

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Ennetbaden



ENNETBADEN

Sitzung vom 28. Juli 2025

PA Nr. 157

6.3.1 Raumordnung. Kommunale Planung. Erschliessung Weinbergweg. Verfügung einer Planungszone gemäss § 46 BauG im Bereich Weinbergweg zur Sicherung der künftigen Erschliessungsplanung.

I. Sachverhalt

Das Gebiet Weinbergweg liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Ennetbaden und umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha. Es handelt sich um eine Bauzone, deren Erschliessungssituation in weiten Teilen nicht den Anforderungen gemäss Baugesetz entspricht. Der Weinbergweg ist nur rund 3,0 bis 3,5 Meter breit, weist eine ausgeprägte Längsneigung von bis zu 20 % auf, verfügt weder über Ausweichstellen noch über eine Wendemöglichkeit und ist als Stichstrasse konzipiert. Die Abfallentsorgung erfolgt ausschliesslich über die Hertensteinstrasse.

Diverse Parzellen sind aufgrund ihrer Lage im steilen Gelände oder aufgrund ungenügender Zufahrtsmöglichkeiten nicht erschlossen. So weist etwa die Parzelle Nr. 2539 keinen Anschluss an eine dem Gemeingebrauch dienende Strasse auf, während die überbaute Parzelle Nr. 479 lediglich über einen rechtlich problematischen Zugang über Kulturland verfügt. Solche Verhältnisse verhindern nicht nur eine ordnungsgemässe Bewilligung von Bauvorhaben, sondern stehen auch der gesetzlich geforderten geordneten Entwicklung entgegen.

Gemäss § 32 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Dazu ist insbesondere eine gesetzeskonforme Erschliessung erforderlich. Gemäss § 33 BauG liegt die Pflicht zur zeitgerechten Erschliessung der Bauzonen bei der Gemeinde, wobei die Erschliessung im Grundsatz im Rahmen eines Sondernutzungsplans (Erschliessungsplan nach § 17 BauG) zu erfolgen hat. Der Gemeinderat hat am 24. Juni 2024 beschlossen, die Erarbeitung eines solchen Erschliessungsplans für das Gebiet Weinbergweg zu initiieren und hat dazu dem [REDACTED] den Planerauftrag erteilt. Ziel ist es, eine tragfähige und umweltschonende Erschliessungslösung in engem Dialog mit der betroffenen Eigentümerschaft zu entwickeln.

II. Erwägungen

Um den Planungsprozess in geordneter Weise vorantreiben zu können und gleichzeitig zu verhindern, dass im Planungssperimeter Bauvorhaben eingereicht oder bewilligt werden, die dem angestrebten Gesamtkonzept widersprechen könnten, ist der Erlass einer Planungszone zweckmässig.

Art 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG): Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Planungszone dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen.

§ 29 Abs. 1 Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG): Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen vorbereitet wird, können Planungszone für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung des

Zwecks dieser Pläne erschweren. Zuständig ist der Regierungsrat bei kantonalen und kommunalen, der Gemeinderat bei kommunalen Nutzungsplänen.

§ 29 Abs. 2 BauG: Planungszonen werden mit der öffentlichen Auflage wirksam und gelten bis zum Inkrafttreten der Nutzungspläne, deren Zweck sie sichern, längstens 5 Jahre. Bewilligungen für Bauten und Anlagen in der Planungszone dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne nicht erschweren. Die Bewilligungen bedürfen der Zustimmung der Behörde, welche die Planungszone erlassen hat.

Gemäss Art. 27 RPG in Verbindung mit § 46 BauG ist der Gemeinderat zuständig für den Erlass einer Planungszone. Er ist der Ansicht, dass die Voraussetzungen dafür erfüllt sind:

- Die Erschliessungssituation entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen.
- Die rechtsgültige Nutzungsplanung ist gefährdet.
- Es besteht konkreter Planungsbedarf und die Vorbereitungsarbeiten für die Erschliessungsplanung haben bereits begonnen
- Die durchgeführte Umfrage bei den Grundeigentümerinnen und -eigentümer hat ergeben, dass auf vier Parzellen im Perimeter der Erschliessungsplanung in den nächsten zwei Jahren Neubauten oder An- und Erweiterungsbauten geplant sind. Dazu wurden bereits verschiedene Voranfragen eingereicht.
- Ein öffentlich-rechtliches Verfahren zur Erarbeitung eines Erschliessungsplans wird eingeleitet.

Die Planungszone soll der Gemeinde die nötige Zeit verschaffen, um zusammen mit der Eigentümerschaft eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung unter Berücksichtigung der topografischen, verkehrlichen und ökologischen Rahmenbedingungen sicherzustellen. Sie verhindert während ihrer Gültigkeit bau- oder zonenplanungswidrige Entwicklungen, welche den Erschliessungsprozess behindern könnten.

III. Entscheid

1. Gestützt auf § 29 BauG wird für das Gebiet Weinbergweg eine Planungszone verfügt. Diese umfasst die Parzellen Nrn. 234, 479, 1042, 1823, 1824, 1827, 1829, 1834, 1907, 1915, 1941, 2006, 2057, 2086, 2248, 2317 und 2539 innerhalb des im Situationsplan vom 24. Juli 2024 eingezeichneten Perimeters.
2. Die Planungszone dient der Sicherung der Erarbeitung eines grundeigentümerverbindlichen Erschliessungsplans und der geordneten Entwicklung des betroffenen Gebiets.
3. Während der Dauer der Planungszone dürfen im Perimeter grundsätzlich keine Baubewilligungen erteilt werden, es sei denn, sie stehen unbestrittenermassen nicht im Widerspruch zum Zweck der Planungszone.
4. Die Geltungsdauer der Planungszone beträgt 5 Jahre ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids.
5. Die Planungszone wird nach den Schulferien am 11. August 2025 im Amtsblatt des Kantons Aargau sowie auf der Website der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.

Rechtsmittelbelehrung

1. Gegen die Festlegung von Planungszonen kann innert der Auflagefrist von 30 Tagen bei der anordnenden Behörde Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide des Regierungsrates können an das Verwaltungsgericht, solche des Gemeinderates an das Baudepartement weitergezogen werden. Einsprachen und Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung.
2. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist anzugeben, wie die Beschwerdeinstanz entscheiden soll, und darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 und 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Eine Kopie des angefochtenen Entscheides sowie allfällige Beweismittel sind der Beschwerdeschrift beizulegen.
5. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug mit Situationsplan:

- an die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (A-Post Plus)
- [REDACTED]
- Mitglieder der Planungskommission
- Mitglieder der Baukommission
- Bau und Planung



Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann


Pius Graf

Der Gemeindeschreiber


Dominik Andreatta