

Gestaltungsplan Unterdorf

Stellungnahme zu den Mitwirkungsbeiträgen

Mitwirkungsbericht

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44



6280 Hochdorf
Bellevuestr. 27

5734 Reinach
Marktplatz 2

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstr. 11

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Januar 2021
Mitwirkungsbericht_210126/rwa, ahi

Anlass / Sachverhalt

Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 93 und 95 beabsichtigten auf der Parzelle Nr. 95 den Bau eines Einfamilienhauses. Die beiden Parzellen liegen im Gebiet „Zimmerrain / Unterdorf“ im Ortsteil Fischbach der Gemeinde Fischbach-Göslikon.

Das Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (BZP) mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Es liegt ein bewilligter Erschliessungsplan (EP) Zimmerrain / Unterdorf vom 21. November 2006 vor, welcher die Parzellen Nrn. 98, 99 und 964 einschliesst, jedoch die Parzellen Nrn. 93 und 95 weitestgehend ausspart.

Zusammen mit den Parzellen Nrn. 98, 99 und 964 bilden die Parzellen Nrn. 93 und 95 eines von lediglich zwei grösseren, nahezu unbebauten Gebieten in Fischbach-Göslikon. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird für das Gebiet aus raumplanerischen Gründen eine Gestaltungsplanpflicht verankert.

Aufgrund der genannten Bauabsichten wird der Gestaltungsplan „Unterdorf“ ausgearbeitet. Die Unterlagen des Gestaltungsplanes lagen vom 26. Juni bis 27. Juli 2020 zur Mitwirkung auf. Innerhalb des Auflagezeitraums ist der folgende Beitrag schriftlich eingegangen:

- Jakob Richi, Kirchstrasse 9, 8104 Weiningen, vertreten durch lic. iur. Gregor Biffinger, Im Unterzelg 46, 8965 Berikon; Eingang: 24. Juli 2020

Nach Ablauf des Auflagezeitraums ist zudem der folgende schriftliche Beitrag eingegangen:

- Comolli Immobau AG, Wohlerstrasse 41, 5620 Bremgarten, vertreten durch Basil Huber, chkp Rechtsanwälte Notariat; Eingang: 26. August 2020

Die eingegangenen Mitwirkungsbeiträge wurden der Flury Planer + Ingenieure AG zugestellt, welche vom Gemeinderat Fischbach-Göslikon ersucht wurde, zu den vorgenannten Beiträgen Stellung zu nehmen und einen Mitwirkungsbericht zu verfassen. Dabei wird ausnahmsweise auch der verspätet eingegangene Beitrag behandelt.

Die verschiedenen Mitwirkungsbeiträge werden nachfolgend in ihren wesentlichen Inhalten zitiert / zusammengefasst.

Mitwirkungsbeiträge

1. Jakob Richi, Kirchstrasse 9, 8104 Weiningen, vertreten durch lic. iur. Gregor Biffiger, Im Unterzelg 46, 8965 Berikon; Eingang: 24. Juli 2020

Antrag:

„(...) die Parzelle 956 Sternenrain sei nicht in die Erschliessung des Gestaltungsplans „Unterdorf“ miteinzubeziehen (...).“

Begründung:

1. „Für die Überbauung Sternenrain und deren zahlreiche Bewohner ist die geplante reine Zubringerstrasse zum Gestaltungsplangebiet unzumutbar und unverhältnismässig. Auch die fachliche Stellungnahme des Architekturbüros Tschudin + Urech AG äussert sich kritisch zur geplanten MIV-Erschliessung des Gestaltungsplangebiets über die Parzelle 956.
2. Die Strassenparzelle 956 befindet sich im Privateigentum unseres Mandanten, der kein Interesse am Verkauf dieser Parzelle hat.
3. Das neue Gestaltungsplangebiet kann problemlos selbständig von der Unterdorfstrasse her erschlossen werden.
4. Die Parzelle 964 wurde so gelegt und parzelliert, dass eine Ausfahrt auf die Kreuzung Unterdorf-, Fohlenweid- und Zimmerrainstrasse problemlos möglich ist.“

Erwägung:

Die Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 956 ist Teil des rechtskräftigen Erschliessungsplanes „Zimmerrain / Unterdorf“ (genehmigt 2007). In diesem Erschliessungsplan ist vorgesehen, die Strasse über die Parzelle Nr. 99 bis an die Grenze zur Parzelle Nr. 95 heranzuführen. Die entsprechenden Flächen sind mittels Strassenlinien gesichert.

Dementsprechend war bereits im Jahr 2007 eine Weiterführung der Strasse zur Erschliessung der nördlich gelegenen Parzellen vorgesehen. Eine allfällige Verkehrszunahme aufgrund der Überbauung der Parzellen 95, 99 und 964 war daher bereits bei der Überbauung des Sternenrains (heute Parz. Nrn. 100 und 957) absehbar.

Aufgrund der im Gestaltungsplan vorgesehenen Anbindung an die Unterdorfstrasse im Norden und den Sternenrain im Süden, wird sich der Mehrverkehr aufgrund einer künftigen Bebauung allerdings verteilen. Da keine Konzentration auf den Sternenrain erfolgt, ist auch eine übermässige Belastung desselbigen auszuschliessen, was im Rückschluss auch für den Anschluss an die Unterdorfstrasse gilt.

Ein Anschluss an die Unterdorfstrasse / Zimmerrainstrasse via Parzelle Nr. 964 wird im vorliegenden Gestaltungsplan ausschliesslich für den Fuss- und Radverkehr vorgesehen, da der Knoten für den MIV nicht optimal ausgebildet werden kann (schräger Versatz) und die Verkehrsfläche sich gegenüber der vorliegend vorgesehenen Erschliessung vergrössern würde. Durch die Ausbildung der vorgesehenen Erschliessungsstrasse als Begegnungszone und den Radverkehrsanschluss via Parzelle Nr. 964 an die kantonale Radroute wird eine attraktive Langsamverkehrsverbindung geschaffen, welche auch den Mehrfamilienhäusern des Mitwirkenden Vorteile bringt.

Bezüglich der derzeitigen Eigentumssituation der Strasse Sternenrain (Parz. Nr. 956) ist festzuhalten, dass die Erstellung auf Basis von § 37 BauG erfolgt ist. Der Grundeigentümer hat die, im Erschliessungsplan „Zimmerrain / Unterdorf“ definierte Strasse auf eigene Kosten erstellt. Gemäss § 37 Abs. 2 BauG übernimmt die Gemeinde die Erschliessung spätestens dann, wenn sie, entsprechend des kommunalen Erschliessungsprogramms, erstellt hätte werden müssen. Die im Zeitpunkt der Erstellung angefallenen Kosten werden dann durch den Gemeinderat mittels Beitragsplan auf die Grundeigentümer verteilt.

Augenscheinlich ist die Übernahme durch die Gemeinde bislang noch nicht erfolgt und ist daher allenfalls durch den Grundeigentümer zu beanstanden. Grundsätzlich ist die Übernahme der Erschliessungsstrasse in den Gemeindebesitz sowie die Kostenverteilung nicht Teil des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- An der vorgesehen Erschliessung wird festgehalten.*
- Der Antrag wird abgewiesen soweit darauf einzutreten ist.*

2. Comolli Immobau AG, Wohlerstrasse 41, 5620 Bremgarten, vertreten durch Basil Huber, chkp Rechtsanwälte Notariat; Eingang: 26. August 2020

Antrag:

„Auf die vorgesehene Zufahrt von Norden sei zu verzichten und stattdessen eine Zufahrt über das zu Lasten von Liegenschaft Fischbach-Göslikon / 843 und Liegenschaft Fischbach-Göslikon / 856 eingetragene Fahrwegrecht vorzusehen.“

Begründung:

„Der Liegenschaft Fischbach-Göslikon / 95 steht zu Lasten von Liegenschaft Fischbach-Göslikon / 843 und Liegenschaft Fischbach-Göslikon / 856 ein im Grundbuch eingetragenes Fahrwegrecht zu.

Wird die aktuelle Strassensituation, zum Beispiel auf Google Maps, recherchiert, so fällt auf, dass die Erschliessung im beantragten Sinne und mit der Bezeichnung "Unterdorfstrasse" bereits eingetragen ist. Es müssen somit bereits Entscheide gefallen sein, ansonsten diese Tatsache nicht zu erklären wäre. Es ist deshalb nicht verständlich, warum nun im Rahmen des Gestaltungsplans davon abgewichen werden soll.

Die ursprünglich über die Liegenschaft Fischbach-Göslikon / 843 und Liegenschaft Fischbach-Göslikon / 856 vorgesehene Zufahrt ist weiterhin zweckmässig. Die Wege sind wesentlich kürzer als die im Entwurf des Gestaltungsplanes vorgesehene Variante. Es kann insbesondere auf die teilweise bereits bestehenden Befestigungen zurückgegriffen werden. Es ist deshalb gerade im Rahmen eines Gestaltungsplans darauf zu achten, dass der Landverbrauch respektive die zusätzlichen Versiegelungen so klein wie möglich gehalten werden. Dies ist mit einer Zufahrt über die Parzellen 843 und 856 weit aus besser und landschaftsschonender sichergestellt. Die Anpassungen an der vorgesehenen Tiefgarage sind angesichts der Parzellengrösse von mehr als 7'200 m² problemlos möglich. Da keine durchgehende Tiefgarage auf die Liegenschaft Fischbach-Göslikon / 964 vorgesehen ist (gemäss den Plänen ist die Tiefgarage an der Parzellengrenze durch eine Mauer getrennt), ist diese Variante durch das im Grundbuch eingetragene Fahrwegrecht fraglos abgedeckt.

Im Sinne einer Eventualausführung wird darauf hingewiesen, dass kein Grund ersichtlich ist, warum die Einfahrt in die Tiefgarage derart weit innerhalb der Parzelle vorgesehen ist und nicht direkt an die Unterdorfstrasse gesetzt wird. Letzteres hätte nämlich neben der Verhinderung von versiegelter Fläche/Wahrung von mehr Grünfläche den Vorteil, dass namentlich Lärmimmissionen weitergehend verhindert werden könnten. Da mit der Gestaltungsplanung ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden soll, müssen diese Punkte zwingend berücksichtigt und umgesetzt werden. Sollte die Erschliessung wider Erwarten nicht wie beantragt vorgesehen werden, so wäre folglich zumindest die Tiefgarageneinfahrt an die Unterdorfstrasse zu verlegen.“

Erwägung:

Hiermit wird nochmals darauf hingewiesen, dass der vorliegende Mitwirkungsbeitrag nicht fristgerecht eingegangen ist und dementsprechend nicht behandelt werden muss. Um allfällige Eingaben im Rahmen des Einwendungsverfahrens zu reduzieren, wird der Antrag des Beitragenden nachfolgend allerdings dennoch behandelt.

Beim eingetragenen Fahrwegrecht handelt es sich um ein Recht, nicht um eine Pflicht. Insbesondere im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ist mittels Variantenstudium nach einer optimalen Erschliessung zu suchen. Dieses Studium ist durch die Walker Architekten AG erfolgt und hat zur Ausarbeitung einer sinnvollen und auf die Bedürfnisse abgestimmten Erschliessungsvariante geführt, welche anschliessend als Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplanes diente.

Zudem ist festzuhalten, dass das bestehende Fahrwegrecht respektive die mögliche Breite einer in diesem Bereich zu erstellenden Erschliessungsstrasse aufgrund der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 843 und 856 nicht den Anforderungen an eine ausreichende Erschliessung genügen kann.

Des Weiteren grenzt die Parzelle Nr. 95 direkt an die bestehende Erschliessungsstrasse Unterdorfstrasse an, weshalb hier kein weiteres Fahrwegrecht eingetragen ist. An dieser Stelle ist die Erstellung einer normgerecht dimensionierten Erschliessungsstrasse einfach möglich. Der dortige Anschluss wurde auch bereits bei der Anpassung des Grenzverlaufs zwischen Parzelle Nr. 449 und Nr. 95 berücksichtigt, da augenscheinlich ein möglicher Einlenkradius der zu erstellenden Erschliessungsstrasse oder aber die bereits bestehende Grundstückszufahrt der Parzelle Nr. 95 als Grundlage des neuen Grenzverlaufes diente. Weiterhin befinden sich in diesem Bereich bereits Infrastrukturanlagen (Abwasserleitungen), welche üblicherweise innerhalb von Erschliessungsstrassen verlegt werden, um die notwendige Zugänglichkeit gewährleisten zu können.

Eine Verschiebung der nördlichen Tiefgaragenzufahrt nach Norden, näher an die Unterdorfstrasse heran, ist aufgrund der bestehenden Infrastrukturanlagen (Abwasserleitungen) nicht möglich. Zudem würde die landwirtschaftliche Nutzung des bestehenden Betriebes eingeschränkt, was nicht im Sinne des Gestaltungsplanes ist. Auch die Sichtbeziehungen an der Ausfahrt der Tiefgarage auf die neue Erschliessungsstrasse würden deutlich verschlechtert werden.

Der Hinweis des Mitwirkenden, dass durch eine Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt mehr Grünfläche geschaffen werden könnte ist nicht nachvollziehbar. Durch eine Verschiebung der Zufahrt wird die Grünfläche schlichtweg an einer anderen Seite angeordnet und aufgrund der darunter liegenden Tiefgaragenrampe allenfalls gar in ihrer möglichen qualitativen Ausgestaltung geschmälert. Zur Minimierung der Lärmimmissionen sieht das Richtprojekt bereits die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt vor.

Anmerkung 1: *Der Hinweis, dass Entscheide bezüglich der Strassenführung gefallen sein müssen, da Google Maps eine Linie zieht und diese als Unterdorfstrasse benennt, ist nicht nachvollziehbar. In Google Maps hinterlegte Strassen und deren Bezeichnungen kommt kein rechtlicher Charakter zu.*

Anmerkung 2: *Die vorgesehene Tiefgarage wird im Endausbau durchgängig sein. Entsprechende Erläuterungen sind im Planungsbericht zum Gestaltungsplan sowie im Bericht zum Richtprojekt zu finden.*

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- An der vorgesehenen Erschliessung und Lage der Tiefgaragenzufahrt wird festgehalten.*
- Der Antrag wird abgewiesen soweit darauf einzutreten ist.*