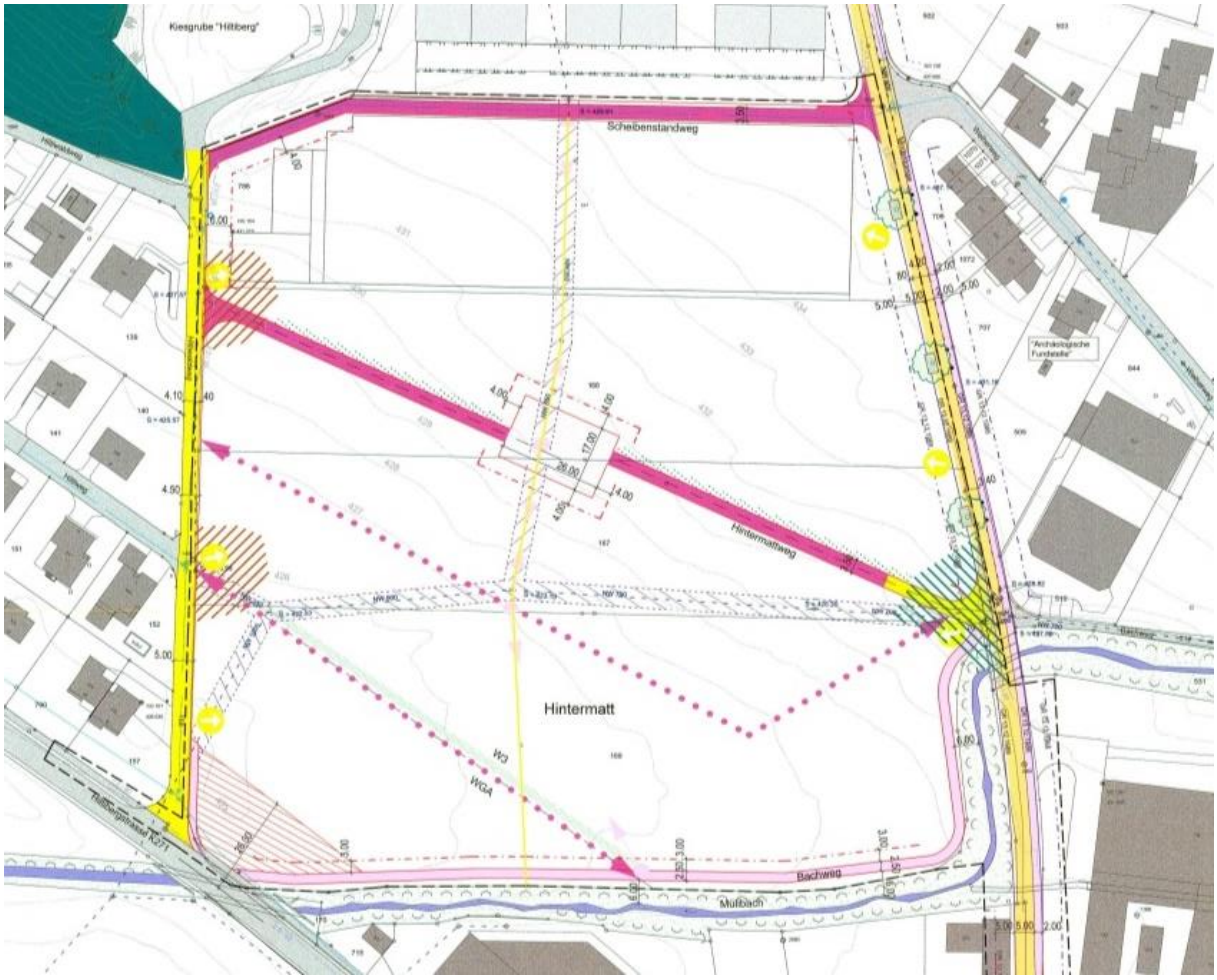
Sondernutzungsplanung

Aufhebung Sondernutzungspläne

gemäss § 17 BauG

Planungsbericht



Gestaltungsplan Hintermatt

SCHEIDEGGER PARTNER

9. Oktober 2019

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE + PLANER

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

E-MAIL INFO@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

FON +41 056 200 08 88
FAX +41 056 200 08 99

FON +41 056 675 39 00
FAX +41 056 200 08 99

Auftragsnummer	S09.079.001
Status	Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter Sara Hassler, dipl. Ing. FH Raumplanung
Verfassungsdatum	9. Oktober 2019 Kontrolle .....
Druckdatum / -initialen	09.10.2019 / SHA
Dateipfad / -name	I:\Planung\Niederrohrdorf\01\079_NP\Aufhebung SNP\Ber_akV_20191009.docx
Copyright	© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI - 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand / Ziel 4

2 Ausgangslage / Rahmenbedingungen 4

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente 4

3 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten 5

3.1 Prüfung bestehende Sondernutzungspläne 5

3.2 Aufzuhebende Sondernutzungspläne 5

3.2.1 Überbauungs- und Erschliessungspläne 1971 bis 1999 (Pläne 1-10) 5

3.2.2 Gestaltungsplan Hintermatt (Plan 12) 7

3.2.3 Erschliessungsplan Obere Loonstrasse (Plan 16) 7

3.2.4 Gestaltungspläne Kantonsstrassen (Pläne 13 / 14 / 15 / 18) 8

3.3 Fortbestehende Sondernutzungspläne 10

3.3.1 Gestaltungsplan Hofacher (Plan 11) 10

3.3.2 Gestaltungsplan Egro-Areal (Plan 17) 11

3.3.3 Gestaltungsplan Alte Bremgartenstrasse (Plan 19) 12

4 Interessensabwägung 13

5 Ablauf / Information / Mitwirkung 13

Die im Planungsbericht verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 Planungsgegenstand / Ziel

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind die bestehenden Sondernutzungspläne ebenfalls zu prüfen, da Anpassungen der Grundnutzungen (Zonierung, Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung u.a.) zu Differenzen / Unklarheiten der geltenden Sondernutzungspläne führen können. Ausserdem ist zu prüfen, ob die in den Planwerken festgelegten Bestimmungen weiterhin den Planungsabsichten der Gemeinde entsprechen.

Dabei lassen sich Sondernutzungspläne (Überbauungspläne, Erschliessungspläne und Gestaltungspläne) nur aufheben, wenn die Vorschriften (soweit weiterhin sinnvoll) in die Nutzungsplanung übernommen oder die Erschliessungswerke bereits erstellt wurden.

Das Verfahren zur Aufhebung der Sondernutzungspläne erfolgt parallel zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

2 Ausgangslage / Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Die Gemeinde Niederrohrdorf verfügt über eine vollständige, den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Nutzungsplanung.

Nachfolgend die Datenübersicht der heute rechtskräftigen Pläne und Vorschriften:

	Beschluss Gemeinde	**Genehmigung Kanton**
Bauzonenplan und Bauordnung	3. Dezember 1996	12. Januar 1999
Kulturlandplan und Nutzungsordnung	26. November 1999	5. März 2002
Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Hofacher	27. Juni 2003	28. April 2004
Teiländerung Bauzonenplan Hintermatt mit Teiländerung BNO	24. Juni 2005	15. Februar 2006
Teiländerung Bauzonenplan Bünt	27. November 2009	11. August 2010
Teiländerung Bauordnung 2009	27. November 2009	8. Dezember 2010
Teiländerung Bauzonenplan Ergo-Areal mit Teiländerung BNO	15. Juni 2010	22. Dezember 2010

3 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

3.1 Prüfung bestehende Sondernutzungspläne

Als wesentliche Voraussetzung zur Aufhebung von Überbauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsplänen müssen die Erschliessungswerke (soweit heute noch erwünscht) erstellt sein.

Von den 19 geprüften Planungswerken werden 16 Pläne aufgehoben. Die Gestaltungspläne Hofacher, Egro-Areal und Alte Bremgartenstrasse sollen beibehalten werden.

Sichtzonen
In den bestehenden, geprüften Sondernutzungsplänen wurden bei den neuen Erschliessungsanlagen die Sichtzonen festgelegt. Die Sichtzonen werden gemäss § 110 Abs. 3 BauG bei Gemeindestrassen durch den Gemeinderat zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit festgesetzt. Sie werden im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen angelegt und sind von sichtbehindernden Bauten, Anlagen, Pflanzen, Einfriedigungen und weiteren Vorrichtungen freizuhalten. Gemäss § 42 BauV gilt für die Beurteilung der Sichtzonen als Richtlinie das "Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten" des Departementes BVU.

Auf Grund dieser gesetzlichen Vorgaben kann die Gemeinde die Sichtzonen auch dann durchsetzen, wenn sie nicht in einem Sondernutzungsplan erlassen wurden. Daher sollen die Sondernutzungspläne auch aufgehoben werden können, wenn darin Sichtzonen festgelegt sind. Die Beibehaltung von Sondernutzungsplänen zwecks Beibehaltung der Sichtzonen für eine vereinfachtere Durchsetzung in Problemfällen wird als unzweckmässig beurteilt. Eine Arbeit mit veralteten, in den anderen Teilen nicht mehr erwünschten Sondernutzungsplänen wird vom Gemeinderat nicht unterstützt.

3.2 Aufzuhebende Sondernutzungspläne

3.2.1 Überbauungs- und Erschliessungspläne 1971 bis 1999 (Pläne 1-10)

Nr.	Name	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
1	Kommunaler Überbauungsplan Gwiggweg	19.02.1970	09.03.1971
2	Kommunaler Überbauungsplan Zweiere	29.05.1970	09.03.1971
3	Kommunaler Überbauungsplan Moos-Vordermatt	19.06.1972	14.03.1973
4	Kommunaler Überbauungsplan Hilitimatt	19.06.1972	14.03.1973

Nr.	Name	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
5	Kommunaler Überbauungs-plan Römerweg	20.12.1973	14.01.1975
6	Kommunaler Überbauungs-plan Clemenzweg	20.12.1973	14.01.1975
7	Kommunaler Überbauungs-plan Breitacher	31.05.1979	12.02.1980
8	Kommunaler Überbauungs-plan Moos-Vordermatt / Änderung	04.12.1987	13.12.1988
9	Kommunaler Überbauungs-plan Fussgängerweg Römer-weg-Fohrhölzlistrasse	26.06.1987	20.06.1989
10	Erschliessungsplan Römer-weg	08.09.1996	21.04.1999

Die kommunalen Überbauungspläne entsprechen inhaltlich den heutigen Erschliessungsplänen. Das heisst, es wurden Strassen, Fusswege und Trottoirs mit den notwendigen Strassenlinien und Sichtzonen ausgeschieden. Zusätzlich wurden Baulinien festgelegt. Die Pläne sind (fast) alle älter wie 30 Jahre und deshalb mehrheitlich ausgeführt worden oder in ihren Inhalten überholt.

Die Strassen, Fusswege und Trottoirs wurden mehrheitlich erstellt, teilweise in Abweichung der Pläne. Auf die nicht erstellten Anlagen wird auf Grund neuer Planungen und Entwicklungen verzichtet.

Die Baulinien weisen grösstenteils einen grösseren Abstand zu den Gemeindestrassen auf als in § 111 BauG vorgegeben. Eine Anpassung der Abstände auf die gesetzlichen Mindestabstände (Vereinheitlichung auf dem Gemeindegebiet) ist sinnvoll. Die Baulinien zum Gewässer werden mit dem neu definierten Gewässerraum (Umsetzung in der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland) hinfällig. Bezüglich Sichtzonen verweisen wir auf Kapitel 3.1.

Die kommunalen Überbauungspläne (Pläne 1-9) sowie der Erschliessungsplan (Plan 10) können aufgehoben werden.

3.2.2 Gestaltungsplan Hintermatt (Plan 12)

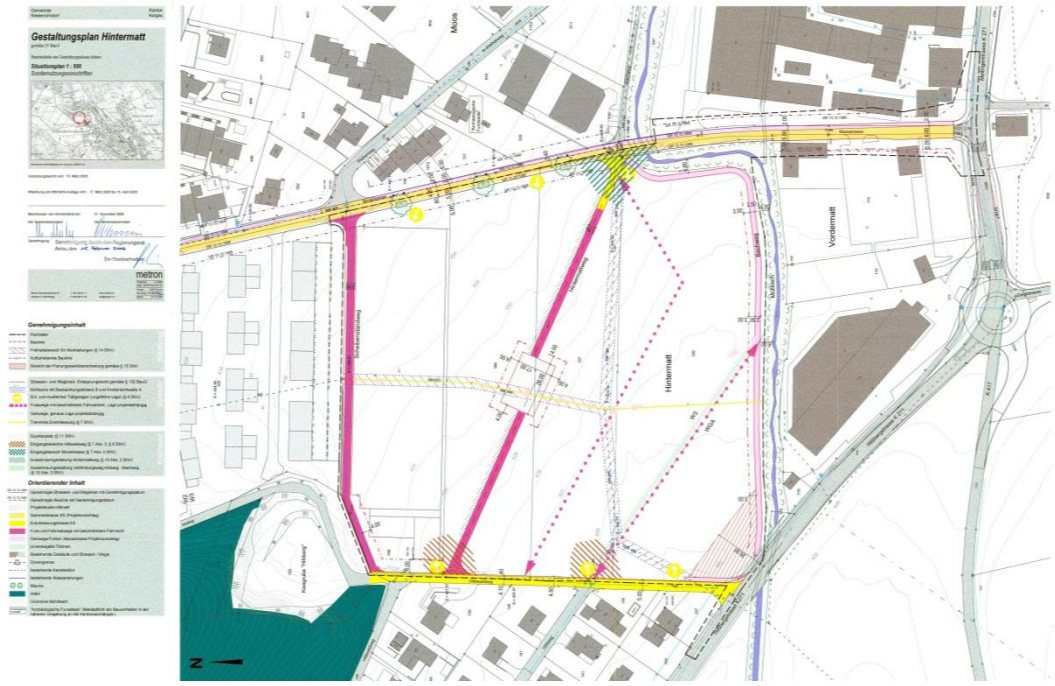


Abbildung 1: Gestaltungsplan Hintermatt
(beschlossen: 21. November 2005 / genehmigt: 15. Februar 2006) / Situation

Die Erschliessungsstrassen, Fusswege und die Bebauung mit Aussenräumen wurden umgesetzt.

Die Bebauung wurde mit den Aussenanlagen und den Erschliessungen erstellt. Die rechtliche Sicherstellung von Strassen und Fusswegen ist erfolgt.

Der Gestaltungsplan (Plan 12) kann aufgehoben werden.

3.2.3 Erschliessungsplan Obere Loonstrasse (Plan 16)

Abbildung 2: Erschliessungsplan Obere Loonstrasse
(beschlossen: 3. Dezember 2007 / genehmigt: 14. Mai 2008) / Situation

Die Erschliessungsstrassen und die Trottoirs wurden erstellt.

Die Baulinien weisen einen grösseren Abstand zu den Gemeindestrassen auf als in § 111 BauG vorgegeben. Eine Anpassung der Abstände auf die gesetzlichen Mindestabstände (Vereinheitlichung auf dem Gemeindegebiet) ist sinnvoll. Die Baulinien für Klein- und Tiefbauten können aufgehoben werden; eine spezielle Regelung für diese Strasse (Ausnahme in der Gemeinde) ist nicht begründbar. Bezüglich Sichtzonen verweisen wir auf Kapitel 3.1.

Der Erschliessungsplan (Plan 16) kann aufgehoben werden.

3.2.4 Gestaltungspläne Kantonsstrassen (Pläne 13 / 14 / 15 / 18)

Nr.	Name	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
13	Gestaltungsplan Oberdorfstrasse (K415)	12. 08.2002	29.03.2003
14	Gestaltungsplan Bremgartenstrasse (K271)	23.01.2006	28.03.2007
15	Gestaltungsplan Oberdorfstrasse (K415) Teil 2, Mellingerstrasse (K271)	17.05.2004	29.06.2005
18	Gestaltungsplan Oberdorfstrasse / Teiländerung	15.02.2016	08.04.2016

Abbildung 3: Gestaltungsplan Oberdorfstrasse (K415) / Situation

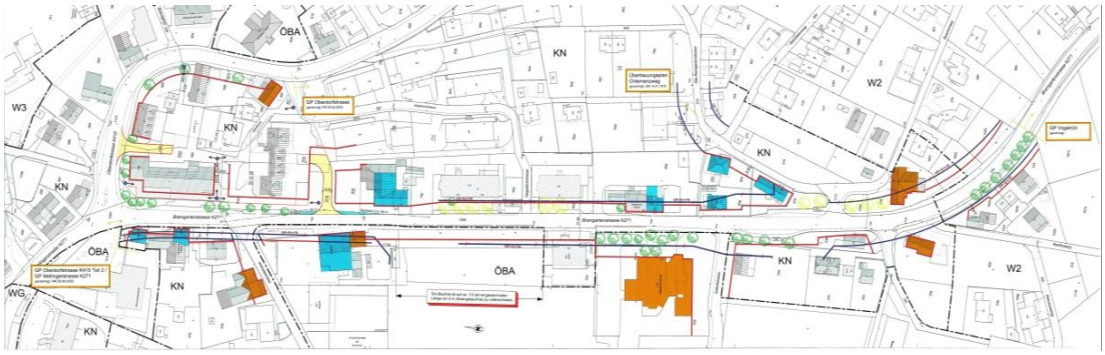


Abbildung 4: Gestaltungsplan Bremgartenstrasse (K271) / Situation

Abbildung 5: Gestaltungsplan Oberdorfstrasse (K415) Teil 2, Mellingerstrasse (K271) / Situation

Die drei Gestaltungspläne (plus Teiländerung) decken die erste Bautiefe entlang den Kantonsstrassen im Zentrumsbereich ab.

Um die Gestaltungspläne aufheben zu können wurde über den Ortskern der Masterplan Kernzone / Bünt erarbeitet. Dieser ist behördenverbindlich und zeigt die angestrebte Entwicklung und Qualitäten des Ortskerns auf. Gestützt auf den Masterplan wurde ein Schutzbereich Ortskern ausgeschieden. Dieser ist mittels Eintrag im Bauzonenplan, der BNO und einem Ergänzungsplan zur BNO definiert. Im grundeigentümerverbindlichen Ergänzungsplan wurden, nach Überprüfung und Aktualisierung, die wichtigsten und noch relevanten Inhalte der Gestaltungspläne übernommen und in der BNO beschrieben.

Die Hauptinhalte der Gestaltungspläne werden wie folgt in die neuen Planungsinstrumente übernommen:

Baulinien, Zwangsbaulinien u.a.
Gestützt auf den Masterplan sind die verzahnten Bauten im Kernbereich ein wichtiges Element, um den Strassenraum zu gliedern. Für Orte an denen ein Näherrücken bzw. Wegrücken der Bauten an / von der Kantonsstrasse wichtig ist, werden im Ergänzungsplan Zwangsbaulinien festgelegt. Die Möglichkeit an weiteren Orten näher an die Kantonsstrasse zu bauen, lässt sich - falls ortsbaulich sinnvoll - mittels des Masterplans resp. einer begründeten Ausnahmegenehmigung des Kantons (Kantonsstrasse) realisieren.

Die Freihaltung der wichtigen Platzsituationen erfolgt über die Ausscheidung von im Ergänzungsplan definierten Freiräumen.

Erhaltenswerte Gebäude unter kommunalem Schutz
Die Gebäude unter kommunalem Schutz wurden - soweit auch im Bauinventar verzeichnet - im Rahmen der Gesamtrevision als Substanzschutzobjekte in Bauzonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung festgesetzt. Damit ist ihr Schutz weiterhin gegeben.

Für den Strassenraum wichtige Gebäude
Diese Gebäude können trotz Eintrag in den bestehenden Gestaltungsplänen abgebrochen werden. Der Schutz zeigt somit nicht die gewünschte Wirkung; daher werden diese Gebäude (im Gegensatz zu den erhaltenswerten Gebäuden) auch nicht im Bauzonenplan aufgenommen. Der Masterplan Kernzone / Bünt bildet eine zweckmässigere Grundlage. Für Gebäude deren Lage im Bezug zur Strasse wichtig ist, werden im Ergänzungsplan Zwangsbaulinien festgelegt. Die Gebäude dürfen in

einem solchen Falle abgebrochen werden, müssen jedoch beim Neubau an die Zwangsbaulinie gesetzt werden.

Strassen- und Weglinien
Die Erschliessungsanlagen wurden erstellt bzw. auf eine Erstellung ist bewusst verzichtet worden.

Bestehende und wünschenswerte Bäume
Diese wurden in den bestehenden Gestaltungsplänen nur orientierend dargestellt, zeigen als solche die gewünschte Entwicklung auf. Die wichtigsten erhaltenswerten Baumgruppen werden im Ergänzungsplan gekennzeichnet. Die weitere Freiraumplanung ist ebenfalls Bestandteil des erstellten Masterplanes.

Die Gestaltungspläne (Pläne 13 / 14 / 15 / 18) werden aufgehoben. Die gute Gestaltung des Ortskerns kann mittels des erlassenen Masterplans Kernzone / Bünt und dem in der BNO ausgeschiedene Schutzbereich Ortskern erzielt werden.

3.3 Fortbestehende Sondernutzungspläne

3.3.1 Gestaltungsplan Hofacher (Plan 11)

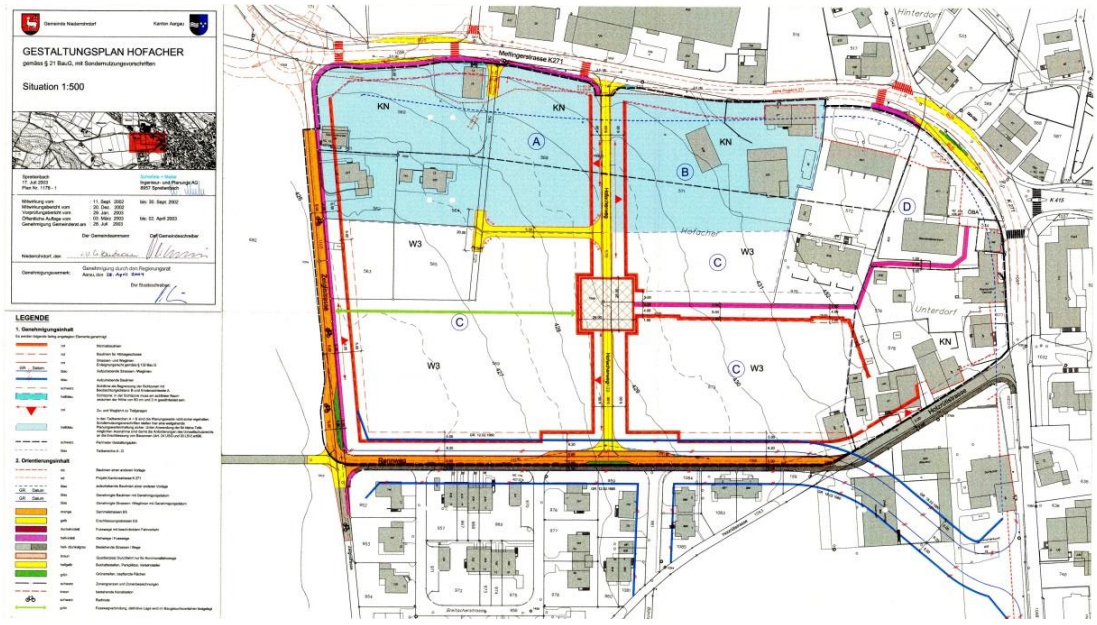


Abbildung 6: Gestaltungsplan Hofacher
(beschlossen: 28. September 2003 / genehmigt: 28. April 2004) / Situation

Das Planungsgebiet wurde im westlichen und südöstlichen Teil bebaut. Die Erschliessungsanlagen sind erstellt worden. Der nordöstliche Teil des Gebietes ist noch gemäss Gestaltungsplan zu bebauen.

Der Gestaltungsplan Hofacher (Plan 11) wird beibehalten.

3.3.2 Gestaltungsplan Egro-Areal (Plan 17)

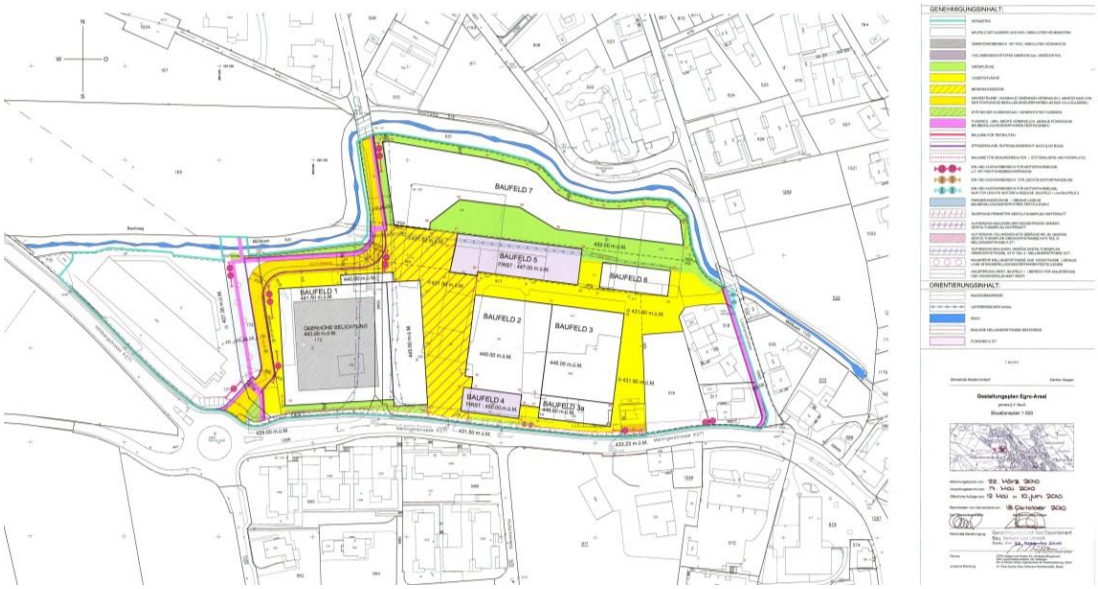


Abbildung 7: Gestaltungsplan Egro-Areal
(beschlossen: 18. Oktober 2010 / genehmigt: 23. Dezember 2010) / Situation

Die Baufelder wurden teilweise bebaut (Baufelder 5, 6 und 7). Im Bereich der Baufelder 2-4 befinden sich noch die bestehenden Bauten, Baufeld 1 ist noch unbebaut.

Der Gestaltungsplan Egro-Areal (Plan 17) wird beibehalten.

3.3.3 Gestaltungsplan Alte Bremgartenstrasse (Plan 19)

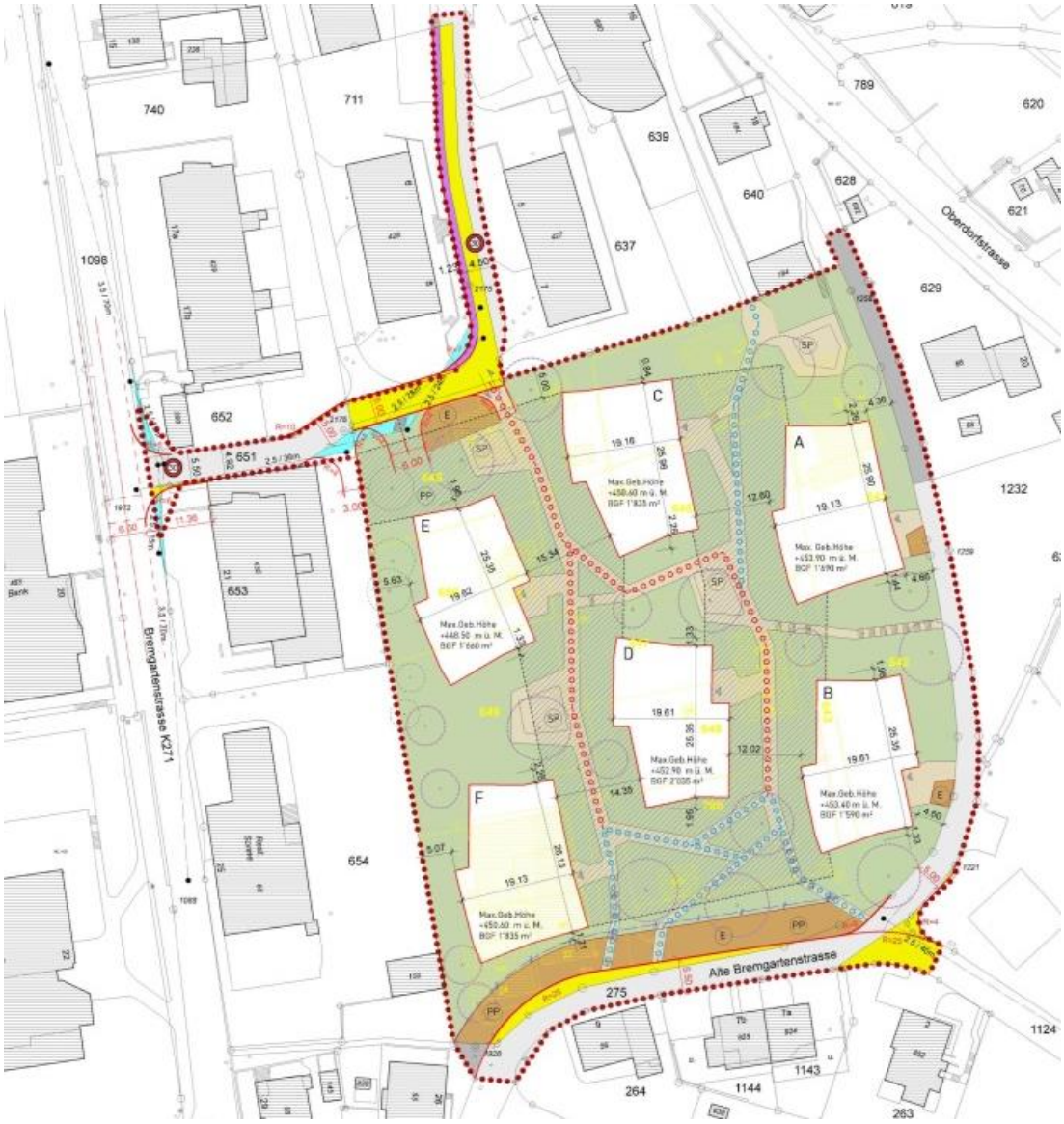


Abbildung 8: Gestaltungsplan Alte Bremgartenstrasse
(beschlossen: 4. Juli 2016 / genehmigt: 23. September 2016) / Situation

Der Gestaltungsplan wurde erst neu erstellt, die Bebauung ist noch nicht erfolgt.

Der Gestaltungsplan Alte Bremgartenstrasse (Plan 19) wird beibehalten.

4 Interessensabwägung

Mit der Aufhebung der Sondernutzungspläne gemäss Kapitel 3.2 werden überholte Planungen aufgehoben und auf das geltende Recht abgestimmt (u.a. Strassenabstände). Die Aufhebung der Sondernutzungspläne vereinfacht das Baugesuchsverfahren, da die Anzahl massgebender Dokumente verringert wird und rechtliche Widersprüche bereinigt werden. Die Aufhebung der 16 Sondernutzungspläne ist mit der parallel durchgeführten Gesamtrevision Nutzungsplanung abgestimmt.

5 Ablauf / Information / Mitwirkung

Infolge der Abhängigkeiten zur Gesamtrevision Nutzungsplanung erfolgen die entsprechenden Verfahrensschritte parallel (zeitgleich).

Kantonale Vorprüfung
Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

Mitwirkung der Bevölkerung
Im Rahmen der Vorprüfung durch die kantonale Behörde erfolgt das Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG). Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Angesprochen sind nicht nur die Grundeigentümer, Parteien und Gruppierungen, sondern alle Einwohner.

Das Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) erfolgt mit der Auflage der Mitwirkungsakten vom 31. Oktober 2019 bis am 2. Dezember 2019.

Öffentliche Auflage
Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§ 24 BauG).

Beschlussfassung / Genehmigung
Die Planungsentwürfe werden vom Gemeinderat beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§§ 26, 27 BauG).

Verzeichnis der wichtigsten Rechtserlasse

Bundesgesetze und Verordnungen

[1] Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
vom 22. Juni 1979 (SR 700)

[2] Raumplanungsverordnung (RPV)
vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)

Kantonale Gesetze, Verordnungen und Dekrete

[3] Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz BauG)
vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)

[4] Bauverordnung (BauV)
vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)

Beilagenverzeichnis

[1] Gemeinde Niederrohrdorf, Sondernutzungsplanung, Aufhebung Sondernutzungspläne, Situation 1:2500 (Orientierungsplan)