

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 21. Januar 2015

Versand: 27. Januar 2015

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-000070

**Gemeinde Oeschgen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, auf Antrag des Gemeinderats zurückgestellte Teile der Gesamtrevision; Genehmigung mit Änderungen gemäss Beschwerdeentscheid; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

### Sachverhalt

#### 1. Verfahren

##### 1.1 Verfahrensdaten

|                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Vorprüfungsbericht                | 29. August 2013                       |
| Öffentliche Auflage               | 6. September 2013 bis 7. Oktober 2013 |
| Beschluss der Gemeindeversammlung | 22. November 2013                     |
| Eingereicht zur Genehmigung       | 10. Januar 2014                       |
| Ablauf der Beschwerdefrist        | 10. Februar 2014                      |

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

##### 1.2 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich Änderungen der Vorlage. Die zurückgestellten, im Zusammenhang mit dem ehemaligen Restaurant Schwanen stehenden beschwerten Teile der Gesamtrevision können mehrheitlich nicht genehmigt werden. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

##### 1.3 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 27 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 genehmigt der Grosse Rat die allgemeinen Nutzungspläne, wenn der Regierungsrat die Genehmigung nicht vorbehaltlos erteilen will. Vorliegend bedingt ein Beschwerdeentscheid eine Abweichung vom kommunalen Beschluss der Nutzungsplanung.

Abänderungen, die sich aus Beschwerdeentscheiden ergeben, sind für die Genehmigungsbehörde verbindlich. Es bleibt ihr unbenommen, die Nutzungspläne insgesamt oder in wesentlichen Teilen nicht zu genehmigen (§ 26 Abs. 2 BauG). Dem Grossen Rat bleibt im vorliegenden Fall kein Spielraum mehr für einen Entscheid, den Nutzungsplan "insgesamt oder in wesentlichen Teilen" nicht zu genehmigen, wie sich aus den folgenden Erwägungen ergibt.

Es ist nur der Beschwerdegegenstand zu prüfen und (nicht) zu genehmigen. Die vom Beschwerdegegenstand erfassten Teile der Nutzungsplanung haben keinen Einfluss auf die restliche Nutzungsplanung. Daher konnte letztere auf Antrag des Gemeinderats im Sinn der Gemeindeversammlung uneingeschränkt durch den Regierungsrat genehmigt werden. Diese Genehmigung ist rechtskräftig.

Bezogen auf die Vorlage ergibt sich Folgendes: Im Beschwerdeentscheid wird eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen. Die Überprüfung geht somit weiter als im Genehmigungsverfahren. Sie ist vorliegend auch nicht durch die Beschwerdeanträge oder andere formelle Randbedingungen eingeschränkt. Im Beschwerdeentscheid wird lediglich die Unterschutzstellung der Liegenschaft Schwanen bestätigt und somit nicht abgeändert; alle anderen Teile der Vorlage werden aufgehoben und teilweise an die Gemeinde zu neuem Entscheid zurückgewiesen. Die Unterschutzstellung der Liegenschaft Schwanen hat im Wesentlichen ein Abbruchverbot zur Folge, das bereits aufgrund der (nicht angefochtenen) und rechtskräftigen Dorfkernzone gilt. Der Gemeinderat selbst argumentiert demgemäss, die Aufnahme der Baute als Kulturobjekt habe lediglich deklaratorische Bedeutung. Die Unterschutzstellung der Liegenschaft Schwanen ist somit auch bezogen auf die Vorlage lediglich ein unwesentliches Detail.

Da gemäss § 26 Abs. 2 BauG Beschwerdeentscheide für die Genehmigungsbehörde bindend sind, wäre vorliegend unter den genannten Umständen die Zuständigkeit des Grossen Rats ein reiner Verfahrensleerlauf und würde keinen Sinn machen. Dem Grossen Rat würde kein Spielraum zur eigenständigen Nichtgenehmigung bleiben. Weder würden die Rolle der Gemeindeversammlung (unmittelbare Demokratie) noch die Gemeindeautonomie gestärkt werden. Der Beschwerdeentscheid führt bereits zu einer verbindlichen Nichtgenehmigung mit Ausnahme der Unterschutzstellung der Liegenschaft Schwanen. Würde auch diese nicht genehmigt, wäre dies entgegen den Interessen der Gemeinde und wäre im Widerspruch zu der im Rechtsmittelverfahren erfolgten umfassenden Prüfung der Recht- und Verhältnismässigkeit, was dem Bundesrecht widersprechen würde.

Der Regierungsrat ist nach dem Gesagten für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

## **2. Die Vorlage im Überblick**

Zur Genehmigung liegen folgende, auf Antrag des Gemeinderats im Rahmen der Gesamtrevision von der Genehmigung (RRB vom 5. März 2014) zurückgestellten Teile vor:

- die Ausscheidung der Spezialzone Schwanen
- die Änderung des Gestaltungsplanpflichtperimeters Mitteldorf
- die §§ 5 Abs. 4, 9 und 55 lit. e der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- die Aufführung des Kulturobjekts Nr. 905 (Gasthof Schwanen) im Anhang II zur BNO.

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 5. Dezember 2013 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

### **2.1 Ausgangslage und Planungsziele**

Gestützt auf eine "Petition" hat der Gemeinderat im Rahmen der Gesamtrevision Vorschriften zur Weiterführung des 2012 geschlossenen Restaurationsbetriebs Schwanen in die Nutzungsplanung aufgenommen.

### **2.2 Planungsablauf/Vorprüfung/Genehmigung**

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 29. August 2013 ohne Vorbehalte. Der nicht beschwerte Teil der Nutzungsplanungs-Gesamtrevision wurde durch Beschluss des Regierungsrats vom 5. März 2014 genehmigt.

## **Erwägungen**

### **3. Beurteilung der Vorlage**

#### **3.1 Allgemeine Beurteilung**

Die der Dorfkernzone überlagerte Spezialzone "Schwanen" reserviert den Nutzungsbereich für einen öffentlich zugänglichen Gastwirtschaftsbetrieb. Dieser Eingriff in die Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit bedarf nebst der gesetzlichen Grundlage eines überwiegenden öffentlichen Interesses und muss verhältnismässig, angemessen und geeignet sein. Das mit der Grundrechtsbeschränkung verfolgte öffentliche Interesse muss gegenüber dem Interesse des betroffenen Eigentümers überwiegen.

Die Gemeinde begründet das öffentliche Interesse an der eigentumsbeschränkenden Massnahme damit, dass der Gastwirtschaftsbetrieb der örtlichen Bevölkerung seit jeher als Begegnungszentrum und als Ort für gesellige Anlässe diene. Darüber hinaus habe der Betrieb auch eine regionale Ausstrahlung. Zudem komme dem Gasthof Schwanen gemäss dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (Inventar Nr. OEG 905) als alte, bereits im 16. Jahrhundert bezeugte Tavernenwirtschaft, welche den gesellschaftlichen Mittelpunkt des Dorflebens dargestellt habe, eine wichtige lokalgeschichtliche Bedeutung zu. Ferner habe eine grosse Anzahl Bürger vom Gemeinderat entsprechende Massnahmen zum Erhalt der Gastwirtschaft verlangt. Daraus lasse sich ein grosses öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gasthofs ableiten. Der kulturhistorischen Bedeutung entsprechend, müsse der Kern, das heisst das Zentrum des Betriebs, mindestens im Erdgeschoss belassen werden.

Gegen diese Eigentumsbeschränkung hat der Eigentümer Beschwerde erhoben. Die Beschwerdeinstanz kommt zum Schluss, dass die kommunalen Interessenabwägung für die vorgesehene Eigentumsbeschränkung nicht zu genügen vermag. Entsprechend werden:

- die im Bauzonenplan ausgeschiedene Spezialzone Schwanen sowie die dazugehörigen Bestimmungen § 9 und 5 Abs. 4 Satz 4 der Bau- und Nutzungsordnung vom 22. November 2013 aufgehoben sowie
- der Gestaltungsplanpflichtperimeter "Hinterdorf/Spezialzone Schwanen" im Bauzonenplan und § 55 lit. e der Bau- und Nutzungsordnung vom 22. November 2013 (Aufhebung Gestaltungsplan Hinterdorf) zur Überprüfung an die Einwohnergemeinde Oeschgen zurückgewiesen.

Damit verbleibt von den bei der Genehmigung zurückgestellten Teilen lediglich die Aufführung des Kulturobjekts Nr. 905 (Gasthof Schwanen) im Anhang II zur BNO zu genehmigen. Auch dieser Teil ist Gegenstand des Beschwerdeentscheids. Die Beschwerdeinstanz kommt zum Schluss, dass die Auflistung des Kulturobjekts recht- und verhältnismässig ist. Da dieses Objekt im Bauinventar enthalten ist, wird damit dem Auftrag gemäss § 40 BauG in Verbindung mit § 25 des Kulturgesetzes (KG) nachgekommen.

#### **3.2 Gesamtbeurteilung**

Die Aufführung des Kulturobjekts Nr. 905 (Gasthof Schwanen) im Anhang II zur BNO erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Die auf Antrag des Gemeinderats zurückgestellten Teile der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Oeschgen vom 22. November 2013 (die Ausscheidung der Spezialzone Schwanen, die Änderung des Gestaltungsplanpflichtperimeters Mitteldorf im Bauzonenplan, die §§ 5 Abs. 4 Satz 4, 9 und 55 lit. e der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] sowie die Aufführung von Kulturobjekt Nr. 905 [Gasthof Schwanen] im Anhang II zur BNO), werden, bereinigt durch den Beschwerdeentscheid des Regierungsrats, genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Raumentwicklung) vorgängig anzufordernden Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren.



Dr. Peter Grünenfelder  
Staatschreiber

### Verteiler

- Gemeinderat, Mitteldorfstrasse 60, 5072 Oeschgen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU (BVURA.14.111)
- Abteilung Wald BVU
- 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.