

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

29. April 2019

INFORMATION ZUR VERNEHMLASSUNG UND ANHÖRUNG/MITWIRKUNG

Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Anpassung des Richtplans: Festsetzung des Golfplatzes "Gnadenthal" in Niederwil (Kapitel L 2.7, Beschluss 1.2)

Der Gemeinderat Niederwil beantragt auf Ersuchen der Initianten die Festsetzung des Golfplatzes "Gnadenthal" im Richtplan (Kapitel L 2.7). Nach der öffentlichen Anhörung, Mitwirkung und Vernehmlassung entscheidet der Regierungsrat über den Antrag an den Grossen Rat. Nach dem Grundsatzentscheid des Grossen Rats über den Standort erfolgt die weitere Konkretisierung des Vorhabens in der Nutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren.

1. Richtplan

Der Richtplan dient der Steuerung der räumlichen Entwicklung des Kantons (Art. 6 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG]). Er legt hierzu Zielsetzungen und Planungsgrundsätze fest und stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab (Art. 1 und 2 der Raumplanungsverordnung [RPV]). Zum Mindestinhalt des Richtplans gehören Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Art. 8 Abs. 2 RPG). Der Richtplan wahrt den Handlungsspielraum der Planungsbehörden von Bund und Gemeinden und befasst sich vorab mit kantonal oder regional raumwirksamen Vorhaben.

Über den Richtplan und dessen Änderungen beschliesst der Grossen Rat, über Änderungen von untergeordneter Bedeutung der Regierungsrat. Die Anhörung von Behörden, Parteien und Verbänden sowie die Mitwirkung der Bevölkerung ist in geeigneter Weise durchzuführen (§§ 3 und 9ff. des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG]; Richtplan Kapitel G 4).

Der Richtplan ist behördenverbindlich (Art. 9 RPG). Er ist somit von den Behörden aller Staatsebenen bei ihren Planungen und Entscheiden zu raumwirksamen Vorhaben zu berücksichtigen. Privaten und der Wirtschaft dient er als Orientierungshilfe und erhöht die Planungssicherheit, wie sie etwa für Investitionen nötig ist.

Der Richtplan besteht aus dem Richtplantext und der Karte im Massstab 1:50'000. Er wird bei Bedarf aktualisiert und in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls überarbeitet. Eine Überprüfung und allenfalls Anpassung kann auch von den Gemeinderäten und Vorständen der Regionalplanungsverbände verlangt werden.

2. Ausgangslage

In den Jahren 2000 bis 2002 erstellte die Migros Aare eine Studie für einen Golfplatz in direkter Nachbarschaft zum Reusspark in Gnadenthal. Das Projekt scheiterte damals unter anderem am Widerstand von Schutzorganisationen und sowie den besseren Aussichten zur Umsetzung eines Golfprojekts in Mägenwil/Wohlenschwil, wo die Errichtung einer öffentlichen Golfanlage mit einem 9-

Loch-Platz und einer 6 Loch-Kurzbahn auf einer Fläche von insgesamt ca. 40 ha vorgesehen war. Eine Driving Range wurde in der Gemeinde Mägenwil mittlerweile in Betrieb genommen, die Umsetzung des Golfplatzes jedoch nicht weiterverfolgt. Ein weiteres Golfprojekt in Bergdietikon wurde ebenfalls aufgegeben. Die beiden Richtplaneinträge in Mägenwil/Wohlschwil und Bergdietikon wurden in der Folge mittels Fortschreibung aus dem kantonalen Richtplan gestrichen.

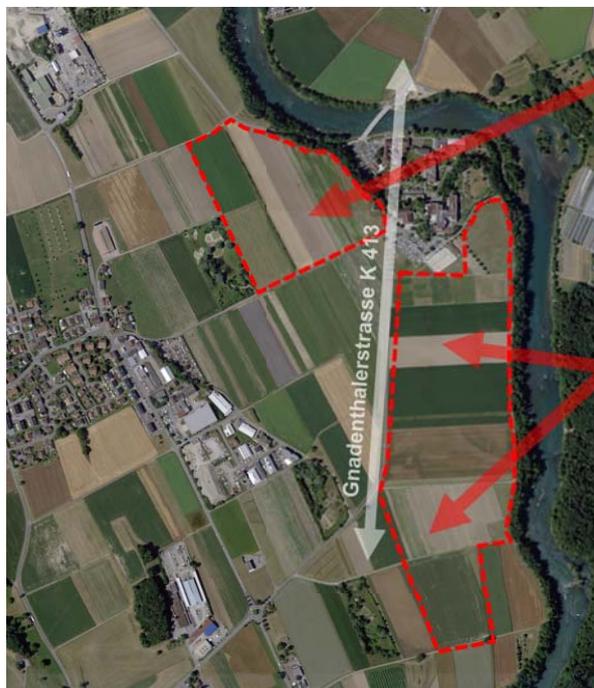
Aufgrund diesen Entwicklungen und betrieblichen Veränderungen beim Gutsbetrieb in Gnadenthal wurde die Idee eines Golfplatzes rund um den Reusspark neu aufgegriffen. Im Januar 2015 wurde dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) eine Vorstudie zu einer ersten Beurteilung eingereicht. In Folge wurde das Projekt durch die Initianten detaillierter ausgearbeitet und weiterentwickelte Projektstände dem BVU zur Beurteilung eingereicht. Im Ergebnis liegt für das Vorhaben ein ausgereiftes und widerspruchsfreies Dossier für die Vernehmlassung- und Anhörung-/Mitwirkung vor.

3. Projekt

Das aktuelle Projekt sieht im Gegensatz zur früheren, als 18 + 9-Loch geplanten Anlage eine 9-Loch-Anlage mit Driving Range auf einer Fläche von insgesamt rund 34 ha vor. Ausser den Abschlaghütten einer Driving Range werden keinerlei Neubauten notwendig sein.

3.1 Standort

Der geplante Golfplatz wird südlich und westlich anliegend um die Klosteranlage und dem Zentrum für Pflege und Betreuung Gnadenthal gruppiert. Der Spielbereich mit der 9-Loch-Anlage wird östlich der Gnadenthalerstrasse (K 413) und südlich des Alterszentrums Reusspark zu liegen kommen. Die Driving Range mit der Übungsanlage ist westlich der Gnadenthalerstrasse geplant.



Bereich Übungsanlage mit Driving Range

Bereich der Spielbahnen der 9-Loch-Golfanlage

3.2 Planungsbericht

Im Planungsbericht vom Januar 2019 wird das Projekt umfassend dargestellt. Dieser Bericht liegt zusammen mit weiteren Auflageunterlagen wie Standortanalyse, Karten und Bedarfsnachweis öffentlich auf. In der vorliegenden Information zur Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung werden die wichtigsten Randbedingungen auf Richtplanstufe aufgeführt und der aktuelle Stand der fachlichen Beurteilung des Vorhabens aus kantonaler Sicht dargelegt.

3.3 Beschreibung des Vorhabens

Das aktuelle Projekt sieht auf einer Fläche von ca. 34 ha eine öffentliche Golfanlage mit einer 9-Loch-Anlage mit Driving Range und Übungsanlage vor. Es umfasst

- die Erstellung einer öffentlichen 9-Loch-Anlage auf dem Kulturland südlich von Gnadenthal,
- die Einrichtung eines Clubhauses im bestehenden Landwirtschaftsgebäude des Gutsbetriebs,
- die Erstellung einer Übungsanlage mit Driving Range und einem kleinen Parkplatz,
- die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes angrenzend an das künftige Clubhaus mit einem separaten Bereich für Golfspielende.

Ausser der Abschlagshütte für die Driving Range werden keine neuen Hochbauten benötigt. Die weitere für einen Golfbetrieb benötigte Infrastruktur wird durch Umnutzungen in den bestehenden Bauten des Gutsbetriebs untergebracht.

Der neue, kleine Parkplatz und die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes beim Reusspark werden innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert. Nur das Gebäude der Driving Range wird ausserhalb der Bauzone zu liegen kommen.

Da ein Spielbetrieb der 9-Loch-Anlage nur westlich der K 413 geplant ist, werden der Start und das Ziel des Spielbahnparcours (erstes Tee und neuntes Green) so zum Reusspark beziehungsweise dem Clubhaus hin angeordnet, dass der Zugang zu den Spielbahnen allein über den Parkplatz beim Reusspark möglich ist.

Die Golfanlage soll die Anforderungen der Association Suisse de Golf (ASG) erfüllen (Turnierfähigkeit).

4. Kantonaler Richtplan

Mit der Festsetzung des Golfplatzes "Gnadenthal" im Richtplan wird ein grundsätzlicher Standortentscheid gefällt. Voraussetzung hierzu ist, dass das Vorhaben in den wesentlichen Punkten räumlich abgestimmt ist und mit den berührten weiteren Anforderungen gemäss Richtplan und gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton grundsätzlich vereinbar ist. Nötigenfalls ist zu bestimmen, was zur Erfüllung dieser Anforderungen in den nachgelagerten Verfahren noch vorzukehren ist, soweit dies nicht bereits anderweitig rechtlich oder planerisch geregelt ist. Über die Festsetzung entscheidet der Grosse Rat.

Die konkrete Projektgestaltung der Golfanlage wie Spielbahnanordnung, Verortung von Bunker, Ökoflächen und Greens, die Durchwegung etc. sind nicht Gegenstand des Richtplanverfahrens, sondern der nachgelagerten Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren.

4.1 Antrag des Gemeinderats Niederwil

Mit dem Protokollauszug vom 19. Februar 2018 bestätigt der Gemeinderat von Niederwil den Antrag des Vereins Gnadenthal zur Richtplananpassung und damit zur Festsetzung des Golfplatzes "Gnadenthal" im kantonalen Richtplan.

4.2 Stellungnahme der Regionalplanungsverbände

Die Regionalplanungsverbände Mutschellen-Reusstal-Kelleramt und Baden Regio beurteilen das Vorhaben positiv und unterstützen das Projekt mit Schreiben vom 3. März 2015 respektive vom 29. September 2017.

4.3 Bezug zur kommunalen Nutzungsplanung

Im aktuellen Kulturlandplan sind die für die Golfanlage benötigten Bereiche der Landwirtschaftszone zugewiesen und grösstenteils von einer Landschaftsschutzzone überlagert. Nach erfolgter Standortfestsetzung setzt ein Golfbetrieb die Anpassung der Nutzungsplanung von Niederwil voraus. Die bestehende Landwirtschaftszone wird im Kulturlandplan neu als "Golfplatzzone" oder "Spezialzone Golf" festzulegen sein. Diese Änderung der Nutzungsplanung kann von der Gemeindeversammlung erst nach dem Richtplanbeschluss des Grossen Rats beschlossen werden (§ 12 Bauverordnung [BauV]).

5. Aktueller Stand der fachlichen Beurteilung aus kantonaler Sicht

Grundlage der aktuellen Beurteilung ist der Bericht der Projektinitianten zum Projekt Gnadenthal für den Eintrag in den kantonalen Richtplan vom Januar 2019, der Bestandteil der öffentlichen Auflage ist. Die abschliessende Beurteilung und die Interessenabwägung werden vom Regierungsrat dem Grossen Rat zur Beschlussfassung unterbreitet.

5.1 Freizeit- und Sportanlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Als Golfplatz mit neun Löchern gilt die geplante Anlage rund um Gnadenthal als ortsfeste Freizeit- und Sportanlage ausserhalb des Siedlungsgebiets, die einer Richtplanfestsetzung bedarf (Richtplan Kapitel L 2.7, Beschluss 1.1). Zusammenfassend sind diese Anlagen gemäss kantonalem Richtplan abgestimmt auf die Besucherzahlen an gut erschlossenen Lage in der Nähe der Nutzer zur realisieren, sofern ein Bedarf nachgewiesen werden kann, ein öffentliches Interesse besteht und ein Vorhaben auf einem regionalen Konzept beruht oder regional abgestimmt ist.

Bedarf

Im Aargau bestehen aktuell mit Frick/Hornussen, Rheinfelden, Schinznach-Bad (9-Loch-Anlagen) und Oberentfelden (18-Loch-Anlage) vier Golfplätze. Nahe der Kantonsgrenze liegt der Golfpark Migros Otelfingen mit ebenfalls 18 Loch. Weitere Golfanlagen befinden sich im angrenzenden Ausland. Gemäss Planungsbericht sind mit 85'000 Spielern rund ein Prozent der Schweizer Bevölkerung als Golfer beim Schweizerischen Golfverband AGS registriert. Gemäss aktuellen Zahlen liegt die Anzahl registrierter Spieler heute nahezu bei 90'000 (2018) mit weiter steigender Tendenz. Nicht registrierte Gelegenheitsspieler, deren Anzahl nicht genau bestimmbar ist, aber aufgrund der zunehmenden Popularität des Golfspiels anzunehmenderweise steigt, sind bei der Bestimmung des Bedarfs ebenfalls zu berücksichtigen. In Anbetracht dieser Entwicklung und dem Potential an Golfspielenden im Einzugsgebiet ist der im Bericht ausgewiesene Bedarf an einer weiteren Golfanlage nachvollziehbar dargelegt. Es besteht kein Anlass, die Situation im Vergleich zu den früher in der Region geplanten Golfanlagen anders zu beurteilen.

Regionale Einbettung

Im gewählten Einzugsgebiet mit 41 Gemeinden der Regionen Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (MRK), Baden Regio und Unteres Bünztal sind aktuell keine weiteren Golfanlagen geplant. Das Projekt in Gnadenthal ist das einzig laufende Vorhaben im Kanton Aargau und tangiert daher keine weiteren Golfplatzprojekte. Das Projekt "Golf Gnadenthal" wird von den Regionalplanungsverbänden MRK und Baden Regio grundsätzlich unterstützt.

Standorteignung

Die durchgeführte Standortanalyse hat innerhalb des Untersuchungsgebiets 15 mögliche Standorte für die Realisation einer Golfanlage in der Grösse des Projekts in Gnadenthal ermittelt. Keiner der potentiellen Standorte erwies sich dabei als konfliktfrei, was aufgrund der Standortanforderungen einer Golfanlage mit entsprechendem Flächenbedarf ein erwartetes Ergebnis darstellt. Jeder Bau einer Golfanlage stellt einen Eingriff in die Landschaft dar, tangiert die landwirtschaftliche Nutzung und beansprucht in aller Regel Fruchtfolgeflächen. Im Ergebnis zeigt die durchgeführte Evaluation, dass der Standort Gnadenthal für die Realisation einer Golfanlage grundsätzlich eignet ist.

Erschliessung

Der im Gnadenthal ansässige Reusspark ist gut ins regionale Verkehrsnetz integriert. Der Standort ist mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) aus den Regionen Baden, Unteres Bünztal und Mutschellen-Reusstal-Kelleramt gut erreichbar. Zudem handelt es sich bei der Kantonsstrasse K 413 um eine eher gering belastete Strasse. Das zusätzliche durch einen Golfplatzbetrieb verursachte Verkehrsaufkommen wird ebenfalls als gering eingeschätzt. Ausserdem ist das Pflege- und Betreuungszentrum Reusspark mittels Bus direkt an das aktuelle ÖV-Netz angeschlossen, womit die geplante Golfanlage über den ÖV erreichbar wäre. Im Weiteren liegt der Reusspark in Gnadenthal am kantonalen Radroutennetz mit einem geplanten Bau eines Radwegs. Daher wäre die geplante Anlage für Golfspielende auch gut mit dem Velo erreichbar.

5.2 Weitere tangierte Interessen

Landschaft

Der gesamte Perimeter der geplanten Golfanlage liegt im Objekt 1305 "Reusslandschaft" des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN (Richtplankapitel L 2.4) und in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung LkB (Richtplankapitel L 2.3).

In einem ersten Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) nach einem Augenschein vor Ort schloss diese eine schwere Beeinträchtigung des Schutzziels der ungeschmäleren Erhaltung nicht aus. Nach der Beurteilung des Vorhabens in einem weiterentwickelten und verbesserten Projektstand kommt die ENHK in ihrer gesamthaften Betrachtung zum Schluss, dass bei Berücksichtigung der an die Projektinitianten gemachten Hinweise und Vorgaben bezüglich Driving Range, Parkplätzen und Terrainveränderungen die Rahmenbedingungen erfüllt werden können und dass das Vorhaben voraussichtlich keine schwere Beeinträchtigung des BLN-Objekts 1305 "Reusslandschaft" darstellen werde. Nach Richtplanbeschluss durch den Grossen Rat wird das Vorhaben in einem weiterentwickelten Projektstand im Vorfeld der Änderung der kommunalen Nutzungsplanung der ENHK erneut zu unterbreiten und abschliessend zu beurteilt sein.

Mit der Berücksichtigung der ENHK-Vorgaben wird auch den LkB-Schutzzielen angemessen Rechnung getragen. Die fachliche Beurteilung in Bezug auf die landschaftliche Beeinträchtigung der LkB

führt zu keinem anderen Ergebnis. Zudem wird die weitgehendst ausgeräumte Landschaft gestalterisch und ökologisch aufgewertet (zum Beispiel mit Vernetzungskorridoren für Amphibien oder dem Einfügen von naturnahen Flächen zur Biodiversitätssteigerung).

Fruchtfolgefleichen

Der Bau des Golfplatzes beansprucht qualitativ sehr gute Fruchtfolgefleichen (FFF), die gemäss Richtplankapitel L 3.1 bei raumwirksamen Tätigkeiten möglichst zu schonen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen sind.

Für eine Realisierung eines Golfplatzes darf gemäss kantonaler Praxis zur angemessenen Schonung der FFF und zur Wahrung der landwirtschaftlichen Interessen für betriebsnotwendige bauliche Massnahmen die FFF um maximal fünf Prozent des Projektperimeters dauerhaft reduziert werden. Beim geplanten Golfprojekt in Gnadenthal dürfen demzufolge 1,7 Hektaren FFF beansprucht werden. Die Projektinitianten weisen aus, dass die abschliessend für bauliche Massnahmen wie Hoch- und Tiefbauten, Tees, Greens etc. benötigte Fläche die 1,7 ha nicht überschreiten werden. Somit kann der kantonalen Praxis nachgekommen werden und die FFF können bei einer Realisierung des Vorhabens grösstmöglichst geschont werden.

Die definitiv benötigten FFF können erst in den nachgelagerten Verfahren präzise bestimmt werden. Die übrigen für den Golfbetrieb benötigten Flächen gelten als rückführbar und müssen daher nicht vom kantonalen FFF-Umfang abgezogen werden.

Böden

Der Bau einer Golfanlage ist immer mit Eingriffen in den Boden verbunden. Um dem Bodenschutz bestmöglichst nachzukommen, werden Terrainveränderungen und Bodeneingriffe auf ein Minimum beschränkt. In den nachgelagerten Verfahren werden eine Bodenkartierung durchgeführt und ein Bodenschutzkonzept erarbeitet, um geeignete Bodenschutzmassnahmen definieren zu können.

Weitere Interessen wie zum Beispiel Wald oder Grundwasser sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

5.3 Fazit

Bei der Richtplanfestsetzung des Golfprojekts geht es um einen grundsätzlichen Standortentscheid. Sowohl die Anforderungen gemäss Richtplan als auch die betroffenen Vorgaben gemäss gesetzlicher Anforderungen von Bund und Kanton lassen bisher nichts erkennen, was dem Projekt grundsätzlich entgegenstehen würde. Die landschaftlichen Aspekte und die Interessen der Landwirtschaft sind dem Bedarf an einer Golfanlage in diesem Raum, den Standortvorteilen und der Aufwertung des Gebiets um Gnadenthal gegenüberzustellen. Die abschliessende Interessenabwägung wird nach Abschluss des Vernehmlassungs- und Anhörungs-/Mitwirkungsverfahrens durch den Entscheid im Grossen Rat vorgenommen.

6. Anpassung von Richtplantext und -karte

Beschliesst der Grosse Rat die beantragte Festsetzung des Golfplatzstandortes im Richtplan, sind Richtplantext und Richtplankarte wie folgt anzupassen:

6.1 Richtplantext

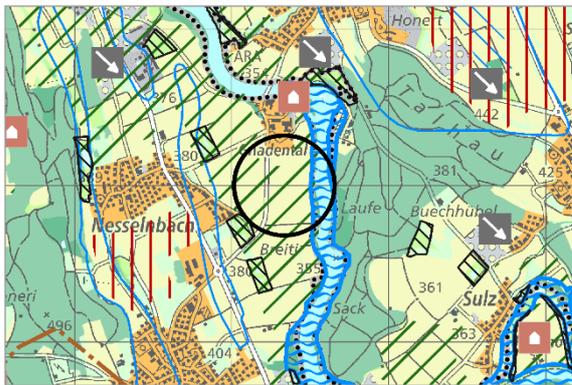
Im Richtplankapitel L 2.7 "Freizeit- und Sportanlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets", Beschluss 1.2, ist die Festsetzung "Gnadenthal" in Niederwil neu einzutragen. Beim Eintrag werden mittels

Fussnote die Hinweise angebracht, dass erstens sich mit der Realisierung des Vorhabens die festgesetzte Fruchtfolgefläche (L 3.1) nur um maximal 5 % reduzieren darf, und zweitens bei einer Nichtrealisierung des Golfplatzes innerhalb von fünf Jahren ab dem Richtplanbeschluss durch den Grossen Rat die Standortfestsetzung mittels Fortschreibung aufgehoben wird.

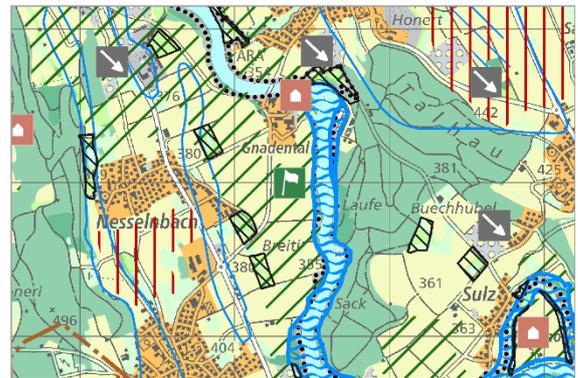
Bei den übrigen Richtplanfestlegungen besteht kein Anpassungsbedarf.

6.2 Richtplan-Gesamtkarte

Geplante Freizeit- und Sportanlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets werden in der Richtplan-Gesamtkarte mit der Signatur "Golfplatz oder andere ortsfeste Freizeit- und Sportanlage" gekennzeichnet. Die Richtplankarte erhält im südlich angrenzend an Gnadenthal die entsprechende Signatur.



Aktuelle Richtplan-Gesamtkarte



Anpassung der Richtplan-Gesamtkarte

7. Verfahren

7.1 Mitwirkung, Frist und Auflageorte

Gestützt auf § 3 und § 9 BauG und auf den Richtplanbeschluss zum Änderungsverfahren (Richtplan Kapitel G 4, Beschluss 2.4) wird die Anpassung des Richtplans einfach ausgestaltet. Die Vernehmlassungs- und Anhörung/Mitwirkungsverfahren werden zusammengelegt.

Alle Bürgerinnen und Bürger sowie alle Körperschaften des öffentlichen und des privaten Rechts können innerhalb der Auflagefrist zur Anpassung des Richtplans Stellung nehmen. Die Eingaben haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung, der kantonalen Beurteilung und der Interessenabwägung wird das Departement Bau, Verkehr und Umwelt anschliessend den Antrag dem Regierungsrat zur Verabschiedung an den Grossen Rat vorlegen.

Die Dokumente zur Anpassung des Richtplans werden **vom Montag, 6. Mai 2019 bis Freitag, 2. August 2019**, auf der Gemeindekanzlei Niederwil und bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt öffentlich aufgelegt. Sämtliche Unterlagen, inklusive Planungsbericht, stehen auch im Internet (www.ag.ch/raumentwicklung > Klick auf Richtplan-Anpassungen) zum Herunterladen bereit.

7.2 Eingaben

Auf der Website www.ag.ch/raumentwicklung steht während der Dauer der Auflage ein Online-Mitwirkungsformular zur Verfügung. Alle Eingaben werden bestätigt. Das Ergebnis der Mitwirkung wird der Botschaft an den Grossen Rat zu entnehmen sein.

Die Mitwirkenden sind freundlich eingeladen, ihre Eingabe wenn möglich elektronisch einzureichen.

Eingaben in Papierform sind bis **Freitag, 2. August 2019** (Datum des Poststempels) entweder der Gemeinde Niederwil abzugeben oder an folgende Adresse zu senden:

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau

Bei Fragen hilft Ihnen Christoph Bürgi, 062 835 33 04, gerne weiter.

Besten Dank für Ihre Mitarbeit.