

Erschliessungsplan Fichtenweg / Föhrenweg

gemäss § 17 BauG

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

28. Januar 2019

Bestandteile des Erschliessungsplans:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften



Erstellt durch:

Felix Fuchs, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner NDS ETH, Schanzmättelstrasse 35, 5000 Aarau, T 062/ 824 86 04
felix.fuchs@gmx.ch

In Zusammenarbeit mit Thomas Belloli, Belloli Raum- und Verkehrsplanung - Altenburgerstrasse 49 - 5200 Brugg
T 062 822 52 01 – www.belloli.org – info@belloli.org

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand, Vorgehen und Ziele.....	5
1.1 Planungsgegenstand.....	
1.2 Ziele.....	
1.3 Vorgehen	
1.4 Vorgaben und Grundlagen.....	
2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen.....	7
2.1 Baurechtlich relevante Situation	
2.2 Ortsbauliche Ausgangslage.....	
2.3 Verkehrsplanerische Situation.....	
2.4 BNO, Zonenplan.....	
2.5 Planungssperimeter.....	
2.6 Grundeigentum	
2.7 Koordination der Verfahren.....	
3. Zentrale Themen.....	10
3.1 Interessenabwägung.....	
3.2 Variantendefinition.....	
3.3 Variantenbeurteilung.....	
3.4 Sondernutzungsvorschriften.....	
3.5 Grenzbereingung.....	
4. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten.....	12
4.1 Strassenlinien.....	
4.2 Sichtzonen.....	
4.3 Sondernutzungsvorschriften im Einzelnen.....	
5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit.....	13
6. Weiterer Handlungsbedarf.....	13
7. Organisation und Beteiligte.....	13
8. Planungsablauf, Information und Mitwirkung.....	13

Abbildungen

Abbildung 1 Aufgabenstellung

Abbildung 2 Ausschnitt aus rechtsgültigem Zonenplan

Abbildung 3 Konzeptskizze Siedlungsstruktur, REL- Entwurf, 3.9.2018

Abbildung 4 Planungspereimeter und Stand der Erschliessung 2018

Abkürzungen

BauG Kantonales Baugesetz

BauV Kantonale Bauverordnung

BNO Bau- und Nutzungsordnung

BVU Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau

KGV Kommunaler Gesamtplan Verkehr

LEV Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung

MIV Motorisierter Individualverkehr

RPG Bundesgesetz über die Raumplanung

RPV Raumplanungsverordnung

Beilage

„Erschliessungsplanung ‚Fichtenweg/ Föhrenweg‘, Würenlos, Beurteilung von Erschliessungsvarianten für die Parzellen 1114, 1115, 3700, Bericht vom 3. September 2018

1. Planungsgegenstand, Vorgehen und Ziele

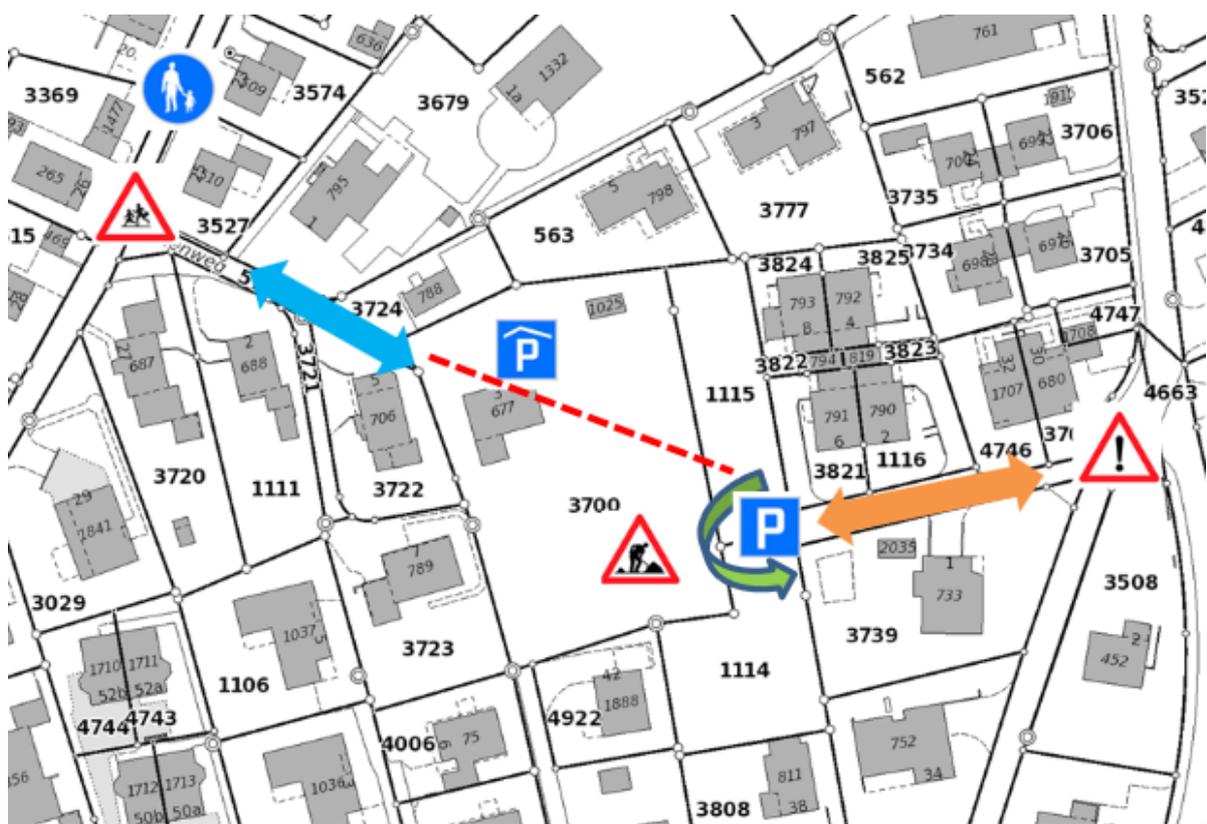
1.1 Planungsgegenstand

Mit Entscheid vom 30. Oktober 2017 hat die Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU) eine Beschwerde gegen den Vorentscheid des Gemeinderats Würenlos vom 11. Januar 2016 betreffend Verkehrserschliessung über den Fichtenweg für die geplante Überbauung der Erbgemeinschaft Mathilda Brunner-Moser sowie Walter Moser, beide Würenlos, auf den Parzellen 3700, 1114 und 1115 gutgeheissen. Demnach muss die Erschliessung in einem Sondernutzungsplanverfahren festgelegt werden, in dem „eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen ist“. Gemäss Entscheid sind Varianten der Erschliessung zu prüfen und in einer umfassenden Betrachtung der rechtlichen und tatsächlichen Interessen zu bewerten und gegeneinander abzuwägen (siehe u. a. S. 12 des Entscheids).

Als Erschliessungsvarianten kommen in Frage:

- Die Erschliessung der fraglichen Parzellen über den Fichtenweg,
- die Erschliessung über den Föhrenweg,
- die Erschliessung teilweise über den Fichtenweg und teilweise über den Föhrenweg (Kombination der Varianten 1 und 2).

Abbildung 1: Aufgabenstellung



↔ Variante Fichtenweg

↔ Variante Föhrenweg

Die Verkehrssignale weisen auf spezifische Problem- und Fragestellungen hin.

Der Entscheid des BVU legt aufgrund der heutigen Überbauungs- und Verkehrssituation keine weiteren Varianten zur Prüfung nahe, obschon Dienstbarkeiten früher einmal einen Anschluss der Parzellen 1114 und 1115 über die Grundstücke 3807 und 3808 ermöglicht hätten (vgl. Entscheid vom 30.10.2017, S. 5 oben).

1.2 Ziele

Die Ziele des Sondernutzungsplans sind insbesondere:

- die Ermöglichung einer gesamthaft geplanten, rationellen und nachhaltigen Entwicklung des noch unüberbauten Areals,
- die haushälterische Erschliessung und Nutzung des Baulandes,
- die Ermöglichung einer Bebauung mit hoher siedlungsgestalterischer Qualität,
- die Gewährleistung einer hohen Verkehrssicherheit und guten Erreichbarkeit,
- die gute Integration der Neubauten in die bestehende Situation,
- die optimale Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz,
- die Sicherstellung der zur öffentlichen Nutzung erforderlichen Wege,
- die optimale Anordnungsmöglichkeit für die Parkierung,
- eine zeitgerechte Realisierbarkeit der Überbauung.

1.3 Vorgehen

Um eine den Zielen optimal gerecht werdende Lösung zu finden, ist der Sondernutzungsplanung eine Variantenevaluation mit einer ausführlichen Bewertung verschiedener Erschliessungsvarianten unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften und der Anstösserinnen und Anstösser vorausgegangen. Sowohl die Methode der **Nutzwertanalyse** als auch diejenige der **Vergleichswertanalyse** gelangten zur Anwendung. Die Resultate der Variantenbewertung sind im separaten Bericht „Erschliessungsplanung ‚Fichtenweg/ Föhrenweg‘, Würenlos, Beurteilung von Erschliessungsvarianten für die Parzellen 1114, 1115, 3700“ vom 3. September 2018 wiedergegeben.

1.4 Vorgaben und Grundlagen

1.4.1 Vorgaben von Bund und Kanton

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Mai 2014)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2015)
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1.1.2011)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011
- Kantonaler Richtplan vom 20. September 2011

1.4.2 Normen

- SN 640 040b „Projektierung, Grundlagen; Strassentypen“
- SN 640 045 „Projektierung, Grundlagen, Strassentyp Erschliessungsstrassen“
- SN 640 201 (2017/09) „Geometrisches Normalprofil, Grundabmessungen und Lichtraumprofil“, in Überarbeitung

1.4.3 Grundlagen Kanton

- Beschwerdeentscheid BVU vom 30. Oktober 2017 gegen den Vorentscheid des Gemeinderats Würenlos vom 11. Januar 2016
- Genehmigung BVU vom 18. September 2013, Aufhebung diverser Erschliessungspläne, u. a. „Buechzelgli“
- Merkblatt BVU „Sicht an Knoten und Ausfahrten“ vom 1. März 2011

1.4.3 Grundlagen von Baden Regio

- Regionale Entwicklungsstrategie vom 7. März 2013
- Regionales Entwicklungskonzept vom 15. Oktober 2013
- Regionales Velokonzept vom 28. November 2013

1.4.3 Grundlagen der Gemeinde

- Leitbild zur Gemeindeentwicklung vom 25.01.2016
- Bau- und Nutzungsordnung vom 26. Oktober 2000, Stand Juni 2014
- Bauzonenplan vom 5. März 2002, Stand Januar 2015
- Verkehrsrichtplan vom 1. Dezember 1995
- Bericht „Erschliessungsplanung ‚Fichtenweg/ Föhrenweg‘, Würenlos, Beurteilung von Erschliessungsvarianten für die Parzellen 1114, 1115, 3700“ vom 3. September 2018
- Vorentscheid des Gemeinderats Würenlos vom 11. Januar 2016
- Vorentscheidgesuch 201534 vom 3. Juli 2015
- Überbauungsplan Buch Ost vom 27. April 1960, von der Gemeindeversammlung verworfen, nicht rechtskräftig
- Überbauungsplan Altwies- Buech vom 30. November 1979, genehmigt am 26. Januar 1981
- Entwurf Erschliessungsplan „Föhrenweg“ vom 25. Juli 2007
- Ausbaustandard Fichtenweg, Vorstudie, Technischer Bericht vom 7. September 2015
- Diverse Protokolle des Gemeinderats
- Diverse Baubewilligungen auf den umliegenden Parzellen
- Diverse Protokolle der Besprechungen und Workshops mit den Grundeigentümerschaften und den Anstösser/-innen
- Diverse Stellungnahmen der Grundeigentümerschaften und der Anstösser/-innen

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Baurechtlich relevante Situation

Die Parzelle 3700 ist seit Jahrzehnten mit einem Einfamilienhaus erst zu einem kleinen Teil überbaut. Das bestehende Haus ist von dem in Gemeindeeigentum befindlichen Fichtenweg her erschlossen. Die Parzellen 1114 und 1115 grenzen mit ihren nord- bzw. südöstlichen Ecken an den privaten, diversen Anstösserinnen und Anstössern gehörenden Föhrenweg. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan gilt es, für das von ihm erfasste Areal die Anforderungen an eine sachgerechte Erschliessung zu erfüllen (§ 16 BauG). Der Beschwerdeentscheid des BVU vom 30. November 2017 hat die Form des Sondernutzungsplans offen gelassen.

Gestützt auf §§ 17 und 21 BauG sowie 5 und 8 BauV ist für die vorliegende Aufgabe der Erschliessungsplan das richtige Planungsmittel. Insbesondere gibt es keinen Anlass, mit einem Gestaltungsplan vom allgemeinen Nutzungsplan abzuweichen. Die Ziele des Sondernutzungsplans sind mit einem Erschliessungsplan und zugehörigen Sondernutzungsvorschriften vollständig zu erreichen. Im Übrigen gilt der Leitsatz: "So viel wie nötig, aber so wenig wie möglich festlegen". Dies erfordert eine sorgfältige und präzise Auseinandersetzung mit der Frage, welche Komponenten einer Planung zum Sichern des Grundkonzepts und der wesentlichen Qualitäten verbindlich festgehalten werden müssen und wo für die spätere Projektierung genügend grosse Spielräume freizuhalten sind. Die fachliche Herausforderung besteht somit darin, im Interesse der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit die wesentlichen Konzeptbestandteile und Eckwerte klar und eindeutig zu regeln, gleichzeitig aber auch gegenüber Änderungen des Immobilienmarktes, der Technik und architektonischer Vorlieben genügend flexibel zu bleiben. (BVU, Empfehlung für die Nutzungsplanung nach § 15 BauV).

2.2 Ortsbauliche Ausgangslage

Das zu erschliessende Areal liegt auf einer leichten Anhöhe zwischen der Buech- und der Buechzelglistrasse und ist von zonengerechten Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern umgeben. Das Gebiet bietet eine hohe Wohnqualität in kurzer bis mittlerer Distanz zum Ortszentrum. Es ist von der Buslinie 11 einerseits mit dem Ortszentrum und dem Bahnhof Würenlos und andererseits mit dem Bahnhof Killwangen-Spreitenbach tagsüber an Werktagen halbstündlich verbunden.

2.3 Verkehrsplanerische Situation

Im Verkehrsrichtplan der Gemeinde Würenlos, von der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 1995 mit Zustimmung zur Kenntnis genommen, sind die Buechstrasse als Quartierstrasse (Erschliessungsstrasse) und die Buechzelgli- und Altwiesenstrasse als Dorfstrassen (Sammelstrassen bezeichnet. Die genannten Strassen sind in verschiedenen Teilen (noch) nicht gemäss Normen und Überbauungsplan „Alt-wies- Buech“ ausgebaut (vgl. nähere Angaben im Bericht „Erschliessungsplanung ‚Fichtenweg/ Föhrenweg‘, Würenlos, Beurteilung von Erschliessungsvarianten für die Parzellen 1114, 1115, 3700“ vom 3. September 2018). Entsprechend weisen diese Strassen gegenüber den Normen insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherheit und Komfort gewisse Defizite auf.

Für die Erschliessung des Gebiets Buech und insbesondere der Parzellen 1114, 1115 und 3700 sind verschiedene Planungsbemühungen dokumentiert, die bis in die späten 1950er Jahre zurückgehen, aber zum grossen Teil aus unterschiedlichen Gründen nicht rechtskräftig geworden sind. In der Variantenbeurteilung (Bericht „Erschliessungsplanung ‚Fichtenweg/ Föhrenweg‘, Würenlos, Beurteilung von Erschliessungsvarianten für die Parzellen 1114, 1115, 3700“ vom 3. September 2018) fliessen die planerischen Vorleistungen sowie die zur Verkehrslenkung und -beruhigung erlassenen Signalisationsmassnahmen entsprechend ihrer Relevanz ein.

Der Verkehrsrichtplan wird im Zusammenhang mit der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung zurzeit grundlegend überarbeitet und zu gegebener Zeit in einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) überführt. Die Arbeiten sind im Entwurfsstadium.

2.4 BNO, Zonenplan

Gemäss rechtsgültiger Bau- und Nutzungsordnung, genehmigt am 5. März 2002, liegt das vom Erschliessungsplan erfasste Areal in der Wohnzone E2. Sie ist für den Bau von alleinstehenden Ein-, Zwei- und Doppelfamilienhäusern bestimmt (§ 11 BNO). An den Fichtenweg grenzt mit Parzelle 3679 überdies das Kindergartenareal an, das der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB zugehört.

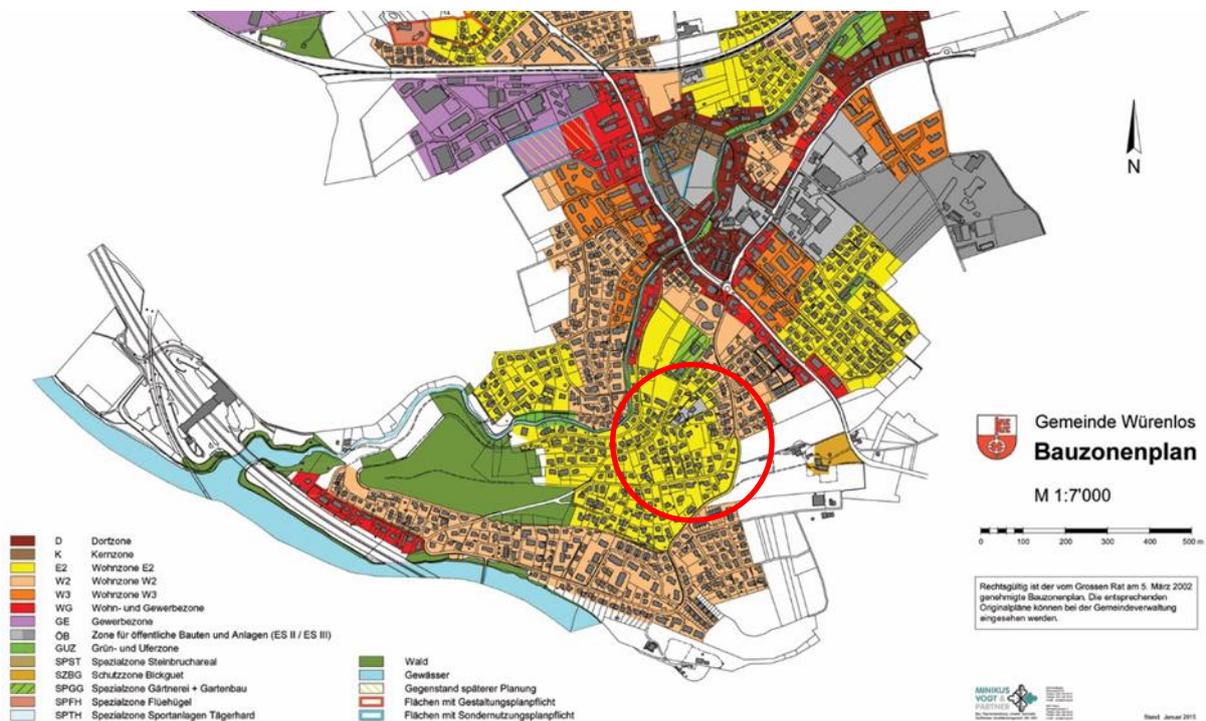


Abbildung 2, Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan

Die BNO entspricht nicht mehr in allen Teilen den heutigen gesetzlichen Anforderungen, weshalb Ende 2017 eine Gesamtrevision eingeleitet wurde. In deren Rahmen zeichnen sich für das Gebiet der

vorliegenden Sondernutzungsplanung im Zuge der Bemühungen um eine verstärkte hochwertige Innenentwicklung jedoch keine grundlegenden Änderungen ab, die die vorliegende Erschliessungsplanung beeinflussen könnten.



Abb. 3, Konzeptskizze Siedlungsstruktur, REL- Entwurf, 3.9.2018

- Wohnen in häuslicher genutzten zweigeschossigen Zonen (W2D)
- Wohnen in stark durchgrünten zweigeschossigen Zonen (W2L)
- Aussonderte Kindergärten
- Obergeordnetes / verbindendes Strassennetz
- Planungsgebiet

2.5 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter des vorliegenden Erschliessungsplans umfasst die Parzellen Nr. 571 (Fichtenweg), 3738 (Föhrenweg), 3700, 1114, 1115 und kleine Teile angrenzender Parzellen, die für die minimale Erfüllung der Normen beansprucht werden müssen. Der weitere Betrachtungsperimeter zur inhaltlichen Abstimmung von Siedlung und Erschliessung umfasst das Einzugsgebiet der Buech-, der Buechzelgli- und der Altwiesenstrasse.



Abb. 4, Planungsperimeter (rot) und Stand der Erschliessung 2018 (rosa: unüberbaute Bauzone, www.ag.ch, agis)

2.6 Grundeigentum

Innerhalb des Planungsperrimeters befinden sich die Strassenparzellen (inkl. Parzelle 571, Fichtenweg) sowie die Parzellen 3724 und 3679 (Kindergarten) in öffentlichem Eigentum. Die Parzelle 3738 des Fichtenwegs ist in privatem Eigentum verschiedener Anstösser/-innen. Die Parzellen 1114 (teilweise) und 1115 sind für eine Regelbebauung zu schmal. Die Eigentümerschaften haben deshalb zur Erzielung einer regelkonformen Überbauung eine Grenzbereinigung gemäss § 72 Abs. 2 BauG vereinbart (siehe nachstehende Ziffer 3.5)

2.7 Koordination der Verfahren

Das Verfahren der vorliegenden Sondernutzungsplanung ist inhaltlich sowohl mit den konzeptionellen Überlegungen zur Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung als auch mit der Erarbeitung des KGV abgestimmt. Für den Sondernutzungsplan sind weder die Beschlussfassung über die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung noch die Verabschiedung des KGV abzuwarten. Mit dem Erschliessungsplan wird keinerlei Präjudiz für die künftige BNO, den Zonenplan oder den KGV geschaffen.

3. Zentrale Themen

3.1 Interessenabwägung

Gemäss Beschwerdeentscheid der Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU) vom 30. Oktober 2017 muss die Sondernutzungsplanung auf einer umfassenden Interessenabwägung basieren, bei der die möglichen Varianten der Erschliessung aufgrund verschiedener Aspekte wie Verkehrssicherheit, Fuss- und Radverkehr, Verkehrsberuhigung, Auswirkungen auf die Umgebung und das übergeordnete Strassennetz geprüft und in einer umfassenden Betrachtung der rechtlichen und tatsächlichen Interessen bewertet und gegeneinander abgewogen werden (siehe u. a. S. 12 des Entscheids). Die Interessenabwägung erfolgte einerseits bei der Definition der Varianten, andererseits mit der detaillierten, methodisch aufgebauten Variantenbeurteilung gemäss den nachstehenden Ziffern 3.2 und 3.3.

3.2 Variantendefinition

Ausgehend von den heutigen Grundeigentums-, Erschliessungs- und Überbauungsverhältnissen sind unter Berücksichtigung der massgeblichen gesetzlichen Grundlagen und tatsächlichen Verhältnisse die drei, bereits in Ziffer 1.1 erwähnten Erschliessungsvarianten möglich. Sie sind im Bericht „Erschliessungsplanung ‚Fichtenweg/ Föhrenweg‘, Würenlos, Beurteilung von Erschliessungsvarianten für die Parzellen 1114, 1115, 3700, Bericht vom 3. September 2018, definiert und erläutert. Andere Varianten würden mehr privates Grundeigentum tangieren und erscheinen daher nicht opportun.

3.3 Variantenbeurteilung

Der Erarbeitung des vorliegenden Sondernutzungsplans ging die ausführliche Beurteilung der drei definierten Varianten nach der Methode der Nutzwertanalyse und nach derjenigen der Vergleichswertanalyse voraus. Das Ergebnis wurde auf seine Sensitivität hin überprüft, bevor die wesentlichen Gründe für das klare Obsiegen der Kombinationsvariante „Fichten- und Föhrenweg“ in einem Fazit zusammengefasst wurden (Siehe „Erschliessungsplanung ‚Fichtenweg/ Föhrenweg‘, Würenlos, Beurteilung von Erschliessungsvarianten für die Parzellen 1114, 1115, 3700“, Bericht vom 3. September 2018, Kapitel 12).

In der raumplanerischen Interessenabwägung und in den Bewertungsverfahren hat sich gezeigt, dass die Variante 3 (Kombination der Varianten 1 und 2) insbesondere die beste ist, weil

- die bestehenden räumlichen und verkehrsplanerischen Voraussetzungen am meisten für sie sprechen,

- die Parzellen 1114 und 1115 bereits an den Föhrenweg grenzen,
- die Parzelle 3700 bereits vom Fichtenweg her erschlossen ist,
- der Föhrenweg mit Beteiligung der Parzellen 1114 und 1115 privat bleiben (Fahrwegrecht) oder ins öffentliche Eigentum überführt werden könnte (Wahlfreiheit),
- die normgemässe Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen Fichten- und Föhrenweg mit relativ bescheidenen baulichen Eingriffen hergestellt werden kann,
- die Gemeinde die Verkehrssituationen in den Einmündungsbereichen Fichtenweg / Buechstrasse und Föhrenweg / Buechzelglistrasse in relativ naher Zukunft verbessern könnte,
- die Überbauung aller drei Parzellen im Rahmen der BNO und nach einer internen Grenzberreinigung (über die Einigung besteht) optimal gestaltet werden kann,
- die Parkierung (mit Ausnahme von Besucherparkplätzen) je unterirdisch erfolgen kann,
- der Bauverkehr aus Sicherheitsgründen gesamthaft via Föhrenweg erfolgen kann,
- relativ rasche Rechtssicherheit nicht unmöglich scheint,
- für die Realisierung noch Verhandlungs- und Ausführungsspielraum besteht,
- die raumplanerischen Ziele, zu denen die zeitgerechte Erschliessung von Bauland gehört, trotz schwieriger Voraussetzungen optimal erfüllt werden.

3.4 Sondernutzungsvorschriften

Im vorliegenden Fall besteht sowohl seitens der Anstösserinnen und Anstösser des Fichten- und des Föhrenwegs als auch seitens der Öffentlichkeit das Bedürfnis, im Sinne von §§ 6ff. BauV mit der Erschliessung zusammenhängende Anordnungen zur Gestaltung insbesondere des Aussenraums und zur Integration in die Umgebung zu erlassen. Deshalb begleiten Sondernutzungsvorschriften den Plan und legen unter anderem sinngemäss fest, dass

- eine qualitativ hochwertige, gut in die Umgebung zu integrierende Überbauung mit Ein- und Doppeleinfamilienhäusern unter optimaler Ausnutzung erwartet wird,
- sich die Grundzüge der Überbauung nach den Vorstudien zu richten haben,
- die Parkierung mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher/-innen in zwei getrennten unterirdischen Anlagen zu realisieren ist,
- ein Fusswegrecht für eine öffentliche Verbindung Fichtenweg- Föhrenweg über die Parzellen 1114, 1115 und 3700 spätestens vor Baueingabe des ersten Bauprojekts zu begründen ist,
- die Freiräume mit standortgerechten Pflanzen und Bäumen stark zu durchgrünen sind,
- ein Plan der Umgebungsgestaltung mit dem Baugesuch einzureichen ist,
- der Baustellenverkehr für die Überbauung aller drei Parzellen über den Föhrenweg zu erfolgen hat.

Gemäss fachlicher Stellung des BVU / ARE vom 12.12.2018 ist mit Verweis auf einen Entscheid in anderer Sache eine Vorschrift, wonach die Neuüberbauung auf allen Parzellen gleichzeitig zu erfolgen hat, rechtlich nicht zulässig. Es muss daher - entgegen der Absicht - in den Sondernutzungsvorschriften darauf verzichtet werden.

3.5 Grenzberreinigung

Die Parzellen 1114 (teilweise) und 1115 weisen eine Bautiefe von lediglich 12 bis 14 m auf. Sie sind somit für eine regelkonforme Bauweise unter Einhaltung der Grenzabstände zu schmal. Es ist daher eine Grenzberreinigung erforderlich, die entweder privat oder gemäss § 73 Abs. 2 und § 74 Abs. 2 BauG durchzuführen ist. Das amtliche Verfahren richtet sich nach § 15f. LEV. Die Grenzberreinigung sollte vor der Erschliessung durchgeführt werden. Weil eine solche im vorliegenden Fall für die Erschliessung nicht notwendig ist, kann sie gestützt auf § 16 Abs. 1 BauG nicht in die Erschliessungsplanung einbezogen werden. Ein entsprechender Hinweis in den Sondernutzungsvorschriften entfällt daher.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

4.1 Strassenlinien

Die für die Zufahrtswege benötigte Fläche wird mit Strassenlinien gemäss § 17, Abs. 2 BauG gesichert. Der Fichten- und der Föhrenweg entspricht dem Typ des „Zufahrtswegs“ nach SN 640 045. Der Schwellenwert von 30 Wohneinheiten wird in keinem der Fälle erreicht. Keine der aktuellen übergeordneten Planungen weist darauf hin, dass in Zukunft der Typ der „Zufahrtsstrasse“ anzunehmen wäre.

Die Anforderungen an die Planung richten sich nach Tabelle 1 der SN 640 045. Demnach gilt als massgebender Begegnungsfall mindestens derjenige zwischen einem Personenwagen und einem Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit.

Als erforderliche Fahrbahnbreite ergeben sich aus SN 640 201 (2017/09) bei der herrschenden Tempo 30- Zone 4.0 m. Theoretisch käme bei Tempo 20 eine Fahrbahnbreite von 3.50 m in Frage, doch würde dieses absolute Minimum als Festlegung im Erschliessungsplan den örtlichen Verhältnissen und der Sicherheit nicht genügend Rechnung tragen (anschliessende Grundstückzufahrten, keine Ausweichplätze bei Gegenverkehr, mit der Folge von Rückwärtsmanövern auf die übergeordnete Strasse bei fehlender Sicht). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der tatsächliche Ausbau partielle Einengungen aufweisen kann. Auf beiden Strassen (Fichten- und Föhrenweg) sollten sich aufgrund des bestehenden und zu erwartenden Verkehrsaufkommens und aufgrund der Einmündungsverhältnisse auf das übergeordnete Strassennetz bei reduzierter Geschwindigkeit zwei Personenwagen problemlos begegnen können. Das legt nahe, den Strassenlinien bei beiden Wegen eine Breite von 4.0 m zu Grunde zu legen. Sie sind so gezogen, dass eine kleinstmögliche Landbeanspruchung ab privaten Parzellen resultiert. Für den Fall, dass keine gütliche Regelung gefunden werden sollte, wird mit den Strassenlinien das Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG verbunden.

4.2 Sichtzonen

In den Einmündungsbereichen des Fichten- und des Föhrenwegs in die Buech- resp. in die Buechzelglistrasse sind zur Erreichung einer genügenden Übersichtlichkeit Sichtzonen festzulegen. Diese richten sich nach dem Merkblatt des BVU „Sicht an Knoten und Ausfahrten“ vom 1. März 2011.

4.3 Sondernutzungsvorschriften im Einzelnen

In den **allgemeinen Bestimmungen** sind Zweck und Ziel (§ 1), die verbindlichen Bestandteile und die erläuternden Grundlagen (§ 2), der Gültigkeitsbereich (§ 3), das übergeordnete Recht (§ 4) und die Bedeutung der Vorstudie (§ 5) als Grundlage für die Stellung der Neubauten und die arealintern erforderliche Grenzvereinbarung sowie zur Beurteilung von Baugesuchen erwähnt.

In den **Bestimmungen über die Erschliessung** wird die Funktion des Fichten- und des Föhrenwegs festgelegt und daraus der Strassentyp definiert. Wesentlich ist, dass der Fichtenweg zusätzlich zu den angeschlossenen, bereits überbauten Grundstücken nur die Erschliessungsfunktion für den noch unüberbauten Teil der Parzelle 3700, der Föhrenweg nur solche für die (in ihrer Bautiefe um etwa 1,5 bis 2,5 m zu verbreiternden) Parzellen 1114 und 1115 übernimmt (§ 6). Daraus folgt die Vorschrift für die voneinander getrennte Anordnung der Pflichtparkfelder für die Bewohnerschaft (§ 7). Ein öffentlich benutzbarer Fussweg, dessen genaue Lage mit dem Baugesuch für die Neuüberbauung abzustimmen und in seiner Lage genau festzulegen sein wird, verbindet den Fichten- und den Föhrenweg untereinander (§ 8). Der Bauverkehr der gesamten Neuüberbauung darf aus Gründen der Verkehrssicherheit namentlich für die Kindergärtler/-innen nur über den Föhrenweg erfolgen darf (§ 8).

Die **Bestimmungen zur Überbauung** entsprechen Wünschen der Grundeigentümer- und der Nachbarschaft. Sie dienen dazu, die erwünschte Qualität der Überbauung im Rahmen der Regelbauweise zu sichern (§ 10). Dass die Realisierung der Überbauung der Parzellen 3700, 1114 und 1115 gleichzeitig anzustreben ist, steht in Verbindung mit der Vorschrift für den Bauverkehr (§ 9), kann aber rechtlich nicht gefordert werden (Siehe Ziffer 3.4 letzter Absatz). Zur Qualität der Erschliessung gehört eine sorgfältige Planung, Projektierung und Ausführung der Umgebung unter Rücksichtnahme auf das natürliche Terrain und die Durchgrünung. Dies namentlich, weil der markante Mammutbaum nicht erhalten werden kann. Die Qualität wird in **Bestimmungen über die Umgebung** gesichert (§ 11).

In den **Schlussbestimmungen** findet sich eine weitere Bestimmung zur Qualitätssicherung (§ 12) und der Hinweis auf die Rechtskraft des Erschliessungsplans (§ 13).

5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Der Erschliessungsplan entspricht den Vorgaben des RPG, des BauG, des kantonalen Richtplans und des ERP. Namentlich die aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige und hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen werden erfüllt. Die so minimal wie möglich gehaltenen Eingriffe in privates Grundeigentum sind unvermeidlich, um das noch unüberbaute Bauland baureif zu machen und unter allen raumplanerischen Gesichtspunkten zweckmässig zu erschliessen. Mit der vorliegenden Lösung wird die zonenkonforme Überbaubarkeit unter bestmöglicher Berücksichtigung öffentlicher und schützenswerter privater Interessen und unter optimaler Erfüllung der Ziele gemäss Ziffer 1.2 und § 1 SNV erreicht. Der Erschliessungsplan schafft Rechtssicherheit und Planbeständigkeit, die in der Vergangenheit im Planungsgebiet gefehlt haben.

6. Weiterer Handlungsbedarf

Sobald der Erschliessungsplan rechtskräftig sein wird, wird die Gemeinde die Projektierung und Ausführung der in ihrer Zuständigkeit liegenden Arbeiten entsprechend dem Erschliessungs- und Investitionsprogramm und vorbehältlich der Kreditbeschlusses durch die Gemeindeversammlung auslösen.

Der Bau des öffentlichen Fussweges zwischen dem Fichten- und dem Föhrenweg wird im Zusammenhang mit den Umgebungsarbeiten der Überbauung erfolgen. Die rechtliche Sicherung mit einem Wegrecht hat rechtzeitig vor Baubeginn gestützt auf die Baueingabe zu erfolgen. Das Wegrecht soll neben der Linienführung die für den Bau und Betrieb wesentlichen Aspekte wie Projektierung, Einfriedigungen, Beleuchtung, Kostentragung, Unterhalt usw. zwischen den Eigentümerschaften der Parzellen 3700, 1114 und 1115 und der Gemeinde klären. Es sollte rechtzeitig vor Baubeginn vereinbart und im Grundbuch angemerkt sein.

Sollte die Grenzberichtigung nicht auf privater Basis vollzogen werden, ist sie vor der Erschliessung anzuordnen.

7. Organisation und Beteiligte

Vor dem Hintergrund dieser Erschliessungsplanung haben der Gemeinderat und die Bauverwaltung zusammen mit Felix Fuchs und Thomas Belloli, den externen Fachberatern, im Frühjahr 2018 das Gespräch mit den Grundeigentümerschaften der Parzellen 3700, 1114 und 1115 sowie den Anstösserinnen und Anstössern des Fichten- und des Föhrenwegs gesucht. An mehreren Workshops im Lauf des Jahres wurden die möglichen Erschliessungsvarianten und deren Bewertung erörtert und kontrovers diskutiert. Eine Einigung unter allen Beteiligten auf diejenige Lösung, die aus der systematischen Bewertung als überlegen hervorgegangen ist, konnte vorderhand nicht gefunden werden.

8. Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Die verschiedenen Planungsschritte zum vorliegenden Erschliessungsplan erfolgten in folgenden Zeiträumen (Liste wird laufend ergänzt):

- Orientierung Grundeigentümer/-innen und Anstösser/-innen, Aufgabe, Vorgehen 3. März 2018
- Workshop zu den Varianten, Vorstellung Beurteilungsmethoden 29. Mai 2018
- Ergebnisworkshop zu den Rückmeldungen, Bewertungsentwurf 21. Juni 2018
- Einigungskonferenz, Versuch der Konsensfindung 23. August 2018
- Bericht zur Beurteilung der Erschliessungsvarianten 3. September 2018

- Zwischenbeschluss Gemeinderat zum weiteren Vorgehen
- Entwurf Erschliessungsplan „Fichten- und Föhrenweg“
- Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)
- Öffentliche Information und Mitwirkung (§ 3 BauG)
- Mitwirkungsbericht
- Öffentliche Auflage (§ 24 BauG)
- Behandlung von Einwendungen
- Beschluss Gemeinderat (§ 25 BauG)
- Publikation (§ 26 BauG)
- Genehmigung BVU (§ 27 BauG)

1. Oktober 2018
Oktober 2018