

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

6. März 2025

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.24.261 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Rheinfelden  
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung «Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept»

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Die der Planung zugrunde liegende Nutzung entspricht gemäss dem Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) dem Anlagentyp 80.6, Güterumschlagsplätze und Verteilzentren mit einer Lagerfläche von mehr als 20'000 m<sup>2</sup> oder einem Lagervolumen von mehr als 120'000 m<sup>3</sup>.

Das Verfahren zur Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgt im Rahmen des Leitverfahrens, im vorliegenden Fall in der ersten Stufe (Voruntersuchung) im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) "Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept" vom 17. Januar 2025
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept" vom 30. Januar 2025

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 30. Januar 2025
- UVP<sup>1</sup>-Voruntersuchungsbericht mit Pflichtenheft vom 30. Januar 2025
- Lärmbeurteilung zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 10. Januar 2025
- Verkehrsstudie/Erhebung Erweiterung Lagerfläche Feldschlösschen vom 3. Juli 2024
- Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen vom 30. Januar 2025
- Masterplanskizze Entwicklung Feldschlösschen 31. Juli 2024
- Architektonisches Entwicklungskonzept Feldschlösschen 14. Oktober 2024

---

<sup>1</sup> Umweltverträglichkeitsprüfung

## **1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Feldschlösschen Supply Company AG (FSC) betreibt am Standort Rheinfelden neben der Bier- und Ciderproduktion auch ein zentrales Lager, von dem aus fünf regionale Aussenlager bedient werden. Das Unternehmen strebt eine langfristige Sicherung von Rheinfelden als Produktions- und Logistikstandort an. Die Transporte sollen so weit wie möglich minimiert und die unvermeidlichen Transporte so umweltschonend wie möglich abgewickelt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, soll die Logistik in Rheinfelden zentralisiert und automatisiert werden. Dies bedingt unter anderem den Bau eines neuen Hochregallagers mit einer Gebäudehöhe von 30 m.

Gemäss der rechtskräftigen BNO der Stadt Rheinfelden vom 30. April 2003 sind in der heutigen Arbeitszone nur Bauten bis zu einer Höhe von 20 m zulässig. Mit der Vorlage soll die Arbeitszone im Gebiet der FSC so angepasst werden, dass das geplante Hochregallager realisiert und der Erhalt und die Weiterentwicklung des Brauereibetriebs gesichert werden können (BNO und BZP).

## **2. Gesamtbeurteilung**

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Die Aargauer Kernstädte sollen gemäss Richtplan bis 2040 gut ein Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums des Kantons und zwei Fünftel des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten aufnehmen. Der dazu nötige Raum muss zu mehr als 50 % durch eine hochwertige Innenentwicklung geschaffen werden.

Die Sicherung des Erhalts und der Weiterentwicklung von bestehenden Betrieben und Arbeitsplätzen ist ein wichtiger Auftrag der Raumplanung und des Richtplans. Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe auch nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Mit Stellungnahme vom 6. Dezember 2024 äussert sich der Planungsverband Fricktal Regio ausführlich zum Planungsvorhaben. Dabei wird auf die neuen regionalen Grundlagen hingewiesen, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung aus regionaler Sicht berücksichtigt werden sollen. Begrüsst wird die mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeit der Firma FSC als wichtiger Arbeitgeber und die Diversifizierung der Aktivitäten auf dem bestehenden Areal auch zugunsten der breiten Öffentlichkeit und eines attraktiven Arbeitsumfelds. Der Planungsverband stellt fest, dass mit der Planungsabsicht Grünflächen verloren gehen, die zu ersetzen sind. Dabei sollen weitere Massnahmen zur Förderung eines angenehmen Stadtklimas aufgenommen oder ergänzt werden. Dies sei umso wichtiger, da sich das Areal als klimatischer Hotspot erweise.

Ein qualitätssicherndes Verfahren für Neubauten auf dem Areal wird von Fricktal Regio begrüsst. Bauliche Änderungen mit Auswirkungen auf das Ortsbild seien sorgfältig zu prüfen. Dabei sei das geplante Hochregallager sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und eine attraktive Sichtbarkeit des Areals insbesondere vom Bahnhof aus sicherzustellen. Eine Begrünungsmassnahme zur Entschärfung des Erscheinungsbilds und zur besseren Eingliederung soll geprüft und Umgebungsgestaltungsmassnahmen zum Hochregallager in der BNO entsprechend verlangt werden.

Die vorgesehene Förderung des Modalsplits Richtung emissionsarme Verkehrsmodi für Beschäftigte, Besuchende sowie Kundinnen und Kunden und die damit verbundene Wirkungskontrolle entspreche der "Mobilitätsstrategie Fricktal Regio" und wird von Fricktal Regio begrüsst. Insgesamt unterstützt der Planungsverband die Vorlage, sie gilt damit als regional abgestimmt.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Zonierung**

Mit der Planung wird vorgesehen, den Bereich der FSC von der allgemeinen Arbeitszone II in eine spezielle "Arbeitszone IIa: Feldschlösschen" umzuzonen. Zudem werden Bereiche mit unterschiedlichen Gesamthöhen von 17 m, 20 m und 30 m definiert. Die bisherigen Überlagerungen werden mit Ausnahme der Bauhöhenbeschränkung 4-geschossig sachgerecht beibehalten.

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung werden an der Bauzonenaussengrenze keine Anpassungen vorgenommen. Die Zweckmässigkeit der Abgrenzung sollen erst im Rahmen der parallellaufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft werden.

#### **3.3.2 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

### **Ortsbildentwicklung**

#### *Ausgangslage*

Das Ortsbild von Rheinfeldern ist von nationaler Bedeutung und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Ausserhalb des Stadtkerns befindet sich die Grossbrauerei Feldschlösschen (ISOS-Gebiet 5), die auch architekturhistorisch besonders wertvoll ist. Zur Grossbrauerei Feldschlösschen wird speziell ausgeführt:

*"Durch einen intakten, bis zum Bahnhofquartier vordringenden Grünkorridor (U-Ri X) steht die peripher auf einer leichten Hangterrasse situierte Brauerei Feldschlösschen (G 5) in Sichtbezug zum Stadtzentrum. Diese im Burgenstil und in polichromer Backsteinarchitektur erstellte Fabrikanlage prägt heute als noch vollständig erhaltenes, monumentales und werbewirksames Bauwerk das Image von Rheinfeldern entscheidend mit. Sowohl dem Bahnreisenden wie dem Autobahnfahrer ist dieser Baukomplex bestens vertraut. Die unverbaute "Quellenmatte" (U-Ri X) wird durch die einzigartige Bedeutung dieser Fabrikanlage zu einer der wichtigsten Umgebungen des Ortsbildes."*

Die Teiländerung der Nutzungsplanung tangiert das ISOS-Gebiet 5 Brauerei Feldschlösschen. Für dieses Gebiet gilt das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz). Gemäss den ISOS-Erläuterungen sind Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Zusätzlich gelten folgende generelle Erhaltungshinweise: Abbruchverbot, keine Neubauten und Detailvorschriften für Veränderungen.

Die vorliegende Teiländerung umfasst das historische Feldschlösschen-Ensemble und die neueren Betriebsgebäude im Osten. Der Bereich für höhere Gebäude (Gesamthöhe bis 30 m) liegt teilweise innerhalb des ISOS-Gebiets 5 – am östlichen Rand des Feldschlösschen-Ensembles – und schliesst westseitig an die neueren Betriebsgebäude an. Das ostseitige Betriebsgelände liegt ausserhalb des ISOS-Gebiets in einer Umgebung ohne ISOS-Erhaltungsziel.

Im Bauinventar (1998) der Kantonalen Denkmalpflege (vormals Kurzinventar) ist das Feldschlösschen (Parzelle 85) als Objekt KI-RHE956 enthalten. Im Inventar Bautenschutz Rheinfelden (2003) ist es nicht enthalten. Zum historischen Ensemble Feldschlösschen besteht jedoch ein Schutzvertrag gemäss § 49 Kulturgesetz (KG).

In der ICOMOS<sup>2</sup>-Liste der historischen Gärten und Anlagen ist der Fabrikgarten Feldschlösschen unter der Nummer 4258-14 verzeichnet. Bestandteile: Historistische Brauereianlage, Gartenwirtschaft mit schattenspendenden Bäumen, Kastanien-Alleen an beiden Zufahrtsstrassen.

### *Beurteilung*

Die für die Interessenabwägung erforderliche Prüfung von Varianten und Alternativen ist in den Unterlagen dokumentiert. Die Standortevaluation für die Betriebserweiterung und der gewählte Standort für das Hochregallager, zwischen dem historischen Ensemble im Westen und den neueren Betriebsgebäuden im Osten, ist aus ortsbaulicher Sicht nachvollziehbar.

Dennoch befindet sich der gewählte Standort an sehr empfindlicher Lage. Von der "Quellenmatte", der überaus bedeutenden Nahumgebung zum historischen Ensemble, wird der Hochregallager-Neubau im Hintergrund der Feldschlösschen-Silhouette wahrnehmbar sein. Am Rand zum historischen Ensemble und als Auftakt zu den neueren Betriebsgebäuden im Osten wird der Neubau mit seinen massiven Dimensionen eine bedeutende Rolle einnehmen. Im Hinblick auf die Nah- und Fernwirkung ist der neue Baukörper samt seiner Umgebung mit grösster Sorgfalt auf den historischen Bestand abzustimmen und zu gestalten. Im vorliegenden Entwicklungskonzept (Salathé Architekten, Basel) sind neben der Standortevaluation, auch Studien zur Gestaltung der Bauten dokumentiert. Diese gestalterischen Überlegungen stellen eine gute Grundlage dar, um ein gut auf den ortsbaulichen Kontext und den historischen Bestand abgestimmtes Projekt zu entwickeln. Im Entwicklungskonzept werden auch diverse Freiraumdefizite aufgezeigt. Ein Freiraumkonzept liegt noch nicht vor. Auch die Freiräume sind im gesamten Prozess (Entwicklungskonzept, Workshopverfahren etc.) zu integrieren. Freiraumgestalterische Aufwertungsmassnahmen und die Gestaltung des Übergangsbereichs zum historischen Ensemble werden bei der Beurteilung der Einordnung ins Ortsbild ein Kriterium sein.

### **(Hinweis)**

Im Entwicklungskonzept Feldschlösschen (Salathé Architekten, Basel; Seite 60) wird aufgezeigt, dass die Weiternutzung des Treber-Gebäudes als Zwischenlösung angedacht ist (Phase "Koexistenz"). In der Phase "Weiterbauen" soll das Treber-Gebäude, das innerhalb des ISOS-Gebiets 5 liegt, schliesslich abgebrochen werden. Im Hinblick auf das ISOS-Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) ist der Erhalt des Gebäudes grundsätzlich anzustreben und der Abbruch soll keinesfalls auf Vorrat erfolgen. Wird der Abbruch des Treber-Gebäudes angestrebt, ist – insbesondere im Fall einer ISOS-Direktanwendung – die Auseinandersetzung mit dem Objekt und die nachvollziehbare Dokumentation im Rahmen der Interessenabwägung erforderlich. **(Hinweis)**

Grundsätzlich führt die Teiländerung keine schwere Beeinträchtigung des ISOS-Schutzobjekts herbei. Im Sinne der grösstmöglichen Schonung des ISOS-Schutzobjekts ist jedoch die verbindliche Qualitätssicherung und eine äusserst sorgfältige planerische und bauliche Umsetzung zu gewährleisten. **(Hinweis)**

Der Bereich für höhere Gebäude (bis 30 m Gesamthöhe) befindet sich an sehr empfindlicher Lage und die Auswirkungen auf das Ortsbild sind wesentlich von der baulichen und gestalterischen Umsetzung abhängig. Das ISOS-Schutzobjekt ist in jedem Fall grösstmöglich zu schonen (Art.6 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Kommt es zudem zu einer ISOS-Direktanwendung, wird eine zweistufige Interessenabwägung notwendig. Kann dabei ein schwerer Eingriff in das

---

<sup>2</sup> Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

ISOS-Schutzobjekt durch das Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden, macht dies die Begutachtung durch die ENHK<sup>3</sup>/EKD<sup>4</sup> erforderlich. **(Hinweis)**

#### *Einpassungsvorgaben und Qualitätsanforderungen*

Vorliegend besteht ein ausreichendes öffentliches Interesse, für neue Gebäude und eingreifende Erneuerungen ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen (Art. 14a Abs. 10 BNO). Die Vorgaben in den Abs. 5 und 7 der Bestimmung bezeichnen sachgerechte qualitative Vorgaben für die Beurteilung im Rahmen dieser qualitätssichernden Verfahren.

#### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Gemäss Art. 14, Abs. 4 BNO ist für eine maximal 30 m hohe Baute im Gebiet westlich der Feldschlösschenstrasse die Vereinbarkeit mit den Bestimmungen des Schutzvertrags und eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich. Ausgehend von der auch im Planungsbericht ausgeführten Schutzwürdigkeit des historischen Ensembles und des diesbezüglichen Vertrags gemäss § 49 KG und dem Übersichtplan zum Schutzvertrag beurteilt die Kantonale Denkmalpflege die geplante Teiländerung der Nutzungsplanung und die daraus resultierende Arbeitszone Feldschlösschen grundsätzlich positiv. Voraussetzung ist jedoch, dass die Neubauten in ihrer architektonischen Qualität hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen vermögen und entsprechend sorgfältig geplant werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich das bisherige Feldschlösschen-Areal durch eine klare und von weitem sichtbare Trennung des historischen Kerns im Westen und der später hinzugekommenen Gebäude im Osten auszeichnet. Zu dieser Lesbarkeit trägt der Freiraum zwischen den beiden Teilarealen erheblich bei. Aus diesem Grund sollte er so weit als möglich gewahrt bleiben. Entsprechend sollten neue Bauten möglichst nah nach Osten und möglichst fern von Westen zu stehen kommen. Die Kantonale Denkmalpflege empfiehlt in der weiteren Umsetzung verschiedene Setzungen der neuen Gebäude zu prüfen. **(Hinweis)**

#### **Natur im Siedlungsgebiet**

Die überlagernden Schutzzonen "Naturschutzzone Durchlässigkeit" und "Schutzbepflanzung" bleiben sachgerecht im BZP bestehen.

Die Bestimmungen in Art. 14 BNO zur Aussenraumgestaltung und Anrechenbarkeit anderer Grünflächen werden unverändert in Art. 14a BNO übernommen. In Ergänzung zu den in Art. 21 Abs. 5 BNO aufgelisteten naturnahen Grünräumen sind gemäss Art. 14a Abs. 9 auch verbindliche Schutzbepflanzungen und Dachbegrünungen zur Hälfte an den Grünraum gemäss Absatz 8 anrechenbar. Das ist sachgerecht.

Bei Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, ist ökologischer Ausgleich zu leisten (§ 40a Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]; Art. 18b Abs. 2 NHG). Grünflächen sind dabei nicht unbedingt gleichbedeutend mit ökologischem Ausgleich. Bei UVP-pflichtigen Vorhaben handelt es sich in jedem Fall um Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Es ist deshalb ein ökologischer Ausgleich von 15 % der von der UVP-pflichtigen Anlage veränderten Grundstücke zu leisten. Der Planungsbericht weist eine erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von 1'125 m<sup>2</sup> aus, abgeleitet von der Grundfläche (7'500 m<sup>2</sup>) des geplanten Hochregallagers. Im Planungsbericht auf Seite 31 steht jedoch, dass die zusätzliche Lagerfläche insgesamt 11'500 m<sup>2</sup> beträgt. Bezogen auf diese Fläche wäre ein ökologische Ausgleichsfläche von 1'725 m<sup>2</sup> erforderlich. Eine Begründung, weshalb für die restlichen 4'000 m<sup>2</sup> keine ökologischen Ausgleichsmassnahmen erforderlich sind, fehlt im Planungsbericht. Dies ist nachzuholen oder die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche auf 1'725 m<sup>2</sup> zu erhöhen. **(Wichtiger Hinweis)**

---

<sup>3</sup> Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission

<sup>4</sup> Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege

Im Planungsbericht werden mögliche ökologische Aufwertungsmassnahmen innerhalb des Planungsperrimeters aufgelistet und planerisch dargestellt. Die Naturwertbeurteilung des IST-Zustandes liegt aktuell erst provisorisch vor. Eine abschliessende Bewertung erfolgt im Frühling-Sommer 2025. Die Gesamtfläche der möglichen Aufwertungsmassnahmen in Abbildung 21 ist höher als die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche gemäss § 40a BauG – auch bei einem allfälligen höheren Bedarf von 1'725 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsperrimeters ist somit nachweislich möglich und damit die Planung sachgerecht. Im Rahmen der UVP-Hauptuntersuchung wird dann die konkrete Prüfung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen erfolgen.

### **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Mit Art. 14a Abs. 7 BNO werden geeignete Bestimmungen zur Sicherung qualitativvoller Aussenräume und der klimagerechten Siedlungsentwicklung aufgenommen. Das ist sachgerecht.

### **3.3.3 Erschliessung**

Im Planungsbericht werden die übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen wie zum Beispiel auch der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) und die Baulinien der Nationalstrasse sachgerecht erwähnt.

Die verkehrliche Erschliessung wird in Kapitel 4.3 des Planungsberichts erläutert. Dabei wird insbesondere auf die LKW-Verkehrszahlen eingegangen. Gemäss den Annahmen wird davon ausgegangen, dass die Inbetriebnahme des neuen Zentrallagers (Verteilzentrum) eine Zunahme von 11 LKW-Fahrten pro Tag (durchschnittlicher täglicher Verkehr [DTV]) verursacht. Da die Anzahl der Beschäftigten unverändert bleiben soll, wird diesbezüglich von einer gleichbleibenden Anzahl PW-Fahrten ausgegangen.

Gemäss Voruntersuchung ist im Jahr 2029 mit einem Verkehrsaufkommen von 270 LKW-Fahrten pro Tag auf der Dr.-Max-Wüthrich-Strasse beziehungsweise 261 LW-Fahrten pro Tag (DTV) auf der Theophil-Roniger-Strasse zu rechnen. Auf beiden Strassen liegt der Lastwagenverkehr somit deutlich unter der festgelegten Kapazitätsgrenze von 365 LKW-Fahrten (gemäss Verkehrsanalyse Logistikerweiterung im Jahr 2002).

Ergänzend zu Art. 14a BNO werden in Art. 72a BNO generelle Vorgaben zur Mobilität aufgenommen. Die Regelungen unterstützen die Zielsetzung der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU", den Anteil Autofahrten am Gesamtverkehr zu reduzieren.

### **Standort mit hohem Güterverkehr**

Der Standort überschreitet gemäss Planungsbericht den Schwellenwert von mehr als 200 LKW-Fahrten pro Tag gemäss Richtplankapitel S 3.1 und gilt daher als Standort mit hohem Güterverkehr (Planungsgrundsatz A). Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehr bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung (Planungsanweisung 2.1). Es gelten zudem die Standortkriterien gemäss Planungsgrundsatz B sowie Planungsgrundsatz C.

Die in Art. 14a Abs. 3 BNO definierte Obergrenze stützt sich auf die festgelegte Kapazitätsgrenze von 365 LW-Fahrten gemäss der Verkehrsanalyse Logistikerweiterung aus dem Jahr 2002. Es wird empfohlen, die entsprechende Verkehrsanalyse den Planungsunterlagen beizulegen. (**Hinweis**)

### **3.4 Umweltverträglichkeit**

Der UVB (Voruntersuchung) ist nach den formellen Vorgaben aufgebaut. Er beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Projekts in genügendem Umfang, um die Nutzungsplanung freigeben zu können (vgl. beiliegende Stellungnahme der kantonalen Umweltschutzfachstelle vom 28. Februar 2025).

Die Stellungnahme der kantonalen Umweltschutzfachstelle gilt als integrierter Bestandteil des vorliegenden Vorprüfungsberichts.

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 Umwelt**

Die umweltrechtlichen Themen werden weitgehend im Rahmen der UVP behandelt und werden daher in diesem Bericht nicht wiederholt.

#### **Rohstoffabbau**

Gemäss Aussagen im UVB besteht im Untergrund ein Rohstoffvorkommen an Kies von rund 12 m Mächtigkeit. Die Nutzung im Rahmen des ordentlichen Bauaushubs bei der Projektrealisierung ist grundsätzlich zulässig.

#### **Lärm**

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden. Das Planungsgebiet wird als hinreichend erschlossen erachtet. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt werden, dass die Anforderungen von Art. 31 LSV eingehalten werden. Gemäss Art. 14a Abs. 2 BNO sind in der Arbeitszone Feldschlösschen die bestehende Brauerei (inklusive Logistik), gewerbliche und mit der Getränkeherstellung verbundene Nutzungen und Verkaufsgeschäfte zulässig. Somit sind höchstens lärmempfindliche Betriebsräume zulässig. Mit einer geeigneten Anordnung der lärmempfindlichen Betriebsräume sollte es kein Problem sein die Anforderungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) einhalten zu können, trotz der Tatsache, dass sich die Arbeitszone Feldschlösschen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A3 befindet.

#### **Abwasserreinigung und Siedlungsentwässerung**

Grundsätzlich sind bei der Änderung eines Nutzungsplans die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Abwasserreinigung sowie der Siedlungsentwässerung zu prüfen und im Planungsbericht dazulegen. Im Planungsbericht finden sich Ausführungen zur Entwässerung in Abschnitt 4.7, Punkt "Abwasser, Entwässerung".

Die Bauherrschaft erarbeitet über das Areal ein Gesamtkonzept für die Entwässerung. Federführend für die Erarbeitung dieser Entwässerungsplanung Areal (EPA) ist die Gemeinde. Es ist sicherzustellen, dass die beiden Planungsprozesse aufeinander abgestimmt sind. Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung muss sichergestellt werden, dass diese auf die Entwässerungsplanung abgestimmt ist und umgekehrt. Allfällige im Rahmen des EPA absehbaren Massnahmen im Bezug auf die Entwässerung, die Auswirkungen auf die aktuelle Nutzungsplanung haben (z.B. Platzbedarf für Versickerung, Entsiegelungen), wären in angemessener Form zu berücksichtigen. Basierend auf den vorliegenden Unterlagen ist womöglich eine Ausnahmegewilligung für die direkte Versickerung von Dachwasser zu verweigern (Widerspruch zu den Ausführungen im Voruntersuchungsbericht und im Planungsbericht). **(Wichtiger Hinweis)**

#### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht im Westen der geplanten neuen Arbeitszone eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Bei einem dreihundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ<sub>300</sub>) werden Fliesstiefen von bis zu 25 cm erwartet – es besteht jedoch kein Schutzdefizit gemäss der kantonalen Schutzzielmatrix.

### 3.5.3 Störfallvorsorge

Es wurde sachgerecht ein Abschnitt "Störfallvorsorge, Unfälle und Betriebsstörungen" in den Planungsbericht aufgenommen. Darin wird nun festgehalten, dass die FSC aufgrund der Kälteanlage 1, die mit Ammoniak (ca. 11'000 kg) betrieben wird sowie den Stoffmengen an Natronlauge, Ethanol und Salzsäure der Störfallverordnung (StfV) unterstellt ist und dass das Planungsgebiet teilweise im Konsultationsbereich der Autobahn A3 liegt. Diese Aussagen sind korrekt.

Gemäss Planungsbericht führt das geplante Bauvorhaben mit Hochregallager und Bahnverlad zu keiner Erhöhung der Anzahl Beschäftigten. Es sei somit keine zusätzlichen Risiken zu erwarten. Dies ist nachvollziehbar und plausibel.

Im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung "Arbeitszone Feldschlösschen" gibt es aus raumplanerischer Sicht somit keine risikorelevante Änderung gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" und daher ist keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge erforderlich.

### 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Art. 14a Abs. 2 In Anbetracht, dass es sich bei der "Arbeitszone IIa: Feldschlösschen" um eine neue, bisher nicht vorhandene Bauzone handelt, ist die Gültigkeit von Art. 24 BNO hinsichtlich der Verkaufsfläche nicht mehr gegeben. Entsprechend ist der letzte Satz dieses Absatzes wie folgt zu ergänzen: "Verkaufsgeschäfte bis 1'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Produkte, die [...]".  
**(Vorbehalt)**

Im Übrigen sind die neuen Bestimmungen sachgerecht und rechtskonform.

## 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Corinne Stauffiger  
Sektionsleiterin



Christian Brodmann  
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter