

2023-0977

Interpellation Ernst Manuela, glp, und Notter Daniel, SVP, vom 18. Oktober 2023 betreffend Bautätigkeit Weiler Berg und Aesch im Zusammenhang mit der Spezialzone Berg; Beantwortung

Zur Schaffung der Spezialzone «Berg» wurde eine Teilrevision der Nutzungsplanung Kulturland erarbeitet. Die Spezialzone «Berg» (Zone nach Art. 18 Raumplanungsgesetz ausserhalb Baugebiet) wurde am 7. September 2023 dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt. Der Einwohnerrat lehnte mit 22 Ja- zu 23 Nein-Stimmen ab. Gegen diesen Entscheid wurde das Referendum ergriffen und kam mit 1'759 Stimmen von 623 notwendigen zustande. Auf Grund von Stimmrechtsbeschwerden erfolgte die Volksabstimmung erst am 3. März 2024 anstelle am 19. November 2023. Die Vorlage Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland Spezialzone «Berg» wurde angenommen mit 3'718 Ja- zu 3'353 Nein-Stimmen bei einer Stimmbeteiligung von 58.1 %. Gegen diesen Beschluss ging eine Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Aargau ein. Ein Entscheid in diesem Verfahren erfolgte noch nicht.

Ausserhalb des Perimeters der Spezialzone «Berg» befindet sich weiter nördlich ein Sandplatz (Reitplatz) ausserhalb einer Bauzone. Dieser Platz war nicht Bestandteil der Teiländerung Nutzungsplanung. Beim Sandplatz handelt es sich um ein laufendes Baubewilligungsverfahren. Das Baugesuch für den Sandplatz wurde abgelehnt und der Rückbau verfügt. Gegen diesen Entscheid ging eine Beschwerde ein. Das Verfahren wurde anschliessend vom Kanton sistiert bis ein rechtskräftiger Entscheid zur Spezialzone «Berg» vorliegt.

Weitere Liegenschaften (Grundstücke) im Bereich «Berg» und Umfeld (inner- und ausserhalb Baugebiet) sind überprüft worden, um die Rechtmässigkeit der vorhandenen Bauten und Anlagen (bzw. deren Fehlen) festzustellen. Dabei wurden Bauten und Anlagen festgestellt, die ohne Baubewilligung errichtet wurden. Die entsprechenden Verfahren konnten noch nicht abgeschlossen werden (laufende Verfahren).

Der Gemeinderat nimmt zur Interpellation wie folgt Stellung:

Fragen 1 a und b

Im Planungsbericht ist nachzulesen, dass für den Sandplatz keine nachträgliche Bewilligung erteilt werden kann.

- *Wenn also eine Bewilligung aussichtslos ist, wieso ist bezüglich des Sandplatzes ein Verfahren beim Rechtsdienst des Kantons Aargau hängig?*
- *Wieso ist diese Information nicht im Planungsbericht enthalten?*

Antwort des Gemeinderats

Über Baugesuche für Bauten und Anlagen ausserhalb Baugebiet entscheidet der Kanton. Der Gemeinderat darf nur eine Baubewilligung erteilen, wenn eine kantonale Zustimmung vorliegt (BauG § 63 Abs. 1 lit. e). Das Baugesuch für den Sandplatz wurde abgelehnt und der Rückbau verfügt. Gegen diesen Entscheid ging eine Beschwerde ein. Das Verfahren wurde anschliessend vom Kanton sistiert bis ein rechtskräftiger Entscheid zur Spezialzone «Berg» vorliegt.

Beim Sandplatz handelt es sich um ein laufendes Baubewilligungsverfahren, zudem befindet sich der Sandplatz ausserhalb des Perimeters des Nutzungsplanungsverfahrens Spezialzone «Berg».

Frage 2

Gibt es in der Wohnzone auf den Parzellen 2147 und 2149 Bauten, die einer Bewilligung bedürften, aber keine solche besitzen?

Antwort des Gemeinderats

Im Baugebiet (Bestandeszone «Hueb, Empert, Berg») befinden sich Teile der Parzellen 2147 und 2182. Die Parzelle 2149 befindet sich ausserhalb Baugebiet (Abbildung 1).

Baupolizeibehörde ist die Gemeinde (Abteilung Bau und Planung). Bis zur Eingabe der Interpellation hatte die Abteilung Bau und Planung keine Hinweise, dass Bauten und Anlagen auf der Teilfläche der Parzelle 2147 innerhalb Baugebiet illegal sein könnten.

Wird festgestellt, dass Bauten und Anlagen ohne Baubewilligung erstellt, abgerissen oder umgenutzt wurden, wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangt bzw. das Einreichen eines nachträglichen Baugesuchs. Die Feststellung erfolgt normalerweise im Rahmen von Baueingaben, Baukontrollen oder auf Grund von Hinweisen.

Die Liegenschaften (Grundstücke) im Bereich «Berg» (erwähnte Parzellen und das Umfeld inner- und ausserhalb Baugebiet) sind von der Abteilung Bau und Planung überprüft worden, um die Rechtmässigkeit der vorhanden Bauten und Anlagen (bzw. deren Fehlen) festzustellen. Dazu wurden die Eigentümer angeschrieben und eine Begehung durchgeführt. Dabei wurden Bauten und Anlagen festgestellt, die ohne Baubewilligung errichtet wurden. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wurde verlangt bzw. das Einreichen eines nachträglichen Baugesuchs. Die entsprechenden Verfahren konnten noch nicht abgeschlossen werden (laufende Verfahren).



Abbildung 1: Ausschnitt Bauzonenplan mit der amtlichen Vermessung; pastellorange Baugebiet (Bestandeszone «Hueb, Empert, Berg»)

Frage 3

Sollten Bauten auf den Parzellen 2147 und 2149 ohne Bewilligung erstellt worden sein: Seit wann hat die Gemeinde Kenntnis von diesen? Was wurde seitens Gemeinde dagegen unternommen?

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinde ist der Sandplatz auf der Parzelle 2147 (ausserhalb Baugebiet), welcher ohne Baubewilligung erstellt wurde, seit 2005 bekannt. Für diesen wurde daher im selben Jahr der Rückbau bzw. ein nachträgliches Baugesuch verlangt (siehe Antwort Fragen 1 a und b). Bezüglich weiterer Bauten und Anlagen siehe Antwort Frage 2.

Frage 4

Gibt es Bauten, die von einer Bewilligungspflicht ausgenommen sind und in der Landschaftsschutzzone somit ohne Bewilligung erstellt werden können?

Antwort des Gemeinderats

Die kantonale Bauverordnung (BauV) regelt in § 49 baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet (Siedlungsgebiet und Landwirtschaftszone). Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die zulässigen Bauten und Anlagen (im Sinne des Baugesetzes) in der Landschaftsschutzzone sind im § 24 Absatz 3 und 4 der Bau- und Nutzungsordnung geregelt und bewilligungspflichtig.

§ 24 Landschaftsschutzzone Absatz 3 und 4, Bau- und Nutzungsordnung

³ Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, die der Bewirtschaftung dienen, sowie betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), Anlagen für den ökologischen Ausgleich und die Gewässerrenaturierung können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Aufforstungen, Christbaumkulturen und Baumschulen sind bewilligungspflichtig und nur zugelassen, wenn sie sich einwandfrei in das Landschaftsbild einfügen.

Somit gibt es keine Bauten und Anlagen (im Sinne des Baugesetzes) in der Landschaftsschutzzone, die ohne Bewilligung erstellt werden können.

Frage 5 a und b

Welche der Bauten und Plätze auf den Parzellen 2147, 2149, 2176, 2177 und 2179, welche in der Landschaftsschutzzone liegen, erfüllen die Anforderungen von Artikel § 24 der BNO und besitzen eine entsprechende Bewilligung?

Sollten Bauten und Plätze in der Landschaftsschutzzone auf den Parzellen 2147, 2149, 2176, 2177 und 2179 ohne Bewilligung erstellt worden sein: Seit wann hat die Gemeinde Kenntnis von diesen? Was wurde seitens Gemeinde dagegen unternommen?

Antwort des Gemeinderats

Bei den angegebenen Parzellen (Abbildung 2) handelt es sich um eine kleine Auswahl von Parzellen, welche in der Landschaftsschutzzone liegen (einige Parzellen befinden sich nur teilweise in der Landschaftsschutzzone).

Die Abteilung Bau und Planung ist den Hinweisen auf mögliches Bauen ohne Baubewilligung im Bereich «Berg» (erwähnte Parzellen und das Umfeld inner- und ausserhalb Baugebiet) nachgegangen. Dabei wurden Bauten und Anlagen festgestellt, die ohne Baubewilligung errichtet wurden. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wurde verlangt bzw. das Einreichen eines nachträglichen Baugesuchs. Die entsprechenden Verfahren konnten noch nicht abgeschlossen werden (laufende Verfahren).



Frage 6

Die Baute mit der Assek-Nr. 3694 liegt nicht in der Landschaftsschutzzone. Circa im Jahr 2014 sind unterhalb der Baute ein Platz sowie ein Anbau entstanden, letzterer wurde im Jahr 2017 erweitert.

- Ist es richtig, dass für die Aussparung lediglich der Kanton zuständig ist?

Antwort des Gemeinderats

Die Festlegung/Ausscheidung der Landschaftsschutzzone erfolgte mit dem Kulturlandplan (Abbildung 3). Der aktuelle Kulturlandplan (kommunale Nutzungsplanung) wurde vom Einwohnerrat am 7. Dezember 2000 beschlossen und vom Grossen Rat am 21. Mai 2002 genehmigt.

In der Nutzungsplanung müssen die übergeordneten Vorgaben wie zum Beispiel das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN), Landschaft und Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung, Lagerschutzdekret, Waldausscheidung usw. beachtet/umgesetzt werden.

Nach einem kommunalen Beschluss über die Nutzungsplanung (bzw. eine Änderung derselben) ist diese vom Kanton genehmigen zu lassen.

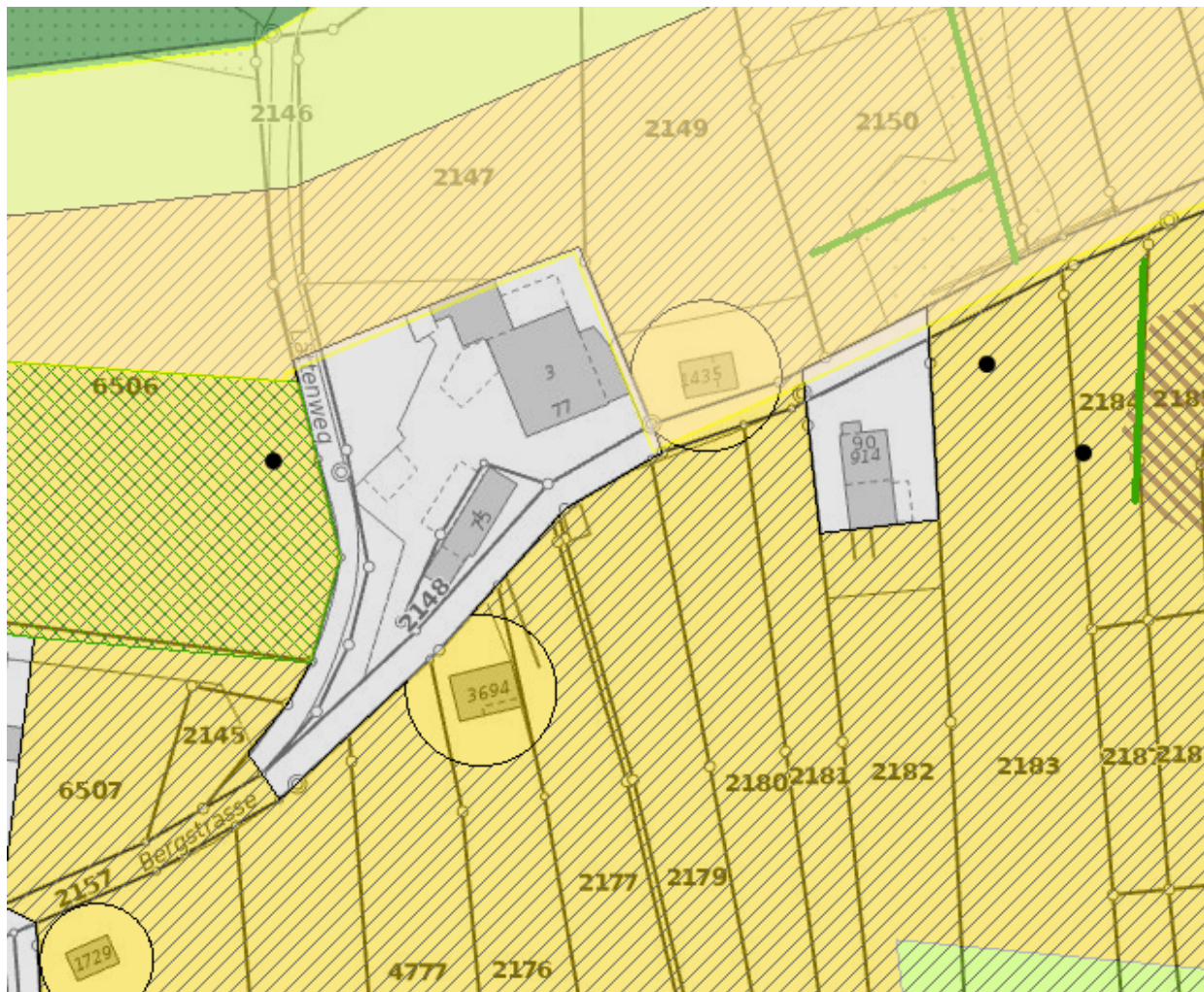


Abbildung 3: Ausschnitt Kulturlandplan, Beschlossen vom Einwohnerrat am 7. Dezember 2000, genehmigt vom Grossen Rat am 21. Mai 2002. Für die bessere Lesbarkeit wurde als Quelle das AGIS verwendet.

 Landschaftsschutzzone

Frage 7

Sind der Anbau und der Platz bewilligungspflichtig? Wenn ja, liegt für den Platz und den Anbau eine Bewilligung vor?

Antwort des Gemeinderats

Siehe Antwort Fragen 5 a und b.

Wettingen, 26. September 2024

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber