

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 1. April 2015

Versand: 10. April 2015

Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-000390

Gemeinde Holziken; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	11. August 2014
Öffentliche Auflage	29. August 2014 bis 30. September 2014
Beschluss der Gemeindeversammlung	24. November 2014
Eingereicht zur Genehmigung	7. Januar 2015
Ablauf der Beschwerdefrist	16. Februar 2015

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, Situation 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), "Grünzone"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 9. Oktober 2014 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Überbauungsstudien haben gezeigt, dass die Parzelle 353 nur schlecht und für das Ortsbild mit negativen Folgen überbaut werden kann. Die Grundeigentümer haben daher dem Gemeinderat beantragt, 0,8 ha der Parzelle aus der Bauzone auszuzonen. Die Gemeinde hat diese Fläche auf den Parzellen 299 und 273 flächengleich kompensiert. Für die neu geschaffene Grünzone werden in der Bau- und Nutzungsordnung entsprechende Bestimmungen ergänzt.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 11. August 2014 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerungen

Eine Fläche von 8'166 m² der Wohnzone W2 am Alpackerweg wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die gleiche Fläche wird im Gebiet Birken- und Hardstrasse von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3 und die Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Zudem wird eine kleine Restfläche Grünzone ausgeschieden.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung

In der Bau- und Nutzungsordnung werden die Bestimmungen für die neue Grünzone ergänzt (§ 4 und § 8 BNO).

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 Regionale Abstimmung

Aufgrund der kleinflächigen Änderungen ist keine regionale Abstimmung erforderlich.

3.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

3.2.1 Siedlungsgebiet

Das am 15. Juni 2012 geänderte und am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet die Kantone, ihre Richtpläne an die neuen Anforderungen des RPG anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat dürfen die Bauzonen nicht vergrössert werden (Art. 38a RPG). Die Richtplananpassung ist noch nicht rechtskräftig. Sie wird zurzeit vom Grossen Rat behandelt. Somit gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Art. 38a RPG. Die Bauzonen werden vorliegend entsprechend dieser bundesrechtlichen Vorgabe insgesamt nicht vergrössert. Die Vorlage stimmt mit Art. 38a RPG überein.

3.2.2 Fruchtfolgeflächen/Kompensation

Die aus der flächengleichen Umlagerung von Bauzonen resultierenden Einzonungen gehen zulasten von ca. 0,5 ha sehr guten Fruchtfolgeflächen (FFF1). Fruchtfolgeflächen sind als betriebliche Grundlage der Landwirtschaft und für die Nahrungsmittelproduktion unentbehrlich. Ihre Sicherung ist bun-

desrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B). Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit höher gestellten Interessen dient, auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt oder durch Umzonungen kompensiert werden kann. Die Verminderung der FFF um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus (Planungsanweisung 2.2).

Interessenabwägung

Nebst der im Sinne von Art. 38a RPG auszuweisenden saldoneutralen Bauzonenfläche ergibt sich aus den grundlegenden Vorgaben der Raumplanungsgesetzgebung, dass die Änderung einer Planung insgesamt zu einem mindestens gleichwertigen, wenn möglich aber besseren Resultat führen soll. Auch eine flächenneutrale Umlagerung von Bauzonen ist daher unter Berücksichtigung aller berührten Interessen zu prüfen. Vorliegend betroffen sind zur Hauptsache die bundesrechtlich geforderte Erhaltung der FFF einerseits und die zweckmässige Anordnung und bestimmungsgemässe Nutzung des Baulandes andererseits.

Die Reduktion der FFF beträgt 0,5 ha und bedingt keine Richtplanänderung.

Die Aus- und die Einzonungsflächen unterscheiden sich bezüglich der Qualität der Fruchtfolgeflächen. Die auszuzonende Fläche (0,8 ha) ist eine Naturfutterbaufläche in Steillage, die einzuzonenden Flächen betreffen sehr gute Fruchtfolgeflächen, soweit sie unüberbaut sind (0,5 ha).

In Bezug auf die FFF wird die Anforderung eines qualitativ möglichst gleichwertigen Ausgleichs (vgl. oben) vorliegend nur teilweise erfüllt: 0,3 ha der einzuzonenden Flächen sind überbaut, 0,5 ha unüberbaut. Unter Berücksichtigung der hier betroffenen weiteren Interessen ist das Resultat der Umzonung jedoch gesamthaft betrachtet vertretbar: Der auszuzonende Hang ist nach Nordosten ausgerichtet und eignet sich daher für die Überbauung schlecht. Eine angemessen dichte Überbauung (Terrassensiedlung) würde wie eine Wand wirken, wäre von weit her einsehbar und würde das Ortsbild stark beeinträchtigen; dies haben Überbauungsstudien und Modelle gut gezeigt. Eine Überbauung mit Einfamilienhäusern würde dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden widersprechen, da die Hangneigung und die Breite von rund 40 m eine dichte Überbauung verunmöglichen. Die Gemeinde hat für die Einzonung verschiedene Flächen geprüft. Aus verschiedenen Gründen sind Einzonungen nur auf den beiden Parzellen realisierbar. Die neuen Bauzonen können aufgrund ihrer Form und der bestehenden Erschliessung haushälterisch genutzt werden. Aus den genannten Gründen ist es raumplanerisch vertretbar, dass vorliegend vom Grundsatz des qualitativen Ausgleichs der FFF abgewichen werden kann.

3.3 Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Teiländerung

3.3.1 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Ein- und Auszonungen sind flächengleich. Die bestehenden Strassen am Bauzonenrand werden auch der Bauzone zugewiesen, bei der Flächenbilanz jedoch nicht eingerechnet, da sie seit jeher dem Baugebiet zuzurechnen sind.

3.3.2 Landwirtschaft

Die 66 Aren grosse Einzonung auf der Parzelle 299 betrifft das Hofgrundstück eines Landwirtschaftsbetriebs. Betroffen sind Teile der Betriebsgebäude (alte Scheune und Wohnhaus) sowie landwirtschaftliches Kulturland im Umfang von rund 50 Aren. Der Betriebsleiter ist vor kurzer Zeit verstorben. Die Nachfolger sind nicht an der Weiterführung des Landwirtschaftsbetriebs interessiert. Die Stilllegung des Betriebs wird damit vorzeitig aktuell. Mit der Einzonung auf der Parzelle 299 werden die erforderlichen Geruchs-Mindestabstände zum Nachbarbetrieb nicht unterschritten.

3.3.3 Waldfeststellung

Um zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Neue Bestockungen ausserhalb der Waldgrenzen gelten nicht als Wald (Art. 13 Bundesgesetz über den Wald, WaG). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt worden (§ 3 ff. Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaV). Die neuen Baugebietsflächen betreffen keinen Wald. Mit dem Waldfeststellungsbericht wird sichergestellt, dass entlang des Baugebiets rechtlich kein Wald einwachsen kann. Das Waldfeststellungsverfahren ist abgeschlossen.

3.3.4 Umweltschutz/Lärm

Bei neuen Bauzonen müssen die Planungswerte (PW) der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz, USG, Art. 29 LSV). Aufgrund der Distanz von 200 Meter zwischen den neuen Bauzonen und der Kantonsstrasse kann davon ausgegangen werden, dass die massgeblichen Planungswerte eingehalten werden können. Es sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

3.4 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Holziken vom 24. November 2014 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 25, 5043 Holziken
- 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.