

Gemeinderat Möhlin | Gemeindehaus, 4313 Möhlin

Teiländerung Nutzungsplanung 2020

Auswertung der öffentlichen Mitwirkung (16. November 2020 - 15. Dezember 2020)

Beschluss Gemeinderat: 17. Oktober 2022

Lesehinweis: **Neu aufgenommene Eingaben gegenüber Version vom 8. August 2020**

Gemeinderat Möhlin | Gemeindehaus, 4313 Möhlin

Einleitung

Ausgangslage

Auslöser für die Teiländerung Nutzungsplanung 2020 ist die Bestimmung, dass bis 2021 die kommunalen Baubegriffe und Messweisen an die neuen kantonalen Definitionen anzupassen sind. Zudem werden unter anderem die Gewässerräume gemäss revidiertem Gewässerschutz umgesetzt, die rechtlichen Grundlagen für den Ausgleich von Planungsmehrwerten geschaffen und das Fachgremium Kernzone in der BNO verankert.

Diese 'technischen' Änderungen werden nun in der BNO vollständig vorgenommen. Die technische Teiländerung hat den Vorteil, dass keine umfassende qualitative Neubeurteilung des Gemeindegebiets notwendig ist. Ziel ist viel mehr, punktuell die übergeordnete Gesetzgebung umzusetzen und einzelne Justierungen vorzunehmen, die sich aus der täglichen Planungspraxis der Gemeinde ergeben.

Ablauf der öffentlichen Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren erfolgte vom 16. November 2020 bis zum 15. Dezember 2020. Zum Start des Verfahrens wurde zusätzlich zum Publikationstext eine Pressemitteilung publiziert, in der über die Inhalte der Teiländerung informiert wurde.

Parallel dazu wurde die Teiländerung dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Inhalt des vorliegenden Berichts

Der vorliegende Bericht enthält die Zusammenstellung der Eingaben aus der Mitwirkungsaufgabe. Zu den Eingaben und Rückmeldungen der Parteien und aus der Bevölkerung nimmt die Gemeinde im vorliegenden Bericht Stellung. Die Eingabetexte wurden nicht immer vollumfänglich übernommen, sondern je nach Situation zur besseren Übersichtlichkeit gekürzt bzw. zusammengefasst. Während der Dauer der Mitwirkungsaufgabe gingen 22 Mitwirkungspunkte von 4 politischen Parteien und 1 mitwirkenden Privatpersonen ein.

Eingabe Nr.	Mitwirkende	Eingabe Datum
01	Grüne Möhlin	14.12.2020
02	Titus Wanzenried	15.12.2020
03	SP Möhlin	15.12.2020
04	SVP Möhlin	17.12.2020
05	GLP Möhlin	17.12.2020

Lesehilfe zur Strukturierung des Mitwirkungsberichts:

Nummerierung der Mitwirkungseingaben:

Nr. 1.01	Identifikation der/des Mitwirkenden
Nr. 1.01	Identifikation der einzelnen Eingabe der/des jeweiligen Mitwirkenden

Der Entscheid des Gemeinderats ist jeweils in der rechten Spalte aufgeführt. Folgende Arten von Entscheiden werden unterschieden:

Arten von Entscheiden:

Zustimmung	Dem Begehren wird materiell zugestimmt; es wird entsprechend umgesetzt.
Teilweise Zustimmung	Das Begehren wird nur zum Teil umgesetzt. Ein Teil des Begehrens wird materiell abgelehnt und entsprechend der aufgeführten Erwägung nicht umgesetzt.
Bereits erfüllt	Das Begehren ist bereits Bestandteil der Planung.
Ablehnung	Das Begehren wird entsprechend der aufgeführten Erwägung materiell abgelehnt und nicht umgesetzt.
Kenntnisnahme	Das Begehren wird zur Kenntnis genommen (Begehren ohne Antrag oder Behandlung ausserhalb der Planung).

Auswertung der Mitwirkungseingaben

Eingabe Nr.	Begehren der Mitwirkenden (teils Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
01	Grüne Möhlin		
01.01	<p>§ 7a Planungsmehrwert Auch für Auf- und Umzonungen gemäss Absatz 2 ist eine Abgabe von 30% analog der Neueinzonungen vorzusehen. Warum soll die Mehrwertabgabe erst bei einer Wertsteigerung von mehr als 30% entrichtet werden? Diese Einschränkung ist zu streichen oder zumindest zu verringern</p>	<p>Der Abgabesatz wurde auf mindestens 20% gesetzt und kann gemäss § 28a BauG auf maximal 30% erhöht werden. Die Bedingungen werden durch den Gemeinderat mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern definiert. Zur Sicherstellung einer rechtgleichen Praxis erlässt die Gemeinde eine entsprechende Richtlinie. Der Schwellenwert von 30% für die Wertsteigerung stützt sich u.a. auf Untersuchungen des Kantons. Er soll verhindern, dass eine zu hoch angesetzte Mehrwertabgabe die mit Um- / Aufzonungen entstehenden Entwicklungsmöglichkeiten (Siedlungsentwicklung nach innen) einschränkt und hemmt.</p>	Ablehnung
01.02	<p>§ 9 Kernzonen, 12a Zentrumzone und 15 Arbeitszone 1: Nettoladenflächen Die Grünen befürworten die Einführung einer maximalen Nettoladenfläche. Allerdings empfinden wir 3'000 m² als eher hoch. Die Kernzone sollte – auch unter dem Aspekt der Verkehrsbelastung – nicht zu grosse Verkaufsflächen aufweisen. Eine Reduktion auf 2'000 m² würden wir begrüssen. Bestehenden Geschäften, wäre eine Besitzstandgarantie zu gewähren</p>	<p>Möhlin ist eine Gemeinde des ländlichen Entwicklungsraums. Gemäss dem kantonalen Richtplan Kapitel S1.3 bedarf es in diesen Gemeinden für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (500 – 3'000 m²) seit 2011 einer konkreten Grundlage in der Nutzungsplanung. Zudem sind diese grundsätzlich auf die Kern- und Zentrumzonen beschränkt. Mit der neuen Bestimmung ergibt sich keine materielle Änderung der Vorschriften, mittelgrosse Verkaufsnutzungen waren auch im Rahmen der aktuellen BNO möglich. Umgesetzt wird lediglich die technische Anpassung. Die Besitzstandgarantie gemäss § 68 BauG gilt auch für rechtmässig erstellte Geschäfte.</p>	Ablehnung
01.03	<p>§ 9 Kernzonen, Absatz 6 (bisher § 9 Abs. 4) Die Grünen sehen nicht ein, weshalb in Bezug auf die Solaranlagen detailliertere Vorschriften gemacht werden sollen. Die Solarenergie ist ein wichtiger Pfeiler der bundesrätlichen Energiestrategie 2050. Dem Ausbau durch Private sollten möglichst wenige Hindernisse in den Weg gestellt werden. Ein Verweis auf das Merkblatt des Kantons, wie in der aktuellen Fassung reicht völlig aus. Die Grünen lehnen eine Änderung des Absatzes ab.</p>	<p>Der Gemeinderat stützt die Ausführungen zur Wichtigkeit des Ausbaus der Solarenergie. Jedoch muss dies stets unter Abwägung unterschiedlicher Interessen geschehen: Die Kernzonen in Möhlin umfassen die Gebiete mit erhöhter Schutzwürdigkeit. In solchen Gebieten können die Gemeinden betreffend Bewilligungspflicht erweiterte Bestimmungen erlassen (§ 59 Abs. 2 BauG, § 49 BauV). Die BNO hat Bestand für rund 15 Jahre. Dies übersteigt in der Regel denjenigen von Merkblättern – deren Verankerung ist daher problematisch. Die allgemein formulierten Bestimmungen zur guten Eingliederung von Solaranlagen in den Kernzonen entspricht der kantonalen Empfehlung für Dorfkernzonen.</p>	Ablehnung

Eingabe Nr.	Begehren der Mitwirkenden (teils Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
01.04	<p>§ 9 Kernzonen, Absatz 7 Die Pflicht zur Begrünung von Lärm- und Sichtschutzwänden begrüßen die Grünen ausdrücklich. In Zeiten des Klimawandels werden Pflanzen im Siedlungsraum von grosser Wichtigkeit sein, um die Temperaturen lokal zu senken. Unbegrünte Lärm- und Sichtschutzwänden können im Siedlungsraum je nach Ausführung wie Heizkörper wirken. Die Pflicht zur Begrünung sollte unseres Erachtens deshalb nicht nur in der Kernzone gelten, sondern überall.</p>	<p>Der Gemeinderat stützt die Ausführungen zur Bedeutung von Begrünungen für die Klimaadaptation. Eine Pflicht zur Begrünung ist im Gebiet der Kernzonen wegen deren erhöhten Schutzwürdigkeit angemessen. Die Bestimmung zur Begrünungspflicht wäre aber in den übrigen Gebieten zu weitgehend. Dies bedeutet nicht, dass im übrigen Gebiet keine Begrünungen erwünscht sind. Es sollen aber jedenfalls keine anderen innovativen Lösungsansätze verhindert werden.</p>	Ablehnung
01.05	<p>§ 16 Arbeitszone 2, Absatz 2 Die Grünen begrüßen die allgemeine Pflicht zur extensiven Begrünung aller Dächer, möchten jedoch anregen, dass für Dächer, die dicht mit Solaranlagen bestückt werden oder bei denen die Solaranlage im Dach integriert ist, diese Pflicht wegfällt. Die Praxis zeigt, dass sich Solaranlagen und Dachbegrünung in gewissen Fällen in die Quere kommen können.</p>	<p>Soll auf Flachdächern Sonnenenergie genutzt werden (PV, Kollektoren), widerspricht dies nicht einer flächendeckenden Extensivbegrünung. Es können sogar Synergien genutzt werden: Der Leistungsgrad wird in Verbindung mit einer Dachbegrünung erhöht (Kühlwirkung Vegetation) und die Lebensraumvielfalt durch Beschattung unter den Panels erhöht. Störende Einflüsse auf die Stromproduktion wegen Beschattung durch Vegetation können durch Variation der Substrathöhe oder der Montagehöhen bzw. Abstände der Panels vermieden werden. Eine koordinierte Planung muss die Funktionen des Gründachs und der Solaranlage gewährleisten.</p>	Ablehnung
01.06	<p>§ 54 Aussenraum und Umgebungsgestaltung Die vorgeschlagenen Änderungen sind aus ökologischer Sicht sehr zu begrüßen, insbesondere unter dem Aspekt der Biodiversität im Siedlungsraum. Wir hoffen sehr, dass diese Bestimmungen künftig konsequent angewendet werden.</p>	<p>Der Gemeinderat stützt die Ausführungen. Eine konsequente Anwendung der BNO wird, unter Berücksichtigung von begründeten Ausnahmefällen, angestrebt.</p>	Zustimmung
01.07	<p>§ 57a Lichtemissionen Die Lichtverschmutzung ist in den vergangenen Jahren zu einem grossen Problem geworden. Auch hier hoffen wir, dass die Einhaltung der Regeln überprüft und wo nötig Verstösse geahndet werden.</p>	<p>Der Gemeinderat stützt die Ausführungen. Eine konsequente Anwendung der BNO wird, unter Berücksichtigung von begründeten Ausnahmefällen, angestrebt.</p>	Zustimmung
02	Titus Wanzenried		
02.01	<p>Ausscheidung Gewässerraum Parzelle 880 und 1377 Die Kartendaten, auf die sich der Kanton abstützt, wurden hinsichtlich der Hochwasserschutzmassnahmen der Gemeinde Möhlin noch nicht überarbeitet. Daher beantrage ich den GWR auf die bisherige Gewässerschutzzone, welche eine Breite von 12 m aufweist, zu reduzieren. Mit dem aktuellen Hochwasserschutzkonzept und den geographischen Gegebenheiten wird der Möhlinbach innerhalb dieser Parzellen nie über die Ufer treten oder sich anderweitig ausdehnen.</p>	<p>Das Ziel des Gewässerraums (GSchV Art. 41a) ist neben der Gewährleistung des Hochwasserschutzes, auch die natürlichen Funktionen der Gewässer und die langfristige Gewässernutzung zu sichern. Die Breite des nötigen Gewässerraums wird gemäss Gewässerschutzverordnung ausgehend von der natürlichen Gerinnesohlenbreite des Gewässers bestimmt – die Verbesserung der Hochwassersituation hat darauf keinen Einfluss. Der Kanton erachtet in seinem Vorprüfungsbericht die Ausscheidung des Gewässerraums am Möhlinbach für sachgerecht. Die Gemeinde hat keinen Spielraum für eine Verminderung der Gewässerraumbreite.</p>	Ablehnung

Eingabe Nr.	Begehren der Mitwirkenden (teils Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
02.02	<p>Ausscheidung Gewässerraum Parzelle 1078 Bärental Der Wassereintrag des Wolfhöligrabens in den Kiesfang unterhalb des Bärentals kommt Ausschliesslich vom „Chüelspitz“ und den weiter oben angesiedelten Jenny Höfen. Im Bereich des Bärentals gibt es weder Fliess-, noch stehende Gewässer im aktuellen Planungsperimeter. Gemäss Planungsbericht vom 30. September der Firma Metron wird auf Seite 21 aufgeführt, dass "entlang des Waldrandes kein GWR ausgeschieden wird, sofern dieser innerhalb der Waldabstandsgrenze von 3m ist. Da dies im Bärental zutrifft, beantrage ich im Bärental kein GWR auszuscheiden.</p>	<p>Die Situation wurde durch die Gemeinde mittels Begehung am 22. Februar 2021 abgeklärt. Bei der Begehung konnte, obwohl dieses im Bachkataster des Kantons und in der Fachkarte Gewässerraum aufgeführt ist, kein Gewässer festgestellt werden. Da durch den Waldabstand bereits ein gewisses Mass an Schutz für einen allfälligen Oberflächenabfluss entlang des Waldrandes besteht, wurde in Übereinstimmung mit den kantonalen Behörden entschieden, auf den überwiegenden Teil des Gewässerraums im Bärental zu verzichten.</p>	Zustimmung
03	SVP Möhlin		
03.01	<p>§ 7a Planungsmehrwert Abs. 1: Da bei Neueinzonungen heute schon hohe Kosten wie Steuern und Abgaben auf dem Mehrwert auf den Grundstückseigentümer zukommen, sollte unseres Erachtens die Mehrwertabgabe analog der Um- und Aufzonungen auf dem Minimum von 20% des Mehrwertes gesenkt werden.</p>	<p>Der Abgabesatz für Einzonungen sowie Änderungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, von 20% entspricht dem Mindestansatz gemäss den Vorgaben des Bundes und des Kantons. Die Gemeinden können ihn auf maximal 30% erhöhen (vgl. § 28a BauG). Die Gemeinde möchte in der BNO von diesem Spielraum Gebrauch machen. Der Gemeinderat erachtet eine Abgabe von 30 % für angemessen. Durch die Abgabepflicht stehen der Gemeinde künftig zweckgebundene Mittel zur Verfügung, mit denen sie einen Beitrag zu einer qualitativ guten Innenentwicklung und damit zum Erhalt einer hohen Lebensqualität für alle leisten kann.</p>	Ablehnung
03.02	<p>§ 16 Arbeitszone II Abs. 1: Analog der Arbeitszone I schlagen wir die folgende Formulierung vor: «Verkaufsnutzungen sind nur in Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort bis 500 m² Nettogrundfläche pro Gebäude oder Betrieb zulässig».</p>	<p>Die Erhöhung der maximalen Nettogrundfläche auf 350 m² beruht auf den heutigen Gegebenheiten (z.B. Uhrengeschäft). Die Arbeitszone ist gemäss ihrem Zweck nicht primär für Verkaufsnutzungen vorgesehen. Die Ansiedlung von eingeschossigen Discountern wird bei einer NLF von 500 m² interessant, dies soll verhindert werden, um eine angemessene Ausnutzung in der Arbeitszone II zu garantieren.</p>	Ablehnung
03.03	<p>§ 17d Arbeits- und Wohnzone Bata Park Abs. 3: Wir schlagen folgende Änderung vor: «... zusätzlich sind im Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort bis 500 m² Nettogrundfläche pro Gebäude oder Betrieb zulässig».</p>	<p>Die Erhöhung der maximalen Nettogrundfläche auf 350 m² beruht auf den heutigen Gegebenheiten (z.B. Tesla). Grössere Verkaufsnutzungen, die nicht Güter des täglichen Bedarfs betreffen, sind in der Arbeits- und Wohnzone Bata Park nicht erwünscht.</p>	Ablehnung
03.04	<p>§ 40a Abstand gegenüber Strassen Abs. 2: Analog Absatz 4 sollte unseres Erachtens für Kleinbauten auch nur ein Abstand von 2 m zu den Gemeinde- und Privatstrassen eingehalten werden müssen. Begründung: Da praktisch keine Neueinzonungen mehr bewilligt werden, wird der Druck auf die innere Verdichtung weiter zunehmen. Deshalb sollten die Grundstücke für Kleinbauten besser genutzt werden.</p>	<p>Der Strassenabstand für Kleinbauten gegenüber Gemeindegassen beträgt gemäss § 111 BauG abschliessend 4 m.</p>	Ablehnung

Eingabe Nr.	Begehren der Mitwirkenden (teils Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
03.05	<p>§ 57a Lichtemissionen Abs. 1: Änderungsvorschlag: «Beleuchtungen im Freien sind vorwiegend quer oder von oben nach unten auszurichten». Begründung: Damit würden freistehende Gartenbeleuchtungen, die quer in den Garten leuchten, erlaubt.</p>	<p>Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. BAFU, abrufbar unter: www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren). Mit der Vorschrift in der BNO sollen unnötige Lichtemissionen vermieden und dadurch schädliche Auswirkungen auf Mensch und Natur begrenzt werden. Der Vorschlag läuft dieser Zielsetzung zuwider und kann deshalb nicht unterstützt werden.</p>	Ablehnung
03.06	<p>Teiländerung Kulturlandplan -Süd Bei dieser Änderung fällt auf, dass auch die eingedolten Bäche in der Gewässerschutzzone liegen. Wir bitten Sie uns schriftlich zu informieren, ob über den eingedolten Bächen künftige Bewirtschaftungseinschränkungen zur Anwendung kommen.</p>	<p>Im Kanton Aargau sind die die Gewässerräume seit einem Verwaltungsgerichtsentscheid von 2017 für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umzusetzen, dies betrifft auch eingedolte Fließgewässer. Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Für eingedolte Gewässer gelten gem. Art. 41c Abs.6 lit. b GSchV keine Bewirtschaftungseinschränkungen.</p>	Kenntnisnahme
03.07	<p>Wie bereits einleitend mitgeteilt sind wir grundsätzlich mit der Teiländerung der BNO einverstanden. Wir bitten Sie jedoch, uns im laufenden Verfahren und vor der Sommergemeindeversammlung mitzuteilen, wie Sie mit unseren Abänderungsvorschlägen umgehen.</p>	<p>Sämtliche Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung werden im Rahmen des vorliegenden Mitwirkungsberichts behandelt und beantwortet. Der Mitwirkungsbericht wird zusammen mit den übrigen Unterlagen im Rahmen der öffentlichen Auflage aufgelegt.</p>	Kenntnisnahme
04	SP Möhlin		
04.01	<p>Allgemeine Anmerkung: "Kann..."-Formulierungen geben immer wieder Anlass zu Diskussionen und sind zu vermeiden</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass sich die Eingabe u.a. auf die Richtwerte in § 8 BNO und speziell auf § 8 Abs. 2 BNO bezieht. Richtwerte ermöglichen einen gewissen Spielraum bei der Bewilligung von Bauprojekten und können dazu eingesetzt werden, ein gutes, auf den Ort und die Situation abgestimmtes Ergebnis zu erreichen und somit der Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gerecht zu werden. Die Kann-Formulierung ermöglicht der Gemeinde also einen gewissen Verhandlungsspielraum, um Qualitäten auf die Situation abzustimmen. Wie mit den Richtwerten umgegangen wird und unter welchen Umständen eine Erhöhung des Baumasses in welchen Dimensionen ermöglicht wird, ist massgeblich von der Praxis der Gemeinde abhängig, daher ist eine konsistente Handhabung des Instruments zentral. Diese kann, wenn gewünscht, in einer Richtlinie oder einem Merkblatt festgehalten werden, um mehr Transparenz zu schaffen.</p>	Kenntnisnahme
04.02	<p>Allgemeine Anmerkung / Ergänzung der BNO: <i>Die Gemeinde verkauft kein eigenes Land. Es bleibt dauerhaft im Volkseigentum. Die Gemeinde kann Land in besonderen Fällen abtauschen oder im Baurecht abgeben, insbesondere zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus (Angebote in Kostenmiete).</i> Begründung: 1. Die Gemeinde hat für nachhaltige Einkünfte und damit dem Wohl ihrer Einwohner zu sorgen. Boden gehört zum nachhaltigsten Besitz. 2. Die Gemeinde soll für eine ausgeglichen Struktur des Wohnungsangebots sorgen.</p>	<p>Die Teilrevision der Nutzungsplanung 2020 ist primär eine technische Revision, mit dem Ziel, punktuell die übergeordnete Gesetzgebung umzusetzen und einzelne Justierungen vorzunehmen, die sich aus der täglichen Planungspraxis der Gemeinde ergeben. Ob eine entsprechende Definition in der BNO rechtlich umsetzen ist, die in Abstimmung auf übergeordnete Gesetzgebung und mit Sinn und Zweck einer BNO übereinstimmt, ist fraglich.</p>	Kenntnisnahme

Eingabe Nr.	Begehren der Mitwirkenden (teils Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
04.03	Allgemeine Anmerkung / Orts- und Flurnamen: Unter Möhlin Nord wird offenbar der Ortsteil Ryburg verstanden. Dies kann präzisiert werden. Generell sollten traditionellen Orts- und Flurnamen mehr beachtet werden.	Der Gemeinderat stützt die Bemerkung, dass der korrekten Anwendung von Orts- und Flurnamen Beachtung geschenkt werden soll. Im genannten Beispiel wird die Bezeichnung «Möhlin Nord» aber als richtig erachtet, es ist das gesamte Gebiet nördlich des Bahndamms gemeint und bezeichnet. Der Ortsteil Riburg ist wesentlich enger gefasst.	Kenntnisnahme
04.04	§ 7a Planungsmehrwert Absatz 2: Die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen soll analog Absatz 1 bei Neueinzonungen 30% betragen. Begründung: Der Gemeinderat und die Verwaltung sind verpflichtet, die besten nachhaltigen Konditionen für die Einwohner der Gemeinde zu erzielen. Deshalb muss er die Mehrwertabgabe auf das gesetzlich mögliche Maximum festsetzen.	Der Abgabesatz wurde auf mindestens 20% gesetzt und kann gemäss § 28a BauG auf maximal 30% erhöht werden. Die Bedingungen werden durch den Gemeinderat mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern definiert. Zur Sicherstellung einer rechtgleichen Praxis erlässt die Gemeinde eine entsprechende Richtlinie.»	Ablehnung
04.05	§ 8 Bauzonen Die Zonen für die Industrie erlauben neu höhere Gebäude. Dafür sollten "stark störende Betriebe" generell vermieden werden.	Es werden keine wesentlich höheren Gebäude erlaubt. Wie im Planungsbericht unter Kapitel 3 erläutert wird, muss im Zuge der IVHB innerhalb der Arbeitszonen I Nord und Süd ein konformes Höhenmass eingeführt werden. Die vorherige «Gebäudehöhe» entspricht der neuen «traufseitigen Fassadenhöhe» bei Schrägdächern. Die 50 cm Höhenzuschlag gleichen Differenzen der beiden Messweisen aus und bringen einen minimalen zusätzlichen Spielraum. Zudem wird mit einer maximalen Gesamthöhe die maximale Höhe von Gebäuden beschränkt. Die festgelegte Höhe entspricht der Höhe, die zuvor auch mittels Dachgeschoss/Attika erreicht werden konnte. Innerhalb der Arbeitszonen I sind bereits heute stark störende Betriebe ausgeschlossen (ES III). Innerhalb der Arbeitszonen II sind diese zweckmässigerweise erlaubt (ES IV) und in Realität auch ansässig (z.B. Logistikunternehmen). Ein Ausschluss stark störender Betriebe in der Arbeitszone II widerspricht dem Zonenzweck und ist nicht zielführend.	Ablehnung
04.06	§ 8 Bauzonen Generell zu den Ladenflächen: Nettoladenfläche von maximal nnn m ² pro Betrieb bedeutet auch, dass in einem Gebäude mehrere Betriebe sein können und jeder hat Anspruch auf z.B. 3000 m ² . Begründung: Zu den Ladenflächen kommt ja immer noch die Markierung und der ganze Verkehr von Zu- und Wegfahrten und der Warenumschlag. Genauer wäre pro Gebäude oder Areal oder Parzelle, nicht pro Betrieb.	Die Formulierungen wurden entsprechend präzisiert. Es sind Verkaufsflächen je nach Zonenart bis zu einer Maximalfläche <i>pro Standort</i> (Definition gemäss kantonalem Richtplan) zulässig. Als Standort für Verkaufsnutzungen gilt ein Gebiet mit allen Anlagen, die eine räumliche und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse erschlossen sind. Damit findet eine grossräumige Betrachtung der maximal zulässigen Verkaufsnutzungen über einen Gesamtstandort statt, die befürchtete Kumulation kann ausgeschlossen werden. Die Festlegungen der konkreten Flächen in der BNO entsprechen den Vorgaben des kantonalen Richtplans.	<i>Die Ladenflächen wurden im Zuge der Bereinigung nach der abschliessenden Vorprüfung generell angepasst (pro Standort).</i> Zustimmung
04.07	§ 9 Kernzonen Absatz 1: Nettoladenfläche pro Kernzone regeln (K1, K2, Z3)	Eine entsprechende Regelung besteht bereits, Innerhalb der Kernzonen und der Zentrumszone sind Verkaufsflächen auf jeweils max. 3'000 m ² pro Standort festgelegt. § 9 Abs. 1 gilt für alle Kernzonen gleichermassen, § 12a Abs. 1 gilt für die Zentrumszone. Diese Festlegung innerhalb der Kern- und Zentrumsgebiete entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans.	Bereits erfüllt

Eingabe Nr.	Begehren der Mitwirkenden (teils Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
04.08	<p>§ 9 Kernzonen Absatz 6: «durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung ...» lässt etwas viel Interpretationsspielraum. Genauere Vorgaben wären angebracht, bzw. könnten auch mit einem internen Reglement gelöst werden.</p>	<p>Die Bestimmung entspricht den kantonalen Vorgaben (Muster-BNO Kanton Aargau). Im konkreten Fall steht der Gemeinde die Fachkommission Kernzonen zur fachlichen Beurteilung von Baugesuchen zur Verfügung. Genauere Vorgaben innerhalb der generellen Bestimmungen innerhalb der BNO würden dem Einzelfall in der weitgehend bebauten Kernzone mit teilweise sehr unterschiedlichen Voraussetzungen nicht gerecht. Der Gemeinde steht es grundsätzlich offen, ein Reglement zum Thema zu erarbeiten oder eine entsprechende Praxis herauszubilden.</p>	Ablehnung
04.09	<p>§ 9 Kernzonen Absatz 7: „Sichtschutzwände: Die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen muss gewährleistet bleiben (z.B. Abstand zum Boden, Lücken). Begründung: Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum (Bewegungsfreiheit für Kleintiere, wie z.B. Igel).“</p>	<p>Die vorliegende Teiländerung hat primär zum Ziel, aktuelle übergeordnete Vorgaben in die BNO zu implementieren. Eine Änderung wie gefordert müsste im Rahmen einer Gesamtrevision unter Erarbeitung konkreter Grundlagen (z.B. Untersuchung Kleintierkorridore, Durchlässigkeit Siedlungsgebiet, etc.) stattfinden, da potenziell viele Grundeigentümer von der Bestimmung betroffen wären. Eine entsprechende Vorgabe wäre zudem innerhalb der allgemeinen Bestimmung sehr detailliert und teilweise widersprüchlich: Im Falle von Lärmschutzwänden stünde eine entsprechende Regelung in direktem Konflikt mit dem Sinn und Zweck der Anlage (muss möglichst dicht sein, um Lärm abzuhalten). Die Thematik wird für die nächste Gesamtrevision vorgemerkt.</p>	Ablehnung
04.10	<p>§ 10 Kernzone 1 (K1) Die Regeln sollen auch bei Gestaltungsplanpflicht eingehalten werden.</p>	<p>Die Möglichkeiten für Abweichungen von der Grundzonierung im Rahmen eines Gestaltungsplans sind im Baugesetz bereits übergeordnet vorgegeben (§ 21 Abs. 2 BauG). Gestaltungspläne können nur von der Grundzonierung abweichen, «wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.» Die Möglichkeiten zur Abweichung mit Gestaltungsplan sind auf kommunaler Ebene bereits unter § 6 BNO geregelt. Im Rahmen der vorliegenden technischen Teiländerung der BNO sind keine Änderungen an diesen Grundsätzen vorgesehen.</p>	Ablehnung
04.11	<p>§ 11 Kernzone 2 (K2) Die Regeln sollen auch bei Gestaltungsplanpflicht eingehalten werden.</p>	vgl. 04.10	Ablehnung
04.12	<p>§ 12a Zentrumszone (Z3) Absatz 1: Nettoladenfläche ist zu ungenau (siehe generelle Anmerkung zu Ladenflächen). Begründung: Die Flächen sind zu hoch. Es würde bedeuten, dass pro Betrieb ca. 2x ein heutiger Coop Platz hätten. Wollen wir ein solches Gebäude (Einkaufscenter) mit zugehörigem Verkehr mitten im Ort?</p>	<p>Möhlin ist eine Gemeinde des ländlichen Entwicklungsraums. Gemäss dem kantonalen Richtplan Kapitel S1.3 bedarf es in diesen Gemeinden für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (500 – 3'000 m²) seit 2011 einer konkreten Grundlage in der Nutzungsplanung. Zudem sind diese grundsätzlich auf die Kern- und Zentrumszonen beschränkt. Mit der neuen Bestimmung ergibt sich keine materielle Änderung der Vorschriften, mittelgrosse Verkaufsnutzungen waren auch im Rahmen der aktuellen BNO möglich. Umgesetzt wird lediglich die technische Anpassung.</p>	Ablehnung

Eingabe Nr.	Begehren der Mitwirkenden (teils Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
04.13	<p>§ 16 Arbeitszone II Absatz 2: Die Umgebung ist sorgfältig zu gestalten und zu bepflanzen, so dass eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild entsteht. Flachdächer von Neu- und Ersatzbauten sind extensiv zu begrünen...</p> <p>Präzisierung Formulierung Vorschlag: ...und/oder mit PV-Anlage auszurüsten. Die Sorgfalt schliesst die Vermeidung von Schotterflächen und Bodenversiegelung ein.</p>	<p>Im Zuge der aktuellen Bestrebungen zur Klimaanpassung schliesst eine sorgfältige Planung entsprechende Überlegungen mit ein. Diese sind mit den konkreten Bedürfnissen der Nutzung der entsprechenden Parzellen abzustimmen.</p> <p>Soll auf Flachdächern Sonnenenergie genutzt werden (PV, Kollektoren), widerspricht dies nicht einer flächendeckenden Extensivbegrünung. Es können sogar Synergien genutzt werden: Der Leistungsgrad wird in Verbindung mit einer Dachbegrünung erhöht (Kühlwirkung Vegetation) und die Lebensraumvielfalt durch Beschattung im Bereich der Panels erhöht. Störende Einflüsse auf die Stromproduktion wegen Beschattung durch Vegetation können durch Variation der Substrathöhe oder der Montagehöhen bzw. Abstände der Panels vermieden werden. Eine koordinierte Planung muss die Funktionen des Gründachs und der Solaranlage gewährleisten.</p>	Teilweise Zustimmung
04.14	<p>§ 40a Grenz- und Gebäudeabstände Absatz 1: (neu) Velounterstände an die Grenze erlauben. Begründung: wieso soll eine Mauer möglich sein, ein Velounterstand aber nicht.</p>	<p>§ 40a BNO regelt die Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeindegebrauch. Die Gemeinden sind nicht befugt, in der allgemeinen Nutzungsplanung in generell abstrakter Weise für andere Bauten und Anlagen als die in § 111 Abs. 1 BauG genannten (Stützmauern, Böschungen, Parkfelder, Einfriedungen) geringere Abstände festzulegen. Solche können lediglich individuell konkret in Sondernutzungsplänen oder durch Sichtzonen festgelegt werden (§ 111 Abs. 2 BauG). Möglich ist zudem eine privatrechtliche Regelung in gegenseitigem Einverständnis (Dienstbarkeitsvertrag), dies entspricht der übergeordneten Vorgabe aus der Bauverordnung (§ 19 Abs. 2 BauV).</p>	Ablehnung
04.15	<p>§ 40a Grenz- und Gebäudeabstände Absatz 2: ersatzlos streichen</p>	<p>Der Absatz wurde ersatzlos gestrichen. Es gilt § 111 BauG.</p>	Zustimmung
04.16	<p>§ 54 Aussenraum Absatz 2: Die Liste ist VOR dem Start der Umgebungsarbeiten einzureichen und durch die Gemeinde zu bewilligen. Begründung: In der Regel wurden bei der Baueingabe noch keine Ausschreibungen erstellt. Alle Pläne sind noch grob und es können noch Anpassungen erfolgen (Statik, Installationen, genaue Materialien, usw.). So wird eine Pflanzenliste in der Regel erst nach der Baubewilligung erarbeitet.</p>	<p>Nach dem Baubewilligungsverfahren besteht keine rechtliche Handhabung mehr, in die Bepflanzung einzugreifen und beispielsweise die Verwendung invasiver Neophyten zu verhindern. Deshalb muss der Umgebungsplan inkl. Pflanzenliste Teil der Baueingabe sein. Es besteht aber die Möglichkeit, bei fehlenden Angaben oder Unterlagen entsprechende Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen und zu einem späteren Zeitpunkt einzufordern.</p>	Teilweise Zustimmung
04.17	<p>§ 57 Lichtemissionen Sind grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken und so auszuführen, dass weder Mensch noch Tier gestört wird. Vorschlag: Ergänzen mit Lärmemissionen</p>	<p>Lärmemissionen sind bereits durch übergeordnete Festlegungen ausreichend geregelt (Art. 684 ZGB, Art. 257f OR, USG/LSV). Weitere Regelungen auf kommunaler Ebene sind nicht notwendig.</p>	Ablehnung

Eingabe Nr.	Begehren der Mitwirkenden (teils Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
04.18	<p>§ 57 Lichtemissionen Art. 2 ... Naturraum sind zu vermeiden Ersetzen durch ... Naturraum sind verboten</p>	<p>Ein gewisser Spielraum innerhalb generell-abstrakter Rechtsnormen verhindert, dass Probleme mit nicht vorhersehbaren Einzelfällen entstehen. Da Fälle, in denen eine Beleuchtung in den Naturraum nicht ausgeschlossen werden können, grundsätzlich denkbar sind, ist die Formulierung angebracht. So bleibt für Härtefälle ein gewisser Spielraum offen. Generell müssen Möglichkeiten, soweit technisch machbar und wirtschaftlich zumutbar, ausgeschöpft werden, um Beleuchtungen in den Naturraum zu vermeiden.</p>	Ablehnung
05 glp Möhlin			
05.01	<p>§ 9 Abs. 4 (neu): Fachkommission "Kernzonen" Für die glp Möhlin ist nicht einsichtig, weshalb für die Kernzonen eine separate Kommission begründet werden soll. Ein spezifischer Nutzen einer solchen Kommission ist nicht erkennbar, lässt jedoch zusätzlichen Verwaltungsaufwand befürchten. Auch der Planungsbericht von Metron zeigt keinen Mehrwert auf. Die erforderlichen Aufgaben können unseres Erachtens durchaus von den bestehenden Gremien wahrgenommen werden. Selbstverständlich soll es Bauherren wie auch Gemeindebehörden unbenommen bleiben, bei Bedarf fachliche Unterstützung beizuziehen. Diese ist jedoch auf das erforderliche Minimum auszurichten und mit klarem Auftrag auszustatten. <i>Die glp Möhlin beantragt, auf § 9 Abs. 4 (neu) ersatzlos zu verzichten</i></p>	<p>In der Praxis der Gemeinde existiert bereits heute eine Fachkommission Kernzonen. Diese wird nun mit den Aufgaben, die sei bereits heute wahrnimmt, in der BNO offiziell festgeschrieben. Unter anderem besteht diese in der Qualitätssicherung bei Bauvorhaben in den Kernzonen. Es handelt sich also um eben ein solches bestehendes Gremium. Die Fachkommission Kernzonen wird auch vom Kanton in seiner fachlichen Stellungnahme als Gewinn bezeichnet.</p>	Ablehnung
05.02	<p>§ 9 Abs. 5 (neu): Material- und Farbkonzepte Die glp Möhlin teilt die Ansicht, dass Kernzonen einen besonderen Schutz erhalten sollen. Dennoch sind wir der Meinung, dass ein Material- und Farbkonzept für alle Bauvorhaben über das Ziel hinausschiesst, zumal der Gemeinderat mit den in § 53 Abs. 3 genannten Instrumenten bereits über die Mittel verfügt, sich ein angemessenes Bild für die Beurteilung von Bauvorhaben zu machen <i>Die glp Möhlin beantragt, auf § 9 Abs. 5 (neu) ersatzlos zu verzichten. Subsidiär sei § 9 Abs. 5 (neu) auf Bauvorhaben in der Kernzone 1 zu beschränken.</i></p>	<p>Die Kernzonen in Möhlin umfassen die Gebiete mit erhöhter Schutzwürdigkeit. Das Hauptziel ist es, das Ortsbild zu erhalten und qualitativ hochstehend weiterzuentwickeln. Da für die Kernzonen gegenüber dem übrigen Gebiet erhöhte Anforderungen bestehen, ist ein Material- und Farbkonzept zur Beurteilung eines Baugesuchs ohnehin erforderlich. Dieses wird daher im Gegensatz zum übrigen Gebiet standardmässig eingefordert und mit der Nennung in der BNO ist die Bauherrschaft bereits zu Beginn einer Planung informiert, dass ein entsprechendes Konzept erforderlich ist.</p>	Ablehnung
05.03	<p>§ 9 Abs. 6 (bisher § 9 Abs. 4, ergänzt): Solaranlagen Die glp Möhlin versteht, dass der Schutz bestehender Ortsbilder mit aktuellen und zukünftigen Anforderungen an Solaranlagen, bisweilen vermeintlich in einem Zielkonflikt stehen kann. Wir sind dezidiert der Überzeugung, dass die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, auch aktiv gefördert und nicht durch unverhältnismässige Hürden behindert werden soll. Die aktuelle Rechtslage und die Praxis bieten genügend objektive Hinweise zur Beurteilung von Solaranlagen. Wir verweisen hierzu beispielhaft auf das Merkblatt "Solaranlagen - Grundlagen zur Erstellung" BVU Aargau wie auch auf die Bestimmungen der Raumplanungsverordnung (Art. 32a). Besonders hervorheben möchten wir hier RPV Art. 32a Abs. 2, der die Verhältnismässigkeit von Regeln zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen stipuliert, sowie RPG Art. 18a Abs. 4, wonach - ausser bei Natur- und Kulturdenkmälern - "die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf</p>	<p>Der Gemeinderat stützt die Ausführungen zur Wichtigkeit des Ausbaus der Solarenergie. Jedoch muss dies stets unter Abwägung unterschiedlicher Interessen geschehen: Die Kernzonen in Möhlin umfassen die Gebiete mit erhöhter Schutzwürdigkeit. In solchen Gebieten können die Gemeinden betreffend Bewilligungspflicht erweiterte Bestimmungen erlassen (§ 59 Abs. 2 BauG, § 49 BauV). Die BNO hat Bestand für rund 15 Jahre. Dies übersteigt in der Regel denjenigen von Merkblättern – deren Verankerung ist daher problematisch. Die allgemein formulierten Bestimmungen zur guten Eingliederung von Solaranlagen in den Kernzonen entspricht der kantonalen Empfehlung für Dorfkernzonen.</p>	Ablehnung

Eingabe Nr.	Begehren der Mitwirkenden (teils Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
	<p>bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich [vorgehen]" .</p> <p>Zu guter Letzt stellen wir fest, dass andere Gemeinden auf explizite Anforderungen an Solaranlagen in Kernzonen in ihren Bau- und Nutzungsordnungen verzichten.</p> <p><i>Die glp Möhlin beantragt, § 9 Abs. 6 unverändert zu lassen und ausschliesslich den Verweis auf das kantonale Merkblatt zu aktualisieren. Subsidiär beantragt die glp Möhlin, dass allfällige weitergehende Ausführungen zu Solaranlagen a) auf die Kernzone 1 (K1) beschränkt werden, b) klar und verständlich formuliert sind und c) die wirtschaftliche Nutzung von Solarenergie nicht behindern.</i></p>		