

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 22. Februar 2023

Versand: 28. Februar 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000187

Gemeinde Zurzach; Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Ortsteil Kaiserstuhl; Genehmigung mit Ausnahmen und Änderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	5. Juli 2020
Mitwirkung	3. August 2020 bis 2. September 2020
Öffentliche Auflage	27. Juli 2021 bis 25. August 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	6. Oktober 2021
Eingereicht zur Genehmigung	4. November 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	11. November 2021

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 ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aufgrund der teilweisen Gutheissung der Beschwerde können die nachfolgenden Punkte der beschlossenen Nutzungsplanung nicht genehmigt werden und sind zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Zurzach zurückzuweisen:

- Die Zonierung der Parzellen 3702, 3706 und 3769 wird insoweit nicht genehmigt, als diese von der Landwirtschaftszone neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE zugewiesen werden. Ebenso nicht genehmigt werden die mit der geplanten Einzonung im Zusammenhang stehenden § 5 Abs. 8 und § 11 Abs. 4 nBNO¹ sowie Arrondierung Nr. 6b. Diesbezüglich wird die Angelegenheit zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Zurzach zurückgewiesen.

¹ Neue Bau- und Nutzungsordnung

- Die Zonierung der Parzellen 3688, 3692 und 3694 wird insoweit nicht genehmigt, als diese von der Wohn- und Gewerbezone WG (Parzellen 3688 und 3692) respektive von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE (Parzelle 3694) neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Diesbezüglich wird die Angelegenheit zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Zurzach zurückgewiesen.
- Die Zonierung der Parzelle 3661 (inklusive Parzellen 3658 und 3663, soweit diese neu ebenfalls der Wohn- und Arbeitszone WA zugewiesen werden) sowie § 5 Abs. 9 nBNO werden nicht genehmigt und die Angelegenheit diesbezüglich zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Zurzach zurückgewiesen (infolge der Nichtgenehmigung und Rückweisung zur Neubeurteilung der geplanten Umzonung der Parzelle 3661 [samt Gestaltungsplanpflicht] werden § 5 Abs. 6, § 7 Abs. 4 und § 24 Abs. 2 nBNO entsprechend berichtigt).

Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

Die teilweise Gutheissung der Beschwerde wird, zusammengefasst, wie folgt begründet:

Gegenstand der angefochtenen Nutzungsplanung bildet u.a. eine beim Bahnhof geplante Einzonung (Parzellen 3702, 3706 und 3769) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwecks Realisierung eines neuen Erschliessungskonzepts sowie von rund 170 Parkfeldern für die Altstadtbewohner und Park + Ride. Diese Einzonung bedingt die wertgleiche Kompensation von Siedlungsgebiet andernorts, welche durch die Auszonung der Parzellen 3688, 3692 und 3694 erfolgen soll, wogegen sich die Beschwerdeführerin wehrt. Aufgrund des Umstands, dass der Flächenbedarf für die geplante Parkierungsanlage (welche den grössten Teil der Einzonung bedingt) bis heute nicht rechtsgenügend geklärt wurde und zudem vorgängig kein Gutachten der ENHK/EKD eingeholt wurde (die Einzonung tangiert respektive beeinträchtigt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung), erweist sich die Einzonung zum heutigen Zeitpunkt noch nicht als genehmigungsfähig und ist zur weiteren Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen. Da die geplante Auszonung der Parzellen 3688, 3692 und 3694 in direktem Zusammenhang mit der zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genehmigungsfähigen Einzonung steht respektive da die geplante Auszonung zum heutigen Zeitpunkt nicht losgelöst von der geplanten Einzonung begründet werden kann, ist entsprechend auch die Auszonung zu neuem Entscheid an die Gemeinde zurückzuweisen. Schliesslich kann auch die geplante Umzonung des nicht mehr benötigten Schulhausareals "Blöleboden" (von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn- und Arbeitszone) nicht genehmigt werden, bevor geprüft wurde, ob und wie viele Parkplätze für die Altstadtbewohner dort zur Verfügung gestellt werden können (was den Einzonungsbedarf reduziert), was gegebenenfalls durch eine entsprechende Vorgabe in § 5 Abs. 9 nBNO gesichert werden muss bevor die Umzonung genehmigt wird.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Kaiserstuhl (neu Zurzach) am 6. Oktober 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:1'000, vom 6. Oktober 2021
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 6. Oktober 2021
- Altstadtreglement zur BNO vom 6. Oktober 2021

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 6. Oktober 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan wurde am 28. Oktober 1997 genehmigt. Das Planwerk soll an die aktuellen Entwicklungsabsichten und die übergeordneten Vorgaben angepasst werden.

Der Stadtrat hat als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung ein REK² erarbeitet und am 27. September 2016 verabschiedet sowie am 25. November 2020 präzisiert, welches als Strategieplan Hauptziele und Massnahmen für die zukünftige Entwicklung definiert. Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben der IVHB³ umgesetzt. Mit der vorgesehenen Umzonung des Schulhausareals "Blöleboden" soll eine qualitätsvolle städtebauliche Überbauung angestrebt werden. Mit planerischen Festlegungen sollen am Bahnhof die Realisierung von Parkfeldern für die Stadtbevölkerung sowie einer Park+Ride-Anlage (P+R-Anlage) zur Stärkung des Knotenpunkts des öffentlichen Verkehrs (öV) ermöglicht werden. Die Nutzungsbestimmungen zur Altstadtzone werden im Interesse des attraktiven und modernen Wohnens überarbeitet und neu in einem Altstadtreglement (als Teil der BNO) festgelegt.

Per 1. Januar 2022 hat Kaiserstuhl mit sieben weiteren Gemeinden zur Gemeinde Zurzach fusioniert.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Stadt Kaiserstuhl liegt gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) im Ländlichen Entwicklungsraum. Sie nimmt aufgrund der national bedeutenden Altstadt als herausragendes Alleinstellungsmerkmal sowie aufgrund der geografischen Lage im regionalen Kontext eine besondere Stellung ein. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Kaiserstuhl im verwaltungsanweisenden REK dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst. Die Planungsunterlagen wurden unter Vorbehalt von vorstehend Ziffer 1.3 sorgfältig erarbeitet. Die planungsrechtlichen Festlegungen sind unter Vorbehalt von vorstehend Ziffer 1.3 der Bedeutung und den Eigenheiten des Orts entsprechend differenziert festgelegt und unterstützen die angestrebte Stadtentwicklung.

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht wurden zwei Vorbehalte angemeldet. Diese Vorbehalte richteten sich gegen die Formulierung zum Parkierungskonzept in der Zielvorgabe zum Gestaltungsplangebiet "Areal Bahnhof" sowie gegen die fehlende Festlegung einer bedingten Bauzone gemäss § 15a BauG für den überlagerten Bereich (§ 11 Abs. 4 nBNO) der OE-Zone am Bahnhof. Die zwei Vorbehalte sind vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (siehe vorstehend Ziffer 1.3).

Die übrigen Anpassungen gegenüber der abschliessend vorgeprüften Planungsvorlage (siehe separate Liste vom 12. Oktober 2021) sind sachgerecht, soweit sie nicht den Gegenstand der Beschwerde betreffen. Die nachträgliche Änderung von § 5 Abs. 9 nBNO ist ebenfalls vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Im Zentrum der Gesamtrevision steht die Nachnutzung des Schulhausareals "Blölebode" beziehungsweise die Umzonung der rund 0,88 ha grossen Fläche von der OE-Zone in die Wohn- und Arbeitszone (WA) sowie die 0,63 ha grosse Einzonung im Gebiet "See" für die Bereitstellung von Parkfeldern für die Bewohner sowie für die Erweiterung der bestehenden P+R-Anlage am Bahnhof. Die Einzonung im Gebiet "See" setzt die Kompensation von Siedlungsgebiet voraus. Dies soll mit der Auszonung von 0,67 ha WA und OE in den Gebieten "Ziel" und "See" sichergestellt werden.

Die vorgesehene Um-, Ein- und Auszonung ist vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (siehe vorstehend Ziffer 1.3).

² Regionales Entwicklungskonzept

³ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Der im Richtplan festgesetzte Siedlungstrenngürtel sowie die Gewässerräume werden sachgerecht umgesetzt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde an die Interkantonale Vereinbarung über die Baubegriffe und Messweisen (IVHB) angepasst. Aufgrund der im August 2021 erfolgten Revision der Bauverordnung (BauV) muss die BNO angepasst werden.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

Die Gemeinde Zurzach (siehe Gemeindefusion) hat sich im Rahmen der Anhörung gemäss § 27 BauG mit Protokollauszug vom 2. November 2022 dafür ausgesprochen, die im Zusammenhang der BauV-Revision notwendigen Anpassungen der BNO-Bestimmungen mittels Direktänderung vornehmen zu lassen.

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Kaiserstuhl liegt gemäss dem Raumkonzept Aargau im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung, haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher.

Kaiserstuhl stellt aufgrund seiner einzigartigen Struktur und der Lage an einem Grenzübergang zu Deutschland sowie an einer Bahnlinie im Verkehrsverbund der A-Welle und Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) einen untypischen Vertreter in dieser Raumkategorie dar.

Die Vorlage stimmt unter Vorbehalt von vorstehend Ziffer 1.3 (Beschwerdeentscheid) mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Gestützt auf §§ 11 und 13 BauG sind Nutzungsplanungen regional abzustimmen. Aus der Sicht des Gemeindeverbands ZurzibietRegio ist die Planungsvorlage mit der regionalen Entwicklung abgestimmt (Stellungnahmen vom 5. Juli 2018 und 21. August 2019).

Mit Stellungnahme vom 2. November 2020 äussert sich der Gemeindeverband zur P+R-Anlage im Grundsatz positiv, hinterfragt aber deren Grössenordnung. Aus Sicht des Gemeindeverbands muss die Anlage im Rahmen einer grenzüberschreitenden Gesamtkonzeption besser auf die künftig zu erwartenden Verkehrsströme ausgerichtet werden. Ferner gilt es, weitere qualitätssichernde Massnahmen für das Bahnhofsgelände und insbesondere für die P+R-Anlage zu definieren.

Die geplante P+R-Anlage respektive die in diesem Zusammenhang geplante Einzonung ist vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (siehe vorstehend Ziffer 1.3).

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Die Stadt Kaiserstuhl hat als Grundlage für die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ein REK erarbeitet. Dieses umfasst einen Strategieplan mit fünf Hauptzielen und Massnahmen. Das REK wurde am 27. September 2016 durch den Stadtrat verabschiedet und anschliessend mit der Abteilung Raumentwicklung konsolidiert. Das REK wurde nachträglich insbesondere betreffend die Massnahme M5 im Hauptziel H2 präzisiert (altersgerechtes Wohnen neu mit Fokus auf das Areal "Blöleboden").

Aus fachlicher Sicht wird die kommunale Strategie mit den Hauptzielen und Massnahmen im Grundsatz (das heisst unter Vorbehalt von vorstehend Ziffer 1.3 [Beschwerdeentscheid]) unterstützt und als eine sehr gute Grundlage im Sinne der Weichenstellung für die weiteren Planungsschritte beurteilt.

3.4.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die geplanten Bauzonen weisen eine Fläche von total 15,33 ha auf. Davon sind ca. 13,96 ha überbaut und ca. 1,37 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 0,73 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 0,64 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Planungsbericht, Kapitel 4.2).

3.4.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittelfristigen Erreichung der Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Umzonung "Blöleboden" von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) in die Wohn- und Arbeitszone (WA)
- Festlegung von vier Gestaltungsplanperimetern, wobei hier qualitative Aspekte im Vordergrund stehen (unter anderem qualitätssichernde Verfahren)
- Regelung betreffend die Anrechnung von Dach-/Attika- und Untergeschoss (§ 20 Abs. 1 nBNO)
- Gewährung von Nutzungsboni bei Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten (§ 20 Abs. 3 nBNO)
- Mindestausnützung in den W2 und WA (§ 20 Abs. 4 nBNO)

Die Einwohnerdichte (E/ha⁴) innerhalb der Wohn- und Mischzonen der Stadt Kaiserstuhl beträgt aktuell rund 62 E/ha und liegt damit deutlich über den Zielvorgaben des Richtplans für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum (40 E/ha für das Jahr 2040). Gemeinden, in welchen die geforderten Minstdichten pro 2040 bereits erreicht sind, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die

⁴ Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar

Möglichkeiten für eine dem Ort angemessene weitere Innenentwicklung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2). Im kantonalen Berechnungsmodell wird für Kaiserstuhl ein Zielwert von 68 E/ha zugrunde gelegt, was die durchschnittliche Einwohnerdichte von 75 E/ha in den unbebauten Flächen bedingt.

Im Bericht "Innenentwicklung – Potenzialabschätzung" werden die Innenentwicklungspotenziale differenziert nach den Quartieren Altstadt, Bahnhof-Areal sowie Blöleboden, Englisch Hag und Wassersack ausgewiesen. Die Potenzialabschätzung erfolgt nach den Methoden bottom-up und top-down, wobei die Methode top-down nach unterschiedlichen Dichtevorgaben gerechnet wird. Die Ergebnisse der Methode bottom-up weichen nicht wesentlich von denjenigen, gerechnet nach den kantonalen Dichtevorgaben 68/75 E/ha, ab.

Aus fachlicher Sicht sind wenige Annahmen zur Quantifizierung des Bevölkerungspotenzials in der bottom-up-Methode nicht nachvollziehbar. In der Gesamtbeurteilung des Fassungsvermögens sind diese Annahmen jedoch nicht ausschlaggebend.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Gemäss den Erhebungen der bottom-up-Methode resultiert ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 130 Personen, was sehr gut mit den kantonalen Vorgaben von 75 E/ha übereinstimmt. Das Transformationsgebiet "Blöleboden" trägt mit 70 Personen massgeblich zu diesem Potenzial bei.

Die geplante Umzonung im Gebiet "Blöleboden" ist vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (siehe Ziffer 1.3).

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell rund 62 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 68 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird gemäss der bottom-up-Methode auf mindestens 20 E abgeschätzt. Dieser Innenentwicklungsbeitrag bezieht sich primär auf die W2-Quartiere, an deren Bestand grundsätzlich festgehalten wird.

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde 0,48 ha der Wohn- und Mischzone zur Auszonung im Gebiet "Ziel" vor.

Die geplante Auszonung ist vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (siehe Ziffer 1.3).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2032 [R-I-A]

Ausgehend von der Bevölkerungszahl 2017 von 430 Personen, ist gestützt auf die detaillierte bottom-up-Methode und unter Berücksichtigung der vorstehend geplanten (vom Beschwerdeentscheid betroffenen) Korrekturen ein Wachstum um 120–150 Personen auf 550–580 Personen bis 2032 sowie ein weiteres Wachstum bis 2040 um 30 Personen möglich.

Das Fassungsvermögen weicht wesentlich von den kantonalen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung von 460 Personen für das Jahr 2040 ab. Zum grossen Entwicklungspotenzial trägt die geplante Umzonung des Areals "Blöleboden" massgeblich bei.

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen ist bis 2032 mit der geplanten Entwicklung im Gebiet "Blöleboden" (70–80 E/ha) die weitere Innenentwicklung über die heutige Einwohnerdichte hinaus möglich. Bis 2040 ist das Erreichen der gemeindespezifischen Einwohnerzieldichte von 68 E/ha grundsätzlich möglich. Diese Entwicklung steht mit den Richtplanvorgaben im Einklang.

Unter Berücksichtigung der speziellen örtlichen Konstellation von Kaiserstuhl (unter anderem Altstadt im Ländlichen Entwicklungsraum, Grenzstadt), der qualitätsorientierten Entwicklungsbestrebung auf dem ehemaligen Schulareal "Blöleboden" sowie der guten Erschliessungsgüte mit dem öV kann das Fassungsvermögen aus fachlicher Sicht als vertretbar und mit Art. 15 Abs. 1 RPG sowie dem Richtplan vereinbar beurteilt werden.

Hinweis zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Zurzach

Die Umzonung im Gebiet "Blöleboden" sowie die Auszonung im Gebiet "Ziel" werden aufgrund der teilweisen Gutheissung der Beschwerde (siehe Ziffer 1.3) zur Überprüfung an die Gemeinde zurückgewiesen. Der Innenentwicklungspfad sowie das Fassungsvermögen wird daher im Kontext der Gemeinde Zurzach im Rahmen der separaten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland erneut beurteilt.

3.4.4 Öffentliche Bauten und Anlagen

In der Aufgabenstellung zur Arealentwicklung "Blöleboden" wurde ein Raumprogramm für öffentliche Räume und Flächen definiert (Planungsbericht, Kapitel 3.2). Gemäss aktuellem Richtprojekt soll das Schulhaus nicht abgebrochen, sondern umgebaut und umgenutzt werden. Dabei sollen verschiedene Räumlichkeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen oder zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Arealentwicklung "Blöleboden" ist vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (siehe Ziffer 1.3).

3.4.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Einzonung Gebiet "See" mit Gestaltungsplanpflicht

Im Gebiet "See" ist die Einzonung von 0,64 ha in die OE vorgesehen. Die OE sowie die Flächen der WA im Gebiet "See" nordöstlich der Kantonsstrasse sollen der Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben gemäss § 5 Abs. 6 und 8 nBNO unterstellt werden. Die Einzonung soll im Interesse der Realisierung des neuen Erschliessungskonzepts am Bahnhof sowie von Parkfeldern erfolgen.

Die geplante 0,64 ha grosse Einzonung im Gebiet "See" bedingt die flächengleiche Kompensation von Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2). Die Einzonung soll mit der Auszonung von Flächen im Umfang von 0,68 ha kompensiert werden (Planungsbericht, Kapitel 3.7). Die ausgezonten Flächen sollen als Landwirtschaftszone (LWZ) festgelegt werden.

Die geplante Einzonung sowie die damit in Zusammenhang stehende Auszonung sind vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (siehe Ziffer 1.3).

Umzonung "Blöleboden" mit Gestaltungsplanpflicht

2016 wurde der Schulbetrieb infolge der Verlegung des Schulstandorts eingestellt. Seither werden die Räumlichkeiten durch verschiedene Nutzer zwischengenutzt oder stehen leer. Im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens liess der Stadtrat die bauliche und funktionale Entwicklung dieses Areals untersuchen. Gestützt auf die gewonnenen Erkenntnisse soll auf dem Areal genossenschaftlich organisiertes Wohnen mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität entstehen (Planungsbericht, Kapitel 3.1 und 3.2). Geplant ist die Umzonung des 0,88 ha grossen Schulhausareals "Blöleboden" von der OE in die WA.

Die geplante Umzonung "Blöleboden" ist vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (siehe Ziffer 1.3).

Auszonungen

Auszonung Gebiete "Ziel" und "See"

Die geplante Auszonung der WA im Umfang von 0,48 ha sowie der OE im Umfang von 0,19 ha betreffen peripher gelegene Flächen auf der Südseite der Kantonsstrasse K 131, die mit der kommunalen Siedlungsstrategie nicht vereinbar sind (siehe REK).

Die geplanten Auszonungen sind vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (siehe Ziffer 1.3).

Auszonung OE "Schwimmbad"

Die Auszonung der OE "Schwimmbad" erfolgt im Sinne der Abstimmung mit dem Rheinuferchutzdekret (RhD). Der Besitzstand des Schwimmbads ist gewährleistet. Allfällige geeignete, planungsrechtliche Festlegungen auf Stufe des kantonalen Nutzungsplans sind im Verfahren der Revision des RhD zu beantragen.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen beziehungsweise Einzonungen vor (Planungsbericht, Kapitel 3.7).

Die beantragten Einzonungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, insbesondere Fall d) bestehende Zonenrandstrassen. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben. Arrondierung Nr. 6b ist vom Beschwerdeentscheid betroffen.

Bei den vorgenommenen Auszonungen im Bereich der Unterführung der Kantonsstrasse sowie des Radwegs handelt es sich um Verkehrsflächen gemäss kantonalem Datenmodell. Diese Flächen werden nicht zoniert.

Die Arrondierungen sind sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 (u.a.) ein-/ausgezont	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ⁵ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG⁶
--------------------	---	---	--

Planungsanweisung 1.2

Total/Saldo Auszonung OE "Schwimmbad" -854 m ² Gegenstand des Beschwerdeverfahrens; wird in der vorliegenden Bilanz zu den Bauzonen, zum Siedlungsgebiet und zu den FFF nicht berücksichtigt: Einzonung "See" 6'433 m ² Auszonung WG "Ziel" -4'752 m ² Auszonung OE "See" -1'934 m ² Auszonung WG "See" -84 m ²	-854 m²	-854 m²	0 m² FFF
---	---------------------------	---------------------------	----------------------------

⁵ Fruchtfolgeflächen

⁶ Landwirtschaft Aargau

Planungsanweisung 3.5

Total/Saldo 6a Einzonung WA Bahnhofstr. 297 m ² 6b Einzonung OE Bahnhofstr. 123 m ² (Gegenstand des Beschwerdeverfahrens; wird in der vorliegenden Bilanz nicht berücksichtigt) 7a Verkehrsfläche Unterführung Süd -605 m ² 7b Verkehrsfläche Radweg -446 m ² 7c Verkehrsfläche Unterführung Nord -492 m ²	-1'246 m²	0 m²	0 m² FFF
Gesamt-Total/Saldo	-2'100 m²	-854 m²	0 m² FFF

Aus diesen Bauzonenumlagerungen resultiert ein positiver Saldo von 854 m² Siedlungsgebiet, das dem regionalen Siedlungsgebietstopf gutgeschrieben wird. Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Demografie

Die Altersentwicklung von 2014–2018 zeigt, dass vor allem die Altersklasse der Kinder und Jugendlichen in den letzten fünf Jahren stark zugenommen hat. Die Altersverteilung von 2018–2033 und bis 2040 entwickelt sich etwa wie folgt gemäss Richtplan:

Alters- klasse	2018	2018 %	2033	2033 %	Δ 2018–2033	Δ 2018–2033 %	2040	2040 %
00–19	77	18 %	30	7 %	-47	-61 %	20	4 %
20–64	287	66 %	240	53 %	-47	-16 %	210	46 %
65–79	58	13 %	130	29 %	72	124 %	170	37 %
80+	15	3 %	50	11 %	35	233 %	60	13 %
Total	437	100 %	450	100 %	13	3 %	460	100 %

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2033 (ca. +107 Personen, von 83 auf 180 Personen) stark ansteigen wird.

Relevant für die Abschätzung der Schülerzahlen ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen bis 2033 stark abnimmt, wobei diese Planungsannahme sehr unsicher ist und der Trend der letzten fünf Jahre nach oben zeigt. Die Plan-Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung nimmt ebenfalls ab, wobei auch hier der Trend der letzten fünf Jahre eine Zunahme vermuten lässt.

3.4.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Die Erhaltung und Steigerung der hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität des Städtchens erfordert insbesondere in Bezug auf die zukünftige Entwicklung einen sorgsamen Umgang mit der bestehenden Substanz sowie solide planungs- und baurechtliche Grundlagen für die nachgelagerten Verfahren.

Nebst der Festlegung von vier Gestaltungsplanperimetern kommt der Überarbeitung der Bestimmungen zur Altstadtzone beziehungsweise der Auslagerung dieser Bestimmungen in ein separates Altstadtreglement sowie der Überarbeitung des Erschliessungsplans mit Richtlinien für die Gestaltung von Aussenräumen in der Altstadt zentrale Bedeutung zu.

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild von Kaiserstuhl ist gemäss ISOS⁷ als national bedeutend eingestuft. Besonders schutzwürdige Baugruppen und Umgebungszonen gemäss ISOS (höchste Erhaltungsziele "A" beziehungsweise "a") sind die Gebiete 1 "Mittelalterliche Brückenstadt", die Umgebungsrichtung I "Ufersteilhang, unverbautes Wiesland mit Obstgärten" sowie die Umgebungsrichtung II "Erhöhte Ebene im Süden, Wies- und Ackerland".

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden. Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Dieses bildet eine wesentliche Grundlage für die Zonierung und die entsprechenden Bauvorschriften (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2).

Die Planungsbehörde nimmt zu den wichtigsten planerischen Interventionen dieser Vorlage eine Interessenabwägung hinsichtlich der Erhaltungsziele des ISOS vor. Diese, in einem separaten Dokument dargelegte Interessenabwägung wurde durch ein ausgewiesenes Fachbüro durchgeführt. Die erfolgte Auseinandersetzung der planerischen Festlegungen mit den Erhaltungszielen ist unter Vorbehalt von vorstehend Ziffer 1.3 (Beschwerdeentscheid [fehlendes Gutachten ENHK/EDK für die geplante Einzonung]) sachgerecht und die Beurteilungen sind aus fachlicher Sicht plausibel.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Areale "Ziel", "Strehlgasse", "Bahnhof" und "Blöleboden" mit der Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans bezeichnet. Damit hat der Stadtrat die wichtigsten Entwicklungsgebiete erfasst und lenkt deren Entwicklung mit generellen sowie arealspezifischen Zielvorgaben (§ 5 nBNO). Mit der Pflicht zur Einhaltung der zonengemässen Vollgeschosszahl (Ausnahme Gebiet "Blöleboden") werden hinsichtlich einer möglichen Maximierung der Ausnützung bestimmte Grenzen gesetzt.

Sämtliche Areale unterstehen in Bezug auf das Ortsbild/ISOS und/oder in Bezug auf den Umgebungsschutz gemäss § 32 Kultugesetz (KG) sowie in Bezug auf den Siedlungsrand hohen Anforderungen. Dies kommt in den generellen Zielvorgaben gemäss § 5 Abs. 6 nBNO zum Ausdruck.

Das Gestaltungsplangebiet "Strehlgasse" wird aus dem Perimeter des Erschliessungsplans "Altstadt" ausgenommen. Dies ist aus fachlicher Sicht vertretbar. Für die Entwicklung dieses Areals wird die gute Einpassung ins Ortsbild sowie die Erarbeitung eines Richtprojekts verlangt, welches aufgrund eines qualitätsfördernden Verfahrens (wie beispielsweise Studienauftrag oder Wettbewerb) erarbeitet worden ist (§ 5 Abs. 7 nBNO). Die gebietsspezifischen Zielvorgaben beschränken sich auf die gute Einpassung ins Stadtbild unter besonderer Berücksichtigung der Nähe zur Kirche. Diese Vorgaben sind in Verbindung mit den allgemeinen Zielvorgaben zweckmässig.

Die Herausforderungen im peripher gelegenen Gestaltungsplangebiet "Ziel" sind nebst der Erschliessung primär die Ortseingangssituation / Gestaltung Siedlungsrand sowie die Lärmsituation. Die allgemeinen Zielvorgaben sind für dieses Areal minimal zweckmässig.

Die Gestaltungsplangebiete "Bahnhof" und "Blöleboden" sind vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (siehe vorstehend Ziffer 1.3).

⁷ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die kantonalen Denkmalschutzobjekte sachgerecht umgesetzt.

Freihaltezone

Die Freihaltezone (FZ) wird gemäss BNO als Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG aufgeführt. Sie bezweckt insbesondere die Freihaltung des Rheinuferes nördlich der Altstadt sowie eines Grüngürtels östlich und westlich der Altstadt (§ 12 Abs. 1 nBNO). Die FZ liegt teilweise innerhalb des Perimeters des RhD. Die entsprechenden Einschränkungen werden in § 12 Abs. 2 und 3 nBNO berücksichtigt.

Parkzone

Der landschaftliche Garten zur Liegenschaft "Haus zur Linde" ist im Inventar der schützenswerten Gärten (ICOMOS) erwähnt; Objekt Nr. 4308-2. Die Stadtbehörde hat bislang auf eine Unterschutzstellung verzichtet. Hinsichtlich der Überprüfung schützenswerter Objekte in Kaiserstuhl (Erarbeitung Bauinventar) hat die kantonale Denkmalpflege empfohlen, ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten in Auftrag zu geben. Eine solche Untersuchung soll gemäss Stadtrat vorläufig zurückgestellt werden, bis die konkreten Nutzungsabsichten für den Park und die Liegenschaft vorliegen (Planungsbericht, Kapitel 3.6). Die Bestimmungen zur Parkzone werden unverändert in die neue BNO übernommen.

3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kaiserstuhl ist mit der Bahn im Stundentakt Richtung Winterthur und Richtung Waldshut sowie mit drei Buslinien (meist im ½-Stunden-Takt) Richtung Flughafen, Baden und Bülach erschlossen (öV-Erschliessungsgüte D). Die von der Planungsbehörde geplante Entwicklung wurde in Bezug auf Sicherheitsmängel und Erschliessungsdefizite untersucht. Dabei wurden keine signifikanten Mängel gefunden. Die durch die vorliegenden Festlegungen zu erwartenden verkehrstechnischen Auswirkungen werden durch die Planungsbehörde als marginal eingestuft (Planungsbericht, Kapitel 3.13).

Park+Ride-Anlage

Gemäss Richtplankapitel M 5.1, Planungsgrundsatz B, sorgt der Kanton zusammen mit Gemeinden und Transportunternehmungen dafür, dass an geeigneten Bahn- und Bushaltestellen Park+Ride- sowie Kiss+Ride-Anlagen zur Verfügung stehen. Kaiserstuhl verfügt bereits heute über 16 Parkfelder an der Bahnhaltestelle. Die Stärkung der Umsteigebeziehungen von und auf den öV entspricht im Grundsatz den kantonalen Interessen. Eine Untersuchung zum Auslastungsgrad der bestehenden P+R-Anlage, zur mutmasslichen Nachfrage für zusätzliche P+R-Parkfelder sowie ein Gesamtparkierungskonzept am Bahnhof liegt nicht vor. Mit rund 70 Parkfeldern wird der Umfang an zusätzlichen Parkfeldern aus fachlicher Sicht kritisch hinterfragt.

Die Einzonung zur Vergrösserung der P+R-Anlage ist vom Beschwerdeentscheid betroffen, auf welchen verwiesen wird (vgl. vorstehend Ziffer 1.3).

Mobilitätsmanagement / Mobilitätskonzept

Mit einem Mobilitätskonzept kann innerhalb der Gestaltungsplangebiete die Reduktion der Anzahl Pflichtparkfelder ermöglicht werden (§ 5 Abs. 6 nBNO). Auf die Festlegung der Grobanforderungen für das Mobilitätskonzept wird verzichtet.

Erschliessung

Die für die Innenentwicklung erforderlichen Vorkehren hinsichtlich Erschliessungskapazität (§ 33 BauG) werden im Rahmen der verschiedenen Gestaltungsplanungen getroffen. Zusätzlich besteht für die Altstadt ein Erschliessungsplan, genehmigt am 30. September 2021.

Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsprogramms gemäss § 33 BauG wird verzichtet.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der LWZ ist grundsätzlich sachgerecht. Die FFF werden im Situationsplan als Überlagerung der LWZ als Orientierungsinhalt dargestellt. Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die schützenswerten Naturobjekte werden im Situationsplan zweckmässig festgelegt. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.5.3 Überlagerte Zonen im Kulturland

Rheinuferschutzdekret (RhD)

Der Perimeter des RhD wird im Situationsplan als orientierender Inhalt dargestellt. Verschiedene Flächen ausserhalb des Waldareals befinden sich innerhalb der Sperrzone gemäss RhD. Betroffen sind die Zonen FZ sowie die LWZ. Gemäss § 4 RhD sind bauliche Anlagen jeder Art und anderweitige Veränderungen innerhalb der Sperrzone untersagt. Die Bestimmungen des Dekrets machen jedoch keine Vorgaben zur Nutzung, schliessen im Gegenzug auch keine Nutzungen explizit aus.

Im Rahmen der laufenden Revision des Dekrets werden die Zielsetzungen des kantonalen Nutzungsplans überprüft, der Perimeter stellenweise angepasst und die heutigen Begebenheiten und Interessen (Schutz-, Freihaltungs- und Nutzungsinteressen) differenzierter umgesetzt.

Die Festlegung von Grundnutzungszonen im allgemeinen Nutzungsplan ist sachgerecht. Den Einschränkungen bezüglich Bauten und Anlagen wird mit der Auszonung der OE "Schwimmbad", den Bestimmungen zur FZ (§ 12 Abs. 2 und 3 nBNO) sowie der Überlagerung der LWZ mit der Landschaftsschutzzone (§ 16 Abs. 4 nBNO; wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen) zweckmässig Rechnung getragen.

Siedlungstrenngürtel

Der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplankapitel S 2.1 wird mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone zweckmässig umgesetzt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerraum

Der Rhein ist das einzige öffentliche Gewässer im Gemeindegebiet der Stadt Kaiserstuhl. Die Stadt Kaiserstuhl setzt den Gewässerraum entlang des Rheins, mit wenigen Ausnahmen, mittels der Festlegung einer 15 m breiten, die Grundnutzungszone überlagernden Gewässerraumzone um.

Zwischen der dicht überbauten Altstadt und dem Rhein wird gestützt auf Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV⁸ der Gewässerraum auf einer Länge von rund 60 m im Brückenkopfbereich reduziert. Es verbleibt hier ein minimaler Uferstreifen von zwischen 7–15 m als Gewässerraum. Dieser Reduktion des Gewässerraums im Bereich der Altstadtgebäude/Altstadtzone kann zugestimmt werden. Mit vorliegender Umsetzung wird sowohl dem Schutz wie auch der Nutzung des Rheins und seinen Ufern Rechnung getragen.

Die Umsetzung des Gewässerraums am Rhein ist sachgerecht.

⁸ Gewässerschutzverordnung

Hinweise zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Zurzach

Im Rahmen der Überarbeitung des RhD werden auch die Gewässerräume vom Rhein und den grösseren Zuflüssen innerhalb des Perimeters des kantonalen Nutzungsplans umgesetzt. Von den Gemeinden, die bereits die Gewässerräume in der allgemeinen Nutzungsplanung rechtsverbindlich umgesetzt haben (oder vom Kanton überprüft sind), werden die Gewässerräume in den kantonalen Nutzungsplan übernommen.

Die Darstellung der Gewässerraumzone ist im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Gemeinde Zurzach zu überprüfen und gemäss den aktuellen Vorgaben anzupassen (auch Wasserfläche ist zu überlagern).

3.6.2 Wald

Das Waldareal wird im Kulturlandplan korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt.

3.6.3 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten sind archäologische Hinterlassenschaften betroffen, insbesondere in der Altstadtzone. Die Stadt Kaiserstuhl verfügt über eine bedeutende historische Altstadt, mit zahlreichen, bis in die Stadtgründung zurückreichenden archäologischen Bausubstanzen in den aufgehenden Bauwerken sowie im Untergrund. Bei den bislang nicht überbauten Flächen im Südosten der Altstadt (Gestaltungsplan Areal "Strehlgasse") werden durch allfällige Bodeneingriffe aktenkundige wie auch noch nicht aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften beeinträchtigt. Es handelt sich bei diesem Bereich um ein einstiges Stadtviertel, welches in der frühen Neuzeit abgebrannt und aufgegeben worden ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften gemäss KG vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen sind (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Für die archäologischen Fundstellen stellt die Kantonsarchäologie im AGIS⁹-Geoportal eine aktuelle und öffentlich zugängliche Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" zur Verfügung (www.geoportal.ch). Die archäologische Fundstellenkarte ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben beizuziehen.

Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG).

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Die Bestimmungen in der BNO und im Altstadtreglement sind sachgerecht.

3.8 Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen 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.

⁹ Aargauisches Geografisches Informationssystem

Bei sämtlichen Grundstücken, bei denen die Nutzungsplanungsrevision zur einer Mehrwertabgaberelevanz führt, handelt es sich gemäss Schätzung des Kantonalen Steueramts um Bagatellfälle oder sie sind vom Beschwerdeverfahren betroffen.

3.9 Beurteilung zu den Anträgen

Aufgrund der zwischenzeitlichen Inkraftsetzung der revidierten Bauverordnung (BauV) per 1. November 2021 sind Anpassungen an den beschlossenen Änderungen der BNO erforderlich.

Aufgrund der Überprüfung **der geänderten Bestimmungen** in Bezug auf die revidierte BauV zeigt sich folgender Anpassungsbedarf:

§ 8 Abs. 1	Neu wird der Begriff "Verkaufsfläche" (§ 15d BauV) verwendet. Der Begriff "Nettoladenfläche" ist daher durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen.
§ 10 Abs. 1	"Nettoladenfläche" durch "Verkaufsfläche" ersetzen.
§ 17	Streichen. Der Schutz vor hochwasserrestgefährdetem Gebiet wird neu durch § 36c BauV geregelt.
§ 17 ^{bis}	Abs. 1 und 2 streichen. Der Schutz vor Oberflächenabfluss wird ebenfalls neu durch § 36c BauV geregelt.
§ 21	Streichen. Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt.
§ 22	Streichen. Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt.
§ 25	Streichen. Im öffentlichen Interessen liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt.
§ 30 Abs. 1	Die Massangaben zur lichten Höhe und der Fensterfläche sind zu streichen, da die Mindestmasse für Neubauten in § 36a Abs. 1 BauV geregelt sind. Die Festlegung zur minimalen Bodenfläche hingegen bleibt bestehen. Die Marginalie ist anzupassen auf "Bodenfläche".
§ 31 Abs. 1	Streichen. Die Mindestmasse für Nebenräume von neuen Mehrfamilienhäusern sind in § 36a Abs. 2 BauV geregelt. Die Marginalie ist anzupassen auf "Garten-, Terrassen- und Balkonflächen".
§ 39 Abs. 1	Abs. 1 ersetzen durch "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV."
§ 41 Abs. 2	Gemäss § 17a Abs. 1 BauV gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 % als Hang. Folglich ist "wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist" durch "am Hang" zu ersetzen.

3.10 Anhörung nach § 27 BauG

Die Anhörung stützt sich auf das BauG, wonach die Genehmigungsbehörde die Vorlage auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf die angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG) prüft. Sie kann Änderungen an den Nutzungsplänen der Gemeinden – nach Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen – selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

Der Gemeinderat der neuen Gemeinde Zurzach wurde mit Schreiben vom 25. Oktober 2022 über den Änderungsbedarf informiert und angehört. Dem Gemeinderat wurden zwei mögliche Vorgehensweisen zur Änderung der BNO aufgezeigt. Mit Protokollauszug vom 2. November 2022 spricht sich der Gemeinderat dafür aus, die notwendigen Änderungen mittels Direktänderungen vornehmen zu lassen.

4. Ergebnis

Unter Vorbehalt der vorgenannten Ausnahmen (Ziffer 1.3) und Änderungen (Ziffer 3.9) erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland betreffend den Ortsteil Kaiserstuhl, Gesamtrevision, beschlossen von der Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Kaiserstuhl (neu Zurzach) am 6. Oktober 2021, wird, unter Vorbehalt der Ausnahmen gemäss Beschlussziffer 2 und bereinigt durch die Änderungen gemäss Beschlussziffer 3, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Aufgrund der teilweisen Guttheissung der Beschwerde können die nachfolgenden Punkte der beschlossenen Nutzungsplanung nicht genehmigt werden und sind zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Zurzach zurückzuweisen:

- Die Zonierung der Parzellen 3702, 3706 und 3769 wird insoweit nicht genehmigt, als diese von der Landwirtschaftszone neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE zugewiesen werden. Ebenso nicht genehmigt werden die mit der geplanten Einzonung im Zusammenhang stehenden § 5 Abs. 8 und § 11 Abs. 4 nBNO sowie Arrondierung Nr. 6b. Diesbezüglich wird die Angelegenheit zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Zurzach zurückgewiesen.
- Die Zonierung der Parzellen 3688, 3692 und 3694 wird insoweit nicht genehmigt, als diese von der Wohn- und Gewerbezone WG (Parzellen 3688 und 3692) respektive von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE (Parzelle 3694) neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Diesbezüglich wird die Angelegenheit zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Zurzach zurückgewiesen.
- Die Zonierung der Parzelle 3661 (inklusive Parzellen 3658 und 3663, soweit diese neu ebenfalls der Wohn- und Arbeitszone WA zugewiesen werden) sowie § 5 Abs. 9 nBNO werden nicht genehmigt und die Angelegenheit diesbezüglich zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Zurzach zurückgewiesen.

Infolge der Nichtgenehmigung und Rückweisung zur Neubeurteilung der geplanten Umzonung der Parzelle 3661 (samt Gestaltungsplanpflicht) werden § 5 Abs. 6, § 7 Abs. 4 und § 24 Abs. 2 nBNO wie folgt berichtigt (Änderungen hervorgehoben beziehungsweise durchgestrichen):

§ 5

Gestaltungsplanpflicht "Ziel", "Strehlgasse" und "Bahnhof" und ~~"Blöleboden"~~

⁶ Für die gestaltungsplanpflichtigen Areale "Ziel", "Strehlgasse" und "Bahnhof" und ~~"Blöleboden"~~ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]
- [...]

- ~~Mit Ausnahme des Gestaltungsplanes "Blöleboden":~~ Einhaltung der zonengemässen Vollgeschosszahl (kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig).
- ~~Beim Gestaltungsplan "Blöleboden" können 3 Vollgeschosse bewilligt werden, sofern nicht zusätzlich ein Dach- oder Attikageschoss erstellt wird.~~

§ 7

Abweichung bei gewerblichen Nutzungen

⁴ In der Zone WA ~~—ausgenommen Gestaltungsplangebiet "Blöleboden"—~~ kann der Stadtrat für gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m zulassen, wenn eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist. Dadurch erhöhen sich die festgelegten Gesamthöhen um 1 m.

§ 24

**Abgrabungen
Blöleboden**

² ~~Untergeschosse von bestehenden Bauten (ehem. Schulhaus, Turnhalle) dürfen durch Abgrabungen auf zwei Fassaden freigelegt werden.~~

3.

Für die Vorlage werden gestützt auf die revidierte BauV folgende Änderungen beschlossen:

- Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird wie folgt angepasst:

- | | |
|---------------------|--|
| § 8 Abs. 1 | Neu wird der Begriff "Verkaufsfläche" (§ 15d BauV) verwendet. Der Begriff "Nettoladenfläche" ist daher durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. |
| § 10 Abs. 1 | "Nettoladenfläche" durch "Verkaufsfläche" ersetzen. |
| § 17 | Streichen. Der Schutz vor hochwasserrestgefährdetem Gebiet wird neu durch § 36c BauV geregelt. |
| § 17 ^{bis} | Abs. 1 und 2 streichen. Der Schutz vor Oberflächenabfluss wird ebenfalls neu durch § 36c BauV geregelt. |
| § 21 | Streichen. Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt. |
| § 22 | Streichen. Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt. |
| § 25 | Streichen. Im öffentlichen Interessen liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. |
| § 30 Abs. 1 | Die Massangaben zur lichten Höhe und der Fensterfläche sind zu streichen, da die Mindestmasse für Neubauten in § 36a Abs. 1 BauV geregelt sind. Die Festlegung zur minimalen Bodenfläche hingegen bleibt bestehen.
Die Marginalie ist anzupassen auf "Bodenfläche". |
| § 31 Abs. 1 | Streichen. Die Mindestmasse für Nebenräume von neuen Mehrfamilienhäusern sind in § 36a Abs. 2 BauV geregelt.
Die Marginalie ist anzupassen auf "Garten-, Terrassen- und Balkonflächen". |
| § 39 Abs. 1 | Abs. 1 ersetzen durch "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV." |
| § 41 Abs. 2 | Gemäss § 17a Abs. 1 BauV gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 % als Hang. Folglich ist "wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist" durch "am Hang" zu ersetzen. |

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen gemäss Beschluss Ziffer 2 und 3.


Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 50, 5330 Bad Zurzach
- Parteien und Beigeladene gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU (BVURA.21.659)
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Verkehr 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.