

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 23. November 2022

Versand: 29. November 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001489

Gemeinde Schafisheim; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Stapfe II"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	18. März 2021
Mitwirkung	15. Januar 2021 bis 15. Februar 2021
Öffentliche Auflage	11. Juni 2021 bis 12. Juli 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	22. Juni 2022
Eingereicht zur Genehmigung	3. Oktober 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	14. September 2022

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, die 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 22. Juni 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung "Stapfe II"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Stapfe II"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 20. September 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Vorlage wird eine Rechtsgrundlage für altersgerechtes Wohnen im Gebiet "Stapfe" geschaffen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 18. März 2021 ohne Vorbehalte.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Ein Teil des Gebiets "Stapfe" wird der Dorfzone mit einer überlagerten Festlegung zugewiesen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In § 9 Abs. 9 BNO wird für das umgezonte Gebiet unter anderem verlangt, dass mindestens 25 % der anrechenbaren Geschossfläche als altersgerechte Wohnungen zu konzipieren sind. Diese Nutzungsbeschränkung wird mittels Anmerkung im Grundbuch gesichert und der Gemeinderat erlässt zur weiteren Konkretisierung der Zweckbestimmung ein Reglement. Das Areal wird ferner als Bereich für Arealentwicklung/bedingte Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) gemäss § 4 BNO festgelegt.

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

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

3.3 Regionale Abstimmung

Das Thema Alterswohnen weist regionale Bedeutung auf. Der Regionalplanungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) stellt in seiner Stellungnahme vom 15. März 2021 fest, dass der Gemeinderat Schafisheim mit der vorliegenden Teilrevision ein konkretes Handlungsfeld aus dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) vorbildlich umsetzt (Handlungsfeld C 6.3, Wohnen im Alter). Dies werde aus regionaler Sicht begrüsst. Die Vorlage gilt als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Fassungsvermögen

Im Rahmen der Vorprüfung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde festgehalten, dass Schafisheim für eine ländliche Gemeinde überdurchschnittliche Einwohnerdichten im Bestand aufweist. Die Mindestdichten von 40 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) nach Richtplan für 2040 sind mit rund 43 E/ha bereits heute übertroffen.

3.4.2 Umzonungen

Als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dabei wurde als eines der Hauptziele eine sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung postuliert. Dies umfasst insbesondere eine gezielte Entwicklung des Dorfkerns als gut frequentierten Ort mit attraktivem Nutzungsangebot für unterschiedliche Generationen. Im Rahmen einer entsprechenden Studie wurden Hinweise für die künftige Entwicklung im Gebiet "Stapfe" erarbeitet. Das im Planungsbericht (Kapitel 3.1) dargelegte Fazit ist nachvollziehbar. Das Gebiet an zentraler Lage eignet sich für eine verstärkte Entwicklung nach innen. Die im kommunalen (öffentlichen) Interesse liegenden Belange werden mit entsprechenden Vorgaben in den neuen Zonenbestimmungen gesichert.

Die Umzonungen werden in Kapitel 4 des Planungsberichts nachvollziehbar hergeleitet und sind auch mit Blick auf das Fassungsvermögen sachgerecht. Mit einem gewissen Angebot an altersgerechtem Wohnraum im Zentrum, soll älteren Personen innerhalb der Gemeinde die Möglichkeit geboten werden, aus ihrem Einfamilienhaus auszuziehen und dadurch Platz für zuziehende Familien mit Kindern zu schaffen.

Die konkrete Umsetzung richtet sich nach dem kommunal begründbaren öffentlichen Interesse an der Erstellung von altersgerechtem Wohnraum in angemessenem Umfang. Sie ist dem Verhältnismässigkeitsprinzip folgend auszugestalten. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

Die in Kapitel 4.6 des Planungsberichts dargelegte Interessenabwägung ist nachvollziehbar und sachgerecht.

3.4.3 Planbeständigkeit

Die Zonierung des Gebiets "Stapfe" wurde am 21. Juni 2017 genehmigt. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, bei der das Gebiet "Stapfe" ausgespart wurde, ist am 14. Oktober 2020 genehmigt worden. Der Planungshorizont ist damit offensichtlich noch nicht erreicht und die Verhältnisse haben sich im Grundsatz ebenfalls weder tatsächlich noch rechtlich erheblich geändert.

Allerdings hat sich das der Planungen "Stapfe" und "Stapfe II" zu Grunde liegende massgebliche Planungsziel ebenfalls nicht erheblich geändert. Die Gemeinde strebt nach wie vor an, altersgerechten Wohnraum in diesem Gebiet zu schaffen. Die Gemeinde versucht indessen, ihr öffentliches Interesse daran auf einer rechtlich sichereren Basis zu gewährleisten.

Aus fachlicher Sicht bleibt die Planbeständigkeit insgesamt gewahrt und die Auffassungen des Gemeinderats im Planungsbericht sind begründet.

3.4.4 Siedlungsqualität und Ortsbild

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

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Das zur Umzonung vorgesehene Gebiet liegt gemäss dem ISOS im Bereich der Umgebungsrichtung VII (unverbaute Ebene; Erhaltungsziel "a") und grenzt unmittelbar an das Gebiet 1 (Dorf; Erhaltungsziel "B") beziehungsweise die Baugruppe 1.1 (Dorfkern; Erhaltungsziel "A"). Die entsprechenden Ausführungen im Planungsbericht mit Verweis auf die Studie "Stapfe" sind sachgerecht.

Es ist anzuerkennen, dass mit der Umzonung in die Dorfzone eine zielführendere Zonierung mit Blick auf die Ortsbildanliegen einhergeht. Damit sind die zonenspezifischen Qualitätsanforderungen einzuhalten (hinzu kommt die bedingte GP-Pflicht mit gebietsspezifischen Zielsetzungen).

3.4.5 Erschliessung

Unabhängig von der Zonenzuweisung sind die Parzellen weiterhin über die geplante Erschliessungsstrasse gemäss Erschliessungsplan "Stapfe" zu erschliessen. Dies ist so vorgesehen.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs.1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden. Das Gebiet, das neu der Dorfzone zugeordnet werden soll, ist zudem genügend weit von der Kantonsstrasse K 246 entfernt, sodass auch in den weiteren Planungsschritten die Einhaltung der Anforderungen der LSV kein Problem darstellt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die geänderten Bestimmungen der BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

3.7 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 67
- Parzelle 68
- Parzelle 1490
- Parzelle 1613

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Stapfe II", beschlossen von der Gemeindeversammlung Schafisheim am 22. Juni 2022, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Winkelgasse 1, 5503 Schafisheim
(mit Beilage: 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, Laurenzenvorstadt 11, 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) 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.