

Regional- und Ortsplanung
Christian Brodmann, Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
Telefon 062 835 33 16
Fax 062 835 32 99
E-Mail christian.w.brodmann@ag.ch

Bauverwaltung Möhlin
z. Hd. Gemeinderat
Hauptstrasse 36
4313 Möhlin

Aarau, 15. Februar 2013

BVURO.12.232-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde Möhlin
Nutzungsplanung Siedlung "Bata Park"
Abschliessender Vorprüfungsbericht

GEMEINDE MÖHLIN	
Abteilung Bau und Umwelt	
19. Feb. 2013	
AL <i>RF</i>	
AS	BP
LI	AW

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
Sehr geehrter Herr Gemeinderat

Am 17. Dezember 2012 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht zeigt, dass die Vorlage den planungsrechtlichen Anforderungen an Nutzungspläne entspricht.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie den Vorprüfungsbericht zusammen mit der Vorlage öffentlich auf. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen. Die beiliegenden Richtlinien orientieren Sie über das weitere Vorgehen.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit. Bei Fragen gibt Ihnen der zuständige Kreisplaner Christian Brodmann (Telefon 062 835 33 16) gerne Auskunft.

Freundliche Grüsse



Bernhard Fischer
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Richtlinien 1.5 und 1.6

Zur Information an

- Metron AG, Stahlrain 2, Postfach 480, 5200 Brugg
- BKS/Denkmalpflege, P. Mayer
- DFR/LWAG, J. Frey
- BVU/ALG/N+L, O. Bruggisser
- BVU/AW, B. Suter
- BVU/AVK, U. Studer
- BVU/ARE/GK, R. Bernhard
- BVU/ARE/SF/OSS, S. Flückiger

Regional- und Ortsplanung
BVURO.12.232-1

Gemeinde Möhlin

Nutzungsplanung Siedlung "Bata Park"

VORPRÜFUNGSBERICHT

Aarau, 15. Februar 2013

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Bata Park"

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht

1.2 Ausgangslage, Probleme und Zielsetzungen

Am nordwestlichen Eck der Bauzone Bata verläuft eine Erschliessungsstrasse der Gemeinde mitten durch eine Privatparzelle. Die Eigentümerin möchte das Land für einen Neubau beanspruchen, weshalb die Strasse umgelegt und die Bauzone arrondiert wird. Die Einzonungen werden vollständig kompensiert.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Gemeinde vom 17. Dezember 2012 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht der kantonalen Verwaltung umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Beurteilung

2.1 Grundlagen

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Wir empfehlen im Planungsbericht eine Ergänzung bezüglich der künftigen Wegführung Rifeld (vgl. Kapitel 3.2.5).

2.2 Verfahren

Die Gemeinde hat gemäss § 3 Baugesetz (BauG) noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Jedermann kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zweckmässigerweise zur Information, Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Bericht zusammenzufassen (Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG], Art. 47 Verordnung über die Raumplanung [RPV], § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen.

3. Prüfungsergebnisse (§ 27 Abs. 2 BauG)

3.1 Kantonaler Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies eine Einzonung mit flächengleicher Kompensation (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.4, lit. b) von insgesamt ca. 0,24 ha. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

3.2 Bauzonen und Kulturlandplan

3.2.1 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Da die vorgesehene Einzonung flächengleich direkt vor Ort kompensiert wird, hat die Teiländerung keinen Einfluss auf die Bauzonengrösse der Gemeinde.

Die Bauzonengrenzen entsprechen den Bauabsichten für die Realisierung der Halle 7, die mit dem geschützten Bata-Areal abgestimmt sind. Die Beibehaltung der Freihaltezone als Grünachse gemäss Masterplan vom 28. November 2005 ist gewährleistet.

3.2.2 Landwirtschaft

Das landwirtschaftliche Kulturland wird gleichwertig kompensiert. Die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann durch die Anpassung leicht verbessert werden.

3.2.3 Waldfeststellung

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 ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen (§ 3 ff Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaV]). Das durchgeführte Waldgrenzenplanverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§§ 3 ff. der Verordnung zum Waldgesetz).

Dieses Verfahren nach § 3 AWaV ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angrenzenden gesetzlichen Bauabstands von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann.

Im Falle einer Auszonung wird mit dem Waldfeststellungsbericht verfügt, dass im ausgezonten, ehemaligen Baugebiet wieder der dynamische Waldbegriff gilt.

Vorliegend ist kein Wald betroffen – es ist keine neue Waldgrenze einzutragen. Die Nachführung des Waldgrenzenplans ist koordiniert mit der Nutzungsplanänderung im Amtsblatt und im öffentlichen Publikationsorgan auszuschreiben. Der Bericht des Kreisforstamts 1 (mit visiertem Plan) ist mit der Nutzungsplanänderung öffentlich aufzulegen.

3.2.4 Natur- und Landschaft

Hinweis: Da das Planungsgebiet an der Grenze zum Rheinuferenschutzdekret liegt, sollte der neu entstehende Siedlungsrand gut in das Landschaftsbild integriert und ökologisch aufgewertet werden. Bisher säumten Hecken und Einzelbäume den Siedlungsrand und schafften somit einen klaren Siedlungsabschluss. Ein vergleichbarer Zustand ist nach Fertigstellung des neuen Gebäudes erwünscht.

3.2.5 Verschiedenes und Formelles

Die Planungsabsicht wird insbesondere durch die bestehende Wegführung ausgelöst. Im Planungsbericht finden sich jedoch keine Hinweise auf die künftige Erschliessung Rifeld. Eine sinnvolle Entflechtung der Erschliessung Rifeld ist eine Voraussetzung, dass die Umzonung landwirtschaftlich wie auch gestalterisch als sachgerecht angesehen werden kann. Am 21. Januar 2013 hat der Gemeinderat eine Anfrage für den Ausbau des Waldrandweges anstelle der bisherigen Erschliessung eingereicht. Mit diesem Projekt würden die landwirt-

schaftlichen wie auch gestalterischen Voraussetzungen für die Umzonung erfüllt. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 Baugesetz (BauG) vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (Kriterien nach § 27 Abs. 2 BauG: Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, kantonale und regionale Interessen angemessen berücksichtigt).

Vorbehalten bleibt das Waldfeststellungsverfahren (gleichzeitige öffentliche Auflage; Anpassung Zonenplan an Waldgrenzenplan). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

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

Die Planvorlage kann öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.



Bernhard Fischer
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner