

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 16. Oktober 2019

Versand: 24. Oktober 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001231

Gemeinde Wislikofen; Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerung Spezialzone "Maia-Stiftung"; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	8. April 2019
Mitwirkung	11. Februar 2019 bis 12. März 2019
Öffentliche Auflage	6. Mai 2019 bis 4. Juni 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	26. Juni 2019
Eingereicht zur Genehmigung	16. September 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	5. September 2019

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, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Wislikofen am 26. Juni 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Kulturlandplan, Teiländerung Spezialzone "Maia-Stiftung"; 1:1'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerung Spezialzone "Maia-Stiftung"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 5. Juli 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Weiler "Uechmorge" ist im Richtplan festgesetzt. Im Rahmen der Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat wurde das Richtplankapitel S 1.6 "Weiler" von der Genehmigung ausgenommen. Gemäss Auftrag des Bundes hat der Kanton die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen. Der Weiler "Uechmorge" entspricht gemäss momentaner Einschätzung teilweise nicht den Minimalanforderungen eines Weilers gemäss den Bundesvorgaben beziehungsweise den im Richtplankapitel S 1.6, Planungsgrundsatz B definierten Kriterien. An der Festsetzung des Weilers "Uechmorge" im Richtplan beziehungsweise der Festlegung einer Weilerzone im allgemeinen Nutzungsplan kann höchstwahrscheinlich nicht weiter festgehalten werden.

Die Maia-Stiftung (Haus Goldenbühl) wurde 1978 in einer Schreinerei in der Kleinsiedlung Uechmorgen gegründet und 1985 zu einer Stiftung umgewandelt. Seit 1985 wurde mehreren baulichen Entwicklungen zugestimmt. Die vier Hauptgebäude der Kleinsiedlung auf den Parzellen 260, 261 und 263 sind im Eigentum der Stiftung und werden durch diese genutzt. Die bestehenden Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den aktuellen Vorschriften gemäss Gesetz über die Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen (Betreuungsgesetz)/Verordnung über die Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen (Betreuungsverordnung). Um die Anforderungen an eine zeitgemässe Einrichtung zu erfüllen, ist ein Umbau dringend notwendig.

Ziel der Vorlage ist, den Weiterbestand des Heims am Standort zu sichern, eine zeitgemässe Erneuerung und den Ausbau im Bestand mit untergeordneten beziehungsweise massvollen baulichen Erweiterungen sowie ein Ersatzbau mit Aufstockung zu ermöglichen. Ferner sollen im nahen Umfeld der Gebäudegruppe ein Kleintierstall, Terrainveränderungen, Gartenhäuser sowie die erforderlichen Parkfelder für die Mitarbeiter und Besucher zulässig sein.

Mit der rund 0,6 ha grossen Umzonung in eine Spezialzone gemäss Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und die massvolle Weiterentwicklung des seit den 1970er-Jahren bestehenden Heims für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung geschaffen werden. Die Zonenbestimmungen werden unter Berücksichtigung von Ortsbild und Landschaft spezifisch auf die Bedürfnisse des Betriebs ausgelegt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 8. April 2019 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Planungsvorlage berücksichtigt die beanstandeten Punkte. Der Situationsplan wurde entsprechend den Anforderungen angepasst und die erforderlichen Abklärungen beim eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI) wurden unternommen und die Ergebnisse im Planungsbericht dargelegt.

2.3 Nutzungsplan Kulturland

Die Abgrenzung Weilergebiet wird aufgehoben. Neu festgelegt wird die Spezialzone "Maia-Stiftung". Die Abgrenzung erfolgt aufgrund der heutigen und zukünftigen Nutzungsabsichten, beziehungsweise deren Bedürfnisse.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit der Aufhebung des Weilers "Uechmorge" werden auch deren Bestimmungen aufgehoben. Für die neu geschaffene Spezialzone "Maia-Stiftung" werden detaillierte Vorschriften aufgenommen (§ 10a Spezialzone "Maia-Stiftung" [neu]).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Mit Schreiben vom 7. März 2019 nimmt der Gemeindeverband zur vorliegenden Nutzungsplanänderung Stellung. Das Weiterbestehen der Maia-Stiftung ist sowohl von grossem öffentlichen Interesse als auch für die Region Zuzibiet von zentraler Bedeutung. Der Standort wird aufgrund der Anforderungen, welche ein solcher Betrieb stellt, als sinnvoll erachtet. Mit den vorliegenden Festlegungen werden die Anliegen zum Schutz und zur Wahrung der Naturräume und Kulturgüter in der unmittelbaren Umgebung berücksichtigt. Der Gemeindeverband unterstützt das geplante Vorhaben.

3.4 Nutzungsplan Kulturland

3.4.1 Spezialzone "Maia-Stiftung"

Grundsatz

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

Eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten erweist sich im Lichte der Bundesrechtsprechung als zulässig, sofern sie auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht.

Standortgebundenheit und Interessenabwägung

Das Prinzip der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet als Hauptanliegen des Raumplanungsgesetzes gilt auch für Spezialzonen nach Art. 18 RPG, weshalb die vorliegende Zone grundsätzlich innerhalb des Baugebiets ausgeschieden werden müsste. Wird aber dennoch eine Spezialzone nach Art. 18 RPG geschaffen, um die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone zu regeln, ist Standortgebundenheit und eine Interessenabwägung unter Einbezug sämtlicher tangierten Interessen erforderlich.

Vorliegend wird ein seit 40 Jahren bestehender Heimbetrieb in der Kleinsiedlung Uechmorgen primär in seinem langfristigen Fortbestand gesichert. Durch die Umlagerung von bestimmten Räumen und den Ersatzbau von Haus Nummer 36 mit gering verändertem Grundriss und moderater Aufstockung ist eine Erweiterung der Heimplätze von 13 auf 18 möglich.

Im Raumkonzept (Planungsbericht Anhang A) wird dargelegt, wo eine moderate Erweiterung im Gebäudegrundriss sinnvoll ist und wo eine Kleinbaute (Kleintierstall) erstellt werden soll. Der moderate Ausbau des Platzangebots von 13 Plätzen auf maximal 18 Plätze ist aufgrund der geringeren Versorgungsdichte in der Nordhälfte des Kantons aus übergeordneter kantonaler Sicht erwünscht und aus ökonomischer Sicht erstrebenswert.

Die im Planungsbericht aufgeführten Interessen werden prägnant aufgezeigt und nachvollziehbar gegeneinander abgewogen. Dabei geht einerseits deutlich hervor, dass von Seiten der Gemeinde, der Bevölkerung und der zuständigen kantonalen Abteilung Sonderschulung, Heime und Werkstätten des Departements Bildung, Kultur und Sport ein grosses Interesse am Weiterbestand der seit 40 Jahren an diesem Standort bestehenden Maia-Stiftung in Wislikofen sowie deren zeitgemässe Weiterentwicklung zum Wohle der betreuten Menschen besteht.

Es wird aufgezeigt, dass eine Betreuungseinrichtung für kognitiv stark beeinträchtigte Menschen wie die Maia-Stiftung auf einen ruhigen Standort angewiesen ist, um die notwendigen Therapien in der erforderlichen Qualität anbieten und durchführen zu können, wofür der vorliegende Standort Uechmorgen ausserhalb der Bauzone aufgrund seiner Ruhe und Abgeschiedenheit mit dem grossen und naturnahen Aussenraum ideale Voraussetzungen bietet. Zuletzt wird vorgebracht, dass durch den Weiterbestand der Maia-Stiftung am Standort Uechmorgen der Unterhalt und die Pflege der historisch gewachsenen Häusergruppe sichergestellt werden kann.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Spezialzone "Maia-Stiftung" orientiert sich an den heute für den Heimbetrieb genutzten Flächen (Raumkonzept, Planungsbericht Anhang A). Die Abgrenzung ist sachgerecht.

Von der Umzonung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Aus fachlicher Sicht entstehen durch die Umzonung keine Nutzungskonflikte zur benachbarten Landwirtschaftszone.

Siedlungsqualität

Die baulichen Entwicklungen erfolgen unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, des Erscheinungsbilds und des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung (§ 10a Abs. 1 [neu] BNO). Auf eine harmonische Eingliederung in die Landschaft ist zu achten. Für die Gestaltung gelten sinngemäss die Bestimmungen zur Dorfkernzone.

Erschliessung

Die Erschliessung der Kleinsiedlung Spezialzone "Maia-Stiftung" erfolgt über die bestehende kommunale Ortsverbindungsstrasse Richtung Böbikon. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen infolge der Erweiterung der Anzahl Betten ist nicht relevant.

Parkierung

Der heutige Parkfelderbedarf wird mit 16 Plätzen angegeben. Aufgrund der Erweiterung der Anzahl Betten wird von einem zusätzlichen Bedarf von drei Parkfeldern ausgegangen. Die Parkierung erfolgt innerhalb der Spezialzone.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das eingedolte Bachgerinne "Goldebüel" verläuft auf einem kurzen Abschnitt über die Parzelle 263 und kommt somit innerhalb der Spezialzone zu liegen. Gemäss Raumkonzept (Planungsbericht, Anhang A) tangieren keine der bestehenden oder geplanten Bauten und Anlagen den aktuell geltenden Gewässerabstand von 8,2 m, gemäss der Übergangsbestimmung zur Gewässerschutzverordnung (GSchV). Im vorliegenden Verfahren sind keine planerischen Festlegungen zum Gewässerraum notwendig.

Die Umsetzung des Gewässerraums muss im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision gesamthaft angegangen werden. Bis zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung des Gewässerraums gelten für Bauten und Anlagen die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV.

Siedlungsentwässerung

Die Kleinsiedlung "Uechmorgen" ist kanalisationstechnisch erschlossen. Das häusliche Abwasser wird in die Gemeindekanalisation abgeleitet. Dies entspricht den Vorgaben des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG). Die Änderung in eine Spezialzone hat auf die Siedlungsentwässerung keine Auswirkung.

3.5.2 Hochwassergefahren

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser liegt der westliche Teil der geplanten Spezialzone "Maia-Stiftung" im Bereich einer mittleren Gefährdung und der östliche Teil im Bereich einer Restgefährdung, es besteht ein Hochwasserschutzdefizit. Die Problemstelle befindet sich 200 m bachaufwärts und hängt mit der zu geringen Kapazität der Eindolung des Bachs "Goldebüel" zusammen. § 10a Abs. 6 (neu) BNO legt zweckmässige Vorgaben zum hochwassergefährdetem Gebiet im Kulturland fest.

3.5.3 Umweltschutz

Elektromagnetische Strahlung

Die Kleinsiedlung "Uechmorgen" liegt in unmittelbarer Nähe zu einer elektrischen Übertragungsleitung (220-kV-Leitungstrasse Beznau–Breite). Elektrische Anlagen wie Übertragungsleitungen und Transformatoren erzeugen aus physikalischen Gründen umweltrelevante Magnetfelder. Die Grenzwerte dieser Felder sind in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) abschliessend festgelegt.

In Bezug auf die Festlegung von Zonen gemäss Art. 18 RPG macht die NISV keine expliziten Vorgaben. Bei der vorliegenden Spezialzone handelt es sich um eine Nicht-Bauzone ausserhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Die zulässigen baulichen Massnahmen sind im Vergleich zu einer Bauzone (Wohn-, Misch- oder Arbeitszone) gemäss Art. 15 RPG deutlich eingeschränkt und richten sich im Wesentlichen auf die baulichen Möglichkeiten im Bestand, vergleichbar mit der rechtskräftig festgelegten Weilerzone (ebenfalls Zone gemäss Art. 18 RPG). Die Festlegung einer Spezialzone "Maia-Stiftung" wird aus fachlicher Sicht unter Abwägung sämtlicher Interessen unterstützt.

Gemäss Planungsbericht, Kapitel 3.4 ist eine Aufstockung von Haus Nummer 36 sowie die Schaffung von Bewohnerzimmer innerhalb des Hauses Nummer 36 geplant. Das betroffene Haus unterschreitet den gemäss Verordnung über elektrische Leitungen (Leitungsverordnung, LeV) geforderten Mindestabstand von 5 m zum äusseren Stromleiter. Die Planung wurde am 28. Oktober 2018 zur Abklärung an das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) zur Beurteilung zugestellt. Das ESTI schaltete in diesem Fall für die Beurteilung das Bundesamt für Umwelt (BAFU) ein. Die Bundesstel-

len sind dabei zum Schluss gekommen, dass bei der geplanten Zonierung die NISV nicht zur Anwendung kommt (Planungsbericht, Kapitel 4.3).

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die rechtskräftige BNO der Gemeinde Wislikofen stammt aus dem Jahr 1998, der rechtskräftige Kulturlandplan von 1994. Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde noch nicht umgesetzt. Solange die IVHB nicht übernommen wurde, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der Bauverordnung (BauV) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

In der Spezialzone "Maia-Stiftung" (§ 10a [neu] BNO) werden der Zweck, die zulässige Nutzung und die baulichen Massnahmen festgelegt. Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung haben sich dem Erscheinungsbild und dem Charakter der Kleinsiedlung anzupassen. Die Festlegungen sind sachgerecht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerung Spezialzone "Maia-Stiftung", beschlossen von der Gemeindeversammlung Wislikofen am 26. Juni 2019, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat Wislikofen, Alte Dorfstrasse 1, 5332 Rekingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. 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) vom 23. Juni 2000 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.

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.