

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 18. Januar 2023

Versand: 25. Januar 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000047

Gemeinde Gontenschwil; Nutzungsplanung Kulturland Teiländerung, "Anpassung Spezialzone Hasel"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	21. Oktober 2021
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	11. Februar 2022 bis 14. März 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	7. September 2022
Eingereicht zur Genehmigung	7. November 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	21. November 2022

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) 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 Gontenschwil am 7. September 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Kulturlandplan "Anpassung Spezialzone Hasel"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Anpassung Spezialzone Hasel"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 13. Oktober 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Betriebskonzepts von 2019 hat sich die "Von Effinger Stiftung" mit der Weiterentwicklung der Klinik "Im Hasel AG" innerhalb der nächsten 30 Jahren auseinandergesetzt. Dabei wurde festgestellt, dass die bestehenden Bauten für die therapeutische Nutzung weder zeitgemäss noch zielführend umgebaut werden können.

Mittels eines Studienwettbewerbs wurde ein kompaktes, modernes, ästhetisch ansprechendes und den künftigen Anforderungen besser entsprechendes Neubauprojekt mit erhöhter Kapazität an Therapieplätzen entwickelt. Für dessen Realisierung ist eine Anpassung innerhalb der Spezialzone erforderlich. Damit das Neubauprojekt realisiert werden kann, ist die Umlagerung von 2'585 m² des Baubereichs für Hochbauten innerhalb der Spezialzone "Hasel" erforderlich.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit einem Vorbehalt am 21. Oktober 2021 abgeschlossen. Der Vorbehalt (Rückbau der über den Baubereich hinausragenden Bauteile) wurde durch Ergänzung der Bestimmungen in der BNO ausgeräumt.

2.3 Nutzungsplan Kulturland

Innerhalb der Spezialzone "Hasel" wird der Bereich für Hochbauten flächengleich neu festgelegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die geltenden Bestimmungen werden mit einer Rückbauverpflichtung ausserhalb des Bereichs für Hochbauten und gestalterischen Vorgaben ergänzt.

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

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die Teiländerung des Kulturlandplans im Bereich "Hasel" entspricht den regionalen Entwicklungsabsichten. Der Regionalverband beurteilt das vorgeschaltete qualitätsfördernde Verfahren als äusserst positiv und zielführend. Die neue Überbauung innerhalb des angepassten Baubereichs für Hochbauten passe sich gut in das Landschaftsbild ein und werte den Standort auf.

Eine ergänzende Vorschrift zur attraktiven Gestaltung des Siedlungsrandes zugunsten eines vertraglichen Übergangs zur Landwirtschaftszone wird gestützt auf das Handlungsfeld H3 des Regionalen Raumkonzepts 2040 als wünschenswert bezeichnet. Dies wurde in der Vorlage ergänzt.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung gilt als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Kulturland

3.4.1 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialzone ausserhalb Siedlungsgebiet für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) entspricht. Es ist dabei sicherzustellen, dass keine Umgehung von Art. 24 RPG einhergeht.

Die Klinik "Im Hasel AG" besteht bereits seit vielen Jahren begründet an diesem Standort. Sie soll aktuell ausschliesslich den zeitgemässen Bedürfnissen angepasst werden. In den Zonenbestimmungen (§ 24 BNO) ist bereits heute sichergestellt, dass durch die Erweiterung keine zusätzliche Streubauweise, sondern lediglich eine massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten ermöglicht wird. Damit gilt die Spezialzone auch aus heutiger Sicht als konform zum einschlägigen Bundesrecht.

Das Ergebnis des Studienwettbewerbs beziehungsweise das Siegerprojekt "Girandola" zeigt ein ausgewogenes Vorhaben zum langfristigen Weiterbetrieb der im öffentlichen Interesse stehenden Klinik "Im Hasel AG" auf. Der Entwurf begründet nachvollziehbar den Anpassungsbedarf des Baubereichs für Hochbauten. Die Abgrenzung des neu festgelegten Bereichs ermöglicht die ausgewiesenen baulichen Massnahmen für den Fortbestand und zukunftsfähigen Betrieb der Klinik.

Mit der vorgesehenen Neuordnung werden jedoch bereits bestehende Hochbauten aus dem schraffierten Bereich für Hochbauten hinausragen (insbesondere die Gebäude Nrn. 835 und 838). Gemäss dem eingereichten Planungsbericht ist vorgesehen, sämtliche bestehenden Bauten abzubauen und einen kompletten Ersatzneubau zu erstellen. Der Umgang beziehungsweise die Beseitigung der über den schraffierten Bereich für Hochbauten hinausragenden Bauten wird in den Bestimmungen zur Spezialzone "Hasel" sachgerecht geregelt, so dass faktisch Vergrösserung des Perimeters für Hochbauten verunmöglicht ist. Dies ist sachgerecht.

3.4.2 Rechtsbeständigkeit

Die bisherige Abgrenzung der Spezialzone "Hasel" wurde am 29. September 2010 genehmigt. Zum Gebot der Planbeständigkeit finden sich in Kapitel 1.4 des Planungsberichts sachgerechte Abhandlungen.

Da die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung direkt im Nachgang zur Beschlussfassung der der Gesamtrevision der Nutzungsplanung beschlossen wurde, ändert sich vorliegend materiell nichts am Sachverhalt der Planbeständigkeit. Mit der gemeinsamen und koordinierten Genehmigung beider Vorlagen sind im Bereich der Spezialzone "Hasel" künftig die vorliegenden Bestimmungen massgebend aus rechtlicher Sicht.

3.4.3 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die flächengleiche Umlagerung des bestehenden Bereichs für Hochbauten ermöglicht eine gute Einpassung in die Landschaft (siehe auch Ziffer 3.3). Zugunsten der Qualitätssicherung in den nachfolgenden Verfahren ist § 24 BNO entsprechend ergänzt worden. Zudem ist auch das Erfordernis einer fachlichen Begutachtung in der BNO festgeschrieben.

3.4.4 Erschliessung

Mit der Realisierung des Ersatzneubaus geht eine angestrebte Kapazitätserhöhung von heute 72 auf 96 Betten einher. Die Anzahl Mitarbeitenden entwickelt sich hingegen unterproportional zur Steigerung der Bettenzahl.

Gemäss Planungsbericht verfügt die Klinik über einen eigenen Abholdienst für Patientinnen und Patienten sowie Mitarbeitende ab Bahnhof Gontenschwil. Da bereits heute viele Mitarbeitende mit dem öffentlichen Verkehr zur Arbeit pendeln, bleiben die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz auch künftig vernachlässigbar. Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.5) sind nachvollziehbar.

Gemäss dem Projekt "Girandola" sollen die benötigten Parkfelder ausserhalb des Bereichs für Hochbauten, innerhalb der Spezialzone "Hasel" erstellt werden. Gestützt auf § 24 BNO ist dies zulässig. Auch die interne Erschliessung (Anlieferung Holzschnitzel, Gastronomie und Wäsche) wird schlüssig koordiniert und aufgezeigt.

3.4.5 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Mit der Umlagerung des Bereichs Hochbauten innerhalb der Spezialzone "Hasel" werden weder Lage noch Ausdehnung der Spezialzone "Hasel" verändert. Im Geoportal wird die in der Spezialzone "Hasel" gelegene Fläche zum Teil als FFF dargestellt. Diese dargestellten FFF umfassen jedoch auch Flächen wie Waldränder, Böschungen, Strassen, Gebäude und dergleichen. Diese Ungenauigkeiten wurden bei der seinerzeitigen grossflächigen Kartierung und Festlegung der FFF mit einem gemeindespezifischen Abzug korrigiert und von der Bruttofläche abgezogen.

Im kantonalen Richtplan ist dieser gemeindespezifische Abzug berücksichtigt. Bei der fortgeschriebenen Fläche handelt es sich um die sogenannte Nettofläche. Folglich gelten die in der Spezialzone "Hasel" gelegenen Flächen nach kantonalem Richtplan nicht als FFF. Die Planung in der vorliegenden Form tangiert das Landwirtschaftsgebiet und die FFF entsprechend nicht.

3.4.6 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Spezialzone "Hasel" bleibt unverändert. Massnahmen des ökologischen Ausgleiches und des Ersatzes werden im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und beizubringen sein.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die ergänzenden Bestimmungen in § 24 BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerung "Anpassung Spezialzone Hasel", beschlossen von der Gemeindeversammlung Gontenschwil am 7. September 2022, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Turnhallestrasse 623, 5728 Gontenschwil
- 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, Laurenzenvorstadt 11, 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) 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.