

Einwohnergemeinde Arisdorf

Bau- und Strassenlinienplan Paradiesweg

Teilplan 1: Parzelle 4427

Zonenplan Siedlung

Mutation Paradiesweg

Stand: Beschluss

Projekt: 066.05.0807
22.07.2020

Projektbearbeitung

| | |
|---------|---|
| Büro | Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG Hooland 10, 4424 Arboldswil Tel. +41 (61) 935 10 20 info@sutter-ag.ch |
| Autoren | Dominique Steiner |
| Pfad | \\sa0\SUTTER\066\05\0807\Baulinie_Paradiesweg.docx |

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| Beilage 4 | |
| 1. Planungsgegenstand | 5 |
| 1.1 Anlass | 5 |
| 1.2 Grundlagen | 5 |
| 1.3 Planungsinstrumente | 5 |
| 1.4 Zielsetzung | 6 |
| 2. Organisation der Planung | 6 |
| 2.1 Beteiligte | 6 |
| 2.2 Planungsablauf | 6 |
| 3. Inhalt der Planungsvorlage | 7 |
| 3.1 Bau- und Strassenlinienplan | 7 |
| 3.2 Erläuterungen | 7 |
| 3.3 Zonenplan Siedlung | 8 |
| 3.4 Erläuterungen | 8 |
| 4. Randbedingungen von Kanton und Bund | 9 |
| 4.1 Vorprüfung | 9 |
| 4.2 Nachprüfung | 10 |
| 5. Information und Mitwirkung | 12 |
| 5.1 Ablauf | 12 |
| 5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV) | 12 |
| 5.3 Publikation | 12 |
| 6. Beschluss- und Auflageverfahren | 12 |

| | | |
|-----|-------------------------------------|----|
| 6.1 | Beschlussfassung | 12 |
| 6.2 | Planauflage | 12 |
| 6.3 | Einsprachenbehandlung | 13 |
| 6.4 | Genehmigungsantrag an Regierungsrat | 13 |

Beilage

Rechtsverbindlicher Plan nach Genehmigung

Mögliche Baulinienführung auf dem Paradiesweg

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass

Das bestehende Gebäude am Paradiesweg 5 ist baufällig und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Das bestehende Gebäude grenzt direkt an die Strassenparzelle. Da diese mit einer Breite von teilweise nur 3.10 m sehr schmal ist und das gegenüberliegende Gebäude Paradiesweg 4 auch nur einen geringen Strassenabstand aufweist, sind die Verhältnisse sehr beengt.

Ein Ersatzneubau an Ort und Stelle wäre hinsichtlich der Lage direkt an der Strasse nicht optimal gelegen. Zudem wäre die Zufahrt zu den weiter westlich am Paradiesweg liegenden Gebäuden mit Lastkraftwägen, Feuerwehrfahrzeugen oder für den Winterdienst nach wie vor erschwert bis unmöglich. Ein Ersatzneubau, der alle gesetzlichen Abstände (zur Strasse, zum Bach und zu den Nachbarbauten) einhält, müsste mit weniger Grundfläche zurechtkommen. Ausserdem würde sich das Ortsbild nachteilig verändern. Aus diesem Grund haben sich der Bauherr, die Gemeinde und die kantonalen Fachstellen auf ein Neubauprojekt verständigt, welches nur auf Basis neuer Gestaltungsbaulinien sowie einer Anpassung des Zonenplans Siedlung realisiert werden kann.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- Gültiger Strassennetzplan Siedlung (RRB Nr. 1264 vom 16.04.1991)
- Gültige Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 157 vom 06.02.2007 und alle Mutationen bis 2018)
- Projekt Neubau Paradiesweg 5 (Parzelle Nr. 4427), vom 23.07.2019
- Gewässerräume nach Übergangsbestimmungen

1.3 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entstehen die nachfolgenden neuen grundeigentumsverbindlichen Dokumente:

Bau- und Strassenlinienplan Paradiesweg, Teilplan 1: Parzelle 4427; Massstab 1:200

Zonenplan Siedlung, Mutation Paradiesweg; Massstab 1:200

1.4 Zielsetzung

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Der geplante Neubau am Paradiesweg 5 soll über die Ziehung einer Gestaltungsbaulinie ermöglicht werden.
- Durch die Aufhebung des Vorplatzbereichs soll der geplante Neubau am Paradiesweg 5 ermöglicht werden.

2. Organisation der Planung

2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Gemeinderat

Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter Dominique Steiner

Zuständiger Kreisplaner (ARP): Oliver Stucki

2.2 Planungsablauf

| | |
|------------------|---|
| 15.07.2019 | Auftragserteilung |
| 07/08.2019 | Entwurfsarbeiten |
| 19.08.2019 | Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat |
| 29.08.2019 | Einleitung Vorprüfung beim ARP |
| 22.11.2019 | Vorprüfungsbericht ARP |
| 11.12.2019 | Aussprache mit Gemeinderat und kantonalen Fachstellen |
| 06.01.2020 | Einleitung Nachprüfung beim ARP |
| 16.01-31.01.2020 | Durchführung I+M-Verfahren für Bevölkerung und betroffene Grundeigentümer |
| 04.02.2020 | Nachprüfungsbericht ARP |
| 02/07.2020 | Bereinigung für Beschlussfassung Beschlussfassung EGV |

Planaufgabe

Einsprachenbehandlung

Antrag zur Genehmigung durch den Regierungsrat

3. Inhalt der Planungsvorlage

3.1 Bau- und Strassenlinienplan

Der Bau- und Strassenlinienplan Paradiesweg 5 sieht folgende Baulinien vor:

- Eine Gestaltungsbaulinie, die die Lage des Gebäudes auf der West-, Nord- und Ostseite verbindlich festlegt
 - o Die Baulinie folgt der Westfassade entlang der Laube bis auf die Höhe des Endes der Garagen.
 - o Die Baulinie folgt der Nordfassade und definiert damit den Nordflügel des Neubaus.
 - o Die Baulinie folgt der Ostfassade bis zum Ende der Garagen.

3.2 Erläuterungen

Das Gebäude am Paradiesweg 5 liegt in einer starken Linkskurve (gesehen von der Kantonsstrasse herkommend). Dadurch ist der Paradiesweg an dieser Stelle sehr eng und die Sicht ist eingeschränkt. Die Erreichbarkeit der Gebäude Paradiesweg 6 bis 10 ist infolge dieser Situation sehr eingeschränkt. Für grosse Lastfahrzeuge, den Winterdienst oder Feuerwehrfahrzeuge ist die Zufahrtsmöglichkeit nicht in jedem Fall gewährleistet. Vor allem, wenn auf den Vorplätzen der Gebäude 2 und 4 Autos parkiert sind, fehlt es Raum zum Rangieren. Im Falle eines Brandes kann diese Situation zu einer ernsthaften Gefahr für die Bewohnerinnen und Bewohner des Paradieswegs werden.

Mit dem Abriss des bestehenden Gebäudes und dem Neubau mit leichter Änderung der Lage kann eine sowohl für das Ortsbild als auch für den Verkehr/Erschliessung bessere Lösung realisiert werden. Die Parzelle ist nicht sehr gross und liegt zudem direkt am Arisdorferbach.

Mit der Lösung von Wagner Architekten + Partner AG wird das Gebäude von der Strasse her zurückgenommen. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Kurve verbessern sich durch den Abstand des Gebäudes vom Strassenrand. Zudem nimmt der Wohnkomfort zu, wenn ein Gebäude nicht direkt an den Strassenraum angrenzt.

Bislang hat man sich mit der Situation arrangiert, weil de facto keine Möglichkeit bestand, im Zuge eines Strassenprojektes die Situation vor Ort zu entschärfen. Es hätte schlichtweg keine vertretbare Lösung gegeben, weil die Entschärfung der Situation ohne einen teilweisen Abriss des Gebäudes Nr. 5 nicht möglich gewesen wäre. Der Abriss und Ersatzneubau des Gebäudes Paradiesweg Nr. 5 ermöglicht nun endlich, eine neue Linienführung zu projektieren und in der Folge erstmals Bau- und Strassenlinien für den Paradiesweg festzulegen. Der Perimeter wird mindestens die Gebäude in der Kernzone betreffen und somit Bau- und Strassenlinien zwischen der Kantonsstrasse und dem Bach festlegen. Allenfalls wird die Gemeinde im gleichen Verfahren auch noch für den Rest des Paradiesweges, also im Bereich der Wohnzone W1, Bau- und Strassenlinien festlegen. Diese Entscheidung steht noch aus. Eine mögliche Lage der Baulinien auf dem Paradiesweg ist im Anhang angefügt.

3.3 Zonenplan Siedlung

Der Zonenplan Siedlung wird im für die Parzelle Nr. 4527 wie folgt mutiert:

- Der Vorplatzbereich wird im östlichen Bereich zurückgenommen.
- Der Vorplatzbereich wird im nördlichen Bereich ergänzt.
- Die Klassierung als «erhaltenswerte Baute» wird auf das neue Projekt angepasst.

3.4 Erläuterungen

Aus der vom heutigen Zustand abweichenden Lage des Ersatzneubaus am Paradiesweg 5 entstehen Pendenzen im Zonenplan Siedlung. Diese werden im Rahmen einer Zonenplan-Mutation parallel zur Baulinienplanung bereinigt.

Damit das Projekt der Ersatzneubaute nicht im Konflikt mit dem rechtsgültigen Zonenplan steht, muss der Vorplatzbereich an der Ostfassade verkleinert werden und die Klassierung als «erhaltenswerte Baute» auf den neuen Gebäudegrundriss abgestimmt werden.

Im Gegenzug kann der Vorplatzbereich auf der Nordseite des Gebäudes erweitert werden. Erforderlich wäre dies eigentlich nicht, da die geplante Gestaltungsbaulinie keine weiteren Bauten zwischen Strasse und Gebäudefassade zulässt. Die dauerhafte Freihaltung dieses Bereichs wird mit Festlegung des Vorplatzbereichs bestätigt, so dass der Nutzungs- und der Erschliessungsplan ideal aufeinander abgestimmt sind.

4. Randbedingungen von Kanton und Bund

4.1 Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 22. November 2019 enthielt die folgenden zwingenden Vorgaben:

Gemäss Ausführungen im Planungsbericht soll mit dem Verschieben der Ersatzneubaute der Liegenschaft Paradiesweg 5 der Strassenraum an dieser Engstelle verbreitert werden. Dies ist ein legitimes Anliegen und liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde, denn es ist die Aufgabe von Baulinien, den notwendigen Strassenraum sicherzustellen. Das bedeutet aber auch, dass Bau- und Strassenlinien «strassenbezogen» auszuscheiden sind.

- Es wurde im nachfolgenden Gespräch mit den zuständigen Fachstellen ein Kompromiss vereinbart. Die Baulinienplanung für den Neubau am Paradiesweg 5 soll vorgezogen werden. Anschliessend wird die Planung weiterer Bau- und Strassenlinien für den restlichen Paradiesweg in Angriff genommen. In diesem Verfahren werden mindestens die Bau- und Strassenlinien zwischen Kantonsstrasse und dem Bach gezogen.

Mit der Festlegung einer Gestaltungsbaulinie kann zudem das Erscheinungsbild der Strasse «gestaltet» werden. Die Gemeinde hat vorliegend somit das Ziel, die Strassenansicht in ihrer heutigen Erscheinung zu erhalten, auch wenn mit dem Verschieben der Ersatzneubaute der Strassenraum verbreitert werden soll.

- Die Teilnehmer verständigten sich darauf, an der Ziehung von Gestaltungsbaulinien festzuhalten, da man den Charakter des heute bestehenden Gebäudes im neuen Gebäude wiederfindet und diese auch gewahrt werden müssen. Dabei ist bei den Plänen des Architekten aufgefallen, dass die beiden «Balkone» an der Westfassade unbedingt Stützen vom Dach bis zum Boden haben müssen, da der Aspekt einer Laube für die Gestaltung sehr wichtig ist. Deshalb werden die Lauben ebenfalls mit Gestaltungsbaulinien umfahren.

Beim Erlass von Baulinien ist dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung und dem Willkürverbot grosse Beachtung zu schenken. Zudem müssen das öffentliche Interesse aufgezeigt und der Gesamtzusammenhang gewahrt bleiben.

Das bedeutet, dass Baulinien nicht für einzelne Parzellen oder gar projektbezogen festzulegen sind. Soll entlang einer Strasse eine Baulinie ausgeschieden werden, dann ist die Situation in grösserem Zusammenhang zu betrachten. Es sind vorliegend somit für den gesamten Paradiesweg die Strassenlinien sowie entsprechende Bau- oder Gestaltungsbaulinien festzulegen, soweit nicht der gesetzliche Strassenabstand gelten soll. Dies insbesondere auch, weil weitere Bauten direkt an die Strassenparzelle grenzen und somit analoge Situationen wie bei der Parzelle Nr. 4427 bestehen.

- Die Planung und Lösungsfindung an der Parzelle Nr. 4427 steht schon lange im Raum. Nun hat man eine Lösung, der alle Parteien zustimmen können, weshalb man die Ziehung der Gestaltungslinie vorzieht. Die Ziehung der Bau- und Strassenlinien auf dem restlichen Paradiesweg beansprucht mehr Zeit und könnte durch das vorliegende Projekt über einen längeren Zeitraum blockieren.

Zudem hat eine Ausscheidung von Baulinien unter Berücksichtigung der im Zonenplan festgelegten Vorplatzbereiche zu erfolgen.

→ Der Vorplatzbereich wird der Baulinienplanung entsprechend angepasst.

Es ist somit nicht nachvollziehbar, worin das öffentliche Interesse bestehen soll, die Planungsmassnahme nur auf einen Teil der Parzelle Nr. 4427 zu beschränken.

→ Es wurde im Gespräch noch angemerkt, dass es auch um die Erreichbarkeit und Sicherheit der restlichen Gebäude am Paradiesweg geht. Diese liegt im öffentlichen Interesse (Siehe Kapitel 1.1).

Im Weiteren ist zu beachten, dass für die Festlegung einer «Balkonbaulinie» jegliche Grundlagen in § 97 Raumplanungs- und Baugesetz fehlen. Eine derartige Baulinie ist somit nicht möglich.

→ Die im Plan des Architekten als Balkon eingezeichneten Flächen sollen nach Absprache mit der Fachstelle Ortsbildschutz den Charakter von Lauben erhalten. Diese sind abgestützt und verdecken zumindest teilweise die hinterliegende Gebäudefassade. Somit sind auch die Lauben durch Gestaltungsbaulinien zu umfahren. Die «Balkonbaulinie» entfällt.

Die Teilnehmer der Aussprache verständigten sich darauf, dass die Unterlagen im Vorfeld der Gemeindeversammlung nochmals zur Nachprüfung an das Amt für Raumplanung eingereicht werden.

4.2 Nachprüfung

Der kantonale Nachprüfungsbericht vom 4. Februar 2020 enthielt die folgenden zwingenden Vorgaben:

Gewässerraum: Bei der Überprüfung der Gestaltungsbaulinie hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Gewässerraum musste festgestellt werden, dass deren Festlegung im Gewässerraum nicht zulässig ist. Insofern kann die Gestaltungsbaulinie in vorliegender Planung lediglich ausserhalb des übergangsrechtlichen Gewässerraums (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung) festgelegt werden...

→ Zu dieser Vorgabe wurde noch eine Abbildung hinzugefügt, auf welcher vermerkt wurde, wo die Gestaltungsbaulinie auf der westlichen Fassade enden sollte. Diese Vorgabe wurde umgesetzt.

Abstand zwischen Garage und Strasse: Gemäss § 101 Abs. 2 Raumplanungs- und Baugesetz müssen Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse mindestens 5m Abstand zur Strassenlinie einhalten. Gemäss aktuellem Projekt der Ersatzbaute ist dies nicht der Fall. Zur Einhaltung dieses Masses müssen die Gestaltungsbaulinien des nördlichen Teils der Ersatzbaute 50cm nach Westen verschoben werden.

→ Das Projekt wurde durch den Architekten angepasst. Dabei wurde der nördliche Teil des Gebäudes um 50cm nach Westen verschoben.

Wir danken für die Ergänzung des Planungsberichts. Es geht nun daraus hervor, dass es sich vorliegend um eine vorgezogene Ausscheidung von Gestaltungsbaulinien handelt, um einen Ersatzneubau zeitnah zu ermöglichen. Zur nachfolgenden Ausscheidung von Strassen- und Baulinien am Paradiesweg fehlen aber noch Aussagen:

- Ist eine Verbreiterung der Strasse angedacht oder verbleibt die Strasse in ihrer heutigen Form bzw. Parzellengrenze?

- Zur Geometrie der Strasse wurde bis jetzt noch keine Entscheidung getroffen. Durch den Vorplatzbereich zwischen Strasse und Gestaltungsbaulinie wird bereits darauf geachtet, dass dort nicht gebaut werden kann. Somit könnte zu einem späteren Zeitpunkt noch die Strasse verbreitert werden. Eine heutige Ausscheidung als Vorplatzbereich würde eine Nutzung als Strasse in Zukunft nicht verhindern.

- Sollen zur Verbesserung der Befahrbarkeit lediglich die angrenzenden Vorplatzbereiche befahrbar sein?

- Wie bereits vermerkt, wurde bis jetzt noch keine Entscheidung getroffen, ob und allenfalls wie die Geometrie der Strasse verändert wird. Der Ausscheidung als Vorplatzbereich würde eine spätere Nutzung als Strasse in Zukunft nicht verhindern.

- Ergeben sich aufgrund der vorgezogenen Festlegung von Gestaltungsbaulinien auf der Parzelle Nr. 4427 Auswirkungen auf die Ausscheidung von Strassen- und Baulinien im restlichen Teil des Paradieswegs?

- Soweit geplant, sollte die Festlegung der Gestaltungsbaulinie keine Auswirkung haben auf den Rest des Paradieswegs.

- Ergeben sich konkret Auswirkungen auf die direkt an die Strassenparzelle grenzenden Baute auf der nördlichen Seite des Paradieswegs (Status «erhaltenswerte Bauten» Erhaltungsziel «A» der Baugruppe 2.2 gemäss ISOS?)

- Durch die Ersatzneubaute am Paradiesweg 5 soll für die Zukunft mehr Raum in der Kurve geschaffen werden. Der grössere Abstand zwischen den beiden Gebäuden wird eine bessere Erreichbarkeit der weiteren Gebäude am Paradiesweg gewährleisten. Ein allfälliger Bedarf, auch den Grundriss des Gebäudes Paradiesweg 4 im Interesse der Erreichbarkeit weiterer Wohngebäude anzupassen, entfällt definitiv.

Die Empfehlungen des Nachprüfungsberichts wurden alle umgesetzt. Es wurden zwei weitere Unterkapitel im Planungsbericht (siehe oben) für die Änderungen am Zonenplan Siedlung hinzugefügt. In der Beilage wurden zudem zwei Pläne angefügt, welche einerseits einen «Rechtsverbindlichen Plan nach Genehmigung» und eine «Mögliche Baulinienführung auf dem Paradiesweg» darstellen.

Die Hinweise zum Bauvorhaben und Gewässerraum wurden aufgenommen. Der Hinweis zur Darstellung wurde umgesetzt.

5. Information und Mitwirkung

5.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im Fricktal.info vom 14.01.2020 publiziert. Die Dokumente lagen vom 16.01. bis 31.01.2020 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.arisdorf.ch abzurufen.

5.2 Ergebnisse (Bericht im Sinne §7 RBV)

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens sind keine Hinweise oder Wünsche aus der Bevölkerung eingegangen.

5.3 Publikation

Der Planungsbericht mit den Ergebnissen der Mitwirkung lag im Vorfeld der Einwohnergemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme wurde in den Stimmbürgererläuterungen zur EGV hingewiesen.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Beschlussfassung

Beschlussfassung an der Einwohnergemeindeversammlung vom ...

6.2 Planaufgabe

Durchführung öffentliche Planaufgabe gemäss § 31 RBG vom ... bis ...

Publikation der Planaufgabe:

- Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Gemeindeanzeiger Nr. ... vom ...
- Eingeschriebener Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

6.3 Einsprachenbehandlung

Es sind keine Einsprachen eingereicht worden.

6.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, den Bau- und Strassenlinienplan Paradiesweg, Teilplan 1: Parzelle 4427 sowie die Mutation Paradiesweg zum Zonenplan Siedlung zu genehmigen.

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter: