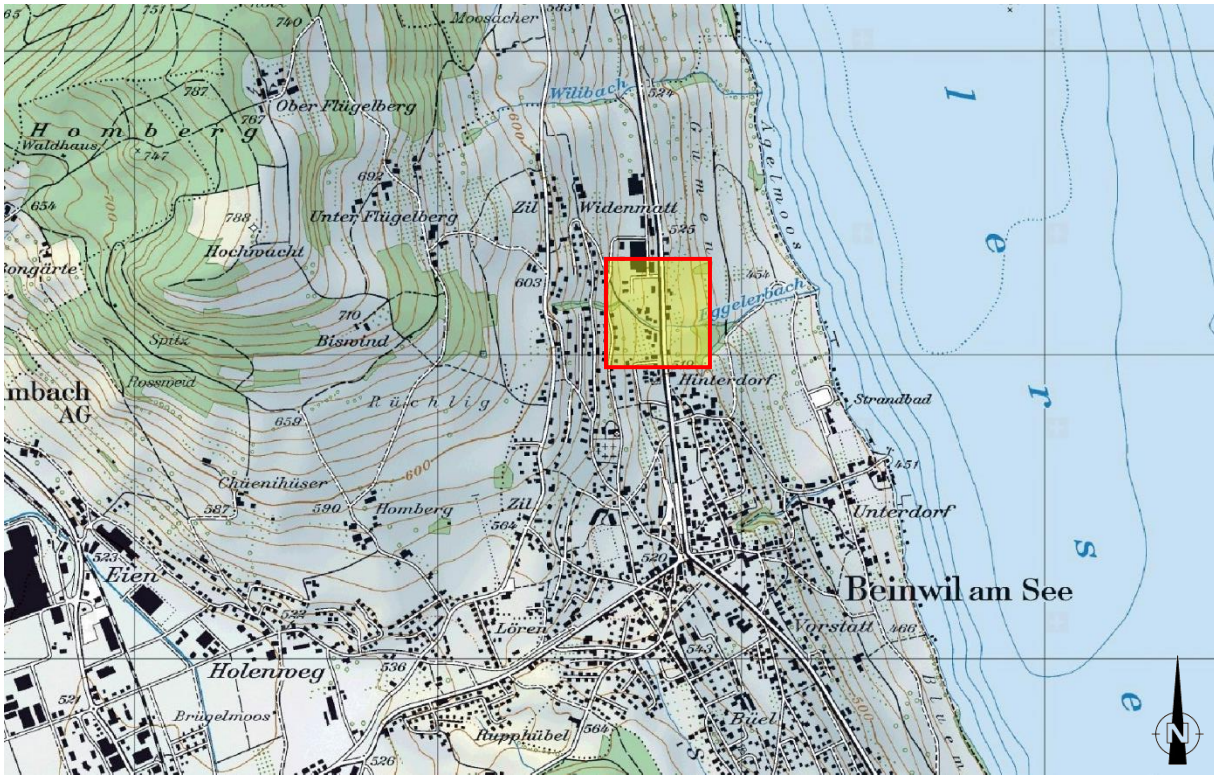
Erschliessungsplan «Eggelerbach» nach § 17 BauG

Reinach, rev. 13.07.2021 / 11. Februar 2022

PLANUNGSBERICHT

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Objekt	Erschliessungsplan «Eggelerbach» 5712 Beinwil am See
Objekt-Nr.	R-16.0129
Ingenieur	fbpartner ag Ingenieure und Planer │ Neudorfstrasse 32 │ 5734 Reinach 062 765 50 70 │ info@fbpartner.ch │ **fbpartner.ch**

Verfassungs- und Änderungsdaten:

Verfassungsdatum	12.12.2017	Kontrolle: JR
Änderungsdatum	09.04.2018	Kontrolle: JR
	11.02.2021	Kontrolle: JR
	13.07.2021	Kontrolle: JR

Impressum

Datum
12. Dezember 2017 / 11. Februar 2022

Bericht Nr.
R-16.0129

Verfasst von
Jürg Rubin

fbpartner ag
Ingenieure und Planer
Neudorfstrasse 32
5734 Reinach

Tel. 062 765 50 70
www.fbpartner.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und Ziele 4
1.1 Planungsgegenstand und Bestandteile 4
1.2 Ziele 4
2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen 5
2.1 Anlass 5
2.2 Zonenplanerische Situation 5
2.3 Grundlagen ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
3. Zentrale Sachthemen 6
3.1 Erschliessungen 6
3.2 Bahnübergang 7
3.3 Fuss- und Radwegerschliessung 7
3.4 Sichtzone / Sichtlinie 7
3.5 Erschliessung durch Werkleitungen 7
3.6 Altlastenkataster 8
3.7 Gewässer 8
3.8 Hochwasserschutz 9
3.9 Lärmschutz 9
4. Interessenabwägung und Planbeständigkeit 11
4.1 Interessenabwägung 11
4.2 Planbeständigkeit 11
5. Planungsablauf und Mitwirkung 11
6. Anhang 12

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Planungsgegenstand und Bestandteile

Der Planungsperimeter des vorliegenden Erschliessungsplanes liegt in der Wohnzone W2a und Wohn- und Gewerbezone WG3 an der Eggelerbachstrasse. Das Gebiet befindet am nördlichen Dorfende der Gemeinde Beinwil am See zwischen der Kantonstrasse 249 (Aarauerstrasse), Eggelerbachweg und eine Bautiefe unterhalb Kirchmoos. Der Perimeter beinhaltet die Parzellen 74, 1730 und 1882 sowie die bestehende Eggelerbachstrasse (Parz. Nr. 1731) und umfasst eine Fläche von 23‘744 m2.

Damit eine gesamtheitliche, strukturierte und zweckmässige Erschliessung und Überbauung sichergestellt werden kann, unterliegt das Areal der Sondernutzungsplanpflicht. Es gilt bei der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Beinwil am See die verschiedenen Interessen nachhaltig aufeinander abzustimmen. Der vorliegende Erschliessungsplan "Eggelerbach" dient der Sicherstellung der Baureife der Parzellen Nrn. 74, 1730 und 1882 sowie die bestehende Eggelerbachstrasse (nicht ab parzelliert).

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Erschliessungsplan "Eggelerbach“

Als weiterer Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, gilt der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV).

1.2 Ziele

Der Erschliessungsplan hat folgende Zielvorgaben:

- Sicherstellung der Baureife der Parzellen Nrn. 74, 1730 und 1882. Die bestehende Eggelerbachstrasse soll als zentrale Erschliessungsanlage dienen.

Als weitere qualitative Ziele verfolgt die Planung:

- Eine geregelte Verkehrsführung innerhalb der vorgesehenen Trassen
- Klare Verhältnisse für Erschliessung, Versorgung und Unterhalt.

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

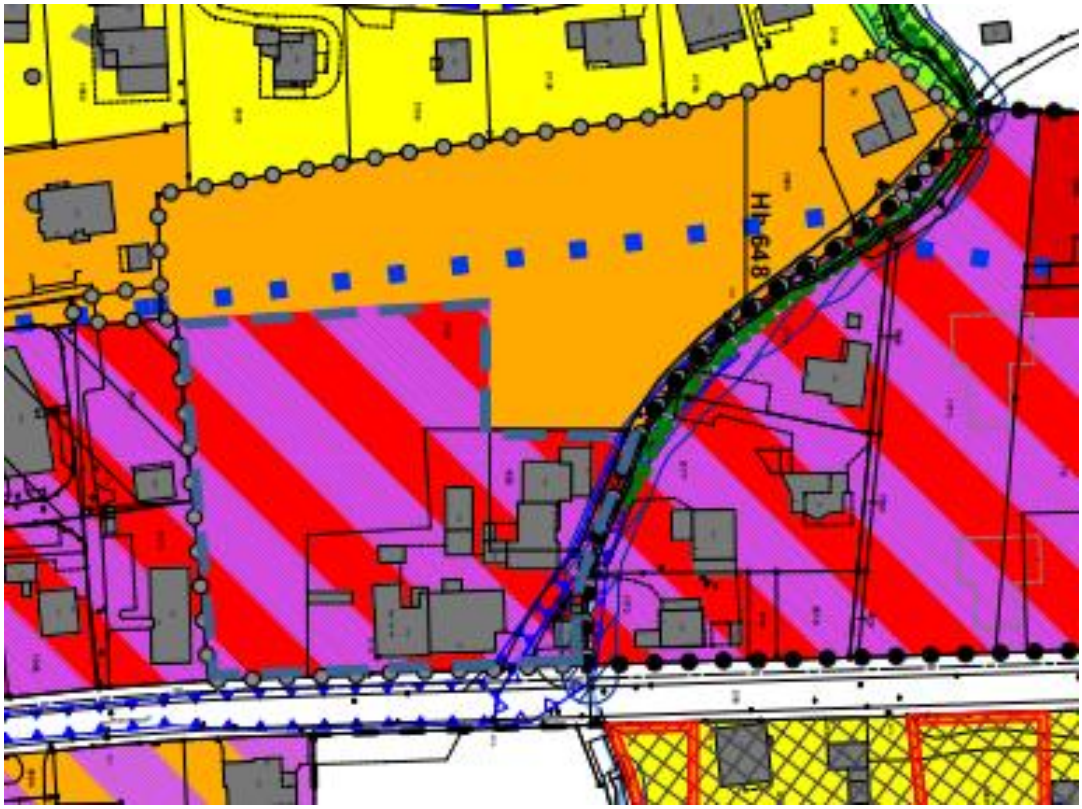
2.1 Anlass

Die Willensäusserung resp. eine grundlegend positive Haltung zur Überbauung der entsprechenden Parzellen liegen vor. Auf der Parzellen Nr. 1730 liegen Vorprojekte für eine Bebauung vor. Die Parzelle Nr. 1730 ist zudem teilüberbaut mit dem Gebäude Nr. 274 und 805 (Restaurant Seetal). Die Parzellen 74 und 1882 sind überbaut. Die Erbengemeinschaft regelt die Finanzierung und regelt die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Beinwil am See. Der Gemeinderat begrüsst die Planungsabsicht des Gebietes und unterstützt die Ausarbeitung eines entsprechenden Erschliessungsplanes. Der betroffene Landschild ist zudem der Sondernutzungsplanpflicht unterstellt.

Unser Büro wurde durch die Erbengemeinschaft beauftragt die erforderlichen Planungsinstrumente für den Erschliessungsplan "Eggelerbach“ zu erarbeiten.

2.2 Zonenplanerische Situation

Im rechtskräftigen Zonenplan vom 24. September 2002, mit Teiländerung mit Genehmigung vom 11. März 2009, liegt die angesprochene Perimeterfläche in der Wohnzone 2a (W2a) und in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3). Die Parzellen Nrn. 74 und 2695 liegen vollumfänglich in der Zone W2a. Die Parzelle Nr. 1882 liegt in der Zone WG3. Die Parzelle 1730 sowie der bestehende Eggelerbachstrasse liegen je hälftig in den beiden Zonen, wobei der Anteil der WG3-Zone der Parzelle 1730 bereits hälftig bebaut ist. Sie unterstehen der Sondernutzungsplanpflicht.



2.3 Grundlagen

Für die Erarbeitung des Erschliessungsplans stehen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- BNO der Gemeinde Beinwil am See vom 9. Dezember 2019
- Bauzonenplan vom 9. Dezember 2019
- Kantonales Baugesetz (BauG)
- Kantonale Richtlinien zum Vollzug der allgemeinen Nutzungsplanung und der Sondernutzungsplanung, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, November 1996 mit Änderungen bis September 1998
- Arbeitshilfe für Planungsberichte nach Art. 47 RPV, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Januar 2007 (Stand September 2011)

3. Zentrale Sachthemen

3.1 Erschliessungen

Mit dem vorliegenden Erschliessungsplan "Eggelerbach“ soll die Baureife für die Parzellen Nrn. 74, 1730, 1731, 1882 und 2695 sichergestellt werden. Die zentrale Erschliessung der Bauschilde erfolgt über die bestehende Wegparzelle Nr. 1731 und einer neuen Erschliessungstrasse in die Tiefe der Parzelle 1730. Der untere Teil der Eggelerbachstrasse wird entsprechend für den Zielverkehr auf 5.50 m ausgebaut. Die Ausbauarbeiten der Strasse erfolgen innerhalb der Wegparzellengrenze gegenüber dem Eggelerbach. Auf der Nordseite benötigt der Ausbau die entsprechende Landfläche von den angrenzenden Parzellen. Ab der neuen Erschliessungsstrasse wird die Eggelerbachstrasse bis zur Perimetergrenze auf eine Breite von 4.00 m verbreitert. Diese Ausweitung wurde als Bedingung für die Baubewilligungserteilung des Neubaus auf der Parzelle Nrn. 74 angesetzt. Entlang der Parzellen Nrn. 1730, 1882, 2695 und 74 ist somit ein Landerwerb nötig. Es gilt mittels Erschliessungsplan der Erschliessung die nötige Planungssicherheit zu geben und die Strassen- und Weglinien (Strassenlinien = Sockellinien) mit dem Enteignungsrecht nach § 132 BauG zu belegen. Die genaue Lage innerhalb des ausgeschiedenen Freihaltebereichs für die mögliche Lage der Erschliessungsstrasse wird im Baubewliigungsverfahrenfestgelegt.

Die Strasse stellt die Erschliessung des ganzen Planungsgebietes in der Wohnzone 2a (W2a) und Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) sicher. Durch die entsprechende Flächenausscheidung für Wendeplätze ist die Erschliessung sichergestellt. Der Wendeplatz ist auf das auf der Parzelle liegende Vorprojekt abgestimmt. Die Wendeanlage ist nach SN 640 052 auf die Befahrbarkeit für Lastwagen von 10 m Länge ausgebildet.

Die geplante Anlage genügt dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gemäss VSS-Norm 640 045. Die Erschliessungsstrasse ist auf den Typ Zufahrtsstrasse mit einem erwarteten Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen bei stark Reduzierter Geschwindigkeit ausgelegt. Die Weiterführung der bestehenden Eggelerbachstrasse wird ab dem Anschlussknoten in nordwestlicher Richtung als Zufahrtsweg weitergeführt. In diesem Abschnitt, mit einer Strassenbereite von 4.00 m, ist mit dem Grundbegegnungsfall von Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit zu rechnen.

Die Eggelerbachstrasse ist heute eine Privatstrasse, welche nach erfolgtem Ausbau in das Eigentum der Gemeinde Beinwil am See übergeben werden kann.

3.2 Bahnübergang

Der Bahnübergang der Seetalbahn ist saniert. Die Bahnsicherungsanlage wurde auf die künftige Nutzung überprüft. Von Seiten der SBB wurden keine Auflagen gemacht. Gemäss E-Mailschreiben vom 15.10.2019 wurden Auflagen bezüglich Ausbau in der Ausführungsphase aufgezeichnet. Diese Auflagen sind in der Ausarbeitung des Bauprojektes zu erfüllen. (Siehe Beilage)

3.3 Fuss- und Radwegerschliessung

Die Fuss- und Radwegerschliessung ins Zentrum erfolgt von Norden aus dem Gebiet Widenmatt, welche im Gestaltungsplan «Widenmatt» vom 30. Mai 2006 festgelegt ist, in Richtung Eggelerbachstrasse. Der weitere Verlauf des Fuss- und Radweges folgt ab der Eggelerbachstrasse über die neue Erschliessung. Die Verbindung zum Gartenweg wird mit der Ausscheidung einer Freihaltefläche analog Wendeplatz sichergestellt.

3.4 Sichtzone / Sichtlinie

Die Sichtlinie der Erschliessungsstrasse in die Aarauerstrasse K 249 wird in ihrer Abmessung als Sichtlinie aus einer nicht vortrittsberechtigen Strasse in eine Hauptstrasse mit einer Erfassungsdistanz von 60 Metern festgelegt. Die Ausgestaltung der Sichtzonen ermöglicht auf beide Seiten das frühzeitige Erkennen eines Fahrzeuges bei einem Überholmanöver.

Die Sichtzone beschreibt die Fläche ausserhalb der Verkehrsfläche. Innerhalb der Sichtzone ist eine freie Sicht in der Höhe von 0.8 m bis 3.0 m zu gewährleisten. Die Sichtzonen sind als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

3.5 Erschliessung durch Werkleitungen

Das Trassee der künftigen Kanalisations- und Meteorleitung liegt innerhalb der Erschliessung. Angeschlossen wird die Kanalisation an das bestehende Abwassernetz in der Eggelerbachstrasse, die zusätzlich GEP- entsprechend neu dimensioniert werden muss. Das Meteorwasser wird, wenn möglich, in den nördlich gelegenen Eggelerbach eingeleitet. Die genaue Lage und Dimensionen sämtlicher Haltungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

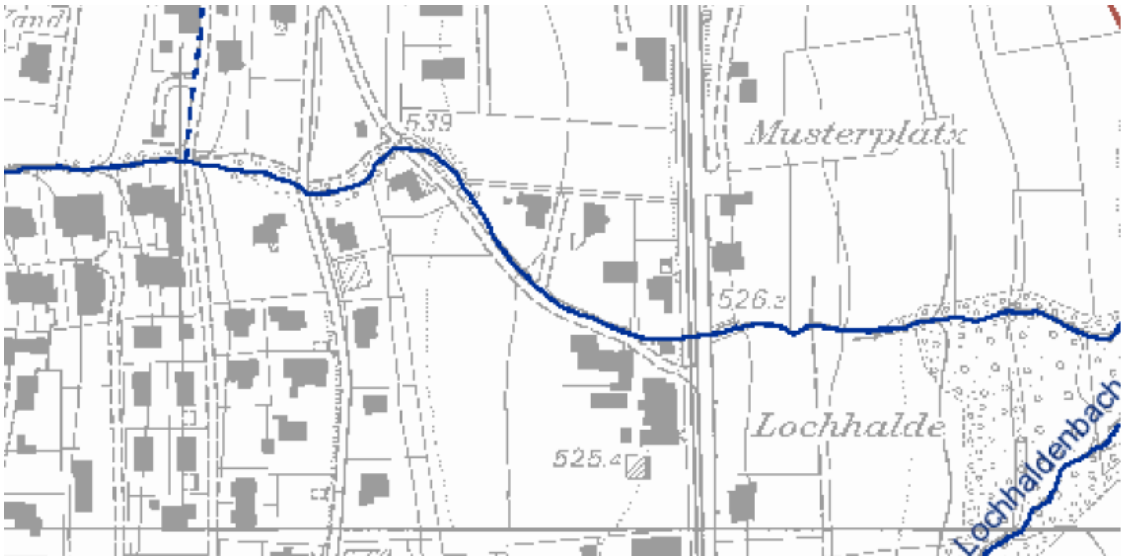
Der Leitungsverlauf, die Dimension sowie der Anschlusspunkt der restlichen Werkleitungen werden mit dem jeweiligen Werk im Baubewilligungsverfahren definiert.

3.6 Altlastenkataster

Im Altlastenkataster des Kantons sind im Erschliessungsplangebiet keine belasteten Standorte ausgewiesen.

3.7 Gewässer

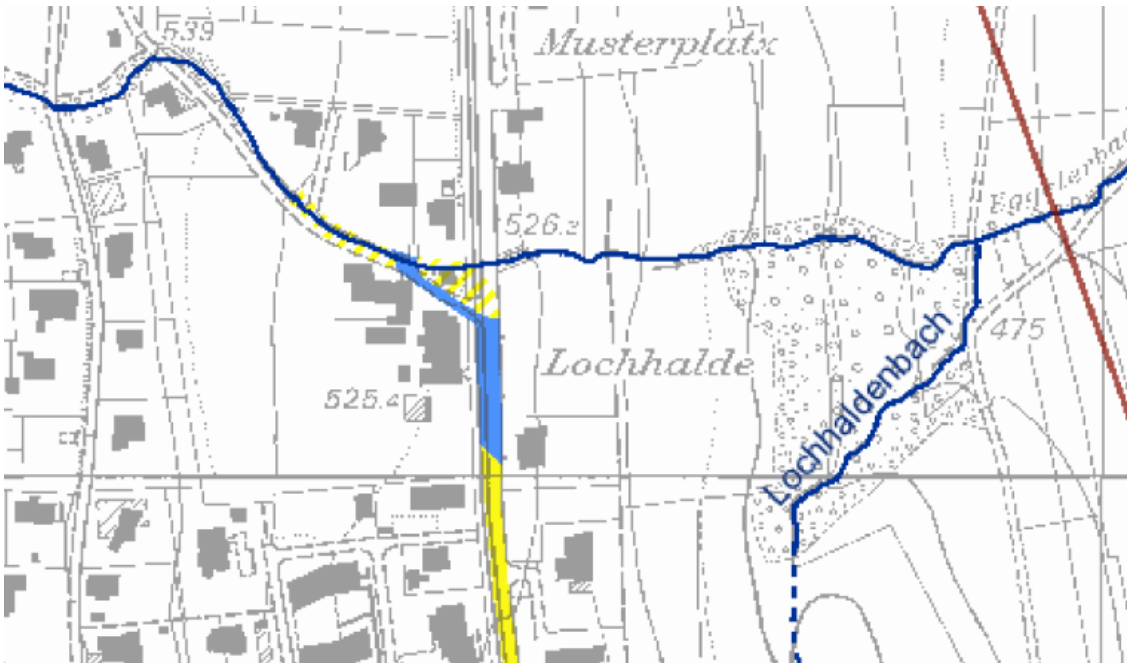
Das Planungsgebiet wird durch den Eggelerbach tangiert. An der nordöstlichen Perimtergrenze zwischen der Parzelle Nr. 1731 und der Parzelle Nr. 1772 fliesst der offene Bach in eine Eindolung um die Bahn und die Kantonsstrasse K249 zu queren. Auf der Ostseite der Bahn- und Strassenquerung kommt das Gewässer wieder an die Oberfläche und fliesst in einem offenen Bachbett weiter.



Der vorliegende Erschliessungsplan sieht keine Anpassung am Gewässerverlauf vor. Der Bereich der Eindolung liegt ausserhalb Perimeter.

3.8 Hochwasserschutz

Der Eggelerbach hat massgeblichen Einfluss auf der Gefahrenkarte Hochwasser. Der untere Teil des Planungsperimeters ist einer mittleren Gefährdung ausgesetzt. Im Einmündungsbereich ab der Kantonsstrasse weist das Gebiet eine geringe Gefährdung aus. Das zu bebauende Gebiet im Planungsperimeter liegt ausserhalb jeglicher Gefährdungen. Die Gefährdung bezieht sich nur auf den Einmündungsbereich der Zufahrt ab der Kantonsstrasse. Hochbauten sind keine betroffen.



Im Sondernutzungsplan sind keine Schutzmassnahmen für den Planungsperimeter ausgeschieden. Die Baumassnahmen haben keinen Einfluss auf das Gefährdungsbild. Ein mögliches Hochwasserereignis eines HQ 300 oder HQ 100 wird nicht beeinträchtigt. Der Abfluss ist gewährleistet und eine Verlagerung der Gefährdung auf eine Nachbarparzelle findet nicht statt.

3.9 Lärmschutz

Der östliche Rand des Bauschildes grenzt an die Kantonsstrasse K249 (Aarauerstrasse) mit einem DTV von ca. 8'500 und der Bahnlinie der Seetalbahn. Die Emissionspegel der Kantonsstrasse nördlich der Einmündung Eggelerbachstrasse betragen 77.2 dB(A) am Tag und 68.1 dB(A) in der Nacht. Südlich der Einmündung betragen die Emissionspegel 74.2 dB(A) am Tag und 65.1 dB(A) in der Nacht. Der östliche Bereich innerhalb des Perimeters liegt in der Wohn- und Gewerbezone 3, welche gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Beinwil am See der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist. Der westliche Bereich innerhalb des Perimeters, welcher einen Abstand von minimal ca. 70 m zur Strassenachse aufweist, liegt in der Wohnzone 2a,

welche gemäss BNO der ES II zugeordnet ist. 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.

Die PW der ES III betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, diejenigen der ES II betragen 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Gemäss Grobberechnung sind die PW ES III bei ungehinderter Schallausbreitung ab einer Distanz von rund 50 m zur Strassenachse eingehalten. Die PW ES II sind ab einer Distanz von rund 120 m eingehalten.

Aufgrund der bestehenden Bebauung im östlichen Bereich des Perimeters kann davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte in der W2a eingehalten sind. In einem 50 m breiten Streifen 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.

4. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

4.1 Interessenabwägung

Der Erschliessungsplan bezweckt, Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen festzulegen und das erforderliche Land auszuscheiden. Im vorliegenden Fall erstellt die Erschliessungsgemeinschaft in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Beinwil am See einen Erschliessungsplan um die definierten Ziele unter 1.2 sicherzustellen und eine Planungsverbindlichkeit zu erreichen.

Der Erschliessungsplan trägt dem Bedürfnis nach einer ausreichenden Erschliessung zu den Objekten Rechnung und ist entsprechend ausgearbeitet worden. Die vorgesehene Erschliessung hat keine Auswirkung auf die Erschliessbarkeit der angrenzenden Gebiete. Mit dem vorliegenden Erschliessungsplan wird eine zweckdienliche, einfache Erschliessung des Planungsgebietes rechtskonform gemacht.

4.2 Planbeständigkeit

Die Erschliessungsanlagen werden in die dafür vorgesehene ausgemarchten Parzellen oder Dienstbarkeitsflächen gelegt. Die Anforderungen an die Planbeständigkeit und Rechtssicherheit sind eingehalten.

5. Planungsablauf und Mitwirkung

Der Planungsablauf ist im Baugesetz geregelt. Das von der Abteilung Raumentwicklung erstellte Ablaufschema befindet sich im Anhang zu diesem Bericht.

Der Entwurf des Erschliessungsplanes wird dem Gemeinderat Beinwil am See zur Prüfung und Stellungnahme unterbreitet. Anschliessend erfolgt die Weiterleitung der Unterlagen mit Kommentar des Gemeinderates an die Abteilung Raumentwicklung zur Vorprüfung bei gleichzeitigem Mitwirkungsverfahren.

Nach einer allfälligen Anpassung wird der Erschliessungsplan "Eggelerbach“ mit all seinen Bestandteilen und zusammen mit dem Vorprüfungsbericht der ARE und abgeschlossenen Mitwirkungsverfahren öffentlich aufgelegt.

Der Erschliessungsplan erlangt Rechtskraft mit der Zustimmung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt.

Reinach, rev. 11.02.2021
Jürg Rubin
fbpartner ag
5734 Reinach

6. Anhang

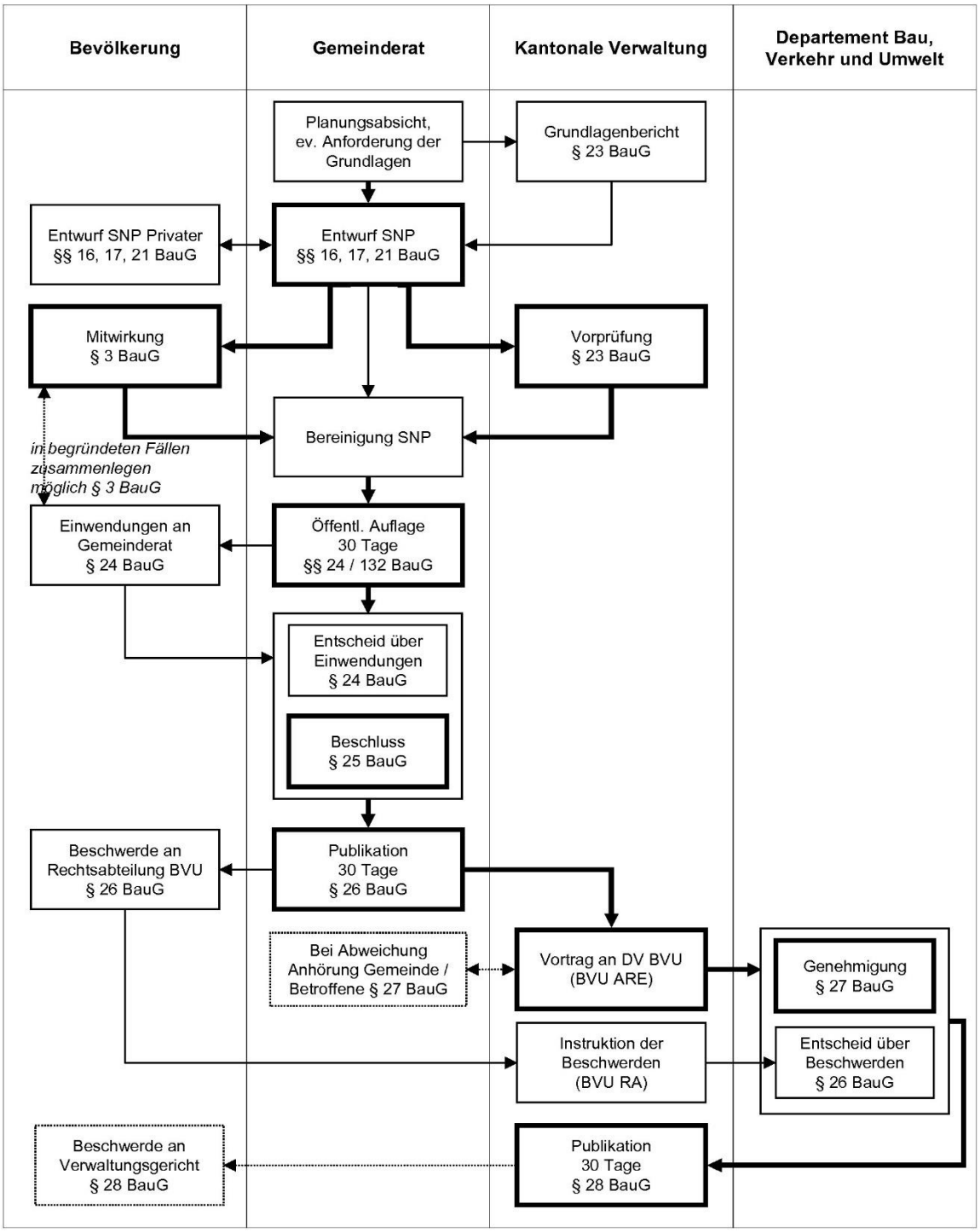
KANTON AARGAU

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Beilage zu den Richtlinien und Empfehlungen Nutzungsplanung / Stand September 2011

Ablaufschema Sondernutzungspläne (SNP; §§ 16 ff. BauG)

Erschliessungspläne (EP) / Gestaltungspläne (GP)



Anhang SBB (Auszug aus der Email vom 15.10.2019)

Nach Abschluss unserer internen Vernehmlassung teilen wir Ihnen mit, dass wir mit dem geplanten Sondernutzungsplanverfahren unter folgenden Auflagen und Bedingungen einverstanden sind. Diese sind bei der Weiterplanung zu beachten.

- Die Bauarbeiten tangieren den bestehenden Bahnübergang BUe 278 Eggelerbachstrasse der die Überfahrt zur Aarauerstrasse sichert. Anpassungen oder Änderungen müssen durch einen Planer mit BAV Konzession durchgeführt werden.

- Die Sicherungsanlage des Bahnübergangs darf während der Bauzeit nicht in ihrer Funktion beeinträchtig werden.

- Leitungen sind nach SN 671 260 (Leitungen im Bereich von Bahnanlagen) zu planen, und die nötigen Abstände und Verlegetiefen einzuhalten.

  Gleisunterquerung:
  Verlegetiefe Ok Schwelle - Ok fertiges Schutzrohr mindestens 02.00 m

  Die Gleisunterquerung hat rechtwinklig zur Gleisachse zu erfolgen.

  Schutzrohrlänge Ebene oder Einschnitt
  Schutzrohr nötig ab äusserster Schiene bis 04.00 m
  Verlegetiefe Rohr ab äusserster Schiene bis 10.00 m = 2.00 m Zone A

  Schutzrohrlänge Damm
  Schutzrohr nötig 2 m ab äusserster Schiene und dann im Verhältnis 1:1 zur Verlegetiefe
  Verlegetiefe Rohr ab äusserster Schiene bis 10.00 m = 2.00 m Zone A

  Bei Gleisunterquerungen ist ein Schutzrohr zwingend (Unterspülungsgefahr bei Leitungsbruch).

  Parallel zum Gleis führende Leitungen.
  Leitungen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe ≤ 5 bar, Wasserleitungen Ø ≥ 150 mm und Fernwärmeleitungen
  ab äusserster Schiene bis 04.00 m keine Leitungen zugelassen im Gleisbereich
  ab äusserster Schiene von 04.00 m - 10.00 m Verlegetiefe mind. 02.00 m Zone A
  ab äusserster Schiene von 10.00 m - 20.00 m Verlegetiefe mind. 01.50 m Zone B

  Übrige Leitungen
  ab äusserster Schiene bis 04.00 m keine Leitungen zugelassen Gleisbereich
  ab äusserster Schiene von 04.00 m - 10.00 m Verlegetiefe mind. 01.50 m Zone A
  ab äusserster Schiene von 10.00 m - 20.00 m Verlegetiefe mind. 01.00 m Zone B

  Vor Baubeginn ist die Leitungsführung vertraglich zu regeln. Diese Regelung erfolgt mit einem obligatorischen Leitungsvertrag, wie dieser für Leitungen auf Bahngebiet üblich ist. Für die Vertragsausfertigung benötigen wir zwei massstäbliche Pläne in Papierform, Situations-,Querschnitts- und Längenprofil sowie die genaue Adresse des Vertragspartners und eine MwSt. konforme Rechnungsadresse mit den nötigen Referenzangaben.

  Kontaktstelle SBB Infrastruktur, Durchleitungsverträge:
  Herr Peter Bucheli
  Mobil: 079 201 12 49
  peter.bucheli@sbb.ch