

3. Dezember 2012

Gemeinde Wohlen; Anpassung des Richtplans Information zur Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung

**Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans:
Anpassung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B) und Reduktion
von Fruchtfolgeflächen (Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2) in Wohlen**

1. Richtplan

Mit dem kantonalen Richtplan werden die auf den Raum wirksamen Tätigkeiten der Bevölkerung, des Staats und der Wirtschaft aufeinander abgestimmt und langfristig gesteuert. Gleichzeitig zeigt er, wie der Kanton mit den Gemeinden, seinen Nachbarn und dem Bund zusammenarbeitet. Der Richtplan erfasst alle Sachbereiche – die Siedlung, die Landschaft, die Mobilität, die Energie, die Versorgung sowie das Abwasser und die Abfallentsorgung – und wirkt auf allen staatlichen Ebenen. Er leistet so einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Kantons.

Der Richtplan ist behördenverbindlich. Das heisst, dass die in den Richtplanbeschlüssen genannten Behörden sich bei ihren Planungen und Entscheiden an die Vorgaben des Richtplans halten müssen. Für Private und die Wirtschaft ist der Richtplan nicht direkt verbindlich, aber indirekt von Bedeutung. Ihnen zeigt der Richtplan vor allem, welches die Rahmenbedingungen ihres räumlichen Handelns sind und wohin die Richtung der kantonalen Entwicklung geht. Dies verschafft Stabilität und längerfristige Sicherheit, wie sie etwa für Investitionen nötig sind.

Der Richtplan besteht aus dem Richtplantext und der Karte im Massstab 1 : 50'000. Er wird durch periodische Anpassungen aktuell gehalten und in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls überarbeitet.

Die Erarbeitung und die Anpassungen des Richtplans bedingen eine Anhörung/Mitwirkung der Bevölkerung und allen anderen Betroffenen. Für die Beschlussfassung ist der Grosse Rat zuständig.

Mit der Anpassung oder Nicht-Anpassung des Richtplans wird ein grundsätzlicher Entscheid gefällt. Die Konkretisierung erfolgt stufengerecht, im vorliegenden Fall bei der Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung.

Die öffentliche Auflage der Nutzungsplanung (Gesamtrevision) erfolgt separat zu einem späteren Zeitpunkt durch die Gemeinde.



2. Ausgangslage

2.1 Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde

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. Mit der Gesamtrevision des Bauzonenplans hat die Gemeinde insbesondere überprüft, ob für die gewünschte Entwicklung von Wohlen Umzonungen und Einzonungen zweckmässig sind. Es sollen die planerischen Voraussetzungen für eine qualitative und kontinuierliche Entwicklung geschaffen und gleichzeitig die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde in die Planung integriert werden.

Die Gemeinde sieht vor, für die geplanten Einzonungen zwei Pakete zu schnüren und diese zeitlich zu staffeln:

1. Paket: Revision der Nutzungsplanung Siedlung ohne die Einzonung Spezialzone "Bahnhof Süd"
2. Paket: Einzonung Spezialzone "Bahnhof Süd"

Es ist beabsichtigt, die Einzonung der Spezialzone "Bahnhof Süd" nicht im Rahmen der laufenden Bauzonenplan-Gesamtrevision vorzunehmen. Die Einzonung dieses Areals soll später als Separatvorlage zusammen mit einem Entwicklungsrichtplan dem Einwohnerrat unterbreitet werden.

Weiter verzichtet die Gemeinde in der vorliegenden Planung auf eine Einzonung im Gebiet "Seewadel". Sie beabsichtigt, die Planung im Gebiet "Seewadel" in einer späteren Vorlage weiter zu bearbeiten.

Das vorliegende Richtplanverfahren bezweckt, diese Absichten der Gemeinde durch die folgenden Planungsschritte zu ermöglichen:

- Die zur Einzonung vorgesehenen Flächen des 1. Pakets werden zur Festsetzung als Siedlungsgebiet im Richtplan vorgeschlagen.
- Das Gebiet "Bahnhof Süd" wird vorerst zur Aufnahme als Zwischenergebnis in den Richtplan vorgeschlagen. Siehe dazu die speziellen Erläuterungen in Abschnitt 2.3 Gebiet 10.

Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde der Überarbeitung des Bauzonenplans vorgezogen und am 6. September 2006 vom Regierungsrat genehmigt. Anpassungen an der BNO wurden nur dort vorgenommen, wo sie aufgrund geänderter übergeordneter Vorgaben oder wegen Bauzonenplanänderungen erforderlich waren.

Der Planungsablauf und die getroffenen Festlegungen der Bauzonenplanrevision sind im Planungsbericht, der zur Information mit den Unterlagen der vorliegenden Richtplananpassung ebenfalls öffentlich aufliegt, umfassend dargestellt.

2.2 Bauzonenplanänderungen 1. Paket

Das 1. Paket der Gesamtrevision des Bauzonenplans 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. Diese Umzonungen werden hier nicht weiter behandelt. Auf die Einzonungen wird unten näher eingegangen.

Strassenflächen und bereits genutzte Flächen gelten als weitgehend überbaut (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4c) und werden im vorliegenden Richtplanverfahren nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets gerechnet. Die unter diesem Aspekt neu eingezonten Flächen wer-

den 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 alle das Siedlungsgebiet des Richtplans bestimmenden Veränderungen des 1. Pakets beschrieben und in der Flächenzusammenstellung (Tabelle 1) dargestellt. Die rechnerisch massgebenden Veränderungen gemäss den Kriterien des Kapitels S 1.2, Beschluss 1.4, werden in einer separaten Spalte geführt.

Einzonungen im Rahmen des 1. Pakets (Festsetzung)

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 erfolgt als bedingte Einzonung.

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.

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 Kantonschule. In diesem Teilgebiet ist auch die Erweiterung der Fussballanlagen des Fussballclubs vorgesehen. Diese wird erforderlich aufgrund des grossen Mitgliederzuwachses.

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.

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.

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 können 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 zweckdienlich. 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.

2.3 Bauzonenplanänderung 2. Paket (Zwischenergebnis)

Die spätere Einzonung Spezialzone "Bahnhof Süd" erfordert eine langfristige und kostenintensive Vorbereitungsphase, bis es zur Realisierung kommt (Erstellung Entwicklungsrichtplan, Nutzungsplanung, Gestaltungsplanung, Landumlegung, Erschliessung). Um die laufende Gesamtrevision des Bauzonenplans nicht zu verzögern, sieht die Gemeinde vor, dieses Vorhaben in einer zweiten Planungsphase anzugehen. Es ist jedoch sachdienlich, diesem Areal hinsichtlich einer kommunal gesamtheitlichen Planung schon im laufenden Nutzungsplanverfahren die entsprechende Beachtung zu schenken.

Die Verwirklichung des Vorhabens wird aufwändige Planungsarbeiten und hohe Kosten verursachen. Solch grosse Aufwendungen erfordern für die Gemeinde als Planungsträger eine entsprechende Planungssicherheit für eine später mögliche Einzonung des Gebiets. Deshalb ist es zweckmässig, die weiteren Planungsschritte gestützt auf einen vorgängigen Beschluss des Grossen Rats zur Aufnahme des Gebiets ins Zwischenergebnis des Richtplans vornehmen zu können.

Konkret geht es um folgende Fläche:

10 Bahnhof Süd (14 ha)

Das unmittelbar neben dem Bahnhof gelegene Areal ist für die künftige Entwicklung von Wohnen von grosser Bedeutung. Es dient als langfristige strategische Reserve von regionaler Bedeutung. In dieser massgeschneiderten Spezialzone soll die raumplanerisch erwünschte Entwicklung für das urbane Wohnen und Arbeiten in nächster Nähe des öV-Knotens gefördert und ermöglicht werden.

2.4 Anpassungen des Richtplans

Antrag auf Festsetzung (1. Paket Nutzungsplanung)

Flächenzusammenstellung

Die rechnerisch massgebende Siedlungsgebietsvergrösserung aufgrund der vorgesehenen Einzonungen des 1. Pakets ergibt sich aus der Summe der zur Einzonung vorgesehenen unüberbauten Gebiete (siehe Tabelle 1 und Abbildung 1).

Massnahme		Gebiet	Erweiterung Siedlungsgebiet (Festsetzung)		Fruchtfolgef-läche (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

Antrag auf Zwischenergebnis (2. Paket Nutzungsplanung)

Die Fläche des zur Aufnahme ins Zwischenergebnis des Richtplans vorgesehenen Gebiets besitzt die nachstehenden Kenngrössen (siehe Tabelle 2 und Abbildung 1).

Massnahme		Gebiet	Erweiterung Siedlungsgebiet (Festsetzung)		Fruchtfolgef-läche (ha)
			Fläche insgesamt (ha)	Fläche anrechenbar (ha)	
10	Vergrösserung Siedlungsgebiet	Bahnhof Süd	14	14	14
Total Zwischenergebnis 2. Paket			14	14	14

Tabelle 2: Flächenzusammenstellung Zwischenergebnis im Richtplan

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

Übersichtskarte

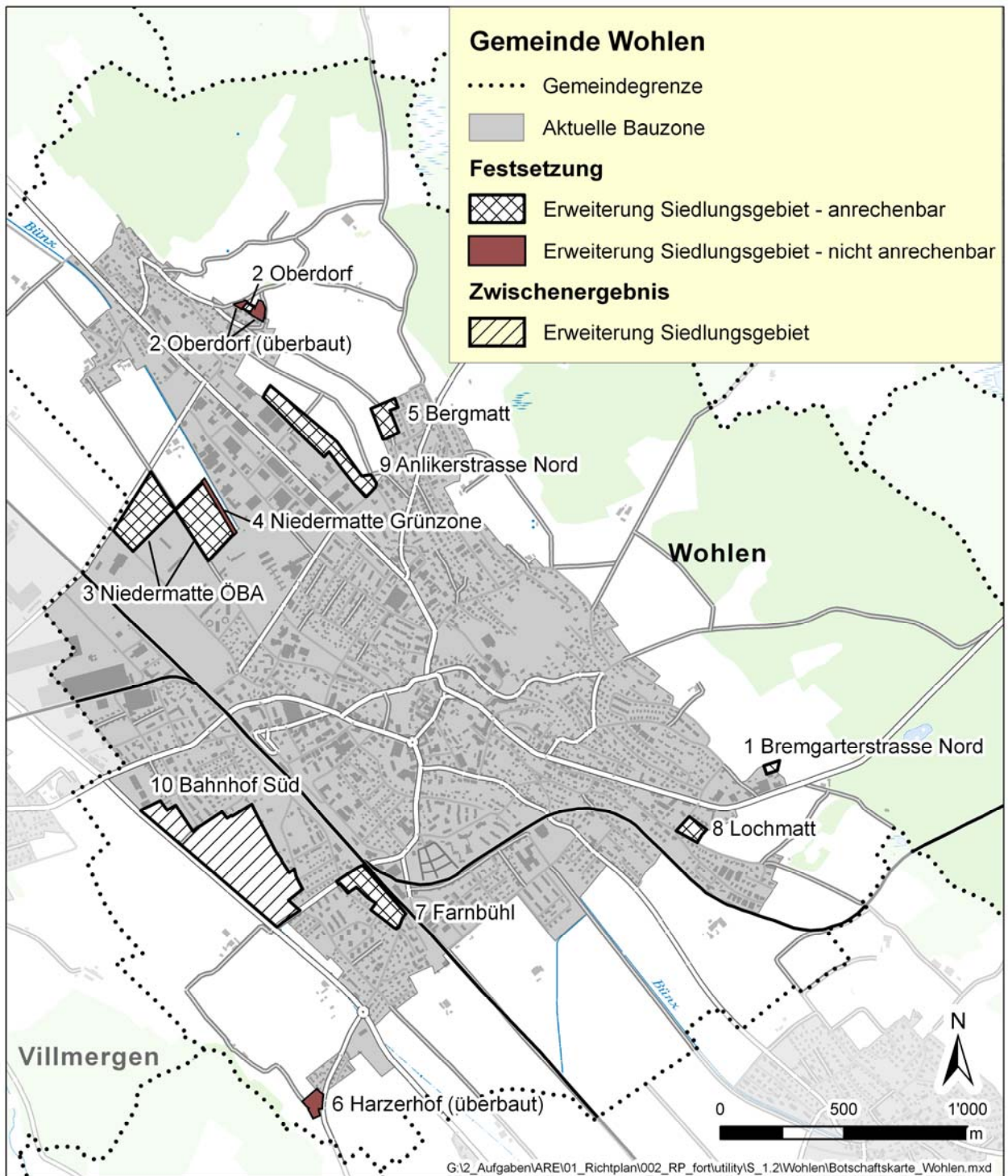


Abbildung 1: Übersicht über die richtplanrelevante Vergrößerung des Siedlungsgebiets

2.5 Regionale Beurteilung

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

Kritisch stellte sich der Regionalplanungsverband zur ursprünglich im Rahmen des laufenden Nutzungsplanverfahrens vorgesehenen Einzonung des Gebiets "Bahnhof Süd". Zwischenzeit-

lich hat der Gemeinderat Wohlen beschlossen, diese Einzonung aus dem laufenden Nutzungsplanverfahren auszukoppeln und in ein anschliessendes separates Verfahren zu verschieben (siehe Abschnitt 2.3).

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. Aus kantonaler Sicht ist eine Konzentration der regionalen Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs Wohlen wichtig. Die Nutzung dieser Erschliessungsgunst ist gerade für die zukünftige Verkehrsentwicklung bedeutend.

2.6 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.

3. Kantonaler Richtplan

3.1 Anpassungsverfahren

Die Anpassung des Richtplans setzt ein Vernehmlassungs- und Anhörungs/Mitwirkungsverfahren voraus, das im vorliegenden Verfahren gleichzeitig und koordiniert mit der öffentlichen Auflage der entsprechenden Änderung der nachgeordneten Nutzungsplanung durchgeführt wird. Diese regelt stufengerecht die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten zulässigen Nutzungen.

Bestimmung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2), Antrag Festsetzung

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

Bestimmung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2), Antrag Zwischenergebnis

Mit einer Aufnahme des Gebiets "Bahnhof Süd" als Zwischenergebnis wird die planungsrechtliche Grundlage für die Einzonung noch nicht geschaffen. Die Einzonung kann erst nach einem weiteren Richtplanverfahren mit dem Beschluss des Grossen Rats zur Festsetzung des Areals im Richtplan erfolgen.

Die zur Aufnahme ins Zwischenergebnis vorgesehene Fläche ist nicht Siedlungsgebiet im Sinne des Richtplans. Sie wird dementsprechend in der Richtplan-Gesamtkarte speziell abgebildet (Abbildung 3). Infolgedessen resultiert auch kein Verlust von Fruchtfolgeflächen, obwohl im Richtplan die gesamte Fläche als solche ausgewiesen ist.

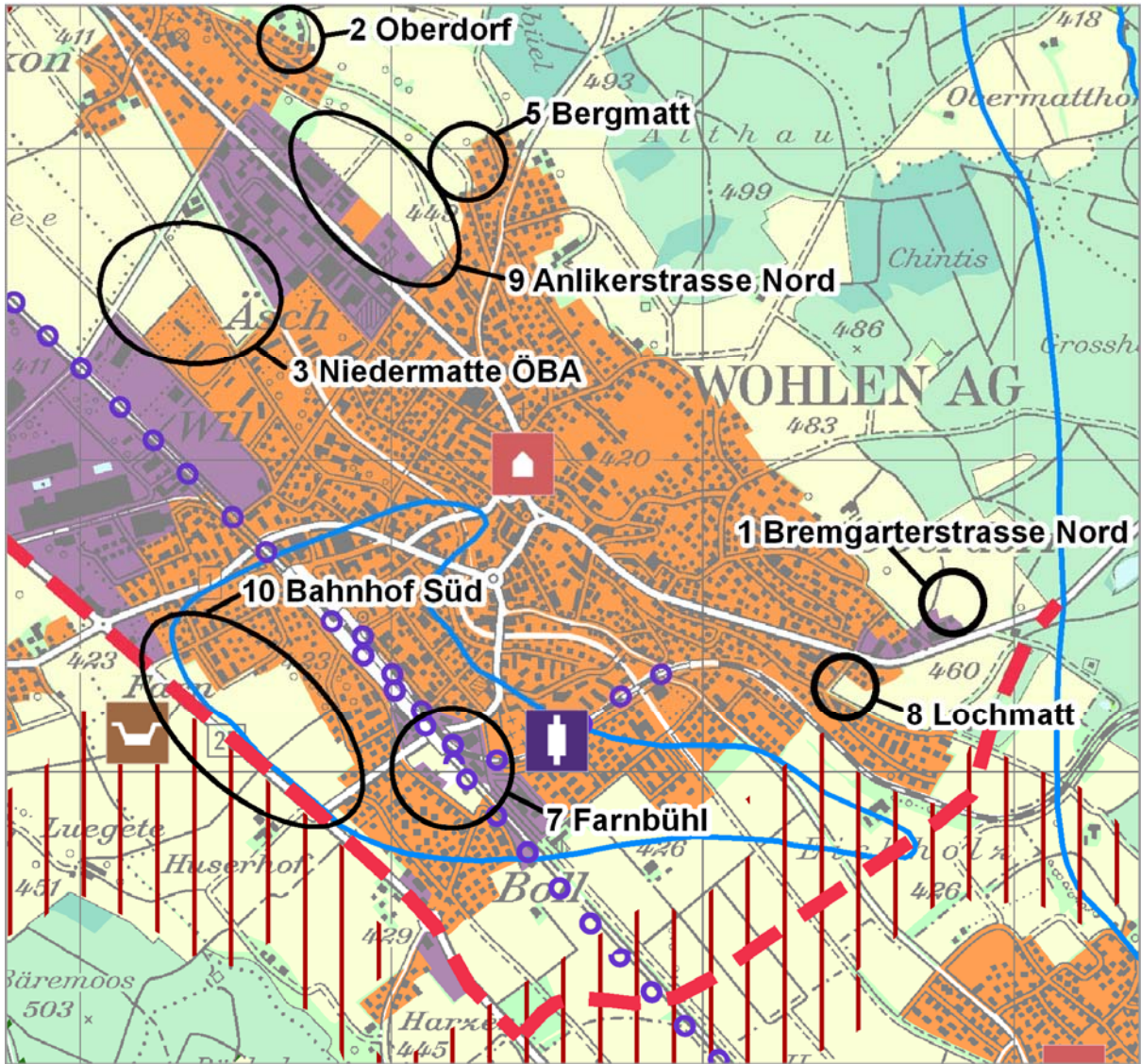


Abbildung 2: Aktuelle Richtplangesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)

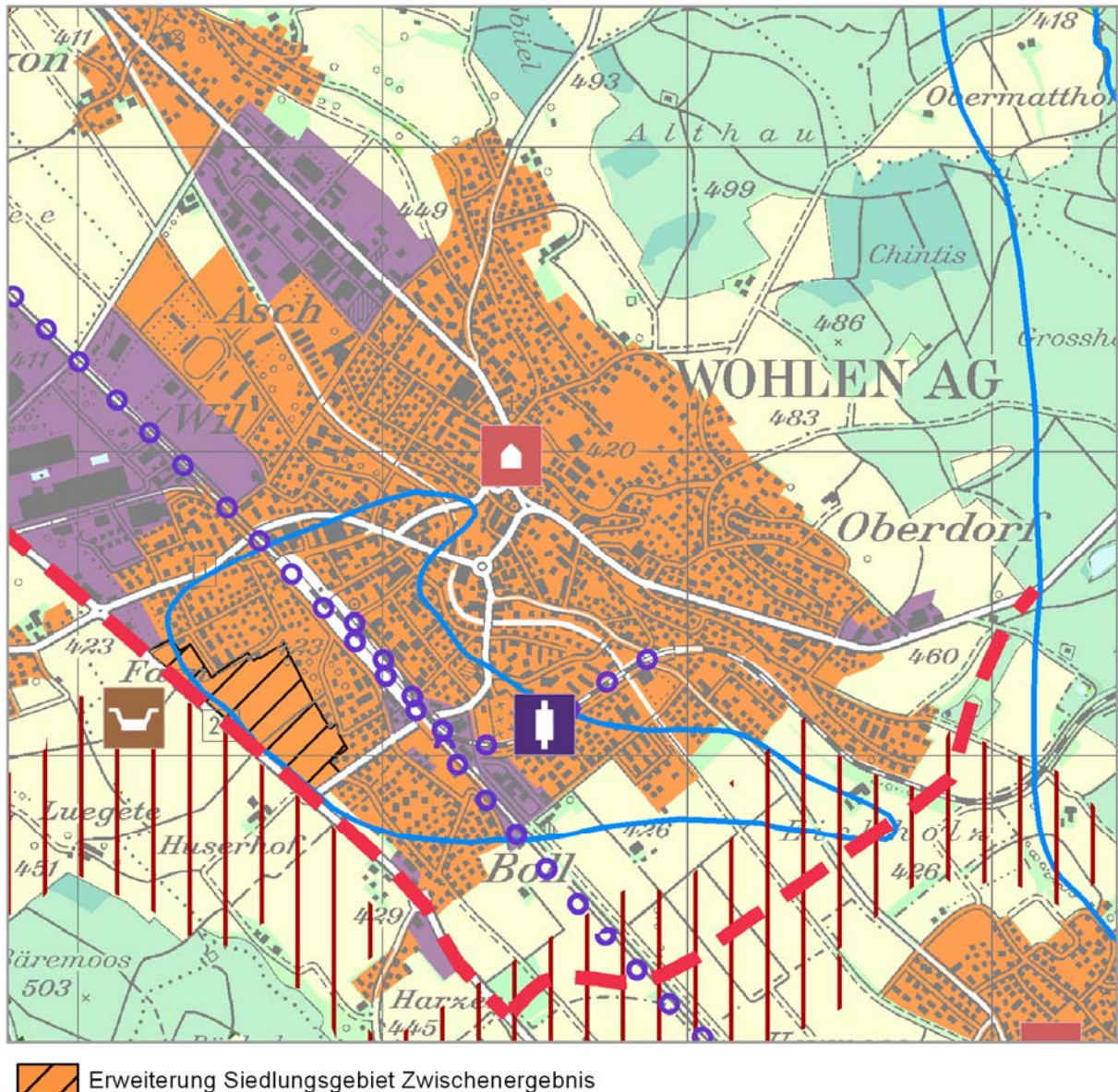


Abbildung 3: Anpassung in der Richtplangesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Kapitel L 3.1)

Durch die verschiedenen Einzonungen in die Bauzone gehen mit der Gesamtrevision des Bauzonenplans in Wohlen 14,5 ha Fruchtfolgeflächen verloren (siehe Tabelle 1). Bei Vorhaben, welche die Fruchtfolgeflächen dauerhaft um mehr als 3 Hektaren 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 2011 verfügte der Kanton bei einem Verlust von 39 ha im Jahre 2011 noch über 40'652 ha Fruchtfolgeflächen. Gegenüber dem Bund besteht die Verpflichtung zur Sicherung von mindestens 40'000 ha Fruchtfolgeflächen.

3.2 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 Bau- und Nutzungsordnung werden entsprechende Vorschriften formuliert. Die vorgenommenen Festlegungen entsprechen den kantonalen Vorgaben.

3.3 Grobbeurteilung aus kantonalen Sicht

Antrag Festsetzung

Wohlen ist die Kernstadt der Agglomeration Wohlen gemäss der Definition des Bundes. Für diese Agglomeration wurden entsprechend auch Agglomerationsprogramme (1. und 2. Generation) erarbeitet und dem Bund eingereicht. An der massvollen Entwicklung dieser Kernstadt gemäss Raumkonzept Aargau besteht ein kantonales Interesse.

Mit der Gesamtrevision des Bauzonenplans hat die Gemeinde eine umfassende Gesamtplanung erarbeitet. Zusätzlich zur mit konkreten Massnahmen notwendigen inneren Verdichtung sind situationsgerechte Neueinzonungen erforderlich. Die vorliegende Erweiterung des Siedlungsgebiets ist im Interesse der beabsichtigten Entwicklung von Wohlen, unter Abwägung der übrigen Interessen, raumplanerisch sachgerecht. Sie entspricht nach kantonalen Beurteilung dem Raumkonzept Aargau, den Richtplan und den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes.

Bahnhof Süd (Antrag Zwischenergebnis)

Aus raumplanerischer Sicht ist unbestritten, dass sich dieses zentral liegende Areal bei nachgewiesenem Bedarf und erfüllten Grundvoraussetzungen für eine Einzonung eignet und aufgrund der Lage an einem öV-Knotenpunkt für eine Einzonung prädestiniert ist. Durch das Gebiet "Bahnhof Süd" bekommt die Zentrumsentwicklung von Wohlen eine neue Bedeutung. Ein wesentliches kantonales planerisches Anliegen besteht darin, die Entwicklung nördlich und südlich des Bahnhofs von Anfang an aufeinander abzustimmen, Synergien zu nutzen und klare Etappierungen zu definieren. Die Förderung der Zentrumsgebiete in Wohlen darf durch das neu zu schaffende Entwicklungspotenzial in Bahnhofsnähe nicht geschwächt werden.

Bezüglich der Spezialzone "Bahnhof Süd" besteht gemäss Richtplan (Kapitel S 1.3, Beschluss 3.1) an der intensiven Nutzung der Bahnhofsgebiete ein kantonales Interesse. Die Einbindung dieses künftigen Baugebiets in das vorliegende Richtplanverfahren ermöglicht eine ganzheitliche (regionale) Beurteilung der angestrebten Siedlungsentwicklung von Wohlen. Die Einzonung der Spezialzone "Bahnhof Süd" bedingt umfangreiche Planungsarbeiten. Diese sind nur dann sinnvoll beziehungsweise finanzierbar, wenn eine gewisse Rechtssicherheit besteht und der Grosse Rat dazu das Gebiet längerfristig als Siedlungsgebiet vorsieht.

Zurzeit fehlen wesentliche Grundvoraussetzungen für eine Einzonung durch die Gemeinde. Wegen der komplexen Ausgangslage und der langfristigen Ausrichtung der Entwicklung dieses Areals ist aus kantonalen Sicht der von der Gemeinde gemäss Planungsbericht vorgesehene kommunale Entwicklungsrichtplan eine notwendige Voraussetzung für entsprechende Festlegungen in der kommunalen Nutzungsplanung.

3.4 Anforderungen und Massnahmen

Mit dem Richtplanbeschluss werden Anforderungen und Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren verknüpft. Aufgrund der vorstehend dargestellten Ausgangslage steht derzeit folgendes Thema im Vordergrund:

Gebiet 1 Bremgarterstrasse Nord

Die mit der Siedlungsgebietserweiterung ermöglichte Einzonung hat als bedingte Einzonung gemäss § 15a Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) ausschliesslich für die vorgesehene Nutzung zu erfolgen.

Gebiet 10 Bahnhof Süd

Die weiteren Planungen im Gebiet Bahnhof Süd müssen abgestützt sein auf einen kommunalen Entwicklungsrichtplan. Ein Antrag auf eine einzelfallweise Festsetzung dieses Areals als Siedlungsgebiet setzt voraus, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- eine umfassende, regional abgestimmte Gesamtplanung über die Fläche liegt vor,
- ein Gestaltungsplan, der die Erschliessung, Art und Dichte der Überbauung, Etappierung und die Gestaltung regelt, liegt vor,
- die Verfügbarkeit des Baulands und die zeitliche Realisierung und Abfolge der Überbauung ist verbindlich geregelt,
- die Erschliessung mit dem öffentlichen und individuellen Verkehr ist aufgezeigt sowie die verkehrlichen Auswirkungen auf die Region werden dargestellt,
- die aktuellen Anforderungen an Einzonungen sind erfüllt (insbesondere gemäss BauG und Richtplan, speziell von Kapitel S 1.1).

4. Verfahren

Gestützt auf § 3 und § 9 BauG und auf den Richtplanbeschluss zum Änderungsverfahren wird die Anpassung des Richtplans einfach ausgestaltet. Die Vernehmlassungs- und Mitwirkungsverfahren werden zusammengelegt.

Aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung und Mitwirkung, der kantonalen Beurteilung und einer Interessenabwägung wird das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) anschliessend die Anträge an den Grossen Rat formulieren und dem Regierungsrat zur Beschlussfassung vorlegen.

Die Dokumente zur Anpassung des Richtplans werden auf der Gemeindekanzlei Wohlen sowie bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt öffentlich aufgelegt.

Eingaben

Alle Bürgerinnen und Bürger sowie alle Körperschaften des öffentlichen und des privaten Rechts können innerhalb der Auflagefrist zur Anpassung des Richtplans Stellung nehmen. Die Eingaben haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Bitte benützen Sie für die Einwände das beiliegende Mitwirkungsformular.

Auf der Website www.ag.ch/raumentwicklung besteht auch die Möglichkeit, das Mitwirkungsformular online auszufüllen.

Frist

Die Planaufgabe dauert vom **Montag, 10. Dezember 2012 bis Freitag, 8. März 2013**. Die Frist für die Eingaben ist gewahrt, wenn sie den Poststempel des letzten Tags der Planaufgabe tragen.

Zustelladresse

Die Einwände zur Anpassung des Richtplans sind entweder der **Gemeinde Wohlen** abzugeben oder an folgende Adresse zu senden:

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau

Falls Sie Fragen haben, hilft Ihnen Roland Bernhard (Tel. 062 835 33 02) gerne weiter.

Besten Dank für Ihre Mitarbeit.

Anhang

- Revision Nutzungsplanung Siedlung; Planungsbericht

Der Planungsbericht liegt in Papierform an den Auflageorten auf und kann auch unter www.ag.ch/raumentwicklung eingesehen werden

Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung

(Bitte pro Antrag ein Formular ausfüllen)

Vorhaben: Gemeinde Wohlen

Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans

Frist

Montag, 10. Dezember 2012 bis Freitag, 8. März 2013

Antrag/Eingaben:

Kurze Begründung:

Name, Adresse:

Datum, Unterschrift:

Bitte geben Sie Ihre Eingabe bis spätestens Freitag, 8. März 2013 auf der Kanzlei der Gemeinde Wohlen ab.

Sie können das Formular auch direkt an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, senden.

Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre aktive Mitarbeit.