

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. Oktober 2014

Versand: 31. Oktober 2014

Regierungsratsbeschluss Nr. 2014-001150

Gemeinde Möhlin; Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland, Spezialzone "Reitsport Birkenhof"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	7. März 2014
Öffentliche Auflage	21. März 2014 bis 22. April 2014
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. Juni 2014
Eingereicht zur Genehmigung	29. August 2014
Ablauf der Beschwerdefrist	4. August 2014

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:

- Teiländerung Kulturlandplan Spezialzone "Reitsport Birkenhof" 1:2'000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 10. März 2014 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 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).

3.2 Ausgangslage und Planungsziele

Die vorliegende Anpassung des Zonenplans hat das Ziel, den bestehenden Pferdehaltungsbetrieb zwecks Existenzsicherung aus- und umbauen zu können. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens wurde festgestellt, dass verschiedene Bauten und Anlagen ohne Baubewilligung erstellt oder umgenutzt wurden. Die nachträgliche Baubewilligung konnte mangels Zonenkonformität nicht erteilt werden. Der Eigentümer des Reitbetriebs Birkenhof beantragte daher, dass zum Erhalt seines seit 1983 bestehenden Betriebs eine Spezialzone gemäss Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) ausgeschieden wird. Die Vorlage und das zugrunde liegende Projekt sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV und den weiteren Unterlagen erläutert und begründet.

3.3 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 7. März 2014 ohne Vorbehalte.

3.4 Bauzonen- und Kulturlandplan

3.4.1 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Fricktal Regio beurteilt in seiner Stellungnahme vom 20. Juni 2013 den Standort und die Lage der Spezialzone Birkenhof als geeignet, regional gut abgestimmt und mit den Interessen der Regionalplanung vereinbar. Die entsprechende Anforderung gemäss § 13 Abs. 1 BauG ist damit erfüllt.

3.4.2 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Auf dem Betrieb werden seit längerer Zeit Pferde im grösseren Umfang gehalten. Geplant ist die Erweiterung des Pferdebestands um 15 Tiere auf rund 50 Pferde. Dies soll teils durch Umbauten bestehender Substanz sowie mit einem Neubau der Reithalle inklusive Stallungen für den Weiterbetrieb und Ausbau der Reitschule erfolgen. Das Umzonungsbegehren stützt sich auf ein Gesamtkonzept. Aufgrund der Entstehungsgeschichte ist der Standort faktisch gesetzt; eine erneute Standortevaluation ist nicht zweckmässig.

Die geplanten baulichen Entwicklungen und neuen Nutzungen auf dem Betrieb sind teilweise gewerblich. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialzone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss RPG entspricht, insbesondere das Prinzip der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet nicht durchbrochen wird und dabei auch keine Umgehung von Art. 24 RPG vorliegt. Gemäss kantonalen Praxis werden daher Spezialzonen für die Pferdehaltung in der Regel nur angrenzend an das Siedlungsgebiet oder allenfalls als Ergänzung einer bereits bestehenden (landwirtschaftlichen) Liegenschaft zugestanden.

Auch wenn die Nutzung für sich allein betrachtet gewerblichen Charakter hat, würde die Ausscheidung einer Bauzone in der vorliegenden Situation den Grundsatzbestimmungen des RPG fundamental widersprechen. Soll die Existenz des Betriebs gesichert werden, kann dies nur mit einer Spezialzone im gemäss Art. 18 RPG erfolgen, jedoch nur zu einem Ausmass, das erwiesenermassen notwendig ist und bei dem der landwirtschaftsähnliche Charakter der Siedlung gewahrt bleibt.

Mit der Spezialzone wird vorliegend einer bestehenden, gewachsenen, landwirtschaftsnahen Nutzung eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Die vorgesehenen baulichen und nutzungsmässigen Erweiterungen erfordern eine Spezialzone, weil die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone nicht gegeben ist.

Das betriebliche Gesamtkonzept wurde in mehreren Schritten grundlegend überarbeitet, unter Bezug eines Experten des Landwirtschaftlichen Zentrums Liebegg an die kantonalen Vorgaben angepasst und betrieblich optimiert. Seitens der Initianten wurde glaubhaft dargelegt, dass ohne solche betriebliche Massnahmen die Betriebsexistenz nicht mehr realistisch ist.

Die Bauherrschaft fokussiert sich zukünftig auf wenige Betriebsbereiche, das heisst auf die Pferdezucht, die Pensionspferdehaltung und die Ausbildung. Die notwendigen, zusätzlichen Bauten und Anlagen werden neu in einer Achse angeordnet, was rationale Arbeitsabläufe zulässt. Bestehende Bauten und Anlagen werden umgenutzt oder abgebrochen beziehungsweise zurückgebaut (Springplatz, Rennbahn). Gegenüber dem ersten Konzept resultiert eine um ca. 1,4 ha verkleinerte Gesamtanlage beziehungsweise Teilzone für Bauten, Anlagen und Reitplätze.

Das neue Konzept überzeugt aus betrieblicher Sicht vollumfänglich. Der Spezialzonenbereich, welcher das bestehende Hofareal umfasst und für Neubauten/Neuanlagen vorgesehen ist, wird eng auf die im Betriebskonzept dargestellte Situation abgestimmt. Diese Zonierung lässt keinen Spielraum offen respektive ist auf das betrieblich notwendige Minimum beschränkt. Dies entspricht der Forderung, die räumlichen Ansprüche und Auswirkungen von Tätigkeiten gemäss Art. 1 und 3 RPG aufeinander abzustimmen und zu begrenzen.

Die Spezialzone wird in drei verschiedene Teilzonen unterteilt. Diese Unterteilung in eng gefasste, projektspezifische Bereiche ist raumplanerisch begründet. Konkret ist der Weidebereich Teil der Spezialzone, da einerseits diese Fläche temporär für die Parkierung verwendet werden darf und andererseits klare Restriktionen festgelegt werden (keine baulichen Massnahmen für die Parkierung, keine Terrainveränderungen). Weiter wird die Anordnung der verschiedenen Teilzonen im Wesentlichen von der Lage der Hochspannungsleitung bestimmt. Die neuen Hochbauten werden kompakt an das bestehende Betriebsareal angegliedert.

Das Vorhaben wird auf einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb umgesetzt, welcher bereits vor Jahren die Umstellung auf die Pferdehaltung vollzogen hat. Eine Einschränkung des Betriebs auf die heutigen Verhältnisse könnte mittelfristig den Fortbestand des Betriebs gefährden, was wiederum raumplanungsrechtliche Probleme nach sich ziehen könnte. Andererseits können dem Betrieb mit der Zonenplanänderung zukunftsfähige Perspektiven in einem landwirtschaftsnahen Dienstleistungsbereich eröffnet werden. Die Erfahrung zeigt, dass der Reitsport einem weit verbreiteten, gesellschaftlichen Bedürfnis entspricht. Dem Vorhaben kann zumindest ein gewichtiges öffentliches Interesse zugesprochen werden. Gemäss den Vorgaben der Bau- und Nutzungsordnung wird die Realisierung einer Reithalle befristet und der Rückbau sämtlicher neuer beziehungsweise nie bewilligter Bauten und Anlagen bei Betriebsaufgabe verlangt. Damit werden weitere wichtige öffentliche Interessen berücksichtigt.

Aufgrund der Vorgeschichte, der restriktiven Nutzungsvorgaben, die das öffentliche Interesse sicherstellen und der hier ausserordentlichen Einschränkungen durch die Hochspannungs- und Gasleitungen, welche die Nutzung der bestehenden Bauten massiv einschränken (nichtionisierende Strahlung [NIS], Störfallrelevanz etc.), und der erfolgten Minimierung des Flächenbedarfs wird die vorliegende Planung als planerisch vertretbar beurteilt.

3.4.3 Erschliessung

Die Erschliessung genügt den einschlägigen Anforderungen und ist sachgerecht. Zu Fuss respektive mit dem öffentlichen Verkehr ist der Reitbetrieb zu erreichen (1,6 km ab Bahnhof, 1,2 km ab nächster Bushaltestelle), doch führen eine Radroute und ein Wanderweg am Hof vorbei. Die Erreichbarkeit mit

dem motorisierten Individualverkehr ist gut. Für grössere Anlässe ist ein Verkehrsleitkonzept mit Verkehrslotsen vorgesehen. Die hinreichende Erschliessung ist damit gemäss § 32 BauG gegeben.

3.4.4 Umweltschutz

Gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen innerhalb von bestimmten Abständen zu den bestehenden Hochspannungsleitungen keine neuen Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) entstehen. In der Spezialzone "Reitsport Birkenhof" werden sachgerecht Schutzbereiche bezeichnet, in denen keine neuen OMEN entstehen dürfen.

3.4.5 Störfallsituation

Südlich der Autobahn (knapp 50 m ab Parzellengrenze) verläuft eine 70 bar-Erdgashochdruckleitung des Gasverbunds Mittelland. Die Risikoermittlung ergab, dass der Letalitätsradius (für eine Letalität von 0 %) bei einer Freisetzung von Erdgas 130 m beträgt.

Im Teiländerungsplan wurde in einem Abstand von ca. 100 m zur Autobahn ein "Freihaltebereich Gasleitung" ausgeschieden. In diesem Bereich dürfen gemäss Nutzungsvorschriften keine Festzelte, Tribünen oder Ähnliches aufgestellt werden. Mit dieser Festsetzung wird auf die Risikosituation adäquat reagiert.

3.4.6 Entwässerung

Die Liegenschaft ist kanalisationstechnisch nicht erschlossen. Die häuslichen Abwässer werden in eine bestehende Abwassergrube geleitet und gespeichert. Dach- und Platzwasser soll oberflächlich in Becken versickert werden.

Nach § 32 BauG dürfen Bauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn es unter anderem erschlossen ist. Das heisst, wenn die nötigen Anlagen für eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Bau erstellt werden. Mit den Bauvorhaben ist der Reithof kanalisationstechnisch mit einer Sanierungsleitung zu erschliessen. Bezüglich Beseitigung der verschiedenen Abwasserarten gilt der Ordner "Siedlungsentwässerung" der Abteilung für Umwelt.

Vor Baubeginn ist der Abteilung für Umwelt das Projekt der Sanierungsleitung nach § 21 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) zur Genehmigung einzureichen (Projektumfang nach Ordner "Siedlungsentwässerung", Kapitel 3.2.1).

3.4.7 Lärm

Der Bereich Verkehrslärm ist für das geplante Vorhaben nicht relevant. Für die Lärmsituation publikumswirksamer Veranstaltungen gibt es keine allgemein gültige Beurteilungsmethode mit zahlenmässigen Grenzwerten. Es ist daher jeweils eine Einzelfallbeurteilung notwendig (Charakter des Lärms, Zeitpunkt der Lärmimmissionen, Häufigkeit des Lärms, die Lärmempfindlichkeit und die Lärmvorbelastung der Zone). Die Vollzugsbehörde, im vorliegenden Fall der Gemeinderat Möhlin, hat dabei einen relativ grossen Ermessensspielraum.

3.4.8 Archäologie

Die geplanten Baumassnahmen zur Erweiterung der Reitsportanlage Birkenhof tangieren die aktunkundige archäologische Fundstelle Nummer 180(D)46 "Zeiningenstrasse". Dabei handelt es sich mit grosser Wahrscheinlichkeit um die ehemalige römische Strasse zwischen Augusta Raurica und Vinodonissa. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Hinterlassenschaften bei der Realisierung des Ausbaus der Reitsportanlage Birkenhof und der nachfolgenden Überbauung angegriffen werden. Aufgrund der umfangreichen durch die geplanten Bodeneingriffe beeinträchtigten Fläche ist ferner nicht auszuschliessen, dass auch unerkannte archäologische Reste zu Tage treten können; sie müssen vor ihrer unabwendbaren Zerstörung archäologisch untersucht und dokumentiert werden.

Die ersten Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe sind von den Gemeindebehörden und/oder der Bauherrschaft der Kantonsarchäologie in Brugg, (Telefon 056 462 48 11), spätestens zwei Wochen im Voraus zu melden, damit sie nach Möglichkeit archäologisch begleitet oder eingesehen werden können. Weitergehende Weisungen der Kantonsarchäologie sind verbindlich.

Unabhängig vom Mitwirken der Kantonsarchäologie muss bei einem archäologischen Fund (Mauerreste, Ziegelfragmente und Kleinfunde wie Scherben oder Knochen, zudem Holzkohlekonzentrationen oder verdächtigen Bodenverfärbungen usw.) die Arbeit an der betreffenden Stelle selbstständig unterbrochen und unverzüglich die Kantonsarchäologie benachrichtigt werden.

3.4.9 Wanderwege

Die Wanderroute Möhlin-Sunneberg (Route 255) verläuft auf dem Gehweg entlang der Wallstrasse. Sie ist in den Unterlagen sachgerecht eingetragen.

4. Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland, Spezialzone "Reitsport Birkenhof", der Gemeinde Möhlin vom 26. Juni 2014 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

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)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Die Frist 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(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien 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 Beschwerdeschrift 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.