

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000410

Gemeinde Wettingen; Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Spezialzone "Berg"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 23. April 2025

Versand: 29. April 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	7. März 2022
Mitwirkung	21. August 2020 bis 21. September 2020
Öffentliche Auflage	26. August 2022 bis 26. September 2022
Beschluss Einwohnerrat	7. September 2023
Referendumsabstimmung	3. März 2024
Eingereicht zur Genehmigung	21. Mai 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	15. April 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der vom Einwohnerrat Wettingen am 7. September 2023 abgelehnten und an der Referendumsabstimmung vom 3. März 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Kulturlandplan (KLP) 1:5'000 "Spezialzone Berg"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung ([BNO] Ergänzung § 33^{bis} BNO / Spezialzone Berg)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 3. März 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der landwirtschaftliche Betrieb an der Bergstrasse in Wettingen bewirtschaftet rund 8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und betreibt Hoftierhaltung. In den letzten Jahren wurden durch die Betriebsleitung vermehrt Angebote im Bereich der tiergestützten Intervention angeboten. Zur Weiterführung des Therapiebetriebs wurde am 26. November 2013 die Stiftung "Begegnung mit Tieren" gegründet. Die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Platzverhältnisse reichen für die nachhaltige Weiterführung des Landwirtschafts- und Therapiebetriebs nicht aus. Die bestehenden Bauten und Anlagen sind zudem teilweise nur beschränkt für Therapien konzipiert.

Neu soll mit einer Spezialzone nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) eine planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Entwicklung des Betriebs geschaffen werden. Die geplante Zone betrifft die südlich der bestehenden Betriebsgebäude gelegenen Parzellen in der Landschaftsschutzzone in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB). Damit soll eine funktionale und bauliche Entflechtung der Betriebe gesichert werden. In der Liegenschaft Bergstrasse 75, die unmittelbar an die Spezialzone angrenzt, soll Wohnraum für Mitarbeitende angeboten werden. Damit kann eine betriebsinterne Überwachung der Tierhaltung in der Spezialzone gewährleistet werden, die für die Pferdehaltung unabdingbar ist.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Spezialzonen nach Art. 18 RPG können in erster Linie festgelegt werden, wenn eine positive oder eine negative Standortgebundenheit nachgewiesen werden kann. Mit dem neuen RPG und der Stärkung der Hauptzielsetzung RPG, der klaren Trennung von Bauzone und Nichtbauzone einerseits und dem Konzentrationsprinzip andererseits, sind die Rahmenbedingungen für die Festlegung von Spezialzonen nach Art. 18 RPG verschärft worden.

Das Therapiezentrum liegt nur leicht abseits des Dorfs Wettingen. Dies ist hinsichtlich der Emissionen und der Tierhaltung als solches nicht unzweckmässig. Zudem ist die Erreichbarkeit in genügendem Ausmass gegeben.

Der Eingriff in die LkB mit der Festlegung einer Spezialzone "Berg" nach Art. 18 RPG mit der damit verknüpften flächengleichen Aufhebung der Landschaftsschutzzone ist gestützt auf die nachvollziehbare und umfassende Interessensabwägung sowie das unbestritten sehr hohe öffentliche Interesse am Zweck knapp vertretbar.

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 7. März 2022 ohne Vorbehalt abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Kulturland

Im KLP erfolgt die Festlegung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird mit einer Vorschrift (§ 33^{bis} BNO) zur Spezialzone ergänzt.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Der kantonale Richtplan überlagert das Gebiet mit einer LkB (siehe Richtplankapitel L 2.3). Das Vorhaben liegt zudem im Nahbereich der Dekretsgrenze des Dekrets zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekrets) vom 13. Dezember 1977. Fruchtfolgeflächen (FFF) sind keine betroffen.

Da vorgesehen ist, das Gebiet einer Spezialzone nach Art. 18 RPG zuzuweisen, ist kein Siedlungsgebiet betroffen.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Der Koordinationsbedarf richtet sich nach der Bedeutung der Planung. Für Spezialzonen nach Art. 18 RPG ist die regionale Einbettung von zentraler Bedeutung.

Der Regionalplanungsverband nahm mit Schreiben vom 13. Juni 2019 positiv Stellung zu dieser Planung. Aus Sicht des Regionalplanungsverbands Baden Regio ist die regionale Abstimmung gegeben und der Eingliederung in die Landschaft wurde ausreichend Beachtung geschenkt. Der Regionalplanungsverband unterstützt somit das Vorhaben.

3.4 Nutzungsplan Kulturland

3.4.1 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Ausgangslage

Die Stiftung "Begegnung mit Tieren", für die eine Spezialzone nach Art. 18 RPG festgelegt wird, betreibt ein Therapiezentrum für tiergestützte Interventionen (therapeutisches Reiten). Das Therapiezentrum dient in erster Linie Pferdesportaktivitäten mit sozialtherapeutischem Bezug. Das therapeutische Reiten ist als gewerbliche Nutzung zu qualifizieren, das in der Landwirtschaftszone zonenfremd ist.

Das Prinzip der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet als Hauptanliegen des RPG gilt auch für Spezialzonen nach Art. 18 RPG, weshalb die vorliegende Zone grundsätzlich innerhalb des Baugebiets festgelegt werden müsste.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialzone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen des RPG entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig und stellt keine Umgehung von Art. 24 ff. RPG dar, auch wenn eine Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre.

Eine geringfügige Erweiterung des bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten erweist sich im Licht der Bundesrechtsprechung als zulässig, sofern sie auf einer

sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen oder Teile davon nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können, beziehungsweise inwiefern sich die Standortgebundenheit begründet.

Die Gemeinden können in der Nutzungsplanung innerhalb der LkB Ausnahmen für landwirtschaftliche Neubauten vorsehen. Zu prüfen sind neben alternativen Standorten auch Projektoptimierungen, Massnahmen zur landschaftlichen Einpassung, angemessener ökologischer Ausgleich und die Sicherstellung des Rückbaus bei Betriebsaufgabe.

Standortevaluation und Standortgebundenheit

Das Therapiezentrum soll zukünftig durch die gemeinnützige Stiftung "Begegnung mit Tieren" gemäss dem Stiftungszweck zur pädagogischen beziehungsweise therapeutischen Begegnung von sozial benachteiligten, psychisch kranken oder behinderten Menschen mit Heim- und Nutztieren, insbesondere Pferden, genutzt werden. An solchen Angeboten besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse. Dieses Betriebskonzept mit der Zusammenarbeit mit Mensch und vor allem mit Pferden bedingt, aufgrund der damit verbundenen Emissionen und den Anforderungen an die Tierhaltung, eine spezifische Infrastruktur (zum Beispiel Stallungen, gedeckte und ungedeckte Aussenflächen). Trotz der zukünftigen betrieblichen Entflechtung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs und dem Therapiezentrum bleiben standortbedingte Synergien bestehen. Der gewählte Standort ausserhalb der Bauzone erscheint dazu zweckmässig.

Es wird im Planungsbericht ausgeführt, dass in der Gemeinde Wettingen innerhalb der Bauzone zwei Standorte geprüft wurden, diese aber therapeutisch nicht zweckmässig seien. Im Gewerbegebiet seien aufgrund fehlender freier Flächen keine Möglichkeiten zur Ansiedlung vorhanden. Ausserhalb der Bauzone wurden zwei Alternativstandorte geprüft, die aber aufgrund der Erschliessung und äquivalent heiklen Lagen als untauglich eingeschätzt werden. Weiter wurden in der Gemeinde Würenlos zwei Standorte und in der Gemeinde Ehrendingen ein Standort überprüft und begründet verworfen. Zudem werden grundsätzliche Aspekte angeführt, warum eine teilweise oder vollumfängliche Verschiebung des geplanten Standorts in der "Spezialzone Berg" nicht sinnvoll sei. In Anbetracht der räumlichen Gegebenheiten wurden somit angemessene Alternativstandorte zur Verlegung des Betriebs geprüft. Ein besser geeigneter Standort wurde nicht gefunden.

Im Einzugsgebiet des Kundenkreises wurden weitere Anbieter mit einem vergleichbaren Angebot im Planungsbericht ausgewiesen. Synergien mit diesen Anbietern wurden überprüft und somit ist der Bedarfsnachweis und die Standortgebundenheit in der "Spezialzone Berg" aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Abgrenzung der Spezialzone / Haushälterische Bodennutzung

Eine der wichtigsten Zielsetzungen des RPG ist die Haushälterische Bodennutzung (Konzentrationsprinzip). Die zu schaffende Spezialzone befindet sich im Bereich der Bestandeszone "Hueb Empert Berg". Es handelt sich hierbei um isolierte Kleinbauzonen am Siedlungsrand. Die Spezialzone grenzt direkt an die isolierte Kleinbauzone, in der sich das Hofareal befindet. Obwohl in diesem Bereich nicht eine grossflächige, geschlossene Bauzone vorhanden ist, wird dem Konzentrationsprinzip im Grundsatz genügend Rechnung getragen; eine kompaktere Anordnung der Bauten und Anlagen würde sich schlecht in die bestehende lockere Siedlungsstruktur einpassen.

Der Bedarf für die Grösse und Abgrenzung der Spezialzone ist ausgewiesen. Im Bereich der festzulegenden Spezialzone sind keine FFF vorhanden. Die Anordnung der projektierten Bauten und Anlagen in der Spezialzone und damit auch die Grösse der Spezialzone ist sachgerecht.

Orts- und landschaftliche Einbettung

Mit der Festsetzung der Spezialzone wird die kommunale Landschaftsschutzzone aufgehoben, die auf kommunaler Ebene die LkB umsetzt. LkB bezeichnen Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt oder Naturnähe und umfassen Kulturlandschaften, die typisch für den Kanton Aargau und seine Regionen sind. Sie sind langfristig zu erhalten und dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer

nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der naturnahen und ruhigen Erholung. Eine Abweichung vom Schutzziel der LkB und somit auch die Aufhebung der vorliegenden Landschaftsschutzzone muss in einem mindestens gleichwertigen öffentlichen Interesse liegen und nachhaltig sein (siehe Richtplankapitel L 2.3, Planungsgrundsätze A und B). In Anbetracht dessen, dass es sich um eine LkB handelt, sprich um eine Landschaft, deren Schutz von kantonalem Interesse ist, muss es sich auch bei den Interessen, die für die Aufhebung sprechen, ebenfalls um Interessen von vergleichbarem Stellenwert handeln.

Das Vorhaben ist in der zu schaffenden Spezialzone mit der lockeren Siedlungsstruktur der Bestandszone "Hueb Empert Berg" (Bauzone) mit kleinteiligen, vielfältig landwirtschaftlich genutzten Flächen und starkem Obstbaumbestand beim Übergang von dichter, bebauter Siedlung und geschützter offener Landschaft des Eigentals abzustimmen und darf deren Entwicklungsziele nicht gefährden. Das Richtprojekt/Vorprojekt zeigt bezüglich der landschaftlichen Einbettung auf, dass es diese Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann.

Es übernimmt mit den verschiedenen Einzelbauten die Streubauweise von "Hueb Empert Berg" mit kleineren und einzelnen grösseren Gebäuden. Durch die Setzung der Bauten, die hangparallele Firstrichtung und nicht zuletzt durch die landwirtschaftlich ausgerichtete Nutzung, ist eine gute Einordnung in diese durchgrünte Randlage zu erwarten. Auch der typische dichte Baumbestand wird weitgehend erhalten und ergänzt. Die Gebäudegruppe ist mit der Umgebung als Ensemble aus der bestehenden Situation heraus verstanden, durchaus denkbar.

Die beiden Hauptbauten, die als zwei getrennte Einzelbauten ohne überdeckten Zwischenraum gedacht werden, sind gross, im Vergleich zu den Gebäuden auf den Parzellen 2144, 2147, 2160 und 2162 der Bestandszone aber nicht übermässig dominant. Durch die getrennten, etwas versetzten und nach Norden gerückten Gebäudekörper ergibt sich eine grössere Transparenz, eine stärkere Anlehnung an die lockere Bebauungsstruktur und ein schonenderer Umgang mit dem zusammenhängenden Freiraum im Süden. Das dadurch etwas kompaktere, weilerartige Erscheinungsbild des Ensembles mit den beiden Hauptgebäuden und den vier kleineren Nebengebäuden ist nicht untypisch für die Körnung des Siedlungsrandes von "Hueb Empert Berg", in dem auch sonst leichte Ballungen der Bauten erkennbar sind.

Generell verbessert hat sich vor allem der untere Teil des Ensembles. Mit dem nach Norden rücken wurde der Stall offenbar tiefer gelegt, sodass die dominante Südfassade und vor allem der störende Sockel weniger stark in Erscheinung treten. Der Verzicht auf den unteren Kleintierstall mit dem steilen Zugang und das Verlegen des Aussenplatzes unter die Therapiehalle beziehungsweise die Senkung dieser Halle um 50 cm, bringen eine wesentlich bessere Einpassung ins Terrain und weniger Erschliessungsflächen. Es hat zudem den Vorteil, dass der markante Einzelbaum vor dem Stall erhalten werden kann und so die talseitige Südfassade weiter entschärft wird.

Die Qualitätssicherung für eine besonders gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild ist wichtig für diesen sensiblen Raum. Konkrete qualitative Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung, Terrainveränderungen und Dachgestaltung werden keine festgelegt. Dazu dient § 33^{bis} Abs. 4 BNO, wo eine besonders gute Einpassung verlangt wird.

Interessensabwägung

Ausgangspunkt jeder planerischen Interessensabwägung ist die Ermittlung der betroffenen und relevanten öffentlichen Interessen, die ein übergeordnetes planerisches Handeln rechtfertigen.

Die Vor- und Nachteile des fraglichen Standorts ausserhalb Baugebiet werden aufgezeigt und die privaten und öffentlichen Interessen nachvollziehbar aufgeführt. Das sehr hohe öffentliche Interesse an dieser Therapieform wird sowohl kommunal, regional und kantonal als auch unter anderem mit dem Postulat "Auswirkungen der Zulassung von pferdegestützten Therapien in der Landwirtschaftszone" argumentiert. Es scheint Stand heute unbestritten, dass sich aus den landwirtschaftlich-therapeutischen Tätigkeiten ein klar erkennbares und hohes öffentliches Interesse ableiten lässt.

Es wird in der Interessensabwägung aufgezeigt, dass durchaus ein (stetig zunehmendes) Interesse an alternativen Therapieformen wie tiergestützten therapeutischen Interventionen besteht und der Standort ausserhalb Bauzone insbesondere auch dadurch begründbar ist. Weiter wird das Interesse am LkB über die vertretbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die spezifische Eigenart und Beschaffenheit des betroffenen Landschaftsraums nachvollziehbar argumentiert.

Der Eingriff in die LkB mit der Festlegung einer Spezialzone "Berg" nach Art. 18 RPG, mit der damit verknüpften flächengleichen Aufhebung der Landschaftsschutzzone, ist gestützt auf die nachvollziehbare und umfassende Interessensabwägung sowie das unbestritten sehr hohe öffentliche Interesse am Zweck knapp vertretbar.

Ökologischer Ausgleich

Gemäss Art. 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG), § 40a BauG und §§ 13 und 14 der Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung) ist ein ökologischer Ausgleich von maximal 15 % der vom Vorhaben veränderten Fläche zu leisten. Der ökologische Ausgleich wurde in § 33^{bis} Abs. 10 BNO ausreichend behandelt.

3.4.2 Erschliessung

Verkehrliche Belange sind im Planungsbericht unter dem Kapitel 3.6 "Abstimmung Siedlung und Verkehr" thematisiert. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie die Erschliessung werden detailliert beschrieben. Es wird erklärt, dass mit dem Projekt keine zusätzliche Nutzung verbunden ist, sondern eine Entflechtung der verschiedenen Nutzungen stattfinden kann. Anlässlich der Fahrtenberechnungen wird aufgezeigt, dass sich diese nur minim erhöhen und kaum Auswirkung gegenüber der bestehenden Situation haben werden.

Parkierung

Zukünftig werden fünf Parkfelder sowie ein "Umschlagplatz" (Ankunft mit Taxi) benötigt. Wo sich der "Umschlagplatz" befindet, geht aus den Plänen nicht hervor.

Die Parkfelder wurden in der Überarbeitung etwas nach Westen versetzt und die Einfahrtsradien der Strasse wurden angepasst. Ob die gemäss § 42 Bauverordnung (BauV) geforderten Sichtzonen eingehalten werden können, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Sichtzonen auszuweisen.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

Der Planungshorizont von 15 Jahren ist im vorliegenden Fall deutlich überschritten. Aus Sicht der Rechtsbeständigkeit spricht somit nichts gegen die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Spezialzone "Berg", beschlossen an der Referendumsabstimmung der Gemeinde Wettingen am 3. März 2024, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Alberich Zwysig-Strasse 76, 5430 Wettingen
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.