

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 11. Dezember 2019

Versand: 17. Dezember 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001517

Gemeinde Safenwil; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Dorfzentrum – altes Gemeindehaus"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	12. April 2018
Mitwirkung und öffentliche Auflage	11. März 2018 bis 9. April 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	21. Juni 2019
Eingereicht zur Genehmigung	1. Oktober 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	4. November 2019

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, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) 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 Safenwil am 21. Juni 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan "Dorfzentrum – altes Gemeindehaus" 1:2'000 vom 27. September 2019
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung "Dorfzentrum – altes Gemeindehaus" vom 27. September 2019

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 27. September 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinde Safenwil hat in den letzten zwei Jahren eine Entwicklungsstrategie "Dorfzentrum – altes Gemeindehaus" ausgearbeitet. Diese Entwicklungsstrategie zeigt erste Ansätze auf, wie sich das Dorfzentrum in diesem Bereich räumlich und nutzungsmässig aufwerten lässt. Im Fokus steht dabei insbesondere die gemeindeeigene Parzelle 729. Sie ist – nebst dem ortsgeschichtlich bedeutenden alten Schul- und Gemeindehaus – weitgehend unbebaut und zurzeit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen.

Die Bebauung der Parzelle 729 mit einem akzentuierten Auftakt ist Ergebnis der Entwicklungsstrategie und bezweckt die Aufwertung und Ergänzung des Dorfzentrums. Auf Stufe Nutzungsplanung ist dazu eine Umzonung von der OeBA-Zone in die Kernzone nötig. Mittels Gestaltungsplanpflicht soll die Verwirklichung der Entwicklungsstrategie bestmöglich gewährleistet werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 12. April 2019 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Funktionierende und lebendige Ortskerne und Dorfzentren sind für die Erhaltung der Lebensqualität in Gemeinden der Ländlichen Entwicklungsachsen von zentraler Bedeutung. Die anzustrebende Dorfzentrumsentwicklung hat Safenwil in der Entwicklungsstrategie "Dorfzentrum – altes Gemeindehaus" skizziert. Diese dient als wegleitende Grundlage für die vorliegende Teilrevision des Nutzungsplans Siedlung. Gestützt auf diese strategische Planungsgrundlage wird das Innenentwicklungspotenzial an dafür geeigneter Lage gesteigert und das Ortszentrum weiterentwickelt. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung wird in § 4 Abs. 2 BNO mit den massgeblichen Zielen der Gestaltungsplanpflicht 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

Safenwil ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde der ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und

dem altersgerechten Wohnraum. Bei entsprechenden Arealentwicklungen hat die Gemeinde mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine hochwertige Entwicklung zu sorgen (siehe Richtplankapitel S 1.4). Im Bereich der Bahnhofsgebiete besteht überdies das kantonale Interesse an deren langfristigen Aufwertung hin zu städtebaulichen Orientierungspunkten (siehe Richtplankapitel S 1.3).

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die vorliegende Planung ist nicht von regionaler Tragweite. Auf eine regionale Stellungnahme kann daher verzichtet werden.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Safenwil ist grundsätzlich konform zu Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG). Die Umzonung der untergeordneten Fläche der OeBA-Zone in die Kernzone erhöht dieses nur unwesentlich.

3.4.2 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.1) ist das (Innen-)Entwicklungspotenzial in den OeBA-Zonen, insbesondere auf den Parzellen 124, 840, 887 und 1051, noch nicht ausgeschöpft. Die Gemeinde verfügt demnach auch ohne die umzuzonende Parzelle 729 über genügend unbebaute OeBA-Zonen. Überdies ist sich die Gemeinde bewusst, dass künftig kein Anspruch auf Flächen aus dem "OeBA-Topf" für regional bedeutsame Vorhaben geltend gemacht werden kann.

3.4.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Die Parzelle 729 mit einer Fläche von 0,48 ha wird von der OeBA-Zone in die Kernzone mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III umgezont. Folgerichtig wird auf die bisherige Aufstufung nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) verzichtet.

Die angrenzenden Strassenparzellen (Güterstrasse, Panoramastrasse) sind gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan ebenfalls der OeBA zugewiesen. Die beiden Strassenparzellen werden richtigerweise ebenfalls der Kernzone zugewiesen.

3.4.4 Siedlungsqualität

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

Bei der vorliegenden Dorfzentrumsentwicklung soll dies über ein dreistufiges Verfahren geschehen. Die Entwicklungsstrategie zeigt dazu erste Ansätze auf und bildet die massgebliche Grundlage hinsichtlich Interessenabwägung für die vorliegende Umzonung zur Öffnung des Areals für weitere Nutzungen.

In Anlehnung an die Entwicklungsstrategie (Seite 4) wird im nächsten Schritt empfohlen, ein Konkurrenzverfahren zur Erarbeitung des zukunftsweisenden Richtprojekts sinngemäss § 4 Bauverordnung (BauV) als Basis für den Gestaltungsplan durchzuführen. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden noch diverse Koordinationserfordernisse zu bearbeiten sein.

Das empfohlene Vorgehen ermöglicht, die nötige sachbereichsübergreifende Koordination und Abstimmung jeweils stufengerecht vorzunehmen sowie die anzustrebende Siedlungsqualität zu gewährleisten.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Sicherstellung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen legt die Gemeinde gestützt auf das ausgewiesene öffentliche Interesse eine Gestaltungsplanpflicht fest. Nebst der Parzelle 729 werden auch die Parzellen 73, 1112 und 1371 sowie wichtige Strassenräume miteinbezogen. Dies ist sachgerecht.

Auf den Einbezug der Parzellen 730 und 731 verzichtet die Gemeinde und begründet dies damit, dass diese beiden Parzellen nicht zum Schlüssel- und Handlungsgebiet der Dorfstrasse zählen. Die Vorschriften der BNO in der Kernzone gäben den Grundeigentümern wie auch dem Gemeinderat genügend Spielraum, um eine dem Ortsbildcharakter angepasste Entwicklung zu gewährleisten, auch ohne Gestaltungsplanpflicht.

Mit den Ergänzungen unter § 4 Abs. 2 BNO (Zielsetzungen für das nachfolgende Gestaltungsplanverfahren) werden wichtige Anliegen hinsichtlich Siedlungsqualität sachgerecht aufgenommen.

Ortsbildentwicklung

Das gemäss Entwicklungsstrategie verfolgte Szenario "Stärkung der Dorfstrasse als Zentrumsbereich" folgt der historischen Entwicklung Safenwils als Strassendorf entlang der ehemals bedeutsamen Landstrasse Zürich–Bern. Dies ist sachgerecht.

In der weiteren Konkretisierung für den Gestaltungsplan wird zu belegen sein, ob sich mit der vorgesehenen Vorgabe des generellen Rückversatzes der Gebäude von 10 m ab der Dorfstrasse – insbesondere im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden "offenen" Bebauung des Schulareals – eine adäquate städtebaulich-räumliche Wirkung erzeugen lässt.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das ehemalige Schul- und Gemeindehaus, in welchem einst bis zur Errichtung der Dorfkirche auch Gottesdienste abgehalten wurden, ist im Kurzinventar der Kulturgüter (Stand 1995) aufgenommen. Das Kurzinventar wurde bisher nicht umgesetzt. Aus kunst- und kulturhistorischer Sicht handelt es sich beim schlichten Gebäude zweifelsohne um einen Zeitzeugen. Mit dem Ausbauprojekt der Kantonsstrasse vor neun Jahren hätte dieses Objekt abgebrochen werden sollen. Im Jahr 2011 wurde von der Gemeinde die Bausubstanz analysiert und als marode (Statik/Feuchtigkeit) beurteilt. Während des Erarbeitungsprozesses des räumlichen Entwicklungsleitbilds wurde die Torwirkung des alten Schulhauses zusammen mit dem Schulhausgebäude festgestellt. Diese Wirkung soll im Rahmen eines allfälligen Neubauprojekts erhalten werden. Der Gemeinderat will es dem Investor offenlassen, ob das Gebäude abgebrochen oder in die neue Zentrumsüberbauung integriert werden soll (Planungsbericht, Kapitel 5.3). Dies ist vertretbar.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Güter- und Panoramastrasse werden mit der Gestaltungspflicht überlagert. Damit werden im Gestaltungsplan die Strassenräume mit einbezogen. Diese bilden ein wichtiges Element zur Qualitätsbildung (möglicher Platzraum).

3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Teiländerung des Nutzungsplans Siedlung gibt in Bezug auf verkehrsplanerische Beläge zu keinen Bemerkungen Anlass.

Ruhender Verkehr

Für das nachgelagerte Gestaltungsplanverfahren wird ein dringlicher Koordinationsbedarf zwischen den möglichen Zielbildern der Entwicklungsstrategie und dem bestehenden Betriebs- und Gestaltungskonzept der Dorfstrasse vom 4. August 2010 beziehungsweise dem Vorprojekt Strassenbau vom Jahr 2013 geortet. Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, ob die von den vorge-

nannten Planungen abweichende Längsparkierung an der Dorfstrasse je mit den zuständigen Stellen des Kantons abgestimmt wurde (siehe auch Zusammenhang unter "Ortsbildentwicklung").

Eine Längsparkierung an Kantonsstrassen ist nur in begründeten Ausnahmefällen denkbar. Die Dorfstrasse ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse und ist mit knapp 10'000 Motorfahrzeuge pro Tag mässig stark frequentiert. Bei dieser Ausgangslage ist es sehr wahrscheinlich, dass die Längsparkierung nicht realisierbar ist.

Spätestens für das Gestaltungsplanverfahren muss ein Erschliessungskonzept vorliegen, das mit den Interessen der zuständigen kantonalen Stellen beziehungsweise dem bereits in Realisierung befindlichen Kantonsstrassenprojekt der Dorfstrasse abgestimmt ist.

Fuss- und Radverkehr

An der gut integrierten Lage sind die verkehrlichen Voraussetzungen für eine Zentrumsnutzung günstig. In der Entwicklungsstrategie blieb die auf der Güterstrasse verlaufende kantonale Radroute jedoch unberücksichtigt.

Im Gestaltungsplanverfahren wird eine dem örtlichen Bedarf gerechte MIV¹-, Rad- und Fussverkehrsinfrastruktur sicherzustellen sein. Dies bedingt dannzumal – im Sinne der Fortschreibung der Entwicklungsstrategie – eine angemessene, nach Verkehrsarten gegliederte Analyse des Handlungsbedarfs und die Festsetzung einer entsprechenden Weginfrastruktur. Mit dem Einbezug der Güterstrasse ins Gestaltungsplanverfahren kann dies entsprechend berücksichtigt werden.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Aus raumplanerischer Sicht gilt das Gebiet als erschlossen, wonach erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) nachzuweisen ist.

Wie im Planungsbericht korrekt ausgeführt wird, braucht es die Aufstufung in die ES III nicht mehr.

Bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans sollte dem Lärmschutz vorab hinreichend Beachtung geschenkt werden. Bereits durch die Positionierung und Dimensionierung der Baufelder und den Vorgaben zur Nutzung kann der Lärmschutz günstig beeinflusst werden.

3.6 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 729

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

¹ Motorisierter Individualverkehr

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Dorfzentrum – altes Gemeindehaus", beschlossen von der Gemeindeversammlung Safenwil am 21. Juni 2019, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Bahnhofstrasse 11, 5745 Safenwil (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- 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, Obere Vorstadt 40, 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) vom 23. Juni 2000 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.