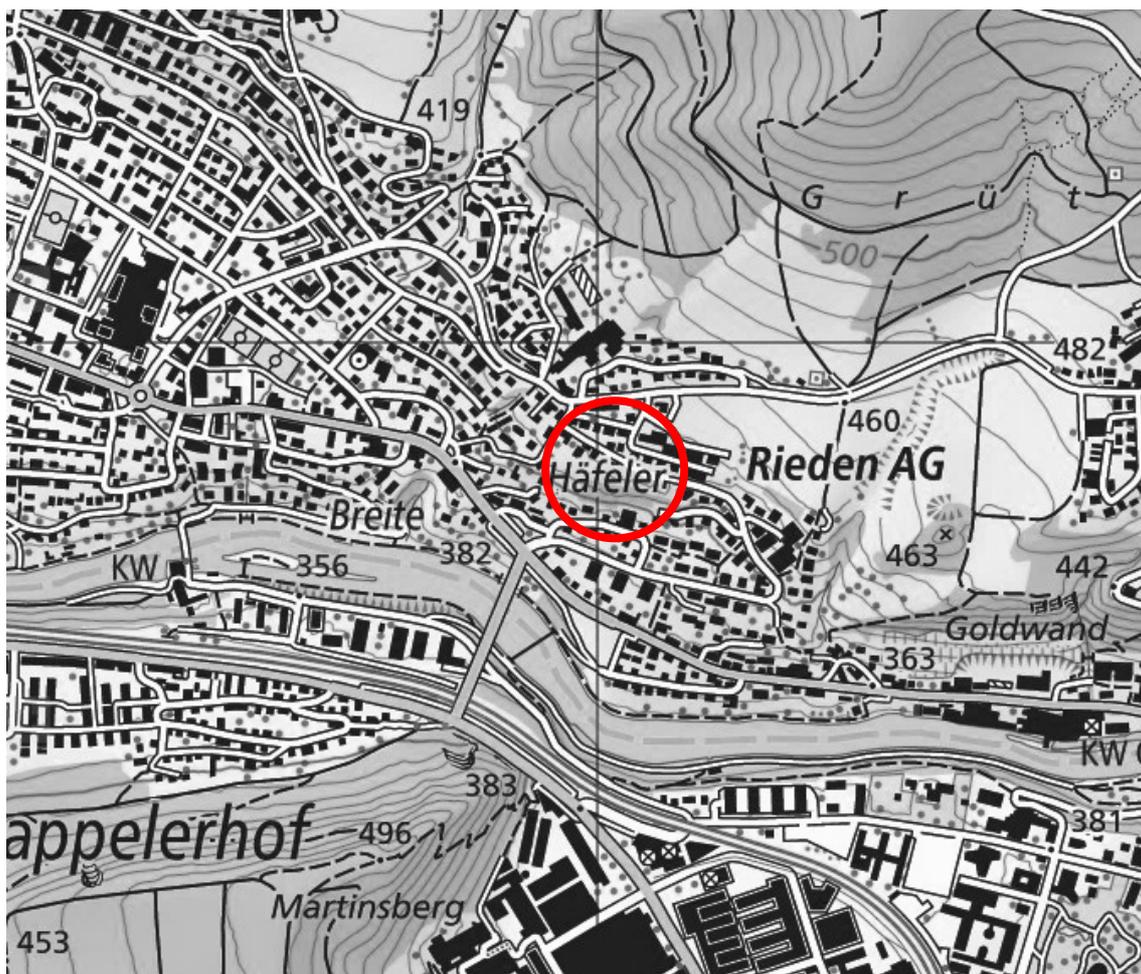


Gemeinde Obersiggenthal

Erschliessungsplan „Tannenweg“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Stand: Mitwirkung und öffentliche Auflage

Auftraggeber

Gemeinde Obersiggenthal
Landstrasse 134a
5415 Nussbaumen

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

Renato Costamagna, Siedlungsplaner FH, Raumplaner FSU
Valentin Müller, BsC FHO in Raumplanung
Sarah Lauener, BsC FHO in Landschaftsarchitektur

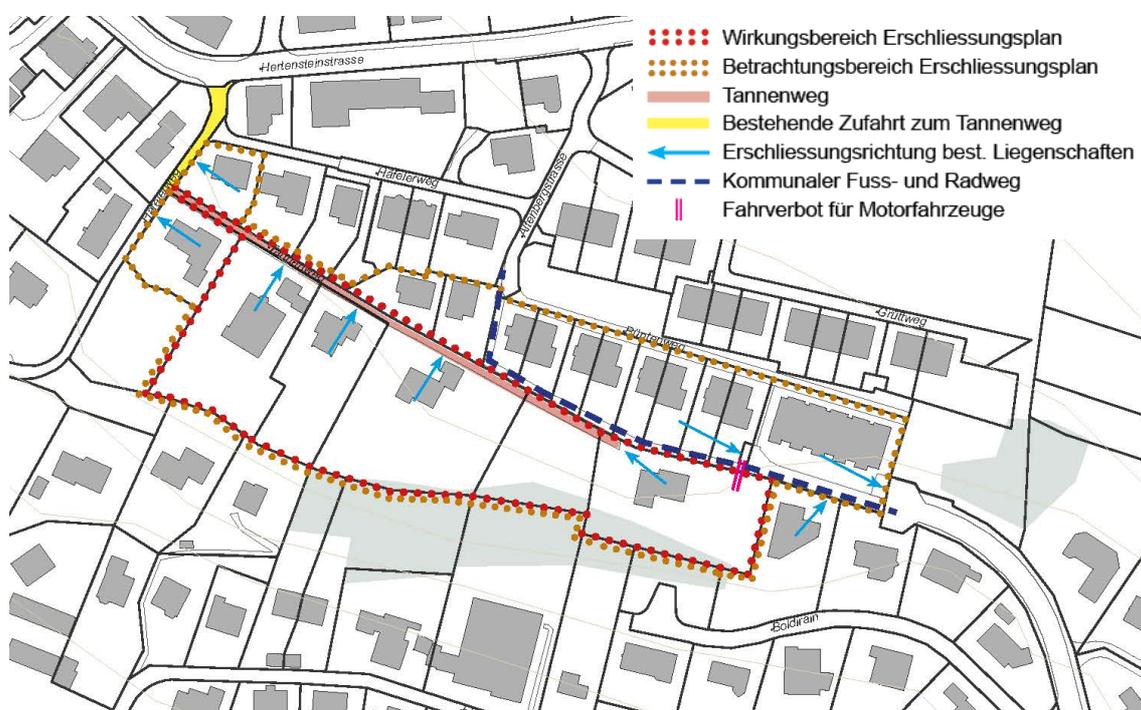
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Planungsgegenstand	1
1.2	Ziele	1
1.3	Planungsablauf / Terminprogramm	2
1.4	Eigentumsverhältnisse	2
2	Grundlagen	3
2.1	Gesetzliche Grundlagen	3
2.2	Kommunale Grundlagen	3
2.3	Verkehrstechnische Grundlagen	5
3	Analyse	6
3.1	Bestehende Situation und Erschliessungsvarianten	6
3.2	Beurteilung der Varianten	9
4	Erschliessungsplan	11
4.1	Bestandteile	11
4.2	Inhalte des Erschliessungsplanes	11
5	Weitere Themen	12
5.1	Abfallentsorgung	12
5.2	Werkleitungen	13
6	Vorprüfung / Mitwirkung / Beschlussfassung	14
6.1	Kantonale Vorprüfung	14
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	14
6.3	Öffentliche Auflage	14
6.4	Beschlussfassung / Genehmigung	15

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand

Der private Tannenweg ist mit einer ausparzellierten Breite von lediglich rund 2.1 m zu schmal, um für die insgesamt 5 talseitig angeschlossenen Parzellen (1724, 1725, 2199, 2512, 2736) eine genügende Erschliessung im Sinne von § 32 BauG ausweisen zu können. Gemäss den eingeholten kantonalen Grundlagen und Hinweisen (BVURO.16.102-1) vom 2. August 2016 können deshalb bereits Nutzungsänderungen, welche zu Mehrverkehr führen, von der Gemeinde mangels Baureife nicht mehr bewilligt werden. Neue Bauvorhaben wie z.B. Einfamilienhäuser oder sonstige angemessene oder dichtere Wohnüberbauungen sind somit unter den aktuellen Voraussetzungen nicht bewilligungsfähig. Auf Grund dieser Ausgangslage soll mit einem Erschliessungsplan gemäss § 17 BauG die nötige Zufahrtsbreite und allfällige Durchleitungsrechte für Werkleitungen gesichert und wenn nötig auch rechtlich durchgesetzt werden.



Übersichtsplan hinsichtlich der bestehenden Erschliessungssituation zu Beginn der Planung

Die Entwürfe wurden im Mai 2017 dem Gemeinderat Obersiggenthal zur Prüfung eingereicht. An der Sitzung vom 31. August 2017 hat der Gemeinderat die weitere Bearbeitung des Erschliessungsplanes beschlossen.

1.2 Ziele

Mit der vorliegenden Sondernutzungsplanung soll das Ziel einer öffentlich-rechtlichen Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung für die Parzellen am Tannenweg umgesetzt werden.

1.3 Planungsablauf / Terminprogramm

Vorbereitung	
Vorabklärungen bei Gemeinde	bis Juni 2016
Einholung der kantonalen Grundlagen und Hinweise	2. August 2016
Offertstellung und Auftragserteilung Erschliessungsplanung	September 2016
Grundlagen und Entwürfe	
Startsitzung Erschliessungsplanung	28. Oktober 2016
Erarbeitung Grundlagen	November 2016
Entwurf Erschliessungsvarianten, Planungsbericht	Ende März 2017
Verabschiedung Grundsätze durch den Gemeinderat	Mai 2017
Prüfung der Grundsätze durch GR und zuständige Kommissionen	Mai bis Oktober 2017
Öffentliche Informationsveranstaltung	27. Februar 2018
Finalisierung Entwurf Erschliessungsplan, Planungsbericht	bis August 2018
Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	
Kantonale Vorprüfung	3. Januar 2019
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	18. Januar – 18. Februar 2019
Bereinigung Vorprüfung und Mitwirkungseingaben	Frühling 2019
Juristische verkehrstechnische Beurteilung / Optimierung Linienführung des Zufahrtsweges	Sommer/Herbst 2019
Rechtssetzung	
Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG, 30 Tage)	17. Januar 2020 – 17. Februar 2020
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	Sommer 2020
Überarbeitung / Wiederholung Mitwirkung/Auflage	Herbst/Winter 2020/21
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	Winter 2020/21
Beschluss Gemeinderat	Frühling 2021
Genehmigung kantonale Behörde	Sommer 2021

1.4 Eigentumsverhältnisse

Folgende Parzellen sind heute aus verkehrstechnischer Sicht am Tannenweg angeschlossen:

Parz.-Nr.	Parzellengrösse
1724	2'237 m ²
1725	1'578 m ²
2199	1'529 m ²
2512	1'086 m ²
2736	877 m ²
Total	7'307 m²

2 Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

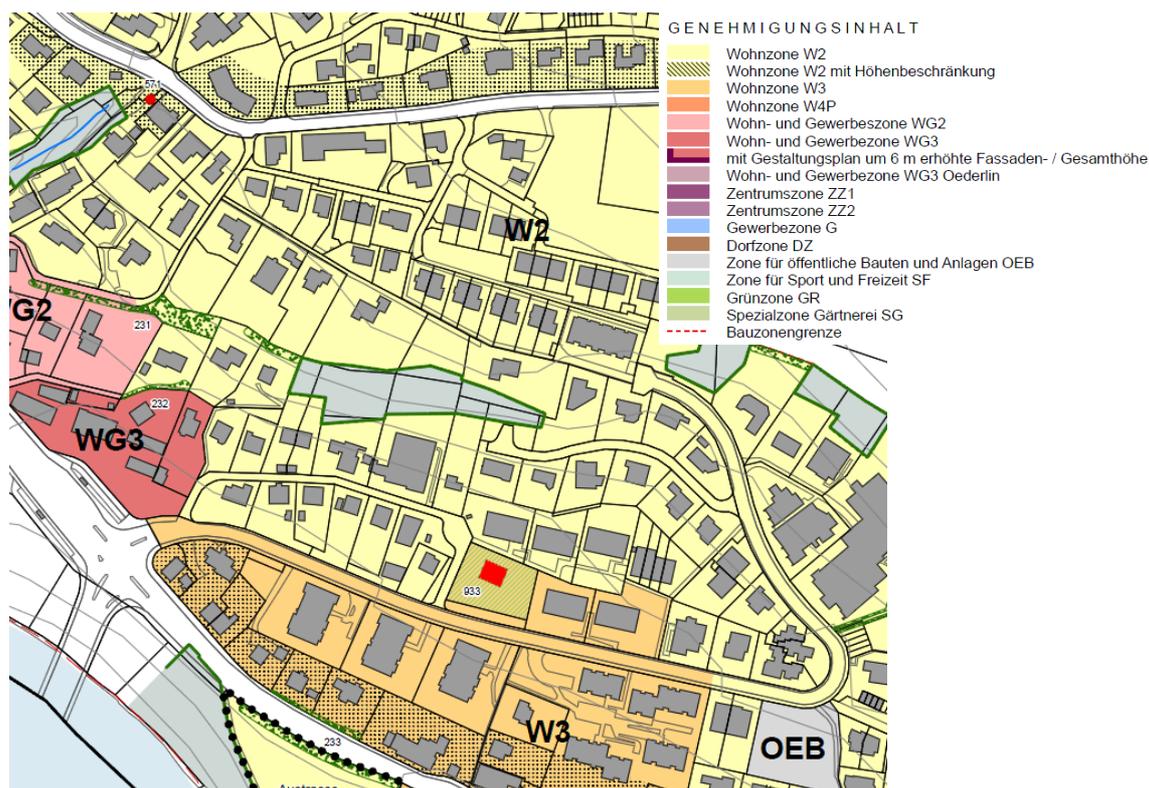
Der Erschliessungsplan Tannenweg stützt sich auf folgende bau- und planungsrechtlichen Grundlagen ab:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Obersiggenthal; beschlossen vom Einwohnerrat am 17. Oktober 2013, genehmigt vom Regierungsrat am 19. März 2014.

2.2 Kommunale Grundlagen

Bauzonenplan Obersiggenthal

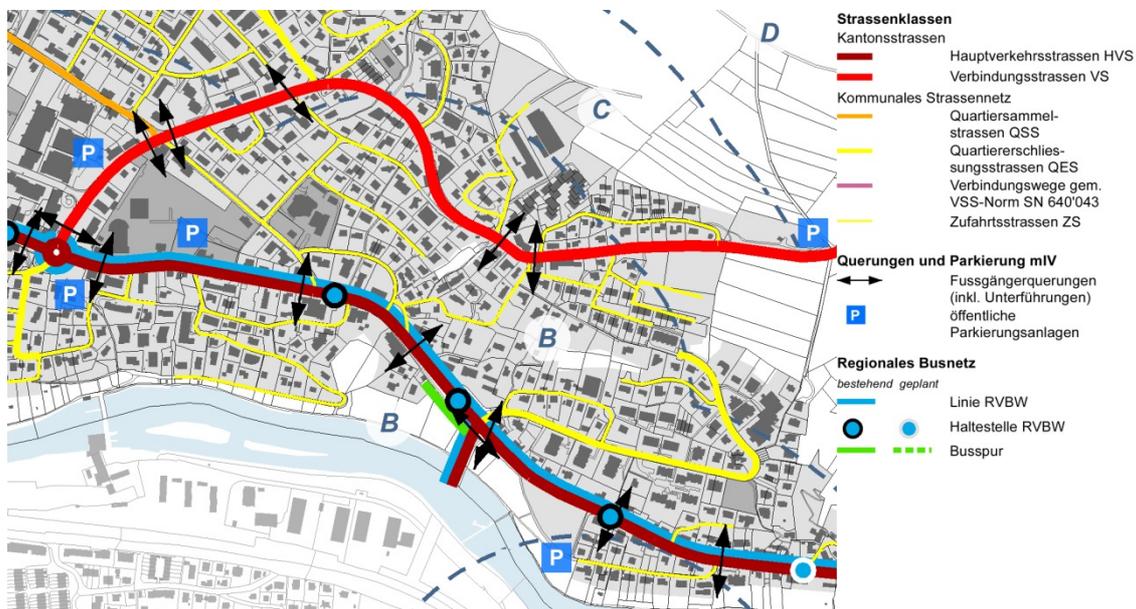
Der Tannenweg und die daran angeschlossenen Parzellen befinden sich gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Obersiggenthal in der Wohnzone W2.



Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan Obersiggenthal

Verkehrsrichtplan motorisierter Individualverkehr

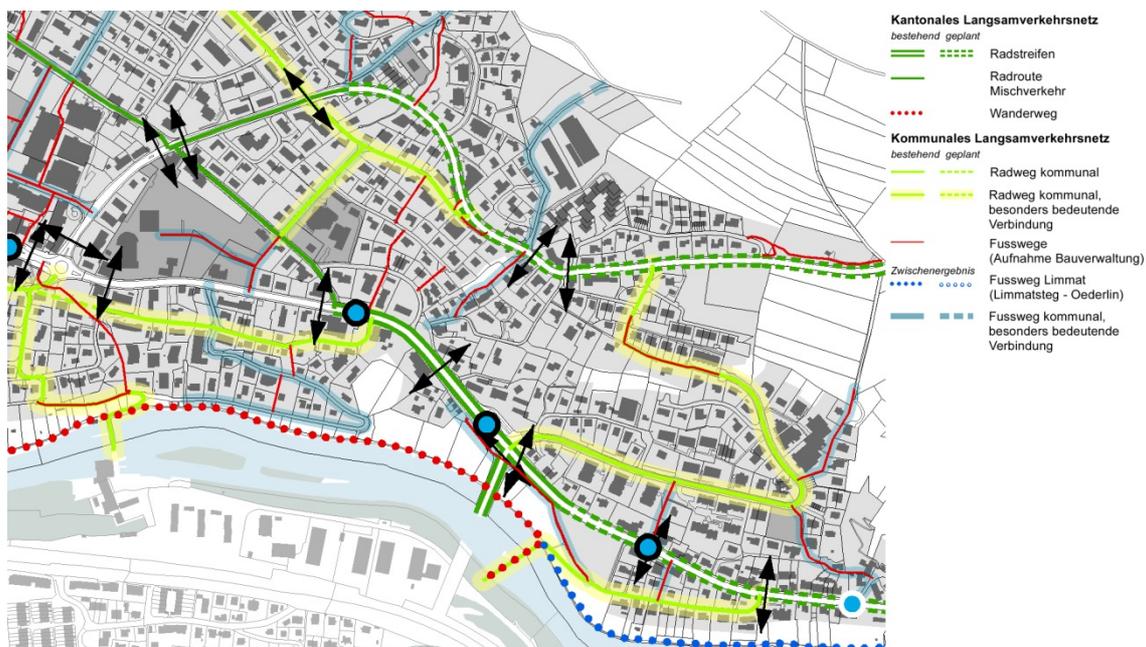
Da es sich beim Tannenweg um eine Privatstrasse handelt, ist die Strasse im Verkehrsrichtplan MIV/ÖV der Gemeinde Obersiggenthal nicht klassiert. Aufgrund der heutigen und zukünftig möglichen Belastung ist der Tannenweg als Zufahrtsweg zu klassieren.



Ausschnitt Verkehrsrichtplan „motorisierter Individualverkehr / öffentlicher Verkehr“ Obersiggenthal (23.10.2012)

Verkehrsrichtplan Langsamverkehr (LV)

Die Fuss- und Radwegwegverbindung von der Boldistrasse zur Hertensteinstrasse K427 wird im Verkehrsrichtplan LV als kommunale Verbindung mit Bedeutung bezeichnet.



Ausschnitt Verkehrsrichtplan „Langsamverkehr“ Obersiggenthal (23.10.2012)

2.3 Verkehrstechnische Grundlagen

Funktion der Strasse

Der Tannenweg ist eine private Stichstrasse, welche zur Parzelle 1724 gehört. Er erschliesst insgesamt 5 Parzellen, welche sich südlich und südöstlich des Tannenweges befinden. Für Fussgänger und Velofahrer ist in der Verlängerung des Tannenweges eine Verbindung zur Bol-distrasse in östlicher Richtung möglich (vgl. Abbildung Verkehrsrichtplan LV auf Seite 4).

Aufgrund der heutigen und noch möglichen, zukünftigen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Typ Zufahrtsweg für die Erschliessung ausreicht. Der Zufahrtsweg ist die niedrigste Kategorie vom Strassentyp Erschliessungsstrasse entsprechend der VSS-Norm SN 640 045. Der Zufahrtsweg ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten bis zu 30 Wohneinheiten anzuwenden. Bei diesem Typ handelt es sich um Fusswege, die zum gelegentlichen Befahren mit Motorfahrzeugen vorgesehen und dementsprechend befestigt sind. Für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen können angrenzende Bankettflächen und Vorplätze einbezogen werden (vgl. VSS-Norm SN 640 045 lit. C Ziff. 8). Der Zufahrtsweg hat dem Grundbegegnungsfall zwischen Personenwagen und Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit zu genügen. Er verfügt über einen Fahrstreifen mit reduzierter Ausbaugrösse, ist nicht durchgehend befahrbar und weist in der Regel keinen Wendepplatz auf. Die maximale Belastbarkeit beträgt 50 Fahrzeuge pro Stunde (vgl. Tabelle 1 der VSS-Norm SN 640 045).

Abschätzung Verkehrsaufkommen für alle Parzellen am Tannenweg

Ist-Zustand:	4 Wohneinheiten à 2 Parkfelder = 8 Parkfelder 8 Parkfelder * 2.5 Fahrten ¹ = 20 Fahrten pro Tag
Vollausbau:	ca. 20 Wohneinheiten à 2 Parkfelder = 40 Parkfelder 40 Parkfelder * 2.5 Fahrten ¹ = 100 Fahrten pro Tag

¹ Erfahrungswerte

² Gesamtüberbauung bei verdichteter Bauweise (maximale Ausschöpfung)

Strassenraum / Geometrisches Normalprofil

Gemäss der VSS-Norm SN 640 045 hat ein Zufahrtsweg einen Fahrstreifen und einen massgeblichen Grundbegegnungsfall beim Kreuzen von einem Personenwagen und einem Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit. Der Zufahrtsweg ist nicht durchgehend befahrbar und verfügt in der Regel über keinen Wendepplatz.

Geometrisches Normalprofil Personenwagen:

- Grundabmessung: 1.80 m
- Bewegungsspielraum: 2 x 0.10 m (für Geschwindigkeiten von 30 bis 40 km/h)
- Sicherheitszuschlag: 2 x 0.20 m
- **Total: 2.40 m**

Geometrisches Normalprofil Fahrrad:

- Grundabmessung: 0.60 m
- Bewegungsspielraum: 2 x 0.10 m
- Sicherheitszuschlag: 2 x 0.20 m
- **Total: 1.20 m**

Somit ergibt sich für den Tannenweg eine minimal erforderliche Breite von **3.60 m** für den Begegnungsfall Personenwagen / Fahrrad.

3 Analyse

3.1 Bestehende Situation und Erschliessungsvarianten

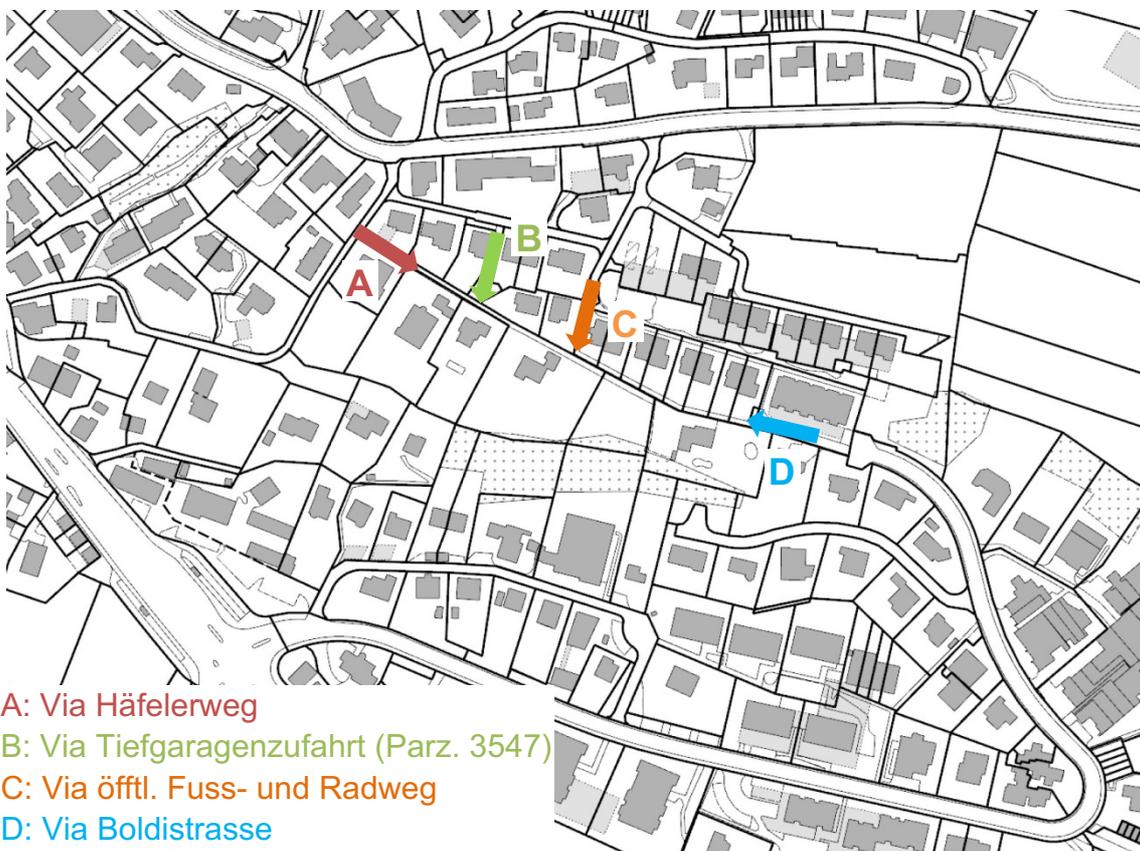
Die 5 Parzellen Nr. 1724, 1725, 2199, 2512 und 2736 werden bis zum heutigen Zeitpunkt ab der Hertensteinstrasse K427 über den öffentlichen Häfelerweg und über den privaten Tannenweg, welcher zur Parzelle Nr. 1724 gehört, erschlossen. Der Tannenweg verfügt über eine ausgemerkte Strassenbreite von ca. 2.10 m. Mehrheitlich ist die Strasse aber etwas breiter ausgebaut und es gibt zudem verschiedentlich die Möglichkeit, auf Vorplätze der anliegenden Liegenschaften auszuweichen.



Blick vom Häfelerweg in die Einfahrt des Tannenweges



Blick Richtung Osten ab der Parzelle 2513



A: Via Häfelerweg

B: Via Tiefgaragenzufahrt (Parz. 3547)

C: Via öfftl. Fuss- und Radweg

D: Via Boldistrasse

Übersichtsplan Erschliessungsvarianten EP Tannenweg, Obersiggenthal

A - Tannenweg: Die naheliegendste Erschliessungsvariante wäre, die bestehende Privatstrasse Tannenweg entsprechend den Anforderungen auszubauen. Der Anschluss erfolgt ab der Hertensteinstrasse K427 und über den steilen Häfelerweg in die Stichstrasse Tannenweg. Diese Variante bedingt einen Ausbau der Strasse auf eine Strassenbreite von 3.6 m. Bei der Variante A1 wird die zusätzlich benötigte Fläche nur auf der südlichen Seite des Tannenwegs durch Strassenlinien gesichert. Bei der Variante A2 werden sowohl auf der südlichen wie auch auf der nördlichen Seite Flächen beansprucht. Zu beachten gilt, dass es sich bei den beiden Varianten um Grundvarianten handelt. Eine Optimierung der Strassenführung ist bei einer allfälligen Vertiefung zu prüfen.



Blick vom Häfelerweg in die Einfahrt des Tannenweges



Blick Richtung Osten ab der Parzelle 2513

B – Via Tiefgaragenzufahrt (Parz. 3547): Die Erschliessung erfolgt ab der Hertensteinstrasse K427 über die Altenbergstrasse und den parallel zum Tannenweg verlaufenden Häfelerweg. Die private Tiefgaragenzufahrt auf der Parzelle Nr. 3547 könnte an den Tannenweg angeschlossen werden. Bei der Einmündung in den Tannenweg müsste allerdings ein Höhenunterschied von mehr als einem Meter überwunden werden, was weiterer Untersuchungen bedarf.



Tiefgaragenzufahrt nördlich des Tannenweges



Höhenunterschied zwischen Tiefgaragenzufahrt und Tannenweg

C – Via öffentl. Fuss- und Radweg: In der Verlängerung der Altenbergstrasse verläuft ein kombinierter Fuss- und Radweg zum Tannenweg. Dieser weist eine Breite von 2.0 m auf. Der Fuss- und Radweg ist beidseits mehrheitlich mit Kunstbauten (Stützmauern) abgeschlossen, welche bei der notwendigen Verbreiterung entfernt werden müssen.



Fuss- und Radweg in der Verlängerung der Altenbergstrasse



Blick vom Tannenweg in Richtung Altenbergstrasse

D – Verlängerung Boldistrasse: Eine öffentliche Durchfahrt für den motorisierten Verkehr von der Boldistrasse zum Häfelerweg ist nicht von öffentlichem Interesse. Eine direkte Verbindung zwischen der Landstrasse und der Hertensteinstrasse über ein bebautes Quartier soll für den motorisierten Verkehr nicht möglich sein. Zu prüfen ist jedoch eine Verlängerung der Boldistrasse, mit baulichen Massnahmen zur Verhinderung einer Durchfahrt zum Häfelerweg, wobei für den Fuss- und Radverkehr eine Durchfahrt weiterhin möglich sein sollte. Diese könnte zum Beispiel auf der Höhe der Parzellengrenze 1725/2513 liegen. So würden sämtliche, bisher über den Tannenweg erschlossenen Parzellen, neu über die Boldistrasse erschlossen werden. Der Tannenweg muss im Bereich der Parzellen Nr. 2736, 1724 und 2512 trotzdem auf eine Breite von 3.6 m ausgebaut werden.



Blick vom Ende der Boldistrasse in Richtung Tannenweg



Verhältnisse im Bereich der Parzelle Nr. 2199

3.2 Beurteilung der Varianten

Die unter Punkt 3.1 aufgeführten Varianten wurden in der Folge genauer untersucht: Für die Variantenwahl wurde eine sorgfältige Interessensabwägung unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Tabelle enthaltenen Aspekte vorgenommen.

	A1	A2	B	C	D
Eignung der Zufahrt bis zum Tannenweg	0	0	--	--	++
Baurechtliche Bestimmungen / Einhaltung der Normen	+	+	-	--	+
Beanspruchung zusätzlicher Flächen	0	0	0	0	+
Neue Verkehrsflächen	ca. 200 m ²	ca. 180 m ²			
Total	ca. 200 m ²	ca. 200 m ²	ca. 300 m ²	ca. 250 m ²	ca. 460 m ²
Bauliche Massnahmen	+	-	--	--	+
Eingriff ins Grundeigentum ¹⁾	+	--	-	--	-
TOTAL (+/-)	+3	-2	-6	-8	+4
Legende	-- sehr schlecht	- schlecht	0 neutral	+ gut	++ sehr gut

¹⁾ Eingriffstiefe

Die vorangehende Beurteilungstabelle zeigt, dass sich sowohl die Variante B wie auch die Variante C nicht für eine Erschliessung eignen. Eine Realisierung ist aufgrund der grundsätzlichen Eignung der Zufahrt, der grossen baulichen Massnahmen sowie der Eingriffe ins Grundeigentum als schwierig bis unmöglich zu werten. Durch das Einhalten von Einlenkradien und Sichtzonen würde der Flächenverbrauch sowie der Eingriff ins Grundeigentum noch einmal gesteigert werden.

Beim Vergleich zwischen den Varianten A1 und A2 wird die Variante A1 mit einer Strassenverbreiterung ausschliesslich nach Süden als deutlich realistischer eingestuft. Eine Verbreiterung nach Norden bedeuten grössere Eingriffe ins Grundeigentum der angrenzenden Liegenschaften und aufgrund der best. Bebauung (Hangsicherung mit Natursteinblöcken usw.) auch deutlich grössere bauliche Massnahmen.

Die Variante D eignet sich aufgrund der gut ausgebauten Boldistrasse grundsätzlich für eine Erschliessung. Die zu beanspruchende Fläche ist zwar gross, zu beachten gilt jedoch, dass von den insgesamt 460 m², welche für die Erschliessung benötigt werden, heute bereits ca. 270 m² für den öffentlichen Fuss- und Gehweg ausgebaut sind. Somit beträgt die Grösse der zusätzlich zu beanspruchenden Fläche ca. 190 m².

Durch eine neue Strassenlinie südlich des Tannenweges würden die bestehenden Bauten auf den Parzellen Nr. 2513, 1725, 2512 und 1724 in einem Unterabstand zum Tannenweg stehen (gilt für Varianten A1, A2, B und C). Bei der Variante D wäre anstelle der Parzellen 2513 und 1725 die Parzelle 2199 betroffen.

Aufgrund der vorangehenden 1. Grobbeurteilung werden die Varianten A1 und D genauer untersucht:

	Stärken	Schwächen
Variante A1	<ul style="list-style-type: none"> • Bereits bestehende Erschliessung • Relativ kleiner Flächenverbrauch 	<ul style="list-style-type: none"> • Häfelerweg ist eng und steil, Einfahrt in Hertensteinstrasse K427 ist unübersichtlich • Es entstehen Unterabstände von Hauptbauten gegenüber der neuen Strasse
Variante D	<ul style="list-style-type: none"> • Boldistrasse ist für die Erschliessung optimal ausgebaut • Relativ kleiner Flächenverbrauch 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriff ins Privateigentum ist relativ gross • Es entstehen Unterabstände von Hauptbauten gegenüber der neuen Strasse
	Chancen	Risiken
Variante A1	<ul style="list-style-type: none"> • Akzeptanz der Erschliessung ist gross 	<ul style="list-style-type: none"> • Tannenweg wäre besser ausgebaut als die öffentliche Zufahrtsstrasse Häfelerweg (=> Folgedruck)
Variante D	<ul style="list-style-type: none"> • Genügend ausgebaute Erschliessungsstrasse bis zum Anschluss an das übergeordnete Strassennetz. • Fallweise Grenzbereinigungen infolge Strassenflächenbedarf sind grundsätzlich möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Konflikt mit best. kommunalem Fuss- und Radweg (gemäss Eintrag in Verkehrsrichtplan) • Keine Akzeptanz für eine komplett neue Verkehrssituation (Erschliessung von entgegengesetzter Richtung)

Die vorangehende Beurteilung der Varianten hat ergeben, dass die Variante D weiterverfolgt und als Basis für den Erschliessungsplan dienen soll. Mit dieser Variante ist eine aus verkehrstechnischer Sicht genügende Erschliessung vom übergeordneten Strassennetz bis zu den zu erschliessenden Parzellen am Tannenweg sichergestellt. Mit der geplanten Strassenbreite von 3.60 m ist der Grundbegegnungsfall Personenwagen mit Fahrrad gewährleistet.

Das Wegrecht zur servitutarischen Sicherstellung der Fusswegverbindung von der Altenbergstrasse zum Tannenweg muss im Zuge der im Erschliessungsplan neu mit Strassenlinien festgesetzten Wegverbindung entlang des Tannenweges angepasst werden. Im Bereich der Parzellen 3744/3745 sollte das Kreuzen von zwei Fahrzeugen ermöglicht werden, da hier die Sicht entlang der Strassenachse sowohl nach unten wie auch nach oben gegeben ist.

Die entsprechenden, im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten (Wegrechte) können im Zuge des entsprechenden Bauprojektes im Grundbuch gelöscht respektive angepasst werden.

4 Erschliessungsplan

4.1 Bestandteile

Der Erschliessungsplan enthält mit der Erschliessung der Parzellen am Tannenweg zusammenhängende Festlegungen, insbesondere zu Strassen, deren Dimensionen und Ausgestaltung. Er umfasst folgende Bestandteile:

Erschliessungsplan 1 : 500

Im Erschliessungsplan werden die Strassen- und Baulinien sowie weitere Elemente verbindlich festgelegt (Genehmigungsinhalt). Dargestellt werden diejenigen Elemente, die zur Sicherung der vorgesehenen Erschliessung dienen und nicht bereits durch übergeordnetes Recht geregelt sind. Zudem sind die für die bessere Verständlichkeit notwendigen Inhalte orientierend dargestellt.

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Der Planungsbericht dient dazu, Interessierte, Betroffene und Genehmigungsbehörde (Regierungsrat) über die Planung und deren Zweckmässigkeit zu informieren.

4.2 Inhalte des Erschliessungsplanes

Strassenlinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG)

Im Erschliessungsplan wird mittels Strassenlinien die erforderliche Strassenbreite von 3.60 m gesichert.

Baulinien

Die festgelegten Baulinien regeln den Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber den neuen Strassenlinien. In Abweichung von den Vorgaben in § 111 Abs. 1 lit c. BauG werden die Baulinienabstände südseitig des Tannenweges sowie im Bereich der Parzelle 3741 - 3744 mit 2.50 m festgesetzt. Die übrigen im Erschliessungsplan festgesetzten Baulinienabstände nördlich des Tannenweges ergeben sich aus den jeweiligen Abständen zu den anliegenden Unterniveaubauten (Garagen). Die dort ursprünglich mit dem Gestaltungsplan «Häfeler» (Beschluss 28.04.2003 / Genehmigung 25.06.2003) festgesetzten Baulinien für Hauptbauten gemäss § 9 der Sondernutzungsvorschriften werden im Bereich der Parzellen 3741 – 3749 und 3767 aufgehoben. Für durch die neue Baulinien betroffene und rechtsgültig erstellte Bauten gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG.

Durchfahrtsbeschränkung für den motorisierten Verkehr

Die Parzellen am Tannenweg werden neu über die Boldistrasse erschlossen. Da zwischen der Hertensteinstrasse K427 und der Landstrasse K114 keine direkte Verbindung über die Boldistrasse ermöglicht werden soll, wird an der entsprechenden Lage gemäss Situationsplan 1:500 eine Durchfahrtsperre für den motorisierten Verkehr errichtet. Die genaue Ausgestaltung der Durchfahrtsbeschränkung wird im Rahmen des Bauprojektes festgelegt.

Fuss- und Radwegverbindung

Damit das Fuss- und Radwegnetz weiterhin durchgängig bleibt, soll die Verbindung zwischen Tannenweg und Häfelerweg für Fussgänger und Velofahrer weiterhin befahrbar bleiben.

Kanalisationsleitung

Im Erschliessungsplan wird die generelle Lage für eine öffentliche Kanalisationsleitung festgesetzt (Details siehe Kapitel 5.2).

5 Weitere Themen

5.1 Abfallentsorgung

Ein zurzeit ungelöstes Problem für die Parzellen, welche über den Tannenweg erschlossen sind, ist der Standort für das Deponieren der Abfallsäcke am Entsorgungstag. Die Platzverhältnisse im Einlenkerbereich vom Häfelerweg in den Tannenweg sind zwar eng, aufgrund der nahen Distanz zu den Parzellen am Tannenweg muss dieser Standort jedoch in Betracht gezogen werden.

Ein weiterer möglicher Standort wäre der Wendepunkt der Boldistrasse (Parzelle Nr. 1741). Die gut ausgebaute Boldistrasse und der Wendepunkt ermöglichen eine optimale Zufahrt für die Entsorgungsfahrzeuge.

Ein Standort bei der Einfahrt Tannenweg bedingt einen festsetzenden Eintrag im Erschliessungsplan, wohingegen für eine entsprechende Platz-Sicherung auf der öffentlichen Boldistrasse keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen nötig sind.



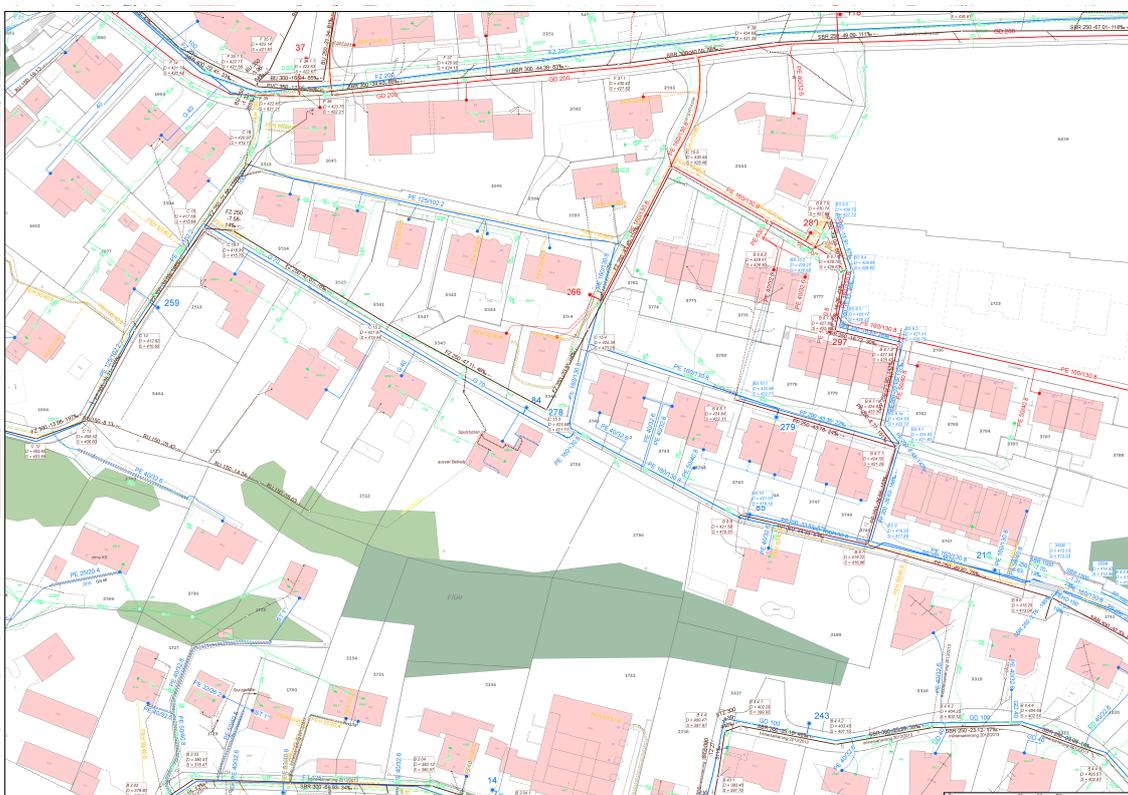
Mögliche Bereiche für die Entsorgung

Für die Abfallentsorgung der am Tannenweg angeschlossenen Parzellen soll im Zuge der Erschliessungsplanung keine besondere Regelung getroffen werden. Die Entsorgungsfrage soll im Rahmen der nachfolgenden Baugesuchsverfahren abschliessend geregelt werden.

5.2 Werkleitungen

Im Tannenweg verlaufen sowohl eine Wasserleitung wie auch eine Schmutzwasserleitung. Weiter besteht eine private Abwasserleitung, an die verschiedenen Liegenschaften gemäss nachstehendem Planausschnitt angeschlossen sind. Diese Leitung mündet in den Häfelerweg.

Aufgrund der topographischen Situation sollen in Zukunft alle südlich des Tannenweges gelegenen Liegenschaften bis und mit der Parzelle 2736 über diese Leitung oder – falls deren Querschnitt und/oder der Leitungszustand nicht genügt – über eine neue Leitung entwässert werden. Zu diesem Zweck wird im Erschliessungsplan die generelle Lage für eine entsprechende Kanalisationsleitung festgesetzt. Die Erstellung- respektive Anschlussdetails sind im Baubewilligungsverfahren und unter Berücksichtigung der kommunalen Grundlagen und Rahmendbedingungen (u.a. Abwasserreglement, Reglement für die Finanzierung von Erschliessungsanlagen) zu regeln.



Übersichtsplan der bestehenden Werkleitungen am Tannenweg

6 Vorprüfung / Mitwirkung / Beschlussfassung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG) beurteilt und die Vorlage für die öffentliche Auflage freigegeben (abschliessender Vorprüfungsbericht vom 3. Januar 2019).

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde über die Planungsakten des Erschliessungsplans „Tannenweg“ informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen (Mitwirkungsaufgabe: 18. Januar 2019 bis 18. Februar 2019). Während der Auflagefrist gingen sieben Stellungnahmen ein.

Der Erschliessungsplanentwurf erfuhr nachstehende Planänderungen, die sich aus der Berücksichtigung entsprechender Vorschläge aus dem Mitwirkungsverfahren respektive den abschliessenden Gesprächen mit den Grundeigentümern ergeben haben:

- Reduktion des ordentlichen Baulinienabstandes von 4.0 m auf 2.5 m in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen.
- Zusammenlegen der beiden parallel verlaufenden Wege im Bereich der Parzellen 3742 – 3745 / Anpassung der Servitute im Grundbuch und Renaturierung der südlichen Wegflächen.
- Belassen der servitutarisch gesicherten Fusswegfläche auf der Parzelle 3741
- Verlängerung der Wegverbreiterung im Bereich der Parzelle 1725 auf 3.60 m bis zur Parzellengrenze 1725/2513

6.3 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch den Gemeinderat erfolgte das Auflageverfahren gemäss § 24 BauG vom 17.01.2020 – 17.02.2020. Während der Auflagefrist reichten 11 betroffene Grundeigentümer Einwendungen ein (9 x einzeln, 1 x zu zweien).

Zwischen dem 17. und dem 25. August 2020 fanden die Einwendungsverhandlungen statt. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden. Im Rahmen der Einwendungen wurde auf einen formellen Fehler in der Planvorlage hingewiesen: Die beiden Planungssperimeter Gestaltungsplan «Häfelers» (Beschluss 28.04.2003 / Genehmigung 25.06.2003) und Erschliessungsplan «Tannenweg» überschneiden und widersprechen sich entlang ihrer gemeinsamen Grenze (abweichende Baulinienführung). Zusammen mit dem Erschliessungsplan «Tannenweg» hätte deshalb eine Teilländerung des Gestaltungsplans «Häfelers» bezüglich der Baulinienführung erfolgen müssen. Damit im weiteren Verfahrensverlauf keine Formfehler geltend gemacht werden können, wird die Auflage – kombiniert mit einer erneuten Mitwirkungsaufgabe – im Zeitraum vom 06.11. – 07.12.2020 wiederholt. Die Einwender werden schriftlich über die Wiederholung der öffentlichen Auflage informiert mit dem Hinweis, dass der ursprüngliche Erschliessungsplanentwurf vom Gemeinderat zurückgezogen wird. Die damit im Zusammenhang stehenden Einwendungen sind somit obsolet und werden von der Kontrolle abgeschrieben.

6.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Erschliessungsplans „Tannenweg“ erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).