

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 6. November 2019

Versand: 12. November 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001299

Gemeinde Holderbank; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, "Verzicht auf die Unterschutzstellung der Liegenschaft Hausmattenstrasse 1"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	30. Mai 2018
Mitwirkung	5. Mai 2017 bis 9. Juni 2017
Öffentliche Auflage	27. Juli 2018 bis 27. August 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	5. Juni 2019
Eingereicht zur Genehmigung	18. September 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	18. August 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) 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 Holderbank am 5. Juni 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Verzicht auf die Unterschutzstellung der Liegenschaft Hausmattenstrasse 1 (HOB905) und Streichung des Schutzeintrags im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie im Anhang 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO [Liste der kommunal geschützten Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 30 Abs. 1 BNO]).

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 16. März 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV) beziehungsweise im Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2019 dargelegt.

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeindeversammlung vom 21. November 2018 hat die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Bauzonen- und Kulturlandplan sowie BNO mit Ausnahme der Unterschutzstellung der Liegenschaft an der Hausmattenstrasse 1 (Objekt HOB905) beschlossen. Die Genehmigung der Gesamtrevision (exklusive des erwähnten Rückweisungsantrags) durch den Regierungsrat erfolgte am 8. April 2019.

Der Rückweisungsantrag wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2019 erneut traktandiert. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben beschlossen, auf die Unterschutzstellung der Liegenschaft Hausmattenstrasse 1 (HOB905) zu verzichten und den Schutzeintrag im Bauzonenplan und im Anhang 1 der BNO (Liste der kommunal geschützten Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 30 Abs. 1 BNO) zu streichen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 30. Mai 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

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

Die regionale Abstimmung der Gesamtrevision ist erfolgt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Verzicht auf die Unterschutzstellung der Liegenschaft Hausmattenstrasse 1

Aus fachlicher Sicht wäre eine Unterschutzstellung der Liegenschaft Hausmattenstrasse 1 (HOB905) zu begrüssen. Der Verzicht darauf liegt vorliegend in der Kompetenz der Gemeinde und ist angemessen erläutert und begründet.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, "Verzicht auf die Unterschutzstellung der Liegenschaft Hausmattenstrasse 1", beschlossen von der Gemeindeversammlung Holderbank am 5. Juni 2019, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Talstrasse 5, 5113 Holderbank
- 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.

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 3. April 2019

Versand: 8. April 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-000379

Gemeinde Holderbank; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	30. Mai 2018
Mitwirkung	5. Mai 2017 bis 9. Juni 2017
Öffentliche Auflage	27. Juli 2018 bis 27. August 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	21. November 2018
Eingereicht zur Genehmigung	14. Februar 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	11. Februar 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) 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 Holderbank am 21. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan Massstab 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 21. November 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die bestehende Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist von der Gemeindeversammlung am 18. September 1997 beschlossen und vom Grossen Rat am 23. März 1999 genehmigt und inzwischen teilweise revidiert worden. Unterdessen haben verschiedene rechtliche Grundlagen geändert und der kantonale Richtplan ist überarbeitet worden. Daher hat die Gemeinde, gestützt auf ein kommunales Leitbild der räumlichen Entwicklung, die Nutzungsplanung gesamthaft revidiert.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 30. Mai 2018 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Diese wurden in der Genehmigungsvorlage bereinigt (siehe nachfolgend).

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die wesentlichen Änderungen des Nutzungsplans Siedlung betreffen folgende Bereiche: Die bisherige Dorfzone und Teile der WG2-Zone werden in eine Zentrumszone umgezont. Die neue Zentrumszone dient der Aufwertung sowie der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Dorfkerns. Damit wird die angestrebte kompaktere Überbauung ermöglicht.

Im Süden werden entlang der Kantonsstrasse die bisherigen Zonen WG2 und W2 in die Zone WG3 umgezont, um eine hochwertige Innenentwicklung zu ermöglichen.

Im Gebiet "Schümel" wird die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugunsten der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen der Zentrumszone zugewiesen. Das Areal wird mit dem Ziel einer hohen Siedlungsqualität mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die bisherigen Zwischennutzungen sollen teilweise in Form eines öffentlichen Spielplatzes erhalten bleiben.

Im "Schachen" wird ein Teil der Arbeitszone, die mit einer Grundwasserschutzzone überlagert ist, in die Grünzone umgezont. Als Kompensation wird im Bereich Werkhof die Grünzone in eine Arbeitszone umgezont.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Im Nutzungsplan Kulturland sind die Naturschutzzonen und die Naturobjekte gesamthaft überprüft und aktualisiert worden. Ebenso wurden die Naturschutzzonen im Wald aktualisiert. Die öffentlichen Gewässer im Gebiet der Naturschutzzone "Schümel" werden im zu genehmigenden Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt, ebenso werden im Gebiet "Schümel" die Naturschutzzonen im Wald korrekt dargestellt. Damit gelten die Vorbehalte gemäss Vorprüfungsbericht als genehmigt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die wesentlichen Änderungen in der BNO betreffen die Anpassungen ans übergeordnete Recht und die Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die die BNO betreffenden Vorbehalte aus dem abschliessenden Vorprüfungsbericht bestehen nicht mehr (Streichung Anhang 5 und Anpassung Gesamthöhe statt Gebäudehöhe in § 21 Abs. 2 BNO sind erfolgt).

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

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und Wohnflächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

3.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal hat am 23. Juni 2017 zum Entwurf der Gesamtrevision Stellung genommen. Er beurteilt insbesondere den Konzeptplan "Raum Hauptstrasse" als wertvolles Instrument für die Weiterentwicklung des Dorfkerns (urbaner Wohn- und Begegnungsraum). Die Nutzungsplanung ist mit den regionalen Entwicklungsvorstellungen vereinbar.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen gemäss Eingabe eine Fläche von total 60,6 ha auf. Davon sind 51,1 ha überbaut und 9,5 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen 7,4 ha Wohn- und Mischzonen, 2 ha Arbeitsplatzzonen und 0,1 ha OeBA oder Freizeitzone.

Gestützt auf das Raumkonzept (R 1) wird für 2031 von einem Planwert von gut 1'350 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) und für 2040 von 1'450 E ausgegangen.

Gemäss Planungsbericht weist die Nutzungsplanung theoretisch eine Gesamtkapazität für etwa 2'050 Personen auf (gemäss Anhang). Aufgrund der Trendlinie der letzten 15 Jahre (Abbildung 10 Planungsbericht) geht die Gemeinde von ca. 1'400 Personen im Jahr 2030 aus. Eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Arbeitsplätze ist für die Gemeinde schwierig, da die Entwicklung im Wesentlichen von den beiden Arbeitgebern LafargeHolcim und Fixit abhängig ist (siehe Ziffer 3.4.2).

In den überbauten Wohn- und Mischzonen zeigt Holderbank insgesamt noch unterdurchschnittliche Einwohnerdichten (45 E/ha). Gemäss Planungsbericht beträgt das innere Entwicklungspotenzial im bebauten Bestand +315 Personen bis 2030.

Mit der Planung entlang der Hauptstrasse, der Ausdehnung der Zentrumszone und den verschiedenen Auf- und Umzonungen werden neue Potenziale zur Innenentwicklung geschaffen. Gemäss Planungsbericht kann die Dichte bis 2030 auf rund 57 E/ha erhöht werden. Die Mindestdichten gemäss Richtplan von 70 E/ha bis 2040 sind grundsätzlich erreichbar. Im Planungsbericht wird das Innenentwicklungspotenzial insbesondere in den W2-Zonen nachvollziehbar umschrieben.

Das Fassungsvermögen ist unter Berücksichtigung der Einteilung der Gemeinde als Urbaner Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept vereinbar mit Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG).

3.4.2 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit der Umzonung von der OeBA im Gebiet "Schümel" in die Zentrumszone sind praktisch keine Reserven mehr vorhanden. Die Gemeinde geht bei der Bedarfsbeurteilung an Alters- und Pflegeheimen vom einem ausreichenden regionalen Angebot aus. Daher bestehe in Zukunft kein weiterer Bedarf an OeBA. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

Holderbank verfügt über zwei Arbeitsplatzzonen. Im Gebiet "Schachen" befindet sich insbesondere die international tätige Firma LafargeHolcim mit rund 350 Beschäftigten vor Ort. Der Standort ist von regionaler Bedeutung. Das Areal verfügt über einen Bahnanschluss und einen direkten Anschluss an die Kantonsstrasse. Die Arbeitszone im Gebiet "Feld" ist von kommunaler Bedeutung. Eine (innere) Arbeitsplatzentwicklung gemäss Raumkonzept ist damit nicht ausgeschlossen.

3.4.3 Siedlungsqualität

Die wesentlichen Massnahmen zur Verbesserung der Siedlungsqualität bilden die ortsbauliche Konzeptplanung Hauptstrasse, die Schaffung der Zentrumszone, die Ensembleschutzzone im Bereich der Kirche, die Umzonung der OeBA "Schümel" mit Gestaltungsplanpflicht, die Gestaltungsplanpflicht Hausmatten Nord, die Bestimmung zur Begrünung der Strassen sowie der Schutz der Kultur- und Naturobjekte.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Die bisherige Dorfzone diene der Erhaltung des Gesamtcharakters des alten Dorfteils. Dies wird grundsätzlich beibehalten, in dem die neue Zentrumszone im Bereich der Kirche mit einem Ensembleschutz überlagert wird.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar (Stand 2017) wird bis auf ein Objekt, welches an den Gemeinderat zurückgewiesen wurde, vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Der entsprechende Antrag wird in der Planungskommission erneut diskutiert, der anschliessende Entscheid des Gemeinderats wird voraussichtlich der Gemeindeversammlung vom Juni 2019 unterbreitet.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Der Gemeinderat hat eine ortsbauliche Konzeptplanung für den Raum der Hauptstrasse (K 112) verabschiedet. Darin werden baulich-räumliche Aussagen zur Weiterentwicklung des Strassenraums, zur Erschliessung und Parkierung sowie zur Gestaltung des Strassenraums gemacht. Im Bereich der Kirche und Schule sind zum Beispiel Längsparkfelder an der Kantonsstrasse vorgesehen. Grundsätzlich können die Ziele der Gemeinde unterstützt werden, den Strassenraum ortsbaulich zu gestalten und aufzuwerten. Die Planung muss noch mit dem Strasseneigentümer abgesprochen werden (§ 9 Bauverordnung [BauV]). Die Umsetzung der Konzeptplanung ist rechtlich (§ 15 Abs. 3 BauG in Verbindung mit § 9 BauV sowie Strassenbauprojekt gemäss § 95 BauG) und finanziell noch nicht sichergestellt. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

3.4.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Nutzungsplanung tangiert keine wesentlichen kantonalen Interessen. Die Gemeinde hat mit dem räumlichen Leitbild sowie dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) eine gute Grundlage für die Nutzungsplanung erarbeitet. Die Massnahmen aus dem KGV sind in die Nutzungsplanung eingeflossen. Die Verkehrszunahme kann vom kommunalen Netz aufgenommen werden. Siedlung und Verkehr sind abgestimmt.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss Vorlage sind in der Zentrumszone bis 1'000 m² Nettoladenfläche pro Gebäude für Publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen zulässig (§ 11 Abs. 3 BNO). In den WG-Zonen sind Geschäfte bis 300 m² (§ 15 Abs. 1 BNO) und in den Arbeitszonen bis 500 m² zulässig (§ 16 Abs. 1 BNO). Für Autogaragen und dergleichen gelten zusätzliche Regelungen. Die vorgesehenen Verkaufsnutzungen beachten den Schwellenwert gemäss Richtplankapitel S 3.1.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

In Holderbank bestehen zwei Landwirtschaftsbetriebe. Gemäss Planungsbericht hält die Rehaklinik "Effingerhort" mehrere Kleintiere, welche für die Patientenbetreuung wichtig sind. Die Betriebe sind allesamt korrekt zониert.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen hinsichtlich Natur und Landschaft gut und grösstenteils zweckmässig. Hervorzuheben sind die Schutzabsichten für das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung im ehemaligen Steinbruch "Schümel", insbesondere der Teil hinter dem Restaurant Felsengarten, der ausgezont wird.

3.5.3 Abbau- und Rekultivierungszone Weid

Die Tongrube Weid auf der Parzelle 506 bleibt unverändert zu drei Viertel in der Material- und Rekultivierungszone und zu einem Viertel in der Naturschutzzone. Auf die Erweiterung gemäss Richtplan (Kapitel 2.1 Planungsbericht) wird vorläufig verzichtet. Der Abbau ist in der Abbaubewilligung der Abteilung für Umwelt vom 17. November 2011 geregelt. Demnach können 85'000 m³ Ton abgebaut werden. Zwischen 2011 bis Ende 2016 sind 2'700 m³ Ton abgebaut worden. Das noch vorhandene Abbauvolumen beträgt 82'300 m³. Die Bewilligung ist bis 31. Dezember 2026 befristet.

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die festgelegten Landschaftsschutzzone sind von kommunaler Bedeutung.

Hochstammobstbestand

Die Erfahrung zeigt, dass der Erhalt von landschaftlich wertvollen Baumbeständen durch die Unterschutzstellung allein nur unzureichend gewährleistet ist. Wirkungsvoll ist die Koppelung an eine finanzielle Unterstützung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten. Die Gemeinde leistet einen Beitrag bei Neuanpflanzungen von Obstbäumen. Dies ist zweckmässig.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Gewässerräume für sämtliche Gewässer müssen in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

In Holderbank verfügen sämtliche Fließgewässer, mit Ausnahme von Aare und Hinterwasserkanal, über eine natürliche Gerinnesohlebreite von weniger als 2 m. Die Vorgaben für die Breite des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzverordnung (Art. 41a Abs. 2 Gewässerschutzverordnung, GSchV) werden eingehalten. Diese geht von mindestens 11 m Gewässerraum aus.

Die einheitliche Umsetzung des Gewässerraums mittels Definition eines durchgehenden 6 m breiten Uferstreifens für Bäche innerhalb Bauzone und eingedolte Bäche sowie die einheitliche Umsetzung für die offen fließenden Bäche mit einer Breite von 0,5–2,0 m ausserhalb Bauzone mittels Definition eines 11 m breiten Gewässerraums mit einem Mindestabstand für Bauten von beidseits 6 m ist sachgerecht. Auch der Umsetzung des Gewässerraums entlang der Aare (Uferstreifen von 15 m) und entlang des Hinterwasserkanals (Umsetzung analog zu den übrigen Bächen) sowie dem Verzicht auf einen Gewässerraum für stehende Gewässer < 0,5 ha ist zuzustimmen.

3.6.2 Hochwassergefahren

In § 47 BNO wird das Delegationsmodell eingeführt. Dies ist sachgerecht und im Planungsbericht begründet.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Die rechtskräftigen Waldgrenzen in der Gemeinde Holderbank wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonenplan übernommen.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Die aktuelle Waldausscheidung wurde im Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald werden im Kulturlandplan dargestellt und in der BNO gemäss der Muster-BNO geregelt. Die Naturschutzflächen werden mit Buchstaben im Kulturlandplan gekennzeichnet. Die Hinweise aus der Vorprüfung wurden übernommen, der Vorbehalt hinsichtlich Gebiet "Schümel" besteht nicht mehr (Naturschutzzonen im Wald korrekt dargestellt).

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Zu den geplanten Umzonungen ergeben sich folgende Bemerkungen: Gemäss Planungsbericht werden die Dorfzone sowie Teile der WG2-Zone neu der Zentrumszone zugeteilt. Zudem werden beidseitig der Kantonsstrasse die WG2 und teilweise die W2-Zone in eine WG3-Zone aufgezont. Mit diesen Aufzonungen wird eine Innenentwicklung entlang der Hauptstrasse angestrebt. Aus Sicht Lärmschutz ist dies entlang der Hauptstrasse nicht unproblematisch. Bei den bestehenden Gebäuden sind die massgebenden Immissionsgrenzwerte zumindest im Bereich der ersten Bautiefe deutlich überschritten. Dies obwohl im gesamten Bereich bereits die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gilt. Auch entlang der Eisenbahnlinie ist durch die geplante Leistungssteigerung Rapperswil–Mägen-

wil vor allem in der Nacht mit hohen Lärmbelastungen zu rechnen. Die unteren Geschosse können noch durch die bestehenden und neu geplanten Lärmschutzwände geschützt werden. Die Obergeschosse sind allerdings den hohen Belastungen ausgesetzt. Aus diesen Gründen wird der Gemeinde nahegelegt, diese Bereiche gestützt auf Rechtssicherheit bietende Gestaltungspläne hochwertig zu entwickeln.

3.6.5 Archäologie

Von der Vorlage sind keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen direkt betroffen.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Einträge der historischen Verkehrswege mit Substanz im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans sind korrekt.

Der 2016 entdeckte historische Grenzstein, welcher die Bezirksgrenze und ehemalige Grenze zwischen den bernischen Ämtern Lenzburg und Königsfelden (Eigenamt) markierte, wird als kommunales Kulturobjekt umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die BNO richtet sich nach den neuen Bestimmungen.

Die Bestimmungen der neuen BNO sind diesbezüglich rechtskonform.

3.8 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 943
- Parzelle 656
- Parzelle 602
- Parzelle 44
- Parzelle 25

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 entnehmen.

Bei Einzonungen (soweit diese nicht bedingt erfolgen), legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren). Die vorliegenden Einzonungen bedürfen keiner Baupflichten.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung Holderbank am 21. November 2018, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Talstrasse 5, 5113 Holderbank (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
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.