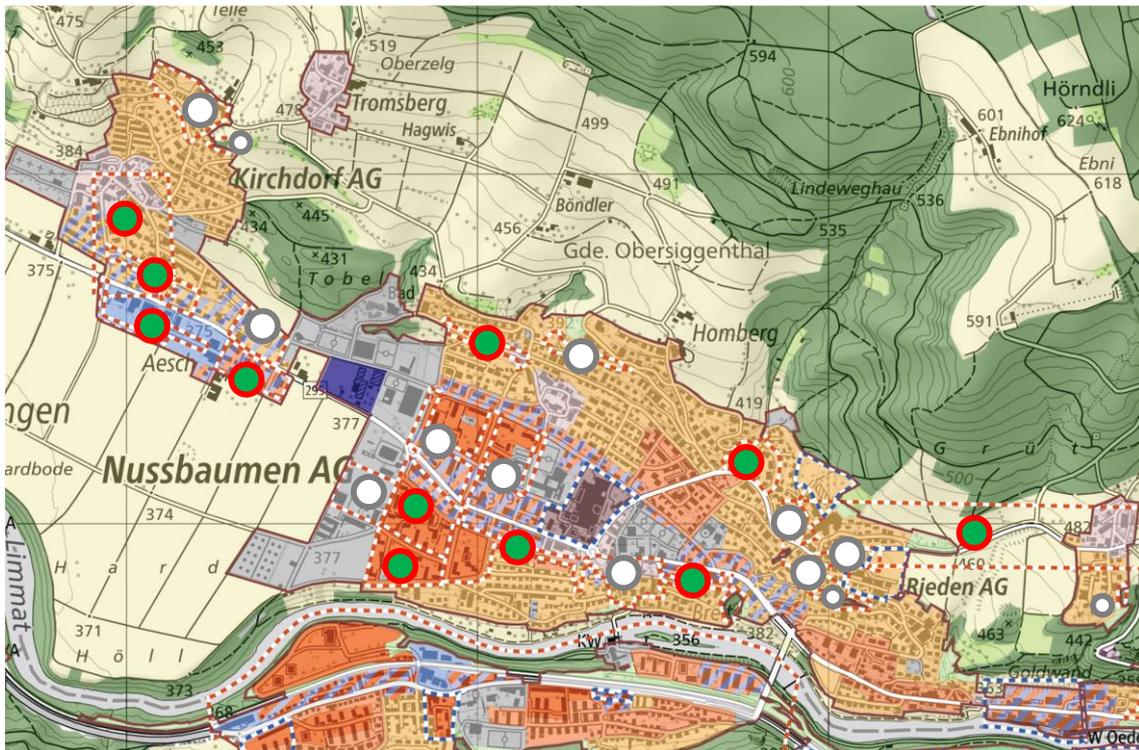




Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Aufhebung rechtskräftige Erschliessungspläne (Überbauungspläne)



Übersichtsplan: Quelle AGIS
aufzuhebender Überbauungs- / Erschliessungspläne (rote Kreise, grüne Füllung)
beizubehaltende Überbauungs- / Erschliessungspläne (graue Kreise, weisse Füllung)
beizubehaltende Baulinienplan «Waldabstand» (3 kleine graue Kreise, weisse Füllung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Zusammengefasste Begründung / geltendes Recht nach Aufhebung	2
1.3	Rechtskräftige Nutzungsplanung	3
2.	Organisation und Ablauf der Planung	4
2.1	Projektorganisation	4
2.2	Ablauf der Planung / Terminprogramm	4
3.	Aufzuhebende kommunale Überbauungspläne	5
	Kommunaler Überbauungsplan / Teilüberbauungsplan «Trottenacher» (1)	5
	Kommunaler Überbauungsplan «Breitenacker» (2)	8
	Kommunaler Überbauungsplan / Teilüberbauungsplan «Gässliacker» (3)	10
	Kommunaler Überbauungsplan «Kirchweg», Teilstück Brüelstrasse - Erlenweg (4)	12
	Kommunaler Überbauungsplan «General Guisanstrasse», Trottenstrasse - Breitenstrasse (5)	14
	Kommunaler Überbauungsplan «Aesch, Abschnitt West» (6)	21
	Kommunaler Überbauungsplan «K 427 Hertensteinstrasse» (7)	23
	Kommunaler Erschliessungsplan «Stockackerstrasse Süd» (8)	24
	Erschliessungsplan «Brühl, Kirchdorf» (9)	26
	Teiländerung Erschliessungsplan «Aesch, Abschnitt Ost» (10)	28
4.	Ergebnisse der Planung	30
4.1	Kantonale Vorprüfung	30
4.2	Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage	30
4.3	Beschlussfassung / Genehmigung	31

Auftraggeber

Gemeinderat Obersiggenthal

Auftragnehmer

arcoplan klj

Limmatauweg 9

5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / NDS GIS Raumplaner FSU Reg. A

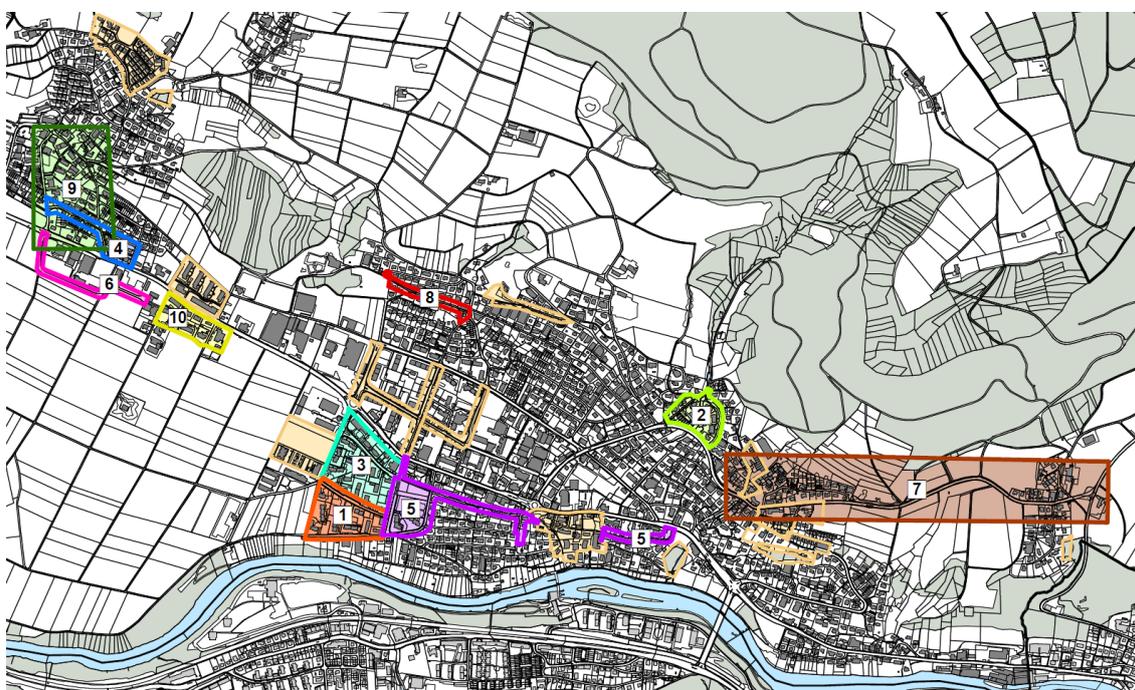
Johannes Jelitto, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

1. Vorbemerkungen

1.1 Ausgangslage

In der Gemeinde Obersiggenthal existieren 20 rechtskräftige Erschliessungspläne (Überbauungspläne) im Sinne von §§ 16, 17 BauG bzw. § 5 BauV. Das Planungsinstrument «Überbauungsplan» ist im geltenden Planungsrecht abgelöst worden durch die Sondernutzungsplanung, welche den Erschliessungsplan (§ 17 BauG) und den Gestaltungsplan (§ 21 BauG) umfasst. Von den 20 rechtskräftigen Sondernutzungsplänen in der Gemeinde Obersiggenthal sollen insgesamt 10 Erschliessungspläne aufgehoben werden.

Aufgehoben werden primär jene Erschliessungspläne, welche baulich bereits umgesetzt wurden und wo entsprechend kein öffentliches Interesse mehr zur Beibehaltung der Pläne vorhanden ist. Mit den Aufhebungen kommen die Regelvorschriften zur Anwendung, womit die Minimalanforderungen gesichert sind.



Rechtskräftige Sondernutzungspläne aufzuheben:

Genehmigt am:

Kommunaler Überbauungsplan

1	«Trottenacher» / Teilüberbauungsplan	19.12.1966
2	«Breitenacker»	18.02.1969
3	«Gässliacker» / Teilüberbauungsplan	16.06.1969
4	«Kirchweg», Teilstück Brüelstrasse - Erlenweg	04.12.1979
5	«General Guisanstrasse», Trottenstrasse - Breitenstrasse	27.02.1980
6	«Aesch, Abschnitt West»	18.10.1983
7	«K427 Hertenstein»	20.08.1985
8	«Stockackerstrasse Süd»	21.12.1994
9	«Brühl, Kirchdorf»	12.06.1996
10	«Aesch, Abschnitt Ost», Teiländerung	19.05.1999

Übersicht aufzuhebender Erschliessungspläne (Überbauungspläne) Nr. 1 bis 10; AV-Daten Stand 2023

Beibehalten werden diejenigen Erschliessungspläne (Überbauungspläne), die noch nicht allzu alt sind, die weiterhin ihren Zweck erfüllen und wo infolge laufender Planungen eine Aufhebung noch nicht möglich ist. Ebenso beibehalten werden die Gestaltungspläne «Zentrumszone», «Häfeler», «Goldwand» und «Häfelerhau».

Weitere Erschliessungspläne (beibehalten)	
«Landschriber»	02.11.1965
«Schulstrasse, Oberdorfstrasse»	22.08.1972
«Waldabstand», 4 Gebiete	04.12.1979
«Häfeler Ost»	24.03.1992
«Höhenweg West»	09.11.1994
«Reckenberg Nord»	21.08.2002
«Haufgarten»	27.06.2007
«Gässliacker-West»	21.01.2009
«Aesch Nord»	12.08.2009
«Häfelerhau»	22.10.2021
«Tannenweg»	14.12.2023

1.2 Zusammengefasste Begründung / geltendes Recht nach Aufhebung

Zusammenfassend beruhen die eingangs erwähnten aufzuhebenden rechtskräftigen Erschliessungspläne (Überbauungspläne) nicht auf konkreten ortsbaulichen oder aussenräumlichen Konzepten. Sie wurden primär zur Sicherstellung der Erschliessung erstellt. Durch die Realisierung dieser Erschliessungsinfrastrukturen und durch das teilweise hohe Alter dieser rechtskräftigen Sondernutzungspläne ist eine Aufhebung zweckmässig.

Gegenüber Strassen gelten für Bauten und Anlagen die Abstände gemäss § 111 BauG: 6 m gegenüber Kantonsstrassen, 4 m gegenüber Gemeindestrassen. Zudem gilt § 111 BauG auch für Einfriedungen. So wird in § 111 Abs. 1 lit. c) und lit. d) festgehalten, dass die Abstände vom Strassenmark gemessen für Einfriedungen bis zu 80 cm Höhe gegenüber Kantonsstrassen 1 m und gegenüber Gemeindestrassen 60 cm betragen, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt. Für Einfriedungen von mehr als 80 cm bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume beträgt der Abstand 2 m gegenüber Kantonsstrassen. Bei Gemeindestrassen mit gleicher Höhe von mehr als 80 cm bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume sind es 60 cm, wenn nicht anders durch die Gemeinde festgelegt wird.

In § 52 Abs. 1 bis 3 BNO der Gemeinde Obersiggenthal werden die Strassenabstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder wie folgt geregelt:

¹ *Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden;*

² *Stützmauern und Einfriedigungen, die höher als 1.8 m sind, müssen zusätzlich um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden;*

³ *Gegen die Strasse gerichtete, geschlossene Garagen müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5 m und einen Ausmündungsradius von 2 m aufweisen.*

§ 62 Abs. 3 BNO hält bezüglich Anordnung von Garagen und Parkfeldern folgendes fest:

³ *Oberirdisch, direkt auf die Strasse mündend dürfen höchstens vier Parkfelder unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Weitere Parkfelder sind durch eine mindestens 2.0 m breite Rabatte zu unterbrechen.*

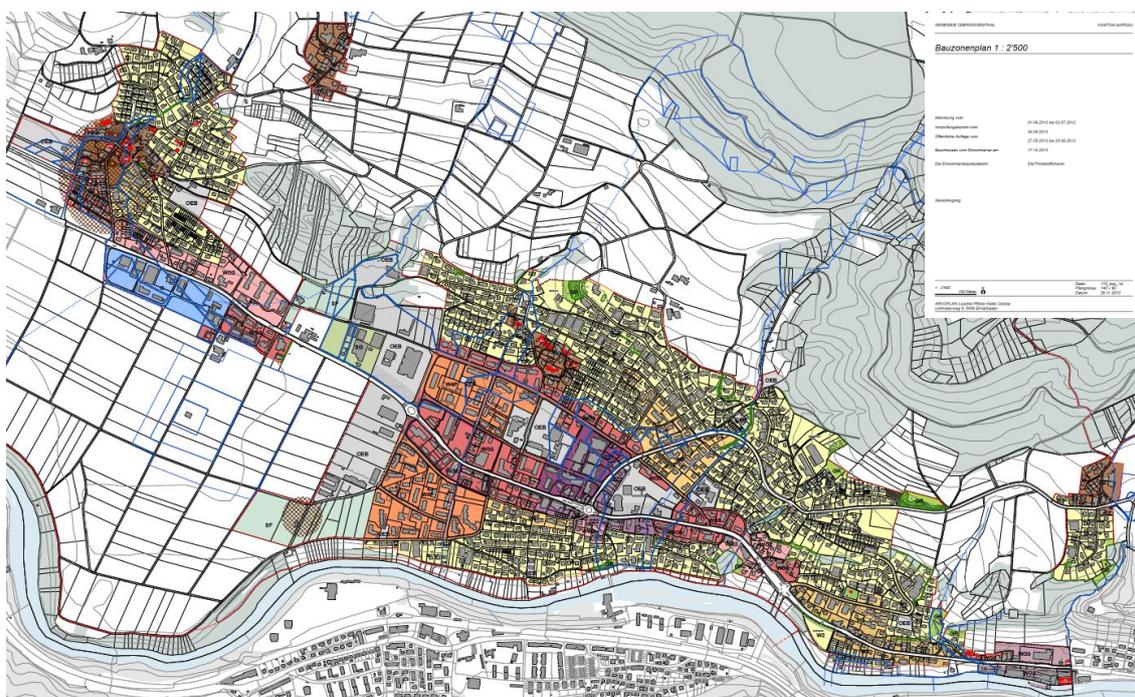
Gemäss § 42 BauV gilt als Richtlinie für die Beurteilung von Sichtzonen das «Merkblatt Sicht im Strassenraum» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Februar 2021.

1.3 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Tabellarische Übersicht der rechtskräftigen Nutzungsplanung:

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan	17. Oktober 2013	19. März 2014
Bau- und Nutzungsordnung	17. Oktober 2013	19. März 2014
Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Hombergsteig 10	6. Juni 2019	11. Dezember 2019
Teiländerung BNO Hombergsteig 10	6. Juni 2019	11. Dezember 2019

Die Rechtskräftige Allgemeine Nutzungsplanung (Bauzonenplan, BNO) der Gemeinde Obersiggenthal wurde am 19. März 2014 vom Regierungsrat genehmigt.



Bauzonenplan Obersiggenthal; aktualisiert 2019; AV-Daten Stand 2019

Mit der Aufhebung der Erschliessungspläne (Überbauungspläne) ergeben sich keine Veränderungen am rechtskräftigen Bauzonenplan und an der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Zuständig für die Durchführung des öffentlich-rechtlichen Verfahrens zur Aufhebung von Sondernutzungsplänen ist der Gemeinderat Obersiggenthal. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 23 bis 28 BauG.

Auftraggeber für die Erarbeitung des Planungsberichts ist der Gemeinderat bzw. die Planungskommission. Die fachlichen Planungsarbeiten wurden dem Büro arcoplan klg in Ennetbaden übertragen. Die Projektleitung wird von P. Keller, Siedlungsplaner HTL/ Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen. Die Sachbearbeitung erfolgt durch J. Jelitto, Raumplaner ETH.

Die Planungsarbeiten wurden in einer kleinen Arbeitsgruppe der Gemeinde besprochen. Diese besteht aus Toni Meier (Projektleiter für Vakanz Leitung Bau und Planung) sowie Bettina Lutz Güttler (Gemeindeammann). Danach werden die einzelnen Verfahrensschritte dem Gemeinderat zur Verabschiedung vorgelegt.

2.2 Ablauf der Planung / Terminprogramm

Die aufzuhebenden Sondernutzungspläne müssen gemäss kantonalem Baugesetz dasselbe öffentlich-rechtliche Verfahren durchlaufen wie neu erarbeitete oder geänderte Sondernutzungspläne.

* In begründeten Fällen kann das Mitwirkungsverfahren zusammen mit dem Einwendungsverfahren durchgeführt werden (vgl. § 3 Abs. 1 BauG): Da es sich um eine reine Aufhebung ohne Neufestsetzungen handelt, sollen diese beiden Verfahren zusammengelegt werden. Die Aufhebungen der Sondernutzungspläne führen zu einer Klarstellung gegenüber den heutigen Strassen- und Wegführungen. Die Aufhebung der Baulinien führt in den weitaus meisten Fällen zu mehr baulichen Möglichkeiten für Private.

Gestützt auf die vorgängigen Darlegungen sehen der Ablauf und das Terminprogramm wie folgt aus:

Vorbereitung	
Auftragserteilung zur Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan	April 2023
Grundlagen und Entwürfe	
Zusammenstellung Grundlagen / Analyse der Festlegungen	Mai / Juni 2023
Entwurf Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	Juni bis September 2023
Verabschiedung Vorlage durch den Gemeinderat	Oktober 2023
Vorprüfung und Mitwirkung	
Kantonale Vorprüfung	Nov. 2023 bis Febr. 2024
Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.23.318)	19. Juni 2024
Rechtssetzung	
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) *	April 2024
Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG) *	April 2024
Beratung Mitwirkungseingaben / Erstellung Mitwirkungsbericht	Mai bis Juni 2024
Einigungsverhandlungen / Einwendungsberingung	Mai bis Juni 2024
Beschluss Gemeinderat	August 2024
Genehmigung Departement BVU	ca. November 2024

3. Aufzuhebende kommunale Überbauungspläne

Kommunaler Überbauungsplan / Teilüberbauungsplan «Trottenacher» (1)

Name	Kommunaler Überbauungsplan / Teilüberbauungsplan «Trottenacher», Änderung 1995
Datum / Stand	Genehmigt am 19. Dezember 1966
Perimeter	Trottenstrasse, Haldenstrasse und Kornweg

- Zu genehmigende Baulinien
- - - - - Projektierte Baulinien
- Zu genehmigende Weg- und Sockellinien
- - - - - Projektierte Weglinien
- Sichtzonen

Kommunaler (TEIL-)Überbauungsplan «Trottenacher» vom 19. Dezember 1966; AV-Daten und Gebäude Stand 2023 blau dargestellt

Der Kommunale (Teil-)Überbauungsplan «Trottenacher» wurde von der Gemeindeversammlung am 16. Dezember 1965 beschlossen und vom Grossen Rat am 19. Dezember 1966 genehmigt. Er beinhaltet die an die Erschliessungsstrassen Trottenstrasse, Haldenstrasse und

Kornweg angrenzenden Gebiete. Nördlich der Haldenstrasse ist gemäss Bauzonenplan eine Wohnzone W4P, südlich davon eine Wohnzone W2 ausgeschieden.

Genehmigungsinhalt des kommunalen Überbauungsplanes sind die explizit unter «Genehmigungsverfahren» farbig angelegten Legendenpunkte. Der kommunale Überbauungsplan scheidet Baulinien sowie Weg- und Sockellinien entlang der Trotten- und Haldenstrasse sowie des Kornwegs aus. Die Baulinien weisen einen Abstand von 4 m gegenüber den Weg- und Sockellinien auf. Ausnahmen (Reduktionen) finden sich auf den gebäudeumfahrenden Baulinien auf den Parzellen 177, 262, 271, 275, 281, 282, 283 und 2541. Die ansonsten bei diesen Gebäuden durchlaufenden Baulinien wurden als noch nicht zu genehmigende projektierende Inhalte (Baulinien) aufgelistet. Im Übrigen sind im Gegensatz dazu bei den Strassenkreuzungen abgesschrägte Verläufe durch bestehende Gebäude hindurch enthalten.

Als Einzelfestlegungen enthält der kommunale Überbauungsplan an den beiden Strassenkreuzungen Haldenstrasse-Trottenstrasse und Trottenstrasse-Kornweg pro Einmündung jeweils eine beidseitige Sichtzone.

Die flächigen Legendenpunkte «bestehende Wege», «Nebenstrasse» und «Gehwege» sind bei genauer Betrachtung nicht als Genehmigungsinhalt festgesetzt worden.

Die Erschliessungsstrassen Haldenstrasse, Trottenstrasse und Kornweg sind realisiert. Der Verlauf des **Kornwegs**, welcher bereits vor 1964 existierte, wurde teilweise gemäss dem Überbauungsplan angepasst. Im westlichen Bereich entspricht die Umsetzung mit Ausnahme vom Kreuzungsbereich grundsätzlich dem Überbauungsplan. Im mittleren Abschnitt des Kornwegs wurde im Vergleich zum Überbauungsplan eine Verbreiterung der Strassenfläche realisiert. Im Bereich der Parzelle 2541 / 2698 ist gegenüber dem Überbauungsplan lediglich ein Trottoir umgesetzt worden. Entlang des Kornwegs wurde im Überbauungsplan beim Gebäude auf der Parzelle 2541 die Baulinie der Gebäudeform im Unterabstand angepasst. Dieses Gebäude Nr. 921 liegt mit heutigem Verlauf der Parzellengrenze nicht mehr im Unterabstand. Das Gebäude Nr. 1001 auf der Parzelle 283 liegt nach wie vor im Unterabstand zur Gemeindestrasse Kornweg (rund 1.4 m anstatt 4 m). Grundsätzlich untersteht das Gebäude aber der Besitzstandsgarantie.

Die drei Gebäude auf den Parzellen 2698, 2697 sowie 281 entlang der **Trottenstrasse** bzw. im Kreuzungsbereich gerieten bereits mit Inkraftsetzung des Überbauungsplanes und der damit verbundenen Aufhebung der vormaligen Baulinien in den Unterabstand. Sie geniessen aber ebenfalls Besitzstandsgarantie. Die Einhaltung der Sichtzonen ist gewährleistet, ausser bei der Parzelle 281 (wo allerdings ein Neubau ausserhalb der rechtskräftigen Sichtzone bewilligt wurde). Auf der Parzelle 281 wird zudem mit dem heutigen Parzellenverlauf und dem Verzicht auf den westseitigen Gehweg der Abstand von 4 m zur bestehenden Gemeindestrasse gewährleistet.

Entlang der **Haldenstrasse** wurde der Strassenverlauf grundsätzlich gemäss Überbauungsplan realisiert, wobei beidseitig auf die Realisierung eines Trottoirs verzichtet wurde. Der Verkehr wird hier grundsätzlich im Mischverkehr geführt. Aufgrund der grosszügigen Platzverhältnisse von rund 6 m Strassenbreite ist diese Verkehrsführung an peripherer Lage angemessen. Entlang der Haldenstrasse wurden bei fünf Parzellen bestehende Gebäude von den Baulinien ausgespart bzw. im Unterabstand genehmigt (Parzellen 262, 271, 275, 279 (heute 276), 282). Gegenüber den Planfestlegungen sind jedoch noch weitere Gebäude im Unterabstand dazugekommen. Diese verbleiben auch mit Aufhebung des Überbauungsplans im Unterabstand, werden mit der Regelung von 4 m Abstand gemäss § 111 BauG aber neu auch nicht rechtmässig. Es gilt die Besitzstandsgarantie und allgemein werden keine Liegenschaften übermässig eingeschränkt, sondern sind gesamtheitlich bessergestellt. Besondere ortsbauliche Qualitäten sind nicht vorhanden, wonach sich weiterhin gebäudeumfahrende Baulinien rechtfertigen liessen.

Fazit:

Die Baulinien weisen einen grösseren Abstand zu den Gemeindestrassen auf als in § 111 BauG vorgegeben (mehrheitlich mindestens 5 m statt 4 m). Eine Anpassung der Abstände auf die gesetzlichen Mindestabstände (Vereinheitlichung auf dem Gemeindegebiet) ist deshalb sinnvoll. Die wenigen verbleibenden Gebäude im Unterabstand zur Strasse geniessen grundsätzlich Besitzstandsgarantie und sind nicht von übermässigen Einschränkungen betroffen. Insgesamt erfahren die Liegenschaften durch die Aufhebung der Baulinien mit einem Mehrabstand und damit Ablösung der Regelbauweise durch den Strassenabstand von 4 m eine Besserstellung gegenüber der bisherigen Situation.

Mehrere geplante Gehwege wurden nicht gemäss Überbauungsplan realisiert. Diese Erschliessungsinfrastrukturen wurden im Überbauungsplan - wenn auch nicht ganz eindeutig - lediglich orientierend festgelegt und können mit dem Überbauungsplan entsprechend auch rechtlich nicht durchgesetzt werden. Die Strassenflächen und -verläufe wurden grundsätzlich aber umgesetzt und in der Regel flächenmässig grosszügiger ausgeschieden. Die Verkehrsführung erfolgt heute entsprechend den bestehenden Strassenflächen im Mischverkehr, wo keine Gehwege sind. Die Fussgängerquerungen wurden ebenfalls lediglich im Orientierungsinhalt aufgeführt auch nicht umgesetzt.

Mit der Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans / Teilüberbauungsplan «Trottenacher» entfallen die örtlichen Festlegungen entlang der Halden- und Trottenstrasse sowie entlang des Kornweges inkl. Einfahrtsbereich Gässliacker. Insgesamt stehen der Aufhebung keine öffentlichen Interessen entgegen. Generell erhalten die Anstösser etwas mehr Entwicklungsmöglichkeiten - die wenigen Einschränkungen sind verhältnismässig tragbar.

Im neuen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), genehmigt am 24. April 2023, wurden keine zusätzlich neu zu planenden Strassen sowie Gehwege oder Radwege erkannt.

Genehmigungsinhalt des Kommunalen Überbauungsplanes sind lediglich die explizit unter Genehmigungsverfahren farblich angelegten Legendenpunkte (Linien und Flächen). Der Kommunale Überbauungsplan scheidet in rechtsverbindlicher Form lediglich Baulinien aus. Diese Baulinien wurden parallel entlang von geplanten Strassen, Gehwegen und bepflanzten Flächen mit einem Abstand von mehrheitlich 4.00 m die Baulinien ausgedehnt. In Teilbereichen beträgt dieser Abstand auch 4.50 m oder mehr (z. B. bei Kurvenradien). Es wurden keine abweichenden Unterabstände für Gebäude als Baulinien festgelegt.

Im speziell aufgeführten Genehmigungsvermerk wird weiter folgendes festgehalten: *Der Vollausbau der Einmündung Nuechtalstrasse in den Höhenweg erfolgt erst dann, wenn auch der bestehende Höhenweg mindestens im gesamten Bereich der Wegparzelle Nr. 2400 auf eine Breite von mindestens 4.00 m ausgebaut wird.*

Die flächigen Legendenpunkte Wege, Nebenstrasse und Gehwege und bepflanzte Flächen sind bei genauer Betrachtung nicht als Genehmigungsinhalt festgesetzt worden. Ansonsten enthält der Überbauungsplan keine speziellen Einzelfestlegungen.

Die Baulinien entlang der Kantonsstrasse Hertensteinstrasse werden lediglich als noch nicht zu genehmigende, projektierende Baulinien aufgezeigt. Aussagen zu Sichtzonen werden keine gemacht - entsprechend kommen die Normsichtzonen zur Anwendung. Die Strassen sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Obersiggenthal.

Entlang der Breitenackerstrasse wurde der Strassenverlauf grundsätzlich gemäss Überbauungsplan umgesetzt. Allgemein wurden jedoch lediglich Strassen mit Mischverkehr ausgebaut und keine separaten Gehwege erstellt. Im Einmündungsbereich nach der Hertensteinstrasse hat die Parzelle der Breitenackerstrasse eine Breite von rund 7 m, wobei davon lediglich 5 m für den effektiven Strassenraum genutzt werden. Abgesehen von den Gebäudezufahrten sind diese Überbreiten in der Regel bepflanzt.

Im Bereich der Parzellen 3046 und 3480 beträgt die Breite der Strassenparzelle noch knapp 5 m. Anschliessend erfolgt erneut eine Verbreiterung mit teilweiser Trottoirnutzung, bis die Strasse im nördlichen Endbereich eine Breite von bis zu 7.5 m erreicht und als Wendeplatz dient. Der private Weg ab Parzellengrenze 2305 und 3753 Richtung Osten ist nicht Bestandteil des Überbauungsplanes gewesen, dient jedoch der Erschliessung der dahinterliegenden Bautiefen. Dieser Weg ist gleichmässig unter den Parzellen verteilt, sprich wird nicht auf einer separaten Parzelle geführt.

Der Durchstoss ab Ende der Breitenackerstrasse in Richtung Nuechtalstrasse erfolgt nicht gemäss Überbauungsplan als Strasse Richtung Westen, sondern als reine Fuss- und Veloverkehrsverbindung in Richtung Nord-Westen. Entsprechend wurde die Nuechtalstrasse Richtung Süden nicht als Stichstrasse konzipiert, sondern gleichzeitig die Anbindung an die Kantonsstrasse K 427 mit der Einmündung der Hombergstrasse realisiert.

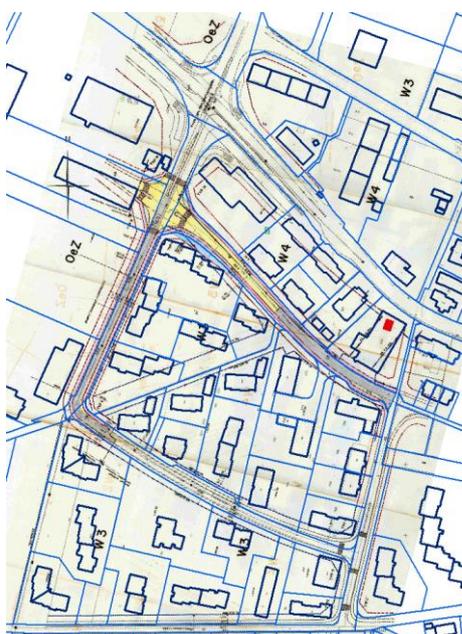
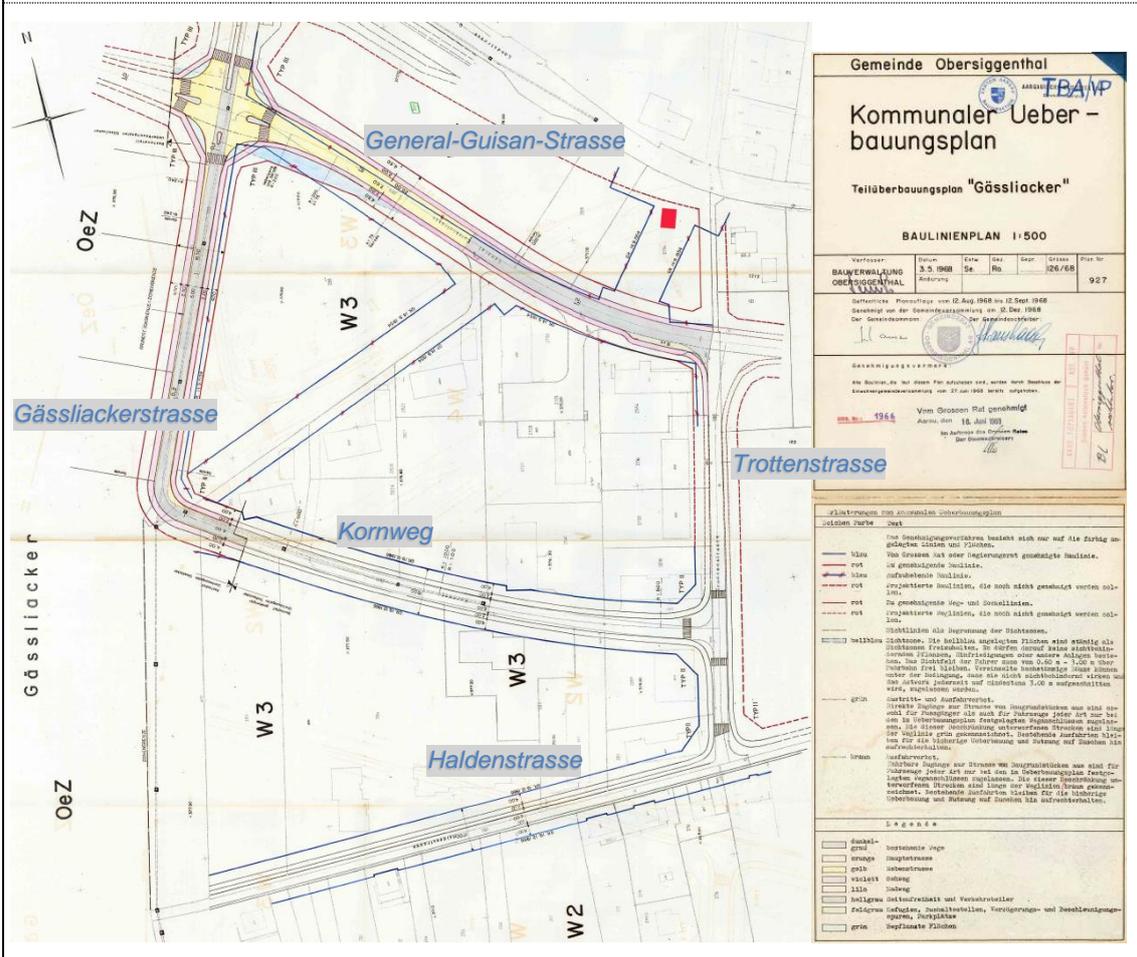
Fazit:

Die Baulinien weisen in der heutigen Situation einen grösseren Abstand zu den Gemeindestrassen auf als in § 111 BauG vorgegeben. Eine Anpassung der Abstände auf die gesetzlichen Mindestabstände (Vereinheitlichung auf dem Gemeindegebiet) auf 4 m ist deshalb sinnvoll.

Mit der Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans „Breitenacker“ entfallen die örtlichen Festlegungen entlang der Breitenacker- und Nuechtalstrasse sowie dem Höhenweg und deren Einmündungen in die Hertensteinstrasse. Diese entsprechen nicht mehr der heutigen Situation. Die vorhandenen Verkehrsflächen reichen für die Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften aus. Der neue Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV), genehmigt am 24. April 2023, zeigt im Strassen- und Wegnetz den heutigen Bestand.

Kommunaler Überbauungsplan / Teilüberbauungsplan «Gässliacker» (3)

Name	Kommunaler Überbauungsplan / Teilüberbauungsplan «Gässliacker»
Datum / Stand	Genehmigt am 16. Juni 1969
Perimeter	General-Guisan-Strasse, Haldenstrasse, Trottenstrasse und Kornweg



- blau Vom Grossen Rat oder Regierungsrat genehmigte Baulinie.
- rot Zu genehmigende Baulinie.
- blau aufzuhebende Baulinie.
- rot Projektierte Baulinien, die noch nicht genehmigt werden sollen.
- rot Zu genehmigende Weg- und Sockellinien.
- rot Projektierte Weglinien, die noch nicht genehmigt werden sollen.
- Sichtlinien als Begrenzung der Sichtzonen.
- hellblau Sichtzone. Die hellblau angelegten Flächen sind ständig als Sichtzone freizuhalten. Es dürfen darauf keine sichtbehindernden Filanzen, Einfriedigungen oder andere Anlagen bestehen. Das Sichtfeld der Fahrer muss von 0,60 m - 3,00 m über Fahrbahn frei bleiben. Vereinzelt hochstämmige Bäume können unter der Bedingung, dass sie nicht sichtbar werden und das Astwerk jederzeit auf mindestens 3,00 m aufgeschnitten wird, zugelassen werden.

dunkelgrau	bestehende Wege
orange	Hauptstrasse
gelb	Nebenstrasse
violett	Gehweg
lila	Kadweg
hellgrau	Seitenfreiheit und Verkehrsteiler
hellgrau	Refugien, Bushaltestellen, Verzögerungs- und Beschleunigungsspuren, Parkplätze
grün	Bepflanzte Flächen

Kommunaler Überbauungsplan «Gässliacker» vom 16. Juni 1969; AV-Daten Stand 2023 blau dargestellt

Der kommunale Überbauungsplan «Gässliacker» wurde von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 1968 beschlossen und vom Grossen Rat am 16. Juni 1969 genehmigt. Er beinhaltet die an die Erschliessungsstrassen General-Guisan-Strasse, Haldenstrasse, Trottenstrasse und den Kornweg angrenzenden Gebiete in der Wohnzone W4P, der Wohn- und Gewerbezone WG3 und der angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEB.

Genehmigungsinhalt des kommunalen Überbauungsplanes sind die explizit unter «Genehmigungsverfahren» farbig angelegten Legendenpunkte. Der kommunale Überbauungsplan scheidet Baulinien sowie Weg- und Sockellinien entlang der General-Guisan-Strasse und der Gässliackerstrasse aus. Für die Strassenflächen der General-Guisan-Strasse wurde eine Breite von 7.0 m vorgesehen, mit jeweils 2.0 m breiten Gehwegen und den Baulinien im Abstand von 4.5 m (gegenüber den Weg- und Sockellinien). Entlang der Gässliackerstrasse wurde eine Strassenfläche von 6.0 m vorgesehen, zusätzlich beidseitige Trottoirs von 2.0 m resp. 2.5 m und darauffolgend Baulinien im Abstand von 4.0 m. Es mussten keine Baulinien durch Gebäude hindurch festgelegt werden. Im Süden grenzt der Überbauungsplan an den Überbauungsplan «Trottenacher» (welcher mit den festgesetzten Baulinien ebenfalls - blau - dargestellt wird).

Entlang der **General-Guisan-Strasse** wurde die Strassenfläche grundsätzlich gemäss Überbauungsplan realisiert. Es wurde eine Strasse mit beidseitigen Gehwegen erstellt. Die genaue Strassenführung orientiert sich weitgehend am Genehmigungsinhalt des kommunalen Überbauungsplans «Gässliacker». Die Strassenbreite beträgt 7 m, teilweise mehr. Abweichungen vom Überbauungsplan finden sich primär im Bereich der Kreuzung zur Gässliackerstrasse. Hier weichen die Kurvenradien und die Ausgestaltung im südöstlichen Kreuzungsbereich minim ab. Auch wurden beispielsweise im Bereich der bepflanzten Flächen strassenbegleitende Parkfelder umgesetzt. Der westliche Einmündungsbereich wurde abweichend vom Überbauungsplan konzipiert. Zwar findet die Einmündung grundsätzlich am vorgesehenen Ort statt, jedoch in deutlich untergeordneter Grösse und Konzeption. Es kann hier nicht wie im Überbauungsplan vorgesehen von einer beidseitigen Kreuzung gesprochen werden, sondern vielmehr von einer kleinen Zufahrt von Westen (heute Technisches Zentrum).

An der **Gässliackerstrasse** entspricht die heutige Strassenbreite mit 6.0 m jener des Überbauungsplans. Der Gehweg wurde lediglich einseitig (auf der Ostseite der Strasse) mit einer Breite von 2.0 m umgesetzt. Westlich grenzt die OEB-Zone an die Strasse. Wie auch bei der General-Guisan-Strasse fanden im Kreuzungsbereich gewisse Begradigungen der Baulinien statt. Die vorgesehene Aufhebung des kommunalen Überbauungsplans führt aufgrund des teils leichten Versatzes in der Umsetzung dazu, dass einige wenige Gebäude neu im Unterabstand liegen (Strassenabstand von 4 m gemäss § 111 BauG). Davon betroffen sind die Gebäude auf den Parzellen 298 und 2999. Grundsätzlich geniessen die Gebäude jedoch Besitzstandsgarantie und können weiterhin rechtmässig genutzt werden.

Entlang der General-Guisan-Strasse und der Gässliackerstrasse führt seit 2021 eine im kantonalen Richtplan eingetragene Velovorzugsroute (vgl. detaillierte Ausführungen S. 18).

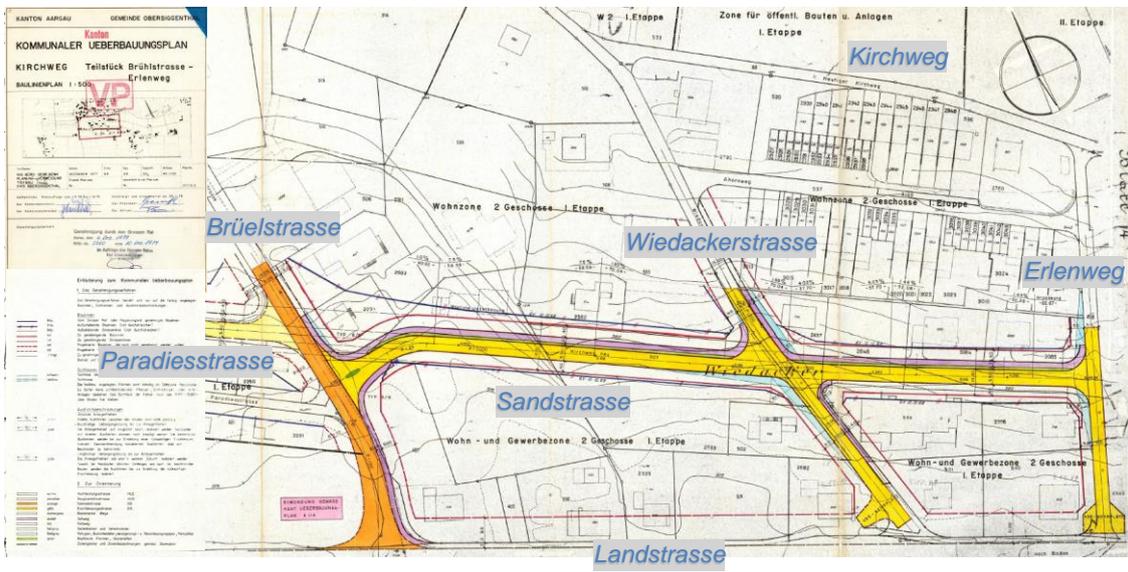
Fazit:

Die Baulinien weisen teilweise einen grösseren Abstand zu den Gemeindestrassen auf als in § 111 BauG vorgegeben (z. B. 4.5 m statt 4 m). Eine Anpassung der Abstände auf die gesetzlichen Mindestabstände von 4.0 m (Vereinheitlichung auf dem Gemeindegebiet) ist sinnvoll. Die einzelnen verbleibenden Gebäude im Unterabstand zur Strasse geniessen grundsätzlich Besitzstandsgarantie und sind nicht von übermässigen Einschränkungen betroffen. Insgesamt erfahren die Liegenschaften (ausgenommen Parzelle 2554) durch die Aufhebung der Baulinien eine Gleich- oder Besserstellung gegenüber der bisherigen Situation.

Mit der Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans «Gässliacker» entfallen die örtlichen Festlegungen entlang der General-Guisan-Strasse und der Gässliackerstrasse. Insgesamt stehen der Aufhebung keine öffentlichen Interessen entgegen. Generell erhalten die Anstösser etwas mehr Entwicklungsmöglichkeiten - die einzelnen Einschränkungen sind gut tragbar.

Kommunaler Überbauungsplan «Kirchweg», Teilstück Brühlstrasse - Erlenweg (4)

Name	Kommunaler Überbauungsplan «Kirchweg», Teilstück Brühlstrasse - Erlenweg / Ortsteil Kirchdorf
Datum / Stand	Genehmigt am 4. Dezember 1979
Perimeter	Kirchweg, Landstrasse, Erlenweg und Brühlstrasse / Ortsteil Kirchdorf




Kommunaler Überbauungsplan «Kirchweg» vom 10. Dezember 1979; AV-Daten Stand 2023 blau dargestellt

Der Kommunale Überbauungsplan «Kirchweg» (Teilstück Brühlstrasse - Erlenweg) wurde vom Einwohnerrat am 25. Januar 1979 beschlossen und vom Grossen Rat am 4. Dezember 1979 genehmigt. Er beinhaltet das nördlich an die Landstrasse K 114 angrenzende Gebiet innerhalb der Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie der Wohnzone W2.

Genehmigungsinhalt des kommunalen Überbauungsplanes sind lediglich die farbig angelegten Legendenpunkte (Baulinien, Strassenlinien, Sichtzonen). Der kommunale Überbauungsplan sieht eine neue Führung des Kirchwegs (heute Sandstrasse) vor, welche die Brühlstrasse mit der Wiedackerstrasse und dem Erlenweg anschliessend an die zweite Bautiefe (von der Kantonsstrasse aus gesehen) verbindet. Für das erste Teil-Verbindungsstück im Westen ist gemäss Überbauungsplan eine 5.50 m breite Strasse mit einem nördlich der Strasse gelegenen, 2.0 m breiten Gehweg vorgesehen (dazwischen 1 m Grünstreifen). Die Aufteilung ist dabei mit Strassenlinien verbindlich definiert. Die verbindlichen Baulinien folgen dem Gehweg- bzw. Strassenrand mit je 4.0 m Abstand. Im östlichen Teilbereich zwischen Wiedackerstrasse und Erlenweg

ist die Raumaufteilung analog zum ersten Teilbereich vorgesehen. Im Bereich der Kurven sind die Baulinien teils begradigt und Sichtzonen resp. Sichtlinien definiert worden. Bei der Einmündung von der Brühlstrasse in die Landstrasse K114 wird auf den kantonalen Überbauungsplan K114 verwiesen. Im Bereich der Parzelle 2306 (am Erlenweg) wurde zur Vermeidung eines Unterabstands für das bestehende Gebäude Nr. 590 der Abstand der Baulinie zur Strassenparzelle stellenweise auf rund 3 m reduziert. Im Bereich der Parzelle 2837 ist die Führung der Baulinie im Bereich des bestehenden Gebäudes nicht ersichtlich bzw. ausgespart. Es wird davon ausgegangen, dass hier keine Einzelfestlegung / Ausnahme erfolgte und die Baulinie parallel zu Strasse mit einem Abstand von 4 m verläuft - das entsprechende Gebäude demnach in den Unterabstand versetzt wurde.

Bzgl. der Umsetzung kann allgemein festgehalten werden, dass die geplante Erschliessungsstrasse in West-Ost Richtung nicht im Umfang des Überbauungsplans realisiert wurde und nicht wie vorgesehen Kirchweg heisst, sondern heute als Sandstrasse, resp. Erlenweg benannt wird. Der Strassenverlauf entspricht vom Grundsatz der Idee des Überbauungsplans, weicht aber bzgl. der Dimensionierung und Ausgestaltung klar davon ab. Die Detailbesprechung erfolgt von Westen her in den folgenden Abschnitten:

Nördlich der **Paradiesstrasse** wurde die als Orientierungsinhalt vorgesehene Stichstrasse nie realisiert. Östlich der Brühlstrasse erfolgt die Feinerschliessung via **Sandstrasse**. Die Erschliessung erfolgt entgegen dem Überbauungsplan nicht als durchgehende Verbindung, sondern als Stichstrasse von Westen (entlang der ursprünglichen Führung lediglich für den Fuss- und Veloverkehr durchgehend, Stichstrasse Parzelle 504 eine Bautiefe weiter südlich). Hingegen wurde eine Erschliessung von der Landstrasse her realisiert, wohingegen im Überbauungsplan kein Anschluss, sondern ein Wendepunkt vorgesehen war. Wie bei der Sandstrasse ist auch entlang des **Erlenwegs** heute keine durchgehende Befahrung möglich. Der Erlenweg dient primär der Gebäudeerschliessung bzw. dem Fuss- und Veloverkehr. Alle drei Strassen werden verkehrsberuhigt im Mischverkehr geführt. Die nicht durchgehende Befahrbarkeit rührt unter anderem vermutlich aus der gewollten Vermeidung von Schleichverkehr zur Umfahrung der Landstrasse bei Stausituationen.

Fazit:

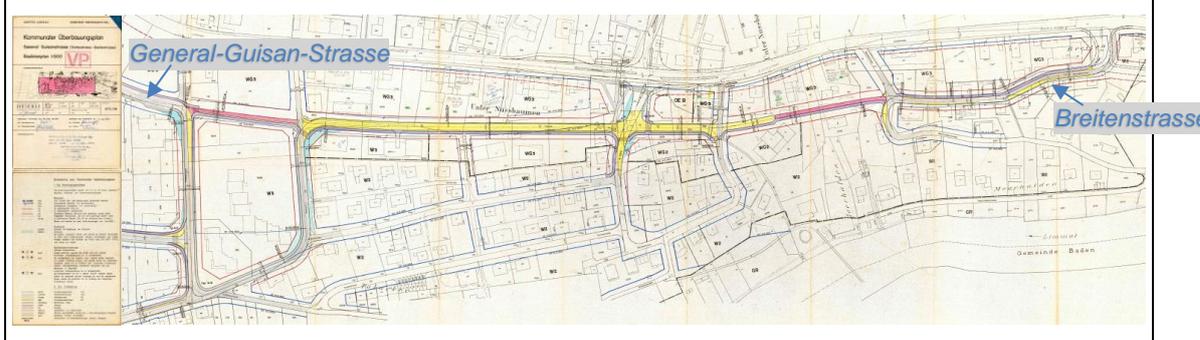
Die Baulinien weisen grundsätzlich den für Gemeindestrassen gemäss § 111 BauG vorgegebenen Abstand von 4 m zu Strassenparzellen auf. Dadurch, dass die Strassenführung Grossteils nicht gemäss Überbauungsplan, sondern in reduzierter Form umgesetzt wurde, führen die Baulinien entsprechend zu grösseren baulich nicht nutzbaren Bereichen. Durch die vorgesehene Aufhebung des Überbauungsplanes kommt folglich der reguläre Abstand von 4 m gegenüber den Strassenparzellen zur Anwendung, was für die Mehrheit der Betroffenen Parteien eine bessere Überbaubarkeit beutet. Eine Anpassung der Abstände auf die gesetzlichen Mindestabstände (Vereinheitlichung auf dem Gemeindegebiet) ist deshalb sinnvoll.

Mit der Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans «Kirchweg», Teilstück Brühlstrasse - Erlenweg, entfallen die örtlichen Festlegungen entlang der Sandstrasse und dem Erlenweg und deren Einmündungen in die Brühlstrasse und Wiedackerstrasse sowie den Erlenweg, wie auch die Anbindung an die Landstrasse K114. An der Beibehaltung dieser Festlegungen besteht kein öffentliches Interesse mehr.

Der neue Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV), genehmigt am 24. April 2023, zeigt im Strassen- und Wegnetz den heutigen Bestand.

Kommunaler Überbauungsplan «General Guisanstrasse», Trottenstrasse - Breitenstrasse (5)

Name	Kommunaler Überbauungsplan «General Guisanstrasse» (Trottenstrasse - Breitenstrasse)
Datum / Stand	Genehmigt am 27. Februar 1980
Perimeter	Von General-Guisan-Strasse bis zur Breitenstrasse verlaufende Verkehrsachse parallel zur Landstrasse K114



Der Kommunale Überbauungsplan «General Guisanstrasse» wurde vom Einwohnerrat am 11. Mai 1978 beschlossen und vom Grossen Rat am 27. Februar 1980 genehmigt. Er beinhaltet die dazumal geplante Verkehrsachse parallel zur Landstrasse K114 mit abschnittweisen Strassenflächen und Gehwegen / Radwegen, deren Trassée mit Baulinien gesichert wurde. Zudem wurden Baulinien entlang der Trottenstrasse, Flurstrasse und Haldenstrasse neu angepasst bzw. festgesetzt.

Der sich auf eine Länge von rund 900 m erstreckte Perimeter parallel zur Landstrasse K114 umfasst die angrenzenden Gebiete in den heutigen Wohnzonen W3 und W4P, in den Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 sowie in der Zentrumszone ZZ2. Im Westen grenzt nördlich der kommunale Überbauungsplan «Gässliacker» (3) und direkt südlich davon der kommunale

Überbauungsplan «Trottenacher» (1) an. Teils wurden hier mit dem neueren Überbauungsplan «General Guisanstrasse» Präzisierungen gegenüber den beiden zuvor genannten Plänen vorgenommen.

Später wurde der Kommunale Überbauungsplan «General Guisanstrasse» im Abschnitt Sternenstrasse (West) bis Mehrhaldenstrasse durch den Erschliessungsplan «Haufgarten» abgelöst, der am 16. April 2007 vom Gemeinderat beschlossen und am 27. Juni 2007 vom Regierungsrat genehmigt wurde.



Kommunaler Überbauungsplan «General Guisanstrasse» vom 3. März 1980; AV-Daten Stand 2023 blau dargestellt

Sondernutzungspläne im selben Perimeter:

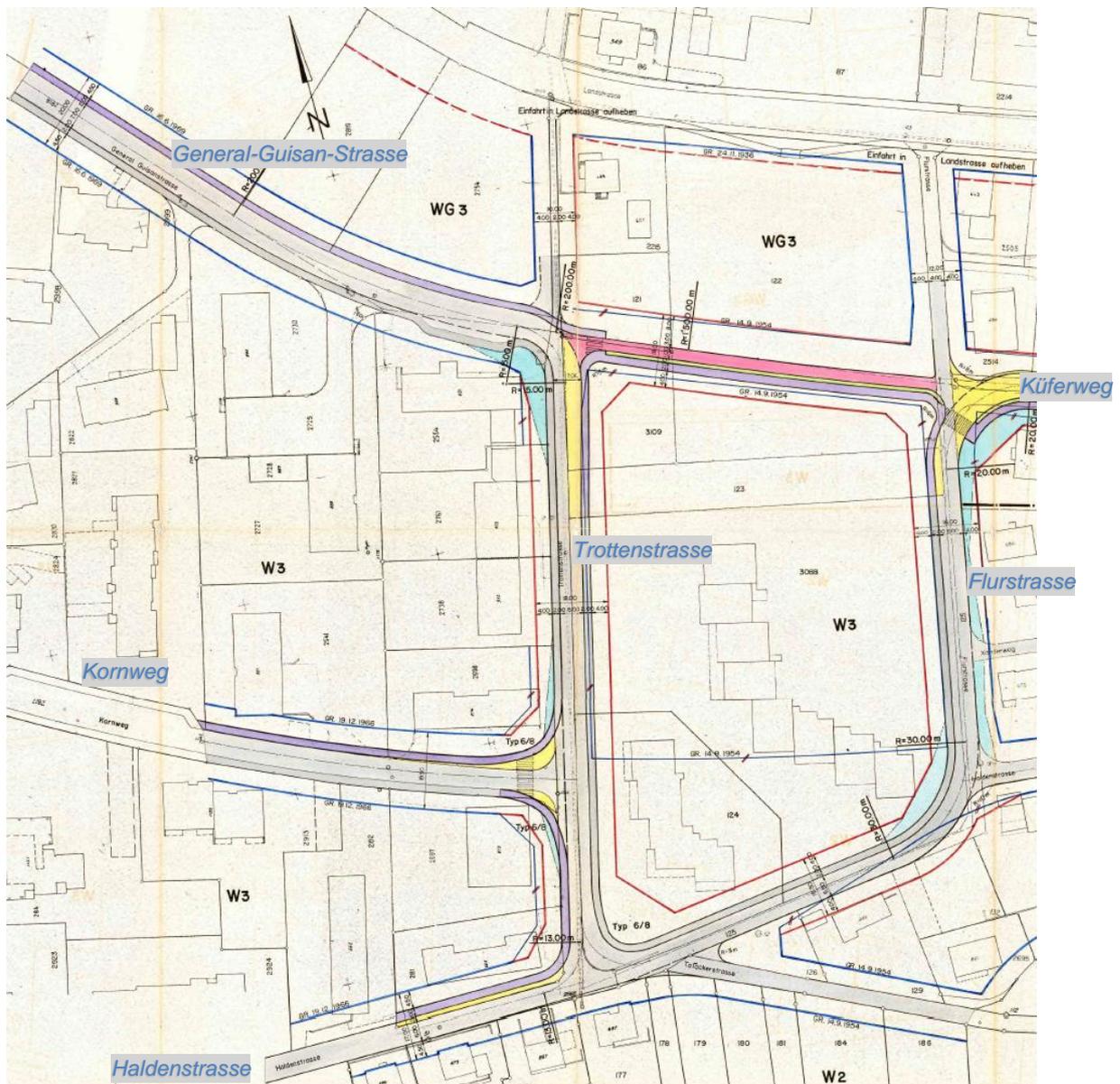
- Kommunaler Überbauungsplan, Teilüberbauungsplan «Trottenacher» (1), 19. Dezember 1966, Teilbereich
- Kommunaler Überbauungsplan, Teilüberbauungsplan «Gässliacker» (3), 16. Juni 1969, Teilbereich
- Erschliessungsplan „Haufgarten“, 27. Juni 2007, Teilbereich

Genehmigungsinhalt des Kommunalen Überbauungsplanes sind die farbig angelegten Legendenpunkte unter Legendenpunkt «1 Das Genehmigungsverfahren». Im vorliegenden Fall sind dies lediglich die Baulinien und die Sichtzonen. Der kommunale Überbauungsplan zeigt auch bereits bestehende Baulinien und hebt gewisse Baulinien auf. Es werden neu zu genehmigende Baulinien sowie projektierte, noch nicht zu genehmigende, Baulinien erfasst und Sichtzonen im Bereich der Kreuzungen definiert. Bei den Einmündungen Trottenstrasse, Flurstrasse und Sternenstrasse in die Landstrasse K114 wurde jeweils die (unverbindliche) Aussage «Einfahrt in Landstrasse aufheben» vermerkt.

Von West nach Ost werden im kommunalen Überbauungsplan die folgenden Inhalte definiert: Westlich der Trottenstrasse werden entlang der General-Guisan-Strasse sowie entlang des Kornweges und der Haldenstrasse jeweils am nördlichen Fahrbahnrand im Orientierungsinhalt Gehwege vorgeschlagen (sie sind entsprechend kein verbindlicher Genehmigungsinhalt). Im Bereich der Kurven sind Flächen für Erschliessungsstrassen zur Gewährleistung der entsprechend benötigten Kurvenradien eingezeichnet. Baulinien werden entlang der Trottenstrasse beidseitig im Abstand von 4 m zum Gehweg resp. 6 m zum Strassenrand ausgeschieden. Entsprechend ist eine Korridorbreite von gesamthaft 18 m für Gebäuden freizuhalten. Im Kreuzungsbereich mit dem Kornweg sind beidseitig Sichtzonen ausgeschieden, bei der Kreuzung mit der General-Guisan-Strasse lediglich im südwestlichen Quadranten. Im Kurvenbereich werden die Baulinien der beiden zuvor genannten angrenzenden kommunalen Überbauungspläne teilweise aufgehoben resp. verschoben. Insgesamt werden die geforderten Strassenabstände in diesen Bereichen verkleinert.

Umsetzung: Die möglichen Baubereiche werden im Vergleich zum Überbauungsplan «Gässliacker» vom 19. Dezember 1966 leicht vergrössert. Das Gebäude auf Parzelle 2698 steht wei-

terhin im Unterabstand, jenes auf Parzelle 2554 hält die geforderten Abstände ein. Bei letzterem wird mit dem Überbauungsplan aber eine deutlich grössere Sichtzone gesichert. Die Breite der Strassenparzelle 3643 entspricht entlang der Trottenstrasse grundsätzlich dem Überbauungsplan. Die Kurvenradien wurden aber nicht derart grosszügig erweitert, wie ursprünglich vorgesehen.



Im östlich anschliessenden Gebiet zwischen Trottenstrasse und Flurstrasse wurden die Baulinien auf 4 m ab den jeweiligen Strassenparzellengrenzen gesetzt. Die Kurvenbereiche wurden begradigt und in der südöstlichen Ecke eine entsprechende Sichtzone gesichert. Auch hier wurden ältere Baulinien aufgehoben. Nördlich wurde zwischen General-Guisan-Strasse und Küferweg ebenfalls mittels Baulinien ein weiterer Korridor ausgeschieden. Gemäss Orientierungsinhalt war dort je ein Radweg ein Gehweg mit begrünter Fläche dazwischen angedacht. Die nördliche Baulinie wurde mit einem Abstand von 8 m zum Radweg festgelegt, womit insgesamt wiederum eine Korridorbreite von 18 m gesichert wird.

Umsetzung: Die Baulinien und Sichtzonen werden von allen Gebäuden eingehalten. Der westliche Bereich der Parzellen 123 und 3109, welcher als Verbreiterung der Erschliessungsstrasse angedacht war, wird heute für private Parkplätze verwendet. Die Ost-West-Verbindung auf Par-

zelle 3443 dient wie vorgesehen als Fuss- und Veloverkehrsverbindung, ist aber mit reduzierter Breite von 3.0 m ausgestaltet.

Der nächste Abschnitt beschreibt den Bereich zwischen Flurstrasse und dem westlichen Arm der Sternenstrasse mit schwerpunktmässigen Planaussagen entlang des heutigen Küferwegs. Die südliche Baulinie verläuft parallel zum orientierend festgehaltenen Gehweg in einem Abstand von 4 m. Letzterer weist eine angedachte Breite von 2 m auf, nördlich gefolgt von einem 1 m breiten Grünstreifen. Die Fahrbahn ist mit 6 m Breite veranschlagt, nordseitig gefolgt von einem 0.5 m breiten Grünstreifen. Die nördliche Baulinie weist anschliessend einen Abstand von 4.5 m auf (Gesamtkorridor 18 m). Entlang der Flurstrasse sind beidseitig 4 m Baulinien mit Kurven-Begradigungen definiert, sowie mehrere freizuhaltende Sichtbereiche. Südlich des Übergangsbereichs vom Küferweg zur Südallee wurden die Baulinien Richtung Süden im Bereich der Parzelle 147 aufgehoben und lediglich projektierte Baulinien festgehalten.

Umsetzung: Der Strassenverlauf entspricht auch hier im Grundgedanken jenem des Überbauungsplanes, wurde aber in reduzierter Breite umgesetzt. So ist beispielsweise der Kurvenradius nordwestlich der Parzelle 2823 dezenter und schmaler umgesetzt, entsprechend des heutigen Tempo 30 Regimes. Die Baulinien werden von den Gebäuden auf den Parzellen 2514, 2832, 3259, 147, 2790 und 3567 überschritten. Die Mindestabstände gemäss § 111 BauG werden aber durchgehend eingehalten.



Im Kreuzungsbereich Südallee und westlicher Arm der Sternenstrasse schlägt der Überbauungsplan eine grosszügig dimensionierte Kreuzung vor. Die Baulinien folgen ausserhalb der Kurvenbegradigungen im Abstand von 4 m bis 4.5 m. Dazwischen wurde eine Erschliessungsstrasse mit beidseitigen Grünflächen und einseitigem Gehweg südlich der Strasse vorgesehen. Die Korridorbreite wurde ebenfalls mit 18 m geplant.

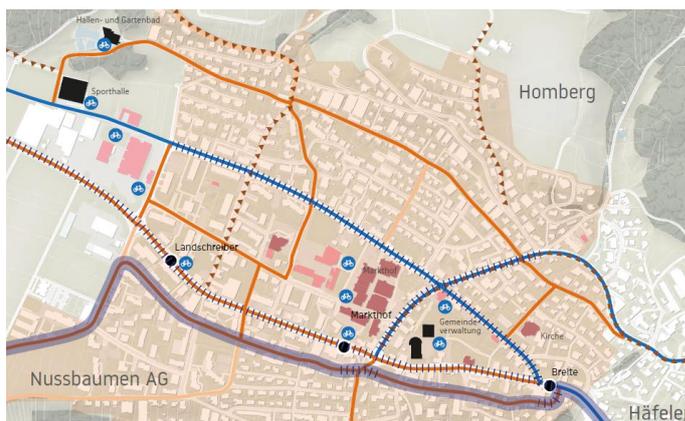
Umsetzung: Die Umsetzung weicht weitgehend von der Idee des Überbauungsplans ab. Anstatt zweier grosser Kreuzungen in unmittelbarer Nähe wurde wenige Meter nördlich an der Landstrasse ein Kreisell realisiert. Der Kreuzungsbereich Südallee wurde mit deutlich reduzierten Dimensionen umgesetzt. So wird mit der Südallee eine Anbindung an die Landstrasse gewährleistet. Im Bereich der ursprünglich geplanten Kreuzung mündet die Sternenstrasse von Süden in die weiter nördlich als geplant, diagonal zum Kreisell geführte Südallee ein. Die Weiterführung der Südallee zum östlichen Arm der Sternenstrasse wurde nicht realisiert. Aufgrund der offensichtlich abweichenden Strassenverläufe ist ein Abgleich bzgl. der Einhaltung der Bau-

linien hinfällig. Auf den Parzellen 167 und 171 kommt es jedoch offensichtlich zu Unterschreitungen des Strassenabstands gemäss § 111 BauG.

Einschub kantonaler Richtplan und kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV): Auf Stufe kantonaler Richtplan führt seit kurzem eine Velovorzugsroute durch den Planungsperimeter (Richtplankapitel M 4.1 / Stufe Zwischenergebnis). Die Route verläuft gemäss Richtplankarte über die Südallee, den Küferweg und die General-Guisan-Strasse.



Entsprechend den Vorgaben des kantonalen Richtplanes wurde die vom Kanton gewünschte Routenführung der kommunalen Hauptroute (Veloschnellroute) im kommunalen Gesamtverkehrsplan Obersiggenthal im Teilplan Radverkehr (Genehmigung am 24. April 2023) dargestellt. Gleichzeitig wird aber explizit vermerkt, dass die Routenwahl von der Gemeinde nicht getragen wird. Primär stehen die beengten Platzverhältnisse entlang des vorgeschlagenen Korridors einer solchen Routenführung entgegen.



Nebeninformationen aus der KGV-Teilkarte MIV:

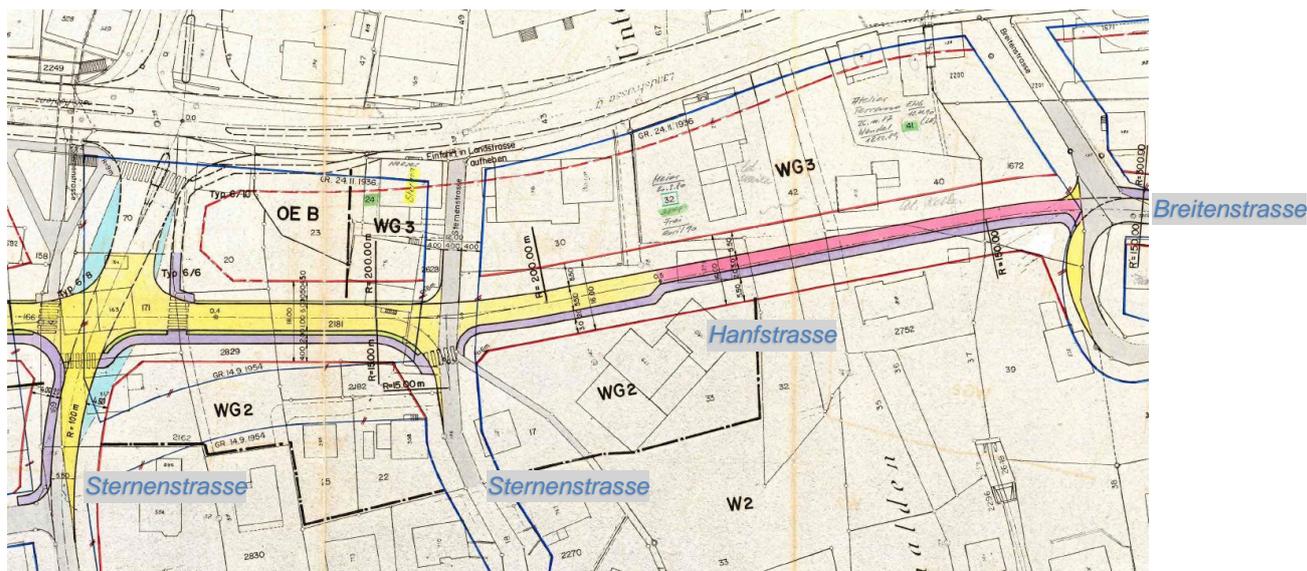


Die Landstrasse dient als Hauptverkehrsachse (HVS) und Ausnahmetransportroute (Typ I). Die General-Guisan-Strasse (sowie Küferweg / Südallee) sind Erschliessungsstrassen (ES). Fast das ganze Gemeinde-Siedlungsgebiet wird mit Zone Tempo 30 bezeichnet.

Ab dem östlichen Arm der Sternenstrasse Richtung Breitenstrasse sieht der Überbauungsplan einen 16 m breiten Korridor innerhalb zweier Baulinien vor. Auf den ersten knapp 50 m von Westen ist die Führung als Erschliessungsstrasse mit südseitigem Gehweg angedacht. Danach

erfolgt die Weiterführung gegen Osten gemäss Orientierungsinhalt lediglich für den Langsamverkehr mit Radweg und Gehweg bis zur Einmündung in die Breitenstrasse.

Umsetzung: Die Führung der Strasse Hanfgarten erfolgt heute grundsätzlich im Prinzip des Überbauungsplans. Der Verlauf wurde im Detail leicht abweichend umgesetzt und es ist eine durchgehende Befahrbarkeit mit dem MIV möglich. Aufgrund der abweichenden Führung kommt es auch zur Hinfälligkeit bzw. Überschreitungen der Baulinien (Gebäude auf Parzellen 3759, 3349, 39). Die Einhaltung der Strassenabstände von 4 m zu Gemeindestrassen wird aber durchgehend gewährleistet.



Einschub Erschliessungsplan „Haufgarten“ (vom 27. Juni 2007): Im Bereich des aktuell noch rechtsgültigen kommunalen Überbauungsplans «General Guisanstrasse» trifft auch der seit Mitte 2007 rechtsgültige Erschliessungsplan «Haufgarten» welcher primär den kommunalen Erschliessungsplan „Sternenplatz“ vom 20. August 1997 aufhebt bzw. ersetzt.



Der neue Erschliessungsplan «Haufgarten» berücksichtigt die heutige Strassenführung mit Einmündung der Sternenstrasse (West) in den Kreisel an der Landstrasse. Auch die ursprünglich vorgesehene nördliche Verbindung mittels Erschliessungsstrasse zwischen den beiden Armen der Sternenstrassen ist nicht mehr aufgeführt. Die Planaussagen überschneiden sich jedoch teilweise mit jenen des Überbauungsplans «General Guisanstrasse» bzw. es ergeben sich teils Widersprüche. So sind z. B. die Baulinien beim zuvor besagten Verbindungsstück nicht mehr aufgeführt, obwohl sie formell nicht aufgehoben wurden (allenfalls zuvor im kommunalen Erschliessungsplan „Sternenplatz“). Im Teilstück zwischen Sternenstrasse (Ost) und Breitenstrasse wird für die Strasse „Hanfgarten“ neu eine Korridorbreite von 13 m im westlichen und 11.6 m im östlichen Teilstück mittels Baulinien festgelegt. Weiter wird auch ein Korridor von 13 m zwischen den Parzellen 30 und 3349 definiert. Die Baulinien sind dabei durchgehend im

Abstand von 4 m zur Strasse angeordnet. Die Strassenführung im Orientierungsinhalt (Erschliessungsstrasse gelb, Fuss- und Veloweg mit Zufahrt für Anstösser violett) entspricht der heutigen Strassenführung. Die Verkehrsflächen werden mittels Strassenlinien verbindlich gesichert.

Als Einzelfestlegungen werden mehrere Sichtzonen und Gewässerabstände gesichert. Im besprochenen Teilstück werden formell auch die Baulinien des kommunalen Überbauungsplans «General Guisanstrasse» aufgehoben (GR 27.02.1980). Weiter werden entlang der Verbindungstreppe zur Mehrhaldenstrasse beidseitige Baulinien mit 2 m Abstand definiert.

Mit der Aufhebung des kommunalen Überbauungsplans «General Guisanstrasse» bleibt die Rechtskraft des Erschliessungsplans «Haufgarten» bestehen. Da die Baulinien den regulären Strassenabständen entsprechen, wäre eine Aufhebung grundsätzlich denkbar. Mit der Beibehaltung bleiben aber auch die Einzelfestlegungen und weiteren Planaussagen weiterhin gültig.

Der *letzte* Abschnitt beschreibt das Teilstück von der Kreuzung der Breitenstrasse und Mehrhaldenstrasse bis zur östlichen Einmündung der Breitenstrasse in die Landstrasse K117. Analog zum zuvor besprochenen Abschnitt wird ein 16 m breiter Baulinienkorridor definiert. Angedacht ist eine Verbreiterung der bestehenden Erschliessungsstrasse auf 5.5 m, ein nordseitiger Gehweg und von 2 m mit anschliessendem Baulinienabstand von 4 m resp. 4.5 m südlich der Breitenstrasse. Weiter östlich sind die Baulinien symmetrisch im Abstand von 4.25 m angeordnet, die Gesamtkorridorbreite bleibt sich gleich. Die zuvor definierten Baulinien wurden aufgehoben und die Neuen im Kurvenbereich begradigt.

Umsetzung: Der heutige Strassenverlauf entspricht praktisch durchgehend dem dazumal bereits bestehenden Strassenverlauf. Die im Orientierungsinhalt angedachte Verbreiterung fand - ausgenommen eines kurzen Bereiches südlich der Parzelle 2275 - nicht statt. Die Baulinien aus dem Jahr 1954 führten entlang der Gebäudekanten. Bereits mit dem vorliegenden Überbauungsplan von 1980 wurden etliche Gebäude in den Unterabstand versetzt. Entsprechend halten auch heute rund 10 Gebäude auf unterschiedlichen Parzellen den minimalen Strassenabstand von 4 m nicht ein. Dennoch geniessen letztere Besitzstandsgarantie - welche auch mit der Aufhebung des vorliegenden Überbauungsplans noch gewährleistet wird.

Fazit:

Der Kommunalen Überbauungsplan «General Guisanstrasse» deckt für einen kommunalen Überbauungsplan ungewohnt weitreichend und einen baulich teils heterogenen Bereich ab (unter anderem verschiedenste Nutzungszonen). Im relevanten Perimeter fanden etliche Abweichungen vom Überbauungsplan statt und dieser leistet keinen offensichtlichen Beitrag zur Ermöglichung mehrwertbringender städtebaulicher Lösungen. Die Baulinien verlaufen mehrfach - vor allem aufgrund abweichender Strassenverläufe - durch Gebäuden und zeigten bereits in der Vergangenheit kaum Wirkung.

Mit der Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans «General Guisanstrasse» entfallen die örtlichen Festlegungen entlang der General-Guisan-Strasse und teilweise entlang der Breitenstrasse, Mehrhaldenstrasse, Sternenstrasse, Flurstrasse, Trottenstrasse sowie Landstrasse. Es kommen die allgemeinen Strassenabstände von 4 m gegenüber Gemeindestrassen zur Anwendung. Allgemein erfahren die Anstösser durch die Vereinheitlichung Rechtssicherheit und in den meisten Fällen entsteht eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten.

Hinsichtlich der kommunalen Erschliessungsbelange besteht kein öffentliches Interesse mehr an der Erhaltung des Überbauungsplanes.

Kommunaler Überbauungsplan «Aesch, Abschnitt West» (6)

Name	Kommunaler Überbauungsplan «Aesch, Abschnitt West» mit Zonenplanänderung Ortsteil Kirchdorf
Datum / Stand	Genehmigt am 18. Oktober 1983
Perimeter	Von Landstrasse mit Einfahrt Studacherstrasse auf Höhe Brühlstrasse bis westlich des Sagiwegs



Kommunaler Überbauungsplan «Aesch, Abschnitt West» vom 24. Oktober 1983; AV-Daten Stand 2023 blau dargestellt

Der Kommunale Überbauungsplan «Aesch, Abschnitt West» wurde vom Einwohnerrat am 3. Februar 1983 beschlossen und vom Grossen Rat am 18. Oktober 1983 genehmigt. Er beinhaltet die Erschliessungsstrasse Studacherstrasse (Strassenparzelle 3393), welche die Gewerbezone im Norden und Osten vom südlich gelegenen Landwirtschaftsland abgrenzt.

Genehmigungsinhalt des Kommunalen Überbauungsplanes sind lediglich die farbig angelegten Legendensymbole, namentlich Baulinien, Strassenlinien und Sichtzonen. Der Kommunale Überbauungsplan scheidet Baulinien entlang der Studacherstrasse aus, welche zu letzterer mehrheitlich parallel mit einem Abstand von 5 m bis 6 m verlaufen. Als Einzelfestlegungen enthält der Kommunale Überbauungsplan im Orientierungsinhalt zwei Grünflächen östlich der Parzelle 451. Weiter wurde im Rahmen des Überbauungsplans auch eine Zonenplanänderung dargestellt (Anpassung Zonengrenzen Gewerbezone Ge sowie Wohn- und Gewerbezone WG3).

Der heutige Strassenverlauf sowie die Breite der Studacherstrasse orientieren sich weitgehend am Überbauungsplan «Aesch, Abschnitt West». Im Bereich der Einmündung ab der Landstrasse wurde der im Orientierungsinhalt einseitig vorgeschlagene Gehweg entsprechend realisiert. Dieser Gehweg wurde jedoch nicht wie ursprünglich angedacht bis zur Kreuzung mit dem

Fahrweg Grubenstrasse geführt, sondern endet bereits nach rund 100 m in der ersten Kurve. Im weiteren Fahrbahnverlauf sind heute fahrbahnbegleitende (parallele), öffentliche Parkierungsmöglichkeiten südlich der Parzelle 3347 angeordnet. Der weitere Fahrbahnverlauf entspricht nahezu deckungsgleich den Vorgaben aus dem Überbauungsplan. Lediglich der Wendehammer ist heute etwas grosszügiger dimensioniert. Die Gebäude halten den durch die Baulinien vorgeschriebenen Strassenabstand mehrheitlich ein. Lediglich in der südwestlichen Ecke der Parzelle 3347 kommt es zu einer Unterschreitung des Baulinien-Abstands. Der Strassenabstand von 4 m gemäss § 111 BauG wird aber eingehalten, da der ursprüngliche Baulinienabstand mit 6 m grosszügiger dimensioniert wurde.

Fazit:

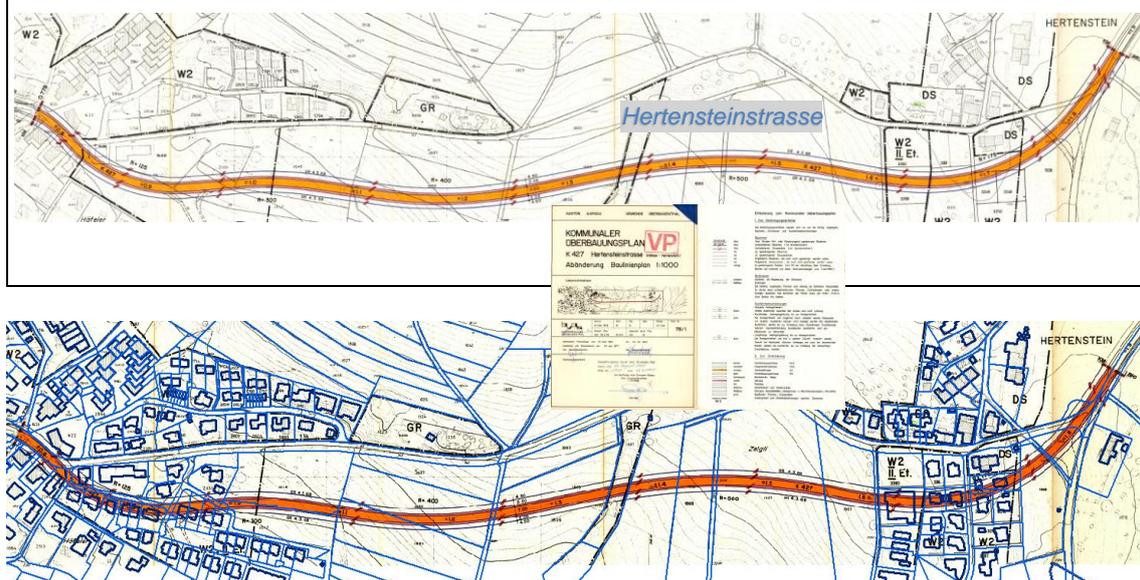
Die Baulinien weisen einen grösseren Abstand zu den Gemeindestrassen auf als in § 111 BauG vorgegeben (mehrheitlich mindestens 5 m, teilweise 6 m statt 4 m). Eine Anpassung der Abstände auf die gesetzlichen Mindestabstände (Vereinheitlichung auf dem Gemeindegebiet) ist deshalb sinnvoll. Das im Unterabstand der Baulinien verbleibenden Gebäude ist nicht von Einschränkungen betroffen, da der Strassenabstand von 4 m gemäss § 111 BauG eingehalten wird. Insgesamt erfahren die Liegenschaften durch die Aufhebung der Baulinien mit Mehrabstand und damit Gültigkeit der Regelbauweise mit Strassenabstand von 4 m eine Besserstellung gegenüber der bisherigen Situation. Die Erschliessungsinfrastrukturen wurden praktisch deckungsgleich zum Überbauungsplan umgesetzt.

Bezüglich der nicht realisierten Fusswegverbindung südlich resp. östlich der Parzellen 3425 und 3347 ist die Aufhebung des Überbauungsplans vertretbar, weil die Fahrbahn mit 6 m in weiten Teilen relativ breit ist und der so vorhandene Mischverkehr funktionieren kann. Im Bereich der Parzelle 3347 verengen 2 bestehende Parkplatzbereiche auf einer Länge von rund 17 bzw. 25 m die Fahrbahn auf 4 m.

Mit der Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans «Aesch, Abschnitt West» entfallen die örtlichen Festlegungen entlang der Studacherstrasse. Insgesamt stehen der Aufhebung keine öffentlichen Interessen entgegen. Generell erhalten die Anstösser etwas mehr Entwicklungsmöglichkeiten - es entstehen keine Einschränkungen.

Kommunaler Überbauungsplan «K 427 Hertensteinstrasse» (7)

Name	Kommunaler Überbauungsplan «K427 Hertensteinstrasse», Abänderung Baulinienplan / Verbindung Ortsteile Nussbaumen und Hertenstein.
Datum / Stand	Genehmigt am 20. August 1985
Perimeter	Zw. Kreuzungen Waldeggweg und Freienwilerstrasse mit Hertensteinstrasse



Kommunaler Überbauungsplan «Hertenstein» vom 26. August 1985; AV-Daten Stand 2023 blau dargestellt

Der kommunale Überbauungsplan «K 427 Hertensteinstrasse» wurde vom Einwohnerrat am 23. Juni 1977 beschlossen und die Änderung vom Grossen Rat am 20. August 1985 genehmigt. Er beinhaltet den Korridor zwischen den Ortsteilen Nussbaumen und Hertenstein, ungefähr zwischen den Kreuzungen Hertensteinstrasse - Waldeggweg und Hertensteinstrasse - Freienwilerstrasse. Beinhaltet sind in den Bauzonenbereichen die Wohnzone W2, die Grünzone GR sowie die Dorfzone DZ.

Im Orientierungsinhalt werden Sammelstrassen in orange und die beidseitig parallel dazu verlaufenden Gehwege aufgezeigt. In der Änderung des Überbauungsplans werden keinerlei neue Baulinien oder andere Festlegungen ausgeschieden - vielmehr werden alle zuvor definierten Baulinien und Strassenlinien entlang des geplanten Verlaufs der Hertensteinstrasse im Perimeter aufgehoben. Folglich trifft der Plan keine Aussagen zu neu zu genehmigenden Baulinien, Sichtzonen oder Ausfahrtsbeschränkungen und hat somit bereits heute keinerlei Rechtswirkung. Es sind keine Einzelfestlegungen ersichtlich.

Grund für die Änderung bzw. Aufhebung war vermutlich der dazumal schon bestehende Verlauf der heutigen Hertensteinstrasse. Ausserhalb des Siedlungsgebiets verlief letztere rund 50 m bis 100 m weiter nördlich als die ursprünglich geplante, leicht begradigte Verbindung.

Fazit: Der vorliegende Überbauungsplan wird aufgehoben. Bereits mit der 1985 genehmigten Änderung enthielt der Plan grundsätzlich keine verbindlichen Planungsaussagen mehr. Ausserdem wurde die nördlich geführte Hertensteinstrasse entsprechend dem Kantonsstrassenstandard ausgebaut und die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 111 BauG von 6 m kommen ohnehin zur Anwendung. Durch die Aufhebung des Überbauungsplans kommt es zu keinen raumplanerisch relevanten Änderungen. Entsprechend werden auch keine Eigentümer / Anstösser im Perimeter besser oder schlechter gestellt, wodurch auch keinerlei öffentliche Interessen tangiert sind.

Kommunaler Erschliessungsplan «Stockackerstrasse Süd» (8)

Name	Kommunaler Erschliessungsplan «Stockackerstrasse Süd»
Datum / Stand	Genehmigt am 21. Dezember 1994
Perimeter	Entlang Stockackerstrasse zw. Kreuzungen Wälschmattstrasse und Oberdorfstrasse



Kommunaler Überbauungsplan «Stockackerstrasse Süd» vom 21. Dezember 1994; AV-Daten Stand 2023 blau dargestellt

Der kommunale Erschliessungsplan «Stockackerstrasse Süd» wurde vom Gemeinderat am 9. Mai 1994 beschlossen und vom Regierungsrat am 21. Dezember 1994 genehmigt. Er beinhaltet die als Erschliessungsstrasse vorgesehene Stockackerstrasse zwischen Schwimmbadweg und Kreuzung Oberdorfstrasse in der Wohnzone W2 sowie in der Dorfzone DZ westlich des zuvor genannten Kreuzungsbereichs.

Genehmigungsinhalt des Erschliessungsplans sind die farbig angelegten Legendenpunkte, sprich Baulinien, Strassenlinien und Sichtzonen. Im Orientierungsinhalt sind Erschliessungsstrassen, bestehende Wege sowie Fusswegverbindungen dargestellt. Im Plan werden entlang der damals bereits bestehenden Stockackerstrasse beidseitig Strassenlinien ausgeschieden. Dabei sind punktuell auf Teilstücken Verbreiterungen vorgesehen, welche flächig entsprechend als Erschliessungsstrassen klassifiziert werden. Auf der Südseite wird parallel auch innerhalb der Strassenlinie die Erstellung eines Mehrzweckstreifen für Radfahrer und Fussgänger ab Einmündung Wälschmattstrasse bis Höhe Parzelle 844 vorgeschlagen. Innerhalb der Strassen-

linien wird durch die Verbreiterungen eine Richtbreite von 4.5 m definiert, im Bereich der Fuss- und Veloverkehrsverbindung wird zusätzlich 1 m dazugerechnet.

Die dazugehörigen Baulinien entsprechen im Grundgedanken § 111 BauG und folgen beidseitig im Abstand von 4 m. Abweichungen erfolgen im Bereich von Kurven, wo die Baulinien begradigt wurden (z. B. auf Parzelle 2703 entlang Gebäudekante). Ausserdem wurden im Bereich der Parzellen 835, 2722 und 844 die Baulinien auf die Gebäudekanten jener Gebäude, welche sonst in Unterabstand geraten würden, gelegt. Bei den ersteren beiden Parzellen resp. Gebäuden wurden zusätzlich aber noch für Neuüberbauungen massgebende Baulinien im Regelabstand definiert - nicht so aber für die Parzelle 844. Auf letzterer wird hingegen als alternative Festlegung der freizuhaltende Raum mittels Sichtzonen gesichert.

Die Erschliessungsstrasse Stockackerstrasse wurde mit leichten Abweichungen vom Überbauungsplan realisiert. So wurden beispielsweise die vorgesehenen Verbreiterungen nicht umgesetzt. Auch die Fuss- und Veloverkehrsverbindung südlich parallel zur Stockackerstrasse wurde nicht umgesetzt. Hier erfolgt die Führung heute im Mischverkehr. Die Verlängerung der Stockackerstrasse in Richtung Westen (ab Parzelle 804) ist grundsätzlich durchgehend befahrbar, jedoch nur für Anstösser gestattet. Die Fuss- und Veloverkehrsverbindung Parzelle 851 Richtung Wälschmattstrasse entspricht dem Überbauungsplan.

Die ausgeschiedenen Baulinien wurden mit einer Ausnahme eingehalten. So wurde auf Parzelle 3771 ein Gebäude erstellt, welches aufgrund der Führung der Strassenparzelle auf einem kleinen Teilbereich im Unterabstand steht. Die dazumal mit Baulinien im Unterabstand genehmigten Gebäude bestehen nach wie vor. Das Gebäude auf der Parzelle 835 wurde leicht vergrössert und überragt die Baulinie um knapp 0.5 m. Auf Parzelle 2722 hat sich der Gebäudegrundriss seit 1985 nicht verändert und ist entsprechend nach wie vor rechtmässig. Selbiges gilt für das Gebäude auf Parzelle 844.

Mit der Aufhebung der Baulinien kommt § 111 BauG zur Anwendung, wodurch im entsprechenden Strassenabschnitt ein Abstand von 4 m zur Strassenparzelle massgebend ist. Die sich folglich im Unterabstand befindlichen Gebäude unterstehen der Besitzstandsgarantie und erfahren im Grundsatz keine neuen Einschränkungen, da sie bereits zuvor auf ihren Grundriss beschränkt waren. Gesamthaft erhöhen sich aber die Nutzungsmöglichkeiten für fast alle betroffenen Parzellen.

Fazit: Die Baulinien weisen einen grösseren oder gleichen Abstand zu den Gemeindestrassen auf als in § 111 BauG vorgegeben. Eine Anpassung der Abstände auf die gesetzlichen Mindestabstände (Vereinheitlichung auf dem Gemeindegebiet) ist deshalb sinnvoll. An der Ecke Stockackerstrasse - Oberdorfstrasse kommen neu die Normsichtzonen zur Anwendung. Weiter wurden die Vorgaben aus dem Überbauungsplan weitgehend umgesetzt, weshalb eine Beibehaltung keinen Nutzen mit sich bringen würde.

Mit der Aufhebung des Erschliessungsplans «Stockackerstrasse Süd» entfallen die örtlichen Festlegungen entlang der Stockackerstrasse.

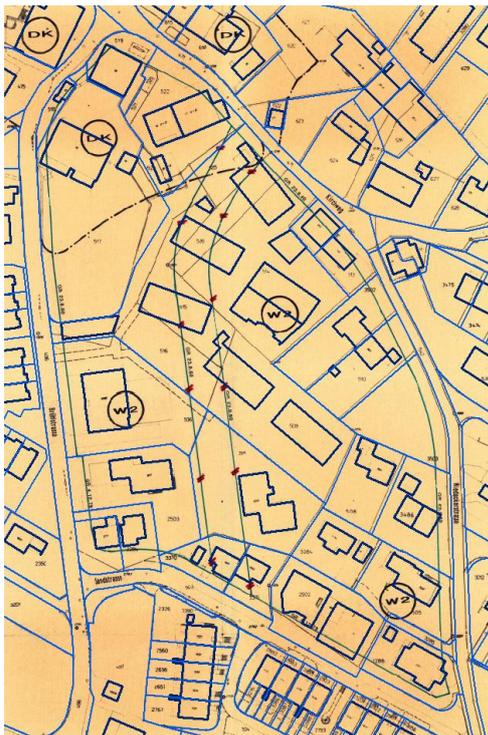
Erschliessungsplan «Brühl, Kirchdorf» (9)

Name	Erschliessungsplan «Brühl, Kirchdorf», Abänderung Baulinienplan Ortsteil Kirchdorf
Datum / Stand	Genehmigt am 12. Juni 1996
Perimeter	Schild zwischen Kirchweg / Wiedackerstrasse, Sandstrasse, Brühlstrasse

Der kommunale Überbauungsplan «Brühl, Kirchdorf» wurde vom Gemeinderat am 19. Februar 1996 beschlossen und die Abänderung vom Regierungsrat am 12. Juni 1996 genehmigt. Er beinhaltet das Gebiet in Kirchdorf, welches von der Sandstrasse, der Wiedackerstrasse, dem Kirchweg und der Brühlstrasse eingerahmt wird. Dabei liegt ein Grossteil des Perimeters in der Wohnzone W2, der nördliche Teil in der Dorfzone DZ. Im Südwesten grenzt die Wohn- und Gewerbezone WG2 an.

Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans sind die farbig angelegten Legendenpunkte, welche für diesen Überbauungsplan lediglich aus bereits genehmigten Baulinien sowie aufzuhebenden Baulinien bestehen. Im Grundsatz wurden die innenliegenden gebietsumrahmenden genehmigten Baulinien beibehalten. Diejenigen Baulinien, welche das Gebiet unterteilen und vermutlich für eine Erschliessung zwischen den Bautiefen gedacht waren, wurden aufgehoben. In der Änderung des Überbauungsplans wurden keinerlei neue Baulinien, Orientierungsinhalte oder andere Festlegungen ausgeschieden.

Die bestehenden resp. beizubehaltenden Baulinien verlaufen teils im Abstand von 4 m zu den einzelnen Strassen, teils mit mehr Abstand. Die genaue Begründung des gewählten Verlaufs ist aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht abschliessend erklärbar. Beispielsweise verläuft die Baulinien entlang der Brühlstrasse Richtung Süden im Abstand von 4 m, bis sie ab Parzelle 2503 plötzlich auf 6 m Abstand vergrössert wird. Möglicherweise erfolgt die Vergrösserung einfachheitshalber auf die nicht ganz offensichtlichen Parzellengrenzenverläufe, wie sie z. B. bei Parzelle 2502 vorzufinden sind. Auch im nördlichen Bereich des Perimeters ist der Verlauf der Baulinie nicht offensichtlich nachvollziehbar, da vor allem im Bereich der Parzelle 522 der Strassenabstand stetig grösser wird. Hier ist eine Orientierung am Gebäude auf Parzelle 519 als Begründung denkbar.

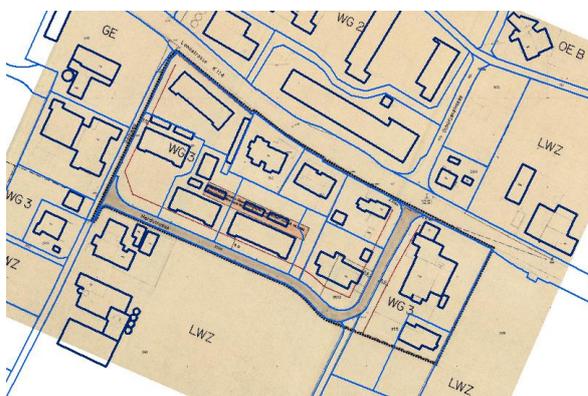
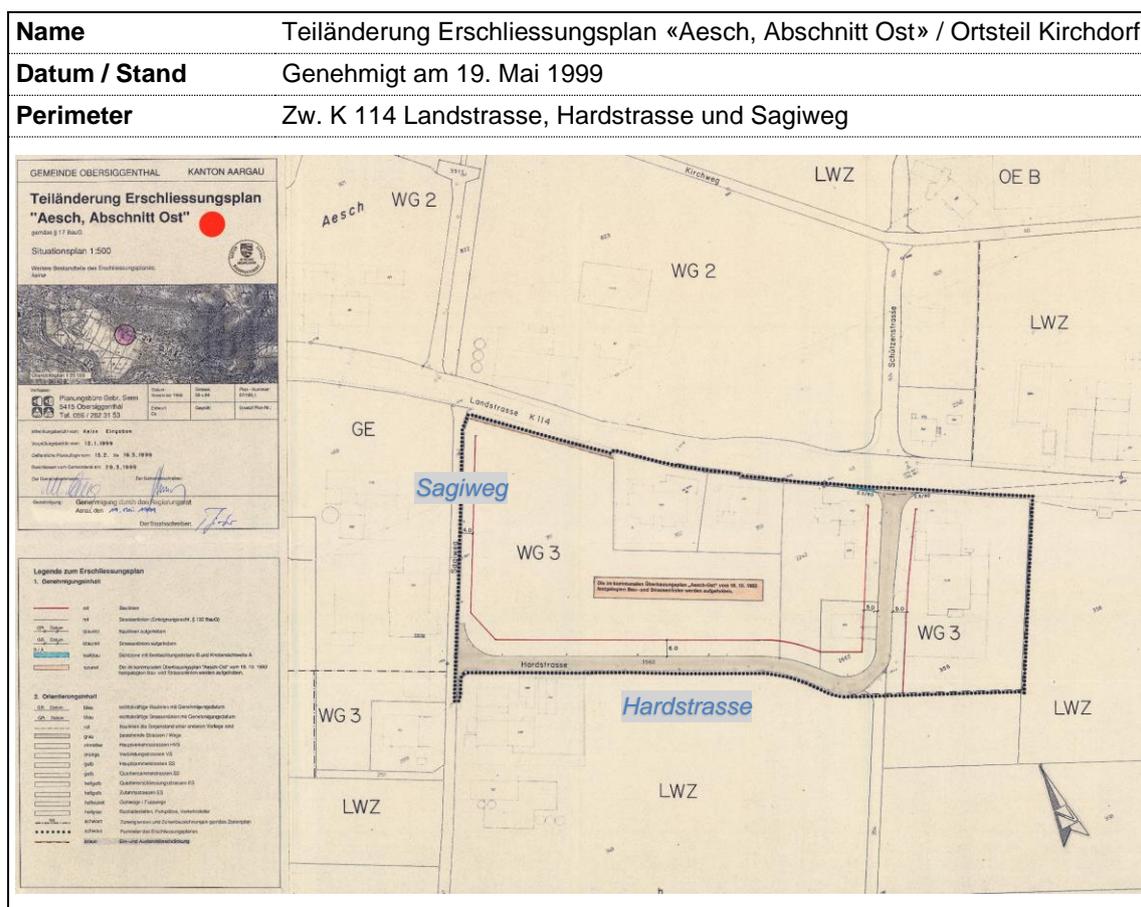


Kommunaler Überbauungsplan «Brühl, Kirchdorf» vom 12. Juni 1996; AV-Daten Stand 2023 blau dargestellt

Insgesamt trifft der Plan keine Aussagen zu neu zu genehmigenden Baulinien. Auch sind keine Einzelfestlegungen ersichtlich. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschliessungsinfrastrukturen, welche grossmehrheitlich im Mischverkehr geführt werden, dem inkonsequenten resp. nicht offensichtlichen Verlauf der Baulinien und somit dem geringen Wert der Planaussagen ist eine Aufhebung des Erschliessungsplans zweckmässig. Somit käme der Strassenabstand nach § 111 BauG zur Anwendung, welcher aufgrund der Vereinheitlichung auf 4 m eine Vereinfachung in der Bewilligungspraxis ermöglichen würde. Mit der Aufhebung würden Gebäude auf den Parzellen 517, 518, 519, 522, 3365 im Unterabstand zu liegen kommen, wobei die Mehrheit der aufgezählten Gebäude bereits heute die Baulinien überragen. Grundsätzlich unterstehen die Gebäude der Besitzstandsgarantie und sind weiterhin nutzbar.

Fazit: Insgesamt stehen der Aufhebung keine öffentlichen Interessen entgegen. Generell erhalten die Anstösser etwas mehr Entwicklungsmöglichkeiten - es entstehen keine unverhältnismässigen Einschränkungen. Der betreffende Korridor ist zwischenzeitlich überbaut und erschlossen.

Teiländerung Erschliessungsplan «Aesch, Abschnitt Ost» (10)



Kommunaler Überbauungsplan «Aesch, Abschnitt Ost» vom 19. Mai 1999; AV-Daten Stand 2023 blau dargestellt

Die Teiländerung Erschliessungsplan «Aesch, Abschnitt Ost» wurde vom Gemeinderat am 29. März 1999 beschlossen und vom Regierungsrat am 19. Mai 1999 genehmigt. Er beinhaltet das Gebiet zwischen Landstrasse K114, Hardstrasse und Sagiweg. Der Perimeter liegt primär in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und grenzt im Westen an die reine Arbeitszone und im Süden mit der Landwirtschaftszone ans Kulturland.

Genehmigungsinhalt des Erschliessungsplans sind lediglich die farbig angelegten Legendenelemente, namentlich Baulinien, Strassenlinien und Sichtzonen. Dazu kommt die Aufhebung der im kommunalen Überbauungsplan «Aesch-Ost» vom 18.10.1983 festgelegten Bau- und Strassenlinien. Der Erschliessungsplan scheidet Baulinien entlang der Hardstrasse mit einem parallelen Abstand von 6 m im südlichen Teil resp. 5 m im Osten des Perimeters und Baulinien mit

4 m Abstand zum Sagiweg aus. Die Baulinien sind lediglich im östlichen Bereich der Hardstrasse (mit 5 m Abstand) beidseitig definiert. In den weiteren Bereichen erfolgte die Ausscheidung nur auf der Innenseite. In den Kurvenbereichen wurden die Baulinien vereinfacht – sprich begradigt. Ausserdem führen die Baulinien nicht bis an die Kantonsstrasse K 114 heran, sondern enden ca. 6 m vor der Einmündung zur Kantonsstrassenparzelle. Entsprechend gelten ab dort die 6 m Strassenabstand gemäss § 111 BauG. Als Einzelfestlegungen enthält der Erschliessungsplan im Bereich der Einmündung Hardstrasse auf der Landstrasse eine Sichtzone mit freizuhaltenen Sichtbereichen in Richtung Westen und Osten. Östlich der Parzelle 341 definiert der Erschliessungsplan im Orientierungsinhalt im Einmündungsbereich zur Kantonsstrasse K114 einen Bereich Ausfahrtsbeschränkung entlang der Landstrasse.

Der Strassenverlauf der Hardstrasse stimmt mit dem damals bereits bestehenden Verlauf deckungsgleich überein. Es wurden im Erschliessungsplan – auch im Orientierungsinhalt – keinerlei Vorgaben bzw. Aussagen zu Gehwegen oder dergleichen gemacht. Auch heute erfolgt die Verkehrsführung weiterhin im Mischverkehr. Die Erschliessung des Perimeters erfolgt via östlichen Arm der Hardstrasse. Entlang der Hardstrasse werden die Baulinien eingehalten und es kommt zu keinen Überschreitungen. Lediglich das Gebäude auf der Parzelle 2242 weist mit 5 m theoretisch einen zu geringen Abstand gegenüber der Strassenparzelle der Kantonsstrasse auf. Hierzu macht der Erschliessungsplan jedoch keine Aussagen, wonach auch keine Überschreitung in Bezug auf die Aufhebung dieses Erschliessungsplanes relevant sind. Auch die Sichtzonen wurden mit der bestehenden Bebauung grundlegend berücksichtigt. Ebenso entlang des Sagiwegs entspricht der Strassenverlauf weitgehend dem Verlauf im Erschliessungsplan. Lediglich der Einmündungsbereich zur Kantonsstrasse K114 wurde abweichend konzipiert. So wird dort keine Anbindung für den motorisierten Verkehr gewährleistet. Die Strasse ist kurz vor der Einmündung mit einem Durchfahrtsverbot belegt resp. entsprechend verschmälert. Die Strasse ist lediglich für den Fuss- und Veloverkehr durchgehend befahr- bzw. begehbar und mündet direkt auf einen Fussgängerstreifen. Auch hier sind keinerlei Überschreitungen der Baulinien feststellbar. Die festgelegte 4 m Baulinie wird eingehalten.

Fazit:

Die Baulinien weisen grösstenteils einen grösseren Abstand zu den Gemeindestrassen auf als in § 111 BauG vorgegeben (mehrheitlich mindestens 5 m, teilweise 6 m statt 4 m). Eine Anpassung der Abstände auf die gesetzlichen Mindestabstände (Vereinheitlichung auf dem Gemeindegebiet) ist deshalb sinnvoll. Insgesamt erfahren die Liegenschaften durch die Aufhebung der Baulinien mit Mehrabstand und damit Gültigkeit der Regelbauweise mit Strassenabstand von 4 m eine Besserstellung gegenüber der bisherigen Situation. Die Erschliessungsinfrastrukturen wurden praktisch deckungsgleich zum Überbauungsplan umgesetzt. Bzgl. der fehlenden Fusswegverbindung resp. Führung im Mischverkehr hat die Aufhebung des Überbauungsplans keinen Einfluss, da Aussagen zu Gehwegen gemacht wurden. Die Erschliessung erfolgt via Hardstrasse, da der Sagiweg für den motorisierten Verkehr nicht von der Kantonsstrasse K114 erreichbar ist. Entsprechend besteht auch erschliessungstechnisch kein Interesse an der Beibehaltung des Überbauungsplans.

Mit der Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans «Aesch, Abschnitt Ost» entfallen die örtlichen Festlegungen entlang der Hardstrasse und des Sagiwegs. Insgesamt stehen der Aufhebung keine öffentlichen Interessen entgegen. Generell erhalten die Anstösser etwas mehr Entwicklungsmöglichkeiten – es entstehen keine Einschränkungen.

4. Ergebnisse der Planung

4.1 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt die vorliegenden Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Voraussetzung für die öffentliche Auflage ist das Vorliegen des abschliessenden Vorprüfungsberichtes.

Das kantonale Departement BVU, Abteilung Raumentwicklung, hat am 19. Juni 2024 den abschliessenden Vorprüfungsbericht (BVUARE.23.318) ausgehändigt. Dieser enthält noch Hinweise, die wie folgt berücksichtigt sind:

Auszüge Stellungnahme Vorprüfungsbericht	Erwägungen Gemeinde / Fazit
3.1 Erschliessung und Verkehr	
Von der im kantonalen Richtplan aufgeführten Velovorzugsroute ist auch der kommunale Überbauungsplan «Gässliacker» betroffen.	➤ <i>Vermerk im Planungsbericht beim Überbauungsplan «Gässliacker» anbringen (Seite 11)</i>
Von der Gemeinde wird erwartet, dass die Festlegungen der Vorhaben im kantonalen Richtplan bei Baugesuchen berücksichtigt und die ordentlichen Abstände gemäss BauG gegenüber Gemeindestrassen eingehalten werden.	➤ <i>Kenntnisnahme</i>
Kommunaler Überbauungsplan «Kirchweg ..»: Irrtümlicherweise erwähnt, dass keine Strassenlinien festgelegt wurden und dass Paradiesstrasse ... ursprünglich nicht vorgesehen war.	➤ <i>Anpassungen im Planungsbericht (Seite 12 / 13)</i>
Kommunaler Überbauungsplan «Aesch, Abschnitt West»: Hinweis auf realisierte Parkplätze, welche die Fahrbahnbreiten von 6 m auf 4 m reduziert.	➤ <i>Anpassung im Planungsbericht (Seite 22)</i>
Empfehlung; Begriff «Langsamverkehr» durch «Fuss- und Veloverkehr» ersetzen.	➤ <i>Anpassungen Planungsbericht</i>
3.1.1 Verschiedenes und Formelles	
Bei diversen SNP ist als Genehmigungsdatum dasjenige des Regierungsratsbeschlusses enthalten und nicht das Datum der Genehmigung durch den Grossen Rat.	➤ <i>Anpassungen Planungsbericht</i>
Korrekte Planbezeichnungen «K427 Hertensteinstrasse», «Kommunaler Erschliessungsplan Stockackerstrasse Süd», «Teiländerung Erschliessungsplan Aesch, Abschnitt Ost».	➤ <i>Anpassungen Planungsbericht</i>
Situationsplan (Übersicht, Seite 2): Östlicher Teil «Überbauungsplan General Guisanstrasse» als aufzuhebend darstellen. «Erschliessungsplan Tannenweg» als nicht aufzuhebend darstellen.	➤ <i>Anpassungen Planungsbericht</i>
Spezieller Hinweis: Existieren soll ein kommunaler Überbauungsplan «Aufhebung der Erschliessungsstrasse 40» (Beschluss Grosser Rat 2. November 1965). Aus unterschiedlichen Quellen kann nicht eindeutig geklärt werden, ob dieser noch rechtskräftig ist.	➤ <i>Seitens Gemeinde ist nichts diesbezüglich bekannt.</i>

4.2 Mitwirkung der Bevölkerung / Öffentliche Auflage

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung über ein Planungsvorhaben und gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren dazu zu stellen (§ 3 BauG).

Angesprochen sind nicht nur die Grundeigentümer, Parteien und Gruppierungen, sondern alle Einwohner. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Vorhabens wird das ordentliche Mitwirkungsverfahren mit dem Auflage- / Einwendungsverfahren (§ 24 BauG) zusammengelegt.

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendung erheben (§ 24 BauG).

4.3 Beschlussfassung / Genehmigung

Diverse der aufzuhebenden Überbauungspläne wurden vom Einwohnerrat beschlossen und vom Grossen Rat genehmigt. In der Zwischenzeit wurde das öffentlich-rechtlich Verfahren im kantonalen Baugesetz angepasst. Die Planungsentwürfe werden nach der öffentlichen Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG) und die kantonale Genehmigung erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

Sondernutzungspläne sind der allgemeinen Nutzungsplanung untergeordnet und können nur im rechtlich definierten Rahmen davon abweichen. Sie umfassen zudem jeweils lediglich kleine Teile des Siedlungsgebietes. Eine Aufhebung durch dieselben Instanzen wie bei der Inkraftsetzung wäre insgesamt unverhältnismässig. Entsprechend soll die Aufhebung gemäss den heute geltenden Verfahrensvoraussetzungen erfolgen.