KANTON AARGAU

Die Erwägungen des Gemeinderats zum Umgang mit den Vorbehalten, wichtigen Hinweisen und Hinweisen in der abschliessenden Vorprüfung sind in der entsprechenden Beilage des Planungsberichts zu finden.

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT
Abteilung Raumentwicklung

20. Juni 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.:	BVUARE.21.110 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde:	Wettingen
Bezeichnung:	Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

---

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

- Bauzonenplan (BZP) 1:3'000 vom 17. Februar 2025
- Kulturlandplan (KLP) 1:6'000 vom 17. Februar 2025
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 12. Februar 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 20. Februar 2025
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 19. Februar 2025
- Protokollauszug Gemeinderat vom 1. Februar 2024
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), Grundlagen- und Erläuterungsbericht vom 31. März 2022
- Synoptische Darstellung BNO vom 26. Januar 2024
- Erläuterungen Bauzonenkapazitätsberechnung vom 19. Februar 2025
- Kurzmemorandum "Zulässigkeit abweichender Regelungen in der BNO" vom 19. Februar 2025
- Bericht zum Inventar Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzonen vom 18. Januar 2024
- Inventarplan "Natur, Landschaft, kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzone", 1:5'000 vom 18. Februar 2025
- Liste "Inventar Natur, Landschaft, kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzone" vom 18. Februar 2025
- Übersicht Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen vom 17. Januar 2025
- Liste "Wertvolle Einzelbäume innerhalb der Bauzone" vom 17. Januar 2025
- Plan "Änderungen BZP" 1:3'000 vom 17. Januar 2025
- Plan "Änderungen im BZP gegenüber Stand Vorprüfung" 1:3'000 vom 17. Februar 2025

- Beilage B5 zu Planungsbericht "Einzonung im Gebiet "Gruebe" Parz. 3404, 4200, 797 (Teilfläche) vom 13. Februar 2025
- Beilage B6 zu Planungsbericht "Aus- beziehungsweise Neusiedlung landwirtschaftlicher Betrieb Ziegelhof" vom 13. Februar 2025
- Schreiben "Absichtserklärung Grundstück 3404 in Wettingen" vom 6. Februar 2025
- Schreiben "Bedarfsnachweis und Absichtserklärung für Parzelle 3404/Ziegelhof/5430 Wettingen" vom 3. Februar 2025
- Schreiben "MERBAG Betrieb Wettingen" vom 30. Januar 2025
- Betriebliche Analyse Ziegelhof Wettingen vom 12. Februar 2024
- Abschätzungen Innenentwicklungspfad "Übersicht Quartiere" vom 26. Januar 2024
- Regionale Stellungnahme vom 20. Juni 2024
- Plan "Baulinien Quartier Altenburg/Au" vom 24. Januar 2024
- Bericht "Entwicklungsperspektiven Landwirtschaft" vom September 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die allgemeine Nutzungsplanung (aNP) der Gemeinde Wettingen wurde im Jahr 2002 genehmigt. Somit ist der Planungshorizont von über 15 Jahren erreicht. Weiter wurden seit 2005 diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst.

Gestützt auf das REL sollen mit der vorliegenden Planung unter anderem die raumplanerischen Voraussetzungen für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung mit einer nachhaltigen nach innen gerichteten quartierbezogenen Siedlungs- und Freiraumentwicklung in Abstimmung mit dem Verkehr umgesetzt werden. Der Naherholungsraum soll an Bedeutung gewinnen und die bestehenden Landschaftsräume einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität und Identität der Gemeinde beitragen.

Die diversen später genehmigten Teiländerungen der aNP werden nur so weit angepasst, als dies aufgrund des neuen Gesamtkontextes der Nutzungsplanung nötig wird und diese vollständig in der vorliegenden Planung implementiert werden.

Die Revision der Gewässerräume wurde vorgezogen (siehe dazu BVUARE.23.148) und auf die Gesamtrevision der aNP abgestimmt.

2. Gesamtbeurteilung

Als Kernstadt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Wettingen im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Als Grundlage für die aNP in Wettingen liegen umfassende Unterlagen vor, die aufzeigen, wie die Gemeinde die Aufgabe angegangen ist. Mit dem REL (Stand 31. März 2022) wurden wichtige Entwicklungsziele und Handlungsfelder der Gemeinde erkannt und in der zu prüfenden Gesamtrevision grossmehrheitlich umgesetzt. Weitere wichtige Grundlagen bilden das Freiraumkonzept (2013), der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV; Stand 2016), das städtebauliche Leitbild (2017) und der Masterplan Landstrasse (2014). Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Die vorliegende Planung ist fundiert und weist einen sehr guten Planungsstand auf. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung ist die Vorlage jedoch noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig. Es besteht Abstimmungsbedarf unter anderem in folgenden Themenfeldern:

- Legitimation Einzonungen "Untere Geisswies" und "Gruebe" (siehe Ziffern 3.3.4)
- Festlegung Entwicklungsstandort in Landwirtschaftszone (siehe Ziffer 3.4.2)
- Festlegungen zur Materialabbauzone (siehe Ziffer 3.4.3)
- Umsetzung Naturschutzzone (siehe Ziffer 3.5.3)

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind entsprechend den nachstehenden Hinweisen zu ergänzen, so dass die Planungsmassnahmen hinreichend begründet sind.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen wurden erhoben. Am 22. August 2019 wurde ein Startgespräch zur Ortsplanungsrevision durchgeführt und am 21. August 2020 der Entwurf des REL mit der Gemeinde reflektiert. Die kantonalen Grundlagen wurden grösstenteils berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen. (**Hinweis**)

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Die Aargauer Kernstädte sollen gemäss Richtplan bis 2040 gut ein Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums des Kantons und zwei Fünftel des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten aufnehmen. Der dazu nötige Raum muss zu mehr als 50 % durch eine hochwertige Innenentwicklung geschaffen werden.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung ist essenziell gemäss den §§ 11 und 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Der Regionalplanungsverband Baden Regio nahm an seiner Vorstandssitzung vom 20. Juni 2024 zur Vorlage wie folgt (auszugsweise) Stellung.

Regionale Grundlagen

Die vorhandenen regionalen Grundlagen und insbesondere die oben genannten Zielsetzungen werden in der vorliegenden Vorlage nicht mehr explizit aufgeführt. Jedoch wurden diese bereits im Rahmen des REL detailliert abgehandelt und im Rahmen des Zielkonzepts 2035 präzisiert.

Revision aNP

Die Revision baut auf dem Grundsatz von "stabilen" und "dynamischen" Gebieten auf. Die "dynamischen" Gebiete bilden dabei die Entwicklungsschwerpunkte (ESP) "Seminarstrasse Nord" (Zone Bahnhof Nord), "Zentrale" sowie "Bettlere/Wynere". Um eine Entwicklung in den Schwerpunktgebieten anzustossen, sieht die aNP diverse Massnahmen vor (Stärkung Arealüberbauung, Aufhebung grosser Grenzabstand, Einführung Mindestausnützung etc.).

Für das im regionalen Entwicklungskonzept (REK) für Hochhäuser als geeignet bezeichnete Gebiet um den Weinkreisel wurde eine Testplanung durchgeführt und entsprechend dem Resultat folgerichtig Lockerungen sowie gleichzeitig detaillierte Anforderungen für eine Bebauung mit höheren Gebäuden in der Nutzungsplanung ergänzt.

Die im kommunalen REL ebenfalls als "dynamisch" und auch im REK als Entwicklungsgebiet bezeichneten Gebiete "Bahnhofareal" sowie "Landstrasse" wurden bereits in vorgängigen Planungen behandelt.

Weiter werden in der Revision diverse Massnahmen zur Stärkung des öffentlichen Raums und der Freiraumversorgung umgesetzt. Dies beinhaltet beispielsweise die Sicherung von Gewässerräumen (vorgezogenes separates Verfahren), Sicherung von Vorzonen/-gärten und Bäumen, Einführung einer Grünflächenziffer sowie Anreize zur Fassadenbegrünung. Bemerkenswert ist auch die geplante Liberalisierung oder teilweise gar Aufhebung der Pflanzabstände. Diese umfangreichen Massnahmen werden von der Region als vorbildlich erachtet und entsprechend unterstützt.

Auf eine Einzonung des im kantonalen Richtplan als Wohnschwerpunkt (WSP) "Tägerhard-Ost" und im REK als kurzfristige Siedlungserweiterung bezeichneten Gebiets "Wettingen Ost" wird vorliegend verzichtet. Die Berechnung der Bauzonenkapazität hat gezeigt, dass das Bevölkerungswachstum bis 2035 innerhalb der bestehenden Wohn- und Mischzonen abgedeckt werden kann.

Die Vorlage berücksichtigt die regionalen Zielsetzungen. Die von der Region vorgängig eingebrachten Anliegen wurden umgesetzt. Die Planung kann daher unterstützt werden.

Regionaler Sachplan (rSP)

Es besteht der behördenverbindliche rSP "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 für die Gebiete "Tägerhardächer" und "Gruebe" die Renaturierung, insbesondere des Kiesabbaugebiets, vor. Dies führt schlussendlich zu zusammenhängenden Landschaftsräumen. Weiter sind unter anderem ein talquerender Erlebnisweg mit diversen Erlebnispunkten beziehungsweise die Renaturierung des Gewässerraums mit einem gestalteten Siedlungsrand (vor allem entlang WSP) definiert.

Die kommunale Nutzungsplanung ist bezüglich des Umgangs mit den Materialabbaugebieten und der Renaturierung des Lugbachs in ihrem Planungshorizont konform zu den behördenverbindlichen Anweisungen des rSP "Landschaftsspange Sulperg-Rüssler". Die weiteren Elemente des rSP werden materiell von dieser Vorlage nicht berührt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung und Demografie

Seit 2016 hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Wettingen moderat erhöht (total + 1'008 Personen, +4,9 %, +0,69 % pro Jahr). Die kantonale Planungsannahme für eine Kernstadt geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 26'760 Personen im Jahr 2038 und ca. 27'120 Personen im Jahr 2040 aus (siehe Tabelle unten). Dies entspricht einem Wachstum von 34 % ab 2012 bis 2040 (ca. +1,05 % pro Jahr).

Altersklasse	2023	2023 %	2038	2038 %	Δ 2023-38	Δ 2023-38 %	2040	2040 %
00-19	4'180	19 %	4'930	18 %	750	18 %	4'950	18 %
20-64	12'989	60 %	15'140	57 %	2'151	17 %	15'300	56 %
65-74	2'065	10 %	2'990	11 %	925	45 %	3'020	11 %
75-84	1'558	7 %	2'380	9 %	822	53 %	2'490	9 %
85+	742	3 %	1'320	5 %	578	78 %	1'360	5 %
Wettingen	21'534	100 %	**26'760**	100 %	5'226	24 %	**27'120**	100 %

Die Gemeinde Wettingen hat für eine Kernstadt gemäss Richtplanannahme ein unterplanmässiges Bevölkerungswachstum und ist geprägt von einer üblichen Alterung der Bevölkerung. Mit Blick auf die Altersentwicklung stieg vor allem die Zahl der Menschen im Rentenalter überproportional an, während die Zahl der Erwerbsfähigen etwa gleichblieb.

Altersklasse/Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Δ2016-23% p.J.
00-19	3'736	3'814	3'869	3'942	4'003	4'031	4'073	4'180	1,62
20-64	12'718	12'799	12'848	12'849	12'930	12'804	12'773	12'989	0,30
65-74	1'953	1'976	1'937	1'959	1'995	1'996	2'049	2'065	0,80
75-84	1'476	1'457	1'503	1'520	1'525	1'550	1'563	1'558	0,78
85+	643	671	690	690	688	704	719	742	2,07
Wettingen	20'526	20'717	20'847	20'960	21'141	21'085	21'177	21'534	0,69

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 64-Jährigen bis 2038 deutlich ansteigen wird (+2'325 Personen, von 4'365 auf 6'690 Personen). Für die Abschätzung der Schülerzahlen ist relevant, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen (noch) zunehmen wird, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich am wenigsten ansteigen.

3.3.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 360,04 ha auf. Davon sind ca. 351,2 ha überbaut und ca. 8,85 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,15 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 4,69 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2023).

Die dem Planungsbericht beiliegende Abschätzung der Innenentwicklung ist aufschlussreich und wird ausdrücklich begrüsst. Es sind aber noch die Bruttobauzonenflächen für alle Bauzonentypen, bebaut und unbebaut sowie rechtsgültig oder geplant, und die Änderungen für das ganze Siedlungsgebiet der Gemeinde auszuweisen. Sonst kann nicht abschliessend geprüft werden, ob sich die gemäss eingereichter Flächenstatistik (Beilage 3 zum Planungsbericht) ausdehnenden Wohn-/Mischzonen um 2,3 ha und die übrigen Bauzonen um über 13 ha im Vergleich zum Stand der Erschliessung 2023 (siehe Anhang Vorprüfung, Tabelle 1, neuer BZP) innerhalb des festgesetzten Siedlungsgebiets (siehe Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.1) befinden. Dies gilt es nachvollziehbar im Planungsbericht darzulegen. (**wichtiger Hinweis**)

3.3.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Gemeinde plant verschiedene Massnahmen, um die Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, und ein hinreichendes Fassungsvermögen sicherzustellen, namentlich:

- Qualitative Innenentwicklung unter anderem bei Schwerpunktgebieten "Seminarstrasse Nord", "Zentrale" und "Bettlere/Wynere"
- Stärkung der Arealüberbauung
- Einführung von Gebieten für Nachverdichtung
- Aufhebung des grossen Grenzabstands
- Einführung einer Mindestausnutzung
- Abbau von weiteren baurechtlichen Hemmnissen & Fehlanreizen

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 90 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). Daraus resultiert ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und

Mischzonen von rund 400 Personen. Entsprechend den Berechnungen der Gemeinde wird die Nutzung dieser Reserven absorbiert und die Mindestdichte erreicht.

Überbaute Wohn- und Mischzonen

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Dichte aktuell 77,1 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 70 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf knapp 6'500 E abgeschätzt. Dies gewährleistet die Gemeinde wie folgt:

Im Planungsbericht wird ein inneres Entwicklungspotenzial von zusätzlich 3'000 Personen in den überbauten Wohn- und Mischzonen angenommen. Weiter wird in zahlreichen Schlüsselgebieten (Schartenstrasse, St. Bernhard, Bahnhofstrasse, Büntstrasse, Busdepot, Langäcker, Rathauskreisel, Weinkreisel, Bahnhofsareal und Lägern Wohnen) ein zusätzliches Potenzial von rund 3'500 E angenommen (siehe Planungsbericht, Anhang Bauzonenkapazitätsberechnung).

Deutliche Steigerungen der Einwohnerdichte sind in den zahlreichen Handlungsgebieten durchaus erwünscht und möglich ("Dichtesprung"). Die Innenentwicklungsstrategie wird grundsätzlich begrüsst. Dennoch scheinen die angenommenen Einwohnerdichten in den bebauten und unbebauten Wohn- und Mischzonen sehr hoch und kaum bis 2040 realisierbar zu sein. (**Hinweis**)

Auszonungen/Aussenentwicklung

Gestützt auf Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde keine relevanten Ein- und Auszonungen und Aussenentwicklungen für das Fassungsvermögen vor.

Gemäss Planungsbericht soll das prognostizierte Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen bis 2035 aufgenommen werden können. Ob das berechnete Fassungsvermögen ohne die Einzonung des WSP erreicht werden kann, kann nicht zuverlässig geprüft werden. Dem WSP kommt eine wichtige und überregionale Funktion zu, da er einen besonderen Beitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums an sehr gut erschlossenen Lagen mit breitem Angebot an funktionalen Ausstattungen leisten soll. Es ist daher in kantonalem Interesse, dass die Aktivierung des WSP Wettingen zeitnah angegangen wird. Der Kanton geht nach wie vor davon aus, dass es den zu realisierenden WSP in Wettingen bis 2040 braucht. (**Wichtiger Hinweis**)

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2038

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Wettingen beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 28'000 Personen. Damit liegt es über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Bis 2038 gewährleistet die Gemeinde eine Steigerung der Dichte in den Wohn- und Mischzonen von 77,1 auf rund 100,9 E/ha. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Wettingen ist ambitioniert zu den Richtplanvorgaben. Das Fassungsvermögen kann in Kombination mit dem bisherigen unterplanmässigen Bevölkerungswachstum noch nicht vollumfänglich nachvollzogen werden. (**Hinweis**)

Weil die Gemeinde in der jüngsten Vergangenheit unter Plan gewachsen ist, bleibt die zu erwartende Bevölkerungszahl per 2040 bei unter 26'000 Personen, wenn das Wachstum ab 2023 gemäss Richtplan mit +1,05 % pro Jahr stattfindet. Im Vergleich dazu liegt das berechnete Fassungsvermögen sogar etwa 2'000 Personen über der zu erwartenden Bevölkerungszahl 2040. Weil aber die angenommenen Einwohnerdichten kaum erreichbar sind, dürfte das realisierbare Fassungsvermögen bei der etwa zu erwartenden Bevölkerungszahl liegen. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist daher mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.4 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Arbeitsplatzzonen

Die Beschäftigtenentwicklung war in der Gemeinde Wettingen analog dem Raum Baden Regio zwischen 2011 und 2021 abnehmend (siehe Raumbeobachtung 2023, Stand Mai 2024). Dieser Raum gehört zu den stärksten Wirtschaftsstandorten der Schweiz und beschäftigt im Kanton Aargau regional betrachtet am meisten Personen. Daher ist in dieser dynamischen Region ein massgebender Bedarf an Arbeitszonen vorhanden.

Es bestehen heute 11,9 ha reine und bereits überbaute Arbeitsplatzzonen in der Gemeinde Wettingen. Die Arbeitszonen machen nur rund 3 % der Bauzone aus. Daher ist es grundsätzlich nachvollziehbar, dass es an geeigneten Flächen für die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen mangelt. Daher ist es auch sinnvoll, dass die bestehenden Arbeitsplatzzonen "Bahnhof", "Tägerhard", "Geiswies" und "Alte Spinnerei" auf der Klosterhalbinsel bestehen bleiben und die Möglichkeiten für eine Erweiterung des Arbeitsgebiets ausgelotet wird.

Als weitere planerische Massnahme wird die Vorgabe von Nutzungen im ersten Vollgeschoss für das Gewerbe von der bestehenden Zone "Landstrasse" auf das übrige Baugebiet ausgeweitet.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die Gemeinde Wettingen verfügt über eine beachtliche Nutzfläche von 59,9 ha in der Zone für OeBA. Davon sind 4,7 ha unbebaut. Die bestehenden Nutzflächen wurden überprüft und in geeigneter Form arrondiert. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Allgemein

Eine Gesamtkonzeption für den Raum "Wettingen-Ost" fehlt gänzlich. Es ist aufzuzeigen, wie die angezeigte Ansiedlung einer grossen Unternehmung/Schaffung eines neuen wirtschaftlichen ESP, Kiesabbau, Schaffung eines lokalen Arbeitsschwerpunkts Geisswies, Entwicklung des WSP, Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs miteinander und den Themen Landschaft und Verkehr abgestimmt sind. Die gegenseitigen Abhängigkeiten sind aufzuzeigen und zu klären. (**wichtiger Hinweis**)

Wichtigste Umzonungen

Das Gebiet "Seminarstrasse Nord" liegt direkt beim Bahnhof Wettingen und ist unterschiedlichen Zonen (Wohnzone, Mischzonen) zugeordnet. Das Gebiet weist gemäss Planungsbericht einen älteren Gebäudestand und teilweise hohe Nutzungsreserven auf. Somit ist das Potenzial für eine Innenentwicklung in Bahnhofsnähe gross. Die Umzonung in die Zone Bahnhof Nord und die damit verknüpfte Erweiterung des Bahnhofquartiers mit durchmischter Nutzung ist nachvollziehbar und zweckmässig.

Das Gebiet "Zentrale" wird von der heutigen viergeschossigen Mischzone zu einer Wohn- und Arbeitszone mit fünf Vollgeschossen aufgezont. Die damit verknüpfte Erhöhung der Nutzungsreserven schafft einen Anreiz für die Innenentwicklung des älteren Gebäudebestandes. Das ist für ein sehr gut erschlossenes Quartier in Gehdistanz zum Zentrum der Gemeinde eine sinnvolle Innenentwicklungsmassnahme.

Das ebenfalls zentral gelegene Gebiet "Bettlere/Wynere" liegt an der Zonenschnittstelle zwischen der viergeschossigen Zone Landstrasse und den drei- bis fünfgeschossigen Mischzonen. Eine Aufzonung der rechtskräftigen dreigeschossigen Mischzone zur Wohn- und Arbeitszone mit vier Vollgeschossen ist daher zweckmässig.

Das beidseitig an der Märzengasse liegende Quartier ist heute der Wohnzone 2 zugewiesen. Eine Umzonung in eine Wohn- und Arbeitszone 3 in unmittelbarer Distanz zur Landstrasse in nachvollziehbar.

An der Etzel- und Bahnhofstrasse soll ein moderater Übergang in der Höhenentwicklung von der fünfgeschossigen Etzelmatt zur zweigeschossigen Wohnzone mit einer dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone geschaffen werden. Das ist nachvollziehbar.

Die Zone "Landstrasse" wird im Gebiet der Stiegelenstrasse erweitert. Die Umzonung wird städtebaulich sachgerecht begründet.

An der Schartenstrasse wird ein bisher praktisch unbebautes Gebiet von einer zweigeschossigen Mischzone in die Wohnzone 2 umgezont. Das Gebiet wird in einem parallellaufenden Gestaltungsplanverfahren (GP-Verfahren) bereits beplant. Da dort eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist der Nachvollzug mit einer Umzonung zweckmässig.

Es sind weitere punktuelle Um- und Aufzonungen geplant. Diese planerischen Massnahmen sind nachvollziehbar und sachgerecht.

Umlagerungen von Bauzonen

Im Gebiet "Gschütt" wird die Kleinbauzone mit dem ursprünglichen Zweck der Nutzung als Schiessanlage mit einer Fläche von rund 0,57 ha ausgezont. In den Gebieten "Klösterli" und "Kreuzzelg" werden rund 0,47 ha Zone für OeBA unter anderem aufgrund der peripheren Lage ausgezont. Diese nachvollziehbar auszuzonenden Bauzonen von rund 1,04 ha (Fehler bei Total Tabelle 3 im Planungsbericht) sollen umgelagert werden.

Die Gemeinde sieht demgegenüber insgesamt 1,1 ha zur Einzonung ("Fohrhölzli", "Untere Geisswies" und "Tägi") in die Zone für OeBA vor.

Dazu gilt es zu den Gebieten "Fohrhölzli" und "Untere Geisswies" folgendes beachten:

Fohrhölzli

Das Gebiet "Fohrhölzli" (rund 0,45 ha) wird für zusätzliche kommunale Abstell- und Lagerflächen benötigt. Die gewählte Lage an der Hochspannungsleitung in lärmbelastetem Gebiet in der Nähe des bestehenden Lagerplatzes ist nachvollziehbar. Auf ein Nutzungskonzept mit Bedarfsnachweis wird verzichtet. Die Konkretisierung der für diesen Standort vorzusehenden Nutzungen benötigt gemäss Planungsbericht in einem späteren Zeitpunkt vertiefte Abklärungen und Entscheide. Der Bedarfsnachweis ist nur knapp genügend.

Untere Geisswies

Die bestehende Unterkunft für Geflüchtete soll in eine Zone für OeBA eingezont werden (rund 0,6 ha; siehe Änderungsplan Nr. 14, Fehler in Tabelle 3 im Planungsbericht).

Gemäss Erläuterungen im Planungsbericht wurden andere Standorte im Siedlungsgebiet geprüft und verworfen. Welche Standorte konkret geprüft wurden, wird nicht dargelegt. Auch auf ein Nutzungskonzept mit Bedarfsnachweis wird ebenfalls verzichtet. Da es sich um bestehende Unterkünfte handelt, kann der Bedarf grundsätzlich nachvollzogen werden.

Die Fläche liegt jedoch bereits im Siedlungsgebiet, das 2015 für den WSP in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzt wurde. Trotz vorhandenem Siedlungsgebiet soll die Einzonung auch durch Auszonungen kompensiert werden. Für die Einzonung von bestehendem Siedlungsgebiet braucht es keine Kompensation.

Die Aussage im Planungsbericht, dass für einen WSP auch öffentliche Nutzungen benötigt werden, wird geteilt. Jedoch fehlt aktuell jegliche Konzeption für den WSP, womit nicht beurteilt werden kann, ob die angestrebte Zone für OeBA am richtigen Standort innerhalb des WSP liegt. Der WSP darf in seiner Entwicklung nicht durch vorgezogene Teilplanungen gefährdet werden.

Die Einzonung "Untere Geisswies" kann aufgrund des festgesetzten Siedlungsgebiets nicht mit einer Auszonung kompensiert werden. Weiter ist der Nachweis der Einzonung (Standortevaluation mit

WSP, Prüfung alternativer Standorte, flächensparende Anordnung etc.) lückenhaft. Die Einzonung "Untere Geisswies" (Unterkunft für Geflüchtete) kann so noch nicht unterstützt werden. (**Vorbehalt**)

Die für die Bauzonenumlagerung geeigneten Gebiete "Fohrhölzli" und "Tägi" (ohne "Untere Geisswies") mit einer Fläche von rund 0,51 ha liegen ausserhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gemäss den Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet teilweise neu angeordnet werden. Dabei soll (anteilsmässig) eine gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung im Ausmass von 1,04 ha (Gebiete "Gschütt", "Klösterli" und "Kreuzzelg") erfolgen. Im Gebiet "Chlosterschüür" wird eine unbebaute Fläche der Familiengartenzone von rund 0,26 ha ausgezont und wert- und wesensgleich bebaute Fläche der Zone eingezont.

So wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Einzonungen

Die haushälterische Nutzung des Bodens hat gemäss Bundesverfassung (BV) und Gesetz hohe Priorität. Neue Einzonungen sind nur zulässig, wenn alle Möglichkeiten der Innenentwicklung nachweislich ausgeschöpft wurden. Bei nachgewiesenem Bedarf an Flächen für Wohnen, Arbeiten oder öffentliche Zwecke ist zuerst zu prüfen, ob dieser Bedarf innerhalb der bestehenden Bauzonen – auch in benachbarten Gemeinden oder der Region – gedeckt werden kann. Erst wenn der Bedarf, der geeignete Standort und das Siedlungsgebiet gesichert sind, ist eine projektbezogene und befristete Einzonung möglich (§ 15a BauG). Einzonungen auf Vorrat sind ausgeschlossen.

Die Gemeinde Wettingen beabsichtigt, im Gebiet "Gruebe" eine Fläche von 0,98 ha in die Zone Landstrasse (Teilgebiet D, Mischgebiet mit Schwerpunkt Arbeiten) einzuzonen. Das Gebiet liegt ausserhalb des im Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das Siedlungsgebiet für diese Einzonung neu angeordnet werden – durch eine gleichwertige Umlagerung von ebenfalls 0,98 ha. Dafür sollen Flächen am Sulperghang sowie aus der geplanten Auszonung "Gschütt" (Kleinbauzone → Zone für OeBA) verwendet werden. Zusätzlich erfordert die Einzonung die Aussiedlung eines Landwirtschaftsbetriebs.

Zur Begründung der Einzonung verweist die Gemeinde auf die kantonale Bauzonenstatistik (vgl. Beilage B5 zum Planungsbericht, S. 10). Demnach handle es sich nicht um eine klassische Arbeitszone. Sie argumentiert zudem, dass keine geeigneten Grundstücke in der erforderlichen Grösse im Gemeindegebiet vorhanden seien. Diese Aussage ist jedoch nicht nachvollziehbar, da in direkter Nachbarschaft unüberbaute Bauzonenreserven in der angestrebten Zone bestehen.

Besonders widersprüchlich erscheint, dass die geplante Zone bis zu 40 % Wohnnutzung zulassen soll – trotz erläutertem dringendem Bedarf an Gewerbeflächen. Gleichzeitig bestätigt der Planungsbericht (Kapitel 13.5, S. 148f), dass beim Wohnen aktuell genügend Fassungsvermögen vorhanden ist und eine Einzonung im Rahmen des WSP derzeit kein Thema sei. Damit ist der ausgewiesene Bedarf für das Vorhaben in "Gruebe" nicht schlüssig begründet.

Ein grosser Anteil des für die Einzonung erforderlichen Siedlungsgebietsbedarfs (rund 0,87 ha) soll primär durch die Umlagerung von 2015 für Wohnzwecke festgelegtem Siedlungsgebiet gedeckt werden. Die Gemeinde begründet dies damit, dass aufgrund der Innenentwicklung der Bedarf für die ursprüngliche Wohnnutzung entfallen sei. Die Beanspruchung dieser Flächen für einen neuen Arbeitsschwerpunkt erfordert jedoch einen klaren, projektbezogenen Bedarfsnachweis – insbesondere im Hinblick auf die bereits bestehenden Bauzonenreserven und unter Berücksichtigung der kantonalen Interessen (zum Beispiel Richtplanziele zur Bevölkerungsentwicklung, Abstimmung mit dem WSP, Schutz des Siedlungstrenngürtels durch die geplante Aussiedlung).

Die geplante Einzonung "Gruebe" wirft aus raumplanerischer Sicht mehrere Bedenken auf. So ist der ausgewiesene Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen angesichts bestehender unüberbauter

Bauzonenreserven in unmittelbarer Umgebung nicht nachvollziehbar belegt. Zudem steht die vorgesehene Wohnnutzung von bis zu 40 % im Widerspruch zum Arbeitszonenbedarf. Auch die beabsichtigte Umlagerung des Siedlungsgebiets – weg von ursprünglich für Wohnzwecke vorgesehenen Flächen – erscheint ohne schlüssige Bedarfsbegründung und übergeordnete raumplanerische Abstimmung als kritisch. Hinzu kommt, dass ein bewilligungsfähiger Standort für die notwendige Aussiedlung des betroffenen Landwirtschaftsbetriebs bislang nicht vorliegt. (**Vorbehalt**)

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Änderungsplan und Anhang A4 im Planungsbericht; insbesondere Fall c) Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Die Bauzonen sind lückenlos zu zonieren und zweckmässig abzugrenzen. Zumindest die Parzellen 310, 2678, 3225, 3227, 3255 und 4177 sind davon betroffen. Sie sind einer geeigneten Grundzonierung zuzuführen. (**Vorbehalt**)

Bei der Überprüfung der Bauzone wird zudem festgestellt, dass bei einzelnen Parzellen die Bauzonengrenze nicht mit der Parzellengrenze übereinstimmt. Dies führt oft zur Problematik von Gartengestaltungen ausserhalb der Bauzone, die zu Gebäuden innerhalb der Bauzone gehören, was nicht zulässig ist. Es gilt nachgelagert zu prüfen, ob diese Gartengestaltungen zurückgebaut werden müssen. (**Hinweis**)

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Nach der Umzonung der Grünzone zwischen Bahn- und Schwimmbadstrasse verbleibt nur die bereits bestehende Grünzone bei der Parzelle 5983 bestehen. Das ist für einen naturnahen Übergang des überbauten Siedlungsgebiets zum Lugibach sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	**Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.1/3.2 und 3.5**	**Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet**	**FFF-Bilanz (netto)** *effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG*
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Gebiete Gschütt, Klösterli, Kreuzzelg, Forrhölzli, Tägi und Chloschterschüür	**-0,53 ha**	**-0,53 ha**	**+0,48 ha FFF**
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Nrn. 16, 36, 36.1, 37.1, 37.2, Parzellen 2946, 6332	**-0,03 ha**	**0,00 ha**	**+0,01 ha FFF**
Gesamt-Total/Saldo	**-0,56 ha**	**-0,53 ha**	**+0,49 ha FFF**

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe (MWA) zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Für die Vorprüfung müssen alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke in die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" aufgenommen und bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen und die Erhebung im Bereich der MWA sind im Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen. Weitere Informationen dazu erfolgen direkt über die Fachstelle MWA. (**Hinweis**)

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehrungen zur Baupflicht sind im Planungsbericht darlegt.

3.3.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Eine hochwertige baulich-räumliche Gestaltung der Quartiere, des Freiraums und der öffentlichen Räume sind dabei wichtige Voraussetzungen.

Die Gemeinde Wettingen ist neben der Klassierung im Raumkonzept Aargau als Kernstadt auch Bestandteil eines kantonalen Hauptzentrums und des Regionalzentrums Baden-Wettingen sowie Teil des urbanen Entwicklungsraums Limmattal. Historisch betrachtet entwickelte sich die Gemeinde Wettingen unter anderem als Wohnstandort für die Angestellten der Industriebetriebe (BBC, Merker, Oederlin) in Baden. Dieser Charakter ist auch heute noch am hohen Anteil an Wohngebieten und dem Gartenstadtcharakter der ehemaligen Arbeitersiedlungen erkennbar.

In den bestehenden Siedlungsgebieten gilt es nun eine qualitätsvolle Weiterentwicklung zu fördern. Dazu zählen unter anderem eine differenzierte Quartierentwicklung, die Identität zu stärken und die Orientierung zu verbessern. All diesen Aspekten wird in der vorliegenden Revision der aNP sorgfältig nachgegangen. Das wird begrüsst.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen GP erlassen oder eine GP-Pflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Im BZP der Gemeinde Wettingen werden keine neuen GP-Pflichten eingeführt. Im Rahmen eines separaten Sondernutzungsplanverfahrens sollen zudem sechs der sieben bestehenden GP-Pflichten aufgehoben werden. Dies erfolgt entweder, weil zwischenzeitlich ein GP erarbeitet und genehmigt wurde, die bauliche Umsetzung bereits erfolgt ist oder sich konkret in der Planung befindet. Der Ver-

zicht auf eine überlagernde GP-Pflicht bei bereits bestehenden GP schafft Klarheit und wird grundsätzlich begrüsst. Die definitive Beurteilung erfolgt im Verfahren zur Aufhebung der Sondernutzungspläne (SNP). (**Hinweis**)

Die bestehenden Anforderungen aus der GP-Pflicht sowie aus den jeweils rechtskräftigen GP wurden - teilweise ergänzt - in allgemeine Zielsetzungen für die betroffenen Gebiete beziehungsweise Zonen überführt. Das ist sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat Wettingen zwei Einträge. Der alte Dorfkern von Wettingen ist als lokal bedeutend, die Klosterhalbinsel (Ortsbild Limmatknie) als national bedeutend eingestuft. Die angemessene Umsetzung der ISOS-Ziele ist im Bereich von national und regional bedeutenden Ortsbildern (gemäss Richtplankapitel S 1.5) erforderlich.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung).

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzzielen des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass es bei Ortsbildern von nationaler Bedeutung in nachgelagerten Verfahren – bei gleichzeitiger Erfüllung einer Bundesaufgabe – unter Umständen zu einer Direktanwendung der Erhaltungsziele des ISOS kommt. Das bedeutet, dass eine Interessenabwägung im Falle eines schweren beziehungsweise nicht nur geringfügigen Eingriffs nur bei Vorliegen gleicher oder höherwertiger nationaler Interessen zulässig ist.

Der Planungsbericht setzt sich mit dem Thema ausführlich zu den verschiedenen Ortsbildern, sowie zur Berücksichtigung des ISOS beziehungsweise seiner Schutzziele in den einzelnen Planungen und im Gesamtkontext der Gesamtrevision auseinander. Dieses Vorgehen ist sachgerecht und wird ausdrücklich gewürdigt.

Besonders gewürdigt werden die Bestimmungen zur Zone Landstrasse (§ 8bis BNO) bezüglich erhöhter Anforderungen an ortsbauliche sowie qualitätsfördernde Aspekte. Weiter ausdrücklich begrüsst werden auch die überlagerten Festlegungen zur publikumsorientierten, sowie zur gewerblichen oder gemeinschaftlichen Erdgeschossnutzung (§ 34d BNO).

Siedlungsränder

Die Siedlungsränder prägen die Wahrnehmung der Gemeinde vom Landschaftsraum her. Die Landstrasse, die sich in West-Ost-Richtung durch die Gemeinde zieht, besitzt zwei Ortseingänge. Beim Ortseingang im Westen ist das Siedlungsgebiet direkt mit Baden zusammengewachsen. Der Ortseingang im Osten grenzt an das Kulturland und ist daher sensitiver. Die Gestaltung des Siedlungsrands oder des Ortseingangs ist in § 53a BNO generell, aber sachgerecht festgelegt.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Bauinventarobjekte

Auf der Klosterhalbinsel befinden sich gemäss ISOS 11 schützenswerte Einzelobjekte. Diese Einzelobjekte weisen das Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) auf und sind als geschützte Einzelbauten (§ 56a BNO) im BZP umgesetzt und im Anhang der BNO festgehalten. Das ist sachgerecht.

Aus fachlicher Sicht wird begrüsst, dass der grösste Teil der im Bauinventar verzeichneten Bauten unter kommunalen Schutz (§§ 56a und 56b sowie Anhang 7 BNO) gestellt werden, oder unter den

inventarisierten Einzelbauten und Ensembles (§ 56c sowie Anhang 10 BNO) umgesetzt werden. Qualitätssichernde Massnahmen sind lediglich bei § 56b BNO mit einem qualifizierten Konkurrenzverfahren vorgesehen. Dies ist den Anforderungen entsprechend.

Die Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung sind im Anhang A der BNO bis auf das Kulturobjekt K73 sachgerecht aufgeführt. Das Kulturobjekt K73 Wegkreuz ist im Anhang A8. Kommunale Schutzobjekte – Kulturobjekte (§ 56e Abs. 1 BNO) mit dem Inventarkürzel WET949J zu ergänzen. (**Hinweis**)

Historische Gärten

Die von ICOMOS[1] Suisse erstellte Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz gibt einen Überblick über die potenziell schutzwürdigen Gärten in der Schweiz und dient als Grundlage für vertiefende Inventare und Schutzmassnahmen.

Gemäss ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen sind 93 Gärten und Anlagen dokumentiert. Für die gelisteten Gärten wurde kein Schutzstatus vorgesehen. Grundsätzlich ist die Interessenabwägung nachvollziehbar dokumentiert. So wurde unter anderem auf eine Unterschutzstellung verzichtet, weil sich viele Gärten im Perimeter des GP "Dorf" oder "Klosterhalbinsel" befinden oder in der Zone für OeBA.

Es wird zudem begrüsst, dass in der Dorfzone (§ 9 Abs. 1 BNO) und der Zone Klosterhalbinsel (§ 11 Abs. 1 BNO) zur qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung und zu den ortsbildprägenden Elementen, insbesondere den "Gärten", Festlegungen erfolgt sind.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Freiräume in der Siedlung (Strassenräume inklusive Vorgärten, Plätze, Grünanlagen, private Gärten, Schul- und Friedhöfe usw.) sowie die umgebende Landschaft leisten einen wichtigen Beitrag an die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde. Gemäss § 4 Abs.1 lit d Bauverordnung (BauV) soll aufgezeigt werden, wie die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume verbessert wird. Dabei gilt es Synergien zwischen Gestaltung (Ortsbild), Nutzungsqualität (Aufenthalt, Spiel und Bewegung), Biodiversitätsförderung und Klima zu nutzen. Ebenfalls ist Art. 3 Abs. 3 RPG zu beachten, der besagt, dass in der Siedlung viele Grünflächen und Bäume enthalten sein sollen.

In der vorliegenden BNO werden mit § 3 BNO (Planungsgrundsätze Freiraum und Naherholung), § 34c BNO (Grünflächenziffer), § 44 BNO (Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsfläche), § 53 BNO (Umgebungsplan als Teil des Bauprojekts) und § 53a BNO (Vorzonengärten und Einfriedungen) wichtige Vorgaben für die Freiraumgestaltung gesetzt.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Der Klimawandel bringt neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung.

- Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe.
- Der Leitfaden "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) enthält geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Dies gilt insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

[1] Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

Im REL wurde im Teilleitbild Freiraum basierend auf den kantonalen Klimakarten die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung, insbesondere das Thema Kaltluftaustausch, behandelt. Im Planungsbericht der vorliegenden Planung wird festgehalten, dass die klimaangepasste Siedlungsentwicklung bei der Überarbeitung des kommunalen Freiraumkonzepts einfliessen soll. Im Planungsbericht wird zudem die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung im Kapitel 11.5 (Biodiversität, Hitzeminderung und Regenwasser) und im Kapitel 11.10 (Luftaustausch) aufgegriffen.

In der BNO werden in den § 34c BNO (Grünflächenziffer), § 39c BNO (Fassadenbegrünung), § 39d BNO (Liberalisierung Pflanzabstände), § 52a BNO (Dachbegrünung) sowie § 53 Abs. 3 BNO (Versickerung von Regenwasser) diverse Vorgaben zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung definiert. Mit § 50 Abs. 2a und b BNO gibt sich die Gemeinde die Möglichkeit, im Rahmen des Baugesuchs eine Analyse des Lokalklimas sowie Vorschläge zu einer klimagerechteren Gestaltung einzufordern. Basierend auf dem Inventar "Wertvolle Einzelbäume und Baumreihen" wurden verschiedene prägende Einzelbäume und Baumreihen auf öffentlichen und privaten Flächen geschützt. Als Kriterien für die Schutzwürdigkeit wurde das Baumalter und die Relevanz für das Ortsbild festgelegt. Für die Sicherung des Kaltluftabflusses aus den nördlichen und östlich angrenzenden Hügeln soll die bauliche Entwicklung nördlich der Landstrasse das Thema berücksichtigen.

Die vorliegende Planung enthält somit gute Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Verbesserung des Lokalklimas.

Eine unterirdische Parkierung wird im Grundsatz begrüsst. Sie sollte jedoch so angeordnet werden, dass ein angemessener Teil der Freiflächen (nicht mit oberirdischen Bauten belegte Flächen) nicht unterbaut sind, denn dies schmälert die Qualität der Freiräume wesentlich. Es wird dringend empfohlen, die Unterbauung von Freiflächen dahingehend zu regeln, um nicht unterbaute Baumstandorte zu sichern und eine lokale Regenwasserversickerung zu begünstigen. (**Wichtiger Hinweis**)

Damit die klimaangepasste Siedlungsentwicklung bei der anstehenden baulichen Entwicklung frühzeitig und zielführend eingefordert werden kann, wird der Gemeinde empfohlen als ergänzende Planungsgrundlage eine Klimaanpassungsstrategie (Kaltluftströmung, Hitzeminderung und Regenwassermanagement) auszuarbeiten. Eine solche Grundlage ist sowohl für die Verwaltung als auch für die Investoren nützlich, da dadurch der ortsspezifische Handlungsbedarf sichtbar wird und damit auch frühzeitig in die Planungen einbezogen werden können (**Wichtiger Hinweis**).

Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung (QS) ist grundsätzlich umfassend festgelegt. Das wird begrüsst. Allerdings erschwert die Strukturierung der BNO, einen Überblick über alle qualitätssichernden Massnahmen zu erhalten. Zudem werden viele qualitätssichernden Massnahmen unter §§ 5^{ter} ff. BNO als "Kann-Formulierung" aufgeführt. Das genügt, solange vom Gemeinderat dem Ortsbild eine wichtige Bedeutung zugeschrieben wird.

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gesamthaft kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung sämtlicher Planungsinstrumente eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG vorgenommen wurde.

Eine vertiefte Auseinandersetzung bezüglich einer entsprechenden Einzonung des WSP sowie einer möglichen Anpassung des KGV soll gegen Ende der Planungsperiode 2035 vorgenommen werden. Dabei sollen Massnahmen bezüglich der 2040 prognostizierten Einwohnerzahl geprüft werden. Voraussetzung dafür sind jedoch übergeordneten Entscheidungen zum Gesamtverkehrskonzept (GVK) Raum Baden und Umgebung (Limmattalbahn, Realisierungszeitpunkt usw.). Dies, weil für solche Standorte eine besonders hohe bauliche Dichte sowie eine Erschliessungsgüteklasse B für den öffentlichen Verkehr (öV) nachzuweisen ist. Eine solche Güterklasse wird nur mit einem Schienenverkehrsmittel oder mit einem gleichwertigen Busangebot erreicht werden.

Das regionale GVK-Ostaargau ist ein im Richtplankapitel M 1.2 verankertes verkehrsmittelübergreifendes Gesamtkonzept. Wettingen ist zusammen mit der Stadt Baden wichtiger Bestandteil dieses Konzepts. Im Jahr 2022 wurde das GVK-Raum Baden und Umgebung gestartet und soll 2025 abgeschlossen werden. Es wurden in einer Behördendelegation und mit entsprechenden Beschlüssen der vertretenen Gemeinden in definierten Handlungsfeldern Ziele verabschiedet. Im Planungsbericht wird das GVK thematisiert.

Agglomerationsprogramme

Die Gemeinde Wettingen befindet sich im beitragsberechtigten Perimeter des Agglomerationsprogramms Aargau Ost. Im Planungsbericht fehlen Aussagen zum Umgang mit den Projekten aus den verschiedenen Generationen. (**Hinweis**)

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehr oder Erweiterungen bestehender Standorte mit Nutzungen von gleichem Ausmass sind in den Kernstädten grundsätzlich zugelassen. Als Kern- und Zentrumsgebiete gelten die in der Nutzungsplanung festgelegten Kern-, Altstadt- und Zentrumszonen sowie Zonen an entsprechender Lage und mit entsprechender Nutzungseignung. Daher müssen sich Kernstädte im Rahmen der Nutzungsplanung mit der Frage auseinandersetzen, ob sich alle Kern- und Zentrumsgebiete eignen, um Nutzungen mit hohem Personenverkehr anzusiedeln oder nicht. Wettingen regelt für die Gebiete Landstrasse, die Bahnhofszonen und die Dorfstrasse die zulässigen Verkaufsnutzungen. Der Planungsbericht setzt sich grundsätzlich sachgerecht mit dem Thema Verkauf auseinander. Es gilt aber noch nachfolgendes zu beachten.

Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen

In der BNO § 15^{bis} werden für das Gebiet "Jura-/Tägerhardstrasse" Einkaufszentren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7'000 m^2 und Fachmärkte und weitere Verkaufsflächen mit einer Verkaufsfläche über 10'000 m^2 zugelassen. Das Gebiet ist als Einzelstandort im Richtplan eingetragen.

Es ist aber in § 15^{bis} unklar, was mit *weiteren Verkaufsflächen* gemeint ist. Der Richtplan spricht nur von Einkaufszentren und Fachmärkten. Die Unterscheidung ist in Bezug auf die damit verbundenen Auswirkungen wichtig. Unter die Einkaufszentren fallen kundenintensive Verkaufsgeschäfte (üblicherweise Güter für den täglichen Bedarf) und die Fachmärkte zählen zu den weniger kundenintensiven Verkaufsgeschäften (Güter für den periodischen Bedarf). Von der Unterteilung der Verkaufsflächen in solche für Fachmärkte und Einkaufszentren kann im Rahmen der aNP im untergeordneten Rahmen abgewichen werden, sofern keine zusätzlichen Auswirkungen resultieren und den Kriterien dieses Richtplankapitels S 3.1 entsprochen wird. Es ist einerseits darzulegen, was unter *weiteren Verkaufsflächen* verstanden wird und dass damit keine zusätzlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt resultieren. (**Wichtiger Hinweis**)

Zudem stellt sich die Frage, ob das unklare Wording des Richtplans "Fachmärkte" über 10 000 m^2 übernommen werden soll, oder ob die Gemeinde eine maximale Verkaufsfläche für Fachmärkte definiert. (**Hinweis**)

Gemäss Planungsbericht wird der Standort "Arbeitszone Bahnhof" für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen bei der Arbeitszone "Bahnhof" gestrichen, weil er im kantonalen Richtplan nicht als Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen festgelegt ist. Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen sind in Kern- und Zentrumsgebieten von Kernstädten mit genügender regionaler und kommunaler Verkehrserschliessung zugelassen. Als Kern- und Zentrumsgebiete gelten die in der Nutzungsplanung festgelegten Kern-, Altstadt- und Zentrumszonen sowie Zonen an entsprechender Lage und mit entsprechender Nutzungseignung. Aus fachlicher Sicht könnte das Gebiet um den Bahnhof Wettingen als Zentrumsgebiet angesehen werden, womit kein

Einzeleintrag des Standorts in den Richtplan benötigt würde. Die Gemeinde kann jedoch die Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch einschränken, insbesondere da gemäss Planung die publikumsorientierten Nutzungen auf der Ostseite der Bahn angesiedelt werden sollen. (**Hinweis**)

Der Besitzstand für bestehende Verkaufsnutzungen (zum Beispiel Lidl) sollte im Planungsbericht festgehalten werden (Ausführungen zu Art und Umfang der ursprünglich bewilligten Verkaufsnutzung). (**Hinweis**)

Mittelgrosse Verkaufsnutzungen

Mittelgrosse Verkaufsnutzungen sind lediglich in der Zone Landstrasse für das Autogewerbe zugelassen. (Sowie als Bestandteil der Nutzungen für hohen Personenverkehrsaufkommen im Gebiet Zentrum der Zone Landstrasse).

Gemäss vorliegender Planung sollen die Zonen "Bahnhof", "Bahnhof Nord" und "Landstrasse" unter anderem publikumsorientierten Nutzungen dienen, worunter auch Verkaufsnutzungen fallen. Zugelassen sind in diesen Zonen kleine Verkaufsnutzungen (maximal 500 m^2 Verkaufsfläche pro Laden). Zur Veranschaulichung: die Lidl-Standardgrösse beträgt rund 1000 m^2, ein kleiner Coop weist zwischen 500 und 1000 m^2 Verkaufsfläche auf. Ein kleiner Volg weist weniger als 500 m^2 Verkaufsfläche auf.

Es ist zu prüfen, ob nicht allenfalls um den Bahnhof (Zone Bahnhof) ein Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (zwischen 500 und 3000 m^2 Verkaufsfläche) zugelassen werden soll. Gemäss Richtplan sind in Zentrumsgebieten einer Kernstadt grundsätzlich auch Nutzungen mit hohem Personenverkehr zulässig. (**Hinweis**)

Für bestehende Verkaufsnutzungen gilt Besitzstand (§ 68 BauG).

Parkierung

Mit den Regelungen in der BNO, insbesondere bezüglich den Planungsgrundsätzen, der Parkierung (Auto und Velo) sowie dem Mobilitätskonzept, werden wichtige Voraussetzungen für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorgenommen. Die Möglichkeit der Bewirtschaftung der Parkfelder ab der ersten Minute wird beispielsweise begrüsst und entspricht den Massnahmen D2 des KGV.

Mit der deutlichen Reduktion des Minimums sollen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mehr Freiheiten gewährt und damit ein freiwilliger Verzicht auf Parkfelder begünstigt werden. Mit der moderaten Reduktion des Maximums wird künftig nicht mehr für jede Wohnung ein Parkfeld möglich sein. Wegleitend für die Festlegung der Standorttypen ist gemäss Planungsbericht die Qualität des öV-Angebots. Weiter wird die Lage zur Bahnhofsnähe sowie die Fuss- und Veloverkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Eine allfällige Verlagerung der Parkierung in den öffentlichen Raum ist zu verhindern und bei der Aktualisierung des Parkierungsreglements zu berücksichtigen. Dies soll gemäss Planungsbericht nach der Erarbeitung des Velokonzepts sowie Inkrafttreten der aNP überprüft werden. Dabei ist das Parkfelder-Angebot, die Zoneneinteilung der Parkierungszonen und auch die Gebührenhöhe bei Bedarf den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. (**Hinweis**)

Gemäss § 55 BauG sind bei der Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen genügend Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher sowie die erforderliche Verkehrsfläche für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Parkierungs- und die Verkehrsflächen müssen gemäss § 56 BauG so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten und Anlagen, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Langsamverkehr sowie die Möglichkeit, andere Parkierungsflächen zu benutzen, zu berücksichtigen.

Die Bestimmung zu den Veloabstellplätzen in § 56l BNO wird als grundsätzlich sachgerecht eingestuft.

3.3.8 Erschliessung

In Quartieren mit grossem prognostiziertem Bevölkerungswachstum ist gemäss Planungsbericht nicht auszuschliessen, dass der Ausbaustandard einzelner Erschliessungsstrassen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht genügen wird. Dies könnte in den Quartieren oder Gebieten "Au/Altenburg", "Klosterfeld", "Scharten-/Bifangstrasse", "Seminarstrasse Nord" und "Obere Geisswies/Gruebe" der Fall sein. Bei einzelnen dieser Entwicklungsgebiete, wie zum Beispiel "Obere Geisswies/Gruebe", regelt die SNP den Zeitpunkt der ordentlichen Erschliessung. Für die anderen Entwicklungsgebiete wird der Gemeinderat den Zeitpunkt der Überprüfung einer genügenden Erschliessung im Rahmen der KGV-Revision festlegen oder sobald der Handlungsbedarf bezüglich Förderung des Velo- und Busverkehrs bekannt ist. Auch deshalb ist die baldmögliche Aktualisierung des KGV angezeigt. (**Hinweis**)

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Das landwirtschaftliche Kulturland ist die betriebliche Grundlage der Aargauer Landwirtschaft. Diese natürliche Ressource ist für die regionale Nahrungsmittelproduktion unentbehrlich. Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert.

Die Gemeinde setzt das Landwirtschaftsgebiet mit der Nutzungsplanung (Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2) grundsätzlich sachgerecht um.

Die verschiedenen Ein- und Auszonungen haben in der Gesamtbilanz der FFF eine Zunahme von 0,49 ha (vgl. Ziffer 3.3.5) zur Folge. Sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Die FFF werden im KLP als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Die Kantone weisen diejenigen Böden, die sich im Gewässerraum befinden und die (gemäss Sachplan FFF und RPV) weiterhin FFF-Qualität haben, separat aus. Diese Böden können – als Potenzial – weiterhin zum Kontingent gezählt werden, erhalten aber einen besonderen Status.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2023 befinden sich zehn aktive Landwirtschaftsbetriebe in der Landwirtschaftszone und fünf innerhalb des Baugebiets.

Die Liegenschaften der Landwirtschaftsbetriebe an der Dorfstrasse 77, Dorfstrasse 59a, Lindenplatz 10 und Aeschstrasse 10 befinden sich in der Dorfzone. In dieser Zone ist die Landwirtschaft als zulässige Nutzung explizit vorgesehen. Das ist sachgerecht.

3.4.2 Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL)

Im Zuge der geplanten Einzonung "Gruebe" soll der Landwirtschaftsbetrieb Ziegelhof ausgesiedelt werden. Der Betrieb liegt am Rand der Bauzone – im Norden und Westen angrenzend, im Osten an die Landwirtschaftszone.

Laut vorliegenden Unterlagen wurden eine betriebliche Analyse und ein Konzept zur künftigen Entwicklung erstellt. Eine Grobevaluation möglicher Standorte führte offenbar zum Standort "Tägerhard", im KLP als ESL.

ESL-Standorte erfordern eine sorgfältige raumplanerische Prüfung, da ihre Auswirkungen mit jenen von Arbeitszonen vergleichbar sein können. Sie sind im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild sowie Umwelt- und Naturschutz besonders sorgfältig zu planen. Ist der betriebliche Bedarf grundsätzlich ausgewiesen, muss das Vorhaben gut in die planerische Ordnung eingebettet werden. Dabei sind die raumplanerischen Grundsätze gemäss RPG zu beachten – etwa haushälterische Bodennutzung, die optimale Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets, Erschliessung, Koordination und Interessenabwägung (zum Beispiel im Hinblick auf den Siedlungstrenngürtel). Neben den vorliegenden raumplanerischen Aspekten sind auch betriebliche Voraussetzungen zu erfüllen. Dazu zählt eine konkrete betriebliche Planung, die Ausgangslage, Entwicklungsbedarf, Notwendigkeit und Erschliessung dokumentiert.

Damit der Standort "Tägerhard" als ESL definitiv festgelegt werden kann, ist ein konkretes Aussiedlungsprojekt erforderlich. Dieses muss im Rahmen einer Voranfrage bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden, um die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens – inklusive Wohnhaus – beurteilen zu können.

Solange ein solches Projekt mit Voranfrage nicht vorliegt, bleibt offen, ob die geplante Aussiedlung tatsächlich realisierbar ist. Der ESL kann so nicht unterstützt werden. (**Vorbehalt**)

Dabei gilt noch zu beachten, dass der gewählte Standort der Aussiedlung inmitten einer kaum bebauten Landschaftskammer liegt. Zudem wird diese Geländekammer von einem Siedlungstrenngürtel überlagert. Gemäss Richtplankapitel S 2.1 Planungsanweisung 1.3 sind Erneuerungen und Ausbauten von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen sowie die Errichtung von untergeordneten, betriebsnotwendigen Neuanlagen erlaubt. Im Rahmen der Nutzungsplanung können neue, den Charakter des Freiraums nicht störende landwirtschaftliche Siedlungsstandorte festgelegt werden. Die Errichtung von voluminösen Hochbauten und Anlagen, die den Charakter des Freiraums dauernd beeinträchtigen, setzen eine Anpassung des Richtplans voraus. Aufgrund dessen scheint der geplante Aussiedlungsstandort kaum ein bewilligungsfähiger Standort für einen ESL zu sein. (**wichtiger Hinweis**)

3.4.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiets

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

In der Gemeinde Wettingen befindet sich die Kiesgrube "Tägerhard". Die Wiederauffüllung und Rekultivierung der Kiesgrube sind durch die Auffüllbewilligung der Abteilung für Umwelt Nr. 4045.629- 13 vom 24. April 2008 und 4045.637-13 vom 26. Oktober 2009 geregelt.

Die rechtskräftige Materialabbauzone und die Zone für die Lagerung und Aufbereitung von Rohmaterialien werden beibehalten. Die bisherigen Bestimmungen zur Lagerung und Aufbereitung von Rohmaterialien wie Kies, Sand und dergleichen in einem Teilgebiet der Spezialzone "Tägerhard" sind neu in § 31 Abs. 2 BNO geregelt werden. Damit findet faktisch eine Zusammenführung der Zone für die Lagerung und Aufbereitung von Rohmaterialien mit der Materialabbauzone statt. Eine Erweiterung der Materialabbauzone ist nicht zulässig. Aus fachlicher Sicht wird das Gebiet für Lagerung von Rohmaterialen neu als Bestandteil der Materialabbauzone verstanden. Im Planungsbericht (Kapitel 9.1) wird sogar die Aussage gemacht: *Die Materialabbauzone inklusive dem speziell bezeichneten Gebiet für die Lagerung und Aufbereitung von Rohmaterialien soll gemäss dem rechtskräftigen KLP beibehalten werden.* Die Formulierung und Ausgestaltung der BNO muss zwingend geschärft werden, dass das im KLP bezeichnete Gebiet für die Lagerung von Rohmaterialien kein Materialabbau möglich ist. (**Vorbehalt**).

Es wird in § 31 Abs. 2 BNO fälschlicherweise auf den BZP anstatt den KLP verwiesen. (**Hinweis**)

Der Abbaustandort "Lugibach" (oder Lugibachtal) soll "überhöht" werden (Abbau ist bereits im Gange; mittlere Schütthöhe +3,6 m, + 340'000 m^3). Die Überhöhung des Abbaustandorts wird gemäss Planungsbericht sachgerecht in einer separaten Teiländerung angepasst.

3.4.4 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Gebiete "Buessberg" und "Bernau" sind Bestandteil des Bundesinventars der Trockenwiesen und Weiden (TWW). Das Bundesinventar wird durch die Festlegungen der Schutzzonen "Trockenstandort" und "Magerwiese" im KLP vollumfänglich umgesetzt.

Gemäss Richtplan (Richtplankapitel L 2.3) ist weiter die ganze Lichtung im "Buessberg" als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) festgesetzt. Demzufolge wurde die restliche noch nicht in der Schutzzone liegende Lichtung im Gebiet "Buessberg" ebenfalls sachgerecht als Naturschutzzone Magerwiese umgesetzt.

Der im Richtplan festgesetzte Auenschutzpark (siehe Richtplankapitel L 2.2) wird im KLP als Schutzzone Limmat sachgerecht umgesetzt.

In § 22 BNO ist sachgerecht ein Wegegebot in den Naturschutzzonen vorgesehen. Die Vorgaben sind zu überarbeiten, sodass für die Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag das Gebiet betreten werden darf. (**Vorbehalt**)

Die Naturobjekte wurden gestützt auf eine Inventarisierung auf Stufe Gemeinde definiert und mit einer Schutzbestimmung ausgestattet. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Das Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN) sowie die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) wurden in der Nutzungsplanung durch die Festlegung einer Landschaftsschutzzone sachgerecht umgesetzt. Der Schutz der Landschaft in weiteren Gebieten ist durch die Sperrzone des übergeordneten Lägernschutzdekrets gesichert.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe, die im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, werden statt mit einer Flächenaussparung mit einem Symbol "L" gekennzeichnet. Dies ist sachgerecht.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

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.

Die Gewässerräume werden in einer separaten Teilrevision der aNP umgesetzt (BVUARE.23.148). Diese Teilrevision wurde abschliessend vorgeprüft.

Die Gewässerräume in den Planungsunterlagen weisen soweit ersichtlich den gleichen Stand auf, wie diejenigen in der kantonal beurteilten Teilrevision. Daher gilt der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 19. Mai 2025 auch für die vorliegende Planung und es wird auf eine zusätzliche Stellungnahme zum Gewässerraum verzichtet.

Grundwasser

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quellfassungen und Grundwasserschutzarealen. Die Nutzungsplanung ist auf die Vorschriften der einzelnen Schutzzonen von Grundwasser- und Quellfassungen und Grundwasserschutzarealen so abzustimmen, dass sie diesen nicht widerspricht.

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quellfassungen und Grundwasserschutzarealen bis auf das "Tägerhard" sind in den Plangrundlagen sachgerecht orientierend dargestellt.

Der nördlichste Teil des Grundwasserschutzareals "Tägerhard" liegt im Gemeindegebiet Wettingen (Parzellen 789, 3271, 5832, 5833 und weitere). Im KLP wird das Grundwasserschutzareal bisher nicht dargestellt. Das Grundwasserschutzareal "Tägerhard" ist darzustellen. (**Hinweis**)

Gemäss Planungsbericht § 31 BNO (Materialabbauzone) sind in dem Gebiet weitere Standorte für den Materialabbau als "Vororientierung" im kantonalen Richtplan eingetragen. Allerdings ist das Gebiet im Richtplan als kantonales Interessensgebiet für Grundwasserschutzareale und vorrangiges Grundwassergebiet festgesetzt. In den festgesetzten vorrangigen Grundwassergebieten von kantonaler Bedeutung haben die Interessen der Grundwasserbewirtschaftung Vorrang vor den Interessen der Kiesgewinnung. Es sind keine neuen Kiesabbaugebiete zulässig. (siehe Richtplankapitel V 1.1 PA 1.1/2.1). (**wichtiger Hinweis**)

Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Bei der Änderung oder Einzonung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen. Es gelten dabei die Weisungen der Abteilung für Umwelt (siehe Ordner "Siedlungsentwässerung").

In der Gemeinde Wettingen ist der generelle Entwässerungsplan (GEP) zweiter Generation geplant. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP aufzuzeigen. Die Zusicherung eines entsprechenden Staatsbeitrags von der Abteilung für Umwelt liegt mit Schreiben vom 15. Mai 2019 bereits vor.

3.5.2 Hochwassergefahren

Da sich die Hochwassergefährdungssituation aufgrund des geplanten Hochwasser- und Revitalisierungsprojekts entlang des Dorfbachs/Gottesgrabens in den nächsten Jahren ändern wird, setzt die Gemeinde Wettingen die Gefahrenkarte Hochwasser (GKH) mit der vorliegenden Planung nicht grundeigentümerverbindlich um. Das ist nachvollziehbar.

Freihaltegebiet Hochwasser

In der Gemeinde Wettingen sind die Freihaltegebiete Hochwasser nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt. Auf eine überlagerte Freihaltezone Hochwasser wird korrekterweise verzichtet.

Oberflächenabfluss

Das Thema Oberflächenabfluss wird mit § 36c BauV kantonal übergeordnet geregelt.

3.5.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen.

Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt im BZP und KLP übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) und das NkB an der Lägern werden im KLP als Naturschutzzonen im Wald umgesetzt. Das Naturwaldreservat Lägern wird als Naturwaldreservat, die Weiher Schürlihau beziehungsweise Muntel als Waldweiher und die Waldweide Bernau als ein "Strukturierter Trockenstandort im Wald" im KLP festgelegt. Die entsprechenden Anforderungen werden in § 23 BNO bis auf die Festlegungen bezüglich Laubholzanteil und Totholzförderung sachgerecht definiert. Die Festlegungen zu diesen beiden Themen sind gemäss kantonalen Planungsgrundlagen zu ergänzen. (**Vorbehalt**)

In der Gemeinde Wettingen wurden mehrere Waldränder im Rahmen des kantonalen Naturschutzprogramms "Wald" ökologisch aufgewertet. Es wird empfohlen, diese im KLP als ökologisch wertvolle Waldränder mit entsprechenden Zielen und Massnahmen in der BNO festzulegen. (**Hinweis**)

Wildtierkorridor

Im Norden des Gemeindegebiets liegt der national bedeutende Wildtierkorridor AG 10, im Südosten der regional bedeutende Wildtierkorridor AG R20. Dies kann mittels einer die Landwirtschaftszone überlagerten Wildtierkorridorzone, einer Landschaftsschutzzone mit entsprechenden Bestimmungen oder anderen, dem Schutzziel entsprechenden Zonen erfolgen.

Der Wildtierkorridor AG 10 (Lägern) ist korrekt umgesetzt. Der Wildtierkorridor AGR20 wurde im KLP nicht vollständig gemäss dem Grundlagenbericht 2023 und den Onlinekarten umgesetzt. Insbesondere in den Gebieten "Gruebe", "Tägerhardacher" und "Tägerhard" ist die Überlagerung mit der Zone Wildtierkorridor zu erweitern. (**wichtiger Hinweis**)

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV]).

Bei der Einzonung "Gruebe" (Ziegelei) sollen die Parzellen 3404 und 797 von der Landwirtschaftszone in die Zone "Landstrasse", Teilgebiet D eingezont werden. Die Parzellen grenzen direkt an die Kantonsstrasse K275 (Landstrasse). In der Beilage B5 zum Planungsbericht (Einzonung im Gebiet "Gruebe" Parzellen 797, 3404, 4200) wird ausgeführt, dass die durchgeführte Lärmabklärung zeigen würde, dass die massgebenden PW mit einer geschickten Gebäudeanordnung und Nutzungsverteilung sowie vereinzelten Massnahmen bei den Gebäuden entlang der Landstrasse eingehalten werden könnten. Die nötigen Massnahmen könnten mit dem erforderlichen GP verbindlich vorgeschrieben werden. Dies ist grundsätzlich möglich. Die Einschränkungen bei den Gebäuden B und C, welche direkt an der Kantonsstrasse zu liegen kommen sollen, sind aber doch beträchtlich (keine lärmempfindliche Nutzung in den Sockelgeschossen [EG, 1.OG] entlang der Strassenfassade und an den Seitenfassaden). Es kann nicht abschätzt werden, ob unter diesen Einschränkungen eine sinnvolle Nutzung möglich ist (**wichtiger Hinweis**).

Weiter wird darauf hingewiesen, dass beim Gebäude A die PW für Wohnnutzung nur eingehalten werden können, wenn die Gebäude B und C errichtet werden. Damit im GP die nötigen Massnahmen zur Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV auch tatsächlich verbindlich vorgeschrieben werden, ist eine diesbezügliche Vorgabe für die Parzellen Nr. 3404 im § 8^{decies} BNO aufzunehmen (**wichtiger Hinweis**).

Die geplante Einzonung in der "Untere Geisswies" (Parzellen 3177 und 3179) in die Zone für OeBA ist genügend weit weg von der Kantonsstrasse K275, der Bahnlinie der SBB und der Autobahn A1, so dass ohne genauere Berechnung davon ausgegangen werden kann, dass die massgebenden PW ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten sind.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Zu den geplanten Umzonungen haben gibt es auch keine lärmtechnischen Hinweise.

Energie

Das Thema Energie ist in die vorliegende Planung stufengerecht aufgenommen. Besonders erfreulich ist zudem, dass die Gemeinde Wettingen mit der Entwicklung ihrer Energieplanung begonnen hat. Ein entsprechendes Fördergesuch für die finanzielle Unterstützung der Energieplanung wurde bei der Abteilung Energie eingereicht und eine Förderzusage ist erteilt.

Elektromagnetische Strahlung

Das Gemeindegebiet wird durch Hochspannungsfreileitungen der AXPO und SBB tangiert.

In den Bereichen von Hochspannungsleitungen werden keine Einzonungen oder massgebliche Umzonungen vorgenommen, weshalb in der vorliegenden Planung keine Massnahmen zu treffen sind.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich, wie im Planungsbericht erwähnt, insgesamt 33 belastete Standorte (Stand März 2024). Die Lage der Standorte kann unter "www.kataster-aargau.ch" eingesehen werden.

Nach Art. 3 der Altlastenverordnung (AltlV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Die zulässige Nutzung ist daher im Rahmen der Revision aNP auf die belasteten Standorte abzustimmen (BZP, BNO). In erster Linie betrifft dies bei Einzonungen Ablagerungsstandorte und bei Umnutzungen Betriebsstandorte (frühere industrielle oder gewerbliche Nutzungen). Vorliegend ergibt sich durch die geplanten Aus-, Ein- sowie Umzonungen kein altlastenrechtlicher Handlungsbedarf auf Stufe Nutzungsplanung.

Im Rahmen der entsprechenden Baugesuche muss jedoch Art. 3 AltlV erneut für das konkrete Bauvorhaben geprüft und eingehalten werden. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltlV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren. (**Hinweis**)

Zu weitergehenden altlastenrechtlich notwendigen Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 7 ff AltlV bei belasteten Standorten wird von der zuständigen kantonalen Abteilung für Umwelt im Einzelfall Stellung genommen.

3.5.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der vorliegenden Planung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften vorläufig nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist unerlässlich (www.geoportal.ag.ch). Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 Kulturgesetz (KG) eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden und Grundstücken, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) beziehungsweise die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen oder die entsprechenden Baugesuche an die Abteilung für Baubewilligungen zur Weiterleitung an die Kantonsarchäologie zu überstellen. Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss § 38 KG zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichti-

gen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

Im Orientierungsinhalt des BZP und KLP sind keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen enthalten. Das ist sachgerecht.

In der BNO wurden die archäologischen Fundstellen sachgerecht nicht mehr behandelt, da die rechtlichen Grundlagen zu diesen durch übergeordnetes, kantonales Recht geregelt sind.

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Historische Verkehrswege gelten als Baudenkmäler im Sinne des KG (vgl. § 23 Abs. 2 lit. d Verordnung zum Kulturgesetz [VKG]). Die Gemeinde hat stufengerecht Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erlassen.

Gemäss Planungsbericht Anhang 1 sind drei IVS[2]-Objekte von nationaler Bedeutung und drei weitere Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung in der Planung berücksichtigt worden. Das ist sachgerecht.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Struktur der BNO

Die neue BNO orientiert sich strukturell stark an der rechtskräftigen BNO. Daraus resultiert ein komplizierter Aufbau. In der BNO sind beispielsweise die Anforderungen an die GP-Pflichten über die gesamte BNO verteilt, statt an einer Stelle zusammengefasst. Ähnlich verhält es sich mit der Qualitätssicherung und -förderung: Diese wird einerseits in §§ 5ter BNO behandelt und ist anderseits bei einzelnen Zonen spezifiziert. Durch diese Strukturierung ist es schwieriger, den Überblick über die Bestimmungen zu behalten.

Als grundeigentümerverbindliches Instrument ist es wichtig, die BNO so aufzubauen, dass sie für die Adressaten (Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beziehungsweise Verwaltung) möglichst übersichtlich und leicht verständlich ist. Es wird daher zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Struktur der Paragrafen noch angepasst wird.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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.

Rückmeldung zu den einzelnen Bestimmungen

§ 34 Abs. 5: Gemäss Wortlaut der Bestimmung kann die Ausnützungsziffer (AZ) in gewissen Zonen um 10 % erhöht werden, wenn "im gesamten Gebäude" preisgünstiger Wohnungsraum erstellt wird. Den Hinweisen des Gemeinderats und dem Planungsbericht ist indes zu entnehmen, dass nicht ständig dem Wohnen dienende Räume wie zum Beispiel Gewerberäume "in Abzug zu bringen" sind. Die Unterlagen erscheinen in diesem Punkt widersprüchlich. Falls in den betroffenen Gebäuden weiterhin Mischnutzung zulässig sein soll, kann in der Bestimmung nicht gefordert werden, dass "im gesamten Gebäude" preisgünstiger Wohnungsraum erstellt wird. Bitte klären und Unterlagen bereinigen. (**Vorbehalt**)

Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

[2] Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

- Falls in den betroffenen Gebäuden Mischnutzung zulässig sein soll, stellt sich die Frage, wie sichergestellt wird, dass die zusätzlichen 10 % AZ tatsächlich zu einer Erhöhung des Wohnanteils führen, entscheidet doch in der Regel die Bauherrschaft selbst über den Nutzungsmix. Im Hinblick auf das verfolgte öffentliche Interesse wäre auf geeignete Weise sicherzustellen, dass die Erhöhung der AZ nicht der Gewerbenutzung dient.
- In der Zone Landstrasse Teilgebiet D beträgt der maximal zulässige Wohnanteil 40 % (vgl. § 8^{novies} Abs. 3 BNO). Es ist zu klären, wie sich § 34 Abs. 5 BNO zu dieser Vorgabe verhält, und die erforderliche Bereinigung zwischen den unterschiedlichen Vorgaben vorzunehmen.

Weiter ist zu prüfen, ob die Mehrnutzung überhaupt realisiert werden kann, ohne dass weitere Massen gemäss § 6 BNO geändert werden müssten. Falls Abweichungen von den Massen gemäss § 6 BNO notwendig sein sollten, sind diese auf geeignete Weise zu regeln. Dabei wäre auch sicherzustellen, dass die Abweichungen nicht zu einer Beeinträchtigung von öffentlichen Interessen, namentlich des Ortsbilds, und privaten Interessen, namentlich der Nachbarschaft, führen. (**Vorbehalt**)

Gemäss Vorgabe in der BNO soll in der Baubewilligung ein Zweckentfremdungsgebot angeordnet und vor Baubeginn im Grundbuch angemerkt werden. Weitere Informationen über das geplante Vorgehen können den Hinweisen des Gemeinderats und dem Planungsbericht entnommen werden. Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Begründungen, Unterlagen und Pläne enthalten. Wo es die Beurteilung eines Gesuchs erfordert, kann der Gemeinderat weitere Unterlagen verlangen (§ 51 Abs. 1 und 3 BauV). Diese offen formulierten Bestimmungen des kantonalen Rechts erlauben es der Gemeinde wohl, die erforderlichen Unterlagen im Baubewilligungsverfahren einzufordern. Insoweit offenbar bereits klare Vorstellungen über die notwendigen Unterlagen und Nachweise bestehen, wird jedoch empfohlen, § 34 Abs. 5 BNO diesbezüglich zu präzisieren. Insbesondere in Bezug auf die Einführung einer Berichterstattungspflicht erscheint die Schaffung einer Grundlage erforderlich. In der Regel müssen Bauherrschaften nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens den Behörden keinen Bericht mehr erstatten. Bitte § 34 Abs. 5 BNO entsprechend ergänzen. (**Vorbehalt**)

§ 39d Abs. 1: Der Gemeinderat Wettingen hält daran fest, die im kantonalen Zivilrecht geregelten Pflanzabstände (§ 73 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch [EG ZGB]) kommunal abweichend festlegen zu können. Zur Begründung verweist er auf das Kurzmemorandum von RA Alexander Rey vom 19. Februar 2025. Die auf der Seite 7 zitierte Stelle (Lukas Roos, Pflanzen im Nachbarrecht, Zürich 2002, S. 228 ff., 230) fällt unter den Titel "Nachbarrechtliche Auswirkungen öffentlich-rechtlicher Unterschutzstellung von Pflanzen". Sie beinhaltet Anliegen, die heute durch die Gesetzgebung des Natur- und Heimatschutzes abgedeckt sind. Die zitierten Beispiele/Fussnoten sind für die vorliegende Thematik nicht einschlägig.

Die beabsichtigte Regelung § 39d Abs. 1 BNO Wettingen, (Stand 12. Februar 2025) erlaubt, dass Pflanzen mit einer Höhe von über 7,0 m, in Abweichung von § 73 Abs. 1 lit. c und d sowie Abs. 2 lit. b EG ZGB, bis 2.0 m an die Grenze gesetzt werden dürfen. Damit kollidiert sie weiterhin mit dem kantonalen Zivilrecht, das durch die Gemeinden nicht eigenmächtig abgeändert werden darf.

Nach geltender Rechtslage kann der beabsichtigten Herabsetzung von Pflanzabständen nicht zugestimmt werden. Für die Begründung ist die Beantwortung der Motion Nr. 15.234 vom 25. November 2015 immer noch zutreffend. Die Regelung ist zu streichen (**Vorbehalt**).

Abs. 2: Auch dieser Absatz verstösst gegen § 73 EG ZGB und ist zu streichen (**Vorbehalt**).

3.7 Verschiedenes und Formelles

Situationsplan

Auf die Einzonung "Obere Geisswies" wird verzichtet (im Arbeitsschwerpunkt Geisswies). Von der vorliegenden Revision ausgenommen wird gemäss Planungsbericht das Areal "Obere Geisswies"

(Parzellen 3388, 5216 und 883 im Umfang von 6’488 m^2). Auf die Darstellung als Orientierungsinhalt in einem eigentümerverbindlichen kommunalen Nutzungsplan sollte verzichtet werden. (**Hinweis**)

Spezialzone Berg

Bezüglich der Spezialzone "Berg" läuft zurzeit eine Teiländerung der aNP. Aufgrund einer Beschwerde konnte sie noch nicht genehmigt werden. Es ist sicherzustellen, dass der Inhalt der Teiländerung Spezialzone "Berg" nach der Durchführung der Gesamtrevision weitergilt und nicht versehentlich aufgehoben wird. (**Hinweis**)

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