

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

21. September 2026

Bericht und Antrag 16040

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) – Beschluss Teilrevision Nutzungsplanung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Zentrales Instrument der Raumentwicklung sind die allgemeinen Nutzungspläne, die auf einen langfristigen Betrachtungszeitraum ausgerichtet sind.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Wohlen wird in drei Teilen revidiert:

- Der Kulturlandplan, der die Entwicklung der Gemeinde ausserhalb des Baugebiets regelt, wurde gesamthaft überprüft und revidiert.
- Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird den neuen, kantonsübergreifenden Begriffen und Messweisen angepasst.
- Der Gewässerraum wird aufgrund der geänderten Gesetzgebung separat ausgeschieden.

Zum Anpassungsbedarf führten u.a. folgende übergeordnete revidierten planerischen und gesetzlichen Grundlagen: auf Bundesebene das Raumplanungsgesetz und das Gewässerschutzgesetz, auf kantonaler Ebene der Richtplan, das Baugesetz inkl. Bauverordnung, die aktualisierte Gefahrenkarte Hochwasser und die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Da die kommende Gesamtrevision der Nutzungsplanung demnächst startet, bleiben der Bauzonenplan und die wesentlichen Inhalte der BNO – bis auf die Harmonisierung der Baubegriffe – bis dahin bestehen. Das im Dezember 2025 vom Gemeinderat verabschiedete Räumliche Entwicklungsleitbild bildet die Basis für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Alle öffentlich-rechtlichen Schritte der Teilrevision Nutzungsplanung bis und mit Öffentlicher Auflage und Behandlung der Einwendungen sind mittlerweile erfolgt, so dass diese nun beschlossen werden kann.

2. ZIELE

Die Planungsaufgaben der Teilrevision Nutzungsplanung beinhalten die Neuerstellung des Kulturlandplanes, die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und die Ausscheidung des Gewässerraumes. Parallel wurde auch das Reklamereglement überarbeitet. Die Verordnung über das Reklamewesen ersetzt das Reglement und ist bereits seit dem 1. Januar 2023 in Kraft.

Kulturlandplan

Die Hauptaufgabe des Kulturlandplans ist es, eine zweckmässige Abgrenzung von Natur- und Landschaftsschutz- sowie Landwirtschaftszonen festzulegen. Der Kulturlandplan, genehmigt 1995, musste digital aufbereitet und den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Eine wichtige Grundlage bildete das über 30 Jahre alte Landschaftsinventar, welches in einem ersten Schritt überarbeitet, aktualisiert und datenbankbasiert aufbereitet wurde. Es umfasst die bedeutenden Natur- und Kulturobjekte auf Wohler Gemeindegebiet und dient als Basis für das Grünflächenmanagement der Gemeinde. Der Kulturlandplan wurde gesamthaft revidiert.

Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung

Der Bauzonenplan der Gemeinde Wohlen wurde letztmalig gemäss kantonalem Richtplan gesamthaft revidiert und 2013 genehmigt. Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) stammt aus dem Jahr 2006 und wurde mit der letzten Gesamtrevision des Bauzonenplans teilweise revidiert. Im September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Für die Umsetzung dieser Harmonisierung in der Bau- und Nutzungsordnung wurden die Gemeinden gesetzlich verpflichtet. Die Teilrevision umfasst diese Anpassungen.

Gewässerraum

Der Regierungsrat des Kantons Aargau hat im März 2016 die Gewässerraumkarte verabschiedet. Sie dient als behördenverbindliche Grundlage für die Umsetzung und Festlegung der Gewässerräume. Für die eigentümerverbindliche Festlegung wurden die Gewässerräume im Detail analysiert und den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Dabei wurden auch Aspekte des Hochwasserschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Die Änderungen der Nutzungsplanung werden mit der Revision eigentümerverbindlich.

Das im Dezember 2025 verabschiedete Räumliche Entwicklungsleitbild bildet die Basis für die kommende Gesamtrevision Nutzungsplanung, die wiederum mehrere Jahre Planungsarbeit in Anspruch nehmen wird.

3. VORGEHEN

Verpflichtungskredit und Planungsbeginn

Der Einwohnerrat hat am 18. März 2019 den Verpflichtungskredit zur Teilrevision Nutzungsplanung und der Anpassung des Reklamereglements genehmigt. Mit der Planung wurde im Januar 2020 durch die beauftragte Planar AG und eine eingesetzte Arbeitsgruppe gestartet.

Die Planungsarbeiten wurden von der Arbeitsgruppe begleitet und zusammen mit den jeweiligen Abteilungen fanden Besprechungen mit den Fachplanern statt. Die Kommission für Natur und Landwirtschaft hat im speziellen die Thematik des Landschaftsinventar begleitet.

Der Gemeinderat wurde über die Zwischenstände orientiert und die Planung am 26. Januar 2021 einer Spiegelgruppe (Mitgliedern der Planungskommission, Kommission Natur und Landwirtschaft, Vertretern der Fraktionen) vorgestellt und deren Meinung eingeholt.

Auf eine Informationsveranstaltung vor der Mitwirkung musste aufgrund der Corona Situation verzichtet werden. Trotz Einschränkungen durch die Pandemie konnten die umfangreichen Planungsarbeiten, bis zum Frühjahr 2021 zügig durchgeführt werden.

Vorprüfung und Mitwirkung

Der Gemeinderat hat die Entwurfsunterlagen für die erste Vorprüfung und Mitwirkung Ende Mai 2021 verabschiedet. Die Entwürfe lagen vom 16. August 2021 bis 1. Oktober 2021 zur Mitwirkung in Papierform als auch digital auf. Im Vorfeld wurden alle Haushalte mit einer Informationsbroschüre bedient.

Die Mitwirkung wurde rege genutzt. Zentrale Themen bildeten u.a. die klimaverträgliche Siedlungsentwicklung, Schutzausweisungen und Zonenabgrenzungen.

Mit Datum vom 25. Mai 2022 lag die erste kantonale fachliche Stellungnahme vor. Gemäss kantonalen Einschätzung standen einige Änderungen nicht im Zusammenhang mit den zentralen Sachthemen dieser Teilrevision und sollen in die kommende Gesamtrevision verschoben werden. Im August 2022 hat mit Vertretern der kantonalen Raumplanung, der Ortsplanung und des Fachplanungsbüros ein Abstimmungsgespräch der Prüfbelange stattgefunden. Dringliche Sachthemen, die aus Sicht der Gemeinde nicht weiter verschoben werden sollten, wurden dabei u.a. erläutert und besprochen. Die Gemeinde wurde jedoch angehalten, wesentliche Themen erst in der Gesamtrevision Nutzungsplanung zu behandeln. Die überarbeiteten Unterlagen wurden am 12. Dezember 2022 verabschiedet und anschliessend beim Kanton zur Prüfung eingereicht.

Die zweite kantonale fachliche Stellungnahme lag mit Datum vom 9. Februar 2024 vor. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung war die Vorlage noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig und es galt verschiedene Themen, u.a. bzgl. zonenkonformer Nutzungen betr. der Speziallandwirtschaftszone, Puffer- und Umgebungszonen von Schutzobjekten, Festsetzungen des Wildtierkorridor, Bereinigung von Lageungenauigkeiten bei öffentlichen Gewässern, Naturobjekten im Wald und Hochwasserschutz zu überarbeiten. Verschiedene Sachthemen konnten direkt mit den zuständigen kantonalen Fachstellen, insbesondere betreffend den Gewässerraum und der öffentlichen Gewässer und Dohlungen geklärt werden. Die Entwürfe wurden abermals überprüft und angepasst. Am 13. Februar 2023 hat der Gemeinderat einen Zusatzkredit genehmigt.

Die dritte und abschliessende kantonale Vorprüfung lag mit Datum vom 12. Juni 2025 vor. Vor einer vorbehaltlichen Genehmigung sollten noch einzelne Bereinigungen, u.a. bzgl. Gewässerlagen und -raum, Waldarealen und Hochwasserschutz vorgenommen werden. Im Interesse eines reibungslosen Genehmigungsverfahrens hat die kantonale Fachstelle empfohlen, die bereinigte Vorlage vor der öffentlichen Auflage noch einmal zur Durchsicht, resp. für eine Beratungsanfrage einzureichen. Dieser Empfehlung ist die Gemeinde nachgekommen. Die Beratungsanfrage lag mit Datum vom 27. November 2025 vor. Die Ortsbild- und Planungskommission wurde über den jeweiligen Projektfortschritt informiert.

Öffentliche Auflage und Einwendungen

Am 15. Dezember 2025 hat der Gemeinderat die Unterlagen zur Öffentlichen Auflage beschlossen. Am 1. Januar 2026 hat der neue Gemeinderat der Legislatur 2026 bis 2029 seine Tätigkeit aufgenommen. Anschliessend wurden die Unterlagen ab dem 16. Februar 2026 öffentlich aufgelegt.

Während der öffentlichen Auflage sind von elf Personen/Institutionen Einwendungen eingegangen. Die Einwendungen wurden dahingehend überprüft, ob sie fristgerecht eingegangen sind und ob die jeweiligen EinwenderInnen zur Einwendung berechtigt sind. Im Mai und Juni 2026 haben mit verschiedenen Einwendenden Einwendungsverhandlungen stattgefunden. Diejenigen Einwendenden, mit welche eine Verhandlung geführt wurde, wurden vom Bereich Planung, Bau und Umwelt mit einem Protokoll der Verhandlung bedient.

Der Gemeinderat hat anschliessend über die jeweilige Einwendung entschieden. Die Einwendungsentscheide enthalten jeweils eine Rechtsmittelbelehrung. Die Einwendungsentscheide sind nicht gesondert anfechtbar. Gegen den Beschluss des Einwohnerrats kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Publikation der Rechtsgültigkeit des Einwohnerratsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt (§ 13 Abs. 2 BauV) beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Der Bericht über die Einwendungen ist Bestandteil der Auflageakten.

Anpassungen nach der Öffentlichen Auflage:

Auf Grundlage der Einwendungen und der anschliessenden Prüfung der Gemeinde wurden gegenüber der Öffentlichen Auflage folgende Änderung in den Unterlagen der Teilrevision Nutzungsplanung vorgenommen:

1. Streichung des Plans mit der Bezeichnung «Freiraumplanung Wohlen Rebberg», datiert vom 23.05.2013, aus der Hinweisspalte der BNO (orientierend), da es sich bei dieser Planung um eine Umsetzungskonzept der behördenverbindlichen «Freiraumplanung Wohlen» handelt und er nicht behördenverbindlich ist.
2. Anpassungen am «Spezialplan Hochwasserschutz»:
 - Die Hochwassergefahrenzone HWZ 1 wird auf den Parzellen 3179, 2943, 2372, 2944 und 2432 im Gebiet Geissmättli verkleinert. Auf den Parzellen 3702 und 1632 wird sie auf die Randbereiche der Parzellen beschränkt.
 - Die Parzelle 5756 im Gebiet Wohlermatten wird neu der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 zugewiesen (bisher HWZ 2).
 - Eine Teilfläche der Parzelle 6117 im Gebiet Wohlermatten wird neu der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 zugewiesen (bisher HWZ 2).

4. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Beschluss über die Teilrevision Nutzungsplanung bestehend aus Kulturlandplan, Spezialplan Hochwasserschutz, Änderungsplan Bauzonenplan sowie Änderungen Bau- und Nutzungsordnung.

Freundliche Grüsse



Roland Vogt
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Aktenauflage: Anhänge / Genehmigungsinhalte

- Kulturlandplan 1:5'000
- Spezialplan Hochwasserschutz 1:5'000
- Änderungsplan Bauzonenplan 1:2'500
- Änderungen Bau- und Nutzungsordnung

Orientierungsinhalte:

- Änderungsplan Kulturlandplan 1:5'000 (10.07.2026)
- Nachgeführter Bauzonenplan 1:2'500 (10.07.2026)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (10.07.2026)
- Änderungen Bau- und Nutzungsordnung mit Erläuterungen und Änderungen sichtbar (10.07.2026)
- Abschliessender Vorprüfungsbericht BVU (12.6.2025)
- Stellungnahme REPLA Unteres Bünztal (28.10.2021)
- Mitwirkungsbericht (01.12.2025)
- Bericht zu den Einwendungen, anonymisiert (12.08.2026)

Verteiler

- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Planung, Bau und Umwelt
- Medien