

Gemeinde Wohlen, Planung, Bau und Umwelt, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon +41 56 619 91 30, planungbauumwelt@wohlen.ch, www.wohlen.ch

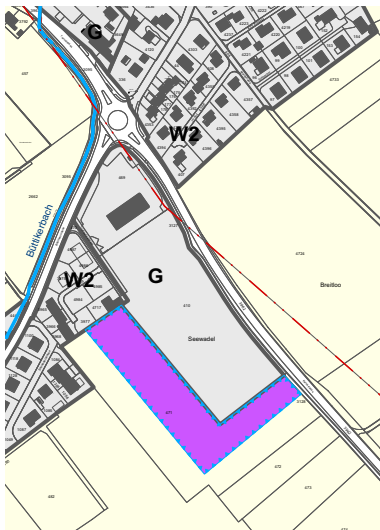
23. April 2021

Änderung: **4. August 2025**

Version: 1.7

Teilrevision Nutzungsplanung – Einzonung im Gebiet Seewadel

Planungsbericht



violett: geplante Erweiterung der Gewerbezone Seewadel | Blick von Norden auf das Gebiet Seewadel

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	3
1.1	Planungsgegenstand und Ziel.....	3
1.2	Ausgangslage.....	3
2.	Vorhabenbeschrieb.....	5
3.	Sachthemen.....	5
3.1	Planerische Randbedingungen bei Einzonungen „Kaskadenprinzip“	5
3.2	Kantonaler Richtplan: FFF, Siedlungstrenngürtel, Südumfahrung	6
3.3	Standort Seewadel, Betriebliche Standortprüfung und -optimierung	7
3.4	Kommunale Standort- und Kompensationsprüfung	8
3.5	Regionale Standortprüfung und Stellungnahme	11
3.6	Bedingtheit der Einzonung	11
3.7	Umlagerung von Siedlungsgebiet und Bauzone	12
3.8	Abstimmung Siedlung und Verkehr	13
3.9	Siedlungsqualität, Ortsbild.....	14
3.10	Landwirtschaft	14
3.11	Natur und Landschaft – ökologischer Ausgleich	15
3.12	Umwelt	16
3.13	Archäologie	17
3.14	Erschliessung	17
3.15	Geplante Änderung der BNO	17
4.	Interessenabwägung und Antrag.....	18
5.	Mehrwertabgabe und Baupflicht.....	20
6.	Organisation und Beteiligte	21
7.	Zugehörnde Dokumente.....	23

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsgegenstand und Ziel

Die Notter Gruppe Wohlen plant schon seit längerer Zeit die Erweiterung ihres Werkhofs im Gebiet „Seewadel“ der Gemeinde Wohlen. Dafür muss die Nutzungsplanung angepasst werden. Die Gewerbezone soll um 0.77 ha vergrössert werden.

Der vorliegende Planungsbericht beschreibt das Planungsvorhaben, die Sachthemen sowie das planungsrechtliche Verfahren und begründet die vorgesehene Siedlungsgebietserweiterung. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen des kantonalen Richtplans erfüllt werden (vgl. Richtplankapitel S 1.2).

Zentrale Bestandteile bilden:

- Die Standortevaluation, bzw. der Nachweis, wieso sich der Standort Seewadel für die beantragte Vergrösserung des Werkhofs besonders gut eignet.
- Die Optimierung der Betriebsabläufe im Werkhofareal, mit dem Ziel die Einzonungsfläche zu minimieren.
- Die Prüfung der Kompensation der Einzonung durch Auszonung(en).
- Die Auswirkungen auf Siedlung, Verkehr und Umwelt werden erläutert.

Es wird ebenfalls beschrieben, welche Potentiale mit der Auslagerung des Werkhofs am bestehenden Standort in zentraler Ortslage im Gebiet „Aesch“ in der Gemeinde zukünftig genutzt werden können.

Die erforderlichen Nachweise sind teilweise von der Notter Gruppe und teilweise von der Einwohnergemeinde zu erbringen (vgl. Erläuterungsbericht der Waldburger AG, Bauplanungen, Hottwil im Auftrag der Notter Gruppe und den vorliegenden Planungsbericht). Da das Planungsvorhaben von regionaler Bedeutung ist, hat auch die Repla Unteres Bünztal Stellung zu nehmen.

1.2 Ausgangslage

Als Kernstadt gemäss kantonalem Raumkonzept ist die Gemeinde Wohlen als Wohn- und Wirtschaftsraum kantonal und regional bedeutsam. Dementsprechend sind wertschöpfende Unternehmungen zu erhalten, zu entwickeln und wo raumplanerisch sinnvoll neu anzusiedeln. Andererseits ist auch eine Zentrumsgemeinde bei der hochwertigen Innenentwicklung und bzgl. sparsamer Inanspruchnahme unbebauter Flächen gefordert.

Bereits bei der letzten Revision der Nutzungsplanung Siedlung, welche am 4. November 2013 beschlossen wurde, hat die Notter Gruppe eine Erweiterung der 1.28 ha grossen Gewerbezone Seewadel auf 2.76 ha beantragt. Das BVU, Abteilung Raumentwicklung erachtete das Anliegen, den bestehenden Betriebsstandort der Notter Gruppe an einen betrieblich und räumlich besseren Standort zu verlegen als nachvollziehbar und unbestritten. Gemäss Beurteilung ARE sprachen jedoch verschiedene raumplanerische Gründe gegen eine so grosse Einzonung von rund 1.5 ha am Standort Seewadel. Aus diesem Grund und wegen der damaligen laufenden Richtplanrevision wurde die von der Firma Notter beantragte Einzonung zurückgestellt. Dieses pendente Geschäft wird nun in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung behandelt.

Die bereits ausgeschiedene Gewerbezone im Seewadel wurde zur Verlegung des Werkhofs aus dem Gebiet „Aesch“ zweckgebunden festgelegt und in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verankert.

§ 15 Abs.7 BNO, Stand 2013: „Der im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teil 2 der Gewerbezone Seewadel ist für die Aussiedlung von Gewerbebetrieben aus den Wohnzonen, bzw. Wohn-/Gewerbezone bestimmt.“

§ 11 Abs.3 BNO: „In dem mit Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet an der Aeschstrasse dürfen nach der Aussiedlung oder bei Nichtbeanspruchung von Arealteilen für eigene Firmenzwecke des bestehenden Betriebes Nachnutzungen sowie Um- und Neubauten nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes erfolgen.“

Zu beiden Vorschriften wurde in der Hinweisspalte der BNO der folgende gleichlautende Hinweis angebracht:

Die Gemeinde Wohlen hat mit der Notter AG (aktuell Notter Gruppe) bereits einen öffentlich-rechtlichen Vertrag betreffend der Aussiedlung des Baugeschäftes abgeschlossen.



Abb. 1: Ausschnitt Bauzonenplan vom 4.11.2013, genehmigt am 26.3.2014, violett = Gewerbezone

Es handelt sich bei der Notter Gruppe um ein seit vielen Jahrzehnten ortsansässiges Unternehmen, welches in den Bereichen Hoch- und Tiefbau aktiv ist. Die Notter Gruppe fühlt sich mit der Standortgemeinde traditionell verbunden. Viele Mitarbeitende sind in der Umgebung und der näheren Region wohnhaft. Mit dem Zusammenschluss der Notter AG mit der A. Käppeli's Söhne AG im Jahr 2007 konnte der Personalstand nochmals auf heute rund 250 Mitarbeitende vergrössert werden.

Die vergrösserte Unternehmung brachte verschiedene Neuorganisationen an den Standorten und Änderungen des Maschinenparks mit sich. Der bereits eingezonte Teil im Seewadel wird als Lagerfläche genutzt, reicht für den Betrieb des geplanten Werkhofes jedoch nicht aus. Die Organisationsstruktur der Bauunternehmung, die verschiedenen Betriebsstandorte, Einzugsgebiete und Tätigkeitsfelder sind im Erläuterungsbericht der Waldburger AG näher beschrieben.

Der bestehende Werkhof befindet sich im Ortskern, umgeben von Wohngebieten, in der Wohn- und Gewerbezone WG4 mit Gestaltungsplanpflicht. Dank der Verlegung des Werkhofes in das Gebiet Seewadel kann das innerörtliche Schlüsselgebiet „Aesch“ zonengemäss entwickelt werden.

2. VORHABENBESCHRIEB

In mehreren Zeitetappen ist vorgesehen, den Werkhof am Standort Aesch an den neuen Standort Seewadel zu zügeln. Dafür soll ein Werkhofgebäude mit den entsprechenden technischen und handwerklichen Räumlichkeiten sowie Lagerflächen erstellt werden.

Der detaillierte Flächenbedarf für die Bauten und Anlagen, der zur beantragten Einzonung führt, ist im Erläuterungsbericht der Waldburger AG ersichtlich. In diesem Bericht wird auch das vorgesehene Zügeln aus dem Aeschareal erläutert.

3. SACHTHEMEN

3.1 Planerische Randbedingungen bei Einzonungen „Kaskadenprinzip“

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, a) stehen für die Neuansiedlung von Betrieben und für die Erweiterung kommunaler Arbeitszonen kantonal 70 ha zur Verfügung. Gemäss Planungsanweisung 1.3, b) kann für Vorhaben im Rahmen des Planungsgrundsatzes B, Siedlungsgebiet in der Richtplan-Gesamtkarte ausgeschieden werden, sofern „es zur Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone für einen bereits in der Region ansässigen Betrieb benötigt wird und der Nachweis erbracht ist, dass in der Standortgemeinde keine Alternative besteht und eine flächensparende Lösung realisiert wird.“

Grundsätzlich muss in einem **ersten Schritt** geprüft werden, ob die Möglichkeiten der Unternehmung am bestehenden Standort oder an den weiteren Standorten ausgeschöpft sind (Schritt 1, Projektoptimierung und Ausschöpfung von Nutzungsreserven). Der Teilschritt, dass die Firma keine alternativen Flächen besitzt und dass eine flächensparende Lösung erbracht wird, erfolgt durch die Notter Gruppe. (vgl. Erläuterungsbericht der Waldburger AG). Die Gemeinde nimmt eine Plausibilitätskontrolle vor.

Im **zweiten Schritt** wird von der Gemeinde Wohlen geprüft, ob Alternativen in der Gemeinde bestehen (Kompensation der Einzonung durch Auszonung(en); Umzonungen). Ist dies nicht der Fall, muss gemäss gesetzlicher Vorgaben auch die Überprüfung von Flächen in Nachbargemeinden und der Region erfolgen (überkommunaler Baulandtransfer).

Bei verbleibendem Flächenbedarf ist in Zusammenarbeit Gemeinde Wohlen / Repla Unteres Bünztal in einem **dritten Schritt** zu prüfen, ob der „regionale Topf“ beansprucht werden kann. Dieser Topf wird gespeist durch Auszonungen in den Gemeinden innerhalb der Region Unteres Bünztal. Der Regionalplanungsverband verfügt mit Stand Dezember 2024 über einen Regionalen Topf zur Flächenkompensation von 0.2 ha.. Zu Beginn der vorliegenden Teiländerung bestand dieser Regionale Topf noch nicht.

Bei verbleibendem Flächenbedarf und nach den geforderten Nachweisen kann im **vierten Schritt** der Antrag auf Beanspruchung des „kantonalen Topfs“ erfolgen. Der Topf enthält 69,1 ha, Stand Dezember 2024.

Für die Einzonung der von der Notter Gruppe beantragten Werkhoferweiterung im Seewadel müssen demnach mehrere Schritte gemäss dem „Kaskadenprinzip“ durchlaufen werden.

Kantonale Arbeitshilfen dafür sind: „Regionales Siedlungsgebietsmanagement, Ergebnisbericht für den Handlungsleitfaden“ vom 20.12.2019 sowie „Empfehlungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung“, BVU, September 2020.

Schema Arbeitszonenbewirtschaftung in vier Schritten

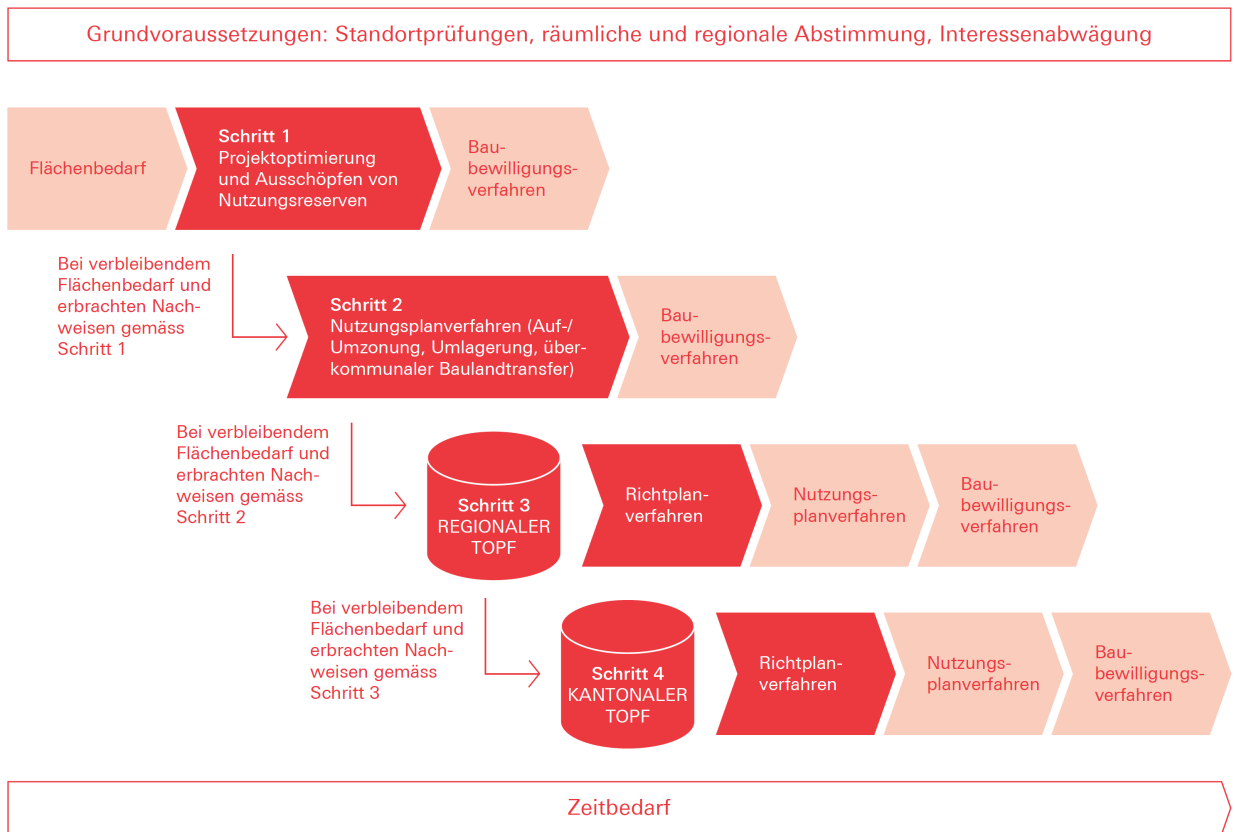


Abb. 2: Empfehlungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung, BVU, September 2020

3.2 Kantonaler Richtplan: FFF, Siedlungstrenngürtel, Südumfahrung



Abb. 3: Ausschnitt agis, Richtplankarte

Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet im Seewadel stellt Fruchtfolgefläche (FFF, im Ausschnitt der Richtplankarte gelb dargestellt) dar. Kompensationsflächen sollen möglichst wesensgleich sein, also auch als Fruchtfolgefläche klassifiziert sein.

Zwischen Wohlen und Waltenschwil ist ein Siedlungstrenngürtel dargestellt (rote Schraffur). Gemäss dem entsprechenden Kapitel S 2.1 dienen diese der grossräumigen Gliederung der Landschaft. Neue Bauzonen sowie die Errichtung von voluminösen Hochbauten und Anlagen, die den Charakter des Freiraums dauernd beeinträchtigen, sind verboten. Die geplante Einzonung liegt knapp ausserhalb des Siedlungstrenngürtels. Im Baubewilligungsverfahren ist darauf zu achten, dass der Übergang von der Bauzone zur angrenzenden Landwirtschaftszone mit einem natürlich wirkenden Heckensaum abgegrenzt wird.

Die Süd-Umfahrung von Wohlen wurde im Richtplankapitel M2.2 als Zwischenergebnis aufgenommen (in der Richtplankarte rot gestrichelt). Diese Umfahrungstrasse würde im Nahbereich der geplanten Einzonung mit der Bünztalstrasse verknüpft. Ebenfalls ein Zwischenergebnis ist der Vierspurausbau der Bünztalstrasse Lenzburg–Wohlen zwischen dem Verkehrsknoten „Südumfahrung Wohlen / Bünztalstrasse“ und dem Autobahnzubringer in Lenzburg. Die Einzonung grenzt an die Bünztalstrasse und liegt im Nahbereich des Verkehrsknotens Süd-Umfahrung. Die geplante Erweiterung der Gewerbezone Seewadel ist gemäss § 15 Abs.7 BNO für die Aussiedlung von Gewerbebetrieben aus den Wohnzonen, bzw. Wohn-/Gewerbezone bestimmt. Die Vorschrift und der abgeschlossene Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Wohlen und der Notter Gruppe stellen sicher, dass die Einzonungsfläche nur für den Werkhof Notter verwendet werden darf. Diese Nutzung und die geplanten Strassenbauvorhaben passen bezüglich denkbaren Immissionskonflikten sehr gut zueinander. Die heutige zweckmässige Anbindung des Werkhofes an die Bünztalstrasse würde nach dem geplanten Strassennetzausbau noch optimaler.

3.3 Standort Seewadel, Betriebliche Standortprüfung und -optimierung

Aus dem Erläuterungsbericht der Waldburger AG geht schlüssig hervor, dass die Notter Gruppe keine verfügbaren Bauzonenflächen besitzt, um die notwendigen Flächen an einem anderen Standort zu realisieren. Im Flächennutzungskonzept sind die Areale der Notter Gruppe enthalten.

Die geplante Einzonungsfläche im Gebiet Seewadel konnte in mehreren Optimierungsschritten während der schon länger dauernden Planung deutlich reduziert werden (2013 1.5 ha; 2019 1.1 ha; 2021 0.77 ha)

Die Geschäftsleitung der Firma Notter hat mit den für den Werkhof verantwortlichen Leitern der Hoch- und Tiefbauabteilungen den Flächenbedarf und die Flächenanordnung nochmals mit folgenden Vorgaben von Seite Gemeinde überprüft:

- wo möglich mehrgeschossige Bauweise
- Optimierung der betrieblichen Abläufe bezüglich Flächensparen
- wo möglich Mehrfachnutzung von Verkehrsflächen
- kompaktere Abgrenzung der Bauzone zum Kulturland

Der Gesamtflächenbedarf konnte aufgrund der Berücksichtigung der obigen Kriterien von 2020 gegenüber dem Antrag 2019 nochmals um 0.33 ha reduziert werden. Die neue Einzonungsfläche beträgt nun 0.77 ha. Zusammen mit der bereits eingezonten Fläche von 1.28 ha entsteht eine Gesamtfläche 2.05 ha.

3.4 Kommunale Standort- und Kompensationsprüfung

Heutiger Standort im Gebiet Aesch

Der heutige Werkhof und das Bürogebäude der Notter Gruppe befinden sich im Gebiet zwischen Aesch- und Jurastrasse im Ortskern. Das Betriebsareal ist umgeben von Wohngebäuden und auch die Erschliessung über eine Quartierstrasse ist unbefriedigend. Es handelt sich um ein Schlüsselgebiet für die innerörtliche Entwicklung in der Zone WG4 mit Gestaltungsplanpflicht. Es soll eine verdichtete Siedlung mit Wohn- und Gewerbenutzung in hoher städtebaulicher Qualität entstehen.

Die Notter Gruppe wird ihren Hauptsitz weiterhin am heutigen Standort Aeschstrasse 10 belassen (Verwaltungsnutzungen). Der Gestaltungsplanentwurf Aesch wird von der Notter Gruppe erarbeitet und von den diversen involvierten Gemeinde- und Kantonsvertretern begleitet.

Um die von der Gemeinde und der Bauunternehmung gewünschte Aussiedlung des Werkhofes sicherzustellen, wurde bereits am 19.1.1995 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen und am 10.7.2007 aktualisiert. In die BNO wurde der massgeschneiderte § 15 Abs.7 eingefügt (BNO-Revision 2006, übernommen in der Teilrevision 2013). Danach steht die 1.28 ha grosse Gewerbezone Seewadel seit 2006 für den Werkhof zur Verfügung. Eine erste Etappe der geplanten Aussiedlung ist mittlerweile abgeschlossen. Die Fläche im Gebiet Seewadel wurde in den letzten Jahren als Lagerplatz belegt. Sie ist wegen dem grossen Wachstum der Firma jedoch zu klein.

Standortprüfung in den bestehenden Arbeitszonen in Wohlen und Villmergen

Nachfolgend wird geprüft, ob die beantragte zusätzliche Einzonungsfläche von 0.77 ha in einer bereits bestehenden Gewerbe- oder Industriezone von Wohlen oder in der angrenzenden Industriezone Villmergen zweckmässig angeordnet werden könnte.

Die kantonale Übersicht über den Stand der Erschliessung 2019 Wohlen zeigt für die Arbeitszonen (Gewerbe- und Industriezonen) folgendes Bild:

	<i>total</i>	<i>überbaut</i>	<i>Nicht über- baut</i>	<i>davon baureif</i>	<i>davon baureif in 5 Jahren</i>	<i>davon lang- fristig baureif</i>
<i>Wohlen</i>	70.45 ha	64.87 ha	5.59 ha	2.08 ha	0.00 ha	3.51 ha
<i>Villmergen</i>	79.93 ha	68.41 ha	11.52 ha	11.52 ha	0.00 ha	0.00 ha

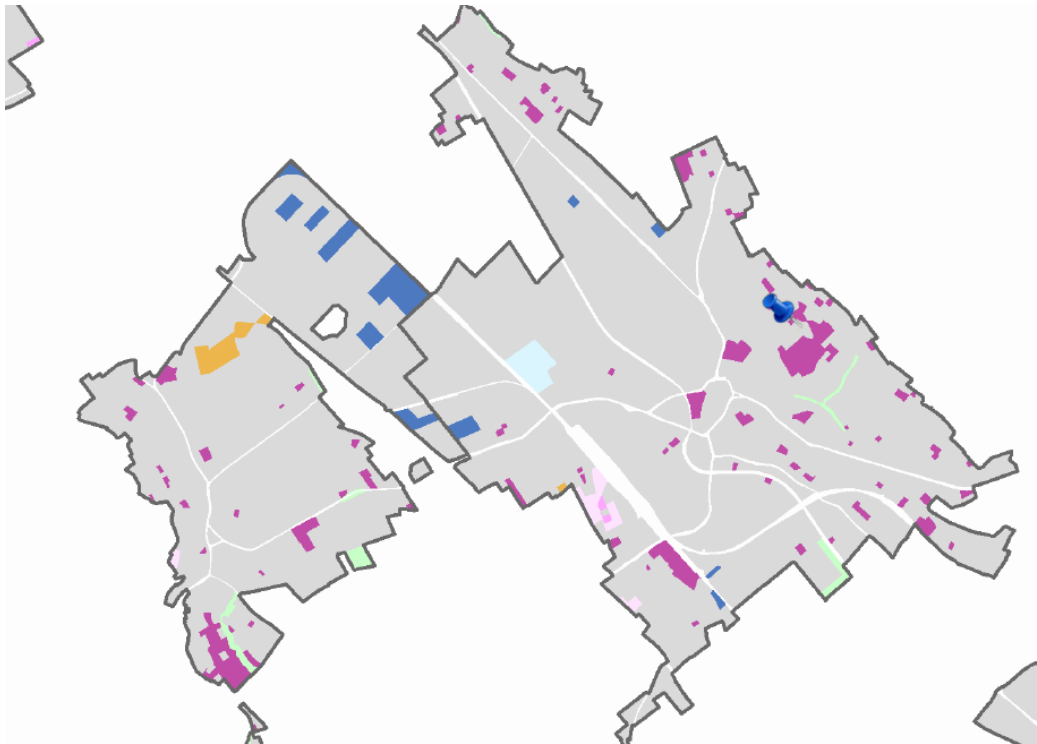


Abb. 4: agis aargau, Übersicht über den Stand der Erschliessung 2019 in Wohlen und Villmergen
 grau: überbaut; farbig: unüberbaut; blau: baureife Arbeitszonen; hellblau: erst langfristig baureif

Die Gemeinde verfügt über keine rechtskräftig ausgeschiedenen, zusammenhängenden Gewerbeflächen, welche für die Nutzung der Notter Gruppe geeignet wären.

Das sehr grosse in Wohlen und Villmergen liegende Industriegebiet Hopferen Allmend ist ein Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung (vgl. Richtplan S1.3). Es befindet sich zwischen der Bünzthalstrasse und der Bahnlinie und ist weitgehend überbaut. Die im Teilgebiet Rigacker erschlossenen und unbebauten Flächen werden von den ansässigen Betrieben bereits als Parkierungs- und Lagerflächen genutzt, resp. dienen als Erweiterungsflächen der privaten Unternehmungen. Zusammen mit der Gemeinde wird hier nach Optimierungslösungen der Flächennutzung in einem parallelen Projekt gesucht. Durch eine im Jahr 2020 durchgeführte Befragung sind die tendenziellen Vorstellungen der ansässigen Betriebe an diesem Standort bekannt.

Für die erst als langfristig baureife (hellblau) eingestufte Gewerbefläche im Gebiet Wil/Huebächer wird momentan ein Erschliessungsplan erarbeitet. Die Planung wurde Ende 2019 aufgenommen. Bis auf die Westseite, wo momentan Schrebergärten an die Arbeitszone angrenzen, ist das Gebiet von Wohnnutzung umgeben. Bereits vorhandene Zufahrtsbeschränkungen sind zu berücksichtigen. Die bestehende umliegende Nutzung und Erschliessung, resp. Anschluss-Situation ist für die Werkhofnutzung an diesem Standort nicht geeignet.

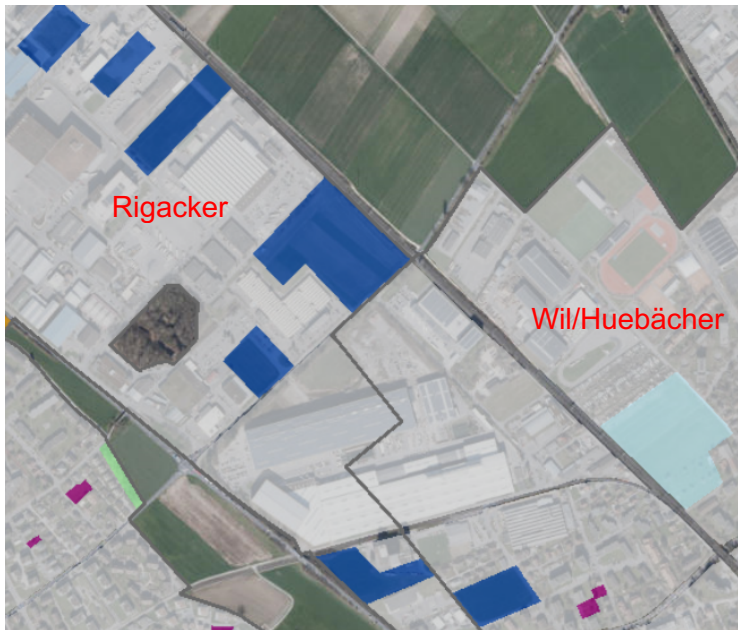


Abb. 5: Ausschnitt agis Baulandreserven Gewerbe Gemeinden Wohlen und in Villmergen

Fazit: Es gibt in Wohlen noch 5.6 ha unüberbaute Arbeitszonen und in Villmergen sogar 11.5 ha. Die grösseren dieser Gebiete befinden sich längs der Bahnlinie in den Gebieten Rigacker in Villmergen und Wil/Huebächer in Wohlen. Sie dienen den ansässigen Betrieben als temporäre Parkierungs- und Lagerflächen sowie als Reserveflächen für Erweiterungen. Die unüberbaute Fläche im Gebiet Wil/Huebächer ist aufgrund ihrer Lage umgeben von Wohngebiet für einen Werkhof ungeeignet. Gemäss dem aktuellen Wissenstand ergibt die Standort- und Verfügbarkeitsüberprüfung in den bestehenden Arbeitszonen von Wohlen und Villmergen ein negatives Ergebnis.

Kompensationsprüfung

Die Kompensationsprüfung innerhalb der Gemeinde erfolgte durch die Marti Partner Architekten und Planer AG und ist dem Bericht „Prüfung einer kommunalen Flächenumlagerung zur Kompensation der Einzonung“, 01.10.2019 zu entnehmen. Die Kompensationsprüfung erfordert gemäss kantonaler Vorgaben eine Überprüfung ungeachtet der Eigentumsverhältnisse und in mehreren Stufen. Als Kriterien zur Standortevaluation wurden herangezogen: nicht überbaute Flächen ab 3.000qm, Lage am Siedlungsrand, Fruchtfolgefläche, überbaut/nicht überbaut, weitere planerische Detailkenntnisse.

Die zwei Standorte Schützenplatz (1) und Brünismatt (6) wurden als „denkbare Flächen“ für die Kompensation in Form einer Auszonung eingestuft. Die zwei weiteren Standorte Litzibuechstrasse (2) und Farn (6) wurden als „allenfalls denkbare Flächen“ bewertet.

Eine gleichwertige Flächenkompensation bzgl. Beurteilung der Fruchtfolgefläche ist gemäss kantonaler Stellungnahme vom Mai 2020 insbesondere auf der Fläche „Farn“ gegeben. Im Richtplan ist das Gebiet südlich dem Bahnhof Wohlen als Wohnschwerpunkt ausgeschieden, jedoch nicht präzise abgegrenzt. Das Gebiet Farn könnte am Rand tangiert sein.

Die Gemeindebehörden und die Firma Notter haben mit den Grundeigentümern der oben genannten vier Gebiete Kontakt aufgenommen. Das Ziel war auszuloten, ob ein Handel in Frage kommen könnte. Denkbare Optionen:

- Kauf des Grundstücks zum Verkehrswert durch die Notter Gruppe und anschliessende Auszonung (Zuteilung zur Landwirtschaftszone)

- Auszonung des Grundstücks und Entschädigung des entstehenden Minderwertes durch die Notter Gruppe

Ergebnis:

- 1 Schützenplatz: Die Ortsbürgergemeinde als Eigentümer sieht keinen Verkauf vor. Aufgrund der Lage, Nutzung und Zonenabgrenzung sind die Flächen nicht auszuzonen.
- 2 Litzibuechstrasse: Die private Fläche angrenzend an eine Erschliessungsstrasse wird seitens Gemeinde als sinnvolle Bauzonenabgrenzung erachtet und soll bestehen bleiben.
- 4 Farn: Die privaten Eigentümer wurden angefragt und sehen derzeit keinen Verkauf vor.
- 6 Brünismatt: Aufgrund der Flächencharakteristik und u.a. an einer Erschliessungsstrasse gelegen, wird eine Auszonung dieser Flächen zweier privater Eigentümer seitens Gemeinde nicht unterstützt.

3.5 Regionale Standortprüfung und Stellungnahme

Überkommunal wurden verschiedene Anstrengungen unternommen geeignete Flächen für die Werkhofnutzung zu eruieren. Da die Gemeinde Wohlen im Auftrag des Regionalplanungsverbandes die Geschäftsstelle führt, besteht hier ein enger Austausch zu den Verbands- und Nachbargemeinden.

Allfällige Gewerbeflächen wurden bei den Nachbargemeinden, z.B. in Dottikon, und regional angefragt. Das Ergebnis ist, dass die grösseren unüberbauten Flächen über 1 ha nicht verfügbar sind. Die Grundeigentümer haben jeweils einen Eigenbedarf gemeldet.

Der Regionalplanungsverband hat mit Schreiben vom 23.10.2019 eine erste Stellungnahme zur geplanten Einzonung abgegeben.

Regional soll sich das Arbeitsplatzwachstum auf die Standorte Waltenschwil, Wohlen/Villmergen, Dottikon/Hendschiken und Othmarsingen konzentrieren. Bestehende Betriebe werden unter Beachtung übergeordneter Vorgaben und mit einem nachgewiesenen Bedarf unterstützt. Es wurde eine Optimierung des Flächenbedarfes gefordert.

Die regionale Stellungnahme der Repla Unteres Bünztal vom 28.10.2021 liegt vor.

Die Firma Notter ist sehr eng mit Wohlen und der Region verbunden. Die meisten Beschäftigten wohnen in der Region. Deshalb und auch aus betrieblichen Gründen kommt ein Standort ausserhalb der Region nicht in Frage.

3.6 Bedingtheit der Einzonung

Die zusätzliche Bauzonenfläche wird bedingt einzozont. Diese Möglichkeit besteht nach § 15a BauG für Bauvorhaben, die mehrere Bedingungen erfüllen.

- «von übergeordnetem Interesse»: Dieses ist hier gegeben, da mit der Umlagerung ein ortsansässiger Betrieb das zentral gelegene Aesch-Areal grösstenteils für die innere Entwicklung freigeben kann. Es besteht ein detailliertes Vorprojekt über die zukünftige Nutzung des einzuzonenden Gebiets im Seewadel. Die Flächennutzung ist gemäss fachlicher Stellungnahme des BVU vom 16. November 2023 effizient.

- Das Bauvorhaben muss «angewiesen sein auf die besondere Eignung des Standorts»: Das angrenzende Gebiet ist bereits Gewerbezone und wie die einzuzonende Fläche im Besitz des auszusiedelnden Betriebs, der Notter Immo AG.

Bedingte Einzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn sie die Bauten und Anlagen nicht in der festgelegten Frist fertiggestellt werden. Aufgrund der Grösse und Komplexität erscheint eine Frist von 8 Jahren für angemessen. § 15 Abs. 7a BNO wird dementsprechend festgelegt:

«^a Wenn die Aussiedlung nicht innerhalb von 8 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung bis zur Bauvollendung vorgenommen wird, fällt die bedingte Einzonung im Sinne von § 15a BauG entschädigungslos dahin. Wird diese Frist nicht eingehalten, so ist auf Kosten der Grundeigentümerschaft der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.»

3.7 Umlagerung von Siedlungsgebiet und Bauzone

Noch nicht eingezontes Siedlungsgebiet gemäss Gesamtkarte Richtplan kann in Abstimmung mit den beteiligten Planungsverbänden kommunal oder überkommunal anders angeordnet werden. Es muss sich eine insgesamt bessere Lösung ergeben. Dazu gelten gemäss Planungsanweisung 1.2 zu Richtplankapitel S 1.2 die folgenden Voraussetzungen, ergänzt mit der Bewertung zu Seewadel, Wohlen:

- a) *die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets darf nicht vergrössert werden;*
 ⇒ Die eingezonte Fläche von 0.77 ha wird in derselben Grösse ausgeglichen. Zur Kompensation dienen eine vertraglich gesicherte Fläche in der Nachbargemeinde Waltenswil von 0.34 ha und der kantonale Topf von in der Gesamtkarte nicht festgelegten Siedlungsgebiets von 0.43 ha.

- b) *die Bedeutung gemäss Raumkonzept Aargau ist zu berücksichtigen, die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets sowie die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr müssen erhalten oder verbessert werden;*
 ⇒ Die Erschliessungsgüte des Siedlungsgebiets wird klar verbessert von keiner öV-Güteklasse zu Klasse E.

- c) *es muss eine raumplanerisch mindestens gleichwertige Lösung erreicht werden;*
 ⇒ Eine Teilfläche der Parzelle 845 in Waltenswil wird nicht mehr genutzt und kann eingezont werden. In der Kernstadt Wohlen (Raumkonzept Aargau, kantonaler Richtplan) besteht zusätzlicher Bedarf an Bauzone, der kommunal nicht abgedeckt werden kann. Es wird nicht nur eine gleichwertige, sondern gesamthaft bessere Lösung erreicht.

- d) *es darf keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und keine Beeinträchtigung von Landschaften von kantonalen Bedeutung, Siedlungstrenngürteln oder Schutzgebieten erfolgen.*
 ⇒ Die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche im Gebiet Seewadel wird kompensiert. Vorgesehen sind aufzuwertende Flächen, die für den Verlust an Fruchtfolgefläche im Seewadel, Wohlen angerechnet werden sollen.

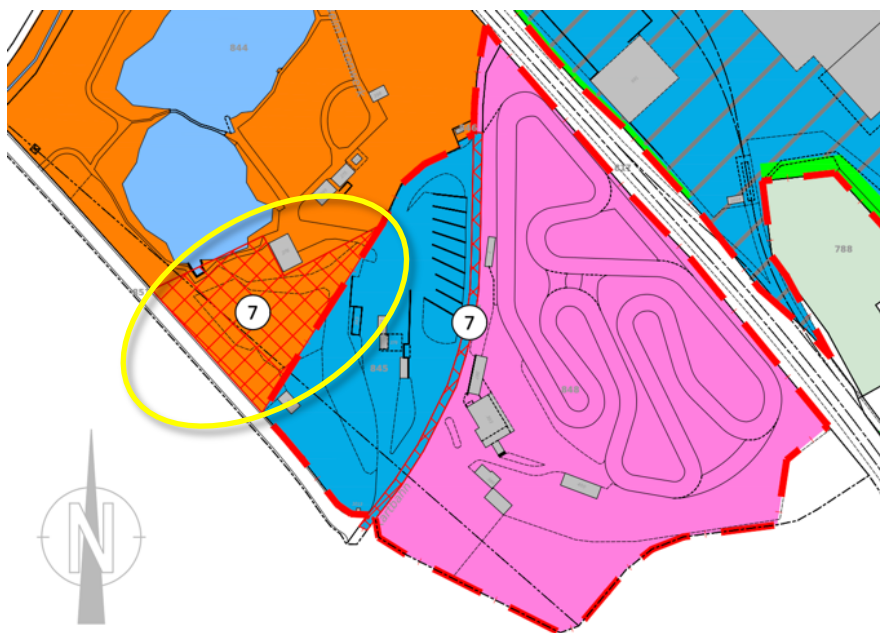


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Waltenschwil mit geplanter Auszonung: Orange Fläche mit Kreuzschraffur, Entwurf September 2022

3.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Vgl. auch *Kap. 3.2 Kant. Richtplan, Südumfahrung,*
Kap. 3.12 Umwelt, Lärm
Kap. 3.14 Erschliessung

Die Gewerbezone Seewadel grenzt an die kantonale Hauptverkehrsstrasse K124 (Bünztalstrasse bzw. im vorliegenden Bereich Farnstrasse). Die rückwärtige Erschliessung dieser Zone erfolgt vom Kreisel K124 / K363 Büttikerstrasse her über die K 363 und die Frohburgstrasse. Die Verkehrsanbindung der Gewerbezone entspricht damit den Erschliessungsnormen in beispielhafter Art.

Bei der Zonierung wurde das Gebot der Lärmvorsorge berücksichtigt: sehr stark lärmbelastete Strasse – Gewerbezone (ES III) – Wohnzone W2 (ES II). Der denkbare Konflikt Werkhof / Wohnen wird minimiert, in dem eine Spezialvorschrift in die BNO aufgenommen wird. Danach muss im Grenzbereich geplante Einzonung / Zone W2 eine ökologische Ausgleichsfläche erstellt werden. Von Seite Notter Gruppe wurde ein Konzeptplan erstellt, der aufzeigt, wie die Werkhofbauten unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohnbauten angeordnet werden. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren darauf einwirken, dass das Vorsorgeprinzip zum Schutz vor Lärm gemäss Umweltschutzgesetzgebung angemessen berücksichtigt wird. Die Konfliktminimierung liegt sowohl im öffentlichen Interesse als auch im privaten Interesse, da der Werkhofbetrieb möglichst reibungslos erfolgen soll.

Die Lage des Werkhofs an der Bünztalstrasse ist bezüglich Erreichbarkeit optimal. Dies zeigt auch die Standortwahl des kantonalen Werkhofes Wohlen, Kreis III, der sich in der Nähe der Gewerbezone Seewadel befindet. Wenn die im kantonalen Richtplan enthaltene Südumfahrung Wohlen realisiert würde, dann wird der Standort des geplanten Werkhofes Notter bezüglich Erreichbarkeit sowie Abstimmung Siedlung und Verkehr als noch optimaler beurteilt.

3.9 Siedlungsqualität, Ortsbild

Die Siedlungsqualität wird sich nach erfolgter Aussiedung des Werkhofs aus dem Aeschquartier im Ortskern wesentlich verbessern (vgl. auch Erläuterungsbericht der Waldburger AG).

Heute prägt eine Tankstelle mit Shop, Restaurant und einer grossen Asphaltfläche für Autoabstellplätze das Ortsbild bei der Kreuzung Büttikerstrasse / Farnstrasse.

Die Einzonung betrifft lediglich eine Erweiterung der bereits ausgeschiedenen Gewerbezone Seewadel, welche an das Tankstellenareal angrenzt. Der Konzeptplan „Werkhof Seewadel“ ist ein Informationsbestand der Einzonungsvorlage. Er zeigt auf, wie die Bauten und Anlagen sowie die ökologischen Ausgleichsflächen und die Regenwasserversickerungsanlage angeordnet werden. Rund um das Areal ist eine Wildhecke geplant. Der erforderliche ökologische Ausgleich wird verbindlich in die BNO aufgenommen (vgl. Kap. 3.15).

Für die grossen Werkhofgebäude und die überdachten Lagerflächen wird in der BNO verlangt, dass die Gebäude und überdachte Lagerflächen möglichst schlicht gestaltet und in einem unauffälligen Farbton gehalten werden müssen (vgl. Ergänzung § 15 Abs.7 BNO und Kap. 3.15). Dabei wären Gestaltungsvorschriften für eine allfällige Solaranlage nicht angemessen, sie sind in Dorf- und Kernzonen oder der Umgebung von Schutzobjekten angebracht.

Mit diesen Vorschriften wird sichergestellt, dass ein ortsbildverträglicher Siedlungseingang durchgesetzt werden kann.

3.10 Landwirtschaft

Mit der vorgesehenen Einzonung werden 0.77 ha Fruchtfolgefläche FFF1 beansprucht. Da diese Fläche kleiner als 3 ha ist, ist keine Richtplanänderung notwendig. Durch die Projektüberarbeitung konnte der Verlust an Fruchtfolgefläche reduziert werden.

Der Anteil der überkommunal umgelagerten Flächen ist als Verlust von Fruchtfolgefläche zu kompensieren. Für die 0.34 ha kommen dazu auch die fachgerechte Aufwertung und Rekultivierung von anthropogen degradierten Böden zur erforderlichen Qualität oder Neuerhebung von Fruchtfolgefläche in Frage.

Zur Kompensation ist die Aufwertung einer Fläche in der Gemeinde Stetten vorgesehen, da in Wohlen keine geeignete Kompensationsfläche vorhanden ist. Die Parzelle ist im Besitz derselben Firmengruppe wie der Werkhof Seewadel, der Kieswerk Notter AG, Stetten. Die «bodenkundliche Beurteilung Fruchtfolgeflächen, Parzelle Nr. 440, Stetten AG» vom 16.04.2024 der Terre AG stellt diese Kompensation dar.

Der Boden der Parzelle 440, Stetten ist im Richtplan komplett als Fruchtfolgefläche, FFF eingetragen. Er weist aber nur zum Teil FFF- Qualität auf. Der andere Teil soll entsprechend zu FFF- Qualität aufgewertet und zur Kompensation angerechnet werden. Mit der genauen Erhebung der Terre AG wurde dieser Unterschied dokumentiert.

Die Anrechnung der noch aufzuwertenden Fläche ist möglich, obwohl im Richtplan die gesamte Parzellenfläche als FFF eingetragen ist. Eine erneute Anrechnung der FFF-Teilfläche im Sinne einer Neuerhebung ist jedoch ausgeschlossen (Sachplan FFF, Grundsatz 8 und Richtplankapitel L3.1, Beschluss B).



Abb. 7: Darstellung Terre AG mit markierter Kompensationsfläche in Stetten

3.11 Natur und Landschaft – ökologischer Ausgleich

Der Werkhof liegt am „Eingang Süd“ Wohlens von der Bünztalstrasse her kommend, also in landschaftlich empfindlicher Umgebung.

Gemäss § 40a BauG leistet die Bauherrschaft für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich. Die Grösse der Ausgleichsfläche entspricht gemäss dieser Vorschrift höchstens 15% der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird.

Die Beanspruchung von Fruchtfolgefläche für einen Werkhof entspricht den im Baugesetz genannten erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Deshalb soll der ökologische Ausgleich in der BNO wie folgt verankert werden:

Der ökologische Ausgleich von mindestens 15% der durch den Werkhof veränderten Fläche ist mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen umzusetzen, dies anstelle der Grünfläche gemäss Absatz 6. Die Ausgleichsfläche ist hauptsächlich als Puffer zur angrenzenden Wohnzone W2 und in Form einer Wildhecke längs der Bauzonengrenze anzuordnen. Mit der Baueingabe ist ein qualifizierter Umgebungsplan einzureichen.

Gemäss § 15 Abs. 6 der rechtskräftigen BNO sind zehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche als gestaltete Grünflächen auszubilden. Mit dem spezifischen Absatz 7 für die Gewerbezone Seewadel werden die Anforderungen deutlich erhöht (15 % statt 10%, qualitative Vorgaben bezüglich Ökologie).

§ 15 Abs. 7 BNO wird wie folgt in Litera e) ergänzt:

Mit der Baueingabe ist ein qualifizierter Umgebungsplan einzureichen.

Dank dieser Ergänzung kann im Baubewilligungsverfahren durchgesetzt werden, dass der Ortseingang „Bünztalstrasse“ ansprechend gestaltet und bepflanzt wird und dass die direkt betroffenen Nachbarn in der Wohnzone einen Abstands- und Sichtschutz erhalten.

3.12 Umwelt

Siedlungsentwässerung

Die Erweiterungsflächen des Seewadel sind in einem Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit oder geringer Durchlässigkeit gelegen. Sondierung vor Ort haben 2015 vertiefende Aussagen geliefert. Bis auf der vorgenommenen Sondiertiefe von 3.2m ist man nicht auf Grundwasser gestossen, vermutet wird es ab 5m Tiefe. Die Erweiterungsfläche soll an die bereits erstellte Versickerungsanlage angeschlossen und das anfallende Meteorwasser wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Technische Details sind dem Erläuterungsbericht der Waldburger AG, Bauplanungen, Hottwil zu entnehmen.

Hochwasserschutz

Das Gebiet Seewadel ist in einem vom Hochwasser gefährdeten Gebiet mittlerer und geringer Gefährdung gelegen. Mit entsprechenden Massnahmen kann der Hochwasserschutz gewährleistet werden. Es wird die Hochwassergefahrenzone 1 im Bauzonenplan ergänzend festgelegt. Detaillierte technische Erläuterungen zum Hochwasserschutz sind dem Erläuterungsbericht der Waldburger AG, Bauplanungen, Hottwil zu entnehmen. Darin ist auch erläutert, warum der Hochwasserabfluss und -rückhalt durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt wird.

Lärm

Die Einzonungsfläche grenzt im Nordosten an die Kantonsstrasse K 124 und im Nordwesten an die Wohnzone W2. Der Nachweis, dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können, ist dem Lärmgutachten der KIP Ingenieure und Planer AG, Wohlen zu entnehmen.

Wohnungen für Betriebsinhaber werden ausgeschlossen (vgl. geplanter § 15 Abs.7b BNO). Bauliche Massnahmen zur Emissionsminderung erfolgen mit der Stellung der Werkhofbauten als Lärmriegel gegenüber dem benachbarten Wohngebiet. Der konkrete Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Es entspricht der Baubewilligungspraxis, dass keine lärmempfindlichen Betriebsräume angeordnet werden dürfen, wo die Grenzwerte der Lärmschutz-Verordnung nicht eingehalten werden. In der bestehenden Gewerbezone ist dies der Immissionsgrenzwert IGW, in der einzuzonenden Fläche der Planungswert. Relevant sind hier nur die Tageswerte, da nachts nicht gearbeitet wird. Dementsprechend wird für das lärmbelastete Gebiet Seewadel in § 15 Abs. 7d diese Anforderung explizit mit der Dämpfung festgelegt, die zur Zeit der abschliessenden Vorprüfung gegenüber der Kantonsstrasse K124 notwendig ist.

Belastete Standorte und Altlasten

Die Einzonungsflächen sind von Altlasten nicht betroffen. Auch für die Kompensation werden keine Flächen in Anspruch genommen, welche belastet sind.

Boden

Der mit der Einzonung anfallende Ober- und Unterboden muss gemäss Art. 18 Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, VVEA verwertet werden können. Diese Verwertungspflicht muss frühzeitig in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Für die

Baubewilligung muss ein Bodenschutzkonzept vorliegen und das Bauprojekt bodenkundlich begleitet werden. Dies ist in § 15 Abs. 7f verbindlich festgehalten.

3.13 Archäologie

Die Einzonung betrifft eine archäologische Fundstelle, (siehe AGIS, Online-Karte Archäologische Fundstellen).

Gemäss § 38 Kulturgesetz, 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 in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Die Gemeinden sind verpflichtet jegliche Gefährdung von archäologischen Hinterlassenschaften – besonders im Rahmen von Baugesuchsverfahren – der Kantonsarchäologie zu melden (§ 41 KG).

Eine entsprechende Auflage ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

3.14 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Frohburgstrasse in die K 363, Büttikerstrasse. Die betrieblichen Abläufe sind dem Bericht der Waldburger AG zu entnehmen. Ebenso ist der Standort gut mit dem ÖV über die örtlichen Buslinien verbunden. Die nächstgelegene Haltstelle Büttikerstrasse ist rund 160m vom Standort entfernt.

Die im kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis eingetragene Südumfahrung wird von der Einzonung nicht tangiert. Gegenüber der Farnstrasse wird ein Pufferstreifen vorgesehen.

3.15 Geplante Änderung der BNO

Die Gewerbezone Seewadel wurde für die Aussiedlung des Werkhofs der Notter Gruppe geschaffen. Gemäss dem rechtskräftigen § 15 Abs. 7 BNO sind jedoch auch andere Aussiedlungen denkbar. Neu werden Wohnungen – solche sind in Gewerbezonon für Betriebsinhabende möglich – ausgeschlossen; dies wegen den hohen Lärmimmissionen der Kantonsstrasse K 124 und weil die Fläche ausschliesslich gewerblichen Zwecken dienen soll.

Mit der geplanten Änderung von § 15 Abs.7 BNO wird eine dem Ort „Seewadel“ angemessene Siedlungsqualität vorgeschrieben, dies bezüglich Gestaltung der Hochbauten, Aussenraum und Umwelt.

Der neue § 15 Abs.7 lautet wie folgt:

⁷ Der im Bauzonenplan speziell bezeichnete Bereich in der Gewerbezone Seewadel ist für die Aussiedlung von bereits ansässigen Gewerbebetrieben aus den Wohnzonen, bzw. Wohn-/Gewerbezonon bestimmt. Dazu wird eine Teilfläche von Parzelle Nr. 471 bedingt eingezont. Für den gesamten speziell markierten Bereich gilt:

^a Wenn die Aussiedlung nicht innerhalb von 8 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung bis zur Bauvollendung vorgenommen wird, fällt die bedingte Einzonung im Sinne von § 15a BauG entschädigungslos dahin. Wird diese Frist nicht eingehalten, so ist auf Kosten der Grundeigentümerschaft der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

^b Wohnungen sind nicht gestattet.

^c Gebäude und überdachte Lagerflächen sind schlicht zu gestalten und in unauffälligen Farbtönen zu halten.

^d *Sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Betriebsräumen auf der bedingt eingezonten Fläche müssen gegenüber der Kantonsstrasse K124 (Farnstrasse) eine Gesamtdämpfung von mind. 17.5 dB(A) aufweisen. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.*

^e *Der ökologische Ausgleich von mindestens 15% der durch den Werkhof veränderten Fläche ist mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen umzusetzen, dies anstelle der Grünfläche gemäss Absatz 6. Die Ausgleichsfläche ist hauptsächlich als Puffer zur angrenzenden Wohnzone W2 und in Form einer Wildhecke längs der Bauzonengrenze anzuordnen. Mit der Baueingabe ist ein qualifizierter Umgebungsplan einzureichen.*

^f *Für die bedingt eingezonte Fläche ein ist Bodenschutzkonzept notwendig und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen. Die Ausführung ist bodenkundlich zu begleiten.*

^g *Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Massnahmen zum Ersatz von 0.34 ha der durch die bedingte Einzonung verloren gegangenen Fruchtfolgefäche rechtlich und finanziell sicherzustellen, diese sind Voraussetzung um die Baubewilligung zu erteilen. Gemäss dem generell geltenden § 15 Abs. 4 BNO bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten, vorab der nachbarlichen Interessen, des Ortsbilds, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allenfalls weiterer Gegebenheiten des Einzelfalls die Baumasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Der Gemeinderat kann damit in Gewerbezonien im Bedarfsfall generell den Standort und die Grösse der Hochbauten beeinflussen.*

Gemäss dem generell geltenden § 15 Abs. 6 BNO sind zehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche als gestaltete Grünfläche auszubilden. Wo Werkhofflächen erstellt werden, gilt gemäss dem neuen Absatz 7 anstelle der 10%-Regel der höhere Ansatz von 15%.

4. INTERESSENABWÄGUNG UND ANTRAG

Generelle Zielvorgaben

Die Gemeinde Wohlen ist eine Kernstadt im Freiamt. Neben der wirtschaftlichen Entwicklung ist auch eine hochwertige Innenentwicklung eine kantonale Zielvorgabe des Richtplans.

Aussiedlung des Werkhofs aus dem Ortskern Standortevaluation

Es liegt im öffentlichen Interesse, das im Ortskern von Wohlen liegende Gebiet Aesch auf die Verwaltungstätigkeiten der Notter Gruppe zu reduzieren und zu einem nachhaltigen Quartier zu entwickeln. Die Aussiedlung des Werkhofs aus dem Gebiet Aesch in die Gewerbezone Seewadel ist schon in der rechtskräftigen Nutzungsplanung verankert. Die für die Aussiedlung reservierte Zonenfläche ist 1.28 ha gross. Die Aussiedlung des Baugeschäfts der Notter Gruppe, Wohlen ist im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt, den der Gemeinderat und das Baugeschäft am 19.1.1995 mit Nachtrag vom 10.7.2007 unterzeichnet haben. Danach hat sich die Otto Notter AG (heute Notter Gruppe) verpflichtet, das Gebiet Seewadel, Teil 2 (entspricht dem umrahmten Gebiet im Bauzonenplan) bis zur erfolgten Aussiedlung nicht an Dritte zu veräussern oder im Baurecht abzugeben. Die Zielsetzung „Aussiedlung des Werkhofs Notter“ gilt weiterhin uneingeschränkt.

Das Gebiet Aesch ist gestaltungsplanpflichtig. Mit dem Gestaltungsplan können die Flächen mit einer qualitativ hohen und verdichteten Bebauung zum Wohnen und für ins Ortszentrum passende Gewerbenutzungen entwickelt werden. Der Gestaltungsplanentwurf befindet sich im Genehmigungsverfahren (Stand Mai 2024: kantonale Vorprüfung und Mitwirkung der Bevölkerung). Die kantonalen Abteilungen Raumentwicklung und Verkehr sind einbezogen.

Der Bedarf für die Vergrösserung der Gewerbezone Seewadel ist gut nachvollziehbar begründet (vgl. Erläuterungsbericht der Waldburger AG).

Ein alternativer Standort für die zusätzlich benötigte Werkhoffläche ist aus betrieblicher Sicht nachteilig. Trotzdem wurde von Seite Gemeinde, Repla Unteres Bünztal und Notter Gruppe ein solcher anstelle der Vergrösserung der Gewerbezone Seewadel gesucht. Folgendes wurde geprüft:

- Standort in Wohlen / Villmergen (vgl. Kap. 3.4)
- Standort in der Region Unteres Bünztal (vgl. Kap. 3.5)
- Betriebsstandorte der Firma Notter (vgl. Erläuterungsbericht der Waldburger AG).

Ergebnis: Es wurden keine rund 0.8 ha grossen, verfügbaren Areale gefunden, die zweckmässig an das kantonale Hauptverkehrsstrassennetz angeschlossen sind.

Kompensation der Einzonung

Die geplante Einzonung geht auf Kosten von sehr geeignetem, landwirtschaftlichem Boden (Fruchtfolgefläche 1). Folgende zwei Anforderungen sind zu erfüllen:

- a) Nachweis, dass die eingezonte Fläche haushälterisch genutzt wird.
- b) möglichst grosse, wesensgleiche Kompensation durch Auszonung.

Mit den Anpassungen des Werkhofprojekts gegenüber der ersten fachlichen Vorprüfung konnte die Flächeninanspruchnahme nochmals reduziert und verträglicher an die Umgebung angepasst werden. Der Konzeptplan für den zukünftigen Werkhof zeigt, dass mit dem Boden haushälterisch umgegangen wird. Zu beachten ist auch, dass ein Teil der Einzonungsfläche gemäss den kantonalen Anforderungen für den ökologischen Ausgleich verwendet werden muss.

Die eingehende Prüfung der Kompensation auf kommunaler und regionaler Stufe ergab, dass keine grösseren, für die Werkhofnutzung zweckmässigen und verfügbaren Baulandflächen gefunden wurden (vgl. Kap. 3.4 und 3.5).

Ersatz der Fruchtfolgefläche

Die mit der Einzonung verloren gehende Fruchtfolgefläche wird andernorts kompensiert. Es ist vorgesehen, dass eine Fläche von 0.34 ha im Eigentum der Kieswerk Notter AG in der Gemeinde Stetten aufgewertet wird, so dass sie derselben Qualität entspricht.

Lage der Einzonung Seewadel

Die konzentrierte Anordnung des geplanten Werkhofs im Seewadel ermöglicht optimierte Betriebsabläufe und Flächennutzungen sowie eine Entlastung des Zentrums von Wohlen.

Die Betriebsanordnung und die sehr gute Verkehrsanbindung an die kantonale Hauptverkehrsstrasse K124 minimieren die negativen Einflüsse auf die Umgebung und Umwelt, soweit dies möglich ist.

Ein allfälliger zukünftiger Anschluss der im kantonalen Richtplan enthaltenen Südumfahrung der Gemeinde Wohlen bleibt mit der Erweiterung der Gewerbezone möglich.

Mit der geplanten, massgeschneiderten BNO-Vorschrift wird sichergestellt, dass sich die Bauten und Anlagen möglichst unauffällig in das vorliegende, landschaftlich empfindliche Gebiet am Ortseingang von Wohlen einfügen.

Beanspruchung des kantonalen Topfes / Antrag

Gemäss dem kantonalen Richtplan kann das nicht örtlich ausgeschiedene, kantonale Kontingent von 70 ha beansprucht werden, wenn „es zur Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone für einen bereits in der Region ansässigen Betrieb benötigt wird und der Nachweis erbracht ist, dass in der Standortgemeinde keine Alternative besteht und eine flächensparende Lösung realisiert wird.“ (vgl. Kap. 3.1). Aus Sicht der Gemeindebehörde ist dieser Nachweis erbracht.

In Abwägung der verschiedenen Interessen und Belange unterstützt der Gemeinderat die Erweiterung der Gewerbezone im Seewadel für die Weiterentwicklung des ortsansässigen Betriebs und beantragt die entsprechende Flächeninanspruchnahme aus dem kantonalen Topf. Gemäss fachlicher Stellungnahme des BVU vom 16. November 2023 wird der Zugriff auf den kantonalen Topf von 0.43 ha in Aussicht gestellt.

5. MEHRWERTABGABE UND BAUPFLICHT

Gemäss dem Reglement zum Ausgleich von Planungsmehrwerten und Überbauungspflicht vom 1.10.2013 wird ein Ausgleich in Höhe von 30% des Mehrwerts erhoben.

Gemäss § 28i Baugesetz legt der Gemeinderat bei einer Einzonung für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist. Der Gemeinderat wird ab Eintritt der Rechtskraft der Einzonung per Verfügung eine Baupflicht von 8 Jahren festlegen.

Der Gemeinderat hat die Mehrwertabgabe mit Beschluss vom 13. Januar 2025 festgelegt und die Eigentümerschaft über die Höhe der Mehrwertabgabe informiert. Grundlage war die definitive Schätzung des kantonalen Steueramts. Nach der Genehmigung der Nutzungsplanung erfolgt der Eintrag ins Grundbuch.

6. ORGANISATION UND BETEILIGTE

Am Planungsprozess waren beteiligt:

Name	Funktion
Arsène Perroud	Gemeindeammann Wohlen
Stefan Leuenberger	Bereichsleiter Planung, Bau und Umwelt Wohlen
Claudia Schwarzmaier	Ortsplanerin Wohlen
Thomas Meier	Raumplaner, Marti Partner Architekten und Planer AG, bis 2022
Cordula Püstow	Raumplanerin, Marti Partner Architekten und Planer AG, ab 2023
Ralph Notter	CEO der Notter Gruppe, Wohlen
Jürg Waldburger	Waldburger AG Bauplanungen

Planungsablauf / Meilensteine

Termin	Inhalt
07.06.2018	Sitzung zur Vorabklärung Gewerbezonenerweiterung, Nachweise, BVU
19.07.2018	Schreiben zur Vorabklärung Gewerbezonenerweiterung, Nachweise, BVU
18.09.2019	Traktandum Planungskommission Gemeinde Wohlen
14.10.2019	Verabschiedung zur 1. kantonalen Vorprüfung Gemeinderat Wohlen
23.10.2019	Traktandum Vorstand Regionalplanungsverband Unteres Bünzthal
28.05.2020	Fachliche Stellungnahme BVU
03.09.2020	Sitzung zur Fachlichen Stellungnahme BVU
08.11.-10.12.2021	Mitwirkungsverfahren
03.01.2022	Fachliche Stellungnahme zur Kompensationsprüfung – Unterlagen-ergänzung
16.11.2023	Fachliche Stellungnahme BVU
23.12.2024	Kantonale Vorprüfung, abschliessend
10.05.-10.06.2025	Öffentliche Auflage – keine Einwendungen Genehmigungsverfahren

Anpassungen nach der abschliessenden Vorprüfung

Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthielt noch Vorbehalte, die soweit möglich bereinigt wurden. Einige Vorbehalte bestehen weiter, da sie erst mit der Genehmigung der Kompensations Siedlungsgebiet und Fruchtfolgefläche und den diesbezüglichen Entscheiden in den anderen beteiligten Gemeinden und der Inanspruchnahme des regionalen Topfs Siedlungsgebiet gehoben werden können.

I. Anpassungen § 15 Abs. 7, Bau- und Nutzungsordnung BNO

- «ansässige Firma» von Bestimmungen zur Frist der bedingten Einzonung zu Zweck der bedingten Einzonung verschoben
- Frist bedingte Einzonung «bis zur Bauvollendung» ergänzt.
- Lärmschutzanforderung gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht angepasst
- Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Begleitung der Ausführung ergänzt
- Kompensation Fruchtfolgefläche präzisiert mit «0.34 ha», «Fläche bedingte Einzonung»
- Ergänzungen und Strukturierungen, so dass alle Vorschriften eindeutig auf die jeweiligen Parzellen bezogen sind.
 - Abs. 7: Aussiedlung für bereits ansässige Gewerbebetriebe Parzellen Nr. 410 und 471, teilweise
 - Abs. 7a: Bedingte Einzonung mit Frist Parzelle Nr. 471, teilweise
 - Abs. 7b: keine Wohnnutzung Parzellen Nr. 410 und 471, teilweise
 - Abs. 7c: schlichte Gestaltung und unauffällige Farbgebung Parzellen Nr. 410 und 471, teilweise
 - Abs. 7d: Lärm, Gesamtdämpfung sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Betriebsräumen auf Planungswerte Parzelle Nr. 471, teilweise
 - Abs. 7e: ökologischer Ausgleich 15% Parzellen Nr. 410 und 471, teilweise
 - Abs. 7f: Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Begleitung Parzelle Nr. 471, teilweise
 - Abs. 7g: Kompensation von 0.34 ha Fruchtfolgefläche Parzelle Nr. 471, teilweise

II. Anpassungen Bauzonen- und Kulturlandplan

- Roter Rahmen bisherige Aussiedlungsfläche entfällt
- Schraffur neue Aussiedlungsfläche ergänzt
- Bedingte Einzonung in Genehmigungsinhalt ergänzt

III. Ergänzungen im Planungsbericht

Aufgrund der oben genannten Anpassungen in den verbindlichen Bestandteilen wird auch der Planungsbericht angepasst. Hinzu kommen zudem:

- Kompensation 0.34 ha Fruchtfolgefläche durch Aufwertung einer Fläche in Stetten.
- Archäologische Fundstelle, Einbindung Kantonsarchäologie in Baubewilligungsverfahren.

Öffentliche Auflage

Vom 10. Mai bis 10. Juni 2025 fand die öffentliche Auflage statt. Fristgerecht ist am 10. Juni 2025 eine Einwendung der pro natura Aargau eingegangen.

Mit Schreiben vom 2. Juli 2025 hat die Notter Immo AG dazu Stellung genommen. Die Einwendungspunkte, u.a. betreffend Zonenzuweisungen, zukünftiger Nutzung und ökologischen Massnahmen, konnten zwischen der pro natura und der Bauherrschaft bilateral geklärt werden. Pro natura Aargau hat die Einwendung mit Schreiben vom 4. Juli 2025 zurückgezogen.

Die Vorlage kann daher unverändert beschlossen werden. Alle Dokumente erhalten aufgrund Einheitlichkeit und neuem Plankopf ein neues Datum.

7. ZUGEHÖRENDE DOKUMENTE

Die Planungsvorlage „Teilrevision Nutzungsplanung – Einzonung Gewerbezone im Gebiet Seewadel“ besteht aus folgenden Dokumenten:

Verbindliche Bestandteile

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerung § 15 Abs. 7

Erläuternde Bestandteile

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht Prüfung einer kommunalen Flächenumlagerung zur Kompensation der Einzonung
- Liste „Mehrwertabgabe und Baupflicht“
- Werkhofprojekt Notter Gruppe, Wohlen:
Erläuterungsbericht der Notter Gruppe
Vorprojektplan 1: 200, Werkhof und Lagerplatz, ökologischer Ausgleich
Etapplierung: 3 Phasenpläne 1:200
- Lärmgutachten der KIP Ingenieure und Planer AG, Wohlen
- Bodenkundliche Beurteilung Fruchtfolgeflächen, Parzelle Nr. 440, Stetten AG
- Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes Unteres Bünztal
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 23. Dezember 2024
- Mitwirkungsbericht, wird mit dem Beschluss zur öffentlichen Auflage verabschiedet