

***Teiländerung Nutzungsplanung -
Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung
Spezialzone Reitsport Birkenhof***

*Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung
vom 10. März 2014*

Gemeinde Möhlin

Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS

FHNW in Business- und Prozess-Management

Bettina Weber

dipl. Geografin, MAS ETH in Raumplanung FSU

Metron Raumentwicklung AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

CH 5201 Brugg

www.metron.ch

Titelbild: Luftbild Möhlin, AGIS, Kanton Aargau

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand und Ziele	2
1.1 Ausgangslage	2
1.2 Heutige Betriebssituation	2
1.3 Ablauf des Planungsverfahrens	3
1.4 Bestandteile der Vorlage	4
1.5 Zusammenfassung des Vorhabens	4
2 Abstimmung auf übergeordnete Gesetze und Planungen	6
2.1 Gesetze und Pläne Bund und Kanton	6
2.2 Regionale Abstimmung	6
3 Pferdehaltungsbetrieb Birkenhof	7
3.1 Übersicht	7
3.2 Spezialzone Reitsport Birkenhof	7
3.2.1 Hintergrund / Bedarf	7
3.2.2 Interessenabwägung	9
3.3 Bestimmungen Bau- und Nutzungsordnung	13
3.4 Fazit	14

Beilage:

Gesamtkonzept Pferdehaltungsbetrieb "Birkenhof" mit Umzonung in Spezialzone,
Schweizerischer Bauernverband 22. Februar 2013, rev. 18. Dezember 2013

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (2006 - 2011) der Gemeinde Möhlin stellte der Besitzer des Reitbetriebs Birkenhof, Herr Soder, den Antrag, dass für seinen seit 1983 existierenden Reitbetrieb (Pferdezucht und Pferdesport), welcher seit 2004 ausschliesslich auf die Pferdehaltung setzt, eine Spezialzone ausgedehnt wird. Die Zonierung nach Artikel 18 Raumplanungsgesetz (RPG) ist erforderlich, um verschiedene bauliche Massnahmen vornehmen zu können, welche wiederum notwendig sind zur Existenzsicherung des Betriebs. Die Neuordnung der Bauten ermöglicht eine kompaktere Anlage mit Stallungen, Springplatz, Parkplätze, Karussell.

Im Februar 2010 teilte der Gemeinderat Möhlin dem Gesuchsteller mit, dass vom Gemeinderat entschieden wurde im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision auf die Ausscheidung der Spezialzone Reitsport Birkenhof zu verzichten und diese Frage stattdessen in einem separaten Verfahren zu klären, um bei der Gesamtrevision keine zeitliche Verzögerungen zu erzeugen. Eine anschliessende Besprechung am 27. Mai 2010 mit Vertretern der Gemeinde, der Ortsplanerin, Kreisplaner und den Gesuchstellern führten zu verschiedenen Anpassungen des bestehenden Gesamtkonzepts Reitsport Birkenhof, welches der Gemeinde im April 2011 zur erneuten Beurteilung eingereicht wurde. Im Juli 2011 teilte der Gemeinderat Möhlin dem Gesuchsteller mit, dass die beiden Konzepte vom 18. Juni 2009 und 14. April 2011 gemäss Stellungnahme zusammengefügt werden sollten, woraus das Konzept vom 19. Januar 2012 resultierte, welches die Grundlage für einen ersten Entwurf der Teiländerung Nutzungsplanung darstellte. Es zeigte sich, dass für einzelne Punkte weitergehende Aussagen notwendig sind und die Abklärungen des Einflusses der Hochspannungsleitung auf den Betrieb ergab, dass die Halle Assek. Nr. 2674, die heute als Reithalle genutzt wird, nicht für diese Nutzung vorgesehen ist. Dies führte dazu, dass das Konzept neu einen Neubau für eine Reithalle im nordwestlichen Bereich vorschlägt.

Das bereinigte und ergänzte Konzept vom 22. Februar 2013 dient als Grundlage für die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung (Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung). Am 26. November 2013 fand eine Sitzung mit den kantonalen Vertretern, den Vertretern der Gemeinde Möhlin sowie dem Gesuchsteller und seinem Vertreter statt. Basierend darauf wurde das Konzept vom 22. Februar 2013 am 18. Dezember 2013 revidiert, insbesondere die Kapitel 3 - 5.

1.2 Heutige Betriebssituation

Der Betrieb Soder verfügt über rund 12 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, ein Teil davon wird weiterhin als Acker- oder Wiesland resp. Weideland für die Pferde genutzt. Mit der Realisierung der Spezialzone werden rund 5.6 ha landwirtschaftliche Nutzfläche zoniert. Die zonierte Fläche wird den Tieren zum Weiden weiter zur Verfügung stehen. Gemäss

Berechnung ist die eigene Futterbasis nach wie vor mit > 50 % für den Status eines Landwirtschaftsbetriebs gegeben (vgl. Beilage, Anhang Gesamtkonzept).

Im südlichen Gemeindegebiet in der Landwirtschaftszone im Gebiet Hofacher, angrenzend an die Autobahn auf der Parz. Nr. 2620 (5.62 ha) befinden sich heute Wohnhaus mit Scheune, inkl. Futter- und Strohlagererraum sowie Pferdestallungen, der Pferdestall in der ehemaligen Remise, der Pferdestall (Baujahr 2006) mit permanent zugänglichen Aussenausläufflächen nördlich der Reithalle, die angebaute Remise, ein Sandplatz, ein Allwetterauslauf und eine Galoppbahn mit einem Militaryhindernis auf Gras. Verschiedene Bauten und Anlagen wurden ohne Baubewilligung erstellt oder umgenutzt. Aufgrund der mangelnden Zonenkonformität konnte nachträglich allerdings keine Baubewilligung erteilt werden. Die bestehenden Flächen, ausgenommen die Gebäudeflächen und der Sandplatz, dienen der Futtergewinnung oder als Weide für die heute gehaltenen Pferde. Seit der Aufgabe des Hopfenanbaus und dessen Verarbeitung im Jahr 2004 wird die im Jahre 1998 erstellte Remise / Hopfenverarbeitungshalle gänzlich durch den Reitsport genutzt.

Aktuell werden 40 Warmblutpferde gehalten.

- 4 Stuten
- 2 Fohlen bei Fuss
- 0 Fohlen unter 3-jährig (externe Fohlenweide)
- 5 Hengste über 3-jährig
- 29 Pferde über 3-jährig

Bei den Pferden über 3-jährig handelt es sich einerseits um 15 Pensionspferde, andererseits um selber gezüchtete Pferde, die grund- und / oder spezialausgebildet werden und anschliessend zum Verkauf stehen.

1.3 Ablauf des Planungsverfahrens

Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Teiländerung des Kulturlandplans und der Bau- und Nutzungsordnung Spezialzone Reitsport Birkenhof das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss § 15 des Baugesetzes des Kantons Aargau durchlaufen. Das Verfahren ist in der Gemeinde Möhlin durchzuführen.

Planungsschritte	Beginn	Ende
Grundlagen, Rahmenbedingungen und Entwurf Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Spezialzone Reitsport Birkenhof inkl. Planungsbericht	Februar - März 2012	
Ergänzung / Bereinigung Gesamtkonzept u. Anpassung Teiländerung Nutzungsplanung Spezialzone Reitsport Birkenhof	März 2012 - Dezember 2013	
Freigabe durch Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	Februar 2014	
Einreichung zur kantonalen Vorprüfung gemäss § 23 BauG / Abschliessender Vorprüfungsbericht	Frühling 2014	
Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG und öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren gemäss § 4 BauG	Frühling 2014	

Beschluss Gemeindeversammlung	Sommer 2014
Genehmigung Regierungsrat	Herbst 2014

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung konnte mit dem abschliessenden Bericht vom 7. März 2014 abgeschlossen werden.

Mitwirkung / öffentliche Auflage

Die Mitwirkung / öffentliche Auflage findet vom 21. März bis 22. April 2014 statt.

Beschluss- und Genehmigungsverfahren

Die Gemeindeversammlung wird die Teiländerung des Kulturlandplans und der Bau- und Nutzungsordnung Spezialzone Reitsport Birkenhof im Sommer 2014 beschliessen.

1.4 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans Spezialzone Reitsport Birkenhof umfasst folgende Bestandteile:

- Teiländerung Kulturlandplan (KLP) Spezialzone Reitsport Birkenhof
- Teiländerung BNO Spezialzone Reitsport Birkenhof
- Planungsbericht
Er orientiert über die Hintergründe, Ziele und Durchführungsmodalitäten der Änderung und ist selbst Bestandteil davon, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der Planungsbericht als Hilfestellung zur Beurteilung der Planung bzw. deren Änderungen und dem Gemeinderat als Hilfe für den Vollzug.

1.5 Zusammenfassung des Vorhabens

Hauptziel des Betriebs ist die Spezialisierung im Bereich der Pferdehaltung zur Existenzsicherung als Haupterwerbsbetrieb und ein damit verbundener Ausbau der Bauten und Anlagen sowie nutzungsmässige Anpassungen. Betriebsziele sind die Pensionspferdehaltung, Pferdezucht und das Angebot an Reitstunden. Die in der Landwirtschaftszone heute zulässigen Möglichkeiten sind bereits ausgeschöpft, weshalb die vorliegende Spezialzone Reitsport Birkenhof erforderlich wird. Folgende Bauten und Anlagen sind für die Existenzsicherung des Betriebs erforderlich:

- Neubau von Pferdestallungen für 52 Pferde
- Raufutter- und Einstreuelagererraum
- Sattelkammer, Umkleieräume, Sanitäranlagen und Aufenthaltsraum
- Reithalle (25 m x 65 m)
- Führanlage / Karussell (Durchmesser 20 m)
- befestigte Parkplätze für Kunden / Pensionspferdehalter / Reitschule sowie Parkplatz für Pferdeanhänger

metron

- Remise / Lagerraum

Diese Bauten und Anlagen sind einerseits erforderlich, um marktkonforme Pferde anbieten zu können, d.h. Pferde, welche witterungsunabhängig optimal ausgebildet werden können, andererseits um den Pensionspferden, die von den Besitzern gewünschte Infrastruktur bieten zu können (Stallungen mit Aussenauslaufplätzen etc.).



Abbildung 1: Auszug aus dem vom Grossen Rat Sept. 2011 beschlossenen Richtplan (AGIS Kt. AG)

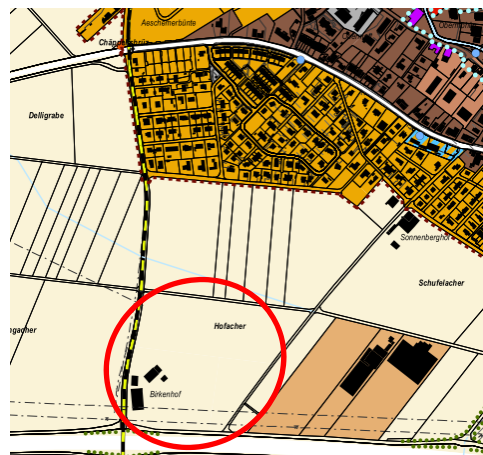


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Bauzonen- und Kulturlandplan

Zielsetzung

Mit der Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans Spezialzone Reitsport Birkenhof sowie der Bau- und Nutzungsordnung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Spezialzone nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG) für einen bestehenden Reitbetrieb geschaffen werden.

2 Abstimmung auf übergeordnete Gesetze und Planungen

2.1 Gesetze und Pläne Bund und Kanton

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere die des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

Mit der Umzonung der Fläche von der Landwirtschaftszone in eine Spezialzone geht ein Teil der Fruchtfolgefleichen der Kategorie FFF 1 (gute oder sehr gute Eignung) verloren.

2.2 Regionale Abstimmung

Der Fricktal Regio Planungsverband nahm mit Schreiben vom 29. Mai 2009 zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Stellung. In dieser Stellungnahme existiert keine explizite Aussage zur Schaffung der Spezialzone Reitsport Birkenhof.

In der Gemeinde Möhlin befindet sich neben dem Reitbetrieb Birkenhof noch der Reitbetrieb "Burstel", welcher in einer Sportzone gemäss Art. 15 RPG liegt. Zudem gibt es in Möhlin vier weitere Landwirtschaftsbetriebe mit namhaften Pferdebeständen.

Im November 2011 wurde von der Gemeinde Möhlin bei den Höfen Rötihof, Nushof, Lärchenhof eine Umfrage durchgeführt, ob sie Bedarf für zusätzliche Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit der Pferdehaltung haben, bzw. ob sie Interesse hätten, die geplanten Anlagen auf dem Birkenhof mitzubeneützen. Die Umfrage hat ergeben, dass kein Bedarf besteht.

Gemäss § 13 Baugesetz haben die Gemeinden ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Um die regionale Abstimmung zu gewährleisten, wurden die benachbarten Gemeinden und der Planungsverband Fricktal Regio von der Gemeinde Möhlin zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen. Ziel war, über das Projekt zu informieren und abzuklären, ob in der Umgebung ähnliche Entwicklungsabsichten bestehen. Die Gemeinden Wallbach, Zeiningen, Rheinfeldern und Kaiseraugst bestätigten aufgrund ihrer Abklärungen, dass bei ihren Reitbetrieben keine Ausbauprojekte beabsichtigt sind. 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.

3 Pferdehaltungsbetrieb Birkenhof

3.1 Übersicht

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan wurde am 20. Oktober 2010 von der Gemeindeversammlung mit Rückweisungsanträgen (Ein- und Umzonungen und Umsetzung Substanzschutz) beschlossen und am 23. Februar 2011 vom Regierungsrat genehmigt. Die Genehmigung der Rückweisungsanträge ist zurzeit noch ausstehend.

Flächenbilanz der Teiländerung

Die Spezialzone Reitsport Birkenhof umfasst rund 5.6 ha, davon ca. 1.4 ha für Bauten und Anlagen, ca. 0.5 ha für Anlagen und Reitplätze und ca. 3.7 ha für Weideflächen und Futterbau. Die Parzelle Nr. 2620 ist heute Teil der Landwirtschaftszone und soll neu einer Spezialzone nach Art. 18 RPG mit spezifischen Bestimmungen zugewiesen werden.

3.2 Spezialzone Reitsport Birkenhof

3.2.1 Hintergrund / Bedarf

Ziel ist die Umzonung der Parzelle Nr. 2620 in eine Spezialzone nach Art. 18 RPG, um die Spezialisierung im Bereich der Pferdehaltung zur Existenzsicherung des Reitbetriebs als Haupterwerbsbetrieb sicherzustellen. Damit verbunden sind ein entsprechender Ausbau der Bauten und Anlagen und insbesondere ein Neubau für eine Reithalle. Der Neubau der Reithalle (25 m x 65 m) ist erforderlich, da die Halle Assek. Nr. 2674, welche heute als Reithalle genutzt wird, im Einflussbereich der Hochspannungsleitung liegt. Mit der geplanten Grösse der Reithalle ist eine Unterteilung möglich, damit diese doppelt genutzt werden kann.

Betriebsziel

Der Betriebsleiter Soder beschreibt sein Betriebsziel wie folgt:

- Pferdezucht (Warmblut)
- Ausbildung und Verkauf von Pferden
- Reitschule
- Pensionspferdehaltung
- Pferdehandel

Als Stärken des Betriebs nennt er Folgende:

- breit abgestützte Einkommenssicherung (Pferdezucht, Ausbildung von eigenen und fremden Jungtieren und Pensionspferdehaltung)
- Reitschule und Förderung von Junioren
- Betriebsnachfolge wird sich durch das Interesse der Tochter abzeichnen

- mehrjährige Erfahrung in Springsport, Ausbildung, Pferdezucht und -haltung

Bauten und Anlagen

Aus seiner Sicht sind für die Umsetzung obengenannter Ziele folgende bauliche Anpassungen erforderlich:

- Neubau von Pferdestallungen für 52 Pferde mit Auslaufflächen
- Raufutter- und Einstreuelageraum
- Sattelkammer, Umkleideräume, Sanitäranlagen und Aufenthaltsraum
- Reithalle 25 m x 65 m
- Aussenreitplatz als Springplatz
- Föhranlage / Karussell (Durchmesser 20 m)
- befestigte Parkplätze für Kunden / Pensionspferdehalter / Reitschule
- Parkplatz für Pferdeanhänger
- Remise / Lagerraum

Verschiedene dieser Bauten und Anlagen wurden ohne Baubewilligung erstellt oder ungenutzt. Aufgrund der mangelnden Zonenkonformität gemäss Art. 16 RPG konnte nachträglich jedoch keine Baubewilligung erteilt werden. Die bestehende, nicht bewilligte Galoppbahn 600 m x 4 m (Sand) ist mit der Ausscheidung der Spezialzone zurück zu bauen.

Die aufgeführten Bauten und Anlagen sind einerseits erforderlich, um marktkonforme Pferde anbieten zu können, d.h. Pferde, welche witterungsunabhängig optimal ausgebildet werden können, andererseits um den Pensionspferden, die von den Besitzern gewünschte Infrastruktur bieten zu können (Stallungen mit Aussenauslaufplätzen etc.).

Die heutige Pferdehaltung mit rund 40 Warmblut-Pferden soll künftig auf einen Bestand von 52 Tieren erhöht werden. Durch den Neu-, Um- und Ersatzbau der bestehenden Stallungen beim Gebäude Nr. 874 werden sämtliche in diesem Gebäude erstellten Boxen zurückgebaut. In den vier Boxen in Gebäude Nr. 880 (Pferdestall 2) werden wie bis anhin die Hengste gehalten. Die Boxen werden lediglich erneuert und an die aktuell gültigen Tierschutzvorschriften angepasst. Gleichzeitig soll die Anzahl Pferdeboxen durch Neu- und Ersatzbauten von 40 auf 52 erhöht werden. Diese Erhöhung der Anzahl Boxen soll insbesondere der Intensivierung mit Stuten / Schulpferden (Erhöhung von bisher 4 auf 8) dienen. Dadurch werden auch mehr auszubildende Jungtiere erwartet, die nach der Fohlenweide zurück auf den Betrieb kommen.

Es wird davon ausgegangen, dass von den künftig 52 bestehenden Boxen eine sehr hohe Belegung angenommen werden kann, einerseits durch die Belegung mit Pensions- sowie eigenen Pferden und andererseits mit Sport-, Fahr- und Handelspferden von Jürg Soder.

Gemäss Gesamtkonzept, rev. 18. Dez. 2013 werden sich die Bedürfnisse der Kunden künftig verstärkt in Richtung artgerechter Tierhaltung bewegen. Dies hat für den Betrieb Soder zur Folge, dass die Mehrheit der bestehenden Pferdestallungen ersetzt werden muss. Vorab können die Boxen der Altscheune, Gebäude Nr. 880 und der ehemaligen Remise nicht alle mit direkt zugänglichen Aussenauslaufplätzen versehen werden. Dies

führt mittelfristig zu einem Ersatzneubau an Pferdestallungen. Gemäss Situationsplan aus dem Gesamtkonzept sind entlang der beiden Längsseiten der geplanten Reithalle neu 2 x 19 Boxen (Reitstall 1 + 2 neu) mit Ausläufen für Pensionspferde geplant. Angrenzend an den Pferdestall 1 sind 5 Boxen für die Haltung von Handelstieren geplant. Im bestehenden Pferdestall 1 werden wie bis anhin 5 - 8 Stuten mit Fohlen / Schulpferde gehalten.

Da sich die Bauten und Anlagen nur auf eine Teilfläche der Spezialzone Birkenhof konzentrieren, gelten die übrigen Flächen mit entsprechender Nutzungseinschränkung (kein Abtransport von Bodenmaterial, vgl. BNO) weiterhin als Fruchtfolgeflächen, weshalb mit Ausscheidung der Spezialzone keine Richtplananpassung erforderlich wird.

Publikumswirksame Veranstaltungen

Jürg Soder beabsichtigt, seine gezüchteten Pferde an Veranstaltungen kaufinteressierten Kreisen zu präsentieren. Insgesamt sind drei publikumswirksame Veranstaltungen an ein bis zwei Tagen pro Jahr vorgesehen. Die Vorbereitungsarbeiten und der Abbruch sind nicht eingerechnet.

Familiäre Situation

Herr Soder mit Jahrgang 1963 ist ausgebildeter Landwirt und Reitlehrer, seine Frau ist Bereiterin. Ihre Tochter (Jg. 1994) zeigt bereits heute grosses Interesse an der Pferdehaltung, sie verfügt seit 2006 über die Springlizenz, seit 2007 ist sie Mitglied vom Juniorenkader. Im Jahre 2011 hat die Tochter mit der dreijährigen Ausbildung zur Bereiterin auf dem elterlichen Betrieb begonnen. Die Betriebsnachfolge ist jedoch zurzeit noch kein Thema.

3.2.2 Interessenabwägung

Der Projektstandort befindet sich südlich angrenzend an die Nationalstrasse A3, ca. 250 m - 300 m nördlich des Birkenhofs beginnt das Siedlungsgebiet der Gemeinde Möhlin. Eine Interessenabwägung zur Standortwahl ist beim Birkenhof nicht mehr möglich, da sich der Betrieb, wenn auch teils widerrechtlich, bereits als Pferdesportbetrieb etabliert hat. Im Osten des Birkenhofs befindet sich die Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei.

Luft

Die Mindestabstände bezüglich Geruchsimmissionen gemäss FAT-Bericht 476 gegenüber der Wohnzone werden heute mit 300 m Abstand zum Baugebiet ab der nördlichen Ecke des Pferdestalls eingehalten.

Verkehr / Erschliessung / Lärm / Parkierung

Die Erschliessung erfolgt von Norden ab der Landstrasse (Kantonsstrasse K 292) über die Wallstrasse. Der Anschluss an die K 292 ist sachgerecht, allerdings ist die östlich der Einmündung bestehende Fussgängerinsel dem Linksabbiegen von Mumpf her hinderlich, ein geplanter Kreislauf wurde jedoch von der Gemeindeversammlung abgelehnt. Die Zufahrtsstrasse befindet sich in einem guten Zustand.



Abbildung 3: Auszug aus Verkehrsrichtplan Teilplanrichtplan Strasse, 2004

Der Bahnhof Möhlin befindet sich in rund 1'600 m Luftdistanz. Die nächst gelegene Bushaltestelle "Aeschergass" befindet sich 1'200 m vom Hof oder ca. 15 Gehminuten. Die nicht motorisierten Personen vom täglichen Betrieb, Reitschüler und bei Veranstaltungen können ab der Bushaltestelle die Aeschgasse bis zur Landstrasse gehen, rechts Richtung Rheinfelden abbiegen und entlang der Landstrasse bis zur Kreuzung Wallstrasse gehen. Die Wallstrasse, welche im kantonalen Radroutennetz und Wanderwegnetz aufgeführt ist (vgl. Gesamtkonzept S. 18), führt direkt zum Birkenhof. Die für den Fussverkehr notwendigen Infrastrukturen (Querungshilfen, Gehbereiche) sind vorhanden.

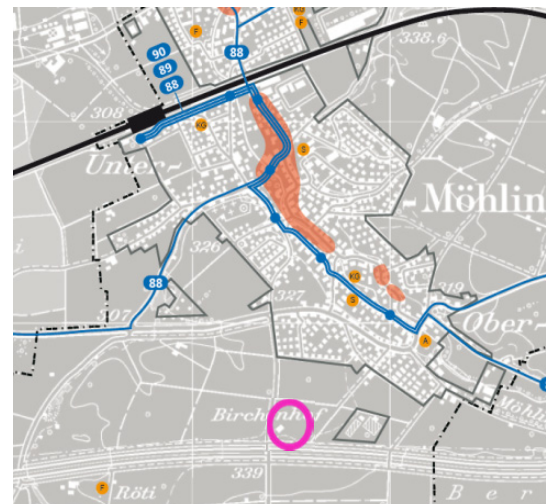


Abbildung 4: Auszug aus Verkehrsrichtplan Teilplanrichtplan öffentlicher Verkehr, 2004

Mit welchem Verkehrsaufkommen bei einer öffentlichen Veranstaltung und bei Normalbetrieb gerechnet wird und welche Auswirkungen dieses hat, wird im Gesamtkonzept Pferdehaltungsbetrieb Birkenhof im Kapitel 4.5 Verkehrsaufkommen grob erläutert. Weiter wird ein Verkehrsregime bei Grossanlässen aufgezeigt und festgehalten. Ein geordneter Betrieb bei Grossanlässen ist gewährleistet. An den Tagen der Veranstaltungen werden jeweils Verkehrslotsen eingesetzt. Während der Auf- und Abbauarbeiten werden die öf-

fentlichen Strassen mit Triopanern und Leuchtlampen gesichert und die Strassenbenutzer auf mögliche Gefahren hingewiesen.

Allfällige weitergehende Massnahmen können durch die Bewilligungsbehörden in Zusammenhang mit den jeweiligen Gesuchen zur Durchführung einer Veranstaltung verfügt werden.

Der südöstliche Teil der Parz. Nr. 2620 dient bei grösseren Anlässen als Primärparkplatz für sämtliche Fahrzeuge. Genügt dieser nicht, stehen ausserhalb der Spezialzone Birkenhof noch weitere Grünland-Flächen zur Verfügung. Die westlich des Birkenhofes liegende Parz. Nr. 2610, die durch die Wallstrasse vom Birkenhof getrennt ist, kann als zusätzliche Parkierfläche genutzt werden. Um die nicht asphaltierten Flurwege zu schonen ist das Zu-/Wegfahrregime im Sinne eines Einbahnverkehrs geplant. Die Zufahrt erfolgt dabei ab der Wallstrasse. Die Wegfahrt ist entlang der Autobahn Richtung Westen und über die Haldenstrasse auf die Landstrasse vorgesehen. Die auf Parz. Nr. 2610 Parkierenden sollen dabei nicht die Wallstrasse queren sondern die Unterführung bei der heutigen Reithalle benutzen.

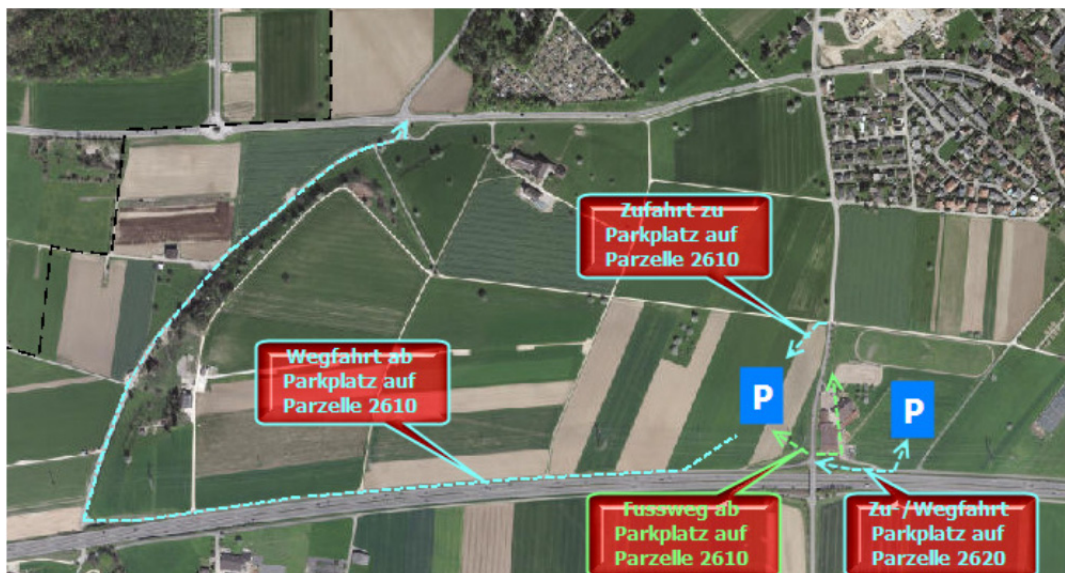


Abbildung 5: Verkehrsführung und temporäre Parkplätze bei Grossanlässen (Gesamtkonzept S. 17)

Landwirtschaft / FFF

Mit der Schaffung der Spezialzone geht ein Teil der rund 5 ha Fruchtfolgeflächen verloren. Ein Teil dieser Fruchtfolgeflächen ist heute bereits verbaut, teilweise jedoch ohne eine entsprechende Baubewilligung.

Der Bereich für Bauten und Anlagen reduziert die Fruchtfolgeflächen. Die Fruchtfolgeflächen ausserhalb des Bereichs für Bauten und Anlagen werden mit folgenden Nutzungseinschränkungen gesichert:

In Zusammenhang mit baulichen Massnahmen wird kein Bodenmaterial abgeführt, sondern vor Ort fachgerecht zwischengelagert.

Mit diesen Nutzungseinschränkungen entfällt eine Richtplananpassung.

Landschaft

Aufgrund der Lage der Parzelle Nr. 2620 unmittelbar an der Nationalstrasse A3 und angrenzend an eine Hochspannungsleitung ist die Landschaft bereits beeinträchtigt. Mit der Konzentration der Hochbauten und dem Springplatz wird der Eingriff in die Landschaft minimiert.

Mit den gemäss Gesamtkonzept rev. 18. Dezember 2013 vorgeschlagenen drei Bereichen wird somit, so weit wie möglich, eine Minimierung der Auswirkungen auf die Landschaft erreicht. Das Ortsbild wird aufgrund des etwas entfernt liegenden Siedlungsgebiets nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Störfallvorsorge

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. Aus diesem Grund sind in einem Abstand von ca. 100 m zur Autobahn grössere Personenansammlungen zu vermeiden. Festzelte, Tribünen o.ä. dürfen deshalb in diesem Bereich nicht aufgestellt werden. Im Teiländerungsplan wurde ein entsprechender Bereich ausgeschieden.

Nichtionisierende Strahlung (NIS) Starkstromleitung

Südlich der Parzelle Nr. 2620 verlaufen parallel zur Parzellengrenze zwei Hochspannungsfreileitungen der Alpiq und AEW. Westlich der Parzelle verläuft parallel zur Grenze eine Hochspannungsfreileitung der AEW. Der Immissionsgrenzwert wird auf der ganzen Parzelle eingehalten.

Da der Anlagegrenzwert bei dem südlich liegenden Trasse in einem Abstand von 50 m und bei dem westlich liegenden Trasse in einem Abstand von 20 m zur Trassenmitte nicht eingehalten werden kann, dürfen in diesen Bereichen keine Orte mit empfindlicher Nutzung entstehen.

Neben der NISV-Verordnung und der in der Leitungsverordnung enthaltenen Abstandsvorgaben ist für die Rettung und Feuerlöschung in der Nähe von Betonmasten mit Bauten ein Abstand von 5 Metern einzuhalten.

Die Abklärungen von Seiten Schweizer Bauernverband bei der AEW Energie AG respektive bei der AXPO AG zeigten zudem, dass sich die als Remise bewilligte und zurzeit als Reithalle genutzte Halle Nr. 2674 im Einflussbereich der Hochspannungsleitung befindet und gemäss den gesetzlichen Vorgaben gar nicht als Reithalle genutzt werden kann. Dies veranlasste den Gesuchsteller die Halle, nach dem Neubau der Reithalle, wieder in seine ursprüngliche Nutzung zurückzuführen.

Archäologie

Mit den geplanten Baumassnahmen zur Erweiterung der Reitsportanlage Birkenhof wird die archäologische Fundstelle Nr. 180(D)46 "Zeingerstrasse" tangiert. Mit grosser Wahrscheinlichkeit handelt es sich um eine ehemalige römische Strasse zwischen Augusta Raurica und Vindonissa. Die Kantonsarchäologie ist deshalb bei Erdbewegungsarbeiten spätestens zwei Wochen vor Beginn zu informieren.

Umwelt / Hochwasser

Auf der Parzelle Nr. 2620 ist eine Retentionsanlage vorgesehen, dadurch kann das bereits heute und künftig zusätzlich anfallende Dach- und Oberflächenwasser versickert oder gedrosselt abgeleitet werden. Der Oberboden (Humus), der bei der Realisierung der Aussenanlagen anfällt, wird auf der Parzelle deponiert und zum Anlegen von Erdwällen verwendet. Bei Gebäuden, Stallungen, Hofdüngerlager und Anlagen werden erforderliche Erdwälle zum Schutz vor oberflächlichem Hochwasser angelegt. Das Ziel dieser Schutzmassnahme besteht darin, das Oberflächenwasser auf die betriebseigenen Flächen abzuleiten, damit keine Schäden entstehen und die landwirtschaftliche Nutzung (Weideflächen) auch künftig möglich ist.

Entwässerung

Die Liegenschaft wurde im Frühjahr 2011 an die Kanalisation angeschlossen.

Kommunale Aspekte

Der Gemeinderat spricht sich grundsätzlich für eine Spezialzone Reitsport Birkenhof aus.

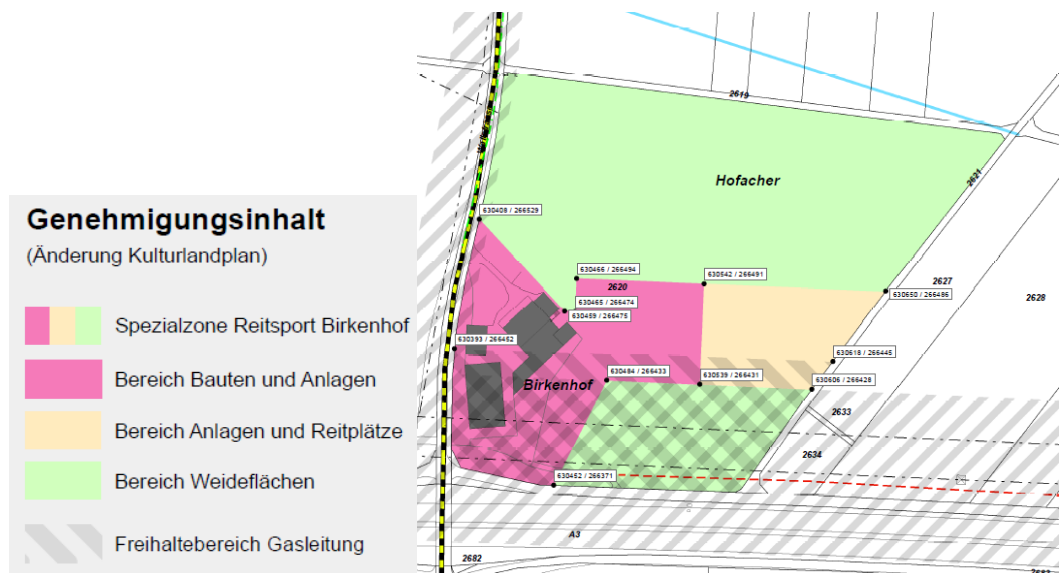


Abbildung 6: Teiländerung Kulturlandplan

3.3 Bestimmungen Bau- und Nutzungsordnung

Durch die speziellen Bestimmungen wird ermöglicht, dass die Spezialzone Reitsport Birkenhof für alle Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit Pferdesport und Pferdehandel zulässig ist, eine entsprechende landschaftliche Einpassung der Bauten und Anlagen ist zu gewährleisten. Gemäss Gesamtkonzept sollen Stallungen, Reithalle, Springplatz sowie Abstellplätze in der Spezialzone Reitsport Birkenhof realisiert werden. Die Zone wird entsprechend in drei Teilbereiche geteilt (Bauten und Anlagen, Anlagen und Reitplätze, Weideflächen).

Maximal dreimal jährlich sollen publikumswirksame Veranstaltungen durchgeführt werden, welche je ca. 1-2 Tage dauern. Die Drittnutzung der Anlagen für andere Betriebe / Pferdehalter (aus der Region) wird zu marktüblichen Konditionen ermöglicht. Details zu Anzahl und Art der Tierhaltung, Betriebszeiten, Mitbenützungsrecht von Dritten, Zufahrts- und Parkierungskonzept bei Grossanlässen u.ä. sind in einem Betriebs- und Nutzungsreglement zu regeln. Die Wohnnutzung richtet sich nach der Bewilligungspraxis für zonenkonformen Wohnraum in der Landwirtschaftszone.

Weil südlich der Autobahn eine 70 bar Gasleitung verläuft, ist in einem Abstand von ca. 100 m zur Autobahn auf grössere Personenansammlungen (Festzelte, Tribünen u.ä.) zu verzichten. Ein entsprechender Absatz wurde in die Teiländerung aufgenommen.

Mit dem vorliegenden Paragraphen Spezialzone Reitsport Birkenhof wird gewährleistet, dass ausschliesslich Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit Pferden möglich sind. Sofern der Reitbetrieb eingestellt wird oder falls die Reithalle nicht innert 5 Jahre ab Rechtskraft der Teiländerung BNO realisiert wird, ist dafür zu sorgen, dass alle Anlageteile des Reitbetriebs, welche nicht Bestandteil der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung waren und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Teiländerung über keine rechtskräftige Baubewilligung verfügen sowie alle Bauten, die aufgrund der Teiländerung ermöglicht wurden, vollständig aufgehoben werden und der Boden für die landwirtschaftliche Nutzung wieder hergerichtet wird, bzw. in Fruchtfolgeflächen rückgeführt wird. Die Spezialzone wird damit hinfällig.

3.4 Fazit

Im Gesamtkonzept Pferdehaltungsbetrieb Birkenhof wird geltend gemacht, dass der Pferdehaltungsbetrieb für seine Existenzsicherung auf die Spezialzone angewiesen ist, da in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 16 RPG die hierfür notwendigen Bauten und Anlagen nicht realisiert werden können. Der Standort ist aufgrund des bereits bestehenden Betriebs gegeben. Es ist nachvollziehbar, dass sich die bestehende Landwirtschaftszone als ungeeignet für jegliche Ausbauten in Zusammenhang mit der Pferdehaltung erweist, weshalb eine Spezialzone erforderlich ist. Die Dimensionierung, bzw. die Anzahl und Grösse der Anlagen, welche für die langfristige Existenzsicherung des Betriebs gemäss Gesamtkonzept notwendig sind, sind im beiliegenden Gesamtkonzept vom 22. Februar 2013, rev. 18. Dezember 2013 nachvollziehbar erläutert. Entsprechend wurde der Bereich der Bauten und Anlagen auf die minimal notwendige Grösse dimensioniert. Die bestehende, unbewilligte Galoppbahn muss mit der Ausscheidung der Spezialzone rückgebaut werden.