

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 4. Mai 2022

Versand: 9. Mai 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000539

Gemeinde Zurzach (Ortsteil Bad Zurzach); Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerung "Rebberghof"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	24. September 2021
Mitwirkung	21. September 2020 bis 20. Oktober 2020
Öffentliche Auflage	30. September 2021 bis 29. Oktober 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	26. November 2021
Eingereicht zur Genehmigung	23. März 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	5. Januar 2022

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, die gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz 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 (neu Zurzach, Ortsteil Bad Zurzach) am 26. November 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Kulturlandplan "Spezialzone Rebberghof", Situationsplan 1:2'000
- Teiländerung Nutzungsordnung "Spezialzone Rebberghof"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 28. Februar 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die im Rahmen der Teiländerung des Kulturlandplans (genehmigt 14. Oktober 2009) neu festgelegte und mit der Teiländerung (genehmigt 13. März 2013) leicht angepasste Abgrenzung der Spezialzone Rebberghof soll erneut an die aktuellen Verhältnisse und zukünftigen betrieblichen Bedürfnisse angepasst werden.

Geplant sind Umlagerungen und Erweiterungen der Spezialzone um rund 1 ha, die Festlegung von Bereichen mit baulicher Beschränkung beziehungsweise Beschränkung auf die Weidenutzung, die Verkleinerung der Landschaftsschutzzone A und B um 0,55 ha sowie die Anpassung der Nutzungsbestimmungen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Vorbehalten und Hinweisen abgeschlossen. Die Vorgaben und Hinweise gemäss der abschliessenden Vorprüfung wurden sachgerecht umgesetzt.

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

In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss §§ 11 und 13 BauG sind Nutzungsplanungen regional abzustimmen. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.8) ist keine regionale Abstimmung notwendig. Die dargelegten Gründe, warum keine erneute regionale Abstimmung erforderlich ist, sind aus fachlicher Sicht plausibel.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Planbeständigkeit

Die Spezialzone Rebberghof wurde im Rahmen der Teiländerung des Kulturlandplans erstmals festgelegt (genehmigt 14. Oktober 2009) und mit der Teiländerung (genehmigt 13. März 2013) leicht angepasst.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) dürfen Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die massgeblichen Verhältnisse seit der letzten Planfestsetzung erheblich geändert haben. Diese Bestimmung verleiht damit der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit und ermöglicht indessen auch, sie bei Bedarf zu revidieren. Gemäss Bundesgericht ist dabei folgender Grundsatz zu berücksichtigen: Je

neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigten Änderungen auswirken, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die rechtlichen oder tatsächlichen Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGer 1C_202/2009, E. 3.3; BGE 113 Ia 444, 5a).

Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 5.2) sind nachvollziehbar.

3.4.2 Verhältnis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde vor einigen Jahren aus verschiedenen Gründen sistiert. Inzwischen wurde der Entscheid zur Fusion von acht Gemeinden im Rheintal gefällt. Die Arbeit zur Gesamtrevision der neuen Gemeinde Zurzach wurde bereits aufgenommen. Die zuständige Kommission sowie der Gemeinderat von Bad Zurzach haben der vorliegenden Teiländerung des Kulturlandplans zugestimmt. Aus fachlicher Sicht ist die der Gesamtrevision vorgezogene Teiländerung der Nutzungsplanung vertretbar, da keine massgeblichen Abstimmungen zu anderen Planungsinhalten erkennbar sind.

3.4.3 Spezialzone Rebberghof

Ausgangslage

Im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland für die Festlegung der Spezialzone Rebberghof wurde auf ein Strategie- und Raumkonzept vom März 2008 abgestützt, das die schrittweise Umstellung des Landwirtschaftsbetriebs auf die Pferdepensionshaltung, den Freizeit- und Eventsektor sowie das Pferde gestützte Coaching und die Hippotherapie skizzierte.

Seit der Festlegung dieser Spezialzone (im Sinne von Art. 18 RPG) wurden verschiedene Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Spezialzone mit oder ohne Baubewilligung realisiert. Zu bestimmten, bereits realisierten Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone konnte keine kantonale Zustimmung erteilt werden. Der im Juni 2012 angeordnete Rückbau des in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone realisierten Reitplatzes (Pferdeauslaufplatz) wurde im Hinblick auf das nun vorliegende Nutzungsplanungsverfahren noch nicht vollzogen. Im Weiteren wurde auch ein Beschwerdeverfahren (Beschwerde gegen den Baubewilligungsentscheid von 2015) bis zum Abschluss des Nutzungsplanungsverfahrens sistiert.

Zonenkonformität

Im 2009 wurde auf dem Rebberghof zwecks der Umsetzung eines neuen Betriebskonzepts mit gewerblicher Pferdehaltung eine Spezialzone gemäss Art. 18 RPG festgelegt.

Die Kantone können nach Art. 18 RPG "weitere Nutzungszonen" vorsehen und damit die bundesrechtlichen Grundtypen (Bauzone, Landwirtschaftszone und Schutzzone) weiter unterteilen, variieren, kombinieren und ergänzen. Allerdings dürfen sie die in Art. 15–17 RPG geschaffene Ordnung nicht unterlaufen und müssen insbesondere die für das Raumplanungsrecht fundamentale Unterscheidung zwischen Nichtbauzonen und Bauzonen (Trennungsgrundsatz) einhalten.

Es liegt ein umfassendes und aktuelles Betriebskonzept vor. Der Pferdehaltungsbetrieb Rebberghof ist gestützt auf dieses Betriebskonzept in der Spezialzone gemäss Art. 18 RPG grundsätzlich zonenkonform. Die Erweiterung der Spezialzone ist für Anlagen bestimmt, die unmittelbar an den Standort des Betriebs gebunden sind.

Neuabgrenzung der Spezialzone

Die rechtskräftige Abgrenzung der Spezialzone beruht auf dem Betriebskonzept aus dem Jahre 2009, ist eng gefasst und primär auf die Betriebsgebäude abgestimmt. Bei der erstmaligen Festlegung der Spezialzone wurde versucht, die Zonenabgrenzung mit der Hauptzweckbestimmung der Bauten und Anlagen beziehungsweise des Hofareals (landwirtschaftliche/gewerbliche Ausrichtung)

abzustimmen. So wurde das nordwestliche Hofareal mit dem Siloballenlager oder der geplanten Remise in der Landwirtschaftszone belassen, dieses aber von der Landschaftsschutzzone ausgenommen.

Seit der erstmaligen Festlegung der Spezialzone haben sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen betreffend die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone als auch die Betriebsverhältnisse massgeblich geändert.

Kantonale Praxis

Gemäss kantonaler Praxis müssen bei Pferdehaltungsbetrieben, die über eine Spezialzone verfügen, sämtliche mit der Pferdehaltung in funktionaler Verbindung stehenden Bauten, Anlagen und Betriebsflächen innerhalb der Spezialzone erstellt werden. Nur Bauten, Anlagen und Betriebsflächen, die eindeutig und ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, können in der Landwirtschaftszone angeordnet werden.

Betriebskonzept / Betriebsentwicklung

Im vorliegenden Betriebskonzept vom 18. Juni 2021 (Kapitel 1 und 3) sind die bisherigen sowie die angestrebten, zukünftigen Entwicklungen dargelegt. Die eingeforderte Darlegung der heutigen Situation sowie die angestrebten Verhältnisse lassen sich anhand verschiedener thematischer Situationsplänen im Betriebskonzept nachvollziehen. Für das vorliegende Planungsverfahren beziehungsweise für die Begründung der Abgrenzung der Spezialzone sind die Unterlagen ausreichend aussagekräftig.

Inzwischen hat sich der Betrieb gänzlich auf die Pferdehaltung ausgerichtet und die landwirtschaftliche Nutztierhaltung aufgegeben. Der Betrieb verfügt heute über 76 bewilligte Stallplätze für Equiden. Der Betrieb arbeitet im therapeutischen Bereich im Rahmen einer Vereinbarung mit der Reha-Klinik von Bad Zurzach zusammen.

Eine allfällige Erweiterung um zusätzliche Einzelboxen zulasten der Gruppenhaltung ist innerhalb des Bereichs ohne bauliche Einschränkung der neu abgegrenzten Spezialzone Rebberghof möglich (Planungsbericht, Kapitel 2.1 – Zukünftige Entwicklung des Rebberghofs). Der bewilligte Pferdebestand soll dabei nicht aufgestockt werden können (§ 5a Abs. 2 Bau- und Nutzungsordnung [BNO]). Ermöglicht werden soll hingegen die Erweiterung des Reitplatzes westlich der Reithalle.

Der Rebberghof wird per 2022 an einen Nachfolger übergeben. Das vorliegende Betriebskonzept wird vom zukünftigen Bewirtschafter in seinen Grundzügen mitgetragen (Planungsbericht, Kapitel 2.1).

Standortgebundenheit und Bedarfsnachweis

Die Bauten und Anlagen stehen alle mit der gewerblichen Pferdehaltung in Verbindung und sind unmittelbar an den Standort der heutigen rechtmässig erstellten Betriebsbauten gebunden.

Die zwingende Notwendigkeit und/oder das Ausmass der verschiedenen Bauten und Anlagen ist aus fachlicher Sicht nicht zweifelsfrei ausgewiesen, zumal die Anlagen auch mit kleinerem Ausmass tierschutzkonform ausgestaltet werden könnten. Die betrieblichen Bedürfnisse sowie die Begründungen für die zusätzlichen Anlagen werden im aktuellen Betriebskonzept jedoch fachlich nachvollziehbar dargelegt.

Für bestimmte, bereits realisierte Bauten und Anlagen liegt noch keine Baubewilligung vor, da sie ausserhalb der Spezialzone beziehungsweise in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone realisiert wurden (sistiert im Beschwerdeverfahren). Mit der Umzonung der betreffenden Flächen könnte die planungsrechtliche Grundlage für die Bewilligungsfähigkeit dieser Bauten und Anlagen geschaffen werden.

Anpassung Spezialzone

Aufgrund der bisherigen Änderungen der Betriebsverhältnisse stehen sämtliche Bauten und Anlagen auf dem Rebberghof mit der gewerblichen Pferdehaltung in Verbindung. Eine klare Zonenabgrenzung nach Nutzungsart ist kaum mehr möglich. Mit der Zunahme der Anzahl Pferde auf dem Rebberghof und dem Anspruch an eine tierfreundliche Haltung sind die Bedürfnisse an Auslaufflächen aus betrieblicher Sicht erheblich gewachsen.

Die rund 1 ha grosse Erweiterung der Spezialzone umfasst im Wesentlichen Auslaufflächen mit Futterstellen, ein Paddocktrail auf bestehendem Weg, den widerrechtlich erstellten Allwetterauslaufplatz, eine Remise sowie ehemals landwirtschaftlich orientierte Betriebsflächen (mitunter Siloballenlager). Im Weiteren wird die Spezialzone an die effektiven und rechtmässigen bebauten Verhältnisse angepasst, was zu kleinflächigen Bereinigungen zwischen der Landwirtschaftszone und der Spezialzone führt. Insgesamt sind die Bauten und Anlagen kompakt angeordnet.

Die neu abgegrenzte Spezialzone umfasst einen Bereich für Weidenutzung. Dabei handelt es sich um die vom Paddocktrail umschlossene Fläche. Eine bauliche Entwicklung ist an diesem Standort aufgrund der Geländeverhältnisse sowie aufgrund der Einsehbarkeit nicht erwünscht. Die Fläche ist der Weidehaltung vorbehalten; zulässig sind Weidezäune. Die getroffene Lösung ist sachgerecht.

Verhältnis zum Wald

Die neu abgegrenzte Spezialzone hält mit mindestens 4 m den erforderlichen Abstand zur Waldgrenze ein. Gemäss § 48 Abs. 1 lit. a BauG gilt für Kleinstbauten, Einfriedungen, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und dergleichen, wenn sie mehr als nur ein minimales Fundament benötigen, Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe, versiegelte Plätze und Strassen ein gesetzlicher Waldabstand von 4 m. Für Klein- und Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, Schwimmbäder und Materialabbaustellen sowie Terrainveränderungen und Stützmauern über 80 cm bis 1,80 m Höhe gilt gemäss § 48 Abs. 1 lit. b BauG ein gesetzlicher Waldabstand von mindestens 8 m. Gemäss § 48 Abs. 1 lit. c BauG müssen grössere Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 18 m einhalten.

Die zulässigen Anlagen gemäss § 5a Abs. 3 BNO sind mit den gesetzlichen Waldabständen vereinbar.

Übergeordnete Interessen

Der Erweiterung der Spezialzone stehen keine übergeordneten, kantonalen Interessen wie Landschaften von kantonalen Bedeutung oder Fruchtfolgeflächen entgegen. Die Festlegung der Landschaftsschutzzone im fraglichen Gebiet beruht auf einem kommunalen Interesse. Die partielle Aufhebung der Landschaftsschutzzone liegt demnach in der fachlichen Kompetenz der Planungsbehörde.

Fazit

Die Neuabgrenzung beziehungsweise die Erweiterung der Spezialzone dient der massvollen Entwicklungsfähigkeit des Pferdehaltungsbetriebs, ohne jedoch die Anzahl an Stallplätzen zu erhöhen (kein Mehrverkehr). Die Erweiterung der Spezialzone umfasst primär Flächen für Tiefbauten/Anlagen, die grundsätzlich gut ins Gesamtgefüge sowie in die Landschaft eingepasst sind. Die Bauten und Anlagen dienen dem Tierwohl und/oder sind Bestandteile eines zeitgemässen Reitsportbetriebs. Mit der angepassten Abgrenzung der Spezialzone werden sämtliche Betriebsbauten und -anlagen erfasst, was der kantonalen Praxis entspricht.

Die im Rahmen des jüngsten Baubewilligungsverfahrens beantragten Bauten und Anlagen sind innerhalb der Spezialzone Rebberghof grundsätzlich zonenkonform und damit bewilligungsfähig. Die gesetzlichen Waldabstände können eingehalten werden. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Dem Grundsatz der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet wird mit der Erweiterung der Spezialzone, die überwiegend mit einer baulichen Einschränkung auf Infrastrukturbauten und Tiefbauten belegt ist (Art. 5a Abs. 3 BNOneu), entsprochen.

3.4.4 Hochwasserschutz / Oberflächenwasser

Im geplanten Projektperimeter besteht gemäss Gefahrenkarte und Gefahrenhinweiskarte Hochwasser keine Gefährdung durch Hochwasser.

Der im Projektperimeter bestehenden Gefährdung durch Oberflächenabfluss wird im Planungsbericht sachgerecht Rechnung getragen.

Gemäss Planungsbericht soll die Hochwasserschutzthematik im Rahmen der zurzeit laufenden allgemeinen Nutzungsplanung Gesamtrevision der neuen Grossgemeinde Zurzach abgehandelt werden; dies ist sachgerecht.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung

Die Änderungen der Bestimmungen sind sachgerecht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

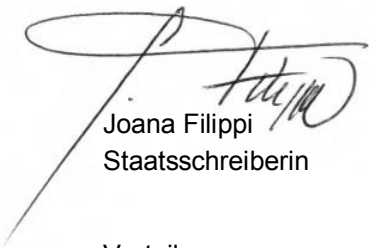
Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerung "Rebberghof", beschlossen von der Gemeindeversammlung Bad Zurzach (neu Zurzach, Ortsteil Bad Zurzach) am 26. November 2021, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat Zurzach, Hauptstrasse 50, 5330 Bad Zurzach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung für Baubewilligungen BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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.