

Sitzung: 22. Februar 2012

Nr. 2012-000207

---

## **Gemeinde Bad Zurzach; Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Parzelle 2252; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

### **Sachverhalt**

#### **1. Verfahren**

##### **1.1 Verfahrensdaten**

Die Vorlage wurde gestützt auf § 25 Abs. 3 lit. b des Gesetzes über die Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 als unwesentliche Änderung ohne vorgängige öffentliche Auflage direkt vom Gemeinderat beschlossen.

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Vorprüfungsbericht          | 13. Oktober 2011  |
| Beschluss des Gemeinderats  | 14. November 2011 |
| Ablauf der Beschwerdefrist  | 21. Dezember 2011 |
| Eingereicht zur Genehmigung | 5. Januar 2012    |

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 BauG 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:

- Nutzungsplanung, unwesentliche Änderung des allgemeinen Zonenplans;  
Situation 1:500

##### **2.1 Ausgangslage und Planungsziele**

In Bad Zurzach wurde ein Einfamilienhaus auf der Parzelle 2252 mit Bewilligung des Gemeinderats 1997 direkt an der Bauzonengrenze erstellt. Dies entsprach den damals rechtlich zulässigen Bestimmungen. Im Jahr 2009 hat eine Familie mit Kindern die Liegenschaft käuflich erworben. Aufgrund der bestehenden Verhältnisse ist die zonenkonforme Nutzung mit Spielgeräten, Aussensitzplatz usw. sehr eingeschränkt.

Mit der Verschiebung der Bauzonengrenze respektive der Neueinzonung soll einerseits der heute geltende kleine Grenzabstand von 4 m gemäss § 15 Abs. 4 der Bauordnung (BO) planerisch umgesetzt werden und andererseits für die Eigentümer der Parzelle 2252 die Möglichkeit geschaffen werden, die zu einem Einfamilienhaus gehörende Umgebung entsprechend zonenkonform zu gestalten und zu nutzen.

## **2.2 Planungsablauf/Vorprüfung**

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 13. Oktober 2011 ohne Vorbehalte.

## **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).

##### **3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan**

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar.

##### **3.1.3 Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan**

Der Gemeinderat Bad Zurzach bewilligte 1997 den Bau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle 2252. Gemäss den Bestimmungen in der Bauordnung (§ 26 Abs. 2 BO) war es damals möglich, Bauten direkt auf der Bauzonengrenze zu erstellen, sofern die Bauzonengrenze innerhalb der Parzelle verläuft. Die damals bewilligte Baute entsprach somit den gesetzlichen Bestimmungen. Direkt bis zur Bauzonengrenze hat die Gemeinde im Kulturlandplan eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden, die Bauten und Anlagen grundsätzlich nicht zulässt (Art. 11 der Nutzungsordnung).

Die Bauverordnung (§ 29 Abs. 1 lit. a), in Kraft seit dem 1. September 2011 verlangt nun, dass auch gegenüber der Bauzonengrenze mindestens der kleine Grenzabstand einzuhalten ist. Damit kann sichergestellt werden, dass beispielsweise Kellerabgänge, Sitzplätze, Gartencheminées innerhalb der Bauzone angeordnet werden können. Die heute effektiv eingezonte Fläche der Parzelle 2252 umfasst rund 200 m<sup>2</sup>. Davon stehen nur rund 20 m<sup>2</sup> für Aussenanlagen (Beispiel: Kinderspielplatz) zur Verfügung.

Aufgrund der heutigen gesetzlichen Bestimmungen, aber auch aufgrund von Qualitätsanforderungen für eine zeitgemässe Nutzung für Familien, soll die an der nordwestlichen Gebäudefassade verlaufende Bauzonengrenze auf der gesamten Länge um 4 m verschoben und gleichzeitig die Restfläche auf der Tiefe des Wendeplatzes eingezont werden (rund 140 m<sup>2</sup>). Aus heutiger Sicht kann die damals ausgeschiedene Bauzonenabgrenzung als planerisch unzweckmässig beurteilt werden, womit der Anpassung im Sinne einer unwesentlichen Änderung (§ 25 Abs. 3 BauG) nichts entgegensteht.

Mit der Anpassung der Bauzonengrenze kann gleichzeitig ein Teilabschnitt der Rebbergstrasse inklusive Wendeplatz, die der Erschliessung der Einfamilienhauszone dient, eingezont werden. Die bestehende Strassenfläche von rund 165 m<sup>2</sup> wird nicht an die maximal zulässige Fläche von 200 m<sup>2</sup> angerechnet (§ 11 Bauverordnung, BauV).

### **3.1.4 Grösse und Abgrenzung der Bauzone**

Die neu einzuzonende Fläche von rund 0,03 ha wird der Einfamilienhauszone zugewiesen. Die für die Bevölkerungsentwicklung massgebende bebaubare Grösse der Bauzone wird durch die bescheidene Einzonungsfläche nicht verändert. Die Abgrenzung ist nachvollziehbar und begründet.

### **3.1.5 Waldgrenzenplan**

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Dieses Verfahren nach § 3 der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist auch für den Fall durchzuführen, wenn heute kein Wald betroffen ist. Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angrenzenden gesetzlichen Bauabstands von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann.

Die vorliegende Einzonung betrifft keinen Wald. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit und der tatsächlichen Situation vor Ort, wurde auf eine formelle Nachführung des Waldgrenzenplans verzichtet.

## **3.2 Gesamtbeurteilung**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

---

## **Beschluss**

1.

Die Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Parzelle 2252, der Gemeinde Bad Zurzach vom 14. November 2011 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 50, 5330 Bad Zurzach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke.