

Einladung zur
**ausserordentlichen
Einwohnergemeindeversammlung**

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Möhlin
Mittwoch, 20. Oktober 2010, 19.30 Uhr, in der Sporthalle Steinli

Traktandum:

Genehmigung Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Antrag:

Den Instrumenten der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus

- *Bauzonenplan*
- *Kulturlandplan*
- *Bau- und Nutzungsordnung (BNO)*

sei die Genehmigung zu erteilen.

Ablauf der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung:

1. Begrüssung
2. Rückblick Revision
3. Ablauf der Abstimmung an der Gemeindeversammlung
4. Vorstellung der Vorlage
5. Fragen, Anträge, Diskussion und Abstimmung der Anträge
6. Abstimmung über die Vorlage
7. Abschluss und Dank

Aktenauflage

Sämtliche Ortsplanungsakten liegen ab Versand dieser Gemeindeversammlungsvorlage bis zum 20. Oktober 2010 bei der Abteilung Bau und Umwelt, Gemeindehaus Möhlin zur Einsichtnahme auf und können unter www.moehlin.ch heruntergeladen werden.

In der Mitte dieser Vorlage finden Sie zudem den Bauzonenplan. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden auf den detaillierten Planungsbericht der Metron Raumentwicklung AG, Brugg, vom 22. Juni 2010 verwiesen. Dieser Bericht enthält sämtliche Details zur Ortsplanungsrevision. Die wichtigsten Kapitel werden in dieser Vorlage als Zusammenfassung wiedergegeben.

Inhalt der Vorlage

1. Ausgangslage und Verfahren
2. Erläuterungen zu den Änderungen im Bauzonenplan
3. Erläuterungen zu den Änderungen im Kulturlandplan
4. Erläuterungen zu den Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
5. Fazit der Vorlage

Hinweis zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Vorwort des Gemeindeammanns



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Sie halten die Botschaft zum Thema «Ortsplanungsrevision» für die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2010 in Ihren Händen. Mit der detailliert gehaltenen Darstellung möchte Ihnen der Gemeinderat die nötigen und relevanten Fakten zum Gemeindeversammlungstraktandum näher bringen.

Es ist uns ein Anliegen, Sie geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Möhlin mit dem Inhalt der Botschaft umfassend zur Gesamtrevision informieren zu können. Diese Vorlage beinhaltet nicht nur Baulandeinzonungen, Substanz- und Volumenschutzobjekte, sondern beinhaltet alle Instrumente der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung BNO). Die Gesamtrevision wurde auch durch den Strategiebericht «raumentwicklungAARGAU», welcher 2006 vom Grosse Rat verabschiedet wurde, ausgelöst. Dieser Bericht zeigt die räumliche Entwicklung des Kantons Aargau auf. Darin wird die Gemeinde Möhlin als Teil der ländlichen Entwicklungsachse und als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt bezeichnet.

Der Grosse Rat hat am 21. September 2010 der Teiländerung Richtplan mit einem deutlichen Ja; mit 84 Ja zu 46 Nein-Stimmen, ohne Änderungen zugestimmt.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland legen wir Ihnen auch den zu diskutierenden Zonenplan vor. Bei der letzten Gesamtrevision des Zonenplanes im Jahr 1995 wurden 43 Hektaren Bauerwartungsland in Kulturland zurückgezont. Davon betroffen war auch sämtliches gemeindeeigenes Land. Für die letzte Planungsperiode von 1995 bis ins Jahr 2010 verblieben der Gemeinde noch 24 Hektaren Bauland, die in den letzten 15 Jahren mehrheitlich überbaut wurden. Mit diesen Überbauungen wuchs in dieser Planperiode die Bevölkerung um 2'100 Personen (Zuzüger und Geburten). Für die kommende Planperiode bis ins Jahr 2025 sieht der Gemeinderat Neueinzonungen in den Gebieten

Eselacher, Breiti, Leigrube und Bata-Park im Umfang von 12 Hektaren vor und reduziert damit gegenüber der letzten Planperiode die Baulandreserve um die Hälfte. Davon sind knapp 5 ha gemeindeeigenes Land; hier sind Sie als Einwohnerinnen und Einwohner von Möhlin Eigentümer. Mit allen Landeigentümern wurden grundbuchamtliche Etappierungen vorgenommen, damit das moderate Wachstum der Gemeinde gezielt in den nächsten 15 Jahren gesteuert werden kann. Unser Dorf ist mit 1'879 Hektaren Gemeindebann flächenmässig die drittgrösste Gemeinde im Kanton Aargau. Daran hat sie mit 818 Hektaren Kulturlandfläche den grössten Kulturlandanteil. Von diesem Kulturlandanteil würde mit den Neueinzonungen rund 1% der gesamten Kulturlandflächen der Landwirtschaft langfristig nicht mehr zur Verfügung stehen.

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger – Veränderungen begegnen uns täglich in unserem Leben. Veränderungen sind oft auch Chancen und können durchaus auch positive Auswirkungen auf das Zusammenleben in unserem schönen Dorf haben. Negative Veränderungen erfahren wir fast täglich im finanziellen Bereich mit den grossen Umverteilungen zwischen Kanton und Gemeinden. Diese Tatsache wird dadurch unterstrichen, dass zusätzliche Kosten in der Grössenordnung von 1,5 Millionen Franken im Budget 2011 auf die Gemeinde abgewälzt werden, was 7 Steuerprozenten entspricht. Diese Entwicklung bereitet dem Gemeinderat grosse Sorgen. Deshalb ist für die Zukunft von Möhlin die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland von zentraler Bedeutung.

Der Gemeinderat versteht die Ängste der Bevölkerung, erachtet aber das gesamte Planwerk als sehr ausgewogen. Die weitere Zukunft der Gemeinde Möhlin kann damit im positiven Sinn gestaltet werden.

Im Namen des Gemeinderates möchte ich mich herzlich bei allen Personen und Kommissionen bedanken, die sich in den letzten drei Jahren intensiv mit dem Planwerk auseinandergesetzt und mitgearbeitet haben. Ebenfalls bedanke ich mich für die Aufmerksamkeit beim Studium unserer Botschaft und hoffe auf Ihre Teilnahme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung, an welcher sich das Gemeinderatskollegium eine sachliche, objektive und konstruktive Diskussion wünscht.

Fredy Böni
Gemeindefürsprecher

1 Ausgangslage und Verfahren

1.1 Einleitung

Warum sind Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wichtig?

Mit der Nutzungsplanung legt eine Gemeinde fest, wie und in welche Richtung sie sich entwickeln will. Sinnvollerweise schreibt der Gesetzgeber vor, dass die Revision der Nutzungsplanung alle 10 bis 15 Jahre zu überarbeiten ist. Eine Nutzungsplanung besteht aus den Instrumenten: Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung.

Die Gemeinde Möhlin beabsichtigt, mit einer Gesamtrevision des Bauzonen- und Kulturlandplans die planerischen Rahmenbedingungen auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde auszurichten. Zudem sollen die Bauordnung und die Nutzungsordnung in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zusammengefügt und an die Muster-BNO des Kantons angepasst werden.

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte Anfang der 90er Jahre. Seither erfuhr die Gemeinde Möhlin eine überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme. Zwischen 1994 und 2009 wuchs die Bevölkerung um 26%. Bis ins Jahr 2024 sehen die kantonalen Prognosen für Möhlin eine Bevölkerungszunahme von rund 21% vor.

Der Gemeinderat Möhlin beabsichtigt, bis ins Jahr 2022 ein differenziertes Wohnraumangebot zu schaffen. Planungsziele sind eine moderate, etappierte, kontrollierte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung, die sich an den bestehenden Infrastrukturen orientiert.

Daraus resultiert insbesondere eine Vergrösserung des im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets mit dem entsprechenden Verlust an Fruchtfolgeflächen. Das bedingte die Anpassung des Richtplans.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision hat sich die Gemeinde umfassend mit der inneren Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität befasst. Die möglichen Massnahmen zur Nutzung der vorhandenen Reserven werden getroffen. Die zusätzlich erforderliche Vergrösserung des Siedlungsgebiets entspricht den regionalen und kantonalen Entwicklungszielen für die Gemeinde Möhlin und die Region Fricktal. Die vorliegende Nutzungsplanungsanpassung ist aus kantonalen Sicht mit den detaillierten Grundlagen und den daraus resultierenden Massnahmen abgestimmt.

Zur inneren Siedlungsentwicklung und Verdichtung sieht die

Gemeinde Möhlin verschiedene punktuelle Massnahmen vor, z.B. Aufzonungen in die Kernzone K3 und die Ausscheidung gestaltungsplanpflichtiger Gebiete zwecks Schliessung von Baulücken oder Erneuerung wertvoller Ortsteile. Der Verdichtung sind jedoch insbesondere durch die Siedlungstypologie und -struktur (grosser Anteil an Einfamilienhausquartieren) sowie durch schützenswerte Bauten Grenzen gesetzt.

1.2 Planungsprozess

Basierend auf dem Entwicklungsleitbild wurde im ersten Halbjahr 2008 das Räumliche Gesamtkonzept von der Ortsplanungskommission erarbeitet und den politischen Parteien, der Verwaltung und weiteren Interessenvertretern zur Stellungnahme unterbreitet. Dieses wurde aufgrund der Vernehmlassungsrunde überarbeitet. Am 05. Mai 2008 hat der Gemeinderat das Räumliche Gesamtkonzept beschlossen.

Die Entwürfe der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden von der Ortsplanungskommission von Juni bis Dezember 2008 in mehreren Sitzungen erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden zudem die Baukommission, die Kommission für Natur und Landwirtschaft sowie verschiedene kantonale Fachstellen beigezogen. Von der Erarbeitung der Planungsentwürfe in der Ortsplanungskommission ausgenommen, wurde die Planung für das Bata Areal, weil dazu die Spezialkommission Bata einberufen wurde.

1.3 Formelles Verfahren

Bis zur Inkraftsetzung der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist das formelle Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gemäss § 15 des Baugesetzes des Kantons Aargau durchzuführen.

Kantonale Vorprüfung

Der Kanton, unter Federführung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, prüfte die gesamte Vorlage in verschiedenen Durchläufen im Jahr 2009. Mit Bericht vom 26. Februar 2010 wurde die Vorprüfung abgeschlossen. Aufgrund dieser Prüfung wurden u.a. folgende materielle Anpassungen vorgenommen:

- Umsetzung der Ergebnisse aus dem Testplanungsverfahren Bata-Park
- Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei anstelle der Gewerbezone Gärtnerei
- Ausscheidung der Familiengartenzone gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG)

- Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasserschutz.
- Umsetzung des Siedlungstrenngürtels im Bereich gegen Zeiningen sowie die südlichen Gebiete in Richtung Rheinfeldern mittels Ausscheidung der überlagerten Landschaftsschutzzone.
- Überprüfung der Waldausscheidung durch den Kanton und Abstimmung mit der vorliegenden Zonenfestlegung. Ausscheidung einer eigenen Naturschutzzone Auenwald.
- Abstimmung bzw. Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung auf die Änderungen des revidierten kantonalen Baugesetzes und der Allgemeinen Bauverordnung (in Kraft seit 01.01.2010).

Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Auflage des Mitwirkungsverfahrens erfolgte vom 17. November bis 17. Dezember 2009. Während dieser Zeit lagen alle Unterlagen im Gemeindehaus Möhlin zur öffentlichen Einsichtnahme auf und waren im Internet verfügbar. Zudem fand am 16. November 2009 eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Auftakt der Mitwirkung statt.

Für die betroffenen Landwirte sowie die Grundeigentümer von Schutzobjekten wurden verschiedene Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Die Mitwirkungseingaben, die Überlegungen und die Beschlüsse des Gemeinderats dazu sind dem Mitwirkungsbericht vom 8. Februar 2010 zu entnehmen.

Aufgrund der Mitwirkung wurden folgende materielle Anpassungen vorgenommen:

- Die Kernzone K1 westlich der Landstrasse und südlich des Substanzschutzobjekts Landhaus (Objekt-Nr. 1.20) wurde in die Kernzone K2 umgezont bzw. es erfolgt keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan.
- Die Waldfläche „Chilli“ wird mit der Naturschutzzone Wald - „Naturwaldgemässe Bestockung“ überlagert.
- Anpassung Perimeter Gestaltungsplanpflicht beim Dolenzweg
- Korrektur der Abgrenzungen der Substanzschutzobjekte Nr. 1.6 und 1.20
- § 5 Sondernutzungsplanung BNO, auf die Erwähnung des Masterplans im Gebiet Hauptstrasse, in den Teilbereichen Brunnegasse und Untere Mühle wird verzichtet.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 01. bis 31. März 2010 statt. Während dieser Auflage sind 24 (davon 7 gleichlautende) Einwendungen eingereicht worden. Knapp die Hälfte bezieht sich auf die Umsetzung des kommunalen Substanzschutzes und weitere 10 (davon 7 gleichlautende) betreffen die Einzonungen beziehungsweise die Siedlungsgebietsvergrösserung. Weitere einzelne Begehren erfolgten zu Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung oder spezifischen Festlegungen innerhalb des Kulturlandplans.

Aufgrund der öffentlichen Auflage wurden folgende materielle Anpassungen vorgenommen:

Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung

- § 9 Abs. 1 Kernzonen – Ergänzung von Absatz 1
„¹ Die Kernzonen sind bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig sind Spielsalons, Dancings und ähnliche Betriebe. Periodische Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen etc. sind möglich.“
- § 10 Abs. 4 Kernzonen K1, Neuformulierung von Absatz 4
„⁴ Der Gemeinderat kann Neubauten ausnahmsweise bewilligen, wenn diese das Ortsbild ergänzen. Dabei ist eine gute Gesamtwirkung gemäss Absatz 1 zwingend.“
- § 11 Abs. 4 u. 5 Kernzonen K2 – Neuformulierung von Absatz 4 und Ergänzung in Absatz 5
*„⁴ Ersatzbauten sollten sich im Rahmen der vorhandenen Stellung und Gebäudeform bewegen. Sie müssen sich in das Ortsbild integrieren und dürfen die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.
⁵ Neubauten sind zulässig. Bei Einzelbauweise sind 2 in Hanglage talseits 3 Geschosse zulässig.“*
- § 37 Abs. 1 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz – Änderung von Absatz 1
„¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Das Bestehende darf aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.“

Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans und des Anhangs zur Bau- und Nutzungsordnung

- Korrektur der Abgrenzungen der Substanzschutzobjekte Nrn. 1.9, 1.12, 1.18 und 1.21
- Änderung der Abgrenzung des kommunalen Substanzschutzobjekts Nr. 1.8: der Wohnteil des Bauernhauses Hauptstrasse 54 wird unter Substanz- und der Ökonomie- teil unter Volumenschutz gestellt
- Verzicht der Gestaltungsplanpflicht über den Parzellen Nr. 653 und 1946 im Bereich Brunnegg
- Flächengleicher Abtausch beim Forstwerkhof von rund 630 m²
- Korrekte Lage des Brunnenplatzes bei der Batastrasse
- Verzicht auf die Ausscheidung eines Teils des gestuften Waldrands im Gebiet Bärenental / Chüelespitzhübel
- Verkleinerung der neu ausgeschiedenen Landschafts- schutzzone beim Landwirtschaftsbetrieb Eulenhof

Beschlussfassung und Genehmigung

Als nächster Schritt steht der kommunale Beschluss durch die Gemeindeversammlung an. Anschliessend erfolgt die Genehmigung durch den Kanton.



2 Erläuterungen zu den Änderungen im Bauzonenplan

2.1 Kernzonenplanung

2.1.1 Ausgangslage

Im bestehenden Bauzonenplan von 1998 sind in den Kerngebieten 3 Kernzonen ausgeschieden, welche die grösste Fläche des Dorfzentrums ausmachen:

K1 Kernzone 1: umfasst alte Dorfteile, die in ihrer charakteristischen Bauweise und Raumgestaltung erhalten sind.

K2 Kernzone 2: umfasst alte Dorfteile, die in ihrer charakteristischen Bauweise und Stellung der Gebäude weitgehend erhalten sind.

K3 Kernzone 3: umfasst Dorfteile, deren Zuteilung zur Kernzone vorwiegend durch die zentrale Lage im Rahmen der besonderen Dorfstruktur bedingt ist.

Die heutige Dreiteilung der Kernzonen in einen starken, mittleren und weniger starken Schutz hat sich im Allgemeinen bewährt. Eine Weiterführung dieses Konzepts wird auch von den kantonalen Behörden vorgeschlagen.

In den Kernzonen befinden sich die meisten Kulturobjekte gemäss kantonalem Kurzinventar, die im Zuge der aktuellen Revision geschützt werden. Einige Gebäude bilden zusammen schützenswerte Ensembles.

2.1.2 Strategie

Der Schutz der historischen Kerne und wichtiger Ensembles soll sichergestellt und die Charakteristik des Dorfbildes mit der Haupt- und der Bahnhofstrasse erhalten bleiben. Nachbarschaftskonflikte aufgrund spezieller Zonen für einzelne Betriebe sollen minimiert werden. An unternutzten Orten sollen Impulse zur weiteren Entwicklung des Dorfkerns gegeben werden.

An den drei Kernzonen wird festgehalten.

2.1.3 Umsetzung Ensembleschutz

Umgebung Wendelinskapelle: Um das Gebiet der Wendelinskapelle wird eine neue K1-Zone ausgeschieden, um das Ensemble der historischen Bauten zu schützen.

Untere Mühle: Die Untere Mühle ist ein kantonales Denkmalschutzobjekt. Im Bereich der Unteren Mühle wird die Umgebung der schützenswerten Bauten deshalb neu einer Kernzone K1 zugewiesen.

Riburg und Brunngrasse: Die Abgrenzung der bestehenden K1-Zonen in Riburg und an der Brunngrasse wird der aktuellen Bebauungsstruktur angepasst. Die Gebiete am Bienenweg und hinter der Fridolinskapelle werden in die Wohnzone W2 umgezont, da die bestehende Bebauung nicht mehr schützenswert ist und mit der Umzonung kein negativer Einfluss auf die Kernzone K1 entsteht.

Zwüschebäche / Eschenmattstrasse: Im genannten Gebiet wird aufgrund der inzwischen erstellten Bebauung von der Kernzone K2 in die Wohnzone W2 umgezont, da sich eine Kernzonenregelung nicht mehr anbietet.

Kreuzung Bachstrasse / Bahnhofstrasse: Um die Fassung und das Erscheinungsbild der Kreuzung zu sichern, werden die südlich angrenzenden Gebiete in die K2-Zone umgezont. Die nördlichen Gebiete sind bereits in dieser Zone, so dass eine Gleichbehandlung der Bauten um diese Kreuzung angezeigt ist.



Foto: Fridolinskapelle

2.1.4 Verdichtung im Kerngebiet

Umzonungen: An der Brügglstrasse werden die drei Parzellen 833, 2286 und 2309 von der Kernzone K2 und der Wohnzone W4 in die Kernzone K3 umgezont, um eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen und eine Gesamtplanung über dieses Gebiet zu erleichtern.

Gestaltungsplanpflicht: Die im Bauzonenplan mit einer grünen Umrandung bezeichneten Gebiete sind Umbruchgebiete, die ein starkes Potenzial zur inneren Verdichtung aufweisen. Diese werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gleichzeitig befinden sie sich in der Kernzone K2, in der eine

Abstimmung der Bebauung auf die Umgebung unerlässlich ist. Die überlagerte Gestaltungsplanpflicht soll sicherstellen, dass sich eine verdichtete, gemeinsame Bebauung in die Umgebung integriert, die Erschliessung sichergestellt ist sowie die Umgebungsgestaltung aufeinander abgestimmt wird.

2.1.5 Weitere Anpassungen im Kerngebiet

Hinter der Mühle: Von den Grundeigentümern der Parzellen 668 und 673 ist je ein privates Begehren gestellt worden:

Die Parzelle 668 liegt rechtskräftig in der Wohnzone W1. Damit eine der Parzellenlage angemessene Ausnützung möglich ist und die Gestaltungsvorschriften der benachbarten Kernzone K2 gelten, wird die Parzelle 668 in die Kernzone K2 umgezont.

Die Parzelle 673 liegt rechtskräftig in den Zonen W1 und K2. Auf der Parzelle 673 liegt ein Bauprojekt vor, das einen marginalen Abtausch zwischen diesen beiden Zonen bedingt. Damit wird die Zonengrenze auch an die topographisch richtige Stelle (Hangkante) versetzt. Der Gemeinderat hat diesen Antrag am 6. August 2007 gutgeheissen und auf die laufende Zonenplanrevision verwiesen.

2.2 Umzonungen Gewerbezone „Dorf“

2.2.1 Umzonungen in Kernzone K2

An diversen Stellen innerhalb der bestehenden Kernzonen wurden aufgrund der bestehenden Nutzungen Gewerbezone „Dorf“ ausgeschieden. Der materielle Unterschied zur Kernzone K2 in der rechtsgültigen BO beläuft sich auf einen Unterschied bezüglich der Immissionsgrade, die in der rechtsgültigen Bauordnung definiert sind. Diese werden in der neuen BNO aufgehoben und durch die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung LSV ersetzt. Diese sind bereits jetzt in der Kernzone K2 und in der Gewerbezone Dorf GD gleich (ES III). Eine Überführung der GD in die K2 kann deshalb problemlos vollzogen werden. Die Anwendung wird vereinfacht.

2.2.2 Umzonung in Wohn- und Arbeitszone WA

Vier Gebiete, die keine ortsbaulich wichtige Bedeutung haben und vorwiegend durch Gewerbebetriebe genutzt werden, wurden in der letzten Ortsplanungsrevision aufgrund der bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet Dorf bzw. Kernzone K2 (Rest. Jägerstübli) ausgeschieden.

Hinzu kommt die Häuserzeile am südwestlichen Abschluss der Kraftwerkstrasse (Parzellen Nr. 18 - 20), welche in der Wohnzo-

ne W2 liegt, jedoch bereits heute teilweise von Gewerbebetrieben genutzt wird.

Um eine Entwicklung in Richtung Wohnnutzung nicht zu behindern, werden diese Gebiete neu in die Wohn- und Arbeitszone WA umgezont, in welcher Wohnen und Arbeiten zulässig sind und Gewerbe mit ES III möglich ist.

Die Gemeinde Möhlin verfolgt die Absicht, grosse Verkaufsgeschäfte innerhalb des Ortszentrums und nicht am Bauzonrand anzusiedeln. In den Mischzonen (z.B. Wohn- und Arbeitszone) und in der Arbeitszone I-Dorf können deshalb grössere Verkaufsgeschäfte erstellt werden. In den übrigen Arbeitszonen bzw. der Mischzone im Bata-Areal sind Verkaufsgeschäfte mit einer Fläche von 300 bis 500 m² Nettoladenfläche zulässig.

2.2.3 Umbenennungen der Gewerbezone in Arbeitszonen

A I und A II

Die Gewerbezone GN, GD, GS und GG wurden gemäss der Muster-BNO in die Arbeitszonen I Nord (A I-N), Dorf (A I-D) und Süd (A I-S) umbenannt. Die Industriezone wird neu als Arbeitszone II (A II) bezeichnet. Die materiellen Änderungen der Vorschriften sind im Kapitel der BNO-Änderungen beschrieben.

Die beiden Arbeitszonen I-Dorf bei der Salinenstrasse und das Gebiet des Forst-Werkshofes bleiben erhalten. Diese beiden Inselbauzonen werden gleich wie die Zonierung der Villa Wolfgalge unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit beibehalten.



Foto: Arbeitsplatzgebiet

2.3 Einbezug von Erschliessungsflächen

Für die Erschliessung von Bauland gilt, dass Bauland nur über Bauland erschlossen werden darf. Dies ist gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan noch nicht gegeben und muss dementsprechend geändert werden.

Wie bereits im bisherigen Bauzonenplan und entsprechend der kantonalen Praxis ist die Kantonsstrasse weiss ausgespart. Die Gemeindestrassen werden bezüglich der Plandarstellung in die benachbarten Bauzonen integriert. Strassen und Wege am Baugebietsrand wurden eingezont, sofern sie eine Erschliessungsfunktion für Grundstücke in Bauzonen übernehmen.

Insgesamt werden 29.6 Hektaren¹ Erschliessungsfläche eingezont.

2.4 Einzonungen

Die neu einzuzonenden Flächen, um Wohnraum für neue Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen, sind gemäss dem Räumlichen Gesamtkonzept innerhalb der langfristigen Siedlungsbegrenzung vorzusehen.

Die Einzonungen für Wohn- oder Wohn- und Arbeitszone werden jeweils mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert, die einen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan erfordert. Sondernutzungsplanungen bezwecken folgendes:

Erschliessungspläne definieren Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen und scheiden das dafür erforderliche Land aus. Erschliessungspläne können weitere, mit der Erschliessung zusammenhängende Anordnungen enthalten, so dass die Qualität der künftigen Überbauung gefördert wird. Die Erschliessung hat so zu erfolgen, dass der Boden umweltschonend, landsparend und wirtschaftlich genutzt wird.

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen. Im Rahmen der Gestaltungspläne wird eine qualitativ bessere architektonische und landschaftliche Gestaltung gegenüber einer Bebauung nach Regelbauweise (gemäss den entsprechenden Zonenvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung) definiert. Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig

beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Grundsatz

Die verschiedenen Möglichkeiten innerhalb der langfristigen Siedlungsbegrenzung nach dem Räumlichen Gesamtkonzept wurden in der Ortsplanungskommission intensiv besprochen. Insbesondere wurden die Varianten daran gemessen, ob sie ein differenziertes Wohnstandortangebot bereitstellen, welche Auswirkungen diese auf die Infrastruktur und die Finanzen der Einzonung haben, dass keine Investitionen für das Hauptleitungsnetz getätigt werden müssen, wie die Gemeindefinanzen von einer Einzonung betroffen sind und wie insbesondere im Bahnhofsgelände weiter verdichtet gebaut werden kann. Aus diversen Varianten wurden die nachfolgenden Einzonungen beschlossen, die den Kriterien am besten entsprachen:

Gebiet Breiti

In der Nähe der heute bereits dicht bebauten Siedlung Breiti sollen rund 2 Hektaren Bauland neu in die Wohnzone W3 eingezont werden. Die Nähe zum Bahnhof und die bestehende Erschliessung sowie die Südwestausrichtung zeichnen dieses Gebiet aus. Das Gebiet soll frühestens ab 2015 in Etappen überbaut werden. Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer wurde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen.

Die überlagerte Sondernutzungsplanpflicht soll insbesondere eine gute Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung sicherstellen. Besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung des Siedlungsrandes und die Berücksichtigung des Bahnlärms zu legen.

Gebiet Eselacher

Im Gebiet Eselacher soll an die bestehende Überbauung 4.5 Hektaren neues Bauland in die Wohnzone W2 eingezont werden. Die Nähe zum Dorfkern und zu öffentlichen Nutzungen prädestinieren dieses Gebiet für eine Wohnzonenerweiterung. Die Erschliessung / Bebauung des Gebiets ist frühestens ab 2012 vorgesehen. Zwischen der Gemeinde und den verschiedenen Grundeigentümern wurden entsprechende Verträge abgeschlossen.

Die Abgrenzungen des Gebiets ergeben sich nördlich durch die Hangkante bei der Kirche (neu Landschaftsschutzzone für einen längerfristigen Grünkorridor und die Erweiterung des Friedhofs), westlich zum einen dadurch, dass eine möglichst grosse zusammenhängende Fläche von sehr gut nutzbarem Landwirtschaftsland verbleiben soll.

¹ 1 Hektare = 10'000 m²

Die Tatsache, dass es sich bei den vorgesehenen Flächen zu einem grossen Teil um gemeindeeigene Grundstücke handelt, stellt sicher, dass das neue Baugebiet innert absehbarer Zeit erschlossen und überbaut werden kann. Somit kann die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik und Baulanderschliessung betreiben.

Die überlagerte Sondernutzungsplanpflicht soll insbesondere eine gute und verdichtete Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung sicherstellen. Besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung des Bauzonenrandes sowie auf die Erschliessung des Gebiets (Grob- und Feinerschliessung) zu legen.

Gebiet Leigrube

Im Gebiet Leigrube sollen 2.9 Hektaren neu in die Wohnzone W1 eingezont werden. Damit soll das Einfamilienhausgebiet Leigrube erweitert und die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser befriedigt werden können. Die Abgrenzung ist so gewählt, dass die Landschaftskammer des Möhlinerfelds nicht tangiert wird und die Einzonung sich in die bestehende Bebauung einfügt.

Die Sondernutzungsplanpflicht stellt sicher, dass insbesondere die Erschliessung, die Einfügung in die bestehende Bebauung sowie die Abgrenzung des Baugebiets geregelt werden. Eine Überbauung der Leigrube ist frühestens ab dem Jahr 2020 geplant. Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer wurde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen.

Arbeitszone Süd

Im Gebiet ‚Bi der Sagi‘ werden, auf Begehren der Grundeigentümerin, Teilflächen der Parzelle Nr. 1380 der Arbeitszone I Süd zugewiesen. Es sind Teilflächen von insgesamt 0.18 Hektaren. Diese werden heute bereits gewerblich genutzt.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Auf Teilflächen der Parzellen 1377 und 3677, im Gebiet östlich der Villa Kym, sollen für die langfristige Erweiterung eines neuen Pflegeheims 0.48 Hektaren in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden.

2.5 Bata-Areal

Die Grundnutzung und die Zonenvorschriften des Bata-Areals wurden mit der Spezialkommission Bata überarbeitet. In einem Testplanungsverfahren wurde abgeklärt, wie sich das Gebiet mit der Bata-Siedlung weiterentwickeln kann, ohne dass seine Qualitäten beeinträchtigt werden. Ziel ist es, das bestehende

Ensemble zu erhalten und dieses sehr zurückhaltend zu ergänzen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die gemäss rechtskräftigem Zonenplan heute im Bata-Areal zugeordnete Nutzung aufgrund des Umgebungsschutzes mit denkmal- und substanzgeschützten Objekten nicht realisiert bzw. ausgeschöpft werden können. Das Ergebnis der Testplanung hat dieser Situation Rechnung getragen, indem die heute gültige, theoretische Ausnutzung mit Neueinzonungen von Wohnzonen W2 Bata Park am Rand des heute eingezonten Gebietes annähernd kompensiert wird. Eine Erhöhung der heute bestehenden Ausnutzung über das gesamte Areal erfolgt damit nicht.



Bild: Bata-Areal

Die direkt angrenzenden Gebiete der bestehenden Bauten sind für verdichtetes Wohnen vorgesehen. Das Siegerprojekt von Ammann Albers StadtWerke GmbH, Zürich, des Testplanungsverfahrens 2009 zeigt auf, wie eine solche Überbauung aussehen könnte. Der bisher rein gewerblich genutzte Nordteil des Areals soll künftig auch einer Wohnnutzung geöffnet werden. Die ehemalige Spezialzone Bata wird neu durch folgende vier Bauzonen abgelöst:

- Die Kernzone Bata Park (KB, 8.06 Hektaren) umfasst das Gebiet der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Fabrikationshallen, Wohlfahrtshaus und Wohnbauten). Der südwestliche Teil der Kernzone ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.
- Die Wohnzone W2 Bata Park (W2B, 4.73 Hektaren) flankiert die Kernzone und dient der Nachverdichtung. Für beide Bereiche ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen.

Die Zonenvorschriften enthalten detaillierte Vorgaben für den Gestaltungsplan.

- In der Arbeits- und Wohnzone Bata Park (AWB, 4.76 Hektaren) befinden sich die nicht geschützten Fabrikationshallen des Bata-Areals und Gewerbebauten jüngerer Datums. Die vergrösserte AWB-Zone bildet die Grundlage für eine Überbauung der Mischzone gemäss dem vom Gemeinderat im November 2005 verabschiedeten Masterplan Bata-Areal.
- Die Grünzonen (GR, 1.49 Hektaren) entlang der Gallierstrasse und der Feldwege betonen die Inselwirkung des Bata-Ensembles, dienen als Filter gegen das südlich angrenzende Gewerbegebiet und stellen Bereiche für in die Landschaft integrierte Lärmschutzmassnahmen entlang der Gallierstrasse sicher.

Die Überbauung innerhalb des Bata-Areals ist in Etappen vorgesehen. Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer wurde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. Insgesamt vergrössert sich das Baugebiet im Bata-Areal um 2 Hektaren.



Bild: Bata-Areal

2.6 Auszonungen

Wolfgalge

Die Familiengartenzone in diesem Gebiet wird ausgezont und neu einer Spezialzone nach Art. 18 des Raumplanungsgesetzes zugewiesen, wie dies die raumplanerische Praxis und die eidgenössische Rechtsprechung vorsehen. Das Areal mit einer Fläche von 2.4 Hektaren wird nicht mehr dem Siedlungsgebiet im Sinne des Richtplans angerechnet. An der heutigen Nutzung ändert sich dabei nichts.



Foto: Familiengärten Wolfgarten

Hofacher

Die rechtskräftige Gewerbezone Gärtnerei im Umfang von 4.6 Hektaren muss gemäss kantonaler Rechtsprechung einer Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei zugewiesen werden und zählt ebenfalls nicht mehr als Siedlungsgebiet. An der heutigen Nutzung ändert sich dabei nichts, sie wird rechtlich jedoch besser gesichert.

2.7 Siedlungsgebietsgrösse

Das Baugebiet der Gemeinde Möhlin weist gemäss Stand der Erschliessung 2009 eine gesamte Bauzonenfläche von 312 Hektaren auf. Der neu vorliegende Bauzonenplan weist eine Fläche von insgesamt 326 Hektaren auf. Dies ergibt einen Zuwachs von Bauland von 14 Hektaren. Von diesen 14 Hektaren fallen rund 3.6 Hektaren auf bestehende Strassen, welche sich am Baugebietsrand befinden und zur Erschliessung von Bauland dienen. Die weiteren rund 10 Hektaren betreffen Neueinzonungen.

2.8 Naturschutzzone Siedlung

Zur Sicherung ökologisch wertvoller Naturräume innerhalb der Siedlung und zur Umsetzung der Vernetzungskorridore aus übergeordneten und kommunalen Planungen (Landschaftsentwicklungsprogramm, Räumliches Gesamtkonzept) wird analog zur Naturschutzzone im Kulturland eine Naturschutzzone Siedlung geschaffen. Bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Objekte wurde auf das Inventar „Naturobjekte Gemeinde Möhlin“ abgestützt und zusätzliche Begehungen erfolgten.

Die Naturschutzzone Siedlung umfasst:

- Ein Objekt im Gebiet **Churzi Höhli**, das aus dem Möhlienerfeld fingerartig ins Siedlungsgebiet hineinragt. Es weist verschiedene wertvolle Lebensräume auf und besteht aus Heuwiese, magerer Böschung und Höhlengehölz und ist im rechtskräftigen Bauzonenplan als Grünzone resp.

Wohnzone (im Eigentum der Gemeinde) zoniert.

- Im **Heimeholz** wurde die westseitige Böschung des Lärmschutzwalls aufgrund ihres Wertes umgezont. Die Böschung ist als Magerwiese ausgestaltet.
- Den **Hauptast des Industriegleises**, das vom Hauptbahntrasse abweicht und das gesamte **Bahntrasse**, dass das Gemeindegebiet von Möhlin von Ost nach West durchquert. Die Bereiche von Eisenbahntrassees dienen wärmeliebenden Tierarten (Insekten, Reptilien) sowie der Ruderalflora als Lebensraum und Vernetzungsachse. Mit der Umzonung von Industrie- in Naturschutzzone Siedlung soll dieser Bereich in der heutigen Ausprägung gesichert werden, ohne die bisherige Art der Benutzung und Pflege einzuschränken.



Foto: Churzi Höhli

2.9 Weitere Umzonungen

2.9.1 Sportplatz Riburg

Der Sportplatz Riburg befindet sich südwestlich des Dorfkerns Riburg und ist rechtskräftig in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont.

Aufgrund des grossen Angebots an Sportflächen im nahe gelegenen Gebiet Schallen und dem Sportzentrum Steinli ist der Bedarf an diese Nutzung an diesem Standort nicht mehr gegeben. Um das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen, wird das Gebiet umgezont und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

Der westliche Teil (rund 0.7 Hektaren) wird in die Wohnzone W3 umgezont. Damit soll die bauliche Dichte sowie die zulässige Höhe der Bauten zwischen den benachbarten Zonen W2 und W4 liegen und eine Abstufung der Bauten ermöglicht werden. Die Abstimmung mit der bestehenden Bebauung hat mit dem Sondernutzungsplan zu erfolgen.

Der östliche Teil (rund 0.4 Hektaren) wird in die Zone für öf-

fentliche Erholungs- und Freizeitanlagen umgezont. Damit werden einerseits die Voraussetzungen für die Erweiterung des Bachbettes des Möhlinbachs geschaffen und andererseits die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit mit Erholungsanlagen für die Bevölkerung gesichert. Die überlagerte Sondernutzungsplanpflicht soll sicherstellen, dass die Bebauung sich in die Umgebung integriert, die Erschliessung sichergestellt ist sowie die Umgebungsgestaltung der öffentlichen und privaten Nutzung aufeinander abgestimmt wird.

2.9.2 Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen

Der Sonnenpark, die Allmend, das Gebiet Unteri Schallen und ein Teil des Sportplatzes Riburg entlang des Möhlinbachs werden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) in die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen (ÖEF) umgezont, um diese von Bauten freizuhalten und die Voraussetzungen für eine entsprechende Pflege der Siedlungsgrünflächen zu schaffen.

Es werden rund 3 Hektaren von der Zone ÖBA in die Zone ÖEF umgezont.



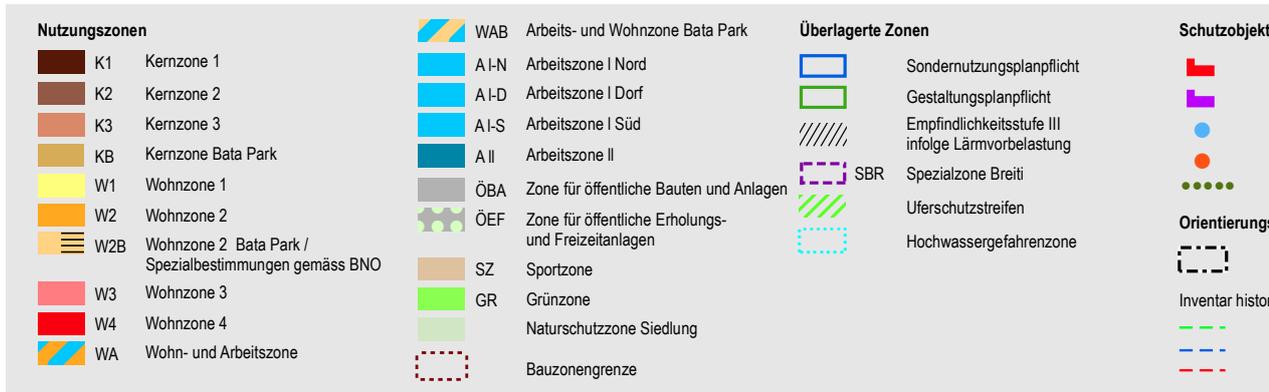
Foto: Sonnenpark

2.10 Schutzobjekte

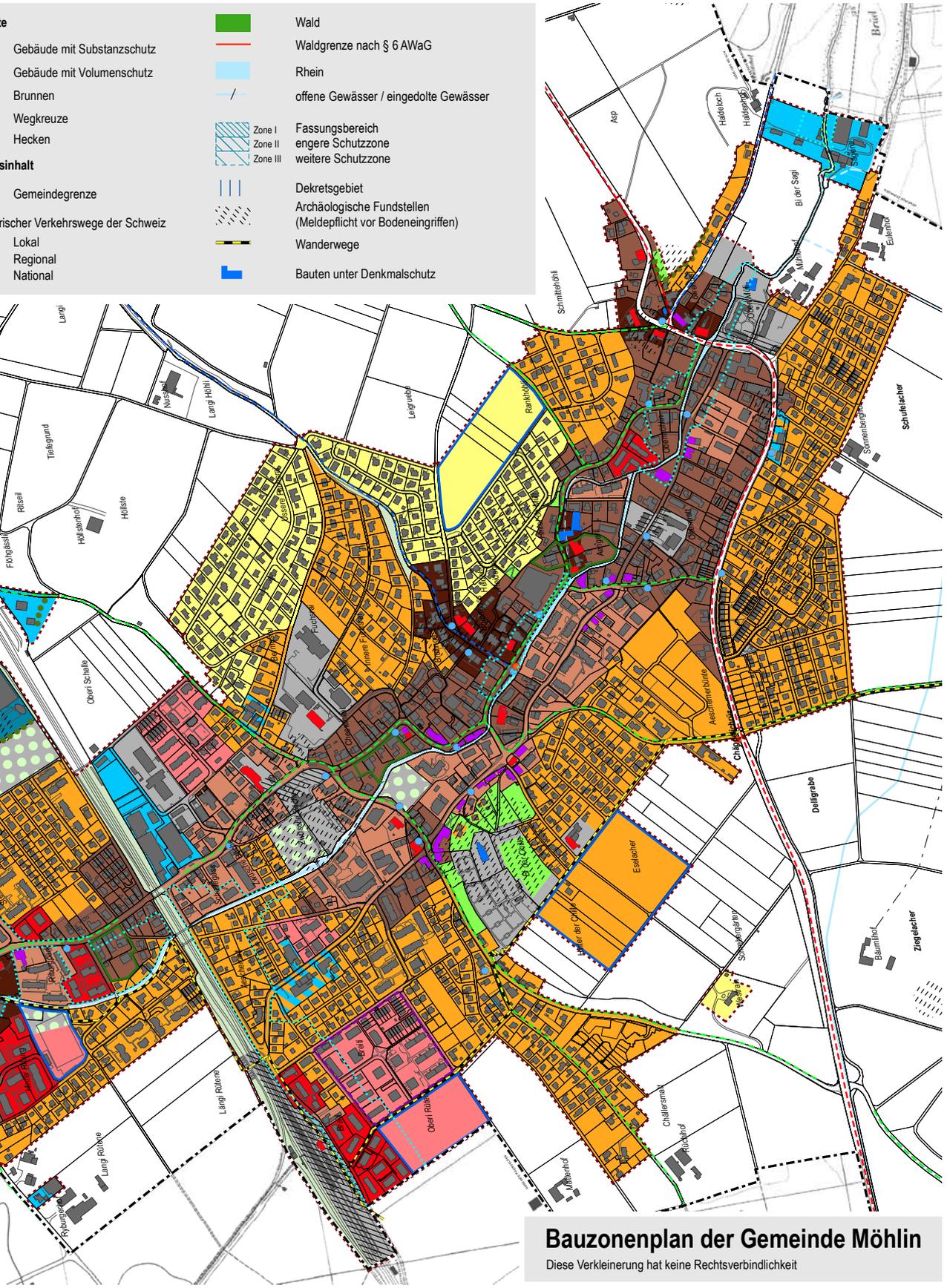
Bei kommunalen Schutzobjekten wird zwischen Substanz- und Volumenschutz der Bauten unterschieden. Bauten, die mit dem Substanzschutz überlagert sind, sind in ihrer Substanz geschützt und dürfen nicht abgerissen werden. Bei den Volumenschutzobjekten sind die Bauten in ihrem Volumen geschützt, d.h. sie dürfen abgebrochen werden, müssen aber wieder im gleichen Volumen erstellt werden.

2.10.1 Substanzschutzobjekte

Der Regierungsrat des Kantons Aargau erteilte der kantonalen Denkmalpflege den Auftrag, historisch wertvolle und schützenswerte Bauten und Objekte zu inventarisieren. Diese wurden kantonsweit durch eine qualifizierte Kunsthistorikerin von 1991 bis



Wald		Wald
Gebäude mit Substanzschutz		Waldgrenze nach § 6 AWaG
Gebäude mit Volumenschutz		Rhein
Brunnen		offene Gewässer / eingedolte Gewässer
Wegkreuze		Zone I Fassungsbereich
Hecken		Zone II engere Schutzzone
Inhalt		Zone III weitere Schutzzone
Gemeindegrenze		Dekretratsgebiet
Historischer Verkehrswege der Schweiz		Archäologische Fundstellen (Meldepflicht vor Bodeneingriffen)
Lokal		Wanderwege
Regional		Bauten unter Denkmalschutz
National		



Bauzonenplan der Gemeinde Möhlin
Diese Verkleinerung hat keine Rechtsverbindlichkeit

2002 erfasst und im sogenannten „Kurzinventar der Kulturgüter“ aufgenommen. Das Inventar mit den Kulturgütern der Gemeinde Möhlin wurde der Gemeinde im Mai 2000 übergeben.

Die Auswahl der Objekte erfolgte auf Grund sehr strenger, wissenschaftlicher Kriterien (kulturhistorischer, ortstypischer, typologischer und ortsbildprägender Bedeutung sowie handwerklicher, gestalterischer Wert), die kantonsweit einheitlich gehandhabt worden sind. Diese mündeten in die jeweilige Kurzwürdigung der Bauten.

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird der Gemeinde Möhlin ein Ortsbild von regionaler Bedeutung attestiert. Das ISOS bildete die Grundlage für die erwähnte Inventarisierung der wertvollen Bauten und Objekte.

Die Unterschutzstellung richtet sich nach dem Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege. In verschiedenen Begehungen mit Vertretern der Gemeinde und des Planungsbüros zusammen mit den zuständigen Vertretern der kantonalen Denkmalpflege sowie des Ortsbildschutzes wurden 19 Objekte gemäss Kurzinventar bestätigt und drei weitere Objekte neu aufgenommen.

Neu wurden somit 22 Gebäude unter Substanzschutz gestellt, in die BNO aufgenommen und im Bauzonenplan bezeichnet. Die 12 Objekte unter kantonalem Denkmalschutz wurden als Orientierungsinhalt in den Bauzonenplan aufgenommen.

Neuaufnahme von Substanzschutzobjekten ausserhalb des kantonalen Kurzinventars

Aufgrund von verschiedenen Besichtigungen mit Gemeinde und Kanton wurden folgende drei Gebäude, welche nicht im Kurzinventar aufgeführt sind, unter Substanzschutz gestellt, da die Bauten eine hohe erhaltenswerte Substanz in gutem Zustand aufweisen:



Bauernhaus, Brunngasse 8



Landhaus, Landstrasse 81



Alte Kanzlei, Bahnhofstrasse 62

Keine Umsetzung des kantonalen Kurzinventars

Folgende Objekte aus dem Kurzinventar werden in der Nutzungsplanung nicht umgesetzt, weil die schützenswerte Substanz kaum oder nicht mehr vorhanden ist:

- Kiosk Schwimmbad, Schwimmbadstrasse (Nummer Kurzinventar 908)
- Gasthaus Sonnenberg, Landstr. 65 (Nummer Kurzinventar 909)
- Bauernhaus, Hauptstrasse 65 (Nummer Kurzinventar 915)
- Gasthof „Rössli“, Hauptstrasse 83 (Nummer Kurzinventar 912)
- Bauernhaus, Brunngasse 6 (Nummer Kurzinventar 917: Das Gebäude wurde bereits abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt)

Weiter werden der Mühlehof (907) und der Kym's Hof (930) nicht unter Substanzschutz gestellt, da sich diese Bauten ausserhalb der Bauzone befinden und u.a. durch die Landwirtschaftsgesetzgebung definiert werden.

Vier weitere Objekte des Kurzinventars wurden aufgrund ihrer ortsbaulichen Wichtigkeit unter Volumenschutz, jedoch nicht unter Substanzschutz gestellt (vgl. nachfolgendes Kapitel).

2.10.2 Volumenschutzobjekte

Der Volumenschutz ist ein geeignetes Planungsinstrument für Fragen des Ortsbilds. Dies für die Sicherung eines gewünschten Unterabstands zur Strasse oder für den Erhalt des Strassenraums.

Die Strassenzüge Bahnhofstrasse und Hauptstrasse sind von den bestehenden Bauten gefasst. Veränderungen, die nach bestehendem Recht bewilligt werden müssen, können unerwünschte Folgen auf eine künftige gesamtheitliche Gestaltung der Strassenzüge haben. Insbesondere können Abstandsvorschriften zum Verlust des gefassten Strassenraums führen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, werden insgesamt 26 Objekte als Volumenschutzobjekte geschützt.

Die folgenden vier Objekte werden im kantonalen Kurzinventar aufgeführt. Sie werden aufgrund ihrer wichtigen Stellung im Ortsbild als Volumenschutzobjekte geschützt. Auf eine Umsetzung als Substanzschutzobjekte wird aber verzichtet, weil die schützenswerte Substanz nicht mehr vorhanden ist:

- Wohnhaus und Scheune, Aeschengasse 8 (920)
- Bauernhaus, Batastrasse 2 (925)
- Doppelbauernhaus, Landstrasse 66 (905)
- Bauernhaus, Bahnhofstrasse 119 (919)

3 Erläuterungen zu den Änderungen im Kulturlandplan

3.1 Grundsätze bei der Überarbeitung des Kulturlandplans

Die Überarbeitung der Kulturlandplanung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Kommission Natur und Landwirtschaft. Als Grundlage diente das Inventar „Naturobjekte Gemeinde Möhlin“. Zudem wurden Begehungen durchgeführt, um die verschiedenen Objekte vor Ort in ihrer Qualität und Ausdehnung zu prüfen.

Folgende Grundsätze wurden für die Überarbeitung des Kulturlandplans definiert:

- Zur Erleichterung der Übersichtlichkeit und des Umgangs werden Objekte wo immer möglich zusammengefasst. Das heisst, der Ausscheidung von **Schutzzonen** wird gegenüber einer Ausscheidung von einzelnen Objekten der Vorrang gegeben. Eine Hecke in einer Magerwiese wird also mit dieser in einer Schutzzone zusammengefasst.
- **Hochstammobstgärten** sollen nicht mittels einer eigenen (überlagerten) Schutzzone in der Kulturlandplanung geschützt, sondern auf Basis eines Projektes gefördert werden. Durch geeignete Massnahmen sollen in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern gezielte Anreize zum Erhalt und zur Entwicklung von Hochstammobstgärten gesetzt werden.
- **Einzelbäume** werden nur dann geschützt, wenn sie eine besondere landschaftliche, ökologische oder kulturhistorische Bedeutung haben. Auf einen Schutz von Obstbäumen wird mit Ausnahme von Nussbäumen verzichtet.
- **Bestockungen entlang von offenen Gewässern** werden im revidierten Kulturlandplan planlich nicht mehr als Ufergehölz dargestellt. Sie gehören als Ganzes zum naturnahen Zustand der Gewässer und werden in der BNO allgemein umschrieben und geschützt. Dies gilt ebenso für die bisher teilweise entlang von Bächen ausgewiesenen Uferschutzstreifen.
- **Hecken** (wie auch Feldgehölze) sollen bezüglich Struktur und Ausdehnung nachfolgenden Qualitätsstandards genügen: Als Hecke wird ein dichter, wenige Meter breiter Gehölzstreifen bezeichnet, der stufig aus den Elementen Krautsaum, Sträuchern und vereinzelter Bäumen aufgebaut ist. Die besondere Qualität besteht darin, dass eine

Hecke Strukturen von Wald, Waldrand und Flur auf kleinem Raum vereinigt. Die Länge einer Hecke beträgt mindestens 15 m.



Foto: Möhlinerfeld

3.2 Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei

Bodenunabhängige produzierende Gartenbaubetriebe werden nach kantonalen Praxis einer Speziallandwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) zugewiesen. Aus diesem Grund musste das gesamte Gebiet der ehemaligen Gewerbezone Gärtnerei der Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei zugeordnet werden.

3.3 Weitere Zonen gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz

3.3.1 Familiengartenzone / Parkanlage

Für die **Familiengärten** wird eine Spezialzone nach Art. 18 RPG ausgeschieden. Die Bauweise und die Nutzung richten sich nach einem vom Gemeinderat erlassenen Reglement. Die Zuweisung erfolgt aufgrund der kantonalen Rechtssprechung.

Die Zone **Parkanlage Wolfgalge** bleibt weiterhin eine Art. 18 RPG Zone. Die Abgrenzung der Parkanlage wurde der heutigen Situation angepasst.

3.4 Landschaftsschutzzonen

Im Bereich der christkatholischen Kirche wird im Rahmen der Siedlungserweiterung die bestehende Landschaftsschutzzone an der Hangkante bis auf Höhe der südlichen Friedhofsbegrenzung erweitert.

Zusätzlich zu den bestehenden Landschaftsschutzzonen am Sunneberghang und der Hangkante werden neu auch als Landschaftsschutzzone ausgeschieden:

- Der landschaftlich sensible, südöstlich der Sagi gelegene Bereich des Möhlinbachtals (als Anpassung an die bestehende Zeininger Landschaftsschutzzone)
- Das gesamte Möhlinerfeld (in Abstimmung mit der laufenden Ortsplanungsrevision von Zeiningen) und der südliche Bereich zur Gemeinde Zeiningen (Umsetzung des kantonalen Siedlungstrengürtels)
- Und die südlichen Gebiete in Richtung Rheinfeldens zur Umsetzung des kantonalen Siedlungstrengürtels



Foto: Möhlinerfeld

Die Möhliner Bevölkerung, aber auch die übergeordneten Planungen (kantonaler Richtplan, Landschaftsentwicklungsprogramm Regio Fricktal) und das geomorphologische Inventar des Kantons betonen die hohe Bedeutung des Möhlinerfeldes: Die Landschaft als Ganzes ist von kantonalen, die Geomorphologie (Moränen und Terrassenschotter) sogar von nationaler Bedeutung.

Die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone vollzieht den Schutz dieser bedeutenden Landschaft nun auch auf Ebene der Gemeinde. Die Landschaftsschutzzone umfasst im revidierten Kulturlandplan neu das gesamte Möhlinerfeld. Die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte werden mittels sogenannten Siedlungseiern von der Landschaftsschutzzone ausgenommen, damit die betriebliche Weiterentwicklung nicht gefährdet wird.

In der rechtskräftigen Kulturlandplanung war die Endmoräne mittels eigener überlagerter Schutzzone gesichert. Dieser Schutz wird neu über die Landschaftsschutzzone gewährleistet. Die Position der Endmoräne wird als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan weiterhin aufgeführt.

3.5 Bereich anzustrebender extensiver Nutzungen

Der rechtskräftige Kulturlandplan wies v.a. im Bereich der Hangkante eine überlagernde Schutzzone „Bereich anzustrebender extensiver Nutzungen“ aus, die in weiten Teilen deckungsgleich mit der Landschaftsschutzzone war. Im revidierten Kulturlandplan entfällt diese Zone, da deren Bestimmungen durch Entwicklungen in der landwirtschaftlichen Gesetzgebung (Einführung der Direktzahlungsverordnung und der Öko-Qualitätsverordnung) mittlerweile überholt sind. Mittels des flexiblen und freiwilligen Instruments der vertraglichen Regelung zu den ökologischen Ausgleichsflächen zwischen Landwirten und Kanton kann das Ziel besser erreicht werden.

3.6 Naturschutzzonen im Kulturland

Zur Sicherung ökologisch wertvoller Naturräume und zur Umsetzung der Vernetzungskorridore aus übergeordneten und kommunalen Planungen (Landschaftsentwicklungsprogramm, Räumliches Gesamtkonzept) wurden im revidierten Kulturlandplan zusätzliche Naturschutzzonen ausgeschieden. Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Objekte stützt sich auf das Inventar „Naturobjekte Gemeinde Möhlin“ und Begehungen.

Bei den neuen Naturschutzzonen handelt es sich entweder um eine Vergrösserung und Arrondierung bestehender Objekte oder eine Neuaufnahme von Objekten, die seit der letzten Revision aufgewertet wurden.

Das betrifft folgende Gebiete:

- Die **Naturschutzzone „Bahn“** durchquert das gesamte Gemeindegebiet Möhlin von Ost nach West und stellt einen wichtigen Vernetzungskorridor und Lebensraum für trockenheits- und wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten dar. Die Gleistrassees sollen wie bis anhin benutzt und gepflegt werden können. Der westliche Bereich wurde der Naturschutzzone Siedlung zugewiesen.

Damit im Bereich des Bahnhofs Möhlin keine Interessenskonflikte mit Bahnnutzungen entstehen, wurden die Bereiche der Perrons und des Bahnhofs von der Naturschutzzone ausgenommen.

- Das bestehende **Naturschutzgebiet Burstel** wurde rekultiviert und aufgeforstet und als naturräumlich wertvoller Ruderallebensraum mit Feuchtelementen ausgestaltet.
- Im rechtskräftigen Kulturlandplan war das als Naturobjekt aufgeführte, nördlich an die bestehende Naturschutzzone

Bachtele anschliessende Ufergehölz „Bürkli“ (Obj.Nr. 4.1) flächig ausgeschieden und enthielt keine Grundnutzung. Dieser Bereich wurde im revidierten Kulturlandplan als kleine Erweiterung des Objekts Bachtele ebenfalls der Naturschutzzone zugewiesen.

- Die Umgebung des Reservoirs **Schufelacher** wurde anlässlich von Bauarbeiten aufgewertet und die bestehende Hecke mit einer Magerwiese, Ruderalstandorten und Tümpeln ergänzt.

3.7 Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald gemäss Richtplan wurden auf kommunaler Stufe umgesetzt. Einzig das Objekt Riburgerhölzli, welches wegen Sturmschäden seine ursprüngliche Bestimmung (Altholzinsel) nicht mehr erfüllt, wurde im Kulturlandplan nicht aufgenommen.

Im Kulturlandplan werden fünf überlagerte Schutzzone für die Waldflächen ausgeschieden: Naturgemässe Bestockung (N), Auenwald (Au), Altholzinsel (A), Eichenwald (E) und Naturwaldreservat (R). Die BNO definiert für jede Schutzzone ein entsprechendes Schutzziel und die Pflegemassnahmen (§ 3 Abs. 4 BNO).

Folgende Gebiete wurden als Wald mit naturgemässer Bestockung definiert:

- Beim neu geschaffenen Feuchtgebiet „Talmattweiher“.
- Der südlich an das bestehende Naturschutzgebiet „Bachtele“ angrenzende, vom Möhlinbach beeinflusste Waldstandort.
- Der naturräumlich wertvolle Waldstreifen entlang des Rheins, teils steil zum Rhein abfallend, teils gewässerbeeinflusst, mitsamt dem als lichter Wald aufgewerteten Gebiet „Schneise Langi Dile“.
- Das an die Naturschutzzone „Bahn“ angrenzende Waldstück „Wagenschopf“, das als lichter Wald ausgebildet ist.
- Das am Möhlinbach liegende Waldstück „Fischerweg“.
- Das an der Haldenstrasse liegende Waldstück „Chilli“.

Folgende Naturschutzzonen Auenwald wurden ausgeschieden:

- Der Auenwald im Gebiet „Haumättli“, der im Richtplan als Auengebiet von nationaler Bedeutung ausgeschieden ist.
- Der Auenwald im Gebiet „Bachtele“.

Die übrigen Naturschutzzonen verteilen sich auf folgende Gebiete:

Die Altholzinsel „Breitsee“, der grossflächige Laubmischwald am „Sonnenberg“ als Eichenwaldreservat und das Naturwaldreservat „Sonnenberghalde“ mit alt- und totholzreichen Laubmischwäldern.



Foto: Breitsee

3.8 Naturobjekte

Basierend auf den Grundsätzen der Kulturlandplan-Überarbeitung erfolgte eine Überprüfung der Hecken, Feld- und Höhlengehölze sowie Einzelbäume bezüglich Qualität und Ausdehnung.

Bei den Hecken, Feldgehölzen, Höhlengehölzen wurden vier Objekte neu aufgenommen, ein Objekt entfiel, bei fünf Objekten wurden die Ausdehnung oder Lage dem Bestand angepasst (in der Regel Vergrösserungen), drei Objekte wurden in die Naturschutzzone integriert sowie vier Abschnitte mit Uferschutzplanlich nicht mehr ausgewiesen, da sie über die Uferschutzbestimmungen der BNO allgemein geschützt sind. Vor allem entlang der Autobahn sind markante Zunahmen der Hecken zu verzeichnen, welche die im Räumlichen Gesamtkonzept angestrebte Vernetzungswirkung verbessern.

Bei den Einzelbäumen wurden vier neue Bäume an drei Standorten hinzugenommen, während zwei bestehende aufgrund ihrer Qualität nicht mehr berücksichtigt wurden.

Im revidierten Kulturlandplan wurde neu die Kategorie „gestufter Waldrand“ eingeführt. Damit sollen die gestuften Waldränder der Ortsbürgergemeinde planerisch gesichert werden. Berücksichtigt wurden nur Abschnitte, die ans freie Kulturland grenzen und keine begleitenden Wege aufweisen. Der Hauptfokus liegt auf südwest- bis südostexponierten Abschnitten, mit Ausnahme der nordexponierten Waldränder am „Sunneberg“, die trotz etwas geringerer Qualität mitberücksichtigt wurden.

4 Erläuterungen zu den Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

4.1 Allgemein

Die Gemeinde Möhlin hatte bis anhin zwei Erlasse, welche die Bestimmungen zum öffentlichen Baurecht enthielten: Auf der einen Seite regelte die Bauordnung (BO) die Vorgaben für das Baugebiet, während die Nutzungsordnung (NO) jene für das Nichtbaugebiet statuierte. Neu werden diese beiden Erlasse zu einer Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zusammengefasst. Für diese Revision diente die Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) der Abteilung Raumentwicklung des aargauischen Departements Bau, Verkehr und Umwelt als Vorlage.

Im Zusammenhang mit den früheren Gewerbe- und Industriezonen sind die neuen Zonenbezeichnungen hervorzuheben, welche nun der M-BNO entsprechen. Neu werden die Begriffe Arbeits- und Wohnzone bzw. Arbeitszonen verwendet. Drei Bauzonen (die Wohn- und Arbeitszone, die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen (ÖEF) und die Naturschutzzone Siedlung) wurden neu geschaffen. Im Zusammenhang mit den einzelnen Vorschriften zu den Bauzonen ist speziell zu erwähnen, dass anstelle der bisherigen Regelung der Grenzabstände in Art. 25 BO, die Grenzabstände für alle Bauzonen in Abhängigkeit zur Gebäudelänge und zur Gebäudehöhe definierte, neu für jede Zone ein spezifischer Grenzabstand gilt. Einen integrierten Mehrlängenabstand gibt es nicht mehr.

Drei Zonen wurden nicht in die neue BNO übernommen: Zunächst fiel die Aufforstungszone (§ 6 NO) weg, da die entsprechenden Aufforstungen durchgeführt wurden. Dasselbe gilt für die Rekultivierungszone (§ 15 NO); die Rekultivierung wurde abgeschlossen. Schliesslich entfällt das Gebiet anzustrebender extensiver Nutzung (§ 10 NO). Dort, wo in dieser Zone heute besondere Naturwerte vorhanden sind, wurde die Umzonung in eine Naturschutzzone vorgenommen.

Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf diejenigen Punkte, die nicht bereits durch kantonale Regelungen vorgegeben sind und effektive materielle Abweichungen gegenüber der bisherigen BNO enthalten. Die detaillierte Auflistung der Änderungen ist der synoptischen Darstellung der BNO zu entnehmen. Nicht im Einzelnen erläutert werden jene Bestimmungen, die bereits in der bisherigen Bauordnung bzw. Nutzungsordnung enthalten sind oder die mit nur sehr geringen Abweichungen in der Formulierung in die neue BNO übernommen wurden.

4.2 Allgemeine Bestimmungen zur kommunalen Raumplanung (§§ 3 bis 7)

In den §§ 3 bis 7 BNO sind verschiedene Grundsätze und Regelungen zur kommunalen Raumplanung enthalten. Zum einen werden grundsätzliche Aussagen zu den Entwicklungszielen der Gemeinde gemacht, die mit der Nutzungsplanung erreicht werden sollen (§ 3 BNO), zudem ist speziell auch die innere Verdichtung erwähnt (§ 4 BNO). Weiter werden in § 5 BNO für Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht generelle Vorgaben gemacht, die im Rahmen der Sondernutzungsplanung einzuhalten sind.

4.3 Kernzonen (§§ 9 bis 12)

Die drei verschiedenen Kernzonen K1, K2 und K3 wurden beibehalten. Neu sind in § 9 BNO Regelungen enthalten, die für alle Kernzonen gelten. Der Zweck der Zone schliesst Spielfelds, Dancings und ähnliche Betriebe aus (§ 9 Abs. 1 BNO). Zu erwähnen ist auch Absatz 3, der eine Unternutzung der Kernzonen mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern unterbinden will. In Absatz 4 wird festgehalten, dass innerhalb der Kernzone für Solareinrichtungen ein Baugesuch einzureichen ist. Im Folgenden definieren die §§ 10 bis 12 die verschiedenen Kernzonen näher.

4.4 Wohnzonen (§ 13)

Die Wohnzonen W1, W2, W3 und W4 und die dazugehörigen Regelungen wurden ebenfalls aus der bisherigen BO übernommen. Die Beschreibungen in der BNO konnten allerdings wesentlich verkürzt werden, weil in der Übersichtstabelle in § 8 Bauzonen, die Massvorgaben festgehalten sind. In Ergänzung dazu regelt § 13 BNO die übrigen Details. Hervorzuheben gilt es im Zusammenhang mit der Wohnzone W1 die neu eingeführte Nutzungsziffer von 0.4. Diese Dichte wurde aus den bisherigen Vorgaben zu den anderen Wohnzonen abgeleitet, um den Quartiercharakter der Wohnzone W1 erhalten zu können. Wie schon dargestellt, enthält die Tabelle in § 8 BNO nun für jede Wohnzone einen spezifischen Grenzabstand. Die Regelung für die Parkierung innerhalb der W3 und W4 basiert auf der Gemeindepraxis und wird nicht detaillierter formuliert, um einen gewissen Handlungsspielraum zu behalten.

4.5 Arbeitszonen (§ 15)

Die Zonen wurden gemäss kantonaler Praxis umbenannt, blieben inhaltlich aber grundsätzlich unverändert. Die Vorschriften wurden so strukturiert, dass die zulässigen Nutzungen deutlicher definiert wahrgenommen werden können. Spezielles Au-

genmerk wurde bei den Arbeitszonen auch auf die Umgebungsgestaltung gerichtet, damit die Durchgrünung und Einpassung der Siedlung in die Landschaft besser erreicht werden können (§ 15 Abs. 3, 16 Abs. 2, 3 und 4 BNO).

4.6 Bata-Areal

4.6.1 Ensemble Bata Park (§ 18)

Mit der Nutzungsplanrevision wird die rechtliche Grundlage für die Kommission Bata Park (KBP) festgelegt. Die KBP berät den Gemeinderat sowohl bei Planungen wie auch bei Baugesuchen in allen Bauzonen des Bata-Areals. § 18 BNO definiert die Zusammensetzung der KBP und deren Aufgaben. Untergeordnete Bauvorhaben wie Tiefbauvorhaben und technische Details können weiterhin von den kommunalen Behörden in eigener Regie behandelt werden.

4.6.2 Kernzone Bata Park (§ 19)

In der Kernzone Bata Park befinden sich die kommunalen und kantonalen Schutzobjekte. Sie soll hauptsächlich Wohnzwecken dienen. In räumlich klar definierten Gebieten sind aber auch mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen, insbesondere wenn sie der Quartiersversorgung dienen (§ 19 Abs. 4 BNO). Die bauliche Entwicklung der Kernzone wurde von einer Arbeitsgruppe der Gemeinde untersucht und in einem Handlungskatalog festgelegt. Das Gebiet mit dem grössten Erweiterungspotenzial innerhalb der Kernzone wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In § 19 Abs. 4 BNO werden Vorgaben für den Gestaltungsplanperimeter definiert.

4.6.3 Wohnzone W2 Bata Park (§ 20)

Die Wohnzone Bata Park soll verdichtetes Wohnen ermöglichen. Die bauliche Entwicklung richtet sich nach dem Resultat des Testplanungsverfahrens aus dem Jahr 2009 (Siegerprojekt Ammann Albers StadtWerke GmbH, Zürich). Für beide Gebiete ist zwingend ein Gestaltungsplan auszuarbeiten. Dieser kann in Etappen ausgearbeitet werden. Die Vorgaben in § 20 Abs. 3 BNO stellen sicher, dass die Ergebnisse des Testplanungsverfahrens bei der Überbauung der Wohnzone berücksichtigt werden.

4.6.4 Arbeits- und Wohnzone Bata Park (§ 21)

Mit der Arbeits- und Wohnzone Bata Park erfolgt eine Öffnung des bisher rein gewerblich genutzten nördlichen Teils des Bata-Areals auch für Wohnzwecke. Der Wohnanteil wird jedoch auf max. 30% der Gesamtnutzfläche beschränkt (§ 21 Abs. 3 BNO).

Die bauliche Entwicklung der Mischzone orientiert sich an der vorhandenen Gebäudestruktur und an einem vom Gemeinderat im November 2005 verabschiedeten Masterplan (§ 21 Abs. 1 und 2 BNO).

4.7 Naturschutzzone Siedlung (§ 24)

Neu eingefügt wurde die Naturschutzzone Siedlung. Speziell zu erwähnen sind die Gleisanlagen (§ 24 Abs. 5 BNO), die einen wertvollen Ruderalstandort und einen wichtigen Korridor für die Fauna darstellen. Trotz dieser Werte ist hier aus Gründen der Betriebssicherheit ein äusserst massvoller Einsatz von Chemikalien zulässig, der sonst in der Naturschutzzone Siedlung untersagt ist.

4.8 Zonen für öffentliche Zwecke (§ 22 / 23)

Im Zusammenhang mit den Zonen, die Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse aufnehmen, wurde eine Zweiteilung vorgenommen. Zum einen wurde die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) umformuliert, aber inhaltlich nicht verändert, in § 22 BNO überführt. Zum anderen wurde neu die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen geschaffen (§ 23 BNO). Im Gegensatz zur Sportzone, die ebenfalls Freizeiteinrichtungen aufnimmt, verleiht die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen der Gemeinde wie die ÖBA ein Enteignungsrecht, wo ihr das Land nicht ohnehin schon gehört.

4.9 Hochwassergefahrenezone (§ 27)

Im Bauzonenplan ist eine die Grundnutzung überlagerte Hochwassergefahrenezone ausgeschieden. Die BNO wird mit § 27 ergänzt, der die baulichen Massnahmen sowie die Nutzungseinschränkungen für die Hochwassergefahrenezone definiert. Weiter sind Verfahrensvorschriften, die massgeblichen Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen sowie die Kosten von Bauverfahren von Bauten in hochwassergefährdeten Gebieten festgesetzt.

4.10 Landwirtschaftszone (§§ 28 bis 30)

Die Landwirtschaftszone und die darin zulässigen Bauten und Anlagen sind sehr direkt vom eidgenössischen und kantonalen Recht bestimmt. In der neuen BNO sind die bisherigen Vorschriften inhaltlich unverändert wieder enthalten. Die Formulierungen bezüglich der zulässigen Nutzungen wurden neu gefasst und an das aktuelle Bundesgesetz über die Raumplanung angepasst (§§ 28 und 29 BNO).

Die neu ausgeschiedene Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei wird in § 30 gemäss der heutigen Zonendefinitionen neu definiert.

4.11 Schutzzonen (§§ 31 bis 35)

Die Naturschutzonen unterteilen sich in eine allgemeine (§ 31 BNO) und in die Naturschutzzone Uferschutzstreifen (§ 32 BNO). Die Definition der allgemeinen Naturschutzzone wurde inhaltlich unverändert aus der NO übernommen, in den Formulierungen aber an die M-BNO angepasst. Die Naturschutzzone Uferschutzstreifen wurde aus der früheren Übersichtstabelle der Naturschutzzone herausgenommen und mit einem eigenen Paragraphen aufgewertet. Im Kulturland gilt generell ein Uferschutzstreifen von 3 m ab Uferlinie gemäss mittlerem Sommerwasserstand respektive Grenze der Gewässerparzelle. Innerhalb des Baugebiets gilt die Naturschutzzone Uferschutzstreifen dort, wo sie im Bauzonenplan speziell eingetragen ist.

Die überlagerten Naturschutzonen Wald (§ 33 BNO) wurden gemäss ihrer Nutzung aufgeführt und neu wurde ein eigener Paragraph für die Bestimmung zum Auenwald (§ 34 BNO) geschaffen. Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Zu den in der Landschaftsschutzzone untersagten Bauten und Anlagen wurden neu auch Baumschulen, Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen ergänzt. Neue Hochbauten können nur in den im Kulturlandplan von der Landschaftsschutzzone ausgenommenen Standorten, den sogenannten Siedlungseiern, erstellt werden. In ihre unmittelbare Umgebung gehören auch die Folientunnels, die ansonsten in der Landschaftsschutzzone nicht zulässig sind.

4.12 Schutzobjekte (§§ 36 bis 38)

Bei den Schutzobjekten handelt es sich um Naturobjekte, um Gebäude unter Substanz- oder Volumenschutz oder um Kulturobjekte. Während die Natur- und die Kulturobjekte bereits in den bisherigen Bestimmungen enthalten waren, werden die Gebäude unter Substanz- oder Volumenschutz neu aufgeführt. Mit diesen Bestimmungen wird der gesetzliche Auftrag des Ortsbildschutzes aus dem Baugesetz und dem Denkmalschutzdekret umgesetzt.

4.13 Definitionen (§§ 42 bis 45)

Im Kapitel 4 sind Definitionen zu Themen der Ausnützung, der Abstände und der Arealüberbauungen enthalten (§§ 42-45 BNO).

In § 42 BNO sind die Begriffe „nicht störend“ und „mässig störend“ verbindlich definiert. Diese Begriffe werden näher umschrieben.

Im Rahmen der Abstandbestimmungen wird der zwingende

Grenzabstand gegenüber dem Kulturland fixiert (§ 43 BNO). Bezüglich der Grenz- und Gebäudeabstände, die in der Übersichtstabelle in § 8 BNO definiert sind, wird in § 44 BNO die Möglichkeit der privatrechtlichen Vereinbarung zur Reduktion oder Aufhebung festgehalten.

In § 45 BNO wird bestimmt, in welchen Bauzonen Arealüberbauungen zulässig sind. Es handelt sich dabei um dieselben Zonen - W2, W3, W4, K2, und K3 -, in denen schon bis anhin Arealüberbauungen zugelassen waren. Neu ist hingegen, dass der Gemeinderat bei allen Arealüberbauungen ein zusätzliches Geschoss bewilligen kann, während dies bis anhin in den Zonen W2 und W4 nicht möglich war. Ferner wurde neu die Mindestlandfläche, die Voraussetzung für die Realisierung einer Arealüberbauung ist, von bisher 4'000 m² auf neu 3'000 m² reduziert. Mit dieser Massnahme wird dem allgemeinen Entwicklungsziel der inneren Verdichtung (§ 4 BNO) konkret nachgelebt.

4.14 Bauvorschriften (§ 56)

Im Kapitel 5 sind Bauvorschriften zu Themen wie technische Anforderungen, Energie sparen, Wohnhygiene und Ausstattung von Mehrfamilienhäusern enthalten. Auch ein Punkt ist die Sicherheit im öffentlichen Raum. Die entsprechende Bestimmung (§ 56 BNO) entstammt aus der M-BNO und soll mithelfen, den öffentlichen Raum für alle Bewohnerinnen und Bewohner möglichst attraktiv und sicher zu gestalten.

4.15 Schutzvorschriften (§§ 57 bis 61)

Im Kapitel 6 werden die Schutzvorschriften bezüglich dem Ortsbild- und Denkmalschutz und dem Umweltschutz aufgeführt. Unter dem Titel „Allgemeine Anforderungen“ werden in § 57 BNO die Kriterien definiert, nach denen der Gemeinderat die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild zu beurteilen hat. In Bezug auf den Umweltschutz wird im Sinne des allgemein geltenden Vorsorgeprinzips verlangt, dass jedermann sich bei der Ausübung seines Eigentums generell so verhält, dass die Nachbarschaft nicht darunter leidet (Lärmschutz).

5 Fazit der Vorlage

5.1 Übergeordnete und kommunale Vorgaben

Aufgrund der vorgängigen Ausführungen lassen sich für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Möhlin folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz - RPG).

Die Gemeinde Möhlin fördert mit verschiedenen Massnahmen die verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken, die Sanierung von bestehenden Ortsteilen und den Erhalt bzw. die Weiterentwicklung baulicher Zeitzeugen. Entsprechende Planungsgrundsätze wurden in der BNO definiert.

Mit dem Bauzonenplan und der BNO wird der Schutz des baulichen Erbes der Gemeinde Möhlin (Kurzinventar) auf eine neue rechtliche Grundlage gestellt. Neu werden 22 Gebäude unter **Substanzschutz** gestellt.

Mehrere Gebiete im Zentrum der Gemeinde, die sich im Umbruch befinden, werden mit einer **Gestaltungsplanpflicht** belegt, so dass das Potenzial dieser Gebiete voll umgesetzt werden kann. Hier sind auch Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung für die Wirtschaft eingeflossen, insbesondere die Kompensationsmöglichkeit für gewerbliche Erdgeschossnutzungen im Dachgeschoss.

Die Nutzungsplanung fördert die **Einordnung der Ortschaft in die einzigartige Landschaft**, indem weite Abschnitte des Kulturlandes mit der Landschaftsschutzzone überlagert, wertvolle Naturobjekte unter Schutz gestellt sowie wertvolle Gebiete als Naturschutzzonen ausgeschieden werden. Mit der Unterschutzstellung der Gleisanlagen und der zahlreichen Hecken entstehen zusammenhängende Korridore für Fauna und Flora. Neben dem Schutz der Landschaft werden aber auch die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Landwirtschaft geschaffen, indem dieser in den sogenannten Siedlungseiern genügend Entwicklungsfläche zur Verfügung gestellt wird.

Mit der **Einzonung** der Gebiete Breiti, Eselacher und Leigrube schafft die Gemeinde ein differenziertes Baulandangebot. Die Gebiete sind mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Damit werden die Nutzung, die Bebauung, die Strassen- und die Aussenraumgestaltung sowie der ökologische Ausgleich grundeigentümerverschuldet festgelegt.

Das **Bata-Areal**, ein Baudenkmal von nationaler Bedeutung, wurde intensiv untersucht (Testplanung). Der Grundsatz, den

Kernbereich mit den Baudenkmalen zu erhalten und stattdessen die Ränder zu entwickeln, wurde zusammen mit den Grundeigentümern entwickelt und in die BNO aufgenommen. Fragen der Etappierung, der Erschliessungskosten und der Sanierung der bestehenden Bausubstanz wurden ebenfalls in der BNO geregelt.

Im Vorfeld der Revision der Nutzungsplanung wurde zwischen 2003 und 2005 ein Verkehrsrichtplan für die Gemeinde Möhlin erstellt. Die Festlegungen der Gesamtrevision, insbesondere die Neueinzonungen, sind auf den Verkehrsrichtplan abgestimmt. Die zur Einzonung vorgesehenen Gebiete Breiti, Eselacher, Leigrube und Bata-Areal befinden sich in unmittelbarer Nähe von Regionalverbindungsstrassen (Bata-Areal), Quartiersammelstrassen (Eselacher) bzw. Quartierserschliessungsstrassen (Breiti, Leigrube). Diese Verteilung stellt sicher, dass die Belastung der bestehenden Quartiere auf ein Minimum begrenzt wird. Die Gebiete mit den höchsten Wachstumspotenzialen (Bata-Areal, Breiti) befinden sich im Einzugsbereich geplanter Bushaltestellen (Bata-Areal) bzw. grenzen unmittelbar an den Bahnhof Möhlin (Breiti). Die Buslinien verbinden die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde miteinander.

Die Neueinzonungen sind bestens mit dem Radverkehr erschlossen: Haupt- und Nebenrouten erschliessen die Neubaugebiete mit dem Dorfzentrum und den angrenzenden Naherholungsgebieten. Südlich des Eselachers verläuft die kantonale Radroute R500.

5.2 Oberziele der Nutzungsplanung

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht den definierten Oberzielen.

Mittels des Schutzes der historischen Kerngebiete und zahlreicher identitätsstiftender Bauten, insbesondere auch der Bata-Siedlung, strebt die revidierte Ortsplanung eine lebendige Wohngemeinde an, die einen eigenständigen Charakter aufweist und nicht im Einheitsbrei versinkt. Durch die Schaffung genügender Erholungs-, Sport- und Freizeiträume mittels Zuweisung zu den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen sowie zur Sportzone und zur Familiengartenzone wird die Attraktivität der Wohngemeinde gesteigert. Mit der Sicherung der Grünräume entlang der zentralen Achse können genügend qualitativ gute, zentral gelegene Freiräume für die Naherholung im Siedlungsgebiet bereitgestellt werden.

Die Nutzungsplanung ist zudem auf die Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs abgestimmt. Einzonungen befinden sich zentrumsnah und im nahen Umfeld vom Bahnhof bzw. von Bushaltestellen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Möhlin die Annahme der Planungsinstrumente.

Hinweis zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Änderung der Antragsstellung

An der Gemeindeversammlung können, infolge des revidierten Baugesetzes, welches seit dem 01.01.2010 in Kraft ist, Anträge auf **wesentliche** und **unwesentliche** Änderungen gestellt werden.

Unwesentlich ist ein Änderungsantrag nur, wenn es sich um geringfügige Anpassungen handelt, die keine Betroffenheit (für Drittpersonen) auslösen und keine Auswirkungen auf das Gesamtwerk haben. Unwesentliche Änderungen sind z.B.

- Korrekturen ungenauer Zonengrenzen; die Zonenänderung darf eine zusammenhängende Fläche von höchstens 200 m² betreffen (§ 4a Allgemeine Bauverordnung - ABauV). Geht es um mehrere, nicht zusammenhängende Gebiete, darf die Gesamtfläche (die eingezont, ausgezont oder umgezont wird) entsprechend grösser sein;
- Sprachliche Präzisierungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften oder Korrektur von offenkundigen Versehen.

Für alle anderen Begehren sind nur Rückkommens- oder Überweisungsanträge möglich. Das bedeutet, dass über die Entgegennahme solcher Anträge abgestimmt werden muss. Wenn Anträge von den Stimmberechtigten angenommen werden, muss sie der Gemeinderat prüfen und einer nächsten Gemeindeversammlung wieder zur Beschlussfassung unterbreiten. Es findet also bei der ersten Lesung keine materielle Behandlung statt.

Wesentlich ist ein Rückkommens- oder Überweisungsantrag immer dann, wenn er Betroffenheiten (im Zusammenhang mit dem ganzen Planwerk oder bei Drittpersonen) auslöst. Als wesentlich ist damit eine Änderung zu betrachten, wenn sie wichtige Ergebnisse der Planung in Frage stellt oder Rechtungleichheiten entstehen. Wesentliche Änderungen sind z.B.

- Ein- oder Auszonung einer Bauparzelle oder eines neu eingezonten Gebietes
- Inhaltliche Änderungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften (Erhöhung der Nutzungsziffer, Verkleinerung von Grenzabständen, etc.)
- Entgegen dem Nutzungsplanungsentwurf ein Gebäude nicht unter kommunalen Schutz stellen.

Bei wesentlichen Änderungen muss die Gemeindeversammlung ein zweites Mal beraten (zweite Lesung), um über die Rückweisungen oder Überweisungen gültig beschliessen zu können. Die wichtigste Aufgabe besteht darin, vorgesehene Änderungen vor der zweiten Beratung mit der übrigen Nutzungsplanung raumplanerisch abzustimmen. Dies ist Aufgabe des Gemeinderates.

Die Gemeindeversammlung (erste Lesung) beschliesst in der Hauptabstimmung über das Gesamtwerk (unter Ausschluss von vorgängig angenommenen Rückweisungen oder Überweisungen). Gegen diesen Beschluss kann das Referendum ergriffen werden.

An der zweiten Gemeindeversammlung kann auf beschlossene Teile der Ortsplanungsrevision nicht mehr zurückgekommen werden; ausgenommen wenn ein «innerer Zusammenhang» zu den Rückweisungen oder Überweisungen besteht.

Theoretisch möglich ist auch eine Rückweisung der gesamten Ortsplanungsrevision. Dieses Vorgehen wird nicht empfohlen, werden doch mit dem Gesamtwerk Grundlagen für die nötigen Anpassungen der Ortsplanungsgrundlagen an die neuen gesetzlichen Bestimmungen geschaffen.

Vorbereitung für Antragsstellung

Die Antragsstellenden sind gebeten, ihre Anträge an der Gemeindeversammlung dem Protokollführer auch schriftlich abzugeben, damit die korrekte Formulierung und die Protokollierung der Anträge gewährleistet sind. Sie erleichtern uns damit die korrekte Formulierung und die Protokollierung Ihrer Anträge. Vielen Dank!

Präsentationsart an der Gemeindeversammlung

Gemäss Gemeindegesetz obliegt die Traktandenhoheit und der geordnete Ablauf der Gemeindeversammlung dem Gemeinderat. Der Gemeindeammann führt die Versammlung als Vorsitzender und ist für den Zeitplan verantwortlich.

Für die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger gelten gemäss Stellungnahme der kantonalen Gemeindeabteilung dieselben Präsentationsarten, wie sie der Gemeinderat selber anwendet. Der Gemeinderat kann aber gewisse Beschränkungen bzw. Limitierungen festlegen. Basierend darauf hat der Gemeinderat im Mai 2010 folgenden Beschluss gefasst:

- Eine Präsentation der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mittels Beamer und Folien im Sinne einer Power-Point-Präsentation (Microsoft ab Version 2000) wird zugelassen. Die Präsentation ist auf der Vorlage der Gemeinde zu erstellen; diese kann bei Bedarf angefordert werden.

- Pro Traktandum kann eine Präsentation im Umfang von höchstens 5 Minuten (mit ca. 5 Folien) zugelassen werden.
- Die Präsentation(en) müssen auf einem Datenstick bis jeweils spätestens am Vortag der Gemeindeversammlung, 12.00 Uhr, beim Gemeindeschreiber deponiert werden. Es ist zu bezeichnen, zu welchem Traktandum die Präsentation eingefügt werden muss. Der Inhalt der Präsentation wird vom Gemeindeschreiber vertraulich behandelt und vor der Versammlung nicht öffentlich gemacht oder weitergegeben.

