

Datum Genehmigung: 11.08.2025

Versand:

~~13. AUG. 2025~~

**Geschäfts-Nr. BVUARE.21.525**

**Gemeinde Möhlin; Gestaltungsplan "Mitteldorf"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

---

## **Sachverhalt**

### **1. Planungsrechtliches Verfahren**

#### **1.1 Verfahrensdaten**

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 23. November 2022                    |
| Mitwirkung                         | 14. Januar 2022 bis 14. Februar 2022 |
| Öffentliche Auflage                | 21. Januar 2023 bis 20. Februar 2023 |
| Beschluss Gemeinderat              | 23. Oktober 2023                     |
| Eingereicht zur Genehmigung        | 18. März 2024                        |
| Ablauf der Beschwerdefrist         | 4. Dezember 2023                     |

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

#### **1.2 Genehmigungsbehörde**

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

#### **1.3 Rechtsschutz**

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

### **2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage**

Die Vorlage stützt sich auf den am 23. Februar 2011 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

### **3. Die Vorlage im Überblick**

#### **3.1 Vorlage**

Das grösstenteils gestaltungsplanpflichtige, rund 0,5 ha grosse und zentral in Möhlin gelegene Gebiet "Mitteldorf" soll neu überbaut werden. Es liegt am Rand der Kernzone und direkt am Möhlinbach.

Mit dem Gestaltungsplan (GP) sollen die besonders gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild, ein quartierfreundliches Erschliessungsnetz und die gute Anbindung an das Fuss- und Velowegenetz sichergestellt werden.

### **3.2 Gegenstand der Genehmigung**

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Möhlin am 23. Oktober 2023 beschlossenen Vorlage:

- GP "Mitteldorf" bestehend aus:
  - Situation 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 23. Oktober 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

### **3.3 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 23. November 2022 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

### **Erwägungen**

## **4. Gesamtbeurteilung**

### **4.1 Überprüfungsbefugnis**

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

### **4.2 Kantonaler Richtplan**

Der GP tangiert den kantonalen Richtplan in den Bereichen Ortsbild und Innenentwicklung.

In Kapitel 2.1 des Planungsberichts vom 19. November 2021 wird eine mögliche Erhöhung der Einwohnerdichte auf über 120 Einwohnerinnen und Einwohner / ha hergeleitet. Dies liegt wesentlich über dem für Möhlin massgebenden Wert. Die Umsetzung der ortsbaulichen und qualitativen Ziele gemäss Richtplankapitel S 1.1 und S 1.5 werden nachfolgend abgehandelt.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

### **4.3 Regionale Abstimmung**

Die Planung betrifft keine regionalen Interessen. Das Nichtvorliegen einer regionalen Stellungnahme ist vertretbar.

### **4.4 Raumplanerische Beurteilung**

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken GP, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. GP können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des GP vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die Stellungnahme liegt vor und wurde mit der abschliessend vorgeprüften GP-Vorlage öffentlich aufgelegt.

#### **4.4.1 Siedlungsqualität**

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig (Richtplankapitel S 1.5).

In Kapitel 2.1 des Planungsberichts wird der Umgang mit den Empfehlungen des ISOS umfassend thematisiert. Es erfolgt eine umfassende und sachgerechte Interessensabwägung hinsichtlich der im GP vorgesehenen planerischen Massnahmen.

Mit den gestaltungsplanerischen Festlegungen wird das bestehende umgebende Ordnungsmuster treffend übernommen und weitergeführt. Dieses charakterisiert sich insbesondere durch den raumbildenden engen Strassenraum und durch den inneren, grünen Freiraum mit dem Möhlinbach. Die unterschiedlichen räumlichen Beziehungen (Strassenraum, Bachraum–Grünraum) sind für den Perimeter differenziert und sachgerecht konzipiert.

Das Ergebnis überzeugt hinsichtlich der ortsbaulichen Setzung und dem Bebauungsmuster mit Anbindung an den Sonnenpark und das weitere Umfeld. Die möglichen öffentlichen Nutzungen gemäss Richtprojekt (Bauten und Freiraum) können zudem einen Mehrwert für die Gemeinde und das Quartier schaffen.

#### **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Mit den Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung werden sachgerechte Massnahmen getroffen, welche die zu erwartenden klimatischen Herausforderungen mildern.

#### **4.4.2 Erschliessung**

Im Planungsbericht wird die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr wie auch den motorisierten Individualverkehr sachgerecht erläutert. Gemäss Planungsbericht sind in der gemeinsamen Tiefgarage rund 57 Parkfelder geplant. Gemäss § 14 Abs. 6 SNV (Erstellung) und § 19 Abs. 2 SNV (Etaplierung) sind die entsprechenden Dienstbarkeiten sachgerecht im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

#### **4.4.3 Weitere materielle Hinweise**

##### **Gewässerraum**

Mit der Planung ist die Festlegung eines Freihaltebereichs Gewässerraum entlang des Möhlinbachs vorgesehen. Dieser Freihaltebereich Gewässerraum entspricht sachgerecht der Breite des Anteils der gesamten Gewässerraumbreite von 22 m, der im GP-Perimeter liegt.

Bei der geplanten Fussgängerbrücke ist ein Aufenthaltsbereich zum Beispiel für eine Spielnutzung festgelegt. Der Schaffung eines Zugangs zum Bach – unter Berücksichtigung der Gestaltungsanforderungen an Bachufer gemäss Gewässerschutzverordnung (GschV) – steht grundsätzlich nichts entgegen.

Im Freihaltebereich Gewässerraum ist auch eine Verbindung für einen künftigen öffentlichen Fussweg mit Querung des Möhlinbachs zum gegenüberliegenden Park vorgesehen. Gemäss Art. 41c Abs. 1 1. Satz GSchV sind öffentliche Fuss- und Wanderwege innerhalb des Gewässerraums zulässig. Die genaue Lage und Materialisierung werden im Baubewilligungsverfahren beurteilt.

## **Hochwassergefahren**

Entlang des Möhlinbachs wurden im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts Möhlintal (fertiggestellt im 2021) verschiedene Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt. Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde entsprechend nachgeführt. Danach besteht im GP-Perimeter bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) keine Gefährdung durch Hochwasser.

Für die weitere Planung der neuen Fussgängerbrücke über den Möhlinbach ist zu beachten, dass ein HQ100 inklusive Freibord von 50 cm schadlos abgeführt werden kann. Weiter ist die Brücke (Abflussprofil, Brückenuntersicht usw.) so auszugestalten, dass eine Verklausung bis zu einem HQ100 ausgeschlossen werden kann. Die geplante Brücke ist mit der zuständigen Fachstelle zu koordinieren.

## **Lärm**

Das Planungsgebiet wird als erschlossen betrachtet. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen werden. Dabei sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend.

## **Archäologie**

Die gesetzlichen Grundlagen im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften sind im Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 und in der Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) vom 4. November 2009 geregelt. Gemäss § 38 KG sind archäologische Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung der Kantonsarchäologie weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Die Lage der Parzellen im Spannungsfeld zwischen mehreren aktenkundigen archäologischen Fundstellen, die Bedeutung des Gebäudes Nr. 121 und die topografische Lage des Areals entlang des Möhlinbachs sowie die mögliche Bedeutung der Gemeinde für die Eisenverhüttung in Mittelalter und Neuzeit erhöhen die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten bislang unbekannter archäologischer Hinterlassenschaften im Zug von Erdaushubarbeiten. Es ist daher sachgerecht, die Mitteilungspflicht aller baulichen Massnahmen an die Kantonsarchäologie in § 18 SNV zu festzuhalten.

### **4.4.4 Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

Die SNV sind sachgerecht und rechtskonform.

## **5. Ergebnis**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## **Beschluss**

1.

Der GP "Mitteldorf", beschlossen vom Gemeinderat Möhlin am 23. Oktober 2023, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

  
Stephan Attiger  
Regierungsrat

#### Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 36, 4313 Möhlin
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

#### Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.