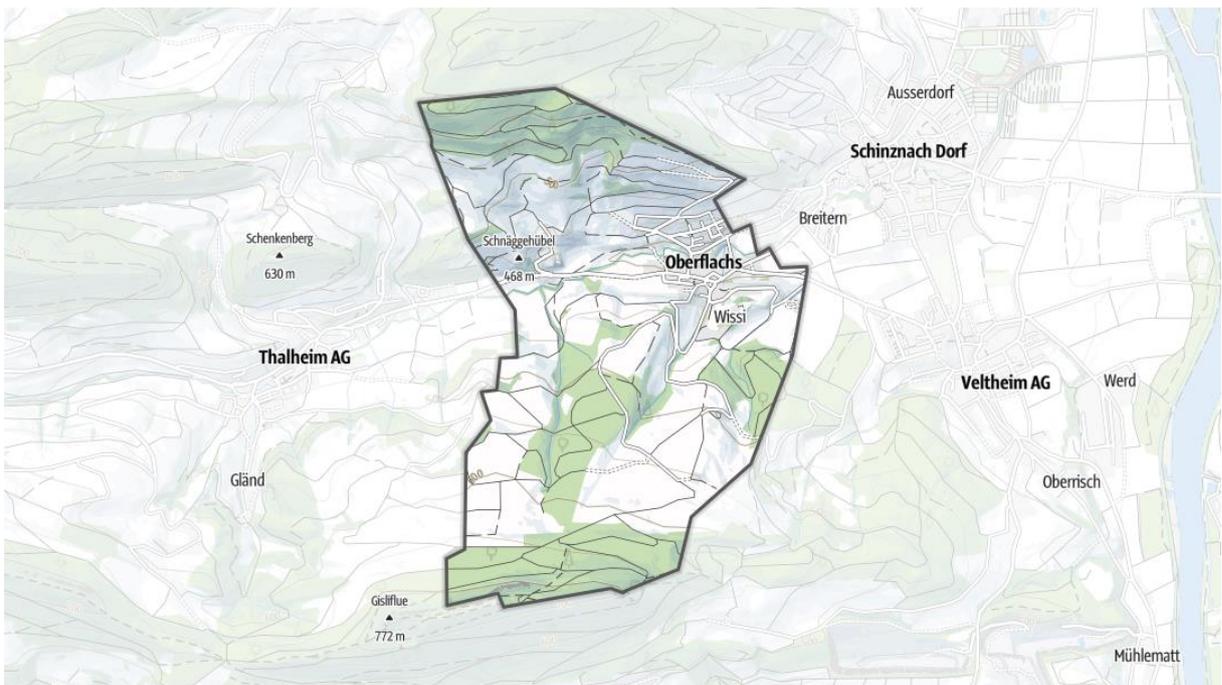


Gemeinde Schinznach

Aufhebung «Kommunaler Überbauungsplan HALDEN» (Oberflachs)

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



23. April 2024 / Rio



Impressum

Auftraggeber	Gemeinderat Schinznach / EVEREST Management AG und HP Acklin AG
Bearbeitung	Beat Hurni / Romano Richter
Version	2.0
Datum / Referenz	23. April 2024 / Rio
Auftrags-Nr.	4125XBP103.400
Dateiname	240423_Aufhebung_KÜP Halde.docx

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	10.02.2023		Entwurf
1.1	11.10.2023	Anpassung nach öffentlicher Urkunde vom 05. Oktober 2023	Entwurf zur Vernehmlassung GR (Vorprüfexemplar)
2.0	23.04.2024	Bereinigung gemäss abschliessender Vorprüfung	Entwurf zur Vernehmlassung GR (öffentlichen Auflage)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ausgangslage	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsgegenstand	4
1.3	Rechtsgrundlage	4
2	Planungsziele der Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans HALDEN	4
3	Erläuterung der einzelnen Planungsinhalte	5
3.1	Grundsatz	5
3.2	Aufzuhebender «Kommunale Überbauungsplan HALDE»	5
4	Interessensabwägung	8
5	Organisation	8
5.1	Beteiligte	8
5.2	Planungsablauf	8
5.2.1	Vorprüfung	9
5.2.2	Mitwirkung und Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	9
5.2.3	Beschluss Gemeinderat	9
5.2.4	Genehmigung	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Planungsschritte und voraussichtliche Zeiträume	8
-----------	---	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Perimeter kommunaler Überbauungsplan HALDE	6
Abbildung 2	Foto Gebiet kommunaler Überbauungsplan HALDE	6
Abbildung 3	Überbauungsplan HALDE, Ausschnitt Legende	7

1 Planungsgegenstand und Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

Der «Kommunale Überbauungsplan 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 Parz. 195, 198 und 572 - neu seit der Fusion der Gemeinde Oberflachs mit Schinznach Dorf) Parz. Nr. 2195, 2198 und 2572.

Seither wurde die Kantonsstrasse saniert, die Nutzungsplanung der Gemeinde (Gemeinden) einer Gesamtrevision unterzogen, das eidg. Raumplanungsgesetz und die kantonalen Bauvorschriften mehrmals angepasst. Die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Parzellen haben sich ebenfalls verändert.

Dies erlaubt nun eine zeitgerechte Überbauung mit vorwiegend unterirdischer Parkierung. Dadurch kann der Kommunale Überbauungsplan HALDE aufgehoben werden. Die erforderliche Erschliessung kann mit dem Bauprojekt sichergestellt werden

1.2 Planungsgegenstand

Bestandteil des Kommunalen Überbauungsplan HALDE sind der «Baulinienplan 1:500» inklusive Legende und der knapp 3 Seiten umfassende Technische Bericht (Oktober 1991).

1.3 Rechtsgrundlage

Gemäss § 16 BauG stellen die Gemeinden die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete soweit nötig sicher durch

- Erschliessungspläne oder
- Gestaltungspläne.

Der Erschliessungsplan ist gemäss Definition des Aargauer Baugesetzes (BauG) ein Sondernutzungsplan (§§ 16 ff BauG). Ziel des Erschliessungsplans ist, die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete sicherzustellen (§ 16 Abs. 1 BauG). Der Erschliessungsplan bestimmt Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen und scheidet das dazu erforderliche Land aus (§ 17 Abs. 1 BauG). Zu diesem Zweck kann der Erschliessungsplan Bau-, Strassen-, Niveau- und Leitungslinien sowie Sichtzonen enthalten (§ 17 Abs. 2 BauG).

Das damals gültige Baugesetz kannte die Instrumente des Erschliessungs- und Gestaltungsplans noch nicht respektive verwendete dafür den Begriff Überbauungsplan (§ 28 BauG 1971). Inhaltlich entsprach der kommunale Überbauungsplan meist dem neurechtlichen Erschliessungsplan.

2 Planungsziele der Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans HALDEN

Mit der Aufhebung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Anpassung an aktuelle raumplanerische Zielvorgaben.
- Anpassung an das bestehende Strassen- und Wegenetz.
- Berücksichtigung der neuzeitlichen, zentralen, unterirdischen Parkierung sowie der neuen Besitzstruktur der betroffenen Parzellen
- Ermöglichung des vorgesehenen Bauvorhabens gemäss den aktuellen Anforderungen der Raumplanung und des Ortsbildschutzes.
- Berücksichtigung der aktuellen Nutzungsplanung inkl. Masterplan der Gemeinde Schinznach
- Reduktion der Regelungsdichte (weniger Vorschriften, bessere Übersicht) durch
 - Übernahme der kantonalen Strassenabstandsvorschriften (§ 111 BauG) und
 - Aufhebung unnötiger Strassen- und Baulinien.

3 Erläuterung der einzelnen Planungsinhalte

3.1 Grundsatz

Hinsichtlich der Notwendigkeit von Regelungen in Erschliessungsplänen ist grundsätzlich Folgendes zu beachten:

Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und ersetzen die gesetzlichen Abstandsvorschriften.

Gemäss § 111 BauG beträgt der Strassenabstand entlang von Gemeindestrassen 4.00 m und entlang von Kantonsstrassen 6.00 m. In überbauten Gebieten haben Baulinien, die dem gesetzlichen Abstand entsprechen, faktisch keinerlei Bedeutung. Dementsprechend kann entlang bestehender, ausgebauter Strassen auf die Festlegung von solchen Baulinien (4.00 m / 6.00 m) verzichtet werden.

Die Aufhebung von Baulinien, die gegenüber den gesetzlichen Vorgaben einen grösseren oder kleineren Strassenabstand erfordern, ist im Einzelfall detailliert zu prüfen.

Nachdem der Kantonsstrassenausbau erfolgt ist und die Böschung seit der letzten Mutation nicht mehr zur Kantonsstrassenparzelle gehört sowie durch Landverkäufe die damalige Erschliessungsstrasse Parzelle 2596 nicht mehr benötigt wird, sind die seinerzeit festgelegten Baulinien nicht mehr sachgerecht respektive hinfällig.

Strassenlinien und Niveaulinien

Strassenlinien bezeichnen gemäss § 6 BauV die räumliche Ausdehnung neuer oder neu zu gestaltenden Verkehrswege. Sie umfassen jene Fläche, die zur Erstellung oder zum Ausbau der Verkehrswege (inkl. Gehweg) abzutreten ist. In Sondernutzungsplänen wird der Hinweis angebracht, dass das Land innerhalb genehmigter Strassenlinien enteignet werden kann, wenn es für den Strassenbau benötigt wird.

Nachdem die ehemalige Parz. 2596 von den Investoren der Gesamtüberbauung Parzellen 2198 und 2572 erworben wurde und die geplante Zufahrt zentral in die unterirdische Parkierung erfolgt, sind die ausgeschiedenen Strassen- Weglinien hinfällig.

Sichtzonen

Für die Festlegung von Sichtzonen gilt gemäss § 42 BauV das „Merkblatt Sicht im Strassenraum“ des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Februar 2021 (Änderung BauV vom 25. August 2021) von als Richtlinie. Die erforderliche Knotensichtweite und Beobachtungsdistanz richtet sich nach der signalisierten Geschwindigkeit, dem Strassentyp und der Vortrittsregelung. In den Sichtzonen muss eine freie Sicht in einer Höhe von 60 cm bis 3 m gewährleistet sein.

Bestehende Sondernutzungspläne, die der zulässigen Geschwindigkeit entsprechende Sichtzonen festlegen, können grundsätzlich aufgehoben werden. Die Freihaltung der Sichtzonen ist generell zu gewährleisten und kann nach Bedarf auch von Fall zu Fall z.B. im Baubewilligungsverfahren verfügt werden.

Die ehemals festgelegten Sichtzonen sind somit aufzuheben.

3.2 Aufzuhebender «Kommunale Überbauungsplan HALDE»

Der kommunale Überbauungsplan Halde wurde am 03.12.1992 von der Gemeindeversammlung Schinznach beschlossen und am 03.01.1996 vom Regierungsrat genehmigt.

Perimeter und Zonierung

Der Überbauungsplan umfasst die (damaligen) Parz. 195, 197, 198, 596 und 572.

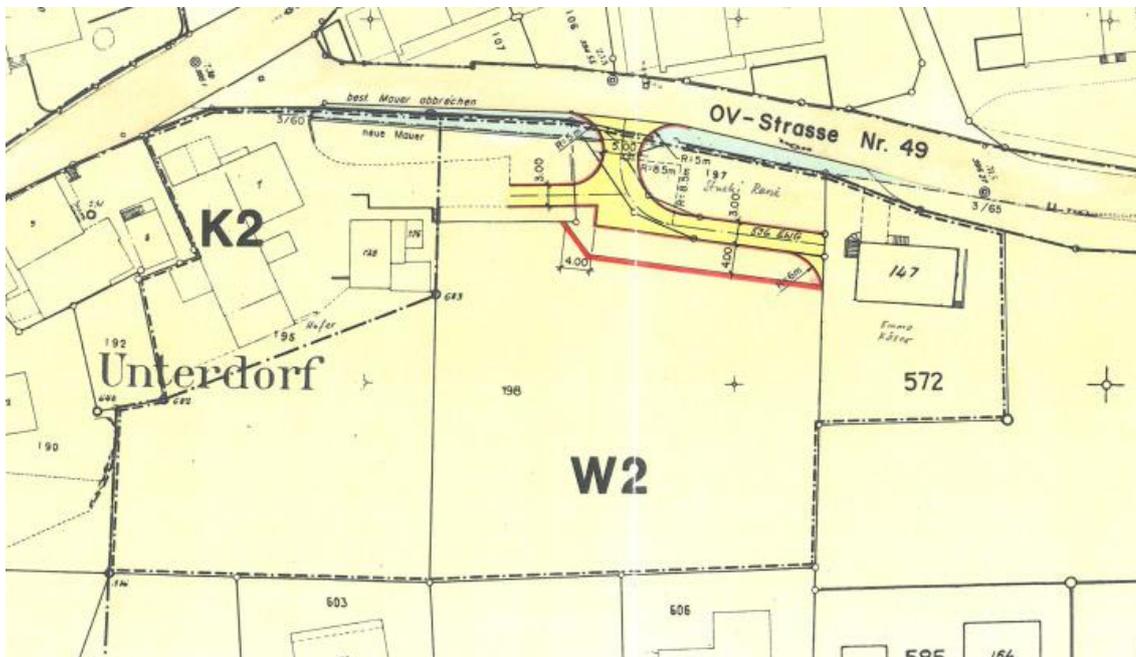


Abbildung 1 Perimeter kommunaler Überbauungsplan HALDE



Abbildung 2 Foto Gebiet kommunaler Überbauungsplan HALDE

Inhalte des aufzuhebenden Überbauungsplanes HALDE

Der kommunale Überbauungsplan HALDE regelt die Strassenerschliessung der betroffenen Parzellen inklusive die damit verbundenen Sichtzonen und Strassen- und Weglinien.

Legende zum kommunalen Überbauungsplan		
1. Genehmigungsinhalt		
Es werden folgende farblich angelegte Elemente genehmigt		
	rot	Baulinien
	rot	Zwangsbaulinien
	rot	Neubau - Baulinien
	rot	Strassen-/Weglinien
	blau	Aufzuhebende Strassen-/Weglinien
	blau	Aufzuhebende Baulinien
	rot	Bereich für Fussweg, Breite ... m. Die genaue Lage wird mit der Überbauung festgelegt.
	schwarz	Sichtlinie als Begrenzung der Sichtzonen mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A.
	hellblau	Sichtzone: In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen der Höhe von 80 cm und 3 m gewährleistet sein.
2. Orientierungsinhalt		
	blau	Genehmigte Baulinien mit Genehmigungsdatum
	blau	Genehmigte Strassen-/Weglinien mit Genehmigungsdatum
	rot	Projektierte Baulinien, die Gegenstand einer anderen Vorlage sind.
	braun	Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen. Bestehende Ein- und Ausfahrten bleiben für die bisherige Nutzung erhalten.
	karmin	Hochleistungsstrassen HLS
	zinnober	Hauptverkehrsstrassen HVS
	orange	Sammelstrassen SS
	gelb	Erschliessungsstrassen ES
	dunkelviolet	Fusswege mit beschränktem Fahrverkehr
	hellviolet	Gehwege/Fusswege
	lila	Radwege/Radstreifen
	dunkelgrau	Bestehende Strassen/Wege
	hellgrau	Bushaltestellen, Parkplätze, Verkehrsteiler
	grün	Grünstreifen, bepflanzte Flächen
	schwarz	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
	schwarz	Perimeter

Abbildung 3 Überbauungsplan HALDE, Ausschnitt Legende

Begründung für die Aufhebung des Überbauungsplan HALDE

Die damals vorgesehene Strassenerschliessung ist nicht mehr zeitgerecht und widerspricht einer aus heutiger Sicht sinnvollen Erschliessung des Gebietes. Die Eigentumsstruktur der Parzellen hat sich vereinheitlicht. Die Kantonsstrasse wurde in der Zwischenzeit saniert / ausgebaut. Mit dem Öffentlich-Rechtlichen Vertrag mit Begründung von Dienstbarkeiten vom 05. Oktober 2023

sind alle notwendigen Sichtzonen und Erschliessungsaspekte geregelt. Mit Anpassung der Sichtzonen auf 30m Richtung Ortszentrum wird der Dienstbarkeitsvertrag entsprechend ergänzt.

Gemäss den vorstehenden Erläuterungen kann der kommunale Überbauungsplan „HALDE“ vollständig aufgehoben werden.

Neubau Wohnüberbauung Veltheimerstrasse, Parzellen 2198 und 2572

Erst mit der Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplan kann das bereits im Baubewilligungsverfahren befindliche Wohnungsbauprojekt (Baugesuch 2023-09) realisiert werden. Sämtliche Abklärungen sind mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 10.10.2023 zur Erschliessung der Parzelle 2195 erfolgt. Die öffentliche Auflage des Baugesuchs erfolgte vom 20.10.2023 bis 20.11.2023. Dabei gingen zwei Einwendungen ein.

4 Interessensabwägung

Die Aufhebung des kommunalen Überbauungsplan HALDE hat keine Auswirkungen auf die bereits bestehenden Bauten. Diese geniessen grundsätzlich Besitzstandsgarantie.

Einschränkende Regelungen (wie beispielsweise grosse Strassenabstände) werden im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und des verdichteten Bauens aufgehoben und dadurch mehr Flexibilität bei der Überbauung gewährleistet. Eine Aufhebung ermöglicht weiterhin eine platzsparende und bessere Erschliessung bzw. Parkierung (siehe Dienstbarkeitsvertrag mit Parzelle 2195). Mit der Aufhebung ist der rechtliche Weg frei um die bereits fertiggeplante Wohnüberbauung (siehe Baugesuch 2023-09) zu realisieren.

5 Organisation

5.1 Beteiligte

Der Auftrag für die Überprüfung und Aufhebung des kommunalen Überbauungsplan HALDE wurde dem Büro BC AG Bremgarten gemäss Besprechung mit der Gemeinde Schinznach vom 23.03.2022 von der EVEREST Management AG, Hr. Fritz Kündig, erteilt.

5.2 Planungsablauf

Die Aufhebung des kommunalen Überbauungsplan HALDE erfolgt im gleichen Verfahren wie deren Erlass (bei heutigem Verfahren). Beschluss durch den Gemeinderat, Genehmigung durch den Kanton (jedoch ohne Gemeindeversammlungsbeschluss).

Tabelle 1 Planungsschritte und voraussichtliche Zeiträume

Planungsschritt	Zeitraum
Entwurf	Seit 2023
Freigabe GR zur abschliessenden Vorprüfung	30. Oktober 2023
Abschliessender Vorprüfungsbericht (§ 23 BauG)	10. April 2024
Mitwirkung (§ 3 BauG) und öffentliche Auflage	03. Mai bis 3. Juni 2024
Einwendungsverfahren (§ 24 BauG)	Ab 3. Juni 2024
Beschluss Gemeinderat (§ 25 BauG)	<i>Juli 2024</i>
Publikation Beschluss 30 Tage (§ 26 BauG)	<i>August 2024</i>
Genehmigung Departement Bau, Verkehr, Umwelt (§ 27 BauG)	<i>offen</i>

5.2.1 Vorprüfung

Der Gemeinderat stellte dem Department Bau, Verkehr und Umwelt den Entwurf im Januar 2024 zur Vorprüfung zu (§ 23 BauG).

Die abschliessende Vorprüfung vom 10. April 2024 beinhaltet noch wichtige Hinweise.

5.2.2 Mitwirkung und Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Gemäss orientieren die Behörden die Bevölkerung nach Massgabe des Bundesrechts über Planungen nach dem Baugesetz und sorgen dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann. Mit Verlauf des bisherigen Projekts zum Neubau Wohnüberbauung haben bereits Abklärungen mit Betroffenen stattgefunden und ein Dienstbarkeitsvertrag mit der unmittelbaren Nachbarschaft ist geschlossen worden. Zudem wurde die Planung zu den Parzellen 2198 und 2572 im Rahmen des Einwendungsverfahrens zum Baugesuch 2023-09 öffentlich gemacht und das Rechtliche Gehör wurde gewährt. Aus Sicht des § 3 BauG hat somit eine Mitwirkung in geeigneter Weise stattgefunden.

Gemäss § 24 BauG legt der Gemeinderat die Entwürfe mit den nötigen Erläuterungen und mit dem Vorprüfungsbericht während 30 Tagen öffentlich auf (Einwendungsverfahren). Mit der öffentlichen Auflage zur Aufhebung des kommunalen Überbauungsplans wird die Bevölkerung nun erneut zur gesamten Planung informiert mit Möglichkeit zur Einwendung.

Das Kapitel wird nach Abschluss des Einwendungsverfahrens ergänzt.

5.2.3 Beschluss Gemeinderat

Die Aufhebung des Sondernutzungsplans wird nach erfolgter öffentlicher Auflage durch den Gemeinderat beschlossen (§ 25 BauG).

Das Kapitel wird nach Beschluss durch den Gemeinderat ergänzt.

5.2.4 Genehmigung

Die Genehmigung erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

- | | |
|------------------|---|
| Beilage 1 | Kopie kommunaler Überbauungsplan HALDE |
| Beilage 2 | Kopie Öffentlich-Rechtlicher Vertrag mit Begründung von Dienstbarkeiten vom 05. Oktober 2023 |
| Beilage 3 | Situationsplan Baugesuch 2023-09 |