

Sitzung: 16. März 2005

Art. Nr. 2005-000388

Gemeinde Zurzach; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Bauzonenplan "Wasenacher"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	29. September 2004
Öffentliche Auflage	5. Oktober – 3. November 2004
Beschluss der Gemeindeversammlung	17. November 2004
Ablauf der Beschwerdefrist	7. Februar 2005
Eingereicht zur Genehmigung	22. Februar 2005

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 -vorschriften 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

Die verfügbaren Baulandreserven in der Gemeinde Zurzach sind grösstenteils der Mehrfamilienhauszone zugeordnet. In der Einfamilienhauszone sind nur noch Einzelparzellen unüberbaut, welche in Familienbesitz und unverkäuflich sind. Mit der Umzonung soll die Nachfrage nach Baulandparzellen vor allem für junge Familien abgedeckt werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in einem Durchgang. Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 29. September 2004 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die äussere Bauzonenabgrenzung bleibt unverändert. Innerhalb der Bauzone wird eine Fläche von ca. 2.6 ha von der Mehrfamilienhauszone in die Einfamilienhauszone umgezont. Für die gesamte Fläche gilt eine Sondernutzungsplanpflicht.

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

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein.

3.1.3 Zonierung des Gebiets "Wasenacher"

Die Umzonung einer Teilfläche in die Einfamilienhauszone ist raumplanerisch vertretbar und wird von der Gemeinde mit dem Bedarf an geeigneten und verfügbaren Parzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser begründet. Auch in dieser Zone ist eine dichte Bebauung möglich. Die Umzonung liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.1.4 Umwelt, Natur- und Landschaftschutz

Die Sperrzone gemäss Dekret über den Schutz des Rheins und seines Ufers vom 16. April 1948 grenzt an die ausgeschiedene Bauzone im Gebiet "Wasenacher" an. Der Übergangsbereich am Bauzonenrand liegt landschaftlich in einem sensiblen Bereich. Bei der Erarbeitung der Sondernutzungsplanung wird dieser Aspekt angemessen zu berücksichtigen sein.

3.1.5 Denkmalpflege

Westlich des Gebiets "Wasenacher" befinden sich die kantonal denkmalgeschützten Bohrtürme. Mit der Umzonung dürfte im Vergleich zu den bisherigen Vorgaben des Zonenplans eher eine lockere Überbauung dieser Bohrtürme entstehen, was die Situation hinsichtlich Umgebungsschutz tendenziell verbessert.

3.1.6 Grösse der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz [RPG])

Der Bauzonenplan bleibt in seiner äusseren Abgrenzung unverändert, die bebaubare Grösse der Wohnzonen bleibt gleich. Eine Neuurteilung gegenüber der Genehmigungsvorlage vom 17. Dezember 1996 drängt sich nicht auf.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Teiländerung des Bauzonenplans "Wasenacher" der Gemeinde Zurzach vom 17. November 2004 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 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 50, 5330 Zurzach
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumentwicklung BD (mit Akten)
- Finanzdepartement
- Abteilung Landwirtschaft FD
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

