

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. Mai 2024

Versand: 4. Juni 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000658

Gemeinde Erlinsbach; Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung "Parzelle 845"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	1. Juni 2022
Mitwirkung und öffentliche Auflage	24. November 2022 bis 3. Januar 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	17. November 2023
Eingereicht zur Genehmigung	18. April 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	19. Februar 2024

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) 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 Erlinsbach am 17. November 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Parzelle 845", 1:1'000 vom 22. August 2023

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 22. August 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Infolge der Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit wird ein Teil der Parzelle 845 gestützt auf den kantonalen Richtplan (S 1.2, Planungsanweisung 3.5, Buchstabe a) eingezont. Das Grundstück wird zu drei Seiten bereits von Bauland umschlossen (nordwestlich und südöstlich Wohn- und Gewerbezone 2 [WG2], südwestlich gegenüber der Kantonsstrasse Wohnzone 2 [W2] der Nachbargemeinde Erlinsbach [Solothurn]).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat die Vorlage am 1. Juni 2022 vorbehaltlos vorgeprüft.

Die Vorlage erfuhr anlässlich einer Einwendung eine Änderung gegenüber der abschliessend vorgeprüften Fassung. Aufgrund der von der WG2 ausgehenden erhöhten Belastung (Lärm, Verkehr) für die angrenzenden Wohnbauten, wird der nördliche Teil der W2 zugewiesen, während der südliche Teil wie ursprünglich vorgesehen der WG2 zugewiesen wird. Die Änderung ist (auch angesichts der Ausführungen unter Ziffer 3.4.5) sachgerecht.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Der südliche Teil der Parzelle 845 wird der W2 (1'091 m²) beziehungsweise der WG2 (1'614 m²) zugewiesen. Die einzuzonende Fläche beträgt total 2'705 m².

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Mit der Einzonung verkleinert sich die Landwirtschaftszone. Die als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgewiesenen und nun eingezonten Flächen sind bereits bebaut und weisen daher keine FFF-Qualität auf. Auf eine Kompensation wird daher verzichtet.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Es erfolgt keine Änderungen an der BNO.

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 Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Die Vorlage zeigt keine regionalen Auswirkungen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Planbeständigkeit

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde wurde am 16. März 2010 vom Grossen Rat genehmigt. Die Einzonung der Parzelle 845, die bereits damals geplant war, wurde jedoch zusammen mit weiteren Grundstücken von der Genehmigung ausgenommen (Rückweisung an den Gemeinderat).

Die (kommunale) Raumplanung ist ein ständiger sowie durchgehender Prozess und Pläne sind grundsätzlich abänderbar. Nach Abschluss eines Planungsdurchlaufs können sie jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen abgeändert werden. Zum einen müssen die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG]), zum anderen ist mit Blick auf die Rechtssicherheit festzuhalten, dass (Sonder-)Nutzungspläne eine gewisse Beständigkeit aufweisen müssen und nur aus entsprechend gewichtigen Gründen geändert werden dürfen.

Der Planungshorizont von üblicherweise 15 Jahren ist vorliegend noch nicht vollständig erreicht. Die nächste Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist indessen absehbar.

Aus fachlicher Sicht ist – insbesondere gestützt auch auf die einschlägige Vorgeschichte – vorliegend eine vorgezogene Teiländerung der Nutzungsplanung vertretbar, auch mit Blick auf die nämlichen Richtplananforderungen (siehe Ziffer 3.4.3).

3.4.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Einzonung von rund 0,27 ha im südlichen Teil der Parzelle 845 führt zu einer Erweiterung der WG2 sowie W2.

Das Grundstück grenzt dreiseitig an die Bauzone und ist weitgehend überbaut.

Nach den Unterlagen von Landwirtschaft Aargau (LWAG) des Departements Finanzen und Ressourcen handelte es sich bei der betreffenden Liegenschaft früher um einen Landwirtschaftsbetrieb mit Milchviehhaltung und Kälbermast. Seit einigen Jahren gilt die Liegenschaft jedoch nicht mehr als aktiver Landwirtschaftsbetrieb im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung.

3.4.3 Arrondierung

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 beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, insbesondere Fall "a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude" (siehe oben, Ziffer 3.3.2). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

3.4.4 Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ ausgezont gemäss Pla- nungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) <i>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG</i>
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Aescherstrasse 38	+0,27 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,27 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

3.4.5 Erschliessung

Die Erschliessung verläuft heute und soll auch künftig über die Saalhofstrasse (K243) erfolgen. Die technisch genügende Ausgestaltung der Erschliessungsinfrastruktur hängt unter anderem von der künftigen/geplanten Nutzung des Areals ab und wird in diesem Zusammenhang zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen sein.

Nötig sind in erster Linie eine den Richtlinien gerechte und leistungsfähige Ausbildung des Anschlusses sowie die nötigen Sichtzonen. Bei baulichen Veränderungen auf der Parzelle 845 werden auch die Dienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrecht mit Wendeplatz) zu berücksichtigen sein.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die von der Einzonung betroffene Fläche ist weitgehend überbaut. Sie gilt daher nicht als FFF.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Umweltschutz

Lärm

Die für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III massgebenden Planungswerte werden eingehalten. Damit auch die für neue Bauzonen geltenden Anforderungen gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (LSV).

3.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) eine Mehrwertabgabe zu leisten. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer des folgenden Grundstücks besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 845

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 Einzonungen (soweit diese nicht bedingt erfolgen), legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss. Nach der Genehmigung der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat eine Verfügung betreffend Baupflicht, die gemäss Planungsbericht auf zehn Jahre festgelegt wird, zu erlassen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

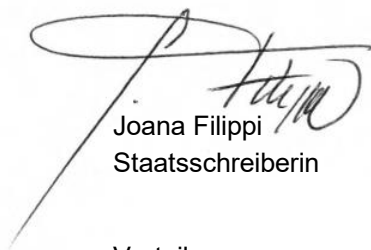
Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung "Parzelle 845", beschlossen von der Gemeindeversammlung Erlinsbach am 17. November 2023, 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, Zentrum Rössli, Postfach, 5018 Erlinsbach (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.

Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.

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 oder einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

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.

6.

Die Genehmigungsbeschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung für Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.