
Aarau, 3. Dezember 2012

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

**Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans:
Anpassung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B) in Würenlos**

1. Richtplan

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

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

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

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

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

2. Ausgangslage

2.1 Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung

Die Gemeinde Würenlos plant verschiedene Bauten und Anlagen im Gebiet "Tägerhard". Dabei ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde, auf dem Areal der ehemaligen Kiesgrube im Westen der Gewerbezone "Tägerhard" zwei Fussballplätze, einen Reitplatz und die erforderlichen Hochbauten für die beiden Sportplätze zu erstellen. Weiter sind neben den vorgesehenen Sportanlagen zwei Kiesabbauvorhaben projektiert. Diese drei Nutzungsänderungen erfordern eine Teilrevision des Bauzonen- und des Kulturlandplans. Sie werden jedoch in getrennten Einzelverfahren



durchgeführt. In der angrenzenden bestehenden Gewerbezone sind weitere Vorhaben geplant. Sie sind zonenkonform und erfordern keine weiteren Planungen.

Das vorliegende Richtplanverfahren thematisiert ausschliesslich die Planung der Sportanlagen.

Die Sportanlagen können nur in einer Bauzone realisiert werden. Die Gemeinde sieht deshalb die Ausscheidung einer Spezialzone Sportanlagen Tägerhard vor. Der Planungsablauf mit den ausführlichen Darlegungen zu den einzelnen Sachthemen ist in den Planungsberichten zur Richtplananpassung und zur Allgemeinen Nutzungsplanung, Teiländerung Spezialzone Sportanlagen Tägerhard (Stand 27. April 2012) enthalten. Die beiden Berichte liegen zur Information mit den Unterlagen der vorliegenden Richtplananpassung ebenfalls öffentlich auf.

2.2 Einzonung Spezialzone Sportanlagen Tägerhard

Mit dem Neubau Schulhaus "Feld" und der damit verbundenen Reduktion der Sportflächen müssen neue Möglichkeiten für den Vereinssport geschaffen werden. Es besteht ein dringender Ersatzbedarf für den wegfallenden Sportplatz sowie an zusätzlichen Sportplätzen, insbesondere für den in Würenlos bedeutenden Vereinssport. Das vorgesehene Projekt im Gebiet "Ländli" in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Schulanlage und zur Mehrzweckhalle ist nach bundesgerichtlicher Entscheidung gescheitert. Auf dem ursprünglich für den Fussball vorgesehenen Areal sollen für die Schule notwendige Leichtathletikanlagen erstellt werden.

Nach dem negativen Bundesgerichtsentscheid betreffend Sportplatz vom 16. März 2009 erfolgte eine detaillierte Evaluation möglicher Standorte für neue Fussballplätze. Diese ergab, dass innerhalb der bestehenden Bauzonen keine geeigneten Flächen vorhanden sind, die den erforderlichen Bedarf für die Sportplätze decken könnten. Die Standortevaluation im Planungsbericht (siehe Anhang) zeigt, dass praktisch nur das Gebiet "Tägerhard" für diese Nutzung in Frage kommt.

Die Fläche für die bestehenden Reitanlagen wird von einer im "Tägerhard" ansässigen Firma an den Reitverein vermietet. Dort plant die Firma in den kommenden Jahren eine Betriebserweiterung und kündigt demzufolge das Mietverhältnis mit dem Reitverein per Ende 2012. Der Reitverein möchte seinen Mitgliedern weiterhin eine Infrastruktur für den Reitsport zur Verfügung stellen. Der Gemeinderat will die Voraussetzungen schaffen, damit der traditionelle Verein seine Bedürfnisse auch zukünftig decken kann.

Die Einzonung der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard erfolgt westlich angrenzend an die Gewerbezone (siehe Abbildung 1). Ein für das Gebiet Tägerhard erstellter Masterplan zeigt die räumlichen Zusammenhänge sowie die vorgesehenen Nutzungsbereiche und Gestaltungselemente auf (siehe Abbildung 2). Demgemäss ist vorgesehen, die Fussballplätze und den Reitplatz in der neuen Spezialzone Sportanlagen Tägerhard anzuordnen. Hochbauten sollen in der Spezialzone Sportanlagen keine erstellt werden. Die neue Reithalle und die für den Fussballbetrieb erforderlichen Hochbauten sind auf der benachbarten Gewerbezone vorgesehen. Eine teilweise gemeinsame Nutzung der Hochbauten (Garderoben, Restaurant, usw.) wird geprüft.

In den Unterlagen zur Nutzungsplanung wird der Bedarf für die geplante Einzonung nachgewiesen. Insgesamt sind die Grösse und Abgrenzung der vorgesehenen Spezialzone Sportanlagen Tägerhard begründet.

Übersichtskarte

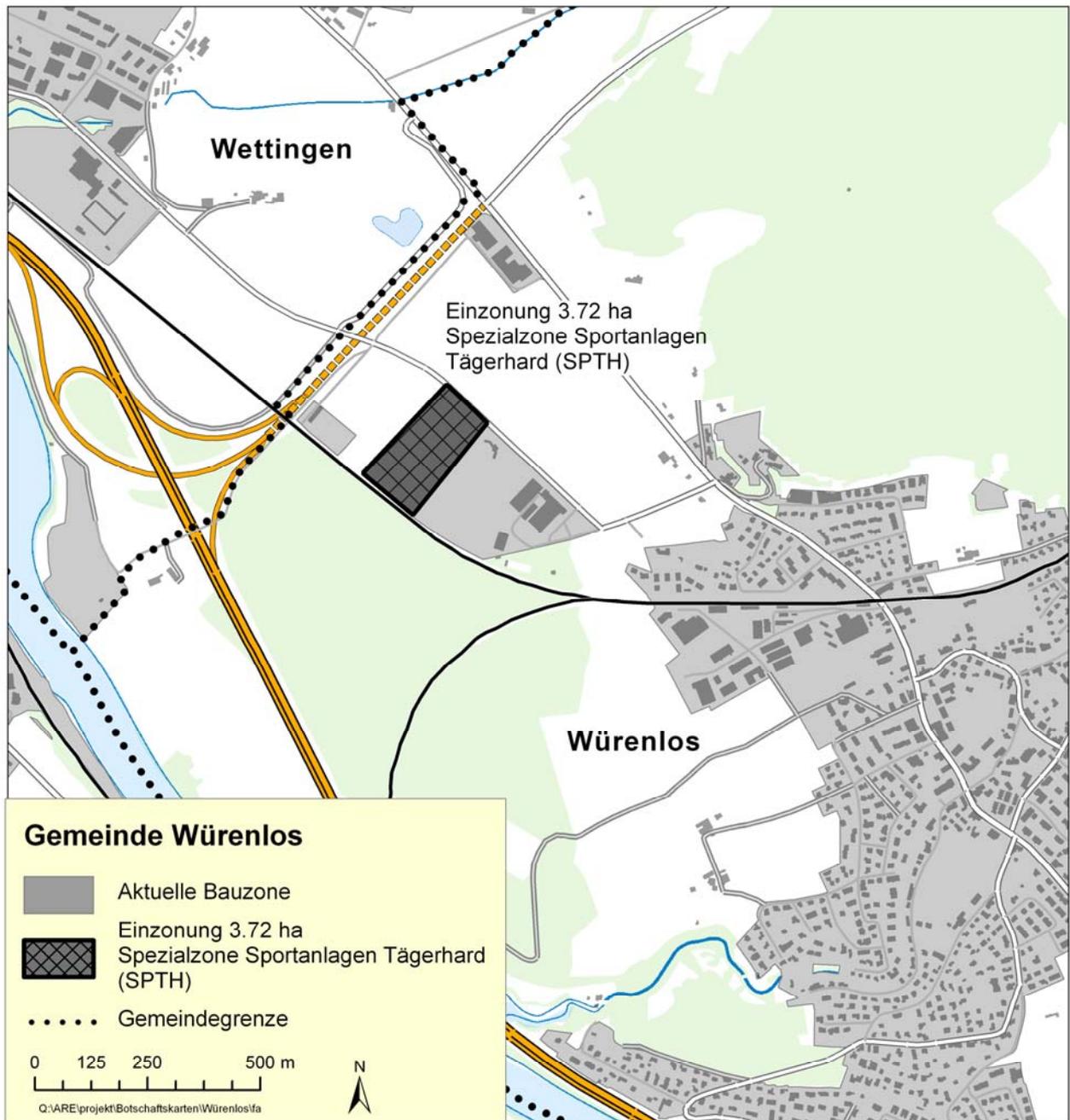


Abbildung 1: Vorgesehene Einzonung "Tägerhard"

Übersicht Nutzungsbereiche und Gestaltungselemente



Abbildung 2: Masterplan Tägerhard; Situation

Anstehende Gesamtrevision Nutzungsplanung, Zonierung öffentliche Bauten und Anlagen

Die rechtskräftig ausgeschiedenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen liegen grundsätzlich an den richtigen Stellen im Siedlungsgefüge und werden entsprechend den vorgesehenen Nutzungen benötigt. Weitere Bedürfnisse für den Schulsport und für Wegeverbindungen wurden dem Gemeinderat Würenlos bereits gemeldet.

Die Gemeinde Würenlos plant die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und hat den kantonalen Grundlagenbericht angefordert. Die kantonalen Grundlagen und Hinweise wurden der Gemeinde im September 2012 eröffnet.

Im Rahmen der Gesamtrevision wird auch die Zonierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als Gesamtschau im Hinblick auf die mittel- bis langfristigen Bedürfnisse überprüft. Hierfür ist eine Beurteilung gemäss verschiedenen Kriterien (Bevölkerungsentwicklung, Schülerzahlprognosen, Vereinssport, Entwicklung des Siedlungsgebiets und Landschaftsraums, Siedlungsränder, Nutzungsansprüche, Fusswegverbindungen, etc.) notwendig, um zweckgebundene Zonierungen für einen Planungshorizont der folgenden 10 bis 15 Jahre ausscheiden zu können.

Das vorläufige Terminprogramm der Gesamtrevision Nutzungsplanung sieht folgenden Ablauf vor:

Leistungsbeschreibung, Finanzierungsplan	2012/ 2013
Kreditbeschluss, Planersubmission	2013
Entwurfsphase, Mitwirkung	2014
Entwurfsphase, Einwendungsverfahren	2015
Genehmigungsverfahren, Inkrafttreten	2016

Demnach ist frühestens ab 2016 mit der neuen Nutzungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet zu rechnen. Es müssen aber bereits jetzt die dringend erforderlichen Bedürfnisse, unter anderem aufgrund der Schulhauserweiterung im Feld, gedeckt werden, weshalb das Geschäft der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard Würenlos vorgezogen wird.

2.3 Regionale Abstimmung

Die unteren Furttalgemeinden nutzen bereits heute gemeinsame Sportanlagen. Neben den Planungsabsichten von Würenlos sieht die Gemeinde Wettingen vor, das "Sport- und Erholungszentrum Tägerhard" – zeitlich verschoben – zu sanieren und zu erweitern. Der Sportplatzbedarf in Würenlos kann mittelfristig nicht in Wettingen gedeckt werden. Im Gegenzug möchte auch Wettingen von den Sportanlagen in Würenlos profitieren (siehe Schreiben Gemeinderat Wettingen vom 9. Juli 2012). Eine gemeinsame Nutzung ist vorgesehen.

Die Sportplatzplanung ist zwischen den Gemeinden Würenlos und Wettingen abgestimmt. Die Nachfrage an Freizeit- und Erholungsanlagen wird weiter anhalten. Dieses Bedürfnis und die damit zu erwartenden Engpässe für Trainingsanlagen sowie deren gemeinsame Nutzung begründen den regionalen Bedarf. Die regionale Koordination mit Baden Regio ist erfolgt. Die vorgesehene Nutzung deckt sich mit dem regionalen Entwicklungskonzept. Aufgrund der unterschiedlichen Realisierungshorizonte der Sportplatzprojekte und im Sinne eines ergänzenden Angebots unterstützt Baden Regio deshalb die zeitnahe Realisierung der Sportplätze in Würenlos.

Basierend auf dem kantons- und gemeindeübergreifenden Projekt Agglomerationspark Limmatal wurde von Baden Regio und den betroffenen Gemeinden in Zusammenarbeit mit dem Kanton Aargau ein Entwicklungskonzept für die "Landschaftsspange Sulperg-Rüsler" erarbeitet. Darin wurden die Sportplatzprojekte der beiden Gemeinden Würenlos und Wettingen aufeinander abgestimmt. Die "Landschaftsspange Sulperg-Rüsler" konkretisiert den Siedlungstrenngürtel des kantonalen Richtplans und beinhaltet ein Nutzungs- und Massnahmenkonzept zur Siche-

zung und Aufwertung eines durchgängigen Landschaftsraums zwischen Wettingen und Würenlos. Das Entwicklungskonzept ist mit der vorliegenden Siedlungsgebietserweiterung abgestimmt und ist in der Zwischenzeit in einen regionalen Sachplan überführt worden, der am 31. Oktober 2012 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

2.4 Antrag Gemeinde

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene für die vorgesehene Siedlungsgebietsvergrösserung zu schaffen, hat der Gemeinderat Würenlos den Antrag auf Anpassung des Richtplans gestellt. Die öffentliche Auflage der Teilrevision der Nutzungsplanung soll erst nach dem Richtplanbeschluss des Grossen Rats erfolgen.

3. Kantonaler Richtplan

3.1 Anpassungsverfahren

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

Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet von Würenlos erfährt durch die Einzonung "Spezialzone Sportanlagen Tägerhard" eine Vergrösserung von 3,72 ha (siehe Abbildung 1). Bereits im Jahr 2008 wurde das Siedlungsgebiet der Gemeinde um 1,50 ha erweitert. Die Siedlungsgebietsvergrösserung beträgt innerhalb der im kantonalen Richtplan festgelegten Zeitspanne von 10 Jahren (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 a) damit insgesamt 5,22 ha.

Die jetzt geplante Erweiterung von 3,72 ha für sich allein – Neueinzonungen von höchstens 1 ha pro zusammenhängende Fläche (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 a) – wie auch die Erweiterung in-
nert 10 Jahren gehen über die im kantonalen Richtplan festgelegten Kriterien für eine Fortschreibung hinaus und erfordern eine Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet (siehe Abbildungen 3 und 4).

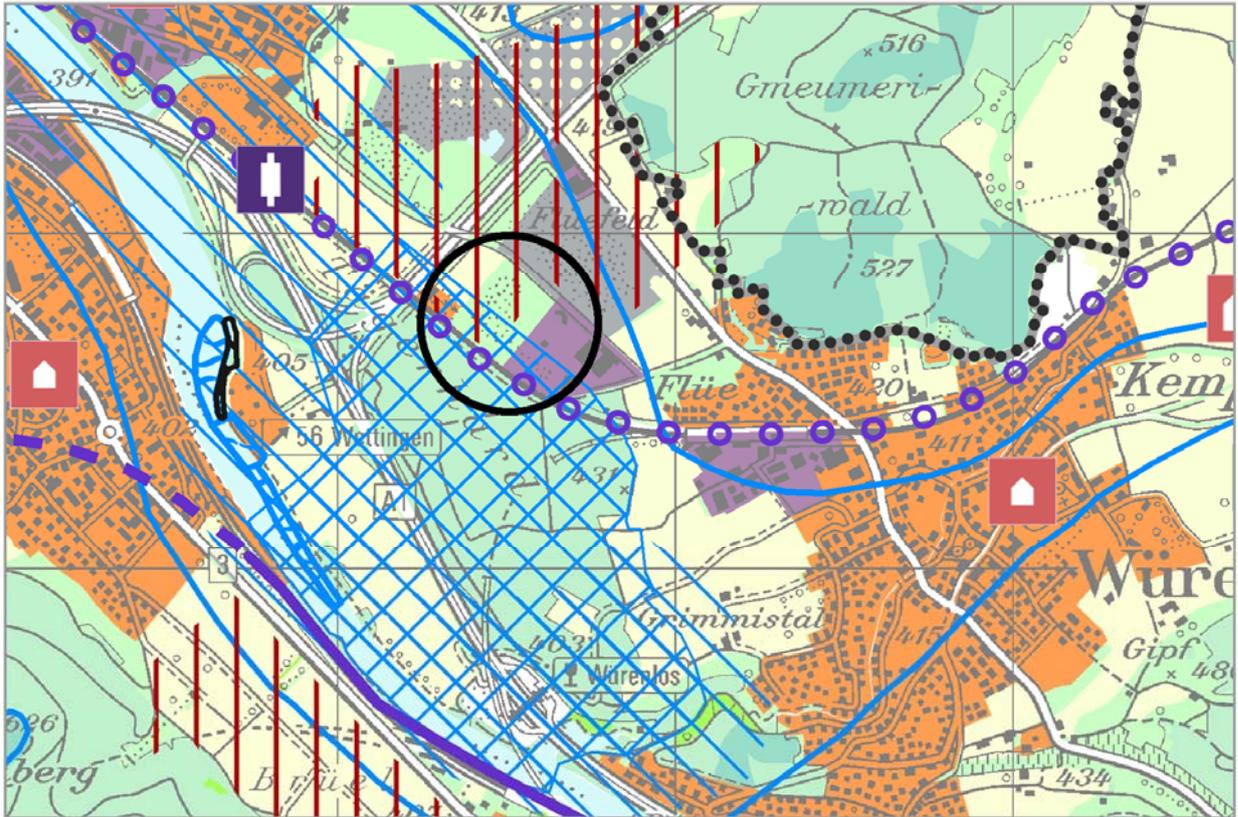


Abbildung 3: Aktuelle Richtplangesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)

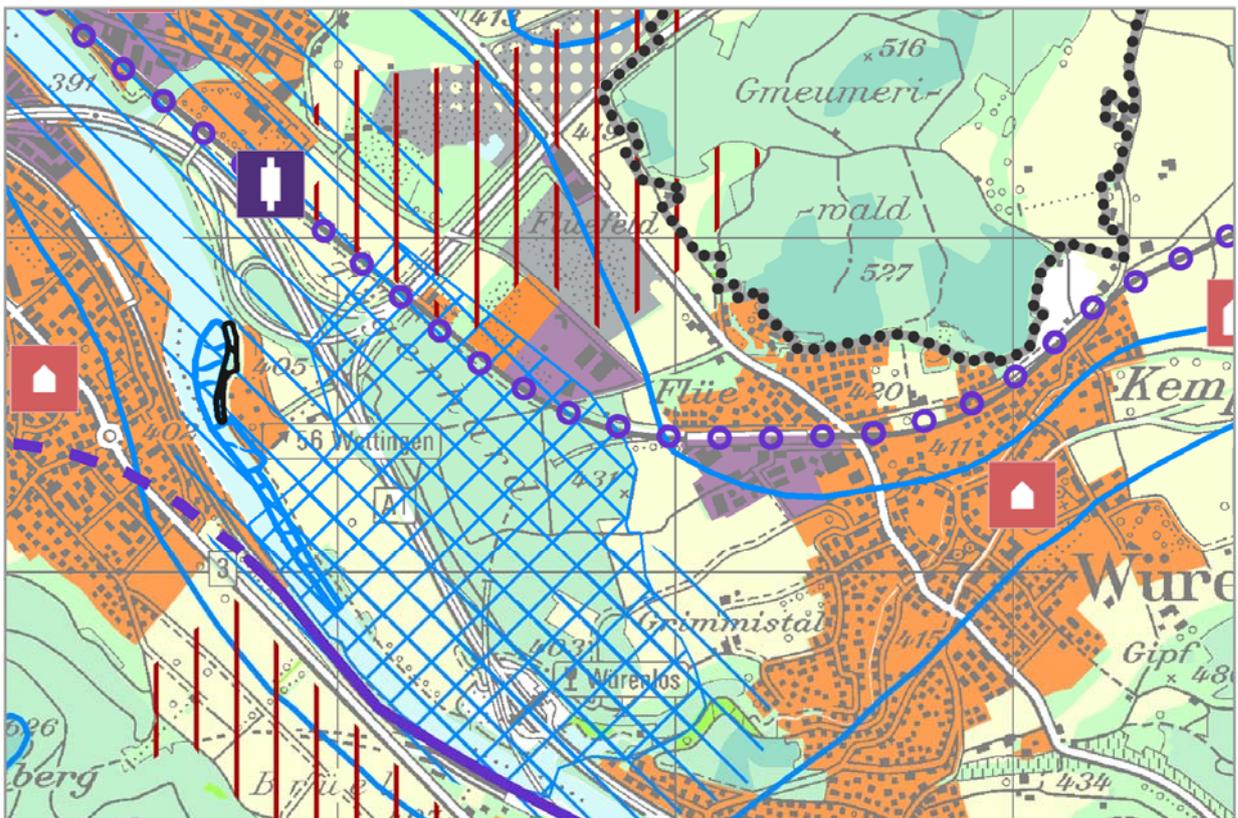


Abbildung 4: Anpassung in der Richtplangesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)

3.2 Betroffene Richtplaninhalte

Siedlungstrenngürtel (Richtplan Kapitel S 2.1)

Die vorgesehene Einzonung tangiert den Siedlungstrenngürtel zwischen Würenlos und Wettingen. Wie in Abschnitt 2.3 dargelegt, entspricht die Einzonung der Konkretisierung und Umsetzung des Siedlungstrenngürtels mit der Planung "Landschaftsspange Sulperg-Rüsler". Die Einzonung liegt im Anordnungsspielraum für die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels. Seitens des Siedlungstrenngürtels sind keine Massnahmen erforderlich.

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (L 3.1)

Die für die Einzonung vorgesehene Fläche ist im Nutzungsplan Kulturland als Landwirtschaftszone ausgeschieden. Der grössere Teil von 2,45 ha befindet sich als bisheriges Kiesabbaugebiet in Rekultivierung. Die restliche Fläche wird wieder landwirtschaftlich genutzt, in der kantonalen Statistik jedoch nicht als Fruchtfolgefläche geführt. Das Vorhaben beansprucht keine der im Richtplan festgesetzten Fruchtfolgeflächen.

Angebot des öffentlichen Verkehrs (Richtplan Kapitel M 3.1)

Das Gebiet "Tägerhard Würenlos" ist für die vorgesehenen Sportanlagen noch nicht ausreichend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Planerische Abklärungen haben aufgezeigt, dass es möglich ist, eine Bushaltestelle im "Tägerhard Würenlos" einzurichten und in den Fahrplan aufzunehmen. Entsprechende Vorgespräche haben bereits stattgefunden. Eine Entscheidung bezüglich einem endgültigen Standort ist noch pendent. Die Erschliessung mit einer eigenen Haltestelle soll in den Zonenvorschriften vorgeschrieben werden und entsprechend im Richtplanverfahren als verbindliche Anforderung festgehalten werden.

Grundwasser und Wasserversorgung (Richtplan Kapitel V 1.1)

Der südliche Bereich der neuen "Spezialzone Sportanlagen Tägerhard" liegt in der Zone S3 des kantonalen Nutzungsplans "Grundwasserschutzareal Tägerhard". Die geplanten Nutzungen sind in dieser Schutzzone zulässig. In den Zonenvorschriften wird dies, neben den gültigen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben, berücksichtigt.

3.3 Anforderungen und Massnahmen

Mit dem Richtplanbeschluss werden Anforderungen und Massnahmen für die nachgeordneten Verfahren verknüpft. Aufgrund der vorstehend dargestellten Ausgangslage stehen folgende Themen im Vordergrund:

Öffentlicher Verkehr

Die Realisierung der geplanten Bushaltestelle im Tägerhard Würenlos muss vor der Inkraftsetzung der Nutzungsplanänderung rechtlich und finanziell sichergestellt sein.

Auszonung Wiemel

Im Rahmen der anstehenden Nutzungsplanrevision Würenlos ist die Baugebietsfläche aus einer Gesamtsicht im Hinblick auf eine Auszonung im Gebiet "Wiemel" als Kompensation der Baugebietserweiterung "Tägerhard" zu prüfen.

3.4 Grobbeurteilung aus kantonaler Sicht

Um die Flächen für den nachgefragten Vereins- und Freizeitsport anbieten zu können, ist der Bedarf für die Siedlungsgebietserweiterung ausgewiesen. Die vorgesehene Zonierung trägt dazu bei, dass der regionale Sachplan "Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler" konsequent umgesetzt werden kann und ein für die verschiedenen Nutzer attraktiver Raum entsteht.

Durch die vorliegende Siedlungsgebietsvergrößerung kann – zusammen mit weiteren Vorhaben im Gebiet "Tägerhard Würenlos" – mit den bereits bestehenden Nutzungen in der benachbarten Gewebezone die Chance genutzt werden, eine qualitativ gute Gesamtplanung zu realisieren, Synergien zu bilden und gemeinsame Anlagen zu planen und zu realisieren.

Die vorliegende Erweiterung der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard ist aus kantonaler Sicht raumplanerisch zweckmässig, dies unter Abwägung aller Interessen und der beabsichtigten Entwicklung von Würenlos. Die Siedlungsgebietserweiterung ist nach kantonaler Beurteilung abgestimmt, entspricht dem kantonalen Richtplan 2011 und den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes.

4. Verfahren

Gestützt auf § 3 und § 9 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) und auf den Richtplanbeschluss zum Änderungsverfahren wird die Anpassung des Richtplans einfach ausgestaltet. Die Vernehmlassungs- und Anhörung/Mitwirkungsverfahren werden zusammengelegt.

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

Die Dokumente zur Anpassung des Richtplans werden in den Gemeindekanzleien Würenlos und Wettingen sowie bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt öffentlich aufgelegt.

Eingaben

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

Bitte benützen Sie für die Eingaben das beiliegende Mitwirkungsformular.

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

Frist

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

Zustelladresse

Die Eingaben zur Anpassung des Richtplans sind entweder der **Gemeinde Würenlos beziehungsweise der Gemeinde Wettingen** abzugeben oder an folgende Adresse zu senden:

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

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

Besten Dank für Ihre Mitarbeit.

Anhang

- Planungsbericht Gemeinde Würenlos; Antrag Richtplananpassung
- Planungsbericht Gemeinde Würenlos; Allgemeine Nutzungsplanung (Stand 27. April 2012)

Diese Dokumente liegen in Papierform an den Auflageorten auf und können auch unter www.ag.ch/raumentwicklung eingesehen werden.

Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung

(Bitte pro Antrag ein Formular ausfüllen)

Vorhaben: Gemeinde Würenlos

Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans

Frist

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

Antrag/Eingaben:

Kurze Begründung:

Name, Adresse:

Datum, Unterschrift:

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

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

Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre aktive Mitarbeit.