

Sitzung: 23. Februar 2011

Nr. 2011-000228

Gemeinde Möhlin; Gesamtrevision Bauzonenplan, Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	26. Februar 2010
Öffentliche Auflage	1. März 2010 bis 31. März 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	20. Oktober 2010
Eingereicht zur Genehmigung	23. Dezember 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Januar 2011

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die planerischen Rahmenbedingungen auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet werden. Die Zielsetzungen wurden in einem vorgängig erarbeiteten Entwicklungsleitbild und einem darauf beruhenden räumlichen Gesamtkonzept festgehalten. Die umfangreichen Vorarbeiten bilden eine mustergültige Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 26. Februar 2010 mit dem einzigen Vorbehalt der vorgängigen grossrätlichen Richtplananpassung.

Der Grosse Rat hat mit Beschluss vom 21. September 2010 der beantragten Erweiterung des Siedlungsgebiets und dem Verlust an Fruchtfolgeflächen zugestimmt.

An der Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2010 wurden mehrere Rückweisungsanträge gemäss § 25 Abs. 2 BauG angenommen. Die zurückgewiesenen Teile der Planung werden überarbeitet und sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan liegen vollständig überarbeitet zur Genehmigung vor. Aufgrund der Rückweisung an der Gemeindeversammlung sind gegenüber der vorgeprüften Fassung folgende planerischen Festlegungen nicht mehr in der Genehmigungsvorlage enthalten:

- Einzonungen "Eselacher", "Breiti" und "Leigrube" (diese Gebiete bleiben vorerst in der Landwirtschaftszone)
- Ein- und Umzonung "Bata-Park" (die bisherige Zonierung gilt)
- Umzonung "alter Sportplatz Riburg" (die bisherige Zonierung gilt)
- alle Substanzschutzobjekte

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde in Anlehnung an das kantonale Muster vollständig überarbeitet und ersetzt die bisherigen Regelwerke. Die aufgrund der vorgenannten Rückweisungen gegenüber der vorgeprüften Fassung obsoleten Bestimmungen sind nicht mehr in der Genehmigungsvorlage enthalten. Hinsichtlich Bata-Park wird explizit auf die Aufhebung der bisherigen Bestimmungen verzichtet.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

Die ursprünglich vorgesehenen Einzonungen gingen über die im Richtplan festgelegten Kriterien für eine Fortschreibung hinaus (Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Entsprechend hat der Grosse Rat mit Beschluss vom 21. September 2010 den dafür notwendigen vorgängigen Richtplananpassungen zugestimmt.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Gemäss der Stellungnahme des Planungsverbands Fricktal Regio entspricht die zur Beschlussfassung durch die Gemeinde vorgelegte Gesamtrevision der Nutzungsplanung dem räumlichen Gesamtkonzept und damit im Wesentlichen den langfristigen Grundzü-

gen der Regionalentwicklung. Insbesondere werden die landschaftlichen und naturschützerischen Bestrebungen der Gemeinde durch das Ausscheiden grosser, mit den Nachbargemeinden im Einklang stehenden Schutzbereiche positiv hervorgehoben. Der Genehmigung der nun durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten Teile steht dies nicht entgegen. Neue Planungsentwürfe zu den zurückgewiesenen Teilen, welche die Entwicklung der Gemeinde massgeblich prägen, werden wiederum regional abzustimmen sein.

3.1.4 Siedlungserneuerung, Verdichtung und Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan Kapitel 3.1). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder für qualitätsvolle Neuüberbauungen sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Mit der vorliegenden Planung wird eine qualitative Verdichtung des Siedlungsgebiets angestrebt. Durch die Festlegung von gestaltungsplanpflichtigen Gebieten, die Reduktion der flächenmässigen Voraussetzung für Arealüberbauungen sowie durch diverse Umzonungen hat die Gemeinde wesentliche Voraussetzungen zur inneren Verdichtung geschaffen. Mit der Kernzonenplanung werden die massgebenden Vorgaben beispielhaft umgesetzt. Insgesamt erweisen sich die Festlegungen als ausgewogen, sie entsprechen den vorerwähnten rechtlichen Vorgaben.

3.1.5 Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG.

Die Naturschutzzone wird im Bereich des Bahntrassees sowie bei der ehemaligen Rekultivierungsfläche "Burstel" zulasten der Landwirtschaftszone erweitert. Bei den fraglichen Flächen handelt es sich unbestrittenerweise um Gebiete, deren Hauptzweck die Förderung der Biodiversität ist. Die kleineren Änderungen betreffen keine landwirtschaftlichen Interessen und sind richtig. Für den Naturschutz wichtige Anliegen im Wald werden im Kulturlandplan umgesetzt und in § 33 Abs. 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) tabellarisch beschrieben.

3.1.6 Ortsbildschutz/Denkmalpflege

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

Hinsichtlich Ortsbild handelt es sich um eine sehr fundierte, umfassende und sorgfältig aufgebaute Vorlage. Die Belange der Ortsbildpflege (insbesondere die Erhaltung und Weiterentwicklung der Bebauung in den Kernzonen) werden umfassend einbezogen und im Bauzonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt.

Die Anwendung von zusätzlichen städtebaulichen Planungsinstrumenten (§ 7 BNO), welche insbesondere helfen sollen, die Zentrumsentwicklung (behördenverbindlich) zu lenken, wirken sich auch in Bezug auf die Qualitätssicherung in den entsprechenden Zentrumsgebieten positiv aus.

Durch die Rückweisung der Schutzobjekte an der Gemeindeversammlung konnte bislang ein wichtiges Element zum Erhalt und zur Pflege des Ortsbilds noch nicht umgesetzt werden. Der Gemeinderat ist gehalten, im Rahmen der Bearbeitung der zurückgewiesenen Planungselemente dem Schutz der im Bauinventar aufgeführten Bauten den nötigen Stellenwert beizumessen.

3.1.7 Grösse der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz, RPG)

Die Bauzonen (ohne die zurückgewiesenen Einzonungen) weisen eine Fläche von total 314,47 Hektaren (ha) auf. Davon sind ca. 291,08 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 23,39 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 11,43 ha Wohn- und Mischzonen, 11,48 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,48 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 10'500 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2024 rechnet mit rund 11'900 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung zu gering; dies als Resultat der Rückweisungen an der Gemeindeversammlung. Jedenfalls widersprechen sie den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes nicht.

3.1.8 Teiländerungen

"Villa Kym"

Für die Realisierung eines neuen Pflegeheims wird die benötigte, 0,48 Hektaren grosse Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauten auf der für eine neue Einzonung vorgesehenen Fläche im Umgebungsschutzperimeter des Denkmals liegen und in den nachfolgenden Verfahren entsprechend einzupassen sind.

Bahnhof/Geleiseanlagen

Generell werden die Bahnparzellen und deren Böschungsbereich der Naturschutzzone Siedlung zugewiesen. Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung der in Möhlin grossflächigen Böschung. Die Geleiseanlagen selbst unterstehen jedoch dem Bundesrecht, was durch diese Zonierung gemäss Planungsbericht auch nicht in Frage gestellt werden soll. Die Volleinfärbung der Geleiseanlagen sowohl im Bauzonenplan als auch im Kulturlandplan kann im Einzelfall jedoch zu Missverständnissen führen. Die bahnseitigen, eisenbahnrechtlich geregelten Anforderungen gehen jedenfalls vor. Die Gemeinde ist eingeladen, im Rahmen der Überarbeitung der zurückgewiesenen Planinhalte die Darstellung nochmals zu überprüfen (zum Beispiel: Geleisestränge weiss belassen).

Zonierung Wolfgalge

Die bestehende Inselbauzone für die Villa und die Familiengärten wird auf die bestehende Villa reduziert. Die Familiengärten werden sachgerecht analog der benachbarten Gemeinde einer Spezialzone im Kulturland nach Art. 18 RPG zugewiesen.

Übrige Zonierungen

Im Übrigen sind die Zonenzuordnungen nachvollziehbar und sachgerecht. Durch die Umzonungen werden die bestehenden und gewünschten Qualitäten gefördert oder die Zonierungen den effektiven Nutzungen entsprechend festgelegt.

3.1.9 Speziallandwirtschaftszone

Im überarbeiteten Nutzungsplan wird die teilweise bodenunabhängig produzierende Gärtnerei anstelle der bisherigen Gewerbezone "Gärtnerei" neu der Speziallandwirtschaftszone zugeteilt. Die Ausscheidung einer speziellen Zone entspricht den betrieblichen Bedürfnissen und ist sachgerecht.

Im Bereich des Birkenhofs wurde die Ausscheidung einer Spezialzone "Reitsport" beantragt. Da die umfangreichen Abklärungen für die Ausscheidung einer Spezialzone bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend erfolgen konnten, soll das Vorhaben in einer separaten Vorlage behandelt werden. Dieses Vorgehen ist in Anbetracht des Abklärungsbedarfs zweckmässig.

3.1.10 Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenzonen werden basierend auf den aktuellen Grundlagen im Bauzonenplan ausgeschieden. Die planerischen Festlegungen sichern einen angemessenen Schutz vor der Gefahr durch Hochwasser. Die auf der Stufe Nutzungsplanung erforderlichen Vorgaben entsprechen den aktuellen fachlichen Erkenntnissen sowie den planungsrechtlichen Anforderungen.

3.1.11 Waldgrenzenplan

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Der Waldgrenzenplan wurde zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt (§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaV). Da keine Einwendungen erfolgt sind, sind die Waldfeststellungsentscheide unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Die diesbezüglichen Voraussetzungen für die Genehmigung sind damit gegeben.

Bei der Weiterbearbeitung der rückgewiesenen Planungsinhalte sind die Waldfeststellungsentscheide zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

3.1.12 Bau- und Nutzungsordnung

Die Festlegungen in der neuen Bau- und Nutzungsordnung sind rechtskonform und sachgerecht.

Durch die Rückweisung der Ein- und Umzonungsabsicht "Bata-Park", die aus einer auch vom Kanton unterstützten Testplanung resultierte, sind für dieses Gebiet keine neuen Nutzungsvorgaben festgelegt worden. Entsprechend wird explizit auf die Aufhebung der bisherigen Bestimmungen hinsichtlich Bata-Park verzichtet (§ 61 BNO). Damit wird sachgerecht festgehalten, dass für dieses Gebiet bis zur abschliessenden Behandlung der rückgewiesenen Planungsinhalte die bisherigen Nutzungsvorgaben Gültigkeit haben und angewandt werden können.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision des Bauzonenplans, des Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möhlin vom 20. Oktober 2010 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerde beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 36, 4313 Möhlin
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU

- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.