

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

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

GEMEINDE MÖHLIN Abteilung Bau und Umwelt	
15. Sep. 2014	
AL <i>PA</i>	
AS	BP
LI	AW

Bauverwaltung Möhlin
z.Hd. Gemeinderat
Hauptstrasse 36
4313 Möhlin

12. September 2014

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.101-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Möhlin
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung Zentrum

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. August 2014 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.

Die beiliegenden Richtlinien orientieren Sie über das weitere Vorgehen.

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

Freundliche Grüsse



Bernhard Fischer
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Richtlinien 1.5 und 1.6

Kopie an (mit Vorprüfungsbericht)

- Planar AG für Raumentwicklung, Rigistrasse 9, 8006 Zürich
- BVU/ALG/GN, S. Burger
- BVU/ALG/Gefahrenkarte, M. Serraino
- BVU/AVK, U. Studer
- BVU/AfU, R. Sägesser
- BVU/ARE/SF, A. Barthel
- BVU/ARE, Jur. A. Huber

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

12. September 2014

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.101-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Möhlin
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung Zentrum

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Zentrum Möhlin"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Zentrum Möhlin"

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV)
- Masterplan Zentrum Möhlin vom 19. Mai 2014

1.2 Ausgangslage, Probleme und Zielsetzungen

Für die Zentrumsentwicklung wurde im Jahr 2012 eine Testplanung durchgeführt. Gestützt auf die Ergebnisse der Testplanung wurde ein Masterplan entworfen und vom Gemeinderat am 19. Mai 2014 verabschiedet. Mit der Testplanung beziehungsweise der Masterplanung wurden die wichtigsten städtebaulichen Zielsetzungen für die Entwicklung des Zentrumgebiets von Möhlin eruiert und behördenverbindlich festgelegt. Der Masterplan enthält Aussagen zu den Bebauungstypologien, Freiraumprinzipien, Festlegungen zur Erschliessung, Parkierung und zum Langsamverkehr, Aussagen zur Strassenraumgestaltung und zu den Erdgeschoss-Nutzungen.

Mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Masterplanung geschaffen werden. Ein Teil der öffentlichen Zone direkt neben der bestehenden Allmend soll der Zone für öffentliche Erholung und Freizeitanlagen zugewiesen werden, der andere Teil mit dem Gemeindehaus in eine neu zu schaffende Zentrumszone. Ebenfalls der Zentrumszone zugewiesen werden sollen die direkt angrenzenden Bereiche der Kernzone 2 bis zur Bachstrasse.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Gemeinde vom 28. Mai 2014 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, 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

Gemäss Richtplankapitel S 1.4 sollen Arealentwicklungen an guten Lagen aktiv gefördert werden. Diesbezüglich besteht ein kantonales Interesse. Arealentwicklungen erfüllen hohe Qualitätsanforderungen bezüglich städtebaulicher Eingliederung, Architektur sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltung. Bei Arealentwicklungen ist auf die dem Zweck entsprechende Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und durch den Langsamverkehr sowie auf die Auswirkungen auf die Verkehrskapazität zu achten.

Die geplante Umzonung unterstützt eine entsprechende Arealentwicklung an guter Lage, unterstützt eine frühzeitige Qualitätssicherung der Zentrumsentwicklung und wird in den nachfolgenden Verfahren bei konsequenter Umsetzung positive Ergebnisse ermöglichen.

3.2 Planbeständigkeit

Im Kapitel 5.2 des Planungsberichts wird die Planbeständigkeit thematisiert. Die vorliegende Teilrevision erfolgt recht kurz nach Inkrafttreten der Gesamtrevision der Zonenplanung 2012. Grundsätzlich erachten wir die in diesem Kapitel dargelegten Erwägungen als nachvollziehbar und sachgerecht. Auch unter dem Aspekt der Planbeständigkeit ist von grundsätzlicher Bedeutung, dass die Qualitäten gemäss Masterplanung für die Zentrumsentwicklung gesichert werden.

3.3 Städtebau

Das gewählte Verfahren zur Entwicklung des Zentrums von Möhlin ist sehr zweckmässig und entspricht der Bedeutung des Areals für Möhlin und die Region. Die Festlegungen im Masterplan enthalten alle wesentlichen Aspekte für eine sachgerechte Weiterentwicklung des Zentrums.

Grundsätzlich ist es planerisch richtig und situationsgerecht, für das Gebiet eine eigene Zentrumszone zu schaffen. Die dafür formulierte Zielsetzung in § 12a Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung ist zweckmässig. Gemäss Abs. 2 bildet der Masterplan die behördenverbindliche wegleitende Grundlage für Aussagen zur Architektur, zur Erschliessung und Parkierung und bezüglich Freiraumgestaltung.

Von den im Masterplan enthaltenen Aussagen sind namentlich jene zum Baufeld 1/2 als positiv zu bewerten, insbesondere die Einbindung in die vorhandenen Freiflächen (unter Beachtung der ISOS-Empfehlungen), die sich ergebende Gemeindeplatz- und Zentrumssituation und die Integration des bestehenden Gemeindehauses (die Projektbewertung im Bericht des Beurteilungsgremiums kann unterstützt werden).

3.4 Erschliessung / Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Umzonung tangiert Belange der kantonalen Verkehrsplanung nur am Rande. Die Bach- und die Hauptstrasse sind heute Gemeindestrassen. Dementsprechend ist es korrekt, wenn die Strassenparzellen der gleichen Nutzungszone zugewiesen sind, wie die angrenzenden Bauparzellen.

Im Planungsbericht ist die Abstimmung Siedlung und Verkehr thematisiert. Demnach sind die verkehrlichen Auswirkungen gering. Es kann festgestellt werden, dass das Zentrum von Möhlin gut an lokale und regionale Langsamverkehrsnetz angebunden ist. Gleich angrenzend an das Planungsgebiet gibt es heute zwei Bushaltestellen, sie stellen die öV-Gütekategorie D sicher. Zudem liegt das Planungsgebiet in 10 Minuten Fusswegdistanz zum Bahnhof.

3.5 Hochwasserschutz

Der Perimeter der Umzonung befindet sich in einem Gebiet mit einer Restgefährdung durch Hochwasser (Gefahrenstufe gelb-weiss schraffiert). Im vorliegenden Verfahren sind keine Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen. Wir empfehlen eine frühzeitige Berücksichtigung des Anliegens des Hochwasserschutzes in dem nachfolgenden Verfahren.

3.6 Gewässerfreihaltung/Gewässerraum

Der Perimeter der Umzonung grenzt unmittelbar an den Möhlinbach an. Hinsichtlich des Abstands zum Möhlinbach werden in der Zentrumszone keine Vorschriften neu eingeführt. Wir weisen darauf hin, dass für den Gewässerabstand bei Bauten und Anlagen das übergeordnete Recht (Gewässerschutzverordnung, GSchV) zum Tragen kommt. Dies bedeutet, dass bis zu einer definitiven Festlegung des Gewässerraums gemäss Art. 41a GSchV für Bauvorhaben die Übergangsbestimmungen der GSchV anzuwenden sind. Dies gilt für sämtliche Bauten gemäss § 6 BauG.

3.7 Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden. Zudem betrachten wir das Planungsgebiet als erschlossen, demzufolge muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung von Art. 31 LSV überprüft werden. Dabei gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) als massgebende Grenzwerte. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit dem Thema Lärm im Sinne der Vorsorge wird jedoch begrüsst.

3.8 Bau- und Nutzungsordnung

Die vorgesehenen Ergänzungen der Bau- und Nutzungsordnung sind 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: Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, kantonale und regionale Interessen angemessen berücksichtigt). 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/-ausscheidung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.



Bernhard Fischer
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner