

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 92 21
Fax 056 • 619 91 83
Internet www.wohlen.ch

Sachbearbeitung: Mäder Werner
Telefon 056 • 619 92 20
E-Mail maeder.werner@wohlen.ch

Einwohnerrat
5610 Wohlen

Wohlen, 20. September 2004

Bericht und Antrag 10114

Änderung Bauzonenplan im Gebiet Junkholz

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Frau Susy Käppeli, Obermattenweg 9, 5610 Wohlen, stellte mit Schreiben vom 2. September 2003 das Gesuch, die Teilfläche ihrer Parzelle Nr. 1538 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Wohnzone W 2 zuzuteilen. Begründet wird das Begehren damit, dass die Restparzelle nur so sinnvoll überbaut werden kann. Der 13 m breite Landstreifen in der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen wurde von der Gemeinde bis heute nicht erworben.

Da auch die Nachbargrundstücke Nr. 1591 von Martha und Djamschid Chaksad, Obermattenweg 7 und Nr. 1590 von Peter W. Tanner, Obermattenweg 5, die gleiche Zoneneinteilung aufweisen, wurden die Grundeigentümer bezüglich formaler und raumplanerischer Aspekte von dem Begehren informiert und um eine Stellungnahme gebeten. Beide sind an einer Umzonung interessiert und erteilten im Oktober 2003 ihre Zustimmung.

2. Prüfung Umzonungsbegehren

Die für das Schulhaus Junkholz ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durchschneidet im Südosten die drei erwähnten Privatparzellen. Die Eigentümer haben ein Recht darauf, dass der Landanteil, welcher in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt, einer für sie nutzbaren Zone zugeführt wird.

Andernfalls können sie von der Gemeinde jederzeit den Erwerb des Landstreifens in der Zone für öffentlich Bauten und Anlagen verlangen. Erwirbt die Gemeinde das Land nicht, ist sie von Gesetz wegen verpflichtet, eine zonenkonforme Nutzung vorzunehmen.

Das Schulhaus Junkholz wurde letztmals 1999 entlang der erwähnten Grundstücke erweitert. Aufgrund der Grösse der Schulanlage besteht kein Bedarf mehr für eine weitere bauliche Entwicklung. Die Fläche von ca. 1'850 m² lässt ohnehin keine sinnvolle Nutzung für schulische Zwecke zu.

3. Vorprüfung Kanton

Im Vorprüfungsbericht vom 20. April 2004 stimmte die Abteilung Raumplanung des kantonalen Baudepartementes der Bauzonenplanänderung im Gebiet Junkholz und der Ergänzung der Bauordnung zu. In der Beurteilung ist folgendes festgehalten:

„Die Umzonung ist aus raumplanerischer Sicht situationsgerecht. Sie schafft für die drei betroffenen Parzellen eine klare und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende baurechtliche Ausgangslage und verbessert somit deren Nutzungsmöglichkeiten.“

Zusammenfassung

Die Vorlage erweist sich aufgrund der Vorprüfung gemäss § 23 Abs. 1 BauG nach Beurteilung der Verwaltung rechtmässig, stimmt mit dem kantonalen Richtplan überein und berücksichtigt die kantonalen und regionalen Interessen angemessen. Sie erfüllt somit die Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.“

4. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. Juni bis 30. Juni 2004. Gleichzeitig wurde das Mitwirkungsverfahren nach § 24 Abs. 3 BauG durchgeführt. Vorgängig ist der Publikationstext den Grundeigentümern und Haushalten im Planungsgebiet zugestellt worden. Es lagen folgende Akten auf:

- Bauzonenplan 1: 2'500 vom 28. Januar 2004
- Planungsbericht vom Januar 2004
- Protokoll-Auszug Gemeinderat vom 16. Februar 2004.

Während der öffentlichen Auflage erfolgten keine Eingaben zum Mitwirkungsverfahren. Es wurden auch keine Einsprachen eingereicht.

5. Antrag

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

Genehmigung der Änderung des Bauzonenplanes im Gebiet Junkholz

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verzeichnis der bei der Gemeindekanzlei aufliegenden Akten:

- Bauzonenplan 1: 2'500 Gebiet Junkholz
- Planungsbericht vom Januar 2004
- Protokoll-Auszug Gemeinderat vom 16. Februar 2004
- Vorprüfungsbericht Kanton
- Publikationstext Auflageverfahren
- Korrespondenz Bauverwaltung
- Umzonungsbegehren

Verteiler:

- Frau Susy Käppeli, Obermattenweg 9, 5610 Wohlen
- Martha und Djamschid Chaksad, Obermattenweg 7, 5610 Wohlen
- Peter W. Tanner, Obermattenweg 5, 5610 Wohlen
- Marti Partner Architekten und Planer AG, Hofackerstrasse 13, Postfach, 8032 Zürich
- Bauverwaltung (mä/mh 792.2)

Beilage:

- Bauzonenplan Gebiet Junkholz