

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 10. Mai 2017

Versand: 11. Mai 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-000517

Gemeinde Schafisheim; Nutzungsplanung Siedlung, Bauzonenplan Teiländerung "Stapfe", Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung "Stapfe"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	24. August 2016
Mitwirkung	11. Juni 2016 bis 11. Juli 2016
Öffentliche Auflage	3. September bis 3. Oktober 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	25. November 2016
Eingereicht zur Genehmigung	14. Februar 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	27. März 2017

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]) vom 19. Januar 1993 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 Schafisheim am 25. November 2016 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan, Teiländerung Stapfe, Massstab 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung Stapfe

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 21. Januar 2017 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinde hat am 27. Juni 2008 einen Teil der Parzelle 180 innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die Spezialbauzone Pferdehaltung umgezont (Teiländerung "Spezialbauzone Pferdehaltung", Genehmigung durch den Regierungsrat am 13. Juni 2012; weitere Bauzone Nr. 19 gemäss minimalem Geodaten-Modell Nutzungsplanung des Bundes). Die Parzelle 180 wird nun wieder bedarfsgerecht in die OeBA umgezont. Schafisheim revidiert zurzeit die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gesamthaft. Die grundlegende Ausrichtung ist in einem räumlichen Entwicklungskonzept festgelegt. Die Umzonung der Parzelle 180 wird aus zeitlichen Gründen (konkrete Realisierungsabsichten) noch vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Teilrevision vorgenommen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 24. August 2016 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die 0,56 ha grosse Spezialbauzone Pferdehaltung auf der Parzelle 180 im Gebiet "bim Fridhof" wird in die Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen umgezont.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmung zur Spezialbauzone Pferdehaltung, § 12a der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), wird ersatzlos aufgehoben.

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

Schafisheim ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum, die ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial ausrichten und ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahrnehmen soll. Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.1 Regionale Abstimmung

Nutzungsplanungen sind regional abzustimmen (§ 10 BauG). Aufgrund der geringen regionalen Auswirkungen der Vorlage ist eine regionale Stellungnahme nicht erforderlich.

3.2 Nutzungsplanung Siedlung

3.2.1 Bauzonenplan Teiländerung Stapfe (Planungsbericht Kapitel 4.1)

Die Spezialbauzone Pferdehaltung auf der Parzelle 180 wird gestützt auf den kommunalen Bedarf wieder zurück in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Die Änderung der Zonierung tangiert keine kantonalen Belange. Sie liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Der Planungsbe-

richt begründet die Umzonung mit der Entwicklung der Altersstruktur der Gemeinde (Planungsbericht Kapitel 2.2.2). Die Begründung ist nachvollziehbar. Die Nutzung als Spezialbauzone Pferdehaltung war zwischen Gemeinde und zwischenzeitlichem Nutzer als Übergangslösung definiert und deklariert worden. Die Planbeständigkeit steht dem Vorhaben entsprechend nicht entgegen.

3.2.2 Erschliessung (Planungsbericht Kapitel 2.2.3)

Die Erschliessung des Areals ist im rechtskräftigen Erschliessungsplan "Stapfe" von 2010 geregelt.

3.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (Planungsbericht Kapitel 4.2)

§ 12a BNO Spezialbauzone Pferdehaltung wird ersatzlos aufgehoben. Die Änderung ist sachgerecht und begründet.

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur "Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV). Sie ist im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgesehen.

3.4 Hinweise zur Zonenkonformität von Alterswohnungen

In den OeBA sind ausschliesslich Nutzungen beziehungsweise Bauten und Anlagen zulässig, die den öffentlichen Zwecken dienen. Zu den im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen gehören allenfalls auch Bauten privater Bauherren, die im weiteren Sinne Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrnehmen. Inwiefern dies auch für den Bau von Alterswohnungen gilt, ist aufgrund einer fehlenden gesetzlichen Grundlage im Baugesetz umstritten. Die Nutzungen in solchen Zonen sind entsprechend auf Vorhaben zu beschränken, die in engem Zusammenhang mit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben stehen und sich im Einzelfall gestützt auf die konkreten Verhältnisse entsprechend begründen lassen. Werden gestützt auf die einzelfallweise Begründung der Gemeinde Alterswohnungen als dem öffentlichen Zweck beziehungsweise Interesse dienend bewilligt, ist gleichsam sicherzustellen, dass diese auch künftig nur für den im öffentlichen Interesse liegenden und im Baubewilligungsverfahren festgehaltenen Zweck verwendet werden. Die Zweckbindung ist rechtlich hinreichend sicherzustellen. Dazu ist gemäss Planungsbericht Kapitel 4.2 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vorgesehen. In der Vorlage sind keine weiteren Ergänzungen erforderlich.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Bauzonenplan Teiländerung "Stapfe", Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung "Stapfe", beschlossen von der Gemeindeversammlung Schafisheim am 25. November 2016, werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Winkelgasse 1, 5503 Schafisheim
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.