

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 22. Februar 2017

Versand: 24. Februar 2017

Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-000135

Gemeinde Bad Zurzach; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Galgenacher"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	22. Juni 2016
Mitwirkung	17. August 2015 bis 15. September 2015
Öffentliche Auflage	8. August 2016 bis 6. September 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	17. November 2016
Eingereicht zur Genehmigung	10. Januar 2017
Ablauf der Beschwerdefrist	6. Februar 2017

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 Bad Zurzach am 17. November 2016 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan, Teiländerung "Galgenacher", Situation 1:2'000 vom 5. Dezember 2016
- Ergänzungen §§ 4 und 17 Bauordnung (BO) vom 7. Juli 2016

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 7. Juli 2016 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Bauzonenplan der Gemeinde Bad Zurzach wurde vom Grossen Rat am 17. Dezember 1996 genehmigt. In der Folge hat die Gemeinde verschiedene Anpassungen vorgenommen.

Im Jahr 2012 hat der Gemeinderat beschlossen, die Nutzungsplanung gesamthaft zu überarbeiten. In einem ersten Schritt hat die Gemeinde ein Raumplanerisches Leitbild (Stand 15. Dezember 2014) erarbeitet. Datiert vom 14. Januar 2016 liegt ein Entwurf des neuen Nutzungsplans Siedlung vor. Gefördert werden die beiden Nutzungen "Wohnen" und "Arbeiten". Schwerpunkte für das Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bilden der Flecken und der regionale Entwicklungsschwerpunkt Nr. 26, Bad Zurzach/Rekingen/Mellikon.

Die 11 Rheintalgemeinden (Rheintal+) haben zwischenzeitlich beschlossen, enger zusammenzuarbeiten und insbesondere die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) soweit möglich und sinnvoll aufeinander abzustimmen. Dies führt verständlicherweise zu Verzögerungen bei der laufenden Nutzungsplanung der Gemeinde Bad Zurzach und verunmöglicht einen zügigen Abschluss dieser Planungsarbeiten. Mit der vorgezogenen Teiländerung "Galgenacher" soll ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum im Ländlichen Zentrum sichergestellt werden. Bezweckt wird damit auch die Schaffung eines harmonischen Übergangs von der reinen Gewerbezone zur Mehrfamilienhauszone. Der Grundeigentümer ist bereit, das Gebiet baldmöglichst zu überbauen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 22. Juni 2016 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Im Gebiet "Galgenacher" wird eine Fläche von ca. 2,2 ha von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone WG umgezont. Neu gilt für dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht.

2.4 Bauordnung (BO)

Die Bauordnung wird in § 4 ergänzt mit dem Gebiet "Galgenacher". Hier sind die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Weiter wird § 17 BO zur Wohn- und Gewerbezone mit einem Absatz 5 ergänzt. Es werden Zielvorgaben für den nachfolgenden Gestaltungsplan im Gebiet "Galgenacher" festgelegt.

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

Bad Zurzach ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) ein Ländliches Zentrum und liegt gleichzeitig auf einer Ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Zentren bilden Stützpunkte regionaler Einrichtungen. Ein guter Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden (+29 % zwischen 2012 und 2040 beziehungsweise +0,91 % jährlich).

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein. Insbesondere auch da eine Fokussierung der Arbeitsplatznutzung im östlichen Gemeindeteil im Bereich des regional bedeutsamen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts erfolgen soll (keine Umzonungen fürs Wohnen in diesem Teil der Gemeinde).

3.3 Regionale Abstimmung

Der Gemeindeverband ZurzibietRegio hat mit Datum 30. März 2016 Stellung genommen. Zurzibiet-Regio beurteilt die Vorlage als grosse Chance zur Umsetzung einer qualitativ hochwertigen Wohnraumentwicklung, wie sie in der Standortförderstrategie und der Vision Zurzibiet gefordert wird. Eine solche ermögliche insbesondere die Stärkung von Bad Zurzach als Regionalzentrum und die Sicherstellung des überkommunalen Versorgungs- und Bildungsangebots.

Mit den beiden Wohnbauprojekten "Salzturm" und "Wasenacher" entstehe aktuell ein neues Wohnquartier. Dieses könne durch die Umzonung und Entwicklung des Gebiets "Galgenacher" zusätzlich gestärkt werden. Insbesondere aufgrund der guten Lage, angrenzend an die einmalige Naturlandschaft und die Rheinnähe, biete sich der Standort für eine qualitativ hochwertige Wohnraumentwicklung an. Weiter könne das Gebiet zur Erreichung der Mindestdichten gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.2 und S 1.9) einen wichtigen Beitrag leisten, dies setze jedoch erhöhte Anforderungen voraus (beispielsweise Gestaltungsplanpflicht mit wichtigen Zielsetzungen).

Mit der Umzonung gehe an diesem Standort Bauland in der Gewerbezone verloren. Aus regionaler Sicht soll die Arbeitsplatzentwicklung primär im wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP von regionaler Bedeutung) erfolgen. Dieser liegt im östlichen Gemeindegebiet und umfasst die Areale "Seeächer" und "Solvay". Aufgrund der geplanten Mischzone ist zudem im Gebiet "Galgenacher" weiterhin auch eine gewerbliche Nutzung möglich.

Der Gemeindeverband ZurzibietRegio sieht keinen Widerspruch zu den regionalen Entwicklungsabsichten, die Vorlage wird sowohl vom Gemeindeverband ZurzibietRegio wie auch vom Wirtschaftsforum Zurzibiet unterstützt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 173,4 ha auf. Davon sind ca. 139,1 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 34,3 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 12,6 ha Wohn- und Mischzonen, 19,6 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 2,0 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 31. Dezember 2016).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 von einem Planwert zwischen 4'900 und 5'200 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) aus (ohne und mit Berücksichtigung des Wohnschwerpunkts WSP). In der laufenden Gesamtrevision zeigen erste Kapazitätsberechnungen inklusive einem angenommenen längerfristigen Innenentwicklungspotenzial ein Fassungsvermögen von rund 5'800 E (Planungsbericht Kapitel 3.3.2) auf. Dies entspricht einem Dichtewert von rund 80 E/ha für die unüberbauten Gebiete sowie einem Innenentwicklungspotenzial von rund 600 E. Dabei handelt es sich jedoch "nur" um eine summarische Annahme, welche seitens Gemeinde noch nicht hinreichend auf einen realistischen Zeitstrahl umgelegt wurde. Für 2040 geht der kantonale Planungs Wert von rund 5'300–5'700 E aus (ohne und mit WSP). In der laufenden Gesamtrevision ist noch eine örtlich konkrete, gebiets- und massnahmenweise Darlegung der getroffenen Innenentwicklungsmassnahmen samt Quantifizierung, Mobilisierung und zeitlicher Realisierung beizubringen (sachlich begründete Wirkungsabschätzung).

3.4.3 Umzonung "Galgenacher"

Das Gebiet "Galgenacher" wird von der Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont. Damit besteht kurzfristig die Möglichkeit, bedürfnisgerechten Wohnraum (Demografie) mit einer hohen Qualität zu schaffen. Gleichzeitig kann ein optimaler Übergang von der Mehrfamilienhauszone zur überbauten Gewerbezone erreicht werden. Die neu gewählte Abgrenzung ist nachvollziehbar und zweckmässig. Die Parzelle 2114 (angrenzend zur Kantons- und Wasenstrasse) verbleibt richtigweise in der Gewerbezone, ebenso der Bereich über dem Umfahrungstunnel.

Gemäss Zielsetzung der Gemeinde Bad Zurzach (Gesamtrevision) sollen die Arbeitsplätze in etwa im gleichen Verhältnis wie die Wohnbevölkerung wachsen, die Arbeitsplätze primär im Flecken (Mischnutzung) und in den Gebieten "Seeächer" und "Solway" (Arbeitsplatznutzungen). Der Umzonung wird zugestimmt, insofern auf Umwidmungen von Gewerbezone in Wohnzone im östlichen Gemeindegebiet verzichtet wird (unter anderem "Seeächer"). Die vorliegende Teiländerung ist mit der laufenden Gesamtrevision koordiniert.

3.4.4 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Für das Gebiet "Galgenacher" wird eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben in die BO aufgenommen. In diesem Verfahren können die Anforderungen detailliert festgelegt und die sozialen Bedürfnisse (Alterung) sowie eine angemessene Siedlungsqualität gewährleistet werden (unter anderem Bebauung, Aussenraumgestaltung, verbindlicher Dichtewert).

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) der Gemeinde Bad Zurzach wurde von der kantonalen Behörde am 23. Oktober 2013 genehmigt. Genehmigt wurden die Zielsetzungen und Handlungsfelder. Gemäss Gesamtbeurteilung kann die Gemeinde Ergänzungen am KGV vornehmen, sofern sie nicht den Genehmigungsinhalt betreffen.

Für das Gebiet "Galgenacher" sind im KGV keine konkreten Ziele und Handlungsfelder erwähnt. Für das Gebiet "Wasenacher" wird eine bessere ÖV-Erschliessung gefordert, was sinngemäss auch für den "Galgenacher" zu gelten hat (vgl. auch übergeordnetes Konzept "Wohnen West", S. 6 des Planungsberichts). Diese Bestrebungen sind umzusetzen, da die Umzonung auf eine bessere ÖV-Erschliessung abgestützt wurde (vgl. Ziffer 3.4.5).

3.4.5 Erschliessung

Verschiedene ausgebaute Strassen führen bis ans Gebiet "Galgenacher", somit fehlt lediglich die Feinerschliessung. Für den motorisierten Verkehr steht einerseits der Direktanschluss zur K 131 über die Wasenstrasse zur Verfügung, andererseits in Richtung Flecken/Bahnhof die Wasen- und Salzstrasse.

Im Moment liegt die Haltestelle des Ortsbusses mangels Frequenzen an der Salzstrasse in einer Entfernung von rund 300 m. Mit der Überbauung "Galgenacher" soll der Ortsbus über die Salzstrasse bis zum Weissensteinweg geführt und mit einer Haltestelle ergänzt werden. Gleichzeitig soll der Taktfahrplan auf einen Viertelstunden-Takt verbessert werden. Mit diesen Ergänzungen kann eine gute ÖV-Anbindung in Richtung Bahnhof/Flecken sichergestellt werden.

Der Fuss- und Veloverkehr ist in alle Richtungen sichergestellt. Einerseits gilt auf allen Strassen eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und somit grundsätzlich Mischverkehr und andererseits der Rechtsvortritt. In Richtung Thermalbad/Flecken ist es der Weissensteinweg/Baslerstrasse, in Richtung Bahnhof/Flecken die Salzstrasse/Ocostrasse. Der Bahnhof liegt in einer Entfernung von rund 800 m, die Schulen rund 1'000 m und somit zumindest mit dem Velo problemlos und schnell erreichbar.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Umweltschutz

Lärm

Gemäss Planungsbericht ist das Gebiet "Galgenacher" über die Wasenstrasse und den Weissensteinweg erschlossen. Die Erschliessung des Areals ist noch unklar. Somit gilt das Gebiet planungsrechtlich als unerschlossen. Bei noch nicht vollständig erschlossenen Gebieten kommt Art. 30 Lärmschutz Verordnung (LSV) zur Anwendung. Spätestens im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ist aufzuzeigen, wie die Anforderungen von Art. 30 LSV eingehalten werden können (Planungswerte, PW).

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an die stark befahrene Kantonsstrasse K 131 (Rheintalstrasse) und im Nordwesten befindet sich die Mineralquelle Zurzach AG. Das Gebiet "Galgenacher" wird neu der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen, hier gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Das Lärmgutachten der Grolimund + Partner AG, Aarau, vom 4. Januar 2016 zeigt, dass die massgebenden PW der ES III aufgrund der vorherrschenden Strassenlärmbelastung ohne Lärmschutzmassnahmen nicht überall eingehalten werden können. Mit geeigneten Gebäudeformen und Gebäudeanordnungen (geschlossener Gebäuderiegel entlang der Kantonsstrasse) können die Anforderungen von Art. 30 LSV unter Gewährung von Ausnahmen für kleine Teile eingehalten werden.

Bezüglich des Gewerbelärms der Mineralquelle Zurzach AG und des Bahnlarms wird die heutige Belastung als unkritisch beurteilt. Die heute als Parkplatz genutzte Parzelle 2114 der Mineralquelle Zurzach AG soll einer allenfalls späteren Erweiterung dienen. Lärmrechtlich ist die Mineralquelle Zurzach AG als Lärmverursacher dafür zuständig, dass die Emissionen der neuen Anlagen soweit eingeschränkt werden, wie es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist und die Immissionen die massgebenden Planungswerte in der Umgebung einhalten (Art. 7 LSV).

In § 17 Abs. 6 BO werden die Zielvorgaben für den Gestaltungsplan festgelegt. Unter anderem wird eine geeignete, situationsgerechte Lärmarchitektur gefordert und dass mit dem Gewerbeanteil (30 %) ein Lärmriegel zu bewerkstelligen sei. Dies ist sachgerecht.

Belastete Standorte und Altlasten

Die Parzelle 3335 ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) eingetragen, hier befindet sich die ehemalige Ablagerung Galgenacher (Standort Nr. AA4323.0006-1). Von diesem Standort geht nach aktueller Beurteilung keine Umweltgefährdung aus. Bei Projekten sind voraussichtlich weiterführende Massnahmen nötig, wie die Sicherstellung der Baugrundstabilität und die Entsorgung von belastetem Material.

3.5.2 Archäologie

Im Gebiet "Galgenacher" wird vermutlich keine archäologische Substanz betroffen sein, bei archäologischen Funden besteht laut § 41 des Kulturgesetzes (KG) jedoch eine Meldepflicht.

3.6 Bauordnung (BO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung umgesetzt. Die vorliegende BO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

Die Ergänzungen der Vorschriften in §§ 4 und 17 BO sind sachgerecht und unterstützen die Zielsetzungen der Planung.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Galgenacher", beschlossen von der Gemeindeversammlung Bad Zurzach am 17. November 2016, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 50, 5330 Bad Zurzach
- 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.