

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 18. Januar 2023

Versand: 25. Januar 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000046

Gemeinde Gontenschwil; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Gesamtrevision"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	30. April 2021
Mitwirkung	23. April 2018 bis 31. Mai 2018
Öffentliche Auflage	9. August 2021 bis 7. September 2021
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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. Der Gemeinderat Gontenschwil beantragt mit Protokollauszug vom 12. Dezember 2022 die Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie der gleichzeitig zur Genehmigung vorliegenden Teiländerung der Spezialzone "Hasel" unter Ausschluss der beschwerdebetroffenen Teile. Der eingeleitete Genehmigungsprozess sei weiterzuführen.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Gontenschwil am 7. September 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan im Massstab 1:2'500
- Kulturlandplan im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung strebt die Gemeinde ein moderates Bevölkerungswachstum an, dies unter Erhaltung und Stärkung der gewachsenen Siedlungsschwerpunkte.

Im "Unterdorf" soll dabei eine Weiterentwicklung als Mischgebiet (Grundversorgung, Arbeitsplätze) erfolgen. Im "Kirchdorf" wird die Stärkung als künftiges öffentliches Zentrum (Aufwertung öffentliche Räume, Schwerpunkt fürs Wohnen) angestrebt. Eine ortsgerechte und hochwertige Innenentwicklung steht in diesen Gebieten im Vordergrund. Im "Oberdorf" soll die Erhaltung der bestehenden Ausstattung erreicht werden.

Das Landschaftsbild und die vorhandenen Landschaftselemente sollen erhalten und der Schutz der bedeutsamen Biotope und Lebensräume sichergestellt werden. Unter Berücksichtigung der Interessen der Land- und Forstwirtschaft soll ein den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechendes Angebot an Naherholungsmöglichkeiten angeboten werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Datum vom 30. April 2021 ohne Vorbehalte.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Als zentrale Änderung der Nutzungsplanung Siedlung erfolgt eine Reduktion der Bauzonenreserven. Darüber hinaus werden an zentralen Orten der Gemeinde Aufzonungen zur Verbesserung der Innenentwicklungsmöglichkeiten vorgenommen.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Gestützt auf die Aktualisierung des Landschaftsinventars werden im Kulturlandplan Festlegungen zum Erhalt der hochwertigen Landschaft getroffen. Darüber hinaus wird eine Spezialzone für ein regional bedeutsames Zentrum für Menschen mit Beeinträchtigungen festgelegt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird in erster Linie an die übergeordneten Vorgaben angepasst und mit Vorgaben für neu geschaffene Zonen und die hochwertige Innenentwicklung versehen.

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

Gontenschwil ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Dies 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. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Mit Schreiben vom 20. Juni 2018 hat der Regionalplanungsverband aargauSüd impuls zur überarbeiteten Vorlage Stellung genommen. Darin wird das Räumliche Gesamtkonzept der Gemeinde begrüsst. Die Region stellt fest, dass die Gemeinde den Handlungsbedarf hinsichtlich ihrer Bauzonenreserven erkannt hat und soweit vertretbar eine Redimensionierung vornimmt.

Sowohl die Innenentwicklungsmassnahmen als auch jene zum Schutz des Ortsbilds und der Landschaft werden unterstützt. Die Absicht, den bestehenden Ponyhof mit einer Spezialzone langfristig zu sichern, wird insbesondere hinsichtlich dessen regionaler Bedeutung ausdrücklich gewürdigt.

Zusammenfassend gilt die Gesamtrevision der Nutzungsplanung als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen bisher eine Fläche von total 98,0 ha auf. Davon sind ca. 79,4 ha überbaut und ca. 18,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 16,5 ha Wohn- und Mischzonen, 1,1 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,0 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2020).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Um- und Aufzonung; kurzfristig
- Bezeichnung von Arealentwicklungsbereichen; kurz-/mittel-/längerfristig
- Sonderbauvorschriften als Anreizsystem; längerfristig
- Reduktion der Arealüberbauungsfläche; mittel-/längerfristig
- Nichtanrechenbarkeit von Dach-, Attika- und Untergeschossen zur Ausnutzung (unmittelbar)
- Reduktion des grossen Grenzabstands (unmittelbar)
- Handlungsprogramm Innenentwicklung mit Folge- und Vertiefungsmassnahmen

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich, dass die Gemeinde innert des Planungshorizonts eine eher unterdurchschnittliche Einwohnerdichte von rund 33 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) erreichen kann (aktueller Stand 29 E/ha). Um das Ziel gemäss Richtplan für das Jahr 2040 erreichen zu können (40 E/ha) werden in der BNO weitere zielführende Massnahmen in Aussicht genommen. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die getroffenen Annahmen zu den Einwohnerdichten bei den unbebauten Flächen sind unter den kantonalen Annahmen für ländliche Gemeinden (40 E/ha statt 60 E/ha). Dadurch steigt die heute sehr tiefe Einwohnerdichte innert Planungshorizont nur unwesentlich an, obwohl die Wohn-/Mischzonen-Fläche insgesamt reduziert wird. In diesem Zusammenhang zu würdigen ist jedoch die eingehende Auseinandersetzung mit den möglichen Reduktionsflächen.

Das mit der Nutzungsplanung vorgesehene Fassungsvermögen der unbebauten Wohn-/Mischzonen-Reserven (10 ha, davon rund 8 ha in der zweigeschossigen Wohn-/Mischzone, W2 und WA2) beträgt rund +370 Personen, was zu einer Dichte von 40 E/ha führt. Diese Planungsabsicht ist grundsätzlich zu tief im Vergleich mit den kantonalen Vorgaben für unbebaute Wohn- und Mischzonen, vorliegend jedoch begründet.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 29 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird im Vergleich innerhalb des Raumtyps und gestützt auf den spezifischen Entwicklungsstand auf knapp +210 E abgeschätzt. Insbesondere bezeichnet die Gemeinde zwei Gebiete im "Unterdorf" und im "Mitteldorf", in denen erhebliches Nachverdichtungspotenzial geortet wird. Hier werden zusätzlich rund 90 E erwartet. Dies ist sachgerecht.

Auszonungen (Nichteinzonungen) [A]

Gestützt auf Art. 15 RPG und die Anordnungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde 4,47 ha der Wohn- und Mischzone zur Reduktion vor. Diese Massnahmen sind entsprechend den Planungsvorgaben des Raumkonzepts Aargau (R 1), des Richtplankapitels S 1.2 und hinsichtlich der sachgerechten Dimensionierung der Bauzone begründet. Zum einen weist die Gemeinde diejenigen Bereiche dem Kulturland zu, die gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.1, dem Kulturland zuzuweisen sind (2,1 ha). Darüber hinaus sollen weitere 2,54 ha ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Im Bericht "Auslegeordnung Auszonungen" wurden alle potenziellen Reduktionsflächen aus kommunaler Warte geprüft und dokumentiert. Dies ist sachgerecht.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2033 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Gontenschwil beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 2'700 Personen (davon rund 585 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen). Dies liegt über dem Planwert gemäss kantonomer Prognose. Innert Planungshorizont wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 29 E/ha auf rund 33 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist weitgehend ausgewogen und konform zu den Richtplanvorgaben. Die nötigen Vorkehren zur Mobilisierung (vgl. Kapitel 6.5.1 ff Planungsbericht) und zur Erschliessung der inneren Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung (vgl. nachfolgende Ziffern des vorliegenden Berichts).

Durch Reduktionen sieht die Gemeinde eine sachgerechte Redimensionierung der Bauzonen vor. Die Aufzonungen ermöglichen zudem, dass zentrumsnah mehrgeschossiger Wohnungsbau mit guter öV¹-Anbindung weiter gefördert werden kann. Dieser soll der jungen und insbesondere auch der älteren Bevölkerung ein Verbleiben im Dorf ermöglichen. Bestehende Einfamilienhäuser können durch Ablösungsprozesse der älteren Generation wieder verstärkt dem Markt zugeführt werden.

¹ Öffentlicher Verkehr

In Anbetracht der vorgesehenen Reduktionen, der weitgehend gut arrondierten Bauzonen und unter Berücksichtigung der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als sachgerecht beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist insgesamt mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

In Kapitel 6.6 des Planungsberichts beschreibt die Gemeinde die bestehenden Nutzungen der Arbeitszonen und der OeBA-Zonen. Die ansehnlichen Anteile dieser Zonen an der gesamten Bauzone sind mit Blick auf die konkrete Situation – langgezogenes Dorf mit drei Dorfteilen samt regionalem Arbeitszonenschwerpunkt "Mättefeld" – begründet. Die noch vorhandenen Reserven in der Arbeitszone "Mättefeld" sollen zudem kurzfristig überbaut werden. Die weiteren kleinflächigen Reserven sichern den Fortbestand bestehender Betriebe.

Die OeBA-Zone wurde überprüft und teilweise angepasst. Zusammenfassend sind die Ausführungen der Gemeinde sachgerecht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept. Dementsprechend sieht die Gemeinde grössere Flächen zur Reduktion der Bauzonen vor. So werden die im Richtplankapitel S 1.2 konkret bezeichneten 2,1 ha der Landwirtschaftszone zugeteilt. Darüber hinaus werden weitere 2,54 ha neu als Landwirtschaftszone festgelegt.

Wichtigste Umzonungen

Die flächenmässig bedeutendste Umzonung erfolgt in den bisherigen Zonen E1 und E2, die neu zusammengefasst der Zone W2 zugewiesen werden. Die landschaftlich sensiblen Gebiete im obersten Bereich des eiszeitlichen Moränenzugs werden mittels Überlagerung zusätzlich erfasst. Dies ist sachgerecht.

Nebst wenigen Aufzonungen erfolgen diverse Bereinigungen der Zonierungen, die sowohl der Innenentwicklung als auch der Entflechtung der verschiedenen Zonen dienen. Mittels Überlagerungen und Sondernutzungsplanpflichten werden an geeigneten Orten Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung geschaffen. Dies ist zweckmässig.

Umlagerungen von Bauzonen

Eine kleinflächige Einzonungen soll durch Umlagerung von Siedlungsgebiet ermöglicht werden. Mit der Anpassung Nr. 3 wird eine im Rahmen des Kantonsstrassenausbaus erstellte, rückwärtige Erschliessung sachgerecht der Bauzone zugewiesen. Zur Kompensation werden von der Gemeinde genügend Flächen dem Kulturland zugewiesen.

Arrondierungen

Das richtplanerische Siedlungsgebiet enthält einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die einschlägigen Voraussetzungen (siehe Kapitel 7.2.1 im Planungsbericht; insbesondere Fall a nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude [Änderung Nr. 2] / Fall b rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen [Änderung Nr. 1] / Fall d bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau [diverse]).

Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Zur langfristigen Freihaltung werden zwei Flächen einer Grünzone zugewiesen. Weiter werden Gebiete zur Nachverdichtung und zur Arealentwicklung bezeichnet. Die gesonderten Vorgaben sind durch Schraffuren im Plan kenntlich gemacht. Dies ist sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die aktuellen nutzungsplanerischen Interventionen führen zur nachfolgenden Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5, 4.1 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	Fruchtfolgeflächen (FFF) -Bilanz (netto)
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	+0,04 ha	+0,04 ha	-0,04 ha FFF
Nr. 3			
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+2,46 ha	-	-
Nrn. 1, 2 und Zonenrandstrassen			
Planungsanweisung 4.1			
Total/Saldo PA 4.1	(-2,10 ha)	-	(+1,70 ha gemäss Erläuterungsbericht Revision S 1.2, S. 20)
Nrn. 13 + 14			
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2	-2,54 ha	-2,54 ha	+0,92 ha FFF
Nrn. 4–12			
Gesamt-Total/Saldo	-0,04 ha (-2,14 ha)	-2,50 ha	+0,92 ha FFF (+2,58 ha FFF)

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten als im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Nebst allgemeinen Einpassungsvorgaben sieht die Gemeinde folgende Massnahmen vor:

- Für die Dorfzone werden angemessene Schutzbestimmungen erlassen.
- Mit Zielvorgaben für gestaltungsplanpflichtige Gebiete sichert die Gemeinde eine qualitätsvolle Entwicklung an den zentralen Lagen.
- In konkret bezeichneten Arealentwicklungsgebieten soll eine integrale Entwicklung nach den Planungsgrundsätzen und Zielen der Gemeinde erfolgen und es kann im Bedarfsfall ein Gestaltungsplan verlangt werden.
- Mittels speziellen Vorschriften und Überlagerungen werden weitere Einpassungsvorgaben für bestimmte Gebiete erlassen.

In konsequenter Anwendung dieser Vorgaben kann ein wertvoller Beitrag zur Förderung der Siedlungsqualität erreicht werden.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Baudenkmäler und Kulturobjekte werden in der vorliegenden Planung sachgerecht umgesetzt.

Natur im Siedlungsgebiet

Hecken und Uferbestockungen werden auch in der Bauzone geschützt und es werden zusätzliche Grünzonen festgelegt. In Anbetracht der grossen W2-Gebiete mit tiefer Ausnützungsziffer ist davon auszugehen, dass eine adäquate Vernetzung und Durchgrünung sichergestellt werden kann.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Ausführungen zum Thema Siedlung und Verkehr sind allgemein ausgefallen. Aufgrund der geringen Bedeutung der verkehrlichen Ausgangslage ist dies vorliegend vertretbar.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Planung hat in der vorliegenden Form eine Zunahme des FFF-Bestands zur Folge. Die bundesrechtlich geforderte Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF, ist somit erfüllt.

Auf die Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

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

3.5.2 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG)

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.

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. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen oder Teile davon nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können beziehungsweise inwiefern sich die Standortgebundenheit begründet.

Spezialzone Ponyhof

Die Gemeinde beabsichtigt, für den Ponyhof auf der Parzelle 1860 eine Spezialzone "Ponyhof" nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet festzulegen. Mit dieser Spezialzone soll die langjährig bestehende, teilweise widerrechtliche Situation rechtlich gefasst werden.

Den eingereichten Unterlagen liegt ein Betriebskonzept "Spezialzone Ponyhof" bei, in dem die zukünftige Entwicklung des Ponyhofs aufgezeigt wird. Das Betriebskonzept bildet die Grundlage für den Bedarfs- und Standortnachweis sowie die Vorschriften in § 25 BNO.

Der Ponyhof dient in erster Linie Pferdesportaktivitäten mit sozialtherapeutischem Bezug. Das öffentliche Interesse am Betrieb wird sowohl kommunal und regional als auch durch die kantonalen Sozialversicherungsstellen mehrerer Kantone anerkannt und bekräftigt.

In Anbetracht der räumlichen Gegebenheiten wurden Alternativstandorte zur Verlegung des Betriebs geprüft. Ein besser oder gleichwertig geeigneter Standort wurde nicht gefunden. Der Ponyhof liegt

leicht abseits des Dorfs. Unter Berücksichtigung der Emissionen ist dies im Rahmen der Interessenabwägung positiv zu beurteilen. Die Erreichbarkeit ist in genügendem Ausmass gegeben. Die Festlegung einer Spezialzone "Ponyhof" ist daher sachgerecht.

Zonenabgrenzung

Mit dem geplanten und notwendigen tierschutzgerechten Ausbau der Pony-Stallungen wird künftig mehr Fläche beansprucht als noch heute. Durch mehrfache Anordnungsoptimierungen der Pony-Stallungen konnte die Ausdehnung der Spezialzone möglichst kompakt abgegrenzt werden. Dies entspricht den bundesrechtlichen Vorgaben und liegt auch im kantonalen Interesse (Landschaften von kantonalen Bedeutung).

Wohnraum

Der Wohnraumbedarf für die sozialtherapeutische Arbeit auf dem Betrieb wird im Bericht Spezialzone Ponyhof vom 11. Juni 2020 detailliert hergeleitet und nachvollziehbar begründet.

Gemäss Betriebskonzept soll keine Steigerung der heutigen Belegung erfolgen, sondern lediglich für dem heutigen Wohnstandard entsprechend Raum geschaffen werden. Hierzu ist erforderlich, die Wohnfläche im Gebäude 344, ein in der Grundstruktur weitgehend erhaltenes Hochstudhaus, um 60 m² zu erweitern. Ein weitergehender Umbau der Liegenschaft würde massive Eingriffe in die historische Bausubstanz und auch ins äussere Erscheinungsbild bedeuten.

Für eine zeitgemässe Betriebsleiterwohnung soll das bereits heute als Wohnraum genutzte Obergeschoss der Baute 801 ausgebaut und bei Bedarf die Dachform angepasst werden. Die Baute wurde um 1971 in der heutigen Form mit Fenstern, Sitzplatz und Sanitäranschlüssen erstellt. Ein entsprechender Ausbau würde mit Ausnahme eines allfällig neuen Dachstuhls keine wesentlichen baulichen Eingriffe beinhalten, weshalb ein betrieblich nachgewiesener Ausbau fachlich vertretbar ist.

Zweckbestimmung

Der aktuelle Wortlaut in § 25 Abs. 1 BNO ist für die erforderliche Zweckbestimmung der Spezialzone sachgerecht. Als Zonenzweck sind lediglich "Pferdesportaktivitäten mit sozialtherapeutischem Bezug" zulässig. Ergänzend können Zusatzaktivitäten (etwa Reitstunden oder Ferien für Kinder ohne Behinderung) in klar untergeordnetem Ausmass zum Hauptzweck erlaubt werden.

Rückbauverpflichtung

Im Hinblick auf die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sind alle über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehenden oder bisher besitzstandsgeschützten Bauten und Anlagen nach Aufgabe der bestimmungsgemässen Nutzung wieder zurückzubauen. In § 25 Abs. 4 BNO besteht sachgerecht eine entsprechende Rückbauverpflichtung.

Fazit

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Spezialzone "Ponyhof" – am vorgesehenen Standort und in der Dimensionierung samt Nutzungsbestimmungen – begründet und sachgerecht ist.

Klinik Hasel

Die Teiländerung der heute rechtskräftigen Spezialzone "Hasel" wurde am 29. September 2010 genehmigt. Die Spezialzone umfasst einen schraffierten Bereich für Hochbauten, in dem Bauten und Anlagen erstellt werden können, die der Zweckbestimmung der Spezialzone entsprechen. Die Abgrenzung wurde im Rahmen der damaligen Planung detailliert hergeleitet und von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Mittels Konkurrenzverfahren wurde Ausbauabsichten evaluiert. Es hat sich gezeigt, dass für eine optimale Weiterentwicklung der Gesamtanlage Anpassungen der Spezialzone erforderlich sind.

In den vorliegend zu genehmigenden Plänen und Vorschriften ist die bisherige Spezialzone Hasel noch unverändert enthalten. Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden die nötigen Änderungen im Rahmen einer separaten Teiländerung der Nutzungsplanung bearbeitet und geprüft. Aufgrund der langen Verfahrensdauer der Gesamtrevision der Nutzungsplanung liegen nun beide Vorlagen gleichzeitig zur Genehmigung vor.

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird nun also der Beibehalt der bisherigen Spezialzone sanktioniert und in der unterdessen gleichzeitigen vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt die Anpassung des Bereichs für Hochbauten innerhalb der Abmessungen der Spezialzone nach den bekannten Erfordernissen. Das Vorgehen ist aus den gegebenen Gründen nachvollziehbar. Die Planbeständigkeit bleibt entsprechend gewahrt. Die beiden Verfahren sind koordiniert.

3.5.3 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen (LSZ)

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) werden sachgerecht mit LSZ umgesetzt.

Die Liegenschaften, bei denen von einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung auszugehen ist, sind von der LSZ sachgerecht ausgespart.

Für die Teilverlegung eines Landwirtschaftsbetriebs (Neubau Schweinestall) im Gebiet "Mättfeld" wird auf der Parzelle 383 der geplante Standort symbolisch mit einem sogenannten Siedlungsei innerhalb der LSZ bezeichnet. Der betriebliche Bedarf und die Verfügbarkeit der bezeichneten Fläche sind ausgewiesen.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Umsetzung der Gewässerräume erfolgt sachgerecht und ist insbesondere für die Wyna mit den angrenzenden Gemeinden Zetzwil und Leimbach regional abgeglichen.

3.6.2 Hochwassergefahren / Freihaltegebiet Hochwasser

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte sachgerecht mit dem Vorschriftenmodell um.

Für die Wyna wird eine "Freihaltezone Hochwasser" festgelegt. Für das übrige Kulturland wird eine zusätzliche Bestimmung in die BNO aufgenommen.

3.6.3 Wald

Waldareal

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Das rechtskräftige Waldareal wurde korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und den Kulturlandplan übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkbW) wurden sachgerecht als Naturschutzzonen im Wald übernommen.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Bei der Einzonung "Reinacherstrasse", Teilparzelle 1390 von LW in WA2 (Nr. 3) wird lediglich eine bestehende Erschliessung eingezont. Die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) muss nicht überprüft werden.

Störfallvorsorge

Nach der Stilllegung des letzten störfallrelevanten Betriebs gibt es in der Gemeinde Gontenschwil kein Objekt mehr mit Konsultationsbereich.

3.6.5 Archäologie

Anstelle von Einträgen in den Zonenplänen stellt die Kantonsarchäologie im AGIS-Geoportal eine aktuelle und öffentlich zugängliche Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" zur Verfügung (www.geoportal.ag.ch).

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege gemäss Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) wurden sachgerecht in den Orientierungsinhalt von Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der BNO wurden vor der Beschlussfassung sachgerecht an die geänderte Bauverordnung angepasst. Die Änderungen wurden in der amtlichen Publikation erwähnt. Dies ist sachgerecht und rechtmässig.

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 2478
- Parzelle 910
- Parzelle 929
- Parzelle 972

- Parzelle 1149
- Parzelle 1390

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 ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

3.9 Genehmigung unter Ausschluss der beschwerdebetroffenen Teile

Beschwerdebetroffenen sind die Landschaftsschutzzone "Schwarzenberg" und das Naturobjekt Nr. 121 (Hochstamm-Obstgarten Booter) auf dem Grundstück Nr. 1918, GB Gontenschwil. Die Beschwerde bezieht sich damit ausschliesslich auf die Parzelle 1918, einem klar definierten Bereich der Planung. Eine Genehmigung der Vorlage unter Ausschluss der beschwerdebetroffenen Teile, wie mit Protokollauszug vom 12. Dezember 2022 vom Gemeinderat Gontenschwil beantragt, hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtvorlage. Für eine zeitnahe Genehmigung der Gesamtvorlage besteht ein grosses Interesse der Gemeinde. Nach erfolgter Beschwerdebehandlung kann koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid eine ergänzende Genehmigung erfolgen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt auch unter Ausschluss der beschwerdebetroffenen Teile die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Gesamtrevision", beschlossen von der Gemeindeversammlung Gontenschwil am 7. September 2022, wird, unter Vorbehalt von Dispositiv 2, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die beschwerdebetroffenen Teile der Vorlage, es sind dies die Landschaftsschutzzone "Schwarzenberg" und das Naturobjekt Nr. 121 (Hochstamm-Obstgarten Booter) auf dem Grundstück Nr. 1918, GB Gontenschwil, sind von der Genehmigung ausgenommen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Turnhallestrasse 623, 5728 Gontenschwil (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung für Baubewilligungen BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer 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.