



Gemeinde Safenwil; Bauzonenplan, Änderung Striegel; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht	enthalten im Bericht an die Stimmberechtigten vom 8. Juni 2001
Vorprüfungsbericht	19. Januar 2001
Öffentliche Auflage	13. Februar – 14. März 2001
Beschluss der Gemeindeversammlung	8. Juni 2001
Eingereicht zur Genehmigung	26. Juli 2001
Ablauf der Beschwerdefrist	20. August 2001

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- a) Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit „R“ bezeichnet ist;
- b) Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- c) Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Die zur Genehmigung anstehende Vorlage fällt nicht unter diese Ausnahmen. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die Kulturlandplanung der Gemeinde ist bereits rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage

Der Grosse Rat hat am 10. Januar 1995 den Bauzonenplan, den Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Safenwil vom 9. Oktober 1992 mit Ausnahmen und Auflagen genehmigt. Der Vollzug der Auflagen des Grossen Rats ist Gegenstand einer laufenden Planung, deren Vorprüfung noch nicht abgeschlossen werden konnte.

Eine in der Gemeinde Safenwil ansässige Firma benötigt einen grossen Teil der in der Gewerbe- und in der WG2-Zone befindlichen Fläche nicht mehr als Landreserve für eine spätere betriebliche Erweiterung. Die Fläche wird daher in eine Wohnzone W3 und eine Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen (provisorischer Vorprüfungsbericht vom 29. September 2000). Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 19. Januar 2001 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Die Umzonung betrifft eine Fläche von 2,8 ha: 2,4 ha Gewerbezone und 0,4 ha WG2. Neu wird eine Fläche von 0,6 ha entlang der Kantonsstrasse K 235 in die Zone WG3 umgezont, die übrige Fläche in die Wohnzone W3. Die ganze Fläche wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar.

3.1.3 Zonierung

Die ca. 2,4 ha grosse unüberbaute Gewerbezone im Gebiet Striegel diene bisher einer ortsansässigen Firma als Landsicherung für Erweiterungen. Diese Reserven sind heute nicht mehr erforderlich. Das Land kann einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Gewerbezone wird in die Wohnzone W3, entlang der Kantonsstrasse K 235 in die Zone WG3, umgezont. Gleichzeitig wird die nördlich angrenzende, 0,4 ha grosse unüberbaute Zone WG2 ebenfalls in die Zone W3 umgezont.

Die Zonierung ist aus raumplanerischer Sicht sachgerecht. Die neuen Wohn- bzw. Wohn- und Gewerbezonon fügen sich gut in die Umgebung ein. Auf drei Seiten bestehen ebenfalls Wohn- und Mischzonen.

3.1.4 Umweltschutz, Erschliessung

Die umgezonten Flächen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Ziel des Gestaltungsplans ist es, den Lärmschutz, die Erschliessung und die Grundzüge der Bebauung sicherzustellen.

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan inzwischen beschlossen. Er ist sachlich und zeitlich mit der Bauzonenplanänderung koordiniert.

3.1.5 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 153,4 ha auf. Davon sind ca. 126,3 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 27 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Von den unüberbauten Flächen sind rund 22 ha Wohn- und Mischzonen, 3,8 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen. In den von der Gemeindeversammlung beschlossenen Bauzonen ist Wohnraum für 4'330 Personen geplant (ohne Berücksichtigung einer möglichen und nach RPG erstrebenswerten Verdichtung). Die kantonale Prognose für das Jahr 2015 rechnet mit rund 3'330 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: Kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen um rund 16 ha zu gross. Ein Teil dieser Übergrösse dürfte kompensiert werden, weil die Belegungsdichte (E pro Wohnung) tendenziell abnimmt und der Komfortanspruch (Bruttogeschossfläche pro E) zunimmt. Der grösste Teil der unüberbauten Flächen liegt zudem innerhalb des mehrheitlich überbauten Gebiets.

In der Botschaft vom 28. September 1994 stellte der Regierungsrat eine um 7 bis 14 ha zu grosse Kapazität fest. Der nun ermittelte, trotz der inzwischen realisierten Überbauungen, grössere Überschuss ergibt sich aus der Umzonung von Gewerbe- in Wohn- und Mischzonen.

Der Grosse Rat hat bei der Genehmigung des Bauzonenplans die Übergrösse akzeptiert, mit Ausnahme von drei Flächen mit insgesamt 1,4 ha. Auszonungen stehen damit zur Zeit nicht zur Diskussion. Aufgrund der Übergrösse besteht jedoch kein Raum für Neueinzonungen von unüberbauten Flächen für Wohn- und Mischzonen.

Die vorliegende Umzonung von Gewerbe- in Wohn- und Mischzonen ist raumplanerisch sachgerecht (vgl. Ziffer 3.2). Sie verschärft jedoch die Problematik der Überkapazität. Eine Umzonung in eine Nichtbauzone kommt jedoch aufgrund der Lage inmitten der Bauzonen und der bestehenden Erschliessung, nicht in Frage.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Bauzonenplanänderung Striegel der Gemeinde Safenwil vom 8. Juni 2001 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.
2.
Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.
3.
Die Beschwerdeschrift muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist
 - a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
 - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
4.
Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
5.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.
6.
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug

- Gemeinderat, 5745 Safenwil
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumplanung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: