



SPplus Wohlen  
Postfach 319  
3032 Hinterkappelen

Abteilung Bau und Planung  
Hauptstrasse 26  
3033 Wohlen

Hinterkappelen, den 28. Februar 2020

## **Stellungnahme der SPplus Wohlen im Rahmen der Mitwirkung „Änderung Zonenplan und Baureglement“ vom 05. Februar – 05. März 2020**

### **1. Grundsätzliche Feststellungen**

Wir sind erfreut, dass der Gemeinderat in der Zwischenzeit die Wichtigkeit der Themen Energie, Landschaft und Siedlungsökologie erkannt hat und dass diese in separaten Verfahren bearbeitet werden sollen. Auch ist es ein positives Signal, dass eine solch wichtige Vorlage wie die Änderung des Zonenplans und Baureglements - nach der Überarbeitung diverser ungenügender Punkte in der Vorprüfung - zur erneuten Mitwirkung aufliegt.

Das Vorgehen, wonach die Überarbeitung der Richtpläne Energie und Landschaft nachgelagert zur Überarbeitung des Baureglements erfolgt, erscheint uns wenig logisch und nicht sehr zielorientiert, denn sämtliche Vorschriften, die diese Themen betreffen, dürfen nach der vorliegenden Überarbeitung nicht verändert werden, da ansonsten die Planbeständigkeit nicht garantiert ist. Damit könnten die Bestimmungen, nach Vorliegen der Resultate aus den separaten Verfahren, dann nicht mehr angepasst werden. Die Einflüsse des Richtplans Landschaft auf das Baureglement sind nur sehr schwer abschätzbar, da es ein sehr breiter Themenbereich ist, der viele Artikel des Baureglements betrifft. Das Vorgehen ist umso weniger nachvollziehbar, als gemäss dem Erläuterungsbericht (Kapitel 2.2) die Gemeinden bis Ende 2023 Zeit haben, um ihre Reglemente den Bestimmungen der BMBV anzupassen.

Auch der Verzicht auf die Durchführung einer Informationsveranstaltung ist nicht nachvollziehbar, da die vorliegende Mitwirkung sehr umfassend ist. An einer Informationsveranstaltung hätte insbesondere das Zusammenspiel zwischen der vorliegenden Änderung von Zonenplan und Baureglement und den separaten Verfahren Energie, Landschaft und Siedlungsökologie erläutert werden können.

Weiter stellen wir fest, dass die Form der Unterlagen zur vorliegenden Mitwirkung teilweise mangelhaft ist. So gibt es in den Mitwirkungsunterlagen Dokumente, die als Arbeitsstand bezeichnet sind, und solche, an denen handschriftliche Änderungen vorgenommen wurden. Zudem ist der überarbeitete, neu gültige Zonenplan nirgends ersichtlich; es liegt nur ein Dokument mit Änderungen vor.

Gemäss dem Erläuterungsbericht (Kapitel 1) ist einer der Schwerpunkte der vorliegenden Änderung «die Neufassung auf der Grundlage der Systematik des kantonalen Musterbaureglements (MBR)». Dies erscheint uns sehr sinnvoll. Wir stellen jedoch fest, dass die Umsetzung in der vorliegenden Überarbeitung inkonsistent ist. Oftmals wurden die Artikel des MBR in leicht abweichender Formulierung übernommen und teilweise sind auch wieder andere Bezeichnungen dabei (z.B. Sonderstandorte Natur anstatt Landschaftsschutzgebiet). Für die SPplus Wohlen ist nicht ergründbar, wieso diese Artikel für das Baureglement der Gemeinde Wohlen nicht mit dem exakten Wortlaut aus dem MBR übernommen werden können.

### **2. Begehren im Einzelnen 1 (diverse Themen)**

#### **2.1 Art. 212: Mass der Nutzung**

Feststellung

Wir akzeptieren nicht, dass auf eine Verhältniszahl der Grundstücksfläche zu den Nutzflächen im Gebäude (bisher Ausnützungsziffer) verzichtet wird. Die Ausführungen im Erläuterungsbericht Kapitel 2.3 vermögen nicht zu überzeugen. Die Aussenräume haben wesentlich mit der Erscheinung und der Wohnqualität eines Gebäudes zu tun. In diesem Sinne ist im Baureglement eine Verhältniszahl festzulegen.

#### **Forderung**

**Wir fordern, die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo), die Überbauungsziffer (ÜZ) oder die Grünflächenziffer (GZ) gemäss dem MBR Art. 212 zu übernehmen.**

### **2.2 Art. 413 (MBR): Fassadengestaltung**

#### **Feststellung**

In der Gemeinde Wohlen, die bezüglich der Siedlungsstrukturen ein sehr vielfältiges Bild aufweist, ist der Fassadengestaltung der Gebäude in ihrer jeweiligen Umgebung besondere Beachtung zu schenken.

#### **Forderung**

**Art. 413 des MBR ist in den Entwurf des Baureglements aufzunehmen. Dadurch hat der Beizug der Fachberatung bei der Beurteilung von Baugesuchen eine zusätzliche Legitimation. Zudem kann sich die Fachberatung bei ihren Beurteilungen auf einen zusätzlichen Artikel im Baureglement berufen.**

### **2.3 Art. 422: Qualitätssichernde Verfahren**

#### **Feststellung**

Es freut uns, dass Bestimmungen zu qualifizierten Verfahren in die vorliegende Vorlage aufgenommen wurden. Es ist jedoch nicht verständlich, weshalb nicht der exakte Wortlaut des Art. 422 MBR (Abs. 1 und 2) übernommen wird. Es ist auch im Interesse der Gemeinde Wohlen, dass bei grösseren Projekten qualitätssichernde Verfahren durchgeführt werden, um eine hohe Qualität der Neubauten sicherzustellen. Deshalb kann auch erwartet werden, dass die Gemeinde Wohlen solche Verfahren fördert und finanziell unterstützt.

#### **Forderung**

**Wir fordern, dass der exakte Wortlaut des Art. 422 MBR (Abs. 1 und 2) in das Baureglement aufgenommen wird.**

### **2.4 Art. 522: Historische Verkehrswege**

#### **Feststellung**

Die Formulierung wurde gemäss dem MBR angepasst; dies ist im Sinne der Vereinheitlichung begrüssenswert. Damit entsteht jedoch neu ein direkter Verweis aus dem Baureglement auf die Zonenpläne. Bisher sind in den Zonenplänen der Gemeinde Wohlen die Historischen Verkehrswege nur lückenhaft erfasst.

#### **Forderung**

**Wir fordern, dass sämtliche Historischen Verkehrswege gemäss dem IVS in den Zonenplänen erfasst werden oder dass in Art. 522 Abs. 1 der Verweis auf die Zonenpläne gelöscht wird.**

## **3. Begehren im Einzelnen 2 (Themen Landschaft / Siedlungsökologie)**

### **3.1 Art 413, Abs. 9: Dachgestaltung**

#### **Feststellung**

Abs. 9 ist ein neuer Absatz und betrifft auch das Thema Siedlungsökologie. Die Planbeständigkeit für diesen Absatz beginnt mit der vorliegenden Änderung neu zu laufen und der Absatz kann während 10 Jahren nicht verändert werden. Gemäss dem Erläuterungsbericht Kapitel 1, 2.5 und 2.6, sollen die Themenbereiche Landschaft und Siedlungsökologie in einem separaten Verfahren erarbeitet werden und betreffen die vorliegende Aktualisierung des Baureglements nicht.

#### **Forderung 1**

**Auch wenn eine solche Bestimmung sehr begrüssenswert ist, fordern wir, vorläufig auf den Abs. 9 zu verzichten. Dies, damit die Erkenntnisse aus dem separaten Verfahren Land-**



**schaft/Siedlungsökologie ohne Beeinträchtigung durch die Planbeständigkeit im Baureglement umgesetzt werden können.**

#### **Forderung 2**

**Eine Bestimmung zu diesem Thema ist sehr begrüssenswert. Wir fordern, dass zu gegebener Zeit (wenn die Ergebnisse aus dem separaten Verfahren vorliegen) der exakte Art. 436 (Abs. 1 und 2) des MBR übernommen wird. Es ist nicht ergründbar, wieso der exakte Artikel gemäss MBR für die Gemeinde Wohlen nicht tauglich sein soll.**

### **3.2 Art. 414, Abs. 1 bis 3: Aussenraumgestaltung**

#### **Feststellung**

Abs. 1 bis 3 sind neue Absätze und betreffen das Thema Siedlungsökologie. Die Planbeständigkeit für diese Absätze beginnt mit der vorliegenden Änderung neu zu laufen und die Absätze können während 10 Jahren nicht verändert werden. Gemäss dem Erläuterungsbericht Kapitel 1, 2.5 und 2.6, sollen die Themenbereiche Landschaft und Siedlungsökologie in einem separaten Verfahren erarbeitet werden und betreffen die vorliegende Aktualisierung des Baureglements nicht.

Der Abs. 2 lehnt sich an den Art. 535 des MBR an. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, wieso nicht der exakte Wortlaut des MBR übernommen wird. Probleme mit kranken Pflanzen oder solchen, die Krankheiten übertragen, treten meist erst auf, wenn diese gepflanzt sind (nach ein paar Jahren) und nicht, bevor sie gepflanzt werden. Daher reicht ein Verbot zur Pflanzung solcher Pflanzen (gemäss dem Wortlaut der vorliegenden Vorlage) nicht aus, sondern es braucht auch eine Bestimmung zur Entfernung bereits gepflanzter Pflanzen, die Krankheiten übertragen (gemäss dem Wortlaut von Art. 535 MBR).

#### **Forderung 1**

**Auch wenn solche Bestimmungen sehr begrüssenswert sind, fordern wir vorläufig auf die Abs. 1 bis 3 zu verzichten, dies damit die Erkenntnisse aus dem separaten Verfahren Landschaft/Siedlungsökologie ohne Beeinträchtigung durch die Planbeständigkeit im Baureglement umgesetzt werden können.**

#### **Forderung 2**

**Bestimmungen zu diesem Thema sind sehr begrüssenswert. Wir fordern, dass zu gegebener Zeit (wenn die Ergebnisse aus dem separaten Verfahren vorliegen) Bestimmungen dazu in das Baureglement aufgenommen werden. Wir fordern zudem, dass zu diesem Zeitpunkt der exakte Art. 535 MBR an Stelle des Abs. 2 in das Baureglement aufgenommen wird.**

### **3.3 Art. 524: Einzelbäume**

#### **Feststellung 1**

Dieser Artikel wird in der vorliegenden Vorlage verändert und betrifft auch das Thema Landschaft/Siedlungsökologie. Die Planbeständigkeit für diesen Artikel beginnt mit der vorliegenden Änderung neu zu laufen und der Artikel kann während 10 Jahren nicht verändert werden. Gemäss dem Erläuterungsbericht Kapitel 1, 2.5 und 2.6, sollen die Themenbereiche Landschaft und Siedlungsökologie in einem separaten Verfahren erarbeitet werden und betreffen die vorliegende Aktualisierung des Baureglements nicht.

#### **Forderung 1**

**Wir fordern, vorläufig den Art. 35 des aktuellen Baureglements unverändert zu übernehmen, damit die Erkenntnisse aus dem separaten Verfahren Landschaft/Siedlungsökologie ohne Beeinträchtigung durch die Planbeständigkeit im Baureglement umgesetzt werden können.**

#### **Feststellung 2**

Die Formulierung wurde gemäss dem MBR angepasst; dies ist im Sinne der Vereinheitlichung begrüssenswert. Damit entsteht jedoch neu im Baureglement ein direkter Verweis auf die Zonenpläne. Bisher sind in den Zonenplänen der Gemeinde Wohlen Einzelbäume und landschaftsprägende Elemente nur lückenhaft und Hochstamm-Obstgärten gar nicht erfasst.

#### **Forderung 2**

**Wir fordern, dass - zu gegebener Zeit (wenn die Ergebnisse aus dem separaten Verfahren vorliegen) - sämtliche Einzelbäume, landschaftsprägende Elemente und Hochstamm-Obstgärten gemäss der gültigen Inventare und Richtpläne in den Zonenplänen erfasst werden oder dass in Art. 524 Abs. 1 der Verweis auf die Zonenpläne durch einen Verweis auf die gültigen Inventare / Richtpläne ersetzt wird.**

### **3.4 Art. 525, 541, 542: Landschaftsschongebiete, Sonderstandorte Natur, Lebensräume**

#### **Feststellung 1**

Diese Artikel werden in der vorliegenden Vorlage verändert und betreffen das Thema Landschaft massgeblich. Die Planbeständigkeit für diese Artikel beginnt mit der vorliegenden Änderung neu zu laufen und die Artikel können während 10 Jahren nicht verändert werden. Gemäss dem Erläuterungsbericht Kapitel 1, 2.5 und 2.6, sollen die Themenbereiche Landschaft und Siedlungsökologie in einem separaten Verfahren erarbeitet werden und betreffen die vorliegende Aktualisierung des Baureglements nicht.

#### **Forderung 1**

**Wir fordern, die Art. 525, 541 und 542 zu streichen und vorläufig die Art. 31 bis 33 des aktuellen Baureglements unverändert zu übernehmen. Dies damit die Erkenntnisse aus dem separaten Verfahren Landschaft/Siedlungsökologie ohne Beeinträchtigung durch die Planbeständigkeit im Baureglement umgesetzt werden können.**

#### **Feststellung 2**

Alle bisherigen Landschaftsschutzgebiete werden neu pauschal als Landschaftsschongebiete klassiert. Wir können diese pauschale unbegründete Rückstufung nicht nachvollziehen. Gemäss dem Erläuterungsbericht Kapitel 2.6 soll der Landschaftsrichtplan in einem separaten Verfahren überarbeitet werden. Unseres Erachtens müssten im Rahmen dieses Verfahrens auch die Landschaftsschutzgebiete geprüft werden.

#### **Forderung 2**

**Wir fordern, dass im separaten Verfahren Landschaft/Siedlungsökologie die bestehenden Landschaftsschutzgebiete überprüft und neu in Landschaftsschutz- resp. Landschaftsschongebiete eingeteilt werden. Diese Einteilung soll anhand von landschaftsästhetischen Kriterien erfolgen, zum Beispiel:**

- **Landschaftskammern ohne Bauten als Landschaftsschutzgebiet gemäss Art. 531 MBR**
- **Landschaftskammern mit bestehenden Bauten als Landschaftsschongebiet gemäss Art. 527 MBR.**

### **3.5 Ausrichtung von Entschädigungen (Art. 39 des best. Baureglements)**

#### **Feststellung**

Dieser Artikel wird in der vorliegenden Vorlage gelöscht und betrifft das Thema Landschaft. Die Planbeständigkeit für die Inhaltsbereiche dieses gelöschten Artikels beginnt mit der vorliegenden Änderung neu zu laufen, und Artikel mit ähnlichem Inhalt können während 10 Jahren nicht neu erlassen werden. Gemäss dem Erläuterungsbericht Kapitel 1, 2.5 und 2.6, sollen die Themenbereiche Landschaft und Siedlungsökologie in einem separaten Verfahren erarbeitet werden und betreffen die vorliegende Aktualisierung des Baureglements nicht.

#### **Forderung**

**Wir fordern, vorläufig den Art. 39 des aktuellen Baureglements unverändert zu übernehmen, damit die Erkenntnisse aus dem separaten Verfahren Landschaft/Siedlungsökologie ohne Beeinträchtigung durch die Planbeständigkeit im Baureglement umgesetzt werden können.**

### **4. Begehren im Einzelnen 3 (Thema Gewässerräume)**

#### **Feststellung**

Die Gewässerräume wurden gemäss den übergeordneten Festlegungen im Baureglement und den Zonenplänen neu definiert. Für eingedolte Gewässer wurden generell keine Gewässerräume festgelegt. Gemäss den übergeordneten Bestimmungen (kantonale Arbeitshilfe Gewässerraum, Kapitel 4.3) können jedoch bei eingedolten Gewässern im Hinblick auf Revitalisierungsprojekte Gewässerräume ausgeschieden werden.



Der generelle Verzicht auf Gewässerräume bei eingedolten Gewässern ist für die SPplus Wohlen nicht nachvollziehbar, da die meisten eingedolten Gewässer in Drainageleitungen verlaufen. Daher können Pestizide durch den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln über die eingedolten Gewässer ins Grundwasser eindringen. Dies gilt es zu verhindern, da die Pestizide so auch ins Trinkwasser gelangen können (Grundwasserfassungen). Nach den aktuell gültigen übergeordneten Bestimmungen (kantonale Arbeitshilfe Gewässerraum Kapitel 4.3) gelten jedoch die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft bei eingedolten Gewässern trotz vorhandenem Gewässerraum nicht.

#### **Forderung**

**Wir fordern, dass die Gemeinde Wohlen sich intensiv für die Umsetzung von Revitalisierungsprojekten von eingedolten Gewässern einsetzt, da dies eine der wenigen Massnahmen ist, mit denen der Pestizideintrag in Gewässer verhindert werden kann.**

**Damit die Umsetzung solcher Renaturierungsprojekte möglich bleibt, fordern wir, dass über den wichtigsten eingedolten Gewässern (wie Eymattbach, Säriswilbach, Burggrabebach und gemäss vorliegenden Revitalisierungsprojekten der Landschaftskommission) ein Gewässerraum ausgewiesen wird.**

#### **5. Abschliessende Erwägungen und Forderungen**

Die Überarbeitung des Baureglements wirkt in der aktuellen Vorlage unvollständig und teilweise un-  
ausgegoren. Gemäss dem Erläuterungsbericht hat die Gemeinde bis Ende 2023 Zeit, um die BMBV  
umzusetzen. Wir fordern den Gemeinderat daher auf, die Überarbeitung des Baureglements zu sis-  
tieren, bis die separaten Verfahren zu den Themen Energie, Siedlungsökologie und Landschaft ab-  
geschlossen sind. Anschliessend können die Resultate aus den überarbeiteten Richtplänen gleich  
mit in die Änderung des Baureglements aufgenommen werden; damit würde dann ein gesamtheitli-  
ches Paket anstelle eines Flickwerks vorliegen. Wenn dies abgelehnt wird, fordert die SPplus, dass  
man die Änderung des Baureglements auf die (angeblich) dringend umzusetzenden Bereiche (An-  
passung an die BMBV; Einführung der harmonisierten Begriffe und Messweisen und Festlegung der  
Gewässerräume) beschränkt und die restlichen Bereiche aus dem bestehenden Baureglement  
übernimmt (insbesondere Art. 15, 21, 31 – 33, 35 und 39) und erst nach Vorliegen der Ergebnisse  
der separaten Verfahren (Überarbeitung Richtpläne Energie und Landschaft) anpasst.

**Nach den vorhergehenden Ausführungen ist klar, dass die SPplus Wohlen der Änderung des  
Zonenplans und des Baureglements in der vorliegenden Form nicht zustimmen kann, weil das  
Zusammenspiel zwischen der vorliegenden Änderung des Baureglements und den separaten Ver-  
fahren (Überarbeitung Richtpläne Energie und Landschaft) sehr unklar ist, besonders unter dem As-  
pekt der Planbeständigkeit in diesen Themenbereichen.**

Bezüglich der separaten Verfahren zu den Themen Energie, Landschaft und Siedlungsökologie for-  
dern wir die Gemeinde auf, die Bevölkerung, Vereine und politische Parteien besser zu informieren  
und vermehrt in die Erarbeitung der Vorlagen miteinzubeziehen.

Wir sind zuversichtlich, dass Sie unsere Anregungen ernsthaft prüfen und unsere Anliegen berücksichtigen.  
Für die SPplus Wohlen:

Michael Meyer  
Co-Präsident

Mariann Halasy-Nagy Liratni  
Co-Präsidentin

Kopie:

- Gemeinderat
- Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Orts- und Regionalplanung