KANTON AARGAU

**REGIERUNGSRAT**

**REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-001378**

**Gemeinde Wettingen; Allgemeine Nutzungsplanung "Gesamtrevision"; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

Sitzung vom 28. Oktober 2026 Versand: 3. November 2026

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

| | |
|---|---|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 20. Juni 2025 |
| Mitwirkung | 15. März 2024 bis 13. Mai 2024 |
| Öffentliche Auflage | 31. Juli 2025 bis 29. August 2025 |
| Beschluss Einwohnerrat | 4. Dezember 2025 |
| Eingereicht zur Genehmigung | 25. März 2026 |
| Ablauf der Beschwerdefrist | 5. Februar 2026 |

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

#### 1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

#### 1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der vom Einwohnerrat Wettingen am 4. Dezember 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) 1:3'000
- Kulturlandplan (KLP) 1:6'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 19. Januar 2026 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

### 2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die allgemeine Nutzungsplanung 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 Räumliche Entwicklungsleitbild (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 allgemeinen Nutzungsplanung 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 Umsetzung der Gewässerräume erfolgte in einer separaten Vorlage (am 29. April 2026 genehmigt). Die Teiländerung "Festlegung Gewässerraum" wird gestützt auf § 96 Abs. 2 BNO explizit nicht aufgehoben. Die Planungsvorlage zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ist mit der Vorlage zur Umsetzung der Gewässerräume abgestimmt.

### 2.2 Von der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ausgenommen

Verschiedene Gebiete wurden von der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung mit Verweis auf die laufenden Teilrevisionen ausgenommen. Diese Gebiete sind im BZP und KLP speziell gekennzeichnet.

Inzwischen liegt ein Entscheid zur Teiländerung "Spezialzone Berg" vor. Mit Urteil vom 6. Mai 2026 hob das Verwaltungsgericht die Genehmigung des Regierungsrats und die Abweisung der Beschwerde gegen die Teiländerung vom 23. April 2025 samt Beschluss der Gemeinde Wettingen in der Volksabstimmung vom 3. März 2024 auf.

Die Teiländerung "Tägerhardächer" wurde infolge negativem Standortentscheid der Firma Hitachi Energy AG abgeschrieben.

Da die speziell gekennzeichneten Gebiete "Spezialzone Berg", "Obere Geisswies", "Gruebe", "Aussiedlung landwirtschaftlicher Betrieb" sowie "Tägerhardächer" vom Beschluss durch den Einwohnerrat ausgenommen sind, gelten die Festlegungen des rechtskräftigen Nutzungsplans Kulturland (Situationsplan und BNO). Demzufolge sind die entsprechenden Bestimmungen der rechtsgültigen BNO und die Festlegungen im rechtsgültigen KLP von der Aufhebung des bisherigen Rechts auszunehmen (siehe Ziffer 3.9).

### 2.3 Änderungen nach der abschliessenden Vorprüfung

#### 2.3.1 Abschliessende Vorprüfung

Als Kernstadt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Wettingen im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Als Grundlage für die allgemeine Nutzungsplanung in Wettingen liegen umfassende Unterlagen vor, die aufzeigen, wie die Gemeinde die Aufgabe angegangen ist. Mit dem REL 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 strategischen Grundlagen wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert.

Die Planungsvorlage wurde mit Vorbehalten abschliessend vorgeprüft. Die vor der öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen sind im Planungsbericht (Kapitel 14.4) dokumentiert.

In der BNO wurden folgende Anpassungen (nicht) vorgenommen:

- Ergänzende Bestimmungen zum Wegegebot (neu § 38 BNO)
- Schutzbestimmungen zur Naturschutzzone Wald im Sinne der kantonalen Planungsgrundlagen (neu § 39 BNO)
- Die Rohstoffentnahme in der "Lagerfläche Materialabbau" wird explizit untersagt (neu § 44 BNO)
- Präzisierungen sowie erläuternde Hinweise betreffend die Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnungsbau (neu § 49 BNO)
- Der Vorbehalt betreffend die Regelungen zum Pflanzenabstand wurde nicht umgesetzt. Im Vorprüfungsbericht wurde die Streichung von § 39d Abs. 1 und 2 BNO (neu § 57 BNO) verlangt. Da die Bestimmung mit dem kantonalen Zivilrecht nicht vereinbar ist, wird die Streichung mittels Direktänderung vorgenommen (siehe Ziffer 3.9)

Auf die Einzonung im Gebiet "Grueb" (Parzellen 797, 3404 und 4200) sowie auf die Festlegung eines Entwicklungsstandorts Landwirtschaft (ESL) wird im vorliegenden Rahmen verzichtet. Die diesbezüglichen Beurteilungen erfolgen in der separaten Planungsvorlage BVUARE.25.172 Teiländerung BZP und KLP "Aussiedlung Hof und Erweiterung Geisswies".

Betreffend die Einzonung im Gebiet "Untere Geisswies" wird auf Ziffer 3.5.6 verwiesen.

Die Anträge zur Grundzonierung wurden lückenlos umgesetzt.

Die Änderungsaufträge (**Vorbehalte**) gemäss der abschliessenden Vorprüfung wurden bis auf die Bestimmungen zu den Pflanzabständen (§ 57 BNO) sachgerecht umgesetzt.

### 2.3.2 Änderungen aufgrund des Einwendungsverfahrens

Aufgrund des Einwendungsverfahrens hat die Gemeinde verschiedene Änderungen an der abschliessend vorgeprüften Planungsvorlage vorgenommen. Die aufgrund der Einwendungen vorgenommenen Änderungen sind im Planungsbericht (Kapitel 14.5) dokumentiert und begründet.

Der Verzicht auf die Festlegung von höheren Gebäuden "H1.A", die Änderung betreffend die Nutzungseinschränkung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) "Fohrhölzli-Ost" sowie die Präzisierung betreffend die Arealüberbauung im Teilgebiet B der Zone Landstrasse liegen in der Entscheidkompetenz der Gemeinde. Die Änderungen sind sachgerecht.

Der Umgang mit der Naturschutzzone N03 (neu Orientierungsinhalt; Eigentum SBB) ist sachgerecht. Die Abstimmung der Landschaftsschutzzone am "Sulperghang" mit dem im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiet ist im Hinblick auf die Entwicklungsabsichten in "Wettingen-Ost" sachgerecht. Das Naturobjekt T17 wurde lagemässig korrigiert.

Die vorgenommenen Änderungen sind sachgerecht.

### 2.3.3 Änderungen im Rahmen der Beschlussfassung

Gestützt auf die Diskussion im Einwohnerrat wurden die erläuternden Hinweise des Gemeinderats in der BNO zum Parkfelder-Angebot von Personenwagen angepasst. An den rechtsverbindlichen Bestandteilen der Planung wurden keine Änderungen vorgenommen.

Für die Beschlussfassung wurde die BNO neu nummeriert und durch eine Neufassung ersetzt. Die Neunummerierung wird in der Beilage B5 zum Planungsbericht dokumentiert.

Die Änderungen liegen in der Entscheidungskompetenz der Gemeinde und sind sachgerecht.

### 2.4 Nutzungsplan Siedlung

Mit der Planungsvorlage werden verschiedene Areale im Sinne der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen umgezont und/oder gezielt aufgezont. Darunter fallen Massnahmen wie die Umzonung reiner Wohnzonen in die Wohn- und Arbeitszone, die Aufzonung von Wohn- oder Mischzonen um ein Vollgeschoss oder das Zusammenfassen verschiedener Zonen im Gebiet Bahnhof unter der neu geschaffenen "Zone Bahnhof Nord" mit teilgebietsspezifischen Anforderungen. In verschiedenen Gebieten wird die Sondernutzungsplanpflicht durch eine Gestaltungsplanpflicht ersetzt, erweitert oder aufgehoben und durch zonenspezifische Bestimmungen und Anforderungen ersetzt. Der besonders wertvolle Teil der Gartenstadt wird neu als spezielle Zone mit massgeschneiderten Massnahmen festgelegt. Entlang von zentrumsnahen Strassenzügen oder an bedeutenden Kreuzungen werden Vorgaben für gewerbliche oder publikumsorientierte Nutzungen in den ersten Vollgeschossen vorgegeben. In verschiedenen Gebieten wird die OeBA aufgrund der zukünftigen Nutzungsbestimmung umgezont oder mittels flächengleicher Bauzonenumlagerung innerkommunal umgelagert (aus- und eingezont).

### 2.5 Nutzungsplan Kulturland

Die Rebbauzone wird in die Landwirtschaftszone überführt und Flächen, die bisher als Landwirtschaftszone ausgeschieden waren, als Schutzzone festgelegt. Die kantonalen Freihaltegebiete wurden mit der Landschaftsschutzzone oder mit dem die Landwirtschaftszone überlagerten "Freihaltebereich Hochbauten" umgesetzt. Die Spezialzone Tägerhard wurde durch eine in der Fläche reduzierten Überlagerung "Lagerfläche" ersetzt. Die Spezialzone Geisswies wurde gänzlich aufgehoben und durch die Landwirtschaftszone ersetzt. Verschiedene Gebiete im KLP wurden von der Gesamtrevision ausgenommen. Die erforderlichen Festlegungen sind in konkret benannten Verfahren zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

### 2.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird gemäss den Anforderungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) überarbeitet.

## Erwägungen

### 3. Gesamtbeurteilung

### 3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

### 3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

#### 3.2.1 Raumkonzept

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.

#### 3.2.2 Wohnschwerpunkt

Die Berechnung der Bauzonenkapazität hat gezeigt, dass das gemäss Richtplan vorgegebene Bevölkerungswachstum bis 2040 mit gezielten Massnahmen in den zwei kommunalen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) "Landstrasse" und "Bahnhofsgebiet" sowie in den Wohn- und Mischzonen abgedeckt werden kann. Die Gemeinde verzichtet daher im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung auf Einzonungen im Gebiet des Wohnschwerpunkts (WSP) "Tägerhard-Ost" beziehungsweise im bereits festgesetzten Siedlungsgebiet.

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 Gemeinderat beabsichtigt spätestens 2030 und in Abhängigkeit von der Innenentwicklung in Wettingen die Notwendigkeit der Umsetzung des WSP zu überprüfen (siehe Erwägungen des Gemeinderats zur abschliessenden Vorprüfung).

**Fazit Übereinstimmung mit dem Richtplan**

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

### 3.3 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung ist essenziell gemäss den §§ 11 und 13 BauG. Gemäss dem Regionalplanungsverband Baden Regio berücksichtigt die Vorlage die regionalen Zielsetzungen. Die von der Region im Vorfeld eingebrachten Anliegen wurden umgesetzt.

### 3.4 Regionaler Sachplan

Im behördenverbindlichen regionalen Sachplan (rSP) "Landschaftsspange Sulperg-Rüssler" (genehmigt am 31. Oktober 2012) wird der anzustrebende Zustand des vielfältig genutzten Raums grob abgebildet. Es werden Ziele und Strategien der räumlichen Entwicklung behördenverbindlich formuliert. Dazu werden im rSP Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen zu vier Themenschwerpunkten festgelegt. Die Anforderungen des rSP wurden in der vorliegenden allgemeinen Nutzungsplanung angemessen umgesetzt.

### 3.5 Nutzungsplan Siedlung

#### 3.5.1 Strategische Planung

**Räumliches Entwicklungsleitbild**

Die Planungsbehörde hat im Vorfeld der Umsetzung der grundeigentümerverbindlichen Massnahmen im allgemeinen Nutzungsplan in einem breit abgestützten Prozess unter Einbezug der Bevölkerung die Ziele der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Wettingen definiert und Schwerpunkte gesetzt.

**Zielbild Wettingen-Ost**

Im Rahmen der beabsichtigten Festsetzung eines wirtschaftlichen ESP von kantonaler Bedeutung sowie von Siedlungsgebiet im Gebiet "Tägerhardächer" im Richtplan hat die Gemeinde im Interesse der Stärkung des Arbeitsstandorts ein Zielbild Wettingen-Ost 2035+ als Ergänzung zum REL erarbeitet. Dieses Zielbild wurde vom Gemeinderat am 30. Oktober 2025 verabschiedet. Infolge des negativen Standortsentscheids im Zusammenhang mit der geplanten Firmenansiedlung und aufgrund des hohen Koordinationsbedarfs in Bezug auf die verschiedenen Entwicklungen und Nutzungsansprüche im fraglichen Raum wird dieses Zielbild zum gegebenen Zeitpunkt zu überprüfen sein.

Aufgrund der thematischen Komplexität und der sich stellenden Herausforderungen sowie der Abstimmungserfordernisse mitunter auf Stufe Richtplan (unter anderem WSP, Abstimmung Siedlung und Verkehr) muss das weitere Vorgehen mit dem Kanton abgestimmt werden.

### 3.5.2 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. 27'120 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 34 % ab 2012 bis 2040 (ca. +1,05 % pro Jahr).

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.

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 2040 deutlich ansteigen wird (plus 2'500 Personen auf 6'870 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.

### 3.5.3 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total rund 375,0 ha auf. Davon sind rund 367,0 ha überbaut und rund 8,0 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,0 ha Wohn- und Mischzonen, rund 0,3 ha Arbeitszonen und rund 3,7 ha Zonen für OeBA oder weitere Zonen (Angaben gemäss Entwurf neuer Nutzungsplan).

Der Umfang an Bauzonen wird gegenüber dem rechtskräftigen Bestand um rund 14,8 ha vergrössert. Dies ist im Wesentlichen auf den Einbezug der Verkehrsflächen (VF) und Bahnflächen (BF) innerhalb des Siedlungsgebiets zurückzuführen. Die Veränderung der Bauzonengrösse ist nachvollziehbar.

### 3.5.4 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Gemeinde setzt mit verschiedenen Massnahmen die gemäss Richtplan geforderten Mindestdichten und ein hinreichendes Fassungsvermögen um, namentlich:

- Qualitative Innenentwicklung unter anderem bei den 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 und 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. Gemäss der gemeindeeigenen Abschätzung "Innenentwicklungspfad – Quartiere" wird bis 2040 in den 3,05 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen (exklusive Schlüsselgebiete) ein Innenentwicklungspotenzial von rund 330 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) eruiert. Dies entspricht einer Dichte von 108 E/ha. Gemäss der Gemeinde wird die Nutzung dieser Reserven innerhalb des Planungshorizonts absorbiert.

**Überbaute Wohn- und Mischzonen**

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Dichte aktuell 78,2 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 70 E/ha. Die Gemeinden, in denen die Mindestdichte bereits erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für die weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale aus (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2). Für die Gemeinde Wettingen wurde im kantonalen Berechnungsmodell der Wert von 82,6 E/ha für 2040 zu Grunde gelegt.

Gemäss der gemeindeeigenen Abschätzung "Innenentwicklungspfad – Quartiere" wird in den überbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive unüberbaute Flächen in den Schlüsselgebieten, ca. 1 ha) bis 2040 ein Innenentwicklungspotenzial von rund 5'100 E eruiert. Insbesondere die Quartiere "Landstrasse", "Bahnhofareal", "Zentrale & Bettlere/Wynere" sowie "Scharten-/Bifangstrasse" tragen mit rund 4'500 E massgeblich zur gewünschten Innenentwicklung bei.

**Auszonungen/Aussenentwicklung**

Gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde keine relevanten Ein- und Auszonungen und Aussenentwicklungen mit relevanten Auswirkungen auf das Fassungsvermögen vor.

**Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040**

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Wettingen beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 26'100 Personen (Planungsbericht, Anhang B12 und B13). Damit liegt es unter dem Planwert von rund 27'100 Personen gemäss kantonaler Prognose. Bis 2040 gewährleistet die Gemeinde eine Steigerung der Dichte in den Wohn- und Mischzonen von heute 81 E/ha auf rund 100 E/ha. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Wettingen ist plausibel nachvollziehbar, aber ausgewogen zu den Richtplanvorgaben.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

### 3.5.5 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.

Im überarbeiteten BZP sind 11,9 ha Arbeitsplatzzonen (A1 und A2) festgelegt. Dabei handelt es sich um die bestehenden Arbeitsplatzzonen "Bahnhof", "Tägerhard", "Geisswies" und "Alte Spinnerei" auf der Klosterhalbinsel. Die Arbeitszonen sind bis auf eine Fläche von rund 0,3 ha vollständig überbaut.

Die Arbeitszonen machen nur rund 3 % der Bauzonenfläche aus. Mit der Planungsvorlage werden weitere Potenziale für die Ansiedlung neuer Betriebe beziehungsweise für die Schaffung neuer Arbeitsplätze mit der Erweiterung der Zone Landstrasse im Gebiet "Geisswies" geschaffen. 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. Die getroffenen planerischen Massnahmen sind sachgerecht.

**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)**

Die Gemeinde Wettingen verfügt über eine beachtliche Nutzfläche von 58,7 ha in der Zone für OeBA. Davon sind rund 3,7 ha unbebaut. Die bestehenden Nutzflächen wurden überprüft und in Abstimmung mit der zukünftigen Nutzung so belassen und wo notwendig minimal arrondiert oder in eine angrenzende Wohn- oder Mischzone umgezont. Das ist sachgerecht.

### 3.5.6 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

**Wichtigste Umzonungen**

Das Quartier angrenzend an die Bahnhofzone ist rechtskräftig unterschiedlichen Zonen (Wohnzone, Mischzonen) zugeordnet. Das Gebiet weist gemäss Planungsbericht einen älteren Gebäudestand und teilweise hohe Nutzungsreserven auf. Das Potenzial für eine Innenentwicklung in Bahnhofsnähe ist gross. Die Umzonung in die Zone Bahnhof Nord (ZBN) mit teilgebietsspezifischen Flächenziffern, Massen und Anforderungen zur Arealüberbauung ist im Sinne der Entwicklung des Bahnhofquartiers zielführend.

Das Gebiet "Zentrale" wird von der viergeschossigen Mischzone zur Wohn- und Arbeitszone (WA5) aufgezont. Die damit verknüpfte Erhöhung der Nutzungsreserven schafft einen Anreiz für die (Weiter-)Entwicklung des älteren Gebäudebestands. Das Quartier liegt in Gehdistanz zum Zentrum.

An der Schartenstrasse wird ein bisher weitgehend unbebautes Gebiet von der zweigeschossigen Mischzone in die W2 umgezont. Das Gebiet wird in einem parallellaufenden Gestaltungsplanverfahren (GP-Verfahren) bereits beplant. Auf diesem Areal ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

Verschiedene bereits bebaute Areale werden im Interesse der besseren Gestaltung des Übergangs zwischen Zonen mit grossen Unterschieden in der Höhenentwicklung in eine Zone mit einem zusätzlichen Geschoss auf- oder umgezont.

Zwei Flächen in der Zone für OeBA werden im Umfang von 0,83 ha in die angrenzenden W3A und W3 integriert. Betroffen sind Liegenschaften der Gemeinde und der reformierten Kirchgemeinde, die der bisherigen Zweckbestimmung nicht mehr dienen und daher umgezont werden sollen.

Die verschiedenen Um- und Aufzonungen sind im Planungsbericht (Kapitel 4) umfassend erläutert und begründet sowie im "Änderung Bauzonenplan" übersichtlich bezeichnet.

Die Um- und Aufzonungen sind im Interesse der geforderten Innenentwicklung sachgerecht.

**Umlagerungen von Bauzonen**

*Einzonung OeBA Gebiet "Untere Geisswies" (Nr. 14)*

Das Areal der bestehenden Unterkunft für Geflüchtete im Gebiet "Untere Geisswies" wird von der Spezialzone "Geisswies" (Nichtbauzone gemäss Art. 18 RPG) sowie der Landwirtschaftszone im Umfang von 0,59 ha in die OeBA um- beziehungsweise eingezont.

Die Begründungen und Abwägungen, die diese Massnahme am fraglichen Standort stützen, werden im Planungsbericht (Kapitel 8.4) dargelegt. Im Vordergrund steht der kurzfristige Bedarf für weitere Unterkünfte. Die Gründe für die Einzonung sind im Grundsatz nachvollziehbar.

Die fragliche Fläche betrifft ein bereits weitgehend bebautes Areal in der Kleinsiedlung "Unter Geisswies". Die Einzonungsfläche liegt bis auf 0,01 ha innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Festsetzung dieses Siedlungsgebiets im Richtplan erfolgte im Zusammenhang mit der Festlegung des WSP "Tägerhard-Ost" beziehungsweise im Interesse einer qualitativ hochwertigen und dichten Wohnraumentwicklung.

Die zukünftige Entwicklung des WSP wird durch diese Festlegung weder präjudiziert noch beeinträchtigt. Die zukünftige Entwicklung des WSP setzt vor der Einzonung in eine geeignete Bauzone ein schrittweises Vorgehen sowie die vorgängige Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen voraus. Im Rahmen dieses Prozesses müsste der Umgang mit den Unterkünften geklärt werden. Die Flexibilität bezüglich der räumlichen Anordnung der Unterkünfte wird mit den geplanten temporären Bauten und Anlagen gewahrt.

Da die betroffene Fläche bis auf eine Kleinstfläche von ca. 0,01 ha bereits vollständig innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets liegt, muss das entsprechende Siedlungsgebiet nicht kompensiert werden.

**Einzonung OeBA "Fohrhölzli" (Nr. 42)**
Die rund 0,4 ha grosse Fläche im Gebiet "Fohrhölzli" wird für verschiedene, heute noch wenig präzisierte kommunale Aufgaben benötigt und wird daher eingezont (Planungsbericht, Kapitel 8.3). Die Fläche ist erschlossen, berührt abgesehen des Waldabstands und des Abstands zur elektrischen Freileitung keine Freihalteinteressen und liegt in lärmbelastetem Gebiet in der Nähe des bestehenden Lagerplatzes. Auf ein Nutzungskonzept mit konkretem Bedarfsnachweis wird im Rahmen der vorliegenden allgemeinen Nutzungsplanung verzichtet. Die Konkretisierung der für diesen Standort vorzusehenden Nutzungen erfordert gemäss Gemeinde vertiefte Abklärungen und Entscheide, die erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen und getroffen werden können. Die Einzonung dieser Fläche für öffentliche Zwecke ist aus fachlicher Sicht vertretbar. Die Fläche ist in Bezug auf das Siedlungsgebiet zu kompensieren.

**Einzonung OeBA Gebiet "Tägi" (Nr. 43)**
Im Gebiet "Tägi" wird die Bauzonenabgrenzung der OeBA auf die Parzellengrenze abgestimmt. Die Einzonung im Umfang von 0,06 ha betrifft eine arealinterne Erschliessungsfläche. Die Einzonung ist sachgerecht. Die Fläche ist in Bezug auf das Siedlungsgebiet zu kompensieren.

**Auszonung OeBA Gebiet "Gchütt" (Nr. 23)**
Im Gebiet "Gchütt" wird die Kleinbauzone mit dem ursprünglichen Zweck der Nutzung als Schiessanlage mit einer Fläche von rund 0,57 ha ausgezont. Die Auszonung ist sachgerecht. Das zu Grunde liegende Siedlungsgebiet kann zu Kompensationszwecken anerkannt werden.

**Auszonung OeBA "Klösterli" (Nr. 35.1 und 35.2)**
Mit der rund 0,21 ha grossen Auszonung der OeBA werden zwei von Waldareal abgetrennte Flächen in die Landwirtschaftszone überführt. Die Flächen sind aufgrund des Waldabstands kaum bebaubar. Die Auszonung ist sachgerecht. Das zu Grunde liegende Siedlungsgebiet kann zu Kompensationszwecken anerkannt werden.

**Auszonung OeBA "EW" (Nr. 37.1 und 37.2)**
Die rund 0,15 ha umfassenden Auszonungen betreffen Restflächen zwischen Infrastrukturanlagen und dem Waldareal im Bereich des Elektrizitätswerks an der Limmat. Die Flächen werden als Schutzzone Trockenstandorte ausgeschieden. Diese Massnahme stimmt mit dem Inventar "Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte" überein. Die Auszonungen sind sachgerecht. Das zu Grunde liegende Siedlungsgebiet kann zu Kompensationszwecken anerkannt werden.

**Auszonung OeBA "Kreuzzelg" (Nr. 46)**
Mit der rund 0,17 ha umfassenden Auszonung wird die Abgrenzung der Zone OeBA gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet bereinigt. Davon ist eine rund 2,4 ha grosse, unbebaute Fläche der OeBA betroffen, die langfristig für den Ausbau von Sport- und Trainingsfeldern bewahrt werden soll. Die Auszonung dient allein dem Zweck der Kompensation von Siedlungsgebiet im Zusammenhang mit den Einzonungen "Untere Geisswies" und "Fohrhölzli". Die fragliche Fläche liegt im Umfeld des WSP, der östlich daran angrenzt.

Die Reduktion der OeBA im fraglichen Gebiet ist aufgrund der erwähnten Entwicklungsabsichten beziehungsweise mangels eines Flächennutzungskonzepts für Sportanlagen wenig stichhaltig. Die Anpassung am Bauzonenrand steht aber der zukünftigen Entwicklung nicht entgegen.

Diese Fläche kann aufgrund der übergeordneten Interessen zur Entwicklung im Raum Wettingen-Ost nicht aus dem Siedlungsgebiet herausgelöst werden und steht daher nicht zu Kompensationszwecken zur Verfügung.

**Umlagerung Familiengartenzone "Chlosterschüür" (Nr. 44)**
Im Gebiet "Chlosterschüür" wird die Familiengartenzone im Umfang von insgesamt rund 0,26 ha ein- und ausgezont. Die Bauzonenumlagerung erfolgt bis auf eine Differenz von plus 0,01 ha flächenneutral.

**Fazit Bauzonenumlagerungen (Ein- und Auszonungen)**
Die Umlagerungen der Bauzonen werden zwischen den gleichen Zonentypen vorgenommen. Die Änderungen sind im Planungsbericht (Anhang 4) einzeln aufgeführt und in den jeweiligen Kapiteln beschrieben und begründet.

Die vorgenommenen Ein- und Auszonungen entsprechen den Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2. Es wird insgesamt ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

### Kompensation Siedlungsgebiet

Die vorgenommenen Ein- und Auszonungen erfolgen gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2. Die Neuanordnung des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets ist unter Berücksichtigung einer insgesamt besseren Lösung zulässig. Da es sich um Flächen in der OeBA und der Familiengartenzone handelt, erfordern die Siedlungsgebietsumlagerungen keine regionale Abstimmung. Die Ein- und Umzonungen erfordern jedoch einen flächenneutralen Siedlungsgebiet-Saldo.

Aus der nachstehenden Tabelle zur Bauzonenbilanz geht hervor, dass von den Massnahmen teilweise festgesetztes Siedlungsgebiet betroffen ist, das für die Entwicklung des WSP vorgesehen ist und im Zusammenhang mit einer Bauzonenumlagerung nicht reduziert werden kann. Andererseits müssen Einzonungen im bereits festgesetzten Siedlungsgebiet nicht kompensiert werden.

In der Bilanz resultiert eine Verkleinerung des Siedlungsgebiets um 0,45 ha (siehe nachstehende Bauzonenbilanz). Diese Fläche wird dem regionalen Topf Siedlungsgebiet gutgeschrieben.

### 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 Planungsbericht Anhang A4; insbesondere Fall c) Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

### Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Nach der Umzonung der Grünzone zwischen Bahn- und Schwimmbadstrasse verbleibt nur die bereits rechtskräftige 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 und 3.5 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet | FFF[1]-Bilanz (netto) *effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG*[2] |
|---|---|---|---|
| **Planungsanweisung 1.2** | | | |
| **Total/Saldo** | **+0,02ha** | **-0,45 ha** | **+0,56 ha** |
| Einzonung OeBA: | | | |
| Fohrhölzli-Ost (Nr. 42) | +0,45 ha | +0,45 ha | -- |
| Untere Geisswies (Nr. 14) | +0,59 ha | +0,01 ha | -- |
| Tägi (Nr. 43) | +0,06 ha | +0,06 ha | -- |
| Auszonung OeBA: | | | |
| Gchütt (Nr. 23) | -0,57 ha | -0,57 ha | +0,57 ha |
| Klösterli (Nr. 35.1 und 35.2) | -0,21 ha | -0,21 ha | -- |
| EW (Nr. 37.1 und 37.2) | -0,15 ha | -0,15 ha | -- |
| Kreuzzelg (Nr. 46) | -0,17 ha | 0,00 ha | -- |
| OeBA in ST (Nr. 36, 36.1) | -0,05 ha | -0,05 ha | -- |
| Ein- Auszonung FG: | | | |
| Chloschterschüür (Nr. 44) | +0,01 ha | +0,01 ha | -0,01 ha |
| Planungsanweisung 3.5 | | | |
| **Total/Saldo** | **+0,06 ha** | **0,00 ha** | **--** |
| Div. Einzonungen (+0,07 ha) | | | |
| Div. Auszonungen (-0,01 ha) | | | |
| **Gesamttotal/Saldo** | **+0,08 ha** | **-0,45 ha*** | **+0,56 ha FFF** |

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

### 3.5.7 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 gilt gemäss Raumkonzept Aargau als Kernstadt im urbanen Entwicklungsraum Limmattal und ist Teil des kantonalen Hauptzentrums / Regionalzentrums Baden-Wettingen. 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.

[1] Fruchtfolgeflächen

[2] Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen

In den Siedlungsgebieten gilt es, eine qualitätsvolle Weiterentwicklung zu fördern. Dazu zählen unter anderem eine differenzierte Quartierentwicklung, die Identität zu stärken und die Orientierung zu verbessern. Diesen Aspekten wird in der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung sorgfältig nachgegangen.

**Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan (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 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 der GP in der Planung befindet. Der Verzicht 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.

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**

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 erforderlich (Richtplankapitel S 1.5).

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 Fall eines schweren beziehungsweise nicht nur geringfügigen Eingriffs nur bei Vorliegen gleicher oder höherwertiger nationaler Interessen zulässig ist.

Im Planungsbericht (Kapitel 11.11) erfolgt eine ausführliche Auseinandersetzung mit den verschiedenen Ortsbildern und deren Schutzzielen im Kontext der planerischen Festlegungen. Besonders gewürdigt werden die Bestimmungen zur Zone Landstrasse (§ 14 BNO) bezüglich erhöhter ortsbildlicher und qualitätsfördernder Anforderungen. Die überlagerten Festlegungen zur publikumsorientierten sowie zur gewerblichen oder gemeinschaftlichen Erdgeschossnutzung sind zielführend (§ 52 BNO).

Die Nutzungsplanung tangiert ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat dem Bundesamt für Raumentwicklung (BAFU) beziehungsweise dem Bundesamt für Kultur (BAK) nach erfolgter Genehmigung eine Mitteilung zu machen (**wichtiger Hinweis**).

### Siedlungsränder

Die Siedlungsränder prägen die Wahrnehmung der Gemeinde vom Landschaftsraum her. Die Landstrasse, die sich in West-Ost-Richtung durch die Gemeinde zieht, hat 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 Anforderungen zur Gestaltung des Siedlungsrands oder des Ortseingangs sind in § 72 BNO generell, jedoch 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 (§ 78 BNO) im BZP festgelegt und im Anhang A.7 der BNO aufgeführt.

Die im Bauinventar verzeichneten Bauten und Ensembles werden grösstenteils unter kommunalen Schutz (§ 78 und § 79 sowie Anhang A.7 BNO) gestellt oder als inventarisierte Einzelbauten und Ensembles (§ 80 sowie Anhang A.10 BNO) festgelegt. Für die geschützten Ensembles sind qualitätssichernde Massnahmen (qualifiziertes Konkurrenzverfahren) vorgesehen.

Die Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung sind im BZP und KLP als Orientierungsinhalt bezeichnet und im Anhang A.11 der BNO aufgeführt.

Die Festlegungen zu den Bauinventarobjekten sind sachgerecht.

#### Historische Gärten

Die vom International Council on Monuments and Sites Suisse ([ICOMOS] Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten) 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. Auf eine Unterschutzstellung wurde unter anderem verzichtet, da sich viele Gärten im Perimeter des GP "Dorf", auf der "Klosterhalbinsel" oder in der Zone für OeBA befinden. Die Begründungen, warum auf eine Unterschutzstellung verzichtet wurde, sind im Anhang A.1 der BNO nachvollziehbar dargelegt.

In den Zonenbestimmungen zur Dorfzone (§ 22 BNO) und zur Zone Klosterhalbinsel (§ 24 BNO) sind zur qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung und zu den ortsbildprägenden Elementen, insbesondere den Gärten, Vorgaben im Sinne der Erhaltung der Gärten festgelegt.

### 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. Gemäss § 3 Abs. 3 RPG sollen die Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

In § 2 BNO (Planungsgrundsätze; Freiraum und Naherholung), § 12, § 50 und § 51 BNO (Grünflächenziffer), § 63 BNO (Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsfläche), § 70 BNO (Umgebungsplan als Teil des Bauprojekts) und § 71 BNO (Vorzonen/Vorgärten) werden wichtige Vorgaben für die Freiraumgestaltung gesetzt.

### Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Der Klimawandel bringt neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde auf, 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.

Im REL wurde im Teilleitbild Freiraum basierend auf den kantonalen Klimakarten die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung, insbesondere das Thema Kaltluftaustausch, behandelt. Im Planungsbericht (Kapitel 11.5 sowie im Kapitel 11.10) wird dargelegt, mit welchen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird. Im Vordergrund stehen die Vorgaben zur Grünflächenziffer, zur Fassadenbegrünung, zur Dachbegrünung sowie zur Versickerung von Regenwasser. Mit § 67 Abs. 2a und b BNO gibt sich die Gemeinde die Möglichkeit, bei Baugesuchen 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 als Schutzobjekte festgelegt. Als Kriterien für die Schutzwürdigkeit wurden das Baumalter und die Relevanz für das Ortsbild festgelegt. Im Gestaltungsplangebiet "Obere Geisswies" ist die Bebauung mit den Fallwinden abzustimmen und Frischluftkorridore sind zu sichern (§ 19 Abs. 1 lit. d BNO).

Verschiedene Themenfelder, die im Zusammenhang der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung relevant sind, sollen in die Überarbeitung des kommunalen Freiraumkonzepts einfliessen (Planungsbericht, Kapitel 13.7).

### Qualitätssicherung/Qualitätsförderung

Die Qualitätssicherung ist grundsätzlich sachgerecht in verschiedenen Bestimmungen und insbesondere in § 7 BNO verankert.

## 3.5.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Unter Berücksichtigung sämtlicher Planungsinstrumente wurde vorliegend die Abstimmung von Siedlung und Verkehr gemäss § 13 Abs. $2^{bis}$ BauG vorgenommen.

Eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem Thema Abstimmung von Siedlung Verkehr soll im Rahmen der Umsetzung des WSP sowie im Zusammenhang mit der Anpassung des KGV (ca. 2035) erfolgen. In diesem Rahmen werden die übergeordneten Entscheidungen zum Gesamtverkehrskonzept (GVK) Raum Baden und Umgebung (Limmattalbahn, Realisierungszeitpunkt usw.) einfliessen. Die im Zusammenhang mit der Abstimmung von Siedlung und Verkehr relevanten Handlungsfelder, Konzepte und Programme werden im Planungsbericht aufgeführt. Die Massnahmen, mit denen auf Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung Einfluss genommen wird, sind im Planungsbericht (Kapitel 12) dargelegt.

### Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen

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.

Das Gebiet "Jura-/Tägerhardstrasse" ist als Einzelstandort im Richtplan festgesetzt. Gestützt auf § 33 BNO sind im fraglichen Gebiet Einkaufszentren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7'000 $m^2$ sowie Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche über 10'000 $m^2$ zugelassen. Die Limitierung der Verkaufsflächen ist mit den Richtplanvorgaben vereinbar.

In § 53 BNO werden die zulässigen Verkaufsflächen zonenspezifisch festgelegt. In der Zone Landstrasse sind Verkaufsnutzungen von 1'000 $m^2$ pro Ladengeschäft sowie geschlossene und offene Verkaufsflächen im Umfang von maximal 3'000 $m^2$ für das Autogewerbe unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Kleinere Verkaufsnutzungen bis 500 $m^2$ pro Ladengeschäft sind in verschiedenen Zonen (mitunter beim Bahnhof) zulässig.

Die Festlegungen sind sachgerecht.

**Parkierung**

Mit der deutlichen Reduktion des Minimums des Parkfeldangebots in Abhängigkeit des Standorttyps sollen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mehr Freiheiten gewährt und damit ein freiwilliger Verzicht auf die Erstellung von Parkfeldern 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[3]-Angebots. Weiter wird die Lage zur Bahnhofsnähe sowie die Fuss- und Veloverkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Das Parkierungsreglement soll gemäss Planungsbericht nach der Erarbeitung des Velokonzepts sowie nach Inkrafttreten der vorliegenden Nutzungsplanung überprüft werden.

In der BNO, insbesondere in den Planungsgrundsätzen (§ 2 BNO), zur Parkierung (Kapitel 5.1 BNO) sowie zum Mobilitätsmanagement und -konzept (Kapitel 5.2 BNO) werden wichtige Vorgaben im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr festgelegt.

### 3.5.9 Erschliessungsprogramm – Erschliessung

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.

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 Sondernutzungsplanung 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.

## 3.6 Nutzungsplan Kulturland

### 3.6.1 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Die Gemeinde setzt das im Richtplan festgesetzte Landwirtschaftsgebiet mit den FFF mit der Landwirtschaftszone sachgerecht um.

Die verschiedenen Ein- und Auszonungen haben in der Gesamtbilanz der vorgesehenen Massnahmen eine Zunahme von 0,56 ha FFF zur Folge (vgl. Ziffer 3.5.6). Sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

[3] öffentlicher Verkehr

**Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb des Siedlungsgebiets liegen in der Dorfzone, diejenigen ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen zonenkonform in der Landwirtschaftszone.

### 3.6.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Eine Teilfläche der Lichtung im Gebiet "Buessberg" (Objekt Nr. 4635) sowie eine Fläche im Gebiet "Bernau" (Objekt Nr. 4562) sind im Bundesinventar der Trockenwiesen und Weiden (TWW) erfasst. Die Schutzziele des TWW werden mit der Festlegung der Schutzzonen "Trockenstandort" und "Magerwiese" vollumfänglich umgesetzt. Die ganze Lichtung im Gebiet "Buessberg" ist Teil des im Richtplan festgesetzten Naturschutzgebiets von kantonaler Bedeutung (NkB). Die Fläche wird mit der Naturschutzzone Magerwiese sachgerecht umgesetzt.

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

Die inventarisierten Naturobjekte wurden im BZP und KLP mit einer objektspezifischen Schutzfestlegung sachgerecht umgesetzt.

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

Die Nutzungsplanung tangiert Biotope von nationaler Bedeutung. Die Abteilung Raumentwicklung hat dem BAFU den Genehmigungsentscheid mitzuteilen (Art. 27 Abs. 2 und 3 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz [NHV]).

### 3.6.3 Weitere Zonen ausserhalb des Siedlungsgebiets

**Materialabbauzone und Zone Lagerfläche Materialabbauzone**

Im östlichen Gemeindegebiet Wettingen befindet sich die Kiesgrube "Tägerhard". Die Wiederauffüllung und Rekultivierung der Kiesgrube ist durch die Auffüllbewilligung der Abteilung für Umwelt Nr. 4045.629-13 vom 24. April 2008 und 4045.637-13 vom 26. Oktober 2009 geregelt. Entlang des Lugibachs wurde die Materialabbauzone geringfügig arrondiert und auf den Gewässerraum beziehungsweise an die bereits rechtskräftig festgelegte Gewässerraumzone abgestimmt. Damit soll die planerische Grundlage für einen Restabbau geschaffen werden.

Die Materialabbauzone und der die Grundzone überlagerte Bereich, der zur Lagerung und Aufbereitung von Rohmaterialien wie Kies, Sand und dergleichen dient, werden unter einen Paragrafen (§ 44 BNO) zusammengeführt. Die Rohstoffentnahme im Bereich Lagerfläche Materialabbau ist in der BNO explizit als nicht zulässige Nutzung festgelegt.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Überhöhung der Schutthöhe im Abbaustandort "Lugibach" soll im Rahmen einer separaten Teiländerung geschaffen werden (Planungsbericht, Kapitel 9).

### 3.6.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

**Landschaftsschutzzone und Freihaltebereich Hochbauten**

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

Der Siedlungstrenngürtel zwischen den Gemeinden Wettingen und Würenlos wird mit der die Grundzonen überlagerten Festlegung "Freihaltebereich Hochbauten" umgesetzt.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe, die im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, werden mit einem Symbol "L" gekennzeichnet. Die Weiterentwicklung dieser Betriebe mit Bauten und Anlagen kann unter bestimmten Voraussetzungen gestützt auf § 40 Abs. 4 BNO bewilligt werden.

Die Umsetzung der nationalen und kantonalen Schutz- und Freihaltegebiete betreffend die Landschaft ist sachgerecht.

### 3.7 Weitere materielle Hinweise

#### 3.7.1 Gewässerschutz

**Umsetzung Gewässerraum**

Die Gewässerräume wurden in einer der Gesamtrevision vorgezogenen Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung umgesetzt (BVUARE.23.148). Diese Teilrevision wurde am 29. April 2026 genehmigt. Die Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung "Festlegung Gewässerraum" wird von der Aufhebung des bisherigen Rechts ausgenommen (§ 96 Abs. 2 BNO). In der vorliegenden BNO werden die Bestimmungen zur Gewässerraumzone unter § 43 BNO (im Sinne eines Platzhalters) neu eingeordnet (genehmigt unter § $26^{bis}$ BNO).

**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 sind in den Plangrundlagen im Orientierungsinhalt sachgerecht dargestellt.

**Siedlungsentwässerung**

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 in Erarbeitung. Die Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP aufzuzeigen.

#### 3.7.2 Hochwassergefahren

**Umsetzung Gefahrenkarte**

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 und Oberflächenabfluss**

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

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

### 3.7.3 Wald

#### Waldareal

Das Waldareal wird korrekt als Orientierungsinhalt im BZP und KLP dargestellt.

#### 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 § 39 BNO sachgerecht definiert.

#### Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor (WTK) AG-10 "Lägern" liegt teilweise im Gemeindebann der Gemeinde Wettingen. Die betreffende Fläche liegt innerhalb des Waldareals sowie innerhalb des Perimeters des Lägernschutzdekrets. Dies erfordert keine speziellen Festlegungen auf Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung.

Im Rahmen der Überprüfung der Wildtierkorridore durch den Kanton (Grundlagenbericht 2023) wurden Vernetzungsdefizite, unter anderem im Raum der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler festgestellt. Dieser Raum verbindet als einziger im Kanton Aargau die Waldungen beidseits des Limmattals (Baregg-Rüsler-Heitersberg). Ob die Festsetzung des WTK AG-R20 (kantonale Bedeutung) im Rahmen der Gesamtüberprüfung und Aktualisierung des Richtplans Paket 2 (GÜP 2) erfolgt, ist noch nicht entschieden.

In der Ausbreitungsachse des WTK AG-R20 (mitunter Verbindung zum WTK AG-10) wird die Landwirtschaftszone mit den Schutzzonen Landschaftsschutzzone und Wildtierkorridor überlagert. Diese Festlegungen sind im Interesse der Freihaltung sachgerecht.

*Hinweis für die nachgelagerten Verfahren*

Im Rahmen der nachgelagerten Verfahren (zum Beispiel Entwicklung "Wettingen-Ost") sind die Erhaltungs- und Aufwertungsziele des WTK AG-R20 zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist das vom Kanton im Frühjahr 2026 erarbeitete Gesamtkonzept zum WTK AG-R20 beizuziehen. Eine allfällig erforderliche grundeigentümerverbindliche Umsetzung auf Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung ist dannzumal zu prüfen.

### 3.7.4 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]).

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.

**Änderung Umweltschutzgesetz**
Die lärmtechnischen Anforderungen an Bauzonen sind in Art. 24 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) geregelt. Diese Bestimmung sowie das dazugehörige Verordnungsrecht wurden am 1. April 2026 in Kraft gesetzt. Mit der Revision wurde unter anderem eine

neue Regelung in Bezug auf die Änderung von Nutzungsplänen in Bauzonen eingeführt, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (namentlich Auf- und Umzonungen).

Sind Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen vorgesehen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, so werden diese neu nur zulässig sein, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Abweichungen sind möglich, wenn

- an der Planänderung ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Diese Voraussetzungen gelten kumulativ.

Da die Planungsvorlage vor dem 1. April 2026 beschlossen wurde, fällt sie nicht unter das neue Recht beziehungsweise die neuen Vorgaben sind nicht anwendbar.

#### Energie

Das Thema Energie ist in die vorliegende Planung stufengerecht aufgenommen.

#### Elektromagnetische Strahlung

Das Gemeindegebiet wird durch Hochspannungsfreileitungen der AXPO und SBB tangiert.

In den Bereichen von Hochspannungsleitungen werden keine Einzonungen oder massgebliche Umzonungen vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind daher keine Massnahmen zu treffen.

#### Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich insgesamt 33 belastete Standorte (Stand: März 2024).

Nach Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, 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 im Rahmen der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung auf die belasteten Standorte abzustimmen.

Durch die geplanten Aus-, Ein- sowie Umzonungen ergibt sich kein altlastenrechtlicher Handlungsbedarf auf Stufe Nutzungsplanung.

### 3.7.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der vorliegenden Planung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften 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 des Kulturgesetzes (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 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 berücksichtigen, 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).

### 3.7.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Historische Verkehrswege gelten als Baudenkmäler im Sinne des KG (§ 23 Abs. 2 lit. d Verordnung zum Kulturgesetz [VKG]). Die Unterschutzstellung der drei IVS[4]-Objekte von nationaler Bedeutung (historischer Verlauf mit viel Substanz) sowie drei weiterer Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung (teilweise mit Substanz) wurden als Kulturobjekte unter Schutz gestellt.

### 3.7.7 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.

Die Bestimmungen sind, mit Ausnahme von § 57 Abs. 1 und 2 BNO (Pflanzabstand, siehe Ziffer 3.9), sachgerecht.

## 3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe 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 ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 424
- Parzelle 618
- Parzelle 1151
- Parzelle 2708
- Parzelle 3252
- Parzelle 3496
- Parzelle 5437
- Parzelle 6277

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bei Einzonungen (soweit diese nicht bedingt erfolgen), legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahren).

Bei den wesentlichen Einzonungen handelt es sich um Flächen in der Zone für OeBA. Die Festlegung einer Frist zur Überbauung ist nicht erforderlich.

[4] Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

### 3.9 Direktänderung

Der Regierungsrat kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

#### 3.9.1 Von der Vorprüfungsbehörde vorgeschlagene Änderungen

**Streichung § 57 Abs. 1 und 2 BNO – Pflanzabstände**

Mit den Bestimmungen § 57 Abs. 1 und 2 BNO regelt die Gemeinde die Pflanzabstände abweichend von der kantonalen Regelung im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB).

Bereits im Jahr 2015 stand die Frage zur Debatte, ob es den Gemeinden erlaubt werden soll, kommunale Pflanzabstände festzulegen. Mit der (15.234) Motion Dr. Lukas Pfisterer, FDP, Aarau, vom 27. Oktober 2015 betreffend Schaffung einer kommunalen Rechtsgrundlage zum Schutz von Pflanzen in Abweichung zum EG ZGB wurde der Regierungsrat eingeladen, dem Grossen Rat die nötigen Gesetzesänderungen vorzulegen, damit die Gemeinden die Kompetenz erhalten, die Vorgaben betreffend Mindest-Pflanzabstände gemäss EG ZGB in ihren Bau- und Nutzungsordnungen unterschreiten zu dürfen. Die Motion wurde vom Regierungsrat abgelehnt. Ein Vorbehalt im kantonalen Zivilrecht zugunsten des kommunalen öffentlichen Rechts wurde als nicht angezeigt betrachtet.

Eine kommunale öffentlich-rechtliche Regelung von Pflanzabständen, die von den Vorschriften gemäss § 73 EG ZGB abweicht, wurde deshalb im abschliessenden Vorprüfungsbericht als nicht genehmigungsfähig eingestuft und die Streichung der Bestimmung gefordert. Die Gemeinde verzichtete allerdings in der Folge auf eine Streichung und hielt an der Bestimmung fest.

**Anpassung § 96 BNO – Ausnahmen von der Aufhebung bisherigen Rechts**

Gemäss § 96 Abs. 1 BNO wird die rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde – bestehend aus der BNO, dem BZP und KLP – mit allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben. Von der Aufhebung ausgenommen sind gemäss Absatz 2 der Bestimmung zwei Teilrevisionen.

Da die speziell gekennzeichneten Gebiete "Obere Geisswies", "Gruebe", "Aussiedlung landwirtschaftlicher Betrieb" sowie "Tägerhardächer" vom Beschluss durch den Einwohnerrat ausgenommen wurden, müssen die Festlegungen des rechtskräftigen Nutzungsplans Kulturland und die dazugehörigen BNO-Bestimmungen für diese Gebiete weiterhin gelten. Demzufolge ist § 96 BNO entsprechend anzupassen.

**Anpassung Massstab Kulturlandplan**

Die Gemeinde hat nach Einreichung der Genehmigungsunterlagen festgestellt, dass auf dem Kulturlandplan (Situationsplan) ein falscher Massstab angegeben ist. Richtig ist der Massstab 1:5'000 (anstatt 1:6'000). Die Situationspläne in Papierform sind nach wie vor die einzigen rechtsverbindlichen Nutzungspläne. Die Planinformation zum Massstab muss daher angepasst werden.

#### 3.9.2 Anhörung nach § 27 BauG

Der Gemeinderat wurde zu diesen geplanten Direktänderungen mit Schreiben vom 16. Juli 2026 angehört. In schutzwürdigen eigenen Interessen andere Betroffene sind nicht ersichtlich. Weitere Anhörungen erfolgten folglich nicht.

Der Gemeinderat nahm dazu in seinem Schreiben vom 20. August 2026 (Protokoll des Gemeinderats) Stellung. Die Haltung des Gemeinderats und eine Auseinandersetzung mit seinem Vorbringen lassen sich den nachfolgenden Ziffern entnehmen.

### 3.9.3 Streichung des § 57 Abs. 1 und 2 BNO betreffend Pflanzabstände

Trotz mehrmaliger Aufforderung im Vorprüfungsverfahren, auf die Bestimmung zu verzichten, hielt die Gemeinde daran fest. Im Rahmen der Anhörung äusserte sich der Gemeinderat erneut gegen eine Streichung und beantragte die Genehmigung der Bestimmung.

Er macht geltend, §§ 72 ff. EG ZGB gälten im Kanton Aargau seit jeher nicht als abschliessende Regelung im Verhältnis zum öffentlichen Recht. Das EG ZGB halte nicht fest, dass die Regelungen der Pflanzabstände abschliessend seien und die Gemeinden im Rahmen ihrer verfassungsrechtlichen öffentlich-rechtlichen Kompetenzen und Pflichten davon nicht abweichen dürften. Die Gemeinden seien gestützt auf die Verfassung des Kantons Aargau autonom im Rahmen der Umsetzung der öffentlichen Interessen in der Nutzungsplanung.

Weiter argumentiert der Gemeinderat, die geplante Nichtgenehmigung stehe im Widerspruch zum Richtplan (vgl. Richtplanbeschlüsse H 7.2, H 7.4, H 7.6) und zu dem Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3) und widerspräche Art. 12 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG). Danach seien Vorschriften anderer Bundeserlasse und kantonaler Erlasse so auszugestalten und anzuwenden, dass sie zur Erreichung der Ziele des KIG beitragen.

Schliesslich führt der Gemeinderat ins Feld, der Erhalt und die Neuanpflanzung von grossen Bäumen lägen klar im öffentlichen Interesse (Minderung Hitzebelastung, Klimaeffekt, Wasserhaushalt, Wirkung gegen Starkregen, Biodiversität, qualitativ hochwertiges Orts- und Landschaftsbild). Mit § 57 Abs. 1 und 2 BNO beabsichtige die Gemeinde, die Durchgrünung des Siedlungsgebiets auch mit grösseren Bäumen zu erhalten und zu intensivieren. Es gebe kaum klimarelevante Massnahmen in dicht besiedelten Gebieten, die eine grössere positive Wirkung hätten, als die Förderung von grösseren Bäumen.

Wie bereits erwähnt wurde im Jahr 2015 mittels Motion eine Gesetzesänderung gefordert, um den Gemeinden die Kompetenz einzuräumen, die Vorgaben betreffend Mindest-Pflanzabstände gemäss EG ZGB in ihren Bau- und Nutzungsordnungen zu unterschreiten. Die Motion wurde abgelehnt. Allein daraus ergibt sich, dass §§ 72 ff. EG ZGB offensichtlich nicht "seit jeher" als nicht abschliessende Regelung im Verhältnis zum öffentlichen Recht gelten. Wäre dies der Fall, hätte der Motionär, ein Doktor des Rechts und Rechtsanwalt, vermutlich auf eine Motion verzichtet oder sie wäre in der Folge als erledigt abgeschrieben worden. Stattdessen wurde die Motion geprüft und inhaltlich abgelehnt. In der (16.136) Botschaft zur Totalrevision des EG ZGB vom 22. Juni 2016 wurde hierzu ausgeführt, die Motion werde abgelehnt, da die verlangte Möglichkeit der Abweichung von zivilrechtlichen Vorschriften des Kantons durch öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde "fragwürdig und nicht zielführend" sei. Auf die Ausnahme des gewünschten Vorbehalts zugunsten des kommunalen Rechts werde folglich verzichtet und das bewährte kantonale Nachbarrecht in revidierter Weise beibehalten. Damit wurde das Nachbarrecht als dispositives kantonales Recht bestätigt. Folglich sind zwar die benachbarten Grundeigentümerschaften befugt, durch Vereinbarung die Vorschriften des kantonalen Nachbarrechts zu durchbrechen. Den Gemeinden wurde aber keine Kompetenz eingeräumt, in der BNO abweichende Pflanzabstände zu erlassen. Dies auch, um eine unter Umständen extreme Rechtszersplitterung zu vermeiden.

Daran ändern weder das Strategiekapitel H 7 im Richtplan zum Thema Klima, noch die Planungsgrundsätze des Raumplanungsrechts etwas. Die Strategien und Grundsätze sind im Rahmen der gültigen Gesetzgebung zu beachten und umzusetzen. Auch Art. 12 KIG stellt keine Grundlage dar, um den Gemeinden neue Kompetenzen einzuräumen, die das kantonale Recht nicht vorsieht.

Dem Gemeinderat ist jedoch zuzustimmen, dass am Erhalt und der Neupflanzung von grossen Bäumen im Siedlungsgebiet ein öffentliches Interesse besteht und dass dieses in den letzten Jahren zugenommen haben dürfte. Ebenfalls weist der Gemeinderat zurecht darauf hin, dass gemäss Art. 12 Abs. 1 KlG kantonale Erlasse so ausgestaltet und angewendet werden sollen, dass sie zur Erreichung der Ziele des KIG beitragen. Als Ziele des KIG werden unter anderem die Verminderung der Treibhausgasemissionen und die Anpassung an und Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels genannt. Zu beidem können grössere Bäume im Siedlungsgebiet einen Beitrag leisten. Bei der Behandlung der obgenannten Motion und der erwähnten Totalrevision des EG ZGB wurde dem Schutz der Nachbarn vor unterwünschten Beeinträchtigungen wie Schatten, Lichtentzug und Laubfall sowie dem Rechtsfrieden im Bereich der Bepflanzung der Grundstücke ein erhebliches Gewicht beigemessen. Angesichts der klimatischen Entwicklungen der vergangenen Jahre überzeugt die damals vorgenommene Gewichtung der involvierten Interessen heute nicht mehr ohne Weiteres. Es ist jedoch Sache des Kantons, die kantonalen Erlasse zu überprüfen, dabei eine veränderte Interessenlage zu berücksichtigen und die Erlasse gegebenenfalls zu aktualisieren. Sollte eine Überprüfung der Thematik ergeben, dass die Pflanzabstände für gewisse Pflanzen aus heutiger Sicht reduziert werden sollten, beträfe dies das ganze Kantonsgebiet und nicht nur die Gemeinde Wettingen.

Aus diesen Erläuterungen ergibt sich, dass § 57 Abs. 1 und 2 BNO nicht mit dem kantonalen Recht vereinbar sind. Die Planung wird folglich durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtigt.

#### 3.9.4 Anpassung des § 96 BNO

Die im Anhörungsschreiben vorgeschlagene Anpassung von § 96 BNO (Ausnahmen von der Aufhebung bisherigen Rechts) nimmt der Gemeinderat im Schreiben vom 20. August 2026 grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis. Der Gemeinderat schlägt vor, die gemeindeseitig zur Verfügung gestellte BNO nach der Genehmigung um einen entsprechenden Hinweis zu ergänzen.

Die Aufhebung des bisherigen Rechts ist in § 96 BNO geregelt. Wird das bisherige Recht vollständig aufgehoben, kann der Gemeinderat nicht nachträglich mit einem Hinweis sicherstellen, dass gewisse Bestimmungen und Planfestlegungen für bestimmte Gebiete weitergelten. Das vom Gemeinderat vorgeschlagene Vorgehen ist deshalb im Hinblick auf die Rechtssicherheit nicht zielführend.

Folgende Bestimmung und Festlegungen des geltenden Rechts müssen weiterhin zur Anwendung kommen:

- Für die Gebiete "Obere Geisswies", "Gruebe", "Aussiedlung landwirtschaftlicher Betrieb":
  - Landwirtschaftszone (§ 20 rechtskräftige BNO);
  - Spezialzone "Tägerhard" (§ 33 rechtskräftige BNO)
  - Spezialzone "Geisswies" (§ 32 rechtskräftige BNO [im Anhörungsschreiben fälschlicherweise als § 36 BNO bezeichnet]);
- Für das Gebiet "Tägerhardächer":
  - Landwirtschaftszone (§ 20 rechtskräftige BNO);
  - Spezialzone "Tägerhard" (§ 33 rechtskräftige BNO);
  - Kulturobjekt Nr. 08 (Wegkreuz, Gedenkstätte). Das geschützte Kulturobjekt Nr. 08 wird im vorliegenden Nutzungsplan als geschütztes Kulturobjekt Nr. K72 (gemäss BNO, Anhang A.8) festgelegt. Diese Festlegung wurde vom Einwohnerrat bereits beschlossen. Die Festlegungen zu diesem Kulturobjekt können genehmigt werden.

Aus dem Gesagten folgt, dass die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 zu berichtigen ist.

### 3.9.5 Korrektur Massstab Kulturlandplan

Der Korrektur des Massstabs (1:5'000 statt 1:6'000) des KLP durch die Genehmigungsbehörde im Rahmen einer Direktänderung stimmt der Gemeinderat im Schreiben vom 20. August 2026 zu.

Entsprechend wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 3 berichtigt.

### 3.9.6 Weitere vom Gemeinderat beantragte Direktänderung

Zudem nutzte der Gemeinderat die Anhörung, um der Genehmigungsbehörde eine weitere Direktänderung zu beantragen.

Von der Aufhebung des bisherigen Rechts ist gemäss § 96 Abs. 2 lit. a BNO die Teilrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung "Spezialzone Berg" ausgenommen. Mit Urteil WBE.2025.213 vom 6. Mai 2026 kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, die Spezialzone erfülle die Vorgaben des übergeordneten Rechts nicht. Entsprechend hob es die kantonale Genehmigung der Teilrevision samt Beschluss der Gemeinde Wettingen in der Volksabstimmung vom 3. März 2024 auf.

Der Gemeinderat beantragt nun die Streichung von § 96 Abs. 2 lit. a BNO und dessen Verortung im KLP, wodurch die Festlegungen entsprechend dem revidierten KLP für das Gebiet "Spezialzone Berg" zum Tragen kämen.

§ 96 Abs. 2 lit. a BNO kann gestrichen werden, da er durch das zitierte Gerichtsurteil ohnehin hinfällig geworden ist. In Bezug auf die Verortung im KLP ist festzustellen, dass diese dazu geführt hat, dass der Einwohnerrat mit Beschluss vom 4. Dezember 2025 im speziell gekennzeichneten Perimeter der "Spezialzone Berg" eben gerade keine Festlegungen beschlossen hat. Diese Tatsache kann mittels Direktänderung nicht geändert werden. Die grundeigentümerverbindlichen, planerischen Massnahmen innerhalb des speziell gekennzeichneten Perimeters sind im Rahmen einer separaten Planung festzulegen.

Für das betroffene Gebiet gelten deshalb zwischenzeitlich wie für die anderen von der Gesamtrevision örtlich ausgenommenen Gebiete nach wie vor die Festlegungen des rechtskräftigen KLP und die dazugehörigen BNO-Bestimmungen, namentlich die §§ 20 und 24 BNO der rechtskräftigen BNO betreffend Landwirtschaftszone und Landschaftsschutzzone. Der § 96 Abs. 1 BNO ist auch diesbezüglich anzupassen.

Folgende Bestimmung und Festlegungen des geltenden Rechts müssen weiterhin zur Anwendung kommen:

- Für das Gebiet "Spezialzone Berg"
  - Landwirtschaftszone (§ 20 rechtskräftige BNO);
  - Landschaftsschutzzone (§ 24 rechtskräftige BNO)

Entsprechend wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositiv-Ziffer 2 berichtigt.

### Fazit Direktänderungen

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositiv-Ziffern 2 und 3 berichtigt.

## 4. Ergebnis

Abgesehen von den vorgenannten Einschränkungen und Ausnahmen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

**Beschluss**

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, "Gesamtrevision", beschlossen vom Einwohnerrat Wettingen am 4. Dezember 2025, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositiv-Ziffern 2 und 3, genehmigt.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung wird durch die nachfolgende Direktänderung angepasst:

- § 57 Abs. 1 und 2 BNO (Pflanzabstand) werden gestrichen;
- Der einleitende Satz von § 96 Abs. 1 BNO (Aufhebung des bisherigen Rechts) wird wie folgt ergänzt (Ergänzung unterstrichen):

  [1] Mit Inkrafttreten dieser allgemeinen Nutzungsplanung werden, ausgenommen für die im Kulturlandplan bezeichneten Gebiete "Spezialzone Berg", "Obere Geisswies", "Gruebe", "Aussiedlung landwirtschaftlicher Betrieb" und "Tägerhardächer", die folgenden Dokumente aufgehoben: […]

- § 96 Abs. 2 lit. a BNO (Spezialzone Berg) wird gestrichen.

3.

Auf dem Kulturlandplan wird durch Direktänderung der angegebene Massstab von 1:6'000 gestrichen und durch den tatsächlich verwendeten Massstab 1:5'000 ersetzt.

4.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

5.
Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung.

Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler
- Gemeinderat, Alberich Zwyssig-Strasse 76, 5430 Wettingen (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Rey Läuffer Hofstetter Rechtsanwälte, Rechtsanwalt Alexander Rihs, Langhaus 4, 5401 Baden (A-Post Plus)
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen

- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

**Rechtsmittelbelehrung**

1.
Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.
Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist
a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.
Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.
Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.