

# Teiländerung Nutzungsplanung 2020

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Möhlin

7. Juli 2022

**Stand für die öffentliche Auflage**





## **Bearbeitung**

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,  
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Saša Boban Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Franziska Stocker

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Annkatriin Kümmerli

Zeichnerin EFZ in Raumplanung, 4. Lehrjahr

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

## **Begleitung Gemeinde Möhlin**

Markus Fäs

Gemeinderat, Ressortleiter Hochbau (bis 31.12.2021)

Roger Winter

Abteilungsleiter Bau und Umwelt, Mitglied der Geschäftsleitung

René Berger

Abteilungsleiter Bau und Umwelt, Mitglied der Geschäftsleitung (bis April 2021)

Zoran Tanasic

Leiter Hochbau

Fabian Müller

Leiter Baubewilligungen

Franz Böller

Leiter Bauaufsicht

Titelbild: Luftbild (Quelle: Bundesamt für Landestopographie)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet



# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>7</b>
<b>1 Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>9</b>
1.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen	9
1.2 Ziele der Planung	9
1.3 Bestandteile der Planung	10
<b>2 Schwerpunktthemen</b>	<b>11</b>
2.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)	11
2.2 Hochwasser (Ausweisung Hochwassergefahrenzonen 1 – 3)	15
2.3 Ausscheidung Gewässerräume	16
2.4 Planungsmehrwert	16
2.5 Kernzonen	17
2.6 Umsetzung Bauinventar, «alternative Schutzkonzeption»	17
2.7 Weitere Anpassungen und Ergänzungen	18
<b>3 Erläuterungen zu Planungsinhalten</b>	<b>20</b>
<b>4 Interessenabwägung</b>	<b>32</b>
<b>5 Verfahren</b>	<b>33</b>
5.1 Organisation und Beteiligte	33
5.2 Planungsablauf	33
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>37</b>



# Zusammenfassung

## Anpassung an die gültige übergeordnete Gesetzgebung

Die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung (NuPla) 2020 passt die Bau- und Nutzungsordnung (BNO, Stand Oktober 2015) sowie den Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP, Stand 2015) an die aktuell gültige übergeordnete Gesetzgebung an. Zu dieser gehören insbesondere das kantonale Baugesetz und die revidierte Bauverordnung (BauV, in Kraft seit 25. Mai 2011) sowie das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, in Kraft seit 1. Januar 2011). Ausserdem berücksichtigt die Teiländerung Anpassungs- und Ergänzungsbegehren aus der alltäglichen BNO-Anwendung der Gemeinde Möhlin. Die Anpassungen erfolgen deshalb im Rahmen einer Teiländerung der Nutzungsplanung, weil die letzte Gesamtrevision erst vor acht bzw. sieben Jahren (2011/2012) genehmigt wurde und kein Handlungsbedarf für eine Gesamtrevision besteht.

## Die Teiländerung der Nutzungsplanung umfasst folgende Hauptanpassungen:

- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB): Baubegriffe und Messweisen werden der IVHB angeglichen (vgl. Kap. 2.1).
- Gewässer- und Hochwasserschutz: Die planerische Sicherstellung von Gewässer- und Hochwasserschutz wird gem. revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG, in Kraft seit 1. Januar 2011) grundeigentümerverbindlich umgesetzt (vgl. Kap. 2.2–2.3).
- Ausgleich von Planungsmehrwerten: Bei Neueinzonungen und Einzonungen gleichgestellten Umzonungen wird eine Mehrwertabgabe von 30% definiert. Für weitere Planungsvorteile, die mit einer Wertsteigerung des Grundstücks verbunden sind – beispielsweise bei Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplänen – kann gemäss Baugesetz mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ein entsprechender Ausgleich festgelegt werden. Die Definition der Handhabung erfolgt gemeindespezifisch (vgl. Kap. 2.4 und Kap. 3).
- Ein Hauptthema der Anpassungen, die aus der alltäglichen Bewilligungspraxis der Gemeinde Möhlin resultieren, sind die Kernzonen (vgl. Kap. 2.5): In diesen findet sich historisch wertvolle Bausubstanz mit hoher Dichte. Mit der Verankerung des «Fachkommission Kernzone» in der BNO und mit Bestimmungen zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung können die hohe angestrebte Qualität des Ortsbildes sowie die Siedlungsqualität besser erreicht werden.
- In der 2012 genehmigten Nutzungsplanung wurde der Teil der kommunalen Substanzschutzobjekte im privaten Besitz ausgeklammert. Die Gemeinde ist von Gesetzes wegen verpflichtet, dies bis Ende April 2022 umzusetzen (§ 30a BauG). Die vorliegende Teiländerung sieht die Umsetzung im Rahmen der «Alternativen Schutzkonzeption» vor (vgl. Kap. 2.6).
- Es werden untergeordnete Anpassungen vorgenommen, z.B. hinsichtlich der Festlegung von Standorten für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (gemäss dem Bestand), die Umsetzung von Massnahmen aus dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) der Gemeinde oder aufgrund der Revision der kantonalen Bauverordnung (vgl. Kap. 2.7)



# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Möhlin liegt im unteren Fricktal im Bezirk Rheinfelden. Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung (NuPla) wurde von der Gemeindeversammlung im Herbst 2010/2011 beschlossen und im Frühling 2011/2012 vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt. Teiländerungen erfolgten in den Jahren 2014 und 2015.

Das kantonale Baugesetz und seine Verordnung erfuhren in den Jahren 2010 und 2011 grössere Änderungen. § 64 Abs. 1 der revidierten Bauverordnung (BauV, in Kraft seit 25. Mai 2011) weist die Gemeinden an, ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens 2021 an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) anzupassen. Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG, in Kraft seit 1. Januar 2011) werden die Kantone zudem verpflichtet, bis spätestens Ende Jahr 2018 den Gewässerraum zu sichern und bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG).

Diese übergeordneten Gesetzgebungen wurden zeitgleich mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Möhlin revidiert bzw. in Kraft gesetzt. Die rechtskräftige Nutzungsplanung entspricht deshalb nicht vollständig der übergeordneten Gesetzgebung. So stimmen die Baubegriffe und Messweisen nur teilweise mit denen der IVHB überein, und die planerische Sicherstellung von Gewässer- und Hochwasserschutz wurde noch nicht vollzogen.

Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sind Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach 15 Jahren zu überprüfen und, wenn sich die Verhältnisse verändert haben, anzupassen. Im Rahmen einer Teiländerung der Nutzungsplanung (NuPla) der Gemeinde Möhlin sind deshalb die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Stand 2015, sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP), Stand 2015, insbesondere in Bezug auf die oben erwähnten Ausführungen zu überprüfen und an die aktuell gültige übergeordnete Gesetzgebung anzupassen resp. zu ergänzen.

## 1.2 Ziele der Planung

Die Teiländerung umfasst drei Schwerpunkte:

- die Umsetzung der IVHB,
- die Ausscheidung der Gewässerräume,
- Umsetzung der Thematik Planungsmehrwert,
- Umsetzung der Thematik Schutzobjekte gemäss Bauinventar und
- die Berücksichtigung weiterer Anpassungs- und Ergänzungsbegehren aus der alltäglichen BNO-Anwendung der Gemeinde Möhlin.

Diese Arbeiten haben im Rahmen einer Teiländerung der Nutzungsplanung zu erfolgen, da die letzte Gesamtrevision erst vor acht bzw. sieben Jahren (2011/2012) genehmigt wurde und kein Handlungsbedarf für eine Gesamtrevision besteht.

### 1.3 Bestandteile der Planung

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung Möhlin umfasst folgende Bestandteile:

#### Genehmigungsinhalt

- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) Siedlung Nord im Mst. 1:2'500
- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) Siedlung Süd im Mst. 1:2'500
- Teiländerung Kulturlandplan (KLP) Möhlin Nord/Möhlin Süd im Mst. 1:5'000
- Teiländerung Kulturlandplan (KLP) Möhlin Rhein im Mst. 1:5'000
- Teiländerung Kulturlandplan (KLP) Gebiet Ruchrai im Mst. 1:5'000
- Teiländerung Kulturlandplan (KLP) Möhlin Süd im Mst. 1:5'000

#### Orientierungsinhalt

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Erläuterung
-

## 2 Schwerpunktthemen

### 2.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Mit Beschluss des Grossen Rats vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2010 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen (Inkrafttreten am 1. September 2011).

Revidiert eine Gemeinde ihre BNO hauptsächlich zwecks Anpassung an die IVHB im Rahmen einer Teiländerung, ist eine grösstmögliche Beibehaltung der materiellen Inhalte anzustreben. Die jeweiligen Massfestlegungen müssen dahingehend geprüft und wo nötig so angepasst werden, dass möglichst geringe materielle Änderungen entstehen.

Bei der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung lag die definitive Fassung der revidierten Bauverordnung des Kantons noch nicht vor. Aus diesem Grund konnten noch nicht alle Baubegriffe und Messweisen vollständig denjenigen der IVHB entsprechen. Mit der vorliegenden Teiländerung werden sie in oben dargelegtem Sinn angeglichen.

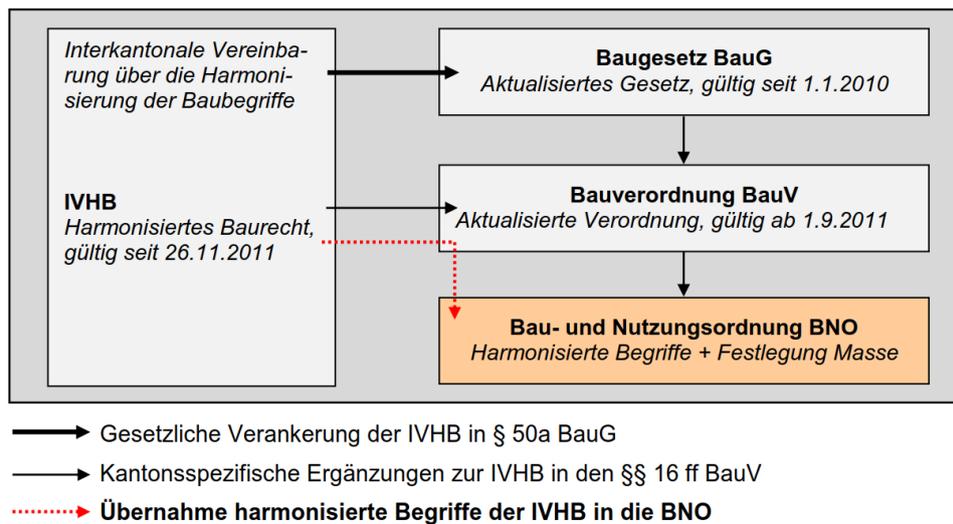


Abbildung 1: Übersicht der wichtigsten Bestandteile des Aargauischen Baurechts (Quelle: Kanton Aargau)

Die IVHB definiert dreissig formelle Baubegriffe. Dazu gehören unter anderen: massgebendes Terrain, Längenbegriffe und -masse, Höhenbegriffe und -masse, Geschosse, Abstände und Nutzungsziffern. Durch die neue Definition dieser Begriffe müssen die altrechtlichen Masse entsprechend angepasst werden.

#### 2.1.1 Höhenbegrenzung von Hochbauten

In der rechtskräftigen BNO wird die maximale Höhe von Gebäuden durch die Festlegung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe definiert. Das Mass der Gebäudehöhe existiert mit der Übernahme der IVHB nicht mehr und muss daher durch ein neues Mass ersetzt werden.

Bauzone	Voll-geschosse	Nutzungsziffer	max. Gebäu-dehöhe	Grenz-abstand	ES	§§
Kernzone 1 (K1)	2 (x)	0.6 (x)	o	o	III	§ 10
Kernzone 2 (K2)	2	0.6	o	4.5 m (x)	III	§ 11
Kernzone 3 (K3)	3	0.7	-	4.5 m (x)	III	§ 12
Zentrumszone Z <sup>1</sup>	3 (x)	0.9 (x)	-	4.5 m (x)	III	§ 12a
Wohnzone W1	1	0.4	-	4 m	II	§ 13
Wohnzone W2	2	0.6	-	4.5 m	II	§ 13

Abbildung 2: Ausschnitt Bauzonenübersicht der rechtskräftigen BNO Möhlin (Quelle: Gemeinde Möhlin)

Gemäss § 49 BauG bestimmen die Gemeinden die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschossezahlen. Sowohl das alte als auch das neue kantonale Recht überlassen es den Gemeinden, wie sie die Höhen der Gebäude im Einzelnen definieren. Die IVHB definiert drei Masse zur Festlegung der zulässigen Höhe von Gebäuden:

- Gesamthöhe (IVHB 5.1)
- Fassadenhöhe (IVHB 5.2)
- Vollgeschosse (IVHB 6.1)

### Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe entspricht in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern, wobei der obere Punkt neu auf der Oberkante der Dachkonstruktion statt der Dachoberfläche gemessen wird. Die Differenz, die sich aus der neuen Messweise Dachkonstruktion/Dachoberfläche ergibt, beträgt in der Regel ca. 20 cm.

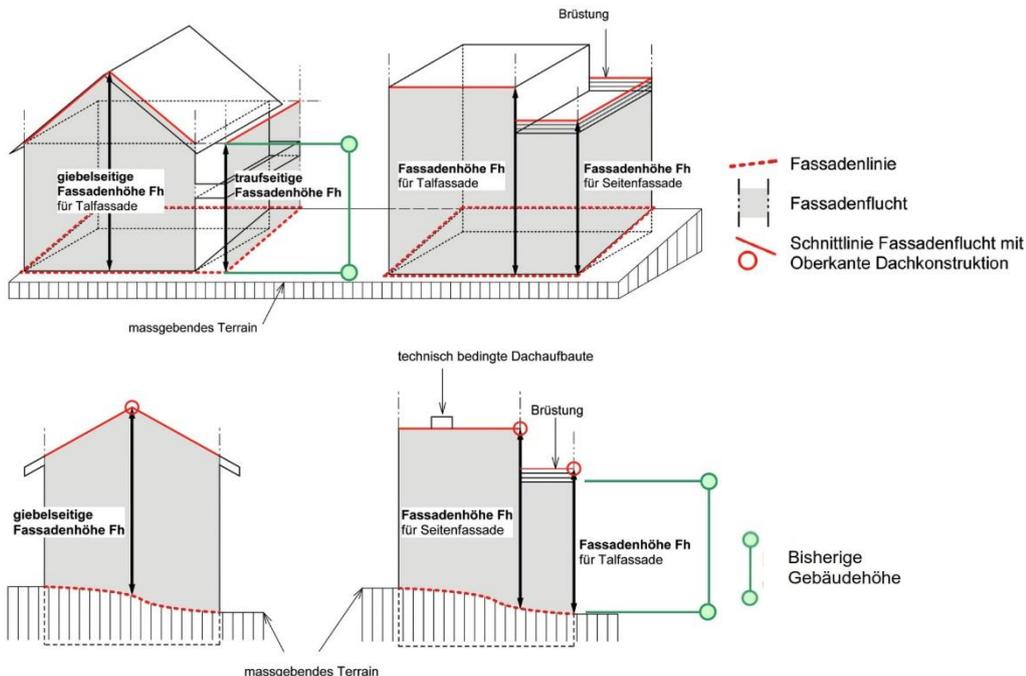


Abbildung 3: Massskizze Fassadenhöhe (Quelle: Kanton Aargau)

Um der bisherigen Regelung und den bisherigen Massen möglichst nahe zu kommen, wird die neue Fassadenhöhe für Schrägdächer einen halben Meter höher als die bisherige Gebäudehöhe festgelegt. Dies gleicht Differenzen der beiden Messweisen aus und bringt einen minimalen zusätzlichen Spielraum. Für Flachdächer wird keine Fassadenhöhe festgelegt.

Bauzone	max. Gebäudehöhe	max. Traufseitige Fassadenhöhe (ausgenommen Flachdach)
Arbeitszone I Nord (A I-N)	12 m	12.5 m
Arbeitszone I Süd (A I-S)	9 m	9.5 m

**Gesamthöhe**

Gemäss den Erläuterungen zur IVHB wären beim Verzicht auf Regelungen zur Gesamthöhe grundsätzlich Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich. Zusätzlich zur Fassadenhöhe wird deshalb eine Gesamthöhe festgelegt. Die festgelegte Gesamthöhe bei Flachdächern lässt eine Baute mit Attika oder eine reine Flachdachbaute ohne Attika mit derselben Höhe zu. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Photovoltaikanlagen sind von der Gesamthöhe nicht betroffen.

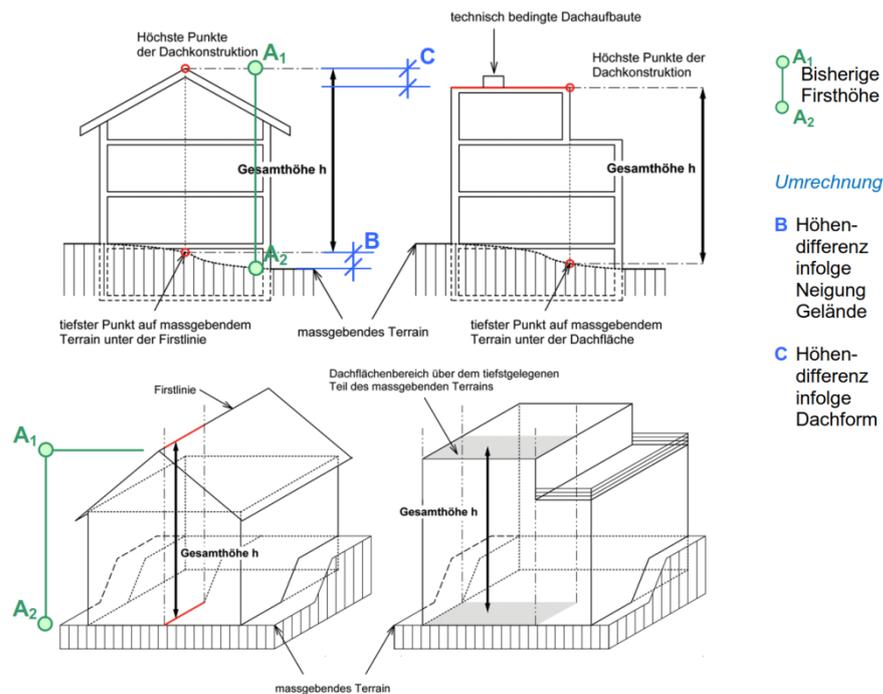


Abbildung 4: Massskizze Gesamthöhe (Quelle: Kanton Aargau)

Die Gesamthöhe wird in den Arbeitszonen I Nord und Süd für Flach- und Schrägdächer mit dem gleichen Mass festgelegt. Damit soll ein homogenes Erscheinungsbild der Bauten erreicht werden.

Bauzone	max. Gebäudehöhe	Schrägdach max. Gesamthöhe	Flachdach max. Gesamthöhe
Arbeitszone I Nord (A I-N)	12 m	15.5 m	15.5 m
Arbeitszone I Süd (A I-S)	9 m	12.5 m	12.5 m

### 2.1.2 Lichte Höhe

Die «Lichte Raumhöhe» war im bisherigen Recht nicht explizit definiert, wird durch die IVHB aber gleich interpretiert. In der IVHB ist die «Lichte Höhe» abschliessend (IVHB 5.4) definiert.

Die lichte Höhe gibt den Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage an, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Bisher war für Neubauten in Möhlin eine Raumhöhe von mindestens 2.30 m vorgeschrieben – neu beträgt die lichte Höhe von Räumen gemäss § 36a BauV minimal 2.40 m.

### 2.1.3 Untergeschosse

Mit der Messweise gemäss IVHB 6.2 gelten für die Überschreitung der Untergeschosse nicht mehr die beiden Masse von 80 cm in der Ebene und von 1.20 m am Hang gemäss altrechtlichem § 15 Abs. 1 ABauV, sondern ein Durchschnittsmass.

Gemäss § 23 Abs. 1 BauV darf die Fassadenlinie von Untergeschossen im Mittel nicht mehr als 80 cm über das massgebende Terrain (natürlich gewachsener Gelände-verlauf) hinausragen. Zudem dürfen, gem. § 23 Abs. 2 BauV, soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden.

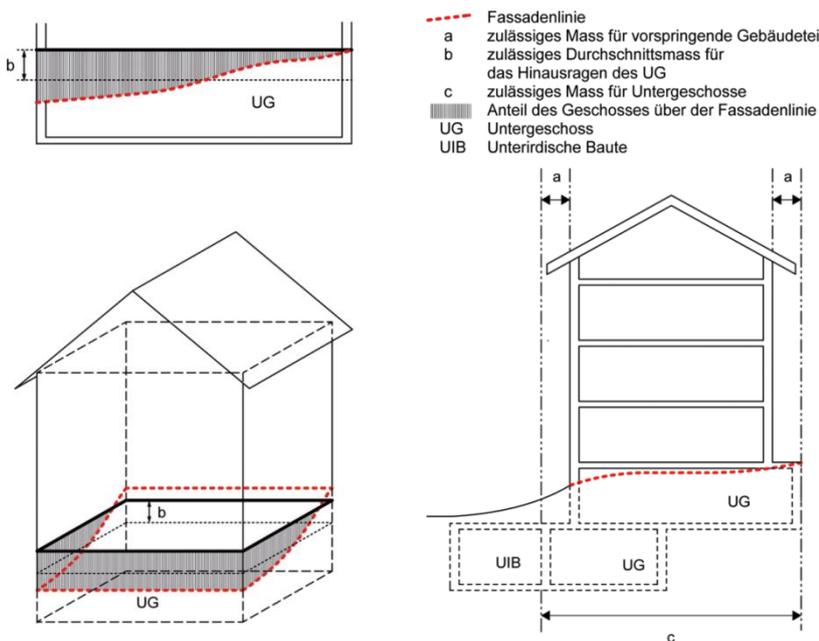


Abbildung 5: Massskizze Untergeschoss (Quelle: Kanton Aargau)

In der Gemeinde Möhlin darf ein Untergeschoss in den Kernzonen K1 und K2 sowie in den Wohnzonen W1 und W2 an Hanglage gem. § 17a BauV auf der gesamten talseitigen Fassadenlänge abgegraben werden, damit treten bei diesen Gebäuden talseitig drei Geschosse in Erscheinung: 2 Vollgeschosse und das auf der Talseite abgegrabene Untergeschoss. Die ursprüngliche Bestimmung führte immer wieder zu Verwirrung, da an Hanglage von einem zusätzlichen Geschoss die Rede war und nicht definiert wurde, dass es sich dabei nach wie vor um ein Untergeschoss handeln muss (Durchschnittsmass gem. IVHB). Die Bestimmung wurde dahingehend sprachlich präzisiert und es wird eindeutig festgehalten, dass es sich beim talseits abgegrabenen Geschoss um ein Untergeschoss gem. IVHB handelt.

**2.2 Hochwasser (Ausweisung Hochwassergefahrenzonen 1 – 3)**

Der Hochwasserschutz gehört zur Grundaufgabe der Nutzungsplanung. Er wird in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer sowie raumplanerische Massnahmen und erst in zweiter Linie durch Wasserbau und Objektschutz gewährleistet. Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt auf, welche Gebiete in welchem Mass durch Überschwemmungen bedroht sind.

Die Hochwassergefahrenzonen dienen der planerischen Umsetzung des Hochwasserschutzes. Durch die vorgenommenen Hochwasserschutzmassnahmen in Form von Rückhaltebecken am Möhlinbach konnte die Hochwassergefahr für die Gemeinde verringert werden. Mit Bericht vom 5. März 2021 wurde die Gefahrenkarte Möhlintal nachgeführt. Mit wenigen punktuellen Ausnahmen bestehen in der Gemeinde, abgesehen vom Bachbett des Möhlinbachs, lediglich noch Gebiete mit geringer oder Restgefährdung.

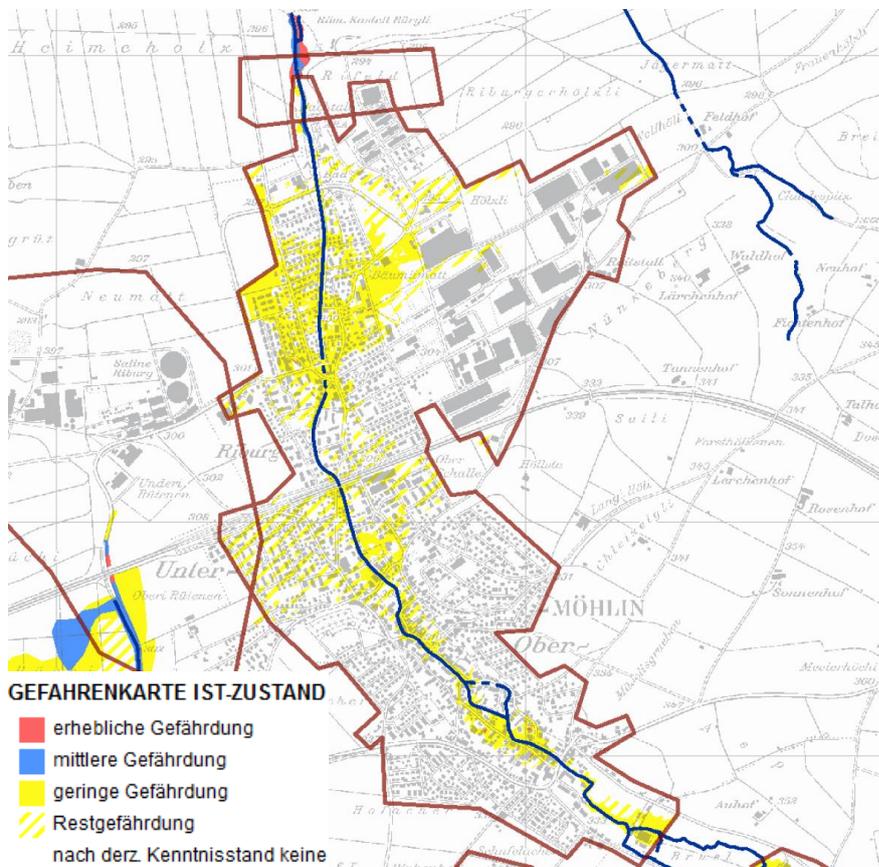


Abbildung 6: Gefahrenkarte (Quelle: Agis, 2021)

### 2.3 Ausscheidung Gewässerräume

Mit dem revidierten und 2011 in Kraft getretenen eidgenössischen Gewässerschutzgesetz waren die Kantone und Gemeinden dazu verpflichtet, die Gewässerräume bis ins Jahr 2018 auf der Stufe kantonaler und kommunaler Nutzungsplanung festzulegen. Das Ziel des Gewässerraums (GSchV Art. 41a) ist, die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die langfristige Gewässernutzung zu gewährleisten. Aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides müssen im Kanton Aargau seit August 2017 sämtliche Gewässerräume grundeigentümergebunden im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Das Verwaltungsgericht ist der Meinung, dass diese Umsetzung mit den am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderungen in der Gemeinde Möhlin noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden erfolgt ist.

Die Ausscheidung des Gewässerraums betrifft in der Gemeinde Möhlin die Fließgewässer Rhein, Möhlinbach, Mühlebachkanal, Sagikanal, Wolfhöligraben sowie weitere Gewässer ausserhalb der Bauzonen. Grundlage für die Ausscheidung bildet die orientierende Fachkarte Gewässerraum des Kantons.

Diejenigen Gewässer, die künstlich angelegt sind und bei denen gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden kann, sind in der Fachkarte Gewässerraum des Kantons vermerkt. In der Gemeinde Möhlin betrifft dies den Mühlebach- und den Sagikanal. Beide sind ohne besondere ökologische Bedeutung und von beiden geht keine Hochwassergefährdung aus. Zudem ist im Fall des Mühlebachkanals durch die laufende Revitalisierungsplanung am Möhlinbach ungewiss, ob die natürliche Speisung des Kanals dereinst überhaupt noch möglich sein wird und dieser somit noch weiter erhalten würde. Aus diesen Überlegungen wird für die künstlich angelegten Kanäle auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet. Für die Gewässer gelten beim Verzicht der Festlegung eines Gewässerraums trotzdem die bisherigen Pufferstreifen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung: 3 m ab Uferlinie Düngeverbot (gemäss ChemRRV), 6 m ab Uferlinie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (gemäss DZV).

In den dicht überbauten Gebieten ist eine Reduktion der minimalen Gewässerraumbreite möglich, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Innerhalb des Waldes wird der Gewässerraum nicht ausgeschieden. Der Gewässerraum ist im Bauzonen- und Kulturlandplan (innerhalb sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets) als überlagerte Schutzzone «Gewässerraum» ausgewiesen.

### 2.4 Planungsmehrwert

Am 1. Mai 2017 ist mit dem revidierten Baugesetz (§ 28a BauG) die kantonale Regelung zur Mehrwertabgabe in Kraft getreten. Für Einzonungen sowie Änderungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, ist das Vorgehen im Baugesetz abschliessend geregelt. Die Gemeinde kann einen Abgabesatz von 20 % bis 30 % definieren.

Am 1. November 2019 ist zudem eine Teilrevision der Mehrwertabgabeverordnung (MWAV) in Kraft getreten. Auf die Erhebung der Mehrwertabgabe bei einem flächenmässigen Bagatellfall darf neu nicht mehr in jedem Fall, sondern nur dann verzichtet werden, wenn die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m<sup>2</sup> und kumulativ der Mehrwert unter Fr. 100'000 liegt.

Für andere Planungsvorteile mit einer Wertsteigerung des Grundstücks – beispielsweise bei Um- und Aufzonungen sowie anderen Planungsvorteilen, z.B. Gestaltungsplänen – kann gemäss Baugesetz mittels verwaltungsrechtlicher Verträge ein entsprechender Ausgleich festgelegt werden. Das Verfahren zum Abschluss von Verträgen

---

ist im kantonalen Baugesetz nicht geregelt; die Definition der Handhabung erfolgt deshalb gemeindespezifisch.

In der BNO der Gemeinde Möhlin wird festgesetzt, dass der Gemeinderat für Um- und Aufzonungen sowie für andere Planungsvorteile, die den Wert eines Grundstücks um mindestens 30% steigern, eine Mehrwertabgabe von mindestens 20% mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern erheben kann. Zur Sicherstellung einer rechtgleichen Praxis erlässt die Gemeinde dazu eine Richtlinie.

## 2.5 Kernzonen

In den Kernzonen findet sich historisch wertvolle Bausubstanz mit hoher Dichte. In der K1 ist eine AZ von 0.6 als Richtwert festgelegt, in der K2 gilt eine AZ von 0.6. Für die K3 beträgt die AZ 0.7. Der Umstand, dass die K2 bezüglich Ausnützungsziffer am engsten definiert ist, führte in der Praxis der Gemeinde teilweise zu Rückbauverfügungen. In der K1 und K3 gibt es hingegen keine grösseren Probleme. Um die K2 gegenüber den anderen Kernzonen nicht zu benachteiligen und in der Entwicklung zu behindern, wird die Ausnützungsziffer daher neu analog zur K1 als Richtwert von 0.6 festgelegt.

Zur Anwendung von Bestimmung § 9 Abs. 2 BNO besteht Unsicherheit betreffend Anwendung. In den Kernzonen können die gewerblich genutzten Erdgeschossflächen (exkl. Lagerflächen) ohne Anrechenbarkeit im Dachgeschoss kompensiert werden. Die Bestimmung hat die Förderung von gewerblich genutzten EG-Flächen in den Kernzonen zum Ziel. Grundsätzlich sind in den Kernzonen, namentlich in der K3 auch andere Dachformen möglich. Daher ist es richtig, dass der Bonus für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss auch dann gewährt werden darf, wenn gar kein Dachgeschoss vorhanden ist. In diesem Fall würde der Abzug im obersten Geschoss gewährt. Die Bestimmung wird dahingehend angepasst.

## 2.6 Umsetzung Bauinventar, «alternative Schutzkonzeption»

Die Gemeinde hat gemäss § 40 Abs. 1 und 3 lit. d BauG den Auftrag, Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung von Objekten des Natur- und Heimatschutzes, von Ortsbildern sowie Kulturdenkmälern zu treffen. Der Auftrag ist im kantonalen Richtplan unter Kapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.3 formuliert. In der Gemeinde Möhlin ist die entsprechende Umsetzung des Bauinventars seit längerer Zeit pendent und muss daher in der vorliegenden technischen Teilrevision angegangen werden: Mit Inkraftsetzung von § 30a BauG per 1. Mai 2017 hat eine Umsetzung bis Ende April 2022 zu erfolgen.

Die heutige Praxis der Gemeinde entspricht im Wesentlichen der «alternativen Schutzkonzeption»: Anstelle der üblichen grundeigentümergebundenen Festlegung von geschützten Einzelobjekten im ZP und der BNO, wird bei dieser Lösung über die Unterschutzstellung und den Umfang des Schutzes von inventarisierten Objekten nicht im Voraus und losgelöst von konkreten Bauvorhaben entschieden. Die Unterschutzstellung und der Schutzzumfang werden erst auf Ersuchen der Grundeigentümerschaft oder von Amtes wegen, insbesondere im Zusammenhang mit einer konkreten Bauabsicht, bei der nicht ausgeschlossen werden kann, dass die voraussichtlichen Schutzziele des Baudenkmals von kommunaler Bedeutung tangiert werden, abgeklärt. Aus einer detaillierten Analyse wird eine massgeschneiderte Schutzverfügung für das Objekt abgeleitet.

In der Praxis der Gemeinde ist heute die Fachkommission Kernzonen, die ebenfalls mit der vorliegenden Teiländerung verbindlich in der BNO verankert wird, u.a. mit der Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Objekten aus dem Bauinventar betraut. In der Gemeinde Möhlin bestehen sehr gute Erfahrungen mit der Fachkommission Kernzonen. Im Rahmen der Umsetzung der alternativen Schutzkonzeption soll daher die

Fachkommission Kernzonen die Abklärung der Schutzwürdigkeit von Objekten des Bauinventars vornehmen. Die Entscheidungskompetenz über die Unterschutzstellung sowie über den Schutzzumfang liegt beim Gemeinderat. Den Anforderungen des Richtplans kann die Gemeinde damit nachkommen, indem die Praxis der Gemeinde mit dem bestehenden Gremium der Fachkommission Kernzonen weitergeführt und in der BNO formell verankert wird. Die Frage, ob und wie weit ein inventarisiertes Objekt unter Schutz gestellt werden soll, kann mit der Umsetzung der «alternativen Schutzkonzeption» in einem umfassenden Abwägungsprozess gezielt und differenziert angegangen werden.

Die bereits rechtskräftig geschützten Bauten behalten ihren Schutz und erfahren keine Änderung im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung.

## **2.7 Weitere Anpassungen und Ergänzungen**

Aus der alltäglichen BNO-Anwendung der Gemeinde Möhlin und aus geänderten übergeordneten Bestimmungen haben sich weitere Planungsthemen ergeben, die im Rahmen der Teiländerung überprüft wurden und zu Anpassungen bzw. Ergänzungen der Planungsinstrumente führten.

### **Verkaufsflächen**

Möhlin gehört gemäss Raumkonzept (Richtplankapitel R 1) zur ländlichen Entwicklungsachse. Entsprechend müssen die zulässigen Verkaufsnutzungen in allen Zonen bezeichnet werden. Gemäss kantonalem Richtplan Kapitel S 3.1 Beschluss 3.2 müssen neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Verkaufsfläche 500-3'000 m<sup>2</sup>) oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen ausdrücklich in der Nutzungsplanung bezeichnet werden (Nutzung, Grösse usw.).

Als Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen 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. Ein Standort kann eine oder mehrere Parzellen umfassen. Dies wird aufgrund der Erschliessungssituation im Einzelfall festgelegt. Bei Verkaufsnutzungen unter 500 m<sup>2</sup> besteht gemäss kantonalem Richtplan keine Einschränkung betreffend Standort.

Mit der Bezeichnung der möglichen Verkaufsnutzungen in den Zonenbestimmungen wird grundeigentümerverbindlich geregelt, wann mit einer Baubewilligung gerechnet werden darf (bzw. ab welcher Grösse zunächst der Nutzungsplan anzupassen wäre). Die Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsflächen wurden in der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung gemäss der heutigen Situation mit Hilfe einer Bestandsanalyse festgelegt. Entsprechend werden die heute bereits real bestehenden Verhältnisse legitimiert und in der Nutzungsplanung festgeschrieben.

### **Archäologie**

Gemäss dem Schreiben der Kantonsarchäologie vom 6. Dezember 2017 ist auf die Darstellung der nicht unter Schutz gestellten archäologischen Fundstellen im Informationsinhalt der kommunalen Nutzungspläne ab sofort nicht mehr notwendig bzw. muss wegen der zu erwartenden Divergenz zum laufend aktualisierten Geobasisdatensatz im AGIS unterlassen werden. Auf die Darstellung der archäologischen Fundstellen im BZP/KLP (Orientierungsinhalt) wird deshalb verzichtet und die Fundstellen werden entsprechend gestrichen.

Der laufend aktualisierte sowie öffentlich zugängliche Online- Geobasisdatensatz der archäologischen Fundstellen ist jederzeit im AGIS einsehbar.

---

**Umsetzung Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Ende 2021 wurde der KGV zur kantonalen Genehmigung eingereicht, dieser ist für die Gemeinde verbindlich und entsprechend umzusetzen. Einige Massnahmen aus dem KGV erfordern eine grundeigentümergebundene Festlegung in der kommunalen Nutzungsplanung, dies wird mit der vorliegenden Teiländerung vorgenommen. Davon betroffen ist massgeblich die Massnahmengruppe D (Kapitel 7.5 KGV Möhlin), demnach soll das Parkierungsreglement von 2015 erweitert werden. Folgende Massnahmen sind dazu festgehalten:

- Erweiterung der Parkraumzonen über die ganze Gemeinde
- Definition von Gebieten, in denen von der Pflichtparkplatzanzahl gemäss BauV des Kantons abgewichen werden kann (reduzierter Bedarf)
- Bestimmungen zum autoarmen und autofreien Wohnen aufnehmen
- Nachtparkieren von LKW regeln
- Konkretisierung der Bestimmungen zu den öffentlichen Veloabstellplätzen
- die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird periodisch resp. im Zuge von konkreten Projekten überprüft.

Damit das kommunale Parkierungsreglement von 2015 grundeigentümergebunden angewendet werden kann, ist eine Kompetenzgrundlage in der BNO erforderlich. Dies wird im Rahmen dieser Teilrevision der Nutzungsplanung sichergestellt.

## 3 Erläuterungen zu Planungsinhalten

In diesem Kapitel werden die Änderungen in der Nutzungsplanung (Pläne sowie Bau- und Nutzungsordnung) erläutert. Damit werden die Änderungsinhalte für die interessierte Bevölkerung möglichst verständlich und nachvollziehbar dargestellt. Den kantonalen Fachstellen dient dieses Kapitel als zentrale Beurteilungsgrundlage.

Der Aufbau des Kapitels richtet sich nach der Reihenfolge der Paragraphen in der BNO. Anpassungen am Bauzonenplan (BZP) und am Kulturlandplan (KLP) werden beim zugehörigen Paragraphen der BNO erklärt.

Die Änderungen der BNO sind zusätzlich in einer synoptischen Darstellung vollständig aufgeführt, um den direkten Vergleich der Bestimmungen zu ermöglichen. Die planerischen Änderungen werden in separaten Plänen (Teiländerungspläne Bauzonenplan, Mst. 1:2'500 und Teiländerungspläne Kulturlandplan, Mst. 1:5'000) dargestellt.

### § 7a Planungsmehrwert

Die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen zum Thema sind bereits unter Kapitel 2.4 erläutert. Die kantonale Regelung zur Mehrwertabgabe erlaubt es den Gemeinden, einen Abgabesatz von 20 bis 30% festzulegen. Die BNO der Gemeinde Möhlin macht nun von dieser Möglichkeit Gebrauch (§ 7a Abs. 1). Bei Neueinzonungen und Einzonungen gleichgestellten Umzonungen wird eine Mehrwertabgabe von 30% definiert.

Die Abgabepflicht dehnt sich auch auf Auf- und Umzonungen sowie andere Planungsvorteile aus, als bereits in Abs. 1 definiert (§ 7a Abs. 2). In diesen Fällen beläuft sie sich auf 20%, wird aber erst dann fällig, wenn der Wert des Grundstücks um wenigstens 30% steigt. Die Mehrwertabgabe von 20% ist in diesen Fällen mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrages mit den Grundeigentümern zu regeln. Um eine rechtsgleiche Praxis sicherzustellen, erlässt die Gemeinde dazu eine Richtlinie (§ 7a Abs. 3).

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 leisten kann.

### § 8 Bauzonen

Im Zug der Übernahme der Baubegriffe aus der IVHB (vgl. Kap. 2.1) muss die bisherige Gebäudehöhe ersetzt werden. In der BNO sind nur für die Arbeitszonen I Nord und I Süd konkrete Höhen definiert. Diese werden neu in einer Gesamthöhe für alle Dacharten und einer Fassadenhöhe für Gebäude mit Schrägdächern festgelegt. Die Höhen wurden so in die neuen Begrifflichkeiten überführt, dass mit der Änderung die gleiche bauliche Nutzung wie bisher möglich bleibt. Durch die Festlegung einzig einer Gesamthöhe für Flachdachbauten wird diese gegenüber einer Schrägdachbaute hinsichtlich Ausnutzung bevorteilt – dies entspricht dem Grundsatz, dass die Arbeitszonen möglichst effizient ausgenutzt werden sollen. Dies kann mit Flachdachbauten gut erreicht werden, zudem bieten diese hinsichtlich Energieproduktion und Begrünung weitere wichtige Potenziale. Mit der Bestimmung wird ein Anreiz für Flachdachbauten geschaffen, ohne Schrägdächer auszuschliessen.

### § 9 Kernzonen

Die Bestimmung zu den Kernzonen wurde mit mehreren neuen Absätzen und Ergänzungen präzisiert.

Gemäss kantonalem Richtplan Kapitel S 3.1 Beschluss 3.2 sind im Möhlin neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Verkaufsfläche 500 m<sup>2</sup> – 3'000 m<sup>2</sup>) oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen in Kern- und

---

Zentrumszonen zulässig. Die max. Verkaufsfläche wurde daher auf 3000 m<sup>2</sup> pro Standort festgelegt. Für grössere Verkaufsnutzung wird ein Richtplaneintrag benötigt.

Die Bestimmung von § 9 Abs. 2 BNO wird dahingehend geändert, dass die Kompensation von gewerblich genutzten Erdgeschossflächen (exkl. Lagerflächen) nicht nur in Dachgeschossen, sondern auch in einem Attikageschoss gewährt werden kann, ob nun das Gebäude mit einem Dachgeschoss, Attikageschoss, Vollgeschoss oder anderen Dachformen abgeschlossen wird.

In der Praxis der Gemeinde existiert bereits heute eine Fachkommission Kernzonen. Ihre Aufgabe wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision unter § 9 Abs. 4 BNO festgelegt. Sie beurteilt ortsbaulich wichtige private und öffentliche Planungen und Bauvorhaben innerhalb der Kernzonen und stellt dem Gemeinderat Antrag. Die Fachkommission wird unter § 53a Fachkommission Kernzonen in der BNO verankert.

Um die Qualitätssicherung bei Bauvorhaben in den Kernzonen weiter zu verbessern, wird in § 9 Abs. 5 ein Material- und Farbkonzept verlangt, das bei der Gemeinde einzureichen ist. Die sichtbaren Bauteile sind zudem vor Ort zu bemustern.

Ausserdem wurden die Anforderungen an Solaranlagen präzisiert und um eine Definition ergänzt, die festlegt, wie Solaranlagen in die Umgebung einzupassen sind. Die Bestimmung dient als Beitrag zum Erhalt einer Dachlandschaft von hoher Qualität, die sich optimal in das Bild der Kernzonen einfügt.

Für Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände werden Gestaltungsgrundsätze festgelegt und damit die Grundlage für eine gute Einordnung ins Ortsbild geschaffen.

### **§ 10 Kernzone 1 (K1)**

Im Zug der Übernahme der Baubegriffe aus der IVHB (Kapitel 3.1 IVHB), werden die Begriffe «First- und Traufhöhe» durch die IVHB-konformen Begriffe «Gesamthöhen und traufseitige Fassadenhöhen» ersetzt. Daraus ergibt sich keine materielle Änderung der Bestimmung.

Neu sind die Kriterien zur Beurteilung von Bauprojekten durch den Gemeinderat in der Bauverordnung (§ 15e BauV) geregelt. Diese decken sich vollständig mit den in der BNO aufgeführten Punkten. Gemäss rechtskräftigem § 10 Abs. 1 BNO kann der Gemeinderat aber auch weitere Kriterien definieren. Neu wird der Verweis auf § 15e BauV sowie die Möglichkeit für den Gemeinderat, weitere Kriterien zu definieren, aufgenommen.

In § 10 Abs. 5 wird das Bauen am Hang innerhalb der K1 geregelt. Die bisher verwendete Bestimmung führte in der Praxis zu Verwirrung. Sie wurde so aufgefasst, dass in Hanglage drei Vollgeschosse erstellt werden dürfen. Die Bestimmung wurde zum besseren Verständnis präziser formuliert: Untergeschosse dürfen talseitig auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden. Damit wird klar, dass es sich immer noch um Untergeschosse handeln muss und keine Erhöhung der Vollgeschossezahl zulässig ist. Daraus ergibt sich keine materielle Änderung der Bestimmung.

### **§ 11 Kernzone 2 (K2)**

Im Zug der Übernahme der Baubegriffe aus der IVHB (Kapitel 3.1 IVHB) werden die Begriffe «First- und Traufhöhe» durch die IVHB-konformen Begriffe «giebel- und traufseitige Fassadenhöhe» ersetzt. Daraus ergibt sich keine materielle Änderung der Bestimmung.

Für die K2 war bisher eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.6 zulässig. Dies entspricht einer etwas grösseren Einschränkung wie in der K1 (0.6 als Richtwert), der K3 (0.7) oder der Zentrumzone (0.9 als Richtwert). Dies führt zu einer

Ungleichbehandlung der K2 gegenüber den anderen Kernzonen. Um die K2 zumindest gegenüber der K1 hinsichtlich AZ gleichzustellen, wird diese auf 0.6 als Richtwert analog der K1 festgelegt.

Analog zur K1 wurde die Bestimmung zum Bauen am Hang mit einer neuen Formulierung präzisiert. Daraus ergibt sich keine materielle Änderung der Bestimmung.

### **§ 12a Zentrumszone**

Wie in den Kernzonen wird die max. Verkaufsfläche in der Zentrumszone gemäss kantonalem Richtplan auf 3000 m<sup>2</sup> pro Standort festgelegt. Für grössere Verkaufsnutzung wird ein Richtplaneintrag benötigt.

### **§ 13 Wohnzonen W1, W2, W3, W4**

In § 13 Abs. 2 wird das Bauen am Hang u.a. innerhalb der W1 und W2 geregelt. Die bisher verwendete Bestimmung führte in der Praxis zu Verwirrung. Sie wurde so aufgefasst, dass in Hanglage zwei bzw. drei Vollgeschosse erstellt werden dürfen. Die Bestimmung wurde zum besseren Verständnis präziser formuliert: Untergeschosse dürfen talseitig auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden. Damit wird klar, dass es sich immer noch um Untergeschosse gemäss IVHB handeln muss. Daraus ergibt sich keine materielle Änderung der Bestimmung.

Entlang der Bahnhofstrasse innerhalb der W2 und W3 soll die Verkaufsnutzung aufgrund der bahnhofsnahe Lage ermöglicht werden. Die maximal zulässige Verkaufsnutzung wird auf eine Verkaufsfläche von je 300 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese ist nur innerhalb der ersten Bautiefe entlang der Bahnhofstrasse zulässig.

### **§ 14 Wohn- und Arbeitszone**

In den Wohn- und Arbeitszonen bestehen heute verschiedene Verkaufsnutzungen. Diese sollen auch in Zukunft möglich bleiben und sind mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> pro Standort zulässig.

### **§ 15 Arbeitszone I**

In den Arbeitszonen I Nord und Süd waren bisher Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs bis zu 500 m<sup>2</sup> zulässig. Die Bestimmung wird übernommen und mit dem Begriff der Verkaufsfläche ergänzt und präzisiert.

In der Arbeitszone I Dorf befindet sich heute mit 1'600 m<sup>2</sup> die grösste Verkaufsfläche Möhlins. Um eine mögliche Entwicklung in Form einer Aufstockung in Zukunft nicht zu verhindern, wird die maximal zulässige Nettoverkaufsfläche auf 3000 m<sup>2</sup> pro Standort festgelegt.

### **§ 16 Arbeitszone II**

In § 16 Abs. 2 werden die Umgebungsgestaltung und die Dachbegrünung geregelt. Bisher waren nur Flachdächer von Neu- und Ersatzbauten extensiv zu begrünen; diese Bestimmung konnte mittels eines leicht geneigten Dachs umgangen werden. Neu ist die Bestimmung so formuliert, dass sämtliche Dächer von Neu- und Ersatzbauten extensiv begrünt werden müssen; eine Umgehung der Bestimmung ist somit ausgeschlossen.

Verkaufsflächen sollen nur für die ansässigen Betriebe ermöglicht werden. Für Betriebe, die vor Ort produzieren oder Dienstleistungen erbringen, sind Verkaufsnutzungen auf einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 350 m<sup>2</sup> zulässig.

### **§ 17d Arbeits- und Wohnzone Bata Park**

Der Begriff «Baufeld» wird durch den IVHB-konformen Begriff «Baubereich» ersetzt. Daraus ergibt sich keine materielle Änderung der Bestimmung.

---

**§ 17d Arbeits- und Wohnzone Bata Park**

In der Arbeits- und Wohnzone Bata Park waren bisher Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs von gesamthaft 500 m<sup>2</sup> zulässig. Die Bestimmung wird übernommen und mit dem Begriff der Verkaufsfläche ergänzt und präzisiert.

Um Nutzungen wie die bereits heute ansässige Autowerkstatt weiterhin zu ermöglichen, wird zusätzlich eine Verkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup> pro Gebäude oder Betrieb eingeräumt. Diese ist nur dann zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort steht.

**§ 25 Bauten in der Landwirtschaftszone**

Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch die IVHB-konformen Begriffe «Fassadenhöhe bzw. traufseitige Fassadenhöhe» ersetzt (vgl. Kapitel 3.1 IVHB) und «Geschosse» durch «Vollgeschosse». Daraus ergibt sich keine materielle Änderung der Bestimmung.

**§ 26 Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei**

Der Begriff «Gebäudehöhe» wird durch den IVHB-konformen Begriff «traufseitige Fassadenhöhe» ersetzt (Kapitel 3.1 IVHB). Daraus ergibt sich keine materielle Änderung der Bestimmung.

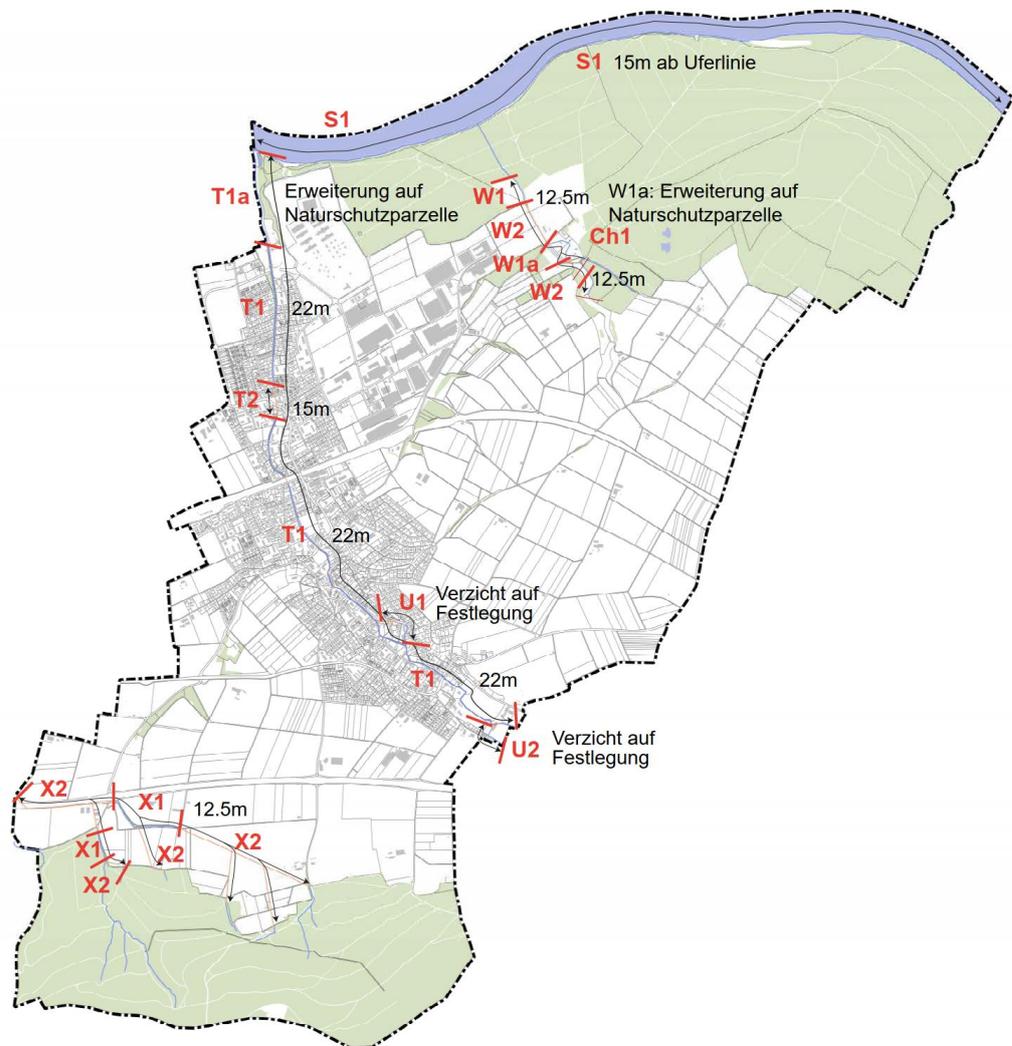


Abbildung 7: Übersicht der auszuweisenden Gewässerräume (Quelle: Metron)

**§ 31a Gewässerraumzone (GWR)**

Die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen zum Thema sind bereits unter Kapitel 2.3 erläutert. Die GWR ist der Grundnutzungszone überlagert.

Der Gewässerraum besteht bei Fliessgewässern aus der Gerinnesohle und einem Uferstreifen links und rechts des Gewässers. Die Breite der Gerinnesohle wird durch die beidseitigen Uferlinien resp. die Vegetationsgrenzen definiert. Dieser Gewässerraum ist derjenige Raum, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer erforderlich ist und dem Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung dient.

Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Zudem ist innerhalb des Gewässerraums ausschliesslich die Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzen zulässig. Enthält die Grundnutzung weitergehende Einschränkungen, so gelten diese weiterhin.

Mit der Gewässerraumzone überlagert sind auch Objekte, die mit Volumenschutz versehen sind (vgl. § 33 BNO). Für Gebäude innerhalb der K1 und K2 gilt zudem per Zonendefinition ein genereller Volumenschutz (vgl. § 10 Abs.3, § 11 Abs. 4 BNO). Durch den Volumenschutz und die Ortsbildbestimmungen bestehen gewichtige Argumente, die dafür sprechen, dass bei einem konkreten Projekt eine Ausnahmebewilligung betreffend Bauen im Gewässerraum in Aussicht gestellt werden kann. Dazu ist jedoch stets die Beurteilung des konkreten Einzelfalls nötig.

**Rhein**

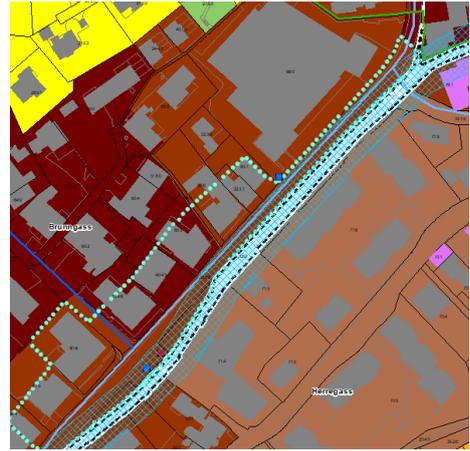
Ab-schnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
S1 (vgl. Abb. 7)	<p>Rheinufer</p> <p>Bei Grossgewässern über 15 m Breite wie dem Rhein wird ein GR von 15 m ab Uferlinie auf jeder Seite ausgeschieden. Im Wald wird auf die GR-Ausscheidung verzichtet, wobei ausserhalb der Bauzonen die Waldausscheidung massgebend ist.</p> <p>Für Bauten, die innerhalb der für den GR ausgeschiedenen Flächen liegen, gilt Bestandschutz. Aus- und Neubauten unterliegen der Bewilligungspflicht.</p> <p>Die Gefahrenkarte weist Gefährdungen in siedlungsnaher Umgebung aus. Entlang des Rheins zeigt sie eine erhebliche bis mittlere Gefährdung im Bereich des Zuflusses des Möhlinbachs auf.</p>	

**Möhlinbach**

Ab-schnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
T1 (vgl. Abb. 7)	<p>Offene Gewässer</p> <p>Einmündung Rhein – Bi de Sagi</p> <p>Der gesamte Verlauf des Möhlinbachs ist in der Revitalisierungsplanung verzeichnet. Er verläuft von seiner Einmündung in den Rhein bis Bachlete auf der Grenzlinie zur Nachbargemeinde Rheinfelden. Unter Berücksichtigung seiner in den Nachbargemeinden mittels Referenzstrecken (ausserhalb Baugebiet) ermittelten GR-Breiten wird er auf dem</p>	

gesamten Gemeindegebiet von Möhlin durchgehend mit 22 m ausgedehnt.

In Zeinigen wurde für den Möhlinbach eine Gewässerraubbreite von 18 m ausserhalb und 20 m innerhalb der Bauzone festgelegt. Eine Entsprechende Unterscheidung ist in Möhlin aufgrund der dicht aufeinander folgenden Gebiete innerhalb und ausserhalb der Bauzone (Bereich «Bi der Sagi») nicht sinnvoll. Die durchgehend gleich ausgedehnte Gewässerraubbreite vereinfacht die Handhabung in der Praxis.

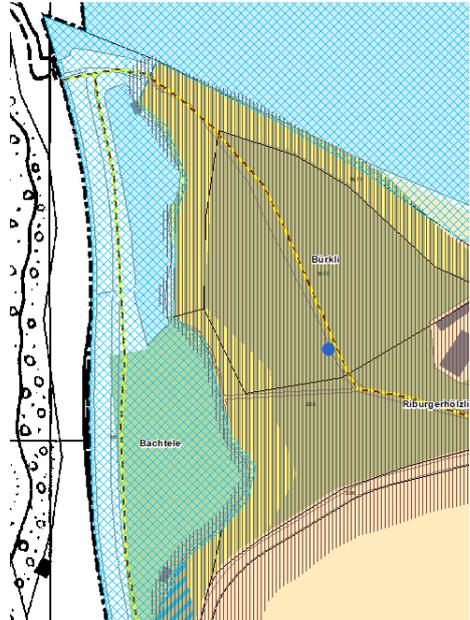


T1a  
(vgl.  
Abb. 7)

Im Bereich Bürkli wird der GR ebenfalls auf die angrenzende Gewässerparzelle in Staatsbesitz ausgedehnt. Damit liegt auch der Bürkli-Weiher innerhalb des ausgedehnten GR, der aufgrund seiner geringen Grösse von unter 0.5 ha keinen eigenen GR aufweist.

Die Gefährdung ist im nördlichen Abschnitt bis Bachlete mittel bis hoch, zwischen Bi de Chille und Zwüsche Bäche besteht eine Restgefährdung. In den restlichen Abschnitten herrscht vorwiegend eine geringe Gefährdung mit einzelnen mittleren Gefährdungsbereichen.

Innerhalb eines Baubewilligungsverfahrens ist mit dem Kanton Abteilung Landschaft und Gewässer in jedem Fall Rücksprache bezüglich der Bauabstände und einer eventuellen Reduktion des GR zu halten.

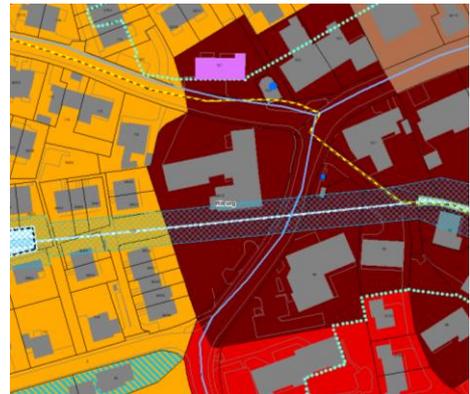


T2  
(vgl.  
Abb. 7)

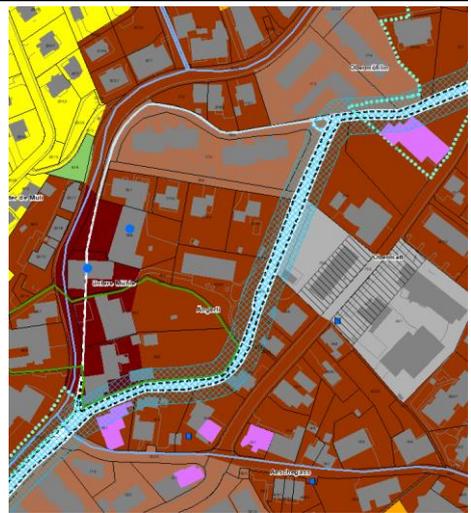
**Eingedolte Gewässer**

Im Bereich Riburg verläuft der Möhlinbach über eine längere Strecke unterirdisch. Basierend auf der Rohrbreite von 3 m und beidseitigen Abständen von 6 m für Bauten und Anlagen wird der GR somit mit 15 m Breite ausgedehnt.

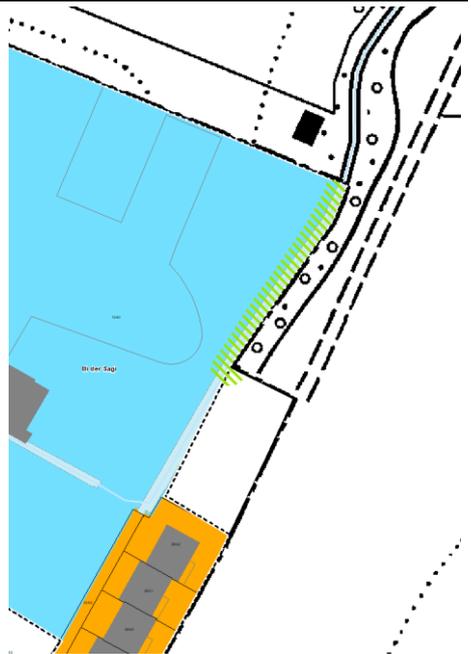
Es liegt eine mittlere bis geringe Gefährdung vor.



### Mühlebachkanal

Ab-schnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
U1 (vgl. Abb. 7)	<p>Offene Gewässer</p> <p>Der Mühlebachkanal ist ein offener Kanal ohne besondere ökologische Bedeutung. In der Fachkarte Gewässerraum des Kantons ist er als künstlich angelegter Kanal definiert. Die Zukunft des Mühlebachkanals ist ungewiss. Es ist absehbar, dass durch die laufende Revitalisierungsplanung am Möhlinbach keine direkte Speisung mit Wasser mehr möglich sein wird. Ob der Kanal in diesem Fall erhalten wird, ist noch nicht geklärt. Für künstlich angelegte Gewässer ist gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. c GschV keine Gewässerraumausscheidung nötig, sofern keine überwiegenden Interessen vorliegen. Deshalb wird auf die Ausscheidung verzichtet.</p> <p>Im Bereich des Mühlekanals liegt keine Gefährdung vor.</p>	

### Sagikanal

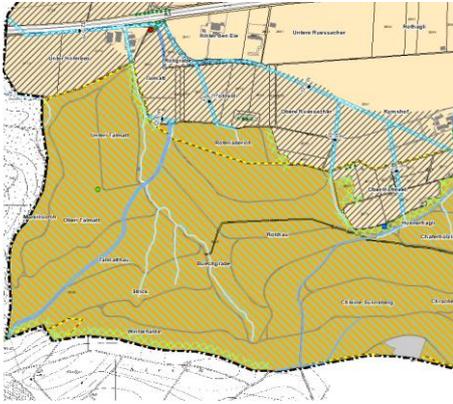
Ab-schnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
U2 (vgl. Abb. 7)	<p>Offene Gewässer</p> <p>Der Sagikanal ist ein 0.5 bis 1 m breiter, künstlicher Kanal ohne besondere ökologische Bedeutung. In der Fachkarte Gewässerraum des Kantons ist er als künstlich angelegter Kanal definiert. Gemäss Art 41a Abs. 5 lit. c GschV wird daher analog zum Mühlebachkanal auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.</p> <p>Im Bereich des Sagikanals liegt keine Hochwassergefährdung vor.</p>	



### Chüelespitz

Ab-schnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
Ch 1 (vgl. Abb. 7)	<p>Eingedoltes Gewässer</p> <p>Der Chüelespitz entspringt im Waldgebiet, verläuft durch dieses und unterquert anschliessend als eingedoltes Gewässer den Waldrandweg. Für diese kurze Eindolung wird ein Gewässerraum von 12.5 m festgelegt. Anschliessend geht der Gewässerraum des Chüelespitz in denjenigen des Rückstaubeckens über (vgl. W1a).</p>	

### Weitere Gewässer

Ab-schnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
X1 (vgl. Abb. 7)	<p>Offene Gewässer</p> <p>Die offenen Gewässer im Kulturland, insbesondere Rötibächli und Buechgraben, weisen abschnittsweise eine natürliche Gerinnesohlenbreite von mehr als 2 m auf. Der GR der Gewässer ausserhalb der Bauzonen wird daher zugunsten einer einheitlichen und klaren Regelung mit 12.5 m festgelegt.</p> <p>Es ist keine HWZ ausgeschieden.</p>	
X2 (vgl. Abb. 7)	<p>Eingedolte Gewässer</p> <p>Aktuell sind keine Revitalisierungsplanungen aufgeführt. Daher sind die Vorschriften gem. Art. 127 Abs. 1 lit. c BauG anzuwenden, nach denen die eingedolten Gewässer im Kulturland mit einem GR von 12.5 m ausgewiesen werden. Die Kalibergrösse der Dolungen beträgt gemäss Leitungskataster der Gemeinde maximal 0.25 m.</p> <p>Es ist keine HWZ ausgeschieden.</p>	

### § 33a Schutzobjekte im Bauinventar

Die Bestimmung bezieht sich ausschliesslich auf die im Bauinventar enthaltenen Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung (nur Gebäude, nicht Kleinobjekte, wie z.B. Wegkreuze oder Brunnen), die bereits in der Nutzungsplanung als Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz geschützt sind. Eine Unterschutzstellung bedarf einer Schutzabklärung, welche grundsätzlich ein Fachgutachten durch die Fachkommission Kernzonen erfordert (vgl. Abs. 3)

Auf eine Schutzabklärung kann der Gemeinderat dann verzichten, wenn klar erkennbar ist, dass die geplanten Veränderungen am Gebäude die voraussichtlichen Schutzziele gemäss Bauinventar offensichtlich nicht beeinträchtigen (vgl. Abs. 5).

Abs. 4 regelt den Fall, in dem der Gemeinderat aufgrund des Entscheids der Fachkommission von einer Unterschutzstellung absehen möchte. Das entsprechende Fachgutachten der Fachkommission muss in diesem Fall, gestützt auf § 26 Abs. 2 Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) und § 23 BauG, der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet werden. Dieses Verfahren gilt auch bei Schutzentlassungen. Die Kantonale Denkmalpflege prüft das Fachgutachten auf Plausibilität sowie auf

methodische und inhaltliche Korrektheit. Sie äussert sich mittels Stellungnahme fachlich und beratend zum Ergebnis des Gutachtens.

Abs. 6 regelt den Fall, dass bei einem baubewilligungspflichtigen Vorhaben das Unterschutzstellungsverfahren ausgelöst wird. Der behördliche Entscheid über die Unterschutzstellung oder die Nichtunterschutzstellung ist dann mit einer allfälligen Baubewilligung zu vereinen. Damit wird verhindert, dass mit dem Bau begonnen werden kann, bevor über die Unterschutzstellung beziehungsweise die Schutzentlassung rechtskräftig entschieden ist.

### **§ 39 Abstand gegenüber Kulturland**

§ 29 BauV lässt für den Abstand gegenüber Kulturland abweichendes kommunales Recht zu. In der Gemeinde Möhlin wird für Gebäude ein Abstand gegenüber dem Kulturland von 4.00 m festgelegt. Für Kleinbauten wird dieser auf 2.00 m festgelegt, soweit dadurch keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland entstehen. Dies entspricht der Praxis in der Gemeinde.

### **§ 40a Abstand gegenüber Strassen**

Die Abstände gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen sowie öffentlichen und privaten Fusswegen wurden der Gemeindepraxis angepasst. Gem. § 111 BauG dürfen Gemeinden für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder gegenüber Gemeindestrassen den Abstand festlegen. Der Gemeindepraxis folgend und zu Gunsten eines effizienten Unterhalts der Gemeindestrassen Parkfelder, Einfriedungen und Stützmauern bis zu 1.80 m Höhe sowie Böschungen auf Strassenmark gesetzt werden. Dies gilt nicht für die Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände in den Kernzonen gemäss § 9 Abs. 7, die zur Bepflanzung um das notwendige Mass von der Grenze zurückzusetzen sind.

### **§ 47 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume**

Die Bestimmungen aus dem ehemaligen Abs. 1 sind neu Teil der Kantonalen Bauverordnung (§ 36a BauV). Die bisherige Raumhöhe wird im Zug der IVHB zur lichten Höhe. Diese wurde von mind. 2.30 m auf mind. 2.40 m angehoben. Dies entspricht den heutigen Bedürfnissen und auch dem in anderen Kantonen gängigen Standard. Eine Aufführung in der BNO ist daher nicht mehr nötig.

### **§ 50 Abstellräume in Mehrfamilienhäusern**

Die Bestimmung wurde an die gewachsenen Anforderungen an Abstellräume in Mehrfamilienhäusern angepasst. Der Zweckhinweis umfasst nicht mehr nur namentlich Velos und Kinderwagen, sondern zusätzlich auch Spielgeräte und Mobilitätshilfen (Rollatoren, elektrische Antriebe für Rollstühle).

Damit soll ein Hinweis auf die Ausgestaltung der Abstellräume gegeben werden.

### **§ 51 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen**

Nicht bei allen Bauten ist die Errichtung herkömmlicher Spielplätze sinnvoll (z.B. Alterssiedlungen, Singlewohnungen etc.). Die Bestimmung wurde deshalb neu formuliert und schliesst nun neben Spielplätzen auch Aufenthalts- und Erholungsflächen ein. Dies erlaubt eine bessere Anpassung auf die jeweiligen Bedürfnisse. Die Ausgestaltung hat nach den neusten Erkenntnissen zu kindergerechten Wohnumfeldern und entsprechend den Bedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen zu erfolgen.

### **§ 52a Parkierung**

Ende 2021 wurde der KGV zur kantonalen Genehmigung eingereicht. Im behördenverbindlichen KGV sind BNO-Vorgaben zur Parkplatzerstellungspflicht und zu Ersatzabgaben festgehalten.

Es besteht zudem ein Parkierungsreglement von 2015, das entsprechende Regelungen zur Parkplatzerstellungspflicht und dem Mobilitätskonzept enthält. Damit das Parkierungsreglement grundeigentümerverbindlich angewendet werden kann, ist eine Kompetenzgrundlage in der BNO erforderlich.

Mit dem neuen § 52a BNO werden die Vorgaben aus dem KGV auf Stufe BNO umgesetzt. Zudem wird mit Abs. 1 die Kompetenzgrundlage für die Anwendung des Parkplatzreglements geschaffen.

### **§ 54 Aussenraum und Umgebungsgestaltung**

Die Bestimmungen wurden den heutigen Gegebenheiten und den Bedürfnissen der Gemeinde Möhlin angepasst. Dem gestiegenen Stellenwert des Aussenraums und der Umgebungsgestaltung sowie einer nachhaltigen Entwicklung, wird mit spezifischen Bestimmungen Rechnung getragen.

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch in Form eines Umgebungsplans und einer Pflanzenliste auszuweisen. So kann die Einhaltung der weiteren Bestimmungen – beispielsweise der Versiegelungsgrad, die Verwendung invasiver Neophyten oder die Materialisierung – überprüft werden. Mit dem neu eingefügten Grundsatz, dass in der Regel natürliche Materialien in der Aussenraum- und Umgebungsgestaltung zu verwenden sind, soll die Verwendung nachhaltiger Materialien begünstigt werden.

Umgebungsarbeiten sollen spätestens ein Jahr nach Bezug der Bauten abgeschlossen werden. Damit wird das längere Brachliegen des Aussenraums verhindert und die schnelle Verfügbarkeit für die Bewohnenden gewährleistet.

### **§ 57 Lichtemissionen**

Die Gemeinde hat bisher keine Bestimmungen zu Lichtemissionen in der BNO. Einerseits sollen mit der Teiländerung vermeidbare Lichtemissionen und schädliche Auswirkungen auf den Menschen und die Natur reduziert, andererseits Schaufensterbeleuchtungen in den Nachtstunden begrenzt werden.

Gemäss den Bestimmungen sind Beleuchtungen im Freien grundsätzlich von oben nach unten auszurichten, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Ausserdem sind Skybeamer und Objektstrahlungen nicht zulässig und Beleuchtungen direkt in den Naturraum müssen vermieden werden.

Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen Sicherheit dienen sowie nach aussen wirkenden Innenbeleuchtungen (Schaufenster) sollen sparsam und gezielt eingesetzt werden. Grundsätzlich sind diese zudem von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschalten.

### **§ 58 Zuständigkeit**

Gemäss neu eingefügtem Abs. 2 erlässt der Gemeinderat ein Reglement für die Fachkommission Kernzonen. Um der Fachkommission Aufgaben betreffend Schutzobjekte im Bauinventar (vgl. § 33a BNO) übertragen zu können, sind gewisse Voraussetzungen zu erfüllen, damit nötige Fachgutachten gemäss § 33a Abs. 3 erstellt werden können:

Ein Fachgutachten muss gewisse Anforderungen erfüllen, um in einem Rechtsverfahren Bestand zu haben. Zunächst müssen der Gutachter oder die Gutachterin über ausreichendes Fachwissen in Kunst- oder Architekturgeschichte sowie Bauarchäologie

---

(Bauforschung) und Konstruktions-geschichte verfügen. Zudem bilden auch die Erfahrung im Umgang und der Renovation von Schutzobjekten Voraussetzung.

Die Zusammensetzung der Fachkommission muss entsprechend so reglementiert werden, dass diese Voraussetzungen erfüllt werden können. Damit wird sichergestellt, dass die Fachkommission Kernzonen die ihr übertragenen Aufgaben wahrnehmen kann.

### **§ 61 Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit der vorliegenden Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung werden die Bauordnung und der Bauzonenplan vom 13. Januar 1998 betreffend die Festlegungen zum Bata-Park aufgehoben. Die Aufhebung hätte formell bereits mit dem Inkrafttreten der entsprechenden Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Bata-Areal» vom 22. September 2011, bzw. Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan «Bata-Areal» vom 20.06.2013 vollzogen werden sollen. Dies wird nun im Sinne einer Bereinigung in der aktuellen Teiländerung nachgeholt.

## 4 Interessenabwägung

Die Teiländerung der Nutzungsplanung passt diese an die aktuellen übergeordneten Bestimmungen an, insbesondere an die gesetzlichen Grundlagen des Kantons. So werden die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) sowie der Ausgleich von Planungsmehrwerten umgesetzt. Weiter erfolgt die Ausscheidung der Gewässerräume, wie dies im eidgenössischen Gewässerschutzgesetz vorgeschrieben ist. Zudem wird mit der Teiländerung die Umsetzung der kommunalen Substanzschutzobjekte in privatem Besitz durch die Einführung der alternativen Schutzkonzeption sichergestellt.

Ausserdem werden Anpassungs- und Ergänzungsbegehren aus der alltäglichen BNO-Anwendung umgesetzt. Ein Hauptthema sind dabei die Kernzonen. Mit der Verankerung des «Fachgremiums Kernzone» in der BNO und mit weiteren Bestimmungen – etwa jenen zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung – können die hohe angestrebte Qualität des Ortsbildes sowie die Siedlungsqualität besser erreicht werden. Zudem wurde die Ausnützungsziffer der K2 an diejenige der K1 angepasst, indem diese nun ebenfalls als Richtwert gilt. Damit kann die Entwicklung der K2 besser und situationsangepasst gesteuert werden.

Mit der Übertragung der Aufgabe an die Fachkommission, die Schutzwürdigkeit von im Bauinventar erfassten Objekten abzuklären, kann zudem die Umsetzung des kantonalen Bauinventars auf der Stufe Gemeinde vorgenommen werden.

Die im Kapitel 1.2 formulierten Ziele können damit erreicht werden.

### **Fazit**

Die Nutzungsplanung entspricht mit der vorliegenden Teiländerung der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau bzw. des Bundes.

Die Berücksichtigung der Bedürfnisse und Anregungen der Bevölkerung erfolgt mittels Mitwirkungsverfahren und der öffentlichen Auflage gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG.

---

# 5 Verfahren

## 5.1 Organisation und Beteiligte

Die Teiländerung der Nutzungsplanung wurde durch die Arbeitsgruppe Teiländerung Nutzungsplanung Möhlin, bestehend aus Vertretenden aus Exekutive und Verwaltung der Gemeinde Möhlin mit fachlicher Unterstützung durch Metron AG erarbeitet.

Name	Funktion
Markus Fäs	Gemeinderat / Gemeindeammann Gemeinde Möhlin, Ressortleiter Hochbau (bis 31.12.2021 und anschliessend Gemeindeammann)
Roger Winter	Leiter Bau und Umwelt, Gemeinde Möhlin
Melanie Stocker	Leiterin Hochbau, Gemeinde Möhlin (bis Dez. 2019)
Zoran Tanasic	Leiter Hochbau, Gemeinde Möhlin (ab Dez. 2019)
Fabian Müller	Leiter / Sachbearbeiter Baubewilligungen, Gemeinde Möhlin
Franz Böller	Leiter Bauaufsicht, Gemeinde Möhlin
Barbara Gloor	Projektleitung, Metron Raumentwicklung AG
Saša Boban Subak	Stv. Projektleitung, Metron Raumentwicklung AG
Etienne Burren	Projektbearbeitung, Metron Raumentwicklung AG

## 5.2 Planungsablauf

Phase	Zeitpunkt
Planungsbeginn	Februar 2019
Einstieg und Analyse	Februar – April 2019
Entwurf Teiländerung NuPla	Mai – Dezember 2019
Interne Vernehmlassung (Einbezug der Fachkommissionen der Gemeinde)	Januar – Juni 2020
Mitwirkung	16. November 2020 – 15. Dezember 2020
abschliessender Vorprüfungsbericht	2. Juni 2022
Öffentliche Auflage	19. August – 17. September 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	
Genehmigung Kanton	

### **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. Während der Dauer der Mitwirkungsaufgabe gingen 22 Mitwirkungspunkte von 4 politischen Parteien und 1 mitwirkenden Privatpersonen ein. Die Vorlage wurde aufgrund der Anträge in einem Punkt geändert:

- Der Wolfhöligraben erfüllt die Voraussetzungen für ein Fließgewässer nicht vollumfänglich. In Abstimmung mit dem Kanton wurde der Bachkataster in diesem Bereich entsprechend angepasst und auf den überwiegenden Teil des Gewässerraums auf der Parzelle Nr. 1078 Bärenental verzichtet.

### **kantonale Vorprüfung**

Die Planungsunterlagen wurden am 20. April 2020 zur Stellungnahme durch die Baukommission und die Fachkommission Kernzonen versendet. Die Gremien konnten zur Planung Stellung nehmen und Änderungswünsche einbringen.

Die Planungsunterlagen wurden aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen bereinigt. Die Gremien stimmten der Planung grundsätzlich zu und empfahlen dem Gemeinderat, diese für die kantonale Vorprüfung freizugeben.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung fand bereits ein Austausch mit den kantonalen Stellen statt. Folgende wesentlichen Punkte konnten aufgrund des Austauschs bereits bereinigt werden:

- Die neue Systematik betreffend IVHB-konforme Baumasse wurde überarbeitet (§ 8 BNO). Für Flachdachbauten wird neu lediglich noch eine maximale Gesamthöhe festgelegt.
  - Der Umgang mit den Schutzobjekten im Bauinventar wurde formell in der BNO festgelegt (§ 33a). Zuständig für die Umsetzung des Bauinventars ist im Wesentlichen Aufgabe der Fachkommission Kernzonen (§ 58 BNO). Damit entsprechen die neuen Festlegungen weitgehend der bisherigen Praxis der Gemeinde und der alternativen Schutzkonzeption.
  - Die Abstandsvorschriften gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch wurden in Abstimmung mit dem übergeordneten Recht angepasst (§ 40a BNO).
  - Durch den zur kantonalen Genehmigung eingereichten KGV drängt sich die Aufnahme und Konkretisierung einiger dessen Vorgaben auf (Massnahmengruppe D). Namentlich die Begrenzung der Anzahl Parkfelder über § 56 BauG hinaus und die Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund werden daher in der BNO umgesetzt (§ 52a BNO).
  - Die Bestimmung zum Lärmschutz (ursprünglich § 57 BNO) wurde ersatzlos gestrichen, da diese veraltet ist und im Widerspruch zu übergeordnetem Recht steht. Unter § 57 wird die neue Bestimmung zu den Lichtemissionen eingeordnet.
  - Der Gewässerraum des Wolfhöligrabens wurde unter Abstimmung mit dem Kanton nicht für den gesamten Gewässerverlauf gemäss Bachkataster und Fachkarte Gewässerraum festgelegt. Es konnten auch bei einer Begehung im Bereich des Bärenals und Fichtenhofs keine Hinweise auf ein existierendes Gewässer gefunden werden.
-

Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 2. Juni 2022 beurteilt die Planung als sorgfältig erarbeitend und weitgehend sachgerecht und zweckmässig. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte. Folgende wesentlichen Punkte wurden in den grundeigentümergebundenen Regelungen (BNO) angepasst:

- § 8 Massvorgaben: Bestimmung betreffend max. traufseitige Fassadenhöhe wird nicht auf Flachdächer angewendet
- § 10 Abs. 1 Kernzone 1: Ersatz Beurteilungskriterien für Baugesuche durch Verweis auf § 15e BauV
- § 13 Abs. 5 Wohnzonen: Keine Beschränkung der Verkaufsnutzungen pro Standort
- § 16 Abs.1 Arbeitszone II: Keine Beschränkung der Verkaufsnutzungen pro Standort
- § 17d Abs. 3 Arbeits- und Wohnzone Bata Park: Definition «Wohnanteil» neu gemäss § 15b BauV
- § 33a Abs. 1 Schutzobjekte im Bauinventar: Verweis auf Vorbehalt von Gebäuden, die bereits dem Substanz- oder Volumenschutz gemäss § 33 unterstehen.
- § 33a Abs. 1 Schutzobjekte im Bauinventar: Ausbedingung von Objekten gem. § 33 BNO
- § 33a Abs. 5 Schutzobjekte im Bauinventar: Zusätzlich Regelung des Beschwerdeverfahrens gemäss Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens
- § 52a Abs. 1 Parkierung: Namentliche Nennung der Bestimmungen für autoarmes, bzw. autoreduziertes Wohnen, die im Parkierungskonzept festzulegen sind
- § 52a Abs. 4 Parkierung: Der Standorttyp ist jeweils situativ für die konkrete Lage eines Projekts gemäss Norm SN 40 281 zu bestimmen
- § 52a Abs. 6 Parkierung: Die Formulierung wurde mit einem Verweis auf Abs. 4 (Reduktion Parkfelder bei Nicht-Wohnnutzungen) ergänzt. Das Mobilitätskonzept ist in diesen Fällen als Auflage in der Baubewilligung aufzunehmen und im Grundbuch zu vermerken
- § 61 Aufhebung bisherigen Rechts: Bereinigung betreffend Bata-Park (vgl. Erläuterung Planungsbericht Kapitel 3)
- Die Beschränkung der Verkaufsfläche pro Standort bei kleinen Verkaufsnutzungen wurde mit Ausnahme der Arbeitszonen I Nord und Süd aufgehoben
- Der Begriff «Nettoladenfläche» wurde durch den in der revidierten Bauverordnung verwendeten Begriff «Verkaufsfläche» ersetzt (§ 15d BauV)



# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der wichtigsten Bestandteile des Aargauischen Baurechts (Quelle: Kanton Aargau)	11
Abbildung 2: Ausschnitt Bauzonenübersicht der rechtskräftigen BNO Möhlin (Quelle: Gemeinde Möhlin)	12
Abbildung 3: Massskizze Fassadenhöhe (Quelle: Kanton Aargau)	12
Abbildung 4: Massskizze Gesamthöhe (Quelle: Kanton Aargau)	13
Abbildung 5: Massskizze Untergeschoss (Quelle: Kanton Aargau)	14
Abbildung 6: Gefahrenkarte (Quelle: Agis, 2021)	15
Abbildung 7: Übersicht der auszuweisenden Gewässerräume (Quelle: Metron)	23

metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

info@metron.ch  
+41 56 460 91 11