

Sitzung: 25. April 2012

Nr. 2012-000536

Gemeinde Möhlin; Gesamtrevision Nutzungsplanung, Beschlüsse über die zurückgewiesenen Teile; 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	22. September 2011
Eingereicht zur Genehmigung	7. Dezember 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	30. November 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 die einzelnen Beschlüsse der Gemeindeversammlung respektive folgende Nutzungsplanänderungen und Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vor, welche die Gemeindeversammlung im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung am 20. Oktober 2010 an den Gemeinderat zurückgewiesen hatte und nun am 22. September 2011 beschlossen hat:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Leigrube"
- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Bata"
- Teiländerung Bauzonenplan "Riburg"
- Teiländerung Bauzonenplan "Substanzschutzobjekte"
- Teiländerung der BNO "Bata-Areal"
- Teiländerung BNO "Substanzschutz"

Die Teiländerung der BNO "Substanzschutz" hat der Gemeinderat der Gemeindeversammlung in zwei Teilen zur Abstimmung vorgelegt (Einladung zur ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom 22. September 2011, Ziffern 3.1 und 3.2). Die Gemeindeversammlung hat davon nur den ersten Teil angenommen (Schutz der im öffentlichen Eigentum stehenden Objekte; Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. September 2011, Beschluss Ziffer 3.1). Sie hat demgegenüber den Schutz aller 16 schutzwürdigen Bauten und Baugruppen im privaten Eigentum abgelehnt (Beschlussprotokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 22. September 2011, Ziffer 3.2). Die eingereichte BNO enthält somit nur noch die erstgenannten Objekte.

Die Überprüfung von § 27 Abs. 2 BauG ergibt, dass ein Genehmigungsantrag zur Nichtunterschutzstellung der 16 schutzwürdigen Bauten und Baugruppen in privatem Eigentum (Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 22. September 2011, Ziffer 3.2) noch vertiefte Abklärungen erfordert. Diese sind noch nicht abgeschlossen. Seitens Gemeinde besteht jedoch ein Bedarf zur raschen Inkraftsetzung der übrigen Teiländerungen. Aufgrund der separat erfolgten Beschlüsse der Gemeindeversammlung sind die Verfahrensvoraussetzungen hierzu gegeben. Auch in materieller Hinsicht bestehen keine Abhängigkeiten, welche gegen dieses Vorgehen sprechen.

Die separat beschlossene Nichtunterschutzstellung (Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung, Ziffer 3.2) ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Entscheids.

2.1 Ausgangslage

Die Vorprüfung der Gesamtrevision erfolgte am 26. Februar 2010. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde die planerischen Rahmenbedingungen auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse ausgerichtet. Sie hat die Zielsetzungen in einem vorgängig erarbeiteten Entwicklungsleitbild und einem räumlichen Gesamtkonzept festgehalten. Die umfangreichen Vorarbeiten bildeten eine mustergültige Grundlage für die Gesamtrevision.

Mit Beschluss vom 21. September 2010 hat der Grosse Rat die Erweiterungen des Siedlungsgebiets im Richtplan beschlossen, welche die Gemeinde entsprechend den vorgesehenen Einzonungen beantragt hatte. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 20. Oktober 2010 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Dabei hat sie folgende Teile der Gesamtrevision gestützt auf § 25 Abs. 2 BauG an den Gemeinderat zur Neubeurteilung zurückgewiesen:

- Einzonungen "Eselacher" (Zone W2; 4,5 ha)
- Einzonungen "Breiti" (Zone W3; 2,09 ha)
- Einzonung "Leigrube" (Zone W1; 2,93 ha)
- Ein-/Umzonung "Batapark" (spezielle Zonen gemäss Testplanung, ca. 2 ha Einzonung)
- Umzonung "Riburg" (bisher Oe-Zone, neu teilweise Zone W3)
- Substanzschutz für schutzwürdige Objekte

Die unbestrittenen Teile der Nutzungsplanung hat der Regierungsrat am 23. Februar 2011 genehmigt. Die zurückgewiesenen Teile hat der Gemeinderat nochmals überprüft und der Gemeindeversammlung vom 22. September 2011 zur definitiven Beschlussfassung vorgelegt. Diese hat die ursprünglich vorgeschlagenen Einzonungen "Eselacher" und "Breiti" definitiv der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Einzonung "Leigrube", die Ein- und Umzonungen "Bata-Park" sowie die Umzonung "Riburg" hat sie unverändert beschlossen, ebenso den Substanzschutz von sechs schutzwürdigen öffentlichen Bauten. Als Ergänzung von § 33 der BNO wurden Substanzschutzbestimmungen und in Ergänzung des § 17 ff. BNO die neuen Bestimmungen für das Gebiet "Bata" beschlossen.

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 der Gemeinde Möhlin ist nach Massgabe des bisherigen Richtplans zu prüfen (Übergangsbestimmung gemäss [11.174] Botschaft vom 4. Mai 2011; Beschluss Ziffer 3).

Die ursprünglich vorgesehenen Einzonungen gingen über die im Richtplan von 1996 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. In Bezug auf das Siedlungsgebiet ist die Vorlage mit dem Richtplan vereinbar.

3.1.3 Regionale Abstimmung

Gemäss der Stellungnahme des Planungsverbands Fricktal Regio entspricht die Gesamtrevision der Nutzungsplanung dem räumlichen Gesamtkonzept und damit im Wesentlichen den langfristigen Grundzügen der Regionalentwicklung.

3.1.4 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die neuen Bauzonen weisen eine Fläche von total 309,5 ha auf. Davon sind ca. 281,2 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 28,2 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 16,3 ha Wohn- und Mischzonen, 11,5 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,5 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone. Die berechnete Kapazität der Bauzonen inklusive der innerhalb der Planungsphase realisierbaren Verdichtung beträgt ca. 11'200 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2025 rechnet mit rund 12'000 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. Sie sind jedoch den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vereinbar.

3.1.5 Teiländerungen Bauzonenplan

"Leigrube"

Die 2,93 ha grosse Einzonung in eine eingeschossige Wohnzone (W1) arrondiert durch Schliessung einer grossen Baulücke das Baugebiet. Das Gebiet wurde mit Beschluss des Grossen Rats vom 21. September 2010 dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Mittels Sondernutzungsplanungspflicht wird eine etappierte Erschliessung und Überbauung gesichert.

"Bata-Areal"

Das Bata-Areal ist ein Industrie- und Siedlungsdenkmal von nationaler Bedeutung und bedarf einer besonders sorgfältigen Planung. Parallel zur Gesamtrevision wurden deshalb vertiefte Studien durchgeführt. Die Festlegungen im Bereich der Spezialzone "Bata" (Bauzonenplanänderung und §§ 17a–d BNO) werden auf den Ergebnissen einer auch vom Kanton unterstützten Testplanung abgestellt und tragen der besonderen Bedeutung dieser Siedlung Rechnung.

"Riburg"

Die Umzonung der nicht mehr benötigten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Riburg" in die Wohnzone W3 ermöglicht eine weitere Verdichtung des Wohnens im Kern von Möhlin. Ein Drittel der Fläche wird als öffentliche Erholungs- und Freiraumfläche ausgedehnt. Damit und mit der Sondernutzungsplanungspflicht werden stufengerechte Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Entwicklung geschaffen.

"Breite" und "Eselacher"

Die Gebiete "Eselacher" und "Breite" wurden auf Antrag des Gemeinderats vom Grossen Rat mit Beschluss vom 21. September 2010 dem Siedlungsgebiet gemäss Richtplan zugewiesen. Nach dem bisherigen Nutzungsplan befinden sich die zwei Gebiete in der Landwirtschaftszone. Die Einwohnergemeinde schloss sich dem Antrag des Gemeinderats an, die Gebiete "Breite" und "Eselacher" nicht einzuzonen. Es liegt damit materiell keine Änderung gegenüber der bisherigen Zonierung vor; die bisherige Landwirtschaftszone bleibt unverändert.

3.1.6 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Für die in der Vorlage enthaltenen Ein- und Umzonungen hat die Gemeinde die Sondernutzungsplanungspflicht festgelegt (§ 16 Abs. 3 BauG). Damit ist sichergestellt, dass mittels Erschliessungs- und Gestaltungsplänen eine qualitätsvolle Überbauung erreicht wird. Dies kommt den Anforderungen gemäss Baugesetz und Richtplan entgegen (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan S 1.1).

3.1.7 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Die Gemeinde ist sehr gut mit allen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Um- und Neueinzonungen sind auf den Verkehrsrichtplan der Gemeinde abgestimmt. Die Gemeinde hat darauf geachtet, dass sich neue Bauzonen im Einzugsgebiet von bestehenden oder geplanten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden, an die Langsamverkehrsachsen angebunden und direkt durch Quartiersammelstrassen erschlossen werden können.

3.1.8 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). Die Waldfeststellungsentscheide sind unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen. Da nicht alle vorgesehenen Einzonungen erfolgen und sich die Nichteinzonungen nicht im Bereich von Waldflächen befinden, reduziert sich der Waldgrenzenplanperimeter entsprechend ohne weitere Auswirkungen auf die Waldfeststellung. Die diesbezüglichen Voraussetzungen für die Genehmigung sind damit gegeben.

3.2 Bau- und Nutzungsordnung

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

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die zurückgewiesenen Teile der Gesamtrevision Nutzungsplanung vom 22. September 2011 der Gemeinde Möhlin, bestehend aus folgenden Teiländerungen, werden genehmigt:

- Bauzonen- und Kulturlandplan "Leigrube"
- Bauzonen- und Kulturlandplan "Bata"
- Bauzonenplan "Riburg"
- Bauzonenplan "Substanzschutzobjekte"
- BNO "Bata-Areal"
- BNO "Substanzschutz" (Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung Ziffer 3.1)

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 Bildung, Kultur und Sport
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke and a small upward flick.