



**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Regional- und Ortsplanung

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

4. August 2014

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.102-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Möhlin
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Sportplatz Batastrasse"

Reg. Nr.				Gesch. Nr.					
A	Abteilung	B	E	K	A	Abteilung	B	E	K
	Gemeinderat			X		Kanzlei + Dienste			
	Gemeindeammann					Schule			
E						- 8. Aug. 2014		Gemeinde Möhlin	
X	Bau + Umwelt	X				Gemeindebüro			
	Finanzen					Repol			
	Steuern					Sozialdienst			
Gemeinderat									
Hauptstrasse 36									
4313 Möhlin									

GEMEINDE MÖHLIN	
Abteilung Bau und Umwelt	
- 8. Aug. 2014	
AL	
AS	BP
LI	AW

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 26. Mai 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

- Metron Raumentwicklung AG, Postfach 480, Stahlrain 2, 5201 Brugg
- BKS/KU/Kantonsarchäologie, Ch. Reding
- BVU/ALG/GN, M. Serraino

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

4. August 2014

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.14.102-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Möhlin
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Sportplatz Batastrasse"

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonenplan "Sportplatz Batastrasse"

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

1.2 Ausgangslage, Probleme und Zielsetzungen

Die Zonenplanung der Gemeinde Möhlin wurde vom Regierungsrat am 23. Februar 2011 genehmigt. Die Parzelle 938 wurde der Sportzone zugewiesen. Neu sollen der geplante Jugendtreff und auch ein Clubhaus des örtlichen Fussballvereins auf dieser Parzelle erstellt werden. Die Zonenkonformität dieser Nutzungen in der Sportzone ist nicht eindeutig geregelt. Die Gemeinde möchte deshalb diese Parzelle in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) umzonen.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Gemeinde vom 26. Mai 2014 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 vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Verfahren

Die Gemeinde hat gemäss Planungsbericht parallel zur kantonalen Vorprüfung das Mitwirkungsverfahren nach § 3 BauG durchgeführt. 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. Raumplanerische Beurteilung (§ 27 Abs. 2 BauG)

3.1 Zonenkonformität, Planbeständigkeit

Die Gemeinde legt im Planungsbericht nachvollziehbar dar, dass sich die Parzelle 938 als Standort für den seit längerem geplanten Jugendtreff eignet. Kurzfristig muss auch für das bisherige Clubhaus im Bata-Areal ein neuer Standort gefunden werden. Die Gemeinde erachtet eine gemeinsame Nutzung der Parzelle 938 als sinnvoll. Mit der geplanten Umzonung wird die Zonenkonformität für die beiden Nutzungen sichergestellt.

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Dem damit verbundenen Aspekt der Planbeständigkeit (Rechtssicherheit) kommt angesichts der erst rund vier Jahre zurückliegenden Gesamtrevision insofern eine untergeordnete Bedeutung zu, als der Jugendtreff offensichtlich seit längerem geplant war, die Verhältnisse betreffend Clubhaus geändert haben und beide Nutzungen auch einem öffentlichen Interesse dienen.

Wir gehen davon aus, dass die beiden vorgesehenen Nutzungen nicht die ganze Fläche der Parzelle 938 benötigen und deshalb im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Projekt umgesetzt wird, welches eine haushälterische Bodennutzung sichert beziehungsweise eine spätere Nutzungsverdichtung ermöglicht.

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG sind Planungen regional abzustimmen. Die vorgesehene Umzonung hat jedoch keine regionalen Auswirkungen. Eine regionale Stellungnahme erübrigt sich damit.

3.3 Hochwasserschutz

Das Areal befindet sich in der Gefahrenstufe gelb mit geringer Gefährdung und Fliesstiefen von bis zu 25 cm bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis. Es besteht somit ein Schutzdefizit.

Da das Areal bereits zur Bauzone zählt, kann der Hochwasserschutz ins Baubewilligungsverfahren delegiert werden. Künftige Bauten bedürfen eines Hochwasserschutznachweises zuhanden der Aargauischen Gebäudeversicherung.

3.3.1 Kantonsarchäologie

Die geplanten Baumassnahmen zur Realisierung des Jugendtreff-Clubhauses tangieren beziehungsweise beeinträchtigen die aktenkundige archäologische Fundstelle Nr. 180(A)6 "Nidriburg/ Chleematt/Grindicher" (römischer Gutshof). Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Bodeneingriffen zur Realisierung des Jugendtreff-Clubhauses noch unerkannte archäologische Hinterlassenschaften angetroffen werden; sie müssen vor ihrer unwiederbringlichen Zerstörung fachgerecht untersucht werden.

Die ersten grossflächigen Erdbewegungsarbeiten und Bodeneingriffe im betroffenen Areal sind der Kantonsarchäologie in Brugg (056 462 55 19/00) von der Bauherrschaft spätestens vier Wochen im Voraus zu melden, damit sie nach Möglichkeit archäologisch begleitet oder eingesehen werden können. Weitergehende Weisungen der Kantonsarchäologie sind verbindlich.

Es besteht eine Kostenbeteiligungspflicht von Gemeinden für archäologische Untersuchungen aktenkundiger archäologischer Fundstellen, die sie durch Erdarbeiten auslösen.

Unabhängig vom Mitwirken der Kantonsarchäologie muss bei einem archäologischen Fund (Mauerreste, Ziegelfragmente und Kleinfunde wie Scherben oder Knochen usw.) die Arbeit an der betreffenden Stelle selbständig unterbrochen und unverzüglich die Kantonsarchäologie in Brugg (056 462 55 19/00) benachrichtigt werden.

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