwicklung gewährleistet. Allfällige Lärmemissionen werden insbesondere durch die Lage am Dorfrand minimiert.

Die Einpassung in die Landschaft und die gute Gestaltung am Ortsrand wird mittels eines Umgebungsplans sichergestellt. Mit einer Erweiterung der Siedlung und Ergänzung zur bestehenden landwirtschaftlichen Überbauung wird die Chance genutzt einen neu, gut gestalteten Ortseingang zu schaffen.

4.2.2 Kommunale Sichtweisen

Der Gemeinderat Schriedrued wie auch der Gewerbeverein InoRued betrachten die Ausscheidung der bedingten Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“ als sinnvoll und zwingend notwendig (vgl. u.a. Stellungnahme Gewerbeverein InoRued vom 31.05.2013). Die Loosli Bau AG ist ein wichtiger Arbeitgeber für viele Bürger der Gemeinde und der Region, weshalb sich der Gewerbeverein, wie auch die Gemeinde für die Ausscheidung der Spezialzone einsetzen.

In Gemeinden wie Schriedrued ist es von grosser Bedeutung Arbeitsplätze im Tal zu halten und dadurch die ökonomische Situation zu verbessern und die Zunahme des Pendlerverkehrs zu vermeiden. Die regionale Standortevaluation ergab keine sinnvolle Alternative, da die Loosli Bau AG stark in Schriedrued verankert ist.

Mittels Präzisierungen und Einschränkungen wurde versucht, eine raumplanerisch verträgliche Lösung zu finden. Hierzu fanden verschiedene Gespräche mit Grundeigentümern, Gesuchstellern, Vertretern von Regionalplanung und Kanton und innerhalb der Planungskommission statt.

Aus Sicht der Gemeinde ergeben sich folgende Vorteile aus der Schaffung der bedingten Einzonung der Nutzungsplanung Spezialzone „Chänelmatt“:

Das Gebiet der Chänelmatt eignet sich aufgrund der ebenen, grossen Fläche hervorragend für die Schaffung der spezifischen Bauzone. Allfällige Emissionen sind wenig störend, da sich keine Wohnzone am Ortseingang befindet. Die räumliche Konzentration an einem Standort bringt die Aufhebung der weiteren Standorte der Loosli Bau AG mit sich, was zu einer gestalterischen Verbesserung führt, da mit den Bestimmungen der neuen Spezialzone entsprechende Auflagen verbunden sind. Des Weiteren ist der Standort in der Gewerbezone gemietet und mittelfristig nicht gesichert. Einem einheimischen Gewerbebetrieb und Reitbetrieb wird die Weiterentwicklung ermöglicht, welche von grösster Bedeutung für deren Fortbestand ist.

Auf der anderen Seite sind jedoch auch folgende Nachteile aufzuführen:

Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich bei der potentiellen Spezialzone teilweise um ebene Fruchtfolgeflächen, welche am Dorfrand an der Gemeindegrenze von Schmiedrued und Schlossrued liegen. Die Parzellen Nr. 282, 283 und 1150 liegen gemäss Richtplan in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung. Dies bedingt die Anpassung des kantonalen Richtplans.

Bei dem Standort handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan um ein kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung. Gemäss Gewässerschutzkarte liegt die Spezialzone Chänelmatt im Gewässerschutzbereich Au. Bauten und Anlagen benötigen eine kantonale gewässerschutzrechtliche Bewilligung mit allfälligen baulichen Einschränkungen.



Abbildung 3: Bedingte Einzonung Spezialzone "Chänelmatt", Bauzonen- und Kulturlandplan

4.3 Bestimmungen Bau- und Nutzungsordnung

Die Spezialzone "Chänelmatt" ist als bedingte Einzonung mit entsprechendem Bebauungskonzept vorgesehen und entspricht in den Baumassen einer Arbeitszone mit spezifischer Nutzungserweiterung für Nutzungen mit Pferden.

Durch die speziellen Bestimmungen wird ermöglicht, dass die Spezialzone im nordwestlichen Teil einen Werkhof mit dazugehörigen Lager-, Büro- und Verkehrsflächen für ein ortsansässiges Bauunternehmen zulässt. Der südliche Teil wird Nutzungen zur Ausbildung und Therapie eines Pferdesportbetriebs zugesprochen. Die Verkaufsflächen sind auf 200m² pro Betrieb beschränkt.

Um gestalterischen Anforderungen und der speziellen Lage am Dorfrand und an der Ruederchen Rechnung zu tragen, ist mit der Baueingabe ein Umgebungsplan einzureichen, welcher verbindliche Aussagen zur Lage und Gestaltung von Bauten und Anlagen, zur Erschliessung und zur landschaftlichen Eingliederung des Areals enthält. Es wird festgelegt, dass der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Beurteilung eine unabhängige, qualifizierte Fachperson bezieht. Die Gebäudehöhe wurde auf 10 Meter festgelegt, die Ausnützungsziffer (AZ) liegt bei 1.00, wobei die Werte als Richtwerte gelten und der Gemeinderat abschliessend darüber entscheidet. Diese Bestimmung erfolgte in Anlehnung an die Gewerbezone mit AZ 1.00 und 6m Grenzabstand, im Gegensatz zur Gewerbezone, wo die max. Gebäudehöhe bei 12m liegt, wurde für die Spezialzone die Gebäudehöhe bewusst niedriger auf 10m festgelegt.

Für die Spezialzone wird vorgesehen, dass nach sieben Jahren die Bauzone wieder in ihre ursprüngliche Zonierung zurückfällt (bedingte Einzonung), wenn mit den geplanten Bauten im nordwestlichen Teil gemäss Konzept noch nicht begonnen wurde. Bereits erstellte Bauten im südöstlichen Teil, die dann nicht zonenkonform mit der Landwirtschaftszone wären, müssen in einer neuen Zonierung in einem ordentlichen Verfahren neu beschlossen werden.

4.4 Interessenabwägung und Schlussfolgerung

Aufgrund der zu geringen Grösse zusammenhängender unüberbauter Bauzonen und der topographisch bedingten Einschränkungen (Hanglage) wird der Aufbau eines neuen Firmenstandorts in den bestehenden Wohn- und Gewerbebezonen verunmöglicht. Um dem lokalen Gewerbe, der Loosli Bau AG und dem Pferdebetrieb der Familie Schnetzler, die notwendigen Entwicklungsabsichten zu ermöglichen, ist die Ausscheidung der Spezialzone unabdingbar und begründet die notwendige Richtplananpassung. Die Lage am Dorfrand minimiert zudem allfällig störende Immissionen. Mit der Ausscheidung eines 6 m breiten überlagerten Uferschutzstreifens wird dem Gewässer "Ruederchen" entsprechend Rechnung getragen. Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser Suhrental sind keine Naturgefahren in diesem Gebiet zu erwarten.

Mit der bedingten Einzonung der Nutzungsplanung "Chänelmatt" in eine Spezialzone wird zwei Betrieben der Gemeinde Schmiedrued den für den Fortbestand notwendige Ent-

metron

wicklungsspielraum ermöglicht. Dieser Umstand wiegt höher als derjenige, dass es sich bei dem Areal um Landschaft von kantonaler Bedeutung und um Teile der Fruchtfolgeflächen handelt, weshalb der kantonale Richtplan entsprechend angepasst werden muss.

metron

5 Anhang

5.1 Standortevaluation Loosli AG

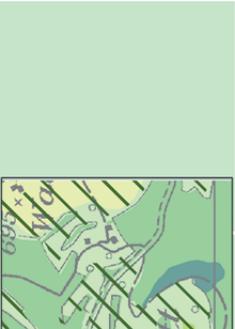
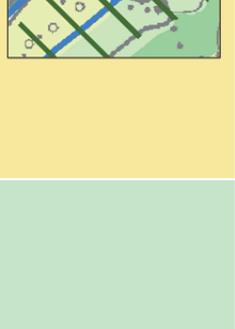
Gemeinde	Gemeinde Schmiegedued	Gemeinde Schmiegedued	Gemeinde Schmiegedued	Gemeinde Schmiegedued	Gemeinde Schmiegedued	Gemeinde Schmiegedued
Standort	Matt	Sagimatt Süd	Sagimatt Nord	Hudelstatt	Chanelstatt	
Grösse	ca. 6'400m ²	ca. 5'600 m ²	ca. 3'700 m ²	ca. 3'400 m ²	ca. 6'000 m ²	
rechtskräftige Zonierung (BZP/KLP) Kategorisierung Richtplan	WG2, Siedlungsgebiet	Landwirtschaftszone, Landschaftsgebiet	Landwirtschaftszone, Landschaftsgebiet	Landwirtschaftszone, kant. Interessensgebiet für Grundwasser	Landwirtschaftszone, Landschaft von kant. Bedeutung, Fruchtfolgefläche, kant. Interessensgebiet für Grundwasser	
Ausschnitt kantonalen Richtplan						
Anpassung Richtplan	nicht notwendig	nicht notwendig	nicht notwendig	nicht notwendig	notwendig	
Ausschnitt BZP/KLP						
Parzellenbeschaffenheit	länglich und Hangneigung	zusammenhängende Fläche, eben	ungünstige Form	ungünstige Form	eben, rechteckig	
Eingliederung in das bestehende Siedlungsgebiet	fügt sich in "Lücke" im langgezogenen Siedlungskörper ein	Erweiterung des bestehenden Gewerbestandes	gute Integration in bestehende Siedlung, zweite Bautiefe	angrenzende Bauzone, Reitbetrieb auf anderer Seite	Förderung der linienförmigen Entwicklung der Gemeinde	
Erschliessung	direkte Zufahrt Kantonsstrasse	direkte Zufahrt Kantonsstrasse	direkte Zufahrt Kantonsstrasse	direkte Zufahrt in der Kurve der Kantonsstrasse	direkte Zufahrt Kantonsstrasse	
Eigentumsverhältnisse	Überbauung teils erfolgt	nicht erwerbbar	nicht erwerbbar	Weidfläche des Reitbetriebes, nicht im Eigentum der Loosli AG	Vorvertrag mit Grundeigentümer	
Landschaft/Umwelt	Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser	Wald- und Strassenabstände sind bereits zu gering	ehemaliger Wassergraben der Mühle	Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser Übergangsbestimmung Gewässerabstand	Einhaltung Gewässerabstand, Verlust Fruchtfolgeflächen	
Fazit Eignung	Besitzverhältnisse verhindern Entwicklung	bei Kaufmöglichkeit als Alternativstandort zu sehen	als Erweiterung denkbar	als Erweiterung des Hauptstandortes denkbar, nicht als einzelner Standort möglich	Förderung Zersiedelung, landschaftlicher Verlust	

Tabelle 2: Standortevaluation
 grün: gute Voraussetzung
 gelb: neutral
 rot: schlechte Voraussetzung

