

Sitzung: 23. März 2011

Nr. 2011-000435

**Gemeinde Safenwil; Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Alterszentrum";
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	24. Juni 2010
Öffentliche Auflage	27. Juli 2010 bis 25. August 2010
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2010
Eingereicht zur Genehmigung	25. Januar 2011
Ablauf der Beschwerdefrist	16. Februar 2011

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche 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 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Alterszentrum", 1:2'000

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Das Alters- und Pflegeheim Safenwil-Walterswil verfügt heute über zwei Pflegegruppen mit je 14 Zimmern sowie über eine geschützte Wohngruppe für 12 Demenzpatienten sowie zwei Ferienzimmer. In einem zweiten Baukörper sind heute acht Alterswohnungen untergebracht.

Um der wachsenden Nachfrage nach betreuten Alterswohnungen und Pflegeplätzen nachkommen zu können, beabsichtigt das Alters- und Pflegeheim eine Erweiterung ihrer Anlage mit dem Ziel, ca. 10–15 neue Alterswohnungen anbieten zu können. Weiter vorgesehen sind 12–16 neue Betten im Pflegeheim. Dies erfordert den Umzug der Demenzabteilung, eine Erweiterung der öffentlichen Bereiche wie Speisesaal, Cafeteria, Aktivierungsraum sowie die Ökonomieräume wie Küche, Lingerie, Verwaltung und Lager.

Die vorgesehene Erweiterung erfordert eine Einzonung von rund 0,08 ha in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 24. Juni 2010 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Gemeinde Safenwil beziehungsweise der Altersheimverein hat für das Alters- und Pflegeheim Safenwil-Walterswil eine Vorprojektstudie erstellt, damit soll die Nachfrage nach betreuten Alterswohnungen und Pflegeplätzen in den nächsten Jahren abgedeckt werden. Die Einzonung stützt sich auf die Vorprojektstudie ab. Auf der Westseite verläuft heute ein Zugangsweg, welcher gleichzeitig auch eine wichtige Langsamverkehrsachse zum Kindergarten beziehungsweise Zentrum bildet. Die geplanten und betriebsnotwendigen Erweiterungsbauten reichen bis an die rechtskräftige Bauzone. Die Verschiebung des Zufahrtswegs/Langsamverkehrsachse erfordert die Zuweisung eines 5 m breiten Streifens von der Landwirtschaftszone zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit der Einzonung und dem beabsichtigten Bauvorhaben können der steigende Raumbedarf abgedeckt und die für einen zeitgerechten Betriebsablauf notwendigen Flächen gesichert werden.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Siedlungsgebiet

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Dies betrifft Neueinzonungen (Beschluss 4.1, lit. a) von insgesamt 0,08 ha. Die Gemeinde hat das Siedlungsgebiet im Jahr 2005 um rund 0,15 ha verkleinert. Unter Berücksichtigung dieser Einzonung hat die Gemeinde das Siedlungsgebiet seit dem Inkrafttreten des Richtplans am 17. Dezember 1996 damit um total 0,07 ha verkleinert. Gemäss Richtplanbeschluss liegt der massgebende Grenzwert für Safenwil bei 4,6 ha pro zehn Jahre.

Landwirtschaftsgebiet/Fruchtfolgeflächen

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der FFF durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Werden FFF um mehr als 3 ha reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4).

Die Einzonung beansprucht 0,08 ha gute Fruchtfolgeflächen. Diese Fläche liegt unter dem Grenzwert von 3 ha. Die geplante Einzonung erfordert keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Das öffentliche Interesse an der Einzonung ist ausgewiesen.

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz)

Die neu einzuzonende Fläche von rund 0,08 ha wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die für die Bevölkerungsentwicklung massgebende bebaubare Grösse der Bauzone wird durch die Einzonungsfläche nicht verändert. Die Abgrenzung ist nachvollziehbar und begründet.

3.1.4 Waldgrenzenplan

Die Auflage der Waldgrenzenplanergänzung (Feststellung, dass in und angrenzend der Einzonungsfläche kein Wald stockt) und der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert. Zur Auflage des Waldgrenzenplans sind keine Einsprachen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.1.5 Hochwasserschutz

Die Umzonungsfläche liegt, wie im Planungsbericht erläutert, ausserhalb des hochwassergefährdeten Gebiets. Es sind keine Massnahmen vorzusehen.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Alterszentrum" der Gemeinde Safenwil vom 26. Februar 2010 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie 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 oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung 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 Beschwerde 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Bahnhofstrasse 11, 5745 Safenwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

