



***Gesamtrevision Nutzungsplanung
Siedlung und Kulturland***

*Planungsbericht
22. Juni 2010*

Gemeinde Möhlin

Ortsplanungskommission:

<i>Mario Strähl</i>	<i>Vizeammann, Präsident Ortsplanungskommission</i>
<i>René Berger</i>	<i>Leiter Bau und Umwelt</i>
<i>Mary Odenbach</i>	<i>Leiterin Hochbau</i>
<i>Jean-Claude Chautems</i>	<i>Mitglied Ortsplanungskommission</i>
<i>Werner Erni</i>	<i>Mitglied Ortsplanungskommission</i>
<i>Willy Herzog</i>	<i>Mitglied Ortsplanungskommission</i>
<i>Markus Kasper</i>	<i>Mitglied Ortsplanungskommission</i>
<i>Emilio Maiorano</i>	<i>Mitglied Ortsplanungskommission</i>
<i>Giovanni Manna</i>	<i>Mitglied Ortsplanungskommission</i>
<i>Lukas Mundwiler</i>	<i>Mitglied Ortsplanungskommission</i>
<i>Walter Reinhard</i>	<i>Mitglied Ortsplanungskommission</i>
<i>Hans Schmid</i>	<i>Mitglied Ortsplanungskommission</i>
<i>Rudolf Urich</i>	<i>Mitglied Ortsplanungskommission</i>

Bearbeitung: Metron Raumentwicklung AG

<i>Beat Suter</i>	<i>dipl. Ing. FH, Raumplaner FSU</i>
<i>Barbara Gloor</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS FHNW in Business- und Prozess-Management</i>
<i>Stefan Bitzi</i>	<i>dipl. Kulturingenieur ETH</i>
<i>Saša Subak</i>	<i>dipl. Kulturingenieur ETH/SIA / MAS ETH in Raumplanung</i>
<i>Rupert Wimmer</i>	<i>Dipl.-Ing. TU</i>
<i>Martin Valencak</i>	<i>dipl. Forstingenieur ETH</i>
<i>Metron Raumentwicklung AG</i>	<i>T 056 460 91 11</i>
<i>Postfach 480</i>	<i>F 056 460 91 00</i>
<i>Stahlrain 2</i>	<i>info@metron.ch</i>
<i>CH 5201 Brugg</i>	<i>www.metron.ch</i>

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile der Vorlage	5
1.3	Zielsetzung	6
1.4	Ablauf des Planungsverfahrens	8
2	Ausgangslage	12
2.1	Organisation	12
2.2	Bestehende Planungen	12
2.3	Laufende Planungen	13
2.4	Bevölkerung und Wirtschaft	14
2.4.1	Bevölkerung	14
2.4.2	Beschäftigten- / Arbeitsplatzentwicklung	17
2.5	Bodennutzung und Flächenverbrauch	18
2.5.1	Bauzonenstatistik 2008	18
2.5.2	Gesteigerter Wohnflächenbedarf pro Einwohner	18
2.5.3	Laufende Projekte bis 2012	19
2.5.4	Bilanz Fassungsvermögen des rechtskräftigen Zonenplans	20
2.6	Siedlung	23
2.7	Kulturland, Landschaft und Ökologie	25
2.7.1	Kulturland	25
2.7.2	Topografie und Landschaftsbild	25
2.7.3	Naherholungsgebiete	26
2.7.4	Naturschutz	26
3	Abstimmung auf übergeordnete Gesetze und Planungen / Integration kommunale Planungen	27
3.1	Gesetze und Pläne Bund	27
3.2	Gesetze, Pläne und Planungsberichte Kanton	27
3.2.1	Kantonaler Richtplan	28
3.2.2	raumentwicklungAARGAU	29
3.2.3	Landschaftsentwicklungsprogramm	30
3.3	Inventar Naturobjekte	31
4	Erläuterungen zu den Änderungen im Bauzonenplan	32
4.1	Allgemein	32
4.2	Kernzonenplanung	32
4.2.1	Ausgangslage	32
4.2.2	Entwicklungsstrategie	33
4.2.3	Umsetzung Ensembleschutz	33
4.2.4	Masterplan Hauptstrasse / Teilbereiche Brunngasse und Untere Mühle	36
4.2.5	Verdichtung im Kerngebiet	37
4.2.6	Weitere Anpassungen im Kerngebiet	39
4.3	Umzonungen von Gewerbezone Dorf	40
4.3.1	Umzonungen in Kernzone K2	40

4.3.2	<i>Umzonung in Wohn- und Arbeitszone WA</i>	41
4.3.3	<i>Umbenennungen der Gewerbezone in Arbeitszonen A I und A II</i>	42
4.4	<i>Einbezug von Erschliessungsflächen am Baugebietsrand und parzellenscharfe Abgrenzung des Bauzonenplans</i>	43
4.5	<i>Einzonungen</i>	43
4.6	<i>Auszonungen</i>	50
4.7	<i>Bata-Areal</i>	50
4.8	<i>Grösse des Siedlungsgebietes und Einwohnerkapazität</i>	53
4.9	<i>Naturschutzzone Siedlung</i>	55
4.10	<i>Weitere Umzonungen und Überlagerungen</i>	57
4.10.1	<i>Sportplatz Riburg</i>	57
4.10.2	<i>Kindergarten Fröschmatt</i>	59
4.10.3	<i>Christkatholische Kirche</i>	59
4.10.4	<i>Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen</i>	60
4.10.5	<i>Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht</i>	61
4.10.6	<i>Anpassung der Zonierung Westrain / Wolfgalde</i>	62
4.10.7	<i>Anpassung lärmvorbelastete öffentliche Zonen (ÖBA und ÖEF)</i>	63
4.11	<i>Gefahrenkarte Hochwasser - Hochwassergefahrenzonen</i>	65
4.12	<i>Schutzobjekte</i>	65
4.12.1	<i>Substanzschutzobjekte</i>	65
4.12.2	<i>Volumenschutzobjekte</i>	69
4.12.3	<i>Kulturobjekte</i>	71
4.13	<i>Naturobjekte</i>	72
5	<i>Erläuterungen zu den Änderungen im Kulturlandplan</i>	73
5.1	<i>Grundsätze bei der Überarbeitung des Kulturlandplans</i>	73
5.2	<i>Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei</i>	74
5.3	<i>Weitere Zonen gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz</i>	74
5.3.1	<i>Familiengartenzone / Parkanlage</i>	74
5.4	<i>Landschaftsschutzzonen</i>	75
5.5	<i>Bereich anzustrebender extensiver Nutzungen</i>	77
5.6	<i>Naturschutzzonen im Kulturland</i>	78
5.7	<i>Naturschutzzonen im Wald</i>	82
5.8	<i>Naturobjekte</i>	83
6	<i>Erläuterungen zu den Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)</i>	84
6.1	<i>Allgemein</i>	84
6.2	<i>Allgemeine Bestimmungen zur kommunalen Raumplanung</i>	85
6.3	<i>Kernzonen</i>	85
6.4	<i>Wohnzonen</i>	86
6.5	<i>Arbeitszonen</i>	86
6.6	<i>Spezialzonen</i>	86
6.7	<i>Bata-Areal</i>	86
6.7.1	<i>Ensemble Bata Park</i>	86
6.7.2	<i>Kernzone Bata Park</i>	87
6.7.3	<i>Wohnzone W2 Bata Park</i>	87
6.7.4	<i>Arbeits- und Wohnzone Bata Park</i>	87
6.8	<i>Naturschutzzone Siedlung</i>	87
6.9	<i>Übrige Bauzonen</i>	88

6.10	<i>Hochwassergefahrenzone</i>	88
6.11	<i>Nichtbauzonen</i>	88
6.12	<i>Schutzobjekte</i>	89
6.13	<i>Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG</i>	90
6.14	<i>Definitionen</i>	90
6.15	<i>Bauvorschriften</i>	90
6.16	<i>Schutzvorschriften</i>	91
6.17	<i>Schlussbestimmungen</i>	91
7	Fazit	92
7.1	<i>Fazit gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung</i>	92
7.2	<i>Fazit gemäss revidiertem kantonalem Baugesetz (BauG)</i>	92
7.2.1	<i>Abstimmung Siedlung und Verkehr</i>	92
7.2.2	<i>Innere Siedlungsentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität</i>	93
7.2.3	<i>Strassen- und Freiraumaufwertung</i>	94
7.3	<i>Fazit gemäss Oberziele der Gesamtrevision der Ortsplanung</i>	94
8	Anhang	96
8.1	<i>Stand der Erschliessung / Überbauung</i>	97

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

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

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bauzonenplan (BZP) Massstab 1 : 2'500
- Kulturlandplan (KLP) Massstab 1 : 5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Vergleichende Darstellung der BNO
Der synoptische Vergleich zeigt direkt auf, welche Änderungen erfolgten und dient der Orientierung.
- Plan der Änderungen Bauzonenplan 1 : 5'000
Dieser dient der Orientierung und zeigt die einzelnen Änderungen im Überblick auf.
- Plan der Änderungen Kulturlandplan 1 : 10'000
Dieser dient der Orientierung und zeigt die einzelnen Änderungen im Überblick auf.
- Planungsbericht
Er orientiert über die Hintergründe, Ziele und Durchführungsmodalitäten der Revision und ist selbst Bestandteil davon, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der Planungsbericht als Hilfestellung zur Beurteilung der Planung bzw. ihren Änderungen und dem Gemeinderat als Hilfe für den Vollzug.

1.3 Zielsetzung

Die Zielsetzungen wurden im Wesentlichen im vorgängig erarbeiteten Entwicklungsleitbild und dem darauf beruhenden Räumlichen Gesamtkonzept erarbeitet. Das beschlossene Entwicklungsleitbild enthält in Stichworten die folgenden Zielvorgaben (Auszug):

Gesellschaft

- Lebendige und attraktive Wohngemeinde, eigenständiger Charakter, eingebettet in einzigartige Landschaft, aktive Wirtschaft
- Im Zentrum Treff- und Begegnungsmöglichkeiten
- Aktive Ökumene im „Dorf der drei Kirchen“
- Auswirkungen der kantonalen Schulreform werden auf hohem Niveau umgesetzt (> laufende Schulraumplanung)

Regionale Zusammenarbeit

- Gestaltung des gemeinsamen Lebensraums zusammen mit Nachbargemeinden und Region
- Themen der Zusammenarbeit sind insbesondere: Schule, soziale Dienste, Sicherheitsdienste, technische Dienste, Betagten- und Pflegeeinrichtungen, Verwaltung

Ortszentrum

- Schaffung eines lebendigen und attraktiven Ortszentrums (Zentrumskonzept)
- Zentrum als multifunktionale Begegnungszone

Siedlungsraum

- Moderate, kontrollierte und qualitative Siedlungsentwicklung, welche sich an den bestehenden Infrastrukturen orientiert
- Der Siedlungsraum wird weitgehend auf die heutigen Grenzen begrenzt. Ein beschränktes Wachstum der Wohn- und Gewerbezone soll möglich sein.
- Baugebietsreserven und bauliche Verdichtungsmöglichkeiten konsequent nutzen
- Qualitativ gute Freiräume und die Durchgrünung im Siedlungsraum haben hohen Stellenwert

Natur, Landschaft und Erholung

- Die Natur, die Landschaft und die Naherholungsräume sind eine besondere Stärke
- Die unterschiedlichen Landschafts- und Waldräume werden erhalten und gefördert
- Die Naturwerte werden geschützt
- Die Landschafts- und Waldentwicklungspläne werden schrittweise umgesetzt
- Der Bezug zum Rhein wird durch naturverträgliche Wegführungen und Freizeitanlagen verstärkt
- Die Landwirtschaft nimmt weiterhin einen wichtigen Stellenwert ein

Verkehr

- Gesamtverkehrskonzept zur Abstimmung unterschiedlicher Mobilitätsbedürfnisse
- Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden
- Zu Fuss oder mit Velo: ein besonderes Erlebnis
- Der öffentliche Verkehr soll möglichst grossen Verkehrsanteil übernehmen
- Der Individualverkehr wird siedlungsverträglich abgewickelt

Energie

- Möhlin will Energiestadt werden
- Bei Neuerschliessungen und Neueinzonungen wird Minergie Standard oder gleichwertiger Standard angestrebt

Wirtschaft und Verwaltung

- Gefördert wird ein attraktiver Wirtschaftsstandort und vielfältiger Unternehmensmix
- Zentrumsaufwertung mit guten Rahmenbedingungen für Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten und gemischte Nutzungen (Wohnen und Arbeiten)
- Gewerbe und Industriezonen werden auf Unternehmen im Bereich Gewerbe, Technologie und - begrenzt - Logistik ausgerichtet
- Die Arbeitsplätze sollen erhalten und wenn möglich ausgebaut werden

Öffentlicher Haushalt

- Möhlin betreibt eine nachhaltige und haushälterische Finanzpolitik
- Der Steuerfuss soll auf einem moderaten Niveau gehalten werden, bei gleichzeitig attraktivem Leistungsangebot

Zusätzliche Ziele des Gemeinderates an die Nutzungsplanungsrevision

- Unter Berücksichtigung der Aussage im Entwicklungsleitbild „moderateres Wachstum“ sind (Wieder-)Einzonungen zu prüfen.
- In Anlehnung an den Zonenplan 1995 und das ausgebaute bestehende Kanalisationsnetz sollten nach Auffassung des Gemeinderates Einzonungen geprüft werden, die ohne zusätzliche Investitionen in den Leitungsausbau realisiert werden können.

Räumliches Gesamtkonzept

Im Räumlichen Gesamtkonzept (RGK) vom 05. Mai 2008 wurde aufgezeigt, wie die raumrelevanten Ziele erreicht werden können. Diese wurden in die Bereichen Siedlung, Landschaft/Natur/Erholung und Verkehr auf das Gemeindegebiet von Möhlin umgelegt. Das RGK diene als strategische Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung, welche die Ziele nun grundeigentümergebunden festlegt.

1.4 Ablauf des Planungsverfahrens

Basierend auf dem Entwicklungsleitbild wurde im ersten Halbjahr 2008 das Räumliche Gesamtkonzept von der Ortsplanungskommission erarbeitet und den politischen Parteien, der Verwaltung und weiteren Interessenvertretern zur Stellungnahme unterbreitet. Dieses wurde aufgrund der Vernehmlassungsrunde überarbeitet und am 22. Mai 2008 der Bevölkerung vorgestellt und Kanton, Region und Nachbargemeinden zur Stellungnahme unterbreitet.

Analyse und Ausarbeitung der Entwürfe der Revision der Nutzungsplanung

Die Entwürfe der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden von der Ortsplanungskommission von Juni bis Dezember 2008 in acht Sitzungen erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden zudem die Baukommission, die Kommission für Natur und Landwirtschaft sowie verschiedene kantonale Fachstellen beigezogen. Die Verkehrskommission wird während der kantonalen provisorischen Vorprüfung über die Entwürfe beraten. Die Spezialkommission Bata wird eine Empfehlung zur Revision Nutzungsplanung abgeben, sobald die Ergebnisse des laufenden Verfahrens bekannt sind (Siehe Kap. 2.3).

Formelles Verfahren

Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gemäss § 15 des Baugesetzes des Kantons Aargau durchlaufen. Das Verfahren ist in der Gemeinde Möhlin durchzuführen.

Kantonale Vorprüfung

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

- Präzisierung und Vermassung bei einzelnen Zonenabgrenzungen gegenüber dem Kulturland
- Umsetzung der Ergebnisse aus dem Testplanungsverfahren Bata-Park
- Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei anstelle der Gewerbezone Gärtnerei
- Ausscheidung von weiteren Zonen gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG):
 - Familiengartenzone:
Die Familiengärten im Gebiet Westrain entsprechen nicht einer Bauzone und werden neu der Familiengartenzone gemäss Art. 18 RPG zugewiesen.
 - Spezialzone Reitsport Birkenhof:
Zur Schaffung einer Reitsportanlage beim Birkenhof wurde in einer ersten Phase eine Spezialzone ausgeschieden. Nach Prüfung des Kantons soll auf die Spezialzone Reitsport Birkenhof zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden. Für die Festle-

gung der Spezialzone müssen weitere und vertiefte Abklärungen getroffen werden. Die Vorlage wird deshalb in einem separaten Verfahren, unabhängig von der Gesamtrevision, behandelt.

- Auf den geplanten flächengleichen Zonenabtausch im Gebiet Eulenhof musste nach einem Augenschein mit der Abteilung Landwirtschaft verzichtet werden. Die Zonierung wird wieder gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan ausgewiesen.
- Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasserschutz
- Umsetzung des Siedlungstrenngürtels im Bereich gegen Zeiningen sowie die südlichen Gebiete in Richtung Rheinfelden mittels Ausscheidung der überlagerten Landschaftsschutzzone.
- Überprüfung der Waldausscheidung durch den Kanton und Abstimmung mit der vorliegenden Zonenfestlegungen sowie Vereinfachung der Darstellung der überlagerten Schutzzonen und Anpassung an die Musterdarstellung des Kantons. Ausscheidung einer eigenen Naturschutzzone Auenwald
- Weitere Präzisierungen und Ergänzungen in der Bau- und Nutzungsordnung
 - § 5 Sondernutzungsplanung
 - § 6 Abweichung mit Gestaltungsplan
 - § 15 Abs. 5 Arbeitszonen I
 - § 25 Grünzone
 - § 45 Arealüberbauungen
- Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Ortsbildpflege wurde festgelegt, dass das kommunal schützenswerte Objekt Gasthof „Rössli“ (Kurzinventar Nr. 912) auf Grund der schlechten Qualität der wenigen noch verbliebenen Bausubstanz (Dachstuhl) nicht als Substanzschutzobjekt aufgenommen wird.
- Abstimmung bzw. Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung auf die Änderungen des revidierten kantonalen Baugesetzes und der Allgemeinen Bauverordnung (in Kraft seit 01.01.2010).

Die damit verbundenen Änderungen sind in den vorliegenden Planungsbericht, den Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in die Bau- und Nutzungsordnung bereits eingeflossen.

Mitwirkungsverfahren

Parallel zur definitiven Vorprüfung wurde die öffentliche Mitwirkung vom 17. November bis 17. Dezember 2009 durchgeführt. Während dieser Zeit lagen alle Unterlagen im Gemeindehaus Möhlin zur öffentlichen Einsichtnahme auf und waren im Internet verfügbar. Zudem fand am 16. November 2009 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Für die betroffenen Landwirte sowie die Grundeigentümer von Schutzobjekten wurden bereits am 27.11.2008 bzw. 01.12.2008 Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Die Mitwirkungseingaben, die Überlegungen und die Beschlüsse des Gemeinderats dazu sind dem Mitwirkungsbericht vom 08. Februar 2010 zu entnehmen.

Aufgrund der Mitwirkung wurden folgende materielle Anpassungen vorgenommen:

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

Die damit verbundenen Änderungen sind in den vorliegenden Planungsbericht, den Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in die Bau- und Nutzungsordnung bereits eingeflossen.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 1. bis 31. März 2010 statt. Während der Auflage sind 24 (davon 7 gleichlautende) Einwendungen eingereicht worden. Knapp die Hälfte bezieht sich auf die Umsetzung des kommunalen Substanzschutzes und weitere 10 (davon 7 gleichlautende) betreffen die Einzonungen beziehungsweise die Siedlungsgebietsvergrösserung. Weitere einzelne Begehren erfolgten zu Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung oder spezifischen Festlegungen innerhalb des Kulturlandplans.

Aufgrund der öffentlichen Auflage wurden folgende materiellen Anpassungen vorgenommen:

Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung

- § 9 Abs. 1 Kernzonen – Ergänzung von Absatz 1 (unterstrichen)
„¹ Die Kernzonen sind bestimmt für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, mässig störendes Gewerbe und Landwirtschaftsbetriebe. Nicht zulässig sind Spielsalons, Dancings und ähnliche Betriebe. Periodische Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen etc. sind möglich.“
- § 10 Abs. 4 Kernzonen K1 – Neuformulierung von Absatz 4
„⁴ Der Gemeinderat kann Neubauten ausnahmsweise bewilligen, wenn diese das Ortsbild ergänzen. Dabei ist eine gute Gesamtwirkung gemäss Absatz 1 zwingend.“
- § 11 Abs. 4 u. 5 Kernzonen K2 – Neuformulierung von Absatz 4 und Ergänzung in Absatz 5
*„⁴ Ersatzbauten sollten sich im Rahmen der vorhandenen Stellung und Gebäudeform bewegen. Sie müssen sich in das Ortsbild integrieren und dürfen die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.
⁵ Neubauten sind zulässig. Bei Einzelbauweise sind 2, in Hanglage talseits 3 Geschosse zulässig.“*

- § 37 Abs. 1 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz – Änderung von Absatz 1
„¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Das Bestehende darf aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.“

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

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

Die damit verbundenen Änderungen sind in den Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in die Bau- und Nutzungsordnung bereits eingeflossen. In den vorliegenden Planungsbericht sind die Änderungen nicht aufgenommen worden.

Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung ist für die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 20. Oktober 2010 vorgesehen. Danach wird die Planung dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

2 Ausgangslage

2.1 Organisation

Um die vorliegende Revision zu realisieren, hat der Gemeinderat beschlossen, für die Revision der Nutzungsplanung eine Kommission einzusetzen, die sich aus Mitgliedern aller grösseren Parteien, den direkt betroffenen ständigen Kommissionen, der Verwaltung sowie weiteren Interessenvertetern zusammensetzt. Als Planungsbüro wurde die Metron Raumentwicklung AG, Brugg, vertreten durch Beat Suter und Barbara Gloor, eingesetzt.

2.2 Bestehende Planungen

Die Erarbeitung der letzten Gesamtrevision erfolgte Anfang der 90er Jahre und wurde von der Gemeindeversammlung 1993 beschlossen. Der Grosse Rat hat am 13. Januar 1998 den Bauzonenplan und die Bauordnung genehmigt. Der Kulturlandplan und die Nutzungsordnung wurden vom Grossen Rat am 23. März 1999 genehmigt.

Der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Möhlin wurde am 19. September 2005 vom Gemeinderat beschlossen. Darin wurden zu den Themen Fussverkehr, Radverkehr, Strasse und öffentlicher Verkehr Teilrichtpläne erarbeitet, deren Aussagen in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung einfließen.

Seit der Genehmigung des Bauzonen- und des Kulturlandplanes erfolgten in den letzten Jahren folgende Änderungen innerhalb der Nutzungsplanung:

- Bauzonenplan Änderung Storebode vom 13. Januar 1998
 - Kulturlandplan Teiländerung „Chlei Sunneberg“ vom 28. November 2008
 - Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan betr. Erschliessung Bata-Park vom 6. Dezember 2006
 - Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung „Unteri Schalle“ vom 25. April 2007

Zudem wurden von der Gemeinde verschiedene kommunale Arbeitsgrundlagen erarbeitet, wie zum Beispiel die Pflegepläne Bäume, Brunnen- und Weiherplan und den Betriebsplan der Ortsbürgergemeinde Möhlin (2000), inkl. Bericht zur Waldfunktionenanalyse.

2.3 Laufende Planungen

Bata-Areal

Das Bata-Areal ist ein Industriedenkmal von nationaler Bedeutung. Die in der Schweiz einmalige Anlage besitzt einen hohen historischen und architektonischen Wert. Nach der letzten Bauzonenplanrevision, in der die Spezialzone Bata ausgeschieden wurde, wurde eine Spezialkommission Bata eingesetzt, welche die Weiterentwicklung des Gebiets begleitet.

Inzwischen wurde eine neue Erschliessung geplant, die zu einer Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans geführt hat. Weiter erfolgte eine Testplanung deren Ergebnisse in die vorliegende Revision eingeflossen sind (vgl. Kapitel 4.7 Bata-Areal).

Villa Kym

Die Villa Kym ist ein kantonales Denkmalschutzobjekt. Um die Spitex, das Wohn- und Pflegezentrum Stadelbach und weitere Senioreninstitute zu verbinden und zu koordinieren, soll ein Kompetenzzentrum „Villa Kym“ entstehen. Dabei soll auch das „Projekt 2020“ realisiert werden, bei dem ein weiteres Pflegeheim auf der Parzelle 1377 vorgesehen ist.

Es wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, bei dem auch die kantonale Denkmalpflege beteiligt war. Die Ergebnisse des Wettbewerbs liegen vor. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sind die Änderungen in Bezug auf die vergrösserten Baulandflächen bereits eingeflossen.

Waldentwicklungsplanung

Die Waldentwicklungsplanung hat eben erst unter Federführung des Kantons, Abt. Wald begonnen. Nebst dem Hauptfokus des Eichenschutzes dürften auch Aspekte der Naherholung ein Thema werden. Die Betrachtung der Naherholung aus einer regionalen Perspektive ist für Möhlin aufgrund seiner engen räumlichen Verzahnung mit Rheinfelden und der notwendigen Abstimmung zwischen Landschafts- und Naturschutz- (Rheinufer-schutzdekret, Naturschutzzonen, Anliegen Jagd, etc.) sowie Erholungsanliegen von besonderer Bedeutung.

Gefahrenkarte Hochwasser

Der Handlungsbedarf für Massnahmen zum Schutz vor dem Hochwasser innerhalb der Bauzone ist in der Schutzdefizitkarte des Kantons Aargau dargestellt. Gemäss den Gefahrenkarten (Fliesstiefen HQ30, HQ100 und HQ300) sind die Bereiche mit einem Schutzdefizit innerhalb des Siedlungsgebietes von Möhlin der Hochwassergefahrenzone 1 zuzuweisen. Sofern keine wasserbaulichen Massnahmen geplant und gesichert sind, müssen in der Nutzungsplanung (Bauzonenplan) die Hochwassergefahrenzonen als überlagerte Zonen festgelegt und in der Bau- und Nutzungsordnung entsprechende Vorschriften erlassen werden.

Die Gemeinden Möhlin, Zeiningen, Zuzgen, Wegenstetten und Hellikon erarbeiten zurzeit eine regionale Massnahmenplanung Hochwasser, welche die erkannten Gefahren mittels Rückhaltebecken beim Möhlinbach minimieren soll. Diese Arbeiten werden in einem separaten Verfahren auf regionaler Stufe behandelt. Da die Arbeiten zurzeit noch nicht abgeschlossen sind, wird die Gefahrenkarte Hochwasser im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt. Sobald die Umsetzung und der entsprechende Hochwasserschutz sichergestellt und umgesetzt sind, erübrigen sich die überlagerten Definitionen innerhalb des Bauzonenplans.

2.4 Bevölkerung und Wirtschaft

Die Bevölkerungsentwicklung wurde im RGK eingehend und differenziert untersucht. Das folgende Kapitel ist ein Auszug aus dem RGK.

2.4.1 Bevölkerung

In den letzten Jahren erfuhr Möhlin eine starke Bevölkerungszunahme. Zwischen 1992 und 2007 wuchs die Bevölkerung um 25% bzw. 1'885 Einwohner von 7'500 auf 9'385 Einwohner an (Stand Ende 2007). Dies entspricht einer jährlichen Zunahme von 1.5%. Diese sehr grosse Zunahme konnte in diesem Zeitraum im ganzen Bezirk Rheinfelden festgestellt werden (+21.5%). Grund für die starke Bevölkerungszunahme ist die verkehrsgünstige Lage im Einzugsgebiet von Basel im Zusammenspiel mit der immer noch relativ ländlichen Umgebung, was Möhlin zu einer attraktiven Wohnlage macht. Aufgrund der grossen Baulandnachfrage sind die Baulandpreise stetig gestiegen. Zum Vergleich: Im Kt. Aargau wuchs in diesem Zeitraum die Bevölkerung um 15% an.

Das Statistische Amt des Kantons Aargau erwartet für die Gemeinde Möhlin bis ins Jahr 2021 einen weiteren Zuwachs der Bevölkerung um ca. 1'500 Personen bzw. 17%. Für den gesamten Bezirk wird sogar eine Zunahme von 21% erwartet.

- ⇒ Möhlin wird wie der ganze Bezirk Rheinfelden auch in den nächsten 15 Jahren attraktiv für Zuzüger sein.
- ⇒ Möhlin kann über das Angebot an verfügbarem Bauland das Mass der weiteren Entwicklung steuern.

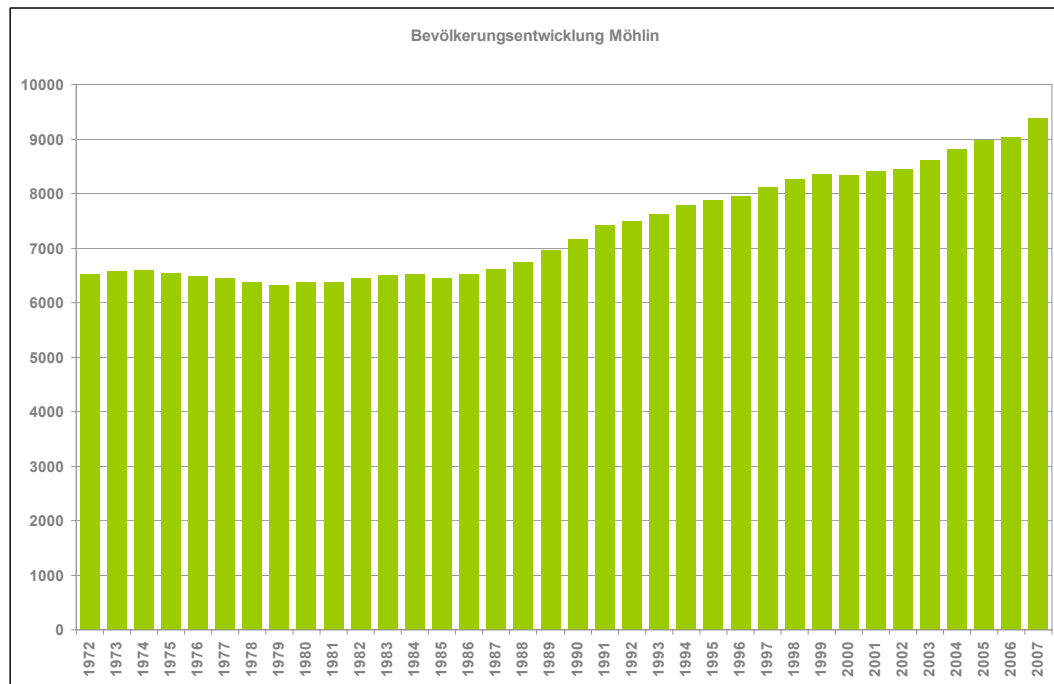


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung

Altersstruktur

Gemäss der kantonalen Bevölkerungsstatistik von 2005 weist Möhlin einen unterdurchschnittlichen Anteil der Erwerbsbevölkerung auf. Der Anteil der über 20- bis 64-jährigen Personen liegt mit 54.5% deutlich unter dem kantonalen Mittel sowie des Bezirks von 62.5 bzw. 62.8%. Vergleicht man die Werte der über 64-jährigen, besteht ein leichtes Übergewicht in Möhlin. Der Anteil der jüngsten Bevölkerungsgruppe im Alter von 0 - 19 Jahren liegt in Möhlin mit 28.55% stark über dem kantonalen (22.8%) und regionalen (22.7%) Mittel.

- ⇒ Der Trend der Abnahme der jüngsten Bevölkerungsgruppe zugunsten einer zunehmend älteren Bevölkerung wird aufgrund der allgemeinen demographischen Entwicklung auch in den nächsten Jahren anhalten.
- ⇒ Der starke Zuzug in den letzten 10 Jahren hat die Abnahme des Anteils an Kinder und Jugendlichen „gebremst“ bzw. teilweise kompensiert. Der Anteil Kinder und Jugendliche wird sich zukünftig stärker den Bezirks- und Kantonswerten angleichen.
- ⇒ Durch das Angebot an Wohnraum (Lage, Dichte, Bauland- bzw. Mietpreis usw.) lässt sich in beschränktem Mass auch die Bevölkerungsstruktur steuern.

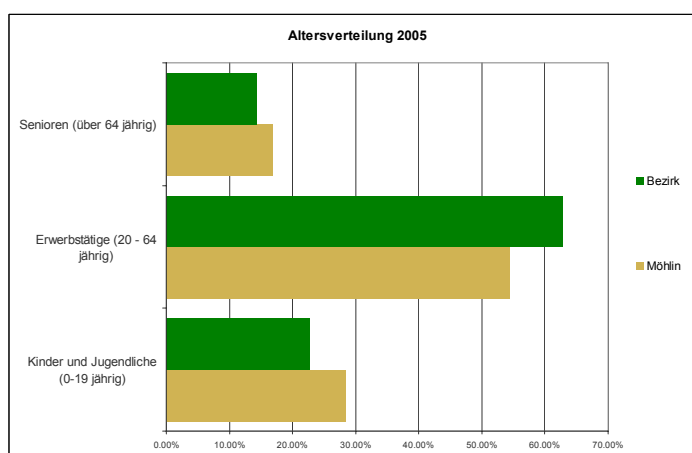
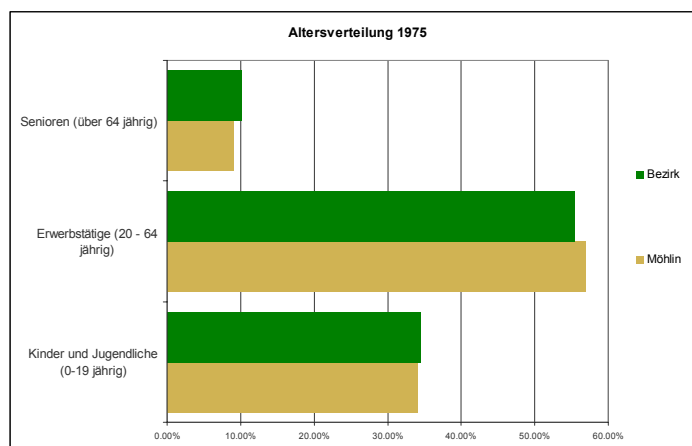


Abbildung 2: Entwicklung der Altersstruktur in Möhlin und im Bezirk Rheinfelden

2.4.2 Beschäftigten- / Arbeitsplatzentwicklung

Der Wirtschaftsstandort Möhlin verfügt über gut 3'500 Arbeitsplätze (2005). Der Hauptteil der Beschäftigten gehört mit 2'600 (71%) zum Sektor III (Dienstleistungssektor), den zweiten Platz nimmt der Sektor II (Produktion) mit 840 (24%) Beschäftigten ein, und gerade noch 180 (5%) Beschäftigte arbeiten im Sektor I (Agrarwirtschaft, Saline). Das Verhältnis der Arbeitsplätze gegenüber der Bevölkerungszahl beträgt 37% und zeigt, dass Möhlin ein regionales Zentrum mit erheblicher Wirtschaftsfunktion ist.

In den letzten 10 Jahren stagnierte der Anteil der Arbeitsplätze oder ging sogar leicht zurück. Praktisch in allen Branchen gingen Arbeitsplätze verloren. Ausnahmen bilden dabei das Transport- und Logistikgewerbe sowie die Grundstücksverwaltungs- und vermittlungsbranche, die in dieser Zeit stark gewachsen sind. Das Transportgewerbe bietet 2005 ein Viertel aller Arbeitsplätze an.

- ⇒ Die stagnierenden Beschäftigtenzahlen, bei gleichzeitig abnehmenden Baugebieteserven, sind ein Indiz für flächenintensive (Logistik-) Betriebe.
- ⇒ Die Standortförderung muss auf Gewerbe-, Technologie- und Dienstleistungsunternehmen ausgerichtet werden. Es sind Regelungen zu prüfen, welche die Ansiedlung weiterer flächen- und verkehrsintensiver Logistikunternehmen eindämmen.

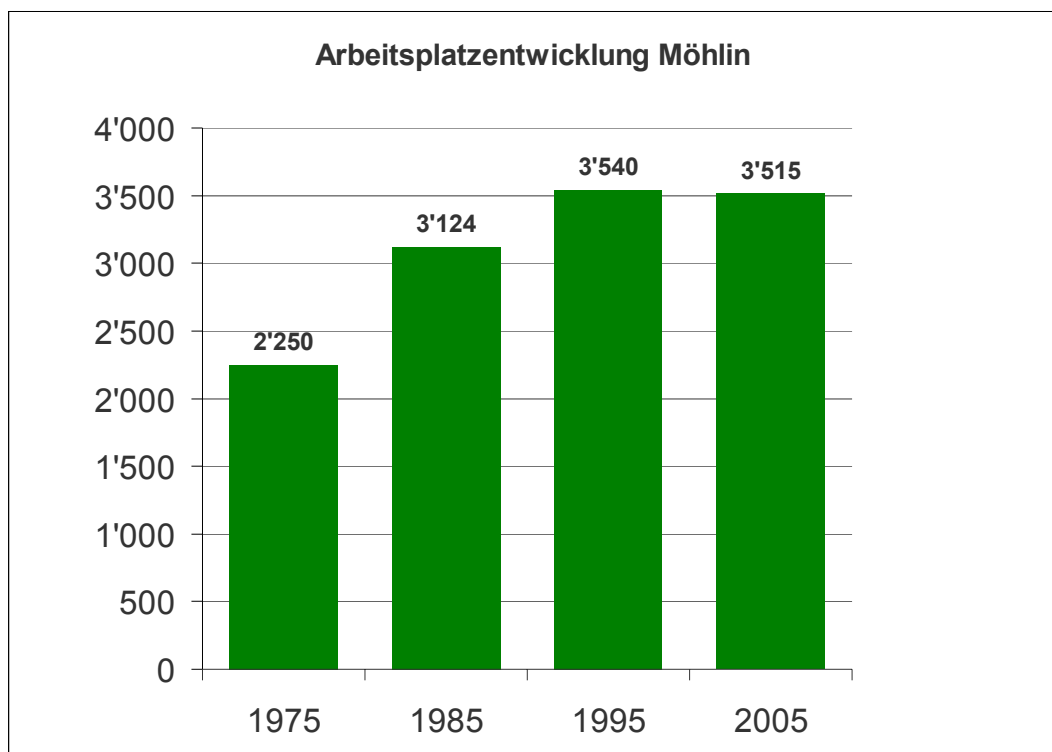


Abbildung 3: Arbeitsplatzentwicklung 1975-2005

2.5 Bodennutzung und Flächenverbrauch

2.5.1 Bauzonenstatistik 2008

In der Gemeinde Möhlin sind auf Basis des rechtskräftigen Bauzonenplans Anfang 2008 rund 91 % der Bauzonen bereits überbaut. Bei den Wohn- und Mischzonen sind es sogar 95%. Die Reserven sind somit vergleichsweise sehr gering, da erfahrungsgemäss nicht alle Reserven verfügbar sind.

Gemeinde Möhlin		Überbauungsstand gemäss RGK	
Zonenart	Überbaut	Unüberbaut	Total
Wohnzonen und gemischte Zonen	157.28 95%	8.51 5%	165.78 100%
Industrie- und Gewerbezone	61.69 82%	13.49 18%	75.17 100%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28.89 100%	0.00 0%	28.89 100%
Spezialzonen	5.32 65%	2.83 35%	8.15 100%
Grünzonen	8.91 100%	0.00 0%	8.91 100%
Total	262.09 91%	24.82 9%	286.91 100%

Tabelle 1: Bauzonenstatistik Stand Überbauung 2008
gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan

Werden die Reserven von 8.5 ha in den Wohn- und Mischzonen mit den Vorgaben der kantonalen Berechnungsgrundlagen aufgerechnet, ergibt sich in den verschiedenen Zonen ein theoretisches Potenzial in den unüberbauten Gebieten für ca. 820 Einwohner (bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.1 Personen pro Wohnung ergibt dies 390 Wohnungen). Ob sich diese Wohnungen alle realisieren lassen ist noch offen, da mit einem theoretischen Ausbaugrad von 100% für Neubauten gerechnet wird. In der Realität jedoch wird aufgrund von technischen Hindernissen oder aufgrund von Reserven für einen späteren Ausbau dieser Ausbaugrad selten erreicht.

2.5.2 Gesteigerter Wohnflächenbedarf pro Einwohner

Auf Grundlage der kantonalen Prognose wird sich der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Einwohner zwischen 2008 und 2022 von 50.4 m² auf 54.6 m² erhöhen (plus 8%). Für die bereits 2008 ansässige Bevölkerung bedeutet dies, dass 37'400 m² (~330 Wohnungen, Äquivalent zu ca. 700 neuen Einwohnern) neu erstellt werden müssten, um den gesteigerten Bedarf zu decken. Es wird davon ausgegangen, dass dieser gesteigerte Wohnflächenbedarf durch Verdichtungen im heute bereits überbauten Gebiet abgedeckt wird. Das Verdichtungspotenzial der überbauten Gebiete wird dadurch ausge-

schöpft, was bedeutet, dass in den überbauten Gebieten kein zusätzliches Einwohnerwachstum erfolgt.

2.5.3 Laufende Projekte bis 2012

Aktuell liegen der Bauverwaltung die folgenden laufenden Projekte vor (laufendes Bewilligungsverfahren oder fortgeschrittene Projektentwicklung).

Projekte im weitgehend überbauten Baugebiet

In den weitgehend überbauten Bauzonen sind zurzeit 131 Wohnungen im Bau und 81 Wohnungen geplant (Äquivalent zu ca. 450 neuen Einwohnern). Diese Wohnflächen werden voraussichtlich bis Ende 2012 erstellt werden. Kurzfristig kann es durch diese neu erstellten Wohnungen zu einem Einwohnerzuwachs kommen. Bis 2022 werden diese Wohnflächen jedoch einen grossen Teil des gesteigerten Wohnflächenbedarfs der bestehenden Bevölkerung abdecken, weshalb diese in die weitere Berechnung des Einwohnerwachstums nicht einbezogen werden.

- ⇒ Die Projekte im weitgehend überbauten Baugebiet bringen längerfristig kein Bevölkerungswachstum, da gemäss Prognose des Kantons gleichzeitig der Wohnflächenbedarf pro Einwohner um 8% ansteigt.

Projekte im unüberbauten Baugebiet

In unüberbauten Bauzonen sind aktuell 225 Wohnungen geplant, die ein Fassungsvermögen von rund 500 Einwohnern aufweisen. Es wird damit gerechnet, dass diese Wohnungen bis 2012 realisiert und bezogen sind.

Gemeinde Möhlin			
Stand Überbauung mit laufenden Projekten 2012			
Zonenart	Überbaut	Unüberbaut	Total
Wohnzonen und gemischte Zonen	163.07 98%	2.72 2%	165.78 100%
Industrie- und Gewerbezone	61.69 82%	13.49 18%	75.17 100%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	28.89 100%	0.00 0%	28.89 100%
Spezialzonen	5.32 65%	2.83 35%	8.15 100%
Grünzonen	8.91 100%	0.00 0%	8.91 100%
Total	267.88 93%	19.03 7%	286.91 100%

Tabelle 2: Verbleibende Bauzonenreserven bis 2012 gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan

Nach Realisierung der aktuellen Projekte verbleiben noch 2.72 ha Bauzonenreserven in den Wohn- und Mischzonen mit einem Fassungsvermögen von 250 Einwohnern. Aufgrund der nach wie vor grossen Nachfrage kann davon ausgegangen werden, dass auch diese Reserven (soweit überhaupt verfügbar) in den nächsten 5 Jahren mehr oder weniger konsumiert sein werden.

Verdichtungspotenzial im Bata Areal

Das Bata-Areal wird aktuell im Gewerbeteil erneuert. Über den Wohnteil wurde im Rahmen einer Testplanung die weitere Entwicklung des Gebiets erarbeitet. Dabei stellt sich u.a. die Frage nach allfälligen Verdichtungsmöglichkeiten, die jedoch auf die Ziele des Denkmalschutzes und den Erhalt des Bataparks abgestimmt werden müssen.

2.5.4 Bilanz Fassungsvermögen des rechtskräftigen Zonenplans

- ⇒ Durch die laufenden Projekte und die noch verbleibenden Bauzonenreserven besteht auf der Basis des rechtskräftigen Zonenplans ein Fassungsvermögen für ca. 750 E.
- ⇒ Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass im Bata Areal Reserven vorhanden sind.
- ⇒ Aufgrund der laufenden Projekte kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten 5 Jahren diese Potenziale weitgehend konsumiert sind.

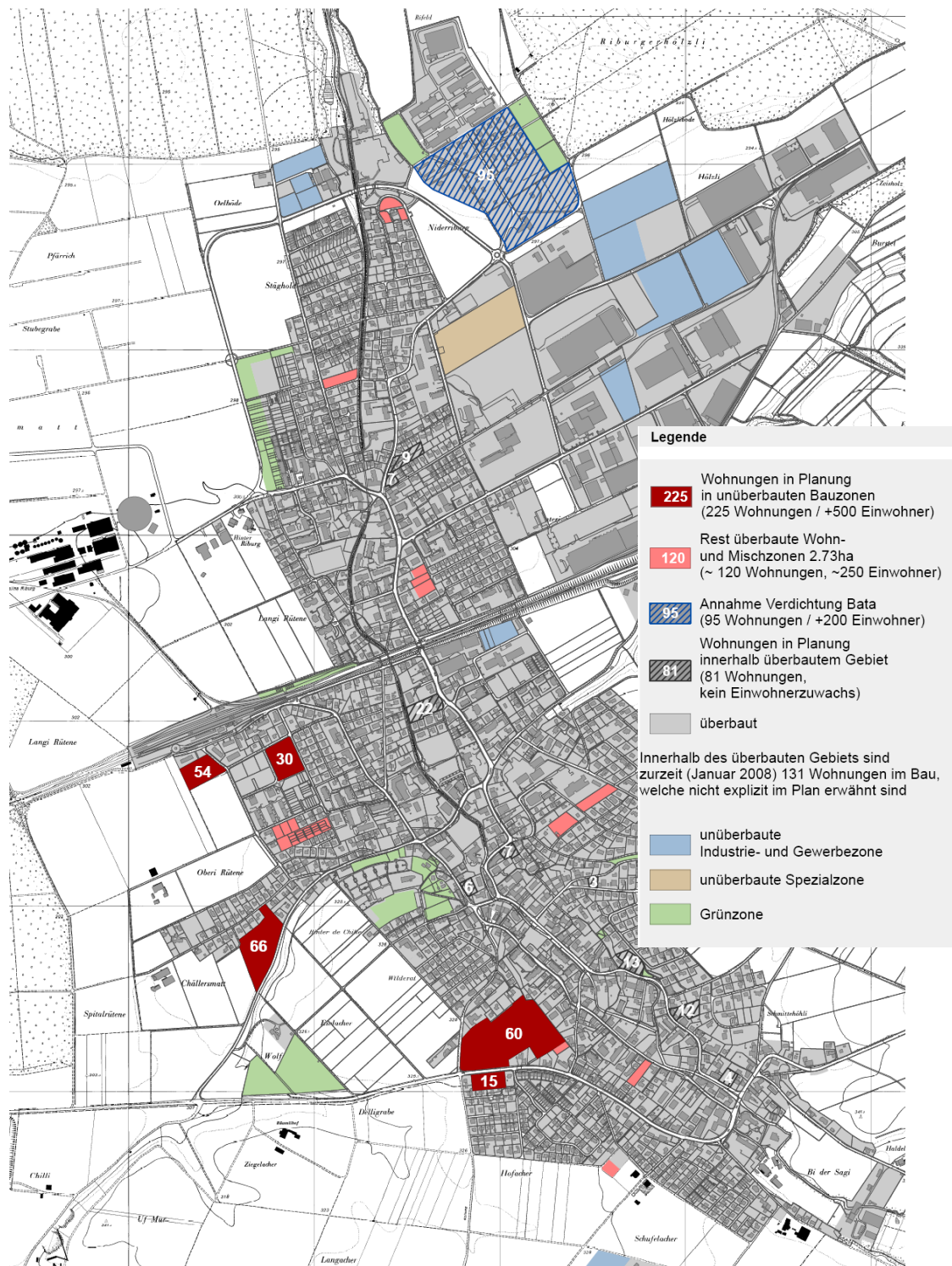


Abbildung 4: Übersicht Bauzonenreserven 2008 und aktuelle Projekte (Zeithorizont 2012)

Übersicht

- ⇒ Gemäss den vorausgehenden Grundlagen und Annahmen kann sich die Bevölkerung auf der Basis des rechtskräftigen Bauzonenplans gesamthaft um 950 E entwickeln.
- ⇒ Es wird davon ausgegangen, dass bis 2012 diese Reserven des rechtskräftigen Zonenplans weitgehend ausgeschöpft sind. Die laufenden Projekte können durch die Ortsplanung nicht beeinflusst werden (bereits laufende Verfahren, Rechtssicherheit).
- ⇒ Für Entwicklungsszenarien wurde im RGK vom Zeithorizont 2012 und einem Bevölkerungsstand von 10'335 Einwohnerinnen und Einwohnern ausgegangen.

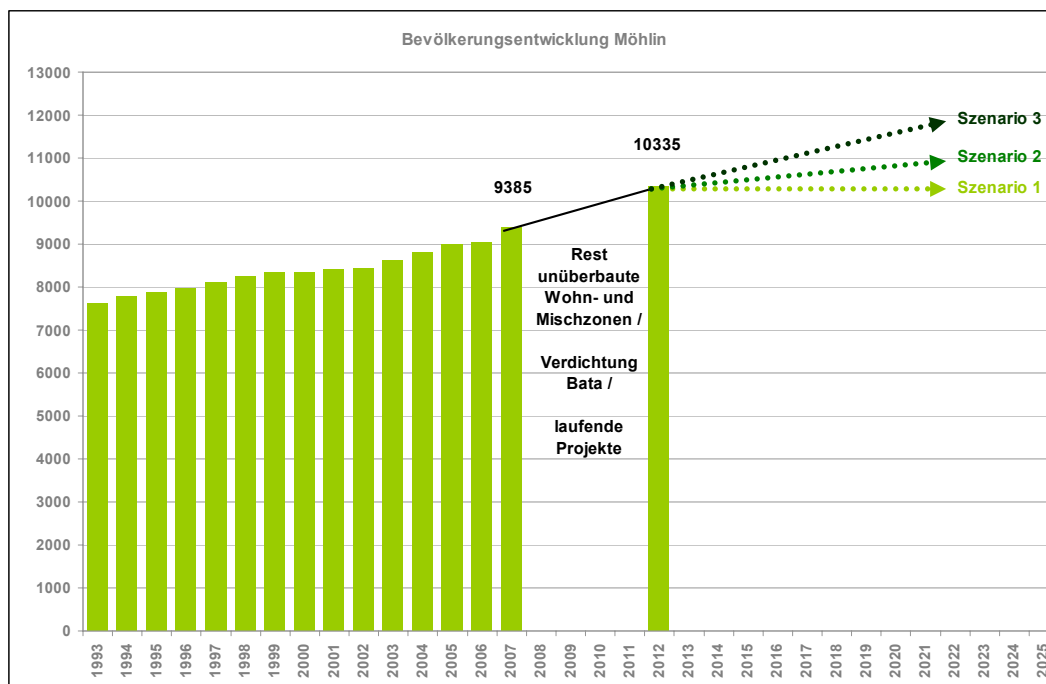


Abbildung 5: Szenarien weitere Einwohnerentwicklung

- ⇒ Die Mehrheit der Kommission vertrat die Ansicht, dass aufgrund raumplanerischer Rahmenbedingungen und Potenziale sowie aus sozialräumlichen Aspekten die Entwicklung Möhlins im Bereich von Szenario 2 / Moderates Wachstum zu sehen ist. Eine Minderheit wünschte sich eine Entwicklung in Richtung Szenario 1 / Null-Plus, eine kleine Minderheit sprach sich für Szenario 3 / Trend aus.

2.6 Siedlung

Siedlungsentwicklung / Ortsbild



Abbildung 6:
Historische Entwicklung der Gemeinde

Die Gemeinde Möhlin besitzt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von regionaler Bedeutung, das zu erhalten respektive qualitativ hoch stehend weiter zu entwickeln ist. Insbesondere ist das Bata-Areal eine Industriesiedlung von nationaler Bedeutung.

Zur Siedlungsgeschichte von Möhlin schreibt das ISOS, 1976 (Auszug):

Möhlin ist eine Siedlung mit ursprünglich bäuerlichem Charakter entlang dem Möhlinbach. Sie besteht aus drei nahe beieinander liegenden Orten, die an ihren Verbindungsstrassen mit der Zeit zusammenwuchsen. Diese ursprünglichen drei Orte unterscheiden sich in Lage und Charakter stark. Während Obermöhlin quer im Tal liegt, erstreckt sich Untermöhlin, das eigentliche Dorfzentrum, in Längsrichtung entlang dem Bach, am Ausgang des Tälchens in die Rheinebene. Ihm vorgelagert in der Ebene liegt der Weiler Riburg.

[...] Die sehr locker bebauten Verbindungsstrassen wurden um die Jahrhundertwende mit Wohnhäusern verdichtet. Zur gleichen Zeit entstand als Folge des Bahnbaus von 1875 das kleine Bahnhofquartier. Die um 1930 gebaute Batafabrik hatte keinen direkten Einfluss auf das Siedlungsbild, da die Wohnbauten zusammen mit der Fabrik in der Rheinebene erstellt wurden. Als Folge intensiver Bautätigkeit der letzten Jahre umschliessen heute neue Wohngebiete die Altbebauung, sowohl auf dem Plateau als auch in der Ebene. Im Ort selber wurde die Bebauung verdichtet, und momentan erfolgt eine Überbauung der Schwemmebene.

Kerngebiete

Analog der Entwicklung des Siedlungsgebiets sind in Möhlin die beiden Gebiete Riburg und Brunngasse (im ISOS: Untermöhlin) der Kernzone K1 zugewiesen, die den Erhalt dieser Kerne zum Ziel hat. Entlang der Dorf-, Land- und Bahnhofstrasse sowie der Riburgstrasse sind Kernzonen K2 und K3 ausgeschieden, die ebenfalls die historische Entwicklung abbilden und den Erhalt der ortsbaulichen Erscheinung zum Ziel haben. Die Kernzonen K2 und K3 ermöglichen zusätzlich die Weiterentwicklung dieser Gebiete im Sinne der Verdichtung. Dazwischen sind Wohn-, Gewerbe- und öffentliche Zonen ausgeschieden, welche die jeweilige Nutzung während der letzten Bauzonenplanrevision widerspiegeln.

Wohngebiete

Angrenzend an die Kerngebiete reihen sich Wohngebiete in Richtung Osten und Westen sowie in Riburg auch gegen Süden. Der Grossteil der reinen Wohngebiete liegt in der Wohnzone W2, im südöstlichen Teil des Siedlungsgebiets auch in der Wohnzone W1. In der Umgebung des Bahnhofs, insbesondere im Gebiet Breiti, um das Zentrum Riburg herum sowie an vereinzelter Punkten sind ebenfalls verdichtete Wohnformen (W3, W4 und Spezialzone Breiti) zu finden.

Arbeitsplatzgebiete

Die Industriezone wird durch die grossflächigen Logistikunternehmen im Nordosten des Siedlungsgebiets geprägt. Dieses wird durch die neu erstellte Kantonsstrasse K495 an die Autobahn direkter angeschlossen.

Daneben befinden sich kleinere Gewerbeazonen im Zentrum Möhlins, im Dorfteil Riburg sowie im Bata-Areal. Zusätzlich befinden sich etliche Dienstleistungsunternehmen und Verkaufsgeschäfte in den Kernzonen.

Öffentliche Einrichtungen

Die öffentlichen Einrichtungen wie Gemeindehaus, Post, Bürgerhaus etc. liegen zentral an der Haupt- und Bachstrasse.

Die Schulanlagen sind dezentral über das Siedlungsgebiet verteilt, wobei die grössten Sportanlagen zwischen Schul- und Industriestrasse beim Schulhaus Steinli konzentriert sind.

2.7 Kulturland, Landschaft und Ökologie

Diese Aspekte werden im RGK ausführlich erläutert. Das folgende Kapitel gibt die wesentlichen Erkenntnisse wieder.

2.7.1 Kulturland

Die Landwirtschaft hat auf den fruchtbaren Lössböden rund um Möhlin eine grosse Bedeutung. Die Produktion gilt als Grundfunktion des Kulturlandes. In den letzten Jahren sind etliche Angebote im Bereich Pferdepension entstanden.

2.7.2 Topografie und Landschaftsbild

Die Landschaft um Möhlin wurde durch die Eiszeiten, den Rhein und den Möhlinbach geprägt. Das leicht gewellte, offene und weitläufige Möhlnerfeld wurde durch die Gletscher geschaffen und gilt gemäss kantonalem Richtplan als Landschaft von kantonaler Bedeutung. Es zeigt die schweizweit am schönsten erhaltene Endmoräne der Rissvergletscherung mit den zugehörigen Schottern und hat aus geomorphologischer Sicht nationale Bedeutung.

Das Hauptsiedlungsgebiet von Möhlin liegt tiefer auf einer von Rhein und Möhlinbach aus der Moränenlandschaft herausmodellierten, abgetieften Ebene resp. im Möhlinbachtal. Die im Landschafts- und Dorfbild deutlich hervortretende Hangkante (ehemaliger Prallhang des Rheins) markiert den Übergang zwischen den Landschaftsbereichen. Die Hangkante und das Möhlnerfeld sind besonders sensible Landschaftsbereiche.

2.7.3 Naherholungsgebiete

Die verschiedenartigen Landschaftsräume um Möhlin herum übernehmen wichtige Naherholungsfunktionen. Durch die lang gezogene Siedlungsform von Möhlin können die Naturräume in Kürze aus allen Quartieren erreicht werden. Sie weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Währenddem das Möhlnerfeld und der Sonnenberg vielfältig sind, präsentieren sich die Räume um die Autobahn monoton.

Bei den Wäldern am Rhein wird eine Zweiteilung angestrebt: Oberforst als Rückzugsgebiet für das Wild und für die ruhige Naherholung, Unterforst entlang definierter Achsen mit verschiedenen Erholungs- und auch Umweltbildungsinfrastrukturen.

Entlang des Rheins sind nur wenige Infrastrukturen (Badeplätze, Uferzugänge, Picknickplätze, Verpflegungsmöglichkeit o.a.) vorhanden, oder sie sind improvisiert (wilde Feuerstellen); teilweise ist der öffentliche Zugang aufgrund von Vereinsnutzungen oder durch privaten Besitz eingeschränkt.

Gemäss dem RGK wird eine sanfte Aufwertung der Naherholungs- und Landschaftsräume entsprechend den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner von Möhlin und in Einklang mit den anderen Funktionen (wie Produktion, Natur- und Landschaftsschutz) angestrebt. Es sollen möglichst siedlungsnahe Naherholungsräume angeboten werden, die sicher erreicht werden können und landschaftlich vielfältig sind. Es wird auch eine Aufwertung des Wegsystems angestrebt (Sonnenberg-Rhein-Weg und Panoramaweg).

Die Naherholungsgebiete entlang des Rheins liegen fast ausschliesslich im Wald. Aufgrund der mannigfaltigen Ansprüche und Interessen und der notwendigen regionalen Abstimmung - v.a. mit Rheinfeldern (Erholung in Rheinuferwäldern, Naherholungsschwerpunkt Kraftwerk Ryburg-Schwörstadt) - sollten Aufwertungsmassnahmen im Rahmen der vor kurzem initiierten Waldentwicklungsplanung aufgegriffen und abgestimmt werden. Auch die Naherholung im Möhlnerfeld sollte auf regionaler Ebene mit den Gemeinden Wallbach und Zeiningen koordiniert werden.

2.7.4 Naturschutz

Möhlin besitzt verschiedene bedeutende Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung (Breitsee, Auengebiet Haumättli, Sonnenberg). Es sind auch diverse Naturschutzgebiete von kommunaler Bedeutung auf Gemeindegebiet vorhanden.

Im Kulturland mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sind ökologische Vernetzungsachsen wichtig, um Lebensräume miteinander zu verknüpfen und die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten. Zwei Wildtierkorridore von regionaler resp. nationaler Bedeutung verlaufen etwas westlich resp. östlich des Gemeindegebiets. Auch das Siedlungsgebiet wird von drei bedeutenden Vernetzungskorridoren durchzogen: dem Dorfbach, dem Eisenbahntrasse und der extensiv genutzten Hangkante. Das RGK weist verschiedene Vernetzungskorridore aus, die in Zukunft weiter aufzuwerten sind (durch Anreicherung mit strukturierenden Elementen und ökologischen Ausgleichsflächen, Bachöffnungen, Erhalt der Durchgängigkeit etc.).

3 Abstimmung auf übergeordnete Gesetze und Planungen / Integration kommunale Planungen

3.1 Gesetze und Pläne Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere die des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Damit werden Konflikte zwischen kommunaler Planung und Sachplänen oder Projekten des Bundes vermieden. Für Möhlin sind keine spezifischen Festlegungen vorhanden.

3.2 Gesetze, Pläne und Planungsberichte Kanton

Eines der Ziele der vorliegenden Revision besteht darin, die Planung an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist daher die logische Umsetzung und kommunal notwendige Präzisierung des kantonalen Baugesetzes und der dazu gehörenden Erlasse.

Der kantonale Richtplan wird vollumfänglich berücksichtigt. Dies gilt sowohl für die generellen Zielsetzungen als auch für die konkreten textlichen Richtplaninhalte und planlichen Festsetzungen.

Das Rheinuferenschutzdekret (Kantonaler Nutzungsplan mit Dekret über den Schutz des Rheins und seines Ufers vom 16. April 1948) weist das Rheinufer in Möhlin der Sperrzone zu. Dies wird grundsätzlich in der Nutzungsplanung berücksichtigt. Im Bereich der ARA Möhlental ragt das Dekretsgebiet in die Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) der Anlage im kleinen Mass hinein. Es betrifft eine kleine Fläche, die heute bereits mit Bauten belegt ist. Neue Bauten sind in dieser kleinen Fläche nicht mehr möglich.

3.2.1 Kantonaler Richtplan

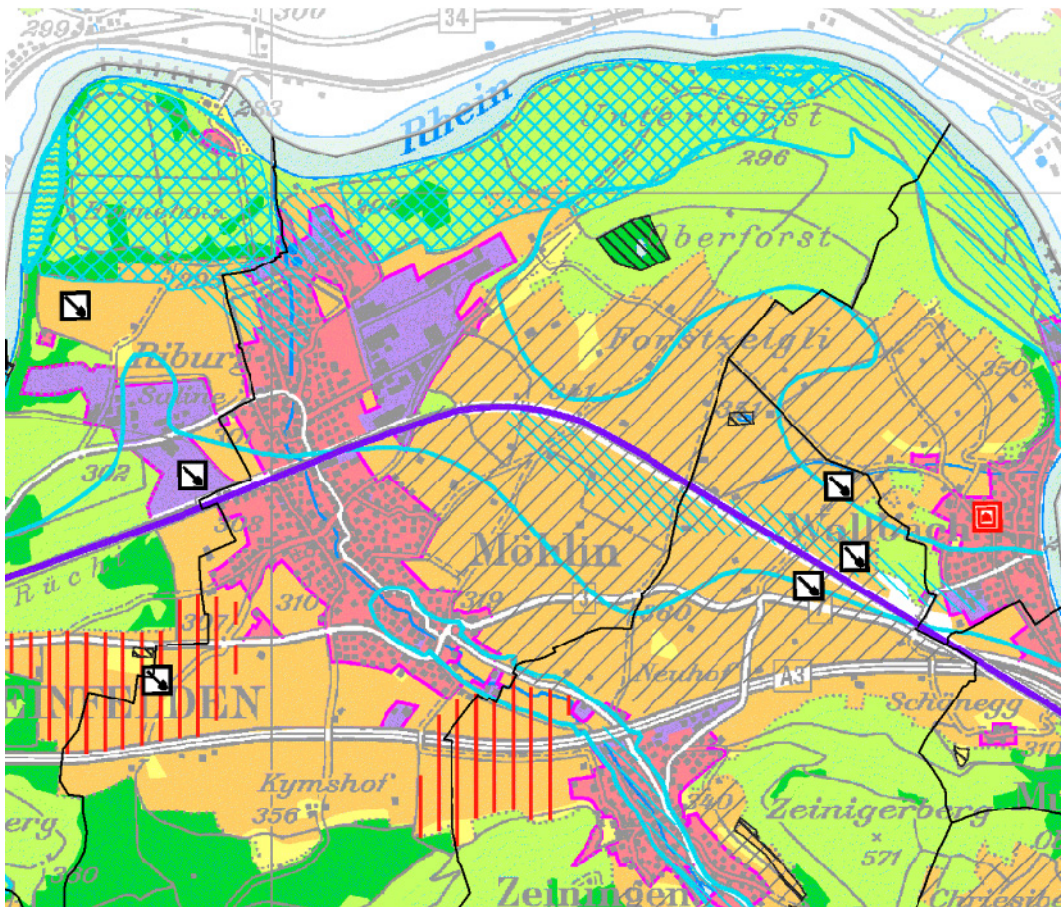


Abbildung 7: Kantonaler Richtplan

Aufgrund des kantonalen Richtplans ergeben sich Hinweise zur Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in folgenden Punkten:

- Landwirtschaftsgebiet / Fruchtfolgeflächen (gelb / orange)
- Waldgebiete (grün)
- Gewässer / Grundwasser (blau)
- Landschaften von kantonalen Bedeutung (schwarz schraffiert)
- Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (dunkelgrün)
- Siedlungstrenngürtel (rot schraffiert)
- Abbaugelände (Schaufelsymbol)
- Historische Verkehrswege und Wanderwegnetz (nicht auf Plan dargestellt)
- Archäologische Fundstellen (nicht auf Plan dargestellt)

3.2.2 raumentwicklungAARGAU

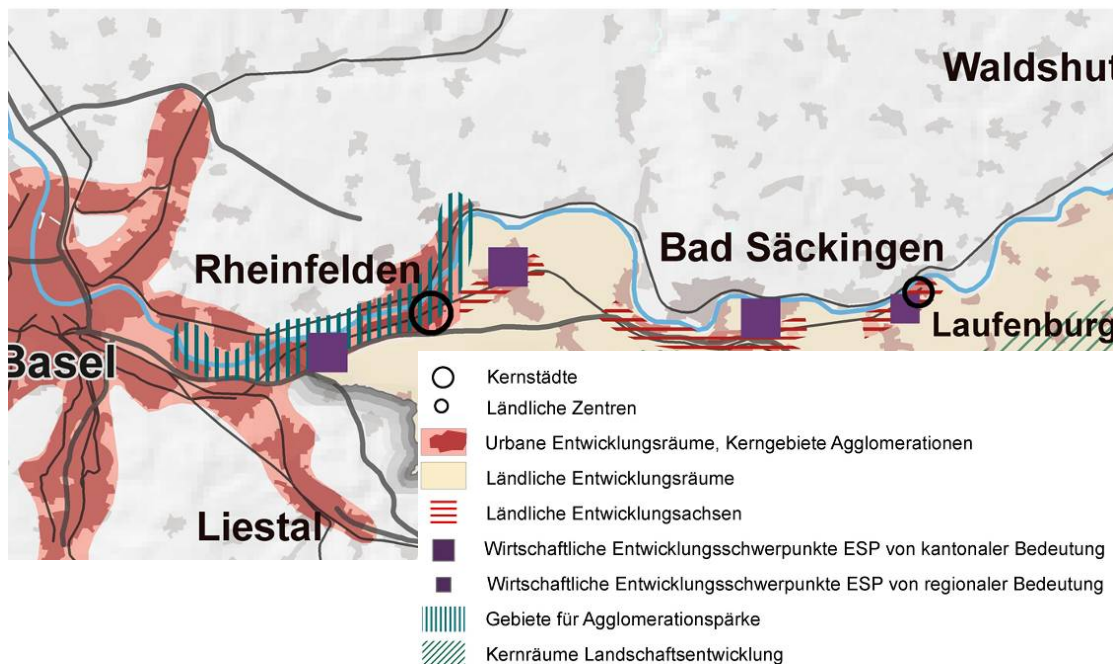


Abbildung 8: raumentwicklungAargau, Kanton Aargau, Departement BVU

Möhlis liegt in einer ländlichen Entwicklungsachse und ist als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung bezeichnet:

Auszug des Raumkonzepts Aargau, April 2006

Ländliche Entwicklungsachsen

Die ländlichen Entwicklungsachsen **verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen**. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten, namentlich im Talbereich entlang von Bahnachsen, gefördert. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von kantonaler und regionaler Bedeutung sind **Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in Zentren und ländlichen Entwicklungsachsen**. Die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze sind durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel zu gestalten und zu verbessern. Die Nutzungsprioritäten sind auf ihre Lage abzustimmen. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist zu erhöhen.

3.2.3 Landschaftsentwicklungsprogramm

Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Fricktal Regio dient der nachhaltigen Entwicklung und Aufwertung der Landschaft in der Region. Das Hauptziel besteht in der Aufwertung und Vernetzung ökologisch wertvoller Biotope sowie dem Erhalt und der Förderung geschützter und / oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Es gibt einen Überblick über die Grundlagen und Prioritäten einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung.

Hauptaspekt in Möhlin ist die Erhaltung resp. Entwicklung des Möhlnerfeldes als offener Lebensraum. Von Bedeutung sind auch Aufwertungen für Amphibien in (ehemaligen) Gruben und entlang von Gewässern sowie verschiedene Vernetzungskorridore für Wildtiere und Amphibien entlang der Bahn zur Trockenbiotopvernetzung.

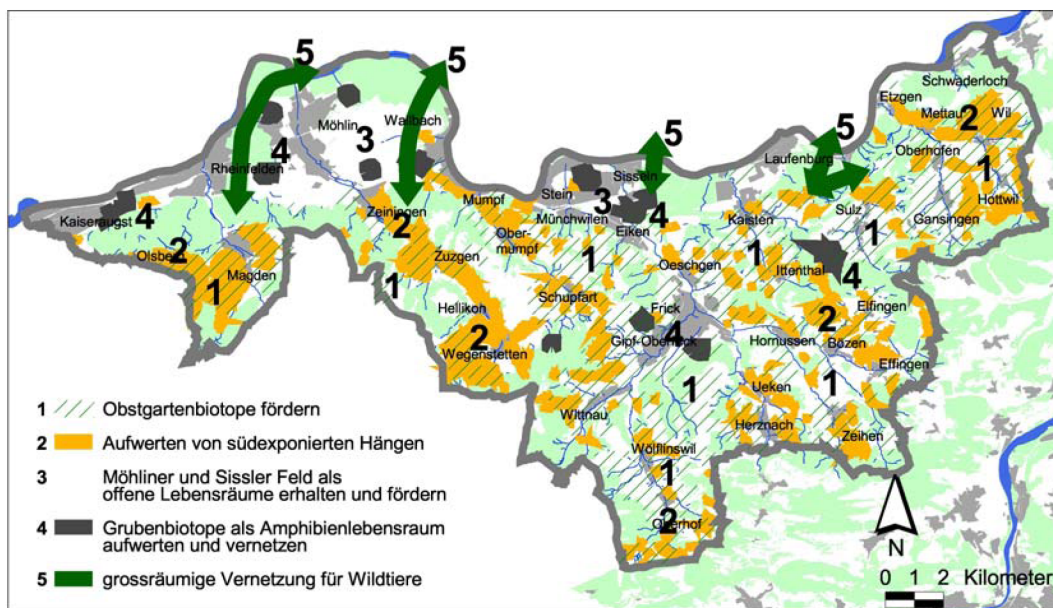


Abbildung 9: Landschaftsentwicklungsprogramm, Kanton Aargau

Für das Möhlnerfeld wurde ein separates Landschaftsentwicklungskonzept Möhlnerfeld (1999) erarbeitet, das Anliegen des Naturschutzes (ökologische Aufwertung der Ackerbau-Landschaft), des Bodenschutzes (Erosionsverhinderung) und der Landschaftsentwicklung (Aufwertung des Landschaftsbildes) miteinander verknüpft. Das Konzept befindet sich in Zusammenarbeit mit den Landwirten in laufender Umsetzung.

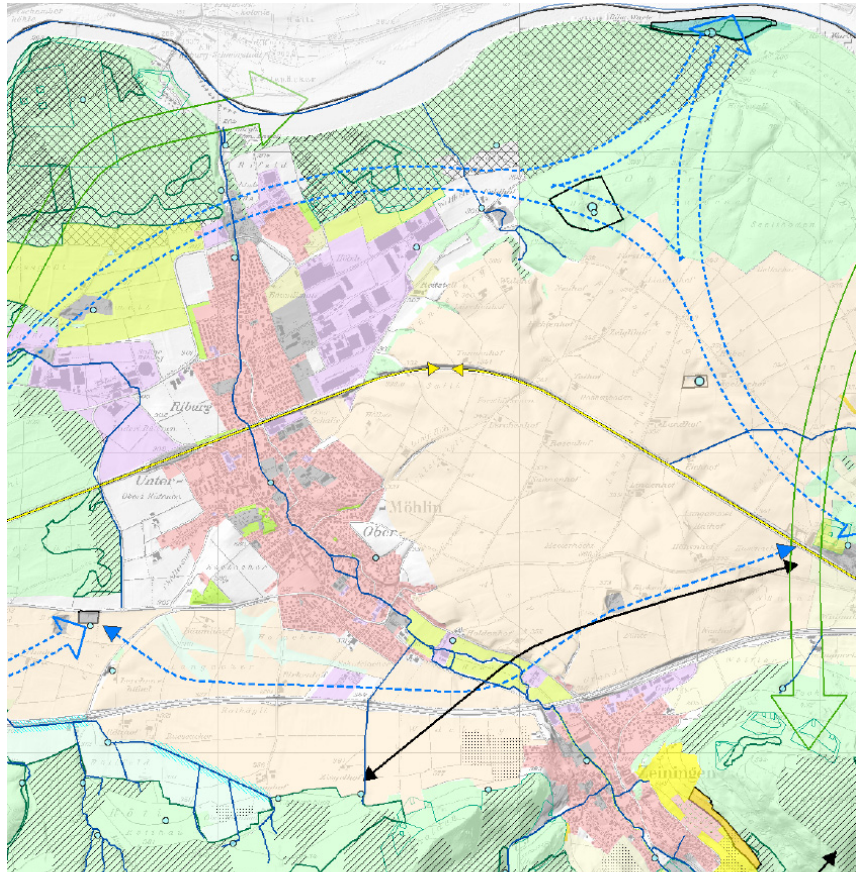


Abbildung 10: Auszug aus dem LEP Fricktal Region

3.3 Inventar Naturobjekte

Das 1999 unter dem Begriff „Naturobjekte Gemeinde Möhlin“ erarbeitete und 2005 unter der Bezeichnung „Biotopmanagement Gemeinde Möhlin“ ergänzte Inventar führt die naturräumlich bedeutenden Lebensräume der Gemeinde Möhlin auf. Für die bedeutenden Objekte existieren zudem eigene Pflegepläne.

4 Erläuterungen zu den Änderungen im Bauzonenplan

4.1 Allgemein

Nachfolgend sind die gesamten räumlichen Änderungen des Bauzonenplans einzeln nach Themen erläutert.

4.2 Kernzonenplanung

4.2.1 Ausgangslage

Im bestehenden Bauzonenplan von 1998 sind in den Kerngebieten 3 Kernzonen ausgeschieden, welche die grösste Fläche des Dorfzentrums ausmachen (vgl. BO 1995):

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

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

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

Daneben sind auch Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Gemeindehaus / „Zwüsche Bäche“, Kirche, Sonnenpark, Schulanlage Fuchsrai, Schulanlage Obermatt, Altersheimareal) sowie einige Gewerbezone Dorf GD ausgeschieden, welche die Nutzungen im Zeitpunkt der letzten Revision abbilden. Zudem liegen einige bestehende Bauten in der W2- und W4-Zone.

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

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

Die einzelnen Zonenbestimmungen haben jedoch seit der letzten Zonenplanrevision teilweise zu Unklarheiten geführt und entsprechen nicht mehr den aktuellen Schutz- und Entwicklungsbedürfnissen.

Aufgrund der aktuellen Zonenabgrenzungen sind zudem unterschiedliche Nutzungen auf engem Raum zulässig, was zu nachbarschaftlichen Konflikten aufgrund unterschiedlicher Nutzungsansprüche führen kann.

In den Kernzonen, speziell in der Kernzone 3, sind ferner einige Gebiete unternutzt und können ihre Funktion als zentralörtliche Gebiete nur schlecht wahrnehmen.

4.2.2 Entwicklungsstrategie

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

4.2.3 Umsetzung Ensembleschutz

Umgebung Wendelinskapelle

Um das Gebiet der Wendelinskapelle wird eine neue K1-Zone ausgeschieden, um das Ensemble der historischen Bauten zu schützen. Dabei wird die Garage hinter der Wendelinskapelle der K2-Zone belassen, um unter Einbezug des Umgebungsschutzes der Kapelle eine bauliche Umgestaltung zu ermöglichen. Das Einfamilienhaus südöstlich der Wendelinsgasse wird wegen seiner Zugehörigkeit zum südlich angrenzenden Wohnquartier der Wohnzone W2 zugeordnet.



Abbildung 11: Plan der Änderungen BZP: Umzonungen Umgebung Wendelinskapelle

Untere Mühle

Die Untere Mühle ist ein Denkmalschutzobjekt. Im Bereich der Unteren Mühle wird die Umgebung der schützenswerten Bauten deshalb neu einer Kernzone K1 zugewiesen. Hinter dem Gebäudeensemble der Unteren Mühle werden die vier Parzellen 766, 1702, 2042 und 2043 von der Wohnzone W2 in die Kernzone K2 umgezont, damit der Umgebungsschutz der Denkmalschutzobjekte auch im Zonenplan dargestellt wird.

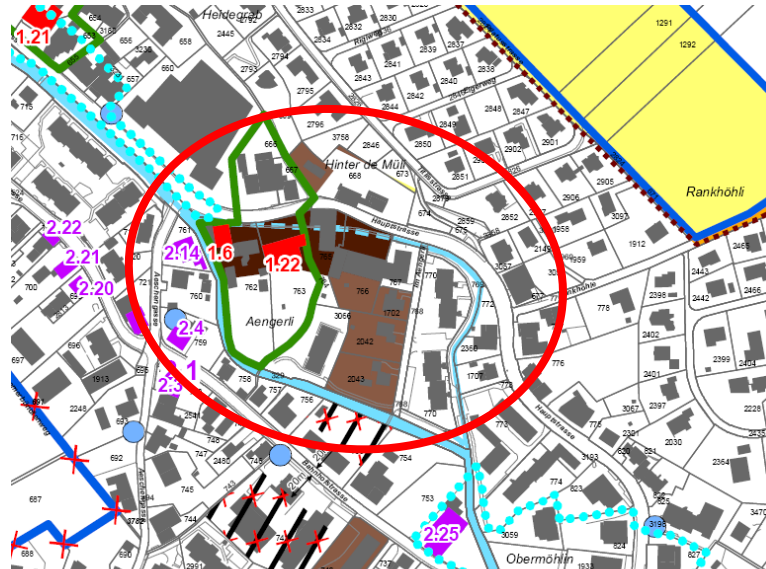


Abbildung 12: Plan der Änderungen BZP: Umzonung Untere Mühle

Riburg und Brunngasse

Die Abgrenzung der bestehenden K1-Zonen in Riburg und an der Brunngasse wird der aktuellen Bebauungsstruktur angepasst:



Abbildung 13 und Abbildung 14: Plan der Änderungen BZP: Umzonung Brunnegg und Riburg

Die Gebiete am Bienenweg und hinter der Fridolinskapelle werden in die Wohnzone W2 umgezont, da die bestehende Bebauung nicht mehr schützenswert ist und mit der Umzonung kein negativer Einfluss auf die Kernzone K1 besteht.

Zwüschebäche / Eschenmattstrasse

Im Gebiet Zwüschebäche / Eschenmattstrasse werden 16a aufgrund der inzwischen erstellten Bebauung von der Kernzone K2 in die Wohnzone W2 Zone umgezont, da sich eine Kernzonenregelung nicht mehr anbietet.

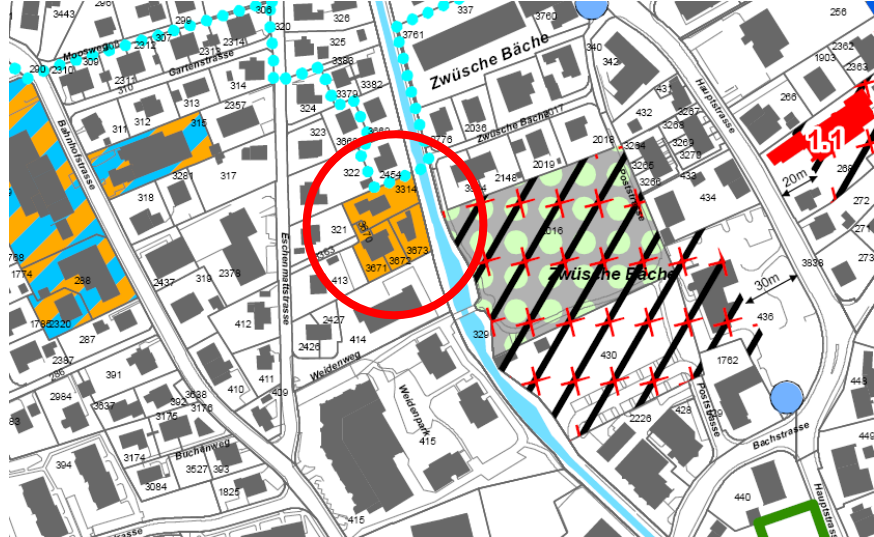


Abbildung 15: Plan der Änderungen BZP: Umzonung Zwüsche Bäche

Kreuzung Bachstrasse / Bahnhofstrasse

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

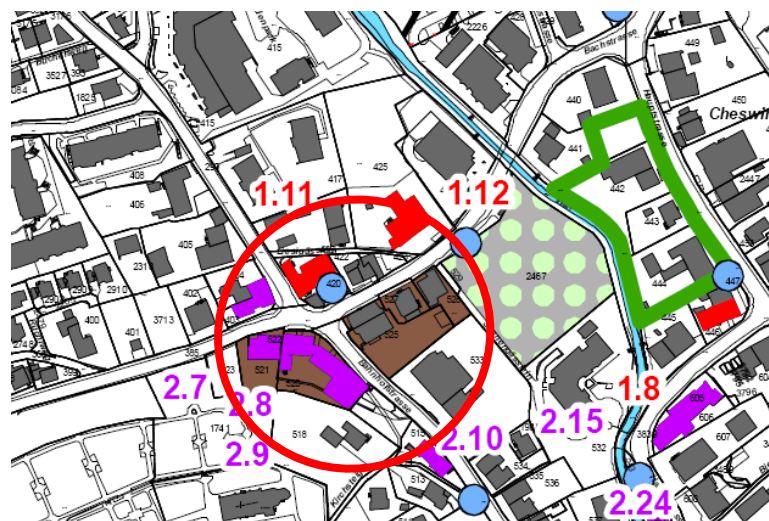


Abbildung 16: Plan der Änderungen BZP: Kreuzung Bachstrasse Bahnhofstrasse

4.2.4 Masterplan Hauptstrasse / Teilbereiche Brunnigasse und Untere Mühle

Die Grundeigentümer im Bereich Brunnigasse / Hauptstrasse (Areal Restaurant Rössli) und Untere Mühle haben mit der Gemeinde zusammen einen Masterplan für ihre Areale erarbeitet. Der Masterplan zeigt eine mögliche Bebauung unter Berücksichtigung der orts- und denkmalschützerischen Aspekte der sich im Perimeter befindlichen Grundstücke auf. Die Definition erfolgte mittels Gestaltungs-Leitlinien und Plan. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden diese Gebiete nun mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

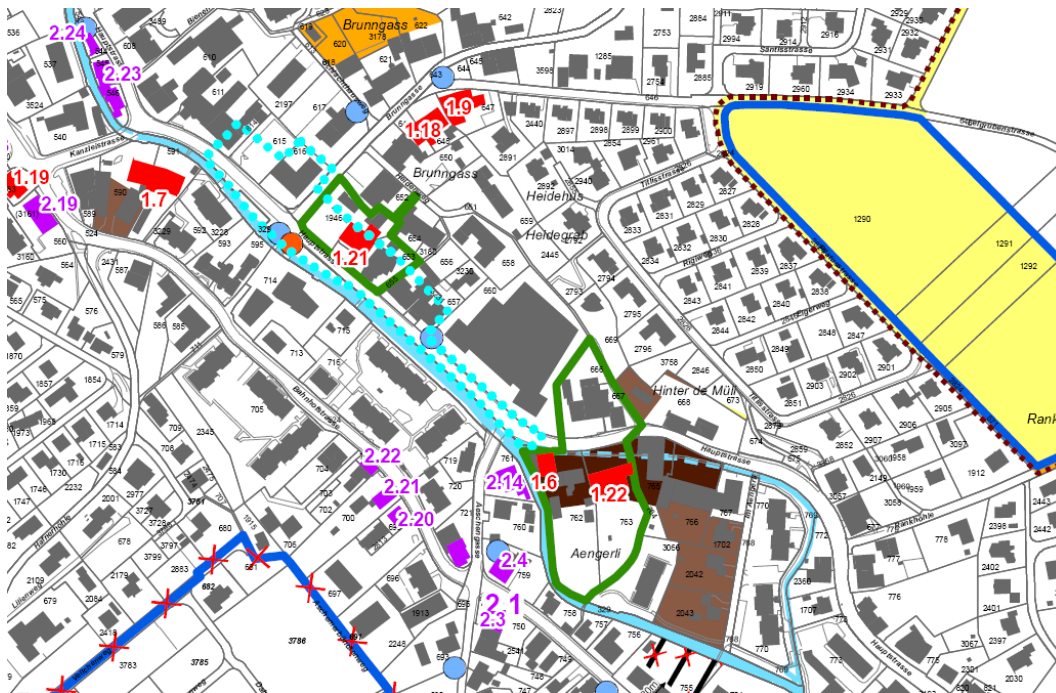


Abbildung 17: Plan der Änderungen BZP: Bereich Brunngasse und Untere Mühle

4.2.5 Verdichtung im Kerngebiet

Umzonungen

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

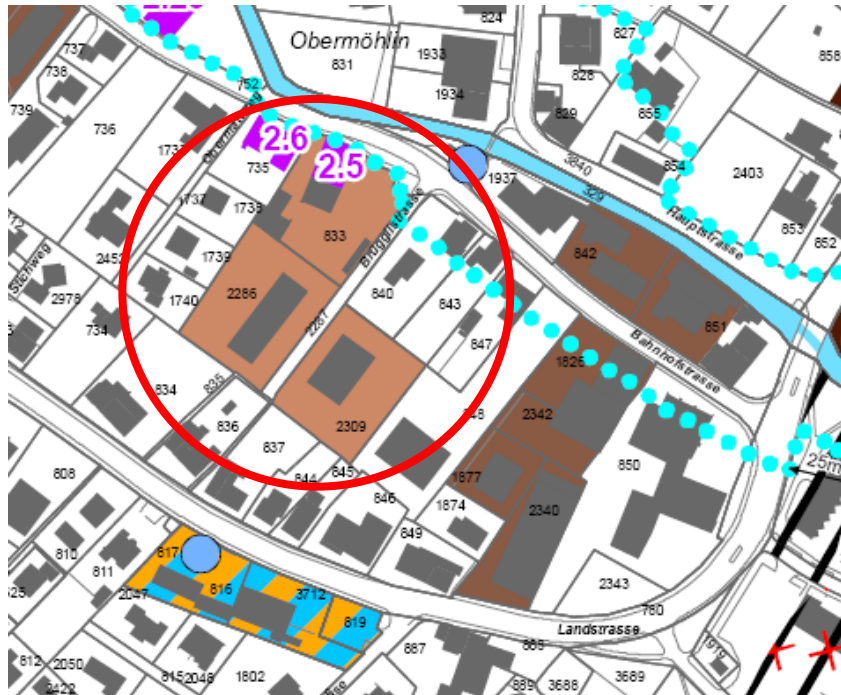


Abbildung 18: Plan der Änderungen BZP: Umzonung Brugglistrasse

Gestaltungsplanpflicht

Die im Bauzonenplan mit einer grünen Umrandung bezeichneten zwei Gebiete sind Umbruchgebiete, die ein starkes Potenzial zur inneren Verdichtung haben. Diese werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gleichzeitig befinden sie sich in der Kernzone K2, in der eine Abstimmung der Bebauung auf die Umgebung unerlässlich ist.

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

Weitere zwei Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind auf Basis des Masterplans Hauptstrasse festgelegt worden.

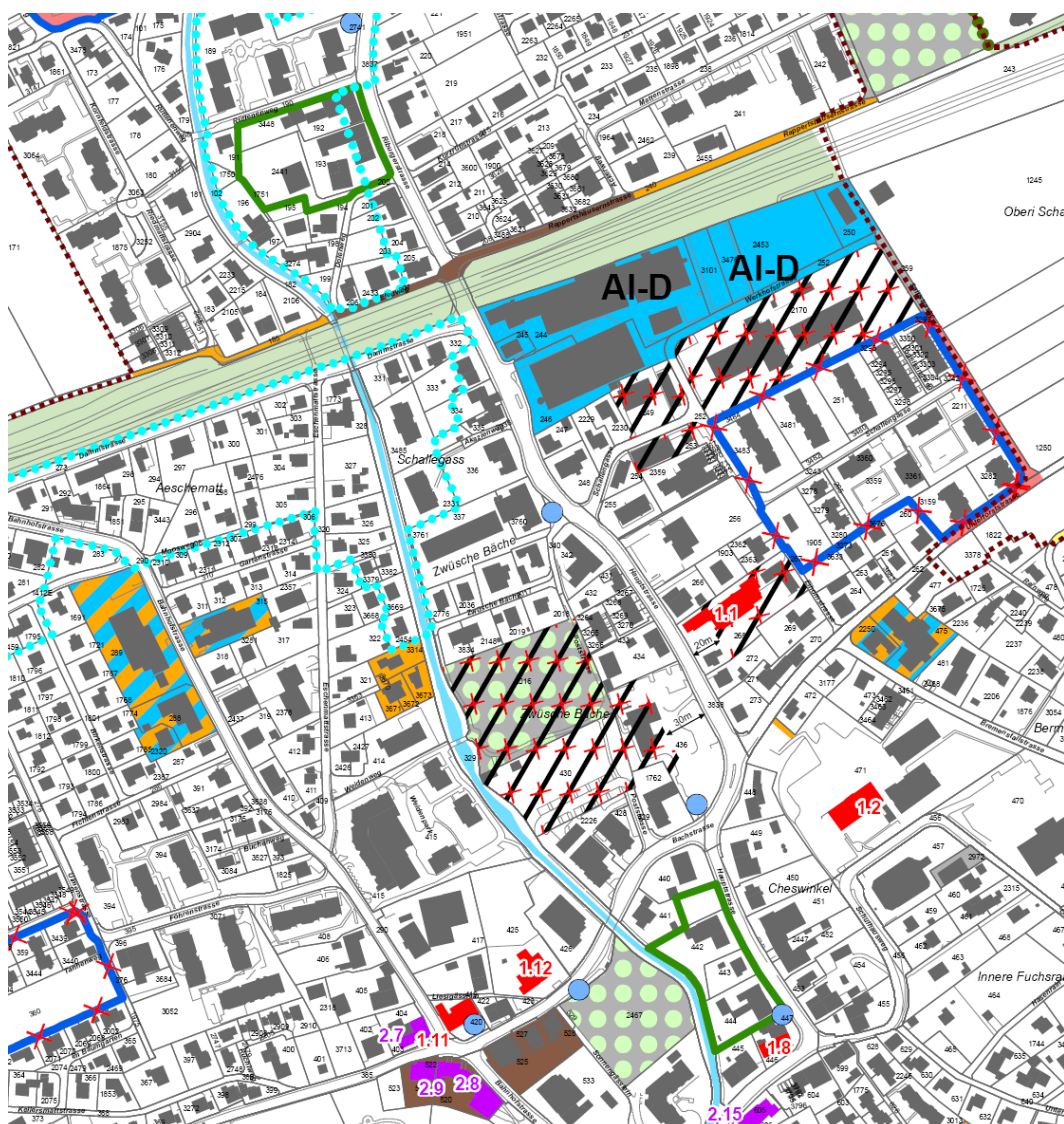


Abbildung 19: Plan der Änderungen BZP: Gestaltungsplanpflicht

4.2.6 Weitere Anpassungen im Kerngebiet

Hinter der Mühle

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

Die Parzelle 668 liegt rechtskräftig in der Wohnzone W1 und ist derzeit mit einer Garage bebaut. Die Parzelle wird von der Hauptstrasse aus erschlossen und liegt topographisch auf der gleichen Höhe wie die benachbarten Parzellen 667 und 673. Damit eine der Parzellenlage angemessene Ausnützung möglich ist und die Gestaltungsvorschriften der benachbarten Kernzone K2 gelten, wird die Parzelle 668 in die Kernzone K2 umgezont.

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



Abbildung 20: Plan der Änderungen BZP: Hinter der Mühle

4.3 Umzonungen von Gewerbezone Dorf

4.3.1 Umzonungen in Kernzone K2

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

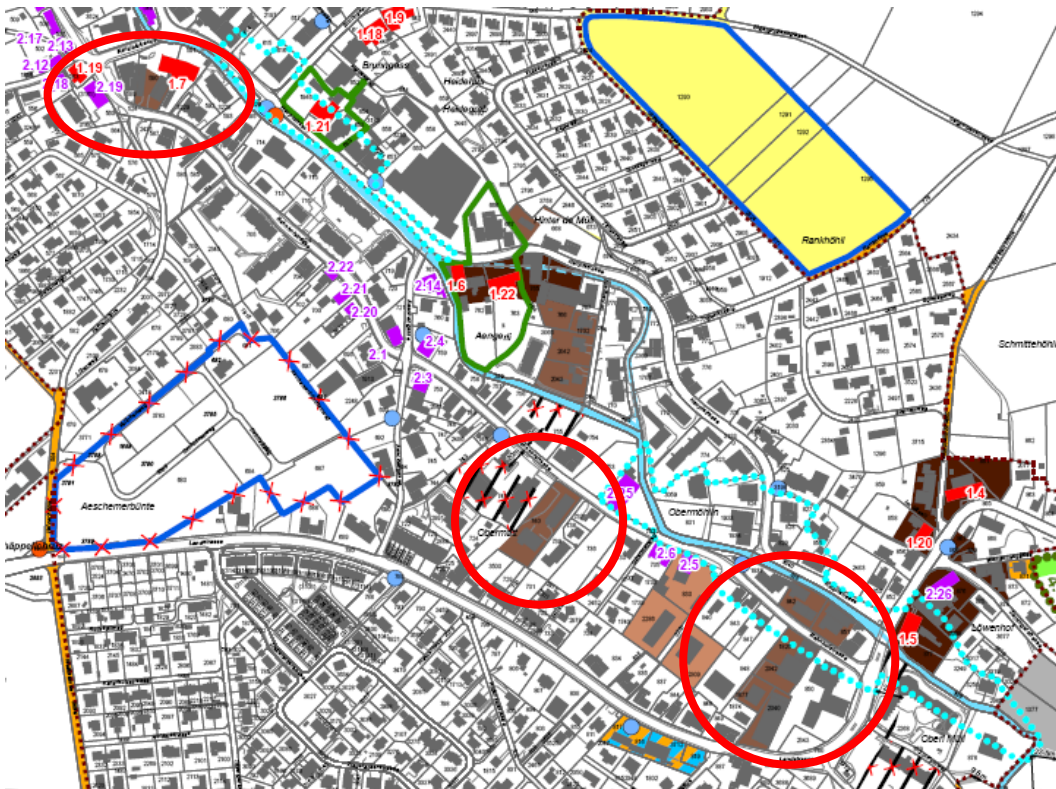


Abbildung 21: Plan der Änderungen BZP: Umzonungen in Kernzone K2

4.3.2 Umzonung in Wohn- und Arbeitszone WA

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

Hinzu kommt die Häuserzeile am südwestlichen Abschluss der Kraftwerkstrasse (Parzellen Nr. 18 - 20) welche in der Wohnzone W2 liegt, jedoch bereits heute teilweise von Gewerbebetrieben genutzt wird.

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

Die Gemeinde Möhlin verfolgt die Absicht, grosse Verkaufsgeschäfte innerhalb des Ortszentrums und nicht am Bauzonenrand anzusiedeln. In den Mischzonen und in der Arbeitszone I-Dorf können deshalb Verkaufsgeschäfte bis 3'000 m² Nettoladenfläche erstellt werden. In den übrigen Arbeitszonen bzw. der Mischzone im Bata-Areal sind Verkaufsgeschäfte mit einer Fläche von 300 bis 500 m² Nettoladenfläche zulässig.



Abbildung 22: Plan der Änderungen BZP: Neue Wohn- und Arbeitszonen



Abbildung 23: Plan der Änderungen BZP: Neue Wohn- und Arbeitszonen

Es werden insgesamt 2.32 ha von der Gewerbezone Dorf GD bzw. der Wohnzone W2 in die neu geschaffene Wohn- und Arbeitszone WA umgezont.

4.3.3 Umbenennungen der Gewerbebezonen in Arbeitszonen A I und A II

Die Gewerbebezonen GN, GD, GS und GG wurden gemäss der Muster-BNO in die Arbeitszonen I Nord (A I-N), Dorf (A I-D) und Süd (A I-S) umbenannt. Die Industriezone wird neu als Arbeitszone II (A II) bezeichnet. Die Änderungen in den BNO- Vorschriften sind im Kapitel 6 beschrieben.

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

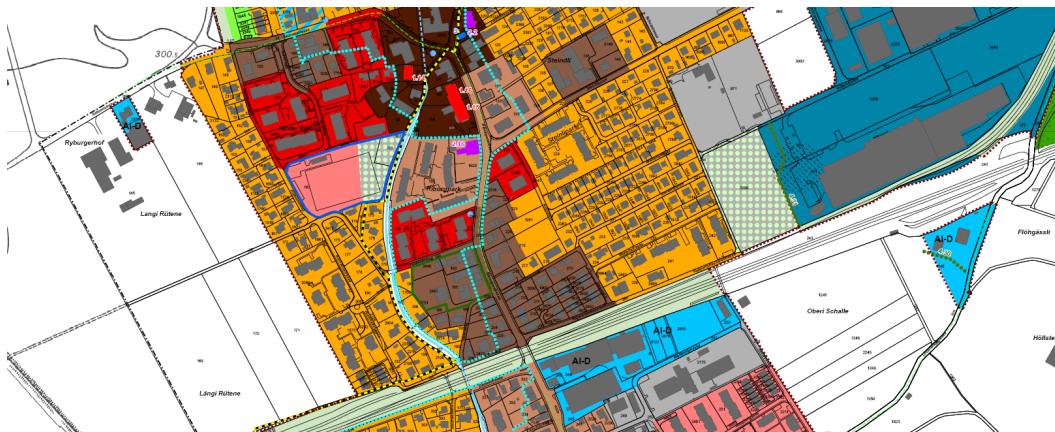


Abbildung 24: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan

4.4 Einbezug von Erschliessungsflächen am Baugebietsrand und parzellenscharfe Abgrenzung des Bauzonenplans

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

Wie bereits im bisherigen Bauzonenplan und entsprechend der kantonalen Praxis ist die Kantonsstrasse weiss ausgespart. Die Gemeindestrassen werden bezüglich der Plandarstellung in die benachbarten Bauzonen integriert. Dabei wurde die Strasse derjenigen benachbarten Zone zugewiesen, welche die Strasse mehr beansprucht (Gewerbe- und Mischzonen vor Wohnzonen, Grössere AZ vor kleineren AZ). Strassen und Wege am Baugebietsrand wurden eingezont, sofern sie eine Erschliessungsfunktion für Grundstücke in Bauzonen übernehmen.

Neu eingezont werden 29.6 ha Erschliessungsfläche, wovon der grösste Teil auf die Nachführung der Zonengrenzen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche zurückzuführen ist.

4.5 Einzonungen

Im RGK wurde das Ziel definiert, Einzonungen für 500-700 neue Einwohnerinnen und Einwohner vorzunehmen, was je nach Dichte unterschiedliche Flächen von Neueinzonungen ergibt. Diese sollen sich innerhalb eines Perimeters befinden, der im RGK die langfristige Siedlungsbegrenzung definiert.

Die Einzonungen für Wohn- oder Mischgebiete werden jeweils mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Eine Sondernutzungsplanung ist eine spezifische Planung, die einen Erschleissungs- oder Gestaltungsplan darstellt. Sondernutzungsplanungen bezwecken folgendes::

Erschliessungspläne

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

Gestaltungspläne

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen. Im Rahmen der Gestaltungspläne wird eine qualitativ bessere architektonische und landschaftliche Gestaltung gegenüber einer Bebauung nach Regelbauweise definiert. Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und land-

schaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Grundsatz

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

Breiti

In der Nähe der heute bereits dicht bebauten Siedlung Breiti sollen 2.09 ha Bauland neu in die Wohnzone W3 mit Sondernutzungsplanpflicht eingezont werden. Die Neueinzonung soll Wohnraum für ca. 250 Einwohnerinnen und Einwohner bereitstellen.

Die Nähe zum Bahnhof und die bestehende Erschliessung sowie die Südwestausrichtung zeichnen dieses Gebiet aus.

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

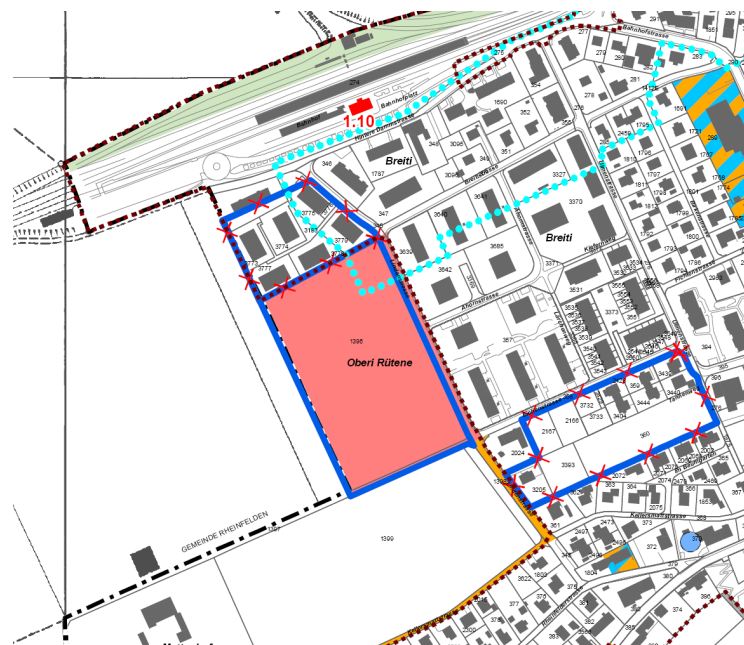


Abbildung 25: Plan der Änderungen BZP: Einzonung Breiti

Neue Bauzonen dürfen nur ausgeschrieben werden, wenn die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz / USG, Art. 29 ff. der Lärmschutzverordnung / LSV). Die Wohnzone Breiti befindet sich etwa 130 m von der Bahnlinie Zürich-Basel entfernt. Die Emissionsprognose der SBB geht von Emissionspegeln von 82.6 dB(A) am Tag und 81.1 dB(A) in der Nacht aus. Die Lärmberechnungen zeigen, dass die Planungsgrenzwerte in der nordwestlichen Ecke in der Nacht nicht eingehalten werden können (Werte > 45 dB(A)). Mit einer geschickten Anordnung der Gebäude und der lärmempfindlichen Räume (Wohn- und Schlafzimmer) können die Anforderungen an neue Bauzonen erfüllt werden. Eine realistische Überbauung bestünde aus parallel zur Bahn angeordneten Wohnzeilen, deren Erschliessungs- und Nebenräume an der nördlichen Gebäudeseite angeordnet wären, während die lärmempfindlichen Räume Richtung Süden bzw. Südosten orientiert wären. Die mit der Neueinzonung festgelegte Sondernutzungsplanpflicht stellt sicher, dass die oben erwähnten Lärmschutzmassnahmen grundeigentümerverbindlich festgelegt werden können.

Das Gebiet soll ab 2015 in Etappen überbaut werden. Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer wurde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen.

Eselacher

Im Gebiet Eselacher soll an die bestehende Überbauung 4.5 ha neues Bauland in die Wohnzone W2 eingezont werden. Dies entspricht einem Potenzial von rund 400 Einwohnern. Die Bebauungsstruktur soll sich an die bestehende Überbauung 'Bi der Chille' anlehnen. Die Abgrenzungen des Gebiets ergeben sich nördlich durch die Hangkante bei der Kirche (neu Landschaftsschutzzone), südlich durch die Lärmemissionen der Landstrasse und westlich dadurch, dass eine möglichst grosse zusammenhängende Fläche von sehr gut nutzbarem Landwirtschaftsland (Fruchtfolgefläche) verbleiben soll. Die Erschliessung erfolgt über die Jurastrasse hin zur Landstrasse.

Die Nähe zum Dorfzentrum und den öffentlichen Nutzungen können durch die guten Verbindungen über die Kirchstrasse und die Hafnerhöhle genutzt werden.

Das Areal Eselacher befindet sich 190 m von der Kantonsstrasse K292 entfernt. Im Jahr 2002 betrug der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) 11'920 Fahrzeuge am Tag. Hochgerechnet auf das Jahr 2009 ergibt sich eine Verkehrsbelastung von rund 13'880 Fz/d. Eine grobe Schätzung der Lärmbelastung ergibt am südlichen Rand des Areals Lärmpegel von 55 dB(A) am Tag und 46 dB(A) in der Nacht. Die Überschreitung betrifft einen 60m breiten Streifen im Süden des gesamten Gebiets Eselacher. Mit einer Bebauungsstruktur und einer Anordnung der lärmempfindlichen Räume, die auf die Lärmsituation reagieren, können die Planungsgrenzwerte eingehalten werden. Die geplante Sondernutzungsplanpflicht stellt die Verbindlichkeit der Lärmschutzmassnahmen sicher.

Die überlagerte Sondernutzungsplanpflicht soll insbesondere eine gute und verdichtete Bebauung, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung sicherstellen. Besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung des Bauzonenrandes sowie auf die Erschliessung des Gebiets (Grob- und Feinerschliessung) zu legen. Die Bebauung des Gebiets ist ab 2012

vorgesehen. Zwischen der Gemeinde und den verschiedenen Grundeigentümern wurden entsprechende Verträge abgeschlossen.

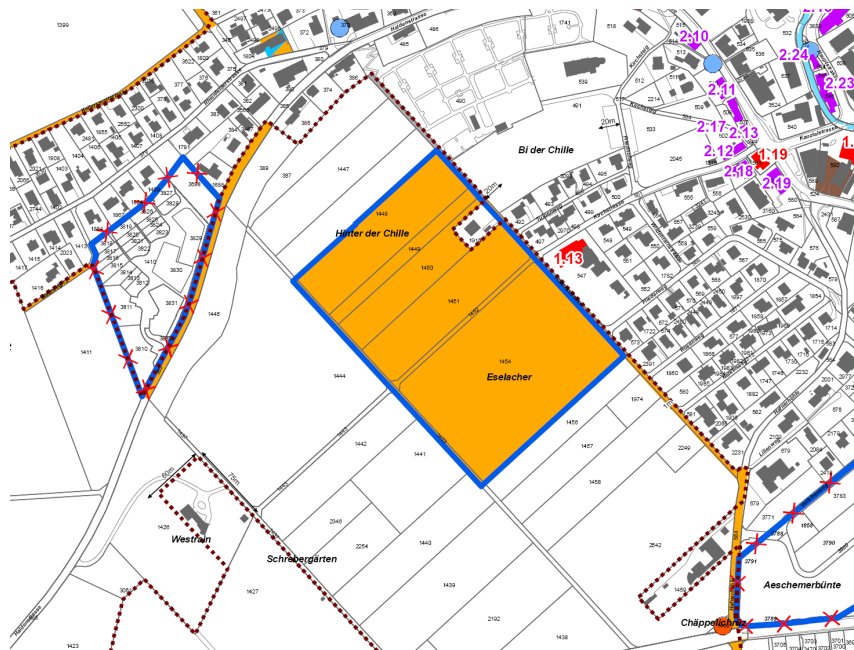


Abbildung 26: Plan der Änderungen BZP: Einzonung Eselacher

Die gewählte Form und Grösse der Einzonung ergibt sich aus verschiedenen Faktoren: Mit der nordwestlichen Abgrenzung wird längerfristig ein Grünkorridor freigehalten, der der Entwicklung des Friedhofs dienen könnte. Die Tatsache, dass es sich bei den vorgesehenen Flächen zu einem grossen Teil um gemeindeeigene Grundstücke handelt, stellt sicher, dass das neue Baugebiet innert absehbarer Zeit erschlossen und überbaut werden kann. Somit kann die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik und Baulanderschliessung betreiben. Im Gegensatz dazu wären bei einer weitergehenden Einzonung im Gebiet „Eselacher“ Zusatzkosten für die Erschliessung (Knoten Landstrasse, Verbreiterung Jurastrasse) bzw. den Lärmschutz erforderlich. Dem Gewinn an Bauland steht ein Verlust an Fruchtfolgeflächen gegenüber. Dieser ist vertretbar, hat sich die Gemeinde Möhlin doch dazu entschlossen, weite Teile des Nichtbaugebiets, insbesondere das Möhlinerfeld, längerfristig von Bauten freizuhalten. Diese Flächen wurden mit einer Landschaftsschutzzone überlagert.

Leigrube

Im Gebiet Leigrube sollen 2.93 ha neu in die Wohnzone W1 eingezont werden. Damit soll das Einfamilienhausgebiet Leigrube erweitert und die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser befriedigt werden. Die Abgrenzung ist so gewählt, dass die Landschaftskammer des Möhlinerfelds nicht tangiert wird und die Einzonung sich in die bestehende Bebauung einfügt. Bei einer Nutzungsziffer von 0.4 ergibt sich eine Kapazität von rund 100 bis 150 Einwohnern.

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

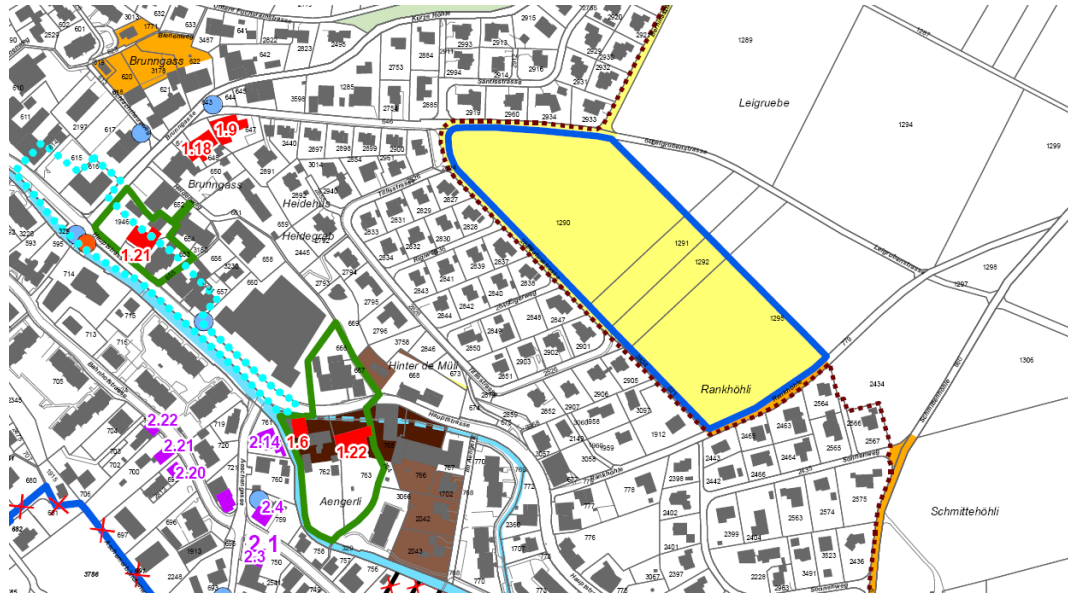


Abbildung 27: Plan der Änderungen BZP: Einzonung Leigrube

Die neue Wohnzone befindet sich 900m von der SBB-Linie Zürich-Basel und 250m von der K292 entfernt. Sie grenzt auf drei Seiten an bestehende Quartiere, die über mehrere Strassen erschlossen sind. Deren Lärmbelastung kann vernachlässigt werden. Eine grobe Schätzung des Eisenbahnlärms ergibt Belastungspegel von 53 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht. Für den Lärm von der Kantonsstrasse lauten die entsprechenden Werte 54 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Bei dieser Schätzung fehlt die Wirkung der bestehenden Bauten. Werden der Abschirmeffekt und die Topografie berücksichtigt, können die Anforderungen an neue Bauzonen betreffend Lärmschutz erfüllt werden.

Dem Entscheid zur Einzonung ist ein umfassender Evaluationsprozess vorausgegangen, in dem verschiedene Standorte in der Gemeinde auf ihre Eignung überprüft wurden. Die Abgrenzung ergibt sich aufgrund des gesamten Siedlungsrandes und in Abstimmung der Abgrenzung gegenüber dem Kulturland. Die Tatsache, dass es sich bei den vorgesehenen Flächen zu einem grossen Teil um gemeindeeigene Grundstücke handelt, stellt sicher, dass das neue Baugebiet innert absehbarer Zeit erschlossen und überbaut werden kann. Somit kann die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik und Baulanderschliessung betreiben.

Arbeitszone Süd

Im Gebiet ‚Bi der Sagi‘ werden, auf Begehren der Grundeigentümerin, Teilflächen der Parzelle Nr. 1380 der Arbeitszone I Süd zugewiesen. Es sind Teilflächen von 16.9 a und 0.7 a. Diese werden heute bereits gewerblich genutzt.

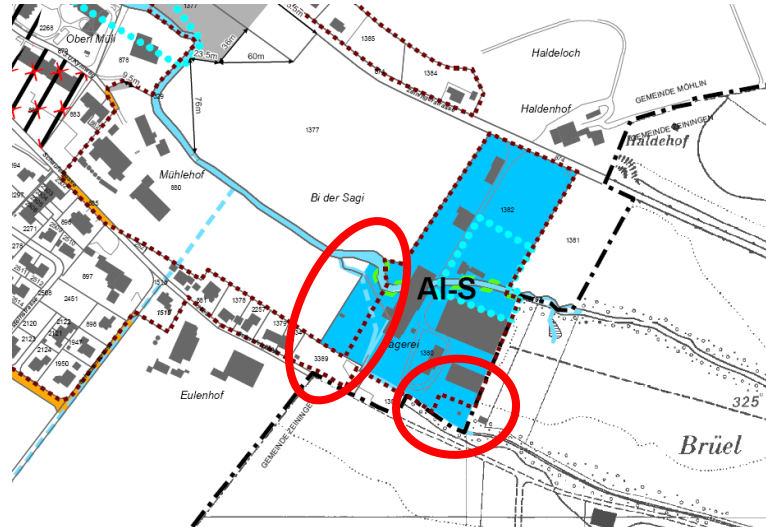


Abbildung 28: Plan der Änderungen BZP: Einzonung Arbeitszone Süd

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

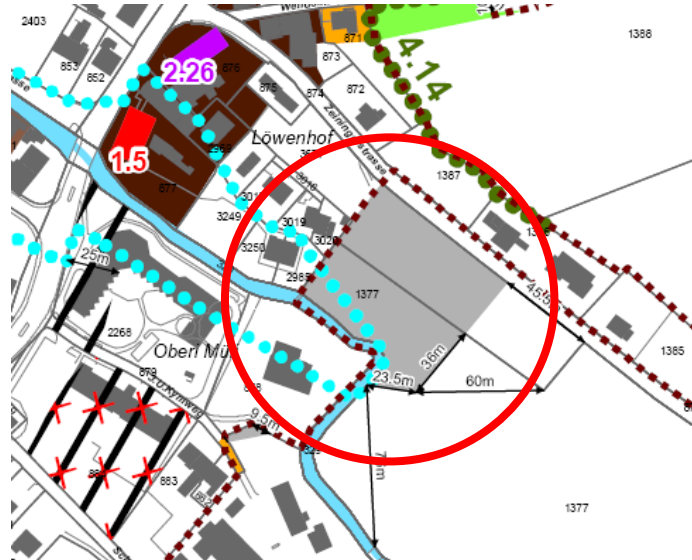


Abbildung 29: Plan der Änderungen BZP: Einzonung bei der Villa Kym

Gartenanlagen am Baugebietsrand

Die bestehenden Gartenanlagen an der Wendolingsasse befinden sich derzeit in der Landwirtschaftszone. Um Unsicherheiten bezüglich der Zonenkonformität auszuräumen, scheidet der revidierte Bauzonenplan neu eine 10 m breite Grünzone aus.

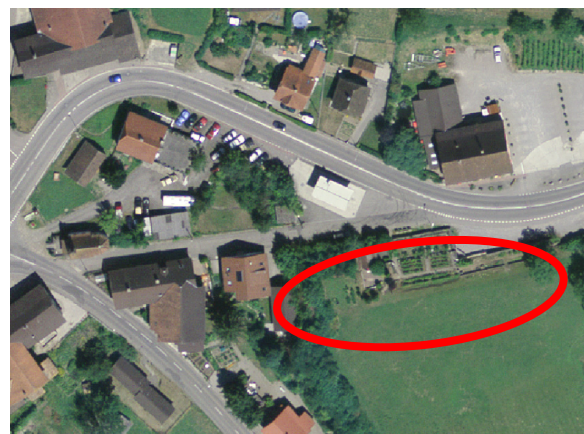
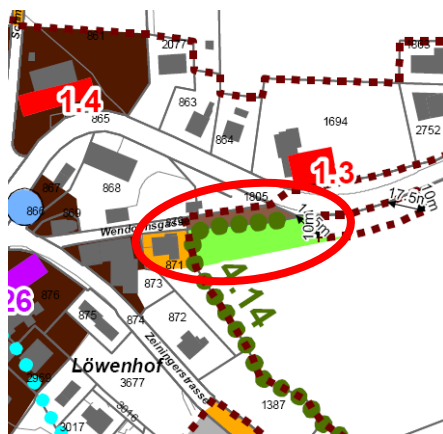


Abbildung 30 und Abbildung 31: Plan der Änderungen BZP und Luftbild, Gebiet Wendolingsasse

Die privaten Gartenanlagen an der Lindenstrasse bestehen seit 30 Jahren. Sie sind gemäss RGK Teil der langfristigen Baulandreserven am südwestlichen Siedlungsrand der

Gemeinde Möhlin. Auf eine Zonierung dieser Gärten wird verzichtet, um kein Präjudiz für die weitere Entwicklung der Gemeinde zu schaffen.

4.6 Auszonungen

Im Gebiet Westrain wird die Familiengartenzone ausgezont und neu einer Spezialzone nach Art. 18 des Raumplanungsgesetzes zugewiesen, wie dies die raumplanerische Praxis und die Rechtssprechung vorsehen.

Die rechtskräftige Gewerbezone Gärtnerei wurde auch einer Spezialzone nach Art. 18 des Raumplanungsgesetzes zugewiesen.

4.7 Bata-Areal

Die Grundnutzung und die Zonenvorschriften des Bata-Areals wurden grundlegend überarbeitet. In einem Testplanverfahren wurde abgeklärt, wie sich das Gebiet mit der Bata-Siedlung weiterentwickeln kann, ohne dass seine Qualitäten beeinträchtigt werden. Für den Kernbereich des Areals verfasste eine Arbeitsgruppe parallel zum Testplanverfahren einen Handlungskatalog, der der Gemeinde als Richtlinie für den Umgang mit den kommunal und kantonally geschützten Bauten und der Parkanlage dienen soll. Die Grundidee für das Bata-Areal besteht darin, das bestehende Ensemble zu erhalten und sehr zurückhaltend zu ergänzen. Die direkt angrenzenden Gebiete dagegen sind für verdichtetes Wohnen vorgesehen. Das Siegerprojekt des Testplanungsverfahrens zeigt auf, wie eine solche Überbauung aussehen könnte (Abbildung 32). Für den bisher rein gewerblich genutzten Nordteil des Areals ist eine Öffnung für Wohnungszwecke vorgesehen. Die ehemalige Spezialzone Bata wird neu durch folgende vier Bauzonen abgelöst (Abbildung 31):

- Die Kernzone Bata Park (KB, 8.06 ha) umfasst das Gebiet der kantonalen und kommunalen Schutzobjekte (Fabrikationshallen, Wohlfahrtshaus und Wohnbauten). Der südwestliche Teil der Kernzone ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die GP-Pflicht stellt sicher, dass Neubauten sich gut in das bestehende Ensemble einordnen und die vorhandene Freiraumstruktur übernehmen. Ein Teil der südlich des Wohlfahrtsgebäudes verlaufenden Strasse wird neu der Kernzone Bata Park zugewiesen.
- Die Wohnzone W2 Bata Park (W2B, 4.73 ha) flankiert die Kernzone und dient der Nachverdichtung. Für beide Bereiche ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die Zonenvorschriften enthalten detaillierte Vorgaben für den Gestaltungsplan und stützen sich auf das Siegerprojekt der Testplanung 2009 von Ammann Albers StadtWerke GmbH (Abbildung 33).

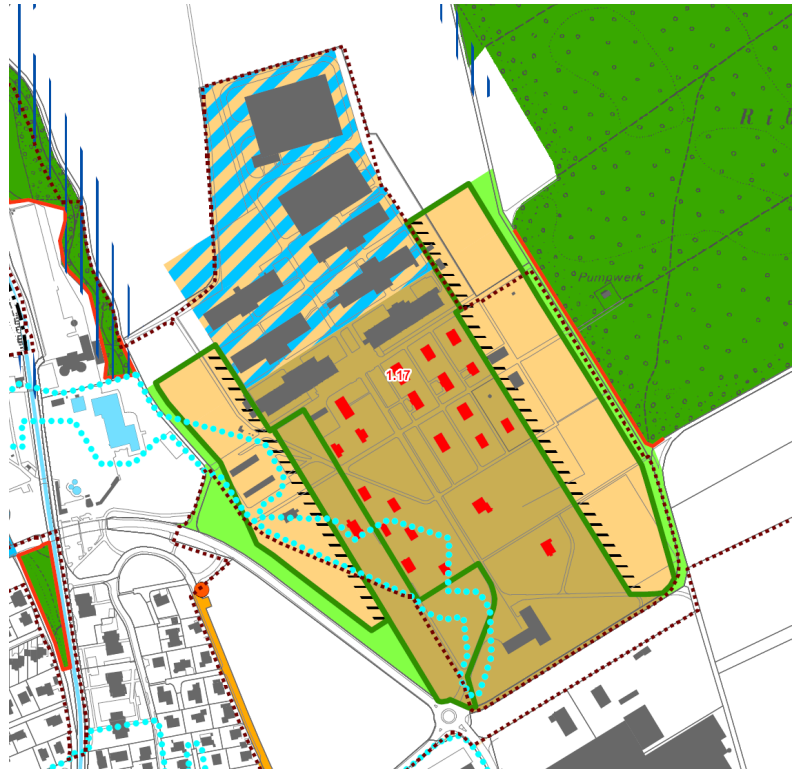


Abbildung 32: Plan der Änderungen BZP: Bata-Areal



Abbildung 33: Testplanverfahren Bata-Areal 2009:
Siegerprojekt Ammann Albers StadtWerke GmbH, Zürich

- In der Arbeits- und Wohnzone Bata Park (AWB, 4.76 ha) befinden sich die nicht geschützten Fabrikationshallen des Bata-Areals und Gewerbebauten jüngerer Datums. Die vergrösserte AWB-Zone bildet die Grundlage für eine Überbauung der Mischzone gemäss dem vom Gemeinderat im November 2005 verabschiedeten Masterplan Bata-Areal (Abbildung 34).
- Die Grünzonen (GR, 1.49 ha) entlang der Gallierstrasse und der Feldwege betonen die Inselwirkung des Bata-Ensembles, dienen als Filter gegen das südlich angrenzende Gewerbegebiet und stellen Bereiche für in die Landschaft integrierte Lärmschutzmassnahmen entlang der Gallierstrasse sicher.

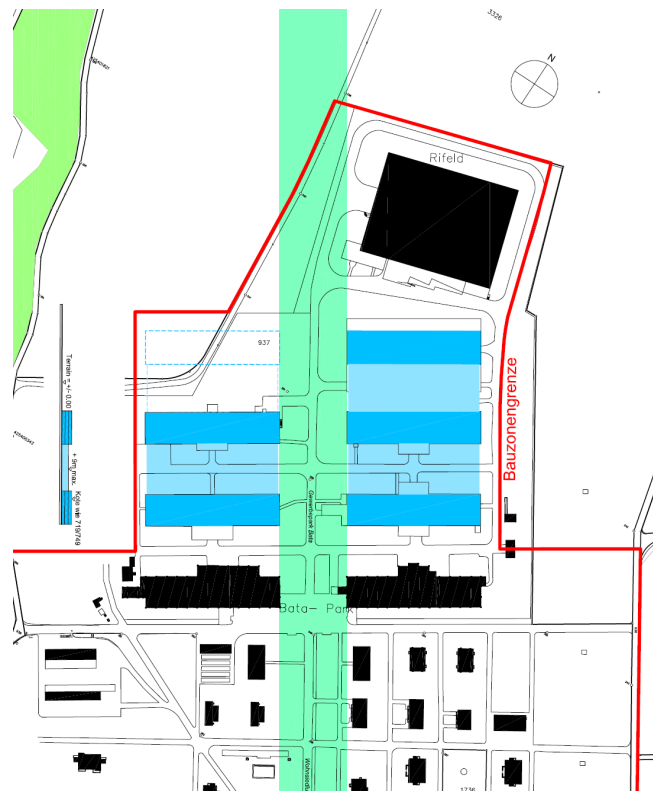


Abbildung 34: Masterplan Bata-Areal

Aus der Testplanung und den neuen Zonierungen ergibt sich ein Potenzial von rund 840 Einwohnern (Annahme: 30% Wohnen innerhalb der denkmalgeschützten Fabrikhallen und 30% Wohnanteil in der Arbeits- und Wohnzone) über das gesamte Bata-Areal. In Bezug auf die Arbeitsplätze kann mit einem Potenzial von 400 (Annahme 100 m² pro Arbeitsplatz) gerechnet werden. Die Berechnung der Arbeitsplätze ist sehr stark von dem jeweiligen Betrieb bzw. der Nutzung abhängig.

Die Überbauung innerhalb des Bata-Areals ist in Etappen vorgesehen. Zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer wurde ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. Insgesamt vergrössert sich das Baugebiet im Bata-Areal um 2 ha. Die genauen Änderungen ergeben sich aus folgender Übersicht:

Zonenbezeichnung alt	Zonenbezeichnung neu	Fläche alt [ha]	Fläche neu [ha]	Differenz [ha]
Kernzone 1	Kernzone Bata Park	1.65	8.06	6.41
Wohnzone 2 Geschosse	Wohnzone W2 Bata Park	3.76	4.73	0.97
Wohnzone 4 Geschosse	-	2.74		-2.74
Gewerbezone	-	5.82		-5.82
-	Arbeits- und Wohnzone		4.76	4.76
Familiengartenzone	-	1.25		-1.25
Sportzone	-	1.58		-1.58
-	Grünzone		1.44	1.44
Zone für öff. Bauten und Anlagen	-	0.24		-0.24
Flächensumme [ha]		17.04	18.99	1.95

Tabelle 3: Übersicht Flächenänderungen Bata Park

Die westliche Hälfte der neuen Wohnzone W2 Bata Park befindet sich im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (AA4254.0008-1). Auf dem ehemaligen Ablagerungsstandort ist eine Bebauung möglich, wenn entsprechende Massnahmen ergriffen werden. Diese sollen im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

4.8 Grösse des Siedlungsgebietes und Einwohnerkapazität

Das Baugebiet der Gemeinde Möhlin weist gemäss Stand der Erschliessung 2009 eine gesamte Bauzonenfläche von 311.9 ha auf. Infolge der Umsetzung der Waldfeststellung (Waldgrenzenplan Nr. 1 vom Januar 2001) erfolgt eine Korrektur von 0.79 ha. Dies ergibt eine neue gesamte Bauzonenfläche von 311.11 ha.

Das Baugebiet von Möhlin wird gemäss den nachfolgenden Angaben um 14.84 ha vergrössert. Die Vergrösserung ergibt sich einerseits durch die Neueinzonungen von insgesamt 14.13 ha abzüglich Auszonungen von 7.00 ha. Weiter erfolgen Einzonungen von Strassen am Baugebietsrand von 3.61 ha. Die restlichen 4.1 ha Differenz zu der Vergrösserung des Baugebiets ergeben sich aus dem neuen digitalen Kataster.

Die für den Richtplan relevanten Flächen ergeben sich grundsätzlich aus den Einzonungen Breiti, Eselacher, Leigrube, Villa Kym von 9.53 ha und Bata Park von 1.95 ha. Gesamthaft ergibt dies eine Fläche von 11.48 ha. Demgegenüber erfolgen Auszonungen von 7.00 ha in den Gebieten Wolfgalde und Hofacher. Dies ergibt rein rechnerisch eine Differenz von 4.48 ha, die eingezont werden.

Gebiet	Zone gemäss Entwurf	Umzonung / Auszonung [ha]	Neueinzonungen weitgehend ungebauter Gebiete [ha]	Neueinzonungen weitgehend bebauter Gebiete [ha]	Strassen [ha]
Wolfgalge	Familiengartenzone (Zone ge. Art. 18 RPG)	2.40			
Hofacher	Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei	4.60			
Zwischentotal		7.00			
Leigrube	Wohnzone 1		2.93		
Eselacher	Wohnzone 2		4.51		
Breiti	Wohnzone 3		2.09		
Zwischentotal			9.53		
Bi der Sagi	Arbeitszone Süd			0.22	
Wendolinsgasse	Grünzone			0.09	
Villa Kym	Zone für öff. Bauten und Anlagen		0.49		
Bata Park	Diverse Zonen		1.95		
Bahndamm	Naturschutzzone Siedlung		1.85		
Diverse Strassen / Wege	Diverse Zonen				3.61
Flächensumme [ha]		7.00	13.82	0.31	3.61

Tabelle 4: Übersicht der Zonenänderungen

Insgesamt ergibt sich dadurch eine Gesamtfläche des Bauzonenplans von 325.77ha. Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Änderungen ergibt sich folgender Überbauungsstand (Details sind im Anhang zu finden):

Zone	überbaut [ha]	Baureif [ha]	Baureif in 5 Jahren [ha]	Total [ha]
Wohnzonen und gemischte Zonen	189.40 89%	5.96 3%	16.95 8%	212.31 100%
Arbeitszonen	55.26 83%	11.48 17%	0.00 0%	66.74 100%
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungs- und Freizeitanlagen	36.56 99%	0.48 1%	0.00 0%	37.05 100%
Grünzonen / Naturschutzzone Siedlung	9.85 100%	0.00 0%	0.00 0%	9.85 100%
Total [ha]	291.08 89%	17.93 5%	16.95 5%	325.95 100%

Tabelle 5: Übersicht Stand der Erschliessung / Überbauung

Die Bauzonen von Möhlin weisen damit derzeit eine Gesamtkapazität für 1'200 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner auf. Davon werden gemäss RGK bis 2012 Kapazitäten für 500 Einwohner überbaut sein. Gemäss RGK soll Möhlin ab dann um 500-700 Einwohner weiter wachsen können (davon ausgenommen ist das Bata-Areal). Unter der sehr wahrscheinlichen Annahme, dass nicht alle unüberbauten Flächen verfügbar sein werden, kann das gewünschte Wachstum mit den nun ausgeschiedenen Bauzonen ermöglicht werden.

4.9 Naturschutzzone Siedlung

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

Die Naturschutzzone Siedlung umfasst:

- ein Objekt im Gebiet Churzi Höhli, das aus dem Möhlinerfeld fingerartig ins Siedlungsgebiet hineinragt. Es weist verschiedene wertvolle Lebensräume auf und besteht aus Heuwiese, magerer Böschung und Höhlengehölz und ist im rechtskräftigen Bauzonenplan als Grünzone resp. Wohnzone (im Eigentum der Gemeinde) zoniert. Die Naturschutzzone verbindet strukturreiche, extensiv genutzte Gebiete im Bereich Langi Höhli (Höhlengehölz, Böschungen, Hochstammobstbäume, ökologische Ausgleichsflächen) mit der Kernzone, die naturräumlich interessante Bereiche aufweist und bis an den Möhlinbach reicht.

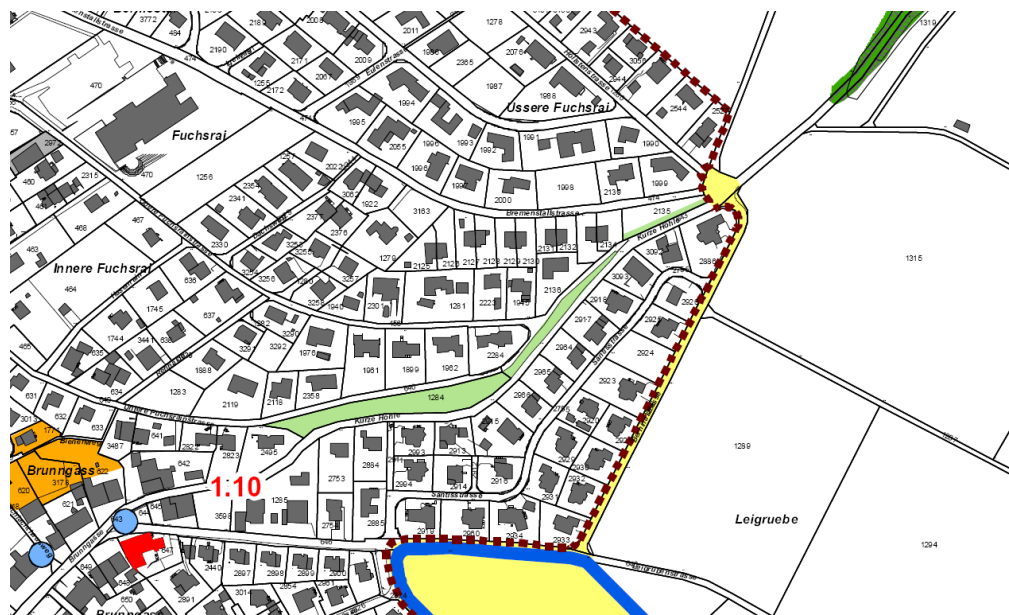


Abbildung 35: Plan der Änderungen BZP: Naturschutzzone Siedlung Churzi Höhli

- Im Heimeholz wurde die westseitige Böschung des Lärmschutzwalls als Magerwiese ausgestaltet. Aufgrund ihres Wertes soll sie von der Grünzone in eine Naturschutzzone umgezont werden.

- den Hauptast des Industriegleises, das vom (als Naturschutzzone Kulturland zonierten) Hauptbahntrasse abzweigt. Die Bereiche von Eisenbahntrassees dienen Wärme liebenden Tierarten (Insekten, Reptilien) sowie der Ruderalflora als Lebensraum und Vernetzungsachse. Mit der Umzonung von Industrie- in Naturschutzzone Siedlung soll dieser Bereich in der heutigen Ausprägung gesichert werden, ohne die bisherige Art der Benutzung und Pflege einzuschränken.



Abbildung 36: Plan der Änderungen BZP: Naturschutzzone Siedlung Industriegleise

- Die Naturschutzzone „Bahn“ durchquert das gesamte Gemeindegebiet von Möhlin von Ost nach West und stellt einen wichtigen Vernetzungskorridor und Lebensraum für trockenheits- und Wärme liebende Tier- und Pflanzenarten dar (Insekten, Reptilien, Pflanzen von Magerwiesen oder Ruderalstandorten). Sie umfasst sowohl das Gleistrassees wie auch die angrenzenden Böschungen mit Magerwiesen und Heckenelementen. Die Gleistrassees sollen dabei wie bis anhin benutzt und gepflegt werden können. Der Bereich der Gleisanlagen zwischen den Bauzonen und nördlich des Bahnhofs wird der Naturschutzzone Siedlung zugewiesen. Der östlich anschliessende Bereich wird der Naturschutzzone Kulturland zugewiesen.

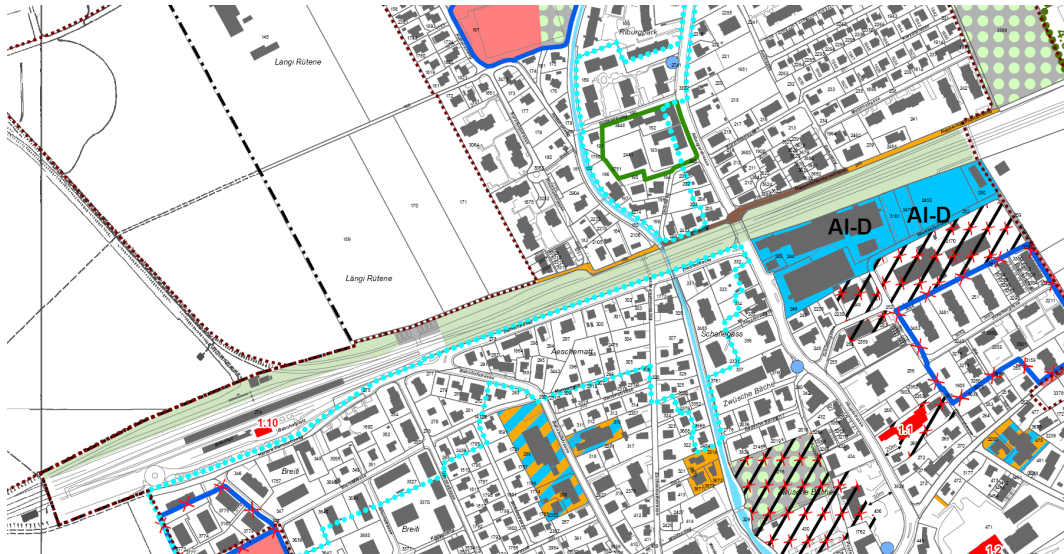


Abbildung 37: Plan der Änderungen BZP: Naturschutzzone Siedlung Bahnlinie

4.10 Weitere Umzonungen und Überlagerungen

4.10.1 Sportplatz Riburg

Der Sportplatz Riburg (1.07 ha) befindet sich südwestlich des Dorfkerns Riburg und ist rechtskräftig in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Er ist mit einer Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe auf die Stufe III überlagert.

Aufgrund des grossen Angebots an Sportflächen im nahe gelegenen Gebiet Schallen und dem Sportzentrum Steinli ist der Bedarf an diese Nutzung an diesem Standort nicht mehr gegeben. Um das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen, werden die Parzellen 100 und 167 umgezont und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

Der westliche Teil (rund 0.70 ha) wird in die Wohnzone W3 umgezont. Damit soll die bauliche Dichte sowie die zulässige Höhe der Bauten zwischen den benachbarten Zonen W2 und W4 liegen und eine Abstufung der Bauten ermöglicht werden. Da die W2-Zone südlich angrenzt, ist gegenüber dieser Zone mit keinen übermässigen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Abstimmung mit der bestehenden Bebauung hat mit dem Sonder-

nutzungsplan zu erfolgen. Die Aufstufung auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III kann aufgehoben werden.

Der östliche Teil (rund 0.37 ha) wird in die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen umgezont. Damit werden einerseits die Voraussetzungen für die Erweiterung des Bachbettes des Möhlinbachs geschaffen und andererseits wird die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit mit Erholungsanlagen für die Bevölkerung gesichert.

Die überlagerte Sondernutzungsplanpflicht soll sicherstellen, dass die Bebauung sich in die Umgebung integriert, die Erschliessung sichergestellt ist sowie die Umgebungsgestaltung der öffentlichen und privaten Nutzung aufeinander abgestimmt wird.

Aufgrund der heutigen Bebauung des westlichen Teils der Parzelle 99 ist eine Umzonung dieses Teils von der K3 in die W4-Zone angezeigt. Damit wird auch ein homogeneres Bild des Zonenplans in diesem Bereich erreicht, was ebenfalls die Anwendung in der Praxis vereinfacht.

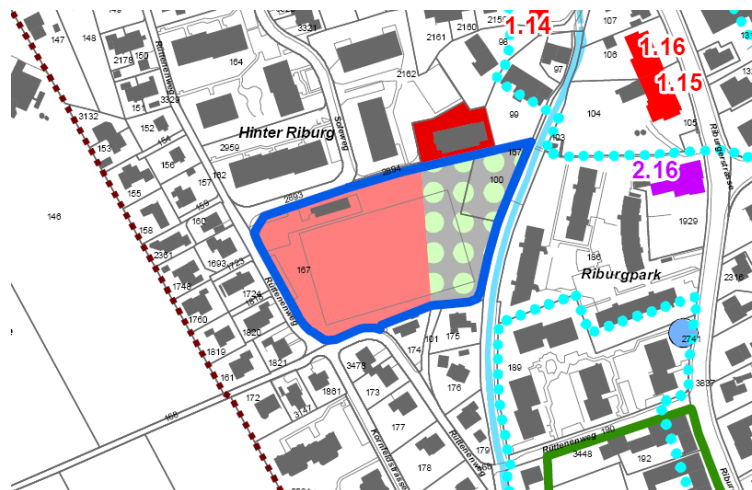


Abbildung 38: Plan der Änderungen BZP: Umzonung Riburg

4.10.2 Kindergarten Fröschmatt

Die parallel erarbeitete Schulraumplanung sieht mittelfristig keine Verwendung des Kindergartens Fröschmatt mehr vor, da die Unterstufe in die Schulareale integriert wird. Die Parzelle 1776 wird in die Zone W2 umgezont, damit eine Umnutzung der Parzelle möglich wird.



Abbildung 39: Plan der Änderungen BZP: Umzonung Kindergarten Fröschmatt

4.10.3 Christkatholische Kirche

Infolge der Parkplatzproblematik bei der christkatholischen Kirche werden Teilflächen von der Grünzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.

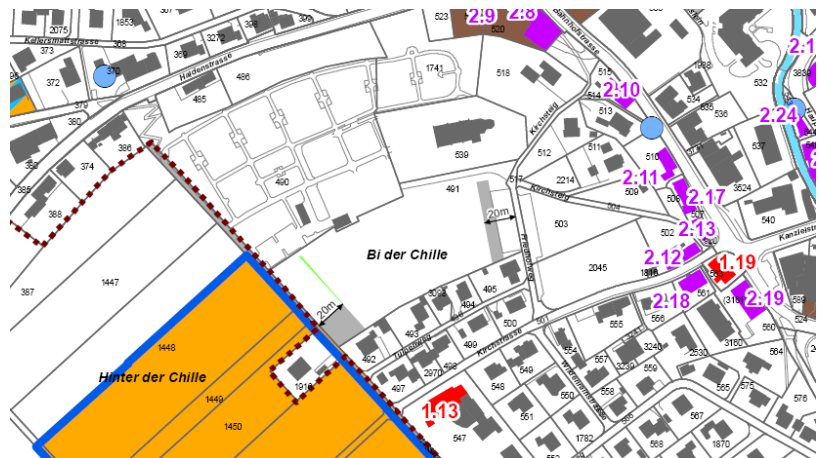


Abbildung 40: Plan der Änderungen BZP: Umzonung Grünzone

4.10.4 Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen

Der Sonnenpark, die Allmend, das Gebiet Unteri Schallen und ein Teil des Sportplatzes Riburg entlang des Möhlinbachs werden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA in die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen ÖEF umgezont, um diese von Bauten freizuhalten und die Voraussetzungen für eine entsprechende Pflege der Siedlungsgrünflächen zu schaffen (Siehe auch Kap. 6.8 BNO, Übrige Zonen).

Es werden rund 3ha von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen umgezont.



Abbildung 41: Plan der Änderungen BZP: Umzonung in Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen

4.10.5 Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht

Ehemals 2. Bauetappe heute Sondernutzungsplanpflicht

Im rechtskräftigen Bauzonenplan sind verschiedene Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Es sind dies vor allem jene Gebiete, die früher der 2. Etappe zugewiesen waren. Nach eingehender Prüfung der Areale kann folgendes festgehalten werden. In den folgenden Gebieten kann die Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben werden, weil die Gebiete überbaut sind oder die Erschliessung über die Parzellierung sichergestellt ist:

- Gebiet Heimeholz – Neumattstrasse (Wohnzone W2)
- Gebiet Schallengasse – Salinenstrasse (Wohnzone W3)
- Gebiet Oberi Rütene Nord (Wohnzone W4)
- Gebiet Eichenstrasse – Tannenweg (Wohnzone W2)
- Gebiet Chällersmatt (Wohnzone W2)
- Areal Forst-Werkhof (Arbeitszone I Dorf)



Abbildung 42: Plan der Änderungen BZP: Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht

Aufhebung rechtskräftiger Sondernutzungspläne

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden die rechtskräftigen Sondernutzungspläne auf ihre Zweckmässigkeit, Verhältnismässigkeit und Vereinbarkeit mit der Nutzungsplanung überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass die zwei folgenden Planungen aufgehoben werden können:

- Kommunalen Überbauungsplan Industriebühnenstrasse
Beschluss Gemeindeversammlung am 10. Januar 1975 und Genehmigung Grosser Rat am 15. September 1976
- Baulinienplan Bachstrasse
Beschluss Gemeindeversammlung am 26. Juni 1958 und Genehmigung Grosser Rat am 16. September 1958

Erschliessungsplan Aeschmerbündten

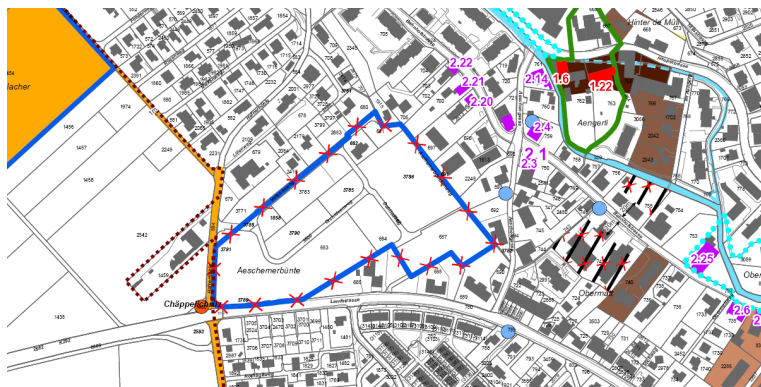


Abbildung 43: Plan der Änderungen BZP: Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht „Aeschmerbündten“

Das Gebiet Aeschmerbündten wurde im Bauzonenplan von 1998 als Wohnzone W2 der 2. Baustufe ausgeschieden, welche gemäss kantonaler Praxis mit der Sondernutzungsplanpflicht überlagert wurde.

Am 8. März 2006 wurde der Erschliessungsplan „Aeschmerbündten“ vom Regierungsrat genehmigt, welcher die zweckmässige, effiziente Erschliessung regelt und die erforderlichen Erschliessungsflächen sicherstellt. Die Sondernutzungsplanpflicht kann deshalb aufgehoben werden.

4.10.6 Anpassung der Zonierung Westrain / Wolfthal

Im Gebiet bei der Villa Wolfthal wird die Zonierung auf die tatsächliche Nutzung abgestimmt. Dies bedingt eine Anpassung der Bauzone, der Parkzone und der Familiengar-

tenzone. Die Familiengartenzone wird neu einer Spezialzone gemäss Art. 18 RPG zugewiesen.

Im Laufe der letzten Nutzungsplanungsrevision erfolgte ein Entscheid des Regierungsrates aufgrund einer Beschwerde gegen den Beschluss der Nutzungsplanung für die Zonierung der Villa Wolfgalge. Die Beschwerdeführerin erhielt mit Entscheid vom 12. November 1997 (RR Art. Nr. 1997-002279), nach einer Augenscheinverhandlung und einer Kompromisslösung teilweise recht. Die Villa Wolfgalge wurde der Wohnzone W1 zugewiesen, im Bewusstsein, dass damit eine Inselbauzone geschaffen wurde. Die Zonierung erfolgte, um einen eingeschränkten Entwicklungsspielraum für die Villa zu erhalten. Die Parkanlage, die zur Villa dazugehört wurde weiterhin der Spezialzone ‚Parkanlage‘ zugewiesen.

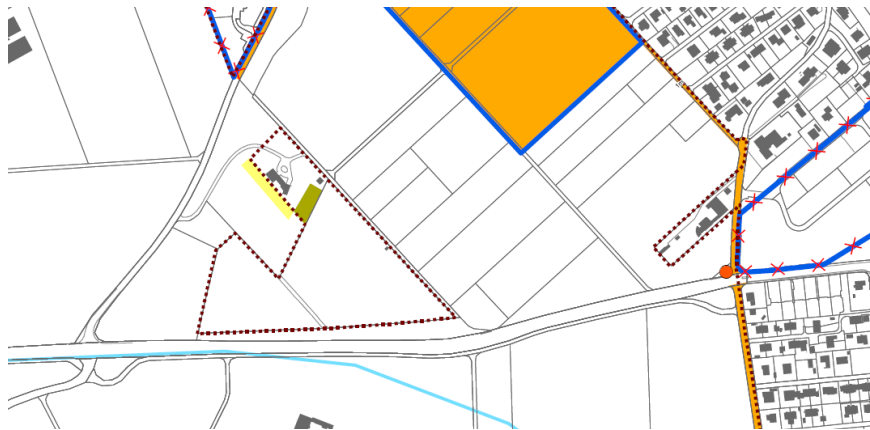


Abbildung 44: Links: Plan der Änderungen BZP

4.10.7 Anpassung lärmvorbelastete öffentliche Zonen (ÖBA und ÖEF)

Die vier rechtskräftig in der ÖBA-Zone liegenden Gebiete Werkhof, Allmend/röm.-kath. Kirche, Schule Obermatt und Altersheim Stadelbach sind als lärmvorbelastet eingestuft. In der Lärmbeurteilung der Metron Verkehrsplanung AG (Bericht vom 5. Dezember 2008) wurden diese Gebiete darauf untersucht, ob die Immissionsgrenzwerte der ES II unterschritten werden und deshalb die Lärmvorbelastung hinfällig ist.

Die Resultate werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben (die Übersicht im Plan ist auf der nachfolgenden Seite):

Werkhof:

Die Lärmvorbelastung ist aufgrund der derzeitigen und absehbaren Immissionen nicht mehr gerechtfertigt und sollte aufgehoben werden.

Allmend / römischkatholische Kirche:

Eine Reduktion der Lärmvorbelastung auf einen Korridor von 20m ab Strassenachse auf

der östlichen und 30m ab Strassenachse auf der westlichen Seite beschreibt die tatsächliche Lärmsituation besser als die derzeitige Vorbelastung ganzer Parzellen oder Zonen.

Schule Obermatt:

Eine Reduktion der Lärmvorbelastung auf einen Korridor von je 20m ab Strassenachse auf beiden Seiten beschreibt die tatsächliche Lärmsituation besser als die derzeitige Vorbelastung ganzer Parzellen.

Altersheim Stadelbach:

Eine Reduktion der Lärmvorbelastung auf einen Korridor von 25m ab Strassenachse auf beiden Seiten beschreibt die tatsächliche Lärmsituation besser als die derzeitige Vorbelastung ganzer Zonen.

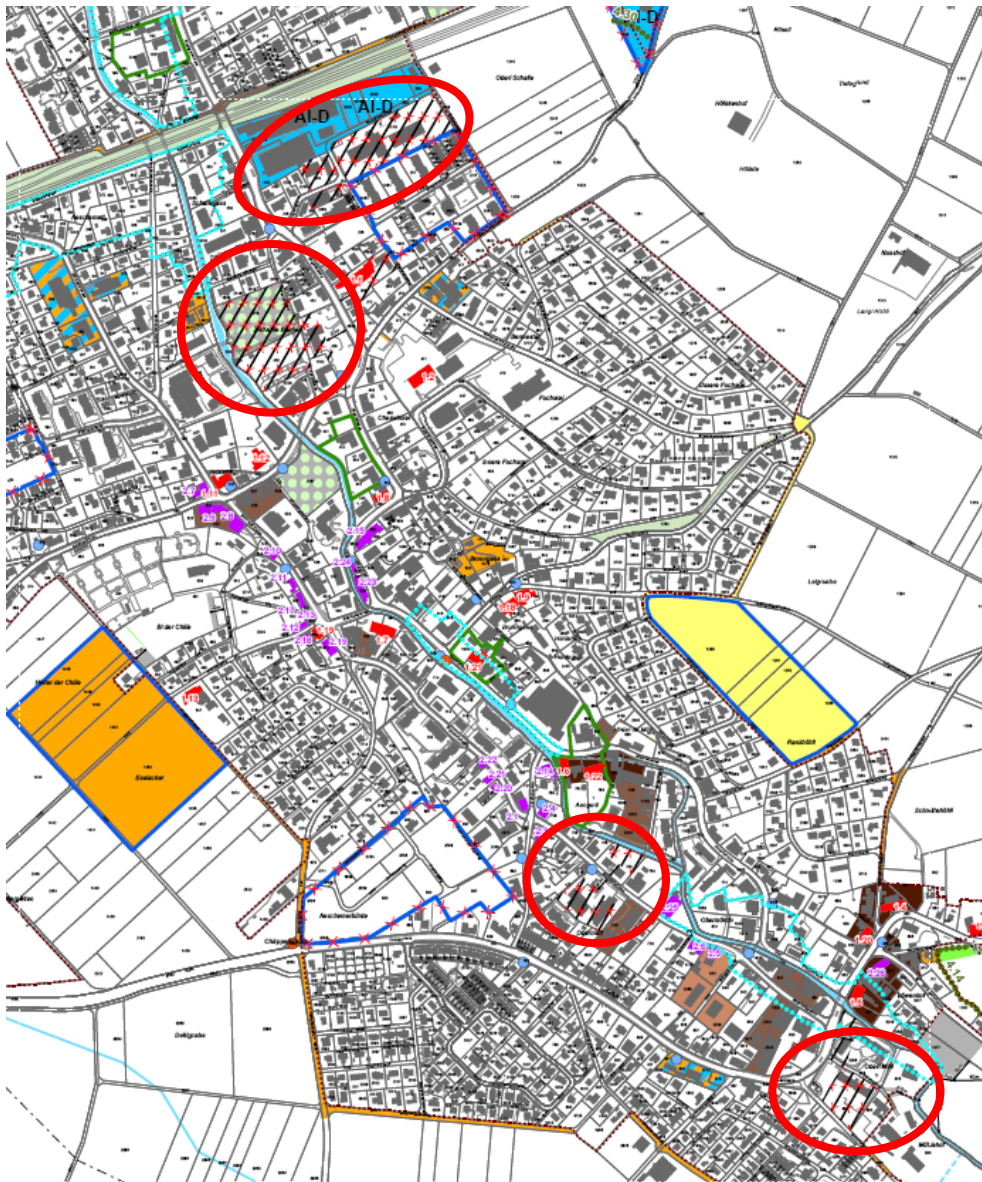


Abbildung 45: Plan der Änderungen BZP: Anpassungen der Lärmvorbelastung

4.11 Gefahrenkarte Hochwasser - Hochwassergefahrenzonen

Auf Basis der Gefahrenkarte wird eine Hochwassergefahrenzone, gemäss Vorgaben Kanton, im Bauzonenplan ausgedehnt.

4.12 Schutzobjekte

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

4.12.1 Substanzschutzobjekte

Der Regierungsrat des Kantons Aargau erteilte der kantonalen Denkmalpflege den Auftrag, historisch wertvolle und schützenswerte Bauten und Objekte zu inventarisieren. Diese wurden kantonsweit durch eine qualifizierte Kunsthistorikerin von 1991 bis 2002 erfasst und im sogenannten „Kurzinventar der Kulturgüter“ aufgenommen. Das Inventar mit den Kulturgütern der Gemeinde Möhlin wurde der Gemeinde im Mai 2000 übergeben.

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

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

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

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

Neuaufnahme von Substanzschutzobjekten ausserhalb des kantonalen Kurzinventars

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

Bauernhaus, Brunngasse 8, 10



Abbildung 46: Neues Substanzschutzobjekt: Bauernhaus, Brunngasse 8, 10

Alte Kanzlei, Bahnhofstrasse 62



Abbildung 47: Neues Substanzschutzobjekt: Alte Kanzlei, Bahnhofstrasse 62

Landhaus, Landstrasse 81



Abbildung 48: Neues Substanzschutzobjekt: Landhaus, Landstrasse 81

Keine Umsetzung des kantonalen Kurzinventars

Folgende Objekte aus dem Kurzinventar werden in der Nutzungsplanung nicht umgesetzt:

Kiosk Schwimmbad, Schwimmbadstrasse (Nummer Kurzinventar 908)

Das Schwimmbad wurde so stark umgebaut, dass die ursprünglich schützenswerte Substanz nicht mehr vorhanden ist.



Abbildung 49: Nicht-Umsetzung des Kurzinventars: Kiosk Schwimmbad, Schwimmbadstrasse

Gasthaus Sonnenberg, Landstr. 65 (909)

Das Gasthaus Sonnenberg wurde so stark umgebaut, dass die ursprünglich schützenswerte Substanz nicht mehr vorhanden ist.



Abbildung 50: Nicht-Umsetzung des Kurzinventars: Gasthaus Sonnenberg, Landstr. 65

Bauernhaus, Hauptstrasse 65 (915)

Das Gebäude weist nicht mehr die Substanz auf, die im Kurzinventar aufgeführt ist.



Abbildung 51: Nicht-Umsetzung des Kurzinventars: Bauernhaus

Bauernhaus, Brunnengasse 6 (917)

Das Gebäude wurde bereits abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.



Abbildung 52: Nicht-Umsetzung des Kurzinventars: Bauernhaus, Brunnengasse 6

Gasthof „Rössli“, Hauptstrasse 83 (912)

Basierend auf einer Begehung wurde der Gasthof „Rössli“ aufgrund der schlechten Qualität der wenigen noch verbliebenen Bausubstanz (Dachstuhl) nicht als Substanzschutzzobjekt aufgenommen.



Abbildung 53: Nicht-Umsetzung des Kurzinventars: Gasthof „Rössli“

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

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

4.12.2 Volumenschutzobjekte

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

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

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

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

Wohnhaus und Scheune, Aeschengasse 8 (920)

Das Gebäude wurde so stark umgebaut, dass die ursprünglich schützenswerte Substanz nicht mehr vorhanden ist.



Abbildung 54: Kurzinventarobjekt als Volumenschutz: Wohnhaus und Scheune, Aeschengasse 8

Bauerhaus, Batastrasse 2 (925)

Das Gebäude ist unter Erhaltung der schützenswerten Substanz nicht mehr sanierungsfähig und wird in kurzer Zeit durch einen Neubau ersetzt.



Abbildung 55: Kurzinventarobjekt als Volumenschutz: Bauerhaus, Batastrasse 2

Doppelbauernhaus, Landstrasse 66 (905)



Abbildung 56: Kurzinventarobjekt als Volumenschutz: Doppelbauernhaus

Bauernhaus, Bahnhofstrasse 119 (919)



Abbildung 57: Kurzinventarobjekt als Volumenschutz: Bauerhaus

4.12.3 Kulturobjekte

Im Kulturlandplan und Bauzonenplan werden 9 Wegkreuze und 19 Brunnen bezeichnet und in der BNO geschützt. Die Objekte sind im Kurzinventar aufgeführt und wurden gemäss Brunnenplan der Gemeinde ergänzt.

4.13 Naturobjekte

Innerhalb der Siedlung wurden diejenigen Hecken explizit geschützt, die gemäss Inventar „Naturobjekte Gemeinde Möhlin“ schützenswert sind und nicht auf Privatparzellen liegen. Hecken innerhalb von Grünzonen und ÖBA im Eigentum der Gemeinde wurden nicht als separate Naturobjekte erfasst, da im überwiegenden Fall Pflegepläne bestehen und die Zonenausscheidung selbst einen genügenden Schutz gewährleistet.

Insgesamt wurden 2 Hecken geschützt (Unteri Schallen und Werkhof)



Abbildung 58: Plan der Änderungen BZP: Übersicht der zwei Hecken

5 Erläuterungen zu den Änderungen im Kulturlandplan

5.1 Grundsätze bei der Überarbeitung des Kulturlandplans

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

Es wurden folgende Grundsätze für die Überarbeitung des Kulturlandplans definiert:

- Zur Erleichterung der Übersichtlichkeit und des Umgangs werden Objekte wo immer möglich zusammengefasst. Das heisst, der Ausscheidung von Schutzzonen wird gegenüber einer Ausscheidung von einzelnen Objekten der Vorrang gegeben. Eine Hecke in einer Magerwiese wird also mit dieser in einer Schutzzone zusammengefasst.
- Hochstammbobstgärten sollen nicht mittels einer eigenen (überlagerten) Schutzzone in der Kulturlandplanung geschützt, sondern auf Basis eines Projektes gefördert werden. Durch geeignete Massnahmen sollen in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern gezielte Anreize zum Erhalt und zur Entwicklung von Hochstammbobstgärten gesetzt werden.
- Einzelbäume werden nur dann geschützt, wenn sie eine besondere landschaftliche, ökologische oder kulturhistorische Bedeutung haben. Auf einen Schutz von Obstbäumen wird mit Ausnahme von Nussbäumen verzichtet (vgl. oben).
- Bestockungen entlang von offenen Gewässern werden im revidierten Kulturlandplan planlich nicht mehr als Ufergehölz dargestellt. Sie gehören als Ganzes zum naturnahen Zustand der Gewässer und werden in der BNO allgemein umschrieben und geschützt. Dies gilt ebenso für die bisher teilweise entlang von Bächen ausgewiesenen Uferschutzstreifen.
- Hecken (wie auch Feldgehölze) sollen bezüglich Struktur und Ausdehnung nachfolgenden Qualitätsstandards genügen: Als Hecke wird ein dichter, wenige Meter breiter Gehölzstreifen bezeichnet, welcher stufig aus den Elementen Krautsaum, Sträuchern und vereinzelt Bäumen aufgebaut ist. Die besondere Qualität besteht darin, dass eine Hecke Strukturen von Wald, Waldrand und Flur auf kleinem Raum vereint. Die Länge einer Hecke beträgt mindestens 15 m.

5.2 Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei

Da bodenunabhängige produzierende Gartenbaubetriebe nach kantonaler Praxis einer Speziallandwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a Abs.3 RPG zugewiesen: dies gilt für das gesamte Gebiet der ehemaligen Gewerbezone Gärtnerei.



Abbildung 59: Plan der Änderungen KLP: Gärtnerei

5.3 Weitere Zonen gemäss Art. 18 Raumplanungsgesetz

5.3.1 Familiengartenzone / Parkanlage

Für die Familiengärten wird eine Spezialzone nach Art. 18 RPG ausgeschieden. Die Bauweise und die Nutzung richten sich nach einem vom Gemeinderat erlassenen Reglement. Die Abgrenzung der Parkanlage Wolfgalge wurde der heutigen Situation angepasst.



Abbildung 60: Plan der Änderungen KLP: Wolfgalge

Das Gebiet der Familiengartenzone diente früher als Deponiestandort (Objekt Nr. AA4254.0003-1 des Katasters der belasteten Standorte). Eine Gefährdung von Personen kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden. Die bisherige Nutzung hat zu keinen Klagen Anlass geboten. Dennoch soll die langfristige Eignung des Standorts Wolfgalge für Familiengärten unabhängig von der Zonierung überprüft werden.

5.4 Landschaftsschutzzonen

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

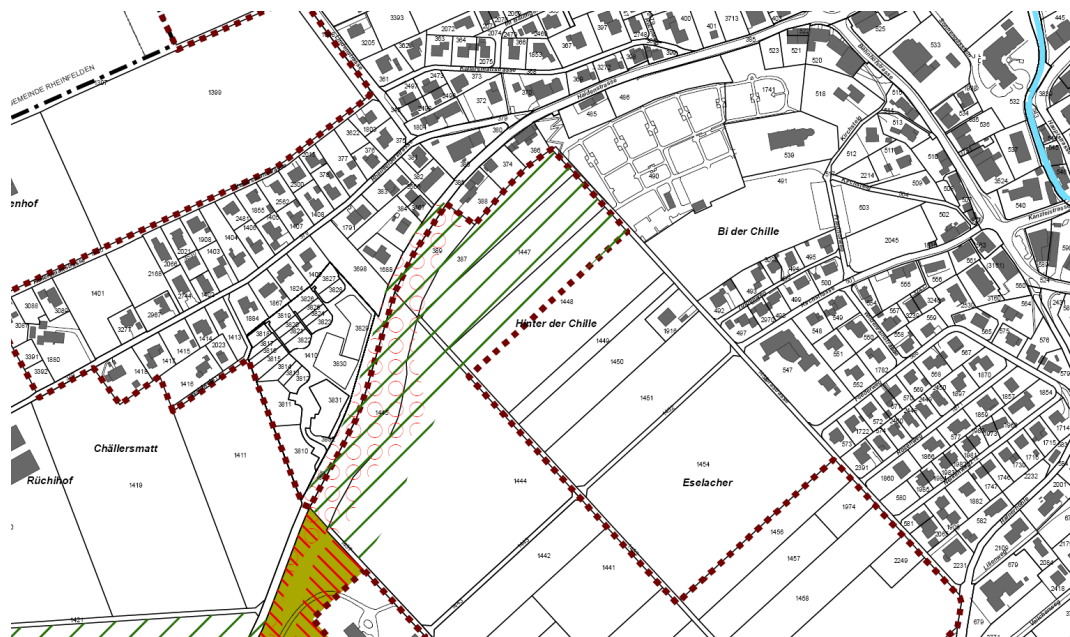


Abbildung 61: Plan der Änderungen KLP: Hangkante

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

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

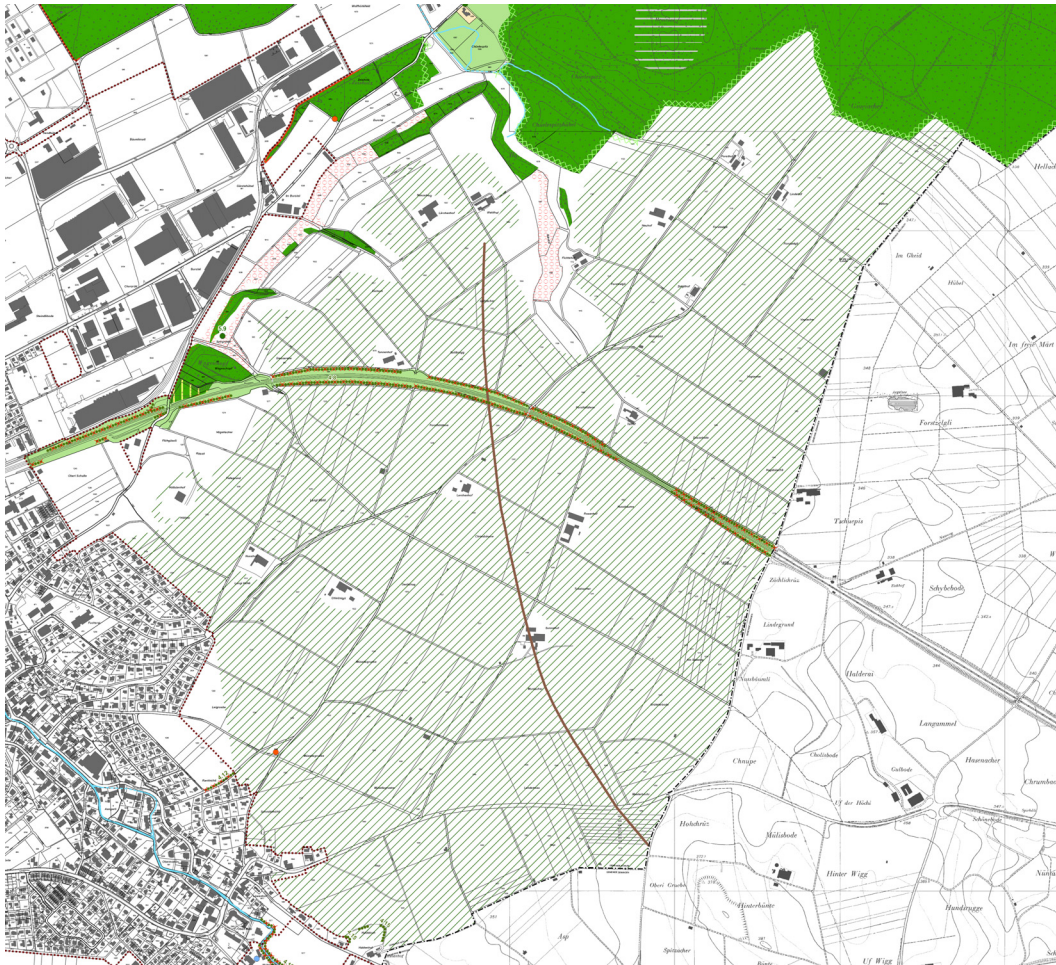


Abbildung 62: Plan der Änderungen KLP: Möhlenerfeld

Wie die Möhlener Bevölkerung an der Zukunftskonferenz deutlich machte, ist für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnstandorts Möhlin die vielfältige Landschaft und Natur ein sehr wichtiges Kapital. Eine besondere Bedeutung hat dabei das Möhlenerfeld. Die Erhaltung seiner Landschaftsqualitäten, d.h. die abwechslungsreiche Topografie, die Weiträumigkeit und Offenheit und die vielfältigen Strukturen, wurde entsprechend im RGK aufgenommen. Mit dem Landschaftsentwicklungskonzept Möhlenerfeld ist die Erhaltung und gezielte Aufwertung dieser einmaligen Landschaft zudem bereits seit längerem im Gange, in enger Zusammenarbeit mit den Landwirten vor Ort.

Auch die übergeordneten Planungen (kantonaler Richtplan, Landschaftsentwicklungsprogramm Regio Fricktal) und das geomorphologische Inventar des Kantons betonen die hohe Bedeutung des Möhlenerfelds: die Landschaft als Ganzes ist von kantonaler, die Geomorphologie (Moränen und Terrassenschotter) sogar von nationaler Bedeutung. Für bedrohte Tierarten wie z.B. die Feldlerche ist der Erhalt der Weiträumigkeit und Offenheit des Möhlenerfelds überlebenswichtig.

Die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone vollzieht den Schutz dieser bedeutenden Landschaft nun auch auf Ebene der Gemeinde. Die Landschaftsschutzzone umfasst im revidierten Kulturlandplan neu das gesamte Möhlenerfeld. Die landwirtschaftlichen Be-

triebsstandorte werden mittels Siedlungseiern von der Landschaftsschutzzone ausgenommen, damit die betriebliche Weiterentwicklung nicht gefährdet wird. Die Landwirte wurden in einer separaten Informationsveranstaltung (27.11.2008) informiert und erhielten die Gelegenheit, in Einzelgesprächen ihre Anliegen einzubringen.

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

5.5 Bereich anzustrebender extensiver Nutzungen

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



Abbildung 63: Plan der Änderungen KLP: Aufhebung anzustrebende extensive Nutzungen

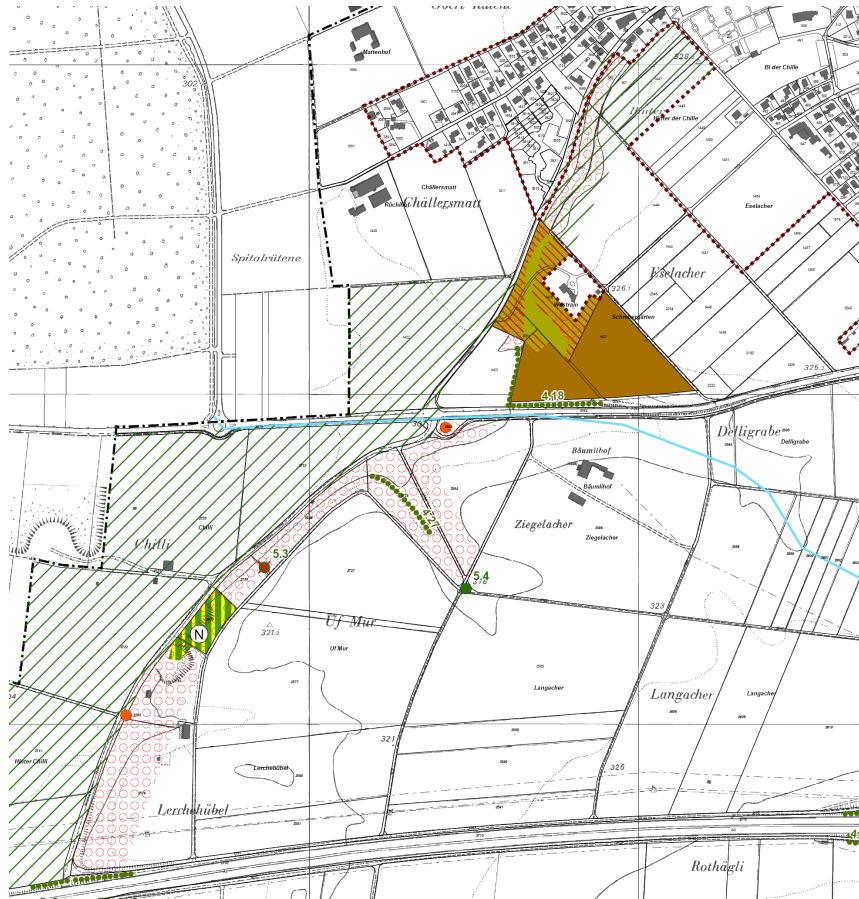


Abbildung 64: Plan der Änderungen KLP: Aufhebung anzustrebende extensive Nutzungen

5.6 Naturschutzzonen im Kulturland

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

Bei den neuen Naturschutzzonen handelt es sich entweder um a) eine Vergrösserung und Arrondierung bestehender Objekte oder b) eine Neuaufnahme von Objekten, die seit der letzten Revision aufgewertet wurden. Das betrifft folgende Gebiete:

- Die Naturschutzzone „Bahn“ durchquert das gesamte Gemeindegebiet Möhlin von Ost nach West und stellt einen wichtigen Vernetzungskorridor und Lebensraum für trockenheits- und Wärme liebende Tier- und Pflanzenarten dar (Insekten, Reptilien, Pflanzen von Magerwiesen oder Ruderalstandorten). Sie umfasst sowohl das Gleistrasse wie auch die angrenzenden Böschungen mit Magerwiesen und Heckenelementen. Die Gleistrassees sollen wie bis anhin benutzt und gepflegt werden können. Der westliche Bereich wurde der Naturschutzzone Siedlung zugewiesen.

Im östlichen Abschnitt wurden mehrere Teilobjekte zusammengefasst und leicht arrondiert (vgl. auch Objekt Wagenschopf unter Naturschutz zonen im Wald). Im westlichen Teil sind ab Eintritt der Bahnlinie ins Siedlungsgebiet neue Bereiche der bestehenden Gleisanlagen hinzugenommen, damit die Bahnlinie auf ihrer ganzen Länge als Vernetzungskorridor gesichert ist. Auch ungenutzte Teile eines potenziellen Familiengartenareals (Grünzone) wurden der Naturschutzzone neu zugewiesen. Damit im Bereich des Bahnhofs Möhlin keine Interessenskonflikte mit Bahnnutzungen entstehen, wurden die Bereiche der Perrons und des Bahnhofs von der Naturschutzzone ausgenommen.



Abbildung 65: Plan der Änderungen KLP: Naturschutzzone
Bahn

- Das bestehende Naturschutzgebiet Burstel wurde rekultiviert und aufgeforstet und als naturräumlich wertvoller Ruderallebensraum mit Feuchtelementen ausgestaltet.



Abbildung 66: Plan der Änderungen KLP: Naturschutzzone Burstel

- Im rechtskräftigen Kulturlandplan war das als Naturobjekt aufgeführte, nördlich an die bestehende Naturschutzzone Bachtele anschliessende Ufergehölz „Bürkli“ (Obj.Nr. 4.1) flächig ausgeschieden und enthielt keine Grundnutzung. Dieser Bereich wurde im revidierten Kulturlandplan als kleine Erweiterung des Objekts Bachtele ebenfalls der Naturschutzzone zugewiesen.



Abbildung 67: Plan der Änderungen KLP: Naturschutzzone Bürkli

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



Abbildung 68: Plan der Änderungen KLP: Naturschutzzone Reservoir Schufelacher

5.7 Naturschutzzonen im Wald

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

Im Kulturlandplan werden fünf überlagerte Schutzzonen für die Waldflächen ausgeschieden: Naturgemässe Bestockung (N), Auenwald (Au), Altholzinsel (A), Eichenwald (E) und Naturwaldreservat (R). Die BNO definiert für jede Schutzzone ein entsprechendes Schutzziel und die Pflegemassnahmen (§ 33 Abs. 4 BNO).

Folgende Gebiete wurden als Wald mit naturgemässer Bestockung definiert:

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

Folgende Naturschutzzonen Auenwald wurden ausgeschieden:

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

Die übrigen Naturschutzzonen verteilen sich auf folgende Gebiete:

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

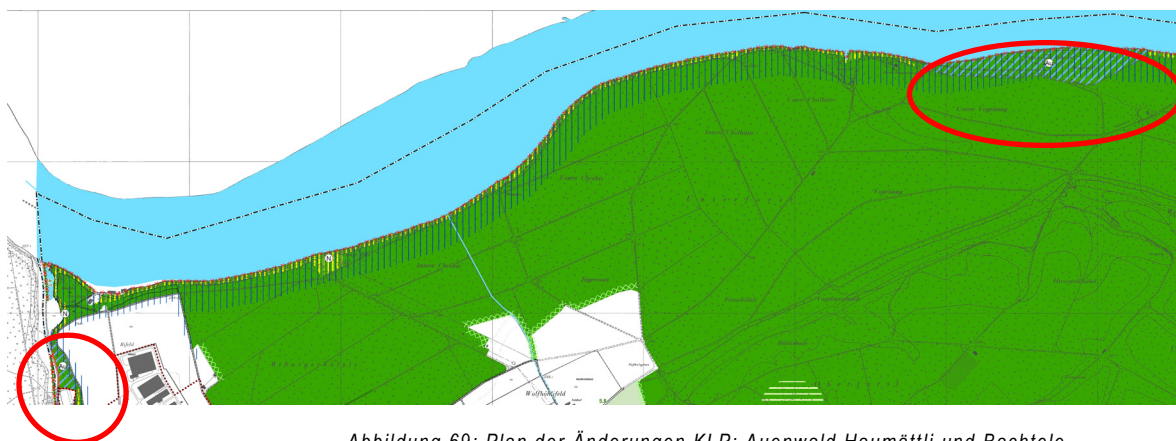


Abbildung 69: Plan der Änderungen KLP: Auenwald Haumättli und Bachtele

5.8 Naturobjekte

Basierend auf den Grundsätzen der Kulturlandplan-Überarbeitung erfolgte eine Überprüfung der Hecken, Feld- und Höhlengehölze sowie Einzelbäume bezüglich Qualität und Ausdehnung. Höhlengehölze sind v.a. im Möhlinerfeld und an den Hanglagen des Möhlinbachtals vorhanden. Es sind spezielle Feldgehölze oder Hecken, die auf Böschungen beidseitig von historischen, gegenüber dem restlichen Geländeniveau leicht abgetieften Verkehrswegen („Hohlwege“) stocken und ein geschlossenes Kronendach aufweisen („Höhle“). Hohlwege sind typisch für Lösslandschaften. In Möhlin werden die von Höhlengehölzen gesäumten Hohlwege auch in den Flurbezeichnungen Höhlen genannt (Langi Höhli, Wirtshöhli, Schmittehöhli, etc.).

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

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

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

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

6.1 Allgemein

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

Die bisherige Einteilung der Bauzonen wurde weitgehend in die neue BNO überführt, wobei gewisse Regelungen vereinheitlicht und insbesondere für die Wohnzonen zusammengefasst und vereinfacht wurden. Zudem wurde entsprechend der M-BNO zum Mittel der Übersichtstabelle gegriffen, um die wichtigsten Massvorschriften für alle Bauzonen übersichtlich darzustellen (vgl. § 8 BNO). Im Zusammenhang mit den früheren Gewerbe- und Industriezonen sind die neuen Zonenbezeichnungen hervorzuheben, welche nun der M-BNO entsprechen. Neu werden die Begriffe Arbeits- und Wohnzone bzw. Arbeitszonen verwendet. Drei Bauzonen - die Wohn- und Arbeitszone, die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen (ÖEF) und die Naturschutzzone Siedlung - wurden neu geschaffen. Im Zusammenhang mit den einzelnen Vorschriften zu den Bauzonen ist speziell zu erwähnen, dass anstelle der bisherigen Regelung der Grenzabstände in Art. 25 BO, die Grenzabstände für alle Bauzonen in Abhängigkeit zur Gebäudelänge und zur Gebäudehöhe definierte, neu für jede Zone ein spezifischer Grenzabstand gilt. Einen integrierten Mehrlängenabstand gibt es nicht mehr.

Ausserhalb des Baugebietes werden die bisherigen Zonen weitgehend unverändert in der neuen BNO wiedergegeben, wobei gewisse Formulierungen dem Bundesrecht oder dem kantonalen Baurecht angepasst wurden. So wurde beispielsweise die Regelung der zulässigen Nutzung in der Landwirtschaftszone dem aktuellen Bundesgesetz über die Raumplanung angepasst (vgl. § 28 BNO). Drei Zonen wurden nicht in die neue BNO übernommen: Zunächst fiel die Aufforstungszone (§ 6 NO) weg, da die entsprechenden Aufforstungen durchgeführt wurden. Dasselbe gilt für die Rekultivierungszone (§ 15 NO); die Rekultivierung wurde abgeschlossen. Schliesslich entfällt das Gebiet anzustrebender extensiver Nutzung (§ 10 NO). Dort, wo in dieser Zone heute besondere Naturwerte vorhanden sind, wurde die Umzonung in eine Naturschutzzone vorgenommen.

Neben den spezifischen Zonenbestimmungen enthält die neue BNO im Gegensatz zur früheren BO bzw. NO zahlreiche Definitionen (Kapitel 4), Bauvorschriften (Kapitel 5) und Schutzvorschriften (Kapitel 6). Diese neuen Regelungen entsprechen den Vorgaben der M-BNO.

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

Folgende Änderungen oder Ergänzungen sind speziell erwähnenswert oder bedürfen zusätzlicher Erläuterungen:

6.2 Allgemeine Bestimmungen zur kommunalen Raumplanung

In den §§ 3 bis 7 BNO sind verschiedene Grundsätze und Regelungen zur kommunalen Raumplanung enthalten. Zum einen werden grundsätzliche Aussagen zu den Entwicklungszielen der Gemeinde gemacht, die mit der Nutzungsplanung erreicht werden sollen (§ 3 BNO), und insbesondere speziell auch die innere Verdichtung erwähnt (§ 4 BNO). In § 5 BNO werden zum anderen für die Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht generelle Vorgaben gemacht, die im Rahmen der Sondernutzungsplanung umzusetzen sein werden. Es wurde bewusst die Sondernutzungsplanpflicht gewählt, um grössere Flexibilität bei der nachfolgenden Planung zu erhalten. Für die Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht werden aber auch Ausnahmefälle definiert, in denen aufgrund der Geringfügigkeit oder der untergeordneten Bedeutung der geplanten Baumassnahmen für das ganze Gebiet vom vorgängigen Erlass eines Gestaltungsplans abgesehen werden kann.

6.3 Kernzonen

Die drei verschiedenen Kernzonen K1, K2 und K3 wurden beibehalten. Neu sind in § 9 BNO Regelungen enthalten, die für alle Kernzonen gelten. Der Zweck der Zone schliesst Spielsalons, Dancings und ähnliche Betriebe aus (§ 9 Abs. 1 BNO). Damit soll einer Milieuentwicklung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen (Lärm, ideelle Immissionen) schon auf Stufe Nutzungsplanung entgegengetreten werden. Zu erwähnen ist auch Absatz 3, der eine Unternutzung der Kernzonen mit freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäusern unterbinden will. In Absatz 4 wird festgehalten, dass innerhalb der Kernzone für Solareinrichtungen ein Baugesuch einzureichen ist. Bei der Beurteilung des Baugesuchs wird das kantonale Merkblatt („Solaranlagen im Baugebiet“, Stand Oktober 2009) beigezogen. Im Folgenden definieren die §§ 10 bis 12 die verschiedenen Kernzonen näher. Die Kernzone K1, welche die alten Dorfteile mit ihren charakteristischen Bauten und der althergebrachten Raumgestaltung umfasst, macht die strengsten Vorgaben. Bauten in der Kernzone K1 sind wie bisher grundsätzlich zu erhalten. Die Kernzone K2 betrifft, jene Dorfteile, in denen noch Vieles, aber weniger als in der Kernzone K1 erhalten ist. Dementsprechend sind die Vorschriften hier bereits ein bisschen lockerer. Der Kernzone K3 schliesslich werden jene Gebiete zugeteilt, die in erster Linie aufgrund ihrer zentralen Lage zum Dorfkern gehören, weniger aufgrund der erhaltenen alten Substanz.

Geändert wurden hauptsächlich nur die Formulierungen, damit die Kaskade der verschiedenen Kernzonen klarer wird.

6.4 Wohnzonen

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

6.5 Arbeitszonen

Auch bei den Arbeitszonen wurden die bisherigen Regelungen weitgehend beibehalten. Die Zonen wurden umbenannt, blieben inhaltlich aber grundsätzlich unverändert. Die Vorschriften wurden so strukturiert, dass die zulässigen Nutzungen deutlicher definiert wahrgenommen werden können. Spezielles Augenmerk wurde bei den Arbeitszonen auch auf die Umgebungsgestaltung gerichtet, damit die Durchgrünung und Einpassung der Siedlung in die Landschaft besser erreicht werden können (§ 15 Abs. 3, 16 Abs. 2, 3 und 4 BNO). Schliesslich wurde für die Arbeitszone I Nord und Süd, die den früheren Gewerbezon Nord bzw. Sägerei entsprechen, die Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen Bedarfs auf 500 m² limitiert (§ 15 Abs. 5 BNO).

6.6 Spezialzonen

Während die Bestimmungen zur Spezialzone Breiti, die die gesetzliche Grundlage für den entsprechenden Gestaltungsplan bilden, zwar umformuliert, aber inhaltlich nicht verändert wurden (§ 17 BNO), wurden die Regelungen zur Spezialzone Bata einer grundsätzlichen Revision unterzogen.

6.7 Bata-Areal

6.7.1 Ensemble Bata Park

Die Zonenvorschriften zum Bata-Areal dienen dem Schutz und der Weiterentwicklung des Architekturensembles und des Parkdenkmals von nationaler Bedeutung. Mit der Nutzungsplanrevision wird die rechtliche Grundlage für die Kommission Bata Park (KBP) festgelegt. Die KBP berät den Gemeinderat sowohl bei Planungen wie auch bei Bauge-

suchen in allen Bauzonen des Bata-Areals. § 18 BNO definiert die Zusammensetzung der KBP und deren Aufgaben. Untergeordnete Bauvorhaben wie Tiefbauvorhaben und technische Details können weiterhin von den kommunalen Behörden in eigener Regie behandelt werden.

6.7.2 Kernzone Bata Park

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

6.7.3 Wohnzone W2 Bata Park

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

6.7.4 Arbeits- und Wohnzone Bata Park

Mit der Arbeits- und Wohnzone Bata Park erfolgt eine Öffnung des bisher rein gewerblich genutzten nördlichen Teils des Bata-Areals auch für Wohnzwecke. Der Wohnanteil wird jedoch auf max. 30% der Gesamtnutzfläche beschränkt (§ 21 Abs. 3 BNO). Die bauliche Entwicklung der Mischzone orientiert sich an der vorhandenen Gebäudestruktur und an einem vom Gemeinderat im November 2005 verabschiedeten Masterplan (§ 21 Abs. 1 und 2 BNO).

6.8 Naturschutzzone Siedlung

Neu eingefügt wurde die Naturschutzzone Siedlung in der Erkenntnis, dass Natur nicht nur ausserhalb des Baugebietes stattfindet und gerade dort, wo sich innerhalb des Baugebietes wertvolle Naturobjekte gehalten oder entwickelt haben, eines Schutzes bedarf (§ 24 BNO). Damit wird auch die Qualität der Siedlung aufgewertet. Speziell zu erwähnen sind die Gleisanlagen (§ 24 Abs. 5 BNO), die wertvoller Ruderalstandort und wichtiger Korridor für die Fauna darstellen. Trotz dieser Werte ist hier aus Gründen der Betriebssi-

cherheit ein äusserst massvoller Einsatz von Chemikalien zulässig, der sonst in der Naturschutzzone Siedlung untersagt ist.

6.9 Übrige Bauzonen

Betreffend den übrigen Bauzonen ist festzuhalten, dass diese unverändert blieben, einzig textliche Anpassungen erfolgten. Die Grünzone wurde hinsichtlich des Zonenzwecks ergänzt (§ 25 BNO). Neu kann die Grünzone auch dem Schutz des Ortsbilds, als ökologische Vernetzung, als Übergang zum Kulturland und als Erholungsgebiet dienen. Zudem wurde neu definiert, dass Spazierwege und Erholungseinrichtungen wie Spielplätze und Gartenbänke sowie Kleinbauten, welche der Pflege der Grünzone dienen, zulässig sind und öffentliche Erschliessungsanlagen beinhalten dürfen.

Im Zusammenhang mit den Zonen, die Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse aufnehmen, wurde eine Zweiteilung vorgenommen. Zum einen wurde die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) umformuliert, aber inhaltlich nicht verändert, in § 22 BNO überführt. Zum anderen wurde neu die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen geschaffen (§ 23 BNO). Im Gegensatz zur Sportzone, die ebenfalls Freizeiteinrichtungen aufnimmt, verleiht die Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen der Gemeinde wie die ÖBA gemäss § 22 BNO ein Enteignungsrecht, wo ihr das Land nicht ohnehin schon gehört. Um auf die Situation und die öffentlichen Bedürfnisse reagieren zu können wurde in § 23 Abs. 2 die Nutzung oder Errichtung von Erholungsanlagen usw. auf ein Minimum beschränkt bzw. diese dürfen einzig einen ‚unerheblichen‘ Anteil der Zone ausmachen. Der eingeschränkte Ermessungsspielraum wird durch den Gemeinderat abschliessend beurteilt.

6.10 Hochwassergefahrenzone

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

6.11 Nichtbauzonen

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

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

Als Schutzzonen werden im Kulturland zwei verschiedene Naturschutzzonen sowie der überlagerten Schutzzonen (Naturschutzzonen Wald und Landschaftsschutzzone) ausgeschieden.

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

Die überlagerten Naturschutzzonen Wald (§ 33 BNO) wurden gemäss ihrer Nutzung aufgeführt und neu wurde ein eigener Paragraph für die Bestimmung zum Auenwald (§ 34 BNO) geschaffen. Zum anderen wurden in der dazugehörigen Übersichtstabelle die konkreten Standorte entsprechend der effektiv vorhandenen Naturwerte ergänzt.

Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert (§ 35 BNO). Zu den in der Landschaftsschutzzone untersagten Bauten und Anlagen wurden neu auch Baumschulen, Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen ergänzt. Neue Hochbauten können nur in den im Kulturlandplan von der Landschaftsschutzzone ausgenommenen Standorten, den sogenannten Siedlungseiern, erstellt werden. In ihre unmittelbare Umgebung gehören auch die Folientunnels, die ansonsten in der Landschaftsschutzzone nicht zulässig sind.

6.12 Schutzobjekte

In den §§ 36 bis 38 BNO werden die Schutzobjekte definiert. Es handelt sich dabei um Naturobjekte, um Gebäude unter Substanz- oder Volumenschutz oder um Kulturobjekte. Im Kapitel 9 sind Tabellen zu jeder Kategorie mit den einzelnen Schutzobjekten enthalten. Als Ergänzung und ohne verbindliche Wirkung der kommunalen BNO ist dort auch eine Tabelle der Objekte, die unter kantonalem Denkmalschutz stehen, aufgeführt. Dieser Tabelle kommt lediglich Orientierungscharakter zu.

Während die Natur- und die Kulturobjekte bereits in den bisherigen Bestimmungen enthalten waren, werden die Gebäude unter Substanz- oder Volumenschutz neu aufgeführt. Mit diesen Bestimmungen wird der gesetzliche Auftrag des Ortsbildschutzes aus dem

Baugesetz und dem Denkmalschutzdekret, das mittels des Kurzinventars der kantonalen Denkmalpflege konkretisiert wurde, umgesetzt.

6.13 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

In § 40 BNO wird eine Familiengartenzone definiert. Diese erstreckt sich über die bestehenden Familiengärten. In der Familiengartenzone können Gerätehäuschen und Einstellräume für Vereine erstellt werden. Ein vom Gemeinderat erlassenes Reglement regelt die Bauweise und Nutzung innerhalb der Zone (§ 40 Abs. 2 BNO). Bauten und Anlagen, die nicht mehr mit dem Zweck der Zonen vereinbar sind, sind zu entfernen (§ 40 Abs. 3 BNO).

6.14 Definitionen

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

In § 42 BNO sind die Begriffe "nicht störend" und "mässig störend" verbindlich definiert. Diese Begriffe werden in den Beschreibungen der zulässigen Nutzung in den verschiedenen Bauzonen verwendet und hier näher umschrieben.

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

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

6.15 Bauvorschriften

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

6.16 Schutzvorschriften

Im Kapitel 6 werden die Schutzvorschriften bezüglich den Ortsbild- und Denkmalschutz und den Umweltschutz aufgeführt.

Unter dem Titel "Allgemeine Anforderungen" werden in § 57 BNO die Kriterien definiert, nach denen der Gemeinderat die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild zu beurteilen hat. Obwohl es dabei eigentlich um eine Verfahrensvorschrift handelt, sind darin natürlich auch inhaltliche Anforderungen enthalten, indem das Augenmerk beispielsweise speziell auf die Materialisierung oder die Wirkung im Strassenraum gerichtet wird. Speziell hervorzuheben ist an dieser Stelle auch der Hinweis auf die Einordnung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, da die Frage von Alternativenenergien bzw. deren Gewinnung in Zukunft mehr Gewicht erhalten wird.

In Bezug auf den Umweltschutz wird im Sinne des allgemein geltenden Vorsorgeprinzip verlangt, dass jedermann sich bei der Ausübung seines Eigentums generell so verhält, dass die Nachbarschaft nicht darunter leidet (§ 60 BNO). Im Speziellen wird für den Bereich des Lärmschutzes festgehalten, dass der Gemeinderat die Anforderungen an die Architektur, mit der auf Lärmeinwirkungen reagiert wird (Anordnung der Bauten und der lärmempfindlichen Räume, Schallschutzmassnahmen etc.), über die Einhaltung der Grenzwerte so weit erhöhen kann, wie es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (§ 61 BNO). Damit können auch Massnahmen gegen allfällig später auftretende Lärmeinwirkungen vorgezogen werden.

6.17 Schlussbestimmungen

Die Aufhebung der heute noch rechtskräftigen Planungen und deren Teiländerungen erfolgt im letzten Paragraf der BNO durch deren Auslistung. Zudem werden die folgenden zwei Sondernutzungsplanungen aufgehoben:

- Kommunalen Überbauungsplan Industriezubringerstrasse, Beschluss Gemeindeversammlung am 10.01.1975 und Genehmigung Grosser Rat am 15.09.1976
- Baulinienplan Bachstrasse, Beschluss Gemeindeversammlung am 26.06.1958 und Genehmigung Grosser Rat am 16.09.1958

7 Fazit

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

7.1 Fazit gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Sie trägt insbesondere zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem u.a. gewisse Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und die flächenmässigen Voraussetzungen für eine Arealüberbauung reduziert wurden. Durch Umzonungen in dichtere Zonen an geeigneten Gebieten wurden die Voraussetzungen zur inneren Verdichtung geschaffen.

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau bzw. des Bundes. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht tangiert.

Die Berücksichtigung der Anregungen der Bevölkerung erfolgte stufengerecht und in verschiedenen Bereichen, mittels verschiedenen Mitwirkungen und der öffentlichen Auflage (Art. 4 Abs. 2 RPG).

7.2 Fazit gemäss revidiertem kantonalem Baugesetz (BauG)

7.2.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Vorfeld der Revision der Nutzungsplanung wurde zwischen 2003 und 2005 ein Verkehrsrichtplan für die Gemeinde Möhlin erstellt (Metron Verkehrsplanung AG). Der Verkehrsrichtplan hat die Aufgabe, die Bereiche Verkehr, Raumentwicklung und Umwelt aufeinander abzustimmen.

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

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

Haupttrouten für den Fussverkehr führen durch die Neubaugebiete bzw. verlaufen entlang ihrer Grenzen. Kantonale Wanderwege, die nach Wallbach, Rheinfelden und Maisprach führen, befinden sich in Laufristanz zu den Neueinzonungen.

7.2.2 Innere Siedlungsentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität

Die Gemeinde Möhlin fördert mit verschiedenen Massnahmen die verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken, die Sanierung von bestehenden Ortsteilen und den Erhalt bzw. die Weiterentwicklung baulicher Zeitzeugen. Entsprechende Planungsgrundsätze wurden in der BNO definiert (§§ 3 bis 5 BNO).

An der bisherigen Kernzonenplanung, mit drei entsprechend ihrem Schutzbedürfnis definierten Gebieten, wird festgehalten (Kapitel 4.2). Bestehende Ensembles (z. B. Wendelinskapelle, Untere Mühle) werden der K1-Zone zugewiesen, um die historischen Bauten und deren Umgebung zu schützen. Durch Umzonungen von der K2 und der W4 in die Kernzone K3 werden an der Brügglstrasse die Voraussetzungen für die bauliche Verdichtung und eine Gesamtplanung dieses Gebietes geschaffen. Für weitere Gebiete, die ein starkes Potenzial zur inneren Verdichtung haben, wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (Kapitel 4.2.4).

Mit der Einzonung der Gebiete Breiti, Eselacher und Leigrube schafft die Gemeinde ein differenziertes Baulandangebot (Kapitel 4.5). Die Gebiete sind mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Damit werden die Nutzung, die Bebauung, die Strassenraum- und die Aussenraumgestaltung sowie der ökologische Ausgleich usw. grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Das Bata-Areal, ein Baudenkmal von nationaler Bedeutung, wurde intensiv untersucht (Testplanung). Der Grundsatz, den Kernbereich mit den Baudenkmalen zu erhalten und stattdessen die Ränder zu entwickeln, wurde zusammen mit den Grundeigentümern entwickelt und in die BNO aufgenommen (§§ 18 bis 21 BNO). Fragen der Etappierung, der Erschliessungskosten und der Sanierung der bestehenden Bausubstanz wurden ebenfalls in der BNO geregelt.

Zur Sicherung ökologisch wertvoller Naturräume im Baugebiet wird eine Naturschutzzone Siedlung geschaffen (Kapitel 4.9). Diese dient der Durchgrünung des Siedlungsraums und als Instrument zur Umsetzung übergeordneter Planungen (Landschaftsentwicklungsprogramm, räumliches Gesamtkonzept).

Mit dem Bauzonenplan und der BNO wird der Schutz des baulichen Erbes der Gemeinde Möhlin (Kurzinventar) auf eine neue rechtliche Grundlage gestellt. Neu werden 22 Gebäude unter Substanzschutz gestellt (Kapitel 4.12). Weitere Kulturobjekte, wie Wegkreuze und Brunnen, sind ebenfalls durch die BNO geschützt. 2 Hecken im Siedlungsgebiet (Unteri Schallen und Werkhof) runden das Bild der Schutzobjekte im Baugebiet ab.

Intakte, strukturreiche und leicht zugängliche Landschaften tragen zur Siedlungsqualität bei. Markante und sensible Landschaftsräume wie Hangkanten und Bachläufe werden

mittels Landschaftsschutzzonen geschützt. Die offene und intakte Landschaft des Möhli-
nerfelds soll vor Bauten freigehalten werden. Durch die Aufnahme neuer Naturobjekte
und die Kategorie „gestufter Waldrand“ wird der Strukturreichtum der Landschaft geför-
dert.

7.2.3 Strassen- und Freiraumaufwertung

Strassenräume sollen nicht nur als Verkehrsachsen, sondern auch als Verbindungsele-
mente angrenzender Siedlungsteile behandelt werden. Dieser Grundsatz wird durch
mehrere Bestimmungen in der BNO umgesetzt: Bestehende Vorgärten und Vorplätze in
der Kernzone K1 müssen erhalten werden (§ 10 Abs. 2 BNO). Auch der Grundsatz, die
Parkplätze vorwiegend unterirdisch anzuordnen (§§ 10 und 11 BNO), verfolgt das Ziel,
den Strassenraum zu stärken. Zur Präzisierung des Begriffs „vorwiegend“ sei auf die
Überbauungen „Breiti“ und „Lindenstrasse“ verwiesen, die die Gemeindepraxis spiegeln.
Die dortigen Autoabstellplätze wurden grösstenteils in unterirdischen Sammelgaragen
untergebracht. Der Anteil der oberirdischen Parkplätze reicht von 7% (7 PP, Lindenstras-
se) bis 19% (21 PP, Breiti).

Bei der Festlegung der Gestaltungsplanperimeter wurde explizit darauf geachtet, beste-
hende „Strassenkammern“ (z. B. entlang der Hauptstrasse) im gleichen Perimeter aufzu-
nehmen.

Die Substanz- und Volumenschutzobjekte leisten ebenfalls einen Beitrag zur Aufwertung
des Strassenraums. Sie unterschreiten in der Regel die gesetzlichen Strassenabstände
und formen durch ihre Stellung bezüglich der Strassenflächen das Ortsbild. Die Bestim-
mungen der BNO erlauben eine zeitgemässe Pflege bzw. Erneuerung dieser Bauten,
ohne dass sie ihre raumbildende Funktion aufgeben müssen.

7.3 Fazit gemäss Oberziele der Gesamtrevision der Ortsplanung

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht den definierten Oberzielen. Sie schafft die
Voraussetzungen für eine moderate, kontrollierte Siedlungsentwicklung, indem sie wenig
neue Flächen dem Baugebiet zuweist und gleichzeitig die Möglichkeiten der inneren Ver-
dichtung mittels Gestaltungsplanungen und Arealüberbauungen ausschöpft. Einzelne
Gebiete wurden neu der Kernzone K3 zugewiesen, damit dort eine verdichtete Entwick-
lung stattfinden kann. Mehrere Gebiete im Zentrum der Gemeinde, die sich im Umbruch
befinden, werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, so dass das Potenzial dieser
Gebiete voll umgesetzt werden kann. Hier sind auch Massnahmen zur Attraktivitätsstei-
gerung für die Wirtschaft eingeflossen, indem insbesondere die Kompensationsmöglich-
keit für gewerbliche Erdgeschossnutzungen im Dachgeschoss definiert wurde.

Die Nutzungsplanung fördert die Einordnung der Ortschaft in die einzigartige Landschaft,
indem weite Abschnitte des Kulturlandes mit der Landschaftsschutzzone überlagert,
wertvolle Naturobjekte unter Schutz gestellt sowie wertvolle Gebiete als Naturschutzzo-
nen und Naturschutzzonen im Wald ausgeschieden werden. Mit der Unterschutzstellung

der Gleisanlagen und der zahlreichen Hecken entstehen zusammenhängende Korridore für Fauna und Flora. Neben dem Schutz der Landschaft werden aber auch die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Landwirtschaft geschaffen, indem dieser in den sogenannten Siedlungseiern genügend Entwicklungsfläche zur Verfügung gestellt wird.

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

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

8 Anhang

8.1 Stand der Erschliessung / Überbauung

Zone	überbaut [ha]	Baureif [ha]	Baureif in 5 Jahren [ha]	Total [ha]
Kernzone 1	6.54 100%	0.00 0%	0.00 0%	6.54 100%
Kernzone 2	26.84 99%	0.19 1%	0.00 0%	27.03 100%
Kernzone 3	17.53 100%	0.00 0%	0.00 0%	17.53 100%
Kernzone Bata Park	6.55 81%	0.00 0%	1.50 19%	8.06 100%
Wohnzone 1	15.30 84%	0.00 0%	2.93 16%	18.23 100%
Wohnzone 2	95.25 90%	5.77 5%	4.51 4%	105.53 100%
Wohnzone 2 Bata Park	0.00 0%	0.00 0%	4.73 100%	4.73 100%
Wohnzone 3	7.06 72%	0.00 0%	2.76 28%	9.82 100%
Wohnzone 4	7.77 100%	0.00 0%	0.00 0%	7.77 100%
Wohnzone- und Arbeitszone	2.32 100%	0.00 0%	0.00 0%	2.32 100%
Arbeits- und Wohnzone Bata Park	4.24 89%	0.00 0%	0.52 11%	4.76 100%
Arbeitszone Nord	1.10 42%	1.52 58%	0.00 0%	2.63 100%
Arbeitszone Dorf	2.18 81%	0.50 19%	0.00 0%	2.68 100%
Arbeitszone Süd	2.16 100%	0.00 0%	0.00 0%	2.16 100%
Arbeitszone II	49.81 84%	9.46 16%	0.00 0%	59.27 100%
Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen	2.95 100%	0.00 0%	0.00 0%	2.95 100%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	26.84 98%	0.48 2%	0.00 0%	27.33 100%
Sportzone	6.78 100%	0.00 0%	0.00 0%	6.78 100%
Grünzone	4.89 100%	0.00 0%	0.00 0%	4.89 100%
Naturschutzzone Siedlung	4.97 100%	0.00 0%	0.00 0%	4.97 100%
Total [ha]	291.08 89%	17.93 5%	16.95 5%	325.95 100%