

Gemeinde Wettingen

Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone «Berg»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Instruierende Behörde

Gemeinderat Wettingen
Alberich Zwysigstrasse 76
5430 Wettingen

Auftraggeber

Stiftung Begegnung mit Tieren
Bergstrasse 77
5430 Wettingen

Verfasser Teilzonenplanänderung

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Renato Costamagna, Siedlungsplaner FH, Raumplaner FSU
Sabina Dürrenberger, dipl. geogr. MNF

Architektur/Städtebau

Bauzone

Schulgartenstrasse 1
5430 Wettingen

Hansjörg Egloff

Landschaftsarchitektur

SKK Landschaftsarchitekten AG

Lindenplatz 5
5430 Wettingen

Peter-Paul Stöckli

Verkehr

Belloli Raum- und Verkehrsplanung

Altenburgerstr. 49
5200 Brugg

Tomas Belloli

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	2
1.1	Planungsgegenstand	2
1.1.1	Kurzdefinition tiergestützte therapeutische Intervention	3
1.2	Planungsziel	3
1.3	Planungsgeschichte	4
2	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
2.1	Übergeordnete gesetzliche Grundlagen	5
2.1.1	Bundesrecht	5
2.1.2	Kantonales Recht	5
2.2	Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen	5
2.2.1	Kantonaler Richtplan	5
2.3	Kommunale Grundlagen	7
2.3.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	7
2.3.2	Schutzziele der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone und der Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan	9
2.4	Regionale Abstimmung und Betrachtung	14
3	Zentrale Sachthemen	16
3.1	Betriebskonzept Therapiebetrieb	16
3.2	Bestehender Landwirtschaftsbetrieb	17
3.3	Prüfung von Alternativstandorten	17
3.3.1	Standortanforderungen	17
3.3.2	Geprüfte Alternativstandorte	17
3.3.3	Fazit Alternativstandorte	19
3.4	Der Therapiebetrieb am Standort 'Berg'	19
3.5	Nachweis einer massvollen Erweiterung und haushälterischen Bodennutzung	20
3.6	Nachweis des öffentlichen Interesses an der Nutzung	21
3.7	Vorprojekt	22
3.7.1	Bauten und Umgebung	22
3.7.2	Landschaftliche Einordnung	24
3.8	Abstimmung Siedlung und Verkehr	26
3.8.1	Verkehrsentwicklung – Abstimmung mit Entwicklungspotenzial	26
3.8.2	Fahrtenerzeugung und Parkplatzbedarf	27
3.8.3	Heutige Funktionalität der Erschliessung (Bergstrasse)	28
3.9	Umweltrechtliche Aspekte	32
3.9.1	Geruchsemissionen und Mindestabstand von Tierhaltungsanlagen	32
3.10	Ökologischer Ausgleich	33
4	Erläuterungen zu den verbindlichen Inhalten	35
4.1	Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan	35
4.2	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO; Ergänzung mit § 33 ^{bis} BNO	35

5	Interessensabwägung und Rechtsbeständigkeit	38
5.1	Raumplanungsrechtliche Interessenabwägung	38
5.1.1	Ermittlung der relevanten Interessen	38
5.1.2	Bewertung der ermittelten relevanten Interessen	38
5.1.3	Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen und Fazit	42
5.2	Rechtsbeständigkeit	43
6	Organisation und Beteiligte	44
6.1	Projektorganisation und Zuständigkeiten	44
6.2	Ablauf der Planung	44
6.3	Eigentumsverhältnisse im Gebiet Berg	45
7	Ergebnisse der Planung	46
7.1	Kantonale Vorprüfung / Kommunale Bereinigung	46
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	47
7.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	48
7.4	Beschlussfassung / Genehmigung	48
	Anhang und Beilagen	49
Anhang 1	Vorprojekt/Richtprojekt (Verkleinerung)	
Anhang 2	Konzept Landschaftsgestaltung	
Anhang 3	Ökologische Ausgleichsmassnahmen	
Anhang 4	Institutionen, die Angebote der Stiftung nutzen	
Anhang 5	Stiftung Begegnung mit Tieren BMT	
Anhang 6	Information tiergestützte therapeutische Intervention	
Anhang 7	Auskunft Landwirtschaft Aargau zur Beurteilung von Geruchsemissionen	
Beilage 1	Vorprojekt/Richtprojekt	
Beilage 2	Grundlagenberichte	
Beilage 3	Mitwirkungsbericht gemäss § 3 BauG	
Beilage 4	Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG	

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Planungsgegenstand

Die Familie Sozzi führt seit dem Erwerb des Hofes 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 (Definition siehe Abschnitt 1.1.1) angeboten. Aus diesem Betriebszweig hat sich ein regional bedeutsamer Therapiebetrieb insbesondere im Bereich der pferdegestützten Therapie entwickelt, der sozial benachteiligten, psychisch kranken oder behinderten 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 1.1.2019).

Die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Platzverhältnisse reichen für die parallele und nachhaltige Weiterführung von Landwirtschafts- und Therapiebetrieb nicht aus. Die bestehenden Stallungen sind nicht für Therapietiere konzipiert, ebenfalls ist der Zugang zu den Tieren für Gehbehinderte und Personen im Rollstuhl nur beschränkt oder gar nicht möglich. Das hofeigene Futter und Einstreu muss in einer Scheune in der Nachbargemeinde gelagert werden. Da für den Sandplatz nördlich der Bergstrasse keine nachträgliche Bewilligung erteilt werden kann, fehlt in Zukunft Therapiefläche im Hofbereich. Nicht zuletzt ist die derzeitige (bauliche und funktionelle) Verflechtung von Landwirtschafts- und Therapiebetrieb und der privaten Wohnnutzung eine grosse Herausforderung, dies auch im Hinblick auf die Betriebsführung des Therapiebetriebs durch die Stiftung.

Mit der geplanten Spezialzone nach Art. 18 RPG soll eine Grundlage geschaffen werden, um die therapeutischen, insbesondere der pferde- und hoftiergestützten Angebote weiterhin anzubieten. Die geplante Zone betrifft die südlich der bestehenden Betriebsgebäude gelegenen Parzellen. Damit kann eine funktionale und bauliche Entflechtung der Betriebe ermöglicht werden, während der räumliche Zusammenhang weiterhin gegeben ist und Synergien weiterhin genutzt werden können. In der unmittelbar an die Spezialzone angrenzenden Liegenschaft Bergstrasse 75 soll Wohnraum für Mitarbeiter angeboten werden. Damit kann eine betriebsinterne Überwachung der Tierhaltung in der Spezialzone gewährleistet werden. Die Überwachung der Pferdehaltung muss gewährleistet sein (Wegleitung Pferd und Raumplanung, 2015).

Mit der geplanten Spezialzone sind gegenüber heute keine zusätzlichen Nutzungen verbunden. Es ist auch keine Intensivierung der bestehenden Nutzungen vorgesehen. Die Spezialzone mit den neu geplanten Bauten und Anlagen soll der Entflechtung der Nutzungen dienen. Der Therapiebetrieb kann auf diese Weise innerhalb der Spezialzone in seiner heutigen Form eigenständig und nachhaltig weitergeführt werden. Hierzu soll mit der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

1.1.1 Kurzdefinition tiergestützte therapeutische Intervention

Tiergestützte Therapie TGT ist eine zielgerichtete, geplante und strukturierte therapeutische Intervention, die von professionell im Gesundheitswesen, der Pädagogik oder der Sozialen Arbeit ausgebildeten Personen angeleitet oder durchgeführt wird. TGT strebt die Verbesserung physischer, kognitiver verhaltensbezogener und/oder sozio-emotionaler Funktionen bei individuellen Klienten an. TGT wird zunehmend als eine weitere therapeutische Methode von medizinischen Fachleuten, sowohl international wie auch in der Schweiz, akzeptiert und empfohlen. Die Angebote sind allerdings geographisch räumlich beschränkt mit langen Klienten-Wartelisten.

Die Definition stammt von Dr. habil. Dr. sc. Dennis C. Turner, Verhaltensforscher und Privatdozent der Universität Zürich (siehe auch Anhang 6). Er hat die Stiftung bei der Konzipierung der Bauten und Anlagen für den Therapiebetrieb und die Unterbringung der Therapietiere massgeblich unterstützt.

1.2 Planungsziel

Mit der Schaffung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer nachhaltigen Weiterführung des Therapiebetriebs der Stiftung Begegnung mit Tieren und der Erhaltung und Weiterentwicklung des stark nachgefragten, regionsweit relevanten Angebotes in der tiergestützten Therapie
- Bauliche und funktionale Entflechtung der Nutzungen, die zum Landwirtschaftsbetrieb und der Nutzungen, die zum Therapiebetrieb gehören, unter Beibehaltung und Nutzung der Synergien
- Konzipierung und Gestaltung einer besonders gut in die Ortsbauliche und landschaftliche Situation des Gebiets Hueb Empert Berg eingepasste Anlage unter Berücksichtigung der Anforderungen der therapeutischen Nutzungen sowie der erhöhten Anforderungen an die Tierhaltung bei Therapietieren
- Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters der Umgebung durch die Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung am Standort mit einer landwirtschaftsnahen und insbesondere auf die landwirtschaftliche Umgebung angewiesenen Nutzung.
- Einhaltung der Grundsätze der Raumplanungsgesetzes RPG durch eine haushälterische Nutzung des Bodes, einer massvollen Erweiterung sowie der Beseitigungspflicht.

Abgrenzung benachbarte Nutzung

Auf einem Grundstück südlich der geplanten Spezialzone 'Berg' dient eine seit mehreren Jahrzehnten bestehende Kleinbaute mit dem direkt umgebenden Wiesland an einzelnen Tagen Kleinkindern zum betreuten Spielen. Es besteht weder ein betrieblicher noch ein familiärer Zusammenhang mit dem Therapiebetrieb «Begegnung mit Tieren», für den die Spezialzone Berg ausgeschieden werden soll.

1.3 Planungsgeschichte

Aufgrund des Umstands, dass für den Sandplatz nördlich der Bergstrasse keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden kann, wurde im Zusammenhang mit dem diesbezüglichen Entscheid BVU/GR vom 30.09.2010/27.10.2010 im Hinblick auf eine mögliche Lösung südlich der Bergstrasse ein erstes Vorprojekt/Richtprojekt erarbeitet und ein Betriebskonzept für die Weiterentwicklung des Standorts im Zwischenbericht vom 29. September 2014 festgehalten (Beilage 2).

Zum Vorprojekt nahm die Abteilung Natur und Landschaft mit der Landschaftlichen Kurzbeurteilung vom 23. November 2014 und zum ergänzten Richtprojekt am 8. Dezember 2015 Stellung. Herr Emanuel Schoop von Schoop De Santis Architekten wurde mit der Ausarbeitung eines Fachgutachtens im Rahmen des Ortsbildschutzes beauftragt. Das Gutachten zu Vorprojekt ist datiert vom 24. November 2014, eine weitere Stellungnahme zum ergänzten Richtprojekt wurde am 5. Dezember 2015 verfasst.

Gestützt auf die Anweisungen aus den Gutachten und einer Begehung wurde das Vorprojekt überarbeitet. Ebenfalls wurden SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen, beigezogen. Mit Brief vom 27. April 2017 reichte der Gemeinderat Wettingen die Planungsunterlagen bei der Abteilung Raumentwicklung ein und erfragte die kantonalen Grundlagen und Hinweise. Diese liegen mit Datum vom 17. Juli 2017 vor.

Die vorliegende Planungsvorlage zur Ausscheidung der Spezialzone ‚Berg‘ wurde am 4. Februar vom Gemeinderat Wettingen zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die Ergebnisse der Vorprüfung sowie der weiteren Verfahrensschritte sind in Kapitel 7 beschrieben.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete gesetzliche Grundlagen

2.1.1 Bundesrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung, (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2018)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2016)

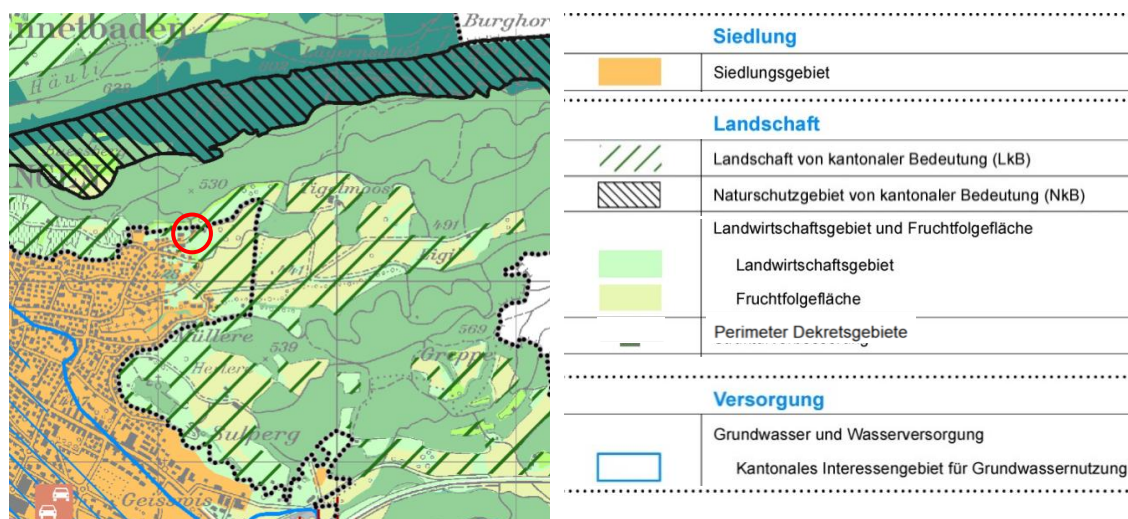
2.1.2 Kantonales Recht

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993, (Stand am 1. Mai 2017)
- Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011 (Stand am 1. Januar 2018)

2.2 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Die raumplanerische Ausgangslage gemäss kantonalem Richtplan ist im nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich. Für das Planungsvorhaben ist insbesondere die Lage innerhalb einer Landschaft von Kantonaler Bedeutung LkB (Kapitel L2.3) zu berücksichtigen. Das Vorhaben liegt zudem im Nahbereich der Dekretsgrenze des Lägernschutzdekrets zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges vom 13. Dezember 1977 (Stand 1. August 2005). Durch die Planung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.



Ausschnitt Richtplankarte

Da es sich bei der vorgesehenen Zone nach Art. 18 Raumplanungsgesetz RPG um eine Nutzungszone im Kulturland handelt, wird kein neues Siedlungsgebiet geschaffen, das festgelegte Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S1.2) ist damit nicht betroffen. Für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets durch eine bedingte Bauzone gemäss Richtplankapitel S1.2 Planungsgrundsatz B Ziffer c) sind die Voraussetzungen nicht gegeben.

Gemäss Richtplankapitel L2.3 bezeichnen Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe oder weitgehend unzerschnittene Gebiete mit geringer Belastung des Landschaftsbildes durch Bauten und Anlagen. Die LkB sind gemäss Planungsgrundsatz B langfristig zu erhalten: Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der naturnahen und ruhigen Erholung und sind vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Neue Flächen mit Nutzungen durch Bauten und Anlagen, die den Schutzziele widersprechen, sind in der Regel nur zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen und ihre Nachhaltigkeit nachgewiesen ist. Das öffentliche Interesse muss höher gewichtet werden als das Interesse an der Freihaltung.

Gestützt auf Planungsanweisung L 2.3/1.4 des Kantonalen Richtplans, können die Gemeinden in der Nutzungsplanung innerhalb der LkB Ausnahmen vorsehen, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden. Zu prüfen sind dabei alternative Standorte, Projektoptimierungen, Massnahmen zur landschaftlichen Einpassung, ein angemessener ökologischer Ausgleich und die Sicherstellung des Rückbaus bei Betriebsaufgabe.

Das Planungsvorhaben liegt weiter im Umgebungsbereich des Lägernschutzdekrets (LSD). Das Dekretsgebiet ist von der geplanten Spezialzone nicht betroffen. Da die geplanten Bauten und Anlagen besonders gut in die örtliche Situation eingepasst werden und das lockere Ineinandergreifen von Bauzone (Bestandeszone) und Landwirtschaftszone mit dichtem Baumbestand nicht gestört wird, werden die Schutzziele des Dekrets nicht tangiert. Der oberhalb der Bergstrasse teilweise innerhalb des Dekretsgebietes und ohne Bewilligung erstellte Sandplatz ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens, steht jedoch mit diesem im Zusammenhang. Aus übergeordneten Interessen an der Lage sowie aufgrund der landwirtschaftsbetrieblichen Ausgangslage kann der Sandplatz nicht nachträglich bewilligt werden. Eine Lageverschiebung soll im Rahmen der vorliegenden Planung ermöglicht werden.

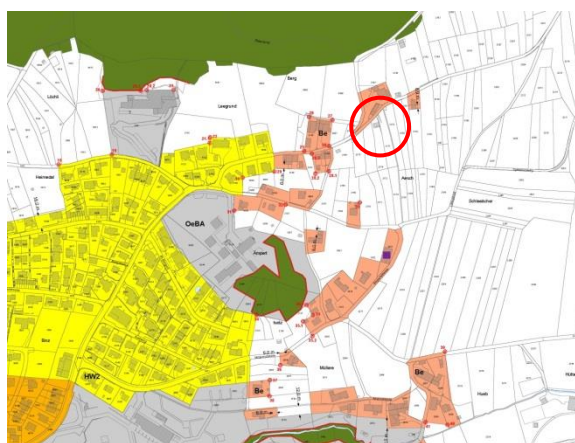
Unabhängig vom kantonalen Richtplan muss nach Vorgabe von Art. 1 und 15 RPG und Art. 30a RPV sowie Art. 3 Abs. 2 RPG haushälterisch mit der Nutzung des Bodens umgegangen werden. Dies bedeutet unter anderem

- eine Konzentration der Bauten beim Betriebszentrum des Landwirtschaftsbetriebes und die Nutzung von Synergien. Für die vorliegende Planung ist hinsichtlich der Konzentration der Bauten zu berücksichtigen, dass die inselartige, lockere Siedlungsstruktur der Bestandeszone im Gebiet Hueb Empert Berg (Siedlungsgebiet) eng mit der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) verzahnt ist. Eine kompakte Anordnung darf gleichzeitig dem Schutzziel der Landschaftsschutzzone von kantonaler Bedeutung nicht zuwiderlaufen.
- eine Angliederung von neuen Bauten an das Siedlungsgebiet und soweit möglich Nutzung und Umnutzung bestehender Nutzflächen im Sinne einer massvollen Erweiterung.
- dass keine Wohnnutzung in der Spezialzone erlaubt werden kann, um nicht eine unrechtmässige Kleinbauzone zu schaffen.

2.3 Kommunale Grundlagen

2.3.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Das Planungsvorhaben liegt im eng verzahnten Übergangsbereich von locker verteilter Bestandeszone "Hueb Erpert Berg" (Bauzone) am Rande des Siedlungsgebiets und Landwirtschafts-/Landschaftsschutzzone mit kleinteiligen, vielfältig landwirtschaftlich genutzten Flächen und starkem Obstbaumbestand am Anfang der geschlossenen Landschaftskammer des Eigitaales. Der besondere Charakter des Gebiets ist weitgehend zu erhalten.



Bestandeszone Hueb Erpert Berg

§ 10

- 1 Die Bestandeszone bezweckt die weitgehende Erhaltung der bestehenden baulichen Substanz sowie des besonderen Charakters des Gebietes "Hueb Erpert Berg".
- 2 Bauten können unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Sie können auch angemessen erweitert, umgebaut und umgenutzt werden, sofern der besondere Charakter der Bestandeszone erhalten bleibt.
- 3 Nebenbauten wie Gartenhäuschen, Einzelgaragen, etc., können in einem zurückhaltenden Mass bewilligt werden, wenn sie den besonderen Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigen.
- 4 Es sind Wohnungen sowie nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan und Auszug rechtskräftige BNO



Landschaftsschutzzone mit zwei Ausparungen

Nach § 24 Abs. 1 BNO dient die Landschaftsschutzzone der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt von Abs. 3 verboten.

Nach § 24 Abs. 3 BNO können kleinere Terrainveränderungen, Bienerhäuschen, Weideunterstände, Fahmisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrennaturierung bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Nach § 24 Abs. 4 BNO sind Aufforstungen, Christbaumkulturen und Baumschulen bewilligungspflichtig und nur zugelassen, wenn sie sich einwandfrei in das Landschaftsbild einfügen.

Naturschutzzone

Diese liegt innerhalb der Aussengrenze des Lägernschutzdekrets. Sie ist nicht direkt betroffen durch die Planung, jedoch liegt der nicht nachträglich bewilligungsfähige Sandplatz teilweise innerhalb dieser Zone.

Fruchtfolgeflächen

sind nicht betroffen

Hochstammobstbestand gemäss § 29 BNO

Bestand ist nicht betroffen (grün punktierte Fläche). Nach § 29 Abs. 2 BNO fördert die Gemeinde *Neupflanzungen und Pflege auch ausserhalb der bezeichneten Flächen.*

Ausschnitt rechtskräftiger Kulturlandplan und Auszug rechtskräftige BNO

Die Gemeinden schützen die LkB in der Nutzungsplanung. Sie legen nach Planungsanweisung L 2.3/1.2 die Rechtswirkungen und die genaue Gebietsabgrenzung fest. Sie scheiden Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen, die dem Schutzziel entsprechen, aus. Die Gemeinden können gemäss Planungsanweisung in der Nutzungsplanung innerhalb der LkB Ausnahmen vorsehen, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Der Therapiebetrieb ist aus dem am Standort Berg angestammten Landwirtschaftsbetrieb hervorgegangen und ist in Bezug auf die gleichbleibenden, tiergestützten therapeutischen Nutzungen wie auch auf die geplanten Bauten landwirtschaftlich geprägt. Bei der Festlegung der Bauweise und der Gestaltungsvorschriften gelten gemäss der formulierten Bestimmung im neuen § 33^{bis} BNO hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

Das Richtprojekt ist bereits mehrfach überarbeitet und hinsichtlich Grösse, überbauter Flächen und der landschaftlichen Einpassung (insbesondere betreffend Stellung und Dachgestaltung der Bauten) optimiert worden. Abgestützt wurden diese Anpassungen auf Begehungen mit Fachpersonen sowie fachlichen Stellungnahmen hinsichtlich des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Die Bemessungen der Stallbauten sind ausgewiesen, ebenso sind die Flächen für das therapeutische Arbeiten innerhalb der Bauten (z.B. Bereiche für die Bereitstellung der Pferde) betrieblich notwendig (vgl. Abschnitt 3.3.1).

Massnahmen für einen angemessenen ökologischen Ausgleich sind vorgesehen und werden in § 33^{bis} Abs. 10 BNO gesichert. Innerhalb der Spezialzone soll der Baumbestand beibehalten werden. Einzelne Niederstamm bäume, die beseitigt werden müssen, werden durch ökologisch wertvolle Neupflanzungen ersetzt (vgl. Abschnitt 3.5). Ausserhalb der geplanten Spezialzone können weitere Massnahmen gesichert werden, z.B. Bewirtschaftung der Wiesen des Buessbergs.

Nach § 29 Abs. 2 BNO Wettingen vom 7. Dezember 2000 betreffend der geschützten Obstbaumbestände wird die Gemeinde angehalten, zum Erhalt des vielfältigen Übergangsbereichs Wald-Kulturland Neupflanzungen und Pflege von Hochstammobstbeständen auch ausserhalb der bezeichneten Flächen zu fördern. Mit der Realisierung des Projektes sind Ersatzpflanzungen vorgesehen, der Baumbestand würde längerfristig erhalten bleiben. Durch die geplante, stark landwirtschaftlich geprägte Nutzung würde auch die vielfältige Nutzung am Bauzonenrand und damit der vielfältige Übergangsbereich gefördert. Der Rückbau der Bauten und Anlagen bei Betriebsaufgabe wird mit dem neuen § 33^{bis} Abs. 12 BNO sichergestellt. Weiter wird darin festgelegt, dass automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone und der sie überlagernde Landschaftsschutzzone gelten, wenn die in der Spezialzone zulässige Nutzung aufgegeben wird.

2.3.2 Schutzziele der im Kulturlandplan ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone und der Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan

Als Grundlage für die Interessensabwägung werden nachfolgend die an der besonderen Lage gegebenen Landschaftswerte vor dem Hintergrund der Schutzziele der kommunalen Landschaftsschutzzone und der Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan dargelegt.

Schutzziele

- Das Aussehen und die Eigenart der Landschaft sind zu erhalten (Landschaftsschutzzone).
- Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe oder weitgehend unzerschnittene Gebiete mit geringer Belastung des Landschaftsbildes durch Bauten und Anlagen sind langfristig zu erhalten (Landschaft von kantonaler Bedeutung).

Betroffene Landschaftswerte

Die Landschaft am Wettinger Lägern-Südhang wurde im letzten Gletschermaximum (24'000 Jahre) nicht mehr glazial überprägt. Südlich angrenzend an die anstehenden Kalkfelsen der Lägern erstreckt sich die Molasselandschaft mit sanften, teilweise bewaldeten Hügeln und weiten Kulturlandflächen. Der Wald verzahnt sich gut sichtbar mit dem Kulturland, in diesem Übergangsbereich wird die Landschaft zudem stark durch zahlreich erhaltene Hochstammobstbäume geprägt, die sich einzeln oder als Haine prägnant einstreuen. Zum Siedlungsgebiet hin verdichtet sich der Baumbestand im Gebiet Hueb Empert Berg. Die Landschaft von kantonaler Bedeutung umfasst auch das von der Bestandeszone durchsetzte Gebiet Hueb Empert Berg mit seinem Streusiedlungscharakter und der landwirtschaftlichen Prägung.



Blick von der Eigistrasse zur Lägern, das orange Rechteck zeigt die Lage der geplanten Spezialzone

Das Geomorphologische Inventar von 1997, Objekt ‚Lägern‘, weist die Landschaft zwischen Eigi und Wettingen als typische Landschaft des Lägernsüdhangs aus.



Quelle: Geomorphologisches Inventar von 1997

Die ‚Lägern‘ ist als Gesamtobjekt mit dem Grat und den umgebenden Landschaften geschützt, weitere geomorphologische Einzelobjekte sind im Betrachtungsgebiet keine genannt. Angesprochen werden insbesondere die weiten, offenen Flächen, die weitgehend frei von Bauten und Anlagen sind. Die weitere Freihaltung dieser Gebiete wird als von nationalem Interesse bewertet. Am Rande dieser offenen Landschaft schliesst der Übergangsbereich Hueb, Empert Berg an, hier verzahnen sich Kulturlandflächen mit dem Baugebiet, sanfte Rücken und Mulden wechseln sich auf engem Raum ab und bilden kleinräumige topografische Formen. Landwirtschaftliche Bauten mit Obstbäumen wechseln sich mit nicht-landwirtschaftlichen Wohnbauten und deren Gartenanlagen ab. In diesem beschriebenen, verzahnten Übergangsgebiet ist die Spezialzone geplant. Die Empertstrasse zieht einen weiten Bogen und erschliesst zusammen mit der Bergstrasse und der Eigistrasse die Bauten der Bestandeszone.

Auswirkungen der angestrebten Nutzung auf die Landschaftswerte

Die geplanten Bauten kommen im Gebiet Hueb Empert Berg siedlungsseitig und angrenzend an die Bestandeszone zu liegen. Sie führen damit zwar zu einer Verdichtung der Streusiedlung am Bauzonenrand, jedoch nicht zu einer Erweiterung baulicher Anlagen in die offene Landschaft. Der Blick von der Empertstrasse nach Norden zeigt den Hangfuss unterhalb der geplanten Spezialzone. Der im Bild sichtbare Baumbestand ist nicht betroffen. Die Spezialzone erstreckt sich über das leicht geneigte Plateau und die leichte Talmulde gegen Osten bis zum Einfamilienhaus im oberen Bereich des Hangs bis hoch zur Bergstrasse.



Blick von der Empertstrasse nordwärts

Blickt man von der Bergstrasse südwärts (Ansicht Folgeseite) fällt der Blick auf den gut erhaltenen Obstbaumgarten. Der Hang fällt zunächst steiler ab und wird im unteren Bereich flacher. Richtung Osten säumt die Gartenanlage des Einfamilienhauses der östlichsten Bestandeszone das Grundstück. Der Obstgarten bleibt erhalten

Fachgutachten zum Ortsbilschutz und zur landschaftlichen Einordnung (Schoop Architekten/ ALG/BVU vom Dezember 2015) haben aufgezeigt, dass sich die geplanten Bauten bezüglich volumetrischer Gestaltung und ortsbaulicher Setzung grundsätzlich gut in das Bild von Hueb Empert Berg mit seiner lockeren, streusiedlungsartigen Bebauung einfügen können und im Laufe der Planung Verbesserungen eingeflossen sind. Das charakteristische Bild wird nicht verändert. Eine zusammenhängende Gestaltungsabsicht bei den Dachformen sei gemäss Gutachten aufgrund des Wechsels von Sattel- und Pultdächern jedoch nicht sichtbar. Aus Sicht des

Projekts sind Satteldächer auf für Nebenbauten gut realisierbar, diesem Verbesserungsvorschlag kann gut nachgekommen werden. Durch die landwirtschaftliche Prägung der geplanten Anlage mit dem umgebenden Baumbestand bleibt der Siedlungsrand weich bzw. ohne klare Abgrenzung. Ein weicher Siedlungsrand ist generell planerisch erwünscht, vorliegend zusätzlich aufgrund der gewachsenen Situation der mit dem Kulturland verzahnten Bestandeszone.

Das Gebot der Freihaltung der offenen Landschaft wird demnach, im Lichte des Siedlungsrandes und Übergangsbereichs gesehen, eingehalten. In Bezug auf das zulässige Mass an weiteren Bauten innerhalb der Bestandeszone, welches deren Charakter einer Streubauweise nicht verändert, halten die ortsbaulichen Gutachten bezüglich der Bauten fest, dass diese mit ihrer Massstäblichkeit und Anordnung den Charakter der Zone nicht verändern. Das Erhaltungsziel wird damit nicht geschmälert. Mit der Spezialzone wird der Baumbestand erhalten, wobei für einige Bäume Ersatzpflanzungen notwendig sind. Es ist im Sinne der rechtskräftigen Nutzungsplanung, dass Hochstammobstbäume auch ausserhalb der im Kulturlandplan geschützten Flächen gefördert, erhalten und gepflegt werden. Dieses Ziel kann hier unterstützt werden.



Blick von der Bergstrasse südwärts Richtung Mülleren, Sulpberg

Auswirkungen der angestrebten Nutzung auf das Terrain

Die Spezialzone mit den geplanten Bauten und Anlagen hat unbestritten Auswirkungen auf das Terrain. Einerseits hat die Zufahrt den etwas steileren oberen Hangbereich zu überwinden (vgl. Richtprojekt, Beilage 1), was insbesondere mit Aufschüttungen verbunden ist. Diese Aufschüttung wird jedoch durch das gewachsene Terrain und die Wohnnutzung auf der Nachbarparzelle kaschiert. Im unteren Bereich erfordern der geplante Therapieplatz und der Auslauf beim Stall Aufschüttungen und damit verbundene Böschungen, im zentralen Hofbereich sind

Abgrabungen erforderlich. Eine Übersicht über notwendige Terrainveränderungen gibt Anhang 2, Konzept Landschaftsgestaltung. Das Richtprojekt zeigt auf, dass Aufschüttungen als natürliche Böschungen angelegt werden können. Auch die Kombination mit niedrigen, zurückhaltenden Trockenmauern wäre an dieser Lage denkbar.

Die Setzung der Bauten erfordert im Hofbereich Stützmauern. Diese sind zum zentralen Hofbereich gerichtet und Teil des in der Höhe gestaffelten Ensembles. Die Terrainveränderungen treten in Erscheinung, sind jedoch im Kontext der Hofanlage zu sehen, die sich als Gesamtes in das Bild einfügt. Mit einer natürlichen Gestaltung der Böschungen und dem Verzicht auf hohe Stützmauern in Kombination mit den bestehenden Bäumen und Ersatzpflanzungen können die optischen Auswirkungen minimiert werden. Auf eine gute Terraingestaltung ist im Rahmen des konkreten Bauprojekts bei den Bauten wie bei der Zufahrt hohen Wert zu legen. Mit den Bestimmungen in § 33^{bis} Abs. 2, 8 und 9 BNO können diese Qualitäten gesichert werden. Mit den Terrainveränderungen wird zwar in die sanfte Hügellandschaft eingegriffen und diese in Teilen neugestaltet. Die Geländeformen am Standort sind jedoch kleinräumig sehr divers und machen die Terrainveränderungen teilweise erforderlich. Die Kleinräumigkeit bleibt auch mit der Spezialzone erhalten.

Fazit

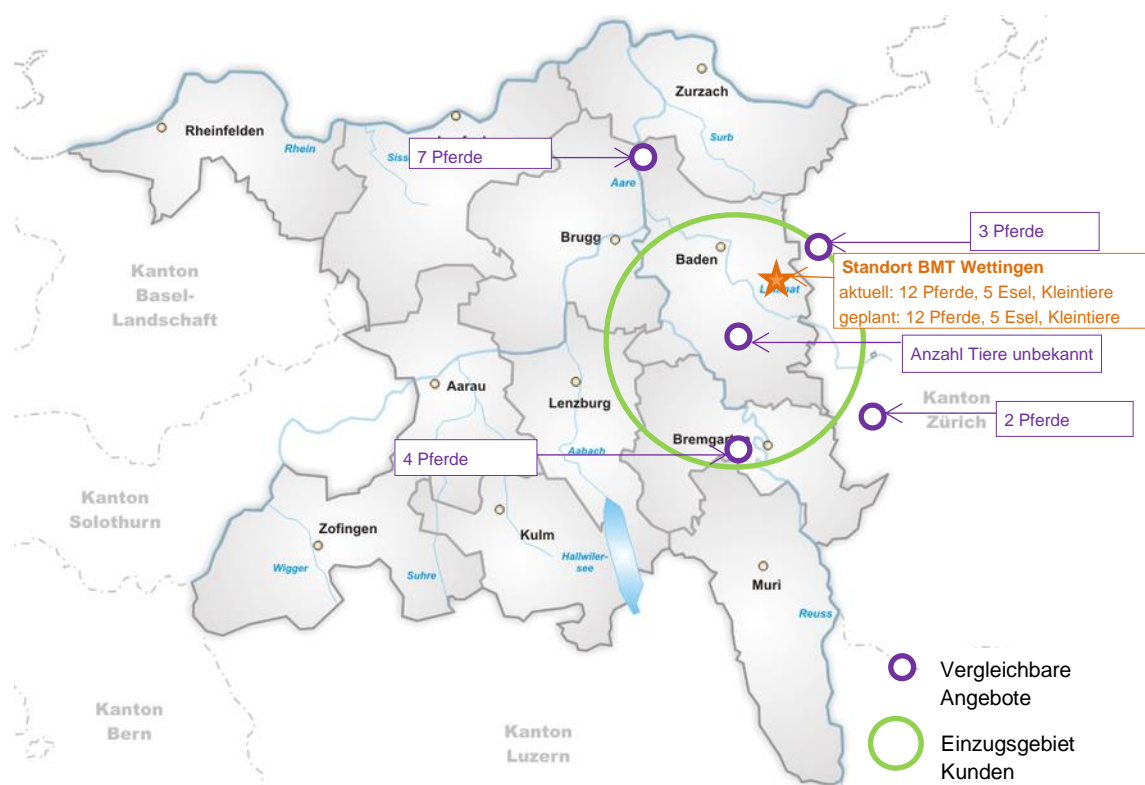
Geschützte Werte	Eingriff	Wirkung auf das Schutzziel
Landschaftsbild / Freihaltung - offene Landschaft	- Zusätzliche Bauten und Anlagen	- Schutzziel nicht direkt betroffen; keine Schmälerung des geschützten Wertes: Die offene Landschaft ist nicht betroffen. Deren fließenden und ruhigen Übergang in die Streusiedlung im Übergangsbereich zum geschlossenen Baugebiet kann nur sichergestellt werden, wenn die Ausprägung des Übergangsbereichs erhalten bleibt. Eine lockere Bebauung macht diese Eigenart aus. Teil davon können ebenso hofartige Ballungen von Gebäuden sein. Gestaltung und Materialisierung sind von grosser Wichtigkeit, damit eine ruhige Gesamtwirkung der Streusiedlung gewährleistet ist. Dies ist mit Qualitätsbestimmungen in der BNO gewährleistet.
- Streusiedlung	- Zusätzliche Bauten und Anlagen	- Schutzziel nicht betroffen: gemäss Ortsbaulichem Gutachten fügt sich das Richtprojekt mit den Bauten und der landwirtschaftlich ausgerichteten Nutzung gut in den gegebenen Charakter ein. Die Eigenart des Gebiets wird nicht geschmälert.

Geschützte Werte	Eingriff	Wirkung auf das Schutzziel
Landschaftsbild / Topografie - Geomorphologisches Objekt	- Terrainveränderungen	- Schutzziel in vertretbarem Mass betroffen; keine Schmälerung des geschützten Wertes: Terrainveränderungen tangieren das Landschaftsbild generell. Eine Minimierung des Eingriffs zu einem in der Landschaftsschutzzone verträglichen Mass wird aber mit dem aktuellen Projekt (09.12.2019) erreicht, so dass das Schutzziel nicht geschmälert wird. Die Topografie bleibt auch mit der Spezialzone kleinräumig strukturiert. Die Bestimmungen in § 33 ^{bis} Abs. 2, 8 und 9 BNO sichern die Erreichung der besonders guten Einpassung gemäss Abs. 4. Geomorphologische Einzelobjekte sind nicht betroffen.
Landschaftsbild / Topografie - Ausprägung vorhandene Topografie	- Terrainveränderungen	- Schutzziel in vertretbarem Mass betroffen; keine Schmälerung des geschützten Wertes: Innerhalb der geplanten Spezialzone sind jedoch nur natürliche Böschungen vorgesehen. Die Topografie wird verändert, die Ausprägung bleibt jedoch mit den Bauten und Aussenanlagen erhalten und ist weiterhin kleinräumig strukturiert.
Landschaftsbild / Baumbestand	Erhalt und Ersatzpflanzungen von Obstbäumen	- Schutzziel nicht betroffen: Der Baumbestand bleibt insgesamt bestehen. Bäume, die entfernt werden müssen, werden gleichwertig ersetzt. Der langfristige Erhalt und die Pflege der Bäume unterstützen die Schutzziele der Landschaftsschutzzone.
Besondere Eigenart Vielfalt Naturnähe	Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Obstbaumhain	- Schutzziel nicht betroffen: Geplante Bauten, Anlagen und die Nutzung fügen sich ein. Terrainveränderungen werden minimiert, Obstbäume werden erhalten.
Unzerschnittene Landschaft mit geringer baulicher Belastung		- Schutzziel nicht betroffen: Die Landschaft ist hier nicht frei von Bauten. Bauten und Anlagen gehören zur Eigenart des Gebiets Hueb Empert Berg.

2.4 Regionale Abstimmung und Betrachtung

Gemäss § 13 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Der Koordinationsbedarf richtet sich nach der Bedeutung der Planung. Die Gemeinde Wettingen gehört dem Regionalplanungsverband Baden Regio an. Baden Regio wurde nach Eingang der fachlichen Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung vom 20. März 2019 vom Gemeinderat Wettingen zur Vernehmlassung der Planung eingeladen.

Nachfolgende Übersicht zeigt in Bezug auf die pferdegestützte Therapie vergleichbare Angebote in der Region sowie den Kundenradius auf. Anhang 4 zeigt auf, zu welchen Zeiten wie viele Personen die Therapieangebote der Stiftung Begegnung mit Tieren in Wettingen nutzen.



Weitere vergleichbare Angebote in der Region und Einzugsgebiet der Kunden am Standort in Wettingen
 Kartengrundlage: wikipedia.org, Quelle Daten: Eigene Erhebungen

Bei den dargestellten Angeboten handelt es sich um zertifizierte Betriebe. Die Betriebe wurden hinsichtlich möglicher Synergien kontaktiert. Die Anfrage hat ergeben, dass alle Betriebe voll ausgebucht sind und teilweise Wartelisten führen. Auch der Betrieb Begegnung mit Tieren in Wettingen BMT hat eine Warteliste von 10 Klienten. Zu Beginn der Planung gehörten zum Betrieb BMT 8 Pferde und 4 Esel. In der Zwischenzeit sind es aufgrund des Nachziehens von Jungtieren 12 Pferde und 5 Esel. Ältere Tiere bleiben vorerst auf dem Hof. Im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung und Mitwirkung wurde die obige Grafik aktualisiert.

Der Regionalplanungsverband Baden Region unterstützt gemäss seiner Stellungnahme vom 19. Juni 2019 das Vorgehen gemäss Art. 18 RPG sowie die Massnahmen zur Sicherstellung des langfristigen Betriebs. Die regionale Abstimmung ist gegeben und aus Sicht der Region wird der Eingliederung mit den projektierten Bauten ausreichend Beachtung geschenkt. In der regionalen Stellungnahme wird fälschlicherweise angenommen, dass 44 Pferdeboxen geplant bzw. zu berücksichtigen sind betreffend die Abstimmung Siedlung und Verkehr. Jedoch ist lediglich ein Gruppenlaufstall für 12 Pferde geplant. Es handelt sich bei der genannten Zahl 44 gemäss Projekt (Erdgeschoss) nicht um die Anzahl Pferdeboxen, sondern um die Flächenangabe für diesen Bereich des Stalls, in der bei Bedarf Einzelboxen abgetrennt werden könnten, beispielsweise bei bevorstehender Geburt oder Krankheit etc. Die gesamte Stallfläche umfasst $44 \text{ m}^2 + 84 \text{ m}^2 = 128 \text{ m}^2$. Anlässlich der im Rahmen der Vorprüfungsreinigung vorgenommenen Fahrtenberechnungen (vgl. Kapitel 3.8.2) wird aufgezeigt, dass sich die Fahrten nur minimal erhöhen werden und dass dies kaum Auswirkung gegenüber der bestehenden Situation haben wird.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Betriebskonzept Therapiebetrieb

Der als Betriebszweig des ansässigen Landwirtschaftsbetriebs gewachsene Therapiebetrieb im Bereich der tiergestützten Intervention soll in Zukunft durch die gemeinnützige Stiftung ‚Begegnung mit Tieren‘ geführt werden. Ziel der Stiftung ist es, geeignete Bestrebungen zur pädagogischen und therapeutischen Begegnung von sozial benachteiligten, psychisch kranken oder behinderten Menschen mit Heim- und Nutztieren zu fördern und zu unterstützen, insbesondere mit Pferden.

Der Therapiebetrieb wird nutzungstechnisch bzw. funktional vom Landwirtschaftsbetrieb getrennt. Es ist eine klare funktionale Trennung des Landwirtschaftsbetriebes und der Stiftung vorgesehen, räumlich sind sie voneinander leicht abgesetzt durch die Bergstrasse. Die Bauten in der geplanten Spezialzone dienen ausschliesslich der therapeutischen Nutzung durch die Stiftung. Die unterschiedlichen Therapiebereiche und Therapieeinheiten sollen in Zukunft zusammengefasst auf der neu geplanten Anlage stattfinden. So ist beispielsweise die Begegnung mit dem Tier, die Mithilfe beim Füttern/Pflegen oder dem Bereitstellen der Pferde oder Esel fürs Reiten und das therapeutische Reiten selbst gesamthaft am selben Ort möglich. Durch die Neuordnung der Bauten und Anlagen kann auch eine gegenseitige Störung parallel arbeitender Personen vermieden werden.

Ein grosser Teil der Kunden ist gehbehindert oder auf den Rollstuhl angewiesen. Entsprechend ist die Anlage mit den verschiedenen Therapiebereichen, Stallbauten und Zugängen behindertengerecht konzipiert. Aus diesem Grund ist auch eine Zufahrt zu den Therapiebereichen unabdingbar.

Da der Therapiebetrieb in Zukunft durch die Stiftung geführt wird, werden der Therapieteil und der Landwirtschaftsteil auch betrieblich entflochten. Synergien mit dem Landwirtschaftsbetrieb werden weiterhin genutzt (z.B. Futtergrundlage, Überwachung). Die Zukunftsfähigkeit beider Betriebe ist gegeben. Für den Landwirtschaftsbetrieb wurde die Pacht per 1. Januar 2019 an die Nachkommen übergeben. Für die Stiftung kann die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit - nicht zuletzt aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage - angenommen werden. Als Ausgangslage besteht ein erfolgreicher Betrieb, es fliesst Erfahrung und Wissen der Stifter in den Therapiebetrieb, Erfahrungen aus dem Betrieb begünstigen in der Stiftung die Weiterentwicklung der Grundlagen und Projekte.

Die Bauten und Anlagen sind für 12 Pferde, 5 Esel sowie diverse Kleintiere wie Kaninchen, Hühner etc. konzipiert. Daraus ergeben sich die Stallbauten gemäss Vorprojekt/Richtprojekt Bebauung in Abschnitt 3.5. Für das therapeutische Arbeiten sind die Therapiehalle mit Aussenplatz sowie die geschützten, gedeckten Flächen im Bereich der Stallbauten, erforderlich.

Auf dem heutigen Betrieb werden inzwischen 12 Pferde und 5 Esel gehalten. Die Aufstockung des Tierbestandes ist dem Nachziehen geeigneter junger Tiere geschuldet, da einzelne ältere Tiere nicht mehr voll eingesetzt werden. Neben dem Vollzeitpensum der Betriebsleiterin sind fünf Teilzeitstellen von rund 170 % sowie eine Lehrstelle besetzt. Ein massiver Ausbau der Arbeitsplätze ist nicht notwendig.

Grossanlässe sind auf Therapiebetrieben unüblich und nicht vorgesehen.

3.2 Bestehender Landwirtschaftsbetrieb

Der Landwirtschaftsbetrieb wird vorerst durch das Betriebsleiterhepaar weitergeführt. Die Nachfolge für den Betrieb wurde innerhalb der Familie mit der Übergabe der Pacht per 1. Januar 2019 geregelt.

In den Betriebsbauten nördlich der Bergstrasse werden sämtliche Tiere gehalten, die nicht für therapeutisches Arbeiten eingesetzt werden. Die bestehenden Stallungen werden teilweise frei, so dass die engen Platzverhältnisse beseitigt und unter anderem bessere Stallbedingungen realisiert werden können. Landwirtschaftliche Maschinen und Fahrzeuge werden ebenfalls in den bestehenden Remisenbauten nördlich der Bergstrasse eingestellt.

3.3 Prüfung von Alternativstandorten

3.3.1 Standortanforderungen

Der Erfolg der Tiergestützten Therapie setzt neben entsprechend geeigneten Tieren auch ein stimulierendes, gut zugängliches Umfeld voraus, das den Klienten die Fokussierung auf die Therapie ermöglicht. In diesem Sinne ist auch die Einbettung des Therapiebetriebs in eine landschaftlich reizvolle, ruhige und intakte Umgebung und der Bezug zur Natur und Landwirtschaft, die den Klienten die Verbundenheit mit den Tieren erleben lässt, für den Therapieerfolg unabdingbar. Diese für einen Therapieerfolg grundlegenden Rahmenbedingungen werden am heutigen Standort am Übergang von der Bauzone (Bestandeszone) zum Kulturland und der Nähe zum Wald in idealer Weise erfüllt.

3.3.2 Geprüfte Alternativstandorte

Die nachfolgenden Ausführungen zu den geprüften Alternativstandorten erfolgen ohne konkrete Lagebezeichnungen. Auf Anforderung der Prüfbehörde kann dieser eine Liste mit näheren Informationen abgegeben werden.

Innerhalb der Bauzonen der Gemeinde Wettingen

- Die geprüften Orte im Baugebiet umfassen einerseits einen Standort beim Fussballplatz. Dieser ist aufgrund des Lärms und der generellen Unruhe der Umgebung für therapeutisches Arbeiten nicht zweckmässig. Ein weiterer geprüfter Standort liegt bei der Heilpädagogischen Schule und ist aus denselben Gründen nicht realisierbar bzw. ist wenig sinnvoll. Grundsätzlich ist zu Standorten innerhalb der Bauzone auch festzuhalten, dass die Haltung von Pferden, Ponys oder Eseln aufgrund der Geruchs- und Lärmemissionen in der Anzahl auf in der Regel 4-5 Tiere begrenzt ist, sofern es sich um Wohnzonen handelt. Der bestehende, wie auch der in Zukunft vorgesehene Therapiebetrieb kann schon aufgrund der Anzahl Tiere nicht an einem solchen Standort im (Nah)Bereich von Wohnzonen geführt werden. Aus den genannten Gründen ist auch eine blosser Auslagerung von Betriebsteilen an diese Standorte im Bereich von Wohnzonen nicht sinnvoll bzw. möglich. Auch wäre mit der damit verbundenen Logistik keine wirtschaftliche Betriebsführung möglich, wenn Tiere jeweils erst vor Ort gebracht werden müssten. Ebenfalls wären Ausritte als Teil der Therapie aus der Bauzone heraus schwierig oder nicht zu realisieren.

- Die Auslagerung des gesamten Betriebs in eine Gewerbezone ist nicht möglich. Die Gewerbezone in der Gemeinde Wettingen sind für die Nutzungen nicht geeignet und zudem nahezu vollständig überbaut.
- Zur Haltung der Tiere an einem ausgelagerten Standort wäre eine betriebsgebundene zusätzliche Wohnnutzung zur Überwachung der Tiere erforderlich. Ein dauerndes Aufrechterhalten einer solchen Wohnnutzung ist mit grossem Aufwand und Unsicherheit verbunden.

Gemeindegebiet von Wettingen ausserhalb der Bauzonen

- Weitere Standorte wurden ausserhalb des Baugebiets von Wettingen geprüft: Am Standort Eigihof würde eine ähnliche planerische Ausgangslage vorliegen, gleichzeitig befindet sich der Hof weitab der Bauzone und ist dadurch auch nur motorisiert erreichbar. Ein weiterer geprüfter Hof liegt an ähnlich landschaftlich heikler Lage an der Aussengrenze des Lägernschutzdekrets. Weitere geprüfte Standorte bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben, wie auch die oben genannten Standorte, stehen nicht zum Verkauf.

Alternativstandorte in umliegende Gemeinden

Gemeinde Würenlos:

- Ausserhalb der Bauzone wurde zum einen ein bestehender landwirtschaftlicher Betriebsstandort als zukünftigen Standort für den Therapiebetrieb geprüft. Da nicht verkäuflich, wurde dieser Standort nicht weiterverfolgt.
- Ein weiterer Standort (Grundstück) liegt in Waldnähe und wäre aufgrund der Naturnähe und ruhigen Lage positiv zu werten. Jedoch ist das Grundstück heute nicht erschlossen. Ebenfalls müsste damit gerechnet werden, dass das Grundstück in Zukunft als Gewerbezone eingezont werden könnte. Dies ist aufgrund der unklaren Lärmsituation mit der Nachhaltigkeit eines Therapiebetriebes nicht vereinbar.
- Ein geprüfter Standort innerhalb des Baugebiets liegt in der Gewerbezone von Würenlos. Das Grundstück grenzt an eine Wohnzone zum Osten hin, westseitig ist überbautes Gewerbegebiet. Der Standort kann aus Gründen der Emissionen der potenziellen Tierhaltung sowie wegen der Lärmimmissionen aus der Gewerbezone nicht weiterverfolgt werden.

Gemeinde Ehrendingen:

- Ein Landwirtschaftsbetrieb in stimmigem Umfeld wurde näher geprüft. Da der Betrieb doch nicht verkauft wird, wird der Standort nicht weiterverfolgt. Negativer Aspekt wäre hier auch die relativ schlechte Erreichbarkeit.

Grundsätzliche Aspekte:

- Mit der Standortverschiebung des Betriebs in eine andere Gemeinde wäre einerseits ein Kundenverlust verbunden, andererseits würde aber auch ein Angebotsverlust für die Kunden resultieren. Wie aus der Karte in Abschnitt 2.4 hervorgeht, stammt ein markanter Teil der Kundschaft aus der Region Baden-Wettingen. Diese würden wohl erhalten bleiben, wenn der Betrieb in eine Nachbargemeinde umziehen würde. Einige Kunden können jedoch den heutigen Standort zu Fuss erreichen und tun dies regelmässig, dies wäre nicht mehr möglich.
- Aufgrund der erforderlichen betriebsgebundenen Wohnnutzung ist eine Standortverschiebung in eine andere Gemeinde in Bezug auf die Überwachung der Tiere ein Unsicherheitsfaktor, sofern nicht der Betriebsleiter mitzieht.
- Am Standort in Wettingen würden auch geschützte Arbeitsplätze angeboten, ebenfalls können Jugendliche mit schwierigem Hintergrund eine Lehre absolvieren. Eine selbständige

Anreise mit Bus und zu Fuss ist für diese Personen auf Grund der vergleichsweise zentralen Lage heute möglich (Bushaltestelle in der Nähe, Lage am Bauzonenrand gleichzeitig ideale Betriebsumgebung). An einem ausgelagerten Standort wäre das Anstellen beeinträchtigter Personen aufgrund deren aufwändigeren Betreuung schwierig oder nicht mehr möglich. Der Betrieb könnte dieses soziale Engagement nicht mehr aufrechterhalten.

3.3.3 Fazit Alternativstandorte

Die besonderen Anforderungen an den Standort, die betrieblichen Abläufe sowie die rechtlichen Vorgaben machen die Suche nach einem Alternativstandort sehr schwierig. Aufgrund der obigen Ausführung konnte kein möglicher Alternativstandort gefunden werden, an dem der Therapiebetrieb nachhaltig weitergeführt werden könnte. Detailliertere Auskünfte zu den geprüften Standorten können der Prüfbehörde auf Nachfrage erteilt werden.

3.4 Der Therapiebetrieb am Standort 'Berg'

Der Betrieb «Begegnung mit Tieren» ist am bestehenden Standort entstanden und regional stark verwurzelt. Der Therapiebetrieb entstand ab 1998 und hat sich langsam weiterentwickelt. Die heutige Betriebsgrösse hat sich eingependelt und ist in den letzten Jahren stabil geblieben. Die Stiftung «Begegnung mit Tieren» ist eine eigenständige gemeinnützige Stiftung mit dem Ziel, den Betrieb von der Betreiberfamilie zu übernehmen und weiterzuführen. Der Standort 'Berg' erfüllt zwingend erforderliche Qualitäten und signifikante Vorteile:

Betrachtung aus Sicht der Klienten

- Ambiente → Die Betriebsgrösse hat sich über die Jahre langsam entwickelt. Die aktuelle Grösse erlaubt ein familiäres Umfeld, was von Seiten Klienten und Betreuern sehr geschätzt wird.
- Tiere → Das breite Spektrum an trainierten Tierarten erlaubt eine hohe Flexibilität bei den angebotenen Therapieformen. Situativ kann auf andere Tiere ausgewichen werden.
- Lage in einem abwechslungsreichen Gebiet nahe am Waldrand. → Attraktive Umgebung für die angebotenen Therapieformen.
- Ruhige Umgebung → Natürliche, reizarme Umgebung als wichtige Ausgangsalge für die Therapie
- Sicherheit → Abseits von Verkehrs- oder Schwerverkehrsbewegungen
- Der nahe Wald bietet Schutz → Der Wald bietet während des ganzen Jahres Schutz vor Wind und Wetter. In den heissen Sommermonaten bietet er guten Schutz gegen die starke Sonneneinstrahlung und erlaubt die Durchführung der Tiergestützten Therapien auch im Sommer.
- Erreichbarkeit → Der Standort ist mit ÖV gut erreichbar, die Zufahrt mit Kleinbussen/ PW's erfolgt problemlos über die vorhandenen Strassen.

Betrachtung aus Sicht der Stiftung

- Lage ausserhalb des Siedlungsgebietes → Tierhaltung ist allgemein einfacher in Bezug auf Geruchs- und Lärmemission. Grosstiere und/ oder Hühner im Siedlungsgebiet zu halten ist in der Praxis nicht realistisch. → bietet Sicherheit, dass das Gebiet in absehbarer Zeit nicht industriegewerblich überbaut werden kann. Damit sind erschwerte Betriebsbedingungen

durch beispielsweise zunehmenden Schwerverkehr oder Restriktionen in Bezug auf die Tierhaltung unwahrscheinlich.

- Lage in einem abwechslungsreichen Gebiet nahe am Waldrand → Das zum Teil stark kulierte Gelände mit seinen verschiedenen Strassen und Wegen, den Hecken, markanten Einzelbäumen, Buschinseln und Bächen stellt eine attraktive Umgebung für die angebotenen Therapieformen dar.
- Der nahe Wald bietet Schutz → Der Wald bietet während des ganzen Jahres Schutz vor Wind und Wetter. Speziell in den heissen Sommermonaten bietet der nahe Wald guten Schutz gegen die starke Sonneneinstrahlung und erlaubt die Durchführung der Tiergestützten Therapien auch mit sensiblen Klienten.
- Erreichbarkeit → Der Standort ist mit ÖV gut erreichbar, lokale Institutionen können den Betrieb auch zu Fuss gut erreichen. Die Anfahrt mit PW's oder Kleinbussen erfolgt problemlos über die bestehenden Zufahrtsstrassen.
- Betriebsgrösse → Die Betriebsgrösse hat sich über die Jahre langsam entwickelt und ist heute stabil. Die gute Vernetzung mit verschiedenen regionalen Institutionen und zuweisenden Instanzen aus dem Einzugsgebiet des Betriebes ist eine gesunde Basis für den Betrieb.
- Netzwerk → Das Einzugsgebiet des Betriebes erstreckt sich von Zürich West bis gegen Aarau hin. Das Gebiet bietet genügend Potenzial (Einzelkunden/ Institutionen), um die heutige Betriebsgrösse zu erhalten.

Betrachtung aus Sicht der Familie

- Stiftung → Die Übergabe des heutigen privatrechtlich organisierten Betriebes an die Stiftung sichert die langfristigen Perspektiven. Eine gemeinnützige Stiftung ist eine der besten Betriebsformen für einen Tiergestützten Therapiebetrieb dieser Grösse. Regional ist der Betrieb breit abgestützt und wird von vielen Institutionen genutzt.
- Lage ausserhalb des Siedlungsgebietes → Tierhaltung ist allgemein einfacher in Bezug auf Geruchs- und Lärmemission. Grosstiere und/ oder Hühner im Siedlungsgebiet zu halten ist in der Praxis nicht realistisch. → bietet Sicherheit, dass das Gebiet in absehbarer Zeit nicht industriegewerblich überbaut werden kann. Damit sind erschwerte Betriebsbedingungen durch beispielsweise zunehmenden Schwerverkehr oder Restriktionen in Bezug auf die Tierhaltung unwahrscheinlich.
- Netzwerk → Das Einzugsgebiet des Betriebes erstreckt sich von Zürich West bis gegen Aarau hin. Das Gebiet bietet genügend Potenzial (Einzelkunden/ Institutionen), um die heutige Betriebsgrösse zu erhalten. Der Betrieb hat sich über 20 Jahren zum heutigen Stand entwickelt, seit 5 Jahren ist die Grösse konstant geblieben. Das entstandene Netzwerk bietet eine hohe Sicherheit für die Zukunft des Betriebes.
- Eigenes Land → Die für das Projekt der Stiftung zur Verfügung gestellten Parzellen gehören der Familie. Die Parzellen werden der Stiftung im Rahmen eines Baurechtsvertrages zur Verfügung gestellt, damit diese ihren Stiftungszweck langfristig erfüllen kann. Damit besteht keine Abhängigkeit gegenüber Dritten bezüglich des Landes.

3.5 Nachweis einer massvollen Erweiterung und haushälterischen Bodennutzung

Die funktionale Trennung der beiden Betriebsteile ist begründet. Aufgrund dieser Entflechtung ergibt sich die geplante Nutzung innerhalb der Spezialzone mit den neu zu erstellenden Bauten

und Anlagen. Der Betrieb soll abgesehen von der erforderlichen Wohnnutzung zur Überwachung der Tiere als eigenständige Anlage funktionieren können. Eine Umnutzung von bestehenden Bauten des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes ist deshalb nicht möglich. Die bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiebauten werden zudem weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Hingegen ist mit der Vorgabe, die Wohnnutzung innerhalb der angrenzenden Bauzone sicherzustellen gewährleistet, dass mit der Spezialzone keine unzulässige Erweiterung des Siedlungsgebiets beziehungsweise der Bauzone erfolgt. Zusätzlich besteht eine Rückbaupflicht, wenn die Bauten und Anlagen nicht mehr zonengemäss genutzt werden.

Die geplante Anlage weist eine vor dem Hintergrund der therapeutischen Ausrichtung und Nutzung eine kompakte und flächensparende Anordnung auf. Aus betrieblicher Sicht sind die Bauten auf das minimale Mass ausgelegt. Aufgrund der erhöhten Belastung der Therapietiere sind für deren Erholung und als Rückzugsort in den Stallbauten grössere Flächen notwendig als die vorgeschriebenen Minimalmasse nach Tierschutzgesetz. Als international anerkannter Experte für den Schutz, die Haltung und das Wohlbefinden von domestizierten Tieren, hat Prof. Dr. sc. Dennis C. Turner die geplanten Haltungs- und Einsatzbedingungen der Tiere für die tiergestützte therapeutische Intervention geprüft. Die spezifischen Richtlinien zum schonenden Einsatz der Tiere in Tiergestützten Interventionen werden berücksichtigt (siehe Anhang 6). Der geplante Gruppen- / Laufstall mit angegliedertem Auslauf für die vorgesehenen 12 Pferde entspricht den heutigen Empfehlungen an die Haltung von Therapiepferden. Die Erfahrung aus den letzten Jahren hat gezeigt, dass Einzelboxen immer wieder benötigt werden, sei es als Isolationsboxe für kranke Tiere, zur Zusatzfütterung älterer Tiere oder zum Eingewöhnen neuer Tiere in die Herde.

Gestützt auf das betriebliche Konzept, welches im Detail in den Grundlagendokumenten gemäss Beilage 2 beschrieben ist, insbesondere der Anforderungen aufgrund der therapeutischen Ausrichtung, handelt es sich um eine massvolle Erweiterung der Nutzung. Zu berücksichtigen bei der baulichen Ausgangslage ist der Umstand, dass die beiden Betriebszweige im aktuellen Zustand auf engstem Raum und dadurch unter schwierigen Platzverhältnissen zu funktionieren haben.

3.6 Nachweis des öffentlichen Interesses an der Nutzung

Die Angebote der tiergestützten Therapie beziehungsweise von tiergestützten Interventionen in der Therapie werden von Privatkunden und verschiedenen Institutionen stark nachgefragt. Es zeigt sich auch, dass tiergestützte Therapien immer öfter medizinisch verschrieben werden. Die positive Wirkung und die Therapieerfolge sind ausgewiesen.

Angebote der tiergestützten therapeutischen Intervention sind eine wertvolle Unterstützung und Bereicherung für Institutionen im Bereich der Betreuung und Beschäftigung physisch und psychisch benachteiligter Personen. Mehrere solcher Institutionen sind Kunden, die ein regelmässiges, festes Therapieprogramm für eine bestimmte Anzahl Personen nutzen. Auch heilpädagogische Bildungsinstitutionen nutzen die Angebote regelmässig. In Anhang 4 ist eine Übersicht zur Herkunft der Kunden und der bezogenen therapeutischen Leistungen gegeben.

Die Stiftung Begegnung mit Tieren ist eine gemeinnützige Förderstiftung, die diese Therapieform zu Gunsten benachteiligter Personen weiterzuentwickeln und auszubauen plant. Die

Zusammenarbeit mit mehreren Verbänden und heilpädagogischen Institutionen im Zusammenhang mit dem eigenen Betrieb ermöglichen dies auf strategischer wie operativer Ebene.

Behandlung der tiergestützten Therapie auf nationaler Ebene

Fragen zu Pferde- bzw. tiergestützten therapeutischen Nutzungen werden aktuell auch im Schweizer Parlament beraten. Dies zeigt auf, dass Angebot und der Bedarf dieser Nutzungen von öffentlichem Interesse sind.

<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20203938>

3.7 Vorprojekt

3.7.1 Bauten und Umgebung

Der Situationsplan zeigt mit den geplanten Gebäuden eine angemessene Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild im Gebiet Hueb Empert Berg.



Vorprojekt, Grundriss Obergeschoss, Bauzone, Wettingen

Die projektierten Bauten orientieren sich an den bereits bestehenden Wohnhäusern und Scheunen in unmittelbarer Nähe bezüglich Grösse und Lage. Die Firstrichtung der Giebeldächer

verläuft ebenfalls längs zur Hangkante und ordnet sich der bestehenden Streusiedlungsstruktur unter und bildet einen Abschluss des nordöstlichen Siedlungsraumes. Klare, einfache und typenähnliche Gebäudeformen führen zu einer harmonischen Erscheinung. Es entsteht eine weilerartige Gruppierung von kleineren und mittleren Bauten, die für dieses Gebiet charakteristisch sind.

Um eine überlange talseitige Fassade zu vermeiden, werden die beiden Hauptbauten sowohl in der Höhe als auch bezüglich Grösse getrennt. Die Länge der Therapiehalle wurde auf das betriebsnotwendige Hallengrössenminimum reduziert. Betriebsbüro, Aufenthaltsraum und Garderoben sind im Anbau mit Flachdach integriert. Der Unterstand für die Betriebsfahrzeuge ist nahezu unterirdisch angelegt.

Die gesamte Anlage kommt mit Ausnahme der grösseren Abgrabung im Hofbereich, welche durch die Lage innerhalb der umgebenden grösseren und kleineren Bauten jedoch landschaftlich nicht markant in Erscheinung tritt, ohne umfangreiche Geländeanpassungen und hohen Stützmauern aus. Um eine behindertengerechte Anlage zu gewährleisten, sind Terrainverschiebungen im Hofbereich unumgänglich. Diese werden jedoch auf das notwendige Minimum begrenzt. Die Aufschüttung, die für den Therapieplatz erforderlich ist, kann aufgrund des Terrains durch eine natürlich gestaltete Böschung erfolgen.



Baumbestand und abgehende Bäume



Bauliche und landschaftsgestalterische Situation betreffend Baumbestand



Geplante Baumneupflanzungen

Die Entwicklungsziele der Landschaftsschutzzone sowie der Bestandeszone werden mit dem vorliegenden Richtprojekt gewahrt. Die vorgesehenen Bauten ordnen sich der gewachsenen Siedlungsstruktur unter und integrieren sich in den Charakter und die landschaftlichen Besonderheiten dieses Gebiets. Der Übergang zur Landschaft, zum Lägerhhang wird natürlich und sanft gestaltet.

3.7.2 Landschaftliche Einordnung

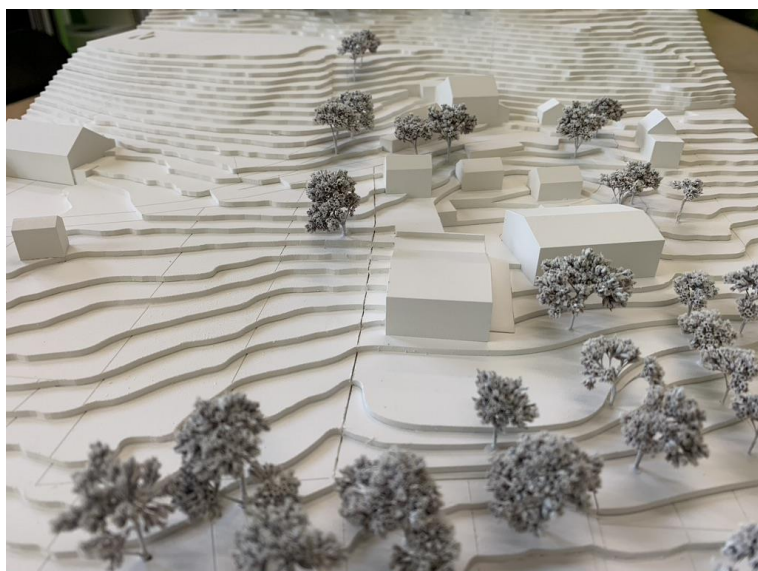
Den kantonalen Grundlagen und Hinweisen BVURO.17.50-1 vom 17. Juli 2018 kann entnommen werden, dass das Richtprojekt/ Vorprojekt in Bezug auf die landschaftliche Einbettung die Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann: *Es übernimmt mit den verschiedenen Einzelbauten die Streubauweise von "Hueb Empert Berg" mit kleineren und einzelnen grösseren Gebäuden. Durch die Setzung der Bauten, durch 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 dann auch sparsam ergänzt. Die Gebäudegruppe ist mit der Umgebung, als Ensemble aus der bestehenden Situation heraus verstanden, durchaus denkbar.*

Durch die getrennten, etwas versetzten und nach Norden gerückten Gebäudekörper ergibt sich gemäss dem Schreiben eine grössere Transparenz, eine stärkere Anlehnung an die lockere Bauungsstruktur und ein schonenderer Umgang mit dem zusammenhängenden Freiraum im Süden. Um die Einordnung der Bauten und Anlagen zu visualisieren, wurde ein Modell erstellt.

In der Stellungnahme stellte sich die Frage nach der übergeordneten Gestaltungsabsicht der Dachformen, da neben Satteldachformen auch Pultdächer vorgesehen wurden. Die Abhebung der kleineren Bauten und Bauteile (Esel- und Kleintierstall sowie Anbau an Therapiehalle) durch Pultdächer erfolgte aufgrund einer Anlehnung an realisierte Vergleichsbauten in einer anderen Gemeinde. Für die vorliegende Situation erscheint dies nicht richtig, so dass in der überarbeiteten Vorlage Nebenbauten wie die Hauptbauten ebenfalls Giebeldächer aufweisen sollen. Die Beurteilung der Einpassung wurde anhand eines Gipsmodells entwickelt und überprüft.



Ansicht aus Westen



Ansicht aus Süden



Ansicht aus Südosten

3.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Zufahrt Bergstrasse, die auch eine entferntere landwirtschaftliche Siedlung sowie ein Wasserreservoir erschliesst.

3.8.1 Verkehrsentwicklung – Abstimmung mit Entwicklungspotenzial

Eine massgebliche Verkehrsentwicklung wird sich im oberen Teil der Bergstrasse, bergwärts ab der Abzweigung Empertstrasse, auch in fernerer Zukunft nicht zeigen, da keine unüberbauten Bauzonen oder andere Potenzialflächen vorhanden sind. Auf der Route Bergstrasse Märzen-gasse / Schartenstrasse, welche als Anschluss an das übergeordnete Strassennetz dient, könnte sich im Rahmen der normalen Siedlungsentwicklung zukünftig eine Steigerung der Verkehrsmenge zeigen - dies beeinflusst jedoch die Belastung der peripher gelegenen Quartierstrassenabschnitte nicht. Die Intensität der Verkehrsbeziehungen nimmt üblicherweise und auch hier in Wettingen mit abnehmendem Abstand zum Zentrum zu. Da es sich beim hier untersuchten Vorhaben zur Hauptsache um eine Optimierung einer bestehenden Nutzung handelt und wenn überhaupt nur eine marginale Nutzungssteigerung gegenüber dem Bestand erfolgen wird, ist weder in den peripheren noch in den zentraleren Strassenabschnitten ein vergrössertes Konfliktpotenzial abzusehen, welches vom Vorhaben selber verursacht wird. Ein vergrössertes Konfliktpotenzial durch eine Nutzungssteigerung in anderen Siedlungssteilen (generelle Verkehrszunahme) könnte sich allenfalls einstellen, wobei dies lediglich die zentraleren Strassenabschnitte betreffen würde. Diese sind mit einem tauglichen Ausbaugrad gestaltet (z. B. überfahrbare Gehbereiche in der Bergstrasse zwischen Mooshaldenstrasse und Müllernstrasse, Gehwege ab Müllernstrasse talwärts). Mit steigender Frequenz entlang der Bergstrasse sinkt der Anteil des durch den Therapiebetrieb verursachten Verkehrs am Gesamtverkehr.

3.8.2 Fahrtenerzeugung und Parkplatzbedarf

Es ist nicht abzusehen, dass die heutige Praxis der Kundenanlieferung mit Taxis und Kleinbussen massgeblich geändert wird. Die Klienten sind grösstenteils auf eine Begleitung angewiesen. Die durchgeführte Zählung einer typischen Woche des aktuellen Betriebs hat gezeigt, dass 58 % der Klienten mit Taxis gebracht und abgeholt werden. Für diesen Umschlag braucht es keine klassischen Parkplätze, sondern einen verkehrssicher gelegenen "Umschlagplatz", dessen Benützung den geringen Durchgangsverkehr auf der Bergstrasse und den sonstigen Verkehr (z. B. betriebsinterne Transporte) nicht stört. Ein solcher Platz ist im Richtprojekt eingeplant.

Eine Therapiestunde verursacht mit Bringen und Abholen (Taxi) üblicherweise 4 Fahrten (2 Zufahrten, 2 Wegfahrten). Eine Therapie für eine Gruppe verursacht weniger Fahrten (1 Zufahrt, 1 Wegfahrt), jedoch mit einem Kleinbus. Für diesen Kleinbus ist während der Therapie ein Abstellplatz vorzusehen.

In ca. 9 Fällen während einer typischen Woche werden die Klienten von Privatpersonen (z. B. Eltern oder anderen Betreuungspersonen) gebracht. Es kann sein, dass die Betreuungsperson während der Therapiesitzung anwesend bleibt. Wenn die Servicefahrt mit einem Personenwagen durchgeführt wird, was bei in ihrer Mobilität behinderten Personen häufig der Fall sein kann, braucht es einen Parkplatz. Ein vorteilhafter Nebeneffekt ist, dass weniger Fahrten entstehen, wenn die Betreuungsperson während der Therapie vor Ort bleibt.

Die Fahrtenerzeugung der auf dem Areal wohnenden Personen wird mit dem Wert von ca. 2 Fahrten pro Fahrzeug und Tag gerechnet. Die Reduktion von dem üblichen Wert von 2.5 Fahrten pro Tag und Fahrzeug (den beispielsweise die Stadt Zürich für Berechnungen verwendet) wird reduziert, da die im Betrieb wohnenden Personen auch dort arbeiten und nicht zwingend jeden Tag den Betrieb verlassen.

Die Fahrtenerzeugung der auf dem Areal beschäftigten Personen wird ebenfalls mit dem Wert von 2 Fahrten pro Fahrzeug und Tag gerechnet. Eine mit dem Auto zur Arbeit fahrende Person benötigt dafür einen Parkplatz auf dem Areal, welcher den Betrieb und den Durchgangsverkehr nicht stört. Eine Kombination oder Mehrfachnutzung der Parkplätze von Bewohnern und Beschäftigten ist in diesem Fall nicht möglich, da die Bewohner, durch die Beschäftigung im Betrieb, tagsüber den Parkplatz ebenfalls benötigen.

Fahrtenberechnung Bestand:

Funktion	Präsenz	Anzahl MO	Anzahl DI	Anzahl MI	Anzahl DO	Anzahl FR	Anzahl SA	Anzahl SO	Fahrten pro Woche	Anzahl Zufahrten	Anzahl Wegfahrten	
Kunden mit PW		0	2	8	0	2	6	0	18	9	9	
Kunden mit Taxi		18	2	8	4	6	0	0	38	19	19	
Kunden mit Kleinbus		0	6	0	4	0	0	0	10	5	5	

Betriebsleiterin	100 %	2	2	2	2	0	2	0	10	5	5	
Mitarbeiter/in 1	70%	0	2	0	2	2	2	0	8	4	4	
Mitarbeiter/in 2	50%	2	0	2	0	2	0	0	6	3	3	
Lehrling	100 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
geschützter Arbeitsplatz 1									0	0	0	
geschützter Arbeitsplatz 2									0	0	0	
Total									90	45	45	

Fahrtenberechnung Projekt:

Funktion	Präsenz	Anzahl MO	Anzahl DI	Anzahl MI	Anzahl DO	Anzahl FR	Anzahl SA	Anzahl SO	Fahrten pro Woche	Anzahl Zufahrten	Anzahl Wegfahrten	PP-Bedarf
Kunden mit PW		0	4	8	4	4	8	0	28	14	14	1
Kunden mit Taxi		18	2	8	6	8	0	0	42	21	21	
Kunden mit Kleinbus		0	6	0	4	0	0	0	10	5	5	1
Betriebsleiterin	100 %	2	2	2	2	0	2	0	10	5	5	1
Mitarbeiter/in 1	70%	0	2	0	2	2	2	0	8	4	4	1
Mitarbeiter/in 2	50%	2	0	2	0	2	0	0	6	3	3	1
Lehrling	100 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
geschützter Arbeitsplatz 1									0	0	0	
geschützter Arbeitsplatz 2									0	0	0	
Total									104	52	52	5

Gemäss dieser Abschätzung werden zukünftig fünf Parkplätze sowie ein Umschlagplatz benötigt. Exakte Berechnungen und deren Platzierung erfolgen mit dem Baugesuch. Die Anzahl der erzeugten Fahrten pro Woche steigern sich gemäss Annahmen von 90 auf 104 Fahrten. Dies ergibt eine sehr geringe Zusatzbelastung von 2-3 Fahrten pro Arbeitstag für die Bergstrasse.

3.8.3 Heutige Funktionalität der Erschliessung (Bergstrasse)

Strassenklassierung

Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) der Gemeinde Wettingen ist die Bergstrasse bis zur Verzweigung bei der Mooshaldenstrasse als Quartiererschliessungsstrasse klassiert. In der

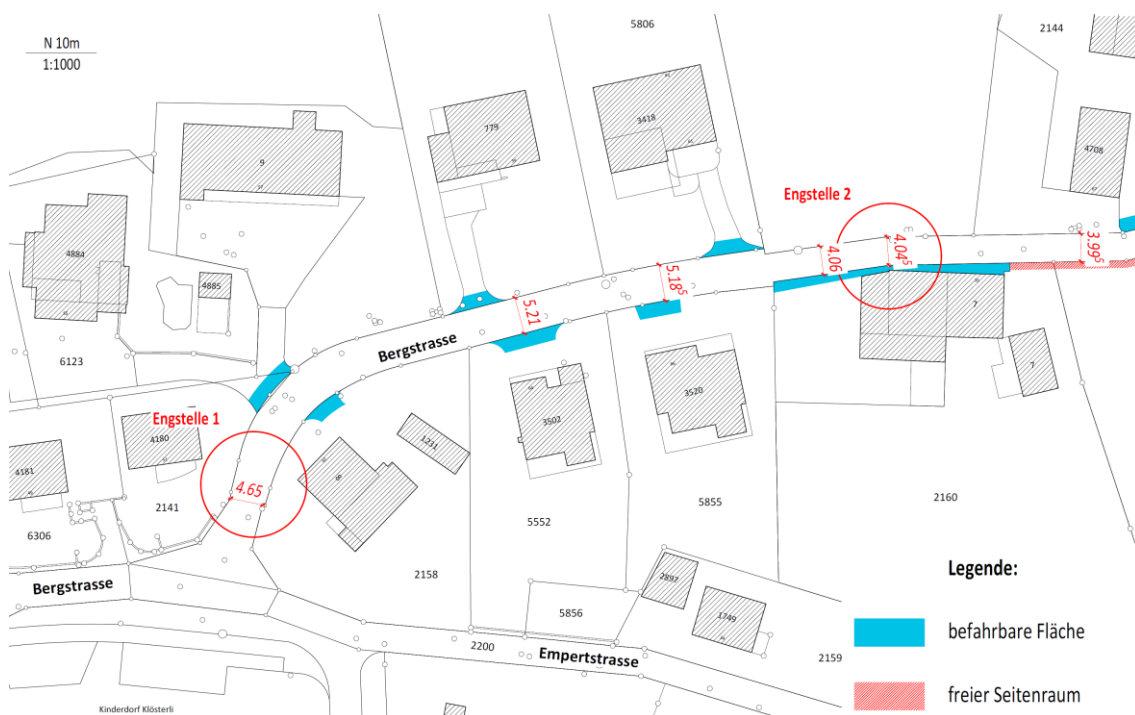
Weiterführung handelt es sich demnach um eine Zufahrtsstrasse. In der VSS-Norm 40 045 «Strasstyp: Erschliessungsstrassen» gelten folgende Vorgaben für Zufahrtsstrassen:

- Der Typ Zufahrtsstrasse ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 150 Wohneinheiten anzuwenden.
- Sie sind mit 2 oder 1 Fahrstreifen auszubilden. Einengungen und Ausweichstellen sind zugelassen. Einengungen müssen aber für alle Verkehrsteilnehmer erkennbar sein.
- Fussverkehr kann im Mischverkehr geführt werden und es sind keine Anlagen für den Zweiradverkehr erforderlich.
- Als Wendepunkt können Bankett-, Gehweg- und Vorplatzflächen einbezogen werden.
- Der Grundbegegnungsfall ist Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit.
- Die Belastbarkeit liegt bei 100 Fahrzeugen pro Stunde.

Lichttraumprofil für die Zufahrtsstrasse mit Gegenverkehr

	Personenwagen					GZ	Personenwagen					Total
	S	B	GA	B	S		S	B	GA	B	S	
30 km/h	0.2	0.1	1.8	0.1	0.2	0	0.2	0.1	1.80	0.1	0.2	4.8m
20 km/h	0.2	0.0	1.8	0.0	0.2	0	0.2	0.0	1.80	0.0	0.2	4.4m

S=Sicherheitsabstand, B=Bewegungsspielraum, GA=Grundabmessung, GZ=Gegenverkehrszuschlag



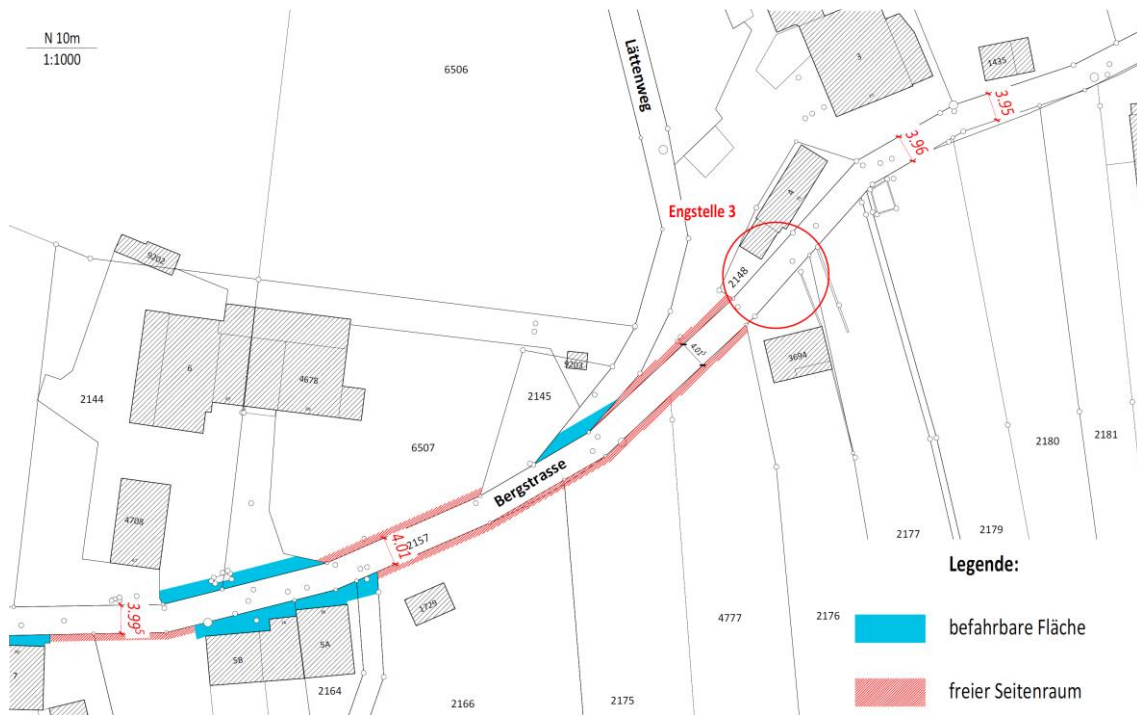


Abbildung: bestehende Breiten (Strassenparzelle) und Freiheit der Seitenräume

Engstellen



Engstelle 1: Bei der Verzweigung Empertstrasse / Bergstrasse beträgt die Breite der Strassenparzelle der Bergstrasse an der engsten Stelle 4.65 m. Ausgebaut ist die Strasse jedoch mit 5.30 m. Da die Geschwindigkeiten im Einlenkerbereich tief sind, ist ein Begegnen von zwei Personewagen problemlos möglich.



Engstelle 2: Die ausgemerkte Strassenbreite bei der Engstelle bei der Parzelle Nr. 2160 beträgt ca. 4.05 m. Ausgebaut ist die Strasse auf ca. 5.0 m. Die Sicht vorbei an der vorstehenden Hausecke ist genügend, so dass bei einem kritischen Begegnungsfall (z. B. Landwirtschaftsfahrzeug) das bergwärts fahrende Fahrzeug vor der Engstelle halten und das talwärts fahrende Fahrzeug vorbeilassen kann.





Engstelle 3: Eine weitere Engstelle befindet sich auf dem Hofareal. In diesem Bereich gibt es aber von beiden Seiten vor der Engstelle Gebäudevorplätze sowie Hofzufahrten welche als Ausweichstelle dienen können.

Öffentliche Wegparzelle Nr. 2178

Die öffentliche Wegparzelle Nr. 2178 führt mitten durch den Perimeter der geplanten Spezialzone und Bebauung. Die Wegverbindung wird heute nicht genutzt und ist im Kulturland nicht sichtbar. In Absprache mit der Gemeinde Wettingen kann der Wegverlauf zur Sicherstellung der Fussgängerverbindung bei Bedarf dem baulichen Konzept des Therapiebetriebes angepasst und verlegt werden. Eine Variante eines möglichen neuen Wegverlaufs wird in den Projektplänen aufgezeigt.

3.9 Umweltrechtliche Aspekte

3.9.1 Geruchsemissionen und Mindestabstand von Tierhaltungsanlagen

Es gelten die Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung (LRV), insbesondere Anhang 2 Ziffer 51 (Mindestabstand/Lüftungsanlagen). Die Prüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Baugesuche für Tierhaltungsanlagen werden hinsichtlich der Einhaltung der Mindestabstände bezüglich Geruchsemissionen durch Landwirtschaft Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen geprüft. Gestützt auf den Entscheid des Gemeinderats Wettingen im Mitwirkungsbericht, «das Mass der Geruchsbelästigung durch Tiere soll anhand der aktuell gültigen Richtlinien ermittelt und im Planungsbericht dokumentiert werden. Allfällig notwendige Massnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen.», wurde das Richtprojekt an Landwirtschaft Aargau zu Vorabklärung eingereicht. Das der Beurteilung zugrunde liegende Richtprojekt gemäss Planungsbericht vom 9. Dezember 2019 sieht ein Stall für 12 Pferde und 5 Esel sowie ein kleineres Stallgebäude für diverse Kleintiere vor. Nachfolgend werden die Erwägungen aus der Stellungnahme von Landwirtschaft Aargau wiedergegeben. Vorbehalten bleibt eine Neubeurteilung bei Eingabe des konkreten Baugesuches.

Erwägungen

Es gelten die Bestimmungen der LRV, insbesondere Anhang 2 Ziffer 51 (Mindestabstand / Lüftungsanlagen). Die Beurteilung erfolgt aufgrund des FAT-Berichts Nr. 476.

Der Mindestabstand muss gegenüber Wohnzonen eingehalten werden. Bewohnten Zonen, welche neben der Wohnnutzung mässig störende Gewerbebetriebe zulassen, ist jedoch ein höheres Mass an Geruchsimmissionen zumutbar. Gegenüber diesen Gebieten (Wohn- und Gewerbebezonen, Dorfzonen, Kernzonen, Wohngebäuden mit Umnutzungsmöglichkeit in Weilerzonen) kann der Mindestabstand auf 70% reduziert werden. Gegenüber Wohnbauten in der Landwirtschaftszone und Wohngebäuden ohne Umnutzungsmöglichkeit in Weilerzonen kann der Mindestabstand auf 50% reduziert werden. Unbesehen der Mindestabstände darf der Betrieb jedoch nur bewilligt werden, wenn alle technisch und betrieblich möglichen und wirtschaftlich tragbaren Massnahmen zur vorsorglichen Verminderung der Geruchsemissionen geplant sind.

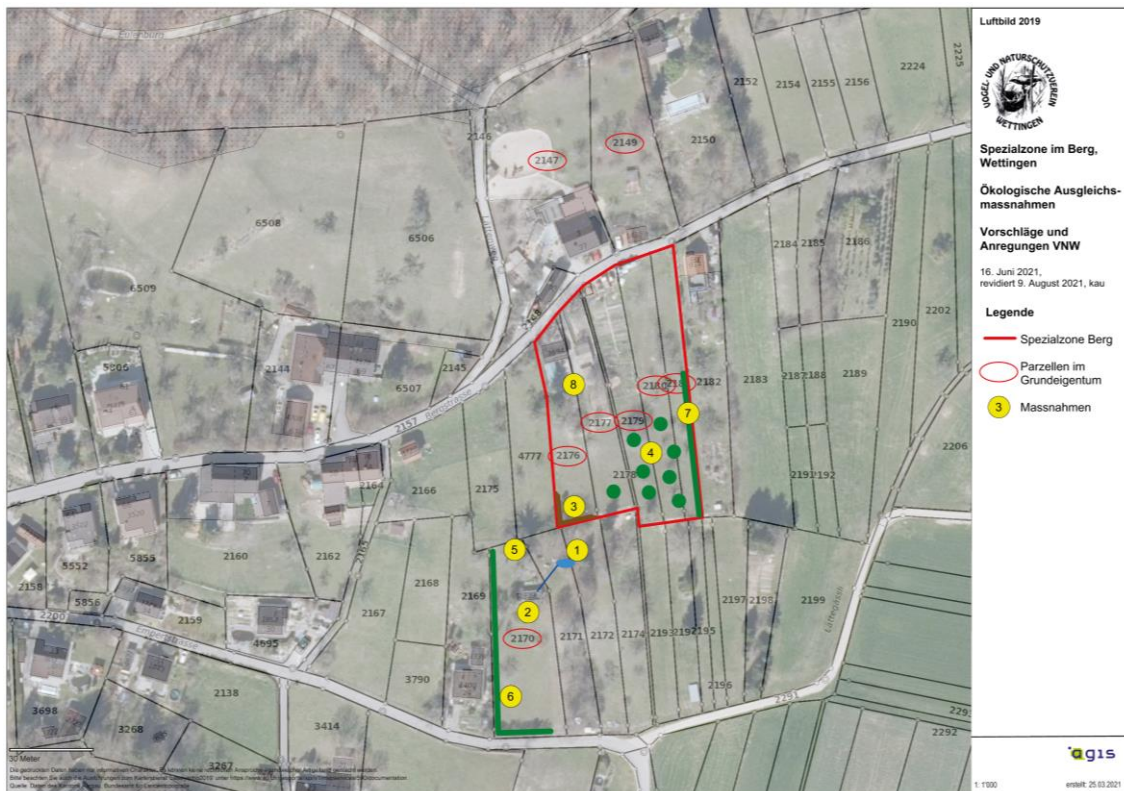
Im vorliegenden Fall ist im Sinne der LRV nicht von einer bestehenden, sondern von der Errichtung einer Anlage auszugehen. Da zwei Stallungen (bestehender Stall und neuer Pferdestall) vorhanden sind, sind die einzeln erhaltenen Mindestabstände gegenseitig zu gewichten. Der gewichtete Mindestabstand gegenüber der Wohnzone beträgt für beide Ställe 35 m. Der gewichtete Mindestabstand gegenüber bewohnten, betriebsfremden Gebäuden in Mischzonen beträgt für beide Ställe 24 m. Gegenüber Wohnbauten in der Landwirtschaftszone ist ein Mindestabstand von 17 m (beide Ställe) einzuhalten. Gemessen wird innerhalb des Nahbereichs ab Abluftöffnung bzw. Laufhofbegrenzung bis zur Bauzonengrenze resp. innerhalb derselben Zone bis zur nächstgelegenen Fassade von Wohnräumen. Der Mindestabstand wird gemäss Praxis der Agroscope ART Reckenholz-Tänikon bei Jauche- und Mistgruben auf 20% des korrigierten Mindestabstandes reduziert.

Aufgrund dieses Sachverhalts kann festgestellt werden, dass die Mindestabstände im vorliegenden Projekt voraussichtlich knapp eingehalten werden.

3.10 Ökologischer Ausgleich

Gemäss Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), § 40a BauG und § 13/14 Naturschutzverordnung (NSV) ist für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ein ökologischer Ausgleich von höchstens 15 % der vom Vorhaben veränderten Fläche zu leisten.

Um möglichst ortsangepasste und ökologisch wertvolle Massnahmen zu definieren, wurden in Zusammenarbeit mit dem Vogel- und Naturschutzverein Wettingen für den Standort Berg Möglichkeiten für den ökologischen Ausgleich beraten und festgehalten. Die Ausgleichsmassnahmen sollen zu einem grossen Teil innerhalb der Spezialzone umgesetzt werden, weitere in direkter Nachbarschaft (siehe Übersicht nachfolgend, für Plan und Massnahmenbeschrieb siehe Anhang 3).



Übersicht der Vorschläge und Anregungen des Vogel- und Naturschutzvereins für ökologische Ausgleichsmassnahmen

Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen sollen gestützt auf § 33^{bis} Abs. 10 BNO mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags und gestützt auf die ausgearbeiteten Vorschläge und Anregungen festgelegt werden. Dies hat spätestens mit dem ersten Baugesuch zu erfolgen und ist im Grundbuch einzutragen.

4 Erläuterungen zu den verbindlichen Inhalten

4.1 Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan

Mit der Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone 'Berg' soll eine Spezialzone nach Art. 18 RPG ausgeschieden werden, die dem Therapiebetrieb im Bereich der tiergestützten therapeutischen Intervention dient. Die Bestimmungen für die geplante Spezialzone richten sich nach dem neu in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) einzufügenden § 33^{bis} BNO:

Nebst der Ausscheidung der Spezialzone 'Berg' im Kulturlandplan soll im Bereich der Spezialzone auch die Landschaftsschutzzone aufgehoben beziehungsweise die rechtskräftig bestehende Aussparung erweitert werden. Dies ist notwendig, damit neue Bauten und Terrainveränderung realisiert werden können. Da sich die geplanten Bauten wie selbstverständlich in die bestehende ortsbauliche und landschaftliche Situation einfügen, und der Standort unmittelbar im Randbereich der Bauzone liegt, wird die Landschaft nicht negativ beeinflusst. Das Betrachtungsgebiet Hueb Empert Berg gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan ist landschaftlich auch heute streusiedlungsartig bebaut, was die Eigenart des Gebiets ausmacht und gemäss § 10 BNO erhalten werden soll.

4.2 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO; Ergänzung mit § 33^{bis} BNO

Gemäss § 33^{bis} Abs. 1 BNO dient die Spezialzone ‚Berg‘ für Aktivitäten der tiergestützten therapeutischen Intervention mit zugehöriger Tierhaltung. Bauten und Anlagen sind soweit zugelassen, als sie dem tiergestützten therapeutischen Arbeiten oder der Unterbringung der Therapietiere dienen und betriebsnotwendig sind. Die Haltung von Pensionspferden ist nicht gestattet.

In Absatz 2 werden die Ziele aufgeführt, die mit dem Ausscheiden der Spezialzone Berg verfolgt werden:

- Sicherstellung einer nachhaltigen Weiterführung des Therapiebetriebs und Erhaltung und Weiterentwicklung des Angebotes in der tiergestützten Therapie
- Konzipierung und Gestaltung einer besonders gut in die ortsbauliche und landschaftliche Situation des Gebiets Hueb Empert Berg eingepasste Anlage unter Berücksichtigung der Anforderungen der therapeutischen Nutzungen sowie der erhöhten Anforderungen an die Tierhaltung bei Therapietieren
- Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters der Umgebung.

Die Zielformulierungen dienen der Beurteilung gemäss der Absätze 8 und 9.

Absatz 3 regelt die für den Therapiebetrieb erforderliche Wohnnutzung (Betriebsleitung; Überwachung). Diese ist in der ‚Bestandeszone Hueb Empert Berg‘ sicherzustellen. Mit dem Baugebot ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Um dem Gebot der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet Rechnung zu tragen, ist innerhalb der Spezialzone keine Wohnnutzung erlaubt. Insbesondere auch aufgrund der hohen Investitionssumme bei der Erstellung von Wohnbauten wäre eine allfällige spätere Rückbaupflicht nach einer Bewilligung schwierig umzusetzen. Anders verhält es sich mit den Ökonomiebauten. Nach geltender Rechtspraxis wird für die Mehrheit aller bewilligten Bauten der Rückbau nach Betriebsaufgabe

gefordert. Gestützt auf die kantonale Stellungnahme vom 30. März 2019 wird präzisiert, dass Wohnen innerhalb der Spezialzone ‚Berg‘ nicht zulässig ist.

Nach Absatz 4 müssen sich alle Bauten und Anlagen besonders gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen. Für die Gestaltung werden Leitlinien formuliert:

- Setzung der Gebäude in weilerartiger, lockerer Gruppierung
- Wahl einer ortsüblichen Materialisierung und einer zurückhaltenden Farbgebung für Gebäude und deren Dächer
- Wahl von einheitlichen, hangparallelen Giebedächern, dabei sind in technisch und ortsbaulich begründeten Fällen Flachdächer zulässig.

Terrainveränderungen sind zu minimieren und soweit wie möglich naturnah in Form von Böschungen zu gestalten.

Absatz 5 legt die zulässigen baulichen Masse fest. Innerhalb der Spezialzone ‚Berg‘ dürfen Gebäude mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 850 m² realisiert werden. Davon dürfen zwei Gebäude jeweils maximal 320 m² Grundfläche, eine Gebäudehöhe von 6.0 m und eine Firsthöhe von 8.0 m aufweisen. Im Übrigen legt der Gemeinderat die Baumasse unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

Absatz 6 beschränkt den Therapieplatz in seiner Ausdehnung auf eine Fläche von maximal 300 m².

Absatz 7 legt fest, dass mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan und ein Farb- und Materialkonzept einzureichen sind.

Die Absätze 8 und 9 dienen der Qualitätssicherung. Nach Absatz 8 sind Bauprojekte innerhalb der Spezialzone ‚Berg‘ dem Gemeinderat frühzeitig anzumelden und durch den Ortsbildberater gestalterisch zu begleiten und zu begutachten. Nach Absatz 9 berät der Ortsbildberater die Bauherrschaft insbesondere bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie des Terrains hinsichtlich der Einpassung gemäss § 33^{bis} Abs. 4 sowie der Zielsetzungen der Spezialzone gemäss § 33^{bis} Abs. 2 BNO.

Absatz 10 sichert den ökologischen Ausgleich, der mit dem ersten Baugesuch im Umgebungsplan auszuweisen sowie vertraglich festzulegen und im Grundbuch anzumerken ist. Die Massnahmen haben folgenden Vorgaben zu genügen:

- Massnahmenumsetzung nach Möglichkeit innerhalb der Spezialzone
- Schaffung von neuen und Förderung von bestehenden standorttypischen Strukturen und Naturobjekten wie Hecken, Trockenmauern, Einzelbäume etc.
- Bevorzugung standorttypischer Pflanzen und Ersatz von standortfremden Arten.
- Für die Strukturen und Naturobjekte sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen festzulegen, abgehende Objekte sind ökologisch gleichwertig zu ersetzen

Ein Konzept für den ökologischen Ausgleich wurde ausgearbeitet und kann im Rahmen der Vertragsausarbeitung beigezogen werden (siehe Anhang 3).

Absatz 11 stellt sicher, dass der bestehende Baumbestand erhalten bleibt. Müssen Bäume beseitigt werden, sind diese durch ökologisch wertvolle Neupflanzungen zu ersetzen.

Absatz 12 regelt den Rückbau nach Betriebsaufgabe. Bauten und Anlagen sind zurückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Wird die zulässige Nutzung aufgegeben, gelten automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone und der sie überlagernde Landschaftsschutzzone. Damit sollen nach der Betriebsaufgabe wieder die Bestimmungen von vor der Teiländerung gelten.

Nach Absatz 13 gilt in der Spezialzone Berg die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

5 Interessensabwägung und Rechtsbeständigkeit

5.1 Raumplanungsrechtliche Interessenabwägung

Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gemäss Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) gegeneinander ab, indem sie

- a. die betroffenen Interessen ermitteln;
- b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;
- c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

Sie legen die Interessensabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

5.1.1 Ermittlung der relevanten Interessen

Durch die vorliegende Planung sind folgende Interessen betroffen und gegeneinander abzuwägen:

- (1) Das öffentliche Interesse an der kommunalen Landschaftsschutzzone und an der Landschaft von kantonalen Bedeutung LkB (
- (2) Das öffentliche Interesse am Erhalt des besonderen ortsbaulichen und landschaftlichen Charakters des Gebiets Hueb Empert Berg
- (3) Das betriebliche und familiäre Interesse, den aufgebauten Betriebszweig der *tiergestützten therapeutischen Intervention* und den damit verbundenen Therapiebetrieb zukunftsfähig weiterzuführen.
- (4) Das öffentliche Interesse an einer guten Volksgesundheit und damit verbundenen therapeutischen Einrichtungen
- (5) Das Interesse der Standortgemeinde Wettingen, einen Therapiebetrieb im Portfolio des Standortmarketings und der Standortförderung zu führen
- (6) Das Interesse an der Nutzung der am Standort Berg gegebenen, zahlreichen Standortvorteile (landschaftlich stimulierende Umgebung am Rande des offenen Kulturlands, akustische und atmosphärische Ruhe, Siedlungsnähe, Verwurzelung).
- (7) Das öffentliche Interesse an der Erhaltung und der Weiterentwicklung der therapeutischen Angebote im Bereich der *tiergestützten therapeutischen Interventionen* in der Region für physisch und psychisch beeinträchtigte Menschen, deren gute therapeutische Wirksamkeit nachgewiesen ist und welche in zunehmendem Masse nachgefragt werden.
- (8) Das öffentliche Interesse an der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet und der haushälterischen Bodennutzung

5.1.2 Bewertung der ermittelten relevanten Interessen

Öffentliches Interesse (1) – Landschaftsschutzzone und Landschaft von kantonalen Bedeutung

Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) bezeichnen gemäss Richtplan Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe oder weitgehend unzerschnittene Gebiete mit geringer Belastung des Landschaftsbildes durch Bauten und Anlagen. Die Landschaft von

kantonaler Bedeutung LkB erstreckt sich über das gesamte Eigital, welches sich zwischen dem Sulpberg und der Lägern erstreckt und verzahnt sich nach Westen im Gebiet Hueb Empert Berg mit der dort gewachsenen Streusiedlung. Zur Beurteilung *der besonderen Eigenart, Vielfalt und Naturnähe* der Landschaft von kantonaler Bedeutung kann damit nicht die Freihaltung allein betrachtet werden, die insbesondere durch die im Kulturlandplan ausgeschiedene Landschaftsschutzzone zur *Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart* grundeigentümerverschuldet gefordert wird.

Wird die gesamte Landschaftskammer betrachtet, ändert sich die Eigenart der Landschaft von West nach Ost. Östlich der Linie Hueb – Berg ist die Landschaft völlig frei von Bauten. Hier dominieren weite landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen mit einzelnen eingestreuten Hochstammbäumen und Hecken. Zum Baugebiet von Wettingen gerichtet zeigt sich der Baumbestand dichter und die Topografie kleinräumiger, eingestreut sind die Bauten innerhalb der Bestandeszone, wodurch die Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan wie die Landschaftsschutzzone gemäss Kulturlandplan in diesem westlichen Randbereich teilweise durch Siedlungsgebiet unterbrochen sind.

In Kapitel 2.3.2 wurden die Schutzziele der kommunalen Landschaftsschutzzone und der Landschaft von kantonaler Bedeutung LkB in Bezug auf die Ausscheidung einer Spezialzone beleuchtet. Es wurde dort als Grundlage für die Interessensabwägung aufgezeigt, dass aufgrund der landschaftlichen Ausgangslage und der Art und Qualität des Projekts vertretbare Auswirkungen auf die geschützten Werte erfolgen und diese nicht geschmälert werden. Die in diesem Bereich vorhandene Eigenart der Landschaft wird auch mit den Ortsbildschutzbestimmungen für das Gebiet Hueb Empert Berg verbindlich geschützt. Mit den Vorgaben zur Einpassung in § 33^{bis} Abs. 4 BNO und den zusätzlichen qualitätssichernden Bestimmungen in den Absätzen 8 und 9 wird eine besonders gute Einpassung sichergestellt. Mit der verbindlichen Festlegung des ökologischen Ausgleichs in Absatz 10 werden die Grünraumstrukturen gesichert.

Fazit: Die insgesamt vertretbaren Auswirkungen auf die Landschaft, die Situation, dass das Vorhaben sich dem geschützten Wert der Eigenart des Gebiets unterordnet bzw. sich einordnet, in dem streusiedlungsartigen Gebiet zum Vornherein kein *unzerschnittenes Gebiet mit geringer Belastung des Landschaftsbildes durch Bauten und Anlagen* gemäss Richtplan vorliegt, und der Hintergrund, dass für das Gebiet strenge Ortsbildschutzbestimmungen zur Erhaltung dessen Eigenart bestehen, ist bei der Abwägung der Interessen hinsichtlich dem öffentlichen Interesse an der Landschaftsschutzzone bzw. der Landschaft von kantonaler Bedeutung LkB zu berücksichtigen.

Öffentliches Interesse (2) – Erhalt besonderer ortsbaulicher und landschaftlicher Charakter

Das Planungsvorhaben fügt sich baulich gut in die Landschaft ein und ergänzt die Streubauweise, ohne den Charakter des Gebiets zu verändern. Es berücksichtigt gemäss vorangegangenen Ausführungen die Ziele des Ortsbildschutzes im Gebiet Hueb Empert Berg (Kapitel 2.3.1 / 3.7.2) und beeinträchtigt die Schutz- und die Entwicklungsziele der Landschaft von kantonaler Bedeutung nicht (siehe oben). Ebenfalls weist die kommunale Landschaftsschutzzone im Gebiet Berg mehrere Aussparungen auf. Eine zusätzliche Ausweitung der Aussparung in der Landschaftsschutzzone im Bereich des Planungsvorhabens erscheint raumplanerisch vertretbar, da sich das Bauvorhaben gut in die bestehenden Streubauweise einfügt und dem übergeordneten Ziel der Landschaft von kantonaler Bedeutung LkB (Erhalt des Charakters) nicht entgegenwirkt wird.

Eine landwirtschaftliche beziehungsweise landwirtschaftsnahe Nutzung wie der zukünftige Therapiebetrieb mit den geplanten Bauten und Anlagen sind an der Lage am Siedlungsrand

ortsbaulich erwünscht und unterstützen den Charakter der Umgebung. Ein vollständiger Verzicht auf Neubauten im Umgebungsbereich der bestehenden Bestandeszone ist zum Schutz deren Charakters nicht zwingend erforderlich. Mit der geplanten Setzung und Gestaltung der Bauten und der damit verbundenen Wahrung auch des landschaftlichen Charakters des Gebiets Berg werden die Schutzziele der Bestandeszone Hueb Empert Berg nicht gefährdet. Das öffentliche Interesse am Erhalt des ortsbaulichen und landschaftlichen Charakters wird mit der Planung nicht massgeblich tangiert und die damit verbundenen geschützten Werte nicht geschmälert.

Betriebliches und familiäres Interesse (3) – Zukunftsfähige Weiterführung Therapiebetrieb

Der tiergestützte Therapiebetrieb wurde in den letzten zwanzig Jahren aufgebaut und als einer der Pionierbetriebe stetig weiterentwickelt. Entsprechend umfangreich ist das Knowhow und das persönliche Interesse, den Betrieb mit regionaler Ausstrahlung weiterzuführen. Es bestehen bisher erst wenige Betriebe vergleichbarer Grösse, die Nachfrage steigt jedoch stetig und der Kundenkreis weitet sich aus, da tiergestützte Therapien vermehrt auch medizinisch verordnet werden. Damit der erfolgreiche, ehemalige Familienbetrieb in Zukunft durch die gemeinnützige Stiftung Begegnung mit Tieren (Anhang 6) nachhaltig weitergeführt werden kann, ist eine Planungssicherheit für weitere Investitionen zwingend notwendig. Die erforderlichen Grundstücke werden der Stiftung im Rahmen eines Baurechtsvertrages zur Verfügung gestellt, damit diese ihren Stiftungszweck langfristig erfüllen kann. Um den Betrieb nachhaltig weiterführen zu können und Arbeitsplätze längerfristig anbieten zu können, sind die geplanten betrieblichen und baulichen Massnahmen erforderlich.

Öffentliches Interesse (4) - Volksgesundheit

Eine gute physische wie psychische Gesundheit jedes Einzelnen und der Gesellschaft insgesamt ist von hohem Interesse. Es ist unbestritten, dass die psychische Gesundheit in zunehmender Weise in den Fokus gerückt ist und Themen in diesem Zusammenhang allgegenwärtig sind. Die Wichtigkeit von Angeboten der Therapie bei Überlastungserkrankungen ist ebenso bestätigt wie Angebote zur Wiedereingliederung in das Arbeitsleben nach einer Erkrankung.

Interesse der Standortgemeinde (5) – Standortmarketing und Standortförderung

Das Angebot von gesundheitsfördernden sowie therapeutischen Einrichtungen innerhalb einer Gemeinde dienen der Standortattraktivität und haben als Anhaltspunkte identitätsstiftende Wirkung. Das Angebot der tiergestützten Therapie ist mit Institutionen innerhalb der Gemeinde vernetzt, was die gesundheitsfördernden Institutionen stärkt.

Öffentliches und betriebliches Interesse (6) – Standortanforderungen Therapiebetrieb:

Die Standortvorteile am Standort Berg sind zahlreich. Sie decken die Standortanforderungen des Therapiebetriebes der Stiftung Begegnung mit Tieren als Betrieb sowie die Bedürfnisse der Nutzer des Angebotes in optimaler Weise ab. Mit der Lage am Siedlungsrand ist der Betrieb erschlossen und aus dem Siedlungsgebiet auch zu Fuss erreichbar. Durch die Nähe zum Siedlungsgebiet ist ein gegenseitiger Bezug gewährleistet und damit auch die Wahrnehmung des Betriebes als Einrichtung im öffentlichen Interesse sowie als Teil des Naherholungsraums. Die zugehörige Wohnnutzung ist innerhalb der Bestandeszone gewährleistet.

Die Lage in der landwirtschaftlich geprägten Umgebung am Siedlungsrand und zum offenen Kulturland gewährleistet die notwendige Ruhe, die für eine erfolgreiche Therapie zentral ist. Der Standort Berg gewährleistet eine akustische Ruhe, weg von Verkehrs-, oder Siedlungslärm, aber auch eine atmosphärische Ruhe, weg von Hektik und Alltag. Diese Ruhe ist von grosser Wichtigkeit und in Bezug auf die Therapiemöglichkeiten von öffentlichem Interesse. Innerhalb des Siedlungsgebiets, insbesondere innerhalb von Gewerbebezonen kann diese Standortanforderung nur sehr schwierig, bis gar nicht erfüllt werden. Der Standort Berg liegt zudem nahe am schattenspendenden Wald. Der Einbezug des Waldes in die Therapie, insbesondere im Sommer ist sehr wertvoll. Der Therapiebetrieb mit seinem gesamten Netzwerk ist über eine lange Zeitspanne entstanden und gewachsen und entsprechend am Standort Berg örtlich verankert und ein gewohnter, charakteristischer Teil des Quartiers. Durch die Lage am Rand des Siedlungsgebietes sind Konflikte in Bezug auf die Tierhaltung (Emissionen etc.) minimal. Die Suche nach Alternativstandorten hat aufgezeigt, dass es aufgrund der zwingenden Standortanforderungen für einen Betrieb im Bereich der tiergestützten Therapie praktisch unmöglich ist, den Standort zu wechseln bzw. diesen in eine Bauzone zu verlegen (Stimulierende, ruhige Umgebung, Erfordernis einer nahegelegenen Wohnnutzung, Anzahl gehaltener Tiere über dem in Bauzonen üblichen Maximum). Am Standort Berg sind sämtliche Faktoren gleichzeitig gegeben. Gemäss Stellungnahme von Baden Regio ist die Begründung, dass für eine nachhaltige Weiterführung des Betriebes kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden konnte, gemäss Stellungnahme vom 19. Juni 2019 nachvollziehbar.

Öffentliches Interesse (7) - Erhalt und Weiterentwicklung der therapeutischen Einrichtungen in der Region und generell:

Eine gute Wirksamkeit tiergestützter Therapien ist nachgewiesen. Die vergleichsweise noch junge Therapieform wird deshalb in zunehmendem Mass nachgefragt. Das Angebot erreicht Menschen mit physischen, psychischen oder kognitiven Beeinträchtigungen, aber auch die pflegenden, betreuenden und bildenden Institutionen, die Menschen mit Beeinträchtigungen unterstützen. Der Betrieb schafft insbesondere in der Gemeinde Wettingen, aber auch über die Gemeindegrenzen hinaus soziale Werte. Durch direktes Kundenverhältnis innerhalb der Gemeinde hat sich teilweise eine verstärkte Zusammenarbeit entwickelt, wodurch wiederum Synergien genutzt werden können. Aufgrund der räumlichen Nähe kann der Betrieb im Rahme eines Ausflugs oder gezielt zu Therapiezwecken zu Fuss erreicht werden. Mit dem Angebot von geschützten Arbeitsplätzen und Lehrstellen erreicht der Therapiebetrieb Menschengruppen mit unterschiedlichsten Bedürfnissen, wodurch dem Betrieb auch aus Integrationssicht ein grosses öffentliches Interesse beigemessen werden kann. Dass auch ein öffentliches Interesse an dem Therapiestandort Berg besteht, zeigt die regionale Übersicht der Kunden und der Angebote. Auch der Regionalplanungsverband Baden Regio *unterstützt das Vorgehen gemäss Art. 18 RPG sowie die Massnahmen zur Sicherstellung des langfristigen Betriebs gemäss Stellungnahme vom 19. Juni 2019 grundsätzlich*. Auch die Beratungen zu tiergestützten therapeutischen Nutzungen im Schweizer Parlament weisen auf das zunehmende Interesse an dieser Nutzung hin. Mit dem Wegfallen eines Therapiebetriebes finden Kunden oft keine Anschlusslösung, da bei den Betrieben die Kapazitätsgrenzen oft erreicht sind. Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der speziellen Anforderungen und der aktuellen Rechtslage eingeschränkt. Das Interesse am Erhalt des gewachsenen und gut vernetzten Betriebes am Standort Berg mit seinem therapeutischen Angebot ist gross und für die Nutzergruppen von grosser Bedeutung.

Öffentliches Interesse (8) - Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet und haushälterische Bodennutzung:

Die heute vorhandenen, umfangreichen betrieblichen Nutzungen am Standort Berg erfolgen auf sehr engem Raum. Mit den aktuell vorhandenen Platzverhältnissen stossen die Betriebszweige an ihre Grenzen, wodurch eine funktionale Trennung für eine nachhaltige Weiterführung notwendig wird. Für den auf tiergestützte therapeutische Intervention ausgerichteten Betrieb stellen sich zusätzliche Anforderungen in Bezug auf die speziellen Bedürfnisse der Kundschaft sowie an die Haltung von Tieren, die zu Therapiezwecken eingesetzt werden. Die Konzeption der geplanten Therapieanlage entspricht diesen Anforderungen. Eine Verteilung der Nutzungen auf Bauten nördlich und südlich der Bergstrasse ist aus therapeutischer wie betrieblicher Sicht nicht zweckmässig. Die Pferdehaltung innerhalb von Wohnzonen ist sehr eingeschränkt und deshalb eine Auslagerung nicht möglich. Teilauslagerungen sind insbesondere aus betrieblicher Sicht nicht realisierbar. Da für den Therapiebetrieb mit Pferdehaltung eine betriebliche Wohnnutzung zwingend notwendig ist, ist das Finden eines Alternativstandorts praktisch unmöglich. Am Standort Berg kann die Wohnnutzung innerhalb der Bestandeszone realisiert werden. Der raumplanungsrechtlich geforderte, unmittelbare Siedlungszusammenhang, ist damit gegeben. Unter Abwägung sämtlicher Faktoren wird dem Gebot der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet Rechnung getragen.

5.1.3 Abwägung der ermittelten und bewerteten Interessen und Fazit

Vorabgehend wurde dargelegt, dass die geplante Entwicklung am Standort Berg mit den geschützten Interessen der übergeordneten Landschaft von kantonaler LkB, die Eigenart der Landschaft zu erhalten, vereinbar ist und es sich zudem um ein Vorhaben im nicht kompakten Randbereich des Schutzgebiets handelt.

Das geschützte Interesse an der Freihaltung der Landschaft gemäss der LkB sowie der kommunalen Landschaftsschutzzone ist wie dargelegt für die offene Landschaftskammer unbestritten gross, jedoch erfordert der Schutz der Eigenart der Landschaft mit Streusiedlungscharakter und landwirtschaftlicher Ausprägung im Gebiet Hueb Empert Berg keine absolute Freihaltung. Es ist ausgewiesen, dass das Vorhaben sich in diese Eigenart einzufügen vermag, eine besonders gute Einpassung wird mit den gezielt festgelegten Einpassungs- und Qualitätssicherungsbestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung BNO sichergestellt. Das Vorhaben ist damit auch mit den Interessen des Ortsbildschutzes vereinbar.

Es wurde mit der Standortevaluation und Standortbegründung aufgezeigt, dass das Gebot der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet eingehalten wird.

Weiter wurde das Interesse an dem tiergestützten therapeutischen Angebot insgesamt aufgezeigt und die wachsende Nachfrage nachgewiesen. Die Nachfrage nach Therapieplätzen übersteigt das Angebot innerhalb der Region markant, ein Ausweichen auf andere Standorte ist für Patienten aufgrund von Wartelisten kaum möglich. Es besteht damit auch ein Interesse am weiteren Bestehen des Therapiebetriebes und am Erhalt des Angebots generell. Der Therapiebetrieb am Standort Berg ist eine gewachsene Institution und massgeblich identitätsstiftend.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Interesse an der Ausscheidung der Spezialzone zum Erhalt des Therapiebetriebes und des Angebots der tiergestützten Therapie stärker zu gewichten ist, als das Interesse an der im betroffenen Gebiet innerhalb der streusiedlungsartigen Umgebung nicht zwingend erforderlichen Freihaltung innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzzone. Die Aufhebung der kommunalen Landschaftsschutzzone in dem beschränkten

Bereich der geplanten Spezialzone Berg ist raumplanerisch begründet und mit den übergeordneten Bestimmungen vereinbar.

5.2 Rechtsbeständigkeit

Nutzungspläne können gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG geändert werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, oder wenn der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist.

Die letzte gesamthaft revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Wettingen, bestehend aus dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung BNO, wurde am 07. Dezember 2000 vom Einwohnerrat beschlossen und mit der Genehmigung am 21. Mai 2001 durch den Regierungsrat rechtskräftig.

6 Organisation und Beteiligte

6.1 Projektorganisation und Zuständigkeiten

Instruierende Behörde für das öffentlich-rechtliche Planungsverfahren der Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung Kulturland ist der Gemeinderat Wettingen.

Die Gesamtprojektleitung und die Erarbeitung des Richtprojekts Bebauung sowie das Konzept Landschaft erfolgt durch das Architekturbüro Bauzone, Wettingen.

Mit der Ausarbeitung der Planungsdokumente zur Teiländerung der Nutzungsplanung 'Berg' wurde arcoplan klg, Ennetbaden, beauftragt.

Mit Protokollauszug vom 23. März 2017 eröffnete der Gemeinderat Wettingen das öffentlich-rechtliche Verfahren mit der Anfrage der kantonalen Grundlagen und Hinweise bei der Abteilung Raumentwicklung. Diese liegen mit Datum vom 17. Juli 2017 vor.

6.2 Ablauf der Planung

Für die Teiländerung des Kulturlandplanes ist folgender Terminplan vorgesehen:

Planerische Vorarbeiten	
Antrag kantonale Grundlagen und Hinweise	April 2017
Ausarbeitung Richtkonzept Bebauung	April 2017 bis Mai 2018
Erarbeitung Planungsvorlage	
Erarbeitung Entwürfe Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Planungsbericht	Mai 2018 bis Juli 2018
Einreichung Planungsvorlage an Gemeinderat	11. September 2018
Öffentlich-rechtliches Verfahren	
Verabschiedung durch Gemeinderat z.Hd. kantonale Vorprüfung gleichzeitig Einreichen Vorlage an Planungsverband Baden Region für regionale Stellungnahme	4. Februar 2019
Kantonale Vorprüfung	Februar bis März 2019
Bereinigung der Vorlage	April bis November 2019
Kantonale Vorprüfung	Februar bis Mai 2020
Abschliessender Vorprüfungsbericht (mit 2 Vorbehalten)	01. Mai 2020
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	21. August bis 21. September 2020
Bereinigung Vorlage aufgrund Mitwirkungsverfahren und abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 1. Mai 2020	März bis August 2021
Bereinigung kantonale Vorprüfung	November 2021 bis Januar 2022
Abschliessender Vorprüfungsbericht	7. März 2022
Einwendungsverfahren; Öffentliche Auflage (§ 24 BauG, 30 Tage)	26. August bis 26. September 2022

Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	Oktober bis November 2022
Beschluss Einwohnerrat	Frühling 2023
Genehmigung Regierungsrat	Sommer 2023

6.3 Eigentumsverhältnisse im Gebiet Berg

Folgende Parzellen liegen innerhalb der Spezialzone ‚Berg‘ gemäss aktueller Planung:

Parzellen- Nummer	Fläche	Nutzung, rechtskräftige Grundnutzung	Grundeigentümer
2176	0.087 ha	Landwirtschaftszone	E.+L. Sozzi
2177	0.089 ha	Landwirtschaftszone	E.+L. Sozzi
2178 Teilpar- zelle	0.008 ha	Landwirtschaftszone / Öffentliche Wegparzelle	Einwohnergemeinde Wettingen
2179	0.094 ha	Landwirtschaftszone	E.+L. Sozzi
2180	0.096 ha	Landwirtschaftszone	E.+L. Sozzi
2181	0.072 ha	Landwirtschaftszone	E.+L. Sozzi
Total	0.445 ha	geplante Spezialzone ‚Berg‘	

Folgende Parzellen befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft der Spezialzone ‚Berg‘:

Parzellen- Nummer	Fläche	Nutzung, rechtskräftige Grundnutzung	Grundeigentümer
2147		Bestandeszone mit Landwirtschafts- betrieb nördlich Bergstrasse	E.+L. Sozzi
2148		Bestandeszone mit Wohnhaus nörd- lich Bergstrasse	E.+L. Sozzi
2149		Landwirtschaftszone nördlich Berg- strasse	E.+L. Sozzi
2157		Bergstrasse, Zufahrtstrasse	Einwohnergemeinde Wettingen
2171		Magerwiese	Nachbar südseitig
2172		Landwirtschaftszone	Nachbar südseitig
2174		Landwirtschaftszone	E.+L. Sozzi
2178 Teilparzelle		Landwirtschaftszone / Öffentliche Wegparzelle	Einwohnergemeinde Wettingen
2182		Bestandeszone mit Wohnhaus / Landwirtschaftszone / Magerwiese	Nachbar ostseitig
2193		Landwirtschaftszone	Nachbar südseitig
2194		Landwirtschaftszone	Nachbar südseitig
2195		Landwirtschaftszone	Nachbar südseitig
2196		Landwirtschaftszone	Nachbar südseitig
4777		Landwirtschaftszone	Nachbar westseitig

7 Ergebnisse der Planung

7.1 Kantonale Vorprüfung / Kommunale Bereinigung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Aufgrund der Stellungnahme BVUARE.19.35 vom 20. März 2019 wurden folgende Änderungen / Ergänzungen an der Planungsvorlage vorgenommen:

- Ergänzung Kapitel 3.6 Abstimmung Siedlung und Verkehr gestützt auf ein Verkehrsgutachten (Bearbeitung durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung AG, Brugg)
- Detaillierte Betrachtungen zum öffentlichen Interesse des Landschaftsschutzes - Schutzziele, tangierte Werte, Beurteilung (Kapitel 2.3.2) und Interessensabwägung (Kapitel 5)
- Detailliertere Auseinandersetzung mit der Standortgebundenheit und aufzeigen der geprüften Alternativstandorte
- Aufnahme von qualitätssichernden Bestimmungen in § 33^{bis} Abs. 2, 8 und 9 BNO
- Präzisierung von § 33^{bis} Abs. 2 (neu 3) BNO betreffend das Wohnen.
- Präzisierung von § 33^{bis} Abs. 3 (neu 4) BNO, dass Terrainveränderung zu minimieren sind.
- Ergänzung des Vorprojekts, klare Benennung der Schnitte im Vorprojekt sowie Darstellung des Obergeschosses.
- Aufnahme der Bestimmung, wonach der Baumbestand zu erhalten ist und wonach bei einer notwendigen Beseitigung von Bäumen diese durch ökologisch wertvolle Neupflanzungen zu ersetzen sind.

Gestützt auf eine Stellungnahme der Gemeinde Wettingen bzw. des Ortsplaners vom 25. September 2019 und der Besprechung vom 9. Dezember 2019 mit Vertretern von Gemeinde und Kanton wurden weitere Änderungen und Ergänzungen an der Vorlage vorgenommen:

- Änderung der Dachform der Nebenbauten im Richtprojekt und Sicherung von einheitlichen, hangparallelen Giebeldächern in § 33^{bis} Abs. 4 BNO, wobei in technisch und ortsbaulich begründeten Fällen Flachdächer zulässig sind.
- Für die öffentliche Wegparzelle Nr. 2178 wird im Richtprojekt eine mögliche neue Wegführung aufgezeigt.
- Tiefersetzung der Reithalle um 0.5 m, um die Aufschüttung für den Reitplatz zu verringern
- Änderungen am Terrain im Bereich des Halbrunds des Reitplatzes, so dass diese halbrunde Ausprägung des Platzes durch eine terrassierte Weiterführung ostwärts Richtung Auslauf des Pferdestalls etwas aufgelöst wird und im Gelände dadurch natürlicher in Erscheinung tritt.

Mit Datum vom 1. Mai 2020 hat die Abteilung Raumentwicklung dem Gemeinderat den ersten Abschliessenden Vorprüfungsbericht zugestellt. Gemäss Bericht war das überwiegende öffentliche Interesse an der Aufhebung der Landschaftsschutzzone objektiv noch weiter zu vertiefen: Im Einzugsgebiet des Kundenkreises bestehen zwar weitere Anbieter mit einem vergleichbaren Angebot. Synergien mit diesen vergleichbaren Betrieben können nicht genutzt werden, da diese ebenfalls ausgebucht sind. Eine Vermittlung von Kunden auf der Warteliste ist damit nur sehr begrenzt möglich. Aufgrund der vorangehend aufgezeigten Standortanforderungen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen kann mit dem Angebot von Therapieplätzen mit der

steigenden Nachfrage nicht Schritt gehalten werden. Der Standort Berg wurde unter Kapitel 3.4 nochmals aus unterschiedlicher Sicht beleuchtet, um das Interesse gegenüber dem Interesse an der Landschaftsschutzzone darzulegen. Die Diskussion auf nationaler Ebene bestätigt das hohe Interesse. Ebenso besteht Interesse von Seiten von Versicherungen wie der IV Aargau, beispielsweise für Begleitmassnahmen. Aktuell ist der Betrieb voll ausgelastet (Anhang 4). Die Interessensabwägung in Kapitel 5 wurde konkretisiert.

Weiter sind gemäss Bericht verbindliche Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich aufzunehmen: Zur Sicherstellung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs wird neu in § 33^{bis} Abs. 10 BNO festgelegt, dass mit dem ersten Baugesuch mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags die ökologischen Ausgleichsmassnahmen festzulegen und im Grundbuch anzumerken sind. Grundlage bilden die Massnahmenvorschläge in Anhang 3 des vorliegenden Berichts.

Nach der Bereinigung der Planung gemäss dem ersten abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 1. Mai 2020 und dem anschliessend durchgeführtem Mitwirkungsverfahren (siehe nachfolgend), wurden die Planungsdokumente der Abteilung Raumentwicklung zur zweiten abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Mit Vorliegen des nun vorbehaltlosen Abschliessenden Vorprüfungsberichts vom 7. März 2022 ist das Vorprüfungsverfahren abgeschlossen.

7.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde über die Planungsakten dieser Teiländerung der Nutzungsplanung informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die Erwägungen zu den Anträgen aus der Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht vom 18. Februar 2021 zusammengestellt (Beilage 3). Dieser ist öffentlich.

Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 21. August 2020 bis zum 21. September 2020 statt. Innert der Frist gingen 9 Mitwirkungseingaben mit insgesamt 9 Anträgen ein. Gestützt auf den Mitwirkungsbericht wurde die Planungsvorlage in den folgenden Punkten überarbeitet:

- Es ist ein **angemessener ökologischer Ausgleich** zu schaffen, der die Eingriffe auszugleichen vermag: Da auch nach kantonaler Beurteilung die bisher vorgesehenen Ausgleichsmassnahmen noch nicht ausreichend sind, wird die Sicherstellung von zusätzlichen ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf den Grundstücken der Initianten verlangt. In die Bau- und Nutzungsordnung sind gemäss Mitwirkungsbericht zusätzliche verbindliche Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich aufzunehmen.
Die Sicherstellung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs wird in § 33^{bis} Abs. 10 BNO festgelegt. Die Ausgleichsmassnahmen sind im Umgebungsplan zu verorten, der gemäss neuem Abs. 7 mit dem Baugesuch einzureichen ist.
- **Rückbaupflicht:** Sollte der Betrieb der tiergestützten therapeutischen Intervention aufgegeben werden müssen, sind die betroffenen Gebäude und Anlagen auf Kosten der Initianten bzw. der dazumaligen Eigentümer rückzubauen. Eine Weiterverwendung für andere, auch landwirtschaftliche Zwecke wird ausgeschlossen.
In § 33^{bis} Abs. 12 wird festgelegt, dass Bauten und Anlagen zurückzubauen sind, wenn diese nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Wird die zulässige Nutzung aufgegeben, gelten automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone und der sie überlagernde Landschaftsschutzzone.

- **Luftreinhaltung:** Zur Abstandsermittlung wurden bisher fachliche Grundlagen aus dem FAT-Bericht Nr. 476 von 1995 herangezogen. Neu sind die Grundlagen zu Geruch und dessen Ausbreitung für die Bestimmung von Abständen bei Tierhaltungsanlagen massgebend (Agroscope, 2018). Das Mass der Geruchsbelästigung soll nach diesen Grundlagen ermittelt und das Ergebnis im Planungsbericht festgehalten werden.
Eine Vorabklärung bei der offiziellen Prüfstelle für Baugesuche, Landwirtschaft Aargau hat ergeben, dass die Mindestabstände mit dem Richtprojekt eingehalten werden können. Die Beurteilung erfolgte aufgrund des FAT-Berichts Nr. 476. Die Erwägungen im Detail finden sich in Kapitel 3.7.1, die Antwort von Landwirtschaft Aargau zur Anfrage in Anhang 7.
- **Verbesserungen** am Projekt wie die Grösse der Bauten (Stallungen), Kompensationsmassnahmen im Bereich Umweltschutz, Anzahl Zufahrten, Kontrolle der Fahrtenzahlen sollen im weiteren Verlauf des Verfahrens trotz der bereits nachgewiesenen harmonischen Einbettung geprüft und im Planungsbericht behandelt werden.
Im Planungsbericht wurde zur Visualisierung der bereits harmonischen Einbettung unter Kapitel 3.7.1 ein Ausschnitt des Grundrissplanes eingefügt. Unter Kapitel 3.10 wird dargelegt, wie ökologische Ausgleichsmassnahme sichergestellt werden.

7.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (Abschliessen der Vorprüfungsbericht vom 7. März 2022) erfolgte das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

Die öffentliche Auflage fand vom 26. August 2022 bis 26. September 2022 statt. Innert der Frist gingen vier Einwendungen ein, über diese wurden Einwendungsverhandlungen gemäss § 24 BauG durchgeführt. Am 23. März 2023 hat der Gemeinderat Wettingen über die Einwendungen entschieden. Daraus resultiert eine Präzisierung von § 33^{bis} Abs. 12 BNO dahingehend, dass nach Betriebsaufgabe im Bereich der Teiländerung nicht nur automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten, sondern auch die Bestimmungen der sie überlagernde Landschaftsschutzzone. Damit sollen nach der Betriebsaufgabe wieder die Bestimmungen von vor der Teiländerung gelten.

7.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach der öffentlichen Auflage dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt (§ 25 BauG). Danach erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).

Anhang und Beilagen

Anhang

- Anhang 1 Vorprojekt/Richtprojekt (Verkleinerung)
- Anhang 2 Konzept Landschaftsgestaltung
- Anhang 3 Ökologische Ausgleichsmassnahmen
- Anhang 4 Institutionen, die Angebote der Stiftung nutzen
- Anhang 5 Stiftung Begegnung mit Tieren BMT
- Anhang 6 Information tiergestützte therapeutische Intervention
- Anhang 7 Auskunft Landwirtschaft Aargau zur Beurteilung von Geruchsemissionen

Beilagen

- Beilage 1 Vorprojekt/Richtprojekt
- Beilage 2 Grundlagenberichte
- Beilage 3 Mitwirkungsbericht gemäss § 3 BauG
- Beilage 4 Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG

