

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.24.148

ENTSCHEID vom 20. November 2024

**Gemeinde Q. _____; Planbeschwerde A. _____ und B. _____ betreffend Gestaltungsplan R. _____;
teilweise Gutheissung**

Erwägungen

3. Verletzung des Grundsatzes der Lastengleichheit

(...)

3.2 Grundsatz der Lastengleichheit respektive der gleichmässigen Belastung beider Strassenseiten

Der Regierungsrat hat in einem lange zurückliegenden Entscheid im Zusammenhang mit der Beurteilung eines Überbauungsplans ausgeführt, der Grundsatz der Rechtsgleichheit führe zu einer möglichst gleichmässigen Belastung beider Strassenseiten. Bei der Festsetzung oder Abänderung von Baulinien seien daher die beiden Strassenseiten gleichmässig zu belasten, sofern nicht (verkehrs-)technische oder schwerwiegende finanzielle Gründe für eine abweichende Lösung sprächen; es verstehe sich dabei von selbst, dass der Grundsatz der gleichmässigen Belastung beider Strassenseiten nicht nur für die Festsetzung von Baulinien, sondern vor allem für das für den Strassenausbau beanspruchte Grundeigentum gelten müsse, erweise sich doch der Eingriff in diesem Fall als weit empfindlicher (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1968, S. 298). Diese grundsätzlichen Überlegungen sind auch heute noch zutreffend (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 25. Mai 2009 [WBE.2008.81], Erw. II./4.5.2; VGE vom 23. Mai 2006 [WBE.2004.379], Erw. II./3.3; VGE vom 26. Februar 2002 [BE.2000.00121-K4], Erw. II./6b; Entscheid des BVU [EBVU] 19.386 vom 30. März 2021, Erw. 7.3.3; siehe auch ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage 1985, §§ 137–140 N 3). Im Allgemeinen kann festgehalten werden, dass das Lastengleichheitsprinzip (als Konkretisierung des allgemeinen Rechtsgleichheitsgebots) bei Strassenbau- und Erschliessungsmassnahmen verlangt, dass die Linienführung sachlich begründet sein muss und hinsichtlich der Belastung der von den Strassenbau- respektive Erschliessungsmassnahmen betroffenen Grundeigentümer keine Unterscheidungen treffen darf, die vor dem Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101], § 10 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000], § 3 VRPG) nicht standhalten (VGE vom 13. Dezember 2021 [WBE.2021.140], Erw. II./5.2 sowie Erw. II./7.4.3.4 und Erw. II./7.4.3.7). Gestützt auf das Lastengleichheitsprinzip ist auch zu berücksichtigen und entsprechend zu gewichten, wer welche Vorteile aus der Erschliessung erhält und wer welche Lasten dafür trägt (EBVU 19.386 vom 30. März 2021, Erw. 7.3.3).

3.3 Beurteilung

Die im Gestaltungsplan vorgesehene Verbreiterung der L-Strasse (um 1 m beziehungsweise rund 1,5 m im Einmündungsbereich) respektive die hierfür erforderliche Enteignung von Grundeigentum (Festsetzung Strassenlinien) erfolgt einseitig zulasten der östlich gelegenen Parzelle aaa der Beschwerdeführenden, wobei die westlich der Strasse gelegene Parzelle bbb durch die Verbreiterung nicht tangiert wird. Die beschwerdeführenden Eigentümer der Parzelle aaa haben dabei keinerlei Vorteile aus der Verbreiterung der L-Strasse respektive der über die L-Strasse vorgesehenen Erschliessung des Gestaltungsplangebiets (sondern nur Nachteile in Form des mit der Realisierung des Gestaltungsplans einhergehenden Mehrverkehrs). Der Eigentümer der Parzelle bbb, der zugleich Eigentümer der innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelegenen Parzelle ccc ist, profitiert demgegenüber erheblich vom Gestaltungsplan und der geplanten Erschliessung. Auf dessen (2010 eingezonten und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten) Parzelle ccc befinden sich zwei Baufelder mit einer zulässigen anrechenbaren Geschossfläche von insgesamt 780 m² (zulässig gemäss Regelbauweise mit einer Ausnützungsziffer von 0,45 wäre auf der 1'505 m² grossen Parzelle ccc eine anrechenbare Geschossfläche von 677 m²), welche durch die L-Strasse erschlossen werden. Nach dem vorstehend zum Lastengleichheitsprinzip Gesagten kann eine solch einseitige Belastung der Parzelle aaa – insbesondere unter Berücksichtigung der beteiligten Interessen – nur mit (verkehrs-)technischen oder schwerwiegenden finanziellen Gründen gerechtfertigt werden. Solche Gründe für ein Abweichen vom Grundsatz der gleichmässigen Belastung beider Strassenseiten werden vom Gemeinderat weder vorgebracht noch sind solche ersichtlich.

Das vom Gemeinderat vorgebrachte Interesse an der Vermeidung von zusätzlichen (allein durch die Plananpassung an sich bedingten) Planungskosten und einem raschen Planungsabschluss stellt – auch wenn die verlangte Reduktion der beanspruchten Fläche "lediglich" rund 15 m² beträgt – von vornherein keinen Grund für eine Abweichung vom Lastengleichheitsprinzip dar, kann dieses Argument doch gegen jede Plananpassung vorgebracht werden und vermag selbstredend keinen einseitigen Eingriff in die Eigentumsgarantie eines – vom Gestaltungsplan nicht profitierenden – Grundeigentümers zu rechtfertigen. Für die von den Beschwerdeführenden beantragte Umsetzung des Grundsatzes der gleichmässigen Belastung beider Strassenseiten im Bereich der Parzellen bbb/aaa bedarf es denn im Übrigen auch nur einer geringfügigen Plananpassung, welche weder mit einem grossen Planungsaufwand verbunden ist noch den gesamten Gestaltungsplan in Frage stellt. So ist es möglich, die beidseitigen Strassenlinien nur entlang der Parzellen bbb/aaa anzupassen respektive um einen halben Meter nach Westen zu verschieben, auch wenn dies zur Folge hat, dass die Strasse im Anschluss (im südlichsten Bereich der Parzellen ddd/cc) einen leichten Schwenker nach Osten macht (und auch im südlichsten Bereich der Parzellen ddd/cc noch eine minime Anpassung der Strassenlinien zu erfolgen hat). Im südlichen Bereich der Einmündung wird die Parzelle bbb von der Verschiebung dabei nicht einmal tangiert, sondern die gemeindeeigene Strassenparzelle eee (welche im südlichen Bereich noch nicht vollständig ausgeschöpft ist). Als Folgeanpassung ist in diesem Fall lediglich eine geringfügige Anpassung der beiden Sichtlinien auf die M-Strasse sowie eine geringfügige Anpassung des Planungssperimeters erforderlich. Der Baubereich I1 kann demgegenüber belassen werden (selbstredend ebenso die Baubereiche K1 und L1). Selbst wenn die Anpassung nach dem Willen der Gemeinde auch entlang des Teilbaugebiets I erfolgen sollte (um einen Schwenker zu vermeiden), ist diese nicht mit einem übermässigen Aufwand verbunden, zumal Strassenabstände durch Sondernutzungspläne auch herabgesetzt werden können (§ 111 Abs. 2 BauG), weshalb es auch möglich ist, die L-Strasse auch entlang des Teilbaugebiets I um einen halben Meter gegen Westen zu verbreitern respektive die beidseitigen Strassenlinien um einen halben Meter nach Westen zu verschieben und den Baubereich I1 dennoch zu belassen. Auch der Aufwand für eine allfällige Anpassung der Schleppkurvennachweise und der Zusatzaufwand des Geometers ist schliesslich überschaubar. Nach dem Gesagten stellt das vom Gemeinderat vorgebrachte Interesse an der Vermeidung zusätzlicher Planungskosten und einem raschen Planungsabschluss also von vornherein keinen Grund für

eine Abweichung vom Lastengleichheitsprinzip dar, wobei die erforderliche Plananpassung – namentlich im Verhältnis zu den Kosten der Gesamtplanung sowie den aus dieser für die Grundeigentümer resultierenden Vorteile – auch nicht mit einem grossen Planungsaufwand verbunden ist.

Des Weiteren ist auch nicht ersichtlich, was der Gemeinderat aus dem Umstand für sich ableiten will, dass eine mögliche Verbreiterung der L-Strasse bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung für das Einfamilienhaus der Beschwerdeführenden im Jahr 2019 bekannt gewesen ist und die Beschwerdeführenden die einseitige Landbeanspruchung in ihrer Mitwirkungseingabe vom 18. April 2023 nicht beanstandet haben. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für ihr Einfamilienhaus konnten sich die Beschwerdeführenden noch gar nicht gegen die im nun angefochtenen Gestaltungsplan vorgesehene einseitige Landbeanspruchung zur Wehr setzen und zur Beanstandung der einseitigen Landbeanspruchung im Rahmen der Mitwirkung waren die Beschwerdeführenden nicht verpflichtet. Im Rahmen ihrer Einwendung gegen den Gestaltungsplan haben die Beschwerdeführenden die einseitige Landbeanspruchung gerügt und können gegen diese entsprechend auch Beschwerde erheben. Anzumerken bleibt im Übrigen, dass die Beschwerdeführenden die einseitige Landbeanspruchung anlässlich der Besprechung vom 16. Juni 2023 bereits vor der öffentlichen Auflage gerügt haben.

Auch sonst sind keine Gründe ersichtlich, welche eine Abweichung vom Grundsatz der gleichmässigen Belastung beider Strassenseiten rechtfertigen. Das Gelände ist flach, sodass eine Verbreiterung der L-Strasse auch gegen Westen zulasten der Parzelle bbb problemlos möglich ist. Ebenso wird dadurch die Überbaubarkeit der Parzelle bbb nicht in relevanter Weise beeinträchtigt, wobei das auf der Parzelle bbb bereits bestehende Wohnhaus den Strassenabstand auch nach einer Strassenverbreiterung um 0,5 m gegen Westen einhalten wird (die Garage unterschreitet den Strassenabstand demgegenüber bereits heute). Ebenso wird die Zufahrt zur bestehenden Garage nicht beeinträchtigt. Die gemäss kantonaler Praxis anzustrebende rückwärtige Erschliessung der Parzelle bbb bei einem allfälligen Ersatzneubau spricht eher noch für eine Verbreiterung der L-Strasse gegen Westen.