

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 9. November 2022

Versand: 14. November 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001385

Gemeinde Zurzach (Ortsteil Bad Zurzach); Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Fleckenumfahrung Ost"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	29. September 2020
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	8. 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 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 26. November 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung "Fleckenumfahrung Ost"

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

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Aufgrund des genehmigten Strassenbauprojekts zur Ostumfahrung soll die äussere Bauzonenabgrenzung an die neuen Verhältnisse angepasst werden. Geplant sind verschiedene, kleinflächige Bauzonenumlagerungen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht.

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

Die geplanten, kleinflächigen Anpassungen an der äusseren Bauzonenabgrenzung drängen sich aufgrund des kantonalen Strassenbauprojekts auf und sind in Bezug auf die Ziele und Vorgaben des Richtplans nicht von Bedeutung.

3.3 Regionale Abstimmung

Die geringfügigen Anpassungen an der Bauzonenfestlegung haben keine regionale Bedeutung.

3.4 Nutzungsplanung Siedlung

3.4.1 Verhältnis zur Gesamtrevision

Parallel zur vorliegenden Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans ist die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung für die neue Gemeinde Zurzach in Arbeit. Gemäss Richtplanvorgaben haben die kleinflächigen Anpassungen an der äusseren Bauzonenabgrenzung weder eine Relevanz in Bezug auf die zukünftige Gemeindeentwicklung noch auf die Innenentwicklung. Das Vorziehen dieser Teiländerung ist aus fachlicher Sicht vertretbar.

3.4.2 Bauzonenabgrenzung

Das genehmigte Strassenbauprojekt tangiert an verschiedenen Stellen Parzellen innerhalb der Bauzonen und damit die äussere Bauzonenabgrenzung oder teilt Grundstücke entzwei. Gestützt auf die Landerwerbsverhandlungen sollen an verschiedenen Stellen Bauzonenumlagerungen erfolgen, die auf die neuen Grundeigentumsverhältnisse abgestimmt sind. Die Bauzonenumlagerungen sind aus fachlicher Sicht zweckmässig.

Im Situationsplan werden die Teilflächen auf den Parzellen 129 (13 m²) und 2122 (261 m²), die vom Strassenbauprojekt beansprucht werden, in einem separaten Ausschnitt des Bauzonenplans dargestellt. Die betroffenen Teilflächen gelten gemäss kantonomer Praxis als Verkehrsflächen und werden keiner konkreten Zone zugewiesen. In diesem Planausschnitt sind folgerichtig keine Festlegungen erkennbar.

Von den Bauzonenumlagerungen im Umfang von wenigen Aren sind überwiegend Wohn- und Mischzonen betroffen (Planungsbericht, Kapitel 4.2). In der Bilanz der Ein- und Auszonungen resultiert eine Verkleinerung der Wohn- und Mischzonen um 188 m².

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen gelten im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben. Das überschüssige Siedlungsgebiet im Umfang von rund 2 Aren wird dem regionalen Siedlungsgebiets-Topf gutgeschrieben.

3.5 Nutzungsplanung Kulturland

3.5.1 Landschaftsschutzzone B

Die Zonenkorrekturen ausserhalb der Bauzonen betreffen die Landwirtschaftszone, die mit der Landschaftsschutzzone B überlagert ist. Dabei handelt es sich um ein Freihaltegebiet von kommunalem Interessen. Den Anpassungen stehen keine kantonalen Schutzanliegen entgegen.

3.6 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 91

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bei den Einzonungen handelt es sich um Kleinstflächen (< 200 m²). Auf die Festlegung einer Frist zur Überbauung des Grundstücks (§ 28i BauG) wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Fleckenumfahrung-Ost", beschlossen von der Gemeindeversammlung Bad Zurzach am 26. November 2021, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat Zurzach, Hauptstrasse 50, 5330 Bad Zurzach
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Tiefbau BVU
- 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, Laurenzenvorstadt 11, 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) 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.