

2020-2176

Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone «Berg»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Im Gebiet «Berg» soll eine Spezialzone nach Art. 18 Raumplanungsgesetz für Aktivitäten der tiergestützten therapeutischen Intervention mit zugehöriger Tierhaltung geschaffen werden. Dafür soll eine Fläche von 4'460 m² von der Landwirtschaftszone in eine neu zu schaffende Spezialzone «Berg» umgezont und in diesem Bereich die überlagernde Landschaftsschutzzone aufgehoben werden. Diese bedingt eine Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland, da es sich um Zonen ausserhalb Baugebiet handelt. Der Therapiebetrieb der Stiftung «Begegnung mit Tieren» soll dadurch langfristig und den Anforderungen entsprechend nachhaltig weitergeführt werden können.

1 Ausgangslage

Die Familie Sozzi führt seit dem Erwerb des Hofes im Jahre 1984 den Landwirtschaftsbetrieb an der Bergstrasse in Wettingen. Parallel zur Bewirtschaftung von rund 8 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Hoftierhaltung wurden durch die Betriebsleiterin vermehrt Angebote im Bereich der tiergestützten Intervention angeboten. Aus diesem Betriebszweig hat sich ein regional bedeutsamer Therapiebetrieb insbesondere im Bereich der pferdegestützten Therapie entwickelt, der sozial benachteiligten, psychisch kranken oder beeinträchtigten Menschen in hohem Masse Entwicklungsunterstützung bietet.

Zur Weiterführung des Therapiebetriebs wurde am 26. November 2013 die «Stiftung Begegnung mit Tieren» gegründet. Der Landwirtschaftsbetrieb wird inzwischen durch die nächste Generation der Familie Sozzi weitergeführt (Übergabe per 1. Januar 2019).

Die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Platzverhältnisse reichen für die parallele und nachhaltige Weiterführung von Landwirtschafts- und Therapiebetrieb nicht aus. Die Stiftung «Begegnung mit Tieren» beantragte deshalb, im Gebiet «Berg» eine Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland durchzuführen.

2 Ziele

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland soll der Therapiebetrieb langfristig und den Anforderungen entsprechend nachhaltig weitergeführt werden können. Hierzu sollen eine Fläche von 4'460 m² von der Landwirtschaftszone in eine neu zu schaffende Spezialzone «Berg» umgezont und in diesem Bereich die überlagernde Landschaftsschutzzone aufgehoben werden.

3 Entwicklung der Planungsvorlage

Im Erarbeitungsprozess der Teiländerung Nutzungsplanung Kulturlandplan wurde die Planungskommission als beratendes Gremium des Gemeinderats einbezogen.

3.1 Kantonale Vorprüfung

Die Abteilung Raumentwicklung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt hatte die Teiländerung Nutzungsplanung «Berg» mit Stellungnahme vom 1. Mai 2020 abschliessend vorgeprüft. Es wurden allerdings zwei Genehmigungsvorbehalte formuliert. Aus diesem Grund wurden die Planungsentwürfe nach der Durchführung des Mitwirkungsverfahrens betreffend die Vorbehalte im Vorprüfungsbericht sowie in Hinsicht auf die Mitwirkung überarbeitet. Die Planungsdokumente wurden anschliessend der Abteilung Raumentwicklung mit Beschluss des Gemeinderats vom 25. November 2021 nochmals unterbreitet.

Mit Stellungnahme vom 7. März 2022 hat die Abteilung Raumentwicklung die Planungsvorlage abschliessend und vorbehaltlos vorgeprüft (Beilage: Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 7. März 2022).

Auf die von der Abteilung Raumentwicklung empfohlene zusätzliche Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet der Spezialzone wird verzichtet, da bereits mit dem neuen § 30^{bis} in der BNO genügend gute qualitative Bestimmungen festgelegt werden, mit denen eine gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden kann.

3.2 Mitwirkung der Bevölkerung nach § 3 BauG

Der Gemeinderat legte den Entwurf der Teiländerung Nutzungsplanung «Berg» vom 21. August 2020 bis zum 21. September 2020 auf (Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG). Während dieser Frist konnten sich Direktbetroffene und alle interessierten Kreise zu dem Entwurf äussern.

Insgesamt gingen neun Eingaben zu verschiedenen Themen ein. Die Mitwirkungseingaben wurden in einem Bericht zusammengefasst und materiell behandelt (Beilage: B3 Mitwirkungsbericht beschlossen vom Gemeinderat am 18. Februar 2021).

3.3 Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren nach § 24 BauG

Die öffentliche Auflage Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone «Berg» fand vom 26. August 2022 bis 26. September 2022 statt (öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG). Während dieser Frist konnten sich Direktbetroffene zu den Entwürfen äussern. Es gingen insgesamt vier Einwendungen ein.

3.4 Einwendungsverhandlungen

Die Bau- und Planungsabteilung führte im Februar 2023 Einwendungsverhandlungen durch (gemäss § 24 Abs. 2 BauG), welche in keinem Fall zum Rückzug der Einwendungen führte.

Das Einwendungsverfahren führt zu einer Anpassung des § 33^{bis} Abs. 12 BNO-Entwurf (siehe Abschnitt 8 Änderung am Planungsentwurf gegenüber der öffentlichen Auflage). Der

Gemeinderat hat die Einwendungen abgewiesen, sofern er darauf eingetreten ist. Eine Zusammenfassung über die Einwendungen und die Entscheide des Gemeinderats dazu liegen dem Planungsbericht bei (Beilage: B4 Bericht über die Einwendungen, 23. März 2023).

Die jeweiligen Gemeinderatsbeschlüsse wurden den Einwendenden bereits zugestellt. Die Rechtsmittelfrist beginnt jedoch erst nach der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses zu laufen.

3.5 Änderung am Planungsentwurf gegenüber der öffentlichen Auflage

An einer Einigungsverhandlung wurde von Einwendenden die Befürchtung geäußert, dass bei einer nicht mehr zonenkonformen Nutzung die Bauten und Anlagen einfach umgenutzt werden könnten (zum Beispiel für Pferdehaltung). Im Entwurf der Bau- und Nutzungsordnung (Stand öffentliche Auflage) wurde der Rückbau in § 33^{bis} Abs. 12 wie folgt geregelt:

§ 33^{bis} (BNO-Entwurf öffentliche Auflage)

¹² Bauten und Anlagen sind rückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Nach dem Rückbau gelten automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Mit der Bestimmung soll erreicht werden, dass bei einer nicht mehr zonenkonformen Nutzung der Status vor der Teiländerung gilt. Aktuell ist die entsprechende Fläche in der Landwirtschaftszone und überlagert von der Landschaftsschutzzone. Die Bestimmung wird daher wie folgt präzisiert:

§ 33^{bis} (BNO-Entwurf Vorlage Einwohnerrat)

¹² Bauten und Anlagen sind rückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Nach dem Rückbau gelten automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone und der sie überlagernde Landschaftsschutzzone.

4 Aufsichtsanzeige gegen den Gemeinderat Wettingen

Bei der Gemeindeabteilung des Departements Volkswirtschaften und Inneres wurde im März 2023 eine Aufsichtsanzeige gegen den Gemeinderat Wettingen betreffend Amtstätigkeit (Spezialzone Berg) eingereicht. Die Gemeindeabteilung prüfte die Aufsichtsanzeige und hält in ihrer Stellungnahme fest, dass keine Anhaltspunkte für eine Rechtsverletzung durch den Gemeinderat Wettingen vorliegen, und betrachtet das Aufsichtsverfahren als abgeschlossen.

5 Finanzierung

Die Entwicklungsträger kamen die Kosten für das Raumplanungsbüro Arcoplan KIG für die Ausarbeitung dieses Planungsentwurf auf.

6 Ausgleich von Planungsvorteilen

Durch die Ausscheidung einer Zone nach Art. 18 RPG (Spezialzone), die Bauten und Anlagen erlaubt, entsteht ein Planungsvorteil (§ 2 Abs. 1 Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen).

Der Mehrwert der durch die neue Zonierung als «Spezialzone Berg» entsteht, wurde auf Fr. 95.00 pro m² Landfläche festgelegt. Dies ergibt einen planungsbedingten Vorteil von insgesamt Fr. 415'150.00, wovon der Planungsaufwand im Umfang von Fr. 155'000.00 in

Abzug gebracht werden kann (§ 5 Abs. 3 Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen). Der planungsbedingte Vorteil, der auszugleichen ist, beträgt demnach Fr. 260'150.00. Die Höhe, des von den Eigentümern zu leistenden Ausgleichs, beträgt 30 % (§ 6 Abs. 1 Reglement) und somit Fr. 78'045.00.

Der Ausgleich der Planungsvorteile wurde mit den Grundeigentümern in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag vereinbart und umfasst ökologischen Massnahmen im Wert von Fr. 54'000.00 sowie eine Ausgleichszahlung in der Höhe von Fr. 24'045.00.

7 Zeitplan und weiteres Vorgehen

Nach der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses (30-tägige Referendumsfrist) wird die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland dem Kanton zur Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau unterbreitet (vom Grossen Rat an den Regierungsrat delegiert).

Der Kanton wird im Rahmen des Genehmigungsprozesses auch über allfällige Beschwerden von Einwendenden zu befinden haben. Deren Rechtsmittelfrist beginnt mit der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses zu laufen.

8 Abgrenzung

Ausserhalb des Perimeters der zukünftigen Spezialzone «Berg» befindet sich weiter nördlich ein Sandplatz (Reitplatz) ausserhalb einer Bauzone. Dieser Platz ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung.

9 Fazit

Mit der Behandlung im Einwohnerrat endet ein mehrjähriger Planungsprozess. Die Vorlage ermöglicht den bestehenden Therapiebetrieb langfristig und den Anforderungen entsprechend nachhaltig weiterführen zu können.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone «Berg» bestehend aus:

- a) Teiländerung Kulturlandplan 1:5'000 vom 23. März 2023
- b) Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Ergänzung § 33^{bis} BNO, Spezialzone «Berg» vom 23. März 2023

Wettingen, 13. Juli 2023

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster

Sandra Thut

Gemeindeammann

Gemeindeschreiberin

Beilagen:

Verbindliche Dokumente

- Teiländerung Kulturlandplan Spezialzone «Berg» 1:5'000 vom 23. März 2023
- Teiländerung BNO Ergänzung § 33^{bis} BNO Spezialzone «Berg» vom 23. März 2023

Erläuternde Dokumente

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 23. März 2023
 - A1 Vorprojekt/Richtprojekt (Verkleinerung)
 - A2 Konzept Landschaftsgestaltung
 - A3 Ökologische Ausgleichsmassnahmen
 - A4 Institutionen, die Angebote der Stiftung nutzen
 - A5 Stiftung Begegnung mit Tieren BMT
 - A6 Information tiergestützte therapeutische Intervention
 - A7 Auskunft Landwirtschaft Aargau zur Beurteilung von Geruchsemissionen

Beilagen 1 bis 4 zum Planungsbericht

- B1 Vorprojekt/Richtprojekt (Originalmassstab)
- B2 Grundlagenberichte
 - 1 Zwischenbericht Vorprojekt vom 29.09.2014
 - 2 Richtprojekt Anpassung BNO vom 11.05.2015
 - 3 Ergänzung Richtprojekt Anpassung BNO vom 30.09.2015
 - 4 Richtprojekt Anpassung BNO – Zusammenfassung vom 31.10.2016
- B3 Mitwirkungsbericht gemäss § 3 BauG
- B4 Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG vom 23. März 2023

Weitere Unterlagen

- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 07.03.2022