

Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone ‚Berg‘

Beilage 3

Mitwirkungsbericht

Bericht über das Mitwirkungsverfahren nach § 3 Baugesetz BauG,
vom Gemeinderat beschlossen am 18. Februar 2021

Teiländerung Nutzungsplanung «Berg» Mitwirkungsbericht

Vom Gemeinderat beschlossen am 18. Februar 2021

25616_05A_210218_MWB_anonym.docx

Der Gemeinderat Wettingen legte den Entwurf für die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland (Spezialzone Berg) vom 21. August 2020 bis zum 21. September 2020 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Direkt Betroffene wie auch alle interessierten Kreise hatten die Gelegenheit, sich während der Mitwirkungsfrist zum Entwurf zu äussern. Mitwirkungseingaben waren schriftlich an den Gemeinderat Wettingen einzureichen. Die Eingaben mussten einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Innert Frist sind 9 Mitwirkungseingaben mit gesamthaft 9 Anträgen beim Gemeinderat eingegangen. Eine dieser Mitwirkungseingaben wurde von einem Rechtsanwalt für eine Mandantschaft verfasst, die bereits in eigenem Namen eine Eingabe eingereicht hatte. Die beiden Eingaben sind mit wenigen Abweichungen gleichlautend. Sie werden deshalb im Mitwirkungsbericht zusammengefasst und gemeinsam beantwortet.

Gemäss § 19 der Kantonsverfassung haben die Mitwirkenden Anspruch auf Beantwortung ihrer Anliegen in geeigneter Form. Dazu dient der vorliegende Mitwirkungsbericht. Das Ergebnis der Mitwirkung kann nicht durch Einwendungen und Beschwerden angefochten werden.

Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird zusätzlich zuhanden des beschlussfassenden Organs im Planungsbericht zusammengefasst.

Gemeinderat Wettingen

Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»		Eingabe Nr. 1
Mitwirkende:	Mitwirkende Nr. 1	
Eingabedatum:	15.9.2020	
Antrag:	Die Mitwirkende Nr. 1 beantragt, es sei die Spezialzone Berg nicht zu beschliessen bzw. die entsprechende Vorlage abzuweisen.	
Begründungen (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> • Das dahinterstehende Projekt sei überdimensioniert und passe überhaupt nicht in das schöne, landschaftlich reizvolle Umgebungsbild. Das Erscheinungsbild «Eigi» werde verschandelt. • Wertvolle Biodiversitätsfläche würde vernichtet. • Die zu erwartenden Immissionen durch Fahrzeuflärm, Abgase, Schweine- und Pferdegestank sowie «Beäpfelung» der Bergstrasse seien inakzeptabel. • Im vorgeschlagenen § 33^{bis} BNO sei die Rede davon, dass nach einer allfälligen Betriebsaufgabe alle mit der Landwirtschaftszone konformen Bauten bestehen bleiben könnten, womit der Betrieb für «tiergestützte therapeutische Intervention» ohne Aufwand in einen Pensionspferde- oder Schweinebetrieb umgewandelt werden könne mit entsprechenden Auswirkungen auf die Umgebung. • Die unbewilligte Erstellung eines Reitplatzes (oberhalb des Wohnhauses), welcher aus nicht nachvollziehbaren Gründen sowohl von der Gemeinde als auch vom Kanton toleriert werde, stehe immer noch, obwohl er sich im Lägernschutzdekret befände und eine Landschaft von kantonaler Bedeutung tangiere. 	
Erwägungen des Gemeinderats:	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss dem abschliessenden kantonalen Vorprüfungsbericht erfüllt das vorliegende Richtprojekt die Vorgabe bezüglich der landschaftlichen Einbettung: Nach kantonalen Beurteilung übernimmt es mit den verschiedenen Einzelbauten die Streubauweise von "Hueb Empert Berg" mit kleineren und einzelnen grösseren Gebäuden. Durch die Setzung der Bauten, die hangparallele Firstrichtung und nicht zuletzt durch die landwirtschaftlich ausgerichtete Nutzung ist gemäss Kanton eine gute Einordnung in die durchgrünte Randlage zu erwarten. Auch der typische dichte Baumbestand werde weitgehend erhalten und ergänzt. Die Gebäudegruppe sei mit der Umgebung, als Ensemble aus der bestehenden Situation heraus verstanden, durchaus denkbar, so der Kanton in seiner Beurteilung. <p>Diese Beurteilung stützt auch der Regionalplanungsverband Baden Regio in einer Stellungnahme vom 13. Juni 2019. Gemäss Baden Regio orientierten sich die projektierten Bauten bezüglich Grösse und Lage an den bestehenden Wohnhäusern und Scheunen in unmittelbarer Nähe. Klare, einfache und typenähnliche Gebäudeformen führten zu einer harmonischen Erscheinung. Es entstehe eine weilerartige Gruppierung von kleineren und mittleren Bauten, die für dieses Gebiet charakteristisch seien, so der Regionalplanungsverband.</p>	

	<p>§ 33^{bis} Abs. 4 revBNO verlangt nicht nur eine gute, sondern eine <i>besonders gute</i> Einordnung von Bauten und Anlagen in die landschaftliche und ortsbauliche Situation. Damit diese, gegenüber dem kantonalen Baugesetz erhöhten Anforderungen auch erfüllt werden, sieht § 33^{bis} revBNO vor, dass der Ortsbildberater der Gemeinde Wettingen das Bauprojekt mitsamt der Terraingestaltung von Beginn an begleitet und die Bauherrschaft berät. Die Qualitätssicherung ist damit gewährleistet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ob und in welchem Masse die zu überbauende Fläche als wertvolle Biodiversitätsfläche einzustufen ist, kann offengelassen werden. Entscheidend ist, dass ein angemessener ökologischer Ausgleich geschaffen wird, der die Eingriffe auszugleichen vermag. Nach kantonalen Beurteilung sind die bisher vorgesehenen Ausgleichsmassnahmen noch nicht ausreichend. Der Gemeinderat wird deshalb von den Initianten die Sicherstellung von zusätzlichen ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf den Grundstücken der Initianten verlangen. • Sollte der Betrieb der tiergestützten therapeutischen Intervention aufgegeben werden müssen, sind die betroffenen Gebäude und Anlagen auf Kosten der Initianten bzw. der dannzumaligen Eigentümer rückzubauen. Eine Weiterverwendung für andere, auch landwirtschaftliche Zwecke wird ausgeschlossen. § 33^{bis} Abs. 10 revBNO ist entsprechend anzupassen. • Um Anwohner vor belastenden Geruchsimmissionen von Tierhaltungsanlagen zu schützen, verlangt die Luftreinhalte-Verordnung (LRV) bei der Errichtung von Anlagen die Einhaltung von Mindestabständen. Zur Abstandsermittlung wurden bisher fachliche Grundlagen aus dem FAT-Bericht Nr. 476 von 1995 herangezogen. Neu sind die <i>Grundlagen zu Geruch und dessen Ausbreitung für die Bestimmung von Abständen bei Tierhaltungsanlagen</i> massgebend (Agroscope, 2018). Das Mass der Geruchsbelästigung soll nach diesen Grundlagen ermittelt und das Ergebnis im Planungsbericht festgehalten werden. • Der angesprochene Reitplatz liegt ausserhalb des Perimeters der neuen Spezialzone Berg und ist damit nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Das baurechtliche Beschwerdeverfahren zu diesem Platz ist noch nicht abgeschlossen.
<p>Beschluss des Gemeinderats:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Antrag wird abgelehnt. • In die Bau- und Nutzungsordnung sind zusätzliche verbindliche Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich aufzunehmen. • § 33^{bis} Abs. 10 revBNO ist gemäss den Erwägungen anzupassen. • 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.

Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»		Eingabe Nr. 2
Mitwirkende:	Mitwirkende Nr. 2	
Eingabedatum:	12.9.2020	
Antrag:	Der Mitwirkende Nr. 2 stellt den Antrag, dass die vorgesehene Umzonung abgelehnt werde.	
Begründungen (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> • Das öffentliche Interesse sei gemäss Schreiben des Kantons nicht nachgewiesen. • Es sei nicht objektiv ausgewiesen, wieso ein Ausbau des Angebots in der Region tatsächlich notwendig sei. • Es sei nicht ersichtlich, weshalb dieses Angebot nicht durch andere bestehende Betriebe in der Region übernommen werden könne. • Die Interessen zum Ausbau/Erhalt seien primär private Interessen, aber keine öffentlichen Interessen im genügenden Umfang, welche einen solch weitgehenden Eingriff in die Schutzzone rechtfertigen. • Notwendige Kompensationsmassnahmen im Bereich Umweltschutz seien gemäss Schreiben des Kantons nicht ausreichend. • Sollte der Gemeinderat trotz allem eine Bewilligung in Betracht ziehen, wären umfassende Verbesserungen des Projekts notwendig (es folgt eine beispielhafte, nicht abschliessende Aufzählung). • Es sei nicht aufgezeigt, was der Mehrwert (private Interessen) aus der Umzonung sei und in welchem Umfang dieser durch die Gemeinde abgeschöpft werde. 	
Erwägungen des Gemeinderats:	<ul style="list-style-type: none"> • Im Planungsbericht wird die stetig steigende Nachfrage nach einer tiergestützten therapeutischen Intervention und damit das öffentliche Interesse nach einem solchen Betrieb ausführlich beschrieben. Es ist aber tatsächlich so, dass das überwiegende öffentliche Interesse an der Aufhebung der Landschaftsschutzzone auch gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht noch nicht ausreichend belegt worden ist. Der Gemeinderat wird sich deshalb von den Initianten die Ergänzung des Nachweises verlangen. <p>Bezüglich Standortgebundenheit und regionale Betrachtung schreibt der Regionalplanungsverband Baden Regio in seiner Stellungnahme vom 13. Juni 2019, dass im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt worden sei, dass aufgrund der besonderen Anforderungen an den Standort, der betrieblichen Abläufe sowie der rechtlichen Vorgaben kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden könne, an dem der Therapiebetrieb nachhaltig weitergeführt werden könne. Der Planungsbericht zeige in Bezug auf die pferdegestützte Therapie vergleichbare Angebote in der Region sowie den Kundenradius auf. Die regionale Abstimmung sei damit aus Sicht Baden Regio gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist korrekt, dass der Kanton die vorgesehenen Massnahmen zum ökologischen Ausgleich als noch nicht ausreichend beurteilt. Der Gemeinderat wird deshalb von den Initianten die Sicherstellung von zusätzlichen ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf den Grundstücken der Initianten verlangen. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss dem abschliessenden kantonalen Vorprüfungsbericht erfüllt das vorliegende Richtprojekt die Vorgabe bezüglich der landschaftlichen Einbettung: Nach kantonalen Beurteilung übernimmt es mit den verschiedenen Einzelbauten die Streubauweise von "Hueb Empert Berg" mit kleineren und einzelnen grösseren Gebäuden. Durch die Setzung der Bauten, die hangparallele Firstrichtung und nicht zuletzt durch die landwirtschaftlich ausgerichtete Nutzung ist gemäss Kanton eine gute Einordnung in die durchgrünte Randlage zu erwarten. Auch der typische dichte Baumbestand werde weitgehend erhalten und ergänzt. Die Gebäudegruppe sei mit der Umgebung, als Ensemble aus der bestehenden Situation heraus verstanden, durchaus denkbar, so der Kanton in seiner Beurteilung. <p>Der Regionalplanungsverband Baden Regio hat sich in einer Stellungnahme ebenfalls zur Eingliederung des Richtprojekts in die Landschaft geäussert. Gemäss Baden Regio orientierten sich die projektierten Bauten bezüglich Grösse und Lage an den bestehenden Wohnhäusern und Scheunen in unmittelbarer Nähe. Klare, einfache und typenähnliche Gebäudeformen führten zu einer harmonischen Erscheinung. Es entstehe eine weilerartige Gruppierung von kleineren und mittleren Bauten, die für dieses Gebiet charakteristisch seien, so der Regionalplanungsverband.</p> <p>Die Verbesserungen am Projekt, die der Mitwirkende vom Gemeinderat fordert, falls dieser eine Bewilligung in Betracht ziehen sollte, sollen im weiteren Planungsprozess trotz der bereits nachgewiesenen harmonischen Einbettung geprüft und im Planungsbericht behandelt werden. Es sind dies: Grösse der Bauten (insbesondere die Grösse der beiden Stallungen); Kompensationsmassnahmen im Bereich Umweltschutz (vgl. voranstehende Erwägung); Anzahl Zufahrten; Kontrolle der Fahrtenzahlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestützt auf § 28a Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes können Gemeinden zum Beispiel bei Um- und Aufzonungen in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, mit denen der Planungsvorteil durch den Grundeigentümer ausgeglichen wird. Der Gemeinderat wird im weiteren Verfahren den aus der Teiländerung resultierenden Planungsvorteil ermitteln und bei Bedarf mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag sichern.
<p>Beschluss des Gemeinderats:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Antrag wird abgelehnt. • In die Bau- und Nutzungsordnung sind zusätzliche verbindliche Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich aufzunehmen. • Der Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Aufhebung der Landschaftsschutzzone ist von den Initianten zu vertiefen. • Die für das Projekt von der Mitwirkenden Nr. 2 eingebrachten Verbesserungsvorschläge sind von den Initianten zu prüfen; im Planungsbericht ist darüber Bericht zu erstatten. • Der Gemeinderat wird im weiteren Verfahren den aus der Teiländerung resultierenden Planungsvorteil ermitteln und bei Bedarf mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag sichern.

Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»		Eingabe Nr. 3
Mitwirkende:	Mitwirkende Nr. 3	
Eingabedatum:	10.9.2020 rev. 18.9.2020 (Eingang: 21.9.2020)	
Antrag:	Die betroffenen Parzellen im Gebiet «Berg» sollen in der Landwirtschaftszone verbleiben und eine Bebauung verhindert werden.	
Begründungen (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> • Im Planungsbericht würden auf Seite 31 unter dem Kapitel 5.1 <i>Raumplanungsrechtliche Interessenabwägung</i> sechs Punkte aufgelistet. <ul style="list-style-type: none"> - Vier Punkte betreffen explizit ein öffentliches Interesse (Nrn. 1, 2, 5, 6). - Das unter Punkt 5 erwähnte «öffentliche Interesse» sei erfunden. Es handle sich um das Interesse einer kleinen Minderheit, die das therapeutische Angebot nützen oder verschreiben möchte (was im Rahmen der bestehenden Strukturen möglich sei) und im Übrigen ein betrieblich-familiäres Interesse wie unter Punkt 3 darstelle. - Ohne die Berücksichtigung von Punkt 5 wiesen 70% der Argumente auf ein öffentliches Interesse an der Schutzzonen-Erhaltung hin und nur 30% auf ein privates/betriebliches Interesse an einer Entlassung der betroffenen Parzellen aus der Schutzzone. • Persönlich würde es die Mitwirkende Nr. 3 als äusserst stossend, ja skandalös empfinden, wenn private Interessen zur Aufhebung von Schutzzonen führen könnten und damit auch ein Präjudiz für künftige ähnliche Ansinnen geschaffen würde. 	
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Im Planungsbericht wird die stetig steigende Nachfrage nach einer tiergestützten therapeutischen Intervention und damit das öffentliche Interesse nach einem solchen Betrieb ausführlich beschrieben. Es ist aber tatsächlich so, dass das überwiegende öffentliche Interesse an der Aufhebung der Landschaftsschutzzone auch gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht noch nicht ausreichend belegt worden ist. Der Gemeinderat wird sich deshalb von den Initianten die Ergänzung des Nachweises verlangen.</p> <p>Bezüglich Standortgebundenheit und regionale Betrachtung schreibt der Regionalplanungsverband Baden Regio in seiner Stellungnahme vom 13. Juni 2019, dass im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt worden sei, dass aufgrund der besonderen Anforderungen an den Standort, der betrieblichen Abläufe sowie der rechtlichen Vorgaben kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden könne, an dem der Therapiebetrieb nachhaltig weitergeführt werden könne. Der Planungsbericht zeige in Bezug auf die pferdegestützte Therapie vergleichbare Angebote in der Region sowie den Kundenradius auf. Die regionale Abstimmung sei damit aus Sicht Baden Regio gegeben.</p>	
Beschluss des Gemeinderats:	<ul style="list-style-type: none"> • Der Antrag wird abgelehnt. • Der Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Aufhebung der Landschaftsschutzzone ist von den Initianten zu vertiefen. 	

Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»		Eingabe Nr. 4
Mitwirkende:	Mitwirkende Nr. 4	
Eingabedatum:	20.9.2020 (Eingang: 21.9.2020)	
Antrag:	<p>Mit der Ausscheidung einer Spezialzone Berg und für die Teil-Aufhebung der Landschaftsschutzzone ist ein umfassender ökologischer Ausgleich von 15% der durch die Bauten und Terrainveränderungen veränderten Flächen zu leisten und langfristig zu sichern.</p> <p>Falls sich keine Flächen innerhalb der Grundstücke dafür eignen, kann der ökologische Ausgleich auch ausserhalb der betroffenen Parzellen geleistet werden.</p>	
Begründungen (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> • Die Mitwirkende Nr. 4 anerkenne die Leistungen der Stiftung "Begegnung mit Tieren" in vollem Umfang und schätze ihr Engagement zugunsten benachteiligter Personen. Sie sähen auch die Standortgebundenheit des Betriebes sowie das soziale und gesellschaftliche Engagement als gegeben und seien nicht grundsätzlich gegen den geplanten Ausbau der Infrastrukturen. • Die partielle Aufhebung einer Landschaftsschutzzone in einem für Wettingen so bedeutenden Gebiet wie dem Eigital sei ein massiver Eingriff in das Landschaftsbild und bedürfe eines umfassenden ökologischen Ausgleichs für den Mehrwert, der für die Stiftung mit diesem beträchtlichen Ausbau an diesem sensiblen Standort durch die Aufhebung der Landschaftsschutzzone ermöglicht werde. • Das Eigital weise bereits heute einen relativ hohen ökologischen Wert auf. Die Möglichkeiten für weitere ökologische Aufwertungen seien in dieser Landschaftskammer jedoch bei weitem nicht ausgeschöpft. Und mit den zusätzlichen Bauten und Terrainveränderungen werde der Bedarf an Aufwertung zusätzlich vergrössert. Daher seien der Erhalt der bestehenden Bäume sowie deren Ersatzpflanzung bei einem Abgang als ökologische Ausgleichsmassnahme bei weitem nicht ausreichend. • Im Eigital sei das Potential, auch nicht Standort- oder Parzelle gebunden, für ökologische Ausgleichsmassnahmen sehr hoch. 	
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Die Forderung nach einem ausreichenden ökologischen Ausgleich wurde auch im kantonalen Vorprüfungsbericht gestellt. Der Kanton verweist dabei auf die übergeordnete Natur- und Heimatschutzgesetzgebung. Diese verlangt in Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, § 40a Baugesetz des Kantons Aargau und §§ 13, 14 Naturschutzverordnung Kanton Aargau einen ökologischen Ausgleich von maximal 15% der vom Vorhaben veränderten Flächen.</p> <p>Als ökologische Massnahmen zählt der Vorprüfungsbericht beispielhaft auf, die Wiesen-/Weidefläche im Süden als Ökowieze anzulegen oder den ökologischen Ausgleich ausserhalb der betroffenen Parzellen zu leisten, falls sich keine Flächen innerhalb der Grundstücke dafür eignen sollten.</p> <p>Der Gemeinderat wird von den Initianten die Sicherstellung von zusätzlichen ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf den Grundstücken der Initianten verlangen.</p>	

Beschluss des Gemeinderats:	<ul style="list-style-type: none">• Der Antrag wird im Grundsatz gutgeheissen.• In die Bau- und Nutzungsordnung sind zusätzliche verbindliche Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich aufzunehmen.
--	---

Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»		Eingabe Nr. 5
Mitwirkende:	Mitwirkende Nr. 5	
Eingabedatum:	15.9.2020 (Eingang: 17.9.2020)	
Antrag:	Die betroffenen Parzellen im Gebiet «Berg» sollen in der Landschaftsschutzzone verbleiben und eine Bebauung verhindert werden.	
Begründungen (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> • Im Planungsbericht würden auf Seite 31 unter dem Kapitel 5.1 <i>Raumplanungsrechtliche Interessenabwägung</i> sechs Punkte aufgelistet. Fünf dieser Punkte (1, 2, 4, 5, 6) wiesen auf ein öffentliches Interesse an der Schutzzonen-Erhaltung hin. Die Schutzzone sei ausgesprochen worden, um – wie der Name schon sage – dieses Gebiet vor weiteren Eingriffen zu schützen. Dies mache aber keinen Sinn, wenn es dann doch Ausnahmen gebe, mit welchen diese Schutzzone von allen Seiten „aufgelöst“ werden könne. Die Gefahr sei zu gross, dass daraus ein Präjudiz für weitere Projekte in der Zukunft entstehe. In Bezug auf das öffentliche Interesse wird auf die Erhaltung der Landschaftsschutzzone ohne Teiländerung hingewiesen. • Die Natur und Freiräume seien durch die Verdichtung der letzten Jahre in der Gartenstadt sowieso von allen Seiten in Gefahr. Da dürften nicht auch noch Schutzzonen bebaut werden. 	
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Im Planungsbericht wird die stetig steigende Nachfrage nach einer tiergestützten therapeutischen Intervention und damit das öffentliche Interesse nach einem solchen Betrieb ausführlich beschrieben. Es ist aber tatsächlich so, dass das überwiegende öffentliche Interesse an der Aufhebung der Landschaftsschutzzone auch gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht noch nicht ausreichend belegt worden ist. Der Gemeinderat wird sich deshalb von den Initianten die Ergänzung des Nachweises verlangen.</p> <p>Bezüglich Standortgebundenheit und regionale Betrachtung schreibt der Regionalplanungsverband Baden Regio in seiner Stellungnahme vom 13. Juni 2019, dass im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt worden sei, dass aufgrund der besonderen Anforderungen an den Standort, der betrieblichen Abläufe sowie der rechtlichen Vorgaben kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden könne, an dem der Therapiebetrieb nachhaltig weitergeführt werden könne. Der Planungsbericht zeige in Bezug auf die pferdegestützte Therapie vergleichbare Angebote in der Region sowie den Kundenradius auf. Die regionale Abstimmung sei damit aus Sicht Baden Regio gegeben.</p>	
Beschluss des Gemeinderats:	<ul style="list-style-type: none"> • Der Antrag wird abgelehnt. • Der Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Aufhebung der Landschaftsschutzzone ist von den Initianten zu vertiefen. 	

Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»		Eingabe Nr. 6
Mitwirkende:	Mitwirkende Nr. 6	
Eingabedatum:	18.9.2020 (Eingang 18.9.2020)	
Antrag:	Die Mitwirkende Nr. 6 beantragt, es sei die Spezialzone Berg nicht zu beschliessen bzw. die entsprechende Vorlage abzuweisen.	
Begründungen (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> • Das dahinterstehende Projekt sei überdimensioniert und passe überhaupt nicht in das schöne, landschaftlich reizvolle Umgebungsbild. Das Erscheinungsbild «Eigi» werde verschandelt. • Die wertvolle Biodiversitätsfläche werde vernichtet. • Die zu erwartenden Immissionen durch Fahrzeuflärm, Abgase, Schweine- und Pferdegestank sowie «Beäpfelung» der Bergstrasse seien inakzeptabel. • Im vorgeschlagenen § 33^{bis} BNO sei die Rede davon, dass nach einer allfälligen Betriebsaufgabe alle mit der Landwirtschaftszone konformen Bauten bestehen bleiben könnten, womit der Betrieb für «tiergestützte therapeutische Intervention» ohne Aufwand in ein Pensionspferde- oder Schweinebetrieb umgewandelt werden könne mit entsprechenden Auswirkungen auf die Umgebung. • Die unbewilligte Erstellung eines Reitplatzes (oberhalb des Wohnhauses), welcher aus nicht nachvollziehbaren Gründen sowohl von der Gemeinde als auch vom Kanton toleriert werde, stehe immer noch, obwohl er sich im Lägernschutzdekret befände und eine Landschaft von kantonaler Bedeutung tangiere. 	
Erwägungen des Gemeinderats:	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss dem abschliessenden kantonalen Vorprüfungsbericht erfüllt das vorliegende Richtprojekt die Vorgabe bezüglich der landschaftlichen Einbettung: Nach kantonalen Beurteilung übernimmt es mit den verschiedenen Einzelbauten die Streubauweise von "Hueb Empert Berg" mit kleineren und einzelnen grösseren Gebäuden. Durch die Setzung der Bauten, die hangparallele Firstrichtung und nicht zuletzt durch die landwirtschaftlich ausgerichtete Nutzung ist gemäss Kanton eine gute Einordnung in die durchgrünte Randlage zu erwarten. Auch der typische dichte Baumbestand werde weitgehend erhalten und ergänzt. Die Gebäudegruppe sei mit der Umgebung, als Ensemble aus der bestehenden Situation heraus verstanden, durchaus denkbar, so der Kanton in seiner Beurteilung. <p>Diese Beurteilung stützt auch der Regionalplanungsverband Baden Regio in einer Stellungnahme vom 13. Juni 2019. Gemäss Baden Regio orientierten sich die projektierten Bauten bezüglich Grösse und Lage an den bestehenden Wohnhäusern und Scheunen in unmittelbarer Nähe. Klare, einfache und typenähnliche Gebäudeformen führten zu einer harmonischen Erscheinung. Es entstehe eine weilerartige Gruppierung von kleineren und mittleren Bauten, die für dieses Gebiet charakteristisch seien, so der Regionalplanungsverband.</p>	

	<p>§ 33^{bis} Abs. 4 revBNO verlangt nicht nur eine gute, sondern eine <i>besonders gute</i> Einordnung von Bauten und Anlagen in die landschaftliche und ortsbauliche Situation. Damit diese, gegenüber dem kantonalen Baugesetz erhöhten Anforderungen auch erfüllt werden, sieht § 33^{bis} revBNO vor, dass der Ortsbildberater der Gemeinde Wettingen das Bauprojekt mitsamt der Terraingestaltung von Beginn an begleitet und die Bauherrschaft berät. Die Qualitätssicherung ist damit gewährleistet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ob und in welchem Masse die zu überbauende Fläche als wertvolle Biodiversitätsfläche einzustufen ist, kann offengelassen werden. Entscheidend ist, dass ein angemessener ökologischer Ausgleich geschaffen wird, der die Eingriffe auszugleichen vermag. Nach kantonalen Beurteilung sind die bisher vorgesehenen Ausgleichsmassnahmen noch nicht ausreichend. Der Gemeinderat wird deshalb von den Initianten die Sicherstellung von zusätzlichen ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf den Grundstücken der Initianten verlangen. • Sollte der Betrieb der tiergestützten therapeutischen Intervention aufgegeben werden müssen, sind die betroffenen Gebäude und Anlagen auf Kosten der Initianten bzw. der dannzumaligen Eigentümer rückzubauen. Eine Weiterverwendung für andere, auch landwirtschaftliche Zwecke wird ausgeschlossen. § 33^{bis} Abs. 10 revBNO ist entsprechend anzupassen. • Um Anwohner vor belastenden Geruchsimmissionen von Tierhaltungsanlagen zu schützen, verlangt die Luftreinhalte-Verordnung (LRV) bei der Errichtung von Anlagen die Einhaltung von Mindestabständen. Zur Abstandsermittlung wurden bisher fachliche Grundlagen aus dem FAT-Bericht Nr. 476 von 1995 herangezogen. Neu sind die <i>Grundlagen zu Geruch und dessen Ausbreitung für die Bestimmung von Abständen bei Tierhaltungsanlagen</i> massgebend (Agroscope, 2018). Das Mass der Geruchsbelästigung soll nach diesen Grundlagen ermittelt und das Ergebnis im Planungsbericht festgehalten werden. • Der angesprochene Reitplatz liegt ausserhalb des Perimeters der neuen Spezialzone Berg und ist damit nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Das baurechtliche Beschwerdeverfahren zu diesem Platz ist noch nicht abgeschlossen.
<p>Beschluss des Gemeinderats:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Antrag wird abgelehnt. • In die Bau- und Nutzungsordnung sind zusätzliche verbindliche Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich aufzunehmen. • § 33^{bis} Abs. 10 revBNO ist gemäss den Erwägungen anzupassen. • 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.

Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»		Eingabe Nr. 7
Mitwirkende:	Mitwirkende Nr. 7	
Eingabedatum:	15.9.2020	
Antrag:	Die Mitwirkenden Nr. 7 beantragen, es sei die Spezialzone Berg nicht zu beschliessen bzw. die entsprechende Vorlage abzuweisen.	
Begründungen (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> • Das dahinterstehende Projekt sei überdimensioniert und passe überhaupt nicht in das schöne, landschaftlich reizvolle Umgebungsbild. • Die wertvolle Biodiversitätsfläche werde vernichtet. • Die zu erwartenden Immissionen durch Fahrzeuglärm, Abgase, Schweine- und Pferdegestank sowie «Beäpfelung» der Bergstrasse seien inakzeptabel. • Ein nachvollziehbarer Bedürfnisnachweis für das Richtprojekt werde nicht erbracht. Jedenfalls reichten selbstverfasste Berichte der Familie Sozzi dafür nicht aus. Dementsprechend gäbe es keinen Beleg für die in den Auflageunterlagen vielgepriesene Nachhaltigkeit. • Wenn davon die Rede sei, noch in den Jahren 2014 und 2015 sei der Betrieb nicht kostendeckend gewesen und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation durch Spendengelder sei eine Stiftung gegründet worden, liesse dies aufhorchen. • Im vorgeschlagenen § 33^{bis} BNO sei die Rede davon, dass nach einer allfälligen Betriebsaufgabe alle mit der Landwirtschaftszone konformen Bauten bestehen bleiben könnten, womit der Betrieb für «tiergestützte therapeutische Intervention» ohne Aufwand in ein Pensionspferde- oder Schweinebetrieb umgewandelt werden könne mit entsprechenden Auswirkungen auf die Umgebung. • Die unbewilligte Erstellung eines Reitplatzes (oberhalb des Wohnhauses), welcher aus nicht nachvollziehbaren Gründen sowohl von der Gemeinde als auch vom Kanton toleriert werde, stehe immer noch, obwohl er sich im Lägernschutzdekret befände und eine Landschaft von kantonaler Bedeutung tangiere. 	
Erwägungen des Gemeinderats:	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss dem abschliessenden kantonalen Vorprüfungsbericht erfüllt das vorliegende Richtprojekt die Vorgabe bezüglich der landschaftlichen Einbettung: Nach kantonalen Beurteilung übernimmt es mit den verschiedenen Einzelbauten die Streubauweise von "Hueb Empert Berg" mit kleineren und einzelnen grösseren Gebäuden. Durch die Setzung der Bauten, die hangparallele Firstrichtung und nicht zuletzt durch die landwirtschaftlich ausgerichtete Nutzung ist gemäss Kanton eine gute Einordnung in die durchgrünte Randlage zu erwarten. Auch der typische dichte Baumbestand werde weitgehend erhalten und ergänzt. Die Gebäudegruppe sei mit der Umgebung, als Ensemble aus der bestehenden Situation heraus verstanden, durchaus denkbar, so der Kanton in seiner Beurteilung. 	

	<p>Diese Beurteilung stützt auch der Regionalplanungsverband Baden Regio in einer Stellungnahme vom 13. Juni 2019. Gemäss Baden Regio orientierten sich die projektierten Bauten bezüglich Grösse und Lage an den bestehenden Wohnhäusern und Scheunen in unmittelbarer Nähe. Klare, einfache und typenähnliche Gebäudeformen führten zu einer harmonischen Erscheinung. Es entstehe eine weilerartige Gruppierung von kleineren und mittleren Bauten, die für dieses Gebiet charakteristisch seien, so der Regionalplanungsverband.</p> <p>§ 33^{bis} Abs. 4 revBNO verlangt nicht nur eine gute, sondern eine <i>besonders gute</i> Einordnung von Bauten und Anlagen in die landschaftliche und ortsbauliche Situation. Damit diese gegenüber dem kantonalen Baugesetz erhöhten Anforderungen auch erfüllt werden, sieht § 33^{bis} revBNO vor, dass der Ortsbildberater der Gemeinde Wettingen das Bauprojekt mitsamt der Terraingestaltung von Beginn an begleitet und die Bauherrschaft berät. Die Qualitätssicherung ist damit gewährleistet.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ob und in welchem Masse die zu überbauende Fläche als wertvolle Biodiversitätsfläche einzustufen ist, kann offengelassen werden. Entscheidend ist, dass ein angemessener ökologischer Ausgleich geschaffen wird, der die Eingriffe auszugleichen vermag. Nach kantonalen Beurteilung sind die bisher vorgesehenen Ausgleichsmassnahmen noch nicht ausreichend. Der Gemeinderat wird deshalb von den Initianten die Sicherstellung von zusätzlichen ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf den Grundstücken der Initianten verlangen.• Sollte der Betrieb der tiergestützten therapeutischen Intervention aufgegeben werden müssen, sind die betroffenen Gebäude und Anlagen auf Kosten der Initianten bzw. der dannzumaligen Eigentümer rückzubauen. Eine Weiterverwendung für andere, auch landwirtschaftliche Zwecke wird ausgeschlossen. § 33^{bis} Abs. 10 revBNO ist entsprechend anzupassen.• Um Anwohner vor belastenden Geruchsimmissionen von Tierhaltungsanlagen zu schützen, verlangt die Luftreinhalte-Verordnung (LRV) bei der Errichtung von Anlagen die Einhaltung von Mindestabständen. Zur Abstandsermittlung wurden bisher fachliche Grundlagen aus dem FAT-Bericht Nr. 476 von 1995 herangezogen. Neu sind die <i>Grundlagen zu Geruch und dessen Ausbreitung für die Bestimmung von Abständen bei Tierhaltungsanlagen</i> massgebend (Agroscope, 2018). Das Mass der Geruchsbelästigung soll nach diesen Grundlagen ermittelt und das Ergebnis im Planungsbericht festgehalten werden.• Im Planungsbericht wird die stetig steigende Nachfrage nach einer tiergestützten therapeutischen Intervention und damit das öffentliche Interesse nach einem solchem Betrieb ausführlich beschrieben. Es ist aber tatsächlich so, dass das überwiegende öffentliche Interesse an der Aufhebung der Landschaftsschutzzone auch gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht noch nicht ausreichend belegt worden ist. Der Gemeinderat wird sich deshalb von den Initianten die Ergänzung des Nachweises verlangen.
--	--

	<p>Bezüglich Standortgebundenheit und regionale Betrachtung schreibt der Regionalplanungsverband Baden Regio in seiner Stellungnahme vom 13. Juni 2019, dass im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt worden sei, dass aufgrund der besonderen Anforderungen an den Standort, der betrieblichen Abläufe sowie der rechtlichen Vorgaben kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden könne, an dem der Therapiebetrieb nachhaltig weitergeführt werden könne. Der Planungsbericht zeige in Bezug auf die pferdegestützte Therapie vergleichbare Angebote in der Region sowie den Kundenradius auf. Die regionale Abstimmung sei damit aus Sicht Baden Regio gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der angesprochene Reitplatz liegt ausserhalb des Perimeters der neuen Spezialzone Berg und ist damit nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Das baurechtliche Beschwerdeverfahren zu diesem Platz ist noch nicht abgeschlossen.
<p>Beschluss des Gemeinderats:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Antrag wird abgelehnt. • In die Bau- und Nutzungsordnung sind zusätzliche verbindliche Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich aufzunehmen. • Der Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Aufhebung der Landschaftsschutzzone ist von den Initianten zu vertiefen. • § 33^{bis} Abs. 10 revBNO ist gemäss den Erwägungen anzupassen. • 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.

Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»		Eingabe Nr. 8.1
Mitwirkende:	<ol style="list-style-type: none"> 1 Mitwirkende Nr. 8 2 Rechtsanwalt lic. iur. Christoph Waller Postplatz 3, Postfach 1009, 5610 Wohlen 1 für Mitwirkende Nr. 8 	
Eingabedatum:	<ol style="list-style-type: none"> 1 16.9.2020 (Eingang 21.9.2020) 2 21.9.2020 (Eingang 22.9.2020) 	
Antrag:	Die Mitwirkenden Nr. 8 beantragen, die vom 21.8.2020 bis 21.9.2020 aufliegende Nutzungsplanänderung Kulturland, mithin der Spezialzone «Berg» sowie der Teiländerung der BNO durch Einfügung von Art. 33 ^{bis} , sei der Beschluss zu verweigern. Es seien mithin die bisherigen Zonierungen der Parzellen Nrn. 2176, 2177, 2178, 2179, 2180 und 2181 beizubehalten.	
Begründungen (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Hinter dem Planvorhaben stehendes Richtprojekt:</i> Wenn auf Seite 2 des Planungsberichts ausgeführt werde, dass keine zusätzlichen Nutzungen sowie keine Intensivierung der bisherigen Nutzungen geplant seien, so werde dieser Aussage wenig später widersprochen. Selbstverständlich sei eine Intensivierung der Nutzung und damit eine Intensivierung der damit verbundenen Emissionen mit dem Projekt verbunden. • <i>Parzellenspezifische Zonierung:</i> Die Spezialzone «Berg» solle sich gemäss Planungsbericht auf die Parzellen Nrn. 2176, 2177, 2178, 2179, 2180 sowie 2181 erstrecken, welche nach heutiger Zonierung in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB), einer Landwirtschafts- sowie Landschaftsschutzzone sowie der Bestandeszone Hueb Empert Berg liegen. Die Parzelle Nr. 2178 umfasse zusätzlich eine öffentliche Wegparzelle. Das Richtprojekt befinde sich sodann im Nahbereich des vom Lägerenschutzdekret erfassten Schutzgebiets. Wie darzustellen sein werde, vertrage sich die Spezialzone «Berg» mit den erwähnten Zonierungen nicht. • <i>Landschaft von kantonaler Bedeutung; Umsetzung der Richtplananweisung durch die Gemeinde Wettingen:</i> Wiedergabe der kantonalen und kommunalen Regelungen • <i>Auseinandersetzung mit dem Planungsbericht sowie dem abschliessenden Vorprüfungsbericht:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bundesgerichtliche Zonierungsvorgaben:</i> Auseinandersetzung mit den Themen Bauzone, Weitere Bauzone und Kleinbauzone; die vorgesehenen Nutzungen würden in eine Bauzone gehören. - <i>Spezialzone Berg als Verstoss gegen den Trennungsgrundsatz:</i> Der bundesrechtliche Grundsatz der Trennung von Bauzone und Nichtbauzone sei verletzt. 	

	<ul style="list-style-type: none">- <i>Spezialzone Berg als Verstoß gegen den Naturschutzgedanken:</i> Zu widerhandlung gegen die Biodiversität; Missachtung des Tier-schutzes; Landschaft von kantonaler Bedeutung würde für vor-nehmlich private wirtschaftliche Zwecke verwendet und damit ihr landschaftlicher Wert sowie ihre Naherholungsfunktion vernichtet.- <i>Nicht belegtes Betriebsbedürfnis; nicht belegte Nachhaltigkeit:</i> Fehlender Nachweis, dass das Richtprojekt zur Erhaltung des bis-herigen Betriebs auf dem Hof der Familie Sozzi wirklich notwendig sei; fehlender Nachweis über die Nachhaltigkeit des Richtprojekts; Hinweis auf finanzielle Probleme samt der diese beheben sollende Stiftungsgründung; Forderung, dass bei ausbleibendem Erfolg sämtliche erstellten Gebäude und Anlagen rückgebaut werden müssten.- <i>Übermäßige Immissionen; fehlender Gestaltungsplan:</i> Die zu erwartenden Immissionen durch Tier- und Kinderlärm, Mo-torlärm und Geruch samt Begleiterscheinungen würden das von der Nachbarschaft zu tolerierende Mass mit Sicherheit überschrei-ten; das zu erwartende Mass der Immissionen sei mit einem er-heblichen Unsicherheitsfaktor behaftet, weil der vom Kanton vor-geschlagene Gestaltungsplan fehle (Eröffnung eines zu grossen Spielraums).- <i>Ungenügende Erschliessung:</i> Die Bergstrasse vermöge das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufgrund ihrer Dimensionen nicht zu bewältigen (Grundbegeg-nungsfall PW/PW entspreche nicht den tatsächlichen Verhältnis-sen); noch mehr Verkehr an dieser engen Strasse sei eine Gefähr-dung für Tier und Mensch (spielende Kinder etc.) und absolut nicht tragbar; die direkt neben dem Haus der Mitwirkenden 1 geplante Zufahrtsstrasse zum Areal sei aufgrund der Lärm- und Abgas-immissionen in keiner Weise tolerierbar.• <i>Fehlende Information der Nachbarschaft:</i> Wenn ein so massives Bauvorhaben mittels einer Kulturlandplan-sowie Bau- und Nutzungsordnungsänderung vorbereitet bzw. legiti-miert werden solle, ohne dass die Nachbarschaft vorher involviert worden sei, werde die nachbarliche Beziehung dadurch zusätzlich aufs Größte strapaziert. Niemand in der Nachbarschaft habe Kenntnis von der geplanten Umzonierung und dem Umfang der Überbauung gehabt. Sie seien weder angeschrieben noch informiert worden.
--	---

<p>Erwägungen des Gemeinderats:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Hinter dem Planvorhaben stehendes Richtprojekt:</i> Die Aussagen im Planungsbericht sind tatsächlich widersprüchlich. Während dem gemäss den Erläuterungen auf Seite 2 des Planungsberichts mit der Spezialzone «Berg» keine zusätzlichen Nutzungen verbunden seien und keine Intensivierung der bestehenden Nutzungen vorgesehen sei, heisst es auf Seite 18 des Planungsberichts, dass es sich um eine massvolle Erweiterung der Nutzung handle. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen. • <i>Parzellenspezifische Zonierung:</i> Kenntnisnahme • <i>Landschaft von kantonaler Bedeutung; Umsetzung der Richtplananweisung durch die Gemeinde Wettingen:</i> Kenntnisnahme • <i>Bundesgerichtliche Zonierungsvorgaben / Spezialzone Berg als Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz:</i> Die Ausscheidung einer «normalen» Bauzone nach Art. 15 RPG würde zu einer Kleinbauzone führen und damit dem Konzentrationsprinzip widersprechen. Die Ausscheidung einer <i>Weitere Zone nach Art. 18 RPG</i>, so wie vorgesehen, wurde im kantonalen Vorprüfungsbericht anerkannt. Eine Änderung der Zonierung ist daher nicht angezeigt. • <i>Spezialzone Berg als Verstoß gegen den Naturschutzgedanken:</i> Ob und in welchem Masse die zu überbauende Fläche als wertvolle Biodiversitätsfläche einzustufen ist, kann offengelassen werden. Entscheidend ist, dass ein angemessener ökologischer Ausgleich geschaffen wird, der die Eingriffe auszugleichen vermag. Nach kantonalen Beurteilung sind die bisher vorgesehenen Ausgleichsmassnahmen noch nicht ausreichend. Der Kanton verweist dabei auf die übergeordnete Natur- und Heimatschutzgesetzgebung. Diese verlangt in Art. 18b Abs. 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, § 40a Baugesetz des Kantons Aargau und §§ 13, 14 Naturschutzverordnung Kanton Aargau einen ökologischen Ausgleich von maximal 15% der vom Vorhaben veränderten Flächen. Als ökologische Massnahmen zählt der Vorprüfungsbericht beispielhaft auf, die Wiesen-/Weidefläche im Süden als Ökowieze anzulegen oder den ökologischen Ausgleich ausserhalb der betroffenen Parzellen zu leisten, falls sich keine Flächen innerhalb der Grundstücke dafür eignen sollten. Der Gemeinderat wird von den Initianten die Sicherstellung von zusätzlichen ökologischen Ausgleichsmassnahmen auf den Grundstücken der Initianten verlangen. • <i>Nicht belegtes Betriebsbedürfnis; nicht belegte Nachhaltigkeit:</i> Im Planungsbericht wird die stetig steigende Nachfrage nach einer tiergestützten therapeutischen Intervention und damit das öffentliche Interesse nach einem solchem Betrieb ausführlich beschrieben. Es ist aber tatsächlich so, dass das überwiegende öffentliche Interesse an der Aufhebung der Landschaftsschutzzone auch gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht noch nicht ausreichend belegt worden ist. Der Gemeinderat wird sich deshalb von den Initianten die Ergänzung des Nachweises verlangen.
--	--

	<p>Bezüglich Standortgebundenheit und regionale Betrachtung schreibt der Regionalplanungsverband Baden Regio in seiner Stellungnahme vom 13. Juni 2019, dass im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt worden sei, dass aufgrund der besonderen Anforderungen an den Standort, der betrieblichen Abläufe sowie der rechtlichen Vorgaben kein geeigneter Alternativstandort gefunden werden könne, an dem der Therapiebetrieb nachhaltig weitergeführt werden könne. Der Planungsbericht zeige in Bezug auf die pferdegestützte Therapie vergleichbare Angebote in der Region sowie den Kundenradius auf. Die regionale Abstimmung sei damit aus Sicht Baden Regio gegeben.</p> <p>• <i>Übermässige Immissionen; fehlender Gestaltungsplan:</i></p> <p>Die Spezialzone Berg soll der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen werden (§ 33^{bis} Abs. 11 revBNO). Diese Lärm-Empfindlichkeitsstufe gilt auch in der angrenzenden Bestandeszone Hueb, Empert, Berg, weshalb die Lärm-Emissionen des Betriebs der tiergestützten therapeutischen Intervention nicht grösser sein können als diejenigen eines Betriebs in der angrenzenden Bestandeszone.</p> <p>Um Anwohner vor belastenden Geruchsmissionen von Tierhaltungsanlagen zu schützen, verlangt die Luftreinhalte-Verordnung (LRV) bei der Errichtung von Anlagen die Einhaltung von Mindestabständen. Zur Abstandsermittlung wurden bisher fachliche Grundlagen aus dem FAT-Bericht Nr. 476 von 1995 herangezogen. Neu sind die <i>Grundlagen zu Geruch und dessen Ausbreitung für die Bestimmung von Abständen bei Tierhaltungsanlagen</i> massgebend (Agroscope, 2018). Das Mass der Geruchsbelastung soll nach diesen Grundlagen ermittelt und das Ergebnis im Planungsbericht festgehalten werden.</p> <p>Sollte der Betrieb der tiergestützten therapeutischen Intervention aufgegeben werden müssen, sind die betroffenen Gebäude und Anlagen auf Kosten der Initianten bzw. der dannzumaligen Eigentümer rückzubauen. Eine Weiterverwendung für andere, auch landwirtschaftliche Zwecke wird ausgeschlossen, weshalb auch nicht das Risiko besteht, dass eine Nachnutzung der Bauten und Anlagen zu höheren Immissionen führen wird. § 33^{bis} Abs. 10 revBNO ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Aus den genannten Gründen kann auf den Erlass eines Gestaltungsplans verzichtet werden.</p> <p>Auf den Erlass eines Gestaltungsplans kann aber auch aus anderen Gründen verzichtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Spezialzone ist räumlich sehr eng begrenzt und lässt nur einen geringen Projektierungsspielraum offen. Eine wesentlich andere Bebauung, die sich ebenso besonders gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügt wie das Richtprojekt, ist deshalb nicht möglich.
--	--

	<ul style="list-style-type: none">- § 33^{bis} Abs. 4 revBNO verlangt nicht nur eine gute, sondern eine <i>besonders gute</i> Einordnung von Bauten und Anlagen in die landschaftliche und ortsbauliche Situation. Damit diese gegenüber dem kantonalen Baugesetz erhöhten Anforderungen auch erfüllt werden, sieht § 33^{bis} Abs. 7, 8 BNO vor, dass der Ortsbildberater der Gemeinde Wettingen das Bauprojekt mitsamt der Terraingestaltung von Beginn an begleitet und die Bauherrschaft berät. Die Qualitätssicherung ist damit gewährleistet.- Das vorliegende Richtprojekt, das gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht aus landschaftlicher Sicht grundsätzlich stimmig ist, wird dem Gemeinderat als Vergleichsmassstab dienen. <p>Zur Qualitätssicherung ist es dennoch empfehlenswert, die Bau- und Nutzungsordnung dahingehend zu ergänzen, dass die Bauherrschaft mit dem Baugesuch einen detaillierten, aussagekräftigen Umgebungsplan sowie ein Farb- und Materialkonzept einzureichen hat, so wie das im kantonalen Vorprüfungsbericht empfohlen wird.</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Ungenügende Erschliessung:</i><p>Im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) ist der obere Teil der Bergstrasse als Zufahrtsstrasse klassiert. Die Dimensionierung der Strasse erfolgt gestützt auf die Schweizer Norm 40 045. Für Zufahrtsstrassen ist gemäss Norm der Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit massgebend. Einengungen und Ausweichstellen sind zulässig; ebenso können gemäss der Norm Bankett-, Gehweg- und Vorplatzflächen einbezogen werden.</p><p>Wie im Planungsbericht ausführlich dargelegt wird, genügt die Bergstrasse auch im oberen Teil den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse, selbst wenn sich die Zahl der Fahrten, die aus dem Therapiebetrieb resultieren wird, im ermittelten Ausmass erhöht. Massnahmen sind daher nicht erforderlich.</p>• <i>Fehlende Information der Nachbarschaft:</i><p>Gemäss § 3 des kantonalen Baugesetzes haben die Behörden die Bevölkerung über Planungen zu orientieren und dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann. Für diesen Zweck ist das öffentliche Mitwirkungsverfahren vorgesehen. Die Anwohner erhalten damit Gelegenheit, ihre Anliegen einzubringen.</p><p>Eine zusätzliche, vorgezogene Information der Anwohner liesse sich nur dann begründen, wenn ein Vorhaben grössere raumwirksame Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft zeigen würde, was vorliegend nicht der Fall ist. Zudem stellt sich dann die Frage, wie gross der Kreis der Betroffenen zu ziehen wäre. Diese Frage lässt sich in der Regel nicht eindeutig beantworten, weshalb das öffentliche Mitwirkungsverfahren das geeignete Verfahren darstellt.</p>
--	---

Beschluss des Gemeinderats:	<ul style="list-style-type: none">• Der Antrag wird abgelehnt.• Die im Planungsbericht enthaltenen widersprüchlichen Aussagen betreffend Nutzungsangebot und Nutzungsintensivierung sind zu bereinigen.• In die Bau- und Nutzungsordnung sind zusätzliche verbindliche Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich aufzunehmen.• § 33^{bis} Abs. 10 revBNO ist gemäss den Erwägungen anzupassen.• 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.• Die Bau- und Nutzungsordnung ist dahingehend zu ergänzen, dass die Bauherrschaft mit dem Baugesuch einen detaillierten, aussagekräftigen Umgebungsplan sowie ein Farb- und Materialkonzept einzureichen hat.
--	--

Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»		Eingabe Nr. 8.2
Mitwirkende:	1 Mitwirkende Nr. 8 2 Rechtsanwalt lic. iur. Christoph Waller, Postplatz 3, Postfach 1009, 5610 Wohlen 1 für Mitwirkende Nr. 8	
Eingabedatum:	1 16.9.2020 (Eingang 21.9.2020) 2 21.9.2020 (Eingang 22.9.2020)	
Antrag:	Der Gemeinderat Wettingen wird eingeladen, den bislang nicht bewilligten Objekten nachzugehen und diejenigen, denen eine nachträgliche Bewilligung zu versagen ist, entfernen zu lassen.	
Begründungen (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> • Es sei nachvollziehbar, dass der oben dargestellte Widerspruch das schon bestehende Misstrauen bei den Mitwirkenden Nr. 8 noch verstärke. • Ebenso die unverhohlen zum Ausdruck gebrachte Absicht, den ohne Bewilligung erstellten, aus unerfindlichen Gründen heute noch bestehenden Sandplatz nun im Rahmen der Nutzungsplanänderung Kulturland legitimieren zu wollen. • Im Zusammenhang mit dem erwähnten Sandplatz seien weitere, nach den Kenntnissen der Mitwirkenden Nr. 8 ohne Bewilligung dauerhaft abgestellte Fahrnisbauten zu erwähnen. 	
Erwägungen des Gemeinderats:	Der angesprochene Sandplatz (Reitplatz) liegt ausserhalb des Perimeters der neuen Spezialzone Berg und ist damit nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Das baurechtliche Beschwerdeverfahren zu diesem Platz ist noch nicht abgeschlossen.	
Beschluss des Gemeinderats:	Der Gemeinderat nimmt den Hinweis betreffend bewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen entgegen und wird die Situation überprüfen. Der Gemeinderat wird, falls erforderlich, die notwendigen Massnahmen zur Herstellung des rechtmässigen Zustands ergreifen.	