

# Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone ‚Berg‘

## **Beilage 4**

### **Einwendungsverfahren nach § 24 BauG**

Entscheide über die Einwendungen nach § 24 Baugesetz BauG



## Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»

### Öffentliche Auflage nach §§ 4, 24 BauG

### **Bericht zu den Einwendungen**

Vom Gemeinderat beschlossen am 23. März 2023

25616\_05A\_230323\_Einwend-Bericht-GRat.docx

---

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung legte der Gemeinderat Wettingen den Entwurf für die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland, Spezialzone Berg, vom 26. August 2022 bis zum 26. September 2022 gemäss § 24 Abs. 1 BauG öffentlich auf. Wer ein schützwürdiges eigenes Interesse hat, konnte innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Organisationen gemäss § 4 Abs. 3 und 4 BauG waren ebenfalls berechtigt, Einwendungen zu erheben. Einwendungen mussten beim Gemeinderat schriftlich eingereicht werden und hatten einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Innert Frist gingen beim Gemeinderat vier Einwendungen ein von:

- einer gesamtkantonalen Organisation nach § 4 Abs. 3 BauG;
- drei Einwendungen von Privatpersonen.

Gemäss § 24 Abs. 2 BauG entscheidet der Gemeinderat, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen. Die Einigungsverhandlungen wurden am 17. und 20. Februar 2023 durchgeführt.

Im vorliegenden Bericht nimmt der Gemeinderat zu den einzelnen Einwendungen Stellung.

Gemeinderat Wettingen

<b>Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»</b>		<b>Einwendung Nr. 1</b>
Datum Einwendung:	19. September 2022	
Datum Empfang (Stempel):	23. September 2022	
<b>Einwendung / Antrag:</b>	Die vom 26. August 2022 bis 26. September 2022 aufliegende öffentliche Auflage Teiländerung Nutzungsplan Spezialzone Berg sowie die Teiländerung BNO (vom 16. August 2022) durch Einfügung von § 33 <sup>bis</sup> sei der Beschluss vollumfänglich zu verweigern.	
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir fordern den Gemeinderat Wettingen auf, den Auftrag des Kantons umzusetzen und die im kantonalen Richtplan festgelegten LkB zu schützen.</li> <li>• Die Spezialzone Berg befindet sich u.a. nach heutiger Zonierung in einer LkB und das sind sehr rare und äusserst schützenswerte Kulturlandschaften des Aargaus.</li> <li>• Auf der Website des Kantons unter LkB steht folgendes geschrieben: Die LkB sind langfristig zu erhalten. Sie sind vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen.</li> <li>• Die geplanten Gebäude mit einer Grundfläche von 850 m<sup>2</sup> stehen im krassen Gegensatz zu den LkB-Vorgaben und verletzen diese massiv.</li> <li>• Diese wichtigen Naturareale müssen unbedingt geschützt werden, um der immer wichtiger werdenden Biodiversität gerecht zu werden.</li> </ul>	
<b>Erwägungen des Gemeinderats:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland «Spezialzone Berg» wurde von der Abteilung Raumentwicklung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt (ARE-BVU) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung umfassend geprüft. Das Ergebnis der Vorprüfung ist im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 7. März 2022 zusammengefasst.</li> <li>• Die ARE-BVU gelangt in ihrem Bericht zum Schluss, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllen würde. Sie stellt unter anderem fest: <ul style="list-style-type: none"> <li>– dass der gewählte Standort ausserhalb der Bauzone als zweckmässig erscheint;</li> <li>– der Bedarfsnachweis und die Standortgebundenheit aus fachlicher Sicht nachvollziehbar seien;</li> <li>– der Bedarf für die Grösse und Abgrenzung der Spezialzone ausgewiesen seien.</li> </ul> </li> </ul> <p>Auch würde das ergänzte Richtprojekt/Vorprojekt bezüglich der landschaftlichen Einbettung aufzeigen, dass es die Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann.</p>	

<p><b>Erwägungen des Gemeinderats (Fortsetzung):</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die ARE-BVU setzt sich in ihrem Vorprüfungsbericht auch eingehend mit der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) auseinander. Eine Abweichung vom Schutzziel der LkB und somit auch die Aufhebung der vorliegenden kommunalen Landschaftsschutzzone muss gemäss ARE-BVU in einem mindestens gleichwertigen öffentlichen Interesse liegen und nachhaltig sein (Verweis auf Richtplankapitel L 2.3, Planungsgrundsätze A und B). In Anbetracht dessen, dass es sich um eine LkB handelt, sprich um eine Landschaft, deren Schutz von kantonalem Interesse ist, muss es sich gemäss ARE-BVU auch bei den Interessen, die für die Aufhebung sprechen, ebenfalls um Interessen von vergleichbarem Stellenwert handeln. Diese Voraussetzung ist gemäss der kantonalen Fachstelle erfüllt.</li> <li>• Planungsrechtlich vergleichbare Situationen findet man übrigens beim Mooshof und beim Herterenhof vor: beide Höfe liegen in der Landwirtschaftszone, sind jedoch von der LkB ausgenommen (siehe Aussparungen im Kulturlandplan), so wie das auch für die Spezialzone Berg vorgesehen ist.</li> <li>• Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass die geplante Spezialzone lediglich einen Randbereich der LkB tangiert. Dieser Randbereich ist eng mit der Bestandeszone Hueb Empert Berg verzahnt; bei dieser Zone handelt es sich um eine Bauzone. Der Landschaftsraum ist somit nicht frei von Gebäuden, wie beispielsweise beim Mooshof und beim Herterenhof. Die Situation im Bereich der zukünftigen Spezialzone «Berg» ist daher anders zu beurteilen, als wenn es sich um einen unberührten Landschaftsraum handeln würde, der frei von Gebäuden ist.</li> </ul> <p>Der Gemeinderat sieht deshalb keine Veranlassung, von seiner bisherigen Beurteilung abzuweichen.</p>
<p><b>Beschluss des Gemeinderats:</b></p>	<p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>

<b>Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»</b>		<b>Einwendung Nr. 2</b>
Datum Einwendung:	19. September 2022	
Datum Empfang (Stempel):	20. September 2022	
<b>Einwendung / Antrag:</b>	Die vom 26. August 2022 bis 26. September 2022 aufliegende öffentliche Auflage Teiländerung Nutzungsplanung Spezialzone Berg sowie die Teiländerung BNO (vom 16. August 2022) durch Einfügung von § 33 <sup>bis</sup> sei der Beschluss vollumfänglich zu verweigern.	
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir fordern den Gemeinderat Wettingen auf, den Auftrag des Kantons umzusetzen und die im kantonalen Richtplan festgelegten LkB zu schützen.</li> <li>• Die Spezialzone Berg befindet sich u.a. nach heutiger Zonierung in einer LkB und das sind sehr rare und äusserst schützenswerte Kulturlandschaften des Aargaus.</li> <li>• Auf der Website des Kantons unter LkB steht folgendes geschrieben: Die LkB sind langfristig zu erhalten. Sie sind vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen.</li> <li>• Die geplanten Gebäude mit einer Grundfläche von 850 m<sup>2</sup> stehen im krassen Gegensatz zu den LkB-Vorgaben und verletzen diese massiv.</li> <li>• Diese wichtigen Naturareale müssen unbedingt geschützt werden, um der immer wichtiger werdenden Biodiversität gerecht zu werden.</li> </ul>	
<b>Erwägungen des Gemeinderats:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland «Spezialzone Berg» wurde von der Abteilung Raumentwicklung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt (ARE-BVU) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung umfassend geprüft. Das Ergebnis der Vorprüfung ist im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 7. März 2022 zusammengefasst.</li> <li>• Die ARE-BVU gelangt in ihrem Bericht zum Schluss, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllen würde. Sie stellt unter anderem fest: <ul style="list-style-type: none"> <li>– dass der gewählte Standort ausserhalb der Bauzone als zweckmässig erscheint;</li> <li>– der Bedarfsnachweis und die Standortgebundenheit aus fachlicher Sicht nachvollziehbar seien;</li> <li>– der Bedarf für die Grösse und Abgrenzung der Spezialzone ausgewiesen seien.</li> </ul> </li> </ul> <p>Auch würde das ergänzte Richtprojekt/Vorprojekt bezüglich der landschaftlichen Einbettung aufzeigen, dass es die Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann.</p>	

<p><b>Erwägungen des Gemeinderats (Fortsetzung):</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die ARE-BVU setzt sich in ihrem Vorprüfungsbericht auch eingehend mit der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) auseinander. Eine Abweichung vom Schutzziel der LkB und somit auch die Aufhebung der vorliegenden kommunalen Landschaftsschutzzone muss gemäss ARE-BVU in einem mindestens gleichwertigen öffentlichen Interesse liegen und nachhaltig sein (Verweis auf Richtplankapitel L 2.3, Planungsgrundsätze A und B). In Anbetracht dessen, dass es sich um eine LkB handelt, sprich um eine Landschaft, deren Schutz von kantonalem Interesse ist, muss es sich gemäss ARE-BVU auch bei den Interessen, die für die Aufhebung sprechen, ebenfalls um Interessen von vergleichbarem Stellenwert handeln. Diese Voraussetzung ist gemäss der kantonalen Fachstelle erfüllt.</li> <li>• Planungsrechtlich vergleichbare Situationen findet man übrigens beim Mooshof und beim Herterenhof vor: beide Höfe liegen in der Landwirtschaftszone, sind jedoch von der LkB ausgenommen (siehe Aussparungen im Kulturlandplan), so wie das auch für die Spezialzone Berg vorgesehen ist.</li> <li>• Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass die geplante Spezialzone lediglich einen Randbereich der LkB tangiert. Dieser Randbereich ist eng mit der Bestandeszone Hueb Empert Berg verzahnt; bei dieser Zone handelt es sich um eine Bauzone. Der Landschaftsraum ist somit nicht frei von Gebäuden, wie beispielsweise beim Mooshof und beim Herterenhof. Die Situation im Bereich der zukünftigen Spezialzone «Berg» ist daher anders zu beurteilen, als wenn es sich um einen unberührten Landschaftsraum handeln würde, der frei von Gebäuden ist.</li> </ul> <p>Der Gemeinderat sieht deshalb keine Veranlassung, von seiner bisherigen Beurteilung abzuweichen.</p>
<p><b>Beschluss des Gemeinderats:</b></p>	<p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>

<b>Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»</b>		<b>Einwendung Nr. 3</b>
Datum Einwendung:	19. September 2022	
Datum Empfang (Stempel):	20. September 2022	
<b>Einwendung / Antrag:</b>	Die vom 26. August 2022 bis 26. September 2022 aufliegende öffentliche Auflage Teiländerung Nutzungsplanung Spezialzone Berg sowie die Teiländerung BNO (vom 16. August 2022) durch Einfügung von § 33 <sup>bis</sup> sei der Beschluss vollumfänglich zu verweigern.	
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b>a. Allgemeines</b></p> <p>Wir möchten festhalten, dass wir bis dato als unmittelbare Nachbarn von niemandem in das Vorprojekt miteingebunden worden sind, wie dies z.B. bei einer Arealüberbauung so üblich ist. Dies ist äusserst stossend und für uns in keiner Weise nachvollziehbar.</p>	
Erwägungen des Gemeinderats:	<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. Zu diesem Zweck ist das öffentliche Mitwirkungsverfahren vorgesehen. Die Anwohner erhalten dabei die Gelegenheit, ihre Anliegen in die Planung einzubringen. Der Gemeinderat hat den Planungsentwurf vom 21. August 2020 bis zum 21. September 2020 öffentlich aufgelegt. Während dieser Mitwirkungsfrist erhielten sowohl Direktbetroffene als auch alle interessierten Kreise die Gelegenheit, sich zum Planungsentwurf zu äussern. Diese Gelegenheit haben auch die Einwender genutzt und am 16.9.2020 (persönlich) bzw. am 21.9.2020 (durch ihren Rechtsvertreter) eine Mitwirkungsangabe eingereicht. Die Behauptung, dass sie als unmittelbare Nachbarn «von niemandem» in das Vorprojekt (Teil der aufgelegten Planungsdokumente) miteingebunden worden seien, geht somit fehl.</p> <p>Weiter hatten die Einwender die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Auflage nach § 24 des kantonalen Baugesetzes (Einwendungsverfahren) mit einer Einwendung zur Planungsvorlage zu äussern, was sie denn auch getan haben.</p> <p>Eine zusätzliche, persönliche Information der Anwohner durch den Gemeinderat liesse sich nur dann begründen, wenn das Vorhaben grössere raumwirksame Auswirkungen auf die 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>	

Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b>b. Soziales</b></p> <p>Das sehr widersprüchliche Vorprojekt der Stiftung Begegnung mit Tieren (nachfolgend mit SBMT abgekürzt) hat bereits heute schon viele nachbarschaftliche Beziehungen in dieser Gegend nachhaltig gestört. Offensichtlich ist es in Ordnung für den Gemeinderat, Interessen einzelner zu bevorzugen und über diejenigen von vielen anderen zu stellen.</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Im Planungsbericht wird sehr detailliert aufgezeigt, dass es sich bei dem Vorhaben der SBMT nicht nur um ein privates Einzelinteresse handelt, sondern um ein Vorhaben, das auch in einem hohen öffentlichen Interesse liegt. Diese Beurteilung teilt auch der Kanton (ARE-BVU) in seinem abschliessenden Vorprüfungsbericht, ansonsten das Vorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht gar nicht genehmigungsfähig wäre. Die Genehmigungsanforderungen sind gemäss ARE-BVU aber erfüllt. Der Gemeinderat sieht deshalb keinen Anlass, von seiner bisherigen Beurteilung abzuweichen.</p>
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b>c. Öffentliche Veranstaltung vom 1.9.2022</b></p> <p>Am 1. September 2022 hat der Gemeinderat Wettingen zu einer öffentlichen Veranstaltung mit dem Titel «Hitzeangepasste Freiraumentwicklung in Wettingen» eingeladen. Bei der Diskussionsrunde mit dem Publikum wurde Gemeindeammann Kuster gefragt, warum er mit der öffentlichen Auflage Teiländerung Nutzungsplanung «Spezialzone Berg» ein Projekt unterstütze, bei dem ganz gezielt die Aspekte der Klimaerwärmung und des Naturschutzes verletzt werden. Herr Kuster gab dann ganz lapidar zur Antwort, dass der Gemeinderat dieses Gebiet damit aufwerten wolle. Eine LkB aufwerten mit Bauten mit einer Gesamtgrundfläche von 850 m<sup>2</sup>, Firsthöhen von 8 m, Plätzen und Strassen, welche für mehrheitlich private Interessen errichtet werden? Das ist grotesk! Die Aussage von Gemeindeammann Kuster steht hier sehr widersprüchlich im Raum und lässt grosse Zweifel an der Integrität des sheets «Teiländerung BNO Ergänzung § 33<sup>bis</sup> BNO Spezialzone ‚Berg‘» aufkommen.</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Eine Gebietsaufwertung erfolgt in der Regel dadurch, dass Bauten, Anlagen und ihre Umgebung gut gestaltet und sorgfältig in die Landschaft integriert werden, sodass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies ist vorliegend der Fall.</p> <p>Die gute landschaftliche Einbettung des Vorhabens hat auch der Kanton (ARE-BVU) in seinem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 7.3.2022 bestätigt.</p> <p>Die Aussage des Gemeindeammanns anlässlich der öffentlichen Veranstaltung war deshalb in fachlicher Hinsicht korrekt.</p>

<p>Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):</p>	<p><b><u>d. Widersprüchliche Aussagen des Gemeindeamanns und der kantonalen Behörde</u></b></p> <p>Besonders erwähnenswert ist die Tatsache, dass Daniela Bächli in der genau gleichen Organisationseinheit arbeitet, wie Kreisplaner Oliver Hager und Sektionsleiter Martin Schneider, aber komplett gegensätzliche Standpunkte vertritt. Die beiden letztgenannten sind die Autoren des kantonalen abschliessenden Vorprüfungsbericht «Nutzungsplanung Kulturland Teiländerung Spezialzone "Berg"». Diese beiden Herren kommen in ihrer Gesamtbeurteilung zum Schluss, dass der Eingriff in die LkB mit der Festlegung einer Spezialzone "Berg" nach Art. 18 RPG, gestützt auf die 'nachvollziehbare und umfassende Interessensabwägung sowie das sogenannte unbestritten sehr hohe öffentliche Interesse am Zweck, grundsätzlich und ausnahmsweise knapp vertretbar sei. Knapp und ausnahmsweise vertretbar? Für den aufmerksamen Leser und Beobachter wird es spätestens ab hier sehr unglaubwürdig. Und man könnte auf die Idee kommen, dass hier ungetreue Amtsführung und / oder Günstlingswirtschaft im Spiel ist.</p>
<p>Erwägungen des Gemeinderats:</p>	<p>Das Referat von Daniela Bächli betraf das Thema «Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung» und somit das Bauen <u>im Siedlungsgebiet</u>. Das Vorhaben der SBMT liegt jedoch <u>ausserhalb</u> des Siedlungsgebiets. Themen wie <i>Durchlüftung des Siedlungsgebiets erhalten</i>, ein <i>grünes, schattiges Freiraumnetz schaffen</i> oder ein <i>nachhaltiges Regenwassermanagement einführen</i> sind wohl für den Siedlungsraum von Bedeutung, nicht aber für die Landschaft und somit auch nicht für das Vorhaben der SBMT.</p> <p>Im Übrigen erarbeitete die SBMT für die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland in Zusammenarbeit mit dem Vogel- und Naturschutzverein Wettingen zahlreiche konkrete ökologische Aufwertungsmassnahmen. Diese Massnahmenvorschläge sind im Planungsbericht plangrafisch festgehalten (Seite 34) und im Anhang 3 (Seiten 61-62) beschrieben. Die definitiven Massnahmen im Umfang von 15% der durch das Bauvorhaben veränderten Fläche sind in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag spätestens mit dem ersten Baugesuch festzulegen und im Grundbuch anzumerken (vgl. § 33<sup>bis</sup> Abs. 10 revBNO).</p> <p>Weiter verlangen die neuen BNO-Bestimmungen, dass auch der Baumbestand zu erhalten ist (§ 33<sup>bis</sup> Abs. 11 revBNO).</p> <p>All diese ökologischen Aufwertungsmassnahmen, die das Projekt zu berücksichtigen hat, entsprechen selbst den klimatischen Anforderungen, wie sie der Kanton für das Siedlungsgebiet empfiehlt.</p>

Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b><u>e. Nachvollziehbare &amp; umfassende Interessensabwägung</u></b></p> <p>In keiner der Studien wurde das sogenannte sehr hohe öffentliche Interesse noch eine nachvollziehbare Interessenabwägung aufgezeigt. Wir fordern den Gemeinderat Wettingen dazu auf, dieses sogenannte hohe öffentliche Interesse zu belegen/ beweisen und die umfassende Interessensabwägung darzulegen.</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Der Nachweis des öffentlichen Interesses ist im Planungsbericht unter Ziffer 3.6 enthalten.</p> <p>Weiter enthält der Planungsbericht eine ausführliche Interessenabwägung (Ziff. 5.1 des Planungsberichts). Die Interessenabwägung erfolgte gemäss den Anforderungen der Raumplanungsverordnung des Bundes (Art. 3).</p> <p>Die vorgenommene Interessenabwägung wird auch vom Kanton (ARE-BVU) im abschliessenden Vorprüfungsbericht als <i>nachvollziehbar</i> und <i>umfassend</i> gewürdigt.</p> <p>Weitere Nachweise seitens des Gemeinderats erübrigen sich damit.</p>
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b><u>f. Unbestrittenes sehr hohes öffentliches Interesse am Zweck</u></b></p> <p>Wir fordern den Gemeinderat ebenfalls auf, die Richtigkeit des «Anhang 4» (Institutionen, die Angebote der Stiftung nutzen) zu beweisen. Vor allem die Auslastung (Abrechnungsbelege etc.). Da es sich ja gemäss Gemeinderat um ein sehr hohes öffentliches Interesse handelt, sollte die Offenlegung der Abrechnungen kein Problem darstellen.</p> <p>Ebenfalls fordern wir den Gemeinderat auf zu beweisen, dass diese Belastung es nötig macht, Bauten mit einer Gesamtgrundfläche von 850 m<sup>2</sup>, Firsthöhen von 8m, Plätze und Strassen in LkB zu bauen.</p> <p>Wir als Nachbarn beobachten folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die sogenannten therapeutischen Pferde werden oft für private Ausritte und Kutschenfahrten benutzt; es stehen nicht weniger als drei Kutschen auf dem Areal.</li> <li>- Auf dem Areal der SBMT wird offenkundig Werbung für Kinderbetreuung gemacht; interessant: die Familie Sozzi oder die SBMT arbeiten aktuell u.a. mit einem Anbieter aus Winterthur zusammenarbeitet.</li> </ul>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Es steht dem Gemeinderat nicht an, Einblick in private Abrechnungsbelege oder ähnliches zu verlangen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Stiftung, die einen klar definierten Stiftungszweck zu erfüllen hat, keine grösseren Investitionen in Bauten und Anlagen tätigt, wenn nicht auch die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gewährleistet ist.</p> <p>Es ist selbstverständlich, dass in der zukünftigen Spezialzone «Berg» nur Nutzungen zulässig sind, die dem neuen § 33<sup>bis</sup> Abs. 1–3 entsprechen, somit als nur die tiergestützte therapeutische Intervention. Sollte die Spezialzone «Berg» für andere, dem Zonenzweck widersprechende Nutzungen verwendet werden, würde der Gemeinderat entsprechend intervenieren.</p>

<p>Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):</p>	<p><b><u>g. Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) müssen erhalten bleiben und geschützt werden</u></b></p> <p>Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Gemeinde Wettingen hat den klaren Auftrag, diesen umzusetzen. LkB verteilen sich ausserhalb der Siedlungsgebiete und des Waldes über das gesamte Kantonsgebiet und repräsentieren typische hochwertige Kulturlandschaften des Aargaus und seiner Regionen. Insbesondere die Qualitäten von "naturnähe" und "geringe bauliche Belastung" haben zu ihrer Ausscheidung geführt. Auf der Website des Kantons unter LkB steht folgendes geschrieben: Die LkB sind langfristig zu erhalten: Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen und ruhigen Erholung und sind vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen.</p> <p>Die geplanten Gebäude mit einer Grundfläche von 850m<sup>2</sup> und Firsthöhen bis 8m stehen im krassen Gegensatz zu den LkB-Vorgaben und verletzen diese massiv.</p>
<p>Erwägungen des Gemeinderats:</p>	<p>Die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland «Spezialzone Berg» wurde von der Abteilung Raumentwicklung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt (ARE-BVU) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung umfassend geprüft. Das Ergebnis der Vorprüfung ist im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 7. März 2022 zusammengefasst.</p> <p>Die ARE-BVU gelangt in ihrem Bericht zum Schluss, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllen würde. Sie stellt unter anderem fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass der gewählte Standort ausserhalb der Bauzone als zweckmässig erscheint;</li> <li>- der Bedarfsnachweis und die Standortgebundenheit aus fachlicher Sicht nachvollziehbar seien;</li> <li>- der Bedarf für die Grösse und Abgrenzung der Spezialzone ausgewiesen seien.</li> </ul> <p>Auch würde das ergänzte Richtprojekt/Vorprojekt bezüglich der landschaftlichen Einbettung aufzeigen, dass es die Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann.</p> <p>Die ARE-BVU setzt sich in ihrem Vorprüfungsbericht auch eingehend mit der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) auseinander. Eine Abweichung vom Schutzziel der LkB und somit auch die Aufhebung der vorliegenden kommunalen Landschaftsschutzzone muss gemäss ARE-BVU in einem mindestens gleichwertigen öffentlichen Interesse liegen und nachhaltig sein (Verweis auf Richtplankapitel L 2.3, Planungsgrundsätze A und B). In Anbetracht dessen, dass es sich um eine LkB handelt, sprich um eine Landschaft, deren Schutz von kantonalem Interesse ist, muss es sich gemäss ARE-BVU auch bei den Interessen, die für die Aufhebung sprechen, ebenfalls um Interessen von vergleichbarem Stellenwert handeln. Diese Voraussetzung ist gemäss der kantonalen Fachstelle erfüllt.</p>

	<p>Planungsrechtlich vergleichbare Situationen findet man übrigens beim Mooshof und beim Herterenhof vor: beide Höfe liegen in der Landwirtschaftszone, sind jedoch von der LkB ausgenommen (siehe Aussparungen im Kulturlandplan), so wie das auch für die Spezialzone Berg vorgesehen ist.</p> <p>Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass die geplante Spezialzone lediglich einen Randbereich der LkB tangiert. Dieser Randbereich ist eng mit der Bestandeszone Hueb Empert Berg verzahnt; bei dieser Zone handelt es sich um eine Bauzone. Der Landschaftsraum ist somit nicht frei von Gebäuden, wie beispielsweise beim Mooshof und beim Herterenhof. Die Situation im Bereich der zukünftigen Spezialzone «Berg» ist daher anders zu beurteilen, als wenn es sich um einen unberührten Landschaftsraum handeln würde, der frei von Gebäuden ist.</p> <p>Der Gemeinderat sieht deshalb keine Veranlassung, von seiner bisherigen Beurteilung abzuweichen.</p>
<p>Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):</p>	<p><b><u>h. Private Aspekte</u></b></p> <p>Bei der Wahl des Wohnorts waren die Aspekte «unverbaubare Landschaft» und «ruhiger, naturnaher Wohnraum» die Hauptargumente. Dies sind für uns die zwei essentiellen Grundbedürfnisse an unser Zuhause. Vor der Wahl informierten wir uns damals zudem noch beim Kanton, ob in dieser Gegend jemals gebaut werden dürfe. Man sicherte uns zu, dass aufgrund restriktiver Vorgaben in diesem Gebiet nie gebaut werden darf.</p> <p>Die SBMT ist heute schon faktisch eine gewerbetreibende Unternehmung mit für uns vielen schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm usw.).</p>
<p>Erwägungen des Gemeinderats:</p>	<p>Sowohl in der Bestandeszone Hueb Empert Berg (Bauzone) als auch in der Landwirtschaftszone gelten die Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Die ES III ist auch in der zukünftigen Spezialzone massgebend, weshalb gegenüber der heutigen Situation keine höhere Lärm-Einwirkung zu befürchten ist.</p> <p>Im Übrigen sind dem Gemeinderat in diesem Gebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen bekannt.</p>
<p>Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):</p>	<p><b><u>i. Zweifelhafte Platzbedarf – nicht belegtes Betriebsbedürfnis</u></b></p> <p>Im Planungsbericht wird ohne Hinterfragung davon ausgegangen, dass das Projekt notwendig und nachhaltig sei. Dies alles gestützt auf die von den Initianten der Spezialzone Berg verfassten Berichte. Nun finden sich in den Auflageakten kein einziger Beweis, dass das Projekt wirklich notwendig ist zur Erhaltung des bisherigen Betriebs. Wir bezweifeln daher stark die Angaben im Anhang 4 und möchten den Gemeinderat fragen, ob er das deklarierte Mengengerüst auf seine Richtigkeit hin überhaupt einmal kontrolliert hat.</p>

Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Stiftung, die einen klar definierten Stiftungszweck zu erfüllen hat, keine grösseren Investitionen in Bauten und Anlagen tätigt, wenn nicht auch die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gewährleistet ist.</p> <p>Der Kanton (ARE-BVU) gelangt in seinem abschliessenden Vorprüfungsbericht zu der Erkenntnis, dass gestützt auf die detaillierten Ausführungen im Planungsbericht sowohl der Bedarfsnachweis als auch die Standortgebundenheit der beabsichtigten Nutzung aus fachlicher Sicht nachvollziehbar seien.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Beurteilung, weshalb sich weitere Abklärungen erübrigen.</p>
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b><u>j. Illegal erstellter Sandplatz</u></b></p> <p>Der Reitplatz wurde von Herrn Sozzi schon vor Jahren illegal in einer höchst sensiblen Zone erstellt und hätte unverzüglich wieder zurückgebaut werden müssen. Aus uns unerfindlichen Gründen besteht dieser jedoch heute noch und wird vom Gemeinderat toleriert. Warum durfte die Familie Sozzi respektive die SBMT ihr monumentales, illegal erstelltes Reitplatzrondo über all die Jahre stehen lassen?</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Der Sandplatz (Reitplatz) liegt ausserhalb des Perimeters der zukünftigen Spezialzone «Berg» und ist somit nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland.</p>
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b><u>k. Einhaltung der Grundsätze des Raumplanungsgesetzes</u></b></p> <p>Die geplante Anlage verletzt auf massive Weise die Vorgaben der Zone LkB. Die geplante Gebäude- und Zufahrtsstrasse zerstören zudem das schöne Landschaftsbild und sind in keiner Weise eine massvolle Erweiterung.</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Der Kanton (ARE-BVU) gelangt in seinem abschliessenden Vorprüfungsbericht zur Erkenntnis, dass das Vorhaben einer der wichtigen Zielsetzungen des RPG, nämlich der haushälterischen Bodennutzung und damit dem Konzentrationsprinzip, genügend Rechnung trägt. Ebenso seien der Bedarf für die Grösse und Abgrenzung der Spezialzone ausgewiesen. Das Richtprojekt/Vorprojekt würde bezüglich seiner landschaftlichen Einbettung aufzeigen, dass es die landschaftlichen Entwicklungsziele nicht gefährde bzw. diese zu erfüllen vermag.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Beurteilung.</p> <p>Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass die geplante Spezialzone lediglich einen Randbereich der LkB tangiert. Dieser Randbereich ist eng mit der Bestandeszone Hueb Empert Berg verzahnt; bei dieser Zone handelt es sich um eine Bauzone. Der Landschaftsraum ist somit nicht frei von Gebäuden, wie beispielsweise beim Mooshof und beim Herterenhof. Die Situation im Bereich der zukünftigen Spezialzone «Berg» ist daher anders zu beurteilen, als wenn es sich um einen unberührten Landschaftsraum handeln würde, der frei von Gebäuden ist.</p> <p>Der Gemeinderat sieht deshalb keine Veranlassung, von seiner bisherigen Beurteilung abzuweichen.</p>

Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b><u>I. Abgrenzung benachbarte Nutzung</u></b></p> <p>Unter dem Punkt 1.2 im Planungsbericht steht u.a.:</p> <p><i>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.</i></p> <p>Diese Kleinkinder werden mit dem Auto auf den Hof der SBMT gefahren und interagieren auch mit den sogenannten Therapiepferden. Es besteht daher ein klarer betrieblicher Zusammenhang.</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Die von den Einwendern erwähnte Nutzung liegt ausserhalb des Perimeters der zukünftigen Spezialzone «Berg» und ist damit nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland.</p> <p>Der Gemeinderat nimmt den Hinweis betreffend «Fremdnutzung» aber entgegen und wird – gestützt auf das Ergebnis seiner Abklärungen – allfällig notwendige Massnahmen zur Herstellung des rechtmässigen Zonenzwecks ergreifen.</p>
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b><u>m. Auswirkungen der angestrebten Nutzung auf die Landschaftswerte</u></b></p> <p>Unter dem Punkt 2.3.2 im Planungsbericht steht u.a.:</p> <p><i>Schutzziel sind nicht direkt betroffen; keine Schmälerung des geschützten Wertes: Die offene Landschaft ist nicht betroffen.</i></p> <p>Die Schutzziele der Zone LkB werden massiv verletzt und übermässig beeinträchtigt.</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Die ARE-BVU setzt sich in ihrem Vorprüfungsbericht eingehend mit der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) auseinander. Eine Abweichung vom Schutzziel der LkB und somit auch die Aufhebung der vorliegenden kommunalen Landschaftsschutzzone muss gemäss ARE-BVU in einem mindestens gleichwertigen öffentlichen Interesse liegen und nachhaltig sein (Verweis auf Richtplankapitel L 2.3, Planungsgrundsätze A und B). In Anbetracht dessen, dass es sich um eine LkB handelt, sprich um eine Landschaft, deren Schutz von kantonalem Interesse ist, muss es sich gemäss ARE-BVU auch bei den Interessen, die für die Aufhebung sprechen, ebenfalls um Interessen von vergleichbarem Stellenwert handeln.</p> <p>Das Vorhaben ist in der zu schaffenden Spezialzone mit der lockeren Siedlungsstruktur der Bestandeszone "Hueb Empert Berg" (Bauzone) mit kleinteiligen, vielfältig landwirtschaftlich genutzten Flächen und starkem Obstbaumbestand beim Übergang von dichter, bebauter Siedlung und geschützter offener Landschaft des Eigitals abzustimmen und darf deren Entwicklungsziele nicht gefährden. Das ergänzte Richtprojekt/Vorprojekt zeigt bezüglich der landschaftlichen Einbettung gemäss kantonaler Beurteilung auf, dass es diese Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann.</p>

	<p>Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass die geplante Spezialzone lediglich einen Randbereich der LkB tangiert. Dieser Randbereich ist eng mit der Bestandeszone Hueb Empert Berg verzahnt; bei dieser Zone handelt es sich um eine Bauzone. Der Landschaftsraum ist somit nicht frei von Gebäuden, wie beispielsweise beim Mooshof und beim Herterenhof. Die Situation im Bereich der zukünftigen Spezialzone «Berg» ist daher anders zu beurteilen, als wenn es sich um einen unberührten Landschaftsraum handeln würde, der frei von Gebäuden ist.</p>
<p>Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):</p>	<p><b><u>n. Geprüfte Alternativstandorte</u></b></p> <p>Der Mooshof von Pius Benz wie auch der Herterenhof hätten ideale Voraussetzungen für eine synergetische Zusammenarbeit mit Pferden. Beide Besitzer wurden nicht angefragt! Dies obschon sie sich in unmittelbarer Nähe befinden und über genügend, ideale Platzverhältnisse verfügen. Die Angabe im Planungsbericht sind deshalb unvollständig und desinformierend. Es wurden also erwiesenermassen nur ein Teil der Ausweichmöglichkeiten in der Gemeinde Wettingen abgeklärt und eine übergreifende Betriebsbewirtschaftung offenkundig nicht einmal angedacht. Warum wurden diese beiden hervorragenden Möglichkeiten nicht geprüft/ abgeklärt?</p>
<p>Erwägungen des Gemeinderats:</p>	<p>Beide erwähnten Höfe sind Landwirtschaftsbetriebe, die aufgrund ihrer Flächen und Tierbestände direktzahlungsberechtigt sind. Es sind Vollerwerbsbetriebe, die mit der Landwirtschaft ausgelastet sind. Sie stehen somit für eine Nutzung im Sinne der Spezialzone Berg nicht zur Disposition.</p>
<p>Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):</p>	<p><b><u>o. Immissionen/ Materielles</u></b></p> <p>Der ganze Therapiebetrieb wird direkt östlich neben unserer Liegenschaft geplant inkl. neuer Zufahrtsstrasse. Bauten mit einer Gesamtgrundfläche von 850m<sup>2</sup>, Firsthöhen von 8m, Plätze und Strassen lassen auf eine massive Intensivierung der heutigen Nutzung schliessen, genauso wie die Ausführungen im Planungsbericht betreffend Arbeitsplätze sowie Verkehrszunahme. Dies bedeutet für uns viel mehr Lärm, mehr Geruchsbelästigung und mehr Staubbelastung.</p>
<p>Erwägungen des Gemeinderats:</p>	<p>Die Abstimmung der zukünftigen Bebauung mit dem daraus resultierenden Verkehr wurde im Planungsbericht detailliert vorgenommen. Es ist letztlich Aufgabe des Baubewilligungsverfahrens, anhand des konkreten Bauprojekts zu prüfen, ob die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind.</p> <p>Dasselbe gilt für allfällige Geruchsemissionen: die Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände wurde durch Landwirtschaft Aargau überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Mindestabstände voraussichtlich knapp eingehalten werden können.</p> <p>Auch hier erfolgt die abschliessende Prüfung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anhand des konkreten Projekts.</p> <p>Sollten die gesetzlichen Anforderungen des Umweltrechts dannzumal nicht eingehalten werden, muss das Projekt entsprechend angepasst werden.</p>

Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b><u>p. Nicht Einhaltung bundesgerichtlicher Zonierungsvorgaben</u></b></p> <p>Nach BGE 143 II 593f. dürfen die Kantone weitere Nutzungszonen vorsehen. Allerdings dürfen sie die in Artikel 15 bis 17 RPG geschaffene Ordnung nicht unterlaufen und müssen die für das Raumplanungsrecht fundamentale Unterscheidung zwischen Nichtbauzone und Bauzone einhalten (Trennungsgrundsatz). Diesbezüglich lässt sich das Projekt der SBMT den im erwähnten BGE angesprochenen Sport- und Freizeitanlagen gleichsetzen. Wir sind sicher, dass hier das Bundesgericht auch keinen Grund sehen würde, der gegen eine solche Annahme sprechen würde.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist ebenfalls noch zu erwähnen, dass Kleinbauzonen im Allgemeinen eine Umgehung von Art. 24ff. RPG darstellen und unzulässig sind. Die Spezialzone «Berg» verstösst klar gegen den Trennungsgrundsatz.</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Der Kanton (ARE-BVU) gelangt in seinem abschliessenden Vorprüfungsbericht zu einem anderen Ergebnis als die Einwender: weder handle es sich bei der Spezialzone «Berg» um eine (bundesrechtlich nicht zulässige) Kleinbauzone, noch sei der Grundsatz, wonach Bauzonen und Nichtbauzonen klar zu trennen seien, verletzt.</p> <p>Der Gemeinderat teilt die Beurteilung der kantonalen Fachstelle.</p> <p>Planungsrechtlich vergleichbare Situationen findet man übrigens auch beim Mooshof und beim Herterenhof vor: beide Höfe liegen in der Landwirtschaftszone, sind von der LkB jedoch ausgenommen (siehe Aussparungen im Kulturlandplan), so wie das auch für die Spezialzone Berg vorgesehen ist.</p>
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b><u>g. Spezialzone Berg als Verstoss gegen den Naturschutzgedanken</u></b></p> <p>Das Projekt widerspricht massiv dem Naturschutzgedanken. Der immer wichtiger werden Biodiversität würde in höchstem Masse wie bereits obenstehend ausführlich erwähnt zuwidergehandelt.</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Gemäss dem abschliessenden kantonalen Vorprüfungsbericht ist das Vorhaben in der zu schaffenden Spezialzone mit der lockeren Siedlungsstruktur der Bestandeszone "Hueb Empert Berg" (Bauzone) mit kleinteiligen, vielfältig landwirtschaftlich genutzten Flächen und starkem Obstbaumbestand beim Übergang von dichter, bebauter Siedlung und geschützter offener Landschaft des Eigitals abzustimmen und darf deren Entwicklungsziele nicht gefährden. Das ergänzte Richtprojekt/Vorprojekt zeigt bezüglich der landschaftlichen Einbettung gemäss kantonalen Beurteilung auf, dass es diese Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann.</p>

	<p>Die SBMT erarbeitete für die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland in Zusammenarbeit mit dem Vogel- und Naturschutzverein Wettingen zahlreiche konkrete ökologische Aufwertungsmassnahmen. Diese Massnahmenvorschläge sind im Planungsbericht plangrafisch festgehalten (Seite 34 und Anhang 3, Seite 63) und im Anhang 3 (Seiten 61-62) beschrieben. Die definitiven Massnahmen im Umfang von 15% der durch das Bauvorhaben veränderten Fläche sind in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag spätestens mit dem ersten Baugesuch festzulegen und im Grundbuch anzumerken (vgl. § 33<sup>bis</sup> Abs. 10 revBNO).</p> <p>Weiter verlangen die neuen BNO-Bestimmungen, dass auch der Baumbestand zu erhalten ist (§ 33<sup>bis</sup> Abs. 11 revBNO). Die definitiven ökologischen Aufwertungsmassnahmen, die das Projekt zu berücksichtigen haben wird, werden deshalb Beleg dafür sein, dass auch dem Naturschutzgedanken gebührend Rechnung getragen wird.</p>
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b><u>r. Ungenügende Erschliessung</u></b></p> <p>Die SBMT nimmt für sich heute schon das Recht heraus, die Bergstrasse, welche eine öffentliche Gemeindestrasse ist, für Ihre Ausritte wie ihr Eigentum in Anspruch zu nehmen. Alle anderen Verkehrsteilnehmenden müssen Rücksicht auf die Aktivitäten der SBMT nehmen. Regelmässig kommt es zu Verkehrsbehinderungen, hervorgerufen durch die SBMT. Der geplanten Zonierung stehen somit auch Gründe der Erschliessung entgegen.</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Die Abstimmung der zukünftigen Bebauung mit dem daraus resultierenden Verkehr wurde im Planungsbericht detailliert vorgenommen. Es ist letztlich Aufgabe des Baubewilligungsverfahrens, anhand des konkreten Bauprojekts zu prüfen, ob die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind.</p> <p>Sollten die gesetzlichen Anforderungen des Umweltrechts dannzumal nicht eingehalten werden, muss das Projekt entsprechend angepasst werden.</p>
	<p><b><u>Weitere Begründung</u></b></p> <p>An der Einigungsverhandlung äusserten die Einwendenden die Befürchtung, dass bei einer nicht mehr zonenkonformen Nutzung die Bauten und Anlagen einfach umgenutzt werden könnten (z. B. für Pferdehaltung).</p>
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Im Entwurf der Bau- und Nutzungsordnung für die öffentliche Auflage wurde der Rückbau in § 33<sup>bis</sup> Abs. 12 wie folgt geregelt:</p> <p><i>§ 33<sup>bis</sup> (BNO-Entwurf öffentliche Auflage):</i>  <sup>12</sup> <i>Bauten und Anlagen sind rückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Nach dem Rückbau gelten automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone.</i></p>

	<p>Mit dieser Bestimmung soll erreicht werden, dass bei einer nicht mehr zonenkonformen Nutzung der Status vor der Teiländerung gilt. Aktuell ist die Fläche in der Landwirtschaftszone und überlagert von der Landschaftsschutzzone. Die Bestimmung wird daher wie folgt präzisiert:</p> <p>§ 33<sup>bis</sup> (BNO-Entwurf Vorlage Einwohnerrat):</p> <p><i><sup>12</sup> Bauten und Anlagen sind rückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Nach dem Rückbau gelten automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone <u>und der sie überlagernde Landschaftsschutzzone.</u></i></p>
<p><b>Beschluss des Gemeinderats:</b></p>	<p>1. In der Bau- und Nutzungsordnung ist zu präzisieren, dass nach einem Rückbau auch die Vorschriften der überlagernden Landschaftsschutzzone gelten. Der § 33<sup>bis</sup> Abs. 12 ist wie folgt zu formulieren:</p> <p><i>Bauten und Anlagen sind rückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden. Nach dem Rückbau gelten automatisch die Vorschriften der Landwirtschaftszone und der sie überlagernde Landschaftsschutzzone.</i></p> <p>2. Die Einwendung wird abgewiesen.</p>

<b>Teiländerung Nutzungsplanung «Berg»</b>		<b>Einwendung Nr. 4</b>
Datum Einwendung:	23. September 2022	
Datum Empfang (Stempel):	26. September 2022	
<b>Einwendung / Antrag:</b>	<p>Die Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone «Berg» sei in der folgenden Form nicht zu bewilligen.</p> <p>Eventualiter sei eine die Aufhebung der kommunalen Landschaftsschutzzone für das betreffende Gebiet kompensierende Massnahme für den Landschaftsschutz im gleichen Umfang in der Gemeinde festzusetzen.</p>	
Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):	<p><b><u>Verletzung RPG Planungsgrundsätze</u></b></p> <p>Die öffentliche Auflage verletzt die Planungsgrundsätze von Art. 3 RPG. Gemäss Art. 3 RPG ist die Landschaft zu schonen. Das ist vorliegend nicht der Fall, wenn eine Spezialzone in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung errichtet werden soll, um eine zukünftige Nutzung mit neuen Bauten zu ermöglichen. 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).</p> <p>Die nun angestrebte Errichtung einer Spezialzone für die anvisierten Bauten und Nutzungen sowie die Aufhebung der kommunalen Landschaftsschutzzone für das betreffende Gebiet sind keine die LkB schützenden planerischen Massnahmen. Die öffentliche Auflage verletzt die Planungsgrundsätze von Art. 3 RPG.</p>	
Erwägungen des Gemeinderats:	<p>Die Abteilung Raumentwicklung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt (ARE-BVU) gelangt in ihrem Bericht zum Schluss, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllen würde. Sie stellt unter anderem fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass der gewählte Standort ausserhalb der Bauzone als zweckmässig erscheint;</li> <li>- der Bedarfsnachweis und die Standortgebundenheit aus fachlicher Sicht nachvollziehbar seien;</li> <li>- der Bedarf für die Grösse und Abgrenzung der Spezialzone ausgewiesen seien.</li> </ul> <p>Gemäss ARE-BVU trage das Vorhaben einer der wichtigen Zielsetzungen des RPG, nämlich der haushälterischen Bodennutzung und damit dem Konzentrationsprinzip, genügend Rechnung. Ebenso seien der Bedarf für die Grösse und die Abgrenzung der Spezialzone ausgewiesen. Das Richtprojekt/Vorprojekt würde zudem bezüglich seiner landschaftlichen Einbettung aufzeigen, dass es die landschaftlichen Entwicklungsziele nicht gefährde bzw. diese zu erfüllen vermag.</p> <p>Weder handelt es sich bei der Spezialzone «Berg» gemäss ARE-BVU um eine (bundesrechtlich nicht zulässige) Kleinbauzone, noch sei der Grundsatz, wonach Bauzonen und Nichtbauzonen klar zu trennen seien, verletzt.</p> <p>Der Gemeinderat teilt die Beurteilung der kantonalen Fachstelle.</p>	

	<p>Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass die geplante Spezialzone lediglich einen Randbereich der LkB tangiert. Dieser Randbereich ist eng mit der Bestandeszone Hueb Empert Berg verzahnt; bei dieser Zone handelt es sich um eine Bauzone. Der Landschaftsraum ist somit nicht frei von Gebäuden, wie beispielsweise beim Mooshof und beim Herterenhof. Die Situation im Bereich der zukünftigen Spezialzone «Berg» ist daher anders zu beurteilen, als wenn es sich um einen unberührten Landschaftsraum handeln würde, der frei von Gebäuden ist.</p> <p>Planungsrechtlich vergleichbare Situationen findet man übrigens auch beim Mooshof und beim Herterenhof vor: beide Höfe liegen in der Landwirtschaftszone, sind jedoch von der LkB ausgenommen (siehe Aussparungen im Kulturlandplan), so wie das auch für die Spezialzone Berg vorgesehen ist.</p>
<p>Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):</p>	<p><b><u>LkB und BNO</u></b></p> <p>Gemäss § 24 der geltenden BNO der Gemeinde Wettingen sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen in der Landschaftsschutzzone grundsätzlich verboten. Die möglichen Ausnahmen in Absatz 3 sind wie folgt aufgelistet: «Kleinere Terrainveränderungen, .....».</p> <p>Das heisst, eine Standortgebundenheit und das öffentliche Interesse sind unter heutiger BNO nur dann zu prüfen und in einer Interessenabwägung zu berücksichtigen, wenn es sich überhaupt um «kleinere» Terrainveränderungen und kleinere Bauten im Sinne von Absatz 3 handelte (Fahrradbaute, Bienenhäuschen).</p> <p>Handelt es sich um einen über die «kleineren» Veränderungen und Bauten hinausgehenden Eingriff, ist dieser nicht zonenkonform.</p> <p>Im Vergleich zu § 24 BNO sieht die gegenwärtige öffentliche Auflage weit über «kleinere Terrainveränderungen» hinausgehende Eingriffe vor. Die vorgesehenen Bauten gehen in Grösse und Dimension weit über die in Absatz 3 aufgelisteten Bauten wie Bienenhäuschen, Weideunterstand oder Fahrradbauten hinaus.</p> <p>Die Spezialzone und die Aufhebung der kommunalen Landschaftsschutzzone stehen im klaren Widerspruch zu den Schutzziele der LkB. Die öffentliche Auflage verletzt den Schutz der Landschaft von kantonaler Bedeutung.</p> <p>Die Aufhebung der kommunalen Landschaftsschutzzone im betreffenden Gebiet ist zudem auch mit Blick auf den Schutz des Lägergebieten bedenklich. Die kommunale Landschaftsschutzzone dient nicht zuletzt auch der Erhaltung der Landschaft innerhalb des Lägergebieten. Mit anderen Worten, obwohl sie ausserhalb des eigentlichen Perimeters desselben liegen, haben die Eingriffe Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der schützenswerten Landschaft über die Grenzen der Spezialzone hinaus.</p>

<p>Erwägungen des Gemeinderats:</p>	<p>Die kantonale Fachstelle (ARE-BVU) gelangt in ihrem abschliessenden Vorprüfungsbericht zum Schluss, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllen würde. Sie stellt unter anderem fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass der gewählte Standort ausserhalb der Bauzone als zweckmässig erscheint;</li> <li>- der Bedarfsnachweis und die Standortgebundenheit aus fachlicher Sicht nachvollziehbar seien;</li> <li>- der Bedarf für die Grösse und Abgrenzung der Spezialzone ausgewiesen seien.</li> </ul> <p>Auch würde das ergänzte Richtprojekt/Vorprojekt bezüglich der landschaftlichen Einbettung aufzeigen, dass es die Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann.</p> <p>Der Gemeinderat teilt diese Beurteilung.</p> <p>Der für den Planungssperimeter heute gültige § 24 BNO wird nach Inkrafttreten der Spezialzone «Berg» nicht mehr anwendbar sein. Somit kann bei einem zukünftigen Bauvorhaben auch nicht darauf Bezug genommen werden.</p> <p>Die ARE-BVU setzt sich in ihrem Vorprüfungsbericht auch eingehend mit der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) auseinander. Eine Abweichung vom Schutzziel der LkB und somit auch die Aufhebung der vorliegenden kommunalen Landschaftsschutzzone muss gemäss ARE-BVU in einem mindestens gleichwertigen öffentlichen Interesse liegen und nachhaltig sein (Verweis auf Richtplankapitel L 2.3, Planungsgrundsätze A und B). In Anbetracht dessen, dass es sich um eine LkB handelt, sprich um eine Landschaft, deren Schutz von kantonalem Interesse ist, muss es sich gemäss ARE-BVU auch bei den Interessen, die für die Aufhebung sprechen, ebenfalls um Interessen von vergleichbarem Stellenwert handeln.</p> <p>Das Vorhaben ist in der zu schaffenden Spezialzone mit der lockeren Siedlungsstruktur der Bestandeszone "Hueb Empert Berg" (Bauzone) mit kleinteiligen, vielfältig landwirtschaftlich genutzten Flächen und starkem Obstbaumbestand beim Übergang von dichter, bebauter Siedlung und geschützter offener Landschaft des Eigitals abzustimmen und darf deren Entwicklungsziele nicht gefährden. Das ergänzte Richtprojekt/Vorprojekt zeigt bezüglich der landschaftlichen Einbettung gemäss kantonaler Beurteilung auf, dass es diese Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann.</p>
-------------------------------------	--

<p>Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):</p>	<p><b><u>Standortgebundenheit und Interessenabwägung</u></b></p> <p>Die Bauten und Terrainveränderungen sind nicht standortgebunden. Der Prüfungsbericht zeigt an, dass andere Standorte nicht ausgeschlossen sind.</p> <p>Das planerisch öffentlich festgesetzte Interesse am Schutz der LkB geht einem privaten, betrieblichen Interesse vor (auch wenn es sich dabei um einen 'guten Zweck' handelt).</p>
<p>Erwägungen des Gemeinderats:</p>	<p>Der Kanton (ARE-BVU) setzt sich in seinem Vorprüfungsbericht eingehend mit der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) auseinander. Er gelangt dabei zum Schluss,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass der gewählte Standort ausserhalb der Bauzone als zweckmässig erscheint;</li> <li>- der Bedarfsnachweis und die Standortgebundenheit aus fachlicher Sicht nachvollziehbar seien;</li> <li>- der Bedarf für die Grösse und Abgrenzung der Spezialzone ausgewiesen seien.</li> </ul> <p>Eine Abweichung vom Schutzziel der LkB und somit auch die Aufhebung der vorliegenden kommunalen Landschaftsschutzzone muss gemäss ARE-BVU in einem mindestens gleichwertigen öffentlichen Interesse liegen und nachhaltig sein (Verweis auf Richtplankapitel L 2.3, Planungsgrundsätze A und B). In Anbetracht dessen, dass es sich um eine LkB handelt, spricht um eine Landschaft, deren Schutz von kantonalem Interesse ist, muss es sich gemäss ARE-BVU auch bei den Interessen, die für die Aufhebung sprechen, ebenfalls um Interessen von vergleichbarem Stellenwert handeln.</p> <p>Das Vorhaben ist in der zu schaffenden Spezialzone mit der lockeren Siedlungsstruktur der Bestandeszone "Hueb Empert Berg" (Bauzone) mit kleinteiligen, vielfältig landwirtschaftlich genutzten Flächen und starkem Obstbaumbestand beim Übergang von dichter, bebauter Siedlung und geschützter offener Landschaft des Eigitals abzustimmen und darf deren Entwicklungsziele nicht gefährden. Das ergänzte Richtprojekt/Vorprojekt zeigt bezüglich der landschaftlichen Einbettung gemäss kantonaler Beurteilung auf, dass es diese Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann.</p> <p>Der Nachweis des öffentlichen Interesses ist im Planungsbericht unter Ziffer 3.6 enthalten. Weiter enthält der Planungsbericht eine ausführliche Interessenabwägung (Ziff. 5.1 des Planungsberichts). Die Interessenabwägung erfolgte gemäss den Anforderungen der Raumplanungsverordnung des Bundes (Art. 3).</p> <p>Die vorgenommene Interessenabwägung wird auch vom Kanton (ARE-BVU) im abschliessenden Vorprüfungsbericht als <i>nachvollziehbar</i> und <i>umfassend</i> gewürdigt.</p> <p>Weitere Nachweise seitens des Gemeinderats erübrigen sich somit.</p>

<p>Begründung der Einwendung (Auszüge / Zusammenfassung):</p>	<p><b>Fehlende Ersatzmassnahmen</b></p> <p>Die öffentliche Auflage sieht richtigerweise einen ökologischen Ausgleich vor. Das Instrument des ökologischen Ausgleichs ist dazu da, die intensive Nutzung im Siedlungsgebiet und Kulturland abzufedern. Der ökologische Ausgleich ist mithin dazu da, die Gesamtbilanz der naturnahen Lebensräume zu verbessern.</p> <p>Die öffentliche Auflage vermisst es jedoch, die dem Eingriff entsprechende Ersatzmassnahme vorzusehen.</p> <p>Mit der vorliegenden öffentlichen Auflage wird der Verlust des Schutzes einer Landschaftsschutzzone bzw. der Eingriff in den Landschaftsschutz und das Landschaftsbild nicht ersetzt. Der Perimeter bzw. Umfang der Landschaftsschutzzone in der Gemeinde wird mit der öffentlichen Auflage verkleinert. Der Eingriff in den Landschaftsschutz im fraglichen Gebiet müsste durch einen anderweitigen Ausbau des Landschaftsschutzes in der Gemeinde ersetzt werden.</p>
<p>Erwägungen des Gemeinderats:</p>	<p>Die Stiftung «Begegnung mit Tieren» erarbeitete für die vorliegende Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland in Zusammenarbeit mit dem Vogel- und Naturschutzverein Wettingen zahlreiche konkrete ökologische Aufwertungsmassnahmen. Diese Massnahmenvorschläge sind im Planungsbericht plangrafisch festgehalten (Seite 34 und Anhang 3, Seite 63) und im Anhang 3 (Seiten 61-62) beschrieben. Die definitiven Massnahmen im Umfang von 15% der durch das Bauvorhaben veränderten Fläche sind in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag spätestens mit dem ersten Baugesuch festzulegen und im Grundbuch anzumerken (vgl. § 33<sup>bis</sup> Abs. 10 revBNO).</p> <p>Weiter verlangen die neuen BNO-Bestimmungen, dass auch der Baumbestand zu erhalten ist (§ 33<sup>bis</sup> Abs. 11 revBNO). Die definitiven ökologischen Aufwertungsmassnahmen, die das Projekt zu berücksichtigen haben wird, werden Beleg dafür sein, dass auch dem Naturschutzgedanken gebührend Rechnung getragen wird.</p> <p>Ein flächengleicher Ersatz der aufzuhebenden kommunalen Landschaftsschutzzone, wie im Eventualantrag verlangt, ist nicht möglich, da in der Gemeinde Wettingen keine Flächen zur Verfügung stehen, die den Anforderungen an eine Landschaftsschutzzone genügen würden. Alle schützenswerten Flächen sind bereits mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone belegt.</p>
<p><b>Beschluss des Gemeinderats:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Antrag und der Eventualantrag werden nicht berücksichtigt.</li> <li>• Die Einwendung wird abgewiesen.</li> </ul>