

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

10. April 2024

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.24.12 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Schinznach
Bezeichnung: Erschliessungsplan Aufhebung kommunaler Überbauungsplan Halden

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Aufhebung Kommunaler Überbauungsplan "HALDEN", Baulinienplan 1:500 (genehmigt am 03. Januar 1996)

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 11. Oktober 2023

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Kommunale Überbauungsplan (ÜP) "HALDE" wurde von den Gemeindebehörden im Jahre 1992 beschlossen und vom Regierungsrat am 3. Januar 1996 genehmigt. Er bezweckt die Sicherstellung der Strassenerschliessung der (damaligen Parzellen 195, 198 und 572 - neu seit der Fusion der Gemeinde Oberflachs mit Schinznach Dorf) Parzellen 2195, 2198 und 2572.

Im betroffenen Perimeter wird eine Gesamtüberbauung mit gemeinschaftlicher Tiefgarage geplant. Da die geplante Bebauung die Baulinie des rechtskräftigen Kommunalen Überbauungsplan "HALDE" tangiert, soll dieser aufgehoben werden.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Sondernutzungsplan

Enthalten Sondernutzungspläne unter anderem Strassen- und Baulinien, kommen mit deren Aufhebung die geltenden baugesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung (zum Beispiel die Abstandsvorschriften gemäss § 111 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]).

Mit kommunalen Überbauungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Nach der Realisierung der Erschliessungsanlagen werden Erschliessungspläne mit Vorteil aufgehoben. Die Anwendung der Strassenabstandsvorschriften gemäss gesetzlicher Vorgaben ist der Regelung mittels Baulinien vorzuziehen.

Ausgangslage Gesamtüberbauung

Die Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplan (KÜP) "HALDEN" steht im Zusammenhang mit einer in diesem Perimeter geplanten Überbauung. Der Projektvorschlag der geplanten Überbauung wurde im Vorfeld zur vorliegenden Planung mit Vertretern des Kantons (Abteilung für Raumentwicklung, Abteilung Verkehr und Abteilung für Tiefbau) abgestimmt. Eine abschliessende Beurteilung des Überbauungsprojekts ist indes nicht Teil der vorliegenden Planung.

Beim Vorgespräch vom 23. März 2022 wurde seitens Kantons darauf hingewiesen, dass aus der Aufhebung des Erschliessungsplans eine mögliche Planungsunsicherheit für die geplante Überbauung hervorgehen kann. Insbesondere betreffend die direkte Erschliessung ab der Kantonsstrasse und Bauten im Unterabstand zur Kantonsstrasse wäre für die Baubewilligung des geplanten Projekts eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67 BauG notwendig. Weitere Anforderungen an die geplante Überbauung (zum Beispiel Stellplätze für Besucher und Anlieferung, Baureife, Ortsbild etc.) wurden im Zuge des Vorgesprächs ebenfalls thematisiert.

Auf dieser Grundlage wurde deshalb seitens der Fachpersonen die Erarbeitung eines auf das Überbauungsprojekt abgestimmten Erschliessungs- oder Gestaltungsplans empfohlen. Durch die Erarbeitung einer massgeschneiderten Erschliessung und Baulinien könnten in einem solchen Planungsverfahren mögliche Planungsunsicherheiten für das folgende Baubewilligungsverfahren vorab ausgeräumt werden.

Zum weiteren Verfahrensablauf und Vorgehen im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung gehen aus den Unterlagen allerdings keine konkreten Aussagen hervor. Da dieses weitere Verfahren der Auslöser für die vorliegende Aufhebung des KÜP "HALDEN" ist, sollte der Planungsbericht hierzu ergänzt werden. (**Hinweis**)

Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplan

Den Verkehr betreffende Inhalte kommunaler Sondernutzungspläne dienen in erster Linie kommunalen Zielen. Dementsprechend liegt es vorwiegend an den Gemeinden zu entscheiden, ob an den Festsetzungen weiterhin Bedarf besteht. Aus kantonaler Sicht ist die Aufhebung begründet und zweckmässig.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Hanna Jäggi
Raumplaner