

Regional- und Ortsplanung  
BVURO.09.134-1

**Gemeinde Wohlen**

**Nutzungsplanung Siedlung, Revision Bauzonenplan**

**VORPRÜFUNGSBERICHT**

Aarau, 8. Mai 2013

---

## **1. Einleitung**

### **1.1 Eingereichte Unterlagen**

### **1.2 Eingereichte Unterlagen**

#### **1.2.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan
- Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Hochwasserschutzkarte (Teilkarte zum Bauzonenplan)

#### **1.2.2 Weitere Unterlagen**

- Planungsbericht
- Bericht Bauzonendimensionierung
- Bericht Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung
- Bericht Ortsbildschutz
- Änderungen des Bauzonenplans

### **1.3 Ausgangslage und Zielsetzungen**

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. Sie wurde am 8. Mai 2006 vom Einwohnerrat beschlossen und am 6. September 2006 vom Regierungsrat genehmigt. Anpassungen an der BNO werden in der vorliegenden Planung lediglich aufgrund geänderter übergeordneter Vorgaben oder wegen Anpassungen am Bauzonenplan vorgenommen.

Die Vorlage ist im Planungsbericht der Gemeinde vom 15. Juni 2009 respektive 14. und 28. November 2011 (mit Nachtrag vom 7. Mai 2012) erörtert.

### **1.4 Ablauf der Vorprüfung**

Die Eingaben der Gemeinde wurden unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Im Verlauf dieser Verfahren konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro beraten und geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht der kantonalen Verwaltung umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

## **2. Beurteilung**

### **2.1 Grundlagen**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

Vorliegend handelt es sich um eine Gesamtrevision des Bauzonenplans. Die Aufhebung des heute rechtskräftigen Bauzonenplans ist noch in den Genehmigungsinhalt des revidierten Plans aufzunehmen.

## **2.2 Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

Die vorliegende Revision setzt Anpassungen des kantonalen Richtplans voraus (Ziffer 3.1 unten). Der Beschluss des Einwohnerrats kann daher erst nach dem Beschluss des Grossen Rats betreffend der Richtplananpassung erfolgen (§ 12 BauV).

## **2.3 Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)**

Wir weisen darauf hin, dass Erweiterungen der Bauzonen ab Inkrafttreten der Teilrevision des RPG nicht genehmigt werden können, bis der Bundesrat dem Richtplan eine entsprechende Anpassung des Siedlungsgebiets genehmigt hat. Aufgrund des derzeit noch nicht bekannten definitiven Inkraftsetzungsdatums des RPG (vorgesehen Frühjahr 2014) gehen wir davon aus, dass bei zügiger Weiterbehandlung der Vorlage und optimalem Verfahrensablauf die vorliegende Einzonung noch genehmigt werden kann.

## **3. Prüfungsergebnisse (§ 27 Abs. 2 BauG)**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Wohlen ist gemäss Richtplanbeschluss R 1/1.1 Kernstadt und Regionalzentrum in einem urbanen Entwicklungsraum. Kernstädte umfassen den funktional zusammenhängenden Siedlungsraum. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrs.

#### *a) Siedlungsgebiet*

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Gemäss den eingereichten Unterlagen sind Einzonungen von 15,4 ha vorgesehen. Abzüglich der nicht anrechenbaren Flächen beträgt die richtplanrelevante Siedlungsgebietsvergrösserung 14,5 ha.

Zusätzlich beantragt die Gemeinde eine weitere Vergrösserung des Siedlungsgebiets einer zusammenhängenden Fläche von 14 ha südlich des Bahnhofs. Dieses Areal soll noch nicht im Rahmen der laufenden Revision eingezont werden. Sie dient als langfristige strategische Siedlungsentwicklungsreserve von regionaler Bedeutung (siehe Ziffer 3.5.1) und ist vorerst lediglich Gegenstand des Richtplanverfahrens.

Die vorgesehene, der vorliegenden Einzonungen entsprechende Siedlungsgebietsvergrösserung übersteigt den im Richtplan für Wohlen festgesetzten Wert von maximal zulässigen 5 ha Neueinzonungen innert 10 Jahren. Die vorliegende Planung erfordert demnach gemäss Richtplanbeschluss S 1.2/1.4 eine vorgängige Richtplananpassung durch den Grossen Rat in Bezug auf das Siedlungsgebiet. Der Beschluss des Grossen Rats bleibt vorbehalten.

#### *b) Fruchtfolgeflächen (FFF)*

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplanbeschluss L 3.1/1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Ver-

minderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B). Bei der Interessenabwägung ist vor allem zu prüfen, ob der Flächenbedarf überwiegenden Interessen dient, auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt sowie durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Die Verminderung der FFF um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus (L 3.1/2.2). Die vorliegende Planung umfasst Einzonungen, welche die Fruchtfolgeflächen um rund 14,5 ha reduzieren. Die 14 ha FFF im Gebiet "Bahnhof Süd", die noch nicht zu einer Einzonung vorgesehen werden, sind nicht mit einberechnet.

Der vorliegende Verlust an FFF ergibt sich aus den vorgesehenen Einzonungen als Resultat der vorliegenden Gesamtrevision. Über die FFF wird im Rahmen der Richtplananpassung der Grosse Rat abschliessend entscheiden.

### **3.2 Regionale Abstimmung und Begründung**

Gemäss § 11 Abs. 1 BauG sorgen die Regionalplanungsverbände dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen (siehe dazu auch § 13 des revidierten Baugesetzes). Die hier vorgesehenen Einzonungen bedürfen einer ausdrücklichen regionalen Begründung (Richtplan Kapitel S 1.2). Von Interesse ist insbesondere auch die Abstimmung mit der Nachbargemeinde Villmergen.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2010 hat der Regionalplanungsverband "Unteres Bünzthal" zur vorliegenden Planung Stellung genommen. Er kommt zusammenfassend zu folgenden Schlüssen:

- Die Arrondierungen des Baugebiets entlang dem heutigen Bauzonenrand sind sachgerecht, (die Gemeinde verzichtet im vorliegenden Entwurf des Bauzonenplans auf die ursprünglich vorgesehenen W2-Einzonungen am Bauzonenrand und sieht dafür eine Erweiterung der W2-Zone im Gebiet "Bergmatt" vor).
- Die Vergrösserung des Gewerbegebiets zwischen Wohlen und Anglikon wird im Interesse der lokalen und regionalen Nachfrage nach Gewerbeland begrüsst.
- Eine grössere Einzonung im Gebiet "Bahnhof Süd" wäre nur vertretbar, wenn dies trotz niedriger Einwohnerdichte und den Verdichtungsbemühungen erforderlich wäre, (die Gemeinde verzichtet im 2. Entwurf des Bauzonenplans auf eine Einzonung im Gebiet "Bahnhof Süd").
- Die vorgesehenen Änderungen am Bauzonenplan dürfen keinen Einfluss auf die regionale Verkehrssituation haben und dürfen die Entwicklung der anderen Regionsgemeinden nicht einschränken.

Die regionale Abstimmung erfolgte vor Inkrafttreten der neuen Anforderungen des Richtplans, wonach eine ausdrückliche Begründung erforderlich ist (Richtplan S. 1.2; Beschluss des Grossen Rats von 20. September 2010). Entsprechend den Resultaten der engen Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Repla ist aus fachlicher Sicht festzustellen, dass eine wiederholte Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes im Sinne einer ausdrücklichen Begründung zu keinem anderen Ergebnis führen würde. Aus raumplanerischer Sicht und unter Bezugnahme auf das Raumkonzept gemäss Richtplan erweist sich die vorliegende Revision als hinreichend abgestimmt.

### 3.3 Grösse der Bauzonen

Die Bauzonen weisen neu eine Fläche von total 413 ha auf (inklusive 3 ha Grünzonen). Darin eingeschlossen sind 15,4 ha Neueinzonungen (gemäss Flächenübersicht der Gemeinde vom 16. Mai 2012). Von den 413 ha sind ca. 355 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 58 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 31 ha Wohn- und Mischzonen, 19 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 8 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone.

Die berechnete Kapazität der Bauzonen beträgt gemäss Anhang zum Planungsbericht ca. 16'600 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Prognose für das Jahr 2023 rechnet mit rund 17'100 E. In Anbetracht weiterer, auch künftig zu prüfender Verdichtungsmöglichkeiten und dichter Bauweisen auf grösseren unbebauten Arealen (Jacob Isler Areal, Merkur Areal, Notter Areal, Rössli Areal usw.) können die ausgeschiedenen Bauzonen gemäss Art. 15 RPG als ausreichend und mit Art. 15 RPG vereinbar beurteilt werden, insbesondere auch in Anbetracht der für einen späteren Zeitpunkt geplanten Entwicklung des Gebiets "Bahnhof Süd" (je nach Wohnanteil markante Erhöhung des Fassungsvermögens der Bauzonen).

### 3.4 Einzonungen und Umzonungen

#### 3.4.1 Spezialzone "Bahnhof Süd" und WG3-Zone "Farnbühlstrasse"

Bezüglich der vorgeschlagenen Spezialzone "Bahnhof Süd" besteht gemäss Richtplanbeschluss S 1.3/3.1 an der intensiveren Nutzung der Bahnhofsgebiete ein kantonales Interesse. Der kleinere, bahnhofsnaher Bereich wird bereits in dieser Vorlage von der bisherigen, wenig dichten W1-Zone in eine Spezialzone "Bahnhof Süd" mit Gestaltungsplanpflicht (Teil A) umgezont. Diese Massnahmen sind unter den gegebenen raumplanerischen Voraussetzungen zweckmässig.

Die Festlegung als Siedlungsgebiet im Richtplan des übrigen Areals "Bahnhof Süd" soll im Rahmen der laufenden Überarbeitung des Richtplankapitels S 1.2 geprüft werden (siehe Ziffer 3.1). Das Gebiet ist im vorliegenden Entwurf des Bauzonenplans lediglich zur Orientierung eingetragen. Dieses Vorgehen ist raumplanerisch situationsgerecht. Es handelt sich um ein Gebiet, dessen Entwicklung separat weiter verfolgt werden soll. Wegen der komplexen Ausgangslage (Grösse des Areals, Vielzahl von Grundeigentümern, offenen Fragen bezüglich der Nutzung und Erschliessung usw.) und der sicher langfristigen Ausrichtung einer solchen Arealentwicklung beurteilen wir dieses Vorgehen als planerisch zweckmässig. Die abschliessende Beurteilung dieses Vorgehens im Rahmen des Richtplanverfahrens bleibt vorbehalten.

Wir erachten die Erarbeitung eines *Entwicklungsrichtplans* über das Gebiet "Bahnhof Süd" (gemäss § 11<sup>bis</sup> [neu] BNO "Konzeptplan") als notwendige Voraussetzung für entsprechende Festlegungen in der Nutzungsplanung. Es könnte ein ähnliches Vorgehen wie bei der Zentrumsplanung ins Auge gefasst werden. Im Richtplanbeschluss S 1.3/3.2 ist festgehalten, dass der Regierungsrat die Gemeinden in der gesamtheitlichen Planung unterstützt. Der regionalen Bedeutung, der Dimension des Areals und den komplexen fachlichen Fragestellungen entsprechend ist es angezeigt, namentlich Folgendes unter Einbezug der Abteilungen Raumentwicklung und Verkehr zu gegebener Zeit zu bearbeiten:

- Abstimmung Siedlung und Verkehr (erzeugte Verkehrsnachfrage, Verkehrsaufkommen, Berücksichtigung der bahnhofsnahe Lage, bestehende regionale und lokale Verkehrskapazitäten, Nutzungsmix, Erschliessung/Parkierung, Lärmfragen usw.);
- Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität (Nutzungsarten, Nutzungsanteile, Überbauungsdichte, städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der Aussenräume, Berücksichtigung der stark unterschiedlichen Qualitäten der angrenzenden Bebauungen usw.);
- Etappierungsmöglichkeiten (unter anderem prüfen, ob für die mittelfristigen Bedürfnisse eine Teileinzonung des Areals zielführend sein könnte, dies auch im Hinblick auf die im Planungsbericht erwähnte, komplizierte Eigentumsstruktur);
- regionale Abstimmung (zum Beispiel Zusammenhang/Auswirkungen auf das Ferro-Areal; Baulandangebot der Nachbargemeinden; Chancen und Risiken für die Nachbargemeinden und die Region).

Durch das Gebiet "Bahnhof Süd" bekommt die Zentrumsentwicklung von Wohlen eine neue Bedeutung. Ein wesentliches planerisches Anliegen besteht darin, die Entwicklungen nördlich und südlich des Bahnhofs von Anfang an aufeinander abzustimmen, Synergien zu nutzen und klare Etappierungen zu definieren. Die Förderung der Zentrumsgebiete wie die Zentralstrasse, das Isler- und IBW-Areal sollte durch das neu zu schaffende Entwicklungspotenzial in Bahnhofsnähe nicht geschwächt werden.

#### **3.4.2 Einzonung "Farnbühlstrasse" in die WG3-Zone**

Die 1,7 ha grosse Einzonung "Farnbühlstrasse" birgt, trotz offensichtlicher Einschränkungen (Lärmimmissionen), das Potenzial für eine qualitätsvolle und dichte WG-Bebauung. Ein differenziertes Angebot an Dienstleistungen und Wohnen könnte auf diesem gut erschlossenen zentrumsnahen Areal gewinnbringend realisiert werden. Die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans in § 11 Abs. 3<sup>bis</sup> BNO entspricht den raumplanerischen Zielsetzungen in diesem Gebiet.

#### **3.4.3 Einzonungen für die Wohnnutzung**

Im ersten Planungsentwurf war im Gebiet "Lochmatte" eine 2,5 ha grosse Einzonung in die W2-Zone geplant. Diese Einzonung wird nun richtigerweise auf eine 0,65 ha grosse Fläche reduziert. Die Abgrenzung ist zweckmässig. Von der Einzonung sind gute Fruchtfolgeflächen (FFF1) betroffen. Das Areal wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, damit eine optimale Einpassung in die Umgebung und eine häusliche Nutzung des Bodens gewährleistet werden können.

Auf die in den bisherigen Entwürfen enthaltenen Einzonungen in die W1- respektive W2-Zone am nordöstlichen Siedlungsrand wird verzichtet, weil sie bezüglich der landschaftlichen Einordnung als problematisch beurteilt werden. Anstelle davon wird die W2-Zone im Gebiet "Bergmatte" um rund 1 ha ergänzt. Diese Einzonung stellt eine Abrundung der bestehenden W2-Zone dar. Die Erweiterung der Erschliessung ist durch die bestehende Überbauung vorgegeben. Von der Einzonung sind Fruchtfolgeflächen betroffen.

Aufgrund der erforderlichen Wohnzonenkapazitäten (siehe Ziffer 3.2), sind diese beiden Einzonungen in die W2-Zone von rund 1,7 ha aus fachlicher Sicht raumplanerisch vertretbar.

### **3.4.4 Einzonungen für die Gewerbenutzung**

#### **3.4.4.1 Gewerbezone "Anglikerstrasse"**

Wie unter Ziffer 3.1 erwähnt, liegt Wohlen in einem urbanen Entwicklungsraum. Gemäss Richtplanbeschluss R 1/1.1 ist die Standortattraktivität für das Arbeiten in diesen Räumen zu steigern. Im Planungsbericht der Gemeinde (S. 33) wird aufgeführt, dass sich das Land im Besitz der Ortsbürgergemeinde befindet und dass ortsansässige Unternehmen Einzonungsbegehren für Betriebsflächen gestellt haben. Der durch die Einzonung verursachte Mehrverkehr kann durch die bestehende Infrastruktur abgenommen werden.

Durch eine spätere Überbauung gehen 3,2 ha gute Fruchtfolgeflächen verloren.

Die Erweiterung der Gewerbezone im Bereich "Anglikerstrasse Nordost" durch Umzonung von der ÖBA-Zone respektive durch vorgesehene Einzonung, ist gestützt auf diese Festlegung im Richtplan, die vorhandenen Infrastrukturanlagen und den offensichtlichen Bedarf ortsansässiger Betriebe raumplanerisch vertretbar.

#### **3.4.4.2 Gewerbezone "Seewadel" (nicht mehr Gegenstand dieser Vorlage)**

Das Anliegen, den bestehenden Betriebsstandort der Notter AG an einen betrieblich und räumlich besseren Standort zu verlegen, ist nachvollziehbar. Es ist planerisch richtig, die künftige Nutzung des heutigen Betriebsstandorts zu überprüfen. Zum vorgesehenen Standort "Seewadel" haben sich grundlegende offene Fragen ergeben, welche vertiefte Abklärungen erfordern, die sich nicht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erledigen lassen, unter anderem zu folgenden Themenkomplexen:

- Erweiterter Eingriff in die bisher offene Landschaft (heutige kompakte Abgrenzung des Siedlungsgebiets geht verloren).
- Fruchtfolgeflächenverbrauch. Die Fläche liegt gemäss "Konzeptplan räumliche Entwicklung" in einem Bereich, wo der Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen Priorität hat.
- Anschluss ans übergeordnete Verkehrsnetz.
- Unmittelbare Nähe zu Wohngebiet.
- Ortseingangssituation ("Visitenkarte").

Demnach bestehen verschiedene raumplanerische Gründe, die gegen einen Standort eines Werkhofs in diesem Gebiet sprechen. Deshalb hat die Gemeinde entschieden, die Frage des Standorts zur Ansiedlung der Bauunternehmung aus dem vorliegenden Verfahren herauszunehmen und in einem separaten Verfahren weiter zu behandeln. Die Einzonung im Gebiet "Seewadel" ist somit nicht mehr im vorliegenden Entwurf des Bauzonenplans enthalten. Damit soll auch erreicht werden, dass die Gesamtvorlage möglichst speditiv abgeschlossen werden kann. Bei der weiteren Bearbeitung sind im Interesse einer optimalen Lösung auch Alternativstandorte in anderen Gebieten der Region zu prüfen.

### **3.4.5 Industriezonen**

Im Bereich der Industriezonen, namentlich des Ferro-Areals, werden in der vorliegenden Planung keine Änderungen vorgenommen. Das Ferro-Areal befindet sich in einer Umbruchphase. Die Grundeigentümerin des Areals beabsichtigt, die heutigen Infrastrukturen mittels Zwischennutzungen möglichst intensiv zu nutzen. Die Gemeinde erörtert, dass das Areal im Immissionsbereich von Bahn, Strasse und Starkstromleitungen liegt und daher die Industriezone beibehalten werden soll. Es wird erwähnt, dass die Bauzonen beider Gemeinden gut aufeinander abgestimmt sind und daher bezüglich der rechtskräftigen Zonierung kein Handlungsbedarf besteht.

Gemäss Richtplanbeschluss S 1.3/1.3 bildet das Ferro-Areal Teil eines wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN). Es handelt sich um ein zentral gelegenes Gebiet im Übergangsbereich der beiden Agglomerationsgemeinden Wohlen und Villmergen, das über ein grosses Entwicklungspotenzial verfügt und daher im Hinblick seiner langfristigen Weiterentwicklung in der vorliegenden Planung einzubeziehen ist. Könnte die in den Medien vorgestellte, dachintegrierte Solaranlage nicht als Impuls für eine weitere Entwicklung im Bereich alternative Energien auf dem Ferro-Areal dienen? Wir empfehlen, allfällige weitere planerische Schritte wiederum in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Villmergen festzulegen.

### **3.4.6 Einzonungen für öffentliche Nutzungen im Gebiet "Niedermatten"**

#### *Einzonung Parzelle 3905 für Sportplätze*

Die Parzelle 3905 im Umfang von ca. 3,7 ha wird für die Erweiterung der Sportanlagen Niedermatten der ÖBA zugewiesen. Die zukünftige Nutzung dieser Fläche wird in einem Raumnutzungskonzept (Planungsbericht, S. 37) aufgezeigt. Die Planungsbehörde unterstützt das Begehren des örtlichen Fussball-Clubs für den Ausbau der Sportplätze.

#### *Einzonung Teilfläche von Parzelle 3912 für Allwetterplatz und Erweiterung der Sportanlagen Niedermatten*

Die Zuweisung der ca. 3,9 ha grossen Teilfläche der Parzelle 3912 in die ÖBA begründet die Gemeinde mit der Nutzung als Allwetterplatz für den Schulsport, für Standort des Zirkus, den Pferdesport, die Hundeschulung sowie ausgewiesene Bedürfnisse von Sportvereinen. Es handelt sich somit um eine Allmend für bedarfsorientierte Nutzungen.

Der Bedarf zur Deckung eines öffentlichen kommunalen Interesses wird ausgewiesen. Die Einzonungen sind raumplanerisch vertretbar. Bezüglich des Fruchtfolgeflächenverlusts geht die zuständige kantonale Fachstelle davon aus, dass der Boden im Bereich des geplanten Allwetterplatzes unverändert erhalten bleibt und dass keine nennenswerten Bauten und Anlagen innerhalb dieses Areals erstellt werden. Die Anerkennung dieses Platzes als Fruchtfolgeflächen wäre daher grundsätzlich möglich, was jedoch die Zonierung als Spezialzone ausserhalb Baugebiet und die Festlegung von restriktiven Nutzungsbestimmungen (nur einfach reversible Bauten und Anlagen zulässig/Rückbauverpflichtung) sowie eine rechtlich bindende Pflicht zur Erhaltung der Fruchtfolgeflächen voraussetzen würde.

### **3.4.7 Grünzonen**

Die ausgeschiedenen Grünzonen sind aus planerischer Sicht lagegerecht. Sie sind im Planungsbericht S. 35 begründet.

## **3.5 Weitere für die Nutzungsplanung relevante Belange**

### **3.5.1 Verkaufsnutzungen**

Gemäss Richtplan sind die Bestimmungen hinsichtlich Verkaufsnutzungen in den einzelnen Zonen zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Im Interesse der rechtssicheren und transparenten Regelung für die betroffenen Grundeigentümer sind die zulässigen Nettoladenflächen in allen Zonen zu regeln, welche nicht ausschliesslich der Wohnnutzung vorbehalten sind (also auch für Zonen, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind).

Die durch die Gemeinde im Zonenplan und in der BNO getroffenen Festlegungen bezüglich der Verkaufsnutzungen entsprechen den übergeordneten Anforderungen. Der Plan auf S. 39 des Planungsberichts zeigt eine Übersicht über die möglichen Verkaufsnutzungen in Wohlen.

### **3.5.2 Kommunale Schutzobjekte**

Die Festlegung der kommunalen Schutzobjekte ist Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Sie sind im Bauzonenplan korrekt dargestellt und im Anhang 2 der BNO geregelt.

### **3.5.3 Hochwasserschutz**

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Wohlen berücksichtigt den Hochwasserschutz. Aufgrund vorgesehener Wasserbauprojekte werden Hochwassergefahrenzonen in Kombination mit übrigem hochwassergefährdetem Gebiet (projektspezifische Massnahmen im jeweiligen Baugesuch) ausgeschieden. In der BNO werden entsprechende Vorschriften formuliert. Die Gemeinde hat sich entschieden, den Grenzverlauf der verschiedenen Zonen direkt aus der Gefahrenkarte zu übernehmen.

Die vorgenommenen Festlegungen entsprechen den übergeordneten Vorgaben. Die zuständige Fachstelle weist darauf hin, dass die Gefahrenkarte Hochwasser bereits in einem Entwurf an kürzlich ausgeführte Massnahmen (Hochwasserschutzdamm an der Bünz) angepasst wurde. Am Reservoirbach und Oberhaubach sind weitere Massnahmen geplant, welche das Gefahrenpotenzial beeinflussen. Gemäss Richtplanbeschluss L 1.2/2.4, wird eine Anpassung der Gefahrenkarte Hochwasser für dieses Gebiet erforderlich werden.

### **3.5.4 Gewässer**

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) und seit 27. Februar 2012 deren Vollzugsverordnung (VV GSchV) in Kraft. Innerhalb der Bauzonen gelten die Abstände gemäss § 4 VV GSchV. Ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen der bundesrätlichen Gewässerschutzverordnung. In Art. 41a GSchV wird festgelegt, worauf die Bemessung des Gewässerraums basiert.

Weil damit innerhalb der Bauzonen im Grundsatz auf kommunaler Ebene nur dort ein Handlungsbedarf besteht, wo von den bundes- oder kantonrechtlichen Vorgaben abgewichen werden soll, sind generelle Regelungen in der BNO beziehungsweise im Bauzonenplan nicht notwendig. Dies trifft in Wohlen weitgehend zu, entlang einzelner Bäche sind die erforderlichen Massnahmen ausgeschieden.

Im Interesse der Rechtssicherheit ist jedoch zu empfehlen, im Bauzonen- und Kulturlandplan bei den im Orientierungsinhalt aufgeführten Gewässern der Hinweis aufzunehmen, dass für Abstände gegenüber von Gewässern und den damit verbundenen Nutzungseinschränkungen die übergeordneten bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben gelten.

### **3.6 Waldfeststellung**

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Dieses Verfahren nach § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angrenzenden gesetzlichen Bauabstands von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann.

Die erforderliche Waldfeststellung wurde durchgeführt. Der diesbezügliche Bericht datiert vom 19. März 2012. Er ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen.

### **3.7 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die BNO wurde vorgängig zum Bauzonenplan revidiert und 2006 in Kraft gesetzt. Die BNO hat sich in der Praxis bewährt. Es werden lediglich aufgrund geänderter übergeordneter Vorgaben Anpassungen respektive Ergänzungen vorgenommen, zum Beispiel bezüglich des Ortsbilds in der Kernzone, der zulässigen Verkaufsnutzung in den einzelnen Zonen, den Anforderungen an Gestaltungspläne, dem Hochwasserschutz usw.

Die Anpassung der BNO an die neuen Baubegriffe und Messweisen (IVHB) wird gemäss Planungsbericht verzichtet, weil die Gesamtrevision der BNO erst fünf Jahre zurückliegt und die vorliegende Revision des Bauzonenplans schon zu weit fortgeschritten ist. Die erforderlichen Anpassungen werden bei der nächsten Gesamtrevision der BNO vorgenommen.

### **4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen**

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung grundsätzlich die Voraussetzungen zur Genehmigung (Kriterien nach § 27 Abs. 2 BauG: Rechtmässigkeit, kantonale und regionale Interessen angemessen berücksichtigt). Für die Genehmigung der Vorlage ist jedoch die vorherige Anpassung des kantonalen Richtplans bezüglich der Bereiche Siedlungsgebiet und Fruchtfolgeflächen erforderlich (s. Ziff. 3.1). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden.

Die Planvorlage kann nach der Bereinigung öffentlich aufgelegt werden.

Bernhard Fischer  
Sektionsleiter

Heiner Speck  
Kreisplaner