

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

7. März 2022

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.35 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Wettingen

Bezeichnung: Nutzungsplanung Kulturland Teiländerung Spezialzone "Berg"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 9. Dezember 2021 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Kulturlandplan 1:5'000 "Spezialzone Berg" vom 25. November 2021
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung ([BNO] Ergänzung § 33^{bis} BNO / Spezialzone Berg) vom 25. November 2021

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht mit Anhängen nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 25. November 2021
- Richtprojekt Plan "Vorprojekt Erdgeschoss" vom 9. Dezember 2019
- Richtprojekt Plan "Vorprojekt Obergeschoss/Fotomontage" vom 9. Dezember 2019
- Richtprojekt Plan "Vorprojekt Schnitte" vom 9. Dezember 2019
- Richtprojekt Plan "Vorprojekt Strassenprofil" vom 22. Mai 2018
- Konzept Landschaftsgestaltung vom 4. September 2018
- Zwischenbericht "Vorprojekt" vom 29. September 2014
- Bericht "Ergänzung Richtprojekt, Anpassung BNO" mit Anhängen vom 30. September 2015
- Bericht "Richtprojekt, Anpassung BNO" vom 31. Oktober 2016
- Protokollauszug Gemeinderat vom 25. November 2021
- Massnahmenvorschläge Vogel- und Naturschutzverein Wettingen vom 23. März 2021
- E-Mail Landwirtschaft Aargau (LWAG) vom 29. März 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der landwirtschaftliche Betrieb an der Bergstrasse in Wettingen bewirtschaftet rund 8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und betreibt Hoftierhaltung. In den letzten Jahren wurden durch die Betriebsleitung vermehrt Angebote im Bereich der tiergestützten Intervention angeboten. Zur Weiterführung des Therapiebetriebs wurde am 26. November 2013 die Stiftung "Begegnung mit Tieren" gegründet.

Die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Platzverhältnisse reichen für die nachhaltige Weiterführung des Landwirtschafts- und Therapiebetriebs nicht aus. Die bestehenden Bauten und Anlagen sind zudem teilweise nur beschränkt für Therapien konzipiert.

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

2. Gesamtbeurteilung

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

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

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

Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält weitere Hinweise zu verschiedenen Fachthemen.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die Gemeinde erhielt die kantonalen Grundlagen und Hinweise mit Bericht vom 17. Juli 2017. Darin wurden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Festlegung einer Spezialzone aufgelistet. Insbesondere wurde in Ziffer 4 die notwendige Interessenabwägung für eine abschliessende Beurteilung einer solchen Planungslösung dargelegt. Ebenso enthielten die Grundlagen Hinweise zu entgegenstehenden Interessen wie zum Beispiel die Festsetzung des Gebiets im kantonalen Richtplan als LkB. Die Grundlagen und Hinweise wurden angemessen berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

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

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

3.2 Regionale Abstimmung

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

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

3.3 Nutzungsplanung Kulturland

3.3.1 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 Raumplanungsgesetz

Ausgangslage

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

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

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

Eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten erweist sich im Lichte der Bundesrechtsprechung als zulässig, sofern sie auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen oder Teile davon nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können, beziehungsweise inwiefern sich die Standortgebundenheit begründet.

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

Standortevaluation und -gebundenheit

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

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

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

Abgrenzung der Spezialzone / Haushälterische Bodennutzung

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

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

Orts- und landschaftliche Einbettung

Mit der Festsetzung der Spezialzone soll die kommunale Landschaftsschutzzone richtigerweise aufgehoben werden, die auf kommunaler Ebene die LkB umsetzt. LkB bezeichnen Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt oder Naturnähe und umfassen Kulturlandschaften, die typisch für den Aargau und seine Regionen sind. Sie sind langfristig zu erhalten und dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der naturnahen und ruhigen Erholung. Eine Abweichung vom Schutzziel der LkB und somit auch die Aufhebung der vorliegenden Landschaftsschutzzone muss in einem mindestens gleichwertigen öffentlichen Interesse liegen und nachhaltig sein (siehe Richtplankapitel L 2.3, Planungsgrundsätze A und B). In Anbetracht dessen, dass es sich um eine LkB handelt, sprich um eine Landschaft, deren Schutz von kantonalem Interesse ist, muss es sich auch bei den Interessen, die für die Aufhebung sprechen, ebenfalls um Interessen von vergleichbarem Stellenwert handeln.

Das Vorhaben ist in der zu schaffenden Spezialzone mit der lockeren Siedlungsstruktur der 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 Eigentals abzustimmen und darf deren Entwicklungsziele nicht gefährden. Das ergänzte Richtprojekt/Vorprojekt zeigt bezüglich der landschaftlichen Einbettung auf, dass es diese Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann.

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

Seit der Besprechung von Juli 2015 und Dezember 2019 mit der Sektion Natur, Landschaft und Gewässer sind weitere Verbesserungen ins Richtprojekt/Vorprojekt eingeflossen. Die beiden Hauptbauten, die nun als zwei getrennte Einzelbauten ohne überdeckten Zwischenraum gedacht werden, sind gross, im Vergleich zu den Gebäuden auf den Parzellen 2144, 2147, 2160 und 2162 der Bestandeszone aber nicht übermässig dominant. Durch die getrennten, etwas versetzten und nach Norden gerückten Gebäudekörper ergibt sich eine grössere Transparenz, eine stärkere Anlehnung an die lockere Bebauungsstruktur und ein schonenderer Umgang mit dem zusammenhängenden Freiraum im Süden. Das dadurch etwas kompaktere, weilerartige Erscheinungsbild des Ensembles mit den beiden Hauptgebäuden und den vier kleineren Nebengebäuden ist nicht untypisch für die Körnung des Siedlungsrandes von "Hueb Empert Berg", in dem auch sonst leichte Ballungen der Bauten erkennbar sind.

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

Die Qualitätssicherung für eine besonders gute Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild ist wichtig für diesen sensiblen Raum. Konkretere qualitative Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung, Terrainveränderungen und Dachgestaltung werden keine festgelegt. Dazu dient § 33^{bis} Abs. 4 BNO, wo eine besonders gute Einpassung verlangt wird. Die Verlagerung der qualitativen Auseinandersetzung ins Baubewilligungsverfahren wird aus fachlicher Sicht bedauert.

Es wird empfohlen, eine Gestaltungsplanpflicht zur Sicherstellung einer guten Einordnung und der Schutzziele der LkB zu verankern. Dies auch, um im Rahmen der Interessenabwägung zusätzliche Argumente bezüglich Spezialzone zu generieren. (**wichtiger Hinweis**)

Interessensabwägung

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

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

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

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

Ökologischer Ausgleich

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

3.3.2 Erschliessung

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

Parkierung

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

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

3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

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

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

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i.v. [unclear]' followed by a horizontal line.

Martin Schneider
Sektionsleiter

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line.

Oliver Hager
Kreisplaner