



Teiländerung Erschliessungsplan Kellermatt-Krummenland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Impressum

Auftraggeber/Auftraggeberin	Gemeinde Schinznach Oberdorfstrasse 9 5107 Schinznach-Dorf
Bearbeitung	BC AG Neumarkt 1 5201 Brugg Loris Widmer, Romano Richter
Version	1.4
Datum / Referenz	22. Mai 2026 / Wio
Auftrags-Nr.	4125XBP101.400
Dateiname	260522_Planungsbericht_EP_Kellermatt_Krummenland.docx

Titelbild: Luftbild mit Erschliessungsplangebiet 2024, AGIS

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	28.04.2025		Entwurf
1.1	13.05.2025	Überarbeitung gemäss Rückmeldung Gemeinde	Entwurf
1.2	16.06.2025	Überarbeitung gemäss Rückmeldung Gemeinde	Entwurf
1.3	08.01.2026	Überarbeitung gemäss fachlicher Stellungnahme und Besprechung mit der Gemeinde vom 3. November 2025	Entwurf
1.4	22.05.2026	Anpassungen nach abschliessender Vorprüfung	Entwurf zur öffentlichen Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ausgangslage	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsgegenstand: Geltungssperimeter des Erschliessungsplans	7
1.3	Handlungsbedarf und Planungsziele.....	7
2	Rahmenbedingungen	8
2.1	Rechtsgrundlagen	8
2.2	Bund, Kanton und Region	8
2.3	Gemeinde	10
3	Zentrale Sachthemen	13
3.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	13
3.2	Siedlungsqualität, Ortsbild- und Denkmalpflege	13
3.3	Natur und Landschaft	14
3.4	Umwelt und Naturgefahren	15
3.5	Archäologie.....	16
4	Erläuterungen zu den Inhalten des Teiländerungsplans	17
4.1	Sichtzonen	17
4.2	Krummenlandstrasse.....	19
4.3	Lindenstrasse	19
4.4	Gartenweg	21
5	Organisation	22
5.1	Beteiligte	22
5.2	Planungsablauf.....	22
6	Ablauf, Information und Mitwirkung	23
6.1	Mitwirkung	23
6.2	Vorprüfung.....	23
6.3	Öffentliche Auflage	23
6.4	Beschluss	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Übersicht Planungsablauf	22
--	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Rechtskräftiger Erschliessungsplan Kellermatt-Krummenland von 1994	5
Abbildung 2 Ablaufschema Sondernutzungspläne, Quelle: Kanton Aargau.....	6
Abbildung 3 Geltungssperimeter (rot) Teiländerungsplan EP Kellermatt-Krummenland	7

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem BLN-Inventar, Quelle: Swisstopo.....	8
Abbildung 5 Ausschnitt Richtplan Kanton Aargau, Quelle: Kanton Aargau	9
Abbildung 6 Ausschnitt aus Raumkonzept Aargau, Quelle: Kanton Aargau	9
Abbildung 7 Ausschnitt Bauzonenplan mit Legende, Quelle: Gemeinde Schinznach.....	11
Abbildung 8 Erschliessungsplan Färbergässli	12
Abbildung 9 Gestaltungsplan Oberdorf	12
Abbildung 10 Auszug ISOS Gemeinde Schinznach mit Geltungssperimeter; Quelle ISOS.....	14
Abbildung 11 Grundwasservorkommen, Quelle: AGIS	15
Abbildung 12 Situation Lindenstrasse am Knoten Kellermattweg, Quelle BC AG.....	17
Abbildung 13 Situation Gartenweg/Lindenstrasse, Quelle BC AG	18
Abbildung 14 Situation Rosenstrasse/Ausserdorfstrasse, Quelle BC AG	18
Abbildung 15 Situation Sonnmattweg/Kellermattweg, Quelle BC AG.....	18
Abbildung 16 Strassensituation bei Parzelle 727, Quelle BC AG	19
Abbildung 17 Luftbild 2024 (Quelle AGIS) und Situation vor Ort (2025), (Quelle BC AG)	20
Abbildung 18 Ausschnitt Gartenweg aus dem rechtskräftigen Erschliessungsplan 1996	21

1 Planungsgegenstand und Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

Der bisherige kommunale Erschliessungsplan Kellermatt-Krummenland aus dem Jahre 1996 soll mittels einer Teiländerung (Aufhebung sowie Erlass) einzelner Inhalte angepasst werden. Damit wird sichergestellt, dass die Handlungsfähigkeit in Bezug auf die heutigen Bedürfnisse gewährleistet bleibt. Dabei geht es um eine Teiländerung des bestehenden Plans, um eine zeitgemässe Siedlungserschliessung sicherzustellen und auf heutige Bedürfnisse einzugehen. Neben Festsetzungen, welche nach der heutigen Situation vor Ort überholt sind, kommen auch Änderungen der Parzellierung, der Verkehrsführung, dem Stand der Überbauung und neuer Bedürfnisse im Bereich der Strassenraumgestaltung dazu, welche für den Anpassungsbedarf verantwortlich sind. Der Rechtskräftige Plan aus dem Jahre 1996 behält somit bis auf die durch die Teiländerung geänderten Inhalte dieses Verfahrens, seine Gültigkeit und wird somit durch den Teiländerungsplan dieses Verfahrens ergänzt.

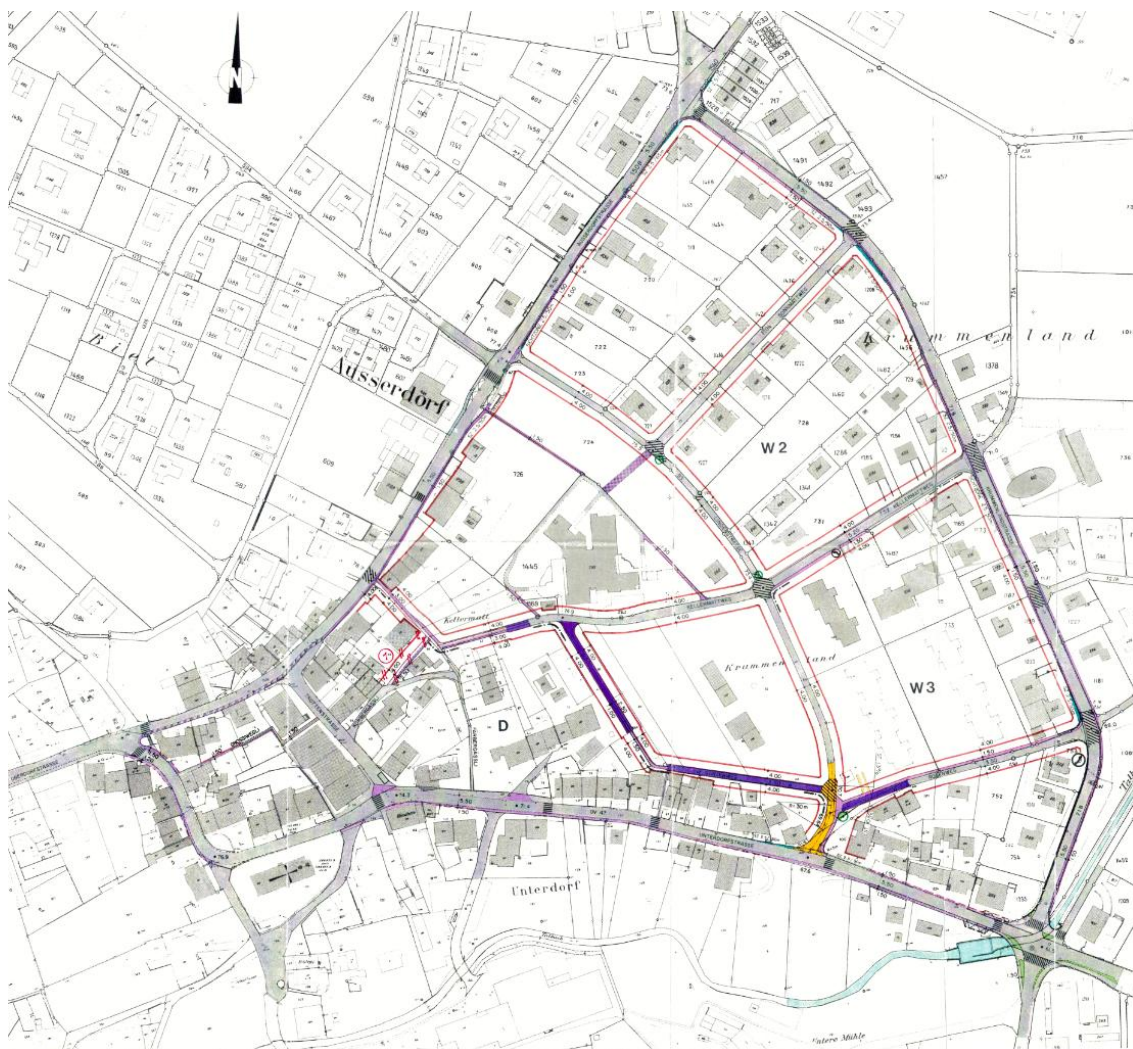


Abbildung 1 Rechtskräftiger Erschliessungsplan Kellermatt-Krummenland von 1994

Die Anpassung des Erschliessungsplans bedingt das Verfahren gemäss §§ 16 ff. Baugesetz und wird nach dem folgenden Schema (Abbildung 2) durchgeführt.

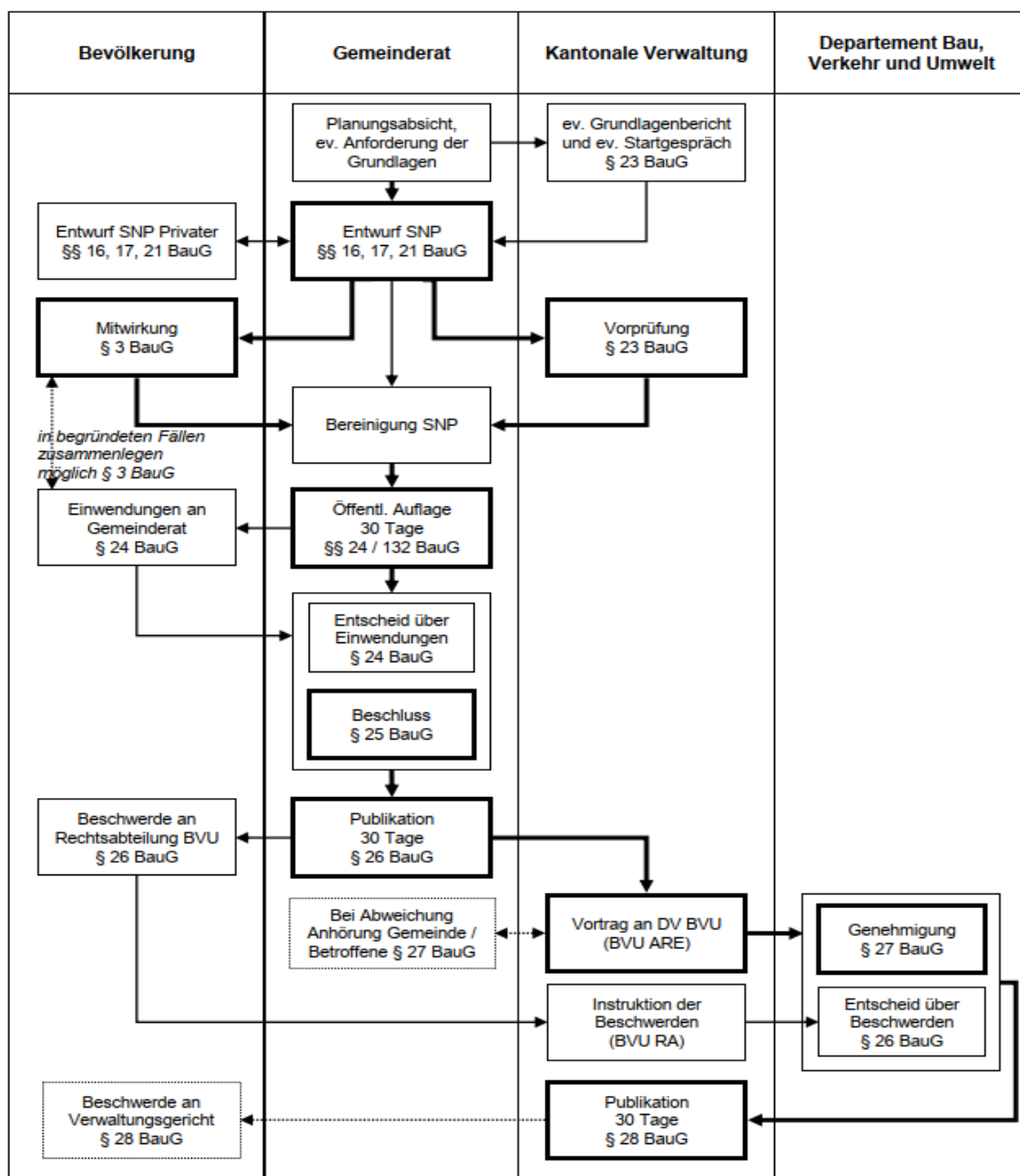


Abbildung 2 Ablaufschema Sondernutzungspläne, Quelle: Kanton Aargau

1.2 Planungsgegenstand: Geltungsperimeter des Erschliessungsplans

Der Geltungsperimeter der Teiländerung umfasst zum einen den Bereich der Lindenstrasse im östlichen Teil der Gemeinde Schinznach (Dorf) und zum anderen Bereiche, wo Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Erschliessungsplan von 1996 erforderlich sind. Die Inhalte, welche von der Teiländerung betroffen sind, beziehen sich im Vergleich zum rechtskräftigen Erschliessungsplan von 1996 auf ein eng begrenztes Gebiet, daher hat der Teiländerungsplan einen engeren Geltungsperimeter.

Der Geltungsperimeter umfasst Teile des Dorfkerns mit seiner historischen Bebauung. Im Osten grenzt der Perimeter an die Baumschule Zulauf. Im Wesentlichen liegt der Perimeter innerhalb der Strassenachsen Unterdorfstrasse, Krummenlandstrasse und Ausserdorfstrasse. Die geänderten Inhalte im Teiländerungsplan beziehen sich vor allem auf den Bereich der Lindenstrasse und dem Gartenweg.

Der Geltungsperimeter des Erschliessungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungsgebietes.

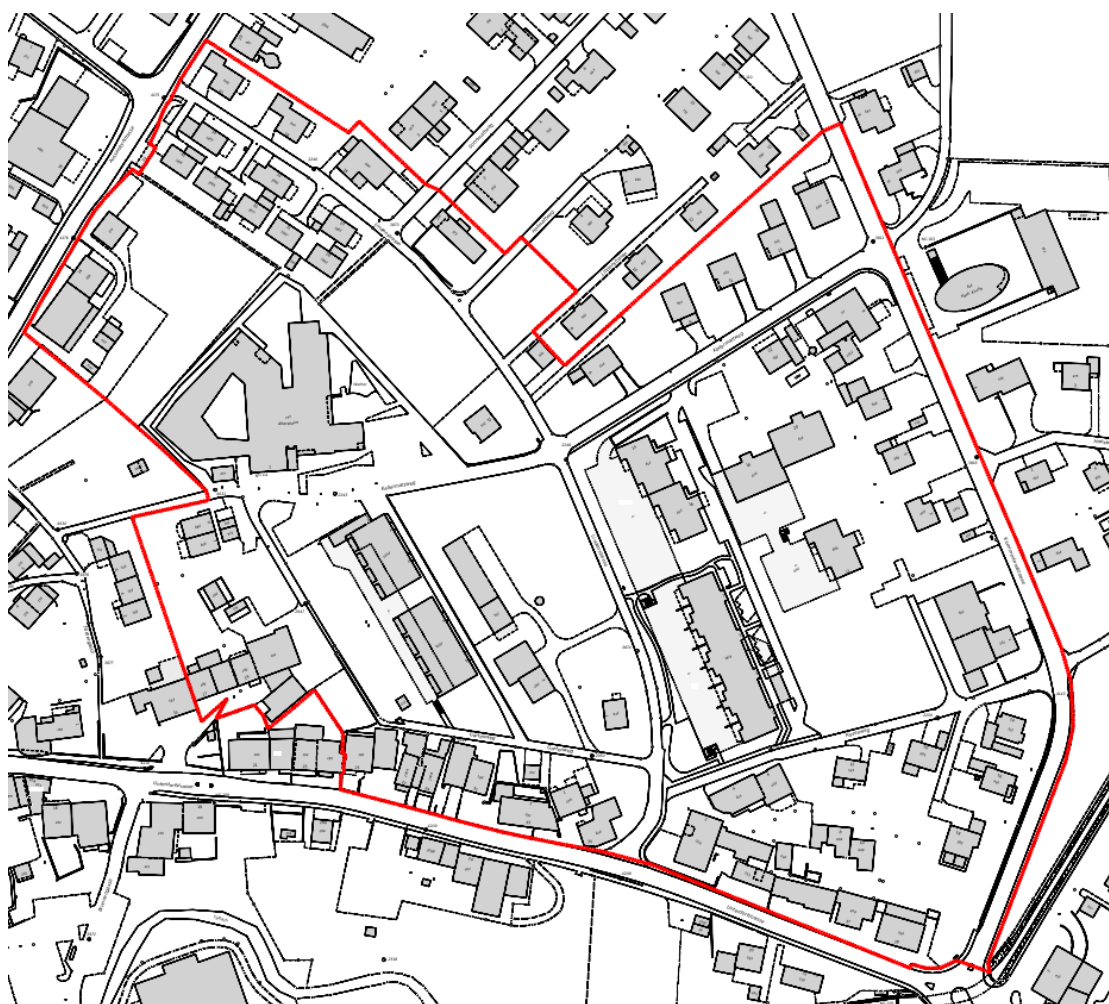


Abbildung 3 Geltungsperimeter (rot) Teiländerungsplan EP Kellermatt-Krummenland

1.3 Handlungsbedarf und Planungsziele

Der Erschliessungsplan Kellermatt-Krummenland (rechtskräftig 1996) wurde analysiert und mit den Anliegen des Gemeinderats sowie mit der heutigen Situation abgeglichen. Mit der Teiländerung des Erschliessungsplans sollen aktuell vorliegende Planungsblockaden gelöst und verschiedene Inhalte an die aktuellen Anforderungen angepasst werden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Gemäss §16 BauG stellen die Gemeinden eine zweckmässige Erschliessung bestimmter Gebiete, wenn nötig durch Erschliessungspläne, sicher. Nach §17 BauG bezweckt der Erschliessungsplan die Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen festzulegen und das hierzu erforderliche Land auszuscheiden. Der Erschliessungsplan kann Baulinien, Strassen- Niveau- und Leitungslinien, sowie Sichtzonen enthalten.

2.2 Bund, Kanton und Region

Bundesinventare und Sachpläne des Bundes

Das Planungsgebiet liegt gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) nicht innerhalb des geschützten Gebietes. Dennoch liegen in unmittelbarer Nähe westlich vom Geltungssperimeter (auf dem Gemeindegebiet von Schinznach) grosse Flächen innerhalb des BLN-Inventars, siehe Abbildung 4.

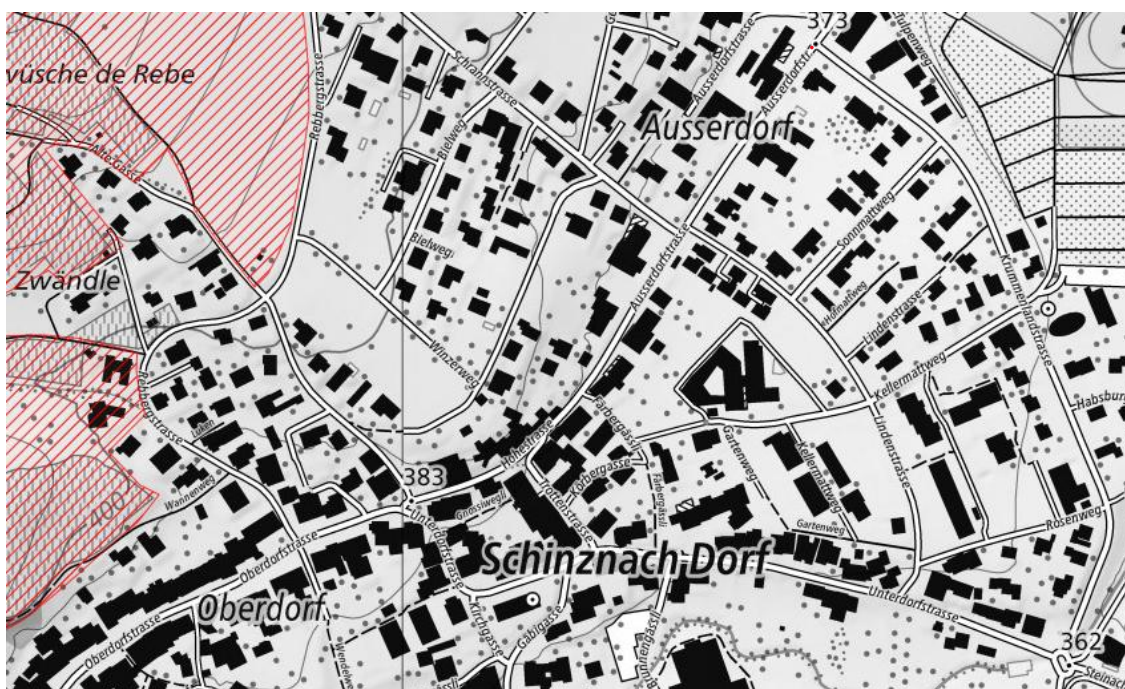


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem BLN-Inventar, Quelle: Swisstopo

Innerhalb des Geltungsperimeters verlaufen keine Strassen von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung, welche im IVS (Inventar der historischen Verkehrswege) eingetragen sind. Der Geltungsperimeter ist überlagert mit dem Inventar Schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (siehe Kapitel 3.2).

Kantonaler Richtplan

Der Geltungsperimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan (siehe Abbildung 5) im Siedlungsgebiet und im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung. Östlich des Geltungsperimeters gibt es ein grosses Areal mit Fruchtfolgeflächen, welche mit der Landschaft von kantonalen Bedeutung sowie einem vorrangigen Grundwassergebiet überlagert ist. Südlich des Geltungsperimeters ist ein Siedlungstrenngürtel dargestellt. Nördlich des Geltungsperimeters liegt ein

Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung und ein Materialabbaugebiet. Die Anpassungen des EP widersprechen nicht den Festsetzungen des kantonalen Richtplans.

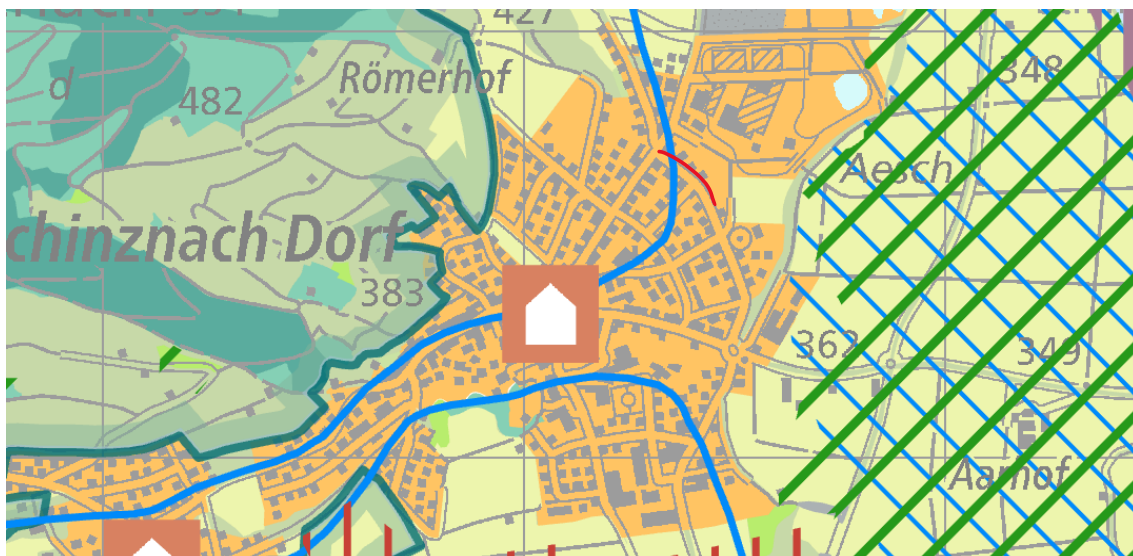


Abbildung 5 Ausschnitt Richtplan Kanton Aargau, Quelle: Kanton Aargau

Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Schinznach ist im Raumkonzept Aargau als ländlicher Entwicklungsraum eingetragen. Diese umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im ländlichen strukturschwachen Raum wird subsidiär durch den Finanz- und Lastenausgleich unterstützt. Die Teiländerung des EP entspricht den Entwicklungszielen des Raumkonzeptes.



Abbildung 6 Ausschnitt aus Raumkonzept Aargau, Quelle: Kanton Aargau

2.3 Gemeinde

Kommunale Nutzungsplanung

Der rechtskräftige Bauzonenplan und die dazugehörige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurden am 6. März 2015 durch die Gemeindeversammlung Schinznach beschlossen und am 21. Oktober 2015 durch den Regierungsrat genehmigt.

Die Gemeinde Schinznach hat mit § 3 BNO folgende Planungsgrundsätze definiert:

- Qualitätvolle Quartierstrukturen
- Aufwertung von Aussenräumen
- Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen
- Überbauungen sorgfältig gestalten und strukturieren
- Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten
- Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungs-
räume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
- Eine ausreichende Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu schaffen und zu
erhalten.
- Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind
zu fördern.
- Verdichtetes Bauen an Standorten mit gutem Anschluss an den öffentlichen Verkehr sind
zu fördern.

Der Erschliessungsplan als kommunales Planungsinstrument soll sich an den Planungsgrundsätzen der Gemeinde orientieren und einen Beitrag zu deren Umsetzung leisten. Die Planungsgrundsätze der Gemeinde sind auch in die Teiländerung des Erschliessungsplans Kellermatt-Krummenland eingeflossen.

Durch Landsicherung für Trottoirs, Fusswege und Strassen (Anpassung auf Normbreiten, wird die Erschliessung des Gebiets sichergestellt und die Verkehrssicherheit gestärkt. Ausserdem werden Fusswegverbindungen gesichert und der Fussverkehr mittels Querverbindungen gefördert.

Mit diesen Massnahmen sorgt die Teiländerung des Erschliessungsplan Kellermatt-Krummenland für qualitätsvolle Quartierstrukturen und attraktive Strassenräume.

Der Geltungssperimeters liegt in der Wohnzone 2 (W2) in der Dorfkernzone (D), in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB), in der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) sowie der Wohnzone 3 (WG3).

Legende:

Genehmigungsinhalt:

	Wohnzone 2 Geschosse		Zone für Familiengärten Im Bereich des Gewässerraums geht die kantonale und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung vor	F
	Wohnzone 3 Geschosse		Baumschulbauzone Die römischen Ziffern bezeichnen die Lärmempfindlichkeitsstufen	BSB
	Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse		Baustoffaufbereitungszone	BA
	Dorfkernzone		Spezialzone Rebba	Rb
	Dorfzone 2		Freihaltezone Im Bereich des Gewässerraums geht die kantonale und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung vor	Fr
	Gewerbezone		Flächen mit Pflicht zur Sondernutzungsplanung (GP = Gestaltungsplanpflicht, EP = Erschliessungsplanpflicht)	
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Die römischen Ziffern bezeichnen die Lärmempfindlichkeitsstufen		Übertrag AZ gem. § 38 BNO	
	Uferschutzzone Im Bereich des Gewässerraums geht die kantonale und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung vor		Bauzonengrenze	
	Grünzone Im Bereich des Gewässerraums geht die kantonale und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung vor		Hochwasser Gefahrenzone 1	
			Hochwasser Gefahrenzone 2	
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				

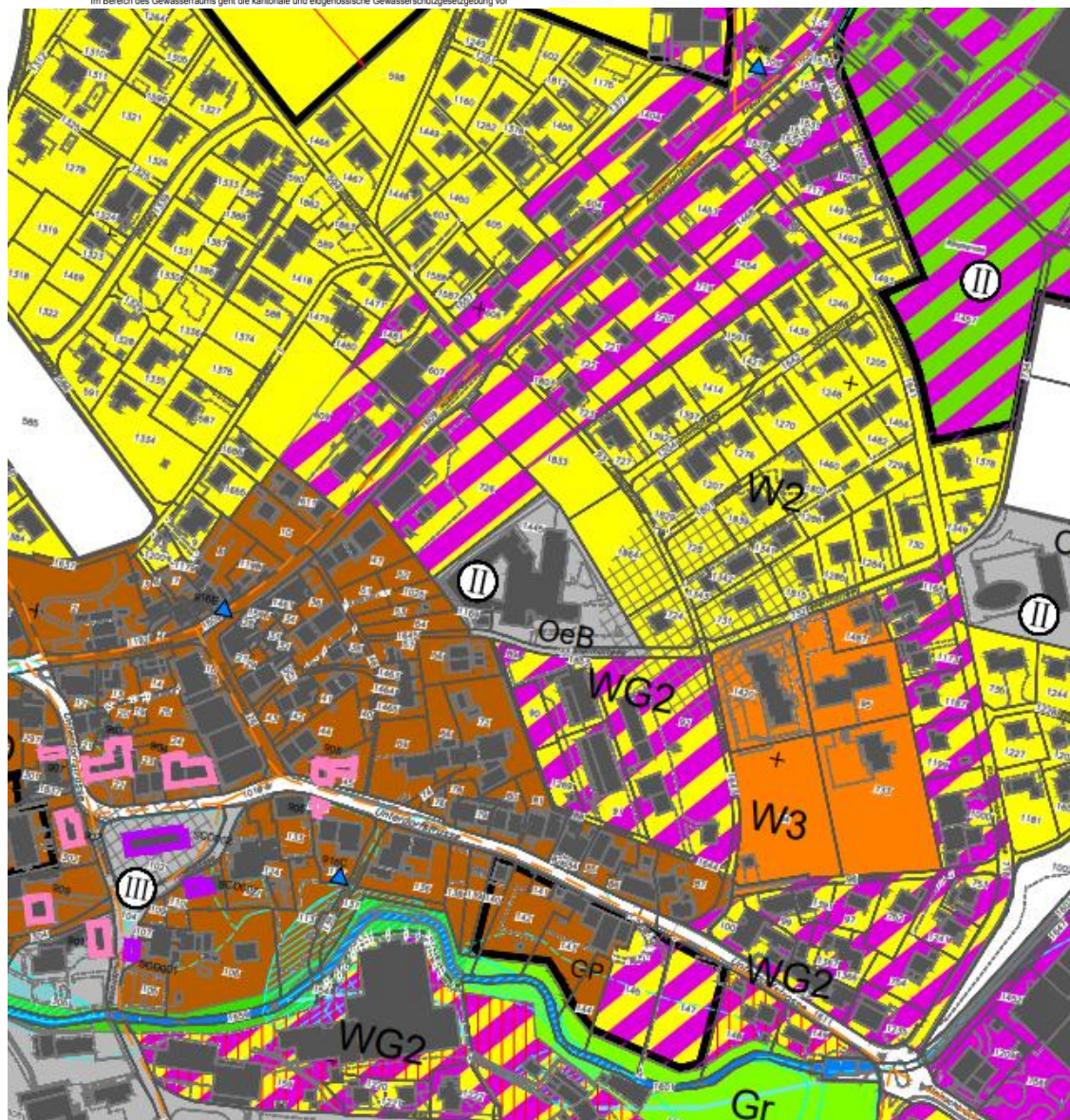


Abbildung 7 Ausschnitt Bauzonenplan mit Legende, Quelle: Gemeinde Schinznach

Sondernutzungspläne

In der Gemeinde Schinznach gibt es 13 rechtskräftige Sondernutzungspläne.

Die beiden Sondernutzungspläne Erschliessungsplan Färbergässli vom 12. November 1997 und der Gestaltungsplan Oberdorf vom 29. Mai 2002 tangieren den Geltungssperimeter des Teilländerungsplans.



Abbildung 8 Erschliessungsplan Färbergässli

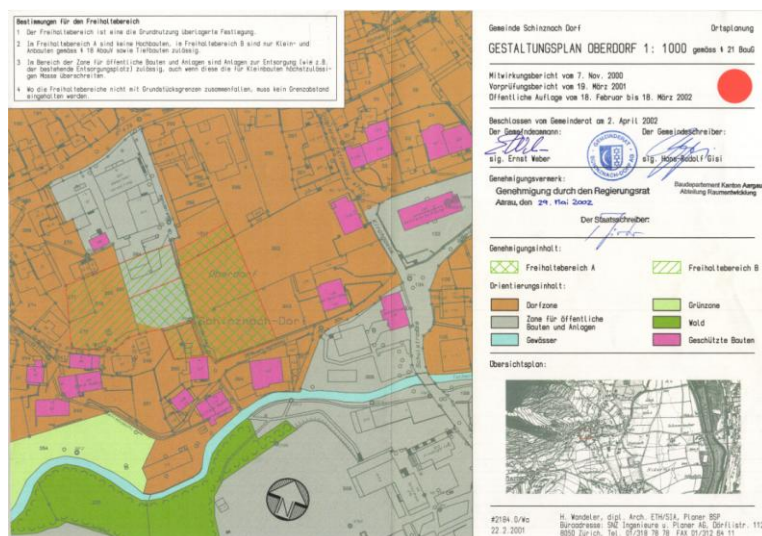


Abbildung 9 Gestaltungsplan Oberdorf

Der Erschliessungsplan Färbergässli überschneidet sich auf Parzelle 56 mit dem Geltungssperimeter des Teilländerungsplans. Es gibt keine Genehmigungsinhalte, die den Inhalten des Teilländerungsplans widersprechen.

Der Gestaltungsplan Oberdorf definiert als Genehmigungsinhalt zwei Freihaltebereiche um den Bereich der Gemeindeverwaltung Schinznach. Der Geltungssperimeter des Teilländerungsplans ist von diesem Inhalt nicht betroffen.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Aus den Planungsgrundsätzen der Bau- und Nutzungsordnung Schinznach ist zu entnehmen, dass für qualitätsvolle Quartierstrukturen, namentlich in der Dorfkernzone, zu sorgen ist. Die Strassenräume sollen attraktiv, bedarfsgerecht und vielseitig nutzbar sein. Ausserdem ist besonderes Augenmerk auf die umliegende Landschaft und ihre Eigenheit zu legen. Aus dem Bericht Masterplan Dorfkern Schinznach ist zu entnehmen, dass der Dorfcharakter erhalten und weiterentwickelt werden soll. Dies wird mit den Zielen «Dorfidentität» und «Lebensqualität», sowie «belebtes Dorf mit Tradition» zum Ausdruck gebracht. In der überörtlichen (regionalen) und kantonalen Verkehrsplanung werden keine unmittelbar auf den Geltungssperimeter bezogene Entwicklungsziele definiert.

Die Teiländerung des Erschliessungsplans hat keine Veränderungen auf die Führung des Kraftfahrzeugverkehrs innerhalb des Geltungssperimeters zur Folge. Die Fussgängerführung wird durch örtliche Festlegung einer Fusswegverbindung verbessert. Einzelne Strassenbreiten wurden an aktuellen Anforderungen angepasst.

Die Teiländerung des Erschliessungsplans sorgt, dafür, dass die verkehrliche Erschliessung für möglichst alle Parzellen innerhalb des Geltungssperimeters weiterhin gewährleistet ist.

Durch die Teiländerung des Erschliessungsplans wird auf aktuelle Bedürfnisse der Themen Siedlung und Verkehr Rücksicht genommen und die Grundlage für eine Weiterentwicklung geschaffen.

3.2 Siedlungsqualität, Ortsbild- und Denkmalpflege

Der Erschliessungsplan leistet einen Beitrag zur Siedlungsqualität, indem er wichtige Erschliessungsanlagen für Fussgänger und Fahrzeugverkehr sicherstellt und gleichzeitig die notwendige Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum reduziert. Dies entspricht dem raumplanerischen Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Denkmalgeschützte Objekte des Kantons und Objekte mit kommunalem Substanzschutz sind innerhalb des Geltungssperimeters nicht vorhanden.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Schinznach wird im ISOS als stattliches Weinbauerndorf in Hangfusslage im untersten Teil des Schenkenbergertals charakterisiert. Es wird die besondere architekturhistorische Qualität durch aussergewöhnliche Homogenität, Dichte, Intaktheit der Altbebauung mit ihren regionaltypischen Bauernhäusern des 18./19. Jahrhunderts und durch einzelne daraus hervorgehende ältere Bauten bezeichnet. Es hat ausserdem besondere räumliche Qualitäten, dank den klar definierten Strassenräumen, den reizvollen räumlichen Verknüpfungen im Dorfkern, sowie der intakten Wechselwirkung zwischen Bebauung und inneren Freiräumen.

Verschiedene Gebäude des Geltungssperimeters sind im ISOS als Einzelobjekte bezeichnet. Der historische Kern von Schinznach, welcher unter anderem teilweise Bestandteil des Geltungssperimeters ist, wird im ISOS als Gebiet G (grösstmöglicher Ortsteil) „dörfliche Siedlung“ eingetragen. Das bedeutet, dass der gesamte Kernbereich des Dorfes für das ISOS von Bedeutung ist. Für dieses Gebiet ist Aufnahme und Erhaltungsziel A definiert (Erhalten der Substanz).

Im ISOS sind innerhalb des Geltungssperimeters verschiedene Einzelobjekte eingetragen.

Die Teiländerung des Erschliessungsplans haben keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und den Erhaltungszielen des ISOS.

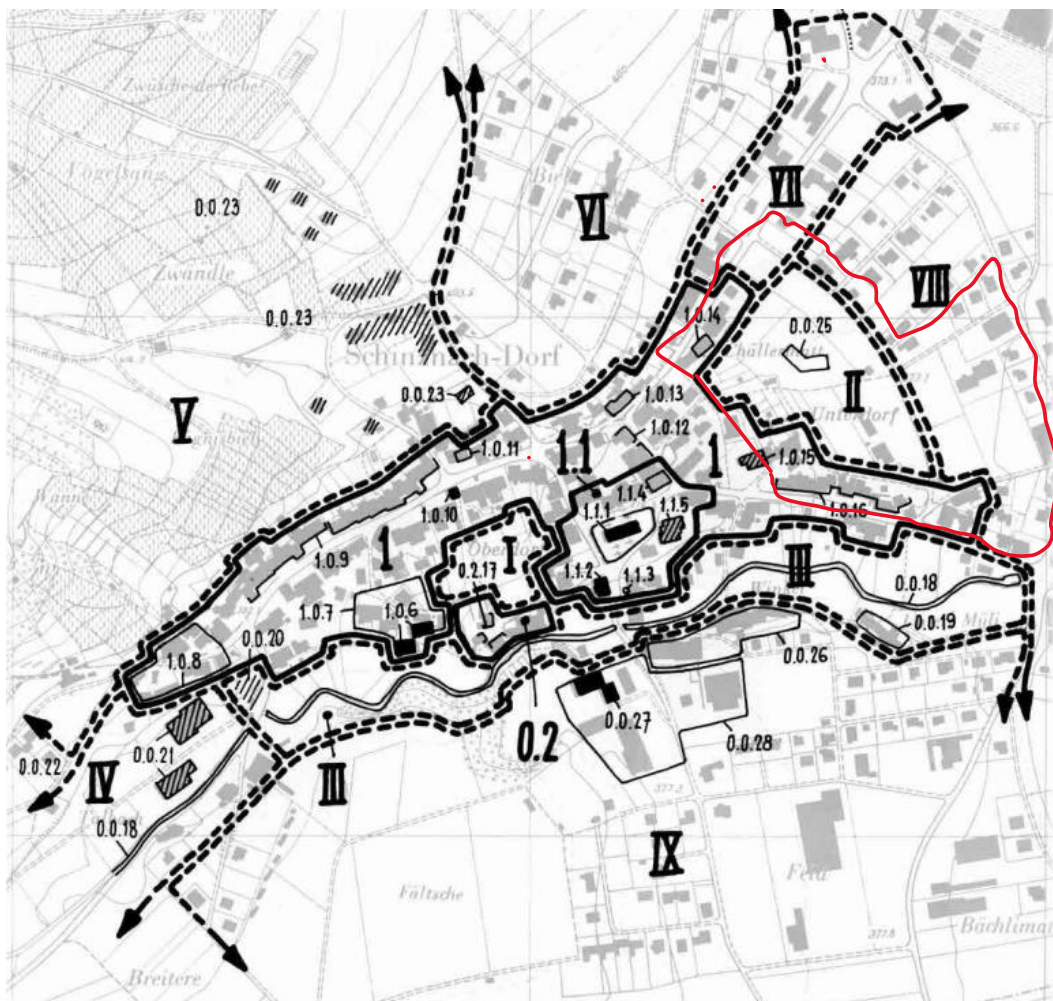


Abbildung 10 Auszug ISOS Gemeinde Schinznach mit Geltungssperimeter; Quelle ISOS

3.3 Natur und Landschaft

Landwirtschaftliche Nutzung

Der Geltungssperimeter liegt im Siedlungsgebiet und grenzt nicht an die Landwirtschaftszone. Innerhalb des Geltungssperimeter findet landwirtschaftliche Nutzung nur auf unbebauten Parzellen statt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Teiländerung des Erschliessungsplan nicht beeinträchtigt.

Landschaft von kantonaler Bedeutung

Östlich des Geltungsperimeters befindet sich eine Landschaft von kantonaler Bedeutung (siehe Kapitel 2.2), die dem Erhalt und der Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen Erholung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dient. Die Landschaft von kantonaler Bedeutung wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Grundwasser

Innerhalb des Geltungssperimeters ist im westlichen Teil eine geringe Grundwassermächtigkeit und im östlichen Teil eine mittlere Grundwassermächtigkeit nachgewiesen, siehe Abbildung 11. Das Grundwasservorkommen wird durch den Erschließungsplan nicht beeinträchtigt.

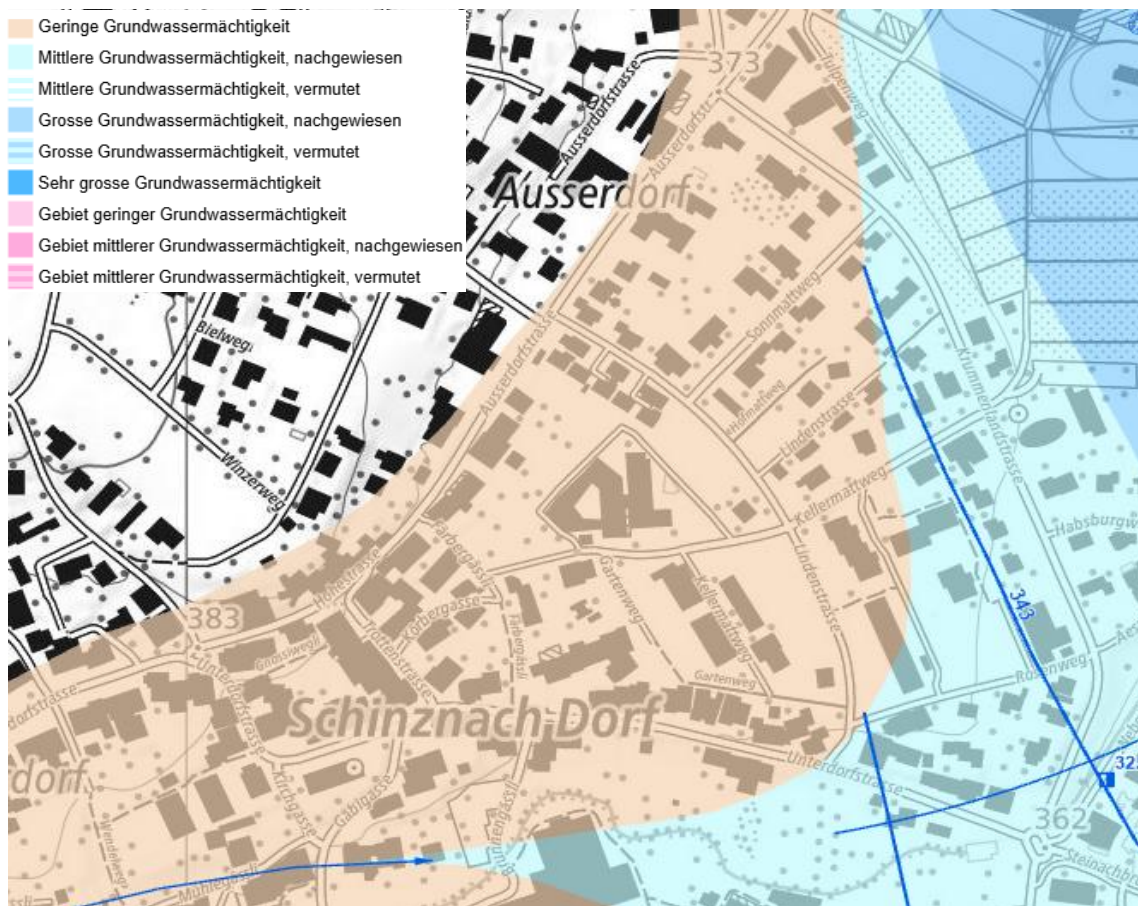


Abbildung 11 Grundwasservorkommen, Quelle: AGIS

Gewässer

Innerhalb des Geltungsperimeters befinden sich keine Fliessgewässer oder Seen.

3.4 Umwelt und Naturgefahren

Lärmschutz

Es gibt innerhalb des Geltungsperimeters keine Flächen, bei welchen der Immissionsgrenzwert durch Strassenlärm überschritten wird.

Nichtionisierende Strahlung

Es befinden sich keine Hochspannungsleitungen, Antennen oder andere NIS-Emittenten in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsperimeters.

Belastete Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte weist keine Eintragungen innerhalb des Geltungsperimeters auf.

Hochwasser

Der Bereich des Geltungsperimeters gibt gemäss Fachkarte aus dem AGIS keine Hochwassergefährdung.

3.5 Archäologie

Das Gebiet im Bereich der Lindenstrasse ist von archäologischen Fundstellen betroffen. Durch die geplanten baulichen Veränderungen an der Lindenstrasse (Strassensanierung, Ausweichstelle) können archäologische Hinterlassenschaften der Fundstelle 88(A)5 ("römische Gräber") betroffen sein. Aus diesem Grund muss die Kantonsarchäologie in nachgeordneten Baugesuchen eingebunden werden.

4 Erläuterungen zu den Inhalten des Teiländerungsplans

4.1 Sichtzonen

Als Orientierungsinhalt werden im Teiländerungsplan die Sichtzonen eingetragen. Es gibt einige Stellen, an denen die Sichtzonen nicht eingehalten werden. Die Eintragung als Orientierungsinhalt im Teiländerungsplan soll der Gemeinde und den Grundeigentümern aufzeigen welche Bereiche durch die Sichtzonen tangiert und somit freigehalten werden müssen. Auf den Gemeindestrassen wird aufgrund der untergeordneten Stellung von einem DTV (Durchschnittlicher Tagesverkehr) von weniger als 2'000 Fahrzeugen ausgegangen. Die Sichtzonen werden auch bei Situationen mit Rechtsvortritt in Tempo 30-Zonen auf eine Knotensichtweite von 25 m ausgelegt, um eine grössere Verkehrssicherheit zu erreichen.

Durch die geplante Einführung der Tempo 30-Zonen, ergeben sich deutlich kleinere Sichtzonen, weil diese von der Geschwindigkeit abhängig sind. Es hat zudem einen Einfluss auf zusätzliche Trottoirs. Bei einer Tempo 30-Zone kann auf wenig befahrenen Abschnitten auf ein Trottoir verzichtet werden.

Es folgen einige Abbildungen mit Sichtzonen, welche innerhalb des Geltungsperimeters der Teiländerung nicht eingehalten sind.

Knoten Lindenstrasse/Kellermattweg



Wenn man auf der Lindenstrasse Richtung Süden geradeaus fährt, besteht am Knoten Kellermattweg eine sehr schlechte Sicht nach rechts. Die Sicht wird durch eine dichte Hecke und Mauer verdeckt wird.

Abbildung 12 Situation Lindenstrasse am Knoten Kellermattweg, Quelle BC AG

Gartenweg/Lindenstrasse



Die Sicht nach rechts ist stark eingeschränkt, wenn vom Gartenweg links in die Lindenstrasse eingebogen wird.

Abbildung 13 Situation Gartenweg/Lindenstrasse, Quelle BC AG

Rosenweg/Lindenstrasse



Beim Linksabbiegen von dem Rosenweg auf die Krummenlandstrasse ist aufgrund des erhöhten Geländes und der Betonmauer auf Parzelle 753 die Sicht nach rechts eingeschränkt. Mit der geplanten Temporeduktion auf 30 km/h wird dieses Problem gelöst, indem eine kürzere Sichtweite zum Tragen kommt.

Abbildung 14 Situation Rosenstrasse/Ausserdorfstrasse, Quelle BC AG

Sonnmattheweg/Krummenlandstrasse

Bei der Ausfahrt von dem Sonnmattheweg auf die Krummenlandstrasse ist die Sicht nach links und nach rechts stark eingeschränkt. Es besteht aktuell ein Ausfahrtsverbot vom Sonnenmattheweg in die Krummenlandstrasse.



Abbildung 15 Situation Sonnmattheweg/Kellermattweg, Quelle BC AG

4.2 Krummenlandstrasse

Trottoir entlang der Krummenlandstrasse

Im rechtskräftigen Erschliessungsplan von 1996 ist südseitig auf dem Abschnitt zwischen Ausserdorfstrasse und Rosenweg eine Strassen- und Weglinie für ein Trottoir eingetragen, welches baulich noch nicht umgesetzt wurde. Mit der Teiländerung wird die Strassen- und Weglinie (westseitig) und die dazugehörige Baulinie auf dem Abschnitt zwischen Rosenweg und Kellermattweg aufgehoben. Dies wird damit begründet, dass das Trottoir nur auf einer Strassenseite realisiert werden soll und auf der gegenüberliegenden Strassenseite (ostseitig) ebenfalls ein Trottoir mit Strassen- und Weglinien gesichert ist. Auf dieser Strassenseite (ostseitig) ist auf dem Abschnitt Unterdorfstrasse bis Rosenweg bereits ein Trottoir baulich realisiert worden, daher soll dieses zukünftig, bis Kellermattweg weitergeführt werden, um die Fussgängerverbindung Richtung Dorfzentrum über den Kellermattweg und die Lindenstrasse zu führen. Ein weiteres Argument, welches für eine einseitige Trottoirführung entlang der Krummenlandstrasse spricht, ist die Einführung von Temo 30 entlang der Krummenlandstrasse.

4.3 Lindenstrasse

Verbreiterung der Lindenstrasse auf Höhe Parzelle 727



Die Lindenstrasse ist bereits heute entlang der Parzelle 727 um ca. 1.0 m mit Belag verbreitert worden. Diese Verbreiterung wurde bisher nicht ausparzelliert. Mit der Eintragung der Strassen- und Weglinie soll dieser Streifen für die Gemeinde und den späteren Ausbau der Lindenstrasse rechtlich gesichert werden.

Abbildung 16 Strassensituation bei Parzelle 727, Quelle BC AG

Umgang mit Baulinie auf Parzelle 727

Durch die Strassenverbreiterung an der Lindenstrasse entlang der Parzelle 727 ist der gesetzliche Strassenabstand von 4.0 m gemäss § 111 BauG zum Gebäude 694 nicht mehr eingehalten. Damit das Gebäude aufgrund des verminderten Strassenabstandes durch die Strassenverbreiterung nicht in den kantonalen Besitzstand gemäss § 68 BauG fällt und der Eigentümer durch die Strassenverbreiterung noch mehr Nachteile erfährt, wird die gültige Baulinie von 1996 nicht aufgehoben und als Orientierungsinhalt im Teiländerungsplan übernommen. Entlang der Strassenverbreiterung gilt somit ein mit Baulinie definierter, zu §111 BauG, abweichender Strassenabstand von 3.0 m.

Feuerwehrstellfläche

Zwischen Sonnmattweg und Kellermattweg muss auf Parzelle 92 (geplante Arealüberbauung Chumbeland) wegen enger Platzverhältnisse auf der Lindenstrasse mittels Strassen- und Weglinie eine Feuerwehrstellfläche im Teiländerungsplan festgesetzt werden. Die Masse dieser Stellfläche orientieren sich an der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feukos 2025). Es geht dabei um eine Fläche mit den Massen 6.0 m x 11.0 m und 4.0 m Übergangsbereich.

Durch die Verbreiterung der Lindenstrasse durch die Feuerwehrstellfläche würde sich der gesetzliche Strassenabstand weiter westlich in die Parzelle 92 verschieben. Um die Grundeigentümer der Parzelle 92 nicht zusätzlich zu belasten, soll die genehmigte Baulinie von 1996 weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Im Bereich der Feuerwehrstellfläche gilt somit der mittels Baulinie definierte und von § 111 BauG abweichende Strassenabstand.

Ausweichstelle Lindenstrasse Parzelle 1864

Um den heutigen Bedürfnissen einer Siedlungerschliessung gerecht zu werden, muss die Lindenstrasse ausgebaut werden. Eine starke Bauaktivität rund um die Lindenstrasse hat dazu geführt, dass die Lindenstrasse heute stärker belastet ist. Um ein sicheres Kreuzen zweier Personewagen auf der Lindenstrasse zu gewährleisten, wird im Teiländerungsplan mittels einer Strassen- und Weglinie eine kleine Fläche von 11.0 m² für eine Ausweichstelle rechtlich gesichert. Diese Ausweichstelle kommt auf Parzelle 1864 zu liegen, da dies die einzige Möglichkeit darstellt. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist dies aufgrund von Ein- und Ausfahrten und deren Sichtzonen nicht umsetzbar.

Durch die Verbreiterung der Lindenstrasse (infolge der Ausweichstelle) würde sich der gesetzliche Strassenabstand weiter westlich in die Parzelle 1864 hinein verschieben. Um die Grundeigentümer der Parzelle 1864 nicht zusätzlich zu belasten, soll die genehmigte Baulinie von 1996 weiterhin ihre Gültigkeit behalten und wird ebenfalls im Orientierungsinhalt im Teiländerungsplan eingetragen. Im Bereich der Ausweichstelle gilt somit ein mittels Baulinie definierter und von § 111 BauG abweichender Strassenabstand.

Fussweg zwischen Alters- und Pflegeheim und Lindenstrasse

Der Fussweg zwischen Alters- und Pflegeheim und Lindenstrasse wurde noch nicht realisiert und wird mit dieser Teiländerung örtlich festgelegt. Um eine direktere Verbindung zwischen Bushaltestelle (Ausserdorfstrasse) und Altersheim zu erhalten, ist dieser Weg für den Fussverkehr sehr wichtig. Heute muss ein Umweg über den Kellermattweg in Kauf genommen werden, um die Bushaltestelle zu erreichen.

Das Grundstück, auf dem der Weg eingezeichnet ist, wurde zwischenzeitlich überbaut. Der Perimeter für den angedachten Weg befindet sich heute auf Parzellen 2839 und 2834. Auf Abbildung 17 ist zu erkennen, dass der Weg bei der Bebauung der Parzellen 2839 und 2834 berücksichtigt wurde, da die Gartenanlage (Hecke) auf den Parzellen 2839 und 2834 vor dem eingeplanten Fussweg «Platz» gewährt wurde und ein Indiz dafür ist, dass diese Verbindung heute schon unreguliert genutzt wird.

Bei diesem Weg ist künftig die befestigte und hindernisfreie Gestaltung besonders wichtig, weil dies die direkte Fussverkehrsverbindung zum Alters- und Pflegeheim darstellt. Dort ist mit Rollstuhlbenutzern und Personen mit eingeschränktem Gehverhalten (Rollatoren etc.) zu rechnen.



Abbildung 17 Luftbild 2024 (Quelle AGIS) und Situation vor Ort (2025), (Quelle BC AG)

Gegenüber Fusswegen im Gemeindeeigentum gelten Abstandsvorschriften gemäss § 111 BauG. Damit die betroffenen Eigentümer der Parzellen 2834 und 2839 baulich durch den Fussweg nicht zu stark eingeschränkt werden, wird der gesetzlich Abstand gemäss § 111 BauG mittels einer Baulinie im Teiländerungsplan reduziert. Die Baulinie wird im Abstand von 4.0 m zur Parzellengrenze zu Parzelle 1864 eingezeichnet. Es gilt somit für die Parzellen 2384 und 2839 der gleiche Grenzabstand wie ohne Fussweg.

4.4 Gartenweg

Aktualisierung Situation Gartenweg

Der Gartenweg besteht aus zwei Teilen, welche über einen Fussweg miteinander verbunden sind: Dem südlichen Teilstück (mündet in den Kellermattweg) und dem nördlichen Teilstück (mündet in die Lindenstrasse).

Im südlichen Teilstück des Gartenwegs wurde der Gartenweg im Bereich Parzelle 92 und 2861 von 3.5 m auf 4.4 m verbreitert. Da die Verbreiterung noch nicht ins Gemeindeeigentum übergegangen ist, werden für die benötigten Wegflächen Strassen- und Weglinien auf Parzelle 92 mit dieser Teiländerung festgesetzt. Das Teilstück ab Parzelle 91 bleibt weiterhin mit 3.5 m Breite eingetragen, wird aber im Bereich der Parzelle 1269 noch im Zuge dieser Teiländerung ergänzt, sodass eine rückwertige Erschliessung zur Parzelle 81 möglich ist.

Die Verbreiterung im Bereich der Parzellen 92 und 2861 gegenüber dem rechtskräftigen Plan von 1996 ist aufgrund der neuen Überbauung Chumbeland auf Parzelle 92 notwendig. Da die Grundeigentümer der Parzellen 92 und 2861 aufgrund von privatrechtlichen Verträgen die komplette zusätzliche Strassenverbreiterung auf sich genommen haben, sollen keine Nachteile durch einen grösseren Strassenabstand für das Bauvorhaben entstehen. Daher wird die Baulinie von 1996 entlang der Parzellen 2861 und 92 nicht aufgehoben und ist weiterhin gültig und weicht somit vom gesetzlichen Strassenabstand gemäss § 111 BauG ab.

Bei dem nördlichen Teilstück des Gartenwegs wird mit der Teiländerung des Erschliessungsplans der Fahrwegbereich verkürzt. Um die Erschliessung der Parzellen 90 und 72 zu gewährleisten, ist ein Fahrweg, welcher ab Parzellengrenze 89/90 bis 5.0 m in die Parzelle 90 hineinragt, ausreichend. Daher werden die rechtskräftigen Strassen- und Weglinien, sowie Baulinien südlich davon aufgelöst. Die Fusswegverbindung zum südlichen Bereich des Gartenwegs, welche sich bereits im Eigentum der Gemeinde befindet, ist somit gesichert. Zum bestehenden Fussweg gelten nun die gesetzlichen Abstände gemäss § 111 BauG. Diese Massnahme soll eine flexiblere Bebauung der Parzellen 90, 72 und 1269 ermöglichen.



Abbildung 18 Ausschnitt Gartenweg aus dem rechtskräftigen Erschliessungsplan 1996

5 Organisation

5.1 Beteiligte

Die Teiländerung des Erschliessungsplans wurde von der Gemeinde Schinznach in Auftrag gegeben. In Abstimmung mit dem Gemeinderat wurde das Planungsbüro BC AG, Brugg mit der Erarbeitung der Teiländerung des Erschliessungsplanes beauftragt.

5.2 Planungsablauf

Tabelle 1 Übersicht Planungsablauf

Schritt	Zeitraum
Startsitzung	30. Januar 2025
Entwurf Erschliessungsplan	Februar-März 2025
Besprechung Entwurf	19. März 2025
Überarbeitung Erschliessungsplan	April 2025
Genehmigung Gemeinderat	Mai 2025
Vorprüfung BVU	Juni 2025 - Oktober 2025
Mitwirkung	23. Juni 2025 - 22. Juli 2025
Bereinigung aufgrund fachlicher Stellungnahme	November - Dezember 2025
Vernehmlassung Gemeinderat mit Freigabe zur Freigabe zur anschliessenden Vorprüfung	Januar 2026
Vorprüfung BVU	Januar - März 2026
Bereinigung aufgrund abschliessender Vorprüfung	April 2026
Öffentliche Auflage	<i>voraussichtlich ab Juni 2026</i>
Allfälliges Einwendungsverfahren	<i>voraussichtlich ab Juli 2025</i>
Beschluss durch Gemeinderat	<i>voraussichtlich ab August 2025</i>
Publikation 30 Tage	<i>voraussichtlich ab September 2026</i>
allfälliges Beschwerdeverfahren	<i>offen</i>
Genehmigung durch BVU, Abteilung Raumentwicklung	<i>offen</i>

6 Ablauf, Information und Mitwirkung

6.1 Mitwirkung

Gemäss § 3 BauG 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.

Die Mitwirkung hat vom Montag, 23. Juni bis Dienstag, 22. Juli 2025 stattgefunden. Am 1. Juli wurde eine Mitwirkungsveranstaltung mit der Bevölkerung durchgeführt. Die Ergebnisse der Mitwirkung werden in einem separaten Bericht im Zuge der öffentlichen Auflage zugänglich gemacht.

6.2 Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Entwürfe dem zuständigen Department am 5. Juni 2025 zur Vorprüfung vorgelegt (§ 23 BauG). Am 22. Oktober 2025 erfolgte die fachliche Stellungnahme mit Vorbehalten und Hinweisen seitens des Kantons.

Am 29. Januar 2026 hat der Gemeinderat die gemäss den Vorgaben aus der fachlichen Stellungnahme vom 22. Oktober 2025 angepassten Entwürfe dem zuständigen Departement zur 2. Vorprüfung vorgelegt. Am 31. März 2026 erfolgte der abschliessende Vorprüfungsbericht seitens des Kantons.

6.3 Öffentliche Auflage

Gemäss § 24 BauG legt der Gemeinderat die Entwürfe mit den nötigen Erläuterungen und mit dem Vorprüfungsbericht während 30 Tagen öffentlich auf. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet über die Einwendungen.

Kapitel wird nach Durchführung der öffentlichen Auflage ergänzt.

6.4 Beschluss

Sondernutzungspläne werden gemäss § 25 Abs. 3 b BauG durch den Gemeinderat beschlossen.