

Sitzung: 18. Oktober 2006

Art. Nr. 2006-001371

Gemeinde Holziken; Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	Kein Bericht, da keine Eingaben
Vorprüfungsbericht	28. Juli 2005
Öffentliche Auflage	5. September bis 5. Oktober 2005
Beschluss der Gemeindeversammlung	25. November 2005
Eingereicht zur Genehmigung	30. Juni 2006
Ablauf der Beschwerdefrist	19. April 2006

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 § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften vom 10. November 1998 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Nutzungsordnung sind am 5. Dezember 1991 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 31. Oktober 1995 mit Ausnahmen und Auflagen vom Grossen Rat genehmigt worden. Die Gemeinde erfüllte die Auflagen des Grossen Rats mit Beschluss vom 13. März 1998, nahm gleichzeitig weitere Änderungen am Bauzonenplan vor, so die Einzonung der Spezialzone für Sportanlagen und revidierte gleichzeitig die Bauordnung. Der Regierungsrat genehmigte diese Änderungen am 14. Juli 1999. Die Gemeindeversammlung beschloss am 26. November 1999 eine Einzonung im Gebiet "Innerer Berg", die der Regierungsrat am 23. Februar 2000 genehmigte.

Mit der vorliegenden Teilrevision des Bauzonen- und Kulturlandplans werden innerhalb der Bauzone verschiedene Zonen den inzwischen geänderten Verhältnissen und Zielen angepasst. Im Gebiet "Äusserer Berg" wird die Bauzone leicht erweitert. Ausserhalb der Bauzonen werden verschiedene Landschaftsschutzzonen ergänzt. Die Bau- und Nutzungsordnung bleibt unverändert.

Die ebenfalls am 25. November 2005 beschlossene Materialabbauzone im Gebiet "am Schöftler" ist mit der vorliegenden Revision materiell koordiniert. Sie ist am 7. Juni 2006 vom Regierungsrat genehmigt worden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgte in mehreren Durchgängen und wurde am 28. Juli 2005 ohne Vorbehalte abgeschlossen.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Der Bauzonen- und Kulturlandplan wird gestützt auf die neue, digital vorhandene Grundlagenkarte gesamthaft neu dargestellt. Dabei werden die am Bauzonenrand liegenden Erschliessungsstrassen neu der Bauzone zugewiesen.

Die Umzonungen innerhalb der Bauzonen betreffen folgende Gebiete: an der Hauptstrasse (0.2 ha der Zone W2 in WG3); beim Kindergarten (0.2 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und 1.6 ha der angrenzenden Zone W3 in Zone W2); am östlichen Bauzonenrand (1.7 ha der Zone W3 in WG3) sowie am nordwestlichen Bauzonenrand (0.7 ha der Zone WG3 in W2).

Im Gebiet "Äusserer Berg" wird die Bauzone um 0.15 ha erweitert (Zone W2).

Die Landschaftsschutzzone wird im Norden und Westen der Gemeinde erweitert.

Die Änderungen sind im Plan farblich hervorgehoben. Im Übrigen bleibt der Bauzonen- und Kulturlandplan unverändert.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne und -vorschriften auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 Baugesetz, BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Mit der Ergänzung der Landschaftsschutzzone in den Gebieten "Äusserer Berg" und "Obermatten" wird die im Richtplan festgesetzte Landschaft von kantonaler Bedeutung sachgerecht umgesetzt (Kapitel L 4.1, Beschluss 1.3).

Im Norden der Gemeinde wird der im Richtplan festgesetzte Siedlungstrenngürtel ebenfalls mit einer Landschaftsschutzzone umgesetzt (Kapitel S 2.2, Beschluss 1.2).

Das Siedlungsgebiet wird im Gebiet "Äusserer Berg" um 0.15 ha erweitert. Innerhalb der letzten 15 Jahre ist mit den Einzonungen 1998 (Sportzone, 2.1 ha) und 1999 (Zone W2, 0.1 ha, vgl. Punkt 2.1) das Siedlungsgebiet um gesamthaft 2.4 ha erweitert worden. Der für Holziken massgebende Grenzwert von 3 ha innert 15 Jahren für eine Richtplananpassung wird daher nicht überschritten. Die Regierungsrat wird die Änderungen des Sied-

lungsgebiets, Einzonungen der Strassenflächen und im Gebiet "Äusserer Berg" nach der Genehmigung fortschreiben (Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1, lit. a und lit. c).

3.1.3 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 41.6 ha auf. Davon sind 34.9 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und 6.6 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen 5.6 ha Wohn- und Mischzonen und 0.9 ha Freizeitzone. 2005 lebten 1'180 Einwohnerinnen und Einwohner in Holziken. Die berechnete Kapazität der Bauzonen beträgt 1'480 Einwohner. Die kantonale Prognose für das Jahr 2020 rechnet mit 1'290 Einwohnerinnen und Einwohnern. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die ausgeschiedenen Bauzonen aus Sicht der kantonalen Verwaltung um 3.3 ha zu gross. Mit den Zielen der Gemeinde (Zuwachs um 270 auf 1'450 Einwohner) entsprechen die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Der Grosse Rat hat am 31. Oktober 1995 mit der Genehmigung des Bauzonenplans die Grösse der Bauzonen im heutigen Umfang akzeptiert. Es liegt im Interesse der kantonalen Entwicklung, der Nutzung der vorhandenen unüberbauten Bauzonen erste Priorität zu geben.

3.1.4 Gebiet "Äusserer Berg"

Auf Antrag des Grundeigentümers soll am südlichen Rand der Bauzone im "Äusseren Berg" die Zone W2 um eine Parzelle erweitert werden. Aus landschaftlichen Gründen soll die Fläche nicht mit Hochbauten überbaut werden, was vertraglich gesichert wird. Die Fläche von 10 Aren hat keinen Einfluss auf die Kapazität der Bauzonen, daher steht der Genehmigung der kleinen Einzonung nichts im Wege.

3.1.5 Änderungen innerhalb der bestehenden Bauzonen

Die übrigen Änderungen innerhalb der Bauzone entsprechen der heutigen Bebauung oder den geplanten Nutzungen. Die Umzonung der Parzelle des Kindergartens von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone ist nachvollziehbar.

3.1.6 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzonen berücksichtigen die Vorgaben des Richtplans, die landschaftlichen Gegebenheiten sowie die bestehenden Überbauungen sachgerecht.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan Teiländerung der Gemeinde Holziken vom 25. November 2005 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.
 2.
Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt einen Tag nach der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.
 3.
Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist
 - a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
 - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
 4.
Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
 5.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.
 6.
Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.
-

Protokollauszug

- Gemeinderat, Hauptstrasse 25, 5043 Holziken
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Abteilung Landwirtschaft DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

