



8964 Rudolfstetten-Friedlisberg
Gemeinde



4MR 8680908 003

Protokollauszug Gemeinderat Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2021

2021-84: Planungszone Untere Dorfstrasse, Parzellen Nrn. 1001 und
1002; Erlass Planungszone
7920 Planung Gemeinde

Beschlussnummer
B2021-358

Sachverhalt

1

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg wurde am 16. Januar 2001 durch den Grossen Rat des Kantons Aargau genehmigt. Gemäss Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) werden die Nutzungspläne überprüft und angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Das Bedürfnis nach einer Revision der Nutzungsplanung Siedlung ist ausgewiesen. Zur Zeit läuft dieses Verfahren in der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg (REL Räumliches Entwicklungsleitbild ist erstellt, KGV ist in Bearbeitung, Mitwirkung BNO ist in Vorbereitung).

2

Die [REDACTED] hat die Planung des Um- und Ausbaus des Bahnhofs Rudolfstetten begonnen und erste Pläne kürzlich präsentiert. Dabei geht es um bauliche Massnahmen welche diverse Anpassungen an den Zugängen zu Unterführungen und zum Bahnperon erforderlich machen (Erstellung Mittelperron, Zugänge Behindertengerecht erstellen). Die Verwirklichung des geplanten und auf Grund der Bundesgesetzgebung (Eisenbahngesetz und Behindertengleichstellungsgesetz) notwendigen Um- und Ausbaus des Bahnhofs Rudolfstetten sowie der dazugehörigen Personenzugängen gilt es auf kommunaler Planungsebene sicherzustellen bzw. dass die geforderten baulichen Massnahmen durch andere, direkt angrenzende Bauprojekte nicht verunmöglicht werden.

3

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) wurde durch den Gemeinderat verabschiedet und am Freitag, 8. Oktober 2021 publiziert. Das Gebiet der Unteren Dorfstrasse ist dabei als Handlungsschwerpunkt im Zusammenhang mit der laufenden Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ausgeschieden und umfasst unter anderem die beiden Parzellen Nrn. 1001 und 1002.

4

Vor der Publikation des REL gelang eine private Bauherrschaft, welcher eine Parzelle im Gebiet Untere Dorfstrasse besitzt, mit einer Bebauungsidee an die Gemeindekanzlei der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg. Es wurde eine Studie mit einer reinen Wohnüberbauung und ein Gesuch um Unterschreitung des Gewässerabstands im Gebiet Untere Dorfstrasse präsentiert.

5

Es gilt nun, Baumassnahmen zu verhindern, welche die Verwirklichung der notwendigen und gesetzlich geforderten Um- und Ausbaus des Bahnhofs Rudolfstetten sowie der dazugehörigen Personenzugängen sowie die Totalrevision der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erschweren könnten.

Erwägungen

Zuständigkeit und Rechtsgrundlage

1

Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen und -vorschriften vorbereitet wird, können gemäss § 29 Abs. 1 BauG Planungszonen für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Vorkehrungen zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne und Vorschriften erschweren. Zuständig ist der Regierungsrat bei kantonalen und kommunalen, der Gemeinderat bei kommunalen Nutzungsplänen und -vorschriften.

2

Zuständig zum Erlass einer Planungszone ist im vorliegenden Fall also der Gemeinderat.

3

Die dargelegte Planungsvorstellung ist – soweit dies bereits in diesem Stadium der Planung zu untersuchen ist – rechtlich zulässig. Eine umfassende planerische Beurteilung ist im heutigen Zeitpunkt nicht möglich und auch nicht notwendig.

Planungsvorstellungen

4

In der Mehrfamilienhauszone M3 können nach der Regelbauweise (BNO) drei Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss gebaut werden. Mit einer Gestaltungsplanung kann ohne Zonenänderung ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Im Weiteren lässt sich die Ausnützung erhöhen und eine bessere Verdichtung bzw. Arealentwicklung vornehmen. Mit einer Gestaltungsplanung über den erwähnten Planungssperimeter und einem Gesamtprojekt auf dem besagten Gelände der heutigen Parzellen Nrn. 1001 und 1002 würde sich eine bessere Bebauung und insbesondere Erschliessung dazu ergeben.

5

Der Gemeinderat möchte verhindern, dass das Gebiet «Untere Dorfstrasse, bzw. die beiden besagten Parzellen Nrn. 1001 und 1002 im Planungssperimeter als Handlungsschwerpunkt verkannt und mit einer ungenügenden Erschliessung neue Probleme entstehen. Mit dem Erlass einer Planungszone lassen sich die beiden Parzellen gemeinsam planen und allenfalls auch entwickeln. Die Erschliessung muss zwingend und in Absprache geregelt werden.

Notwendigkeit des Erlasses einer Planungszone

7

Das Ziel der Planungszone liegt darin, den Planungsorganen die notwendige Entscheidungsfreiheit zu sichern. Es gilt, jede negative Präjudizierung zu verhindern.

Die Parzellen Nrn. 1001 und 1002 befinden sich nach geltendem Zonenplan in der Mehrfamilienhauszone M3. Die Erstellung einer zonenkonformen Überbauung mittels vorliegender Grundlagen würde die qualitative Entwicklung des Areals/Gebiets Untere Dorfstrasse an diesem Standort vereiteln.

Entsprechend ist der Erlass einer Planungszone unumgänglich. Dies gilt umso mehr, als die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1001 konkrete Bauabsichten haben (eine Anfrage wurde bereits eingereicht). Eine Massnahme, die weniger stark in das Eigentum der betroffenen Grundeigentümer eingreift und trotzdem den Zweck der Planungszone erfüllt, ist aktuell noch nicht ersichtlich.

Wirkung der Planungszone

8

Innerhalb der Planungszone dürfen keine Vorkehrungen getroffen werden, welche die Verwirklichung des Zwecks der qualitativen Entwicklung erschweren. Bewilligungen für Bauten dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie der Verwirklichung der neuen Pläne oder Vorschriften nicht im Wege stehen (§ 29 Abs. 1 und 2 BauG).

Abgrenzung der Planungszone

9

Die mit der Planungszone belegte Fläche umfasst die Parzellen Nrn. 1001 und 1002 (Gebiet Untere Dorfstrasse). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Situationsplan, welcher mit den übrigen Akten aufgelegt wird.

Dauer der Planungszone

10

Die Planungszone wird mit der öffentlichen Auflage wirksam und gilt längstens fünf (5) Jahre (§ 29 Abs. 2 Satz 1 BauG).

Publikation, Aktenauflage

11

Der Erlass der Planungszone wird im Bremgarter Bezirks-Anzeiger, dem amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde, publiziert. Der vorliegende Beschluss, der Situationsplan sowie die übrigen Akten liegen vom 25. Oktober bis 23. November 2021 bei der Gemeindekanzlei zu den üblichen Bürostunden zur Einsichtnahme auf.

Aufschiebende Wirkung und rechtliches Gehör

12

Das rechtliche Gehör wird mit dem Erlass der Planungszone und der Auflage nun entsprechend gewährt.

13

Einer allfälligen Beschwerde wird gemäss §44 VRPG die aufschiebende Wirkung entzogen.

Beschluss

Über die Parzellen Nrn. 1001 und 1002 (Gebiet Untere Dorfstrasse) wird bis zum Inkrafttreten der revidierten Bau- und Nutzungsordnung, Nutzungsplanung Siedlung, längstens für fünf (5) Jahre, eine Planungszone erlassen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem aufgelegten Situationsplan.

Rechtsmittelbelehrung:

1. Gegen die Festlegung von Planungszonen kann innert der Auflagefrist von 30 Tagen bei der anordnenden Behörde Einwendung erhoben werden. Einspracheentscheide des Regierungsrats können an das Verwaltungsgericht, solche des Gemeinderats an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt weitergezogen werden. Einwendungen und Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung.
2. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst 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 Entscheids sowie allfällige Beweismittel sind der Beschwerdeschrift beizulegen.
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.

Protokollauszug an:

- Herr Raimund Betsch, Kreisplaner, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau (im Doppel)
- Herr Raimund Betsch, Kreisplaner, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau (im Doppel)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, Regional- und Ortsplanung, Herr Jürg Frey, Kreisplaner, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau (im Doppel)
- Josef Brem, Gemeindeammann und Ressortleiter «Orts- und Regionalplanung», zur Information und Kenntnisnahme
- Sascha Käppeli, Gemeinderat und Ressortleiter «Hoch- und Tiefbau», zur Information und Kenntnisnahme
- Aktenablage (elektronisch, Geschäftsverwaltung CMI)



**NAMENS DES GEMEINDERATES
RUDOLFSTETTEN-FRIEDLISBERG**

Der Gemeindeammann:


Josef Brem

Der Gemeindeschreiber-Stv.:


Philipp Schneider

Versand: 19. November 2021