

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

25. November 2013

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVURO.12.42-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Möhlin  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Im Burstel"

---

**1. Einleitung**

**1.1 Eingereichte Unterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Im Burstel"

**1.1.2 Weitere Unterlagen**

- Planungsbericht

**1.2 Ausgangslage, Probleme und Zielsetzungen**

Die für den Reitsport rechtskräftig ausgeschiedene Sportzone (Bauzone) im Gebiet "Burstel" soll in einem Teilbereich flächenneutral umgelagert werden. Eine rund 44 Aren grosse Fläche auf der Parzelle 4025 soll ausgezont und eine entsprechende Fläche auf der Parzelle 1024 eingezont werden.

Begründet wird diese Umlagerung mit der Absicht der Realisierung einer zweiten Reithalle beziehungsweise der Entflechtung der Nutzung durch den Kavallerieverein von der Reitschule.

**1.3 Ablauf der Vorprüfung**

Die Eingabe der Gemeinde vom 16. September 2013 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, 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 Nutzung und Zonierung des Gebäudes Nr. 2427 (vgl. Kapitel 3.3.2).

**2.2 Verfahren**

Die Gemeinde hat gemäss § 3 BauG noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Jede interessierte Person 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 vorgesehene Einzonung mit flächengleicher Kompensation bedarf gemäss Richtplankapitel S 1.2, Beschluss 1.4, lit. b keiner vorgängigen Anpassung des kantonalen Richtplans.

#### **3.2 Änderung Raumplanungsgesetz**

Aufgrund der erfahrungsgemäss benötigten Verfahrensdauer (§ 23 ff. BauG) ist davon auszugehen, dass eine Genehmigung erst nach der voraussichtlichen Inkraftsetzung des RPG im Frühjahr 2014 beantragt werden kann. Da die Einzonung flächengleich kompensiert wird, besteht kein Konflikt mit den Übergangsbestimmungen in Art. 38a RPG.

#### **3.3 Bauzonen und Kulturlandplan**

##### **3.3.1 Regionale Abstimmung**

Aus der vorgesehenen Bauzonenumlagerung sind keine Auswirkungen von regionaler Bedeutung zu erwarten.

##### **3.3.2 Grösse und Zonenabgrenzung der Bauzone**

Die Umzonung ist flächenneutral sowohl bezüglich der Grösse Baugebiet als auch bezüglich der Fruchtfolgefleichen. Bei der Auszonungsfläche handelt es sich um qualitativ ebenbürtige Flächen.

Die Bewirtschaftbarkeit dieses Gewanns wird nicht erheblich verschlechtert. Der Zugang zur Parzelle 1024 bleibt über die Wegparzelle am Nordostende der Fläche gewährleistet.

Die neue Reithalle wird einen Grenzabstand von 5 m gegenüber der Zonengrenze aufweisen. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, wo allfällige Infrastrukturanlagen wie Verkehrsflächen zu liegen kommen. Wir gehen davon aus, dass sämtliche Bauten und Anlagen zum Neubau vollständig innerhalb der neu abgegrenzten Bauzone realisiert werden können.

Mit der Auszonung auf der Parzelle 1025 wird ein kleines Gebäude neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Wie dieses Gebäude genutzt wird, ist uns nicht bekannt. Eine Auszonung dieser Liegenschaft ist nur dann sachgerecht, wenn es sich um ein in der Landwirtschaftszone zonenkonform genutztes Gebäude handelt. Handelt es sich beim Gebäude Nr. 2427 um ein in der Landwirtschaftszone zonenfremdes Gebäude, darf es nicht ausgezont werden oder es ist zu beseitigen. Die entsprechenden Abklärungen sind zu dokumentieren. Allfällig notwendige Anpassungen an der Nutzungsplanung sind vor der öffentlichen Auflage vorzunehmen.

##### **3.3.3 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr**

Im Planungsbericht finden sich unter 3.3 Abstimmung "Siedlung und Verkehr; Erschliessung" Erläuterungen zum Thema Verkehr. Wir haben dazu keine Einwände oder Ergänzungen. Auch der kurze Umfang der Ausführungen ist nicht zu bemängeln; beim flächengleichen Abtausch ist die Planung von geringer Bedeutung (vgl. § 4 Abs. 3 BauV).

##### **3.3.4 Waldgrenzenplan**

Nördlich der Parzelle 1024 stockt Wald. Es besteht ein rechtskräftiger Waldgrenzenplan. Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 AWaG). Neue Besto-

ckungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 WaG). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen (§ 3 ff AWaV).

Durch die vorliegende Einzonung muss der Waldgrenzenplan Nr. 3 ergänzt werden. Die entsprechenden Feldarbeiten wurden durchgeführt. Die Auflageakten werden der Gemeinde direkt durch die Abteilung Wald zugestellt. Der ergänzte Waldgrenzenplan und der dazugehörige Waldfeststellungsbericht des Kreisforstamts sind zusammen mit der Teiländerung der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen und auszuschreiben.

### **3.3.5 Störfallvorsorge**

Gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Entwurf vom Dezember 2011) befindet sich die Sportzone respektive die Reithalle im Konsultationsbereich (100 m) von zwei risikorelevanten Anlagen. Deshalb hat die Vollzugsbehörde für die Störfallvorsorge eine Grobabschätzung des Einflusses der zu erwartenden Erhöhung der Personenzahl auf das Ausmass beziehungsweise auf das Risiko vorzunehmen.

Eine provisorische Einschätzung hat ergeben, dass sich durch die Einzonung die Einschätzung des Ausmasses eines Störfalls mit Ammoniak in der Beurteilung der aktualisierten Kurzberichte nichts verändert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Erstellung der Reithalle ist die provisorische Beurteilung der Risikosituation vom Amt für Verbraucherschutz, Chemiesicherheit, nochmals zu überprüfen.

### **3.3.6 Planbeständigkeit**

Es ist festzustellen, dass die Zonenbestimmungen zur Sportzone an der Gemeindeversammlung vom 23. Februar 2011 unverändert bestätigt wurden. Mit Blick auf die Rechtssicherheit ist festzuhalten, dass Nutzungspläne eine gewisse Beständigkeit aufweisen müssen und nur aus entsprechend gewichtigen Gründen geändert werden dürfen. Das öffentliche Interesse an einer Änderung des Planes muss die gegenteiligen (privaten oder öffentlichen) Erhaltungsinteressen überwiegen. Bei dieser Abwägung ist stets zu berücksichtigen, dass Nutzungspläne ein formelles Verfahren durchlaufen haben, Wirkungen entfalten sollen und müssen und aus diesem Grund längere Zeit in Kraft sein sollten. Nutzungspläne können ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie eine gewisse Beständigkeit haben.

Im Planungsbericht wird grundsätzlich auf die Planbeständigkeit eingegangen und erklärt, dass erst Ende 2011 durch den Grundeigentümer Antrag für die Umzonung gestellt wurde. Es wird richtigerweise ausgeführt, dass die Nutzungsbestimmungen unverändert bleiben und nur ein Grundeigentümer von der Umlagerung betroffen ist. Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Zonenplanrevision ist die Gemeinde jedoch darauf aufmerksam zu machen, dass der geplanten Änderung die Einrede der Rechtsbeständigkeit entgegenstehen kann. Im Planungsbericht wird auch erläutert, dass die Umlagerung zur Konzentration des Siedlungsgebiets beiträgt, worin ein öffentliches Interesse zu sehen ist und auch in der besseren Nutzung der Sportzone kann ein öffentliches Interesse liegen. Im Planungsbericht wird nachvollziehbar aufgezeigt, dass öffentliche Interessen vorhanden sind, welche die Erhaltungsinteressen überwiegen, weshalb die Rechtsbeständigkeit einer Genehmigung nicht entgegensteht. Vorbehalten bleibt eine andere Beurteilung durch die Rechtsmittelinstanz.

## **4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen**

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung grundsätzlich 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). Der Vorprüfungsbericht enthält jedoch noch verschiedene Bemerkungen im Sinne der allgemeinen Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Wir bitten Sie, diese Punkte im Sinne der voran-

stehenden Ausführungen zu berücksichtigen. Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

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

Die Planvorlage kann nach der Bereinigung öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung/-ausscheidung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.



Bernhard Fischer  
Sektionsleiter



Christian Brodmann  
Kreisplaner