

## Zonenpläne und Baureglement nach BMBV, Sicherung der Gewässerräume und Ortsbildschutzgebiete

### Anhang 3: 2. Mitwirkungsbericht – 04.08.2020

Vom 5. Februar bis zum 5. März 2020 lagen die Unterlagen zu Zonenplänen und Baureglement für die öffentliche Mitwirkung auf bzw. waren auf der Website der Gemeinde Wohlen aufgeschaltet. Während der Auflagefrist sind 19 Stellungnahmen eingegangen. Die verschiedenen Eingabepunkte sind im beiliegenden Mitwirkungsbericht zusammenfassend aufgelistet und kommentiert.

Abkürzungen:

BauR Baureglement

BMBV Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

MBR Musterbaureglement

| Kap. | Inhalt           | Wer                                  | Mitwirkung / Begründung  | Kommentar   |
|------|------------------|--------------------------------------|--|---|
| 2    | Nutzungszonen    |                                      |  |   |
| 211  | Art der Nutzung  | SVP                                  | Die Anwendung der Gabarit-Regel sollte in Dorfzonen bei Parzellen im Ortsbildschutz bzw. mit angrenzenden Baudenkmalern nicht zulässig sein.   | Als Beurteilungskriterien der Gesamtwirkung werden für die Bau- und Aussenraumgestaltung auch das Strassen- und Ortsbild sowie die benachbarte Bebauung berücksichtigt. Bei Ortsbildschutzgebieten wird die kantonale Denkmalpflege oder die Fachberatung beigezogen. Deshalb sind keine Ausnahmen erforderlich.  |
| 212  | Mass der Nutzung | SP                                   | Die Aufhebung der Ausnutzungsziffer wird nicht akzeptiert. Die oberirdische Geschossflächenziffer, die Überbauungsziffer oder die Grünflächenziffer ist zu übernehmen.   | Das Mass der Nutzung wie auch die Gebäude- und Siedlungsstruktur werden durch die Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände genügend festgelegt. Die Aufhebung der Ausnutzungsziffer führt zu einer Vereinfachung im Baubewilligungsverfahren. Die Qualität im Siedlungsbereich wird kaum beeinträchtigt.   |
|      |                  | Grüne                                | Die Gabarit-Regel und die Aufhebung der Ausnutzungsziffer werden begrüsst.   | Das wird zur Kenntnis genommen.   |
|      |                  | Eisele<br>Michel<br>Regli<br>Stoller | Die Einführung der Gabarit-Regel wird mindestens in Uetligen für Heggbühl-Alpenblickweg zur Erhaltung des Strassenbildes und des Quartiercharakter sowie für die Lebensqualität im Quartier abgelehnt wegen möglicher bedeutend voluminöseren, mächtigeren Bauten. | Die Gabaritregel lässt nur ein wenig zusätzliche Nutzung gegenüber der bestehenden Situation zu. Es entspricht den strategischen Zielen des Gemeinderats und den übergeordneten Planungsinstrumenten, wie Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan, die innere Entwicklung zu fördern. Als Beurteilungskriterien der Gesamtwirkung werden für die Bau- und Aussenraumgestaltung auch das |

|     |                          |           |   |   |
|-----|--------------------------|-----------|---|---|
|     |                          |           |   | Strassen- und Ortsbild sowie die benachbarte Bebauung berücksichtigt. Es besteht für Bauherrschaften die Möglichkeit, bei Baugesuchen die Fachberatung beizuziehen.   |
|     |                          | Michel    | Zur Streichung der Ausnützungsziffer wird angemerkt, dass diese eine Übernutzung der Parzellen verhindern soll.<br><br>Der Hecke südlich der Privatparzelle im Alpenblickweg in Uettligen sei die nötige Beachtung zu schenken. | Das Mass der Nutzung wie auch die Gebäude- und Siedlungsstruktur wird durch die Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände genügend festgelegt.<br>Auf den kommunalen Schutz von Hecken wird verzichtet, da diese bereits durch übergeordnetes Recht geschützt sind.   |
|     |                          | SVP       | Die Gabarit-Regel sowie der Wegfall der Ausnützungsziffer werden begrüsst. Die Anwendung der Gabarit-Regel sollte in Dorfzonen bei Parzellen im Ortsbildschutz bzw. mit angrenzenden Baudenkmalern nicht zulässig sein.         | Die Gabarit-Regel bedeutet, dass anstelle eines Dachgeschosses mit Schrägdach ein Vollgeschoss mit Flachdach erstellt werden kann. In Ortsbildschutzgebieten sind – wie bereits im BauR festgehalten – Flachdächer nur auf Empfehlung der Fachberatung oder aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.  |
|     |                          | Fluri     | Die Aufhebung der Ausnützungsziffer wird nicht als gut erachtet. Es ist eine geeignete Verhältniszahl im BauR festzulegen.  | Das Mass der Nutzung wie auch die Gebäude- und Siedlungsstruktur wird durch die Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände genügend festgelegt.  |
|     | Bessere Bodennutzung     | Grüne     | Zusammenhängend bebaute Grundstücke sollen als ein Grundstück betrachtet werden.  | Dieser Vorschlag widerspricht dem Ortsbild, da in klein strukturierten Siedlungen viel grösser dimensionierte Gebäude möglich wären. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Bei benachbarten Grundeigentümern können zudem die Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung geregelt werden. Zusätzlich kann der Weg über die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG gewählt werden (→ nach Art. 75 BauG können bei der gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Bauabstände und Gebäudelängen unter Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone frei bestimmt werden). Der Antrag wird abgelehnt. |
| 235 | Mischzone Landwirtschaft | Hutmacher | Falls es nicht möglich ist, den Ortsbildschutzperimeter innerhalb einer Parzelle abzugrenzen, soll die Parzelle 2170 ganzflächig in die Mischzone Landwirtschaft umgezont werden.   | Die Umzonung von im Privatbesitz befindlichen Flächen in den Zonenplänen aufgrund der Gesuche von Privatpersonen ist in diesem Verfahren nicht vorgesehen, es könnte die Planbeständigkeit betroffen sein.  |

|                |                         |  |   |  |
|----------------|-------------------------|--|---|--|
|                |                         | Remund                                   | Es wird das Gesuch gestellt, Parzelle 2204 in eine Mischzone Landwirtschaft umzuzonen, da der Ortsbildschutzperimeter verändert wird.   | Die Umzonung von im Privatbesitz befindlichen Flächen in den Zonenplänen aufgrund der Gesuche von Privatpersonen ist in diesem Verfahren nicht vorgesehen, es könnte die Planbeständigkeit betroffen sein.   |
| 241            | Landwirtschaftszone     | SVP<br>Zürcher                           | Die Aufhebung des Mindestabstands von 300 m für landwirtschaftliche Bauten zur Weilerzone wird begrüsst.  | Das wird zur Kenntnis genommen.  |
| 242            | Weilerzone              | SVP                                      | Die Aufhebung der Beschränkung auf 2-geschossige Umnutzung und Vorschriften zur Belichtung wird unterstützt.  | Das wird zur Kenntnis genommen.  |
|                |                         | SVP                                      | Abs. 8 des bisherigen Art. 5 zur angemessenen Umnutzung von schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden ist zu erhalten.   | Bestehende Gebäude können unter Einhaltung bestimmter Vorschriften laut dem BauR umgenutzt werden. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren. Diese Grundsätze gelten für alle Gebäude in den Weilerzonen, weshalb auf spezielle Bestimmungen für schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude verzichtet wird. Bei sogenannten K-Objekten gilt zudem Art. 521 (s. Beilage B11a). |
| 311 und<br>431 | ZPP und Energie         | SVP                                      | Das separate Verfahren zusammen mit der Überarbeitung des Energierichtplans wird begrüsst.  | Das wird zur Kenntnis genommen.  |
| 313            | ZPP II «Chappele-Märit» | Grüne                                    | Die Absätze sollten mit Ziffern versehen werden.  | Die Absätze sind mit Ziffern zu versehen.  |
| 413<br>(MBR)   | Fasadengestaltung       | SP                                       | Der Artikel aus dem Musterbaureglement soll aufgenommen werden, um der vielfältigen Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen.   | Diesbezüglich ist der allgemeine Gestaltungsartikel 411 ausreichend. Bei den Beurteilungskriterien in Abs. 2 ist die Fasadengestaltung explizit aufgeführt.  |
| 413            | Dachgestaltung          | SP<br>Fluri                              | Auf Abs. 9 zur Dachgestaltung ist wegen der Planbeständigkeit, die für diesen Absatz neu zu laufen beginnt, zu verzichten. Zu gegebener Zeit sind Abs. 1 und 2 von Art. 436 des MBR zu übernehmen.  | Abs. 9 wird aus Art. 413 gestrichen, damit er nicht von der Planbeständigkeit betroffen ist. Detaillierte Bestimmungen zur Siedlungsökologie werden in einem separaten Verfahren erlassen. Die Gemeinde hat für das BauR eine neue Systematik gewählt, daher sind alle die Dachgestaltung betreffenden Bestimmungen in Art. 413 zu verankern.  |
|                |                         | Landschafts-<br>kommission<br>Mitbericht | Bei nicht Eintreten auf Hauptantrag: Abs. 9 zur extensiven Begrünung von Flachdächern ist zu streichen, da mit diesem neuen Absatz die Planbeständigkeit neu zu laufen beginnt. Die Flachdachbegrünung ist gemäss dem MBR unter dem neuen Art. 436 zu regeln. | Abs. 9 wird aus Art. 413 gestrichen, damit er nicht von der Planbeständigkeit betroffen ist. Detaillierte Bestimmungen zur Siedlungsökologie werden in einem separaten Verfahren erlassen. Die Gemeinde hat für das BauR eine neue Systematik gewählt, daher sind alle die Dachgestaltung betreffenden Bestimmungen in Art. 413 zu verankern.  |

|                                     |   |                                     |  |  |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|--|--|
| 414                                 | Aussenraumgestaltung                                | Landschaftskommission<br>Mitbericht | Aufgrund der Übernahme von Absätzen des bestehenden Baureglements und neuen Absätzen ist die Planbeständigkeit nicht gegeben und es entstehen Widersprüche.<br>Bei nicht Eintreten auf Hauptantrag: Abs. 2 ist zu streichen und stattdessen ein neuer Art. gemäss Art. 535 MBR aufzunehmen.        | Detaillierte Bestimmungen zur Siedlungsökologie werden in einem separaten Verfahren ausgearbeitet. Wie im Erläuterungsbericht dargelegt, werden bestehende Bestimmungen in diesem Artikel von der Planbeständigkeit ausgenommen. Der neue Absatz 2 entspricht im Wortlaut dem MBR. Widersprüche sind nicht ersichtlich. Die Abt. Naturförderung empfahl in ihrem Fachbericht die Aufnahme eines neuen Artikels zu gebietsfremden Pflanzen, was im neuen BauR gemacht wurde (Art. 414, Abs. 2). |
|                                     |   | SP                                  | Auf Abs. 1 bis 3 ist wegen eines separaten Verfahrens zu den Themen Landschaft/ Siedlungsökologie zu verzichten. Zu gegebener Zeit ist Art. 535 des MBR zu übernehmen.   | Abs. 1 und 3 sind in Art. 414 zu belassen, da sie bautechnische Vorgaben regeln. Abs. 2 orientiert sich neu am MBR. Detaillierte Bestimmungen zur Siedlungsökologie werden in einem separaten Verfahren erlassen. Bestimmungen, die vom bestehenden BauR unverändert übernommen wurden, sind von der Planbeständigkeit ausgenommen.  |
|                                     |   | Grüne                               | Abs. 2a neu ergänzen: Bestehende Pflanzen müssen fachgerecht entsorgt werden.  | Abs. 2 wurde dementsprechend ergänzt.  |
| 414,<br>524,<br>525, 541<br>und 542 |   | Fluri                               | Um Konflikte mit der Planbeständigkeit zu vermeiden, sollen die neuen Artikel entfernt und durch die entsprechenden Artikel aus dem alten Baureglement ersetzt werden.   | Die Themenbereiche Landschaft und Siedlungsökologie werden in einem separaten Verfahren überarbeitet. Bestimmungen, die vom bestehenden BauR unverändert übernommen wurden, sind nicht von der Planbeständigkeit betroffen.  |
| 416 und<br>421                      | Gestaltungsspielraum<br>und Fachberatung            | SVP                                 | Der Begriff „qualifizierte Verfahren“ und der Bezug auf die Fachberatung sind wegzulassen.   | Mit den Bestimmungen zu qualifizierten Verfahren, hat die Gemeinde den Spielraum, solche Verfahren zu fördern. Die Fachberatung wurde als unabhängiges Beratungsgremium vom Gemeinderat Wohlen eingesetzt und bleibt deshalb im BauR verankert.  |
| 421 und<br>422                      | Fachberatung und<br>qualitätssichernde<br>Verfahren | SVP                                 | Fachberatung und qualitätssichernde Verfahren nur bei Zonen für öffentliche Nutzungen, Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen anwenden. Fachberatung nur als kann-Vorschrift aufnehmen. Es ist zu vermeiden, dass einzelne Baueingaben durch die Fachberatung beurteilt werden müssen. | Die Fachberatung wurde als unabhängiges Beratungsgremium samt den ihr obliegenden Aufgaben vom Gemeinderat Wohlen eingesetzt und bleibt deshalb im BauR verankert. Es besteht keine Pflicht für die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren.  |

|     |                               |  |  |   |
|-----|-------------------------------|--|--|---|
| 422 | Qualitätssichernde Verfahren  | Landschaftskommission<br>Mitbericht<br>NVW<br>SP | Bei qualitätssichernden Verfahren ist der 2 Absatz gemäss Art. 422 des MBR zu ergänzen.  | Qualifizierte Verfahren sind wichtig und werden in der Gemeinde Wohlen bereits durchgeführt. Mit der kann – Formulierung sind sowohl Beiträge sowie Hilfe-Angebot abgedeckt.  |
| 43  | Nachhaltiges Bauen und Nutzen | Landschaftskommission<br>Mitbericht              | Bei nicht Eintreten auf Hauptantrag: Art. 436 aus dem MBR aufnehmen  | Der Themenbereich Siedlungsökologie wird in einem separaten Verfahren überarbeitet.   |
|     |                               | Grüne  | Die gesamten Vorschriften zu Energie und nachhaltigem Bauen sollen bei der Bereinigung der Energieartikel aufgenommen werden.  | Die Bestimmungen zu Energie werden in einem separaten Verfahren erlassen.   |
| 431 | Energie                       | Grüne  | Bei der Dämmung bestehender Gebäude kann der Wohnraum um eine gewisse Grösse erweitert werden.   | Im BauR befindet sich unter Abs. 2 von Art. 431 bereits eine Regelung zur Nachisolation der Gebäudehüllen von Altbauten. Die Bestimmungen zu Energie werden in einem separaten Verfahren erlassen. Die baupolizeilichen Masse sind auf die jeweilige Körnung der Überbauung einer Zone abgestimmt und sollen zur Erhaltung der hohen Wohnqualität in den Quartieren nicht übersteuert werden. |
|     |                               | SVP  | Die Vorschrift in Abs. 3 wird als zu starker Eingriff in das private Eigentum erachtet und ist zu streichen.   | Die Bestimmungen zum Thema Energie werden in einem separaten Verfahren überarbeitet.  |
| 522 | Historische Verkehrswege      | SP   | Es sollen auch die nicht in den Zonenplänen bezeichneten historischen Verkehrswege erfasst oder in Art. 522 Abs. 1 der Verweis auf die Zonenpläne gestrichen werden. | Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz werden neu in den Zonenplänen bezeichnet.   |
|     |                               | Landschaftskommission<br>Mitbericht              | In Art. 522 Abs. 1 muss der Verweis auf die Zonenpläne gestrichen werden, da die IVS-Wege nicht in den Zonenplänen eingetragen sind.                                 | Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz werden neu in den Zonenplänen bezeichnet.   |
|     |                               | Grüne  | Art. 522 Ist am Ende von Abs. 1 um die Formulierung „und zu schützen“ zu ergänzen.   | Der Schutz der historischen Verkehrswege ist bereits durch übergeordnetes Recht geregelt.   |
|     |                               | NVW<br>Fluri                                     | Bei Abs. 1 von Art. 522 ist am Ende der Text mit „... ungeschmälert zu schützen“ anzupassen. Der Hinweis auf die Zonenpläne ist falsch.                              | Der Schutz der historischen Verkehrswege ist bereits durch übergeordnetes Recht geregelt. Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz werden neu in den Zonenplänen bezeichnet.   |
| 523 | Archäologische Schutzgebiet   | SVP  | Für die Nummerierung der archäologischen Schutzgebiete ist im BauR ein Hinweis anzufügen.  | Die Nummerierung der archäologischen Schutzgebiete bezieht sich auf Angaben der kantonalen Fachstelle.  |

|                  |                        |                                     |   |  |
|------------------|------------------------|-------------------------------------|---|--|
| 524              | Einzelbäume            | SP                                  | Art. 35 des bestehenden BauR ist unverändert wegen Erkenntnissen eines separaten Verfahrens zu Landschaft / Siedlungsökologie zu übernehmen. Zu gegebener Zeit sind Einzelbäume, landschaftsprägende Elemente und Hochstammobstgärten gemäss Inventaren / Richtplänen in den Zonenplänen zu erfassen oder der Verweis in Art. 524 Abs. 1 auf die gültigen Inventare / Richtpläne zu ersetzen. | Dieser Artikel wird vom bestehenden Baureglement übernommen. Für inhaltliche Ergänzungen muss eine entsprechende Grundlage vorhanden sein (Inventar). Der Themenbereich Landschaft wird in einem separaten Verfahren überarbeitet.   |
|                  |                        | Landschaftskommission<br>Mitbericht | Bei nicht Eintreten auf Hauptantrag: Titel und Text sind gemäss Art. 525 des MBR zu formulieren inkl. Ergänzung in Abs. 1 um den Landschaftsrichtplan für Baumgruppen, Alleen und Hochstammobstgärten.  | Dieser Artikel wird vom bestehenden Baureglement übernommen. Der Themenbereich Landschaft wird in einem separaten Verfahren überarbeitet.  |
| 525              | Landschaftsschongebiet | Grüne                               | Aufforstungen sind aus Abs. 3 zu streichen.   | Der Themenbereich Landschaft wird in einem separaten Verfahren überarbeitet. Deshalb wird Art. Landschaftsschutzgebiete des bestehenden Baureglements unverändert übernommen.  |
|                  |                        | NVW                                 | Alle Landschaftsschutzgebiete werden in Landschaftsschongebiete umgewandelt, obwohl sich diese Gebiete bisher ausdrücklich auf den Schutz bezogen haben und bei einigen dieser Gebiete Kriterien für eine Zuordnung zur Landschaftsschutzzone sprechen.   | Der Themenbereich Landschaft wird in einem separaten Verfahren überarbeitet. Deshalb wird Art. Landschaftsschutzgebiete des bestehenden Baureglements unverändert übernommen.  |
| 525, 541 und 542 |                        | SP                                  | Art. 525, 541 und 542 sind zu streichen und Art. 31 bis 33 des bestehenden BauR unverändert wegen eines separaten Verfahrens zu den Themen Landschaft/ Siedlungsökologie zu übernehmen. Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete sollen überprüft und anhand von landschaftsästhetischen Kriterien neu eingeteilt werden.   | Der Themenbereich Landschaft wird in einem separaten Verfahren überarbeitet. Deshalb werden Art. 32 und 33 des bestehenden Baureglements unter neuer Nummerierung unverändert übernommen. Art. 542 des neuen BauR bleibt bestehen und kann um weitere Lebensraumtypen ergänzt werden.    |
|                  |                        | Landschaftskommission<br>Mitbericht | Bei nicht Eintreten auf Hauptantrag: Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete sind in einem separaten Verfahren Landschaftsrichtplan vor der Vorprüfung durch den Kanton zu definieren und zu übernehmen.   | Der Themenbereich Landschaft wird in einem separaten Verfahren überarbeitet (s. Erläuterungsbericht). Da in Wohl ein Landschaftsrichtplan existiert, der überarbeitet werden muss, ist es aus zeitlichen Gründen nicht möglich, dass dies vor der Vorprüfung durch den Kanton geschieht. |

|         |                                      |                                      |   |  |
|---------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|--|
| 526 neu | Schützenswerte Kulturobjekte         | Landschaftskommission Mitbericht     | Bei nicht Eintreten auf Hauptantrag: Gemäss Art. 522 MBR folgenden Art. neu aufnehmen: „Die im Landschaftsrichtplan und in den Zonenplänen bezeichneten schützenswerten Kulturobjekte wie historische Gärten, Wegkreuze, Brunnen oder Grenzsteine dürfen nicht beseitigt werden.“ | Da weder im Landschaftsrichtplan noch in den Zonenplänen schützenswerte Kulturobjekte wie Wegkreuze, Brunnen oder Grenzsteine bezeichnet sind, ist dieser Artikel nicht neu aufzunehmen. Die Liste der historischen Gärten von Wohlen (ICOMOS) befindet sich bereits in Beilage B11b des BauR. |
| 53      | Gewässer                             | Grüne                                | Das Baureglement von Wohlen entspricht weder in der Struktur noch im Wortlaut dem MBR. Ab Art. 53 (Schutz der naturnahen Landschaft) sollen die Artikel des MBR übernommen werden.  | In weiten Teil entspricht das Baureglement Wohlen strukturell dem MBR. Das MBR ist eine Arbeitshilfe. Die Formulierungsempfehlungen sind auf die jeweilige örtliche Situation anzupassen. Da dies im BauR geschehen ist, ist auf die Übernahme des MBR ab Art. 53 zu verzichten.               |
| 531     | Fliessgewässer und stehende Gewässer | Grüne                                | Bei Art. 531 Abs. 5 (gemeint ist anscheinend Abs. 6) soll die Regelung des Gewässerraums von eingedolten Gewässern gestrichen werden.   | In der Gewässerschutzverordnung des Bundes ist gesetzlich geregelt, dass diese Bestimmungen nicht für eingedolte Gewässer gelten. Hier gilt übergeordnetes Bundesrecht, weshalb die Formulierung zu belassen ist.  |
|         |                                      | Grüne                                | In Abs. 6 (gemeint ist vermutlich Abs. 7) soll neu formuliert werden, dass der natürliche Verlauf von umgeleiteten oder eingedolten Gewässern wie ein Fliessgewässer behandelt wird.  | In Gewässerschutzgesetz und Gewässerschutzverordnung des Bundes ist die Behandlung von Gewässern bestimmt. Da hier übergeordnetes Recht gilt, ist auf den neu vorgeschlagenen Artikel zu verzichten.   |
|         |                                      | SVP                                  | Die zurückhaltende Erfassung von Gewässerräumen bei eingedolten Bächen wird begrüsst. In Abs. 4 wird für Gesucheingaben das Tiefbauamt genannt, was unklar ist.   | Das wird zur Kenntnis genommen.<br><br>In Abs. 4 „kantonales“ Tiefbauamt ergänzen, um Unklarheiten zu vermeiden.   |
| 541     | Sonderstandorte Natur                | Landschaftskommission Mitbericht NVW | Die Sonderstandorte Natur wurden in Landschaftsschutzgebiete umklassiert, obwohl sie eindeutig Schutzobjekte im Sinne des Natur- und nicht des Landschaftsschutzes sind.  | Naturschutzgebiete von kommunaler Bedeutung gibt es momentan nicht in Wohlen. Der Themenbereich Landschaft wird in einem separaten Verfahren überarbeitet. Deshalb wird der Artikel des bestehenden Baureglements unverändert übernommen   |
| 542     | Lebensräume                          | Landschaftskommission Mitbericht     | Der bestehende Art. 31 „Schutzgebiete ...“ soll in den Art. 542 „Lebensräume“ überführt und gemäss MBR angepasst werden. Anpassungen sind aufgrund der Planbeständigkeit erst nach 10 – 15 Jahren möglich.  | Der Themenbereich Landschaft wird in einem separaten Verfahren überarbeitet. Der Artikel kann mit neuen Lebensraumtypen ergänzt werden.  |
|         |                                      | Landschaftskommission Mitbericht     | Bei Lebensräumen sind „Fledermausquartiere in Gebäuden“ aufzunehmen bzw. ein neuer Artikel zu verfassen.  | Der Themenbereich Siedlungsökologie wird in einem separaten Verfahren überarbeitet. Dabei ist der gemachte Vorschlag zu überprüfen.  |

|                   |  |                                  |  |  |
|-------------------|--|----------------------------------|--|--|
| 543               | Schützenswerte geologische Objekte (Findlinge) | Grüne                            | Neuer Abs. 3: Die eingetragenen botanischen Schutzobjekte dürfen weder beseitigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden.   | In Beilage B14 des Baureglements ist der Schutz der botanischen Objekte mit entsprechendem Hinweis bereits geregelt.   |
|                   |  | Landschaftskommission Mitbericht | Bei nicht Eintreten auf Hauptantrag: Artikel ist gemäss MRB Art. 533 (botanische Objekte) zu formulieren.  | In Beilage B14 des Baureglements ist der Schutz der botanischen Objekte mit entsprechendem Hinweis auf die Verfügung bereits erwähnt. Die Gemeinde Wohlen besitzt momentan keine botanischen Objekte von lokaler Bedeutung.  |
| 544 neu           | Naturschutzgebiete                             | Landschaftskommission Mitbericht | Bei nicht Eintreten auf Hauptantrag: Es ist ein neuer Art. Naturschutzgebiete gemäss Art. 534 MBR aufzunehmen.   | In Beilage B15 des Baureglements sind Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung mit Hinweis auf die jeweils gesetzlichen Grundlagen bereits enthalten. Da in den Zonenplänen keine Naturschutzgebiete auf kommunaler Ebene ausgeschieden sind, kann kein entsprechender Artikel ins BauR aufgenommen werden.  |
| 551               | Ersatzmassnahmen                               | Landschaftskommission Mitbericht | Bei nicht Eintreten auf Hauptantrag: Es ist eine neuer Art. gemäss Art. 542 „Fördermassnahmen“ aufzunehmen.  | Die bisherige Bestimmung war auf die ökologische Qualitätsverordnung abgestützt. Diese Bundesverordnung gibt es nicht mehr. Das Thema Landschaft wird in einem separaten Verfahren überarbeitet. Fördermassnahmen müssen nicht im Baureglement geregelt werden.  |
| 56 (MBR)          | Langsamverkehr                                 | Grüne                            | Für den Langsamverkehr ist Artikel 56 des MBR zu übernehmen.   | Die Sicherung eines attraktiven Langsamverkehrsnetzes ist Gegenstand des Verkehrsrichtplans Wohlen.  |
| <b>Weitere</b>    | Art. 39 bestehendes BauR Entschädigungen       | SP Fluri                         | Art. 39 des bestehenden BauR ist vorläufig unverändert zu übernehmen. Weitere Erkenntnisse liefert das separate Verfahren zu Landschaft und Siedlungsökologie.   | Die bisherige Bestimmung war auf das Landwirtschaftsgesetz des Bundes gestützt. Der entsprechende Art. existiert nicht mehr. Die Themen Landschaft und Siedlungsökologie werden in einem separaten Verfahren überarbeitet. Entschädigungen im Bereich Landschaft / Naturschutz müssen nicht im Baureglement geregelt werden.   |
| <b>Zonenpläne</b> | Gewässerräume                                  | SP                               | Der generelle Verzicht auf Gewässerräume bei eingedolten Gewässern ist nicht nachvollziehbar. Deshalb wird die Ausweisung von Gewässerräumen der wichtigsten eingedolten Gewässer (wie Eymattbach, Säriswilbach, Burggrabebach, Revitalisierungsprojekte der Landschaftskommission) gefordert. | In den Zonenplänen wurde nicht generell auf die Ausweisung von Gewässerräumen bei eingedolten Gewässern verzichtet. Bei Gewässerabschnitten, die eingedolt sind und bei denen keine Bauzonen oder Siedlungsstrukturen angrenzen, wurde gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes kein Gewässerraum ausgewiesen. Dies war bei Teilbereichen des Eymattbach, Säriswilbachs und Burggrabebachs der Fall. |



|  |                            |  |  |   |
|--|----------------------------|--|--|---|
|  |                            |  |  | Säriswilbach: Der östliche Abzweiger des Säriswilbachs dient als Hochwasserentlastung und wird in Absprache mit dem OIK I aus dem Gewässernetz entlassen.   |
|  | Gewässerräume              | Interessengemeinschaft für ein ländliches Uettligen (IGLU) | Im übergeordneten Gesetz wird für eingedolte Gewässer keine Ausscheidung als Gewässerräume verlangt. Besonders für den Dorfkern unverständlich, da bei Trockenheit kaum Wasser fliesst.                  | Es ist kein Antrag ersichtlich.   |
|  | Gewässerräume              | NVW  | Grundsätzlich sind für alle eingedolten Gewässer die Gewässerräume festzulegen, da der Landschaftsrichtplan Renaturierungsprojekte mit Prioritäten festlegen soll und keine Präjudize geschaffen werden. | Laut Art. 36 a des Gewässerschutzgesetzes ist der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Bei eingedolten Gewässern kann laut Art. 41a der Gewässerschutzverordnung auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. In den Zonenplänen sind bei eingedolten Gewässerabschnitten beispielsweise neben Bauzonen oder bei angrenzenden Siedlungsstrukturen Gewässerräume ausgewiesen. Die Einschränkungen für die Landwirtschaft sind zu gross. Renaturierungen sind über ein eigenes Verfahren zu planen und umzusetzen. |
|  | Gewässerräume              | Landschaftskommission Mitbericht                           | Eingedolten Bächen in Tallagen oder mit offenen Schächten oder aus Revitalisierungsgründen soll in den Zonenplänen systematisch ein Gewässerraum zugewiesen werden.                                      | Bei eingedolten Gewässern kann laut Art. 41a der Gewässerschutzverordnung auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. In den Zonenplänen sind bei eingedolten Gewässerabschnitten beispielsweise neben Bauzonen oder bei angrenzenden Siedlungsstrukturen Gewässerräume ausgewiesen. Revitalisierungen sind über ein eigenes Verfahren zu planen und umzusetzen   |
|  | Gewässerräume              | Fluri  | Bei allen Gewässern sollen im Hinblick auf Renaturierungsprojekte Gewässerräume festgelegt werden, die extensiv bewirtschaftet werden.   | Bei eingedolten Gewässern kann laut Art. 41a der Gewässerschutzverordnung auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. In den Zonenplänen wurden bei Gewässern mit vorgesehenen Renaturierungsprojekten bereits Gewässerräume ausgewiesen. Gewässerräume dürfen gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung bewirtschaftet werden, sofern die entsprechenden extensiven Anforderungen eingehalten werden.   |
|  | Gewässerraum Runihubelbach | Landschaftskommission Mitbericht                           | Für den Runihubelbach ist der Gewässerraum auszuscheiden, da er auf der Landkarte M 1:25'000 verzeichnet ist.  | Laut den gesetzlichen Vorgaben kann bei sehr kleinen Gewässern wie im Falle des Runihubelbachs auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden.  |

|                                    |                                     |  |   |   |
|------------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|
|                                    | Gewässerraum Schufelgrabebach       | Landschaftskommission Mitbericht                           | Vollständige Erfassung von Gewässern inkl. deren Gewässerräume, z.B. fehlt der ausgedolte Bach auf Parzelle 2039  | Auf Parzelle 2039 wurde kein Gewässer ausgedolt, weshalb dort kein Gewässerraum für den Schufelgrabebach ausgewiesen wurde. Es existiert dort eine Teilversickerung mit Überlauf in den Bach.   |
|                                    | Gewässerraum Glasbach               | Gfeller  | Die Fläche des Gewässerraums am Glasbach oberhalb des Aspiwaldes soll nicht von der Bewirtschaftung aufgegeben werden.  | Der Gewässerraum wurde für das gemäss Wasserbauplan geplante Retentionsbecken ausgewiesen (s. Erläuterungsbericht). Gewässerräume dürfen gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung bewirtschaftet werden, sofern die entsprechenden extensiven Anforderungen eingehalten werden.   |
|                                    | Gewässerraum Zufluss Bleikerebach   | Zürcher Hegg   | In Zonenplan-Ausschnitt 03 ist bei den Parzellen Nr. 1771 und 1770 kein Gewässerraum auszuscheiden, da es sich hier um eine Brunnenleitung handelt.   | Die Angaben für das Gewässer stammen aus dem Datensatz «Gewässernetz des Kantons Bern». Die Bestimmung der Gewässerräume sind in der Bundesgesetzgebung festgelegt und müssen von den Gemeinden entsprechend umgesetzt werden. Bei eingedolten Gewässern wird ein Gewässerraum bezeichnet, wenn Bauzonen oder Siedlungsstrukturen angrenzen bzw. sie am Waldrand liegen.                |
|                                    | Legende                             | NVW  | Bei Änderung der Legende der Zonenpläne Hecken, Feldgehölze, Uferbestockung streichen wegen Hinweis im Erläuterungsbericht (Kap. 2.6)   | Im Erläuterungsbericht steht, dass auf den kommunalen Schutz von Hecken, Feldgehölze, Uferbestockung verzichtet wird, da Hecken übergeordnet geschützt sind. Somit ergibt sich keine Notwendigkeit, diesen Hinweis aus der Legende der Zonenpläne zu streichen.   |
| <b>Ortsbildschutzgebiete Pläne</b> | Ortsbildschutzgebiet Uettligen      | Interessengemeinschaft für ein ländliches Uettligen (IGLU) | Ergänzung des Ortsbildschutzgebietes Uettligen um folgende Gebäude (waren teils ohne Nr. angegeben). <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsschwabenstrasse 2</li> <li>- Wohlenstrasse 1 (Bauernhaus), 4 (Stöckli Zingg), 5 (Coiffeurhaus), 6 (Käserei)</li> <li>- Säriswilstrasse 1, 2, 5, 6 (Stöckli), 7, 10, 13</li> </ul> | Das Ortsbildschutzgebiet Uettligen wurde auf die von der kantonalen Denkmalpflege angepassten Baugruppen adaptiert. Im angesprochenen Bereich der drei Strassen gibt es keine vom Kanton ausgewiesene Baugruppe. Aus diesem Grund ist das Ortsbildschutzgebiet Uettligen mit dem momentanen Perimeter zu belassen.  |
|                                    | Ortsbildschutzgebiet Hinterkappelen | Binkert, Dali  | Liegenschaft Dorfstrasse 24 mangels relevanter Schutzwürdigkeit aus dem Ortsbildschutzperimeter entlassen   | Die Liegenschaft befindet sich in einer von der kantonalen Denkmalpflege angepassten Baugruppe und besitzt sowohl ein erhaltenswertes, als auch ein geschütztes Objekt auf dem Grundstück. Alle Baugruppen müssen laut kantonalen Vorgaben einem Ortsbildschutzgebiet zugeordnet werden, weshalb die erwähnte Liegenschaft nicht aus dem Ortsbildschutzperimeter entlassen werden kann. |

|  |                                  |           |  |  |
|--|----------------------------------|-----------|--|--|
|  | Ortsbildschutzgebiet Ober-Wohlen | Hutmacher | Der Ortsbildschutzperimeter ist auf dem bisherigen Umfang zu belassen, da keine Begründung ersichtlich ist, weshalb der Ortsbildschutzperimeter auf die gesamte Parzelle Nr. 2170 ausgedehnt wird.   | Der Ortsbildschutzperimeter wird auf die von der kantonalen Denkmalpflege ausgewiesenen Baugruppen angepasst. Der Ortsbildschutzperimeter ist im Norden bis zur bestehenden Baugruppe des Kantons zu begrenzen. Das nördliche Drittel des landwirtschaftlich genutzten Parzellenteils gehört dann nicht zum Ortsbildschutzperimeter.   |
|  | Ortsbildschutzgebiet Ober-Wohlen | Känzig    | Der Perimeter des Ortsbildschutzgebiets (OSG) soll auf gewisse Teilstücke der alten Verbindungsstrasse Wohlen nach Uettligen ausgeweitet werden. Die Stellungnahme der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ist nicht vorhanden. Die Fachberatung dient nicht der Qualitätssicherung, wenn nur der innere Wert der Ortsbilder geschützt wird.  | Für die Festlegung der OSG waren vor allem die von der kantonalen Denkmalpflege ausgewiesenen Baugruppen und die Beschriebe im ISOS richtungsweisend. Über die Baugruppe hinausgehende Strassen- und Freiräume, welche für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit sind, umfasst der Perimeter bereits. Deshalb wird er nicht ausgeweitet. Die Gemeinde hat im Sinne der OLK ein Team zur unabhängigen, erfahrenen Fachberatung beigezogen, das umfassende Gutachten zu Bauten, Aussenräumen, Orts- und Landschaftsbild erstellt.   |
|  | Diverse Ortsbildschutzgebiete    | SVP       | Bei den Ortsbildschutzgebieten (OSG) sollen gewisse Flächen aus den Perimetern genommen werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Masthallen und neue Stallbauten in Murzelen, Möriswil und Oberwohlen</li> <li>- Ortsbildschutz den Weilerzonen angleichen</li> <li>- Freifläche nördlich der Landi Wohlen</li> <li>- Freiflächen angrenzend Dorfstrasse Hinterkappelen inkl. altes Feuerwehrmagazin</li> <li>- Freiflächen zwischen den Höfen Schädeli und Ráz in Uettligen</li> <li>- Freifläche südlich Zufahrt Musterplatz Wohlen</li> </ul> | Die OSG sind meist nur geringfügig grösser als die entsprechenden Baugruppen. Die Ergänzungen umfassen in der Regel siedlungsnahen Freiräume mit dörflichen Strukturen (u.a. Obstbäume, siedlungsprägende Topografie) und sind für das Gesamtbild der Ortschaften wichtig. OSG sind Schutzgebiete auf Basis des Bauinventars bzw. des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz. Weilerzonen stützen sich auf die Raumplanungsverordnung des Bundes. Wegen der unterschiedlichen Grundlagen erfolgt keine Angleichung von OSG und Weilerzonen. Nördlich der Landi Wohlen befindet sich keine Freifläche. Das OSG Hinterkappelen richtet sich nach zwei sich dort überschneidenden Baugruppen des Kantons. Die Wiese südlich der Kantonsstrasse bietet einen wichtigen Ausblick und stellt eine Zäsur zur angrenzenden, neuzeitlichen Bebauung dar. Deshalb wurde diese Wiese in das OSG aufgenommen. Der Ortsbildschutzperimeter ist im Norden bis zur bestehenden Baugruppe des Kantons zu begrenzen. Das nördliche Drittel des landwirtschaftlich genutzten Parzellenteils gehört dann nicht zum Ortsbildschutzperimeter. |

|                       |  |  |  |   |
|-----------------------|--|--|--|---|
| <b>Gene-<br/>rell</b> | laufendes Verfahren                      | SP   | Es wird eine Sistierung vom Überarbeiten des Baureglements gefordert, bis die separaten Verfahren zu den Themen Energie, Siedlungsökologie und Landschaft abgeschlossen sind. Bei einer Ablehnung der Sistierung wird die Beschränkung auf die Bereiche Anpassung der Begriffe an die BMBV und Festlegung der Gewässerbereiche gefordert.  | Im Erläuterungsbericht zum vorliegenden BauR und den Zonenplänen ist beschrieben, welche Themen noch zu überarbeiten sind. Mit der Erarbeitung des Energierichtplans wurde begonnen, ebenso mit dem Richtplan Landschaft. Da mit einem gewissen Zeitaufwand für die Ausarbeitung dieser Themen zu rechnen ist, ist eine Aufnahme von bislang noch nicht existierenden Resultaten bis zum Jahr 2023 unrealistisch. Eine Beschränkung des Anpassens auf die geforderten wesentlichen Bereiche wird abgelehnt. Mit der Abklärung der nicht von der Planbeständigkeit betroffenen Themen wurden der Weg und die geplante Integration der noch durchzuführenden Verfahren in das Baureglement und die Zonenpläne aufgezeigt. |
|                       | Leitungen an der Inselbucht am Wohlensee | Wieland                                    | Es ergeht eine Aufforderung zum Entfernen von Durchleitungen und Anbindungen.  | Dies ist nicht Thema bzw. Bestandteil der Mitwirkungsunterlagen. Deshalb wird darauf nicht eingegangen.   |
|                       | laufende Revision                        | Landschaftskommission<br>Mitbericht<br>NVW | Hauptantrag: Reduktion der vorliegenden Revision auf Anpassungen gemäss der BMBV zwecks Koordination der Themen Energie und Landschaft sowie aus Gründen der Planbeständigkeit: Streichung der Art. 414, 524, 525 und 541 bis 551 sowie Übernahme der bestehenden Art. 15, 19, 23, 31 bis 36 und 39 aus dem Baureglement vom 24. März 2010 mit Nachführungen von Juli 2015 mit entsprechender neuer Nummerierung | Im Erläuterungsbericht zum BauR und der Gegenüberstellung der Änderungen ist beschrieben, dass die Themen Energie und Landschaft noch zu überarbeiten sind. Mit der Erarbeitung des Energierichtplans sowie dem Richtplan Landschaft wurde begonnen. Eine Beschränkung der Anpassungen lediglich auf die Belange der BMBV wäre fachlich ein Rückschritt. Die nicht von der Planbeständigkeit betroffenen Themen Energie und Landschaft wurden mit dem AGR abgeklärt, der Weg und die geplante Integration der noch durchzuführenden Verfahren in das Baureglement und die Zonenpläne aufgezeigt.  |
|                       | Informationsveranstaltung                | Fluri                                      | Es wurde bemängelt, dass bei der Änderung des Baureglements und Zonenplans keine Informationsveranstaltung durchgeführt wurde.   | Bei der ersten Mitwirkung wurde am 18. April 2018 eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Für die 2. Mitwirkung wurde der Entscheid gefällt, dass keine weitere Informationsveranstaltung stattfindet.   |
|                       | Laufende Revision                        | Fluri                                      | Die vorliegende Revision mit den Anpassungen zur BMBV unter Auslassung von Themen wie Siedlungsökologie und Energie wird begrüsst. Als Begehren sind nur die notwendigen Anpassungen an die BMBV vorzunehmen, alle anderen Artikel sollen wegen der Planbeständigkeit unverändert vom bisherigen Baureglement übernommen werden.   | Im Erläuterungsbericht zum BauR und der Gegenüberstellung der Änderungen ist beschrieben, dass die Themen Energie, Landschaft und Siedlungsökologie noch zu überarbeiten sind. Mit der Erarbeitung des Energierichtplans sowie dem Richtplan Landschaft wurde begonnen. Eine Beschränkung der Anpassungen lediglich auf die Belange der BMBV wäre fachlich ein Rückschritt.   |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  | Es ist aufzuzeigen, welche Artikel vom MBR übernommen wurden und welche nicht. | Im Anhang zum Erläuterungsbericht befand sich eine Gegenüberstellung der Änderungen zwischen altem und neuem Baureglement, in der auch das MBR mit einbezogen wurde. |
|--|--|--|--|--|

### **Weitere Erläuterungen zu Energie, Landschaft und Siedlungsökologie**

Für die Themen Energie, Landschaft und Siedlungsökologie wurde mit dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung vereinbart, dass diese Themen bei bestehenden Bestimmungen von der Planbeständigkeit ausgenommen werden. Dies bedeutet, dass in Baureglement und Zonenplänen zu diesen Themen Anpassungen bei bestehenden Bestimmungen möglich sind. Themenbereiche, welche zu einem späteren Zeitpunkt vertieft bearbeitet werden sollen wie Energie, Ökologie, Landschaft und für welche die Planbeständigkeit nicht gelten soll, sind im Erläuterungsbericht darzulegen. Diese werden im Genehmigungsbeschluss ausgeschlossen.

Momentan befinden sich die neuen Richtpläne für Energie sowie für Landschaft in Erarbeitung. Aus diesem Grunde wird im Erläuterungsbericht dargelegt, welche Themenbereiche nicht von der Planbeständigkeit betroffen sind und nach ihrer Bearbeitung zu einem späteren Zeitpunkt in die baurechtliche Grundordnung einfließen.