

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

19. Mai 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.23.148 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Wettingen
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung Festlegung Gewässerraum

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde 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 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Limmat (Detailpläne Nrn. 2–5) 1:1'000 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Lugibach (Detailpläne Nrn. 6–8) 1:1'000 vom 12. Mai 2023
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailpläne Hertere, Brand und Bollacher 1:1'000 (Detailplan Nr. 9) vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Heereberg (Detailplan Nr. 10) 1:500 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Grafeguet (Detailplan Nr. 11) 1:500 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Aesch (Detailplan Nr. 12) 1:500 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Schinebuel (Detailplan Nr. 13) 1:500 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Dickere (Detailplan Nr. 14) 1:500 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Lätte (Detailplan Nr. 15) 1:1'000 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Gottesgraben (Detailpläne Nrn. 16–19) 1:1'000 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Dorfbach (Detailplan Nr. 20) 1:1'000 vom 12. Dezember 2024

- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailpläne Röteli und Wolfacher (Detailplan Nr. 21) 1:1'000 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Moosbächli (Detailplan Nr. 22) 1:1'000 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Eigibach (Detailpläne Nrn. 23–24) 1:1'000 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailpläne Muntelbächli, Eie und Bannholz (Detailplan Nr. 25) 1:1'000 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Ussebirch (Detailplan Nr. 26) 1:1'000 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Zindelebächli (Detailplan Nr. 27) 1:500 vom 12. Dezember 2024
- Teiländerung Bauzonen-/Kulturlandplan, Festlegung Gewässerraum, Detailplan Schürlibächli (Detailplan Nr. 28) 1:500 vom 12. Dezember 2024

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 16. Dezember 2024
- Protokollauszug Gemeinderat vom 19. Dezember 2024
- Übersichtsplan Projektperimeter 1:6'000 vom 12. Dezember 2024

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gewässerräume sollen parallel zur laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung (BVUARE.21.110) in einer separaten Teiländerung festgelegt werden.

Die BNO wurde bereits mit der Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung "Klosterhalbinsel" (BVUARE.19.36; genehmigt am 3. März 2021) mit einer Vorschrift zur Gewässerraumzone ergänzt (§ 26^{bis} BNO) und soll vorliegend nicht mehr angepasst werden.

2. Gesamtbeurteilung

Gestützt auf die raumplanerische Beurteilung (keine Gesamtbeurteilung) der Gewässerräume erweist sich die Vorlage noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig (siehe dazu vor allem Ziffer 3.4.1).

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurden auch zur vorliegenden Planung am 29. Juni 2021 kantonale Grundlagen erhoben. Diese wurden grundsätzlich berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die Nutzungsplanung ist regional abzustimmen (§ 13 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Die Teiländerung der Nutzungsplanung hat keine regionalen Auswirkungen. Eine regionale Abstimmung ist daher nicht erforderlich.

Regionaler Sachplan

Es besteht der behördenverbindliche regionale Sachplan "Landschaftsspange Sulperg-Rüssler" vom 31. Oktober 2012. Dieser behandelt insbesondere die Bearbeitung und die Grundziele für die Landschaftsspange und das weitere Vorgehen zur Umsetzung.

Die konkreten Zielsetzungen und Massnahmen sind in einem Gesamtkonzept "Zielbild Landschaftsspange Sulperg Rüssler" (Stand November 2019) enthalten. Das Konzept sieht auszugsweise in Wettingen langfristig die Renaturierung insbesondere der Kiesabbaugebiete und des Lugibachs vor. Dies führt schlussendlich zu zusammenhängenden Landschaftsräumen. Weiter sind ein talquerender Erlebnisweg mit Erlebnispunkten, unter anderem bei der "Sulpergkapelle" und der "Hertenstrasse", beziehungsweise ein gestalteter Siedlungsrand zu den Landschaftsräumen definiert.

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung behandelt die Gewässerräume. Dabei ist die Renaturierung des Lugibachs im Planungshorizont der zu prüfenden Planung konform zu den behördenverbindlichen Anweisungen des regionalen Sachplans "Landschaftsspange Sulperg-Rüssler". Die weiteren Elemente des regionalen Sachplans werden materiell von dieser Vorlage nicht berührt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung werden die Gewässerräume innerhalb des Gebiets der Gemeinde Wettingen umgesetzt. In der BNO wird § 26^{bis} BNO bezüglich des Abstands für Bauten und Anlegen und der Ufervegetation angepasst.

3.4 Weitere materielle Hinweise

3.4.1 Gewässerschutz

Allgemeines

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Bis zur rechtskräftigen Umsetzung der Gewässerraumzonen gelten die Abstände gemäss Abs. 2 der bundesrechtlichen Gewässerschutzverordnung (GSchV), nicht die Abstände gemäss § 127 BauG. Dies ist im Planungsbericht an mehreren Stellen zu korrigieren. (**wichtiger Hinweis**)

Öffentliche Gewässer

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, vollständig darzustellen (Orientierungsinhalt). Die Gewässerläufe müssen

unter anderem auch im Wald vollständig dargestellt werden (zum Beispiel Eigibach und Seitengewässer, Dickere etc.); die Pläne sind entsprechend zu überprüfen und zu ergänzen. **(wichtiger Hinweis)**

Das Gewässer "Alte Landstrasse" wurde aus dem Bachkataster und den Nutzungsplänen korrekt "gelöscht".

Umsetzung Gewässerräume

Die Umsetzung erfolgt grundsätzlich korrekt in Form von überlagernden Gewässerraumzonen. Die zugehörigen BNO-Bestimmungen und die Erläuterungen im Planungsbericht sind grossmehrheitlich übereinstimmend und nachvollziehbar. Eine Interessenabwägung wurde vorgenommen – diese ist grundsätzlich plausibel.

Die "ordentlichen" Gewässerraumzonenbreiten wurden grundsätzlich korrekt ermittelt und in der Planung umgesetzt: 15 m Uferstreifen an der Limmat; 6 m Uferstreifen bei den übrigen (kleinen) Bächen beziehungsweise mindestens 11 m breite Gewässerraumzonen ausserhalb von Bauzonen.

Die Planung muss hinsichtlich der folgenden Punkte nochmals geprüft und überarbeitet werden.

Die Umsetzung am Gewässer "Heerenberg" (Gewässerraumzone = gesamter Freihaltebereich gemäss Gestaltungsplan (GP) "St. Bernhard") erscheint in der vorliegenden Form wenig sinnvoll. Die Planung ist daher nochmals mit dem Bauprojekt zu koordinieren und die Gewässerraumzone dem effektiven künftigen Gewässerlauf anzupassen. **(wichtiger Hinweis)**

In der Gemeinde Wettingen sind zurzeit verschiedene Wasserbauprojekte geplant, wobei das Projekt entlang des Lugibachs (inklusive Seitengewässer) bereits weit fortgeschritten ist und in den kommenden Jahren ausgeführt werden kann. Dementsprechend ist auch der (künftige) Verlauf und der Gewässerraum klar definiert. Das entsprechende Projekt wurde grundsätzlich korrekt in die vorliegende Planung übernommen. Die Gewässerraumzone am Lugibach im Bereich der Parzelle 739 ist nochmals zu überprüfen beziehungsweise mit dem laufenden Wasserbauprojekt abzugleichen.

(wichtiger Hinweis)

Der "Knick" in der Gewässerraumzone des Gottesgrabens auf der Parzelle 4262 ist wenig sinnvoll. Das Vorgehen wird im Planungsbericht jedoch hergeleitet und begründet (mehrheitlich nachvollziehbar) und führt im betroffenen Bereich wohl nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der Funktionen des Gewässerraums – die Umsetzung wird daher rechtlich als haltbar taxiert. Aus fachlicher Sicht gilt es aber nochmals zu überprüfen, ob eine Orientierung der Gewässerraumzone an dieser einen Hausecke im Sinne der Gemeinde liegt und entsprechend vertreten werden kann. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das Eigentum und die Sanierungspflicht an der Bachleitung gemäss § 116 BauG nicht beim Kanton liegen (sondern bei der Gemeinde oder den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern). Es könnte daher im Interesse der Gemeinde liegen, dass zum Beispiel ein allfälliger Neubau nicht direkt an die Bachleitung heran gebaut werden darf. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung von Gewässerraumzonen unter anderem auch in diesem Fall nicht zu einer "Mehrbelastung" von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern führt, denn seit Einführung des Baugesetzes vor mehr als 50 Jahren gilt im Kanton Aargau gegenüber Bächen ein Gewässerabstand von 6 m. Rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum bleiben gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV in ihrem Bestand geschützt. **(wichtige Hinweise)**

Gemäss dem Planungsbericht wird der gesamte "Projektperimeter" des Wasserbauprojekts am Dorfbach/Gottesgraben zu einem Gewässerabschnitt "Do-03" zusammengefasst. Aus fachlicher Sicht wäre aber das Ziel der Abschnittsbildung, unter anderem Abschnitte mit homogenen Gewässerräumen zu bilden (vgl. auch Planungsbericht Kapitel, Seite 8). Der Abschnitt "Do-03" ist jedoch fast 2 km lang und nicht homogen. Die Zusammenfassung/Generalisierung dieses "Gewässerabschnitts" ist

insbesondere problematisch, da auf diesem Abschnitt die Gewässerraumzonenbreite teilweise reduziert werden soll. Im Kapitel 3.5.3 des Planungsberichts wird grundsätzlich korrekt ausgeführt, dass eine Reduktion in "dicht überbauten Gebieten" möglich ist. Ebenfalls korrekt ist, dass der Betrachtungspereimeter für die Beurteilung genügend gross gewählt werden muss. Nicht korrekt und auch nicht rechtsbeständig ist jedoch, dass ein inhomogener Gewässerabschnitt von knapp 2 km Länge zusammengefasst und generalisiert wird, sodass der Abschnitt vermeintlich durchgehend als "dicht überbaut" beurteilt werden kann. Es ist richtig, dass der Abschnitt "Do-03" des Dorfbachs/Gottesgrabens teilweise durch "dicht überbaute Gebiete" verläuft. Es sind jedoch nicht sämtliche Gebiete an diesem Abschnitt durchgehend "dicht überbaut" – die Gewässerschutzgesetzgebung verlangt eine differenziertere Betrachtung der (baulichen) Gegebenheiten. Der Fokus liegt dabei auf dem Land entlang des Gewässers und nicht auf dem Siedlungsgebiet als Ganzes. Die Ausführungen im Planungsbericht sind entsprechend zu präzisieren und an die erforderlichen Planänderungen anzupassen. **(wichtiger Hinweis)**

Die (punktuelle) Reduktion der Gewässerraumzonenbreite am Gottesgraben im Bereich der Parzellen 3908 und 3909 ist aus fachlicher Sicht weder nötig noch sinnvoll. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer profitieren teilweise massiv von der geplanten Umlegung des Gewässers beziehungsweise von der "Verschiebung" des entsprechenden Gewässerraums. Eine zusätzliche Reduktion der Gewässerraumzonenbreite würde zu einer Ungleichbehandlung der Anstösserinnen und Anstösser auf diesem Abschnitt führen. Es handelt sich an dieser Stelle nicht um ein "dicht überbautes" Gebiet, weshalb eine Reduktion auch aus rechtlicher Sicht nicht zulässig ist. Auf diese Reduktion der Gewässerraumzonenbreite muss daher verzichtet werden. Die Gewässerraumzone ist mit der "ordentlichen" Breite (13 m) umzusetzen. **(Vorbehalt)**

Entlang der Gewässerparzelle 1294 soll die Gewässerraumzone westlich des "Migros-Parks" linksufrig auf 2 m Unterhaltstreifen reduziert werden (das heisst Reduktion der ordentlichen Breite von knapp 13 m um rund 2,5 m auf 10,4 m). Dieses Vorgehen ist nur in Teilen nachvollziehbar. Es ist zwar verständlich, dass die Gemeinde dieses Gebiet als "dicht überbaut" beurteilt; massgebend für das Vorliegen eines "dicht überbauten" Gebiets ist jedoch die tatsächlich vorhandene Bebauung entlang des Gewässers im Bereich des zukünftigen Gewässerraums. Das Gewässer und die nördlich angrenzenden Parzellen liegen in einer 2-geschossigen Wohnzone; südseitig liegt eine 2-geschossige Wohn- und Arbeitszone. Die tatsächlich vorhandene Bebauung nördlich und südlich entlang des Gewässers unterscheidet sich grundsätzlich jedoch nicht voneinander. Die südseitige Bebauung (im Bereich der vorgesehenen Reduktion) ist westlich der Staffelstrasse sehr "locker" und weist grosse Freiräume auf; östlich der Staffelstrasse liegt ein "Einfamilienhausquartier". Das Gebiet an diesem Gewässerabschnitt ist daher nicht "dicht überbaut", weshalb eine Reduktion der Gewässerraumzonenbreite aus rechtlicher Sicht nicht zulässig ist. Allfällige Entwicklungsabsichten in der Zone "Landstrasse" müssen sich dem Gewässerraum anpassen (nicht umgekehrt). Von einem "dicht überbauten" Gebiet könnte ausgegangen werden, wenn der Gewässerraum seine natürliche Funktion auf lange Sicht nicht mehr erfüllen könnte (zum Beispiel, wenn die Bodenoberfläche im Gewässerraum grösstenteils mit Hochbauten überbaut wäre, die auch auf lange Sicht nicht zurückgebaut werden können). Dies ist hier klar nicht der Fall. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewässerraumbreite in "dicht überbauten" Gebieten zwar reduziert werden kann; die Behörde ist jedoch auch innerhalb von "dicht überbauten" Gebieten nicht dazu verpflichtet. Wie bereits erwähnt, gilt seit Einführung des Baugesetzes im Kanton Aargau gegenüber Bächen ein Gewässerabstand von 6 m; die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden durch eine korrekte Umsetzung der Gewässerraumzone somit nicht wesentlich eingeschränkt. Eine einseitige Reduktion der Gewässerraumzonenbreite könnte zudem zu einer Ungleichbehandlung der betroffenen Anstösserinnen und Anstösser auf diesem Abschnitt führen. Auf die Reduktion der Gewässerraumzonenbreite auf diesem Gewässerabschnitt muss daher verzichtet werden. Die Gewässerraumzone ist grundsätzlich mit der "ordentlichen" Breite umzusetzen. **(Vorbehalt)**

Die Gewässerraumzonen am Dorfbach/Gottesgraben basieren über weite Strecken auf dem geplanten Hochwasserschutzprojekt. Eine entsprechende grundeigentümergebundene Umsetzung der Gewässerräume ist nur zweck- und rechtmässig, wenn das Hochwasserschutzprojekt auch tatsächlich gemäss den aktuellen Planungen ausgeführt werden kann. Das heisst die entsprechend betroffenen Teile der vorliegenden Planung müssen weiterhin mit dem Wasserbauprojekt koordiniert werden und können erst/nur genehmigt werden, wenn das Wasserbauprojekt ausgeführt oder rechtlich definitiv gesichert ist. **(Vorbehalt)**

Die Gewässerraumumsetzung entlang der Dorfstrasse ist aus fachlicher Sicht grundsätzlich zweckmässig und nachvollziehbar. Die Planung ist weiterhin mit dem Hochwasserschutzprojekt zu koordinieren. Die nordseitige/rechtsufrige Abgrenzung der Gewässerraumzone (Böschungsoberkante plus 1 m) soll zu gegebener Zeit anhand des definitiven Bauprojekts verifiziert werden. Im Bereich von natürlichen Böschungen ist ein breiterer Uferstreifen nochmals zu prüfen. **(wichtiger Hinweis)**

Das "Ausschneiden" von Bauten unter kantonalem Denkmalschutz, ortsbildbestimmenden Bauten oder Gestaltungsbaulinien für Hauptbauten aus der Gewässerraumzone, ist nicht zulässig. Die Bauten sind mit der Gewässerraumzone zu überlagern. **(Vorbehalt)**

3.4.2 Hochwassergefahren

Hochwasser

Die verschiedenen geplanten Hochwasserschutzprojekte in der Gemeinde Wettingen werden Auswirkungen auf die Gefahrenkarte Hochwasser (GKH) haben, die nach der Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmassnahmen entsprechend nachgeführt wird.

Führen aktuell laufende wasserbauliche Massnahmen in den nächsten fünf Jahren zu einer Veränderung der Gefahrensituation, so wird der Hochwasserschutz durch § 36c Bauverordnung (BauV) übergeordnet geregelt und es ist keine eigene BNO-Bestimmung nötig. Die GKH zeigt die Gefahrengelände und ihre Gefahrenstufen und muss nicht gemäss ehemaligem Delegationsmodell in den Orientierungsinhalt übernommen werden.

Die Veränderungen aufgrund der wasserbaulichen Massnahmen sind im Planungsbericht sachgerecht erläutert.

Freihaltegebiet Hochwasser

Aufgrund der revidierten BauV ist der Hochwasserschutz für die im Kulturlandplan nicht verorteten Gebiete (das heisst Freihaltegebiete ohne übergeordnete Bedeutung) neu direkt in § 36c BauV geregelt. In der BNO sind keine Bestimmungen zum Freihaltegebiet Hochwasser aufzuführen.

Oberflächenabfluss

Gemäss den neuen Bestimmungen in § 36c BauV wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt. In der BNO sind keine Bestimmungen zum Oberflächenabfluss aufzuführen.

3.5 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 nach diesen neuen Bestimmungen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht 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.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Oliver Hager
Kreisplaner