



Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Im Burstel"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Möhlin

16. September 2013

Bearbeitung

*Bettina Weber
Barbara Gloor*

Saša Boban Subak

*Metron Raumentwicklung AG
Postfach 480
Stahlrain 2
5201 Brugg*

*dipl. Geografin, MAS ETH in Raumplanung FSU
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU, MAS FHNW
in Business- und Prozess-Management
dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raum-
planung*

*T 056 460 91 11
F 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch*

Titelbild: Luftbildaufnahme Planungsgebiet

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Art der Planung	4
1.3 Ziele der Planung	4
1.4 Inhalt der Planung	4
2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen	5
2.1 Materielle Ausgangslage	5
2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen Kanton und Gemeinde	5
3 Zentrale Sachthemen	6
3.1 Regionale Abstimmung	6
3.2 Grösse und Abgrenzung der Bauzone	6
3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr; Erschliessung	6
3.4 Landwirtschaft	6
3.5 Natur und Landschaft	7
3.6 Wald	7
3.7 Strassenabstand / Grenzabstand	7
4 Erläuterung der Planinhalte	8
5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit	9
5.1 Interessenabwägung	9
5.2 Planbeständigkeit	9
6 Organisation und Beteiligte	10
6.1 Organisation und Beteiligte	10
6.2 Verfahren	10
7 Anhang	11
7.1 Übersichtsplan Projekt	11

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass der Planung

Der Unterfricktalische Kavallerieverein (UFKV) hat auf dem Reitbetrieb der Familie Mahrer im Baurecht eine Reithalle erstellt. Die steigende Nachfrage nach Reitstunden führte dazu, dass die Familie Mahrer mit dem Kavallerieverein vereinbarte, dass letzterer eine neue Reithalle im Baurecht erstellen kann, damit die alte Halle fortan für den Reitschulbetrieb zur Verfügung steht. Zudem ist die Erweiterung des Aussenplatzes vorgesehen. Die beiden Parzellen sind im Besitze der Familie Mahrer. In der Sportzone Burstel soll eine flächenneutrale Umlagerung der Zonierung vorgenommen werden, um einen optimalen betrieblichen Ablauf zu erhalten und die Anlage möglichst kompakt zu halten. Dies bedeutet, dass auf der Parzelle Nr. 1025 ca. 44 Aren ausgezont und entsprechend auf Parz. Nr. 1024 eingezont werden.

1.2 Art der Planung

Die neue Reithalle mit den entsprechenden Grenzabständen lässt sich in der heutigen Sportzone schwierig realisieren, weshalb die Umzonung angrenzend an die Arbeitsplatzzone vorgesehen ist. Zudem lässt sich der betriebliche Ablauf der beiden Nutzer durch die Trennung verbessern. Um das Baugebiet insgesamt nicht zu vergrössern, wird eine gleich grosse Fläche von der Sportzone ausgezont.

1.3 Ziele der Planung

Mit der Teiländerung "Im Burstel" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die flächenneutrale Umlagerung der Bauzone geschaffen werden, welche notwendig ist für die Realisierung der neuen Reithalle und die Erweiterung des Aussenplatzes, ohne das Baugebiet insgesamt zu vergrössern.

1.4 Inhalt der Planung

Die Revision "Im Burstel" umfasst eine Teiländerung des rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplans der Gemeinde Möhlin vom 23.02.2011. Sie beinhaltet den Teiländerungsplan im Massstab 1:2'000 sowie den vorliegenden erläuternden Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung.

2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

2.1 Materielle Ausgangslage

Der Perimeter umfasst Teile der Parzellen Nr. 1025 und 1024. Beide befinden sich im Eigentum der Familie Mahrer. Die Teiländerung (Flächenabtausch) umfasst eine rund 4'380 m² grosse Fläche, welche für die Erstellung der notwendigen Reithalle (ca. 35 m x 58 m) und die Vergrösserung des Aussenplatzes der Familie Mahrer notwendig ist. Der Abtausch in der Sportzone erfolgt im nordöstlichen Bereich, wo ein Teil ausgezont und entsprechend im Nordwesten bis zum Wald eingezont wird. Ein Bauprojekt wurde bisher nicht ausgearbeitet.

Mit dem Vorhaben wird die Chance genutzt, den betrieblichen Ablauf zu optimieren und die Anlage kompakt zu halten.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen Kanton und Gemeinde

Neben dem Baugesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG) sowie der Bauverordnung zum Baugesetz vom 25. Mai 2011 (BauV), sind der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möhlin vom 23.02.2011 resp. 20.10.2010 massgebend für die Zone "Im Burstel".

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Sportzone § 20 BNO ist für Sportanlagen bestimmt. Zulässig sind Bauten mit entsprechender Infrastruktur. Bezüglich der Gebäudemasse und Abstände gelten grundsätzlich die folgenden Bestimmungen:

Bauzone	Vollgeschosse	Ausnützung	max. Gebäudehöhe	Grenzabstand	ES	§§
Sportzone (SZ)	2 (x)	0.6 (x)	o	5 m (x)	III	§ 24

Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat unter angemessener Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen über Nutzung und Bauweise.

Auszug § 24 Sportzone:

Die Sportzone ist für Sportanlagen bestimmt. Zulässig sind Bauten mit entsprechender Infrastruktur. Die Sportzone "Burstel" ist grundsätzlich auf den Reitbetrieb beschränkt. Bezüglich der Gebäudemasse und Abstände gelten die Bestimmungen der Zone K2 als Richtwerte. Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat unter angemessener Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen über Nutzung und Bauweise.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind. Die regionalen Auswirkungen der Teiländerung "Im Burstel" können als untergeordnet eingestuft werden, da es sich um einen Zonenabtausch handelt. Die Gemeinde Möhlin wird den Planungsverband Fricktal Regio über die Planvorlage informieren.

3.2 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Bei der geplanten Zonenplanänderung werden 0.44 ha in der Sportzone Burstel auf Parz. Nr. 1025 ausgezont und auf Parz. Nr. 1024 eingezont. Dadurch wird die Sportzone besser nutzbar und das Siedlungsgebiet insgesamt kompakter und stellt damit eine raumplanerische Verbesserung dar. Bisher besteht die Sportzone aus zwei Streifen entlang der Unterforststrasse.

3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr; Erschliessung

Heute nutzt der Kavallerieverein die Reitanlage als Baurechtsnehmerin. Mit der zweiten Reithalle und damit des Auszugs des Vereins würde die Weiterentwicklung der bestehenden Reitschule und der Vereinstätigkeit ermöglicht, ohne das Baugebiet zu vergrössern. Die Reithalle soll angrenzend an den Allwetterplatz und die benachbarte Arbeitszone II realisiert werden. Die Nutzungsplanänderung tangiert keine bestehenden oder geplanten Verkehrsinfrastrukturen. Die Haupterschliessung der Pferdesportanlage Burstel erfolgt nach wie vor über die Unterforststrasse. Mit dem Neubau wird kein wesentlicher Mehrverkehr erwartet.

Es sind genügend Parkplätze vorhanden, wenn ein vereinsinterner Sportanlass des Kavallerievereins durchgeführt wird.

Die Pferdesportanlage ist mit der Buslinie Nr. 88 und der Bushaltestelle Bäumlimatt Ost (ca. 400 m) erschlossen. Die Bushaltestelle Bäumlimatt Ost wird allerdings nur morgens und abends bedient, am Wochenende existieren gar keine Bus-Verbindungen. Die öV-Erschliessung ist deshalb nicht gewährleistet. Der Bahnhof ist rund 2 km entfernt.

Die Langsamverkehrsverbindungen sind über das heutige Verkehrsnetz gewährleistet.

3.4 Landwirtschaft

Die Ein- / Auszonung betrifft Landwirtschaftsgebiet, welches Teil der Fruchtfolgeflächen ist. Es handelt sich um eine flächengleiche Ein- / Auszonung. Auch bezüglich der Qualität

des Bodens handelt es sich um eine ebenbürtige Fläche. Die Bewirtschaftbarkeit wird durch die Ein- / Auszonung nicht beeinträchtigt.

Auf der Parzelle Nr. 1025 befindet sich das Gebäude Nr. 2427. Eine Auszonung dieser Liegenschaft ist nur dann zulässig, wenn deren Nutzung in der zukünftigen Landwirtschaftszone zonenkonform ist. Gegenwärtig sind in dem Gebäude zwei Pferdeboxen und ein Futterraum untergebracht. Mit dem Bau der neuen Reithalle werden diese Nutzungen in die Bauzone verlagert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Reithalle ist zudem eine zonenkonforme Nutzung des Gebäudes Nr. 2427 nachzuweisen.

3.5 Natur und Landschaft

Es sind keine geschützten Naturobjekte oder geschützten Landschaften betroffen. Aus landschaftlicher Sicht entsteht mit dem Flächenabtausch eine Verbesserung, da die neue Halle unmittelbar an die bestehende Arbeitszone II grenzen wird und das Siedlungsgebiet damit kompakter wird als mit der bestehenden Zonierung, bei der die Landschaft stärker beeinträchtigt wird.

3.6 Wald

Der nördliche Teil der neuen Sportzone grenzt an den Wald. Der Waldgrenzenplan muss nachgeführt werden. Mit Einreichung der Planung in die kantonale Vorprüfung wird das Waldfeststellungsverfahren beim Kreisförster ausgelöst. Der Waldabstand von 18 m für Hochbauten wird mit dem Neubau der Halle eingehalten.

3.7 Strassenabstand / Grenzabstand

Sofern die geplante Halle mit den momentan vorgesehenen Massen von rund 30 m x 58 m realisiert werden würde, würde sie im Unterabstand gegenüber dem Kulturland oder des westlich angrenzenden Zeisshölzliwegs liegen. Eine Ausnahmegewilligung wäre hierfür notwendig (Baugesuchsverfahren).

4 Erläuterung der Planinhalte

Von der Teiländerung "Im Burstel" sind 0.44 ha betroffen. Es handelt sich um einen flächengleichen Abtausch von der Landwirtschaftszone in die Sportzone und umgekehrt. Betroffen sind Teile der Parzellen Nr. 1024 und 1025.



Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan

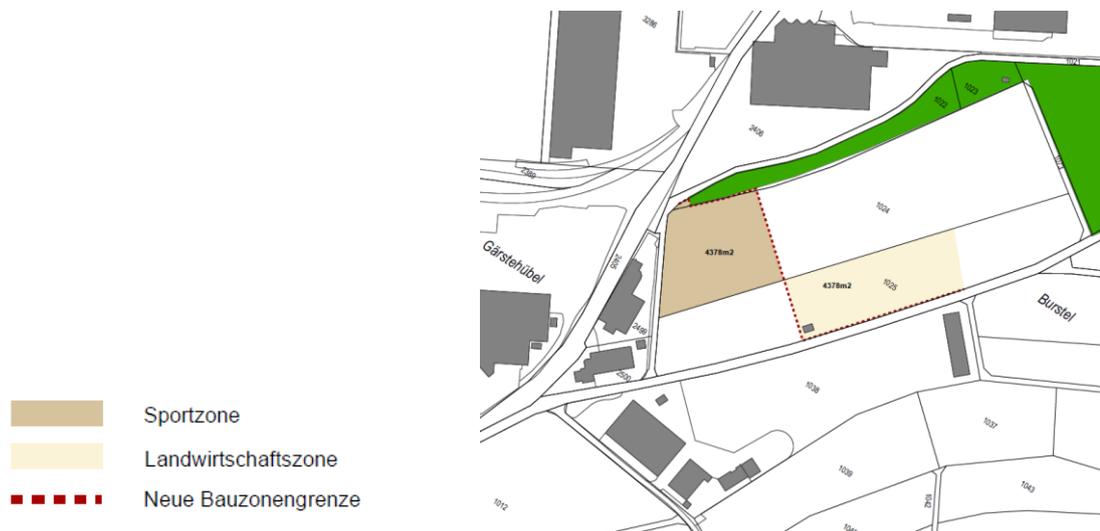


Abbildung 2: Teiländerung "Im Burstel"

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Interessenabwägung

Den privaten Bauabsichten ist der Erhalt der von der Einzonung betroffenen Landwirtschaftsfläche entgegenzuhalten.

Mit der vorliegenden Teiländerung "Im Burstel" bleibt das Landwirtschaftsland in seiner heutigen Grösse erhalten. Durch die Auszonung im Nordosten der Sportzone und Einzonung im Norden der Sportzone entstehen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung keine Nachteile. Aus raumplanerischer und landschaftlicher Sicht führt die Umzonung zu einer Verbesserung, da sich die Sportzone und damit die geplante Reithalle kompakter ans bestehende Siedlungsgebiet (Arbeitszone II) fügen.

Mit der neuen Reithalle entsteht kein wesentlicher Mehrverkehr. Es wird eine Entflechtung zwischen dem Reitbetrieb Mahrer und dem Kavallerieverein ermöglicht und damit auch eine betriebliche Verbesserung erreicht.

5.2 Planbeständigkeit

Nutzungspläne können ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweisen. Das Raumplanungsgesetz sieht vor, dass die allgemeinen Nutzungspläne alle 15 Jahre angepasst werden. Innerhalb dieser Zeitspanne sind die Instrumente (Zonenplan und Bau- und Nutzungsordnung) nur bei Vorlage gewichtiger Gründe abzuändern.

Die Zonenbestimmungen zur Sportzone wurden an der Gemeindeversammlung vom 23. Februar 2011 verabschiedet, bzw. unverändert bestätigt. Erst Ende 2011 wurde durch den Grundeigentümer der Antrag für die Umzonung gestellt.

Mit der Teiländerung "Im Burstel" wird kein neues Recht geschaffen. Die Nutzungsbestimmungen bleiben unverändert. Es wird lediglich eine Umlagerung von Bau- und Landwirtschaftsland im Umfang von 0.44 ha vollzogen von der nur ein Grundeigentümer betroffen ist.

Die Teiländerung "Im Burstel" schafft die Voraussetzung für eine bessere Nutzung der Sportzone und trägt zur Konzentration des Siedlungsgebiets bei, während sie zu keinen Nachteilen bei der landwirtschaftlichen Nutzung führt. Es wird kein neues Recht geschaffen, weshalb aus Sicht der Planbeständigkeit nichts gegen die Teiländerung "Im Burstel" einzuwenden ist.

6 Organisation und Beteiligte

6.1 Organisation und Beteiligte

Name	Funktion	Zuständigkeit
Stephan Mahrer	Grundeigentümer, Planungsträger	
Jakob Lanz Kavallerieverein UVK Möhlin	Bauherrschaft	
Saša Subak, Metron Raumentwicklung AG	Fachplaner	Erstellen Planungsdocuments, Begleitung formelles Verfahren
René Berger, Bau und Umwelt, Gemeinde Möhlin	Vertreter Gemeinde Möhlin	fachliche Beratung

6.2 Verfahren

Phase	Zeitraum
Planungsbeginn Teiländerung "Im Burstel"	07/2013
Entwurf Teiländerung "Im Burstel"	08/2013 - 9/2013
Vorprüfung nach § 23 BauG durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU)	10/2013 - 12/2013
Mitwirkung gemäss § 3 BauG (30 Tage)	02/2014 - 03/2014
Öffentliche Auflage nach § 24 Abs. 1 BauG (30 Tage)	02/2014 - 03/2014
Beschluss Gemeindeversammlung	06/2014
Kantonale Genehmigung	09/2014

metron

7 Anhang

7.1 *Übersichtsplan Projekt*



Gemeinde Möhlin Kanton Aargau

Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Im Burstel"

Massstab 1:500

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Datei M_Im_Burstel\130829.vwx | Gez. / Gepr. JUR. / Datum 11.09.2013

Metron Raumentwicklung AG T: 056 460 91 11 www.metron.ch
 Stahrain 2 / 5200 Brugg F: 056 460 91 00 info@metron.ch

