

Erschliessungsplan «Zelgli»

gemäss § 17 BauG

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV

für die kantonale Vorprüfung und das Mitwirkungsverfahren

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

September 2024

20240904_Planungsbericht_EP_Zelgli.docx/mrä, mab, mbe

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass.....	3
2	Grundlagen.....	5
3	Planungsablauf und Mitwirkung.....	6
4	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	7
4.1	BNO und Sondernutzungsplanpflicht.....	7
4.2	Grundlegende Erschliessungssituation.....	8
4.2.1	Dienstbarkeiten.....	9
4.2.2	Kommunaler Überbauungsplan Brühlmatten.....	11
4.2.3	Erschliessung Liegenschaft Parzelle 602	11
5	Erschliessungskonzept.....	13
5.1	Dimensionierung Strassenbreite	13
5.2	Zu- und Wegfahrt Parzelle 712	14
5.2.1	Variante 1	14
5.2.2	Variante 2	15
5.2.3	Verbreiterung Zelglistrasse Abschnitt 1	16
6	Erläuterung der Planungsinhalte und -instrumente	17
6.1	Erschliessung.....	17
6.2	Bebauungskonzept	18
6.3	Abschätzung Verkehrsaufkommen	18
6.4	Lärmschutz.....	19
6.5	Baulinien	21
6.6	Sichtzonen / Sichtlinien	21
6.7	Strassen- und Weglinien	21
6.8	Manövrierfläche für Parzelle 495	21
6.9	Fuss- und Radverkehr.....	22
6.9.1	Fussverkehr	22
6.9.2	Radverkehr	22
6.10	Parkierung.....	23
6.10.1	Parkfelder	23
6.10.2	Tiefgarage.....	24
6.11	Erschliessung durch Werkleitungen.....	25
6.12	Gestaltung und Bepflanzung.....	25
6.13	Grünbereich am Siedlungsrand	26
6.14	Strassenraumgestaltung	26
6.15	Beitragsplan	26
7	Kantonale Vorprüfung.....	27

Anhang

- (1) Ausschnitt Bauzonenplan (agis)
- (2) Ausschnitt Strassenlärm (agis)

Beilagen

- Erschliessungsplan «Zelgli», Situationsplan 1:500
- Entwurf Beitragsplan, Situation 1:500 (Orientierungsinhalt)
- Entwurf Kostenteiler (Orientierungsinhalt)

1 Anlass

Der Planungsperimeter des vorliegenden Erschliessungsplans «Zelgli» befindet sich im Norden der Gemeinde Fischbach-Göslikon entlang der Kantonsstrasse K270. Die unbebaute Parzelle 712 stellt die letzte Baulandreserve für eine gewerbliche Nutzung dar und soll mit einem Wohn- und Gewerbehaus vollständig bebaut werden und dadurch einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden.

Gemäss rechtskräftigen Bauzonenplan (beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2022) genehmigt vom RR am 31. Mai 2023 liegt die Parzelle 712 in der Wohn- und Arbeitszone 2 und ist mit einer Erschliessungsplanpflicht belegt.

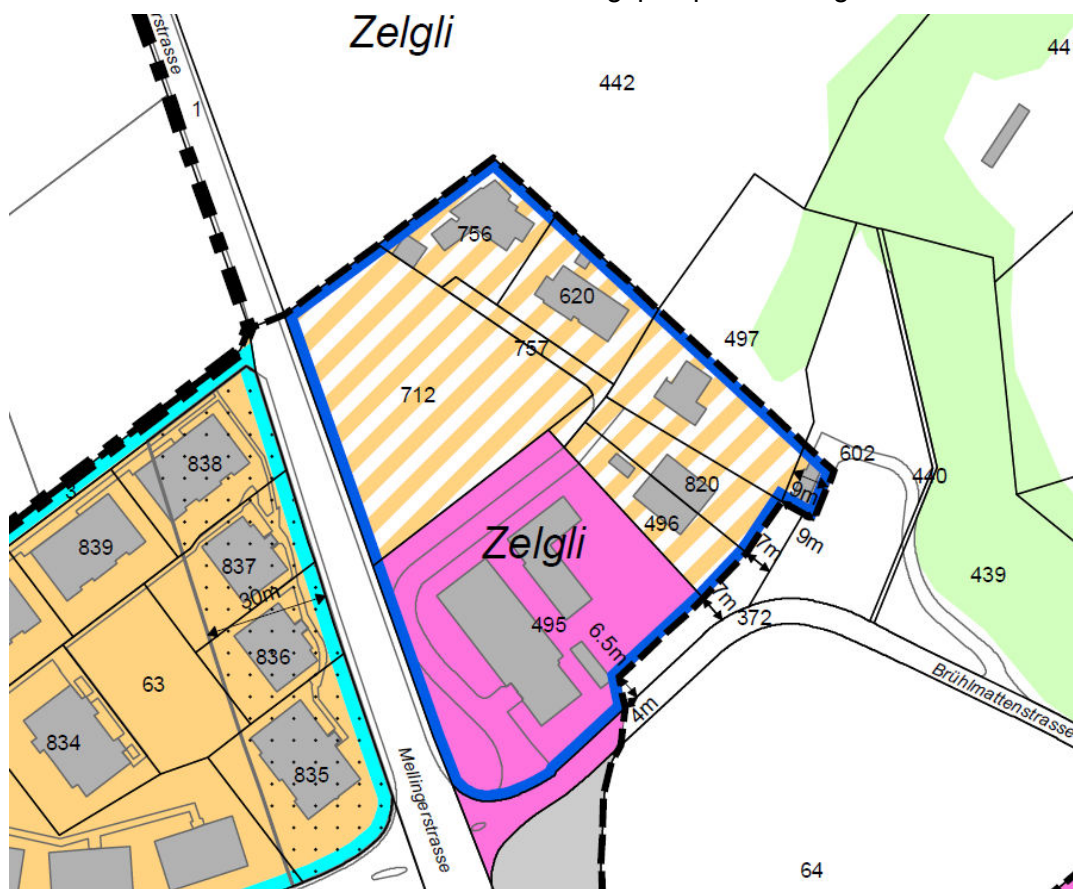


Abbildung 1: Projektperimeter, Ausschnitt Bauzonenplan, genehmigt vom RR. am 31. Mai 2023, agis

Die Erschliessungsplanpflicht «Zelgli» umfasst eine Fläche von ungefähr 1.1 ha und befindet sich, umgeben von Kulturland, teils in der Arbeitszone I und teils in der Wohn- und Arbeitszone 2. Die Parzellen in der Wohn- und Arbeitszone 2 werden alle mittels Fuss- und Fahrwegerecht über die Parzelle 495 erschlossen. Die Erschliessungsplanpflicht «Zelgli» beinhaltet die bislang unbebaute Parzelle 712, die durch einen Metallbaubetrieb genutzte Parzelle 495, die zu Wohnzwecken genutzten Parzellen bzw. ganz oder teils in der Bauzone befindlichen Teile der Parzellen 496, 497, 602, 620, 756 und 820 sowie die Wegparzelle 757.

Die im Erschliessungsplanperimeter liegenden Parzellen sind, solange kein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt, nicht baureif. Durch die Bebauungsabsicht auf der Parzelle

712 durch die P&F Immobilien AG wird die Erstellung eines Erschliessungsplans nun initiiert.

Die P&F Immobilien AG möchte mittels der Erschliessungsplanung die für eine Wohn- und Einkaufsnutzung angemessene Erschliessung sichern. Im Erschliessungsplan muss auch die Erschliessung der anderen Parzellen im Perimeter, welche ebenfalls über die Parzelle 495 erfolgt, aufgezeigt werden, diese sind aktuell mittels diverser Dienstbarkeiten gesichert. Die derzeitig untereinander vorhandenen Dienstbarkeiten werden durch den Erschliessungsplan abgelöst.



Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild 2021, Amtl. Vermessung, agis



Abbildung 3: Machbarkeitsstudie Situation, 12. Mai 2022, A2017 Architekten

Mit dem vorliegenden Erschliessungsplan soll in erster Linie die Bebauung auf der Parzelle 712 ermöglicht werden, diese gilt als letzte verbliebene Baulandreserve für Gewerbenutzung. Von der Erschliessungsplanpflicht sind aber alle Parzellen im Perimeter betroffen und somit nicht baureif. Bei einem Bauprojekt eines jeden Grundeigentümers müsste der Erschliessungsplan vorhergehend realisiert werden. Erst mit der Genehmigung des Erschliessungsplans sind die Parzellen wieder baureif. Die P&F Immobilien AG haben nun den Erschliessungsplan initiiert (gem. § 17 Abs. 3) und treten als private Auftraggeber auf. Auch wenn Private den Erschliessungsplan erstellen liegt die Führung des Verfahrens bei der Gemeinde.

In diesem Zusammenhang wurde das Büro Flury + Ingenieure AG damit beauftragt, einen Erschliessungsplan für das Gebiet «Zelgli» zu erarbeiten.

Die Planungsarbeiten zum Erschliessungsplanperimeter bestehen aus

- **Situationsplan Erschliessungsplan «Zelgli»**
- **Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Orientierungsinhalt)**

Der Erschliessungsplan bildet den grundeigentümergehörigen Teil des Planwerks. Im vorliegenden Planungsbericht wird der Erschliessungsplan erläutert (Orientierungsinhalt).

Für das Erschliessungsplangebiet gelten als Zielvorgaben, die ausreichende Erschliessung des Wohn- und Arbeitsgebiets, der situationsgerechte Lärmschutz sowie die ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes.

2 Grundlagen

Für die Erarbeitung des Erschliessungsplans stehen neben den übergeordneten Vorgaben folgende Grundlagen zur Verfügung.

- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Fischbach-Göslikon, genehmigt durch den Regierungsrat am 31. Mai 2023
- Bauzonenplan der Gemeinde Fischbach-Göslikon, genehmigt durch den Regierungsrat am 31. Mai 2023
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr Fischbach-Göslikon, Stand 17.05.2018

3 Planungsablauf und Mitwirkung

Die Planung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat Fischbach-Göslikon und mit den kantonalen Fachstellen. Der Ablauf gestaltet sich wie folgt.

Ablauf	Termine
1. Auftragserteilung	Sept 2022
2. Vorarbeiten, Grundlagenerhebung, Aufbereitung der Unterlagen Startsitzung mit Auftraggeber, Gemeinderat, ggf. kantonale Fachstellen	Okt. 2022
3. Lärmgutachten: Bericht Ausbreitungskarten mittels Lärmausbreitungsmodell CadnaA	Aug. 2024
4. Erarbeitung Erschliessungskonzept: Erster Einbezug der betroffenen Grundeigentümer – Vorstellen Überbauungsidee und Varianten Erschliessungskonzepte; Klärung der bestehenden Bedürfnisse (Fahrzeugdimension Gewerbebetrieb)	April – Okt. 2023
5. Verabschiedung Erschliessungskonzept	Nov. / Dez. 2022
6. Entwurf des Erschliessungsplans - Situationsplan - Planungsbericht gem. Art. 47 RPV	Juni 2023 – Sept. 2024
7. Diskussion der Entwürfe mit dem Gemeinderat und ggf. Vorbesprechung mit den kantonalen Fachstellen	März – Dez. 2023
8. Diskussion der Entwürfe mit den betroffenen Grundeigentümern	März – Okt. 2023
9. Bereinigung der Unterlagen, Verabschiedung der Planunterlagen durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung	Sept. 2024
10. Kantonale Vorprüfung, Bereinigung parallel dazu Mitwirkungsverfahren (Auflage 30 Tage), evtl. Bereinigung	Okt. – Dez. 2024
11. abschliessende Vorprüfung durch den Kanton	Jan. – März 2025
12. Öffentliche Auflage gem. § 24 BauG, 30 Tage, evtl. Bereinigung	April / Mai 2025
13. evtl. Einwendungsverhandlungen und Einwendungsentscheide durch den Gemeinderat, evtl. Bereinigung der Unterlagen	Juni / Juli 2025
14. Beschlussfassung durch den Gemeinderat, anschl. Publikation 30 Tage	August 2025
15. Genehmigungseingabe an den Kanton (BVU),	anschliessend
16. Genehmigungsverfahren	ca. 2 - 3 Monate

4 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

4.1 BNO und Sondernutzungsplanpflicht

Das Gebiet «Zelgli» befindet sich im Norden der Gemeinde, an der Grenze zum Kulturland «Zelgli». Die von der Planung betroffenen Parzellen liegen östlich der Kantonsstrasse K270 (Mellingerstrasse) und nördlich der Brühlmattenstrasse innerhalb der Arbeitszone I und der Wohn- und Arbeitszone 2. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Fischbach-Göslikon wurde für das Gebiet «Zelgli» eine Erschliessungspflicht festgelegt.

Aufgrund dieser Festlegung bedarf es bei einer erheblichen Nutzungssteigerung wie beispielsweise der Bebauung der Parzelle Nr. 712 der Erstellung eines Erschliessungsplanes. Dieser Erschliessungsplan muss insbesondere die Zielvorgaben einer ausreichenden Erschliessung sowie eines situationsgerechten Lärmschutzes erfüllen. Die Parzelle 712 befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone 2. In der Wohn- und Arbeitszone WA 2 sind zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m und die maximale Gesamthöhe Flachdach 10.5 m.

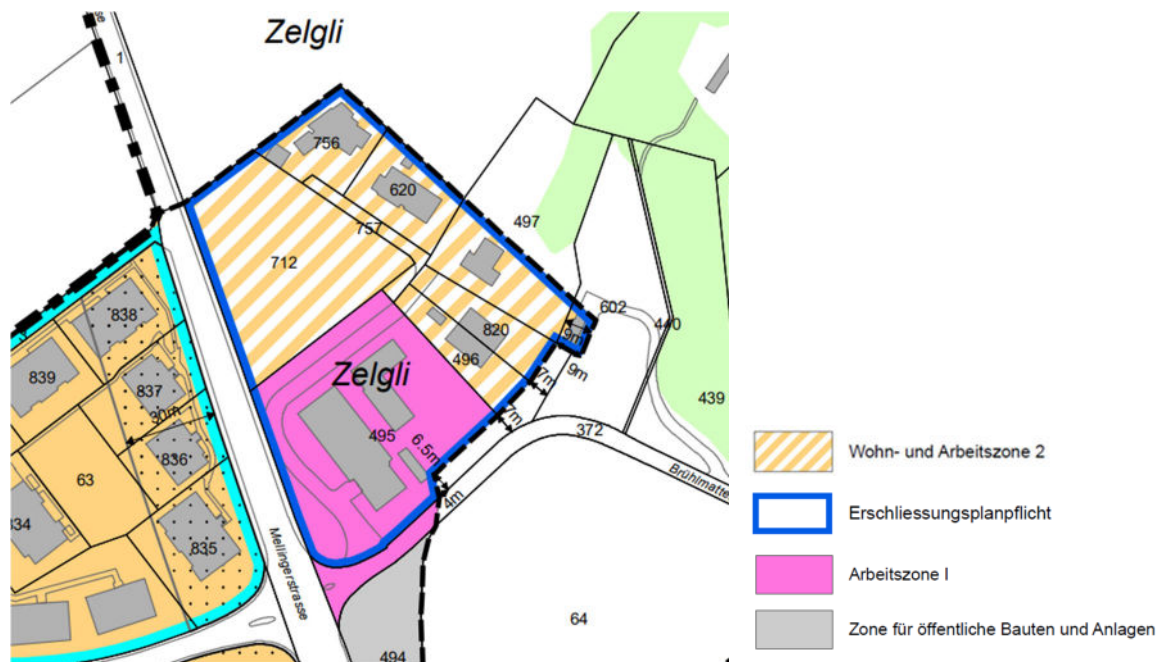


Abbildung 4: Ausschnitt Bauzonenplan (2023), Quelle AGIS, April 2023

Im vorliegenden Fall sind weite Teile des voraussichtlichen Erschliessungsplanperimeters bereits bebaut. Der Erschliessungsplanperimeter umfasst ebenfalls die durch einen Metallbaubetrieb genutzte Parzelle 495, die zu Wohnzwecken genutzten Parzellen bzw. in der Bauzone befindlichen Teile der Parzellen 496, 497, 620, 756 und 820 sowie die Wegparzelle 757. Zudem befindet sich ein kleiner Teil der Parzelle 602 in der Wohn- und Arbeitszone 2 und im Erschliessungsplanperimeter. Diese Fläche kann nicht über die Bauzone erschlossen werden und wird aus dem Erschliessungsplanperimeter ausgeschlossen (siehe Erwägung und Begründung unter Kapitel 4.2.3).

Die bestehenden Nutzungen sind im Hinblick auf die Erschliessungssituation zu berücksichtigen. Neben der bestehenden Wohnnutzung ist dies insbesondere die gewerbliche/industrielle Nutzung der Parzelle Nr. 495 mit dem zugehörigen Lieferverkehr.

Ziele:

Für das Gebiet Zelgli wurden in § 4 Abs. 3 BNO folgende Vorgaben festgelegt:

³ Für das Erschliessungsplangebiet „Zelgli“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- *Ausreichende Erschliessung des Wohn- und Arbeitsgebiets;*
- *Situationsgerechter Lärmschutz;*
- *Ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes.*

Bezüglich der Gestaltung des Siedlungsrandes enthält § 50 BNO folgende Bestimmungen:
Siedlungsränder

¹ *Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.*

² *Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.*

³ *Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 6 m Länge zu gliedern und zu begrünen.*

4.2 Grundlegende Erschliessungssituation

Die Gemeinde hat sich im kommunalen Gesamtplan Verkehr mit dem Knoten Mellingerstrasse (K270) / Niederwilerstrasse (K384) intensiv auseinandergesetzt. An der Kreuzung besteht eine grossflächige, vortrittsregelte Verkehrsführung. Problematisch ist insbesondere die hohe Geschwindigkeit der von Norden in das Dorf einfahrenden Motorfahrzeuge. Die Autofahrer bremsen am Dorfeingang nicht ausreichend ab. Zudem schränken Hecken und Büsche die Sicht empfindlich ein. Das Linkseinbiegen in die K270 ist nur mit langen Wartezeiten möglich. Bei einer längeren Wartezeit werden von den Verkehrsteilnehmern zunehmend auch kürzere Zeitlücken akzeptiert (Ungeduld), was die Unfallgefahr erhöht und auch das subjektive Sicherheitsempfinden verschlechtert. Eine Variante stellt der Bau eines Kreisels anstelle der heutigen, vortrittsregelten Kreuzung dar. Damit wird im vorliegenden Fall die Verkehrssituation beruhigt und die Verkehrssicherheit erhöht unter gleichzeitiger Wahrung der Leistungsfähigkeit. Im vorhandenen Raum kann ohne grossen Landerwerb ein Kreisverkehr mit ca. 28 m Aussendurchmesser realisiert werden. Die Kreiselmittle muss aufgrund der kantonalen Schwerverkehrstransportroute teilweise befahrbar ausgestaltet werden. Die Variante Kreisverkehr wurde im Rahmen der Erarbeitung des Erschliessungsplanungs wiederholt besprochen und beim Kanton angesprochen. Da aktuell von Seiten Kanton keine Absicht besteht einen Kreisverkehr zu realisieren, wird vom Status Quo ausgegangen und in der Erschliessungsplanung kein allfälliger Kreisverkehr berücksichtigt. Die aktuelle Erschliessung des Gebiets «Zelgli» an das übergeordnete Strassennetz wird nicht angepasst.

Die Erschliessung des Gebiets «Zelgli» erfolgt von Süden von der Brühlmattenstrasse aus, welche an die Kantonsstrasse K270 (Mellingerstrasse) anschliesst. Die interne Erschliessung des Gebiets Zelgli erfolgt über die bestehende Zelglistrasse.

Die bestehende Erschliessung basiert allerdings ausschliesslich auf im Grundbuch eingetragenen Wegrechten (Dienstbarkeiten) und genügt den heutigen Anforderungen hinsichtlich der Dimension kaum. Dementsprechend sind sowohl die Bedürfnisse der bestehenden Nutzungen als auch der auf der Parzelle 712 vorgesehenen Nutzung an die im Erschliessungsplan festzulegenden Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Hierfür ist ein Einbezug der betroffenen Grundeigentümer, insbesondere des Metallbaubetriebs auf Parzelle 495, unerlässlich.

4.2.1 Dienstbarkeiten

Die Parzelle 712 verfügt ebenso wie die anderen Parzellen über entsprechende Dienstbarkeiten bezüglich Fahr- und Fusswegrecht. Diese sind im Grundbuch eingetragen.

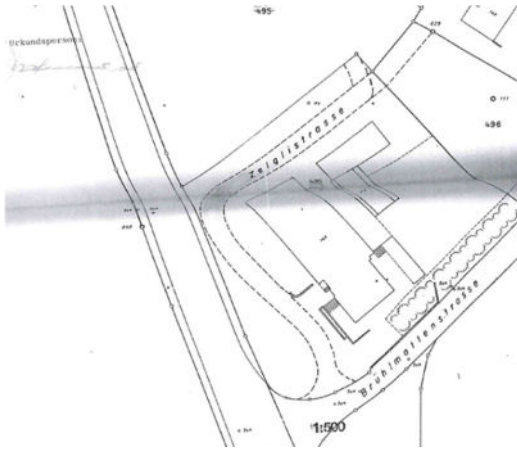


Abbildung 5: Dienstbarkeitsvertrag Januar 1987, Fuss- und Fahrwegrecht Z.G. 712, z.L. 495

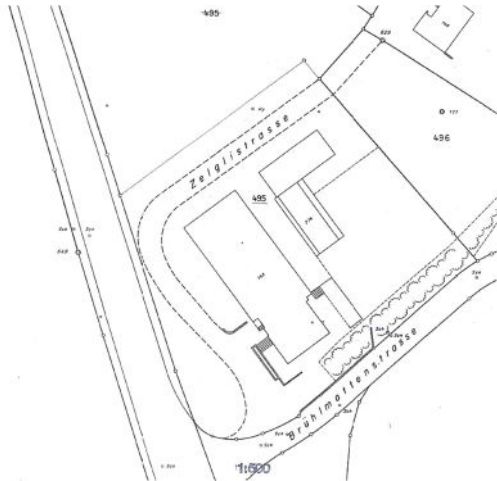


Abbildung 6: Mutation Februar 1987



Abbildung 7: Dienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht 5. September 1991, zwischen Parz. 712, 495, 496 und 497



Abbildung 8: Mutation Nr. 654 Parzellierung Parzellen 757, 756 von Parz. 712 und Bereinigung und Übertragung Dienstbarkeiten Fuss- und Fahrwegrechte zwischen Parz. 712, 756 und 757, 5. Sept. 1991

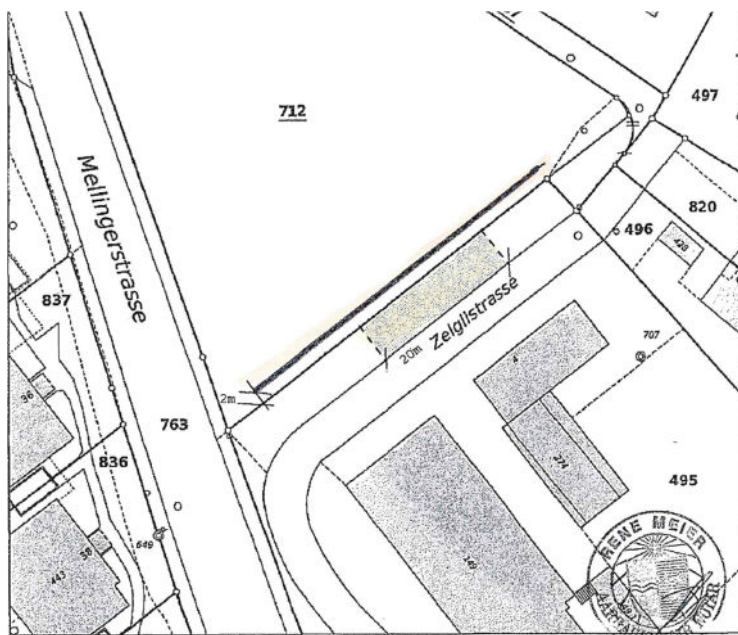
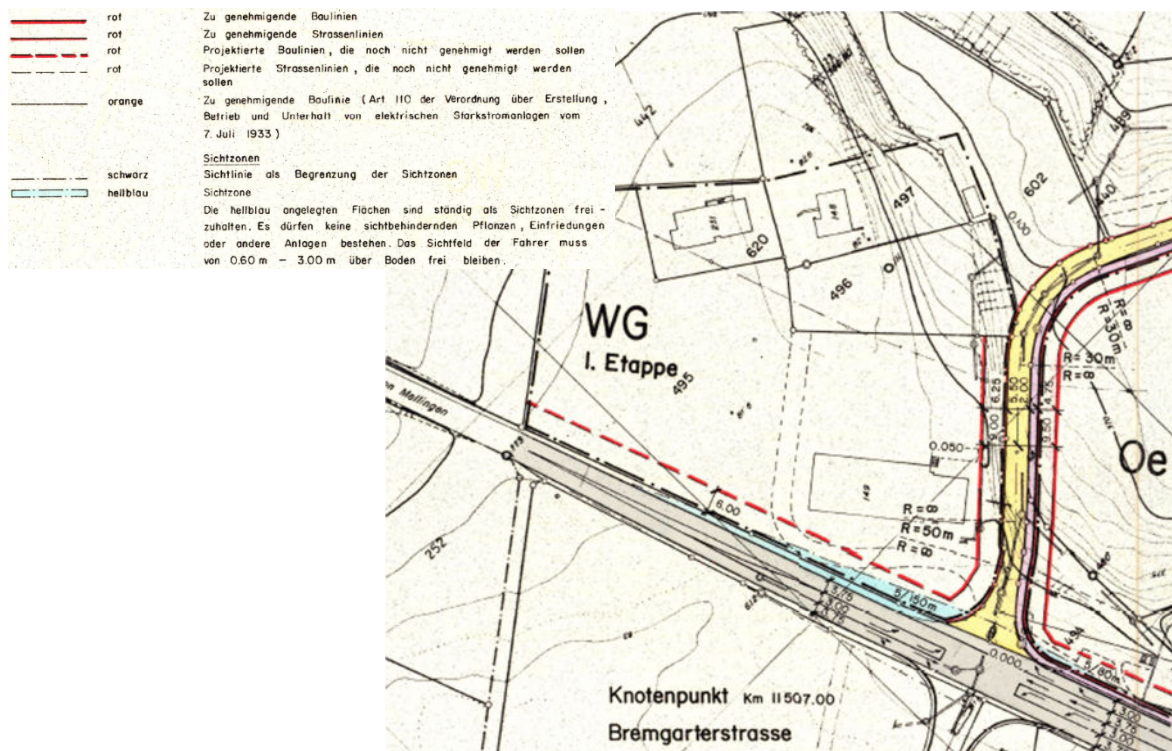


Abbildung 9: Mutation 584, Abtrennung 55 m² von Parz. 712 an Parz. 757; Dienstbarkeitsvertrag zwischen Parz. 712 und 495, 28. Februar 2013. Unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltungspflicht (20m Länge, gelbe Markierung), Näherbaurecht auf 2 m entlang Parzellengrenze.

4.2.2 Kommunalen Überbauungsplan Brühlmatten

Der kommunale Überbauungsplan Brühlmatten vom Grossen Rat beschlossen am 5. April 1983 legte die Baulinie entlang der Brühlmattstrasse und die Sichtzone beim Knoten Brühlmattstrasse/Mellingerstrasse fest. Die provisorische Baulinie entlang der Mellingerstrasse wurde nicht festgelegt. Die heutige Zelglistrasse ist gestrichelt dargestellt.



besonderen Umständen ist eine Ausnahme gerechtfertigt, diese kann in Betracht gezogen werden, wenn keine andere Erschliessungsmöglichkeit besteht.

Die Rechtsprechung befasste sich im Wesentlichen mit Neu- oder Änderungsbauten in der Bauzone, welche über die Landwirtschaftszone erschlossen sind und einen Ausbau der Verkehrsfläche erforderten. Abweichend vom genannten Grundsatz, wonach Bauzonen nicht über Landwirtschaftszonen zu erschliessen sind, ist dies zulässig, wenn die Funktion der bestehenden Strasse nicht geändert wird und lediglich ein geringer Mehrverkehr zu erwarten ist (BGE 1C_350/2014 i. S. A.B. ca. C. AG, D.C. + E.L., Gemeinderat Wollerau, Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz + Regierungsrat Kanton Schwyz vom 13.10.2015, Erw. 4.1). In solchen Fällen ist die «Standortgebundenheit» relevant, es ist also zu prüfen, ob die Strasse nicht anderweitig angelegt werden kann und keine überwiegenden sonstigen Interessen entgegenstehen (BGE 118 Ib 500, Erw. 4/a; BGE 112 Ib 175, Erw. 5/e).

Die einzige tatsächliche Möglichkeit, den im Erschliessungsplanperimeter liegenden Teil der Parzelle 602 über die Bauzone verkehrsmässig zu erschliessen, könnte darin bestehen, eine Strasse auf der Parzelle 497 zu erstellen. Aufgrund des Höhenunterschiedes der Parzellen 602 und 497 ist es fraglich, ob diese Strasse überhaupt bautechnisch realisiert werden kann. Gegebenenfalls wären die Erstellungskosten wohl als ausserordentlich hoch anzunehmen.

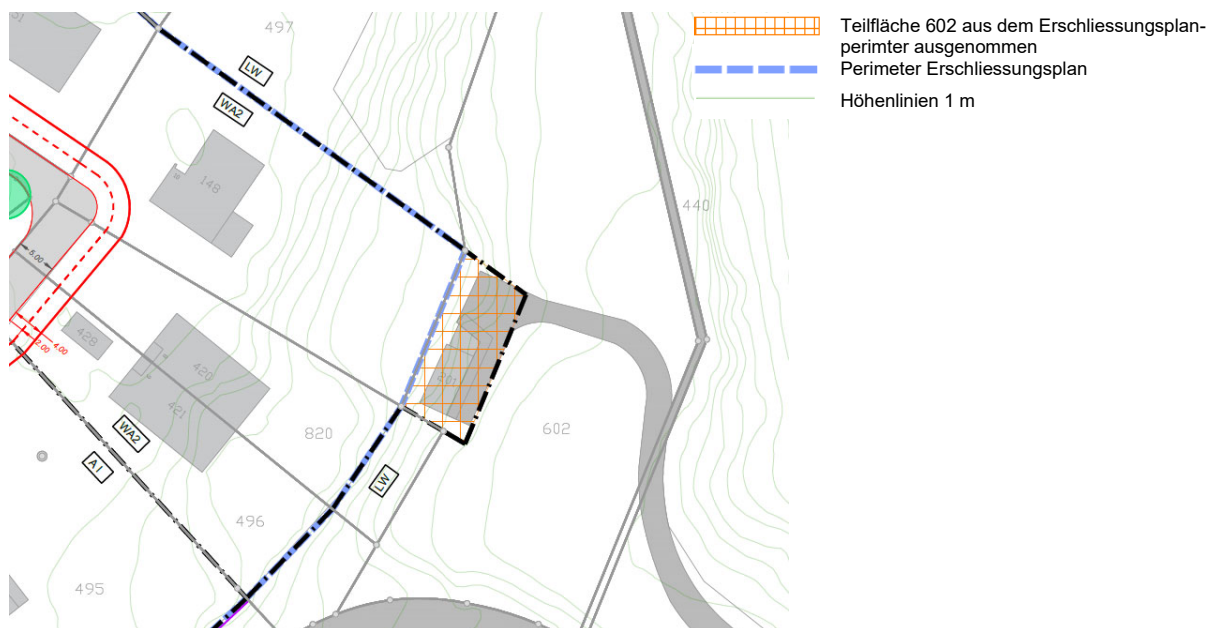


Abbildung 11: Ausschnitt Erschliessungsplan Zelgli mit 1 m Höhenlinien und angepasstem Erschliessungsplanperimeter

Einzubeziehen ist der Aspekt der zukünftigen vollständigen Nutzung der Liegenschaft. Diese weist eine Tiefe von ca. 10 m auf. Aufgrund der Grenzabstände könnte zukünftig ein Gebäude mit einer maximalen Breite von ca. 2.00 m erstellt werden. Die maximale Ausnutzung wäre sehr gering. Ein derartiger Neubau ist zwar nicht auszuschliessen, jedoch als höchst unwahrscheinlich zu beurteilen. Dieser Parzellenteil ist aus sachlichen Gründen auszuschliessen.»

Die Grundeigentümer der Parzelle 602 sind gem. Besprechung am 28.08.2024 mit dem Ausnehmen aus dem Erschliessungsplanperimeter einverstanden und stehen auch einer späteren Auszonung nicht entgegen. Die bestehenden Bauten und Anlagen sollen unter Besitzstandsgarantie weiter betrieben und unterhalten werden.

5 Erschliessungskonzept

5.1 Dimensionierung Strassenbreite

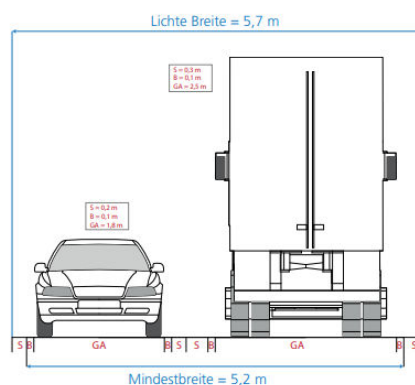
Die bestehende Zelglistrasse auf der Parzelle 495 ist mit einer Breite von ca. 5.00 m zu schmal für den Begegnungsfall LKW/PW und muss von der Brühlmattstrasse bis auf die Höhe der bestehenden Liegenschaft 4 (Assek.Nr. 274) den Anforderungen (Begegnungsfall LKW/PW wegen Arbeitszone AI und Wohn- und Arbeitszone WA2) entsprechend auf 5.80 m - 6 m ausgebaut werden.

Nach VSS-Norm 40 045 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrassen», März 2019 betragen die geplanten Strassenbreiten:

- Zelglistrasse Abschnitt 1 Brühlmattstrasse bis Ende Parzelle 495 bzw. Liegenschaft mit Haus Nr. 4:**

Erschliessungsstrasse (Feinerschliessung), aktuelle Breite ca. 5.00 m, Ausbau auf mind. 5.70 m Begegnungsfall LKW/PW bei Tempo 30 km/h, da neben der Mischzone auch die Arbeitszone AI zu erschliessen ist. Erschliessungsstrasse mit mindestens einseitigem Gehweg (Umsetzung Gehweg unter Kapitel 6.9).

Geschwindigkeit 30 km/h



- Zelglistrasse 2 ab Parz. 495, auf Parz. 496, 497, 820:**

Zufahrtsweg (Hauszufahrt), aktuelle Breite ca. 5.00 m, Begegnungsfall PW/PW (Mindestbreite bei Tempo 30 km/h 4.40 m). Aktuelle Strassenbreite wird übernommen, keine Verbreiterung erforderlich.

Abbildung 12: Begegnungsfall LKW-PW minimale Abmessung

- Zelglistrasse 3 Wegparzelle 757:**

Zufahrtsweg (Hauszufahrt) in der Regel nur ein Fahrstreifen, aktuelle Breite ca. 4.00 m, Begegnungsfall PW/Velo (Mindestbreite bei Tempo 30km/h 3.40m). Aktuelle Strassenbreite wird übernommen, keine Verbreiterung erforderlich.

	Breite Bestand	Erforderliche Breite gemäss VSS-Norm 40 045	Verbreiterung
Zelglistrasse Abschnitt 1	ca. 5.00 m – 5.10 m	5.70 m Begegnungsfall LKW/PW bei Tempo 30 km/h	Ja
Zelglistrasse Abschnitt 2	ca. 5.00 m – 5.10 m	4.40 m PW/PW (Mindestbreite bei Tempo 30 km/h)	Nein
Zelglistrasse Abschnitt 3	4.00 m	3.40 m PW/Velo (Mindestbreite bei Tempo 30 km/h)	Nein

5.2 Zu- und Wegfahrt Parzelle 712

Gemäss Angaben der Architekten ist vorgesehen, mit einem Sattelschlepper auf die Parzelle 712 fahren zu können. Die Schleppkurven wurden für die bestehende Zufahrt und für das vorgesehene Überbauungsprojekt überprüft.

Anlässlich des Augenscheines vor Ort wurde festgestellt, dass anstelle der geplanten Erschliessung über den im Grundbuch eingetragenen Erschliessungsbereich in der Mitte (gelb), eine zweite Erschliessungsvariante im Südwesten konzeptionell geprüft werden soll (rot). Dadurch würden weniger von den bestehenden Parkplätzen des Metallbaubetriebs auf der Parz. 495 wegfallen.

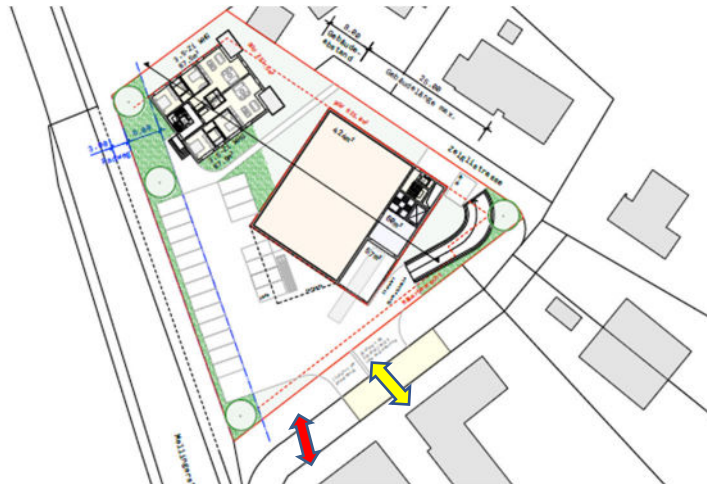


Abbildung 13: Ausschnitt aus der Machbarkeitsstudie vom 12. Mai 2022

5.2.1 Variante 1

Bei der Variante 1 wird über den bestehenden Dienstbarkeitsbereich auf die Parzelle 712 gefahren (siehe Abbildung 9). Gemäss Richtprojekt ist vorgesehen, die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle und zur LKW-Zufahrt zur Laderampe von der Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen auf Parz. 712 zu trennen. Die Anpassung der Rabatte beim Haus Assek. Nr. 149 ist aufgrund der aktuell ungenügenden Dimensionierung erforderlich. Zudem ist im Schleppkurvennachweis zu erkennen, dass ein Lastwagen bei den erforderlichen Manövern mehr Platz beansprucht.

Die Variante hat den Vorteil, dass die Zufahrt über die bereits vereinbarte Fläche erfolgt. Der Nachteil dieser Variante ist, dass eine relativ grosse Fläche für die Zufahrt beansprucht wird, wie im Schleppkurvennachweis (Abbildung 15) ersichtlich ist.



Abbildung 14: Variante 1: Zufahrt gemäss Machbarkeitsstudie über den mittels Dienstbarkeit vereinbarten Bereich.



Abbildung 15: Schleppkurvennachweis

5.2.2 Variante 2

Die Zu- und Wegfahrt auf die Parzelle 712 liegt kurz nach dem Kurvenbereich der östlichen Zelglistrasse. Diese Lösung hat den Vorteil, dass weniger Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden muss. Diese Variante entspricht nicht der bestehenden Dienstbarkeit.



Abbildung 16: Variante 2: Zufahrt gleich nach der Kurve



Abbildung 17: Schleppkurvennachweis

Die Rabatte beim Haus 149 muss auch bei dieser Variante angepasst werden. Dies ist aber auch schon wegen der normgerechten Strassenbreite von 5.70 m erforderlich (siehe Kap. 5.2.3). Diese Variante wird nach eingehender Prüfung und Besprechung mit den Grundeigentümern 712 und 495 weiterverfolgt (direkte Erschliessung und Manövriervfläche für Parzelle 495).

5.2.3 Verbreiterung Zelglistrasse Abschnitt 1

Die Verbreiterung der Zelglistrasse westlich der Meier AG ist aufgrund des Begegnungs-falls LKW-PW, sowie der Kurve erforderlich. Um eine Fusswegverbindung zu gewährleisten, soll aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse ein Aargauer Trottoir erstellt werden. Das Aargauer Trottoir gewährleistet eine Fussverbindung und kann im Begegnungsfall LKW/PW mitbenutzt werden. Die Verbreiterung der Strassenfläche beansprucht einen Teil der Rabatte (ca. 1 m) vor dem Gebäude Nr. 149. Eine weitere Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands ist gemäss Auskunft des Kreisplaners nicht vertretbar und somit muss auf der Gebäudeseite verbreitert werden.

Die Erstellung des Aargauer Trottoirs mit einer Breite von 1.50 m auf der Strassenfläche führte dazu, dass bei einer Gesamtbreite von 5.70 m für den motorisierten Verkehr nur noch 4.20 m zur Verfügung standen, deshalb beträgt die gesamte Breite des Abschnitts 5.90 m. Im Begegnungsfall LKW/PW darf das Trottoir mitbenutzt werden. Bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h ist beim Begegnungsfall PW/PW eine Mindestbreite von 4.40m erforderlich. Die Gesamtbreite der Zelglistrasse von 5.90 m setzt sich aus Aargauer Trottoir 1.50 m und der Fahrbahn mit einer Breite von 4.40 m für den Regelbegegnungsfall PW/PW zusammen. Ab Kurvenende und sobald das Aargauertrottoir endet, ist wieder die Breite von 5.70 m vorgesehen.

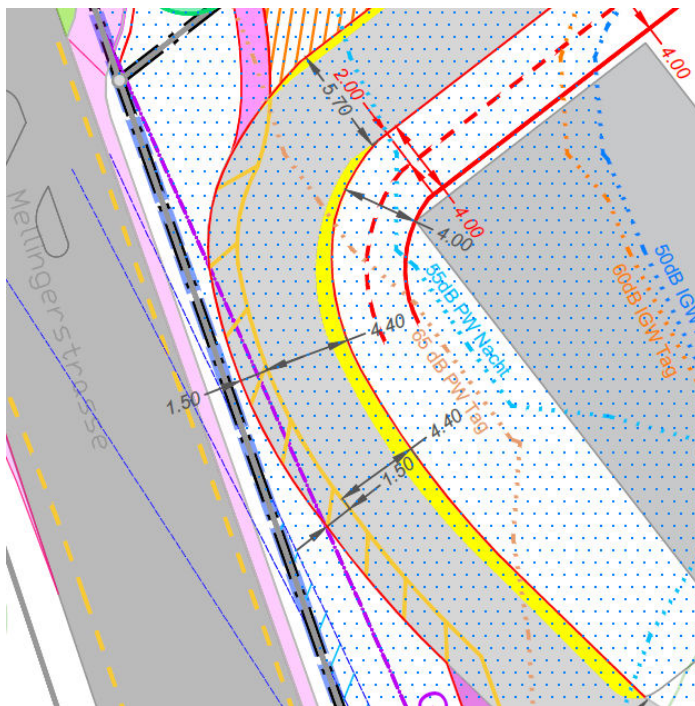


Abbildung 18: Ausschnitt Erschliessungsplan Ausbau Zelglistrasse

6.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept von A20171+ Architekten sieht zwei rechteckige Gebäudekuben vor. Die beiden Gebäude sollen mit je zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss eine maximale Höhe von 10.00 m erreichen. Das nördliche Gebäude soll ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt werden, während im südlichen, grösseren Gebäude im EG eine Verkaufsfläche zur Verfügung gestellt werden soll.

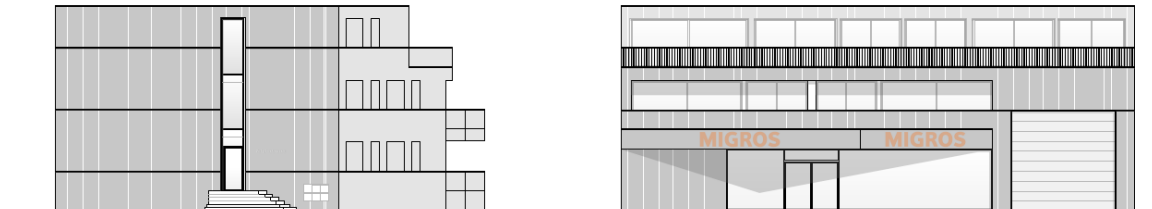


Abbildung 20: Bebauungskonzept Ansicht Süd-West

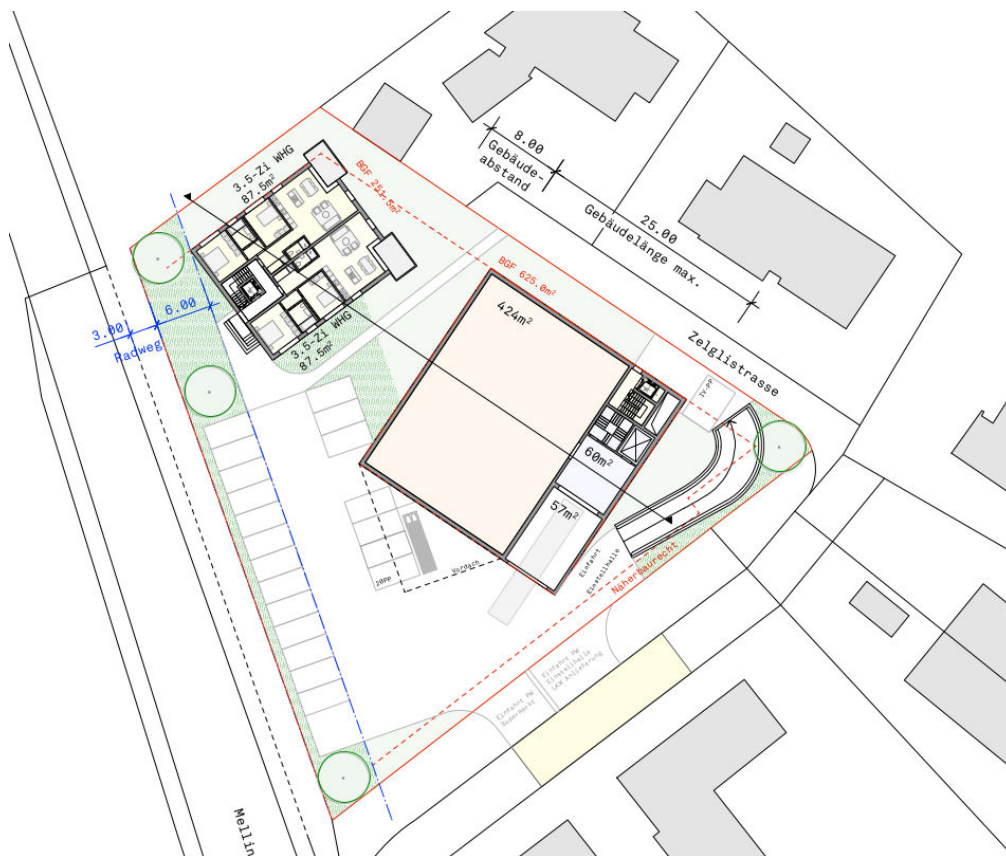


Abbildung 21: Bebauungskonzept Situationsplan

6.3 Abschätzung Verkehrsaufkommen

Die Machbarkeitsstudie von A20171+ Architekten sieht zwei Gebäude vor, welche mehrere Wohnungen, sowie einem Verkaufsgeschäft beinhalten. Gemäss Studie sind 17 Parkfelder für Wohnen und 14 Parkfelder für die Verkaufsnutzung vorgesehen. Bei einem spezifischen Verkehrsaufkommen pro Parkfeld und Tag von 2.5 für Wohnnutzung (Tiefbauamt

Stadt Zürich), ergeben sich ca. 43 Fahrten pro Tag und für die Verkaufsnutzung 84 Fahrten pro Tag (6 Fahrten pro Parkfeld und Tag). Total ergeben sich so ca. **127 Fahrten pro Tag**.

6.4 Lärmschutz

Der westliche Rand des Gebietes Zelgli grenzt an die Kantonsstrasse K270 (Mellingerstrasse) mit einem DTV von ca. 11'000 Fahrzeugen (Zählstellennummer 714, Jahr 2023).

Die im Perimeter liegenden Parzellen liegen in der Wohn- und Arbeitszone 2 und in der Arbeitszone A I. Beide Bauzonen weisen die Empfindlichkeitsstufe ES III auf. Um die Lärmbelastung zu beurteilen, legt die Lärmschutz-Verordnung (LSV) drei Belastungsgrenzwerte fest. Für den vorliegenden Erschliessungsplan sind die Planungswerte (PW) einzuhalten. Der Planungswert wird angewendet, wenn es sich um neu zu erschliessendes Bauland handelt.

Der Planungswert (PW) in dB(A) in der ES III beträgt am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A).

Bei der Parzelle 712 wird der Immissionsgrenzwert gemäss Grobberechnung im Strassenlärnkataster des Agis überschritten (kritischer Grenzwert ES III).

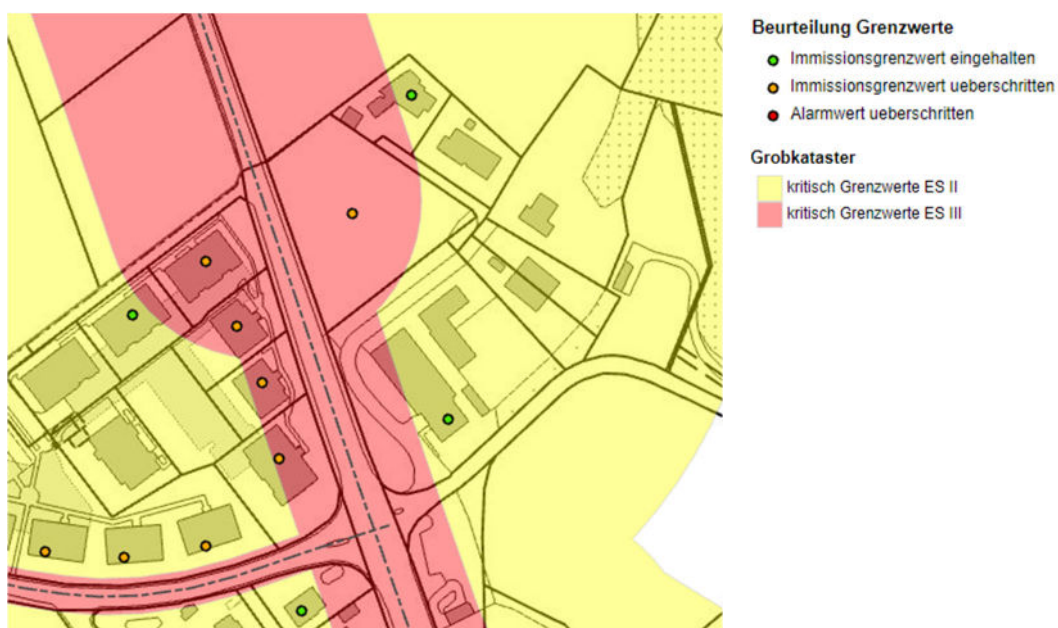


Abbildung 22: Strassenlärm grob, agis

Die Emissionspegel der Kantonsstrasse im Bereich Zelgli betragen bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h, 77.9 dB(A) am Tag und 69.1 dB(A) in der Nacht. Nördlich des Ortsausgangs und bei einer Geschwindigkeit von 80 km/h betragen die Emissionspegel 81.4 dB(A) am Tag und 72.5 dB(A) in der Nacht. Die Lärmausbreitungsberechnung mittels CadnA veranschaulicht die jeweiligen Immissionspegel auf den angrenzenden Parzellen. Die Planungswerte werden am Tag, sowie in der Nacht auf nahezu der gesamten Parzelle 712 überschritten. Gemäss Berechnungen sind die Planungswerte der ES III bei ungehinderter Schallausbreitung und Tempo 50km/h am Tag (60 dB(A)) ab einer Distanz von rund 30 m zur Strassenachse eingehalten. Aufgrund der erlaubten Geschwindigkeit von 80 km/h ab

dem nördlichen Ortseingang vergrössert sich diese Distanz am Tag auf ungefähr 50 m zur Strassenachse. Die Ergebnisse der Lärmausbreitungsberechnung sind in den nachfolgenden Abbildungen zu erkennen.

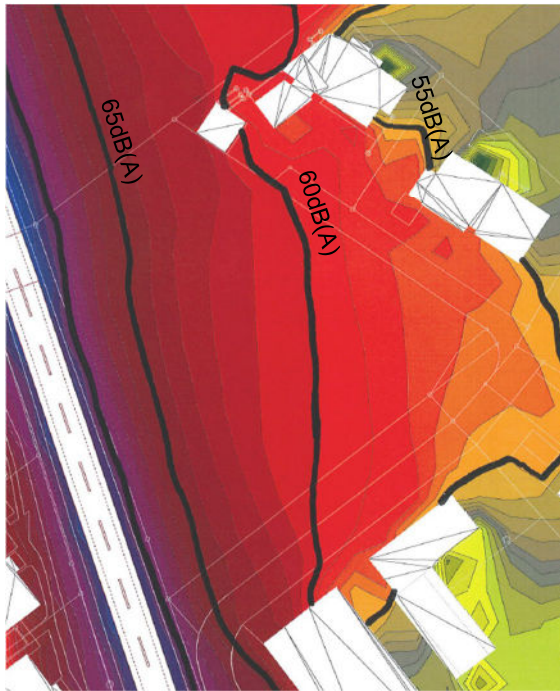


Abbildung 23: Lärmausbreitung am Tag, eigene Darstellung cadna

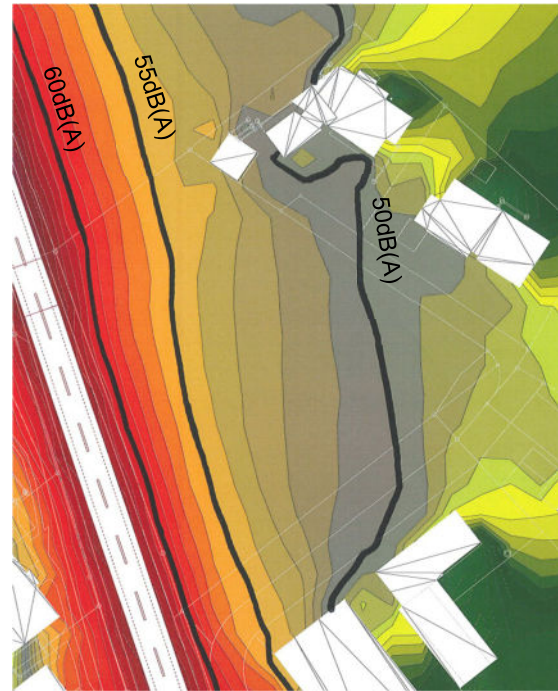


Abbildung 24: Lärmausbreitung in der Nacht, eigene Darstellung cadna

Gemäss Art. 30 LSV dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können, wobei die Vollzugsbehörde für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten kann.

Im gekennzeichneten Bereich (auf dem Plan Lärmausbreitung oben) ab der Kantonsstrassenachse sind jedoch Massnahmen zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte erforderlich (Bezeichnung im Situationsplan: «Planungswerte der LSV ohne zusätzliche Massnahmen nicht eingehalten»). In diesem Bereich muss jeder lärmempfindliche Raum über mindestens ein Fenster verfügen, an welchem die Summe der Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert der Kantonsstrasse (Emissionspegel) mindestens 18 dB(A) beträgt.

Bei lärmgerechter Grundrissgestaltung sollen stärker belastete Zweitfenster im Sinne von Ausnahmen gemäss Art.30 LSV zulässig sein. Pro Wohneinheit müssen allerdings die Mehrheit der lärmempfindlichen Räume die Anforderungen an die Gesamtdämpfung einhalten und jede Wohneinheit muss über einen lärmabgewandten Aussenbereich (z. B. Sitzplatz, Balkon) verfügen.

Es ist noch ein Lärmschutznachweis zu erstellen, welcher aufzeigt, wie die Lärmsituation heute ist und wie die Bauten auf diese reagieren müssen.

6.5 Baulinien

Für die Hochbauten werden Baulinien für Hauptbauten mit Abstand von 4 m und Baulinien für Klein- und Anbauten festgelegt.

Das auf 2 m zur Parzelle 495 begründete Näherbaurecht zugunsten der Parzelle 712 wurde berücksichtigt und in den Erschliessungsplan übertragen.

Für unterirdische Bauten (Einstellhalle usw.) wurde eine entsprechende Baulinie ausgedehnt. Diese variiert zwischen 0.5 m entlang der Wegparzelle 757 und 2 m entlang der Parzelle 495, sowie der Parzelle 756. Zur Bauzonengrenze beträgt der Abstand 4 m und zur Kantonsstrasse K270 (Mellingerstrasse) deren 6 m.

Die bestehende Festlegung der Baulinie (GRB vom 1983) auf der Parzelle 495 entlang der Brühlmattstrasse wird im Erschliessungsplan wie verlangt aufgezeigt.

6.6 Sichtzonen / Sichtlinien

Beim Knoten Zelglistrasse/Brühlmattstrasse und Knoten Brühlmattstrasse/Mellingerstrasse (K270) werden die Sichtzonen neu festgelegt. Der 1983 im Überbauungsplan Brühlmatten festgelegte Sichtbereich kann dadurch aufgehoben werden. Die Sichtzonen sollen das frühzeitige Erkennen von Fahrzeugen auf einer vortrittsberechtigten Strasse gewährleisten. In der Sichtzone ausserhalb der Verkehrsfläche muss daher eine freie Sicht zwischen der Höhe von 0.6 m und 3 m gewährleistet sein (§ 42 BauV). Auf der Brühlmattenstrasse (siedlungsorientierte Strasse) wird die Sichtzone auf 50 m festgelegt. Im Bereich der Hauptstrasse (verkehrsorientierte Strasse) werden die Sichtzonen mit einer Erfassungsdistanz von 60 m festgelegt. Die Ausgestaltung der Sichtzonen auf beide Fahrspuren ermöglicht das frühzeitige Erkennen eines Fahrzeuges bei einem Überholmanöver.

6.7 Strassen- und Weglinien

Zur Gewährleistung der ausreichenden Erschliessung der Parzelle 712 bedarf es an der Zelglistrasse eines Ausbaus der östlichen Kurve sowie im Bereich der neuen Zu- und Wegfahrt zur Parzelle 712. Der Strassenrand der Zelglistrasse ist im Erschliessungsplan mit einer Strassenlinie inkl. Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG gekennzeichnet.

6.8 Manövrierfläche für Parzelle 495

Im Zusammenhang mit der Zufahrt zur Parzelle 712 wird vor dem ein Bereich geschaffen, welcher sowohl als Zufahrt zur Parzelle 712 dient, als auch als Manövrierfläche für die Parzelle 495 genutzt werden kann. Damit ausreichend Manövrierfläche vorhanden ist wird auf der Parzelle 712 ein grüner Bereich mit einer Tiefe von 10m (siehe Abb. 19) ausgedehnt. Dieser soll freigehalten werden und der Zulieferung der Parzelle 495 dienen.

6.9 Fuss- und Radverkehr

6.9.1 Fussverkehr

Die Erschliessung des Gebiets Zelgli durch den Fussverkehr erfolgt über die Zelglistrasse. Die Fusswegverbindung zum Dorfzentrum wird über den Parkplatz der katholischen Kirche zum östlichen Gehweg entlang der Kantonsstrasse K270 gewährleistet. Auf der Höhe der Kirche und der Bushaltestelle «Fischbach-Göslikon, Reusstal» in Fahrtrichtung Bremgarten kann die Mellingerstrasse auf einem Fussgängerstreifen gequert werden.

Im Bereich der Einmündung Zelglistrasse/Brühlmattenstrasse wird westlich der Zelglistrasse ein Gehweg von 1.50 m ausgeschieden. Aufgrund des einzuhaltenden Grenzabstandes zur Kantonsstrasse K270 kann im westlichen Kurvenbereich der Zelglistrasse der Gehweg nicht weitergeführt werden. Um die Verkehrssicherheit der Zufussgehenden zu gewährleisten, wird in diesem Bereich ein Fussgängerlängsstreifen (Aargauer Trottoir) markiert. Die Fussgänger Verbindung wird parallel zu der Zu- und Wegfahrt der Parzelle Nr. 712 weitergeführt. Die «interne Fusswegverbindung» erschliesst die neue Überbauung auf der Parzelle Nr. 712. Diese Wegverbindung dient ebenfalls der Erschliessung mit dem Radverkehr. Die genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

6.9.2 Radverkehr

Zwischen Fischbach-Göslikon und dem Kreisel Gnadenthal in Niederwil ist ein Radweg parallel zur Mellingerstrasse (K270) geplant. Der rund 1100 Meter lange Radweg ist nicht Bestandteil des kantonalen Radroutennetzes, dient aber der besseren Verkehrssicherheit der Schülerinnen und Schüler. Das Radwegprojekt wird im Erschliessungsplan berücksichtigt. Die für den Radweg beanspruchte Fläche wurde entsprechend dem kantonalen Radwegprojekt übernommen und im Erschliessungsplan dargestellt. Auch die Verbreiterung der Hauptstrasse im Bereich des Radstreifens wurde übernommen.

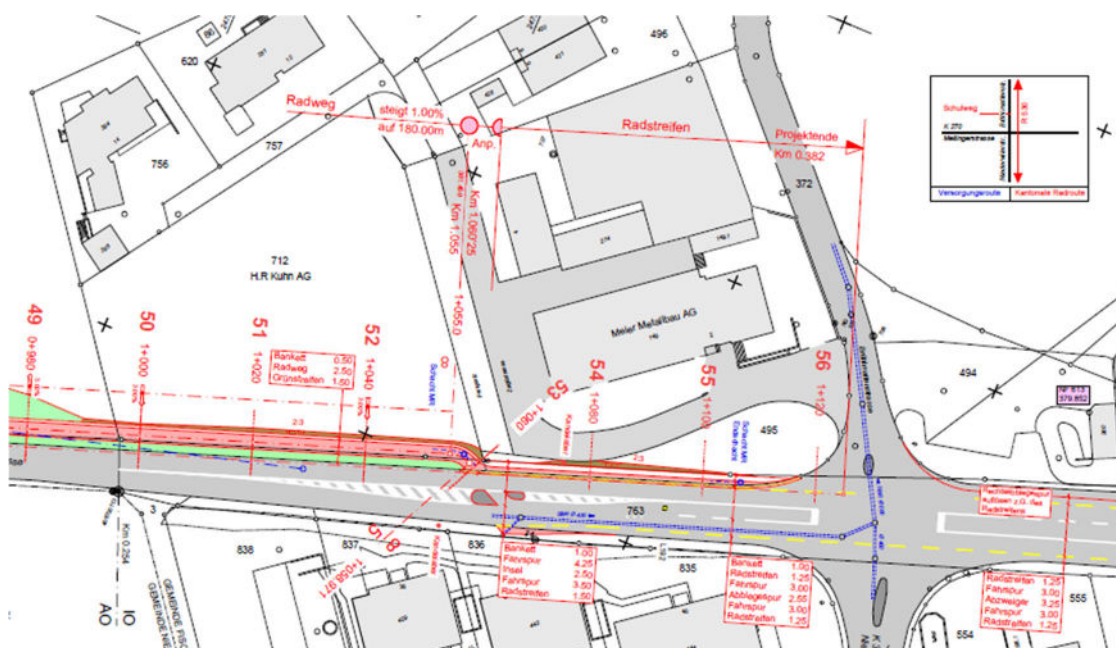


Abbildung 25: Kantonales Radwegprojekt vom Regierungsrat beschlossen am 16. Mai 2020

Es ist vorgesehen, für den Radweg von der Parzelle 712 Land zu erwerben und auf der Höhe der Parzelle 495 eine Querungsinsel zu erstellen, um den Radweg mittels Radstreifen weiter Richtung Dorfzentrum zu führen.

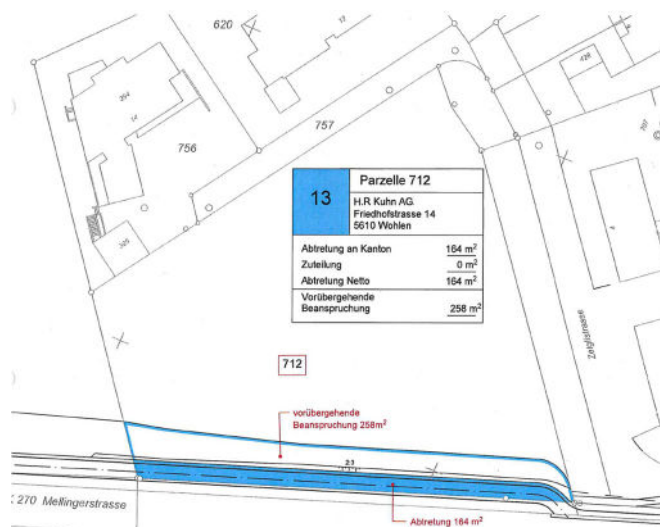


Abbildung 26: Radwegprojekt parallel zur K 270, RRB vom 20. Mai 2020, Landabtretungsverhandlung vom 16. Dezember 2021, Anmerkung «Enteignungsbann z.G. Staat Aargau» im Grundbuch erfolgt am 11. März 2021 für Liegenschaften Parz. 712

Die Mellingerstrasse (K 270) wird entlang der Parzelle 495 innerhalb der Kantonsstrassenparzelle 763 verbreitert. Die Parzelle 495 soll nur vorübergehend beim Bau beansprucht werden.

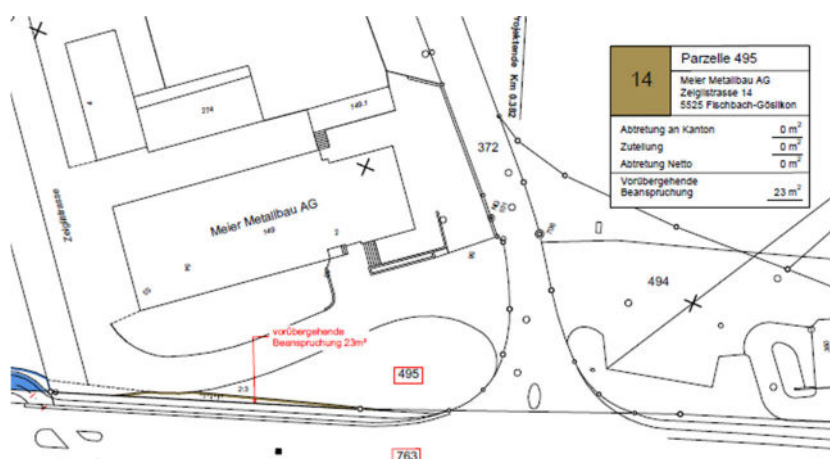


Abbildung 27: Radwegprojekt parallel zur K 270, RRB vom 20. Mai 2020, Landabtretungsverhandlung vom 16. Dezember 2021, Anmerkung «Enteignungsbann z.G. Staat Aargau» im Grundbuch erfolgt am 11. März 2021 für Liegenschaft Parz. 495

6.10 Parkierung

6.10.1 Parkfelder

Die oberirdischen Parkierungsflächen, welche die Strassenabstände unterschreiten, werden im Erschliessungsplan festgelegt. Die übrigen Parkfelder können innerhalb der Baulinien angeordnet werden.

6.10.2 Tiefgarage

Gemäss Machbarkeitsstudie ist für eine unterirdische Einstellhalle geplant, die erweitert werden kann. Die Parkierung entlang der Kantonsstrasse K270 (Mellingerstrasse) unterschreitet den aktuellen Kantonsstrassenabstand von 6 m um über 2 m.

Für die Unterschreitung ist eine Ausnahme seitens des Kantons erforderlich. Eine solche kann aus Sicht der Planenden und der Gemeinde erteilt werden, dies aus folgenden Gründen:

1. Radwegprojekt, kein weiterer Ausbau der K270 erforderlich
2. Erweiterung Einstellhalle möglich, wenn Parkfelder aufgrund allfälligem späterem zusätzlichen Ausbau K 270 erforderlich
3. Parkfelder können als nicht Pflichtparkfelder deklariert und bewilligt werden, da Alternativen aufgezeigt werden können.

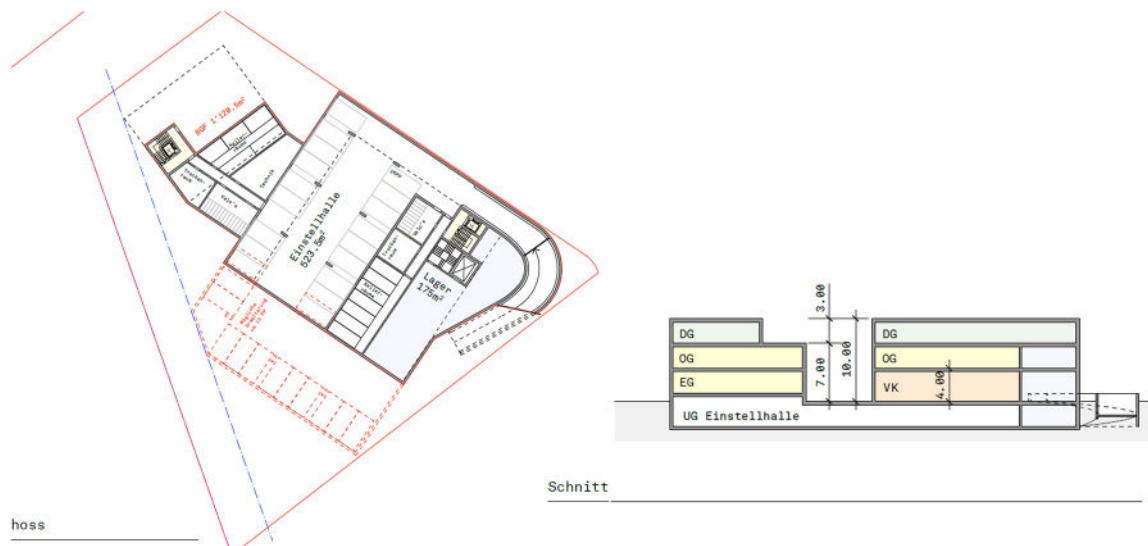


Abbildung 28: Machbarkeitsstudie Grundriss UG und Schnitt (rot mögliche Erweiterung)

Für die Zufahrtsrampe zur Einstellhalle wurde ein entsprechender Bereich definiert, da diese auch im Unterabstand zur Zelglistrasse steht und eine entsprechende Regelung bedarf.

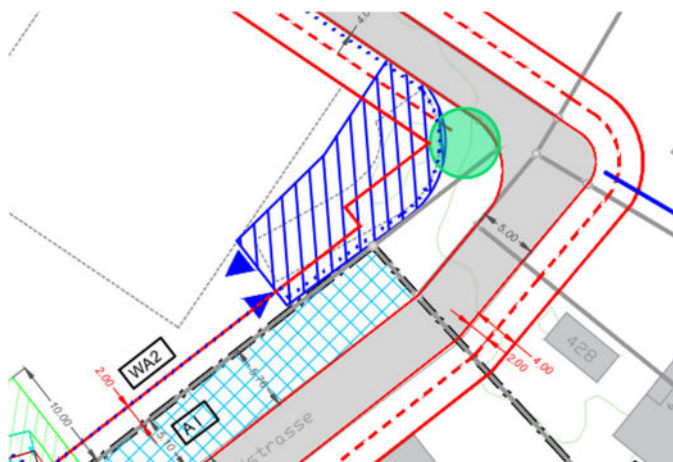


Abbildung 29: Bereich Zufahrt / Rampe zur Einstellhalle

6.11 Erschliessung durch Werkleitungen

Der Anschluss an die Kanalisationsleitung kann in der Zelglistrasse an verschiedenen Kontrollschächten erfolgen. Es bestehen bereits drei EW-Leitungsanschlüsse auf der Parzelle 712. Auch die Wasserversorgung kann mit den vorhandenen Anschlüssen gewährleistet werden. Der genaue Leitungsverlauf, die Dimension, sowie der Anschlusspunkt werden mit den jeweiligen Werken definiert. Die genaue Lage und Dimensionen sämtlicher Halungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Es müssen keine Trassen für Werkleitungen im Erschliessungsplan gesichert werden.

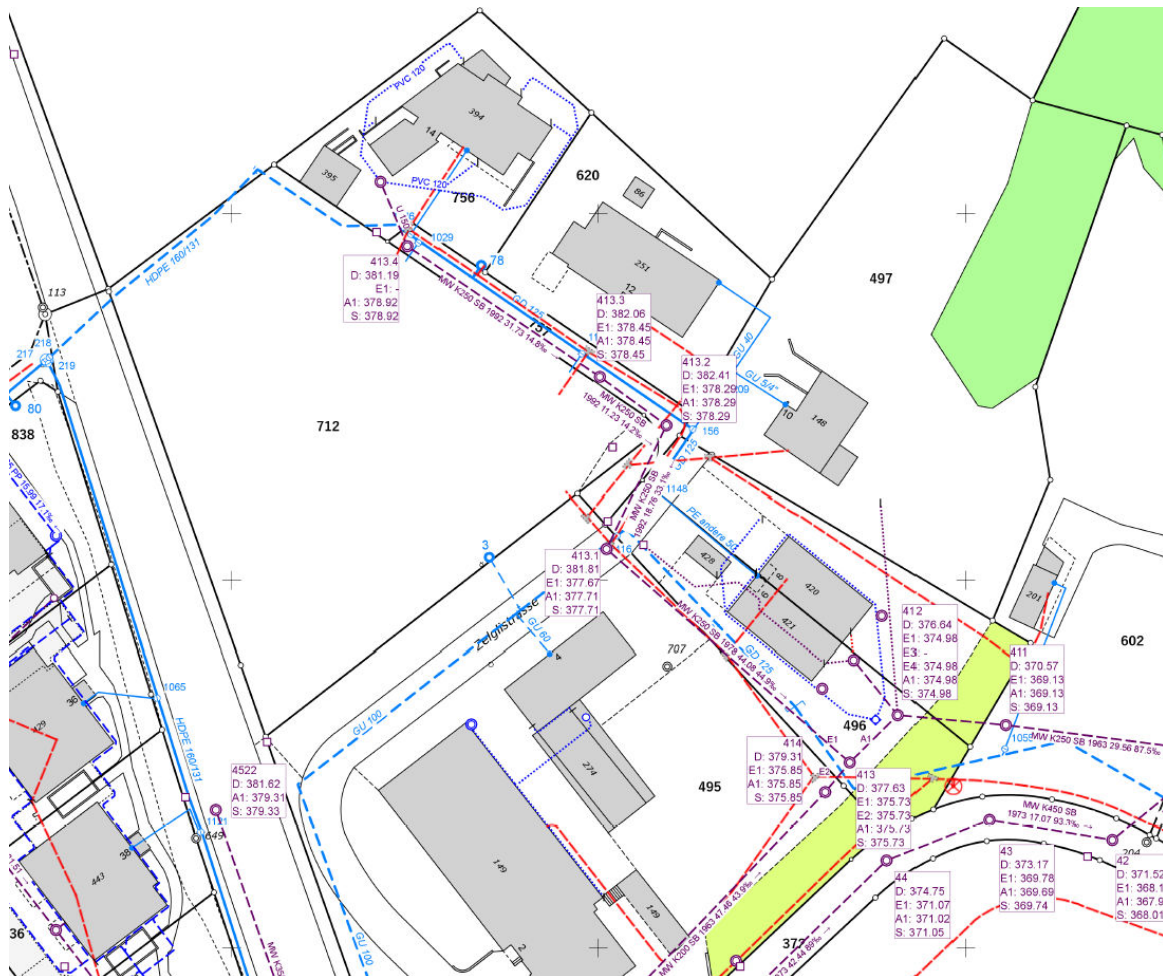


Abbildung 30: Ausschnitt Leitungskataster, März 2024

6.12 Gestaltung und Bepflanzung

Im Erschliessungsplan sind mögliche Baumpflanzungen entlang der neuen Hauptstrasse dargestellt, die den Strassenraum aufwerten sollen.

Die lockeren Baumreihen bilden einen Beitrag zur gestalterischen Integration in das Quartier und Landschaftsbild, zur ökologischen Vernetzung und zum Klimaschutz und führen schlussendlich zu einer höheren Siedlungsqualität. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

6.13 Grünbereich am Siedlungsrand

Auf der Parzelle Nr. 712 wird als Übergang zum Kulturland ein Streifen von 4 m als Grünzone und ökologische Ausgleichsfläche ausgeschieden.

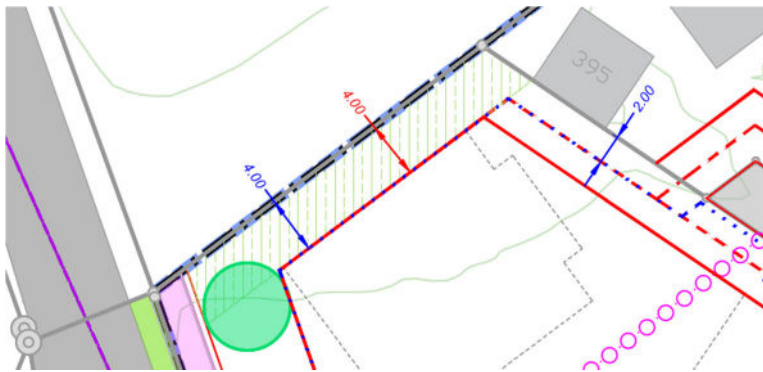


Abbildung 31: Grünbereich am Siedlungsrand

Auf den bebauten Parzellen 756, 620 und 497 sind die Übergänge bereits gestaltet und dieser Sondernutzungsvorschrift widersprechend.

6.14 Strassenraumgestaltung

Entlang der Kantonsstrasse K270 (Mellingerstrasse) sind fünf Einzelbäume mit einer Mindesthöhe von 3 bis 6 Meter zu pflanzen. Die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

6.15 Beitragsplan

Aufgrund der Informationsveranstaltung und des Augenscheins vor Ort wurde für den Strassenausbau eine erste Grobkostenschätzung gemacht und ein Kostenteiler erstellt, damit man sich ein Bild der zu erwartenden Kosten machen kann. Das Beitragsplanverfahren ist aber ein gesondertes, separates Verfahren, das parallel zum Bauprojekt des Strassenausbaus erfolgt. Vorliegend dient es lediglich als Orientierungsinhalt und ist nicht verbindlich.

7 Kantonale Vorprüfung

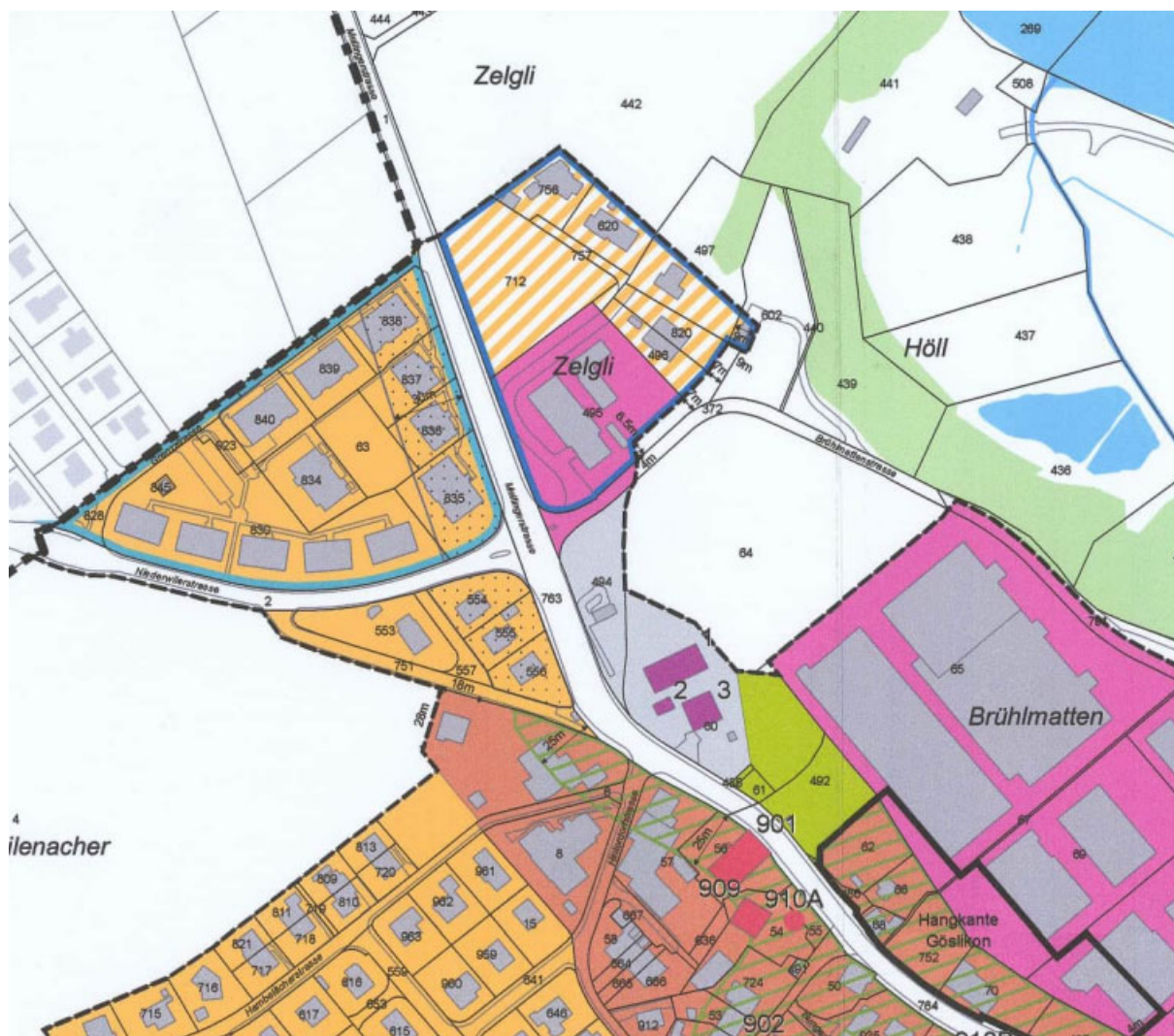
Lenzburg, Im September 2024
AG

Flury Planer + Ingenieure

M. Räber

M. Benito

Anhang (1)



Genehmigungsinhalt Bauzonenplan

Bauzongrenze

Schutzobjekte

Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung mit Substanz

Kulturobjekt (Nr. gemäss Anhang BNO)

Gebäude mit Substanzschutz (Nr. gemäss Anhang BNO)

Überlagerte Zonen

Hochwassergefahrenzone 1

Lärmvorbelastetes Gebiet, Empfindlichkeitsstufe III (§6 Abs. 3 BNO)

Erschliessungsplanpflicht

Gestaltungsplanpflicht

Schutzperimeter Strassendorf

Gewässerzone Gewässer / Dolung und Uferstreifen beidseits 6m ab Rand Gerinnesohle / Innenkante Dolung

Nutzungszonen

Dorfkernezone

Wohnzone 2

Wohnzone 3

Wohn- und Arbeitszone 2

Wohn- und Arbeitszone 3

Spezialzone Widacher

Arbeitszone I

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Grünzone

Orientierungsinhalt

Kantonaler Denkmalschutz (Nr. gemäss Anhang BNO)

Restgefährdung Hochwasser

Bach eingedolt

Bach offen

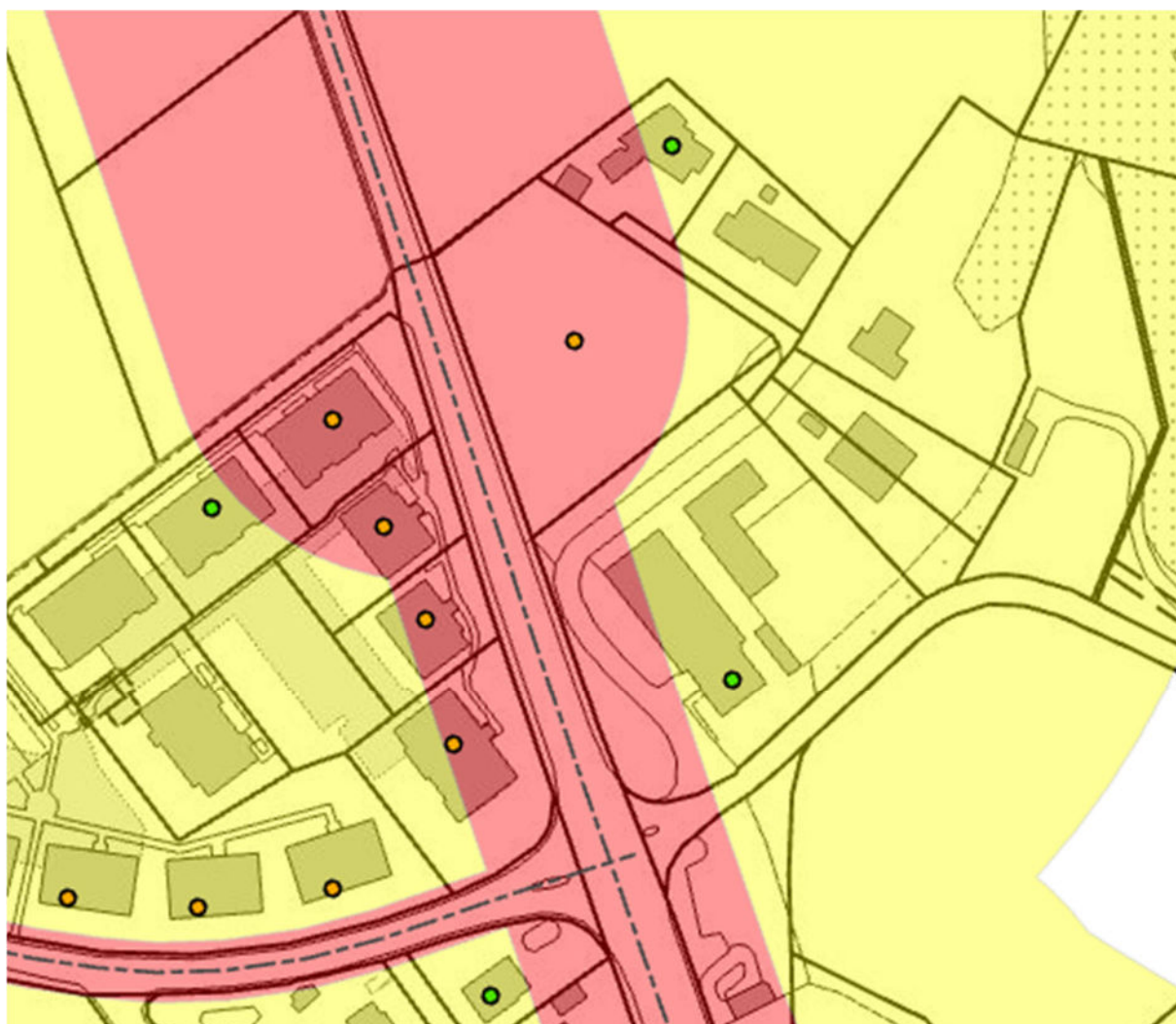
Wald

Gewässer

Hochspannungsfreileitung

Gasleitung SWISSGAS AG

Anhang (2)



Grobkataster

- kritisch Grenzwerte ES II
- kritisch Grenzwerte ES III

Beurteilung Grenzwerte

- Immissionsgrenzwert eingehalten
- Immissionsgrenzwert ueberschritten
- Alarmwert ueberschritten