

Revision Nutzungsplanung Siedlung

Mitwirkungsbericht

gemäss § 3 Baugesetz

Vom Gemeinderat verabschiedet am 14. November 2011



Inhaltsverzeichnis

Einleitung

Tabellarische Übersicht der Stellungnahmen der Verbände und Parteien

Tabelle der Begehren und Stellungnahmen
geordnet nach Sachbereichen

1 Einzonungen*	1
2 Übrige Änderungen in den Bauzonen*	13
3 Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	18
4 Kommunale Schutzobjekte	23
5 Diverse Anregungen der Parteien und Verbände	33
6 Eingaben der Gemeinden	38

Übersichtsplan der Eingaben zu Ein- und Umzonungen

*Die in der ersten Kolonne der Tabelle enthaltenen Begehren und Vorschläge zu Änderungen des Bauzonenplans sind im 2. Teil des Planungsberichtes mit Planausschnitten dokumentiert.

Einleitung

Der Planungsablauf der Revision der Nutzungsplanung Siedlung ist im Planungsbericht ersichtlich.

Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 2. November 2010 bis 28. Februar 2011 auf der Bauverwaltung öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Der Gemeinderat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 17. November 2010 den Entwurf der Revision der Nutzungsplanung in den Hauptzügen vorgestellt.

Eingereichte Eingaben

- Ausführliche Stellungnahmen der Parteien CVP, FdP, Grüne, SP und SVP
- Ausführliche Eingabe des Natur- und Vogelschutzvereins Wohlen (NVW)
- Stellungnahmen der Gemeinderäte Dottikon und Villmergen
- 46 Eingaben von Seite der Bevölkerung, diejenigen zum Verkehr sind darin nicht eingerechnet.

Die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission hat die Eingaben beraten und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates formuliert.

Der Gemeinderat nimmt zu den Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. In diesem Mitwirkungsbericht sind die zusammengefassten Eingaben und die Stellungnahmen ersichtlich, ausgenommen diejenigen zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr.

Die Originaleingaben sind öffentlich zugänglich. Sie können auf der Bauverwaltung während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden.

Tabellarische Übersicht der Stellungnahmen der Verbände und Parteien

Begehren Private (vgl. Planungsbericht, Teil 2)

	NVW	Grüne	SP	FdP	SVP	CVP
1		—				
2		+		? —		
3		—				
4		+				
5		+				
6		—				
7	—	—	—			
8	—	—	—	+		
9		—				
10	—	—	—	+		
11	+ bed.	+ bed.	+ bed.	bed. —	—	+ bed.
12a		—	bed. —	+ bed.	bed. —	
12b		bed. —	+ bed.	+	bed. —	+
13		—		+	+ bed.	
14		—				
15		—				
16		—				
17+18	—	—				
19+20	—	—	—		—	—
21+22		—				
23a+b		+				
24,25a +b	+	+		+ bed.	—	+ bed.
26	—	+ bed.		bed. —	—	+ bed.
27		—				
28		—				
29		—				
30	—	—				
31	—	+				
32		—	—	+		
33		—				
34		—		—		+

	NVW	Grüne	SP	FdP	SVP	CVP
101+102	+	+				+
103	—	—	—	+ bed.		
104		+				
105	—	—	—		—	—
106	—	—	—	+		
107+108		+	+ bed.	+ bed.	—	
109		+				—
110a-d		+				—
111		+			+ bed.	
112		+				

Haltung:

+ positiv

- negativ

bed. Unter Bedingungen

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
--------------	---------	----------	---------------

1 Einzonungen			
Begehren 30	1.1 Meyer-Rieter André und Bernadette Hohbühlweg 4	Gegen die Einzonung der Teilparzelle 1292 - Eine gerade Grenzlinie kein Grund für Einzonung - Die heutige Grenzlinie hat keine Auswirkungen auf die Nutzungsplanung Siedlung (ausser finanzielles Vermögen Besitzer) - Erschliessung via Hohbühlweg bringt Mehrverkehr, insbesondere wenn Mehrfamilienhäuser gebaut würden. Mehrfamilienhäuser und Mehrverkehr bedeuten Verkehrswertminderung. - Die Einzonung mit W2 lässt den Bau von relativ hohen Häusern zu. Passt nicht zu den bestehenden Bauten (W1-Stil) - Der Bau von allfälligen Mehrfamilienhäusern in Nähe der rege befahrenen Niederwilerstrasse und oberhalb Bauernhof bringt der Gemeinde keine Vorteile – den Anwohner jedoch massive Nachteile. - Einzelinteresse eines ehemaligen Mitgliedes der RBV-Kommission	Auf die geplante Einzonung wird aufgrund der neuen Sachlage und den Mitwirkungseingaben verzichtet. Die Einzonungsbegehren W1/W2 sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Zuerst soll der eingezonte Rebberg erschlossen und überbaut werden. Die geplante Einzonung der Teilparzelle hätte lediglich den Bau eines Gebäudes ermöglicht. In der Zwischenzeit ist der Platz vor diesem Gebäude mit einem Einfamilienhaus überbaut worden, ohne Berücksichtigung einer Zufahrt zu der beantragten Einzonungsfläche.
	1.2 Moser René Hohbühlweg 8		
	Grüne		
	NVW		

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Begehren 10	1.3a Susanne Huber-Räber, Gyrenhübelstr. 7 + Thomas Geissmann Zentralstr. 27a FdP Grüne NVW SP	Ablehnung Einzonung der Parzelle 3149 und 3174; Sunnezytweg 24 von Werner und Anna Steuble-Wyss - Die Bauparzelle Nr. 1836 ist nicht mehr im Besitz des Antragstellers. Heute entspricht sie den Parzellen Nrn. 3757, 1836, 3765, 3769 und 3799. - Durch die neue Einzonung und daraus erfolgende Überbauung wird der Wert der Parzellen 3148, 3468, 3757 und 3765 gemindert. Durch Verlust des Sichtbezuges der Grünzone und des direkten Anschlusses an die Siedlungsgrenze. - für Einzonung - gegen Einzonung - gegen Einzonung - gegen Einzonung	Auf die geplanten Einzonungen W1 und W2 am Sunnezytweg, Höhenweg, Rummelring und Rummelmatt wird aufgrund der überwiegend negativen Mitwirkungseingaben verzichtet. Die Einzonungsbegehren W1/W2 sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden. Die ursprüngliche Befürwortung des Begehrens 10 zur Einzonung der Parzellen 3149 und 3174 stützte sich auf die ursprünglichen Besitzverhältnisse und die dadurch mögliche gemeinsame Erschliessung und Überbauung. Mit der Abparzellierung der Parzelle 1836 hat sich diese Ausgangslage verändert.
Antrag 106	1.3b Susanne Huber-Räber	- Die Verschiebung des Siedlungsrandes ist aufgrund der geringen Ausnützungsziffer (Wohnzone 1) nur von geringer Bedeutung für das Bevölkerungswachstum. - Die Gewährung der guten Umwelt und Lebensqualität ginge verloren.	Auf die geplanten Einzonungen W1 und W2 am Sunnezytweg, Höhenweg, Rummelring und Rummelmatt wird aufgrund der überwiegend negativen Mitwirkungseingaben verzichtet.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
	Fortsetzung 1.3b	- Das Grundstück befindet sich nicht an einer attraktiven Hanglage. Eine Sicht Richtung Süden ist infolge der aktuellen entstehenden Bebauung der anschliessenden Parzellen verwehrt. Es kann nicht von einer attraktiven Wohnlage gesprochen werden.	Die Einzonungsbegehren W1/W2 sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden.
Begehren 19/20 und Antrag 106	1.4 Schmid-Bau AG Waltenschwilerstr.2 1.5 Schmid Alphons Höhenweg 27	Gegen Einzonungen Höhenweg, Rummelring und Rummelmatt Sie bringt für die Qualität des Dorfes nichts, vernichtet viel Wohnqualität und bringt Probleme mit der Landwirtschaft. Geplantes Bauland hat keine freie Sicht Richtung Westen. Gegenüber Gebiet Rebberg, Hochwacht und Umgebung von minderer Qualität. Die begehrten Steuerzahler werden nicht angelockt.	Auf die geplanten Einzonungen W1 und W2 am Sunnezytweg, Höhenweg, Rummelring und Rummelmatt wird aufgrund der überwiegend negativen Mitwirkungseingaben verzichtet. Die Einzonungsbegehren W1/W2 sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden.
Begehren 19/20 und Anträge 105/106	1.6 Remo Stierli Barbarossaweg 14 5600 Lenzburg 1.7 Anstösser Luegisland (37 Unterschriften) 1.8 Hans Jörg u. Silvia Gygli-Hochreutener Luegisland 36	Ablehnung der Einzonung Heutiger Bauzonenrand: Sinnvolle Abgrenzung zum Landwirtschaftsgebiet, grosser Erholungsfaktor viele Spaziergänger. Für die Landwirtschaft nachteilig. Wertvolles, ebenes Kulturland wird vernichtet. Stetige Konfliktsituationen zwischen Bewohnern und Landwirtschaft. An der Einmündung in die Fischbacherstrasse bzw. Hochwachtstrasse werden unübersichtliche Strassenverhältnisse geschaffen. Ein erhöhtes Unfallrisiko wäre die Folge.	Auf die geplanten Einzonungen W1 und W2 am Sunnezytweg, Höhenweg, Rummelring und Rummelmatt wird aufgrund der überwiegend negativen Mitwirkungseingaben verzichtet. Die Einzonungsbegehren W1/W2 sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Stark ins Gewicht fällt, dass der Antrag 105 Einzonung beim Hof Schweikmatte sogar vom Eigentümer abgelehnt wird. Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Begehren 10 + Antrag 106	1.9 Susanne Huber- Räber Gyrenhübelstr. 7 + Thomas Geissmann Zentralstrasse 27a + 86 Mitunterzeichner	Ablehnung der Einzonung Höhenweg und Sunnezytweg sind heute harmonische Grenzen. Benachbarte Parzellen erfahren eine Wertminderung. Keine Bedeutung für das erwartete Siedlungswachstum Wertekonflikt mit Natur und Landschaft Zuerst Nutzungsreserven im Bestand nutzen, bevor sich die Gemeinde weiter zersiedelt.	Verzicht auf Einzonung gleiche Begründung wie 1.4 bis 1.8
Begehren 20 + Antrag 105	1.22 Küng-Kuhn Markus und Annamarie Luegisland 34 CVP Grüne, SP, SVP	Siehe 1.4 bis 1.9 Gegen Einzonung der Hofparzelle Nr. 986 / gleiche Überlegung bei 19/20 Gegen jede Erweiterung der Bauzone oberhalb heutiger Grenze	Verzicht auf Einzonung gleiche Begründung wie 1.4 bis 1.8
Antrag 105	1.10 Rita Rohr (Tochter) Elfenauweg 18 3006 Bern Max Rohr Altersheim Bifang Grüne, NVW, SP FdP	Begehren gegen Einzonung Hof Schweikmatte - Der Hof wurde verpachtet und weitergeführt - Punkto Landwirtschaft werden die Verhältnisse schwieriger. Früher wurden die Abstände zum Betrieb bei der Zonenplanung berücksichtigt. Heute werden sie durch neue Einzonungen deutlich verkleinert zu Ungunsten des angrenzenden Betriebes. - gegen Einzonung - für Einzonung	Verzicht auf Einzonung gleiche Begründung wie 1.4 bis 1.8 Durch die Unterschrift von Max Rohr, Eigentümer, muss angenommen werden, dass er auch gegen die Einzonung seines Landes ist.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
abgelehntes Begehren 6	1.11 Ernst Vock Erlenweg Anglikon Grüne, NVW	Gesuch um Einzonung Parzelle 5319 Brändliacker in Anglikon - Bis jetzt nicht in der Landschaftsschutzzone. Einzonung von 14ha Landwirtschaftsland in Bauzone im Gebiet Farn ist unverhältnismässig und gegenüber der kleinen Parzelle auf dem Anglikerberg nicht nachzuvollziehen - Teileinzonung Begehren 105. Hier wird auch ein Streifen vom ca. 30 m in die Bauzone aufgenommen, was auch ein Landwirtschaftsland ist, usw. - gegen Einzonung	Auf den Wiedererwägungsantrag wird nicht eingetreten. Der Grundsatzentscheid - keine Ausdehnung in die Landschaftsschutzzone - wird höher gewichtet als die durchaus nachvollziehbaren Einzelinteressen. Die Einzonungsbegehren W1/W2 sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden.
Begehren 4 teilweise abgelehnt	1.12 Erbengemeinschaft Kaspar Oskar: Erna Kasper- Kaufmann, Brändliackerweg 17, Anglikon Tochter Marlis Müller-Kaspar, Reussblickstr. 2, Zufikon Sohn Hans Peter Kaspar- Schaufelbühl, Pfistergasse 44, Zofingen	Begehren um Einzonung Parz. 5551 und 5862 in Bauland - Ein Teil der Parzelle 5551 ist eingezont worden. - Reststück Parzelle 5862 soll Landwirtschaftszone bleiben. - Das Grundstück soll als Einheit genutzt werden können. - Die Zerstückelung verunmöglicht jegliche sinnvolle Nutzung. - Die Grundidee des neuen Zonenplanes (verdichtetes Bauen) ist anzustreben. - Die Parzelle 5862 kann kaum landwirtschaftlich genutzt werden. - Sie ist eingeklemmt zwischen zwei Strassen (Dreispietz). - Sie ist mit 21,38 Aren als selbständiges Landwirtschaftslandstück zu klein - Sie ist ein gut erschlossenes Grundstück am Rande des Siedlungsgebietes und grenzt unmittelbar, ohne Strasse dazwischen an Bauland	Auf den Wiedererwägungsantrag wird nicht eingetreten. Der Grundsatzentscheid - keine Ausdehnung in die Landschaftsschutzzone - wird höher gewichtet als die durchaus nachvollziehbaren Einzelinteressen. Die Einzonungen sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden. Das mit dem EFH Erna Kaspar überbaute Grundstück 5551 soll wie vorgesehen der Zone W2 zugeteilt werden.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
	Fortsetzung 1.12	- Sie schliesst die im Laufe der Zeit harmonisch gewachsene Bauzone am Brändliacker ab - Die Qualität der Wohnlage ist sehr gut. - Es gibt keine/kaum Lärmbelastung. - Es geht kein wertvolles Landwirtschaftsland verloren - Die Erschliessung per ÖV ist ideal gewährleistet	
	Grüne	- für Einzonung	
abgelehntes Begehren 17	1.13 Margrit und Robert Stäger Knobelstrasse 21 Anglikon Grüne, NVW	Begehren auf Einzonung ca 13a der Parzelle 1056 in W2 - erstklassige Wohnlage an sonniger Hanglage - Voll erschlossen (Alle Werkleitungen, Strassen, Ortsbus) - Baureif (Projekt vorhanden) - Baulücke - Bereits überbaut - Wertloses Landwirtschaftsland - Sehen sich ungleich behandelt im Vergleich zu Antrag 4+5. Stellen reduziertes Begehren - gegen Einzonung	Auf den Wiedererwägungsantrag wird nicht eingetreten. Der Grundsatzentscheid - keine Ausdehnung in die Landschaftsschutzzone - wird höher gewichtet als die durchaus nachvollziehbaren Einzelinteressen. Die Einzonungen sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden.
abgelehntes Begehren 33	1.14 Gino Fiorentin Bünzerstrasse 20d 5626 Staffeln	Wiedererwägungsgesuch Einzonung der Restfläche Parzelle 3157 in Bauzone 1. Die Verhältnisse können mit der angrenzenden Parzelle verglichen werden – welche in der Bauzone liegt. 2. Unsere Parzelle liegt nicht in der kommunalen Landschaftsschutzzone.	Auf den Wiedererwägungsantrag wird nicht eingetreten. Die Einzonungsbegehren W1/W2 sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
	Fortsetzung 1.14	3. Der Waldabstand zu unserer Parzellengrenze ist grösser als 50 m. 4. Lässt keinen Vergleich mit der Parzelle 4257 rational begründen. Begründung Wiedererwägungsgesuch: - Gesamtbewertung gem. Einzonungskriterien ist „hoch“ - voll erschlossen - attraktive Wohnlage - Fläche lässt sich nicht landwirtschaftlich nutzen - Zonengrenze verläuft willkürlich durch die Parzelle	Die Beibehaltung der heutigen Bauzonengrenze des Einfamilienhausquartieres wird als wichtiger erachtet als das nachvollziehbare Einzelinteresse.
	Grüne	- gegen Einzonung	
Neues Begehren zwischen Begehren 13 und Anträgen 107+108	1.15 Josef Brun Rebenweg 90 Oberlunkhofen Josef Portmann Aeschweg 11 Muri vertr. Lic. iur. Peter Meyer, Wohlen	Parz. 1323 Allmenweg/Buchenbühlweg im Halte von 13,9 Aren Begehren um Einzonung von 13,9 Aren in geeignete Wohnzone - Die Parzelle liegt eingebettet zwischen dem Allmenweg und dem Buchenbühlweg im Kulturland; südlich davon befindet sich die Wohnzone W2. 2006; Erstellung einer Wohnüberbauung - In jeder Beziehung baureif erschlossen. - Gemäss Vorschlag 107 soll auf der Westseite das Baugebiet durch eine Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht erweitert werden. Zwischen dieser neuen Gewerbezone soll später noch eine ökologische Ausgleichsfläche entstehen - Es drängt sich auf, die landwirtschaftlich kaum noch nutzbare Restparzelle einer geeigneten Wohnzone zuzuweisen und somit eine zweckmässig wie räumliche Neuabgrenzung zu schaffen.	Auf das Einzonungsbegehren wird nicht eingetreten. Die Einzonungsbegehren W1/W2 sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden. Die Parzelle liegt im Bereich der längerfristigen, zukünftigen Erschliessung der Bergmatten-Grundstücke. Sie muss in der Erschliessungsplanung einbezogen werden. Eine vorgezogene Überbauung würde die zukünftige Erschliessung der angrenzenden Areale massiv einschränken.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
	Fortsetzung 1.15	Mit der laufenden Nutzungsplanungsrevision soll das kontinuierliche und gezielte Wachstum von qualitativ hochwertigen Wohnungen gefördert werden und die bestehende Infrastruktur optimal ausgenützt werden. Dies wurde mit der Planung und Realisierung der Wohnüberbauung Buchenbühlweg bewiesen.	
Begehren 13 abgelehnt	1.16 Bergmatten- Gesellschaft vertr. Lic. jur. Erica Häuptli-Schwaller SVP, FdP Grüne	Wiedererwägungsantrag; dem Begehren 13 sei statt zu geben. - Zweifel an der objektiven Anwendung der Einzonungskriterien durch Kommission - Befürchtung, dass Bergmatte als Kompensation für Farnbühl erhalten muss - Groberschliessung sei vorhanden - Ein rechtskräftiger Erschliessungsplan besteht - Eigentumsverhältnisse garantieren einfache Umsetzung der Erschliessung - Mit Sondernutzungsplanpflicht liessen sich oekologische und gestalterische Anforderungen verbindlich festsetzen - Diese Planungen lassen sich auf privater Basis vorbereiten - Einordnung kein Problem, da von bestehender Bauzone auf drei Seiten umgeben - Landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt, da Hanglage - Eventualvorschlag: Teil einzonen - für Einzonung - gegen Einzonung	Auf den Wiedererwägungsantrag wird in beschränktem Mass eingetreten. Eine Fläche von 1.05 ha soll dort einzont werden, wo die Erschliessung einfach auf privater Basis realisierbar ist und das Baugebiet „abgerundet“ wird. Der im Begehren genannte ökologische Ausgleich ist vor dem Einzonungsbeschluss verbindlich zu regeln. Die Erschliessung ist darauf auszurichten, dass eine zukünftige Einzonung nicht erschwert wird (vgl. Konzeptplan Räumliche Entwicklung).

[illegible]

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Neues Begehren	1.19 Gebrüder Notter c/o Bruno Notter- Ammann Trottenrain 2 NVW/Grüne	Ausdehnung der Wohnzone in der „Lochmatt“ Fläche ca. 2.5 ha und nicht nur 0.65 ha wie im Antrag 103 vorgesehen Seit 1970 an Kanalisation angeschlossen. Somit teilerschlossen Gute ÖV-Erschliessung (Bus) Sonst keine grösseren Flächen für das Wohnen vorgesehen; ausser dem Gebiet Bahnhof Süd, bei dem es fraglich ist, ob es innerhalb der nächsten Jahre eingezont wird Keine Erweiterung der Wohnzone Lochmatt!	Auf das neue Begehren wird nicht eingetreten. Die Einzonungsbegehren W1/W2 sind in ihrer Gesamtheit vom Bedarf her kritisch. Zuerst soll der eingezonte Rebberg überbaut werden. Dem Begehren wird mit dem Antrag 103 teilweise entsprochen (vgl. Planungsbericht). Um eine optimale Einpassung in die Umgebung und eine häusliche Nutzung des Bodens gewährleisten zu können, wird das Gebiet der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.
Begehren 11	1.21 Heinrich Gretler Im Geissmättli 4 NVW SVP, FdP Grüne, SP, CVP	Begrüss „Einzonungsverfahren“ in Farn Bahnhofsnähe ist für Einzonungen zu bevorzugen (Erschliessung öV). Keine Erweiterung der Wohnzonen 1 und 2 am Wagenrain und in den Lochmatten Gegen Einzonung / keine qualitativ gute Wohnlage Für Einzonung	Das Einzonungsverfahren – zuerst Eintrag im kantonalen Richtplan, danach Separatvorlage – wird weiter verfolgt. Die Einzonung an diesem Ort ist auch von kantonalem Interesse. Das Ziel ist, im Farn attraktives Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Dies bedingt einen sorgfältigen Planungsprozess (Entwicklungsrichtplan, Landumlegung, Gestaltungsplan).

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Begehren 26	1.23 Arnold Meyer Im Boll 5	Gegen weitere Einzonungen im Seewadel. Landschaft von Überbauung in diesem Bereich freihalten. Genügend andere Zonen. Firma Notter hat bisher Vereinbarung nicht eingehalten.	Auf das neue Begehren der Firma Notter wird nicht eingetreten. Das erste Begehren um Einzonung von 1.5 ha wird weiterhin unterstützt.
Neues Begehren	1.24 Otto Notter AG Aeschstr. 20 NVW CVP SVP FdP Grüne	Erweitert das ursprüngliche Begehren nochmals aus. (rechtskräftige Einzonung 1.3 ha, berücksichtigte Einzonung vor Mitwirkung 1.5 ha, neues Begehren + 0.7 ha; total 3.5 ha) Ein detailliertes Dossier mit Flächennachweisen liegt vor. Gegen Erweiterung im ursprünglichen Ausmass/Antrag Die CVP Wohlen unterstützt den politischen Entscheid des Gemeinderates, für eine Einzonung der Parzelle. Das Gebiet Seewadel/Kreisel Farn ist eine der Eingangspforten der Gemeinde Wohlen. Darum ist sicherzustellen, dass das Areal mit hoher architektonischen Qualität überbaut wird. Dies soll mit einem Gestaltungsplan erreicht werden. Gegen Einzonung unter Auflagen, die nicht erfüllt und durchgesetzt werden. Nein, unter Bedingungen Ja, unter Bedingungen	Die rechtskräftige Einzonung des Gebietes Seewadel erfolgte aufgrund der mit der Firma Notter vertraglich vereinbarten Aussiedlung aus dem Gebiet Aesch (vgl. § 11 Abs. 3 BNO). Das detaillierte Gesuch für eine zusätzliche Einzonung zeigt, dass der Werkhof auf der bereits eingezonten Fläche keinen Platz hat. Die Einzonung wird unterstützt, weil die Aussiedlung aus dem zentral gelegenen Gebiet Aesch im öffentlichen Interesse ist. Das noch verantwortbare Mass von 2.8 ha wird mit dem neuen Begehren überschritten. Das Dossier mit den Flächennachweisen zeigt, dass es Möglichkeiten gibt, Flächen einzusparen, z.B. bei den Parkplätzen. Die rechtskräftige und neue Einzonung erhalten den Status „bedingt“. Wenn die Aussiedlung nicht innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung beginnt, fällt das gesamte Gebiet entschädigungslos wieder in die Landwirtschaftszone (vgl. geänderter § 15 Abs. 7 BNO).

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Begehren 16	1.25 Sandra und Mark Lehmann Rebenweg 5 vertr. Lic. iur. Peter Meyer, Wohlen Grüne	Parzelle 3209 mit den Altbauten (Scheune, Schweineställe und Hühnerhaus) in die Zone WG3 einzonen Das Grundstück befindet beim Harzerhof und grenzt an die Büttikerstrasse sowie die Wohnzone W2. Einzonung eventuell verbunden mit einem Volumenschutz gemäss § 63 Abs. 4-8 geplante BNO. Gesuch um eine Besprechung Gegen Einzonung	Dem Begehren wird nach einer Besprechung mit den Gesuchstellern und dem Kreisplaner wie folgt entsprochen: - Einzonung WG2 mit überlagerter Ensembleschutzzone (vgl. § 19a BNO) - Einzonung eng begrenzt auf überbautes Gebiet Begründung: - seit 1994 nicht mehr unter landwirtschaftlichem Bodenrecht - nicht landwirtschaftliche Nutzung problematisch; Konsequenz: Verlotterung der Gebäudesubstanz - Ortsbild (schöner Ortseingang) - grenzt an Bauzone - voll erschlossen
Neues Begehren	1.26 Peter und Sybille Meyer Schwellhof Anglikon	Umzonung des Schwellhofes in Reitsportzone Der Schwellhof ist ein Landwirtschaftsbetrieb mit Schwerpunkt Reit- und Pferdepensionsstall. Um weiterhin alle Infrastrukturen, welche von einem modernen Reit- und Pferdepensionsbetrieb erwartet werden, zur Verfügung stellen zu können, ist eine Umzonung in eine Reitsportzone unbedingt nötig.	Auf das Begehren wird in diesem Verfahren nicht eingetreten. Der Schwellhof liegt in der Landwirtschaftszone. Eine Umzonung bedingt ein separates Verfahren Nutzungsplanung Kulturland. Die Eigentümer und Nutzer müssten diverse Nachweise erbringen können.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
--------------	---------	----------	---------------

2 Übrige Änderungen Bauzone			
abgelehntes Begehren Nr. 34 Antrag 109	2.1 Karl Wildi Ruth Wildi Hubert Hartmeier Elisabeth Senti	Festhalten an Umzonung von Gewerbezone in W3. Von der Lärmbelastung her die gleiche Situation wie beim Camille Bauer Areal, welches auch umgezont wurde. Bestätigung der Bewohner, Quartier Wil (47 Unterzeichner)	Auf den Wiedererwägungsantrag zum Begehren 34 wird nicht eingetreten. Die 47 Quartierbewohner bestätigen mit ihrer Unterschrift lediglich, dass sie die Wohnqualität des Wil-Quartiers hoch einstufen. Dies stellt niemand in Frage.
Antrag 109	2.2 Kostov Dusan und Blagica Wilstrasse 21a 2.3 Ligato Vincenzo und Aurelia Wilstrasse 28 2.4 Wildi Urs, Denise und Luca Wilstrasse 21a + Ljutic Ivica und Monika Wilstrasse 21a 2.5 Illi Christian und Bernadette Wilstrasse 21a +	Gegen Umzonung Parzelle 3863 und 3865 in Grünzone mit Familiengärten - Die Umzonung der Parzellen in Grünzone bewirkt die Verlegung der Familiengärten in Wohngebiet. Schon jetzt entstehen durch die Benutzer der Gärten Lärmemissionen verursacht durch Fahrzeuge, die mit der Umzonung zunehmen würden. - In Bezug auf diverse Gartenarbeiten (mit und ohne Motorgeräte) und Gartenfeste, welche sicherlich nicht mit der Polizeiverordnung korrespondieren würden zusätzliche Lärmemissionen verursacht werden. - Geruchsemissionen verschiedener Art würden entstehen. Die Lebensqualität der Anwohner würde empfindlich verringert. - Die Verlegung des bestehenden Gartenareals wäre optisch und aus den bereits erwähnten Gründen eine nicht zu unterschätzende Wertminderung unserer, sowie der anderen angrenzenden Liegenschaften.	Auf die Festlegung einer Grünzone mit zulässiger Schrebergartennutzung und die Verlegung der bestehenden Familiengärten wird aufgrund der Begehren verzichtet (Antrag 109). Die neue Strategie ist, dass die be- stehende Zonierung grundsätzlich bestehen bleiben soll. Die Abgrenzung zwischen der Industrie- und Gewerbe- zone wird der heutigen Parzellierung und Überbauung angepasst. Für die Gewerbezone besteht die Erschliessungsplanpflicht. Im Er- schliessungsplan ist insbesondere die Strassenerschliessung aufzuzeigen. Die Zufahrt soll ab der Nutzenbach- strasse erfolgen, die Durchfahrts- sperre Wilstrasse erhalten bleiben.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Fortsetzung Antrag 109	Sahli Thomas und Lotti Wilstrase 21a 2.6 Gigliotti Antonio Wilstrasse 21a CVP Grüne	Das Areal in Wil soll wie vom Antragsteller gewünscht in die Zone W3 umgewandelt werden. Die bestehenden Schrebergärten sollen bestehen bleiben und in eine Grünzone umgewandelt werden. Sie soll die Industriezone und das Wohngebiet trennen. Unterstützt Antrag Kommission	
Neues Begehren Nr. 35	2.7 Friedrich Isler Bifangstrasse 17 vertr. durch Fricker Rechtsanwälte	Parzelle Nr. 2816 Gegen Umzonung vom W2 in WG 2 auf Teilen der Parzelle Nr. 3958 und 4613. Antrag ganzes Gebiet WG2 in W2 da keine Gewerbebetriebe mehr vorhanden	Auf das Umzonungsbegehren wird nicht eingetreten. Im vorliegenden Gebiet zwischen Bahnlinie und Waltenschwilerstrasse ist die Mischung von Wohnen und Gewerbe grundsätzlich denkbar. Die Flexibilität soll beibehalten werden. Die neue Zonengrenze berücksichtigt die bestehende Überbauung und wird an die Parzellengrenzen verschoben.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Neues Begehren Nr. 36	2.8 Raiffeisenbank Stegmattweg 1	Umzonungsbegehren Parz. 63 und 3589 Friedhofstrasse - Beide Parzellen in WG4 umzonen - Bis Ende 2010 sollen die beiden schraffierten Felder von Parz. 2660 gekauft und mit der Parz. 63 vereinigt werden (Lage der Parzellen siehe Planungsbericht, Teil 2, Nr. 36)	Auf das Umzonungsbegehren wird nicht eingetreten. Die Umzonung von zwei Parzellen in der zweiten Bautiefe der Friedhofstrasse von der Zone W3 in die Zone WG4 wäre für die bestehende Wohnüberbauung nachteilig.
Begehren 9 abgewiesen Grünzone Ehrunsbach	2.9 Barbara Dubler Lehenmattstr. 216 4053 Basel 2.10 Thomas und Julia Wohler-Dubler Geissmättliweg 3 Grüne	Parzelle 4573 aus der Grünzone entlassen - Im alten Zonenplan wurde das Grundstück mit einer Grünzone belastet, in der Annahme, der Ehrunsbach fliesse unter diesem Grundstück durch. Auf Rückfrage von Alt-Bauverwalter Mäder beim Kanton trifft dies nicht zu. - Die Meteor-Wasserleitung dürfte für die Bachführung ungenügend sein und nur zeitweise Wasser führen. - Gegen eine allfällige Umleitung und Öffnung des Ehrunsbaches werde ich mich wehren. Dies gilt auch für die Parzelle 2981; aus der Grünzone entlassen Gegen Entlassung aus Grünzone	Auf den Wiedererwägungsantrag zum Begehren 9 wird nicht eingetreten. Die Erwägungen im Planungsbericht zum Begehren 9 bleiben unverändert.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Neues Begehren	2.11 Fam. Agush Dina Bifangstrasse 19	Baulandparzelle 2510, Begehren gegen die Umzonung des grösseren Teils von WG4 in W2. - Mit Gemeinderatbeschluss vom 20.12.2010 wurde dem Kaufangebot zugestimmt. Wir wurden erst am 24.1.2011 über die laufende Revision Nutzungsplanung Siedlung informiert. - Unser Angebot vom 13.12.2010 basiert auf den Grundlagen des „alten Bauzonenplans“, welcher es uns ermöglicht, das geplante Bauvorhaben zu realisieren. - Mit der Verkleinerung der maximalen BGF wird die Realisierung unseres Bauvorhabens verunmöglicht. Das Kaufangebot würde zurückgezogen.	Dem Begehren wurde durch Gemeinderatsbeschluss vom 31.1.2011 entsprochen. Der Bauzonenplan bleibt unverändert.
Neues Begehren Nr. 37	2.12 Werner+Greti Dubler-Weber Unt. Farnbühlstr. 5 Grüne, NVW, CVP	Umzonung des Gebietes SBB Bahnlinie Freiämterstrasse – Untere Farnbühlstrasse von der Gewerbezone in Wohn-Gewerbezone. In diesem Gebiet befinden sich 2 Gewerbe und 9 Wohnungen. Die Bestimmungen der Gewerbezone stehen einer zeitgemässen Erneuerung der Wohnungen entgegen. Für Umzonung	Dem Begehren wird entsprochen. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bleibt unverändert. Die Hauptlärmquelle SBB liegt im Norden. Das Areal liegt in einem Quartier, welches hauptsächlich dem Wohnen dient. Die heutige Gewerbezone birgt die Gefahr, dass die zonenfremden Wohnungen nur noch minimal unterhalten werden und das Ortsbild entsprechend negativ prägen.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Neues Begehren	2.13 Kynologischer Verein Freiamt	Erweiterung Zone OEB Niedermatten; Antrag auf Zuteilung einer Parzelle Der Kynologische Verein Freiamt bietet Hundehaltern Kurse zum obligatorischen Sachkundenachweis an. Der Verein muss den Übungsplatz Thalacker an der Alten Bremgarterstrasse in Wohlen Ende Oktober 2011 räumen. Aus diesem Grund stellt der Verein den Antrag um Zuteilung einer Parzelle im zur Erweiterung vorgesehenen Gebiet Niedermatten. Die Parzelle sollte gross genug sein für ein Clubhäuschen mit Kochgelegenheit, WC und einem Theorie-/Gemeinschaftsraum für ca. 30 Personen, einem Geräteraum und 20 bis 30 Parkplätzen.	Auf das Begehren wird nicht eingetreten. Die Einzonung erfolgt prioritär für einen Allwetterplatz (Festplatz, Springreiten, etc.) und Trainingsplätze Fussball. Die Projektplanung wird erst nach Rechtskraft der Einzonung beginnen. Das Ziel wird sein, Räume zu schaffen, die verschiedene öffentliche Bedürfnisse abdecken. Es wird keine Abparzellierung für einzelne Vereine geben, da Mehrfachnutzungen im Vordergrund stehen.
Antrag 110 a-d	CVP	Die Parzellen der Kindergärten sollen nicht umgezont werden Die Begründung ist mit der Bildungskleeblatt-Abstimmung mittlerweile hinfällig geworden. Der Kindergarten bleibt in der Schullandschaft bestehen. Eine Umzonung drängt sich darum nicht mehr auf.	Auf das Begehren wird nicht eingetreten. Kindergärten sind auch in den Wohn- und Mischzonen zonenkonform. Sie sind beispielsweise auch in Kombination mit der Wohnnutzung denkbar. Wenn ein neuer Standort zweckmässiger werden sollte, könnte z.B. ein Landabtausch ohne Zonenplanänderung erfolgen.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
3 BNO - Vorschriften			
Anregung:	3.1 Küng-Kuhn Markus und Annamarie Luegisland 34 CVP	- Reglement einführen; Einwohnergemeinde soll am Mehrwert profitieren. (Siehe Beispiel Fischbach-Goslikon und andere Gemeinden) - Es ist nicht mehr zeitgemäss billiges Land in teures Bauland umzuzonen, ohne dass die Einwohnergemeinde davon mitprofitieren kann. Stellt dazu Fragen wegen Vollzug.	Die Einführung eines Reglementes wird aufgrund eines überwiesenen Postulates im Einwohnerrat zur Zeit geprüft.
§ 9 Abs. 3 neu <i>aktuelle Vorlage: § 9 Abs. 5bis</i>	CVP Grüne FdP, SP und SVP	Die Formulierung in § 9 Absatz 3 ist zu ändern. - Der Begriff „Ausnützungsziffer“ und der Wert „1.3“ sind zu entfernen. - Die Möglichkeit eines Fachgutachtens soll gegeben sein. Gemäss der Motion von Benno Kohli, welche vom Einwohnerrat überwiesen wurde, ist die Ausnützungsziffer in der Kernzone abzuschaffen. Die gewählte Formulierung in § 9, Absatz 3 erfüllt den Auftrag nicht. Mit der Möglichkeit des Gemeinderates, als flankierende Massnahme ein Fachgutachten einholen zu können, ist die CVP Wohlen grundsätzlich einverstanden. Die Formulierung für die Bedingung ist aber sehr unglücklich gewählt und baut auf einer theoretischen Ausnützungsziffer auf, die es nicht mehr gibt. Neue Formulierung vorgeschlagen. Die Motion Kohli verlangt die Abschaffung der AZ in der Kernzone. Dies ist umzusetzen.	Den Begehren wird entsprochen. Eingefügt wird die neue Formulierung § 9 Abs. 5bis BNO. Die neue Vorschrift ist gleichartig wie diejenigen in den Gewerbe- und Industriezonen. Der Gemeinderat als zuständiges Organ entscheidet im Baubewilligungsverfahren unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse sowie der Gegebenheiten des Einzelfalls, ob das eingegebene Bauvolumen zulässig ist. Er kann gestützt auf den rechtskräftigen § 7 Abs. 7 ein Fachgutachten einholen, dies unabhängig von der baulichen Dichte.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
§ 9 Abs. 7	SVP	Der Absatz 7 ist zu streichen. Die Kernzone ist nicht derart schützenswert.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Hohe ortsbauliche und architektonische Anforderungen sind im Ortskern gerechtfertigt. Es geht um die „Visitenkarte“ von Wohlen.
§ 9 Abs. 9 neu <i>aktuelle Vorlage: § 9 Abs. 7bis</i>	SVP	Absatz 9 ist zu streichen. Die Freiheit der Grundeigentümer darf nicht noch mehr eingeschränkt werden.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Das öffentliche Interesse „gegen den Abbruch auf Vorrat“ überwiegt in der Kernzone.
§ 9 Abs. 10 neu <i>aktuelle Vorlage: § 9 Abs. 7ter</i>	SVP	Absatz 10 ist völlig überflüssig. Es reicht, wenn das Isler-Areal im Bauzonenplan der Gestaltungsplanpflicht unterstellt wird.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Die Grundeigentümer erhalten eine grössere Planungssicherheit, wenn sie wissen, was mit der Gestaltungsplanpflicht bezweckt wird. Im vorliegenden Fall wurden die Zielsetzungen im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes Ortskern breit diskutiert und einvernehmlich verabschiedet.
§ 10	SVP	Die Zone Steingasse ist überflüssig. Der neue Absatz 5 ist überflüssig, ebenso Absatz 7.	Dem Begehren wird teilweise entsprochen. Die Zone Steingasse wird gestützt auf den Masterplan Ortskern verkleinert, Absatz 5 vereinfacht, die Absätze 6 und 7 aufgehoben.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
§ 11^{bis} <i>aktuelle Vorlage:</i> § 11a	SVP	Die Spezialzone Bahnhof Süd gibt es nicht. Neue Bestimmungen zu einer nicht existierenden Zone festzulegen, ist absurd. Besonders absurd ist es, neue Einfamilien- und Doppelhäuser zu verbieten. Offensichtlich will der Gemeinderat ein neues Sozialfall-Ghetto entstehen lassen. § 11^{bis} ist zu streichen.	Auf das Begehren zur Streichung von § 11^{bis} BNO wird nicht eingetreten. Die Zone ist geplant (Umzonung W1). Es handelt sich um ein Schlüsselgebiet direkt südlich des Bahnhofs. Mit den Vorschriften wird bezweckt, eine hohe Siedlungs- und städtebauliche Qualität zu erhalten, unter Einbezug der bestehenden schützenswerten Villen. Zudem soll die längerfristige Siedlungsausdehnung nach Süden berücksichtigt werden.
§ 15 Abs. 8 <i>aktuelle Vorlage:</i> § 15 Abs. 7ter	SVP	Eine überflüssige Bestimmung. Die Gestaltungsplanpflicht reicht aus. Das zusätzliche Erfordernis eines „behördenverbindlichen Konzeptplans“ ist gesetzeswidrig. Ein solcher Konzeptplan ist im Baugesetz nicht vorgesehen.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Die Erstellung eines Konzeptplanes ist gesetzeskonform (vgl. rechtskräftiger § 5 Abs. 1 BNO). Der Perimeter ist grösser als derjenige des Gestaltungsplanes. Der Konzeptplan zeigt auf, wie eine spätere Baugebietserweiterung nach Norden bis zum Allmenweg erfolgen kann.
§ 16 Abs. 5+6 ergänzen	NVW	Industrie- und Gewerbeazonen sind am Bauzonenrand auf einer Breite vom 6 m intensiv mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Gemäss den rechtskräftigen Vorschriften sind zehn Prozent der Grundstücksfläche als gestaltete Grünfläche auszubilden. Diese Flexibilität gibt die Möglichkeit, die Bepflanzung auf den konkreten Fall abzustimmen. In der Hinweisspalte zum § 16 befindet sich eine Empfehlung zur naturnahen Gestaltung.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
§ 16	NVW	In Industrie- und Gewerbeazonen sind begrünte Dachflächen im Sinne vom Kap. 4.2 der Freiraumplanung (Bericht Seippel) mittels Anreizen bei den Anschlussgebühren zu fördern.	Auf das Begehren kann in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Die Anschlussgebühren werden im Abwasserreglement festgelegt.
§ 18 Abs. 2	SVP	Das Bauverbot ist zu restriktiv formuliert.	Auf eine Neuformulierung von § 18, Grünzonen, wird verzichtet. Es handelt sich vorwiegend um Uferstreifen von Bächen, in denen das Bauverbot zweckmässig ist. In der Grünzone mit zulässiger Schrebergartennutzung gilt eine massgeschneiderte Bestimmung.
§ 19	Grüne	Es sind mindestens entsprechende Ensembleschutzzonen „Sternen-Steingasse-IBW-Platz“ und „St. Annakapelle“ in § 19 und die dazugehörigen Gebäude zu bezeichnen.	Es bestehen folgende Vorschriften, die allenfalls mit einem Sondernutzungsplan ergänzt werden könnten: Sternen-Steingasse-IBW-Platz: Teil der massgeschneiderten Zone Steingasse; rechtskräftiger Baulinienplan St. Annakapelle: steht unter kant. Schutz; bei Bauten in der Umgebung ist die Denkmalpflege einzubeziehen. Das geeignete Instrument zur Sicherstellung der gewünschten Stellung der Gebäude längs der Hochwachtstrasse wäre ein Baulinienplan analog wie bei der Steingasse.
§ 19	Grüne	Es ist in § 19 ein Passus aufzunehmen, der es ermöglicht, später weitere Ensembleschutzzonen aufzunehmen.	Weitere Ensembleschutzzonen sind auch ohne Passus möglich.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
§ 19 ^{bis}	SVP	Ensembleschutz: Überflüssige neue Bestimmungen. Sie werden jede Entwicklung abwürgen.	Die Vorschriften geben Gestaltungsfreiheit für Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten. Die bauliche Dichte kann bei guter Einordnung gegenüber der zonengemässen Ausnützung erhöht werden.
§ 34 Abs. 1	SVP	Ausnützungsziffer, Ausnützungszuschlag: Deplatzierte Novelle ist abzulehnen.	§ 34 Abs. 1 wurde bezüglich Energiesparhäusern und behindertengerechten Einliegerwohnungen am 1. September 2011 durch die neue Bauverordnung ausser Kraft gesetzt. Die vorgesehene Änderung von § 34 Abs. 1 wird deshalb überflüssig.
§ 63 Abs. 1	SVP	Liste der Schutzobjekte im Anhang der BNO: Unseres Erachtens ist der Anhang zur BNO das Inventar.	Die kantonal und kommunal geschützten Objekte werden im Bauzonenplan dargestellt und im Anhang zur BNO aufgelistet. Die Inventare dazu können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.
§ 63 Abs. 2	SVP	Bewilligungspflicht für bauliche Veränderungen aller Art bei Schutzobjekten: Zu scharf formuliert.	Die eindeutige Vorschrift wird belassen. Bei untergeordneten Veränderungen werden die Anforderungen an die Baueingabe entsprechend tief sein und das vereinfachte Verfahren wird zur Anwendung kommen.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
§ 63 Abs. 6	SVP	Umnutzung von Schutzobjekten Streichen. Auch Schutzobjekte müssen zonenkonform genutzt werden. Ausnahmen können im Extremfall mit Ausnahmebewilligungen erlaubt werden.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Die Vorschrift ist rechtskonform. Sie kann zur Erhaltung des Schutzobjektes angewendet werden.
§ 63 Abs. 8	SVP	Streichen. Wenn Einschränkungen entschädigungspflichtige Enteignungen darstellen, hängt die Höhe der Entschädigung nicht vom Budget ab. Die Bestimmung ist reines Wunschenken.	Dem Begehren wird teilweise entsprochen, in dem der Teil „im Rahmen des Budgets“ gestrichen wird.

4 Kommunale Schutzobjekte			
Objekt I 20	4.1 Martin Lehmann Ob. Farnbühlstr. 1	Nicht unter Schutz stellen Sehr schlechter baulicher Zustand, enormer Renovationsbedarf Finanzieller Aufwand unverhältnismässig hoch Architektur nicht herausragend Eigentümer ist zum Verkauf an die Gemeinde bereit 1.5 Mio. Fr.; ergibt ca. CHF 500.--/m2; Parzellengrösse 3'070m2 Ablehnung der geplanten Gestaltungsplanpflicht	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Die Villa ist zwar sanierungsbedürftig, aber schutzwürdig. Sie bildet ein Ensemble mit der Villa I 21 (vgl. 4.2). Eine von Seite der Gemeinde erstellte Analyse zeigt auf, dass ein Ergänzungsbau möglich ist und dass die zulässige Bruttogeschossfläche ausgeschöpft werden kann. Auf die Gestaltungsplanpflicht wird verzichtet. Geplante massgeschneiderte Vorschriften vgl. 4.2 Hinweis: Die Liegenschaft wurde im September 2011 an den Nachbarn Dr. A. Mattiola verkauft.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Objekt I 21	4.2 Dr. Alessandro Mattiola Ob. Farnbühlstr. 5	Nach Info-Veranstaltung nicht mehr persönlich angesprochen; Verfahrensfehler gemäss Einschätzung Begehrensteller Da die Informationspflicht von Seite der Gemeinde nicht wahrgenommen wurde, wird Einspruch gegen die unter Schutzstellung erhoben.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Die sehr sorgfältig renovierte Villa ist unbestritten ein Gebäude, welches nicht abgebrochen werden soll. Eine von Seite der Gemeinde erstellte Analyse zeigt auf, dass ein Ergänzungsbau möglich ist und dass die zulässige Bruttogeschossfläche ausgeschöpft werden kann. Im Gespräch zwischen den Gemeindevertretern und dem Eigentümer wurde die Idee betreffend massgeschneider-ten Vorschriften entwickelt. Resultat vgl. Änderung Bauzonenplan und BNO, Spezialzone Bahnhof Süd, Teilgebiet B
Objekt I 34	4.3 Erbengemeinschaft Dr. Emil Külling Zentralstrasse 29 vertr. Lic. iur. Harold Külling	Apotheke, Wohn- und Geschäftshaus Zentralstrasse 29 Objekte aus dem Vorhaben Ortsbildschutz herauslösen und keine Unterstellung unter den Substanzschutz Während der Besichtigung der Kommission vor Ort am 29. 6. 2011 führten die Vertreter der Erbengemeinschaft Külling folgendes aus: - Es besteht keine Absicht, das Gebäude abzureissen, aber es geht darum, dass man in der Freiheit als Bürger eingeschränkt wäre. - Das Gebäude soll nur unter Schutz gestellt werden, weil der Zustand des Objekts dank den Eigentümern einwandfrei ist	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Das Gebäude ist für sich und im Ortsbild schutzwürdig. Es fand ein Augenschein und Gespräche mit den Eigentümern, und der Kommission statt. Bei einem Abbruch müsste ein viel grösserer Abstand zur Bünz eingehalten werden, was die Überbaubarkeit der kleinen Parzelle wesentlich erschweren würde.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
	Fortsetzung 4.3	Es ist ein Zusatzbericht zum Bericht Ortsbildschutz vom 25.10.2010 zu veranlassen, welcher sämtliche Zwischenbeschlüsse des Gemeinderates seit Vorliegen des Kurzinventars enthält.	Es wird kein solcher Zusatzbericht verfasst. Der zur Debatte stehende Entwurf, den der Gemeinderat zur Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet hat, ist das Ergebnis eines langen Prozesses.
Objekt I 2 Objekt I 14 Objekt I 15	4.4 Urs Dubler Hanspeter Vock Daniel+Irène Heinrich-Meier Alle vertr. durch lic. jur. Harold Küllig	Wohnhaus Dr. Bruggisser, Niederwilerstrasse 1, Dubler Wohnhaus Jurastrasse 10, Vock Wohnhaus Jurastrasse 12, Heinrich Keine Unterstellung unter den Substanzschutz Unvollständige Information an Info-Veranstaltung Unvollständiger Planungsbericht Der Bericht Ortsbildschutz/Kommunale Schutzobjekte zur Revision der Nutzungsplanung Siedlung vom 25.10.10 ist unvollständig. - Konzeptlosigkeit - fehlende Darstellung der finanziellen Konsequenzen	Den Begehren wird nicht entsprochen. Die Gebäude sind für sich und im Ortsbild schutzwürdig. Es fanden Augenscheine und Gespräche mit Eigentümern, Kommission und Denkmalpfleger statt. Die Eigentümer erhalten ihre Gebäude vorbildhaft. Sie sind aus finanziellen Gründen und wegen vermehrten Auflagen gegen den Schutz. Beim Haus Dubler wurde aufgezeigt, dass ein Aussenlift, Sonnenkollektoren, etc. möglich sind, wenn sie sich einordnen. Es ist auch eine Ausnützungsverschiebung auf die Nachbarparzelle möglich. Eine von Seite der Gemeinde erstellte Analyse für die Grundstücke Heinrich und Vock zeigt auf, dass rückwärtige Ergänzungsbauten möglich sind, welche die zulässige Bruttogeschossfläche der Zone WG4 ausschöpfen.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
	4.4 Fortsetzung		Die Erschliessung und Parkierung für die Ergänzungsbauten ist möglichst gemeinsam mit Einbezug der benachbarten Parzelle integra zu lösen. Ein Lärmschutz gegenüber der Kantonsstrasse ist möglich, Er ist, wie auch für nicht geschützte Bauten, so auszuführen, dass die Aufenthaltsqualität im Strassenraum nicht abgewertet wird. Gemäss kantonalem Denkmalpfleger gibt es einen Markt für Schutzobjekte. Der Schutz eines Objektes führt in der Regel nicht zu einer Wertminderung.
Objekt I 16 <i>Festlegung nach Auflage zur Mitwirkung</i>	4.4 Fortsetzung	Wohnhaus Jurastrasse 14, Integra, Stiftung für Behinderte Freiamt Die Begehrensteller Dubler, Vock und Heinrich verstehen nicht, wieso ihre Gebäude unter Schutz gestellt werden, das gleichartige Wohnhaus Integra jedoch nicht.	Zur Gesamtsituation gehört auch das Wohnhaus an der Jurastrasse 14. Das inventarisierte Gebäude I 16 soll aufgrund der Lage und der Abfolge der Gebäude an der Jurastrasse, wie von der Kommission empfohlen, unter Volumenschutz gestellt werden (nicht unter Substanzschutz, aufgrund der Beurteilung durch den kantonalen Denkmalpfleger). Die Ausschöpfung der zulässigen Bruttogeschossfläche der Zone WG4 bleibt auf der grossen Parzelle trotz dieser Auflage möglich.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Objekt I 28	4.5 Kurt Lüthi , Vormund von Rosalia Lüthi Steingasse 47 vertreten durch RA Dr. Ch. Häuptli	Parzelle 2379, Steingasse 47, Gebäude 455 Aus Substanzschutz entlassen - Die Liegenschaft steht seit mehreren Jahren leer. Der bauliche Zustand sowie der Zustand der notwendigen Installationen lässt ein Bewohnen nicht zu - Erhaltung der Liegenschaft nur mit massiven Investitionen. Es kommt nur eine Nutzung als Einfamilienhaus in Frage. - Das Gebäude müsste innerhalb der bestehenden Aussenmauern praktisch neu erstellt werden. Die Kosten pro m3 wären gleich hoch wie bei einem Neubau oder höher. Es stellt sich die Frage ob bei all diesem Aufwand ein Wohnstandard erreicht werden kann, wie heute üblich - Es muss mit einem Budget von mindestens CHF 1,5 Mio. zur Herrichtung als Einfamilienhaus gerechnet werden - Durch die projektierte Strasse zur Erschliessung des Rebbergs verliert die Liegenschaft an Wert. Die Strasse führt sehr nahe am Gebäude vorbei. Die Hauptwohnseite steht zur Strasse. Die Möglichkeit einen neuen Eigentümer zu finden, der das bestehende Gebäude umbaut, ist null. - Eigentümerin wäre bereit der Gemeinde Haus und Land zu übergeben (zum Landwert minus Abbruchkosten)	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Die detaillierten Zustandsabklärungen und die Begründungen zur Entlassung aus dem Substanzschutz sind nachvollziehbar. Der schlechte bauliche Zustand entstand jedoch, weil das Gebäude nicht zeitgemäss unterhalten und erneuert wurde. Dies ist für den Gemeinderat kein Grund, ein schützenswertes Objekt aus dem Substanzschutz zu entlassen.
Objekt I 33 Restaurant Bären	4.6 Otto Braunwalder Wohlen vertr. Lic. iur. Harold Külling	Objekt nicht unter den Substanzschutz stellen und aus der Ortsbildschutzinventarliste streichen - kein Konzept, welches das identitätsstiftende Ortsbild von Wohlen sei - Leerformel: strassenraumbildendes Element - viele Umbauten; es fehlt der Wert als Einzelobjekt - im Falle einer Unterschutzstellung: Wertverminderung, materielle Enteignung, volle Entschädigung	Den Begehren wird nicht entsprochen. Das Gebäude ist für sich und im Ortsbild schutzwürdig. Es fand ein Augenschein mit dem Eigentümer, seinem Anwalt und der Kommission statt. Der Eigentümer möchte das Gebäude erhalten. Er ist gegen den Schutz, weil er ansonsten zu stark eingeschränkt wäre. Wertminderung: vgl. 4.4

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Objekt C 16 Gasthof zum Rössli	4.7 Frieda Wohler-Meyer Steingasse 49 Vertr. durch Sohn Hanspeter Wohler, Schulweg 17	Anträge Liegenschaft Gasthof zum Rössli nicht unter Substanzschutz stellen und aus der Inventarliste streichen Gebäude Rösslischeune und Alte Schmiede mit Waschhaus aus der Liste „Übrige Bauten von Interesse“ streichen. Bei einer allfälligen Unterschutzstellung: genaue Auflistung über die Mitwirkung der Gemeinde und wie die Höhe der vollumfänglichen finanziellen Entschädigung durch die Gemeinde errechnet wird, sodass kein finanzieller Schaden entsteht. Begründungen Da der Gasthofbetrieb in seiner jetzigen Grösse weder als Hotelbetrieb noch als „lediglicher“ Restaurantbetrieb dasteht, kann die zukünftige Verpachtung ein Problem darstellen. Wer zahlt bei Leerstand oder Schliessung den Ausfall des Pachtertrags? Wohlen hat kein schützenswertes Ortsbild; Substanzschutz macht deshalb keinen Sinn. Erhebliche Entwertung der Liegenschaft; keine Freiheit mehr beim Umbauen; Der behördliche Eingriff ist voll entschädigungspflichtig.	Dem Begehren betreffend Entlassung des Gasthofs Rössli aus dem Substanzschutz wird nicht entsprochen. Das Gebäude ist für sich und im Ortsbild schutzwürdig. Es ist nicht vorgesehen, die Rösslischeune und die Alte Schmiede mit Waschhaus zu schützen. Das Rössli-Areal bietet gute Optionen für Ergänzungsbauten, z.B. zur Vergrösserung des Gasthofbetriebes. Die Unterschutzstellung bewirkt keine Entschädigungspflicht. Für allfällige schutzbedingte Mehraufwendungen werden Gemeinde und Kanton Beiträge sprechen. Der Gasthof Rössli und die weiteren schützenswerten Bauten geben Wohlen ein unverwechselbares Gesicht und damit Heimat. Entwertung Liegenschaft: vgl. 4.4
Objekt C3	SVP	Das Bahnhofgebäude SBB ist nicht kommunal zu schützen. Besser wären ein Abbruch und ein Neubau des Bahnhofgebäudes (wozu es einen Gestaltungsplan über das ganze Bahnhofareal bräuchte). Mit einem alten und unzweckmässigen Bahnhofgebäude wird der Wohler Bahnhof niemals attraktiv sein.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Die Neugestaltung des Post/SBB/BDB Areals inkl. Neubauten ist auch bei Erhaltung des Bahnhofgebäudes möglich.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Objekt C9	SVP	Das „Rote Haus“ ist nicht schützenswert.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Das IBW –Geschäftshaus ist ein qualitätsvoller Heimatstilbau in ortsbildprägender Stellung an der Bremgartenstrasse 1.
Objekt C10	SVP	Das Gebäude des Restaurants Weber ist ein Abbruchobjekt. Es ist nicht schützenswert. Es gehört auch nicht zum Ortsbild, weil es wegen seiner nachteilhaften Lage kaum wahrnehmbar ist.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Objekt C10 umfasst ein dominantes Wohnhaus und das angebaute originelle Restaurant. Es liegt in ortsbildprägender Stellung direkt an der Bremgartenstrasse.
Freibad Bünzmatt	SVP	Nicht schützenswert	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Ein 2010 in Auftrag gegebenes Gutachten bestätigt, dass es sich beim weitgehend original erhaltenen Freibad Bünzmatt um einen bedeutenden Zeugen der Architektur der Nachkriegsmoderne in der Schweiz handelt.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Wegkreuze F4, F5, F6 und F10	CVP	Alle Wegkreuze sind als Schutzobjekte aufzunehmen In der Kategorie Kulturobjekte sollen einige Wergkreuze unter Schutz gestellt werden. Die Wegkreuze F4, F5, F6 und F10 aus dem Kommunalen Inventar sollen diesen Status nicht erhalten. Dabei handelt es sich bei F5 (Jungenbahl) und F10 (Harzrüti) zudem um sehr beliebte Aussichtspunkte, Landmarken und um Rastplätze. Welche für die Wohler einen grossen ideellen Wert haben.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Die Kommission hat alle Kreuze diskutiert und ist zum Schluss gekommen, analog wie bei den inventarisierten Gebäuden und Brunnen eine Auswahl zu treffen. Aufgenommen wurden die 4 von der Denkmalpflege als schutzwürdig bezeichneten Kreuze (954 A bis D resp. F1, F2, F3 und F9) sowie die zwei geschichtlich wichtigen Kreuze F7 und F8. Bei den Kreuzen F5 und F10 handelt es sich um schlichte Holzkreuze. Sie werden von der Ausführung und vom geschichtlichen Wert her nicht als schutzwürdig eingestuft. Die nicht geschützten Kreuze werden auch ohne Schutzstatus ihren ideellen Wert behalten.
Gebäude I 75 – I 80; I 48 – I 53; I 60 – I 64	Grüne	Es ist zu prüfen, die Gebäude ebenfalls unter Substanzschutz zu stellen. I 75 bis I 80: Wohngebäude am Georges Meyer-Weg I 48 bis I 53: Wohngebäude an der Kapellstrasse I 60 bis I 64: Wohnhäuser an der Steingasse Eventualantrag: Die Grünen weisen das Ansinnen, auf das Planungsinstrument Volumenschutz weitgehend zu verzichten, zurück.	Die Prüfung ist erfolgt. Die Auswahl der zum Schutz empfohlenen Objekte mit Substanzschutz erfolgte unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege. Die Objekte I 75 bis I 80 befinden sich in der Quartiererhaltungszone Wehrli, die Objekte I 60 bis 64 in der Zone Steingasse, wo bezüglich Einordnung

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
	Fortsetzung	Die Liste der Gebäude mit Volumenschutz ist um weitere wichtige Gebäude oder Gebäudegruppen aus der Liste „übrige Bauten von Interesse“ zu erweitern und in einem separaten Verfahren nochmals aufzulegen. Die Liste soll mindestens diese Gebäude umfassen, sofern diese nicht unter Substanzschutz gestellt werden.	in das Ortsbild erhöhte Anforderungen gelten. vgl. auch Stellungnahmen zu 4.4 (Seite 26) und zu § 19 BNO (Seite 21)
Wegkreuze und Brunnen Steingasse und Hochwachtstrasse	Grüne	Sämtliche Wegkreuze sowie Brunnen an der Steingasse und der Brunnen an der Hochwachtstrasse sind in die Liste der Kulturobjekte aufzunehmen.	Dem Begehren um Aufnahme sämtlicher Wegkreuze wird nicht entsprochen. Begründung siehe Begehren CVP (Seite 30) Dem Begehren um Aufnahme des Brunnens an der Steingasse und desjenigen an der Hochwachtstrasse wird auf Empfehlung der Kommission hin entsprochen. Die beiden Brunnen liegen an historischen Strassenabschnitten und sind wichtige Elemente im Strassenraum.
Chappelehof	FdP	Warum nicht aufgenommen?	In einer späteren Planung soll entschieden werden, welche neueren Zeitzeugen, wie zum Beispiel der 1956 erstellte Chappelehof in den kommunalen Schutz aufgenommen werden sollen. Die einzige Ausnahme bildet das 1965/66 erstellte Freibad Bünzmatt, bei welchem eine Gesamtanierung ansteht. Die Projektierung soll unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Elemente erfolgen.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Übrige Bauten von Interesse	SVP	Unklarheit über Kategorie „übrige Bauten von Interesse“	Reiner Informationsinhalt; Für die übrigen Bauten von Interesse besteht ein kommunales Grobinventar. Die Bauten werden weder im Bauzonenplan dargestellt, noch in der BNO aufgelistet.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
--------------	---------	----------	---------------

5 Anregungen der Parteien und Verbände

Die Anregungen der Parteien und Verbände zu Einzelpunkten sind in den Kapiteln 1 bis 4 ersichtlich. Nachfolgend werden Gesamtbeurteilungen und in den Kapiteln 1 bis 4 nicht enthaltene Anregungen zusammengefasst. Die umfangreichen Berichte können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

Gesamtbeurteilung	CVP	Die CVP Wohlen ist der Meinung, dass von allen Seiten solide Arbeit geleistet wurde und dass fundierte Abklärungen erfolgten. Die vorgesehenen Anpassungen werden mehrheitlich als sinnvoll erachtet. Für die CVP ist die etappierte Spezialzone Bahnhof Süd der richtige Schluss (Zentrum, Nähe Bahnhof). Die CVP Wohlen ist mit der Auswahl der Schutzobjekte grundsätzlich einverstanden. Sie wünscht, dass zusätzliche Wegkreuze als Schutzobjekte aufgenommen werden.	Zu den Gesamtbeurteilungen der Parteien erfolgt keine Stellungnahme
	FDP	Für die FDP Wohlen sind die meisten Anpassungen nachvollziehbar. Prinzipiell besteht die Meinung, dass mehr Hanglagen eingezont werden sollten, um das Hauptziel – die Erhöhung der Steuerkraft pro Einwohner und pro Arbeitsplatz – zu erreichen. Für die FDP ist die vorgesehene Unterschutzstellung seit langem überfällig. Sie wird begrüsst.	
	Grüne	Die Grünen Wohlen befürworten eine massvolle Entwicklung – mehr qualitativ, weniger quantitativ – primär nach innen durch Verdichtung. Sie sind gegen Einzonungen am Siedlungsrand zum jetzigen Zeitpunkt. Als längerfristige Einzonungsoption wird die Spezialzone Bahnhof Süd favorisiert. Die Grünen sind mit den vorgeschlagenen Schutzobjekten grundsätzlich einverstanden (absolutes Minimum).	

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Gesamtbeurteilung	SVP	Die SVP Wohlen-Anglikon lehnt die Revision insgesamt ab. Die Vorlage ist unprofessionell und eigentümerfeindlich. Die seit Jahren erhobenen Forderungen – Einzonungen an Hanglagen, Abzonung in Ghettoquartieren und mehr Gewerbeland – werden nicht umgesetzt. Die SVP lehnt ein neues Ghettoquartier Spezialzone Bahnhof Süd ab. Die SVP begrüsst die Festlegung von kommunalen Schutzobjekten, inkl. Wegkreuze und Brunnen.	Zu den Gesamtbeurteilungen der Parteien erfolgt keine Stellungnahme.
	SP	Die SP ist der Meinung, dass zuerst die beträchtlichen Reserven in den Bauzonen genutzt werden sollen. Sie befürwortet Einzonungen zugunsten dem Gewerbe (Verbesserung Verhältnis Einwohner / Arbeitsplätze) und für einen neuen Allwetterplatz im Gebiet Niedermatten. Wenn längerfristig eingezont wird, wird das Gebiet Bahnhof Süd als der richtige Ort erachtet. Die SP hat keine Stellungnahme zu den Schutzobjekten abgegeben.	
	NVW	Der Natur- und Vogelschutzverein Wohlen nimmt die Ortsplanungsrevision primär als Wunschkonzert für flächenintensive Einzonungsbegehren wahr. Sein Anliegen ist, dass auch Themen wie Lebensqualität und Siedlungsökologie diskutiert und umgesetzt werden.	Eine neues Hilfsmittel für die Förderung der Siedlungsökologie ist der Konzeptplan „Freiraumplanung Baugebiet“. Dieser Plan wird bei Neugestaltungen von öffentlichen Räumen und im Baubewilligungsverfahren von der Bauverwaltung als Arbeitsinstrument beigezogen (vgl. Kap. 7.2 Planungsbericht).

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
Einzelne Anregungen	FDP+SVP	Ortsbürger zur Änderung der Landpolitik anhalten.	Kenntnisnahme; kein direkter Bezug zur Planungsvorlage
	FDP und SVP	Grundsatzfragen zur Durchsetzung bedingter Einzonungen Beispiel: Belux AG heute IMEG AG / Mieterin Schule „Lern mit“ Bremgartenstrasse Otto Notter AG, Seewadel Gleichbehandlung (wie Koch Fuhrhaltere AG)	Gemäss dem neuen § 15 a BauG können bedingte Einzonungen festgelegt werden (in Kraft ab dem 1.1. 2010). Diese sollen bei Notter und Neeser zur Anwendung kommen.
	SP+FDP+SVP	Ferro Wohlen / Aktivere Politik, bessere Koordination mit Villmergen.	Gemeinderat und Bauverwaltung stehen bezüglich der Entwicklung des „Ferro-Areals“ regelmässig in Kontakt mit der Gemeinde Villmergen und der Ferrowohlen AG.
	FDP	Wegkreuze/Brunnen der Ortsbürgergemeinde zum Unterhalt übergeben	Kenntnisnahme; kein direkter Bezug zur Planungsvorlage
	FDP	Ausbau Sport mit privater Trägerschaft anstreben	Kenntnisnahme; kein direkter Bezug zur Planungsvorlage
	SP	Schulraumplanung nötig.	Die Schulraumplanung ist in Bearbeitung. Mittel- bis langfristig könnte ein Schulzentrum im Gebiet Farn ein Thema werden. Die Gemeinde besitzt dafür Land in der Landwirtschaftszone. Einzonung als Separatvorlage vgl. Planungsbericht und Änderung Bauzonenplan (Informationsinhalt).

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
	CVP	Warum wird die Möglichkeit für den Bau von Hochhäusern ausgeschlossen und damit eine Möglichkeit, Land zu schonen? Die maximale Gebäudehöhe liegt in der Kernzone bei 16m, die Firsthöhe bei 19m.	Wenn ein Hochhaus erstellt werden soll, ist die BNO anzupassen. Für solche Fälle sind Einzelvorlagen möglich. In der Kernzone ist mit Gestaltungsplan oder Arealüberbauung eine maximale Firsthöhe von 22 m möglich.
	Grüne	Landschaftsschutzzone Anglikerberg soll neu über die ganze Landwirtschaftszone des Wagenrains ausgedehnt werden.	Gegenstand Nutzungsplanung Kulturland
	Grüne	Auf die möglichen längerfristigen Einzonungen Bergmatten und Lochmatten (Wohnzone), Niedermatten (Zone ÖBA) und Anglikon Nordost (Gewerbezone) gemäss Konzeptplan Räumliche Entwicklung ist zu verzichten.	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Der Konzeptplan Räumliche Entwicklung ist eine langfristige Absichtserklärung, die keine Entscheide vorweg nimmt. Langfristige Optionen soll offen gelassen werden. Der Plan bildet eine Grundlage bei der Festlegung der Siedlungsbegrenzungslinien im kantonalen Richtplan.
	NVW	Freiraumplanung umsetzen - verbindlicher Schutz der wichtigsten 100 Bäume im Bauzonenplan - verbindliche Festlegung von neuen Baumreihen an allen Ein- und Ausfallachsen in Wohlen - ökologische Ausgleichsflächen bei sämtlichen grösseren Einzonungen	vgl. Stellungnahme weiter oben bei der Gesamtbeurteilung Festlegungen erfolgen in den Sondernutzungsplänen.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
	NVW	Fliessgewässer - Sicherstellung des Raumbedarfs für Fliessgewässer für Aufweitung und/oder Uferabflachungen an der Bünz vorab im Bereich von öffentlichen Schulanlagen (Junkholz, Bünzmatt und Kantonsschule). - Ausscheidung Uferschutzzone für Verlegung und Renaturierung des Büttikerbachs nordöstlich der Einfamilienhäuser Harzermatt. Die technische Machbarkeit ist mit einem Vorprojekt nachgewiesen. Weiterführung des offenen Bachlaufs zwischen dem kant. Werkhof Farn und der Oberen Farnbühlstrasse. - Verlängerung des Niedermattenbachs entlang der Wilstrasse in Richtung Hof Wildi. Sicherung des Landes mittels Uferschutzzone.	Für die Bünz werden zurzeit Hochwasserschutz- und Renaturierungsmassnahmen geplant. Die Federführung hat die kantonale Abteilung Landschaft und Gewässer. Dem Begehren zur Ausscheidung von Uferschutzonen wird nicht entsprochen. Bachöffnungen können auch ohne Festlegungen von Uferschutzonen erfolgen. Bachöffnungen im Kulturland werden bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung Kulturland behandelt.

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
--------------	---------	----------	---------------

6 Eingaben Gemeinden			
	Villmergen	Brief vom 19. Januar 2011 - Revision Nutzungsplanung Siedlung Der Gemeinderat nimmt Stellung zum Planungsbericht Kap. 7.4, Koordination mit Villmergen. Im Schreiben wird skizziert, wie die Siedlungsabgrenzung zwischen Villmergen und Wohlen verlaufen kann. - Kommunalen Gesamtplan Verkehr - Geplante Erschliessung Ferroareal und Trifore nicht ab Bünztalstrasse; Koordinationsbedarf - Grünachse und geplante Hauptroute Velo von Villmergen zum Bahnhof Wohlen wird begrüsst	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Bauzonenplan Wohlen werden keine Begehren gestellt. Die im Schreiben skizzierte Siedlungsabgrenzung zu Wohlen kann nachvollzogen werden. Wichtig sind gemeinsame Aussagen zu den langfristigen „festen“ Bauzonengrenzen zugunsten des Landschaftsbildes.
	Dottikon	Brief vom 22. Februar 2011 Das Interesse des Gemeinderates manifestiert sich nicht bei den eigentlichen Neueinzonungen sondern in deren regionalen Anwirkungen. Insbesondere vermisst werden Aussagen zum regionalen Verkehrssystem. Welche Massnahmen zur Regulierung des zu erwartenden Mehrverkehrs (PW's und LKW's) sind geplant bzw. wie soll die regionale und überregionale Abstimmung erfolgen?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vermissten Aussagen zur Regulierung des zu erwartenden Mehrverkehrs und zur regionalen Abstimmung sind insbesondere im kantonalen Richtplan und im Agglomerationsprogramm Aargau Ost, 2. Generation enthalten. Die vorgeschlagenen Änderungen im Bauzonenplan und in der BNO sollen bewirken, dass das Regionalzentrum Wohlen und namentlich der Ortskern gestärkt werden. Dies gibt die Chance, und dass sich der Modal-Split zugunsten dem ÖV und dem Lang-

Sachbereiche	Eingabe	Begehren	Stellungnahme
			Samverkehr verschiebt; was PW-Fahrten reduziert (Benützung ÖV statt Auto, besseres Verhältnis erwerbstätige Einwohner / Arbeitsplätze, Förderung Einkauf im Ortszentrum).

Mitwirkungsverfahren

Übersicht der Eingaben zu Ein- und Umzonungen

