

GROSSER RAT

Sitzung vom 27. August 2013, Art. Nr. 2013-0155, romm/eb

PROTOKOLL

(GR.13.110-1) Anpassung des Richtplans; Anpassung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4, Planungsgrundsatz B) und Reduktion von Fruchtfolgeflächen (Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2) in Wohlen; Beschlussfassung; Publikation

Der Rat fährt fort mit der Behandlung der regierungsrätlichen Vorlage vom 15. Mai 2013 samt Synopse mit dem abweichenden Antrag der Kommission für Umwelt, Bau, Verkehr, Energie und Raumordnung (UBV), dem der Regierungsrat nicht zustimmt.

Für die vorberatende Kommission UBV referiert deren Präsidentin, Renate Gautschy, Gontenschwil. Die Kommission beantragt Eintreten und Beschlussfassung gemäss dem Kommissionsantrag.

Detailberatung

Matthias Jauslin, Wohlen, und Thomas Leitch-Frey, Wohlen, stellen den Ordnungsantrag, über die drei Gebiete (3) Niedermatte ÖBA, (8) Lochmatt und (9) Anlikerstrasse Nord sei separat abzustimmen.

Die Kommission UBV beantragt, den regierungsrätlichen Antrag wie folgt abzuändern: "Der Entwurf zur Anpassung des Richtplans wird unter Berücksichtigung der Anforderungen / Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren (siehe Abschnitt 7.4) *ohne die Siedlungsgebietserweiterungen 3 "Niedermatte ÖBA", 8 "Lochmatt" und 9 "Anlikerstrasse Nord"* zum Beschluss erhoben."

Abstimmungen

Der Ordnungsantrag betreffend Einzelabstimmungen zu den Gebieten 3, 8 und 9 wird mit 120 gegen 10 Stimmen gutgeheissen.

Einzelabstimmungen Siedlungsgebietserweiterungen:

Gebiet 3 Niedermatte ÖBA

Für Einzonung 62 Stimmen

Gegen Einzonung 69 Stimmen

Gebiet 8 Lochmatt

Für Einzonung 48 Stimmen

Gegen Einzonung 82 Stimmen

Gebiet 9 Anlikerstrasse Nord

Für Einzonung 58 Stimmen

Gegen Einzonung 75 Stimmen

Antrag gemäss Botschaft (bereinigt)

Dem bereinigten Antrag wird mit 131 gegen 0 Stimmen zugestimmt.

Beschluss

Der Entwurf zur Anpassung des Richtplans wird unter Berücksichtigung der Anforderungen / Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren (siehe Abschnitt 7.4) ohne die Siedlungsgebietserweiterungen 3 "Niedermatte ÖBA", 8 "Lochmatt" und 9 "Anlikerstrasse Nord" zum Beschluss erhoben.

Der Beschluss wird durch die Staatskanzlei im Amtsblatt und in der Aargauischen Gesetzessammlung publiziert.

Vreni Friker-Kaspar
Präsidentin

Rahel Ommerli
Ratssekretär i.V.

Verteiler

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abt. Raumentwicklung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)
- Rechtsdienst Regierungsrat (Gesetzessammlung)

Anpassung des Richtplans; Anpassung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4, Planungsgrundsatz B) und Reduktion von Fruchtfolgeflächen (Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2) in Wohlen

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Anpassung des Richtplans "Anpassung des Siedlungsgebiets und Reduktion von Fruchtfolgeflächen in Wohlen" zur Beschlussfassung.

1. Zusammenfassung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde Wohlen wurde 1979 (Bauzonnenplan) und 2006 (Bau- und Nutzungsordnung) genehmigt. Das rechtskräftig ausgeschiedene Bauland ist zu 90,4 % überbaut (Stand Erschliessung 2012). Mit der neuen Nutzungsplanung liegt die Einwohnerkapazität beziehungsweise die ermöglichte Entwicklung leicht über der Bevölkerungsprognose des Kantons.

Die Gesamtrevision berücksichtigt die zentrale Lage von Wohlen als Kernstadt einer Agglomeration und stärkt die bestehenden zentralörtlichen Nutzungen. Daraus resultiert eine Vergrösserung des im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets mit dem entsprechenden Verlust an Fruchtfolgeflächen. Die vorliegende Richtplananpassung umfasst die für den Richtplan massgebenden Veränderungen.

Die Einzonungen ergeben eine richtplanrelevante Vergrösserung des Siedlungsgebiets von 14,5 ha. In den vergangenen zehn Jahren blieb die Siedlungsgebietsfläche von Wohlen konstant. Die Gemeinde verfügt demnach noch über die gesamte ohne Richtplanverfahren einzonbare Gesamtfläche von 5 ha. Die geplante Vergrösserung des Siedlungsgebiets geht über diesen Wert hinaus und erfordert eine Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 a).

Als Folge werden entsprechend den Einzonungen 14,5 ha Fruchtfolgeflächen beansprucht. Diese Reduktion der Fruchtfolgeflächen erfordert ebenfalls eine Richtplananpassung (Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2).

Die Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zu dieser Vorlage zeigt folgendes Bild:

Eingaben zum Gebiet "Bahnhof Süd" (2. Paket der Anhörungsvorlage)

Zum Gebiet "Bahnhof Süd" gingen die Stellungnahmen vom Regionalplanungsverband Unteres Bünztal, von fünf politische Parteien (BDP Aargau, FDP.Die Liberalen Aargau, Grüne Aargau, SP Aargau, SVP Aargau), zwei Verbänden/Organisationen (BirdLife Aargau, WWF Aargau) und einem Privaten ein. Zustimmung findet das Vorhaben "Bahnhof Süd" als Zwischenergebnis beim Regionalplanungsverband Unteres Bünztal und der FDP.Die Liberalen. Abgelehnt wird das Vorhaben von vier politischen Parteien (BDP Aargau, Grüne Aargau, SP Aargau, SVP Aargau) zwei Verbänden/Organisationen (BirdLife Aargau, WWF Aargau) und einem Privaten.

Aufgrund der beschlossenen RPG-Revision und der deutlichen Ablehnung im Anhörungs-/Mitwirkungs-Verfahren wird das 2. Paket der Anhörungsvorlage derzeit nicht weiter verfolgt. Die weitere Diskussion über eine Entwicklung im Gebiet "Bahnhof Süd" erfolgt im Rahmen der bevorstehenden neuen Gesamtlösung zum Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2).

Eingaben zur Gesamtrevision des Bauzonenplans (1. Paket der Anhörungsvorlage)

Von den 20 am Verfahren Mitwirkenden stimmen acht, teils mit Bedingungen, der Richtplananpassung zu (Regionalplanungsverband Unteres Bünztal, CVP, EVP Aargau, FDP.Die Liberalen Aargau, GLP Aargau, SP Aargau, zwei Private). Die EVP Aargau verlangt als Kompensation zur geplanten Einzonung die Auszonung einer entsprechenden Fläche an anderer Stelle. Die GLP Aargau fordert eine Reduktion der vorgesehenen Einzonungen, wenn diese zusammen mit den heutigen Reserven den 15-Jahresbedarf übersteigen. Unbestritten ist für die GLP Aargau die Einzonung für die Sportanlagen, die angrenzende Grünzone soll jedoch erweitert werden.

In wesentlichen Bereichen ablehnend äusserten sich fünf Mitwirkende (Grüne Aargau, SVP Aargau, Bauernverband Aargau, BirdLife Aargau, WWF Aargau). Die Grünen Aargau verlangen Verdichtungsmassnahmen in den Gewerbezononen und stimmen der Einzonung einer bereits überbauten Fläche zu. Die SVP Aargau lehnt verschiedene vorgesehene Einzonungen ab und fordert stattdessen die Einzonung von Baugebiet an Hanglagen und ein neues zusammenhängendes Gewerbegebiet. Unter Vorbehalt von Aufwertungsmassnahmen von Fruchtfolgeflächen kann der Bauernverband den vorgesehenen Einzonung teilweise zustimmen. Die Eingaben von BirdLife Aargau und WWF Aargau sind im Grundsatz identisch. Diese Verbände fordern eine teilweise Auszonung als Kompensation für die vorgesehenen Einzonungen und eine teilweise Reduktion der geplanten ÖBA-Zone.

Der Regionalplanungsverband stimmt der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Wohlen und der dazu erforderlichen Richtplananpassung grundsätzlich zu. Als wichtig erachtet er insbesondere die Abstimmung mit der Nachbargemeinde Villmergen. Ein Anliegen des Regionalplanungsverbands ist es, dass die Änderungen am Bauzonenplan keinen Einfluss auf die regionale Verkehrssituation haben dürfen und die Entwicklung der anderen Regionsgemeinden nicht einschränken dürfen.

Gesamtwürdigung

Wohlen ist die Kernstadt der Agglomeration Wohlen beziehungsweise des urbanen Entwicklungsraums und ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan. Die Aufrechterhaltung und Stärkung dieser Funktion bedingen eine angemessene Baulandgrösse für verschiedene Nutzungen. Zusätzlich zur Siedlungsentwicklung nach innen sind situationsgerechte Neueinzonungen geplant. Die vorliegende Erweiterung des Siedlungsgebiets ist im Interesse der beabsichtigten Entwicklung von Wohlen und unter Abwägung aller übrigen Interessen raumplanerisch sachgerecht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegende Siedlungsgebietsvergrösserung und Reduktion von Fruchtfolgeflächen zweckmässig und unter Abwägung aller Interessen situationsgerecht und abgestimmt ist. Der Regierungsrat beantragt, die Anpassung des Richtplans mit den verbindlichen Anforderungen und Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren zu beschliessen.

2. Vorgaben des Richtplans

Der Grosse Rat hat den kantonalen Richtplan am 20. September 2011 beschlossen. Die geplante Vergrösserung des Siedlungsgebiets in Wohlen benötigt eine Anpassung des Richtplans (Kapitel G 4, Beschluss 1.1). Das Anpassungsverfahren richtet sich nach den §§ 3 und 9 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Die Vernehmlassung und die Anhörung/Mitwirkung erfolgten gleichzeitig (Richtplankapitel G 4, Beschluss 2.3).

3. Ausgangslage

3.1 Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung

Die Gemeinde Wohlen verfügt über einen Bauzonenplan, der 1979 vom Grossen Rat genehmigt wurde. Er wurde in der Folge durch mehrere Änderungen und Ergänzungen angepasst. Die Kulturlandplanung wurde 1995 genehmigt. Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde der Überarbeitung des Bauzonenplans vorgezogen und am 6. September 2006 vom Regierungsrat genehmigt.

Mit der nun vorliegenden Gesamtrevision des Bauzonenplans hat die Gemeinde insbesondere überprüft, was für die gewünschte Entwicklung von Wohlen an Umzonungen und Einzonungen zweckmässig und erforderlich ist. Es sollen die planerischen Voraussetzungen für eine qualitative und kontinuierliche Entwicklung geschaffen und gleichzeitig die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde in die Planung integriert werden. Anpassungen an der BNO sollen nur dort vorgenommen werden, wo sie aufgrund geänderter übergeordneter Vorgaben oder wegen Bauzonenplanänderungen erforderlich sind.

Die Gemeinde sah vor, die Gesamtrevision des Bauzonenplans in zwei Pakete zu unterteilen und diese zeitlich zu staffeln:

1. Paket: Revision der Nutzungsplanung Siedlung ohne eine Einzonung für die langfristige Entwicklung im Gebiet "Bahnhof Süd"
2. Paket: Langfristige Entwicklung mit Einzonung einer Spezialzone "Bahnhof Süd"

Aufgrund der beschlossenen Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und der Ergebnisse der Anhörung/Mitwirkung wird in Absprache mit der Gemeinde das 2. Paket derzeit nicht weiterverfolgt. Die weitere Diskussion über eine Entwicklung im Gebiet "Bahnhof Süd" erfolgt im Rahmen der bevorstehenden neuen Gesamtlösung zum Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2; siehe dazu Abschnitt 6.1 "Verhältnis der vorliegenden Richtplananpassung zur RPG-Revision").

Das vorliegende Richtplanverfahren bezweckt, die aktuelle Nutzungsplanrevision (1. Paket) zu ermöglichen, indem die dafür erforderlichen Erweiterungen des Siedlungsgebiets beantragt werden.

3.2 Bauzonenplanänderungen

Die Gesamtrevision des Bauzonenplans (1. Paket) sieht neben anderen Planungsmassnahmen mehrere Einzonungen sowie Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets vor. Mit den Umzonungen wird primär die innere Verdichtung angestrebt beziehungsweise das urbane Wohnen gefördert. Die Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets sind für das vorliegende Richtplanverfahren nicht relevant und werden hier nicht weiter behandelt.

Strassenflächen und bereits genutzte Flächen, die eingezont werden sollen, gelten als weitgehend überbaut (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 c) und werden im vorliegenden Richtplanverfahren nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets gerechnet. Die unter diesem Aspekt neu zur Einzonung vorgesehenen Flächen werden in der Übersichtskarte (Abbildung 1) als überbaut bezeichnet und in der Richtplan-Gesamtkarte (Abbildung 3) wie die anrechenbaren Flächen als Siedlungsgebiet dargestellt.

Die Einzonungen der nicht überbauten Gebiete wirken sich sowohl in der grafischen Darstellung in der Richtplan-Gesamtkarte als auch rechnerisch auf das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet und die ebenfalls festgesetzten Fruchtfolgeflächen aus. Nachfolgend werden die geplanten Siedlungsgebietsveränderungen beschrieben und in der Flächenzusammenstellung (Tabelle 1) dargestellt. Die rechnerisch massgebenden Veränderungen gemäss den Kriterien des Kapitels S 1.2, Beschluss 1.4, werden – farblich hervorgehoben – in einer separaten Spalte geführt.

Einzonungen

1 *Bremgarterstrasse Nord (0,2 ha)*

Diese Einzonung dient der Betriebserweiterung und der Diversifikation eines ortsansässigen Unternehmens. Eine entsprechende Studie liegt vor. Der Bedarf ist nachgewiesen. Die Zuordnung zur Bauzone hat als bedingte Einzonung zu erfolgen (siehe dazu Abschnitt 7.4).

2 *Oberdorf (0,4 ha)*

Die betroffenen Parzellen sind teilweise oder vollständig überbaut. Da sie am Baugebietsrand liegen und von Strassen umschlossen sind, ist die Einzonung raumplanerisch zweckmässig. Die weitgehend überbaute Fläche von 0,3 ha gilt rechnerisch nicht als Siedlungsgebietserweiterung im Sinne des Richtplans.

3 *Niedermatten ÖBA (7,5 ha)*

Die Einzonung des westlichen Teils ermöglicht die Erweiterung der heute überbelegten Schulsportanlagen. Der Standort ist ideal zur Deckung der Bedürfnisse der nahegelegenen Kantonsschule. In diesem Teilgebiet ist auch die Erweiterung der Fussballanlagen des Fussballclubs vorgesehen. Diese wird erforderlich aufgrund des grossen Zuwachses an Aktiven.

Auf dem östlichen Teilgebiet ist ein Allwetterplatz für den Schulsport und für weitere Nutzungen (Zirkus, Festgelände) vorgesehen. Der Bedarf zur Deckung des öffentlichen kommunalen Interesses ist ausgewiesen. Über das Gebiet wird ein Raumnutzungskonzept erstellt.

Noch nicht abschliessend gelöst ist die Frage der optimalen Erschliessung. Diese ist bezüglich dem öffentlichen Verkehr wie auch der Anbindung an das Strassennetz stufengerecht im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung beziehungsweise der Sondernutzungsplanung zu regeln. Zur Sicherstellung erfolgt eine entsprechende Anforderung (siehe dazu Abschnitt 7.4).

4 *Niedermatten Grünzone (0,2 ha)*

Im Bereich der vorgesehenen Zone ÖBA wird ein 10 m breiter Gebietsstreifen entlang der Bünz der Grünzone zugewiesen. Damit wird die Freihaltung des Bünzraums vor Bauten und Anlagen sichergestellt. Weil in dieser Grünzone keine Bauten erstellt werden dürfen, wird diese Fläche numerisch nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets gerechnet.

5 *Bergmatt (1 ha)*

Mit der Vergrösserung des Siedlungsgebiets an dieser Stelle wird das Baugebiet beidseitig der bestehenden Erschliessungsstrasse abgerundet. Die Realisierung der Detailerschliessung soll auf privater Basis erfolgen. Massnahmen für den ökologischen Ausgleich werden vor dem Einzonungsbeschluss durch den Einwohnerrat verbindlich geregelt.

6 *Harzerhof (0,4 ha)*

Der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb wird heute von Kleinbetrieben genutzt. Die Gebäude benötigen bauliche Erhaltungsmassnahmen, die nur innerhalb von Bauzonen möglich sind, sonst zerfallen sie. Die Einzonung erfolgt eng begrenzt auf das überbaute Gebiet und wird mit einer Ensembleschutzzone überlagert. Die Fläche ist weitgehend überbaut und gilt rechnerisch nicht als Siedlungsgebietserweiterung im Sinne des Richtplans.

7 *Farnbühl (1,8 ha)*

Das Areal ist von Strassen und der SBB-Linie begrenzt und bildet eine Landwirtschaftsinsel im Baugebiet. Durch die zentrale Lage in der Nähe des Bahnhofs eignet sich das Gebiet zum Wohnen und Arbeiten. Für das Areal ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Damit kön-

nen insbesondere die interne Erschliessung, der Lärmschutz SBB und der Einbezug der angrenzenden Gebäude geregelt werden.

8 Lochmatt (0,7 ha)

Das Gebiet ist dreiseitig von Bauzonen umschlossen und zum Teil erschlossen. Die Einzonung ist raumplanerisch zweckmässig. Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und Überbauung wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

9 Anlikerstrasse Nord (3,2 ha)

Die angrenzende Gewerbezone füllt sich immer mehr. Um hauptsächlich den Bedarf ortsansässiger Betriebe zu decken und diesen in den nächsten Jahren eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben, wird eine Erweiterung vorgesehen. Das Gebiet wird der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

3.3 Übersicht der geplanten Veränderungen

Flächenzusammenstellung

Die rechnerisch massgebende Siedlungsgebietserweiterung ergibt sich aus der Summe der zur Einzonung vorgesehenen unüberbauten (anrechenbaren) Gebiete (siehe Tabelle 1 und Abbildung 1).

Neueinzonungen bedeuten immer auch einen Verlust von Landwirtschaftsgebiet beziehungsweise Fruchtfolgeflächen. Als Fruchtfolgeflächen werden diejenigen Flächen bezeichnet, welche die entsprechenden Qualitätsanforderungen erfüllen. Das bedeutet, dass nicht alles zur Einzonung vorgesehene Landwirtschaftsland auch einen flächengleichen Verlust von Fruchtfolgeflächen bewirkt. Dies trifft auf die Einzonungen Oberdorf und Farnbühl zu (siehe Flächenzusammenstellung, Tabelle 1).

Massnahme		Gebiet	Erweiterung Siedlungsgebiet		Fruchtfolgefläche (ha)
			Fläche insgesamt (ha)	Fläche anrechenbar (ha)	
1	Einzonung	Bremgarterstrasse Nord	0,2	0,2	0,2
2	Einzonung	Oberdorf	0,4	0,1	0
3	Einzonung	Niedermatten ÖBA	7,5	7,5	7,5
4	Einzonung	Niedermatten Grünzone	0,2	0	0,2
5	Einzonung	Bergmatt	1	1	1
6	Einzonung	Harzerhof	0,4	0	0
7	Einzonung	Farnbühl	1,8	1,8	1,7
8	Einzonung	Lochmatt	0,7	0,7	0,7
9	Einzonung	Anlikerstrasse Nord	3,2	3,2	3,2
Total Einzonungen 1. Paket			15,4	14,5	14,5

Tabelle 1: Flächenzusammenstellung Festsetzung im Richtplan

Übersichtskarte

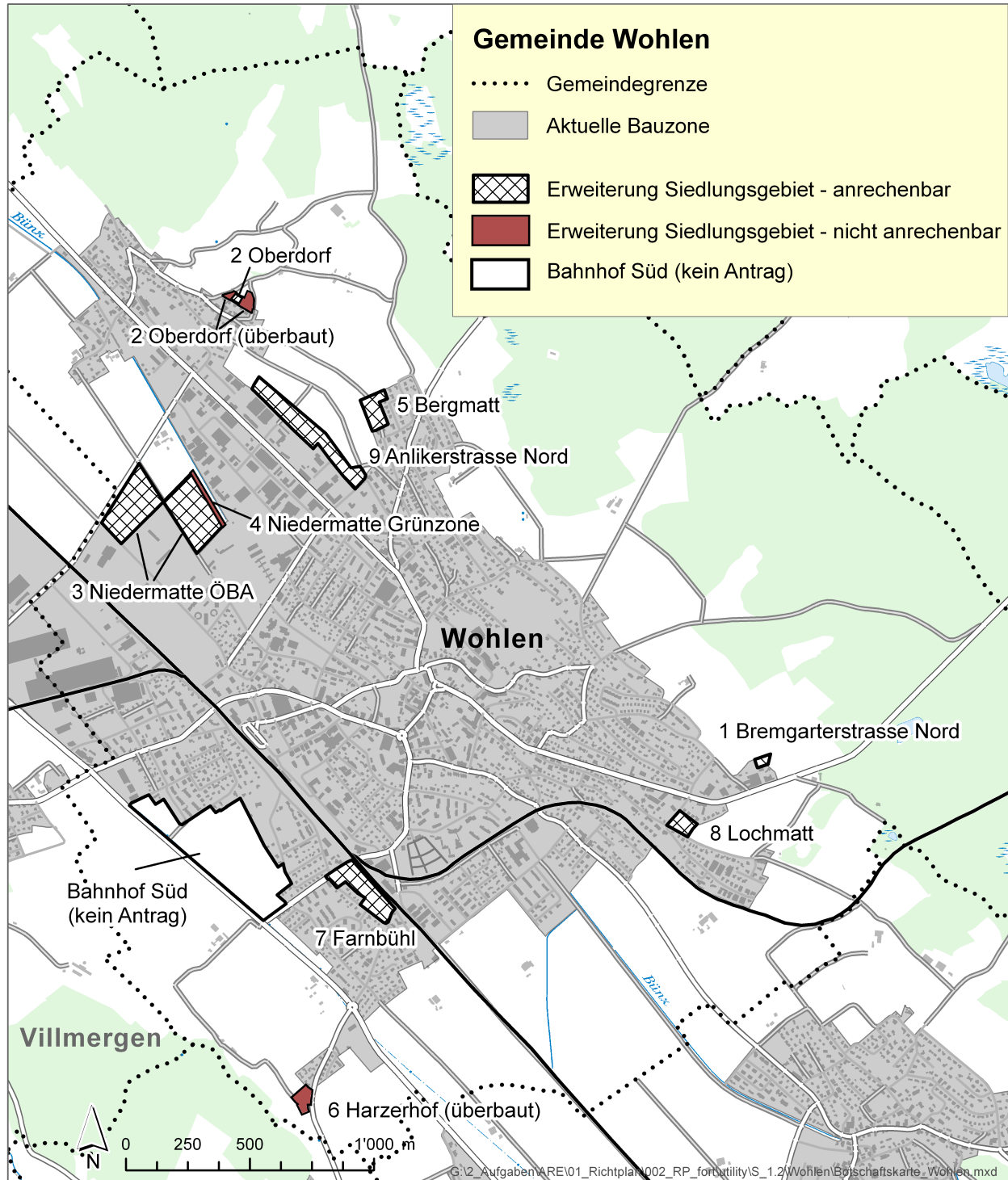


Abbildung 1: Übersicht über die richtplanrelevante Vergrößerung des Siedlungsgebiets

3.4 Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde sieht in der Gesamtrevision des Bauzonenplans, abgestützt auf die kommunalen Leitsätze, umfassende Massnahmen zur inneren Siedlungsverdichtung vor. So werden insbesondere Gestaltungspläne und Arealüberbauungen sowie Arealentwicklungen geför-

dert. Weiter ist beabsichtigt, mit entsprechenden Massnahmen unüberbaute Bauzonen zeitgerecht verfügbar zu machen.

Die Verbesserung der Siedlungsqualität ist ein dauernder Prozess. Neben den Planungsinstrumenten ist die Beratung der Investoren, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie Bauträgerschaften in den verschiedenen Verfahren von entscheidender Bedeutung. Die Gemeinde hat mit der personellen Verstärkung der Bauverwaltung und der Einsetzung der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission gute Voraussetzungen zur aktiven Förderung der inneren Siedlungsentwicklung geschaffen.

3.5 Regionale Beurteilung

Gemäss Richtplan benötigen Anpassungen des Siedlungsgebiets eine regionale Begründung (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.2). Der Regionalplanungsverband Unteres Büntal hat zur Revision des Bauzonenplans Stellung genommen. Als wichtig erachtet er insbesondere die Abstimmung mit der Nachbargemeinde Villmergen. Zu den getroffenen Planungsmassnahmen äusserte er sich grundsätzlich zustimmend im Sinne der regionalen Planungen.

Kritisch stellte sich der Regionalplanungsverband zum Gebiet "Bahnhof Süd". Dieses ist nicht Gegenstand dieser Vorlage (siehe dazu Abschnitt 3.1).

Ein Anliegen des Regionalplanungsverbands ist es, dass die Änderungen am Bauzonenplan keinen Einfluss auf die regionale Verkehrssituation haben dürfen und die Entwicklung der anderen Regionsgemeinden nicht einschränken dürfen. Mit der vorliegenden Richtplananpassung ohne das Gebiet "Bahnhof Süd" sind diese Anforderungen im Wesentlichen erfüllt.

3.6 Antrag Gemeinde

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene für die vorgesehene Siedlungsgebietsvergrösserung zu schaffen, hat der Gemeinderat Wohlen den Antrag auf Anpassung des Richtplans gestellt.

4. Bezug zum Aufgaben- und Finanzplan (AFP)

Die Bearbeitung der vorliegenden Richtplananpassung ist Teil des ordentlichen Grundauftrags. Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) besteht ein Bezug über den Aufgabenbereich 610 'Raumentwicklung und Recht':

- Ziel 610 ZI0003:
Die Strategien, Konzepte und Vorgaben zur Raumentwicklung sind auf die aktuellen Entwicklungen, Anforderungen und Zielsetzungen ausgerichtet.

5. Wirtschaftliche Bedeutung des Vorhabens

Mit dem prognostizierten und geplanten, moderaten Wachstum beziehungsweise den dazu erforderlichen Massnahmen wird die Zentrumsfunktion der Kernstadt Wohlen gestärkt und die Bedeutung des im Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung festgesetzten Wirtschaftsstandorts gefördert. Dies gilt speziell für die geplanten Erweiterungen der Sportanlagen für den Schul- und Sportstandort Wohlen.

6. Kantonaler Richtplan

6.1 Anpassungsverfahren

Die Anpassung des Richtplans setzt ein Vernehmlassungs- und Anhörungs/Mitwirkungsverfahren voraus. Die nachfolgend erforderliche Änderung der kommunalen Nutzungsplanung kann von der Gemeinde erst nach dem Richtplanbeschluss des Grossen Rats beschlossen werden. Die kommunale Nutzungsplanung muss die Vorgaben des Richtplans umsetzen und regelt stufengerecht die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten zulässigen Nutzungen.

Bestimmung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2)

Das Siedlungsgebiet von Wohlen erfährt durch die verschiedenen Einzonungen eine für den Richtplan massgebende Vergrösserung von 14,5 ha (siehe Tabelle 1). In den vergangenen zehn Jahren blieb die Siedlungsgebietsfläche von Wohlen konstant. Die Gemeinde verfügt demnach noch über die gesamte ohne Richtplanverfahren einzonbare Gesamtfläche von 5 ha (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 a).

Die geplante Vergrösserung des Siedlungsgebiets geht über diesen Wert hinaus und erfordert eine Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet (siehe Abbildungen 2 und 3). In Abbildung 2 sind die Stellen durch Kreise hervorgehoben, an denen richtplanrelevante Einzonungen erfolgen (numerisch als Vergrösserung des Siedlungsgebiets anrechenbar). Die übrigen (nicht richtplanrelevanten) Veränderungen des Siedlungsgebiets werden jedoch in der Anpassung der Richtplan-Gesamtkarte grafisch dargestellt (siehe Abbildung 3).

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (L 3.1)

Durch die verschiedenen Einzonungen in die Bauzone werden mit der Gesamtrevision des Bauzonenplans in Wohlen 14,5 ha Fruchtfolgeflächen beansprucht (siehe Tabelle 1). Bei Vorhaben, welche die Fruchtfolgeflächen dauerhaft um mehr als 3 ha reduzieren, ist der Richtplan vorgängig anzupassen (Richtplan, Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2). Die geplante Erweiterung des Siedlungsgebiets erfordert demzufolge eine Richtplananpassung auch im Hinblick auf die Fruchtfolgeflächen.

Ende 2012 verfügte der Kanton bei einem Verlust von 15 ha im Jahr 2012 noch über 40'637 ha Fruchtfolgeflächen. Gegenüber dem Bund besteht die Verpflichtung zur Sicherung von mindestens 40'000 ha Fruchtfolgeflächen.

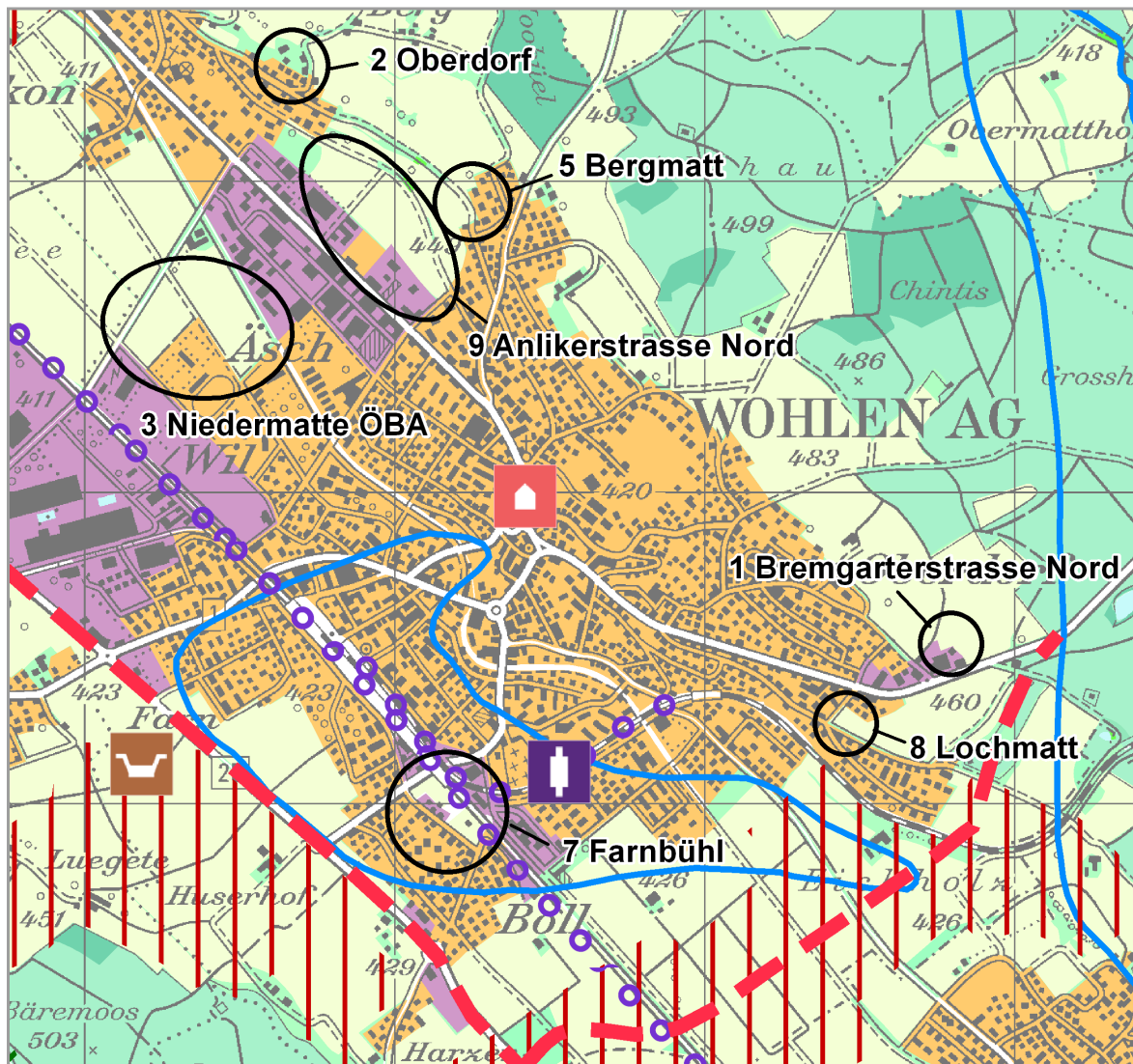


Abbildung 2: Aktuelle Richtplangesamtkarte (vergrösserter Ausschnitt)

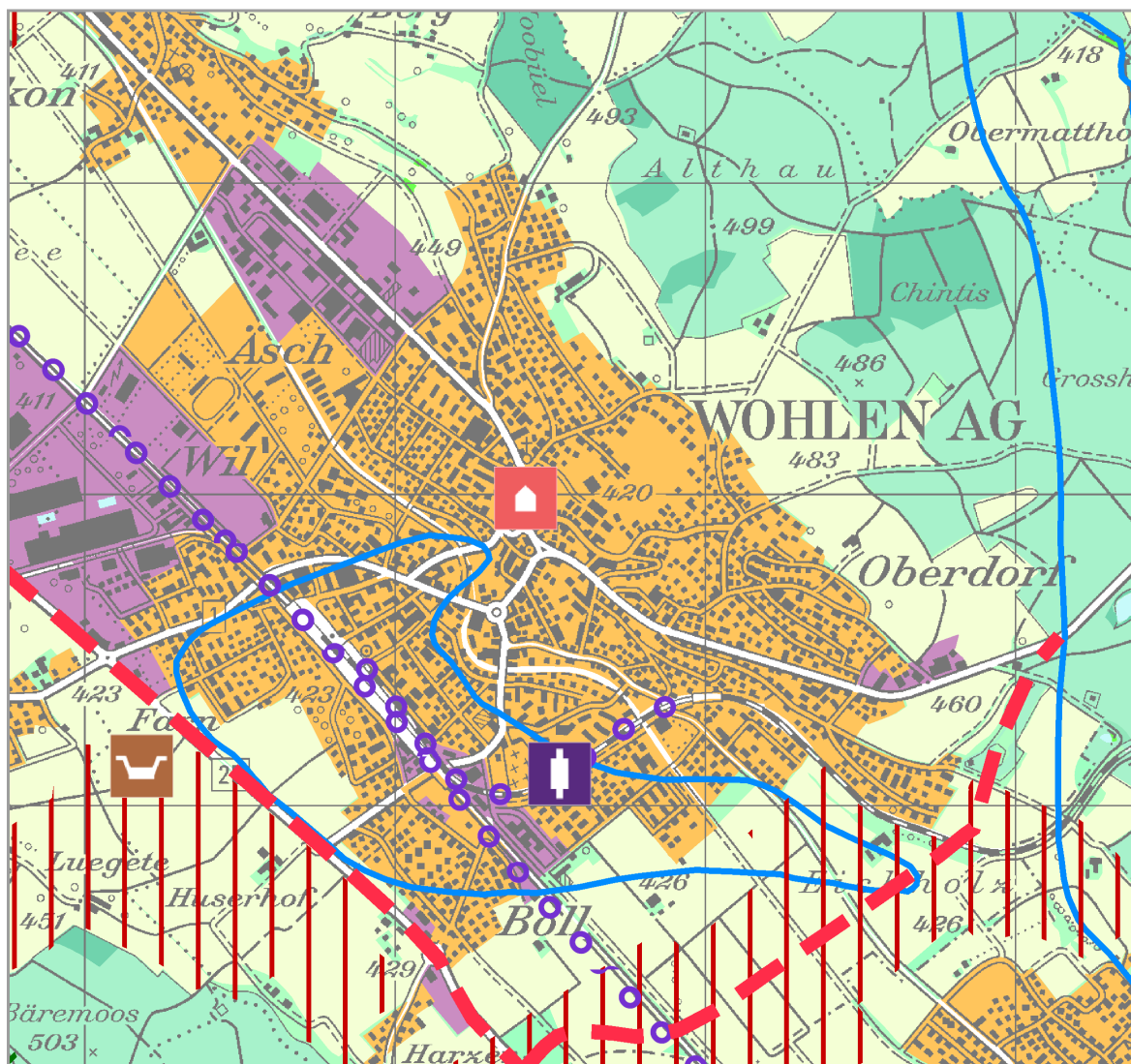


Abbildung 3: Anpassung in der Richtplangesamtkarte (vergrösserter Ausschnitt)

Verhältnis der vorliegenden Richtplananpassung zur RPG-Revision

Mit der Annahme der Teilrevision des RPG in der Volksabstimmung vom 3. März 2013 hat sich die Ausgangslage zur Ausscheidung von neuem Siedlungsgebiet verändert. Laut Medienmitteilung des Bundesamts für Raumentwicklung geht der Bund von einer Inkraftsetzung des geänderten Gesetzes im Frühjahr 2014 aus. Formell ändert sich bis zur Inkraftsetzung nichts, ab Inkraftsetzung dürfen bis zur Genehmigung neuer Richtplanbestimmungen zum Siedlungsgebiet nur noch neue Bauzonen ausgeschieden werden, wenn die Fläche gleichzeitig kompensiert wird.

Bei der vorliegenden Richtplananpassung zur Erweiterung des Siedlungsgebiets beziehungsweise in der Folge zur Ausscheidung neuer Bauzonen, insbesondere für öffentliche Nutzungen, handelt es sich gemäss den Mitwirkungsergebnissen um mehrheitlich unbestrittene Erweiterungen (siehe dazu Abschnitt 6.3).

Die Gemeinde beabsichtigt, unmittelbar nach dem Beschluss des Grossen Rats die erforderliche Nutzungsplanungsvorlage fertig zu stellen und das Verfahren durchzuführen. Die Vorlage sollte dementsprechend noch vor Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes abgeschlossen werden können. Für eine Vorlage dieser Art (Umfang, im Wesentlichen öffentliche Nutzungen, allgemeine Zustimmung) besteht keine Veranlassung, das Verfahren zu sistieren. Die Alternative dazu wäre, die Siedlungsgebietserweiterung in die bevorstehende Gesamtvorlage zum Siedlungsgebiet zu integrieren (Abschluss frühestens Ende 2014, Genehmigung Bund voraussichtlich 2015) und die Nutzungsplanung im Anschluss daran ab 2015/16 durchzuführen.

Grosse, für die langfristige Entwicklung einer Gemeinde beziehungsweise einer Region geplante Siedlungsgebietserweiterungen sind demgegenüber in die kommende Gesamtvorlage zur Neufestlegung des Richtplankapitels S 1.2 Bestimmung des Siedlungsgebiets aufzunehmen und in diesem Gesamtzusammenhang zu entscheiden. Dies trifft für die ursprünglich geplante, in der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung der Richtplanvorlage noch enthaltene Siedlungsgebietserweiterung "Bahnhof Süd" von 14 ha zu. In Übereinstimmung mit der grossmehrheitlichen Ablehnung im Rahmen der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung wird diese Thematik auf die Gesamtvorlage zum Richtplankapitel S 1.2 verschoben und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Anträge (siehe dazu Abschnitte 3.1 und 6.3).

6.2 Weitere betroffene Richtplaninhalte

Gewässer und Hochwassermanagement (Kapitel L 1.2)

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wohlen berücksichtigt den Hochwasserschutz. Aufgrund vorgesehener Wasserbauprojekte werden Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden. In der BNO werden entsprechende Vorschriften formuliert. Die vorgenommenen Festlegungen entsprechen den kantonalen Vorgaben.

6.3 Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Richtplananpassung

Das Vernehmlassungs- und Anhörungs/Mitwirkungsverfahren erfolgte vom 10. Dezember 2012 bis zum 8. März 2013. Dazu sind 20 Stellungnahmen mit insgesamt 55 Anträgen eingegangen.

An der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung haben teilgenommen:

- Regionalplanungsverband Unteres Bünztal
- Politische Parteien: BDP Aargau, CVP Aargau, EVP Aargau, FDP.Die Liberalen Aargau, GLP Aargau, Grüne Aargau, SP Aargau, SVP Aargau
- Organisationen und Verbände: Bauernverband Aargau, BirdLife Aargau, TCS Aargau, WWF Aargau
- 7 Private

6.3.1 Eingaben zur Gesamtrevision des Bauzonenplans (1. Paket der Anhörungsvorlage)

Anträge \ Mitwirkende	Unteres Bünztal	Politische Parteien	Verbände/ Organisa- tionen	Private
Zustimmung	1	3		2
Bedingte Zustimmung		2		
Weitgehende Ablehnung		2	3	
Anträge zu einzelnen Parzellen				5
Keine Bemerkungen			1	

Tabelle 2: Übersicht über die Stellungnahmen

Zustimmung

Mit der Richtplananpassung grundsätzlich einverstanden sind der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal, drei politische Parteien (CVP, FDP, Die Liberalen Aargau, SP Aargau) und zwei Private.

Bedingte Zustimmung

Zustimmend zur Vorlage allerdings mit Bedingungen oder zusätzlichen Anträgen äusserten sich zwei politische Parteien (EVP Aargau, GLP Aargau).

Die EVP Aargau verlangt als Kompensation zur geplanten Einzonung die Auszonung einer entsprechenden Fläche an anderer Stelle. Die GLP Aargau fordert eine Reduktion der vorgesehenen Einzonungen, wenn diese zusammen mit den heutigen Reserven den 15-Jahresbedarf übersteigen. Die Richtplananpassung sei im Licht der RPG-Revision zu betrachten. Unbestritten ist für die GLP Aargau die Einzonung für die Sportanlagen. Die angrenzende Grünzone sollte jedoch erweitert werden.

Weitgehende Ablehnung

Die Richtplananpassung wird in den wesentlichen Bereichen abgelehnt von zwei politischen Parteien (Grüne Aargau, SVP Aargau) und drei Verbänden/Organisationen (Bauernverband Aargau, BirdLife Aargau, WWF Aargau).

Die Grünen Aargau verlangen Verdichtungsmassnahmen in den Gewerbebezonen und stimmen der Einzonung einer bereits überbauten Fläche zu. Die SVP Aargau lehnt verschiedene vorgesehene Einzonungen ab und fordert stattdessen die Einzonung von Baugebiet an Hanglagen und ein neues zusammenhängendes Gewerbegebiet. Unter Vorbehalt von Aufwertungsmassnahmen von Fruchtfolgeflächen kann der Bauernverband den vorgesehenen Einzonungen teilweise zustimmen. Die Eingaben von BirdLife Aargau und dem WWF Aargau sind im Grundsatz identisch. Die Verbände fordern eine teilweise Auszonung als Kompensation für die vorgesehenen Einzonungen und eine teilweise Reduktion der geplanten ÖBA-Zone.

Anträge zu einzelnen Parzellen

Fünf Private beantragen konkrete Massnahmen zu einzelnen Parzellen. So beantragen vier Private die Einzonung bestimmter Parzellen. Ein Privater möchte von der Gemeinde die Termine für weitere vorgesehene Nutzungsplanänderungen erfahren.

Keine Bemerkungen

Der TCS Aargau äussert sich nicht zum Richtplanvorhaben mit der Begründung, dass die Interessen der Organisation nicht direkt betroffen seien.

6.3.2 Eingaben zum Gebiet "Bahnhof Süd" (2. Paket der Anhörungsvorlage)

Zum Gebiet "Bahnhof Süd" äusserten sich der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal, fünf politische Parteien (BDP Aargau, FDP.Die Liberalen Aargau, Grüne Aargau, SP Aargau, SVP Aargau), 2 Verbände/Organisationen (BirdLife Aargau, WWF Aargau) und ein Privater.

Zustimmung findet das 2. Paket beim Regionalplanungsverband Unteres Bünztal (mit dem Vorbehalt als Zwischenergebnis mit grossem Abstimmungsbedarf) und der FDP.Die Liberalen. Abgelehnt wird das Vorhaben von vier politischen Parteien (BDP Aargau, Grüne Aargau, SP Aargau, SVP Aargau) zwei Verbänden/Organisationen (BirdLife Aargau, WWF Aargau) und einem Privaten.

Wie im Abschnitt 3.1 bereits erläutert wird das Gebiet "Bahnhof Süd" (2. Paket) derzeit nicht weiter verfolgt. Die weitere Diskussion über eine Entwicklung im Gebiet "Bahnhof Süd" erfolgt im Rahmen der bevorstehenden neuen Gesamtlösung zum Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2).

6.3.3 Fazit zur Vernehmlassung und Anhörung /Mitwirkung zu den nun beantragten Richtplananpassungen

Die Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zeigt eine mehrheitliche Zustimmung für die Siedlungsgebietserweiterung und die geplanten Sportanlagen. Eine grosse Minderheit lehnt die Richtplananpassung mehrheitlich ab.

Auf andere Anliegen kann im Richtplanverfahren nicht eingetreten werden, da sie durch die nachgeordneten Nutzungsplan- und Baubewilligungsverfahren geregelt werden müssen.

Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal, fünf politische Parteien und zwei Private stehen überwiegend positiv zum Vorhaben. Zwei politische Parteien und die Verbände/Organisationen äusserten sich negativ zur Richtplananpassung.

7. Beurteilung

7.1 Allgemein

Wohlen ist die bevölkerungsmässig viertgrösste Gemeinde im Kanton (rund 15'000 Einwohnerinnen und Einwohner). Es ist gemäss Raumkonzept Aargau die Kernstadt der Agglomeration Wohlen beziehungsweise des urbanen Entwicklungsraums und ein wirtschaftlicher

Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan. Für die Agglomeration wurden entsprechend auch Agglomerationsprogramme (1. und 2. Generation) erarbeitet und dem Bund eingereicht. Die Aufrechterhaltung und Stärkung der Kernstadt bedingt eine angemessene Bauzonengrösse für verschiedene Nutzungen. Die Neueinzonungen sind im Einklang mit den kantonalen, regionalen und kommunalen Konzepten.

Mit der Gesamtrevision des Bauzonenplans hat die Gemeinde eine umfassende Gesamtplanung erarbeitet. Zusätzlich zu den konkreten Massnahmen zur Förderung des Siedlungsgebiets nach innen sind situationsgerechte Neueinzonungen geplant. Die vorliegende Erweiterung des Siedlungsgebiets ist im Interesse der beabsichtigten Entwicklung von Wohnen und unter Abwägung aller Interessen raumplanerisch sachgerecht.

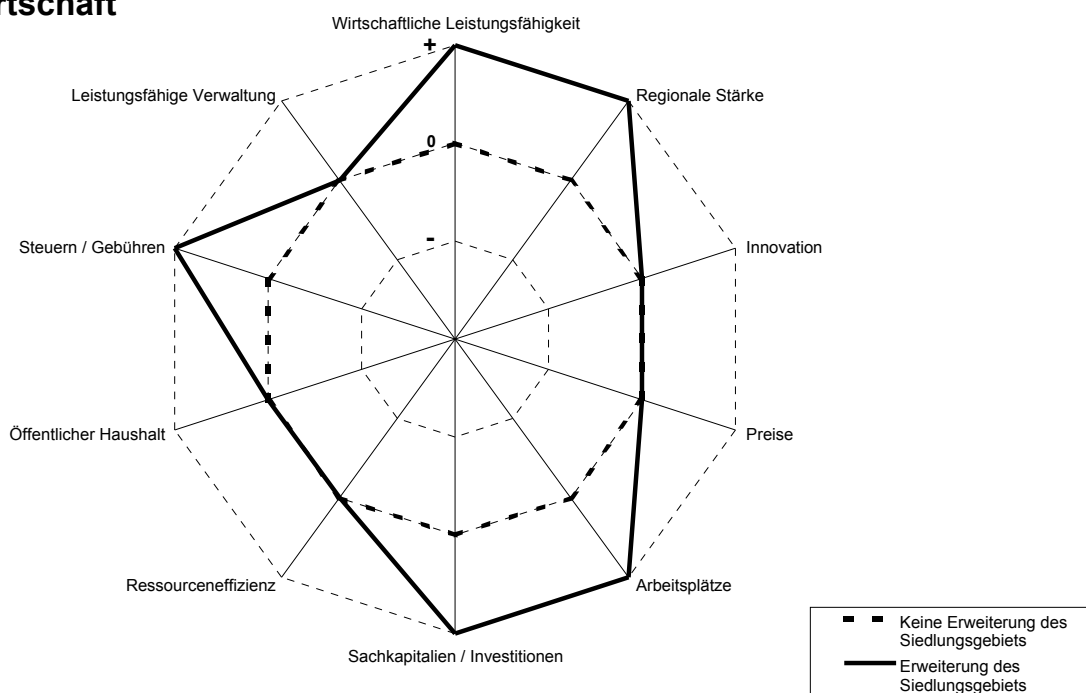
7.2 Interessenabwägung und Nachhaltigkeit

Die umfassende Interessenabwägung mit der Nachhaltigkeitsbeurteilung wird sehr vereinfacht in den nachfolgenden Rosetten zu den drei Gesichtspunkten Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt optisch dargestellt und kommentiert.

Die schematische Darstellung zeigt für einzelne Kriterien die generelle Beurteilung der Auswirkungen mit "Neutral" (0), "Vorteil" (+) oder "Nachteil" (-). Dargestellt werden die Varianten

- keine Erweiterung des Siedlungsgebiets,
- Erweiterung des Siedlungsgebiets.

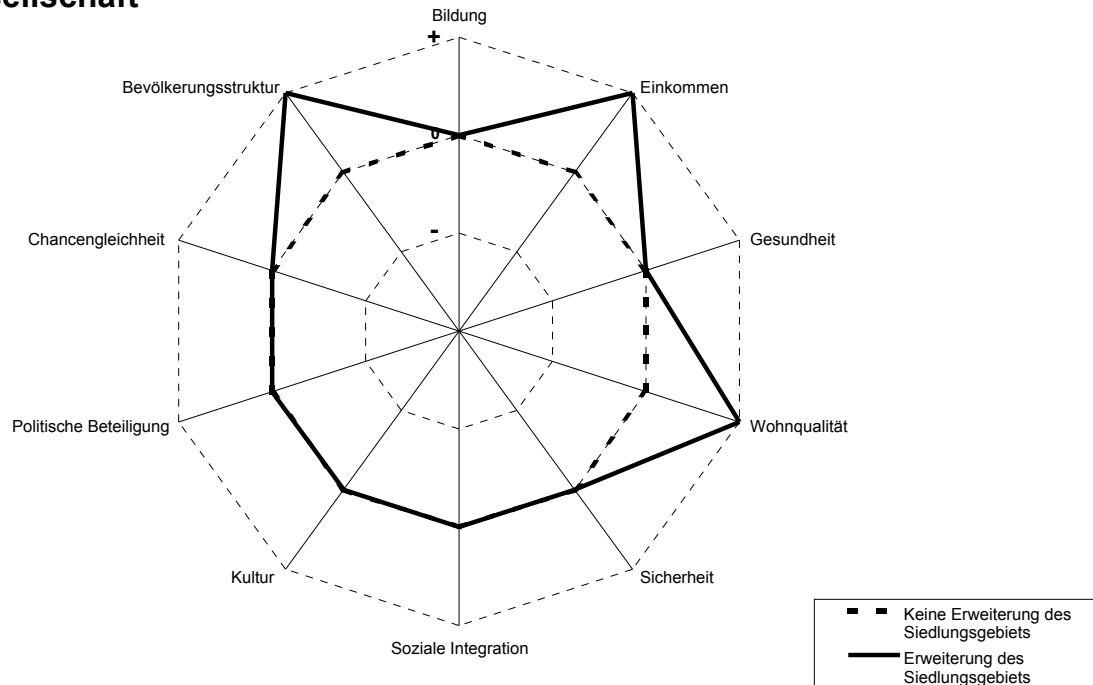
Wirtschaft



Das erwartete abgestimmte Siedlungswachstum mit der damit einhergehenden Bereitstellung von neuem Wohnraum und Gewerbefläche im urbanen Raum ist aus wirtschaftlicher Sicht für das lokale und kleinregionale Gewerbe von Bedeutung. Es ist die Grundlage für eine auf lange Sicht höhere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, neue Arbeitsplätze, das Aus-

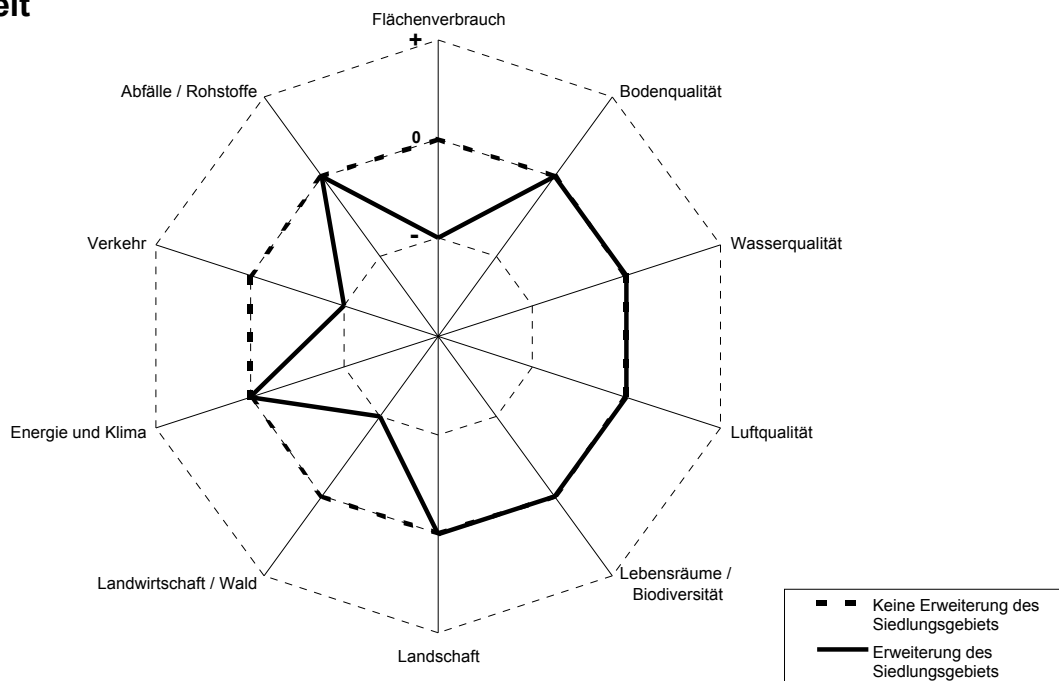
lösen von Investitionen sowie höhere Steuereinnahmen. Die Erweiterung des Siedlungsgebiets, die verschiedenen Einzonungen speziell für die öffentliche Nutzung und in ihrer Gesamtheit, ermöglichen der Gemeinde, ihre Aufgabe als Kernstadt nach Raumkonzept Aargau noch besser zu erfüllen.

Gesellschaft



Die Siedlungsentwicklung durch die zu erwartenden Ansiedlungen wirkt sich positiv auf die demografische Bevölkerungsstruktur sowie generell auf die Einkommenssituation aus, speziell des lokalen Gewerbes.

Umwelt



Die Einzonungen beanspruchen Fruchtfolgeflächen. Infolge der zusätzlichen Siedlungsgebiete ist mit einer Erhöhung des Gesamtverkehrs zu rechnen.

7.3 Gesamtbeurteilung

Die vorliegenden Erweiterungen des Siedlungsgebiets sind aus kantonaler Sicht raumplanerisch zweckmässig, dies unter Abwägung aller Interessen und der zu erwartenden Entwicklung der Gemeinde Wohlen. Die Siedlungsgebietserweiterung mit der entsprechenden Reduktion von Fruchtfolgeflächen ist nach kantonaler Beurteilung abgestimmt, entspricht dem kantonalen Richtplan und den Anforderungen von Art. 15 RPG. Durch die vorliegende Richtplananpassung werden keine privaten Interessen übermässig beeinträchtigt. In der nachgeordneten Nutzungsplanung und dem Baubewilligungsverfahren stehen den Privaten alle Rechtsmittel offen.

Nach Prüfung der Unterlagen, der Ergebnisse der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung und aufgrund der dargestellten Interessenabwägung kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Anpassung des Siedlungsgebiets und die Reduktion der Fruchtfolgeflächen in Wohlen unter Berücksichtigung entsprechender Anforderungen und Massnahmen festgesetzt werden kann.

Gestützt auf diese Erwägungen beantragt der Regierungsrat, die Richtplananpassung zum Siedlungsgebiet und zu den Fruchtfolgeflächen mit den Anforderungen/Massnahmen für die nachfolgenden Verfahren zu beschliessen.

7.4 Anforderungen/Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebiets erfolgt ein Grundsatzbeschluss für die Zulässigkeit der von der Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision des Bauzonenplans beabsichtigten Einzonungen in Wohlen. Für die auf dieser generellen Ebene erforderliche raumplanerische Abstimmung liegen die Grundlagen vor. Im Rahmen der nachgeordneten Verfahren sind die folgenden Punkte durch konkrete Aussagen in der Nutzungsplanung verbindlich umzusetzen und im Baubewilligungsverfahren zu beachten:

Bedingte Einzonung

Die mit der Siedlungsgebietserweiterung Bremgarterstrasse Nord (Gebiet 1) ermöglichte Einzonung für den ortsansässigen Betrieb hat in der kommunalen Nutzungsplanung als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG ausschliesslich für die vorgesehene Nutzung, befristet auf fünf Jahre ab Rechtskraft der kommunalen Nutzungsplanung, zu erfolgen (siehe Abschnitt 3.2).

Erschliessung der ÖBA Niedermatten

Für das Gebiet 3 "Niedermatten ÖBA" muss die erforderliche Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (zum Beispiel Shuttlebus-Konzept bei Spezialanlässen) sowie die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz stufengerecht im Rahmen der Nutzungsplanung (Allgemeine- und Sondernutzungsplanung) verbindlich geregelt werden (siehe Abschnitt 3.2).

Zum Antrag:

Der Beschluss wird durch die Staatskanzlei im Amtsblatt und in der Aargauischen Gesetzessammlung publiziert.

A n t r a g :

Der vorliegende Entwurf zur Anpassung des Richtplans wird unter Berücksichtigung der Anforderungen/Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren (siehe Abschnitt 7.4) zum Beschluss erhoben.

Aarau, 15. Mai 2013

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATS

Landammann:

Staatsschreiber:

Alex Hürzeler

Dr. Peter Grünenfelder

Anhang:

- Entwurf zur Anpassung des kantonalen Richtplans