

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

**Christian Brodmann**  
Kreisplaner  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
062 835 33 16  
christian.w.brodmann@ag.ch  
www.ag.ch/raumentwicklung

Bauverwaltung Möhlin  
z.Hd. Gemeinderat  
Hauptstrasse 36  
4313 Möhlin

7. März 2014

**Abschliessender Vorprüfungsbericht**

Geschäfts-Nr.: BVURO.12.130-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Möhlin  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung, Spezialzone Reitsport  
Birkenhof

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Februar 2014 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Der Vorprüfungsbericht zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalte, aus raumplanerischer Sicht den Genehmigungsanforderungen entspricht (Bestimmungen in § 41a Abs. 1 und 6 überarbeiten). Nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf, wenn Sie die Vorlage überarbeiten und einen bereinigten Vorprüfungsbericht wünschen.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie den Vorprüfungsbericht zusammen mit der Vorlage öffentlich auf.

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

#### Verteiler

- Fricktal Regio Planungsverband, Laufenplatz 145, 5080 Laufenburg
- Metron AG, Stahlrain 2, Postfach 480, 5200 Brugg
- BKS/Kantonsarchäologie, Ch. Reding
- DFR/LWAG, J. Frey
- DGS/AVS, R. Dumont
- BVU/AfU, R. Sägesser
- BVU/AW, B. Suter
- BVU/AVK, U. Studer
- BVU/AfB, Vollzugskontrolle
- BVU/ARE/RO, A. Huber

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

7. März 2014

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVURO.12.130-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Möhlin  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung, Spezialzone Reitsport  
Birkenhof

---

**1. Einleitung**

**1.1 Eingereichte Unterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Teiländerung Kulturlandplan, Spezialzone Reitsport Birkenhof vom 3. Februar 2014
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Spezialzone Reitsport Birkenhof vom 3. Februar 2014

**1.1.2 Weitere Unterlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 3. Februar 2014
- Gesamtkonzept zur Teilzonenplanänderung für eine Spezialzone Reitsport Birkenhof vom 22. Februar 2013
- Ergänzung zum Gesamtkonzept mit Anpassung des Situationsplans zur Teilzonenplanänderung für eine Spezialzone Reitsport Birkenhof vom 10. Februar 2014

**1.2 Ausgangslage, Probleme und Zielsetzungen**

Die vorgesehene Anpassung des Zonenplans hat das Ziel, den bestehenden Pferdehaltungsbetrieb zwecks Existenzsicherung aus- und umbauen zu können. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens wurde festgestellt, dass verschiedene Bauten und Anlagen ohne Baubewilligung erstellt oder umgenutzt wurden. Die nachträgliche Baubewilligung konnte mangels Zonenkonformität nicht erteilt werden. Der Eigentümer des Reitbetriebs Birkenhof beantragt daher, dass zum Erhalt seines seit 1983 bestehenden Betriebs eine Spezialzone im Sinne von Art. 18 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) ausgeschieden wird. Die Vorlage und das zugrunde liegende Projekt sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV und den weiteren Unterlagen erläutert und begründet.

**1.3 Ablauf der Vorprüfung**

Die Eingabe der Gemeinde vom 16. Juli 2012 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht 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 vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

## **3. Prüfungsergebnisse (§ 27 Abs. 2 BauG)**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Da eine Spezialzone im Sinne von Art. 18 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) im Kulturland vorgesehen ist, hat die Vorlage keine Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet gemäss Richtplan.

Die Teilzonen für Bauten und Anlagen sowie für Anlagen und Reitplätze beanspruchen eine Fläche von 1,9 ha. Davon sind heute bereits 0,8 ha durch das Hofareal eingenommen. Von der Umzonung sind sehr gute Fruchtfolgefleichen (FFF1 der Kategorie 1) betroffen. Es handelt sich um bestes landwirtschaftliches Kulturland. Durch die Umzonung gehen Fruchtfolgefleichen im Umfang von ca. 1,1 ha verloren. Die Fruchtfolgefleichen im Bereich Weideflächen können, da abgesehen von Weidezäunen keine bauliche Massnahmen und keine Terrainveränderungen zulässig sind, weiterhin als solche anerkannt bleiben. Die Planung in der vorliegenden Form setzt bezüglich der Fruchtfolgefleichen keine Richtplanänderung voraus.

### **3.2 Bauzonen und Kulturlandplan**

#### **3.2.1 Regionale Abstimmung**

Der Fricktal Regio Planungsverband beurteilt in seiner Stellungnahme vom 20. Juni 2013 den Standort und die Lage der Spezialzone Birkenhof als geeignet, regional gut abgestimmt und mit den Interessen der Repla vereinbar. Die entsprechende Anforderung im Sinne von § 13 Abs. 1 BauG ist damit erfüllt.

#### **3.2.2 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung**

Auf dem Betrieb werden seit längerer Zeit Pferde im grösseren Umfang gehalten. Geplant ist die Erweiterung des Pferdebestands um 15 Tiere auf rund 50 Pferde. Dies soll teils durch Umbauten bestehender Substanz sowie mit einem Neubau der Reithalle inklusive Stallungen für den Weiterbetrieb und Ausbau der Reitschule erfolgen. Das Umzonungsbegehren stützt sich auf ein Gesamtkonzept mit Erfolgsrechnung vom 22. Februar 2013 mit Ergänzungen vom 10. Februar 2014. Aufgrund der Entstehungsgeschichte ist der Standort faktisch gesetzt; eine erneute Standortevaluation ist nicht zweckmässig.

Die geplanten baulichen Entwicklungen und neuen Nutzungen auf dem Betrieb sind teilweise gewerblich. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialzone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss RPG entspricht, insbesondere das Prinzip der Trennung des Bau- vom Nichtbaugebiet nicht durchbrochen wird, und dabei auch keine Umgehung von Art. 24 RPG vorliegt. Gemäss kantonalen Praxis werden Spezialzonen für die Pferdehaltung in der Regel nur angrenzend an das Siedlungsgebiet zugestanden. Eine weitere wesentliche Voraussetzung ist eine bereits bestehende (landwirtschaftliche) Liegenschaft.

Mit der hier vorgesehenen Spezialzone soll einer bestehenden, gewachsenen, landwirtschaftsnahen Nutzung eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden. Die vorgesehenen baulichen und nutzungsmässigen Erweiterungen erfordern eine Spezialzone, weil die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone nicht gegeben ist.

Das zugrunde gelegte betriebliche Gesamtkonzept wurde in mehreren Schritten grundlegend überarbeitet, unter Beizug eines Experten am Landwirtschaftlichen Zentrums Liebegg an die kantonalen Vorgaben angepasst und betrieblich optimiert.

Die Bauherrschaft fokussiert sich zukünftig auf weniger Betriebsbereiche, das heisst auf die Pferdezucht, die Pensionspferdehaltung und die Ausbildung. Die notwendigen, zusätzlichen Bauten und Anlagen werden neu in einer Achse angeordnet, was rationelle Arbeitsabläufe zulässt. Bestehende Bauten und Anlagen werden umgenutzt oder abgebrochen beziehungsweise zurückgebaut (Springplatz, Rennbahn). Gegenüber dem ersten Konzept resultiert eine um ca. 1,4 ha verkleinerte Gesamtanlage beziehungsweise Teilzone für Bauten, Anlagen und Reitplätze.

Das neue Konzept überzeugt aus betrieblicher Sicht vollumfänglich. Die Spezialzonenbereiche, welche das bestehende Hofareal umfasst und für Neubauten/-anlagen vorgesehen ist, werden eng auf die im Betriebskonzept dargestellte Situation abgestimmt. Diese Zonierung lässt keinen Spielraum offen respektive ist auf das betrieblich notwendige Minimum beschränkt. Dies entspricht der Forderung, die räumlichen Ansprüche und Auswirkungen im Sinne von Art. 1 und 3 RPG abzustimmen und zu begrenzen. Seitens der Initianten wurde glaubhaft dargelegt, dass ohne solche betriebliche Massnahmen die Betriebsexistenz nicht mehr realistisch wäre.

Die Spezialzone wird in drei verschiedene Teilzonen unterteilt. Diese Unterteilung in eng gefasste, projektspezifische Bereiche macht Sinn. Im Einzelnen ist es zum Beispiel richtig, dass der Weidebereich Teil dieser Spezialzone ist, da einerseits diese Fläche temporär für die Parkierung verwendet werden darf und andererseits klare Restriktionen festgelegt werden (keine baulichen Massnahmen für die Parkierung, keine Terrainveränderungen). Die Anordnung der verschiedenen Teilzonen wird im Wesentlichen von der Lage der Hochspannungsleitung bestimmt. Die neuen Hochbauten kompakt an das bestehende Betriebsareal angegliedert.

Auch wenn die Anlagen so kompakt wie möglich sind und für den Betrieb optimiert angeordnet werden, ist zu bemerken, dass eine Erweiterung erfolgt, die im Vergleich mit den bisher ergangenen Bundesgerichtsurteilen über das dort im Einzelfall beurteilte Mass hinausgeht.

Das Vorhaben wird auf einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb umgesetzt, welcher bereits vor Jahren eine Umstellung auf die Pferdehaltung vollzogen hat. Eine Einschränkung des Betriebs auf die heutigen Verhältnisse könnte mittelfristig den Fortbestand des Betriebs gefährden, was wiederum raumplanungsrechtliche Konsequenzen hat. Andererseits können dem Betrieb mit der Zonenplanänderung zukunftsfähige Perspektiven in einem landwirtschaftsnahen Dienstleistungsbereich eröffnet werden. Die Erfahrung zeigt, dass der Reitsport einem weit verbreiteten, gesellschaftlichen Bedürfnis entspricht. Dem Vorhaben kann zumindest ein gewichtiges öffentliches Interesse zugesprochen werden. Gemäss den Vorgaben der Bau- und Nutzungsordnung wird die Realisierung einer Reithalle befristet und der Rückbau sämtlicher neuer beziehungsweise nie bewilligter Bauten und Anlagen bei Betriebsaufgabe verlangt. Damit werden weitere wichtige öffentliche Interessen berücksichtigt.

Aufgrund der Vorgeschichte, der restriktiven Nutzungsvorgaben, die das öffentliche Interesse sicherstellen und der hier ausserordentlichen Einschränkungen durch die Hochspannungs- und Gasleitungen, welche die Nutzung der bestehenden Bauten massiv einschränken (NIS, Störfallrelevanz etc.), beurteilen wir die vorliegende Planung als planerisch vertretbar. Das Ergebnis des weiteren Verfahrens und insbesondere allfällige Rechtsmittelentscheide bleiben indessen vorbehalten.

### **3.2.3 Erschliessung**

Die Erschliessung genügt den einschlägigen Anforderungen und ist sachgerecht. Zu Fuss respektive mit dem öffentlichen Verkehr ist der Reitbetrieb zwar eher schlecht zu erreichen (1,6 km ab Bahnhof, 1,2 km ab nächster Bushaltestelle), doch führen eine Radroute und ein Wanderweg am Hof vorbei. Die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr ist gut und für grössere Anlässe wird ein Verkehrsleitungskonzept mit Verkehrslotsen vorgesehen. Die hinreichende Erschliessung ist damit im Sinne von § 32 BauG gegeben.

### **3.2.4 Umweltschutz**

Gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen innerhalb von bestimmten Abständen zu den bestehenden Hochspannungsleitungen keine neuen Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) entstehen. In der "Spezialzone Reitsport Birkenhof" werden sachgerecht Schutzbereiche bezeichnet, in denen keine neuen OMEN entstehen dürfen.

### **3.2.5 Störfallsituation**

Südlich der Autobahn (knapp 50 m ab Parzellengrenze) verläuft eine 70 bar Erdgashochdruckleitung des Gasverbundes Mittelland. Die Risikoermittlung ergab, dass der Letalitätsradius (für eine Letalität von 0 %) bei einer Freisetzung von Erdgas 130 m beträgt.

Im Teiländerungsplan wurde in einem Abstand von ca. 100 m zur Autobahn ein "Freihaltebereich Gasleitung" ausgedehnt. In diesem Bereich dürfen gemäss Sondernutzungsvorschriften keine Festzelte, Tribünen o.ä. aufgestellt werden. Mit dieser Festsetzung wird auf die Risikosituation adäquat reagiert.

### **3.2.6 Entwässerung**

Die Liegenschaft ist kanalisationstechnisch nicht erschlossen. Die häuslichen Abwässer werden in eine bestehende Abwassergrube geleitet und gespeichert. Dach- und Platzwasser soll oberflächlich in Becken versickert werden.

Nach § 32 BauG dürfen Bauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn es unter anderem erschlossen ist. Das heisst, wenn die nötigen Anlagen für eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Bau erstellt werden. Mit den Bauvorhaben ist der Reithof kanalisationstechnisch mit einer Sanierungsleitung zu erschliessen. Bezüglich Beseitigung der verschiedenen Abwasserarten gilt der Ordner "Siedlungsentwässerung" der Abteilung für Umwelt.

Hinweis: Vor Baubeginn der Vorhaben ist der Abteilung für Umwelt das Projekt der Sanierungsleitung nach § 21 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) zur Genehmigung einzureichen (Projektumfang nach Ordner "Siedlungsentwässerung", Kapitel 3.2.1).

### **3.2.7 Lärm**

Der Bereich Verkehrslärm ist für das geplante Vorhaben nicht relevant. Für die Lärmsituation publikumswirksamer Veranstaltungen gibt es keine allgemein gültige Beurteilungsmethode mit zahlenmässigen Grenzwerten. Es ist daher jeweils eine Einzelfallbeurteilung notwendig (Charakter des Lärms, Zeitpunkt der Lärmimmissionen, Häufigkeit des Lärms, die Lärmempfindlichkeit und die Lärmvorbelastung der Zone). Die Vollzugsbehörde, im vorliegenden Fall der Gemeinderat Möhlin, hat dabei einen relativ grossen Ermessensspielraum.

### **3.2.8 Archäologie**

Die geplanten Baumassnahmen zur Erweiterung der Reitsportanlage Birkenhof beeinträchtigen beziehungsweise tangieren die aktenkundige archäologische Fundstelle Nummer 180(D)46 "Zeingerstrasse". Dabei handelt es sich mit grosser Wahrscheinlichkeit um die ehemalige römische Stras-

se zwischen Augusta Raurica und Vindonissa. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Hinterlassenschaften bei der Realisierung des Ausbaus der Reitsportanlage Birkenhof und der nachfolgenden Überbauung angetroffen werden. Aufgrund der umfangreichen durch die geplanten Bodeneingriffe beeinträchtigten Fläche ist zudem nicht auszuschliessen, dass auch noch unerkannte archäologische Reste zu Tage treten können; sie müssen vor ihrer unabwendbaren Zerstörung archäologisch untersucht und dokumentiert werden.

Die ersten Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe sind von den Gemeindebehörden und/oder der Bauherrschaft der Kantonsarchäologie in Brugg, Telefon 056 462 48 11, spätestens zwei Wochen im Voraus zu melden, damit sie nach Möglichkeit archäologisch begleitet oder eingesehen werden können. Weitergehende Weisungen der Kantonsarchäologie sind verbindlich.

Unabhängig vom Mitwirken der Kantonsarchäologie muss bei einem archäologischen Fund (Mauerreste, Ziegelfragmente und Kleinfunde wie Scherben oder Knochen, zudem Holzkohlekonzentrationen oder verdächtigen Bodenverfärbungen usw.) die Arbeit an der betreffenden Stelle selbständig unterbrochen und unverzüglich die Kantonsarchäologie in Brugg, Telefon 056 462 48 11, benachrichtigt werden.

### **3.2.9 Wanderwege**

Die Wanderroute Möhlin-Sunneberg (Route 255) verläuft auf dem Gehweg entlang der Wallstrasse. Sie ist in den Unterlagen sachgerecht eingetragen.

Hinweis: Bei einem Unterbruch, einer Aufhebung eines Wanderwegs oder beim Einbringen einer ungeeigneten Deckschicht hat der Verursacher für Ersatz zu sorgen. Bei Fragen ist der technische Leiter der Aargauer Wanderwege (Horst Sager, Telefon 062 723 89 63) beizuziehen.

### **3.3 Bau- und Nutzungsordnung**

§ 41a Abs. 1      Nebst der gewerblichen Pferdehaltung soll auch die bodenab- und bodenunabhängige Produktion zulässig sein. Was im vorliegenden Fall unter Produktion zu verstehen ist, geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor. Mit der Ausscheidung einer Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG ist es hinfällig, die betriebseigene Futterbasis als Aufhänger für die Beurteilung der Zonenkonformität der Tierhaltung auf diesem Betrieb beizuziehen. Anders sähe es aus, wenn nebst der gewerblichen Pferdehaltung zum Beispiel auch Geflügel für die Fleisch- oder Eierproduktion im grösseren Umfang gehalten werden sollte. Das trifft im vorliegenden Fall jedoch nicht zu.

Der Passus bodenab- und bodenunabhängige Produktion ist daher ersatzlos zu streichen.

§ 41a Abs. 6      Bei Betriebsaufgabe oder bei fehlender Baubewilligung für die Reithalle innert Frist sind nicht nur die Bauten und Anlagen rückzubauen, die früher nicht bewilligt wurden, sondern auch die Neubauten und -anlagen, welche erst mit der Umzonung ermöglicht werden.

Die Bestimmung ist entsprechend zu präzisieren.

Im Übrigen erweisen sich die Vorschriften für die neue Spezialzone Reitsport Birkenhof als sachgerecht und rechtskonform.

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

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (Kriterien nach § 27 Abs. 2 BauG: Rechtmässig-

keit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, kantonale und regionale Interessen angemessen berücksichtigt), mit Ausnahme von:

- Die Bestimmungen in § 41a Abs. 1 und 6 sind im Sinne der Erwägungen in Kapitel 3.3 zu überarbeiten.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag setzt voraus, dass die Vorlage in diesem Punkt im Sinne der Vorprüfungsergebnisse überprüft und angepasst wird.

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