

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 4. März 2015

Versand: 12. März 2015

Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-000213

**Gemeinde Möhlin; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Zentrum Möhlin;
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	12. September 2014
Öffentliche Auflage	29. September 2014 bis 29. Oktober 2014
Beschluss der Gemeindeversammlung	27. November 2014
Eingereicht zur Genehmigung	22. Januar 2015
Ablauf der Beschwerdefrist	6. Januar 2015

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:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung Zentrum Möhlin
- Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung Zentrum Möhlin

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 27. November 2014 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Für die Zentrumsentwicklung wurde im Jahr 2012 eine Testplanung durchgeführt. Gestützt auf die Ergebnisse der Testplanung wurde ein Masterplan entworfen und vom Gemeinderat am 19. Mai 2014 verabschiedet. Mit der Testplanung beziehungsweise der Masterplanung wurden die wichtigsten städtebaulichen Zielsetzungen für die Entwicklung des Zentrumgebiets von Möhlin eruiert und behördenverbindlich festgelegt. Der Masterplan enthält Aussagen zu den Bebauungstypologien, Freiraumprinzipien, Festlegungen zur Erschliessung, Parkierung und zum Langsamverkehr, Aussagen zur Strassenraumgestaltung und zu den Erdgeschossnutzungen. Mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Masterplanung geschaffen werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 12. September 2014 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Ein Teil der öffentlichen Zone direkt neben der bestehenden Allmend soll der Zone für öffentliche Erholung und Freizeitanlagen zugewiesen werden, der andere Teil mit dem Gemeindehaus in eine neu zu schaffende Zentrumszone. Ebenfalls der Zentrumszone zugewiesen werden sollen die direkt angrenzenden Bereiche der Kernzone 2 bis zur Bachstrasse.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden Vorgaben für die neu geschaffene Zentrumszone aufgenommen.

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

Gemäss Richtplankapitel S 1.4 sollen Arealentwicklungen an guten Lagen aktiv gefördert werden. Diesbezüglich besteht ein kantonales Interesse. Arealentwicklungen erfüllen hohe Qualitätsanforderungen bezüglich städtebaulicher Eingliederung, Architektur sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltung. Bei Arealentwicklungen ist auf die dem Zweck entsprechende Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und durch den Langsamverkehr sowie auf die Auswirkungen auf die Verkehrskapazität zu achten.

Die geplante Umzonung unterstützt eine entsprechende Arealentwicklung an guter Lage sowie eine frühzeitige Qualitätssicherung der Zentrumsentwicklung und wird in den nachfolgenden Verfahren bei konsequenter Umsetzung positive Ergebnisse ermöglichen.

3.1.3 Städtebau

Das gewählte Verfahren zur Entwicklung des Zentrums von Möhlin ist sehr zweckmässig und entspricht der Bedeutung des Areals für Möhlin und die Region. Die Festlegungen im Masterplan enthalten alle wesentlichen Aspekte für eine sachgerechte Weiterentwicklung des Zentrums.

Es ist planerisch richtig und situationsgerecht, für das Gebiet eine eigene Zentrumszone zu schaffen. Die dafür formulierte Zielsetzung in § 12a Abs. 1 BNO ist zweckmässig. Gemäss Absatz 2 bildet der Masterplan die behördenverbindliche wegleitende Grundlage für Aussagen zur Architektur, zur Erschliessung und Parkierung und bezüglich Freiraumgestaltung.

3.1.4 Erschliessung/Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Umzonung tangiert Belange der kantonalen Verkehrsplanung nur am Rande. Die Bach- und die Hauptstrasse sind heute Gemeindestrassen. Dementsprechend ist es korrekt, wenn die Strassenparzellen der gleichen Nutzungszone zugewiesen sind, wie die angrenzenden Bauparzellen.

Im Planungsbericht ist die Abstimmung Siedlung und Verkehr thematisiert. Demnach sind die verkehrlichen Auswirkungen gering. Es kann festgestellt werden, dass das Zentrum von Möhlin gut ans lokale und regionale Langsamverkehrsnetz angebunden ist. Gleich angrenzend an das Planungsgebiet gibt es heute zwei Bushaltestellen, sie stellen die öV-Güteklasse D sicher. Zudem liegt das Planungsgebiet in 10 Minuten Fusswegdistanz zum Bahnhof.

3.1.5 Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

3.1.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die vorgesehenen Ergänzungen der BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Zentrum Möhlin", der Gemeinde Möhlin vom 27. November 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
- 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.