



Lis Lüthi
Geschäftsführerin RVS
Bahnhofstrasse 5
Schloss
5040 Schöftland

Brugg, 19. Mai 2021

Regionale Stellungnahme Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kultur Staffelbach

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Staffelbach liegt derzeit zum öffentlichen Mitwirkungsverfahren auf (9. April - 10. Mai 2021) und wird parallel durch den Kanton vorgeprüft. Der Regionalverband Suhrental wurde im Sinne der regionalen Abstimmung zu einer Stellungnahme eingeladen. Aufgrund der Befangenheit der Regionalplanerin Gaby Horvath, Verfasserin der Nutzungsplanrevision, wird die Regionale Stellungnahme im Auftrag des RVS durch die Metron Raumentwicklung AG, Brugg verfasst.

Es stehen folgende Unterlagen der Gesamtrevision im Fokus der Regionalen Stellungnahme:

- Bauzonenplan, Kulturlandplan
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bau- und Nutzungsordnung (Synopsis) inkl. Anhänge 1-4
- REL Erläuterungsbericht inkl. Plan Siedlung u. Landschaft
- Natur- und Landschaftsinventar Teile 1-4 inkl. Kurzbericht
- Plan Natur- und Landschaftsinventar
- Grundlagenplan Natur und Landschaft

Im Rahmen der Regionalen Stellungnahme wird die Nutzungsplanung auf die Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Stossrichtungen hin überprüft. Die Ziele des RVS sind im Regionalen Entwicklungskonzept 2012 (REK), dem Landschaftsentwicklungsprogramm 2003 (LEP) sowie der Entwicklungsstrategie 2017 festgehalten. Das von Seiten des RVS zugestellte Arbeitspapier vom 30. April 2021, welches die wichtigsten Konzeptaussagen aus dem REK, LEP sowie der Entwicklungsstrategie zusammenfasst, bildet die Grundlage für die Überprüfung.

1 Stellungnahme zur Nutzungsplanung

1.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Staffelbach hat sich im Rahmen des Räumlichen Entwicklungsleitbildes Gedanken über die zukünftige Entwicklung gemacht und sich dabei sehr sorgfältig mit den Grundlagen auseinandergesetzt. Die ausführliche Untersuchung der Gemeindeentwicklung (Bevölkerung, Arbeit, Bau- und Wohnungswesen usw.) sowie der Einbezug der Bevölkerung ermöglichen es, die Leitsätze, Massnahmen oder die quartierspezifische Innenentwicklungsstrategie mit einer entsprechenden Schärfe und Präzision zu formulieren. Insbesondere bei einer strategischen Planung regen wir aus regionaler Perspektive an, die Nachbargemeinden und deren Entwicklungsabsichten zu berücksichtigen oder zumindest die eigene Entwicklung über die Gemeindegrenzen hinaus plangrafisch festzuhalten (REL Teil Landschaft).

1.2 Siedlung

In der Region Suhrental / Ruedertal sind die raumplanerischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass jederzeit ein genügend breites Spektrum unterschiedlicher Wohnmöglichkeiten zur Verfügung steht. Im Rahmen der Nutzungsplanrevision wird bewusst entschieden, potenzielle Rückzonungsflächen an attraktiven Lagen für eine Überbauung mit Einfamilienhäusern zu behalten. Gleichzeitig wird der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Wohn- und Gewerbezone eingeschränkt respektive untersagt. In der Summe zeigt sich, dass damit dem regionalen Ziel von unterschiedlichen Wohnmöglichkeiten Rechnung getragen wird. Gegebenenfalls und bei Bedarf könnte über Zielvorgaben zu den Gestaltungsplangebieten auch Einfluss auf den Wohnungsmix oder das Wohnungsangebot (Wohnraum für ältere Menschen, Singles, junge Erwachsene aus dem Ort usw.) genommen werden.

Gemäss dem Regionalen Entwicklungskonzept ist Bauland mit einer angemessenen Dichte zu bebauen und zeitnah einer Überbauung zuzuführen. Die Innenentwicklung respektive das bauliche Verdichten und Schliessen von Baulücken hat Vorrang gegenüber Neueinzonungen. Wie dem Räumlichen Entwicklungsleitbild respektive dem dazugehörigen Plan «Siedlung und Verkehr» zu entnehmen ist, soll im gesamten Gemeindegebiet eine sanfte Nachverdichtung ermöglicht werden. Dies wird unter anderem über § 32 E-BNO und den darin erläuterten Mindestdichten im Rahmen der Nutzungsplanung konkret umgesetzt. Auch das bereits erwähnte Verbot für freistehende Einfamilienhäuser in den Wohn- und Gewerbezones ist wohl als weitere Massnahme zu betrachten. Die Auszonungen an peripheren Lagen im Umfang von 0.76 Hektaren werden als konsequenter Schritt bei der Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie beurteilt und positiv gewürdigt.

Die Überlagerung von Gebieten / Schlüsselgebieten mit Gestaltungsplanpflicht unterstützt die qualitative Innenentwicklung. Insbesondere bei den grösseren, noch unbebauten Wohnzonen am Siedlungsrand, die mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden, ist die Verdichtung mit Augenmass umzusetzen und gleichzeitig grossen Wert auf die qualitative Einpassung der Bauten in die Umgebung sowie die Gestaltung der Aussenräume (Übergang zum Kulturland) zu legen. Dies ist im Ansatz bereits in § 5 E-BNO, respektive über das darin geforderte Umgebungskonzept vorgesehen. Die ergriffenen Massnahmen zur Innenentwicklung werden insgesamt begrüsst. Gerne weisen wir die Gemeinde Staffelbach in diesem

Zusammenhang darauf hin, die im REL erwähnten Bauverpflichtungen weiterzuerfolgen und, soweit möglich sowie zweckmässig, zu konkretisieren.

1.3 Gewerbe / Arbeitsplätze / Versorgung

Gemäss den regionalen Entwicklungsvorstellung kommt dem Fortbestand und der angemessenen Entwicklung lokal und regional tätiger KMUs sowie den Einkaufsmöglichkeiten in den Dorfkernbereichen eine grosse Bedeutung zu. Mit der Verortung des Materialabbaugebiets im REL Landschaft respektive Kulturlandplan, der Beibehaltung der rechtskräftigen Bestimmungen zur Spezialgewerbezone oder eben zur Materialabbauzone, werden bestehende Gewerbetätigkeiten und KMUs bestätigt. Wie im Planungsbericht erwähnt, würde – je nach Stand der Planung – auch noch die parallellaufende Teilrevision zur Erweiterung der Materialabbauzone in die vorliegende Revision integriert.

Die Förderung des Gewerbes wird unter anderem auch über den Mindestgewerbeanteil im Schlüsselgebiet «Pelzacker» sichergestellt. Die grossflächigen Wohn- und Gewerbezone sowie die Umzonungen oder gar Einzonungen zugunsten von Mischzonen bieten ebenfalls die Möglichkeit zur Ansiedlung oder gegebenenfalls Erweiterung von Unternehmungen.

Die aus regionaler Sicht gewünschte Ansiedlung von Einkaufsmöglichkeiten im Dorfkernbereich kann aus der vorliegenden Nutzungsplanung nur bedingt herausgelesen werden. Es konnten beispielsweise keine Aussagen zu zulässigen Ladenflächen (Grössen) und keine räumlichen Vorstellungen zu künftigen Standorten von Ladengeschäften ausfindig gemacht werden. Ferner sind die für die Ansiedlung von Verkaufsgeschäften vorgesehenen Dorfkerne anhand der Zonierung oder spezifischer Nutzungsbestimmungen nur bedingt erkennbar. Die räumlich konzentrierte Förderung der Einkaufsmöglichkeiten erscheint schwierig, zumal wohl in sämtlichen Mischzonen Verkaufsgeschäfte und Ladenflächen realisiert werden können. Ob die Ausführungen in § 3 E-BNO, wonach sich die Gemeinde im Rahmen von Bauvorhaben für die Schaffung eines attraktiven Ortskerns einsetzen wird, ausreicht, erscheint fraglich.

1.4 Landschaft / Landwirtschaft / Natur

Der Regionalverband Suhrental erachtet den Erhalt sowie die Pflege und Aufwertung von Landwirtschaftsflächen respektive der Kulturlandschaft als wichtig. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch den Übergängen vom Siedlungsgebiet zum Kulturland sowie der Trennung der Siedlungsgebiete Beachtung zu schenken. Die Gemeinde Staffelbach wird diesen Zielvorgaben gerecht, indem sie den Umgang mit den Siedlungsrändern in § 55 E-BNO konkretisiert und Anforderungen an deren Gestaltung formuliert. Die wichtigen Siedlungsränder haben zudem Eingang in den Plan des Räumlichen Entwicklungsleitbilds gefunden. Der Trennung der Siedlungen wird über die Landschaftsschutzzonen beziehungsweise durch die Präzisierung von § 17 E-BNO Rechnung getragen. Mit der Forderung nach einem Umgebungskonzept bei den Gestaltungsplangebieten finden die Bestrebung im Bereich Natur und Landschaft auch Anwendung und Eingang innerhalb des Siedlungsgebiets.

Die Aufnahme und Unterschutzstellung von Naturobjekten auf Basis des Natur- und Landschaftsinventars 2020 wird ausdrücklich begrüsst. Dass die Aufgabe zum Erhalt und der Aufwertung der Kulturlandschaft ernst genommen wird, ist anhand der zahlreichen Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumreihen und Einzelbäume im Kulturlandplan zu erkennen. Auch werden weite Teile des Kulturlandes mit der

Landschaftsschutzzone überlagert. Wie der Planungsbericht ausführt, wurden nicht nur die bestehenden Landschaftsschutzzonen weitestgehend übernommen, es wurden zusätzlich auch die Landschaften von kantonaler Bedeutung aufgenommen. Die regionalen Anforderungen werden in diesem Sinne erfüllt. Dass mit der Umsetzung der Gewässerräume nun auch der für die Funktion der Gewässer erforderliche Raum gesichert wird, und dass die Wildtierkorridore Eingang in das REL gefunden haben, wird ebenfalls begrüsst.

1.5 Verkehr / Erholung und Freizeit

Was den Verkehr anbelangt, so sind aus regionaler Perspektive die Netze der Velo-, Fuss- und Wanderwege auf allfällige Lücken und Ergänzungsmöglichkeiten hin zu überprüfen. Ferner ist entlang der Suhre, von Staffelbach nordwärts, eine regionale Ergänzung zu prüfen und die Angebote für den kombinierten Verkehr (Park+Rail, Bike+Rail) sind – insbesondere an den Stationen Schöffland, Schöffland Nord, Hirschthal und Kölliken – zu verbessern.

Die Ziele zur Mobilität können im Rahmen einer Nutzungsplanrevision nur bedingt umgesetzt werden. Wie dem Planungsbericht zu entnehmen ist, ist durch die geänderten Bauzonendefinitionen und Vorschriften jedoch nicht von einer relevanten Änderung der Verkehrsbelastung auszugehen. Es wird begrüsst, dass die Gemeinde Staffelbach in § 49 E-BNO auf den Verkehr eingeht, sichere und hindernisfreie Fuss- und Velowege sowie die Berücksichtigung des übergeordneten Velowegnetzes fordert. Der Regionalverband nimmt zudem erfreut zur Kenntnis, dass die nationalen Velorouten Eingang in das Räumliche Entwicklungsleitbild gefunden haben. Diese scheinen insbesondere für die Erreichbarkeit der P+R- sowie der B+R-Anlagen in den Nachbargemeinden von Bedeutung zu sein.

2 Abschluss und Dank

Die Revision der Nutzungsplanung Staffelbach entspricht unter Berücksichtigung der oben genannten Hinweise und Bemerkungen den regionalen Entwicklungsvorstellungen und namentlich dem REK, LEP und der Entwicklungsstrategie.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und stehen Ihnen gerne für die Beantwortung allfälliger Fragen zur Verfügung. Für die anstehenden Arbeitsschritte und Planungsphasen wünschen wir Ihnen und der Gemeinde Staffelbach viel Erfolg und gutes Gelingen.

Barbara Gloor
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-
Management

ppa. Thomas Roduner
MSc FHO in Raumentwicklung und
Landschaftsarchitektur FSU