

Allgemeine Nutzungsplanung

## Teiländerung "Unteri Schalle"

gemäss § 15 BauG

## Planungsbericht

---



---

18. April 2006

---

KOCH + PARTNER  
INGENIEURE GEOMETER PLANER

E-MAIL INFO@KOPA.CH  
WEB WWW.KOPA.CH

IM BIFANG 2  
5080 LAUFENBURG

FON +41 (062) 869 80 80  
FAX +41 (062) 874 24 05

KIRCHPLATZ 2  
4310 RHEINFELDEN

FON +41 (061) 836 96 80  
FAX +41 (061) 836 96 81

Auftragsnummer  
Status

034.001.026  
Öffentliche Auflage

Projektleitung  
Verfassung

Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH, Raumplaner  
Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH, Raumplaner

Verfassungsdatum

18.04.2006 Kontrolle .....

Druckdatum / -initialen  
Dateipfad / -name

18.04.2006 / VO  
I:\Planung\Möhlin\01\026\Planung\Ber\_Planung\_VP2.doc

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2005

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage / Rechtskräftige Nutzungsplanung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begehren / Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Begründungen für die Umzonung</b>	<b>5</b>
4.1	Kauf erfordert Einzonung	5
4.2	Trenngürtel zwischen Industrie und Wohnnutzung	6
4.3	Erweiterung Storchenstation	6
4.4	Landwirtschaft	7
4.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	8
4.6	Lärmschutz	8
4.7	Störfallsituation	8
<b>5</b>	<b>Wald</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planbeständigkeit</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Richtplananpassung</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Weiteres Vorgehen / Planungsablauf</b>	<b>10</b>
	<b>Verzeichnis der wichtigsten übergeordneten Rechtserlasse</b>	<b>11</b>
	<b>Beilagenverzeichnis</b>	<b>11</b>

## 1 Einleitung

Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über die beabsichtigte Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplanes im Gebiet „Unteri Schalle“ (Parzelle Nr. 3388). Er enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide sowie deren Begründungen.

## 2 Ausgangslage / Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Gemeinde Möhlin verfügt über eine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, welche von der Gemeindeversammlung am 30. November 1995 / Ergänzungen vom 28. November 1996 (Bauzonenplan) resp. 12. Dezember 1997 (Kulturlandplan) beschlossen und vom Grossen Rat am 13. Januar 1998 (Bauzonenplan) resp. 23. März 1999 (Kulturlandplan) genehmigt wurde.

## 3 Begehren / Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Einwohnergemeinde Möhlin ist im Begriff die derzeit noch der Landwirtschaftszone zugewiesene Parzellen Nr. 3388 im Gebiet „Unteri Schalle“ käuflich zu erwerben. Aufgrund des bürgerlichen Bodenrechts ist ein derartiger Erwerb nur möglich, wenn die dreiseitig von Bauzonen umfasste Parzelle vorgängig dem Baugebiet zugewiesen, d.h. von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III) umgezont wird. Die Einwohnergemeinde Möhlin stellt daher folgendes Umzonungsbegehren:

<i>Zone</i>	<i>Zuwachs</i>	<i>Abgang</i>	<i>Saldo</i>
<b>Bauzone</b>			
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III)	131.20 ar		131.20 ar
<b>Total Bauzone</b>	<b>131.20 ar</b>		<b>131.20 ar</b>
<b>Nichtbauzone</b>			
Landwirtschaftszone		131.20 ar	-131.20 ar
<b>Total Nichtbauzone</b>		<b>131.20 ar</b>	<b>-131.20 ar</b>

Mit dem Teiländerungsbegehren wird die Bauzone somit um rund 131 Aren vergrössert resp. die Nichtbauzone um dieselbe Fläche verringert.

Mit den drei Schulzentren Steinli/Storebode, Fuchsrain und Obermatt, den Kindergärten Fröschmatt, Storchenstation und Breite hat die Gemeinde Möhlin mittelfristig keinen Erweiterungsbedarf an Schulraum resp. dieser liesse sich nötigenfalls bei den bestehenden Schulzentren realisieren. Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück soll vielmehr Platz bieten für Nebenbauten und Anlagen im Zusammenhang mit einer allfälligen Erweiterung der daneben gelegenen Storchenstation oder des Kinderspielplatzes. Solche sollen unmittelbar angrenzend, d.h. im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 3388 platziert werden.

Angesichts der Tatsache, dass das Grundstück durch die Eisenbahn zumindest im südlichen Bereich lärmvorbelastet ist und im Störfall-Risikoperimeter (SBB-Strecke Basel-Brugg) liegt, sollen auf der Parzelle keine publikumsintensiven Bauten errichtet werden.

Diese Absicht möchte der Gemeinderat als verbindlich erklären, indem er die neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA) auf dieser Parzelle in der Bauordnung mit einer entsprechenden Bestimmung versieht. Um auch die Lärmproblematik zu entschärfen, soll die Parzelle Nr. 3388, wie es die Lärmschutzverordnung zulässt und wie es in Möhlin vielerorts bereits existiert, nicht der ordentlichen (II) sondern der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe (III) zugewiesen werden. An lärmempfindlichen Nutzungen sollen nur Betriebsräume zugelassen werden.

Der Artikel 15 der Bauordnung Möhlin "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES III)" soll daher neu mit folgendem Absatz ergänzt werden.

*"In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen "Unteri Schalle" (Parz. Nr. 3388; im Bauzonenplan mit einem Punktraster versehen) sind publikumsintensive Bauten wie Schul- und Sportanlagen untersagt. An lärmempfindlichen Nutzungen sind nur Betriebsräume (gem. Art. 2, Abs. 6, lit. b Lärmschutzverordnung) zugelassen."*

## **4 Begründungen für die Umzonung**

### **4.1 Kauf erfordert Einzonung**

Die Einwohnergemeinde Möhlin kann die Parzelle nur erwerben (vgl. Kap. 3), wenn diese vorgängig dem Baugebiet zugewiesen wird und dadurch von den Bestimmungen des bürgerlichen Bodenrechts entbunden wird. Andernfalls hat der derzeitige Pächter und Selbstbewirtschafter das Vorkaufsrecht.

Die Einwohnergemeinde beabsichtigt jedoch das Grundstück, solange es nicht anderweitig beansprucht wird, dem derzeitigen Pächter zur Bewirtschaftung zu überlassen.

## 4.2 Trenngürtel zwischen Industrie und Wohnnutzung

Die Parzelle Nr. 3388 bildet zusammen mit den nördlich angrenzenden Grundstücken innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der Sportzone sowie der Landwirtschaftszone einen locker bebauten Erholungs- und Trenngürtel zwischen Wohnnutzung und Industrie. Mit der vorliegenden Teiländerung soll der seit Jahrzehnten angestrebte, sukzessive erweiterte Erholungs- und Trenngürtel zwischen Industrie- und Wohnnutzung mit der Zuweisung in eine öffentliche Zone um eine weitere Etappe ergänzt und als solcher für künftige Generationen gesichert werden. Es ist die logische Folgerung, wenn diese vom Gemeinderat seit Jahrzehnten verfolgte Strategie (Trenngürtel), mit dem vorliegenden Vorhaben nun langsam abgeschlossen werden.

Dieser Trenngürtel entschärft die Immissionsproblematik zwischen Industrie und Wohnnutzung massgeblich und verbessert so die Wohnqualität in den angrenzenden Wohnquartieren. Mit seinem relativ grossen Grünflächenanteil dient er nicht nur der Naherholung sondern bis zu einem gewissen Grad auch der Vernetzung der naturnahen Flächen im Baugebiet mit dem umgebenden Kulturland (Natur im Siedlungsgebiet). Aus raumplanerischer Sicht macht diese Zäsur Sinn.

## 4.3 Erweiterung Storchenstation

Insbesondere bildet die besagte Parzelle auch eine wertvolle Reservefläche für eine spätere Erweiterung der dortigen Storchenstation. Die Erhaltung der Storchenstation entspricht einem öffentlichen Interesse (vgl. nachfolgendes Kapitel; Auszug aus der Web-Site der Gemeinde Möhlin / [www.moehlin.ch](http://www.moehlin.ch))

Im Jahre 1970 wurde die Storchenstation Möhlin von Mitgliedern des Vereins für Natur und Vogelschutz (VNVM) gebaut, um beim Wiederansiedlungsprojekt des Weissstorches in der Schweiz aktiv mitzuarbeiten. Die Station wurde seither immer weiter ausgebaut, zuletzt mit einem Informationspavillon und einem Freifluggehege.

Alljährlich ziehen bis zu 12 Brutpaare ihre Jungen in Möhlin gross. Im Herbst verlassen die Vögel das Fricktal in Richtung Afrika. Die Bestrebungen des VNVM gehen dahin, dass zusätzliche natürliche Futterquellen in unserer nächsten Umgebung angeboten werden sollen. Die ökologische Aufwertung des Möhliner Feldes sowie

die Erweiterung des Amphibien- und Insektenbiotops im Burstel sind konkrete Schritte dazu.

Die Station ist Anziehungspunkt für viele Besucher. Ihnen werden ein attraktives Gehege und weiterreichende Informationen geboten.

Gleich alt wie die Storchenstation ist die angegliederte Pflegestation, wo kranke und verletzte Vögel, wenn immer möglich gesund gepflegt werden. 1989 wurde sie zur kantonalen Pflegestation ernannt. Seither müssen sämtliche Pfleglinge, vom Nestling bis hin zum grossen Greifvogel genau bestimmt werden. Jeder Pflage tag, jedes Freilassungs- oder Todesdatum, jede Verletzung muss genau registriert und an die zuständige Amtsstelle rapportiert werden.

Als im Jahre 1978 in Möhlin die erste europäische Nachzucht in Gefangenschaft bei den Steinkäuzen gelang, dachte noch niemand daran, das die Storchen- und Pflegestation einmal zum Informationszentrum für das seit dem Jahre 2000 laufende internationale Wiedereinbürgerungsprojekt für den Steinkauz erweitert würde.

Gegen 20 Spezialbrutröhren wurden aufgehängt. Zusammen mit den Aufwertungsmaßnahmen im Möhliner Feld darf auf eine Wiederbesiedelung gehofft werden. In der Station finden Sie Informationen zur Brutbiologie und über die Lebensraumansprüche dieser sympathischen Eulenart.

Als Trägerverein steht der am 8. April 1926 gegründete Verein für Vogelschutz Möhlin (VNVM) hinter der Storchen- und Pflegestation. Was als kleine Gruppe begann wurde über die Jahre zum grössten Naturschutzverein des Kantons Aargau.

Der VNVM setzt sich in Möhlin für die Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt ein. Dem Schutz von gefährdeten Arten, von Lebensräumen und deren Vernetzung kommt dabei eine tragende Bedeutung zu.

#### **4.4 Landwirtschaft**

Das Grundstück zählt gemäss kantonalem Richtplan zu den Fruchtfolgeflächen. Mit einer Grösse von rund 1.3 ha rings umgeben von Grossindustrie, SBB und Wohnnutzung wird die landwirtschaftliche Bedeutung jedoch erheblich eingeschränkt.

Aufgrund der bestehenden Pachtverhältnisse (Pächter ist ein „grosser“ Landwirt ausserhalb der Gemeinde Möhlin) ist eine Gefährdung einer landwirtschaftlichen Existenz durch Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche auszuschliessen.

## 4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die bestehenden Quartierstrassen (Steinligasse / Storchenstrasse / Güterstrasse / Spielplatzstrasse) erschliessen die zur Einzonung vorgesehene Parzelle ausreichend. Mit den in diesen Strassenzügen liegenden Werkleitungen sind auch die kanalisations- und wassertechnischen Erschliessungen garantiert.

## 4.6 Lärmschutz

Mit der vorgesehenen Umzonung wird das Areal der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Die mit der Umzonung einzuhaltenden Planungswerte betragen somit 60 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht.

Von den angrenzenden Erschliessungsstrassen sowie der über 300 m entfernten Kantonsstrasse K 495 sind keine massgeblichen Lärmimmissionen zu erwarten.

Für die Bahnlinie betragen die Emissionspegel gemäss Emissionsplan ca. 83 dB (A) am Tag und 81 dB (A) in der Nacht. Zur Dämpfung dieser Emissionen wurden vor kurzem auf dem ohnehin rund 12 m höher gelegenen Bahndamm entlang der Parzelle ca. 3 m hohe Lärmschutzwände errichtet. Aufgrund dessen, dem Niveauunterschied sowie der Abstandsdämpfung sollten die Planungswerte der ES III eingehalten werden können. Mildernd kommt hinzu, dass das Areal bloss allfälligen Erweiterungsbauten und -anlagen im Zusammenhang mit der Storchenstation oder dem Kinderspielplatz dienen soll und publikumsintensive Bauten (Schulen, Kindergarten u.dgl.) untersagt sind.

## 4.7 Störfallsituation

Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück befindet sich zumindest teilweise im Störfall-Risikoperimeter der Bahn (SBB-Strecke Basel-Brugg). Dieser Risikosituation wird begegnet, indem in die Bauordnung neu eine Bestimmung aufgenommen wird, welche publikumsintensive Nutzungen auf der besagten Parzelle untersagt (vgl. Kap. 3, Schlussabsatz).

## 5 Wald

Von der vorgesehenen Einzonung ist kein Wald betroffen. Der zuständige Kreisförster hat diese Tatsache mittels einer offiziellen Waldfeststellungsverfügung zu bestätigen. Dieses Verfahren wird vom Gemeinderat in die Wege geleitet, sobald die Abt.

Raumentwicklung mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht die Freigabe zur öffentlichen Planaufgabe erteilt hat.

## 6 Planbeständigkeit

Der zeitliche Horizont für raumplanerische Massnahmen beträgt nach Art. 15 lit. b RPG fünfzehn Jahre. Anlässlich der letzten (Gesamt-) Revision, welche am 13. Januar 1998 (Bauzonenplan) vom Grossen Rat genehmigt wurde, war die vorerwähnte Entwicklung, insbesondere die raumplanerische Sicherung des bedeutenden Erholungsgürtels sowie die Aufwertung der Storchenstation, nicht absehbar.

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Hinsichtlich der Bedeutung des bestehenden Erholungsgürtels sowie der Storchenstation, für welche unbestritten auch ein öffentliches Interesse besteht, erachten wir die vorliegende Umzonung als gerechtfertigt und als sinn- und massvolle planerische Anpassung.

## 7 Richtplananpassung

Neueinzonungen von weniger als 3 ha oder von weniger als 3 % des Baugebietes, höchstens aber 5 ha, pro 10 Jahre, bedürfen keiner Richtplananpassung (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4a). Für die Gemeinde Möhlin mit einer Baugebietsgrösse von rund 293 Hektaren (3% von 293 ha = 8.8 ha) ist diesbezüglich die 5 Hektaren die massgebliche Grösse.

Für die Beurteilung der bisher erfolgten Einzonung sind insbesondere die §§ 2 und 4 des Richtplanbeschlusses vom 17. Dezember 1996 von Bedeutung:

### *§ 2 Übergangsrecht*

Der Richtplan ist nicht anwendbar auf Nutzungsplanvorlagen, welche im Zeitpunkt seines Inkrafttretens abschliessend vorgeprüft sind. Diese Nutzungsplanvorlagen werden gemäss § 27 Abs. 2 des Baugesetzes bei der Genehmigung auf Rechtmässigkeit und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen überprüft.

### *§ 4 Inkrafttreten*

1 Dieser Beschluss ist in der Gesetzessammlung zu publizieren. Er tritt 10 Tage nach seiner Veröffentlichung in Kraft.

...

Anmerkung:

Der Beschluss des Grossen Rates wurde am 7. Februar 1997 publiziert und trat demnach am 17. Februar 1997 in Kraft.

Mit der bereits in Rechtskraft erwachsenen Teiländerung Storebode wurde eine Einzonung von ca. 2.8 Hektaren vollzogen. Diese Einzonung erfolgte gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 14. Oktober 1996. Somit wird die Zonenplanänderung Storebode nicht als Neueinzonungsfläche gemäss Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4a, angerechnet.

Eine Richtplananpassung hat daher mit der vorliegenden Einzonung von ca. 1.2 Hektaren nicht zu erfolgen, zumal auch bei einer Anrechnung der Einzonung des Storebode die 5 Hektar-Grenze nicht erreicht würde (ca. 4.0 ha).

## **8 Weiteres Vorgehen / Planungsablauf**

Die Planung geht nun zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht in die öffentliche Auflage. Angesichts der untergeordneten Bedeutung des Vorhabens soll die Mitwirkung zusammen mit der öffentlichen Auflage stattfinden.

Nach Bereinigung allfälliger Einsprachen bzw. nach den Einspracheentscheiden wird die Teiländerung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Für die Rechtskraft bedarf es alsdann noch der Genehmigung durch den Regierungsrat.

## Verzeichnis der wichtigsten übergeordneten Rechtserlasse

### Bundesgesetze und Verordnungen

- [1] Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)  
vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- [2] Verordnung über die Raumplanung (RPV)  
vom 2. Oktober 1989 (SR 700.1)
- [3] Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)  
vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
- [4] Lärmschutzverordnung (LSV)  
vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

### Kantonale Gesetze und Verordnungen

- [5] Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG)  
vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)
- [6] Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV)  
vom 23. Februar 1994 (SAR 713.111)

### Kommunale Rechtserlasse

- [7] Gemeinde Möhlin, Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland,  
Bauzonenplan vom 30. November 1995 / 28. November 1996,  
Kulturlandplan vom 12. Dezember 1997

## Beilagenverzeichnis

- [8] Gemeinde Möhlin, Teiländerung „Unteri Schalle“, Situation 1:2500