

Allgemeine Nutzungsplanung

Bauzonen- und Kulturlandplan,

- Teiländerung Spezialzone Sportanlagen Tägerhard

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV

vom Gemeinderat verabschiedet am:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage
und Mitwirkungsverfahren vom:

Der Gemeindeammann:

Hans Ulrich Reber

Der Gemeindeschreiber:

Daniel Huggler



MINIKUS VOGT & PARTNER AG

5430 Wettingen
Rosenauweg 14
Telefon 056 437 17 80
Telefax 056 437 17 89
E-Mail mvp@mvpag.ch

8967 Widen
Bremgarterstrasse 3
Telefon 056 640 05 05
Telefax 056 640 05 06
E-Mail mvp@mvpag.ch

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Vorbemerkungen und Ausgangslage	3
1.2 Stand der Planung Gesamtkonzeption / Masterplanung	4
1.3 Rechtliche Grundlagen und verwendete Planunterlagen	4
1.4 Änderungen des Bauzonen- und des Kulturlandplans	4
1.5 Eigentumsverhältnisse	7
1.6 Bestandteile Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan	8
2. Grundlagen	9
2.1 Richtplanung	9
2.2 Agglomerationsprogramm	10
2.3 Entwicklungsplanung Flüefeld	11
2.4 Agglomerationspark Limmattal / Landschaftsspange Sulperg-Rüsler	12
2.5 Baden Regio / Planungen Tägerhard, Wettingen	14
2.6 Erschliessungsplan Tägerhard	14
2.7 Baulinien UVEK	15
3. Geplante Projekte	15
3.1 Kiesabbau	15
3.1.1 Abbaugelände HASTAG / Richi AG, nördlich Industriestrasse	15
3.1.2 Abbaugelände Neue Agir AG, südlich Industriestrasse	16
3.1.3 Nachnutzung Kiesabbau (Planung der Endgestaltung)	17
3.1.4 Bau- und Nutzungsordnung Spezialzone Kiesabbau	18
3.2 Werkhof / Technische Betriebe	18
3.3 Entsorgungsplatz	18
3.4 Reitanlagen (Reithalle und -platz)	19
3.5 Sportplätze	20
3.5.1 Standortevaluation Sportplatzplanung	21
4. Zentrale Sachthemen	22
4.1 Begutachtung des Baugrundes für die Sportplätze	22
4.2 Grundwasserschutz	23
4.2.1 Grundwasserpumpwerk	24
4.3 Hochwasserschutz	24
4.4 Ver- und Entsorgung / Energie	24
4.4.1 Elektroversorgung / Kommunikationsnetz	24
4.4.2 Wasserversorgung	24
4.4.3 Abwasserbeseitigung	25
4.4.4 Heizanlage	25
4.5 Landwirtschaft	25
4.6 Natur und Landschaft / Landschaftsbild	26
4.6.1 Ökologischer Ausgleich	27
4.7 Altlasten	28
4.8 Wald	28
4.9 Lärm	29
4.9.1 Lärm Spezialzone Sportanlagen	29
4.9.2 Lärm Kiesabbauflächen	30
4.10 Verkehr	30
4.10.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV), Erschliessung und Parkierung	30
4.10.2 Parkierung Furtalkreuzung	34
4.10.3 Velo- und Wanderwege	34
4.10.4 Öffentlicher Verkehr (ÖV)	35
4.10.5 Mobilitätsmanagement	43
4.10.5 Limmattalbahn	44
5. Antrag Nutzungsplanrevision	45
Umzonung Landwirtschaftszone in Spezialzone Sportanlagen Tägerhard	45
6. Flächenstatistik	46
6.1 Flächenkompensation	47
7. Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren	49
8. Weiteres Vorgehen	49
9. Schlussbemerkung	50

Anlage Masterplan und Anordnungsvorschlag; Metron AG, 4. Januar 2012

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbildaufnahme Tägerhard, agis
- Abb. 2: Ausschnitt Bauzonenplan, genehmigt 5. März 2002, agis
- Abb. 3: Historie Zonenausweisung, Archiv Gemeinde Würenlos
- Abb. 4: Übersicht Änderung Nutzungsplanung / Richtplananpassung
- Abb. 5: Übersicht Eigentumsverhältnisse
- Abb. 6: Richtplan 1996
- Abb. 7: Richtplan 2011
- Abb. 8: Entwicklungsplan Flüefeld, Stand August 2011, SKK Landschaftsarchitekten, Ausschnitt
- Abb. 8a: Entwicklungsplan Flüefeld, Stand Februar 2012, SKK Landschaftsarchitekten, Ausschnitt
- Abb. 9: Entwicklungskonzept Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler, Oktober 2010, Planar AG, Ausschnitt
- Abb. 10: Beantragte Restabbaubewilligung Hastag / Richi AG, Dezember 2001, Minikus Vogt & Partner AG, Ausschnitt
- Abb. 11, 12: Reitsporttag 2011
- Abb. 13: Neubau Schulhaus „Feld“ (rot), spätere Erweiterung (rot umrandet), Moser Architekten 2011 und Luftbild agis
- Abb. 14: Standortevaluation Sportplätze
- Abb. 15: Grundwasserschutzareal neu, Botschaft des RR an den GR, 23. März 2011
- Abb. 16, 17: Fuss- und Veloweg bei Grossanlässen
- Abb. 18: Bahnübergang Tägerhardwald
- Abb. 19: Fuss- und Veloweg Tägerhard - Bahnhof
- Abb. 20: Rad- und Fusswegnetz, agis
- Abb. 21: ÖV-Güteklassen, agis
- Abb. 22: Bestehende Bus- und Bahnlinien
- Abb. 23: Fusswegdistanz Sportanlage – Bahnhof / nächste Bushaltestellen
- Abb. 24: Anpassung Linie 1
- Abb. 25: Erweiterung Linie 7 und 11
- Abb. 26: Mögliche Standorte Bushaltestelle
- Abb. 27: mögliche Bushaltestelle Industriestrasse
- Abb. 28: mögliche Bushaltestelle Tägerhardstrasse
- Abb. 29: Signalisierte Höchstgeschwindigkeiten
- Abb. 30: Studie Linienführung Limmattalbahn
- Abb. 31: Aktueller Stand Fruchtfolgeflächen im Raum Flüefeld-Tägerhard gemäss agis
- Abb. 32: Nutzungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Abb. 33: Mögliche Reduktion der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen „Wiemel“

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkungen und Ausgangslage

Am 25. Oktober 2010 hat der Gemeinderat Würenlos beschlossen, am Standort Tägerhard Würenlos die Realisierung von Sport- und Infrastrukturanlagen vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

Es sind im Tägerhard Würenlos, inkl. ausgeschiedener Gewerbezone folgende Projekte vorgesehen, welche gesamt-konzeptionell zu entwickeln sind:

- Restabbau und Wiederauffüllung der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG
- Kiesabbau der Neue Agir AG
- Werkhof Bauamt Gemeinde Würenlos (ca. 2'100m²)
- Werkgebäude der Technischen Betriebe Gemeinde Würenlos (ca. 1'900m²)
- Entsorgungsplatz, gemeinsam mit der Gemeinde Wettingen (ca. 2'700m²)
- Reithalle und Reitplatz (ca. 6'000 m²)
- 2 Sportplätze und Bauten für die Sportanlagennutzung (ca. 25'000m²)

Die Arealentwicklung für diese Bauten und Anlagen ist auch mit den Erweiterungs- und Entwicklungsabsichten der Huba Control AG, welche über einen grossen Flächenanteil in der Gewerbezone verfügt, abzustimmen.

Der Gemeinderat hat am 9. März 2011 beschlossen, die Metron Raumentwicklung AG (im Folgenden: Metron AG) mit der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes und der Erfassung der dafür notwendigen Grundlagen und Raumansprüche für die zukünftigen Sport- und Infrastrukturanlagen Tägerhard und die Teilprojekte für die benachbarte Gewerbezone (Phase 1) und der Erstellung eines Masterplans (Phase 2) zu beauftragen. Die Konzeptionsphase dient als Grundlage für die anschliessende Masterplanung (Metron AG) und enthält Aussagen zu den künftigen Baufeldern, Nutzungsverteilungen, der Parkierung, Erschliessung und Freiraumgestaltung. Die voraussichtlichen Flächengrössen der Teilprojekte basieren auf dem ‚Arbeitspapier Gesamtkonzept‘ der Metron AG, Stand 5. Juli 2011. Die aktuellen Zahlen sind im Schlussbericht zum Masterplan vom 24. Januar 2012 als Raum- und Nutzungsprogramm im Kapitel 2 und Anhang 6.4 zusammengestellt.

Zur Prüfung der Vorhaben im Tägerhard Würenlos wurden vom Gemeinderat verschiedene Arbeitsgruppen, eine Steuerungsgruppe und ein Gesamtkoordinator eingesetzt. Es erfolgte eine enge Abstimmung zwischen der Ortsplanung / Nutzungsplanungsrevision, der Metron AG und weiteren Projektbeteiligten.

Die vorgesehenen Nutzungsänderungen erfordern für

- den Restabbau und die Wiederauffüllung der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG
- den geplanten Kiesabbau der Neue Agir AG und
- die neue Spezialzone Sportanlagen Tägerhard

eine Teilrevision des Bauzonen- und des Kulturlandplans, z.T. mit Richtplananpassung. Die beiden erstgenannten Nutzungsänderungen wurden erst jetzt genehmigungsfähig, nachdem der Grosse Rat des Kantons Aargau am 10. Mai 2011 die Anpassung des kantonalen Nutzungsplans „Grundwasserschutzareal Tägerhard“ beschlossen hat.

Die neuen Sportanlagen sollen mit den weiteren Vorhaben, auch im Sinne der kantonalen Grundlagen und Hinweise zu den Planungsabsichten im Tägerhard vom 10. Dezember 2010 (BVURO.160-1), gemeinsam geklärt und zonenrechtlich geregelt werden.

Die drei Teilprojekte werden jedoch in getrennten Berichten, Plänen dargestellt und in Einzelverfahren durchgeführt.

1.2 Stand der Planung Gesamtkonzeption / Masterplanung

Die Gesamtkonzeption als Grundlage für den Masterplan wurde in einem gemeinsamen Prozess der verschiedenen Akteure entwickelt.

Die Ansprüche an die Vorhaben wurden von den zuständigen Arbeitsgruppen zusammengestellt und liegen für die verschiedenen Nutzergruppen als Raum- und Nutzungsprogramme vor. Hieraus wurde eine Gesamtkonzeption und anschliessend ein Masterplan entwickelt. Der „Masterplan Tägerhard“ wurde Ende 2011 abgeschlossen und liegt als Schlussbericht vom 24. Januar 2012 vor.

Der Gemeinderat wird entscheiden, wie und mit welchen Planungsinstrumenten mit den Teilprojekten weitergefahren wird. Dies in Abhängigkeit vom Stand der hier beantragten Richtplananpassungen und Zonenplanänderungen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und verwendete Planunterlagen

- Bauzonenplan, genehmigt, 5. März 2002
- Kulturlandplan, genehmigt 5. März 2002
- Bau- und Nutzungsordnung, Oktober 2000, Stand Oktober 2009
- Abschlussbericht Testplanung, September 2010
- Entwicklungsplan Flüefeld, Entwürfe Stand 01. Dezember 2009 und 16. August 2011
- Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler, Entwicklungskonzept, 25. Oktober 2010
- Kiesabbaugebiet Tägerhardrütenen „Restabbau und Wiederauffüllung“, Projekt mit Umweltverträglichkeitsprüfung (Voruntersuchung mit Pflichtenheft), Juni 2010
- Projektidee Abbau- und Rekultivierungsprojekt Parzelle 938, Grundlagen zur Eröffnung des Verfahrens, 16. Dezember 2010
- Erschliessungsplan Tägerhardrütenen, beschlossen Gemeinderat 6. Juni 2000
- Planungen zu den Teilprojekten mit dem Stand vom Januar 2012

1.4 Änderungen des Bauzonen- und des Kulturlandplans

Die vorgesehenen Teilprojekte sollen koordiniert untersucht und die notwendigen Änderungen im Bauzonen- und im Kulturlandplan werden in den Planungsberichten erläutert.

Für die verschiedenen Nutzungen sind die geeigneten und zweckmässigen Zonen zuzuweisen.

Die derzeitige Situation im Tägerhard Würenlos ist wie folgt:



Abb 1: Luftbildaufnahme Tägerhard, agis

Die Zonenzuweisung stellt sich derzeit gemäss Abb. 2 dar:

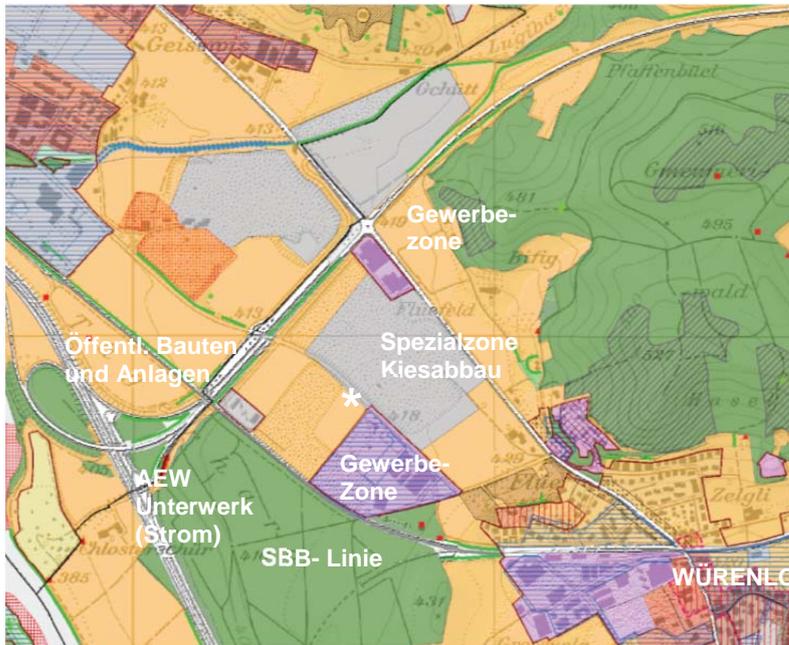


Abb. 2: Ausschnitt Bauzonenplan, genehmigt 5. März 2002, agis
(Spezialzone Kiesabbau: ausserhalb Bauzone)

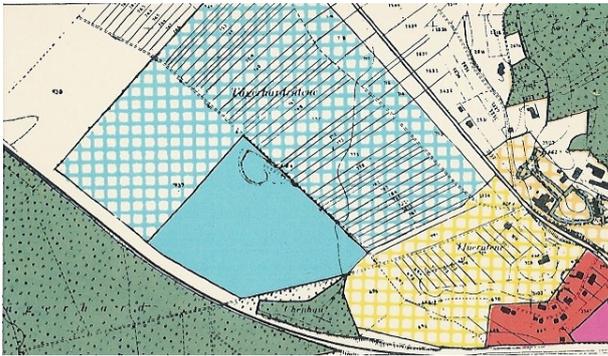
* Die Spezialzone Kiesabbau endet im rechtskräftigen Kulturlandplan nördlich der Industriestrasse

**Flächenausweisung zwischen
Bauzone und Chlosterschürstrasse
gemäss Kulturlandplan:**

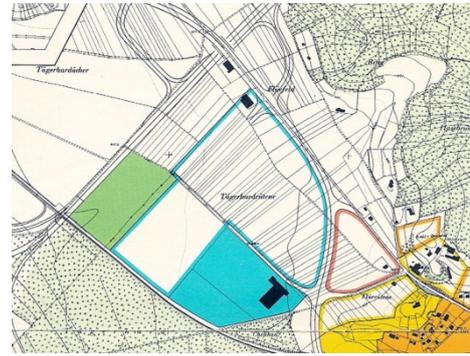
Landwirtschaftszone
(Genehmigungsinhalt)

überlagert mit:
„Gegenstand späterer Planung“
(Orientierungsinhalt)

Historisch war die Flächenausweisung bereits vielfältig; eine langfristige definitive Lösung ist angezeigt.



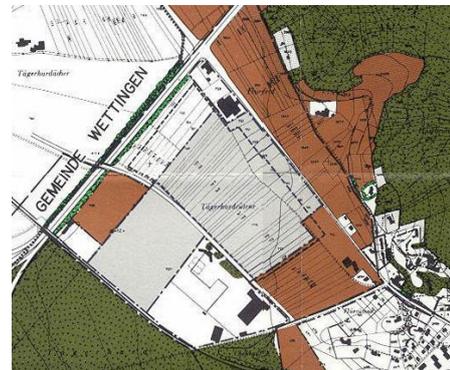
BZP 1956, Wohnzone mit Spezialvorschriften 2. Etappe



BZP 1967, Industriezone 2. Etappe, gegen Chlosterschürstrasse ÖB Zone



BZP 1980, Spezialzone Kiesausbeutung, ÖB



KLP 1985, Spezialzone Kiesausbeutung und Landwirtschaftszone

Abb. 3: Historie Zonenausweisung, Archiv Gemeinde Würenlos

Es ist folgende Anpassung der Nutzungsplanung vorgesehen:

- Ausscheidung einer Spezialzone Sportanlagen Tägerhard
- Anpassung der Bauzonengrenze

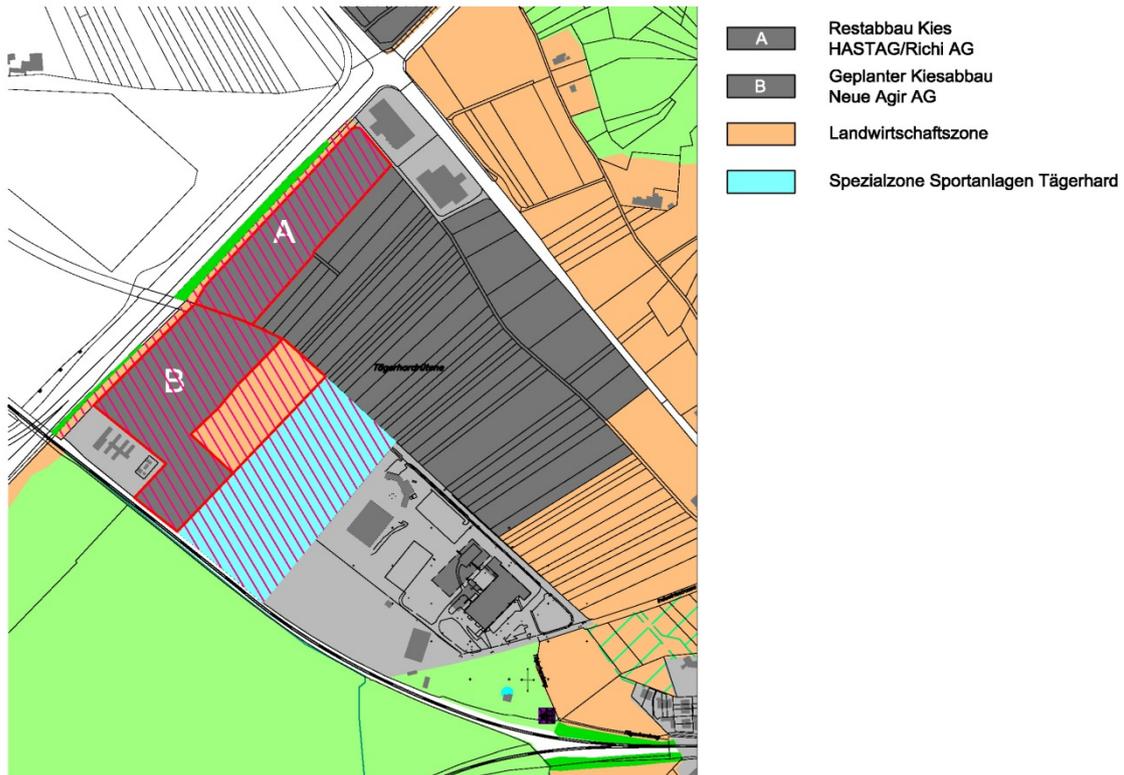


Abb. 4: Übersicht Änderung Nutzungsplanung

Auslöser für die Anpassung der Flächen südlich der Furttalkreuzung (A) ist der Restabbau Kies und die Wiederauffüllung der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG und ist südlich der Industriestrasse (B) das Vorhaben der Neuen Agir AG.

Die Spezialzone Sportanlagen Tägerhard soll ausgewiesen werden, um den dringenden Bedarf an Sportflächen auf dem Gemeindegebiet zu decken.

Insbesondere mit der Schulraumerweiterung, dem Neubau Schulhaus „Feld“ (Baubeginn 2012) und der damit verbundenen Reduktionen von Sportflächen müssen umgehend neue Möglichkeiten für den Vereinssport geschaffen werden. Seit Jahren plant die Gemeinde Würenlos eine moderne Sportanlage für ihre Schule und die Vereine. Das vorgesehene Projekt im Ländli, in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Schulanlage Ländli und zur Mehrzweckhalle konnte aus rechtlichen Gründen nicht realisiert werden.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen zwischen Land- und Industriestrasse werden überwiegend von der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG für den Kiesabbau genutzt. Es handelt sich innerhalb des Abbaubereiches um zum Teil sehr schmale Parzellen mit einer Vielzahl von Eigentümern. Der Abbau ist privatrechtlich mit den Eigentümern geregelt.

Am Knoten Furttalstrasse / Landstrasse befinden sich in der Gewerbezone die Parzellen Nr. 724 im Eigentum der Peterhans Liegenschaften AG, Baden, und der Bilgerig Franz AG, Wettingen, sowie Nr. 726 im Eigentum der SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich.

Die Parzelleneigentümer sind in der Abbildung 5 dargestellt.

Die neue Spezialzone Sportanlagen Tägerhard ist auf der Parzelle Nr. 937, die notwendigen Hochbauten (Graderobe, etc.) hierfür sind auf der benachbarten Gewerbezone der gleichen Parzelle vorgesehen.

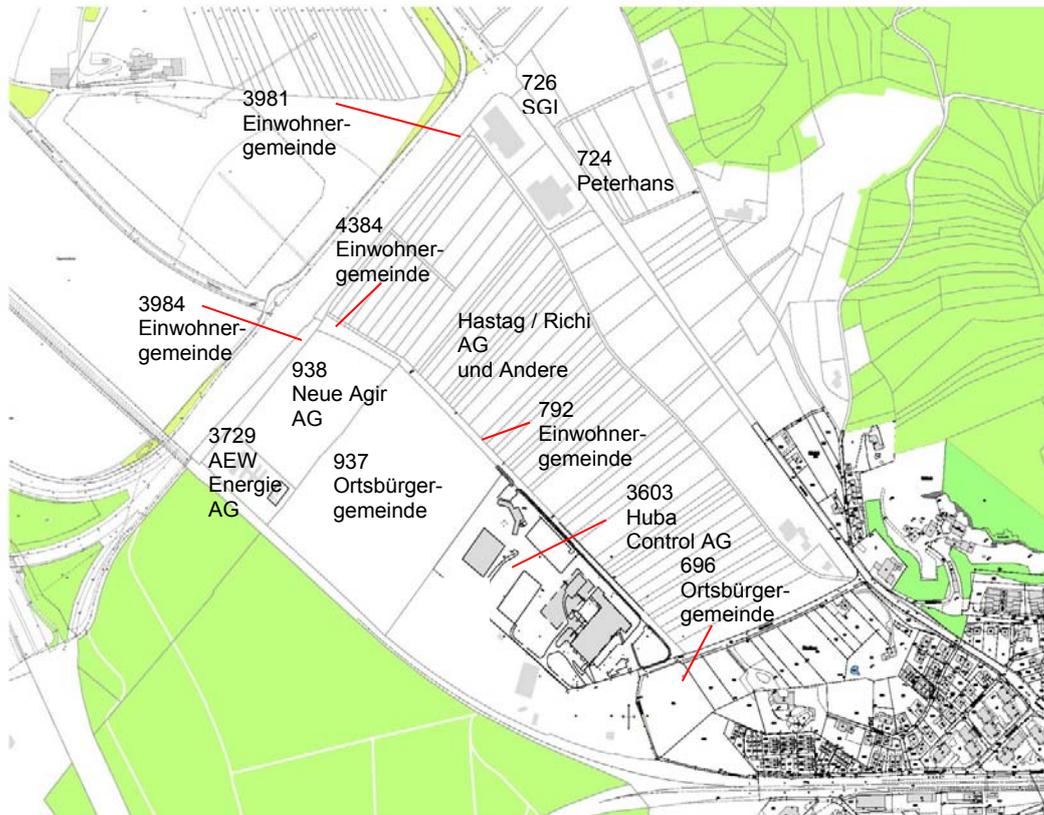


Abb. 5: Übersicht Eigentumsverhältnisse

1.6 Bestandteile Teilrevision Bauzonen- und Kulturlandplan

Die eingereichten Unterlagen zur Änderung des Bauzonen- und Kulturlandplans bestehen aus:

Teilzonenplanänderung Tägerhard

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung Spezialzone Sportanlagen Tägerhard, Situation 1:500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Spezialzone Sportanlagen Tägerhard
- Planungsbericht (erläuternd)

2. Grundlagen

Mit den verschiedenen, parallel laufenden Planungen in dem Gebiet Tägerhard und Umgebung (Richtplanung, Landschaftsspanne, Abbauplanungen, Entwicklungsplanung Flüefeld, etc.) liegen diverse Plangrundlagen vor, die es bzgl. Aktualität und Verfahrensstand aufzubereiten und darzustellen gilt.

2.1 Richtplanung

Der kantonale Richtplan ist gesamthaft überarbeitet worden ersetzt den Richtplan aus dem Jahre 1996. Die öffentliche Auflage hat von September 2010 bis Dezember 2010 stattgefunden.

Nach der Auswertung der Eingaben durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt und entsprechender Bereinigung des Richtplanentwurfs hat der Regierungsrat die Botschaft zur Gesamtrevision des Richtplans im Mai 2011 an den Grossen Rat überwiesen; der Beschluss erfolgte am 20. September 2011. Der Richtplan ist am 27. Dezember 2011 in Kraft getreten.

Die Stellungnahme des Gemeinderates Würenlos zum Entwurf der Gesamtrevision wurde in die Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes Baden Regio integriert. Dabei wurden seitens der Gemeinde bereits die Vorhaben im Tägerhard (Landschaftsspanne, Kiesabbau, zukünftige Platzierung Sportplatznutzung) berücksichtigt.

In der Stellungnahme der Gemeinde Würenlos vom Januar 2011 zur Gesamtrevision Richtplan Kanton Aargau wurde die geplante Sportnutzung aufgeführt, resp. die Absicht der Gemeinde erläutert:

- „(...) ist unsere Gemeinde auch gewillt, mit einer sorgfältigen Integration der Sportplätze im Gebiet „Tägerhard“ den Charakter des Freiraumes als Ganzes zu erhalten (...)“.
- „Auf dem bisherigen Abbaugelände der Neuen Agir AG, zwischen SBB- Linie und Industrie- strasse, westlich der Gewerbezone, beabsichtigen wir neu, die dringend notwendigen Sport- plätze (vgl. die bekannten Bundesgerichtsentscheide) zu realisieren, neben einem schon lan- ge dort vorgesehenen Reitplatz. Im Sinne unserer Haltung gemäss Antrag 7 sollen dabei die erforderlichen Hochbauten in die unmittelbar benachbarte Gewerbezone zu liegen kommen.“

Die Richtplanung stellt sich wie folgt dar (die rote Schraffur bezeichnet den Siedlungstrenngürtel, für dessen Umsetzung sich auch der Gemeinderat Würenlos bereits seit längerem einsetzt):



Abb. 6: Richtplan 1996 (rot schraffiert: Siedlungstrenngürtel)

Richtplan Gesamtkarte

Legende:

Richtplan-Gesamtkarte

- Wohnzone / übrige Zone
- Industrie- und Gewerbezone
- Fruchtfolgeflechte, ausserhalb Baugebiet
- Landwirtschaftsgebiet
- Waldfläche (LK100, Ausgangslage)

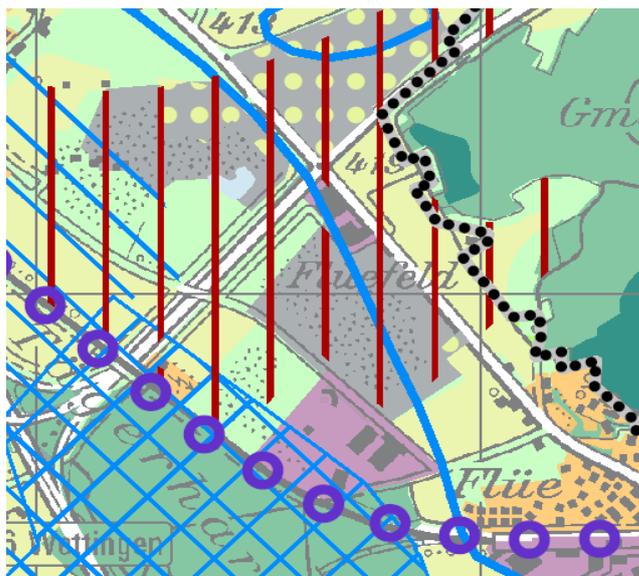


Abb. 7: Richtplan 2011 (rot schraffiert: Siedlungstrenngürtel)

Richtplan Gesamtkarte

Legende:

- Kant. Interessengebiet für Grundwasserschutzareal V 1.1
- Siedlungsgebiet S (Ausgangslage) Richtplan
- Wohnggebiet
- Arbeitsgebiet
- Schienerverkehr Vorhaben M Vororientierung
- Landschaft L Richtplan
- Landwirtschaftsgebiet
- Schutz- und Naturschutzgebiet
- Waldausscheidung
- Weitere Gebiete und Zonen (Art. 18 RPG)
- Fruchtfolgeflechte L 3.1 Richtplan

Die notwendige Richtplananpassung wird unter Kap. 5 erläutert.

2.2 Agglomerationsprogramm

Ende 2007 erarbeitete der Kanton Aargau das Agglomerationsprogramm Aargau-Ost. Inhaltliche Schwerpunkte des Programms sind abgestimmte Leitprojekte und Massnahmen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur und der Siedlung mit einem Realisierungszeitraum der Projekte von 2011 bis 2018. Eines der Leitprojekte ist hier die Stadtbahn Limmattal, welche unter dem Kapitel Verkehr bzgl. der Vorhaben im Tägerhard dargestellt wird.

2.3 Entwicklungsplanung Flüefeld

Bereits seit 2002 ist die Arbeitsgemeinschaft aus SKK Landschaftsarchitekten und Goeseli Vogt Minikus mit der Entwicklungsplanung Flüefeld beschäftigt. Die Planung wurde mit mehreren Zeitunterbrüchen (u.a. bedingt durch die Abbauplanung) fortgeführt.

Das Entwicklungskonzept gründet auf einer Aufnahme des Landschaftsinventars und enthält u.a. Aussagen über die künftigen Nutzungen, Flächenzuweisungen, Vernetzungen und Ausstattungselemente. Der Entwicklungsplan Flüefeld bildete u.a. die Grundlage für das Entwicklungskonzept Landschaftsspange Sulperg-Rüsler, soweit es den Raum Tägerhard-Flüefeld betrifft. Demnach sind die Vorhaben im Gebiet Tägerhard mit der (jüngeren) übergeordneten Planung des „Agglomerationspark Limmattal“ im Raum der „Landschaftsspange Sulperg-Rüsler“ abgestimmt.

Die Konzeption ist eine bedeutende Grundlage für die Gesamtentwicklungsplanung der Sport- und Infrastrukturanlagen.

Der Entwicklungsplan Flüefeld zeigt u.a. die landwirtschaftliche Folgenutzung, Vernetzungsvorschläge und Ausgleichsflächen für den Naturschutz auf.

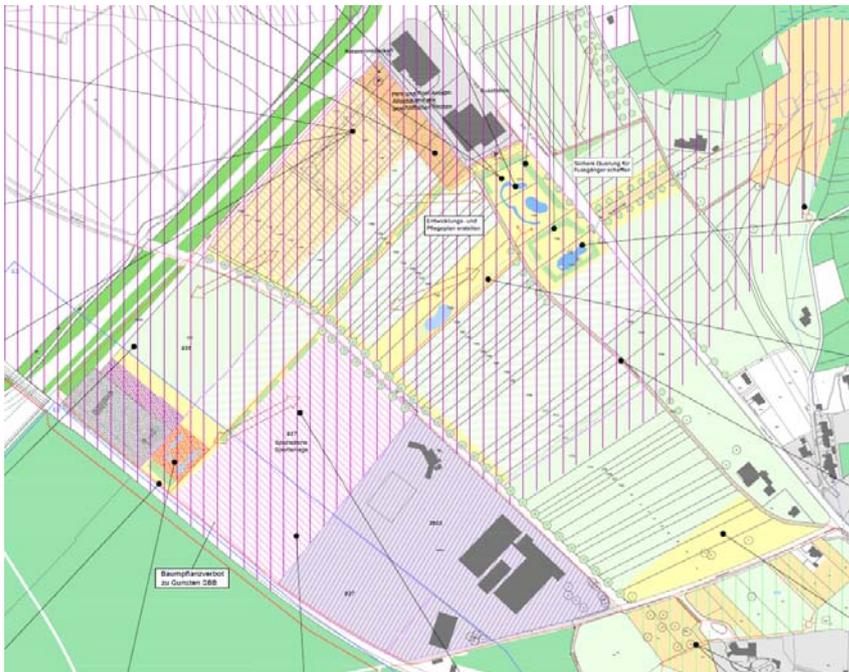


Abb. 8: Entwicklungsplan Flüefeld, Stand August 2011, SKK Landschaftsarchitekten, Ausschnitt



Abb. 8a: Entwicklungsplan Flüefeld, Stand Februar 2012, SKK Landschaftsarchitekten, Ausschnitt

2.4 Agglomerationspark Limmattal / Landschaftsspange Sulperg-Rüsler

Das Projekt Agglomerationspark Limmattal wurde durch die Kantone Aargau und Zürich, sowie den Regionalen Planungsverband Baden Regio und die Zürcher Planungsgruppe Zürcher Limmattal erarbeitet. Der Agglomerationspark Limmattal soll eine mögliche Entwicklung des Raumes zwischen Baden und Zürichsee aufzeigen.

Die mitwirkenden Gemeinden, Planungsgruppen und Kantone haben im Herbst 2009 die Absichtserklärung für den Agglomerationspark unterzeichnet. Die im Agglomerationspark formulierten Landschaftsspangen sollen dazu beitragen, den Landschaftsraum im Limmattal langfristig und nachhaltig zu erhalten und mit dem Hinterland zu vernetzen.

Sie sollen künftig sowohl der Landwirtschaft als auch der Erholung zur Verfügung stehen. Einer Mehrfachnutzung von Flächen kommt eine besondere Bedeutung zu.

Die Landschaftsspange Sulperg-Rüsler konkretisiert den Siedlungstrenngürtel des kantonalen Richtplans und beinhaltet ein Nutzungs- und Massnahmenkonzept zur Sicherung und Aufwertung eines durchgängigen Landschaftsraumes zwischen Wettingen und Würenlos. Eine bereinigte Fassung des Entwicklungskonzeptes Landschaftsspange Sulperg-Rüsler der Planar AG für Raumentwicklung liegt vom Oktober 2010 vor. Das Entwicklungskonzept soll in einen Regionalen Sachplan münden, welcher derzeit in Bearbeitung ist.

Das Entwicklungskonzept setzt sich aus Grundlagen, Konzeption und Massnahmenkatalog zusammen und wurde auf die vorangegangene Planung der Entwicklungsplanung Flüefeld mit der SKK Landschaftsarchitekten AG abgestimmt; so dass jene Planung mit der konkreteren Flächenbestimmung konform ist. Die für eine Flächenausweisung Spezialzone Sportanlagen Tägerhard vorgesehene Fläche (neue Bauzone) ist im Entwicklungskonzept der Landschaftsspange als „Sportgrün“ ausgewiesen.

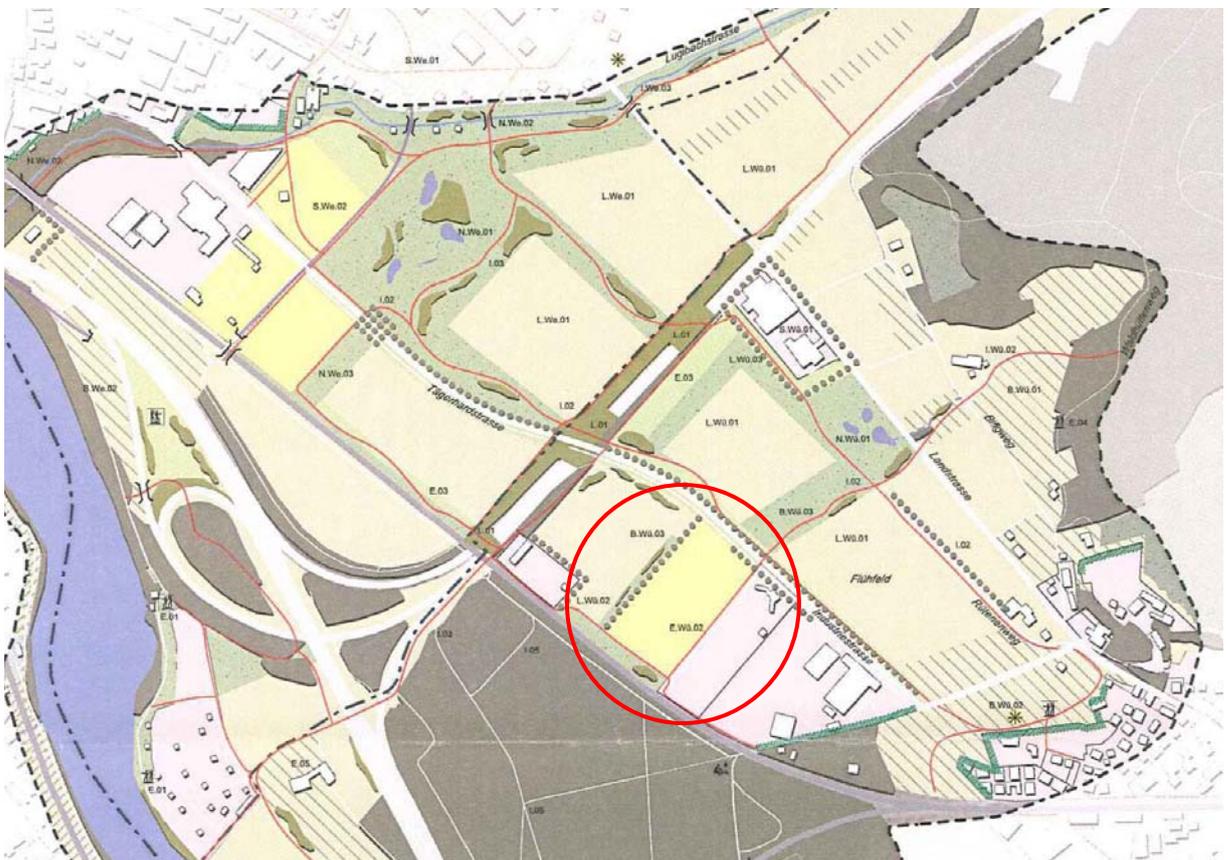


Abb. 9: Entwicklungskonzept Landschaftsspange Sulperg-Rüsler, Oktober 2010, Planar AG, Ausschnitt

Im Tägerhard Würenlos sind folgende Massnahmentypen im Entwicklungskonzept Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler inkl. Priorität, Ausgangslage und Instrumente für die Umsetzung beschrieben (vgl. Abb. 9):

Südlich Industriestrasse:

I.02	Fusswegenetz Tägerhard-Flüefeld ergänzen
B.Wü.03	Biotopvernetzung Flüefeld
L.Wü.02	Landschaftliche Eingliederung Unterwerk Flüefeld
E.Wü.02	Sport-/ Spiel- und Erholungsfläche bei Gewerbezone Huba, Würenlos

Die Projektideen für die Erholungslandschaft, resp. der Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler sind im besonderen Masse bei der Entwicklung der Sport- und Infrastrukturanlagen zu berücksichtigen.

Der für die Sportanlagen vorgesehene Flächentyp entspricht den Vorhaben der Nutzungsplanänderung. Neben der Spezialzone Sportanlagen sind auf der ehemaligen Kiesgrube der Parzelle 937 Landwirtschaftsflächen vorgesehen. Als Nachnutzung für die anderen Materialabbauzonen im Raum Flüefeld-Tägerhardrütenen ist im Wesentlichen Landwirtschaft geplant.

Die Massnahme E.Wü.02 welche der künftigen Spezialzone Sportanlage entspricht, wird im Entwicklungskonzept der Landschaftsspanne u.a. folgendermassen erläutert:

- Priorität 2 (<5 Jahre)
- Bedeutung B (wichtige Massnahme)
- als Übergang zur Biotopvernetzung Flüefeld Gestaltung mit einer Baumreihe
- Nutzungsstudie / Projektierungsverfahren als mögliches Instrument
- Nutzungs- und Gestaltungskonzept erarbeiten und in der Nutzungsplanung festlegen
- Hochbauverbot sicherstellen
- Koordination mit Landschaftskonzept und Biotopvernetzung Flüefeld

2.5 Baden Regio / Planungen Tägerhard, Wettingen

Die benachbarte Gemeinde Wettingen sieht vor, das „Sport- und Erholungszentrum Tägerhard“ zu sanieren und zu erweitern. Auf der Basis einer Machbarkeitsstudie von 2007 wurde hierfür ein zweistufiger Wettbewerb durchgeführt. Es ist vorgesehen mit den Sanierungsmassnahmen eine Attraktivitätssteigerung der Anlagen und eine Erhöhung der durchschnittlichen Auslastung zu erreichen.

Geplant ist die Umgestaltung in 2 Modulen:

Modul 1 umfasst eine multifunktionelle Eishalle, ein Ausseneisfeld sowie eine Tiefgarage. Als Option gehören ein Sporthotel und ein Dach für das Ausseneisfeld dazu.

Modul 2 beinhaltet die Aufwertung der bestehenden Anlage (Hallen- und Gartenbad, Saal, Gastronomie), einen neuen Eingangsbereich und als Option eine Traglufthalle über den 50-m-Aussenbecken.

Am 2. März 2011 hat das Preisgericht das Projekt "Morillon" des Generalplaner-Teams um Scheitlin und Syfrig Architekten, Luzern, mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Die Abstimmung über den Projektierungskredit ist für Herbst 2012 vorgesehen. Mit dem Bau soll frühestens 2015 begonnen werden.

Mit Schreiben vom 29. Juni 2011 bestätigt die Gemeinde Wettingen dem Gemeinderat Würenlos, die Abstimmung zwischen den Gemeinden Würenlos und Wettingen und mit dem Regionalen Planungsverband Baden Regio bzgl. Sportplatzprojekte gemäss § 13 BauG.

Die Gemeinde Wettingen teilt zudem mit, dass in ca. 10 bis 15 Jahren die Fussballplätze im Altenburg Wettingen verlagert werden sollen und zu gegebenem Zeitpunkt eine entsprechende Nutzungsplanänderung erfolgen muss. Die Gemeinde Würenlos sei früher auf eine Lösung angewiesen, so dass der Gemeinderat Wettingen die Zustimmung zu den Sportplätzen im Tägerhard Würenlos erteilt. Ebenso wird jedoch auch erwartet, dass der Gemeinderat Würenlos „dannzumal mit seiner Haltung zur Realisierung der Machbarkeitsstudie Tägerhard beitragen wird.“

Im Dezember 2011 hat die Gemeinde Würenlos Baden Regio nochmals um eine Stellungnahme gebeten, zumal gemäss neuem Richtplan Kapitel S 1.2 für Anpassungen des Siedlungsgebietes eine regionale Begründung vorliegen muss.

Die Stellungnahme wird nach der nächsten Geschäftssitzung der Baden Regio erwartet und sodann umgehend an die Abteilung Raumentwicklung weitergeleitet.

Unter dem Zeitzwang zum Bau eines neuen Schulhauses ist die Gemeinde Würenlos auf eine eigene Lösung des Sportplatzbedarfes angewiesen. Mögliche Synergien und die Standortdiskussion berücksichtigen die Entwicklung auf der Wettinger Seite. Wobei davon ausgegangen werden darf, dass auch die Gemeinde Wettingen von der Nutzung der Sportanlagen auf dem benachbarten Gemeindegebiet Würenlos profitieren wird.

2.6 Erschliessungsplan Tägerhard

Der Erschliessungsplan Tägerhard wurde 1997 vom Regierungsrat genehmigt und erstreckt sich über die Parzellen Nr. 3603 der Huba Control AG und Nr. 937 (Teilfläche) der Ortsbürgergemeinde Würenlos. Im Jahr 2000 wurde zudem eine Änderung genehmigt, welche auf eine aktualisierte Verkehrserschliessung zurückzuführen war.

Mit den derzeitigen Erweiterungsvorstellungen der Huba Control AG kann auf die in 2000 vorgesehene mittige Anbindung auf Parzelle Nr. 3603 zur Industriestrasse verzichtet werden.

Im weiteren Planungsverfahren wird darüber entschieden werden müssen, welches Planungsinstrument (Erschliessungsplananpassung, Gestaltungsplan, privatrechtliche Regelungen) für die rechtliche Sicherung der verschiedenen und gemeinsamen Nutzungen das Angemessene ist.

2.7 Baulinien UVEK

Entlang dem Autobahnzubringer Furttalstrasse K120 verläuft eine rechtsgültige UVEK-Baulinie. Sie tangiert geringfügig die Parzellen Nr. 740, 738, 732 und 938.

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen im Tägerhard (Kiesabbau samt den dazugehörigen Infrastrukturanlagen) tangieren die Baulinien nicht, rsp. berücksichtigen die vorhandenen Restriktionen.

Das ASTRA (Filiale Zofingen) ist mit den Planungsunterlagen zu bedienen. Es nimmt zu den Vorhaben Stellung. Die Stellungnahme wird Bestandteil der Projektplanungen sein und ist zusammen mit den Projektunterlagen öffentlich aufzulegen.

3. Geplante Projekte

Im Gebiet Tägerhard Würenlos sind, wie im Kapitel 1.1 aufgeführt, parallel verschiedene Projekte vorgesehen. Es werden auch jene in der weiteren Planung berücksichtigt, welche in der Gewerbezone vorgesehen sind.

3.1 Kiesabbau

Der Landschaftsraum Flüefeld-Tägerhard ist u.a. stark durch den Kiesabbau geprägt.

Im Planungssperimeter findet sich nördlich der Industriestrasse eine im Kulturlandplan rechtskräftig ausgeschiedene Spezialzone Kiesabbau. Mit dem Orientierungsinhalt „Gegenstand späterer Planung“ sind die als Landwirtschaftszone ausgeschiedenen Flächen nordwestlich und südlich der Spezialzone Kiesabbau überlagert. Die Nutzungen sind wie folgt vorgesehen:

3.1.1 Abbaugbiet HASTAG / Richi AG, nördlich Industriestrasse

Für den Materialabbau der Kiesgrube Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG wurde am 6. Juni 2011 eine Verlängerung bis zum 31. Dezember 2013 bewilligt.

Für den vorgesehenen Restabbau und die Wiederauffüllung wurde 2010 ein Bewilligungsgesuch eingereicht. Die Abbaugemeinschaft der HASTAG / Richi AG beabsichtigt, die Bewilligung für die Materialentnahme in den Etappen 1 (2 Jahre) und 2 (3 Jahre) sowie für die vollständige Wiederauffüllung der Kiesgrube (bisher Grundwasseranreicherungsbecken) erlangen.

Die Abbau- und Wiederauffüllungsetappen sind so aneinander gekoppelt, dass mit einer Etappe in der Regel unmittelbar nach Beendigung der vorangehenden Etappe begonnen wird, wobei sich die Abbau- und Restauffüllungstätigkeiten überlagern können.

Der Restabbau mit anschliessender Wiederauffüllung des Kiesabbaugebietes unterliegt der Umweltverträglichkeitsprüfung. Ein Voruntersuchungsbericht zu Umweltverträglichkeitsprüfung wurde ebenfalls 2010 eingereicht und vom Kanton provisorisch vorgeprüft. Die Hauptuntersuchung zur UVP mit dem Projektdossier wurde im Herbst 2011 zur Prüfung eingegeben.

Mit Datum vom 5. Januar 2012 wurde mit der Abbaubewilligung Nr. 4048.652-5 eine Übergangsbewilligung für einen „Restabbau Ost“ und die Auffüllung der Rekultivierungsetappen „1b“ und „2“ erteilt. Am 5. März 2012 wurde die definitive Bewilligung erteilt.



Abb. 10: Beantragte Restabbaubewilligung HASTAG / Richi AG, Dezember 2010, Minikus Vogt & Partner AG, Ausschnitt

Die Planausscheidung Kulturlandplan (ausserhalb Bauzone) von der Landwirtschaftszone in die Spezialzone Kiesabbau nördlich der Industriestrasse soll in nun den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen angepasst werden.

3.1.2 Abbaugbiet Neue Agir AG, südlich Industriestrasse

Seit dem 27. März 1968 ist die Ortsbürgergemeinde Würenlos im Besitz einer Kiesabbaubewilligung für die Parzelle Nr. 937. Über eine entsprechende Auffüllbewilligung verfügt sie seit dem 31. Juli 1984. Abbau- und Auffüllrechte hat die Ortsbürgergemeinde der Neuen Agir AG, Affoltern am Albis, übertragen.

Für die Fläche der Parzelle Nr. 937, welche als Gewerbezone ausgeschieden ist, besteht ein diesbezüglicher Vertrag vom 11. Februar 1994. Bis dahin war dieser Teil der Parzelle Nr. 937 an den Kavallerie- und Reitverein Baden und Umgebung verpachtet.

Gemäss der kantonalen Abbaubewilligung für die Erweiterung der Kiesgrube auf die vorgenannte Teilfläche der Parzelle Nr. 937 vom 27. Oktober 1997 war die ‚alte‘ Kiesgrube bis auf 60'000 m³ abgebaut. Das Auffüllvolumen betrug danach anfangs 1997 rund 330'000 m³.

Zu diesem Zeitpunkt war eine grössere Fläche im Winkel von Industriestrasse und den Tennisplätzen aufgefüllt und wahrscheinlich auch schon humusiert.

Die Erschliessungsachse zur Kiesgrube führt seit langem von der Süd-West-Ecke der Parzelle zwischen Bahnlinie und dem Unterwerk des AEW zur Chlosterschürstrasse. Hierfür besteht ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen AEW und der Neuen Agir AG.

Über die Chlosterschürstrasse, Industriestrasse, Tägerhardächerstrasse auf Wettinger Boden und Landstrasse wird der Furtalknoten erschlossen und damit auch die Autobahnaus- und -auffahrt Wettingen der A1. Von hier ist der Wirtschaftsraum Ostaargau - Region Zürich bestens erschlossen.

Der Kiesabbau ist hier seit über 5 Jahren abgeschlossen. Zurzeit ist das Areal bis auf eine Teilfläche im Südwesten fertig rekultiviert. Die hier noch anstehenden Auffüll- und Rekultivierungsarbeiten sollen mit den baulichen Bedürfnissen der Sportplätze koordiniert erfolgen. Zudem beabsichtigt die Neue Agir AG eine Teilfläche für den angestrebten Kiesabbau auf der Nachbarparzelle Nr. 938 als Unter- und Oberbodendepot und für die Erschliessung mit einer Dauer von knapp 10 Jahren zu nutzen (vgl. unten).

Die Neue Agir AG plant auf Teilen ihrer Parzelle Nr. 938 Kies abzubauen. Die Parzelle Nr. 938 wurde 1993 vom Staat Aargau unter Einräumung eines vererblichen Kiesausbeutungs- und Wiederauffüllungsrechts im Tausch übernommen.

Mit der Verschiebung des Perimeters des Kantonalen Nutzungsplans "Grundwasseranreicherung Tägerhard" will die Neue Agir AG dieses vom Kanton zugesicherte Abbaurecht nun auch nutzen. Die zur Einleitung des Planungsverfahrens erforderliche Projektidee wurde erstmals im Dezember 2010 an die Gemeinde zur Bearbeitung und Weiterleitung an den Kanton eingereicht. Nach der Konkretisierung des Projekts sowie der Klärung der erforderlichen Verfahren wurde im Januar 2012 auf Wunsch der ARE eine mit den neuesten Erkenntnissen angereicherte Version direkt beim Kanton eingereicht (z.Hd. Richtplananpassungspaket Materialabbau).

Der südliche Teil der Parzelle liegt in der Zone S3 des Grundwasserschutzareals Tägerhard. Dieser Bereich soll als Betriebsfläche sowie als Erschliessungsfläche für die Grube genutzt werden.

Die übergeordnete Erschliessung führt über die AEW-Zufahrt (wie bisher für die Nachbarparzelle 937). Hierzu besteht seit 2000 ein Dienstbarkeitsvertrag, welcher einer Verlängerung bedarf. Ab der AEW-Zufahrt erfolgt der Anschluss an den Knoten Furttalstrasse/Landstrasse wie bis anhin für die Parzelle Nr. 937.

Im Rahmen der Mitwirkung zur Richtplananpassung hatte die Neue Agir AG eine entsprechende Eingabe zur Festsetzung als Materialabbaugebiet von kantonaler Bedeutung gemacht. Daraufhin teilte das ARE der Neuen Agir AG mit, dass ihr Begehren im Anpassungspaket Materialabbau behandelt wird. Zu Handen diesem Verfahren wurde auch im Januar 2012 eine überarbeitete Version der Projektidee eingereicht (vgl. oben).

3.1.3 Nachnutzung Kiesabbau (Planung der Endgestaltung)

Der Entwurf des Entwicklungsplans Flüefeld in seiner Fassung vom 01.12.2009 ist als übergeordnete Vorgabe für die Planung der Endgestaltung aller Kiesgruben im Raum Flüefeld-Tägerhardrüteneu angelegt.

Entsprechend bildete er die Grundlage für den ERP Sulperg-Rüsler und er ist es auch in seiner aktualisierten Fassung vom 16.08.2011 für den Endgestaltungsplan. Gemäss Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Würenlos und der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG vom 14.12.2009 Ziffer 5 ist die Erstellung des Endgestaltungsplans Sache der Gemeinde Würenlos.

In der Vorprüfung des Projektdossiers Restabbau und Wiederauffüllung Kiesabbaugebiet „Tägerhardrüteneu“ mit Voruntersuchungsbericht zu Umweltverträglichkeitsprüfung wurde vom Kanton das Fehlen eines Endgestaltungsplans beanstandet. Nun wurde der Gemeinde Würenlos in der mit Datum vom 5. Januar 2012 erteilten Übergangsbewilligung für einen „Restabbau Ost“ und die Auffüllung der Rekultivierungsetappen „1b“ und „2“ (Abbaubewilligung Nr. 4048.652-5) für die Erstellung des Endgestaltungsplans eine Frist von 5 Jahren eingeräumt (vgl. Kap. 3.1.1). In der Planung ist gemäss der Übergangsbewilligung ein Anteil von 10 % des Abbauperimeters für den ökologischen Ausgleich auszuweisen.

Seitens der Gemeinde Würenlos ist der Start der Endgestaltungsplanung zusammen mit einem Landumlegungsverfahren (Optimierung für die zukünftigen Nutzungen und Eigentumsverhältnisse) für 2012 vorbereitet. Diese Nachnutzungsplanung (inkl. Flächenbestimmung und Wegesystem) soll auch einen Beitrag zur langfristigen Umsetzung der planerischen Ziele des Siedlungstrenngürtels zwischen Wettingen und Würenlos resp. des ERP Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler leisten.

Dies wird auch angestrebt für den Endgestaltungsplan, den die Neue Agir AG mit ihrem Kiesabbagesuch einreichen wird. Der EP Flüefeld sieht hier als Nachnutzung im Wesentlichen Landwirtschaft (FFF) vor. Der Anteil von 15 % für den ökologischen Ausgleich soll im Norden der AEW-Parzelle angeordnet werden, um hier die Vernetzung zwischen dem Flüefeld, dem Tägerhardwald und dem limmatnahen Gebiet ‚Neuwisen‘ zu ermöglichen.

3.1.4 Bau- und Nutzungsordnung Spezialzone Kiesabbau

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Würenlos legt für die Spezialzone Kiesabbau SPK unter § 32 fest:

¹ *Diese Zone ist für den Kiesabbau bestimmt.*

² *Bauten für den Kiesabbau sind nur für die Dauer des Abbaus zulässig.*

³ *Die spätere Weiterverwendung dieser Gebiete wird in Verbindung mit der Wiederauffüllung festgelegt. Dazu sind Nutzungs- respektive Rekultivierungspläne erforderlich.*

⁴ *Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.“*

Die vorgesehene Nutzung und Nachnutzung bedarf keiner Anpassung der bestehenden Vorschriften. Die Vorschriften sind zweckmässig und ermöglichen die gewünschte Nutzung und Rekultivierung.

3.2 Werkhof / Technische Betriebe

Der Werkhof soll neu südlich der Huba Control AG (am Standort der best. Reithalle) angeordnet werden. Er dient dem Gemeindebauamt Würenlos und benötigt die entsprechende Ausstattung (Räume, Werkstatt, Garagen, Lagerfläche, etc.) und Infrastruktur. Derzeit sind etliche Nutz- und Lagerflächen über das Gemeindegebiet verteilt.

Die Technischen Betriebe sind ein eigenständiger Betrieb der Einwohnergemeinde Würenlos und sind verantwortlich für die Elektrizitäts-, Wasser- und Kommunikationsversorgung.

Im neuen Werkhof soll der gesamte Betrieb untergebracht werden. Mit der Auslagerung der Technischen Betriebe können die gewonnenen Räume im Gemeindehaus für die Gemeindeverwaltung genutzt werden.

Die Zu- und Wegfahrt zum Werkhof soll mit der Erschliessung der Technischen Betriebe und dem neuen Entsorgungsplatz kombiniert werden. Synergien können somit genutzt werden und die Konzentration von Dienstleistungen ist möglich.

Im Untergeschoss des neuen Werkdienst / Bauamt soll optional eine 10m Schiessanlage für die Sportschützen Wettingen-Würenlos vorgesehen werden.

Die Nutzungen sind in der bestehenden Gewerbezone vorgesehen, es bedarf keiner Nutzungsplanänderung.

3.3 Entsorgungsplatz

Es ausserdem ist vorgesehen, gemeinsam mit Wettingen einen Entsorgungsplatz zu erstellen.

Der Anstoss hierfür ging von der Gemeinde Wettingen aus, da der Entsorgungsplatz von Wettingen den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt und am bestehenden Ort nicht ausbaubar ist (dies ganz im Sinn einer regionalen Abstimmung).

Der neue Entsorgungsplatz soll von den EinwohnerInnen und den Bauämtern von Würenlos und Wettingen genutzt werden. Er wird so angeordnet sein, dass eine flächensparende, funktionale Nutzung und eine sichere Zu- und Wegfahrt gewährleistet ist. Die Betreuung durch eine private Unternehmung ist angedacht und wird geprüft werden. Teilflächen der Anlage können als Reserveparkplätze für Veranstaltungen im Tägerhard genutzt werden.

Die Nutzungen sind in der bestehenden Gewerbezone vorgesehen; es bedarf keiner Nutzungsplanänderung.

3.4 Reitanlagen (Reithalle und -platz)

Der „Reitverein Würenlos und Umgebung“ feierte im Jahr 2011 sein 100 jähriges Bestehen und ist in der Gemeinde, resp. im Vereinsleben fest verankert. Der Verein bietet verschiedene Kurse (Springen, Westernreiten, etc.) an. Alljährlich werden die Würenloser Pferdesporttage ausgerichtet, welche auch bei Besuchern sehr beliebt sind.

Die Fläche für die bestehende Reitanlage wird von der Huba Control AG an den Reitverein vermietet. Dort plant die Huba Control AG in den kommenden Jahren Ihren Betrieb auf der Parzelle Nr. 3603 zu vergrössern. Seitens der Gewerbetreibenden soll das Mietverhältnis mit Ende des Jahres 2012 beendet werden.

Der Reitverein möchte seinen Mitgliedern (z.Zt. ca. 80 aktive Mitglieder) eine Infrastruktur für den Trainingsbetrieb und diverse Veranstaltungen zur Verfügung stellen. Auch der Gemeinderat möchte die Voraussetzungen schaffen, damit der traditionelle Verein seine Bedürfnisse weiterhin decken kann. Planungen für die Reithalle liegen bereits vor. Für die neue Reithalle und die vorgesehenen Sportplätze wird eine gemeinsame Anlage der Hochbauten geprüft (Garderoben, Restaurant, etc.). Die verschiedenen Vorhaben, resp. Bauten sollen jedoch unabhängig voneinander realisierbar sein (modulares System).

Eine visuelle und physische Trennung zu den Fussballplätzen ist gewünscht.



Abb. 11, 12: Reitsporttag 2011

Die benötigten Hochbauten sind nur in der Gewerbezone vorgesehen.

Weitere Standorte für den Reitsport in der Gemeinde sind derzeit nicht vorhanden. So findet sich z.B. „Im Grosszelg“ ein privater Reiterhof, welcher jedoch keine weiteren Nutzungskapazitäten für eine Vereinsnutzung aufweist und an der Grenze zur Nichtbauzone gelegen ist.

Das Bundesamt für Raumentwicklung hat eine Wegleitung „Pferd und Raumplanung“ (2003, aktualisiert Herbst 2011) herausgebracht. Darin wird auch die Schaffung einer speziellen, auf die spezifischen Bedürfnisse des Reitsports zugeschnittene Zone als allenfalls zweckmässig erachtet. Hier „können massgeschneiderte Lösungen für Freizeit und Sport geschaffen werden. (...) Solche Spezialzonen sind wenn möglich und sinnvoll innerhalb des bestehenden Baugebietes oder am Rande der Bauzone vorzusehen.“

Die dem Pferdesport dienenden Anlagen (Reitplatz) sollen nicht in der Landwirtschaftszone, sondern in der neuen Spezialzone Sportanlagen angeordnet werden.

Ein direkter Siedlungszusammenhang ist mit der benachbarten Gewerbezone (vorgesehener Standort für die Reithalle) vorhanden.

Die Zonenvorschriften bestimmen die Ausstattung. Die optimierte Anordnung der Sport- und Reitnutzung und die Ausbildung der Aussenanlagen mit Einbauten, Bepflanzung, etc. ist mit der Freiflächengestaltung aufzuzeigen. Hierfür gelten auch die massgeblichen Rechtsvorschriften von Kanton und Bund (Baugesetz-, Tierschutz-, Umwelt-, Gewässerschutzgebung, etc.) und der Umstand, dass Pferdehaltung mit Emissionen verbunden ist und Pferde Ungeziefer anziehen. Für Grossanlässe werden spezielle Vorschriften erlassen, welche insbesondere ein funktionierendes Verkehrsregime und die Förderung des ÖV sichern sollen.

3.5 Sportplätze

Aufgrund der Bundesgerichtsentscheidung von 2009 wird der ehemals im Ländli vorgesehene Standort für Sportanlagen nicht weiterverfolgt.

Mit dem neuen Schulhausbau „Feld“ und der optionalen Erweiterung wird die Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen südlich der bestehenden Schule im Zentrum der Gemeinde beansprucht.

Der nordöstlich der Schulanlagen gelegene Fussballplatz steht weiterhin zur Verfügung.

Die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen im Wiemel werden mittelfristig für weitere Anlagen insbesondere des Schulsports (100 m-Laufbahn, Weitsprung- und Kugelstossanlage) sowie eine neue Fusswegverbindung zwischen Schule und Schwimmbad benötigt.

Die Schulhauserweiterung ist vorgesehen, wie Abbildung 11 zeigt:



Abb. 13: Neubau Schulhaus „Feld“ (rot), spätere Erweiterung (rot umrandet), Moser Architekten 2011 und Luftbild agis

Dem Wunsch der Sportvereine nach vier neuen Plätzen wird vom Gemeinderat nicht entsprochen. Mit einer Optimierung der Nutzung von den verbleibenden Freiflächen der vorhandenen Anlagen und einer Minimierung der Neueinzonung, resp. Vergrößerung der Bauzone wird eine Spezialzone Sportanlagen für zwei neue Sportplätze als ausreichend erachtet.

Der Zonenausweisung liegen die Konzeptionen für die Masterplanung zugrunde. Der Masterplan wiederum basiert auf den Ansprüchen der Nutzergruppen, den Anleitungen des Bundesamtes für Sport (BASPO) und den Richtlinien des Schweizerischen Fussballverbandes.

In der aktuellen Saison spielen 22 Mannschaften beim Sportverein SV Würenlos Fussball, davon 16 Juniorenmannschaften. Der Sportverein Würenlos zählt zurzeit ca. 375 Mitglieder, davon sind über 200 Junioren. Ungefähr die Hälfte der Vereinsmitglieder, sowohl Junioren wie auch Aktive/Funktionäre, sind wohnhaft in Würenlos. Die auswärtigen Vereinsmitglieder kommen aus den Gemeinden Otelfingen (15%), Boppelsen (11%), Dänikon (8%) sowie weiteren Gemeinden. Es zeigt sich hier auch, dass der geplante Sportplatzstandort im Tägerhard bereits durch die Wohnstandorte der Spielnutzer eine regionale Bedeutung hat. Der Spiel- und Meisterschaftsbetrieb soll gesichert werden.

Es sind zwei Fussballplätze mit den Ausmassen 111x74m (Rasenplatz) und 106x70 (Kunstrasenfeld) vorgesehen.

Das Kunstrasenfeld ist gemäss aktueller Konzeption ausserhalb des Grundwasserschutzareals (vgl. auch Wegleitung „Grundwasserschutz“ des BAFU, 2004) im nordwestlichen Teil der Spezialzone Sportanlagen vorgesehen, welcher bereits vor längerer Zeit aufgefüllt wurde.

3.5.1 Standortevaluation Sportplatzplanung

Im Jahr 2009 hat Herr Frank Kockelkorn, Berater für Sportbauten, im Auftrag der Gemeinde Würenlos eine Variantenstudie für einen neuen Standort von Sportplätzen durchgeführt. Hierbei wurden potentielle Standorte untersucht.

Das Gebiet im Tägerhard Würenlos war bereits einer der möglichen Standorte. Eine Begehung mit Vertretern des Gemeinderates, der Bauverwaltung und dem Kreisplaner 2010 hat zudem gezeigt, dass praktisch nur das Gebiet Tägerhard für die Nutzung denkbar ist.

Die Gemeinde Würenlos hat auch die (Mit-) Nutzungsmöglichkeit im benachbarten Kanton Zürich untersucht.

Derzeit trainieren in Dänikon bereits Juniorenmannschaften aus Würenlos. Die Anlage dort ist gut durch den ÖV erschlossen. Etliche Spieler des SV Würenlos kommen aus dem unteren Furttal. Gemeinsame Nutzungen sollen fortgeführt werden.

Mit Wettingen bestehen hingegen historisch wenig gemeinsame Nutzungen bzgl. Sportmannschaften; es trainieren lediglich „Talentteams“ im Juniorenalter mit gemeinsamer Besetzung verschiedener Gemeinden in Wettingen / Baden.

Die Standortuntersuchungen haben folgendes ergeben:

Tägerhard Wettingen	Die geplanten Anlagen in Wettingen (Ausbau Sportzentrum Tägi) sind von Würenlos noch weiter entfernt (u.a. für Velofahrer Junioren). Erst in ca. 10 bis 15 Jahren soll eine Verlegung der Sportplätze Altenburg ins Tägerhard Wettingen erfolgen. Anlässe können längerfristig zusammen, gemeindeübergreifend organisiert werden (z.B. TägiTri). Da in der Spezialzone Sportanlagen nicht wie vom Sportverein gewünscht vier, sondern zwei neue Sportplätze vorgesehen sind, ist auch die Mitbenutzung der zukünftigen Sportplätze in Wettingen zusätzlich vorstellbar. Insbesondere auch bei der vorgesehenen Bauphase Erweiterung Tägi können die Sportfelder von Würenlos seitens Wettingen mitbenutzt werden. Eine Nutzung der Sportplätze in Würenlos von der Gemeinde Wettingen ist gut möglich.
Schulhaus Dänikon	Die Gemeinde Dänikon lässt aktuell eine Machbarkeitsstudie erstellen. Die bereits bestehenden gemeinsamen Nutzungen im unteren Furttal werden fortgeführt. Eine alleinige Nutzung in Dänikon ist für die Gemeinde Würenlos und der weiterhin hohen Nachfrage für Breitensport, resp. Fussball, nicht ausreichend; es wird eine zentrale Anlage favorisiert.
1 „Tägerhardrütene“ (zwischen Landstrasse und Huba Control)	Gemeinsame Nutzungen mit dem Gewerbe wären durch die Industriestrasse voneinander getrennt. Es handelt sich um Fruchtfolgeflächen von sehr guter oder guter landwirtschaftlicher Eignung.
2 Grosszelg	Die Flächen im Grosszelg sind derzeit weiterhin für die Gewerbenutzung vorgesehen und sollen wie bestehend belassen werden. Mittel- bis längerfristig ist eine allfällige Transformation in ein Mischgebiet zu prüfen und allenfalls vorstellbar. Etappierungsvorstellungen hierfür liegen mit der Testplanung 2010 vor. Der Siedlungsrand, Übergang in die freie Landschaft soll erhalten bleiben. Eine Lösung für den Individual- und Busverkehr müsste hier neu gesucht werden. Licht- und Lärmemmission für Anstösser wären zu erwarten.

<p>3 Ländli</p>	<p>Mit dem Bundesgerichtsentscheid wird der Standort nicht mehr weiterverfolgt. Die Zone OEB bleibt jedoch bei wachsenden Einwohnerzahlen und hohem Anteil an Familien weiterhin eine benötigte Fläche für den Schulhausneubau und Schulsportanlagen.</p>
<p>4 Wiemel</p>	<p>Das vor knapp 40 Jahren erstellte Schwimmbad "Wiemel" ist energetisch, technisch und in der Gestaltung nicht mehr zeitgemäss. Es wird überprüft, wie mit der Badi künftig umgegangen werden soll. Es wird ebenfalls untersucht, ob z.B. ein Naturbad mit naturnaher Wasseraufbereitung eine Alternative ist. Die Flächen werden allenfalls hierfür oder für attraktivere Aussenanlagen benötigt.</p>
<p>5 Rebacher</p>	<p>Die Flächen sind ausserhalb der Bauzone gelegen; an den Siedlungsgrenzen soll festgehalten werden. Umlaufender Landschaftsraum für Naherholung spielt hier eine besondere Rolle.</p>

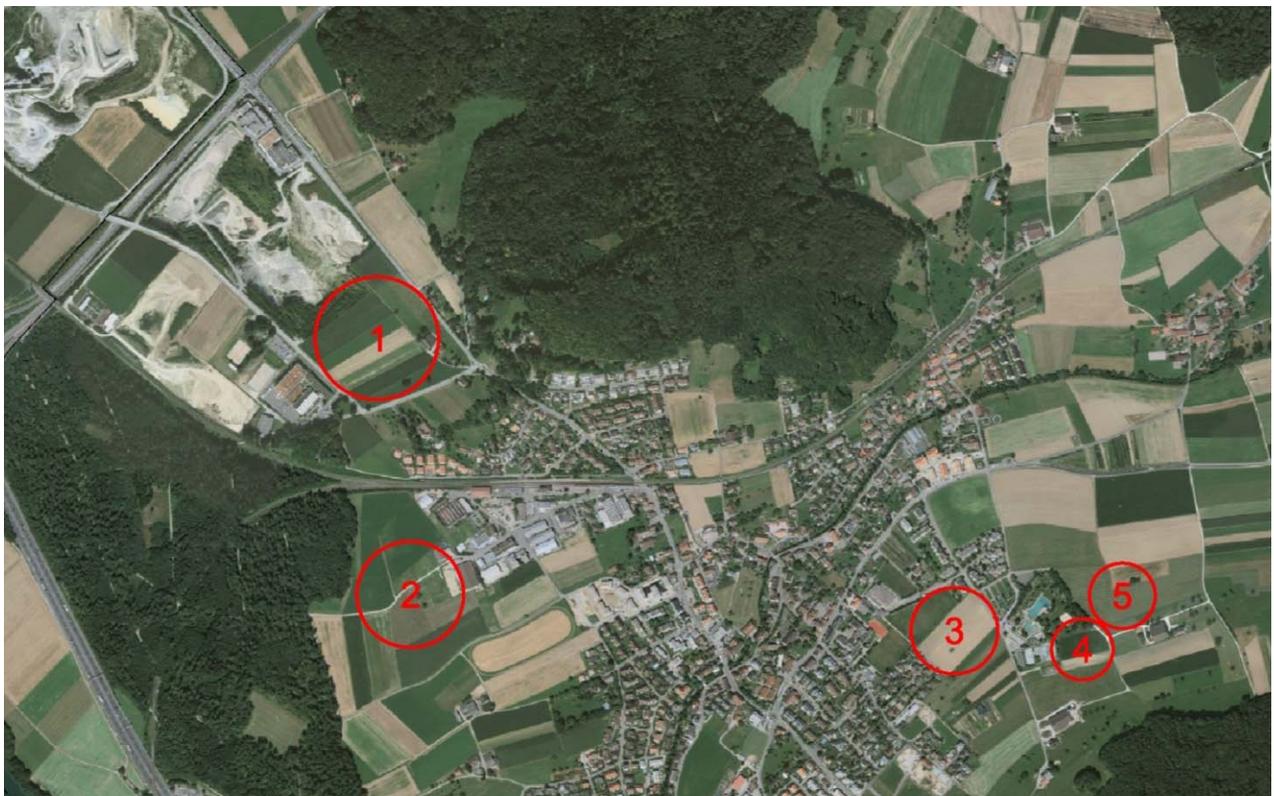


Abb. 14: Standortevaluation Sportplätze

4. Zentrale Sachthemen

4.1 Begutachtung des Baugrundes für die Sportplätze

Das Büro Dr. Heinrich Jäckli AG Geologie, Baden wurde mit einer Begutachtung des Baugrundes der Flächen für die Spezialzone Sportanlagen im Tägerhard beauftragt. Das Büro ist als entsprechende Fachkraft beim Kanton ausgewiesen.

Da es sich vollständig um Auffüllgebiete handelt, wurde vom Gemeinderat eine Präzisionsmesskampagne ausgelöst, um ein klares Bild über den Setzungsvorgang zu erhalten. Die Nullmessung wurde im Februar 2011 vorgenommen. Bisher erfolgten vier Folgemessungen, weitere werden folgen. Mit den Ergebnissen des Gutachtens Jäckli kann frühestens Mitte 2012 gerechnet werden.

Die den Hauptplatz aufnehmende Fläche ist bereits seit 2000 rekultiviert und wird seit 2006 als Fruchtfolgefläche bewirtschaftet.

Für die Erweiterung der Spezialzone Kiesabbau wird der Fachbereich Boden mit den parallel laufenden Verfahren Voranfrage (gepl. Abbau Neue Agir AG), Bewilligungsgesuch und Umweltverträglichkeitsbericht (Restabbau und Wiederauffüllung HASTAG Richi AG) abgehandelt.

Aus Sicht der Geologie und des Erdbaus ist die Erstellung von Sport- und Reitplätzen in der neuen Spezialzone Sportanlagen Tägerhard prinzipiell möglich.

4.2 Grundwasserschutz

Grundwasserschutzareale dienen dazu, wichtige Grundwasserkörper für die zukünftige regionale Trinkwasserversorgung planerisch zu sichern. Es handelt sich um Gebiete, welche für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von kantonaler Bedeutung sind.

Bisher war geplant, ein verbleibendes offenes Becken der Kiesgrube HASTAG / Richi AG im Tägerhard zur Grundwasseranreicherung zu nutzen. Hierzu sollte Limmatwasser in das offene Becken gepumpt und damit das Grundwasser angereichert werden.

Mithilfe von Untersuchungen und Fließmodellen wurde zwischenzeitlich festgestellt, dass die Grundwasseranreicherung auf dem Areal der heutigen Kiesgrube nicht den gewünschten Erfolg hätte und die Grundwasseranreicherung nicht am richtigen Ort wäre.

Geplant ist nun die Anreicherung von Grundwasser über Schluckbrunnen im Tägerhardwald (Hürdli) und Neuwiesen-Chlosterschür südwestlich der Nationalstrasse A1.

Der Perimeter des Grundwasserschutzareals sollte gegen Süden und Südosten hin ausgedehnt werden und das Gebiet „Tägerhardrütene-Flüefeld“ grösstenteils aus dem Schutzareal ausgliedert werden.

Deshalb haben die zuständigen Kantons- und Gemeindebehörden das im Gebiet Tägerhard liegende Grundwasserschutzareal neu festgesetzt. Die Anpassung wurde durch den Beschluss des Grossen Rat Kanton Aargau am 10. Mai 2011 rechtskräftig.

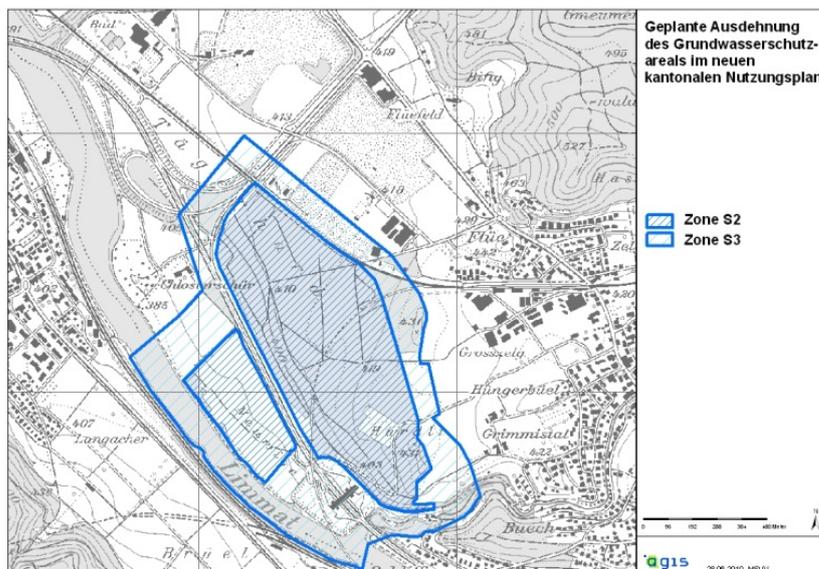


Abb. 15: Grundwasserschutzareal neu, Botschaft des RR an den GR, 23. März 2011

Mit der Ausweisung des Grundwasserschutzareals sind ebenfalls die Vorschriften zum kantonalen Nutzungsplan „Grundwasserschutzareal Tägerhard“ in Rechtskraft ergangen. Hierin sind die zulässigen und verbotenen Nutzungen und Bauten bestimmt. Zudem gelten auch die Nutzungseinschränkungen nach Anhang 4 Ziffer 221 Absatz 1 Gewässerschutzverordnung (GSchV) verbindlich.

Die Flächen der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG liegen nun ausserhalb des Perimeters. Die in der Zone S3 gelegene Teilfläche der angestrebten Materialabbauzone Parzelle Nr. 938 der Neuen Agir AG sollen als Betriebsfläche für die Abbauphase dienen (vgl. Kap. 3.1.2). Die vorgesehenen Nutzungen der Sport- und Reitanlagen sind ebenfalls z.T. in der Zone S3 gelegen. Das Nutzungskonzept und die Art der Sportanlagen (Kunstrasen ausserhalb S3) berücksichtigen dies und die Zonenvorschriften für die Spezialzone Sportanlagen benennen den Umstand explizit.

4.2.1 Grundwasserpumpwerk

Um die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit genügend und qualitativ gutem Trinkwasser sicherstellen zu können, planen die Gemeinden Würenlos, Wettingen und Neuenhof den Bau eines gemeinsamen Grundwasserpumpwerkes im Würenloser Tägerhardwald.

Nach den durchgeführten erfolgreichen Pumpversuchen, welche die hydrologische Machbarkeit eines solchen Projektes bestätigten, wurde ein Vorprojekt ausgearbeitet und von den beteiligten Gemeinden genehmigt. Es ist vorgesehen das gemeinsame Grundwasserpumpwerk 2014 in Betrieb zu nehmen. Die Rahmenbedingungen bzgl. Grundwasserpumpwerk sind für die Detailplanung zu beachten.

4.3 Hochwasserschutz

In der Gefahrenkarte Hochwasser ist für das Gebiet im Tägerhard Würenlos keine Gefährdung und kein Schutzdefizit ausgeschieden.

4.4 Ver- und Entsorgung / Energie

Im Bereich der geplanten Spezialzone Sportplatz werden zur Zeit Setzungsmessungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind auch beim Leitungsbau zu berücksichtigen. Die Kapazitätsprüfung der Versorgungseinrichtungen obliegt den Technischen Betrieben Würenlos.

Die Ver- und Entsorgung für die Kiesabbaugebiete ist in den jeweiligen Projektunterlagen (Baubewilligungsantrag, Vorprojekt, UVP) dokumentiert.

Die vorhandene Ausstattung der Ver- und Entsorgung ermöglicht prinzipiell die notwendigen Erweiterungen für die zusätzlichen Nutzungen und Zonenausweisungen.

Die Ver- und Entsorgung für die Spezialzone Sportanlagen, resp. den Sportbauten und den Vorhaben in der benachbarten Gewerbezone stellt sich wie folgt dar:

4.4.1 Elektroversorgung / Kommunikationsnetz

Mit der neuen Trafostation kann das Gebiet Tägerhard mit einer Ringleitung in das System eingebunden werden. Beim Parkplatz der Huba Control ist eine neue Trafostation geplant. Die technischen Betriebe werden hier zudem eine Messstation der Energieversorgung vorsehen.

Eine Kommunikationsnetzwerk-Erschliessung ist nicht vorhanden und zukünftig im Werkhof der Technischen Betriebe vorzusehen. Das Erschliessungskonzept erfolgt hier analog der Elektrizitätsversorgung.

4.4.2 Wasserversorgung

Entlang der Industriestrasse und dem Tägerhardweg sind bereits Versorgungsleitungen vorhanden. Die vorhandenen Leitungen können je nach Erschliessungskonzept sinnvoll ergänzt werden.

4.4.3 Abwasserbeseitigung

Das heutige Bauzonengebiet ist gemäss Genereller Entwässerungsplanung (GEP) aus dem Jahre 2005 teils im Mischsystem und teils im Teiltrennsystem zu entwässern.

Die Versickerungskarte aus dem GEP zeigt, dass in der Gewerbezone grossmehrheitlich Versickerung möglich ist, wobei die Wahl der Versickerungsanlage eingeschränkt ist.

In der geplanten Spezialzone Sportanlagen ist Versickerung nicht zulässig.

Das Abwasser aus der geplanten Spezialzone Sportanlagen wird in die Haltung KS 32.12.11-KS 32.12.12 in der Tägerhardstrasse eingeführt, von wo es in das Pumpwerk(PW)/ Fangbecken(FB) Tägerhard fliesst. Mittels Pumpen wird das Abwasser in den Kontrollschacht KS 32.12.9 des Mischwassernetzes gepumpt, von wo es in Freispiegleitungen abfliesst.

Im GEP, Phase 2, Kapitel „Vorprojekt, Behandlung von Regenwasser“, Kapitel 4.2 sind der Ist-Zustand und die geplanten Massnahmen beim PW/FB Tägerhard beschrieben. Das PW/FB wurde ursprünglich mit einer Entlastungsleitung in die Limmat projektiert. Diese Leitung wurde bisher nicht gebaut, da das Einzugsgebiet bis heute nicht voll überbaut ist. Im GEP wurde entschieden die Entlastungsleitung nach ursprünglichem Konzept zu realisieren, sobald dies mit zunehmender Überbauung nötig werden sollte. In der Kostenschätzung sind im GEP hierfür Fr. 800'000 veranschlagt worden.

Mit der nun geplanten Überbauung in der Gewerbezone und der Vergrösserung des Einzugsgebietes als Folge der Einzonung der Spezialzone Sportanlagen ist davon auszugehen, dass der Zeitpunkt gekommen ist, um die Entlastungsleitung zu bauen und die erforderlichen Anpassungen im Pumpwerk (Pumpenleistung neu einstellen) und Fangbecken (Schwimmstoffrückhalt) vorzunehmen.

Es wird zu überprüfen sein, ob mit der Bauzonenerweiterung weitergehende Massnahmen als im GEP vorgeschlagen erforderlich sind.

Im Bereich der heutigen Meteorwasser-Versickerungsanlage der Huba Control AG ist ein Erweiterungsbau konzipiert. Bei Realisierung dieses Erweiterungsbaues müsste ein alternativer Standort für die heutige Versickerungsanlage gefunden werden.

Eine Retention ist für das gesamte Planungsgebiet anzustreben, dadurch kann die Entlastungshäufigkeit und Menge beim Fangbecken Tägerhard reduziert werden. Im Nutzungskonzept der Metron AG (Varianten A und B) ist eine entsprechende Fläche für eine Retentions- und Versickerungsbecken in der Spezialzone vorgeschlagen, dessen Lage mit dem EP Flüefeld abgestimmt ist.

4.4.4 Heizanlage

Auch für eine energetische Versorgung sollen Synergien im Gebiet Tägerhard Würenlos genutzt werden. So ist die Ortsbürgergemeinde an einer Holzschnitzelanlage interessiert, um Holz wiederzuverwenden, welches in den umliegenden Wäldern anfällt. Für Ausbauvorhaben und als Ersatz der bestehenden Ölheizung benötigt auch die Huba Control AG mittelfristig ein neues Heizsystem und wird die Umsetzungsmöglichkeiten prüfen.

Es soll ebenfalls geprüft werden, ob das angrenzend an den Tägerhardwald vorgesehene Grundwasserpumpwerk zur Gewinnung von Wärmeenergie für die Bauten im Tägerhard genutzt werden kann.

Ein gemeinsames Heizsystem für die Huba Control AG und den Werkhof / technische Betriebe wird weiterverfolgt. Die gemeinsame Energieversorgung spielt sich innerhalb der bestehenden Gewerbezone ab.

4.5 Landwirtschaft

Die für eine Einzonung als „Spezialzone Sportanlagen“ vorgesehene Fläche ist Teil eines Kiesabbaugebietes von rund 5,6 ha, das erst zum Teil fertig rekultiviert ist. Grössere Teilflächen befinden sich noch in der Rekultivierung oder in Auffüllung.

Dennoch ist die gesamte Fläche bereits als Landwirtschaftszone im Nutzungsplan ausgewiesen mit dem überlagerten Hinweis 'Gegenstand späterer Planung'. Es handelt sich hier also nicht um Fruchtfolgeflächen, wohl aber um potentielle FFF.

Von der für die Spezialzone beanspruchten Fläche mit total 3,72 ha werden derzeit lediglich ca. 1.27 ha ackerbaulich genutzt. Die übrigen Flächen sind zu einem kleineren Teil 2011 erstmals wieder angesät worden. Auf einem Teil wird 2012 der Oberboden ausgebracht und angesät. Und ein grösserer Teil ist noch nicht fertig aufgefüllt oder noch ohne Unter- und Oberbodenschicht.

Die bereits ackerbaulich genutzte Teilfläche - hier ist der Setzungsprozess weitestgehend abgeschlossen - grenzt unmittelbar an die Gewerbezone an. Sie ist deshalb im Masterplan als Standort für Hauptplatz vorgesehen, welcher auch die günstigste Zuordnung zu den vorgesehenen Umkleieräumen und den bestehenden Parkplätzen besitzt.

Es werden keine Landwirtschaftsflächen mit einer hohen natürlichen Eignung bzgl. des Bodens beansprucht, wohl aber Flächen, denen man bei fachlich einwandfreier Rekultivierung ein gutes Potential für die ackerbauliche Bewirtschaftung und damit als FFF zusprechen kann.

Gegenüber dem Entwurf von 2011 wurde die Spezialzone auf die notwendigen geometrischen Ausmasse für die zwei Sportfelder samt Reitplatz mit nur geringen Abstandsflächen reduziert. So kann mittel- bis langfristig zumindest eine grössere Teilfläche des schon lange bestehenden Kiesabbaugebietes wieder von der Landwirtschaft genutzt werden.

4.6 Natur und Landschaft / Landschaftsbild

Im Planungssperimeter befinden sich entlang der Chlosterschürstrasse geschützte Feldgehölze. Ansonsten ist das Gebiet durch den Materialabbau, die Landwirtschaft, öffentliche Nutzung (AEW-Unterwerk) und das bestehende Gewerbe überformt. Eingerahmt werden die Flächen von Erschliessungsstrassen.

Mit dem Entwicklungskonzept Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler und dem Entwicklungsplan Flüefeld bestehen Planungsgrundlagen, welche das beabsichtigte Bild der Landschaft darstellen. Die bisherigen Planungen haben zum Ziel, das bezeichnete Gebiet als wichtige Grünzäsur zu erhalten und aufzuwerten.

Es ist der einzige noch nicht von einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet belegte Landschaftsraum, welcher den Talraum der Limmat mit dem Talraum des Furtbaches verbindet, ohne dass ein Höhenzug zu überwinden wäre.

Der Raum soll als multifunktionale Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. Insbesondere soll er eine hohe Vernetzungsfunktion übernehmen können. Ausserdem wird dem Raum eine wichtige Erholungsfunktion zugeschrieben. Mit den vorliegenden Planungen wird auf den scheinbaren Konflikt zwischen "Mensch" und "Natur" eingegangen. Die beantragten Nutzungszuweisungen berücksichtigen diese Aspekte und konkretisieren sie räumlich.

Diese Entwicklungsabsichten werden im Projekt "Restabbau und Wiederauffüllung" für das Kiesabbaugebiet der Abbaugemeinschaft HASTAG/Richi AG berücksichtigt. Hier wird 2012 von der SKK Landschaftsarchitekten AG die Endgestaltungsplanung, federführend durch die Gemeinde Würenlos, erarbeitet. Dabei stützt sich der Projektverfasser wiederum auf die beiden Entwürfe der genannten Planungen.

Ebenso wird das Projekt Kiesabbau auf der Parzelle 938 (Neue Agir AG) die Endgestaltung definieren. Auch hier werden die bestehenden, übergeordneten Planungen in der Projektierung berücksichtigt.

In den Zonenvorschriften der Spezialzone Sportanlagen sind entsprechende Passagen der Freiraumgestaltung aufgenommen und wird auch auf die übergeordneten Planwerke verwiesen. Bereits die ersten Vorabklärungen mit kantonalen Fachstellen haben ergeben, dass für die im Einzugsgebiet gelegenen neuen Sport- und Infrastrukturanlagen keine grösser dimensionierten Hochbauten notwendig sind.

Demnach wird auch der Siedlungstrenngürtel bzgl. Hochbauten nicht beeinträchtigt.

Die Hochbauten werden insofern noch reglementiert, dass sie nicht in der Spezialzone Sportanlagen erstellt werden dürfen; sie sind nur auf den anschliessenden Gewerbeflächen zulässig.

4.6.1 Ökologischer Ausgleich

Gemäss § 40a BauG leistet die Bauherrschaft für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich. Ein Ausgleich ist namentlich bei Infrastrukturanlagen, Eindolungen, Freizeitanlagen in Nichtbauzonen, Materialabbauzonen und landwirtschaftlichen Aussiedlungen vorgesehen.

In den Vorgesprächen zur Planung der Sport- und Infrastrukturanlagen wurde seitens kantonaler Fachstelle der Hinweis gegeben, dass der Pflichtanteil der ökologischen Ausgleichsflächen nicht in einer Spezialzone "Sport- und Infrastrukturanlagen" anzusiedeln sei, sondern dafür eine geeignete Zone (u.a. die benachbarte Landwirtschaftszone) vorzusehen ist.

Wesentliche Grundlagen für die Anordnung von ökologischen Ausgleichsflächen im Tägerhard Würenlos sind der schon mehrfach erwähnte Entwurf des Entwicklungsplans Flüefeld vom 1. Dezember 2009, inzwischen aktualisiert mit Stand vom 16. August 2011, und der ebenfalls schon genannte Entwicklungsrichtplan Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler (vgl. Kap. 3.1.3 und Abb. 8 und 9). Ein Endgestaltungsplan für die Abbauflächen der Parzelle Nr. 937 war nicht erstellt worden und musste demzufolge auch nicht beachtet werden.

Hingegen ist die Auflage aus der Abbaubewilligung vom 27. Oktober 1997 für den Kiesabbau auf einer Teilfläche der Parzelle 937 innerhalb der Gewerbezone mit der zugehörigen Definitiven Beurteilung der Umweltverträglichkeit zu beachten. Dort heisst es nämlich: „Längs der Bahnlinie wird als langfristige ökologische Ausgleichsmassnahme ein Streifen (Anm. d. Verf.: von 12 m Breite, das entspricht 2'568 m²) als Sukzessionsfläche ausgeschieden. ... Der adäquate Unterhalt der ökologischen Ausgleichsflächen ist auch nach Beendigung des Abbaus und der Rekultivierung zu gewährleisten.“ Und vorher: „Die ökologischen Ausgleichsflächen ... dürfen in einer späteren Phase nicht auf die angrenzenden Landwirtschaftlichen Vorrangflächen verschoben werden.“ Diese Auflage ist von der Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümerin und eigentliche Inhaberin des Abbaurechtes auf Dauer zu berücksichtigen.

Demgemäss hatte der Entwurf des Entwicklungsplans Flüefeld vom 1. Dezember 2009 den 12 m breiten Streifen entlang der Bahnlinie als „Lebensraum / extensive Nutzung“ und der darauf aufbauende Entwicklungsrichtplan Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler als „Naturgrün (Naturerlebnis)“ ausgewiesen.

In beiden Planungen sind zudem breite Korridore der gleichen Flächenkategorie nach Norden über die Industriestrasse hinaus zur Landstrasse hin und schliesslich bis zum Gebiet Bifig vorgesehen. Diese sollen zukünftig die Lebensraumvernetzung von der Limmat über den Tägerhardwald zum Gmeumeriwald und der Lägern gewährleisten. Mit der Weiterführung des Baches Hasenbrünneli im Rahmen der Belagserneuerung der Landstrasse konnte 2011 bereits ein wichtiges Element in diesem Konzept realisiert werden (vgl. Abb. 8).

Diese Planaussagen noch grundsätzlicher Art sind im aktualisierten Entwurf des Entwicklungsplans Flüefeld vom 16. August 2011 in ihrer Anordnung auf den Masterplan Tägerhard und auf den geplanten Abbau auf der westlich angrenzenden Parzelle 938 abgestellt und konkretisiert worden (vgl. Abb.8).

In dem aktualisierten Entwurf ist nun vorgesehen, die jetzt verkleinerten, nicht direkt für die Sportplätze benötigten Flächen (vgl. Kap. 4.5 und 6) teils als Regenrückhalte- und -versickerungsbecken naturnah und mit Dauerwasserflächen, Lesesteinhaufen, Kopfweiden und weiteren Strukturen auf die Funktion der Lebensraumvernetzung ausgerichtet zu gestalten.

Daneben wird ein Teil der im Westen angrenzenden Landwirtschaftszone durch die Anordnung von extensiven Nutzungen, Feldobst, Hecken und Feldgehölzen als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen. Hier wird neu die ursprünglich streifenförmige (12 m breit längs der Bahnlinie) Sukzessionsfläche als kompakte Fläche mit 2'568 m² zwischen der geplanten Spezialzone Sportanlagen und der AEW-Parzelle angeordnet.

Zwischen der Sukzessionsfläche, welche wie weitere Flächen mit Kleingewässern in 1. Priorität auf die langfristige Erhaltung der Kreuzkröten-Population ausgelegt werden soll, und der Bahnlinie soll ein Feldgehölz angepflanzt werden (Deckung für ziehendes Wild diesseits der Bahnlinie). Die hierfür vorgesehenen Flächen werden später Teil der verbleibenden Landwirtschaftszone, für die nächsten 10 Jahre ist deren Ausweisung als Spezialzone Materialabbau vorgesehen. Für den geplanten Kiesabbau auf der Nachbarparzelle 938 sind diese Flächen für die Transportpiste und als Unter- und Oberbodendepot vorgesehen. Mit dieser vorübergehenden Nutzung lassen sich verschiedene Wanderbiotope, vor allem temporäre Laichgewässer für die Kreuzkröte bestens kombinieren. Diese Flächen sind zurzeit auch noch nicht ganz fertig aufgefüllt.

Hingegen kann dann die Fläche zwischen der Spezialzone Sportanlagen und der Spezialzone Materialabbau auf Parzelle 938 sowie zwischen Industriestrasse und dem Perimeter des Grundwasserschutzareals zum grossen Teil in ca. 4 Jahren wieder ackerbaulich genutzt werden. Auf einer letzten, kleineren Teilfläche davon wird in den nächsten Wochen bei geeigneter Witterung der Oberboden ausgebracht. Auf einem kleineren Teil dieser Fläche sollen auch ökologische Ausgleichsmassnahmen mit extensiver Nutzung entlang der Spezialzone Sportanlagen realisiert und mit den dortigen Gestaltungsmassnahmen kombiniert werden.

Die Zweckbestimmung eines Teils dieser zukünftigen Landwirtschaftsfläche (Eigentum der Ortsgemeinde) im Sinne des ökologischen Ausgleichs wird in der BNO näher zu definieren sein.

Für die vorgesehene Materialabbauzone auf Parzelle Nr. 938 wird der Endgestaltungsplan detailliert aufzeigen, wo der erforderliche ökologische Ausgleich räumlich zu liegen kommt, abgestimmt auf die vorhandenen, übergeordneten Planungen.

Gemäss dem Entwurf des Entwicklungsplans Flüefeld vom 16. August 2011 sind die ökologischen Ausgleichsflächen derzeit entlang der AEW-Parzelle 3729 vorgesehen, um den Vernetzungskorridor auch hier bis zur Chlosterschürstrasse und den dortigen Unterführungen zum Limmatraum mit den „Neuwisen“ zu führen (vgl. Abb. 8).

Mit Ausnahme von einer direkten Verbindung der Industriestrasse (Parkplätze bei Huba Control) zu den Sportbauten (Reithalle, Garderobe etc.) und den Vorplätzen werden Wege und Plätze mit naturnahen und versickerungsfähigen Belägen ausgeführt.

4.7 Altlasten

Im Perimeter der für die neuen Zonierungen vorgesehenen Flächen sind keine belasteten Standorte vorhanden.

4.8 Wald

Auf Begehren der Huba Control AG wurde für die bestehende Bestockung entlang der Industriestrasse, auf Parzelle Nr. 3603, ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt.

Die Waldfeststellungsverfügung des Kreisforstamtes 3 vom 7. September 1995 stellt fest, dass es sich hier nicht um Wald handelt. Vereinbarung wurde jedoch, dass bei Entfernen der vorhandenen Bestockung eine Fläche von max. 8.6 a im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 3603 als Hecke zu ersetzen ist.

Dieser Bereich ist im Erschliessungsplan Tägerhard ausgeschieden. Die Pflanzung ist noch nicht vorgenommen worden.

Die Waldfeststellung erfolgte zudem 1999 über die ganze Gemeinde und der Waldabstand wurde generell, inkl. Wald entlang des Tägerhardweges mit Baulinien festgelegt.

Anlässlich einer Begehung im Juni 2011 wurde festgestellt, dass keine seltenen Arten resp. Lebensräume das noch bestehende Gehölz bei der Tennisanlage besiedeln.

Die Gehölzstrukturen werden in das Gesamtkonzept Entwicklungsplan Flüefeld einbezogen und sollen in Zukunft mit den geplanten umliegenden Strukturen ein zusammenhängendes Lebensraum-Gefüge "Hecken" bilden.

Gemäss § 6 Waldgesetz des Kanton Aargau (AWaG) ist bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenze festzustellen. Die Waldgrenze bzgl. Nutzungsplanänderung Tägerhard wurde im Januar 2011 nochmals durch den Kreisförster festgestellt; zusätzliche Feldaufnahmen waren nicht erforderlich. Der Waldgrenzenplan, dat. Februar 2012, wird zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt.

4.9 Lärm

Der Lärm ist für die verschiedenen Vorhaben im Tägerhard Würenlos zu unterscheiden in:

4.9.1 Lärm Spezialzone Sportanlagen

Bei der Beurteilung der Lärmemissionen der neuen Sportanlagen sind alle Geräusche in die Betrachtung miteinzubeziehen, die durch die bestimmungsgemässe Nutzung der Anlage verursacht werden.

Es sind u.a. folgende Gesetzesgrundlagen relevant: Art. 15, 19 und 23 USG; Art. 40 Abs. 3 LSV; Lärmschutz; Betrieb einer Sportanlage.

Zur Beurteilung von Sportanlagen wird zudem die deutsche Sportanlagenlärmschutzverordnung beigezogen, soweit deren Kriterien mit dem schweizerischen Lärmschutzsystem vereinbar sind. Für Sportanlagen sind hier u.a. Immissionsrichtwerte aufgeführt.

Ausserhalb von Gebäuden betragen die Immissionsrichtwerte gemäss der Sportanlagenlärmschutzverordnung in Gewerbegebieten:

tags ausserhalb der Ruhezeiten 65 dB(A)

tags innerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A)

nachts 50 dB(A)

Bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungszonen werden den Zonen die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet. Gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbe-zonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen. Für Spezialzonen ist eine angemessene Empfindlichkeitsstufe zu wählen.

Die neue Spezialzone Sportanlagen Tägerhard wird, wie die angrenzende Gewerbezone, der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Gemäss Anhang 3 (Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm) und Anhang 6 (Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm) der Lärmschutzverordnung gilt für die Empfindlichkeitsstufe III:

tags, Planungswert 60 dB(A)

nachts, Planungswert 50 dB(A)

Die Werte sind demnach mit der zur Beurteilung beigezogenen Sportanlagenlärmschutzverordnung vergleichbar.

Vom Bundesamt für Umwelt BAFU, Abteilung Lärmbekämpfung liegt eine Vollzugshilfe für die Beurteilung der Lärmbelastung von Sportanlagen als Entwurf vom Mai 2010 vor.

Man unterscheidet bzgl. Sportanlagen Geräusche durch technische Einrichtungen und Geräte, Sporttreibende, Zuschauer und sonstige Nutzer, Parkplätze und Verkehr.

Mit dem Mehrverkehr und der Nutzung der Sportanlagen wird eine Lärmzunahme im Tägerhard Würenlos generiert.

Mit den bereits vorhandenen Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet ist die Zunahme jedoch nicht erheblich, zumal die Betriebszeiten der diversen Nutzungen und Anlagen unterschiedlich sind. Lärmempfindliche Nutzungen / Räume sind in den Büroräumen der Huba Control AG vorhanden. Mit der Mehrbeanspruchung der Flächen im Tägerhard Würenlos, resp. der Verkehrsanlagen werden die Grenzwerte nicht überschritten. Die ausgewiesene Empfindlichkeitsstufe wird als angemessen erachtet.

Für das südöstlich der geplanten Sportanlagen gelegene Gestaltungsplangebiet Flühügel gilt gemäss BNO die Empfindlichkeitsstufe II. Die Bauten haben einen Luftlinienabstand von ca. 600m zur vorgesehenen Spezialzone Sportanlagen. Die in den vorhandenen Richtlinien angegebenen Mindestabstände zu Sportanlagen und Anlässe werden eingehalten.

Da insbesondere das Thema Lärm letztendlich dazu geführt hat den Standort „Ländli“ nicht weiterzuverfolgen, soll der gewählte Standort im Tägerhard Würenlos den geplanten Nutzungen bzgl. Lärm gerecht werden.

4.9.2 Lärm Kiesabbauflächen

Die Lärmuntersuchungen für den Restabbau Kies der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG ist im Bewilligungsgesuch und in der Voruntersuchung Umweltverträglichkeitsprüfung dokumentiert.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorgesehenen Zonierung in die Spezialzone Kiesabbau (es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV) für die Flächen der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG wie auch der Neuen Agir AG die Grenzwerte für die Nutzungen auf den Kiesabbauflächen selber, als auch für die benachbarten Nutzungen, resp. Zonen eingehalten werden können.

Entsprechende Berechnungen sind den bereits beim Kanton für das Vorhaben HASTAG / Richi AG vorliegend*) oder vorzulegenden (Vorhaben Neue Agir AG) Unterlagen bzgl. Materialabbauzonen zu entnehmen.

*) Diese Zahlen wurden korrigiert. In der Voruntersuchung zur UVP ist von einer Zufahrt auf der Industriestrasse aus Richtung Osten ausgegangen worden. Diese Annahme war auch dem Projekt für die Eingangskontrolle (Materialprüfung, Waage usw. und Pneuwaschanlage) zugrunde gelegt worden.

Im Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Würenlos und der Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG betreffend Auffüllung Grundwasseranreicherungsbecken Flüefeld-Tägerhardrütene vom 14. Dezember 2009 ist als Eckpfeiler die „Erschliessung über die Industriestrasse mit Anschluss an das übergeordnete Strassennetz über die Tägerhardächerstrasse zur Landstrasse und Furttal-Knoten oder/und Ausfahrt Peterhans Handwerker-Center AG“ festgeschrieben.

4.10 Verkehr

4.10.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV), Erschliessung und Parkierung

§ 13 Absatz 2bis BauG besagt u.a., dass die Gemeinde aufzeigen muss, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt wird.

Die Erschliessung der Gewerbezone und der neuen Spezialzone Sportanlagen Tägerhard soll über eine noch zu erstellende gemeinsame Erschliessungsstrasse über die bestehende Gewerbezone erfolgen.

Hochbauten für die Sportanlagen sind nur ausserhalb der Spezialzone vorgesehen.

Neu soll die gemeinsame Erschliessungsstrasse jedoch im Gegensatz zur bisher geplanten Strasse (Erschliessungsplan Tägerhardrütene, 6. Juni 2000) als Stichstrasse konzipiert werden (vgl. Konzept Metron AG).

Zudem wird an Stelle der aktuell geplanten Fahrbahnbreite von 6m plus 2m Trottoir eine schmalere Fahrbahn (5 bis 5.5m) und ein Fuss-/Radweg (2.5 bis 3m) als Alternative geprüft, da zukünftig viele Kinder und Jugendliche mit dem Velo das Fussballtraining besuchen werden.

Zurzeit wird die Huba Control AG überwiegend über den nordöstlichen Parkplatz ab der Industriestrasse erschlossen (Zufahrt) und die Ausfahrt erfolgt mehrheitlich östlich des Werkgebäudes, da eine Ausfahrt auf die nördliche Industriestrasse wegen des dort verlaufenden parallelen Radweges eher gefährlich ist.

Der zu erwartende motorisierte Individualverkehr für die Nutzungsplanungsrevision im Tägerhard Würenlos wurde überschlägig ermittelt. Die Erhebungen der Nutzergruppen hat folgendes ergeben (zu beachten ist, dass die Nutzungen ausserhalb der neuen Sportanlagen Tägerhard prinzipiell zonenkonform und bereits mit dem rechtskräftigen Zonenplan zulässig sind):

Nutzer	Nutzungszeiten	Bemerkungen
Reitverein Würenlos und Umgebung (RVW)	Mo- So Anlässe (4 mal jährlich):	die Nutzungen, resp. Fahrten sind bereits bestehend; die Lage des Reitplatzes ist neu (Spezialzone Sportanlagen)
Tennisclub	Mo- Fr	die Nutzungen, resp. Fahrten sind in der Gewerbezone bereits bestehend
Entsorgungsplatz	Mo-Sa	die Fahrten sind in der Gewerbezone vorgesehen
Technische Betriebe (TBW)	Mo- Fr	die Fahrten sind in der Gewerbezone vorgesehen
Bauamt	Mo- Fr (am Wochenende nach Bedarf, z.B. Winterdienst)	die Fahrten sind in der Gewerbezone vorgesehen
Huba Control AG	Mo-Fr	die Nutzungen, resp. Fahrten sind in der Gewerbezone bereits bestehend (290 Mitarbeiter und 28 Besucher und Spediteure pro Tag)
Sportplätze, Nutzung durch SV Würenlos	Mo- So	Hauptnutzer: 20 Mannschaften (Saison 2011/12) die Nutzungen, resp. Fahrten generieren den Mehrverkehr in der Spezialzone Sportanlagen; es ist eine Erschliessung und Parkierung über die bestehende Gewerbezone vorgesehen

Restabbau und Wiederauffüllung HASTAG / Richi AG	Mo- Fr (bis zum Jahr ca. 2021)	der Restabbau und die Wiederauffüllung generieren einen Mehrverkehr (vgl. Baugesuchunterlagen und Voruntersuchung UVP)
Neue Agir AG	Mo-Fr (bis zum Jahr 2021)	der geplante Materialabbau generiert keinen Mehrverkehr gegenüber dem bisherigen Abbau- und Auffüllbetrieb auf Parz. Nr. 937

Die Metron AG hat im Rahmen der Masterplanung folgenden Parkplatzbedarf ermittelt (in Anlehnung an Übersicht, Stand 7. September 2011), Durchschnittlich pro Tag:

Nutzung	Anzahl PP	Anzahl Besucher/ Bringdienst	Anzahl Mitarbeiter/ Spieler
<i>Huba Control</i>	160 (inkl. Besucher)		290
<i>Werkhof</i>	6	2	4
<i>Techn. Betriebe</i>	12	4	8
<i>Entsorgung</i>			
<i>Reithalle</i>	5	4 (Reiter)	1 (Helfer)
Fussball	30	10	20 (Spieler)
Tennis	12	2	10 (Spieler)
Erholung	15	15	
<i>Schiessanlage</i>	7	7	
<i>Gewerbebau</i>	18	3	15

Spitzentag / Wochenende:

Nutzung	Anzahl PP	Anzahl Besucher/ Bringdienst	Anzahl Mitarbeiter / Spieler
<i>Huba Control</i>	160 (inkl. Besucher)		
<i>Werkhof</i>	6	2	4
<i>Techn. Betriebe</i>	12	4	8
<i>Entsorgung</i>	0	400	1
<i>Reithalle</i>	20	15 (Reiter)	5
Fussball	65	20	45 (Spieler)
Tennis	25	5	20 (Spieler)
Erholung	30	30	
<i>Schiessanlage</i>	35	35	
<i>Gewerbebau</i>			

Anlass:

Nutzung	Anzahl PP	Anzahl Besucher/ Bringdienst	Anzahl Mitarbeiter/ Spieler
<i>Huba Control</i>			
<i>Werkhof</i>			
<i>Techn. Betriebe</i>			
<i>Entsorgung</i>			
<i>Reithalle</i>	180	100 (Reiter)	80 (u.a. Helfer)
Fussball	300	220	80 (Spieler)
Tennis	100	50	50 (Spieler)
Erholung			
<i>Schiessanlage</i>	100	100	
<i>Gewerbebau</i>			

Annahme: Anlässe nicht zeitgleich, *Kursiv: Nutzung in bestehender Gewerbezone*

Der Entsorgungsplatz soll vor. nur am Wochenende geöffnet sein. Es besteht jedoch die Option, die eher hohen Investitionskosten durch eine private Firma tragen zu lassen. Dies wäre dann mit Öffnungszeiten von Montag - Freitag, und auch am Samstag vorzusehen.

Die im Gebiet Tägerhard vorgesehenen Freizeitnutzungen finden mehrheitlich am Abend und an Wochenend-Tagen statt. Auch die Erholungssuchenden, welche die Naherholungslandschaft nutzen, treffen mehrheitlich am Abend ein. Die Fussballtrainingszeiten finden überwiegend ab dem späten Nachmittag statt, Matchspiele am Wochenende.

Dies ermöglicht die Doppelnutzung der Parkplätze der Huba Control AG (aktuell 290 Mitarbeiter), welche mindestens 2/3 der aktuell 160 Parkplätze ab 17.30h (Werktagen) und an den Wochenenden zur Verfügung stellt. Mit den zur Verfügung stehenden Parkplätzen der Huba Control AG von mindestens 160 können auch die geschätzten Fahrten, Bring- und Holdienst Fussballtraining und -match bereitgestellt werden. Der vorgesehene Parkplatz für den Werkhof / die technischen Betriebe soll ca. 20 Parkplätze umfassen und steht ebenfalls, je nach Tagesabschnitt, verschiedenen Nutzern zur Verfügung.

So sind für die Nutzungen der Spezialzone ausreichend Parkplätze vorhanden. Eine sinnvolle Bündelung der Verkehrserschliessung ist möglich und vorgesehen.

Um die „MIV-Lastigkeit“ zu reduzieren ist u.a. vorgesehen die neuen Sportanlagen künftig mit einer neuen Bushaltestelle zu bedienen und in die ÖV-Linien mit Bedienung von Würenlos und Wettingen einzubinden. Dies sollte möglich sein, weil bereits für einige Zeit bei der Huba Control AG eine temporäre Bushaltestelle bestanden hat.

Bei Grossveranstaltungen wie einem Spring-Concours, soll weiterhin die Industriestrasse für die Parkierung genutzt werden können. Die Strasse wird dann jeweils für den Durchgangsverkehr gesperrt.



Abb. 16, 17: Fuss- und Veloweg bei Grossanlässen

Hier ist jedoch - entgegen dem obigen Foto- sicherzustellen, dass die Befahrbarkeit des Veloweges gesichert ist.

Für ein Meisterschaftsspiel des Sportvereins Würenlos (auch bei Derbys, Cupspiele, Fussballturnier) mit schätzungsweise max. 100-150 Zuschauern sollte die bestehende Parkierung bei der Huba Control ausreichen. Andernfalls sind Massnahmen wie für die Reitturniere denkbar.

Die Voraussetzungen für die Aufnahme des Betriebes sind zudem in den Zonenvorschriften festgelegt. Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches u.a. die Organisation der Parkierung und ein Mobilitätskonzept für Grossanlässe aufzeigt.

Es wird auch geprüft, aus verkehrssicherheitstechnischen und gestalterischen Aspekten, die Tägerhardstrasse ab neuer Erschliessungsstrasse bis zu den Bahngleisen nicht mehr für die bisher seitlich angeordnete Parkierung zur Verfügung zu stellen stehen und mit einem Fahrverbot zu belegen.

Mit den jetzigen Voraussetzungen wird die Chance genutzt die verschiedenen Nutzungen bzgl. MIV aufeinander abzustimmen und z.T. zu überlagern. Auch ein sicherer Bring- und Holdienst kann gewährleistet werden (Organisation Ein- und Ausfahrten, Aufstellflächen, etc.).

Mit der Gemeindegrösse von Würenlos ist die Nutzungsintensität und -frequenz zudem z.B. nicht zu vergleichen mit Sportstätten der Gemeinde Wettingen.

4.10.2 Parkierung Furttalkreuzung

Die vorhandenen Kundenparkplätze der Gewerbezone Furttalkreuzung parallel der Landstrasse und an der Chlosterschürstrasse genügen dem Bedarf für die jetzigen Nutzungen der bestehenden Gewerbebetriebe nicht. Dies führte zu Überlegungen die Parkplatzflächen zu erweitern. Der Kanton prüft die technische Projektierung für eine Park + Poolanlage am Standort der Gewerbezone Furttalkreuzung.

Die Gemeindeinteressen sollen für die Entwicklung der Flächen frühzeitig mit eingebunden werden. Es gilt eine Lösung für die zukünftigen Parkplätze an diesem Standort unter besonderer Berücksichtigung der Lage im Siedlungstrenngürtel zu finden. Hier kann z.B. eine einheitliche Gestaltung, resp. Eingrünung der allenfalls zukünftigen privaten und öffentlichen Parkplätzen eine angemessene Einbindung in die Umgebung ermöglichen. Dies hatten die Entwürfe des EP Flüefeld und des ERP Landschaftsspanne Rüsler-Sulperg (vgl. Massnahme S.Wü.01) bereits vorgesehen, bevor das Konzept des Kantons, hier eine P+P Anlage zu errichten, bekannt geworden war.

Da die Auffüllung der Kiesgrube südlich der Gewerbebetriebe Furttalkreuzung jedoch erst in einer späteren Etappe erfolgen soll, ist eine anderweitige Zonierung zum jetzigen Zeitpunkt nicht Gegenstand der Planung. Die Gemeinde wird eine legale Parkierung an der Furttalkreuzung weiterverfolgen. Das Vorhaben hat derzeit keine direkten Auswirkungen auf die Nutzungsplanungsrevision, zumal eine Einrichtung der P+P Anlage ohne Zonierung möglich ist.

4.10.3 Velo- und Wanderwege

Parallel der SBB- Linie verläuft der vorhandene Wanderweg des Tägerhardwaldes.

Die Tägerhardstrasse führt in Verlängerung der Huba Control AG aus in den Wald hinein.

Entlang der Industriestrasse führt auf der Südseite der Industriestrasse die nationale Radroute Veloland Schweiz, als auch die kantonale Radroute. Die Radroute Veloland Schweiz verbindet zudem die Ortslage Würenlos mit den Sportanlagen Tägerhard in Wettingen.



Abb. 18: Bahnübergang Tägerhardwald



Abb. 19: Fuss- und Veloweg Tägerhard - Bahnhof

Ab dem Dorfzentrum (z.B. Schule als Treffpunkt für Junioren) finden sich die neuen Sportanlagen des Tägerhard in einer Entfernung von rund 1.7 km, resp. sind in ca. 15 Minuten mit dem Velo zu erreichen. Eine sinnvolle Anbindung der vorgesehenen Sportplätze an das bestehende Netz ist möglich.

Die derzeitige Führung parallel des Waldes ist jedoch insbesondere bzgl. sozialer Sicherheit auch im Hinblick auf die Nutzung durch Juniorenmannschaften nicht gegeben.

Entlang der ausgeschiedenen Radrouten ist die Erreichbarkeit mit dem Velo jedoch gewährleistet.

Parallel der neuen Stichstrasse in der Gewerbezone soll ebenfalls die Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr in Richtung Sportanlagen erfolgen. Zudem ist auch nordwestlich der Tennisanlagen eine Wegeverbindung ab der Industriestrasse zu den Sportstätten vorgesehen.

Die Wegeverbindung ist auf ein Minimum beschränkt, zweckmässig und lässt sich in die Aussenanlagengestaltung gut integrieren. Die Querung der Tägerhardstrasse ist zu optimieren. Dies ist das Interesse aller beteiligten Nutzer und wird mit der Masterplanung weiterverfolgt.

Insbesondere gilt es in der Projektierungsphase die Führung des Werk- und Freizeitverkehrs (z.B. visuell abgetrennter Streifen für Fussgänger/ Radfahrer) als Zufahrt der Sportflächen durch das Gewerbegebiet zu lösen.

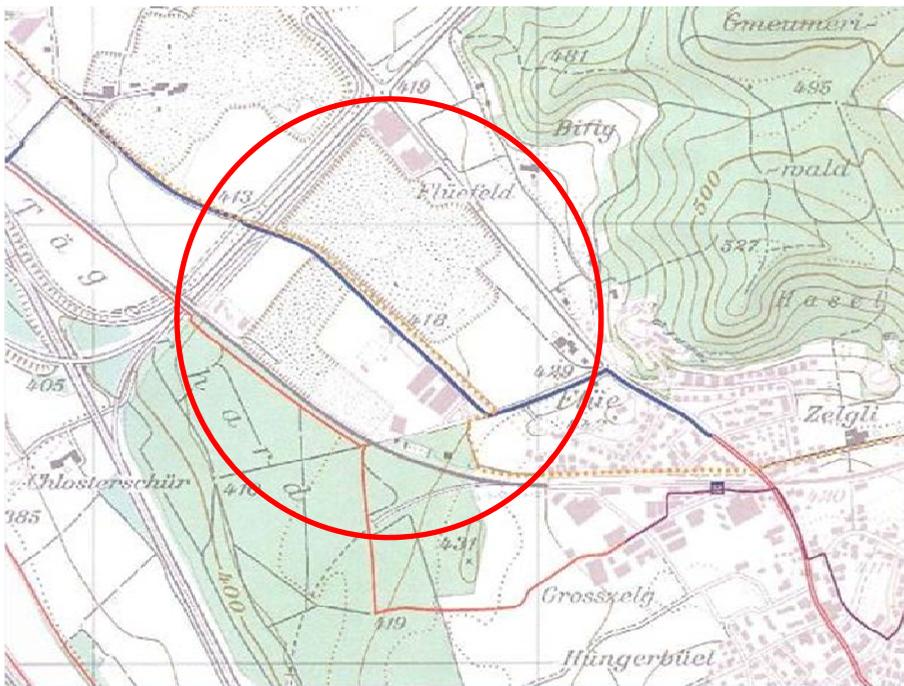


Abb. 20: Rad- und Fusswegnetz, agis

4.10.4 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Agglomerationsprogramm Aargau Ost (Dezember 2007) setzt u.a. die Bindung der Siedlungsentwicklung an die ÖV-Erschliessung fest. Für die Furtallinie ist zur Attraktivitätssteigerung des ÖV-Angebots nach Zürich Nord die Einführung eines integralen Halbstunden-Taktes vorgesehen. Nebst der Aufwertung des Bahnhof Würenlos ist auch längerfristig eine neue Haltestelle „Wettingen-Tägerhard“ geplant.

Im kommunalen Verkehrsrichtplan ist die Industriestrasse als Verbindungsstrasse klassifiziert. Die im kommunalen Verkehrsrichtplan als bestehend gekennzeichnete Bushaltestelle im Tägerhard bei der Huba Control AG existiert nicht als öffentliche Haltestelle. Diese wurde jedoch durch die Regionalen Verkehrsbetriebe Baden-Wettingen (RVBW) zeitweise für „Chartereinsätze“ für Mitarbeiter der Firma Huba Control AG temporär genutzt.

Es ist möglich eine Haltestelle im Tägerhard Würenlos einzurichten und in den Fahrplan aufzunehmen. Entsprechende Vorgespräche zwischen dem Gemeinderat, der Huba Control AG und der RVBW haben bereits stattgefunden.

Das Gebiet Tägerhard Würenlos ist für die vorgesehenen Sportanlagen nicht ausreichend durch den ÖV erschlossen bzw. liegt teilweise ausserhalb des Bereiches mit einer ÖV-Gütekategorie.

Die nächstliegenden Bushaltestellen „Flüefeld“, „Bahnhofplatz“ und „Bahnhof“ sowie der SBB-Bahnhof liegen alle rund 850 m vom Gebiet Tägerhard entfernt. Künftige Haltestellen haben u.a. auch das neue Wohngebiet auf dem Flühügel zu berücksichtigen.

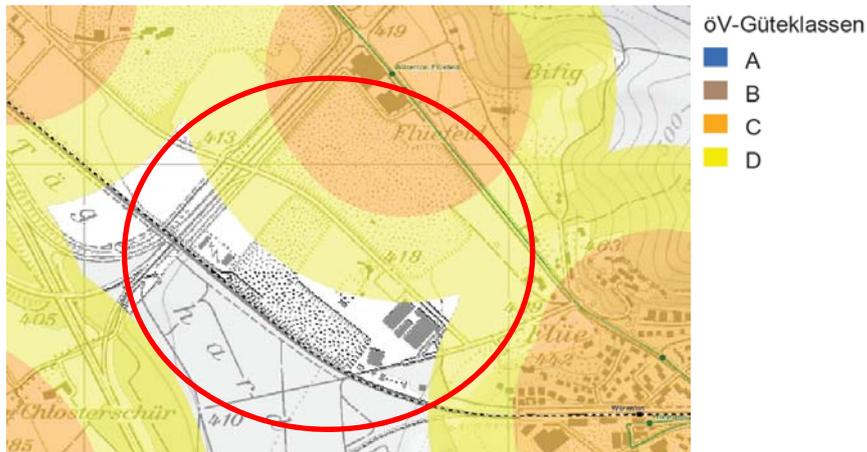


Abb. 21: ÖV-Güteklassen, agis

Es bestehen folgende, für das Tägerhard bedeutende ÖV- Verbindungen:



Abb. 22: Bestehende Bus- und Bahnlinien

Bus ab Haltestelle	Richtung		Takt in h	Linie	Bemerkung
Flüefeld (Wür)	Gebenstorf, Cherne		$\frac{1}{4}$	1	nur Mo - Sa
Flüefeld (Wür)	Würenlos, Bettlen		$\frac{1}{4}$	1	nur Mo - Sa
Tägi (Wet)	Gebenstorf, Cherne		$\frac{1}{2}$	1	*alle Wochentage
Tägi (Wet)	Würenlos, Bettlen		$\frac{1}{2}$	1	*alle Wochentage
Tägi (Wet)	Birmenstorf, Schinebüel		$\frac{1}{4}$	7	**alle Wochentage
Bahnhofplatz (Wür)	Killwangen, Bahnhof		$\frac{1}{2}$	11	nur Mo - Fr
S-Bahn ab					
Bahnhof (Wür)	Baden	ausserhalb HVZ während HVZ	$\frac{1}{2}$	S6	alle Wochentage
Bahnhof (Wür)	Zürich		$\frac{1}{2}$	S6	alle Wochentage

Tabelle: Übersicht ÖV-Angebot (Quelle: RVBW)

*Mo - Sa nur abends

HVZ: Hauptverkehrszeiten

**Sonntags nur im $\frac{1}{2}$ h-Takt

Zusätzlich verkehrt seit dem 12. Dezember 2011 unter der Woche, jeweils morgens und abends die neue Buslinie 12 mit Anschluss an die S-Bahnlinie S 12 zwischen dem Bahnhof Wettingen und der Haltestelle „Tägi“. Die Buslinie 12 wird - vorerst im Probetrieb - über die Tägerhard-, Halbarten-, Zentral- und Bahnhofstrasse Wettingen geführt.

Die umliegenden Fusswegdistanzen zu den vorgesehenen Sportplätzen stellen sich wie folgt dar:

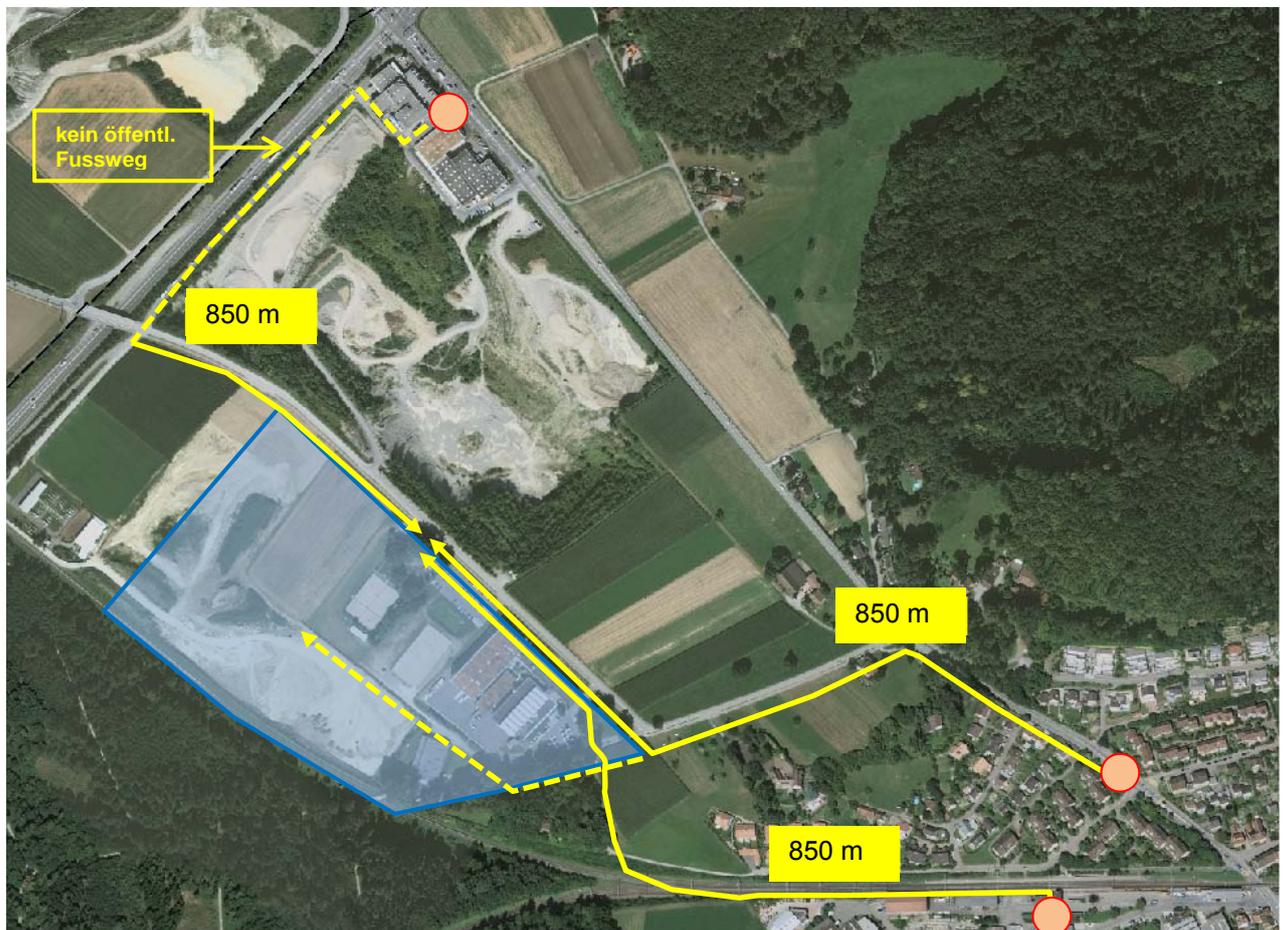


Abb. 23: Fusswegdistanz Sportanlage – Bahnhof / nächste Bushaltestellen

Die im Gebiet Tägerhard vorgesehenen Nutzungen (im bestehenden Gewerbegebiet und in der neuen Spezialzone) generieren, jedoch teils zu unterschiedlichen Zeiten, zusätzlichen Verkehr.

Die meisten Mitglieder der künftigen Nutzergruppen hat der Sportverein Würenlos, welcher vorsieht, die neuen Fussballfelder 20 Teams (à 15 bis 20 Personen) zur Verfügung zu stellen. Eine weitere grössere Nutzergruppe ist der bereits vorhandene Tennisclub Huba, dessen Sportanlage je nach Wetterlage täglich bis zu ca. 60 Spieler anlockt.

Um den bereits bestehenden und künftigen MIV einzudämmen, ist eine ÖV-Erschliessung vorzusehen.

Da das umliegende Gebiet bereits weitgehend durch das Busnetz RVBW erschlossen ist, kann der Mehrverkehr durch eine Erweiterung bzw. Anpassung des bestehenden Netzes aufgefangen werden. Durch möglichst direkte ÖV-Verbindungen (Würenlos und Wettingen) und einen optimalen Standort der Haltestelle kann der Mehrverkehr und die zusätzliche Belastung der Industriestrasse reduziert werden.

Aktuell verkehren die Buslinien 1 und 7 (RVBW) im Viertelstundentakt und die Linie 11 (Ortsbus Würenlos) im Halbstundentakt. Um ein ausreichendes ÖV-Angebot sicherzustellen, sollten die Busse noch zusätzlich das Gebiet Tägerhard erschliessen.

Folgende Nutzergruppen weisen u.a. ein ÖV-Potential im Gebiet Tägerhard auf:

- Mitarbeitende Huba Control von 5:00 - 23:00 Uhr (Arbeit im Schichtdienst)
- Mitglieder Tennisclub Huba von 8:00 - 23:00 Uhr
- Mitglieder SV Würenlos Mo - Fr 18:00 – 23:00. Sa 9:00 – 20:00, So 9:00 – 18:00

Die Hauptnutzzeit der Sportanlagen des Tennisclubs Huba und des SV Würenlos unter der Woche ist von ca. 18:00 bis 23:30 Uhr, während an Wochenenden die Anlagen zeitlich gleichmässig belegt sind.

Kursintervall	Art des Verkehrsmittels			
	Verkehrsgruppe A		Verkehrsgruppe B	
	Bahnknoten	Bahnlinie	Regionalbus	kleiner Ortsbus
≤ 05 Min.	I	I	II	III
> 05 - 10 Min.	I	II	III	IV
> 10 - 20 Min.	II	III	IV	V
> 20 - 40 Min.	III	IV	V	V
> 40 - 60 Min.	IV	V	V	-

Haltestellen-kategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen			
	≤ 300m	> 300 - 500m	> 500 - 750m	> 750 - 1000m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B	Klasse C
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C	Klasse D
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D	
IV	Klasse C	Klasse D		
V	Klasse D			

Tabelle: Berechnung der ÖV-Güteklasse (Departement Bau, Verkehr und Umwelt)

Als Grundlage für die Anforderungen an den Busbetrieb bzw. an das Busnetz werden die aktuellen ÖV-Güteklassen, die Richtlinien BVU und die Schätzungen des künftigen Publikumsaufkommens verwendet.

Dadurch ergeben sich folgende Mindestanforderungen:

- Regional / Ortsbus (vom Zentrum Würenlos)
- Regionalbus von Wettingen aus (Förderung einer überkommunalen Nutzung der Sportanlagen, Busbetrieb für Mitarbeiter Huba Control AG)
- Kursintervall: 20 - 40 Min.
- Erreichbarkeit der Haltestellen: ≤ 300 m

Für die im Gebiet Tägerhard bestehenden und vorgesehenen Nutzungen ist kurzfristig die Komfortstufe D (Regional-/ kleiner Ortsbus) anzustreben. Im Hinblick auf die Umsetzungsziele des Entwicklungskonzept Landschaftsspange Sulperg-Rüsler ist mittelfristig die Option der Kategorie C zu untersuchen. Am Bahnhof findet sich eine Park & Ride Anlage mit 18 Parkplätzen.

Die beiden nachfolgenden Varianten für eine allfällige ÖV Anbindung berücksichtigen eine Erschliessung des Gebiet Tägerhard Würenlos sowohl von Würenloser als auch von Wettinger Seite her. Dazu sollen bestehende Buslinien erweitert oder angepasst werden.

Die RVBW-Linie 1 führt heute über die Landstrasse bzw. über die Industriestrasse am Gebiet Tägerhard vorbei.

Die Linie 7 von Wettinger Seite mit der Endhaltestelle „Tägi“ und die Linie 11 von Würenloser Seite mit der Endhaltestelle „Bahnhofplatz“ in Würenlos sind zur alleinigen Erschliessung ungeeignet, da sich die Haltestellen zu weit entfernt befinden.

Ein Anschluss kann folgendermassen vorgesehen werden:

Anpassung Linie 1

Die Buslinie 1 verkehrt im Viertelstundentakt an allen Wochentagen und ganztags, wobei der Bus abwechselnd die Industriestrasse/Tägerhardstrasse und die Landstrasse befährt.

Massnahmen: Durch eine Anpassung des Fahrplanes und einer zusätzlichen Haltestelle sollen das Gebiet Tägerhard und die neuen Sportanlagen mit geringem Aufwand an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden

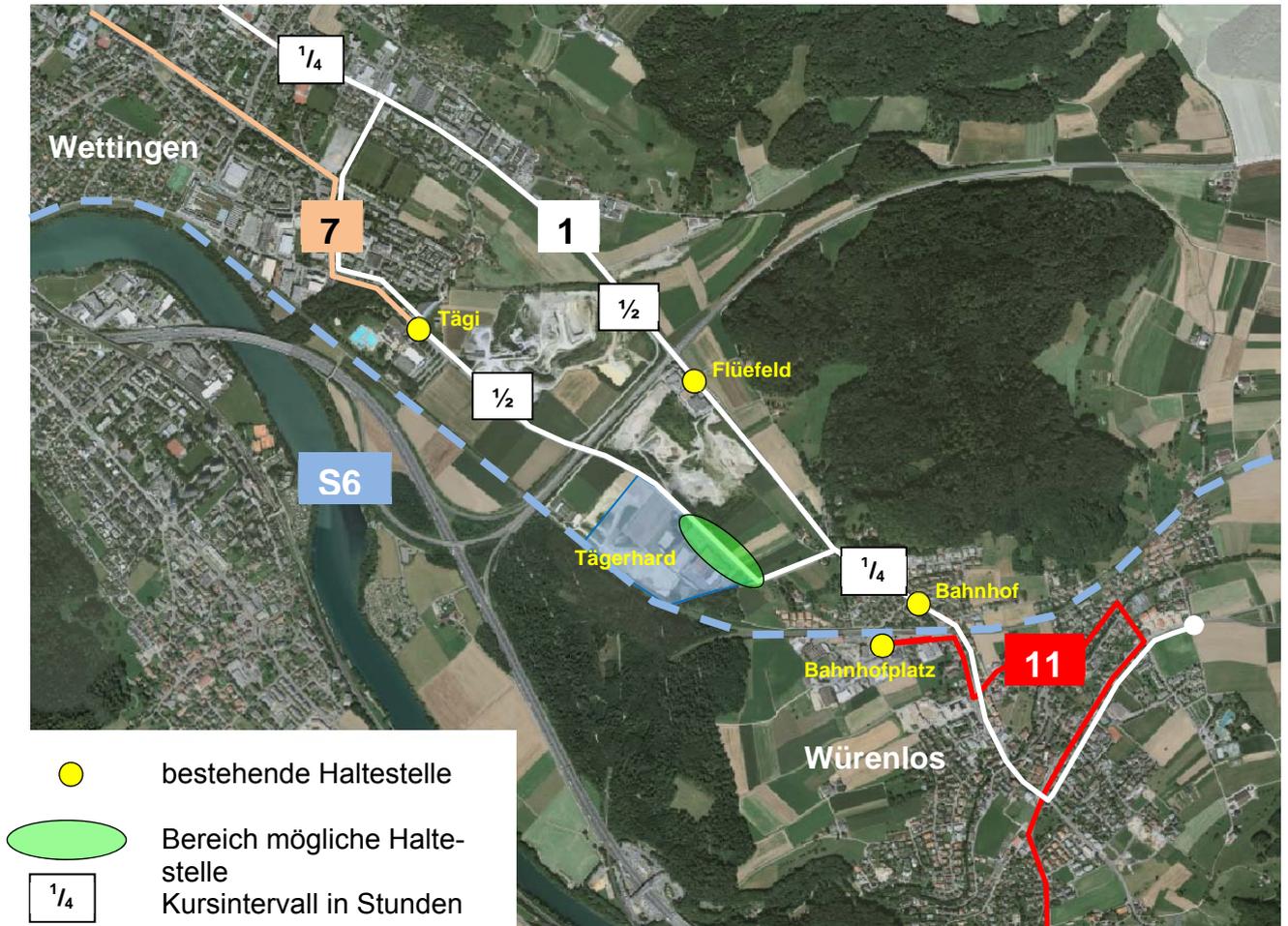


Abb. 24: Anpassung Linie 1

Erweiterung Linie 7 und 11

Die Linien 7 und 11 verkehren im Viertelstunden- bzw. im Halbstundentakt bis zum Gebiet Täger Wettingen, wo sich deren Endhaltestellen befinden.

Massnahmen: Durch eine Erweiterung der Linie 11, welche heute nur bis zum naheliegenden Bahnhof Würenlos führt, wird das Gebiet Tägerhard von Würenloser Seite her erschlossen.

Von Wettinger Seite wird die Linie 7 bis zum Gebiet Tägerhard Würenlos verlängert.

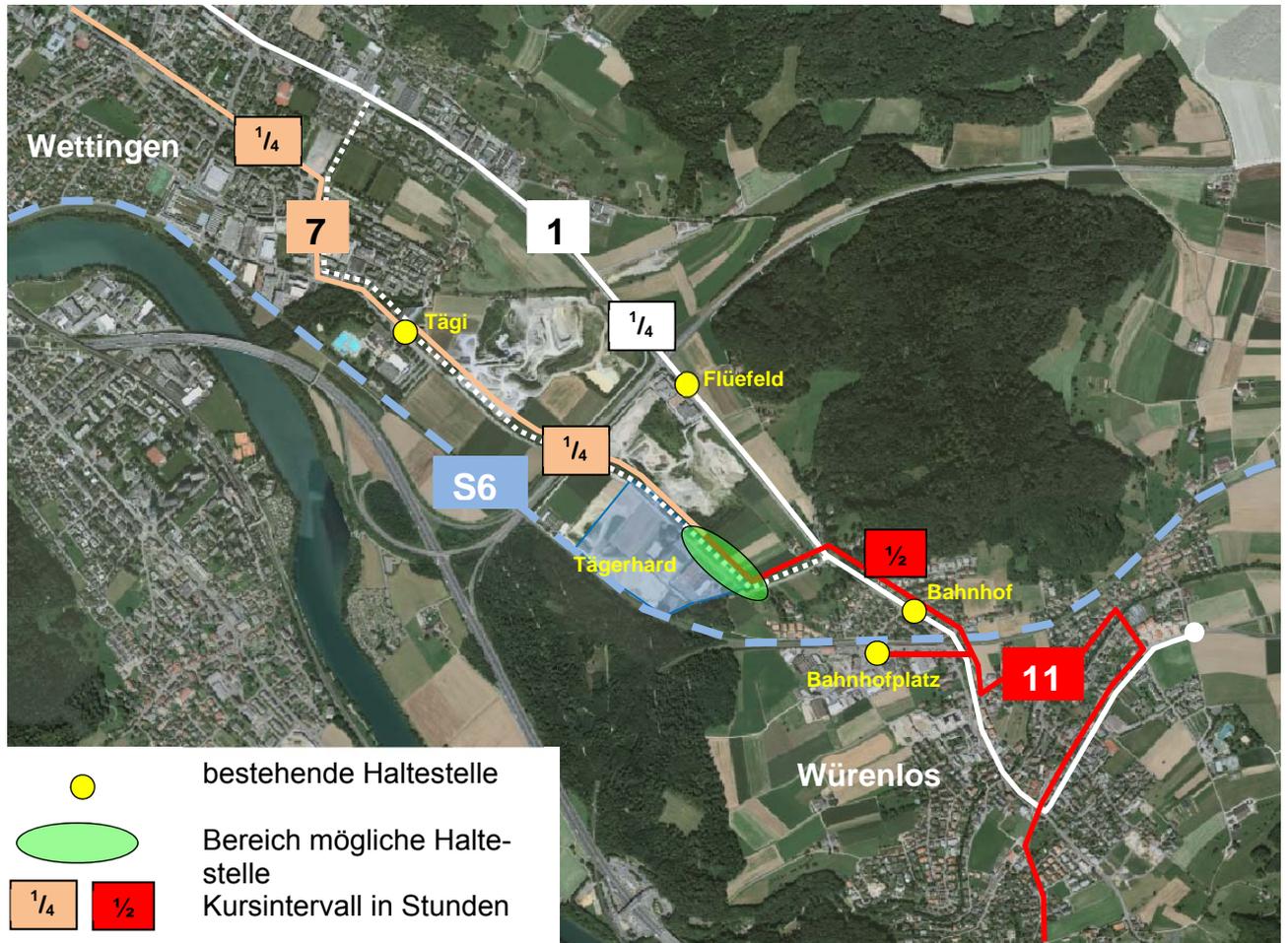


Abb. 25: Erweiterung Linie 7 und 11

Für jene Buslinien, welche das Gebiet Tägerhard künftig erschliessen sollen, wäre eine Anpassung der jeweiligen Taktfahrpläne zwingend.

Gemäss „Empfehlungen Bushaltestellen“ Kanton Aargau (Version 3, Januar 2010) sind für den Standort von Haltestellen folgende Kriterien heranzuziehen:

- dort wo günstige und kurze Verbindungen des Fussverkehrs an die Buslinie stossen
- bei wichtigen Zielen oder Quellen des Fussverkehrs
- bei Verknüpfungspunkten mit andern öffentlichen Verkehrsmitteln
- in geeignetem Abstand zur nächsten Haltestelle (in der Regel 300 – 400 m)
- bei Park+Ride-Anlagen

Der Standort der Haltestelle hat sich an den Nutzungen mit dem höchsten Personenaufkommen zu orientieren. Eine neue Bushaltestelle ist daher in der Nähe der künftigen Fussball- und Tennisanlagen und / oder bei der Huba Control AG anzuordnen.

Eine Endhaltestelle bietet sich unmittelbar südöstlich der Huba Control AG an, wo auf dem Parkplatz die Möglichkeit einer Wendeschleife besteht. Der Standort ist jedoch mit den zukünftigen Vorhaben der Huba Control AG abzustimmen. Diese Haltestelle wäre auch als zusätzliche ÖV Erschließung des nahe gelegenen Wohngebietes auf dem Flühügel denkbar.

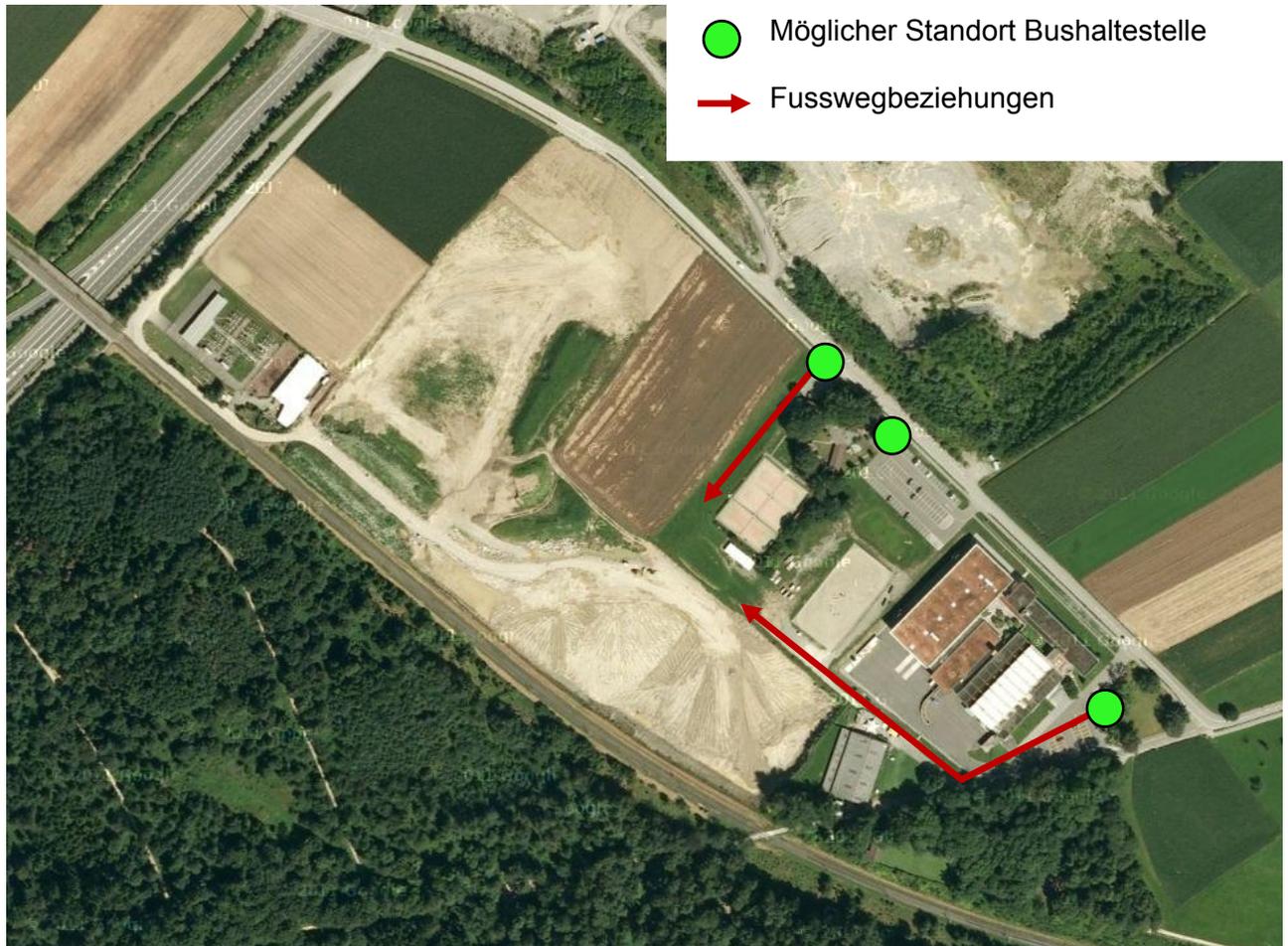


Abb. 26: Mögliche Standorte Bushaltestelle



Abb. 27: mögliche Bushaltestelle Industriestrasse



Abb. 28: mögliche Bushaltestelle Tägerhardstrasse

Derzeit gelten folgende Höchstgeschwindigkeiten auf der Industriestrasse im Tägerhard Wettlingen:

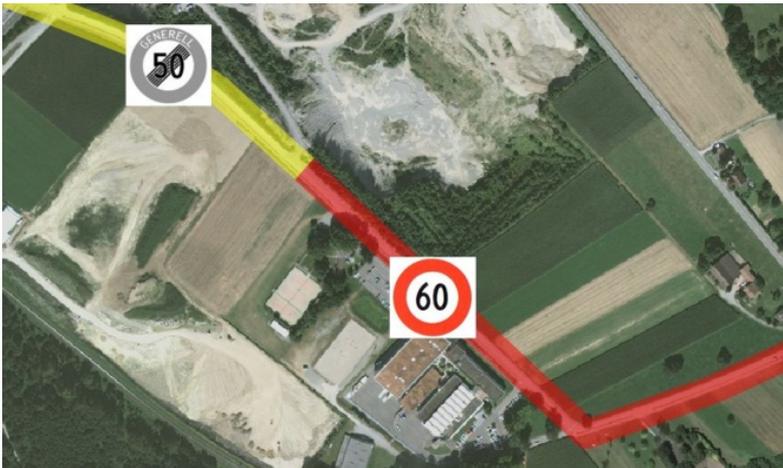


Abb. 29: Signalisierte Höchstgeschwindigkeiten

Für einen Haltestellenbereich ist heute ausreichend Platz vorhanden. Die Gestaltung und Geometrie des Haltestellenbereichs hat sich nach den Normen und technischen Anforderungen zu richten. Zudem ist die Haltestelle auch auf die Nutzung von Junioren auszurichten (z.B. Haltbucht überdacht, ausreichend beleuchtet und sichere Anbindungen). Die Linienbusse des RVBW sind allesamt Niederflerbusse, sodass für einen niveaugleichen Einstieg eine 15 cm bis 18 cm hohe Einstiegs- bzw. Anlegekante notwendig ist.

Eine gemeinschaftliche Nutzung der Bushaltestelle für die verschiedenen Nutzergruppen (Sportler, Schüler, Mitarbeiter, Besucher, Kunden Bauamt und Huba Control AG, etc.) ist mit dem Standort gut zu organisieren und eine sinnvolle und notwendige Massnahme für die Gebietsentwicklung. Bei Einrichtung einer Komfortstufe D für den Orts- und Regionalverkehr soll die nächste Haltestelle nicht weiter als 300m entfernt sein. Mit einer Haltestelle auf der Industriestrasse nördlich der Sportplätze wären diese in der geforderten Entfernung zu erreichen.

Eine Bushaltestelle an jenem Standort ist konform mit dem Nutzungskonzept der Metron AG inkl. Fussweg parallel der Tennisanlagen.

Die Bushaltestelle wurde seitens Gemeinderat und Fachplanern mit der kantonalen Fachstelle und den Verkehrsbetrieben bzgl. Standort und Kostenfolge bereits vorbesprochen. Eine Entscheidung bzgl. endgültigem Standort ist noch pendent; die prinzipielle Machbarkeit ist nachgewiesen; die Einrichtung in den Zonenvorschriften vorgeschrieben.

4.10.5 Mobilitätsmanagement

Mit der kantonalen Stellungnahme vom 21. November 2011 wurde der Gemeinde Würenlos empfohlen das Angebot einer kostenlosen Initialberatung über Möglichkeiten des Mobilitätsmanagements der aargaumobil wahrzunehmen.

Dieser Empfehlung ist die Gemeinde nachgekommen. Dem Gemeinderat liegen mit Datum vom 21. Dezember 2011 Anregungen und Empfehlungen zur Berücksichtigung des Mobilitätsmanagements im Zusammenhang mit den geplanten Sportanlagen vor.

Die Anregungen wurden bereits in den Nutzungsvorschriften berücksichtigt (ÖV-Anbindung, Velo-Verbindung, Fusswege, Mobilitätskonzept, etc.)

Weitere Empfehlungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt und auch mit dem Sportverein weiterverfolgt.

4.10.5 Limmattalbahn

Derzeit wird die Projektierung der Limmattalbahn bis Killwangen vorangetrieben. Die Weiterführung von Killwangen nach Baden ist ein Projekt des Kantons. Möglicherweise wird die Limmattalbahn bei einer allfälligen Verlängerung ab Killwangen zwischen den Gemeinden Würenlos und Wettingen von der linken auf die rechte Limmattalseite wechseln. Es ist zurzeit jedoch nicht davon auszugehen, dass die vorgesehene Nutzungsplanungsrevision die Linienführung negativ beeinflussen könnte. Vielmehr ist längerfristig eine weitere Möglichkeit der ÖV Anbindung zu den neuen Sportplätzen gegeben.

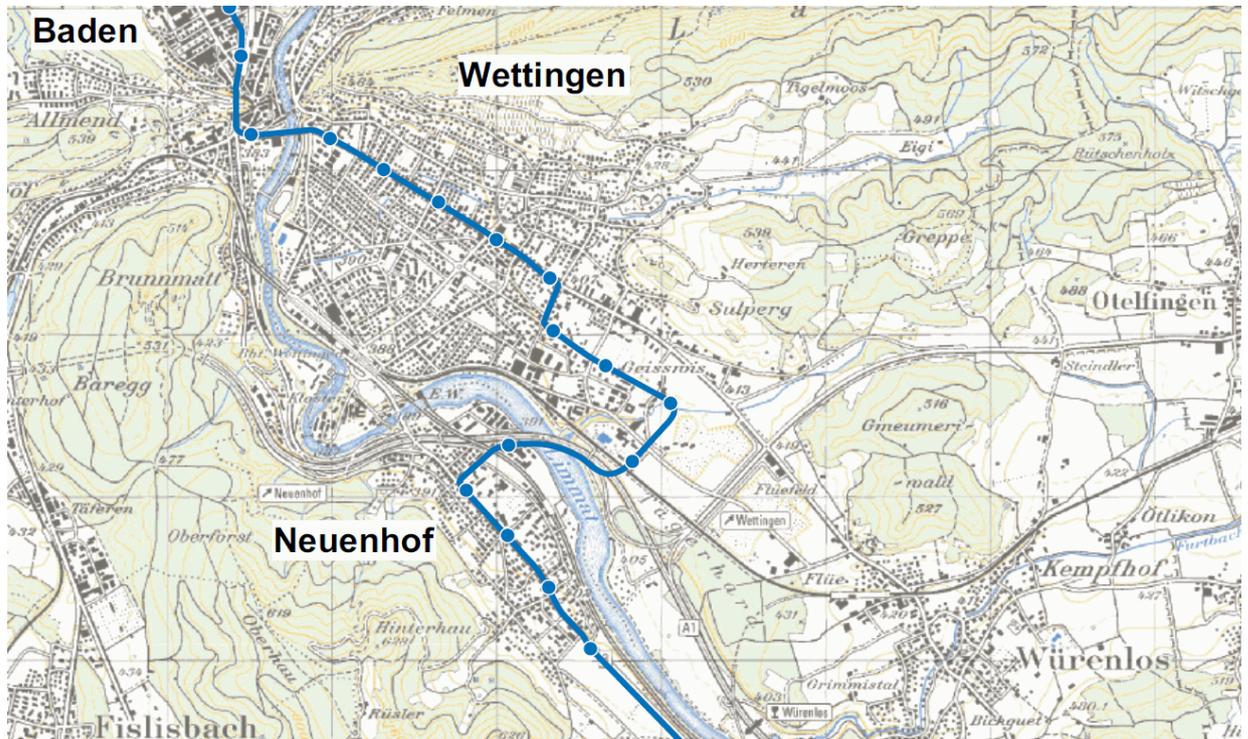


Abb. 30: Studie Linienführung Limmattalbahn

5. Antrag Nutzungsplanrevision

Zweckmässigerweise und auf Grund des engen und funktionalen räumlichen Zusammenhangs werden im Planungsbericht die verschiedenen geplanten Nutzungen im Tägerhard Würenlos aufgezeigt.

Für die benachbarten Teilzonenplanänderungen wurden separate Planungsberichte und Situationspläne erstellt.

Es wird mit vorliegendem Planungsbericht folgende Teiländerung Nutzungsplanung beantragt:

Umzonung Landwirtschaftszone in Spezialzone Sportanlagen Tägerhard

Für den weiterhin hohen Bedarf an Sportplätzen für den Vereins- und Freizeitsport sollen seitens Gemeinde umgehend Flächen zur Verfügung gestellt werden, nachdem der Standort Ländli infolge eines Bundesgerichtsentscheids nicht weiterverfolgt werden kann und innerörtliche Reserven (vgl. Standortevaluation) für diese Nutzung nicht vorhanden sind. Faktisch verbleibt nur der vorgesehene Standort im Tägerhard Würenlos.

Die vorgesehenen Nutzungen berücksichtigen insbesondere auch übergeordnete Planungsziele und lassen sich mit dem Siedlungstrenngürtel, resp. der Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler vereinbaren; es sind keine Hochbauten vorgesehen. Einrichtungen wie z.B. Garderoben, Vereinsheim können in der benachbarten Gewerbezone angeordnet werden.

Der Standort entspricht der Flächenausweisung „Sportgrün“ des Entwicklungskonzeptes Landschaftsspanne. Synergien mit benachbarten Gemeinden und Nutzungen sind vorgesehen.

Die Sicherstellung und Förderung der ÖV-Erreichbarkeit ist gegeben. Velo- und Fussgängerverbindungen sind aufgezeigt. Die Auswirkungen und Organisation des MIV ist dargestellt; für Grossveranstaltungen werden spezielle Vorschriften erlassen.

Die Masterplanung und die anschliessenden Projektierungen konkretisieren die Bedingungen für die Spezialzone.

Funktionale Zusammenhänge mit den benachbarten Zonen werden über weitere Planwerke (z.B. Gestaltungs-, resp. Erschliessungsplan gegenüber Gewerbezone) festgelegt.

Die vorgesehene Spezialzone Sportanlagen geht nicht zu Lasten von klassifizierten Fruchtfolgeflächen. Zwischen neuer Spezialzone und Parzelle Nr. 938 verbleibt eine Landwirtschaftsfläche (vgl. Kap. 4.5 und 4.6). Die Rekultivierungsplanung sieht auf einer Teilfläche der Parzellen Nr. 937 und 938 eine landwirtschaftliche Folgenutzung vor. Die Zone S3 des GrundwasserschutzaREALS Tägerhard schliesst die vorgesehenen Nutzungen für die Sportstätten nicht aus.

Es ist eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Spezialzone Sportanlagen Tägerhard (Baugebiet) vorgesehen. Die Bauzone wird vergrössert. Es wird eine Anpassung des Richtplans beantragt.

Gemäss Richtplanrevision S1.2 wird der Richtplan lediglich fortgeschrieben bei:

„a) Neueinzonungen von höchstens 1 ha pro zusammenhängende Fläche, insgesamt pro 10 Jahre weniger als 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha;

b) Einzonung mit flächengleicher Kompensation;

c) Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Art. 15 lit. a RPG);

d) Einzonung von Waldabstandsflächen;

e) Ein- und Auszonung wegen Auswirkungen von Waldfeststellungsverfahren;

f) Änderung der Bauzonenabgrenzung aufgrund einer Neuvermessung, eines Gerichtsentscheids oder durch eine Genehmigungsaufgabe.“

(vgl. zudem auch u.a. L 2.7 Richtplanrevision)

Die für die Sportanlage vorgesehene Fläche übersteigt die im rechtskräftigen Richtplan von einer Anpassung befreiten Grösse; es ist eine Ausweisung von rund 3.7 ha vorgesehen (vgl. Flächenbilanz).

Eine regionale Begründung für die geplante Spezialzone Sportanlagen ist u.a. mit dem regionalen Entwicklungskonzept der Landschaftsspanne und dem weiterhin steigenden Bedarf an Freizeit- und Erholungsanlagen im Agglomerationsraum gegeben.

Die Änderung der BNO für die Spezialzone Sportanlagen Tägerhard ist Bestandteil der Auflage- und Genehmigungsunterlagen.

6. Flächenstatistik

Die Flächenstatistik stellt sich mit dem Antrag und den benachbarten Vorhaben wie folgt dar:

Antrag	Zonierung best.	Derzeitige Nutzung	Zonierung neu	Bauzone	Differenz FFF*)
Umzonung Landwirtschaftszone in Spezialzone Kiesabbau Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG	Landwirtschaft 2.19 ha	Kiesabbau	Spezialzone Kiesabbau** 2.19 ha	+ - 0.00	+ - 0.00
Umzonung Landwirtschaftszone in Spezialzone Kiesabbau Parzelle Nr. 938 und Zufahrt, Neue Agir AG	Landwirtschaft 3.08 ha	Landwirtschaft und Auffüllung nach Kiesabbau	Spezialzone Kiesabbau**) 3.08 ha	+ - 0.00	- 2.05 FFF2
Umzonung Landwirtschaftszone in Spezialzone Sportanlagen Tägerhard	Landwirtschaft 3.72 ha	Landwirtschaft und Rekultivierung/Auffüllung	Spezialzone Sportanlagen Tägerhard 3.72 ha	+ 3.72 ha	+ - 0.00
Gesamt	8.99 ha		8.99 ha	+ 3.72 ha	- 2.05 FFF2

Nutzungsplanung Teiländerung Spezialzone Sportanlagen

*) Durch die Nutzungsplanänderung und die Ermöglichung der Wiederauffüllung im Flüefeld entstehen neue und mehr nutzbare Landwirtschaftsflächen als solche in den letzten 25 Jahren vorhanden waren. Diese stehen in ca. 10 Jahren wieder für eine landwirtschaftliche, teils bereits ackerbauliche Nutzung zur Verfügung.

**) Kiesabbaustellen können ökologische Nischen für Pflanzen und Tiere darstellen. Im Flüefeld sind bereits wertvolle Trittsteinbiotope und z.B. Amphibienlebensräume vorhanden.

Gegenüber der ersten kantonalen Eingabe vom 30. September 2011 wurde der Perimeter der vorgesehenen Spezialzone Sportanlagen Tägerhard von 4.14 ha auf 3.72 ha reduziert. Die Spezialzone Kiesabbau beansprucht mit der Parzelle 938 für die Dauer von max. 10 Jahren 2.05 ha Fruchtfolgeflächen bedingter Eignung, wie Abbildung 31 zeigt. Diese verdeutlicht auch, dass Parzelle 938 die einzige Teilfläche in den ganzen hier behandelten Veränderungsvorhaben, die sich derzeit nicht im Abbau oder in Wiederauffüllung befindet.

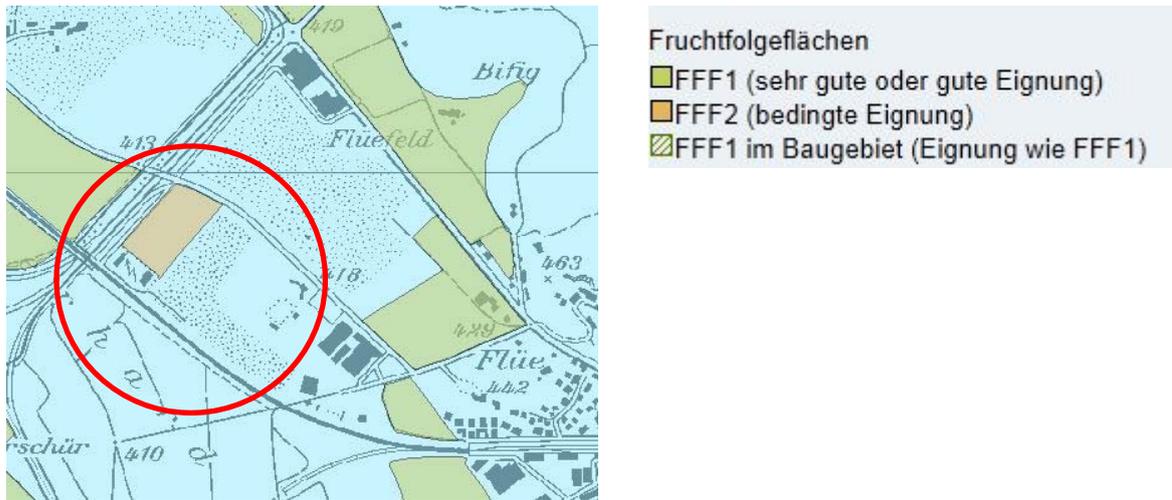


Abb. 31: Aktueller Stand Fruchtfolgeflächen im Raum Flüefeld-Tägerhard gemäss agis

Der Stand der Erschliessung 2010, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, stellt langfristige Baulandreserven der Gemeinde Würenlos von 4.1 ha fest. Eine aktualisierte Erhebung der Gemeindeverwaltung im Dezember 2012 ermittelte langfristige Baulandreserven zum Stand der Erschliessung für 2011 von 1.98 ha. Darin sind jedoch nicht die Flächen der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) mit einer Fläche von 3.24 ha enthalten. Diese gelten als baureif in 5 Jahren. Es werden mit der vorgesehenen Teilrevision Nutzungsplanung keine Wohn- oder Gewerbeflächen ausgewiesen.

6.1 Flächenkompensation

Die ausgewiesenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) sind an den richtigen Stellen im Siedlungsgefüge und werden für folgende Nutzungen benötigt:



Abb. 32: Nutzungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1- AEW
- 2- Kindergärten Gatterächer
- 3- Zentrumsplanung, Alterswohnen
- 4- Kirchenareal
- 5- Gemeindeverwaltung, Schulhausanlagen Ländli,
Kindergärten Feld
- 6- Feuerwehr, Schwimmbad und Sportanlagen Wiemel
- 7- Kindergärten Buechzelgli

Der Sportplatz „Feld“ südlich der Schule wird nach der Schulhauserweiterung lediglich zu einem Drittel als Spielfläche zur Verfügung stehen.
Der langfristige Bedarf für den Schul- und Vereinssport (z.B. Rugby Club, Turn- und Sportverein (TSV), Sportverein (SVW)) ist hier noch in einer Gesamtschau abzuklären.
Bedürfnisse für eine 100-Meter-Laufbahn, Weitsprung- und Kugelstossanlage, (Klein-) spielfelder und Spielplatz wurden dem Gemeinderat bereits gemeldet.
Eine Fusswegeverbindung von den Schulanlagen zum Schwimmbad Wiemel ist seitens Schulpflege vorzusehen.
Diese Wegverbindung drängt sich auf, weil die Quartiere „Bickacher“ und „Im Nüd“ bald fertig überbaut sind.

Von den 3.24 ha als baureif in 5 Jahren festgestellten Flächen der Zone ÖB entfallen 0.91 ha auf die im Zentrum gelegene Fläche. Es verbleiben demnach 2.33 ha Fläche für Öffentliche Bauten und Anlagen im Standort „Wiemel“.

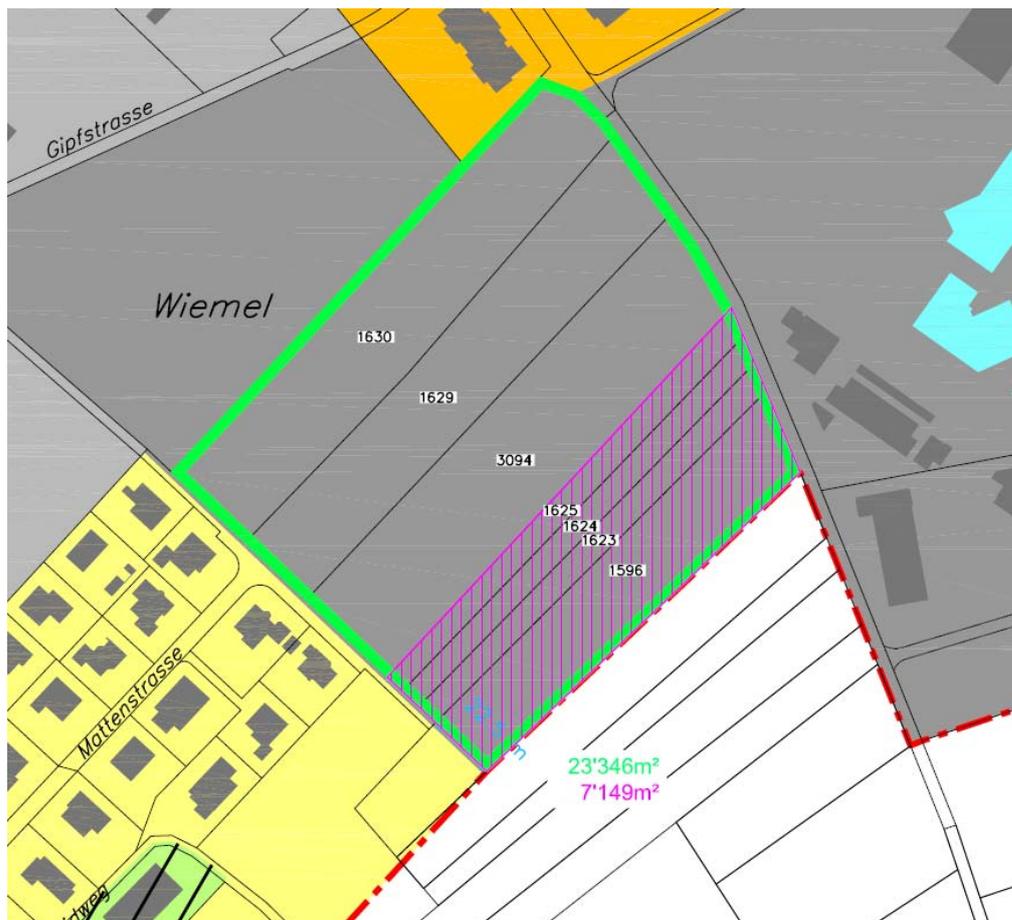


Abb. 33: Mögliche Reduktion der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen „Wiemel“

Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision Nutzungsplanungsplan werden der Flächenbedarf und eine Auszonung im Wiemel zur Kompensation der neuen Siedlungsfläche im Detail geprüft. Bei einer Teilauszonung in die Landwirtschaftszone von 1 ha verbliebe eine effektive Vergrößerung der Bauzone kleiner 3 ha, von ca. 2.7 ha.

Hinweis: Die im kantonalen Richtplan vorgesehenen Anpassungspakete „Siedlungsgebiet“ und „Siedlungsbegrenzungslinien“ sind längerfristig ausgelegt und sollen separat behandelt werden.

7. Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren

Für die Teiländerung Spezialzone Sportanlage Tägerhard wird das Mitwirkungsverfahren parallel der Vorprüfung und im Anschluss das Einwendungsverfahren durchgeführt.

8. Weiteres Vorgehen

Eine abschliessende Vorprüfung der Nutzungsplanungsrevision Spezialzone Sportanlagen Tägerhard kann erst erfolgen, wenn die Richtplanung angepasst ist. Die notwendige Richtplananpassung ist den Erläuterungen zu entnehmen und wurde zusätzlich mit einem Planungsbericht separat eingereicht.

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1. Kantonale Fachliche Stellungnahme | erfolgt, 21. November 2011 |
| 2. Mitwirkungsverfahren und kant. Vorprüfung | Mai 2012 |
| 3. Bereinigung | Juni 2012 |
| 4. abschliessende kant. Vorprüfung | abhängig von Richtplananpassung |
| 5. Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren | |
| 6. Beschluss | |
| 7. Publikation und Beschwerdeverfahren | |
| 8. Genehmigung | |

9. Schlussbemerkung

Für die verschiedenen Vorhaben im Tägerhard Würenlos:

- Kies-, Restabbau und Wiederauffüllung
- Werkhof für Bauamt und Technische Betriebe
- gemeinsamer Entsorgungsplatz mit der Gemeinde Wettingen
- Überlegungen Erweiterung Huba Control AG
- Reithalle mit Reitplatz / 2 Sportplätze / Bauten für Sportanlagennutzung,

welche zeitnah an die Gemeinde herangetragen wurden und umgesetzt werden sollen, hat der Gemeinderat eine Gesamtkonzeption inkl. Masterplanung (Metron AG) in Auftrag gegeben. Die Planung wird von Arbeitsgruppen und einer Steuerungsgruppe begleitet und von der SKK Landschaftsarchitekten AG koordiniert. Mit den bereits bestehenden Nutzungen in der benachbarten Gewerbezone kann die Chance genutzt werden, eine qualitativ gute Gesamtplanung des Areals zu realisieren, Synergien zu bilden und gemeinsame Anlagen (Bauten, Erschliessung, Parkierung, Heizung) zu planen und zu realisieren.

Für die Ausweisungen der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard bedarf es einer Teilrevision Nutzungsplanung mit Richtplananpassung. Die Abbauvorhaben unterliegen zudem einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Seit Jahren plant die Gemeinde Würenlos eine moderne Sportanlage für ihre Schule und die Vereine. Das vorgesehene Projekt im Ländli in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Schulanlage Ländli und zur Mehrzweckhalle ist aufgrund von Einwendungen der Nachbarschaft (Lärm) und eines letztinstanzlichen Bundesgerichtsentscheids gescheitert. Auf dem ursprünglich für den Fussball vorgesehenen Areal Ländli beabsichtigt der Gemeinderat die bestehende Turnanlage zu erweitern. Mit dem gefällten Gerichtsentscheid bzgl. des Sportplatzes Ländli befindet sich die Gemeinde Würenlos in einer Zwangslage. Der negative Entscheid des Bundesgerichts bezüglich der Sportanlage Ländli erzwingt für die Gemeinde Würenlos die umgehende Planung der Sportplätze an einem neuen Standort.

Der Vereins- und insbesondere Breitensport spielt in der Gemeinde Würenlos traditionell und aktuell eine wichtige Rolle. Innerörtliche Standorte scheiden aus verschiedenen Gründen für die Anlage von Sportplätzen aus (vgl. Standortevaluation). Innerhalb der rechtskräftigen Bauzone stehen keine weiteren geeigneten Flächen für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

Im 2010 hat eine Begehung seitens Gemeinderat und Bauverwaltung mit der kantonalen Fachstelle stattgefunden. Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 10. Dezember 2010 seitens Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung bereits Grundlagen und Hinweise zu den Planungsabsichten erhalten und diesen versucht gewissenhaft nachzugehen. Zudem hat am 2. Mai 2011 ein weiterer Termin bei der Abteilung Raumentwicklung mit Vertretern der Bauverwaltung, sowie der Orts- und Landschaftsplanung stattgefunden. Die kantonale fachliche Stellungnahme vom 21. November 2011 wurde am 15. Dezember 2011 mit dem Kreisplaner besprochen.

Es gilt neben den verschiedenen Nutzeransprüchen insbesondere die übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen (u.a. Planungsgrundsätze, -anweisungen Richtplanung, Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler, Entwicklungsrichtplan Flüefeld), regionale Abstimmung und Verkehrsfragen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat mit den Planern vielfältige Anstrengungen unternommen, um die Planung voranzutreiben und den verschiedenen Nutzungsansprüchen und auch dem Siedlungstrenngürtel gerecht zu werden.

Für die Sportanlagen mit Reitplatz soll die neue Spezialzone Sportanlagen Tägerhard aus-
geschieden werden. Diese wird auf ein notwendiges Mass beschränkt; es verbleibt ein westlich an-
grenzender Landschild in der Landwirtschaftszone.

Die Zonenvorschriften regeln die zulässigen Nutzungen, Ausstattung, Einbindung und Gestal-
tungsgrundsätze.

Für die Neueinzonung der Sportplätze wird keine ausgewiesene Fruchtfolgefläche beansprucht.

Mit einer optimierten Anordnung der künftigen Sportanlagen (vgl. Nutzungskonzept Metron AG)
kann auch dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen
werden. Mit dem geforderten Mobilitätsmanagement werden die Anforderungen der verschiede-
nen Verkehrsteilnehmer berücksichtigt und der ÖV gefördert.

Um die Flächen für den nachgefragten Vereins- und Freizeitsport anbieten zu können, ist die
Baugebietserweiterung notwendig. Ausgleichskompensationen hierfür werden im Gebiet Wiemel
im Rahmen der Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan geprüft.

Mit der vorliegenden Planung werden die Flächenansprüche in einem Gesamtzusammenhang
entwickelt und wird dazu beitragen, dass sich im nachgefragten Agglomerationsraum zwischen
Baden und Zürich auch längerfristig attraktive Flächen für Natur, Landschaft, Naherholung und
Landwirtschaft im Siedlungstrenngürtel entwickeln. Dies auch unter Einbindung bestehender
Gewerbebetriebe und der Spezialzone Kiesabbau.

Die vorgesehenen Zonierungen tragen dazu bei, dass das Entwicklungskonzept Landschafts-
spange Sulperg-Rüsler (Regionaler Sachplan in Bearbeitung) konsequent umgesetzt werden
kann und dass mit einer koordinierten Planung ein für die verschiedenen Nutzer attraktiver Raum
entsteht.

Wettingen, 27. April 2012

MINIKUS VOGT & PARTNER AG

Claudia Schwarzmaier

Stephan Haldenwang