

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

23. November 2022

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.525 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Möhlin
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Mitteldorf"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 28. Oktober 2022 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.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan (GP) "Mitteldorf" bestehend aus
 - Situationsplan 1:500 vom 29. September 2022
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 29. September 2022

1.1.1 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 29. September 2022
- Richtprojekt Überbauung 1:200; Stand: 14. Juni 2021
- Richtprojekt Umgebung 1:200; Stand: 10. Juni 2021
- Schlussbericht der Testplanung vom 4. Februar 2021
- Fachliches Gutachten zum GP "Mitteldorf" vom 9. November 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das grösstenteils GP-pflichtige, rund 0,5 ha grosse und zentral in Möhlin gelegene Gebiet "Mitteldorf" soll neu überbaut werden. Es liegt am Rand der Kernzone und direkt am Möhlinbach. Mit dem GP sollen die besonders gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild, ein quartierfreundliches Erschliessungsnetz und die gute Anbindung an das Fuss- und Velowegenetz sichergestellt werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die Erarbeitung des Richtprojekts über ein qualitätsförderndes Verfahren hat zu einer überzeugenden Konzeption geführt. Auch der gestützt darauf erarbeitete GP zeigt sich hochwertig. Die vorliegende Planung wurde sehr vorbildlich erarbeitet, was speziell gewürdigt wird.

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Der GP tangiert den kantonalen Richtplan in den Bereichen Ortsbild und Innenentwicklung.

In Kapitel 2.1 des Planungsberichts vom 19. November 2021 wird eine mögliche Erhöhung der Einwohnerdichte auf über 120 E¹/ha hergeleitet. Dies liegt wesentlich über dem für Möhlin massgebenden Wert. Die Umsetzung der ortsbaulichen und qualitativen Ziele gemäss Richtplankapitel S 1.1 und S 1.5 werden nachfolgend abgehandelt.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Die Planung betrifft keine regionalen Interessen. Das Nichtvorliegen einer regionalen Stellungnahme ist vertretbar.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinn der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken GP, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. GP können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des GP vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

3.3.1 Siedlungsqualität

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig (Richtplankapitel S 1.5).

In Kapitel 2.1 wird umfassend der Umgang mit den Empfehlungen des ISOS thematisiert. Es erfolgt eine umfassende und sachgerechte Interessensabwägung hinsichtlich der im GP vorgesehenen planerischen Massnahmen.

Mit den gestaltungsplanerischen Festlegungen wird das bestehende umgebende Ordnungsmuster treffend übernommen und weitergeführt. Dieses charakterisiert sich insbesondere durch den raumbil-

¹ Einwohnerinnen und Einwohner

denden engen Strassenraum und durch den inneren, grünen Freiraum mit dem Möhlinbach. Die unterschiedlichen räumlichen Beziehungen (Strassenraum, Bachraum–Grünraum) sind für den Perimeter differenziert und sachgerecht konzipiert.

Das Ergebnis überzeugt hinsichtlich der ortsbaulichen Setzung und dem Bebauungsmuster mit Anbindung an den Sonnenpark und das weitere Umfeld. Die möglichen öffentlichen Nutzungen gemäss Richtprojekt (Bauten und Freiraum) können zudem einen Mehrwert für die Gemeinde und das Quartier schaffen.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Mit den Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung werden sachgerechte Massnahmen getroffen, die den zu erwartenden klimatischen Herausforderungen zu mildern.

3.3.2 Erschliessung

Im Planungsbericht wird die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr wie auch den motorisierten Individualverkehr sachgerecht erläutert. Gemäss Planungsbericht sind in der gemeinsamen Tiefgarage rund 57 Parkfelder geplant. Gemäss § 14 Abs. 6 SNV (Erstellung) und § 19 Abs. 2 SNV (Etap-pierung) sind die entsprechenden Dienstbarkeiten sachgerecht im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

3.3.3 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Mit der Planung ist die Festlegung eines Freihaltebereichs Gewässerraum entlang des Möhlinbachs vorgesehen. Dieser Freihaltebereich Gewässerraum entspricht sachgerecht der Breite des Anteils der gesamten Gewässerraumbreite von 22 m, der im GP-Perimeter liegt.

Bei der geplanten Fussgängerbrücke ist ein Aufenthaltsbereich zum Beispiel für eine Spielnutzung festgelegt. Der Schaffung eines Zugangs zum Bach – unter Berücksichtigung der Gestaltungsanforderungen an Bachufer gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV) – steht grundsätzlich nichts entgegen.

Im Freihaltebereich Gewässerraum ist auch eine Verbindung für einen künftigen öffentlichen Fussweg mit Querung des Möhlinbachs zum gegenüberliegenden Park vorgesehen. Gemäss Art. 41c Abs. 1 1. Satz GSchV sind öffentliche Fuss- und Wanderwege innerhalb des Gewässerraums zulässig. Die genaue Lage und Materialisierung werden im Baubewilligungsverfahren beurteilt.

Hochwassergefahren

Entlang des Möhlinbachs wurden im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes Möhlental (fertiggestellt im 2021), verschiedene Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt. Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde entsprechend nachgeführt. Danach besteht im GP-Perimeter bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) keine Gefährdung durch Hochwasser.

Für die weitere Planung der neuen Fussgängerbrücke über den Möhlinbach ist zu beachten, dass ein HQ100 inklusive Freibord von 50 cm schadlos abgeführt werden kann. Weiter ist die Brücke (Abflussprofil, Brückenuntersicht usw.) so auszugestalten, dass eine Verklausung bis zu einem HQ100 ausgeschlossen werden kann. Die geplante Brücke ist mit der zuständigen Fachstelle zu koordinieren.

Lärm

Das Planungsgebiet wird als erschlossen betrachtet. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) nachgewiesen werden. Dabei sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend.

Archäologie

Die gesetzlichen Grundlagen im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften sind im Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 und in der Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) vom 4. November 2009 geregelt. Gemäss § 38 KG sind archäologische Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung der Kantonsarchäologie weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Die Lage der Parzellen im Spannungsfeld zwischen mehreren aktenkundigen archäologischen Fundstellen, die Bedeutung des Gebäudes Nr. 121 und die topographische Lage des Areals entlang des Möhlinbachs sowie die mögliche Bedeutung der Gemeinde für die Eisenverhüttung in Mittelalter und Neuzeit erhöhen die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten bislang unbekannter archäologischer Hinterlassenschaften im Zug von Erdaushubarbeiten. Es ist daher sachgerecht, die Mitteilungspflicht aller baulichen Massnahmen an die Kantonsarchäologie in § 18 SNV zu festzuhalten.

3.3.4 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Die vorliegenden SNV richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen, obschon der Beschluss und die Genehmigung der abschliessend vorgeprüften Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) noch ausstehend ist.

Gemäss Planungsbericht soll dies jedoch zeitnah erfolgen. Die Genehmigung des vorliegenden GP kann frühestens koordiniert mit der Genehmigung der BNO erfolgen (**Vorbehalt**).

Die SNV sind unter vorgenanntem Vorbehalt sachgerecht und rechtskonform.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter