

Sitzung vom 27. März 2023

1.0.3.1 Planungs- und Realisierungskonzepte.

PA: 132 Gestaltungsplan Scheidgasse Nord und Süd. Einwendungsentscheid zur Einwendung von Willi Hochuli.

I.

1. Der Gestaltungsplan „Scheidgasse Nord“ lag vom 13. August 2021 bis 13. September 2021 öffentlich auf. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte im Landanzeiger vom 12. August 2021 und im Amtsblatt des Kantons Aargau, vom 11. August 2021 (Publ. Nr. 00.017.329). Mit Schreiben vom 10. September hat Willi Hochuli, Kindergartenweg 3, 5742 Kölliken innert Frist Einwendung erhoben.
2. Willi Hochuli stellt folgende Anträge:
 - a. Realisierung eines Trottoir längs der Scheidgasse auf der Parzelle 311 und Forderung nach Bodenmarkierungen für FussgängerInnen, resp. SchülerInnen im Bereich der Garagenausfahrten.
 - b. Ablehnung des Gestaltungsplans aufgrund der Gebäudehöhen und der Einpassung ins Ortsbild.
3. Am 25. April 2022 fand mit Willi Hochuli eine Einigungsverhandlung nach § 24 Abs. 2 BauG statt. Eine Einigung kam nicht zu Stande.
4. Herr Willi Hochuli verstarb am 4. Februar 2023. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zum Bau- und Planungsrecht gehen öffentlich-rechtliche Pflichten und Belastungen des Grundeigentums bei der Handänderung grundsätzlich auf den Erwerber bzw. auf die Erbengemeinschaft über. Der Einwendungsentscheid ist den gesetzlichen Erben des Einwenders zuzustellen, damit diese allfällig einzeln entscheiden können, ob sie den Entscheid akzeptieren oder weiterziehen wollen. Die Erben sind:
 - Hochuli Andreas Samuel, geboren am 11.03.1968, ledig, von Reitnau AG Schürmattstrasse 18, 5453 Remetschwil
 - Hochuli Gisela Elisabeth, geboren am 22.05.1969, ledig, von Reitnau AG Feldweg 44, 3251 Ruppoldsried
 - Hochuli Stefanie Ursina, geboren am 20.12.1976, ledig, von Reitnau AG Im Sydefädeli 27, 8037 Zürich

II.

1. **Verfahrensablauf und Zuständigkeit**

Gemäss §§ 23 bis 26 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 sind die Entwürfe zu allgemeinen Nutzungsplänen und Vorschriften nach der abschliessenden Vorprüfung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt und nach dem Mitwirkungsverfahren während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Innerhalb dieser Auflagefrist können Einwendungen erhoben werden. Der Gemeinderat entscheidet – in der Regel nach Durchführung einer Einigungsver-

handlung – über die Einwendungen (§ 24 Abs. 2 BauG). Der Einwendungsentscheid ist nicht gesondert anfechtbar.

Sondernutzungspläne werden durch den Gemeinderat beschlossen (Ausnahmen § 25 Abs. 3 lit. b BauG). Nach Abschluss eines allfälligen Referendumsverfahrens – und erst dann – kann die Planung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Anfechtungsobjekt ist nicht der vorliegende Einwendungsentscheid, sondern der Beschluss des Gemeinderates falls darin den Anliegen der Einwendenden nicht voll entsprochen wurde. Die Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt am Tag nach der Publikation der Rechtsgültigkeit des Gemeinderatsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt (§ 13 Abs. 2 Bauverordnung, BauV). Auf Beschwerden, welche vor dem Beschluss des Gemeinderates eingereicht werden, wird nicht eingetreten. Die Planung wird rechtskräftig, nachdem die Beschwerden vom Regierungsrat entschieden und die Planung vom Grossen Rat beziehungsweise dem Regierungsrat genehmigt worden sind.

2. Legitimation

Gemäss § 24 Abs. 2 BauG ist zur Einwendung legitimiert, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt. Im Weiteren sind Organisationen gemäss § 4 Abs. 3 BauG einwendungsberechtigt. Auch auf Einwendungen, mit welchen eine Änderung ausserhalb des Planungssperimeters verlangt wird, ist einzutreten, wenn zur Vorlage ein direkter Gesamtzusammenhang besteht. Willi Hochuli ist im vorliegenden Fall zur Einwendung legitimiert. Deren Einwendung ist form- und fristgerecht bei der Gemeindeverwaltung Kölliken eingegangen.

3. Zu den Anträgen des Einwenders

Zu a:

Gemäss Einigungsverhandlung vom 25. April 2022 wurde Herr Hochuli auf die Planungsabsichten eines Trottoirs auf der Südseite der Scheidgasse informiert. Der Anfang wurde bereits mit der Überbauung Lindenbühl gemacht und wird über die Planung im Gestaltungsplan Scheidgasse Süd die Fortsetzung finden. Ein beidseitiges Trottoir entlang der Scheidgasse ist unverhältnismässig. Über allfällig fehlende Bodenmarkierungen wird gemeindeintern beraten und geprüft, ob eine Ergänzung der Markierungen verfolgt wird.

Zu b:

Herr Hochuli fordert die Reduktion der Gebäudehöhen auf die Masse der BNO. Im Rahmen von Gestaltungsplänen können nach § 8 Abs. 2 lit a BauV Gebäude um ein Geschoss abweichen, wenn diese eine besseres siedlungsgestalterisches Ergebnis bieten, als es nach Regelbauweise möglich wäre. Durch einen qualifizierten Fachgutachter ist dieses zu belegen. Die Gebäudeüberhöhung ist nach dem zweiten fachlichen Gutachten der Planar AG vom 22. November 2017 qualitativ abgesegnet und als ortbaulich vertretbar beurteilt worden. Zusätzlich wird durch die Mehrhöhe der erweiterte Grenzabstand eingehalten, welcher sich positiv auf die Einpassung ins Einfamilienhausquartier und den Grüngürtel auswirkt. Mit der Mehrhöhe von ca. 3.0 m ist die Planung gesetzeskonform und im Sinne der vom Bund geforderten Innenentwicklung.

Beschluss:

1. Die vorliegende Einwendung vom 10. September 2022 wird mit beiden Anträgen abgewiesen.
2. Hinweis: Dieser Einwendungsentscheid ist unentgeltlich (§ 31 Abs. 1 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG).

Rechtsmittelbelehrung zum Gemeinderatsbeschluss über die Einwendungen zur Nutzungsplanung:

1. Dieser Einwendungsentscheid ist nicht gesondert anfechtbar. Gegen den Beschluss des Gemeinderates kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Publikation der Rechtsgültigkeit des Gemeinderatsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt (§ 13 Abs. 2 BauV) beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden.
2. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist
 - a) anzugeben, wie der Regierungsrat entscheiden soll, und
 - b) 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 Einwendungsentscheids 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 Beschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Protokollauszug an:

- Hans Hunziker AG, Sagiweg 218, 5054 Moosleerau (info@bauwelten.ch).
- Hochuli Andreas Samuel, Schürmattstrasse 18, 5453 Remetschwil.
- Hochuli Gisela Elisabeth, Feldweg 44, 3251 Ruppoldsried.
- Hochuli Stefanie Ursina, Im Sydefädeli 27, 8037 Zürich
- PlanteamS AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern (info@planteam.ch).
- BC AG, Neumarkt 1, 5201 Brugg (info@bcplanung.ch).
- Bereich Planung und Infrastruktur.

GEMEINDERAT
Gemeindeammann



Mario Schegner

KÖLLIKEN
Gemeindeschreiber



Felix Fischer