

Sitzung: 14. Oktober 2009

Nr. 2009-001518

Gemeinde Bad Zurzach; Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerung Kulturlandplan "Rebberghof" mit Ergänzung der Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	keine Eingaben
Vorprüfungsbericht	26. März 2009
Öffentliche Auflage	31. März 2009 bis 29. April 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	4. Juni 2009
Eingereicht zur Genehmigung	9. Juli 2009
Ablauf der Beschwerdefrist	12. August 2009

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

Zur Genehmigung liegen vor:

- Kulturlandplan Mst. 1:2'000, Spezialzone "Rebberghof"
- Ergänzung der Nutzungsordnung (Art. 5a)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Betriebsinhaber des Rebberghofs betreibt zurzeit Ackerbau, Mutterkuhhaltung und Pferdehaltung. Im Rahmen der allgemeinen Strukturveränderungen sind die Landwirtschaftsbetriebe auf neue Betriebszweige und Betriebsformen angewiesen. Im Umfeld von Bad Zurzach, im Bereich Wellness, Gesundheit, Tourismus und Erholung bieten sich spezielle günstige Diversifikationsmöglichkeiten an, die im Interesse des Landwirtschaftsbetriebs und der Region Zurzach genutzt werden sollen. Der Betriebsinhaber beabsichtigt hierzu mit der therapeutischen Pferdehaltung seinen Betrieb zu erweitern. Diese Nutzungsänderung erfordert die Ausscheidung einer Spezialzone.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 26. März 2009 ohne Vorbehalte.

2.3 Kulturlandplan

Im rechtskräftigen Kulturlandplan ist der Rebberghof der Landwirtschaftszone zugeordnet. Rund um den Landwirtschaftsbetrieb grenzt allseitig eine Landschaftsschutzzone. Die Spezialzone umfasst den überbauten Teil des bestehenden Betriebs mit der Möglichkeit von untergeordneten Ergänzungsbauten. Nordwestlich des Betriebs wird die Landschaftsschutzzone reduziert, hier besteht die Möglichkeit, betriebsnotwendige, landwirtschaftliche Bauten zu erstellen.

2.4 Nutzungsordnung

Die Nutzungsordnung wird neu mit einem Art. 5a ergänzt, welcher die Bestimmungen zur neu zu schaffenden Spezialzone "Rebberghof" enthält. Geregelt werden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Spezialzone, die zulässigen Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums. Bei Aufgabe der beabsichtigten Nutzung sind die für diesen Zweck erstellten Bauten und Anlagen zu entfernen und das Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Die Spezialzone ist im ordentlichen Verfahren in die Landwirtschaftszone umzuzonen.

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/Zonenabgrenzung

Die Spezialzone Rebberghof wird eng begrenzt aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs für die beabsichtigte Nutzung. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Ausscheidung einer Spezialzone mit den vorgesehenen Nutzungsbestimmungen (Art. 5a NO) sind im vorliegenden Fall gegeben. Sie entspricht der Wegleitung "Pferd und Raumplanung" des Bundesamts für Raumentwicklung/2003.

Bei der Spezialzone Rebberghof handelt es sich gemäss Art. 18 des Raumplanungsgesetzes (RPG) um eine "beschränkte Bauzone" (vergleiche Urteil des Bundesgerichts vom 26. Juli 2006, 1A.16/2006). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialzone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen gemäss RPG entspricht und damit keine Umgehung von Art. 24 RPG vorliegt oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Abwägung der berührten räumlichen Interessen beruht.

Die Spezialzone lässt nur im untergeordneten Mass eine Ergänzung der bestehenden Bauten und Nutzungen zu und beschränkt sich auf das Notwendige. Der Bedarf ist plausibel aufgezeigt. Mit der Realisierung eines vollständig neuen Betriebsstandorts am Bauzonenrand würden in der Summe mehr Flächen beansprucht, als mit der Weiterbenützung der bestehenden Anlage. Zudem wäre sie kaum mit den Nutzungen der angrenzenden Kurzzone beziehungsweise Wohnzone vereinbar. Die Auswirkungen auf die Landschaft und Umwelt am bestehenden Standort werden nur unwesentlich verändert.

3.1.4 Erschliessung

Die Erschliessung zum Rebberghof erfolgt über die bestehende Rebbergstrasse. Für die beabsichtigte Nutzung auf dem Rebberghof drängt sich ein Ausbau gemäss Beurteilung der Gemeinde nicht auf.

3.1.5 Waldfeststellung

Bei der Spezialzone Rebberghof handelt es sich um eine Zone gemäss Art. 18 RPG. Die ausgeschiedene Spezialzone weist einen Waldabstand von über 20 m auf. Dieses Planungsverfahren erfordert daher kein Waldfeststellungsverfahren.

3.1.6 Umweltschutz/Lärm

Südwestlich, entlang des Rebberghofs, befindet sich eine Hochspannungsleitung der AEW Energie AG und der Nordostschweizerischen Kraftwerke (NOK). Die Zuständigkeit für den Vollzug der nichtionisierenden Strahlenverordnung (NISV) von Schwach- und Starkstromanlagen liegt gestützt auf Art. 18 NISV für Starkstromanlagen beim Eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI).

Der in der NISV vorgeschriebene Anlagegrenzwert, bei Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN), von 1 μ T (Mikro-Tesla) wird in ca. 30 m ab Leiterachse eingehalten. Mit den Bestimmungen im Absatz 2 bezüglich der Einschränkung von ständigen Arbeitsplätzen, wird diese Forderung erfüllt.

3.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Der Rebberghof liegt östlich oberhalb des Fleckens Bad Zurzach. Der isoliert und zugleich recht exponiert gelegene Hof wird von der Rebbergstrasse durchquert. Die Spezialzone wird weitgehend auf den Bereich der bestehenden Bauten und Anlagen beschränkt. Mit den Bestimmungen von Art. 5a neu Abs. 3 und 4 der Nutzungsordnung (NO) werden unerwünschte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

3.1.8 Nutzungsordnung

Die Nutzungsordnung wird neu mit einem Art. 5a ergänzt, welcher die Bestimmungen zur neu zu schaffenden Spezialzone "Rebberghof" enthält. Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Spezialzone, die zulässigen Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums entsprechen den hier gegebenen Rahmenbedingungen und nehmen raumplanerische Vorgaben auf (zum Beispiel klar definierte bauliche Möglichkeiten, eng begrenzte Nutzungsbestimmungen, Einordnung in die Landschaft). Ob eine allfällige neue Zonenzuweisung gemäss Absatz 5 der neuen Bestimmung nicht auch eine andere geeignete Zone als nur die Landwirtschaftszone sein kann, wird nötigenfalls im dannzumaligen Verfahren zu prüfen sein. Die neuen Zonenvorschriften erweisen sich insgesamt als rechtmässig und situationsgerecht.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerung Kulturlandplan "Rebberghof" mit Ergänzung der Nutzungsordnung der Gemeinde Bad Zurzach vom 4. Juni 2009 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 Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. 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 50, 5330 Bad Zurzach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt

- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke that curves upwards at the end.