



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

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht	26. November 1999
Vorprüfungsbericht	23. September 1999
Öffentliche Auflage	4. Oktober – 3. November 1999
Beschluss der Gemeindeversammlung	26. November 1999
Eingereicht zur Genehmigung	18. Januar 2000
Ablauf der Beschwerdefrist	30. Januar 2000

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- a) Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit „R“ bezeichnet ist;
- b) Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- c) Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Die zur Genehmigung vorliegende Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans an der Bergstrasse fällt nicht unter diese Ausnahmen; das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die Kulturlandplanung der Gemeinde ist bereits rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage

Der Regierungsrat genehmigte am 14. Juli 1999 den neuen Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die ans Baugesetz angepasste Bau- und Nutzungsordnung. Das Gebiet östlich der Bergstrasse ist der Übergangszone zugewiesen.

2.2 Planungsablauf / Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in einem Durchgang. Der abschliessende Vorprüfungsbericht erfolgte mit Bericht vom 23. September 1999 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans an der Bergstrasse umfasst eine ca. 0.1 ha grosse Fläche der Übergangszone, welche neu der Wohnzone W2 zugewiesen wird. Diese ist von drei Seiten von Bauzonen umgeben. Zudem kann die eingezonte Nachbarparzelle nur erschlossen werden, wenn der Bauzonenrand neu abgegrenzt wird. Die Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan an der Bergstrasse rundet die Bauzone in diesem Bereich raumplanerisch sinnvoll ab.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

3.1.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)

Der Grosse Rat stellte am 31. Oktober 1995 bei der Genehmigung der Nutzungsplanung fest, dass die Bauzone von Holziken mit einer Übergrösse von rund 9 ha rechnerisch deutlich zu gross sei. Er wies die Gemeinde an, eine Teilfläche im Gebiet „Innerer Berg“ auszuzonen beziehungsweise einer Übergangszone zuzuweisen. Die Gemeinde erfüllte diesen Auftrag, der Regierungsrat genehmigte am 14. Juli 1999 den geänderten Bauzonen- und Kulturlandplan.

Die Beurteilung der Grösse der Bauzone hat sich seit dem Beschluss des Grossen Rats im Jahr 1995 nicht wesentlich geändert. Die vorliegende Umzonungsvorlage von 0.1 ha hat keinen relevanten Einfluss auf die Kapazität der Bauzonen.

3.1.4 Planbeständigkeit / Änderung der Situation

Nutzungspläne können ihren Zweck nur erfüllen, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweisen. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Planerische Änderungen dürfen daher nur aus gewichtigen Gründen tatsächlicher oder rechtlicher Art vorgenommen werden. Die Verhältnisse müssen sich erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG).

Zum Entscheid des Grossen Rats, einen Teil des Gebiets „Innerer Berg“ einer Übergangszone zuzuweisen, trugen neben der Grösse der Bauzonen auch landwirtschaftliche

Argumente bei. Es handelt sich um ein Grundstück, welches im Eigentum eines Hauptideerbetriebes war und als hofnahe Weide genutzt wurde.

Der bisherige Bewirtschafter übergab seinen Betrieb im Jahr 1999 seinem Sohn. Dieser erwarb zusätzlich einen Betrieb und führt nun seine landwirtschaftliche Tätigkeit vom neuen Betrieb aus. Mit der Verlegung des Betriebszentrums entstand eine vollständig neue Situation. Die innerhalb der Bauzone liegenden Betriebsbauten an der Bergstrasse haben keine Bedeutung mehr für die Betriebsführung.

Die Fläche der Übergangszone wird nach wie vor als Weideland genutzt. Die Reduktion dieser Fläche um 0.1 ha hat keine Auswirkungen für den Landwirtschaftsbetrieb. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Die geplante Einzonung liegt in der Übergangszone. Die Eigentümer können frühestens zehn Jahre nach der Genehmigung des Zonenplans eine Überprüfung der Zoneneinteilung verlangen. Da es sich hier um eine Restfläche handelt und sich die landwirtschaftliche Situation geändert hat, kann der Umzonung im heutigen Zeitpunkt ausnahmsweise zugestimmt werden. Weitere Einzonungen sind jedoch erst möglich, wenn der Bedarf im Sinne von Art. 15 RPG nachgewiesen ist.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans an der Bergstrasse der Gemeinde Holziken vom 26. November 1999 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 mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdefrist muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und 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, 5043 Holziken
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumplanung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber:

i.V.