

Sitzung: 20. März 2013

Nr. 2013-000309

Gemeinde Holziken; Bauzonen- und Kulturlandplan, Teilrevisionen im Nahbereich des Schulareals und im Gebiet Äusserer Berg; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	10. September 2012
Öffentliche Auflage	16. Oktober 2012 bis 25. November 2012
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 2012
Eingereicht zur Genehmigung	17. Januar 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	12. Februar 2013

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:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500, Teilrevision im Nahbereich des Schulareals
- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500, Teilrevision im Gebiet Äusserer Berg

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Holziken ist am 13. März 1998 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 14. Juli 1999 vom Regierungsrat genehmigt worden. Aufgrund der inzwischen geänderten Situation und Ziele werden in zwei Gebieten kleine Anpassungen am Bauzonen- und Kulturlandplan vorgenommen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die Vorprüfung ist am 10. September 2012 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Teilrevision im Nahbereich des Schulareals

- Die Erschliessungsstrasse am Bauzonenrand wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 umgezont (Parzelle 48, 800 m²).
- Die Parzellen 265 und 266 werden von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2 umgezont (1'900 m²).
- Die Parzellen 307 und 526 werden von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umgezont (4'000 m²).

2.4 Teilrevision im Gebiet Äusserer Berg

- Die Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet Äusserer Berg wird aufgehoben.

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).

3.2 Kantonaler Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Im Einzelnen betrifft dies eine Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Kapitel S 1.2, Beschluss 4.1, lit. c) von insgesamt 800 m² der bestehenden Erschliessungsstrasse, Parzelle 48. Eine vorgängige Richtplananpassung ist nicht erforderlich. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort. Die Vorlage stimmt im Übrigen mit dem Richtplan überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Aufgrund der geringfügigen Änderungen ist keine regionale Abstimmung erforderlich.

3.4 Teilrevision im Nahbereich des Schulareals

Einzonung Erschliessungsstrasse, Parzelle 48

Beim erstmaligen Erlass des Bauzonenplans ist ein Teilstück der am Rand der Bauzone liegenden Strasse, welche neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch der Erschliessung der Einfamilienhausparzellen dient, nicht der Bauzone zugeteilt worden. Strassen, die der Erschliessung von Bauzonen dienen, sind der Bauzone zuzuweisen, damit die Trennung von Baugebiet und Kulturland eindeutig ist. Daher ist die Korrektur dieses planungsrechtlichen "Mangels" sachgerecht.

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen sind bei Bauzonenplanänderungen 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). Das

Verfahren nach § 3 der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist grundsätzlich auch dann durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Die vorliegende Einzonung betrifft keinen Wald. Es handelt sich um eine langgezogene, schmale Fläche. Vorliegend kann daher auf ein formelles Waldfeststellungsverfahren verzichtet werden.

Umzonung von der Zone OeBA in Zone W2 (Parzellen 265 und 266)

Die zwei Parzellen sind 1969 der öffentlichen Zone (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, OeBA) zugeteilt worden, um eine spätere Ausweitung des Schulareals zu ermöglichen. Mit dem Bau des neuen Schulhauses an der Schulstrasse ist auf lange Sicht kein Bedarf für eine Erweiterung des Schulareals an dieser Stelle absehbar. Deshalb ist es nicht mehr gerechtfertigt, die beiden privaten Wohnhäuser weiterhin in der Zone für öffentliche Bauten zu belassen. Mit der Umzonung in die Zone W2 können die Häuser baulich saniert oder erneuert werden.

Umzonung von der Zone W2 in die Zone W3 (Parzellen 307 und 526)

Im Zusammenhang von Überbauungsstudien für eine neue Nutzung hat sich gezeigt, dass die beiden Parzellen für eine Überbauung mit Einfamilienhäusern aufgrund von Lage und Form nur beschränkt geeignet sind. In Anlehnung an die im Süden angrenzende, bestehende Mehrfamilienhausüberbauung kann mit kleinen Mehrfamilienhäusern eine bessere Ausnützung und Gesamtgestaltung erreicht werden. Die Umzonung in die Zone W3 trägt insbesondere der planerisch wichtigen Zielsetzung Rechnung, mit dem knappen Boden haushälterisch umzugehen. Das Grundstück ist im öffentlichen Besitz.

3.5 Teilrevision im Gebiet Äusserer Berg

Das Gebiet Äusserer Berg ist überbaut. Es besteht kein Anlass mehr, die Verpflichtung zur Sondernutzungsplanung beizubehalten, daher wird sie nun aufgehoben.

3.6 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan, Teilrevisionen im Nahbereich des Schulareals und im Gebiet Äusserer Berg, der Gemeinde Holziken vom 26. November 2012 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie 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 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, 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 Beschwerde 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 25, 5043 Holziken
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

