



Erschliessungsplan „Oberdorf“

Mitwirkungsbericht

gemäss § 3 Baugesetz

Stand 08.08.2025

Vom Gemeinderat verabschiedet am 14.08.2025



Einleitung

Der Planungsablauf des Erschliessungsplanes Oberdorf ist im Planungsbericht ersichtlich.

Ablauf des Mitwirkungsverfahrens:

Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 1. Juli bis 31. August 2021 auf der Bauverwaltung öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Eingereichte Eingaben (Die Originaleingaben können auf der Bauverwaltung während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden):

2 Eingaben von Seite der Bevölkerung

- | | | |
|---|----------|--|
| 1 | 30.07.21 | Aktiengesellschaft Kämpf Planung und Holzbau, Suhrhardweg 6, 5102 Rapperswil |
| 2 | 10.08.21 | MLaw Severin Bingesser, Rechtsanwalt, Zürcherstrasse 8, 5620 Bremgarten
als Vertreter von Reto Häusermann, Engestrasse 3, 5704 Egliswil |

Der Gemeinderat nimmt zu den Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. In der nachfolgenden Tabelle sind die zusammengefassten Eingaben und die Stellungnahmen ersichtlich.

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme	Entscheid GR
1 Aktiengesellschaft Kämpf Planung und Holzbau, Thomas und Peter Kämpf Suhrhardweg 6, 5102 Rupperswil	• <i>Planungsbericht S. 5:</i> «Der Gemeinderat hat über die beiden Parzellen 518, 571 und 572...» Das Wort beiden streichen. • <i>Planungsbericht S. 8:</i> Der schmale Abschnitt der Parzelle 518 zwischen Parzellen 572 und 953 ist im linken Bild innerhalb und im rechten Bild ausserhalb des Erschliessungsplanperimeters. Auch im Bauzonenplan ist dieser schmale Abschnitt fälschlicherweise ausserhalb des Perimeters. • <i>Planungsbericht S. 13:</i> Zu erhaltende Fassadenlinien. Es sollte textlich klargestellt werden, dass diese Fassadenlinien nur orientierenden Charakter haben.	• Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst. • Im rechtskräftigen Bauzonenplan liegt der Abschnitt im Kulturland. Aus diesem Grund wurde dieser im Perimeter nicht berücksichtigt. • Der Planungsbericht zum Erschliessungsplan Oberdorf hat rein orientierenden Charakter. Die Abbildung stammt aus dem Analyseplan, welcher als Basis für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet wurde, und die Erläuterungen stammen aus dem Planungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung. Diese dienen zur Information, welche Grundlagen und Vorschriften im Rahmen der Gesamtrevision erarbeitet wurden.	Zustimmung Erläuterung Ablehnung
	• <i>Planungsbericht S. 16 2. Absatz:</i> Es sind 12 Einfamilienhäuser geplant, nicht 12 Mehrfamilienhäuser. • <i>Planungsbericht S. 16 3. Absatz:</i> Bauernhaus (statt Bauernhaus) • <i>Planungsbericht S. 16 3. Absatz:</i> «Zudem sind für das Bauernhaus zu erhaltende Fassadenlinien im revidierten Bauzonenplan eingetragen» soll gestrichen werden. Die Fassadenlinien haben nur orientierenden Charakter und sind für zukünftige Projekte nicht zwingend einzuhalten. • <i>Planungsbericht S. 17:</i> «Die Lage der Stichstrasse kann sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügig ändern.» Antrag: Legende im Erschliessungsplan mit obigem Text ergänzen, damit Klarheit in der Auslegung geschaffen wird.	• Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst. • Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst. • Der Planungsbericht zum Erschliessungsplan Oberdorf hat rein orientierenden Charakter. Die Vorschrift der zu erhaltenden Fassadenlinie soll im revidierten Bauzonenplan festgelegt werden. Anpassungen / Änderungsbegehren, welche die Gesamtrevision Nutzungsplanung betreffen, müssen im Rahmen des Verfahrens der Gesamtrevision Nutzungsplanung eingebracht werden. • Im Erschliessungsplan Oberdorf Stand Eingabe zur 1. Kant. Vorprüfung und Mitwirkung wurde bei der Strassenlinie mit einem Symbol (*) darauf hingewiesen, dass eine geringfügige Lageänderung der Stichstrasse zu den EFH im	Zustimmung Zustimmung Erläuterung Ablehnung

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme	Entscheid GR
	• <i>Planungsbericht S. 18:</i> Die Sichtzone könnte aufgrund der dort tatsächlich fahrbaren geringeren Geschwindigkeit reduziert werden. • Wie kann sichergestellt werden, dass wir an der Stichstrasse mit Unterabstände bauen können?	Baubewilligungsverfahren möglich ist. Im 1. kantonalen Vorprüfungsbericht wurde der Vorbehalt formuliert, dass die Strassenlinien grundeigentümergebunden und nicht verschiebbar sind und der Hinweis daher zu entfernen sei. Aus diesem Grund wurde der Hinweis im Erschliessungsplan entsprechend entfernt. • Die Sichtzonen konnten aufgrund des in der Zwischenzeit eingeführten Tempo 30 Regimes reduziert werden. • Das Richtprojekt kann den geforderten Strassenabstand nach § 111 BauG nicht überall einhalten. Aufgrund dessen wird im hinteren Teil der Stichstrasse eine Baulinie für Kleinbauten gemäss Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs IVHB im reduzierten Abstand aufgenommen.	Zustimmung Zustimmung
2 MLaw Severin Bingesser, Rechtsanwalt, Zürcherstrasse 8, 5620 Bremgarten als Vertreter von Reto Häusermann, Engenstrasse 3, 5704 Egliswil	Der Erschliessungsplan Oberdorf soll angepasst werden, sodass auf der Parzelle Nr. 517 keine Sichtzone zu liegen kommt. • Eine solche flächenintensive Sichtzone zulasten des Grundstücks ist weder notwendig noch verhältnismässig und deshalb unzulässig. • Es bestehen diverse Alternativen und Lösungen, wie eine geeignete Strassenerschliessung mit entsprechender Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann, ohne dass damit eine derart intensive Eigentumsbeschränkung einhergeht. • Die Sichtzone ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks.	In Gesprächen mit Reto Häusermann (Eigentümer der Parzellen 517, landwirtschaftlicher Betrieb ausserhalb EP-Perimeter) und dem Eigentümer der Parzelle 518 (innerhalb EP-Perimeter) konnte folgende Einigung gefunden werden: Im Erschliessungsplan wird ein überfahrbarer Bereich mit Radius von 2.5 m auf der Parzelle 518 festgelegt. Der überfahrbare Bereich ist als unversiegelte Fläche zu erstellen und dient als Manövrierefläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge, bis der landwirtschaftliche Betrieb auf der Parzelle 517 aufgegeben wird. Mit Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes ist die überfahrbare Fläche als ökologisch hochwertige Wildblumenwiese zu gestalten. Die Fläche ist	Zustimmung im Sinne der im letzten Absatz geforderten einvernehmlichen Lösungsfindung

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme	Entscheid GR
	Somit muss ein ausreichendes öffentliches Interesse namhaft gemacht werden können, welche gegenüber den privaten Interessen überwiegen muss. • Die Verfügung von Sichtzonen muss stets nach pflichtgemässen Ermessen und aufgrund sachlicher Kriterien erfolgen und hat insbesondere auch immer dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz zu genügen. Die einschlägigen VSS-Normen und das Merkblatt „Sicht an Knoten und Ausfahrten“ des Kantons Aargau sollen nicht allzu schematisch und starr angewendet werden, massgebend muss immer der Einzelfall bleiben. Bedingt durch die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort erscheint eine massgebende Geschwindigkeit von max. 30km/h als realistisch, womit eine Knotensichtweite von 25m statt 50m anzuwenden ist. Ferner kann mittels Signalisation die Sichtzone reduziert werden (z.B. Rechtsvortritt, Stopp-Schild). Zudem muss noch berücksichtigt werden, dass die Verkehrsbelastung gering ist. • Die Ausfahrt der Erschliessungsstrasse soll um wenige Meter in Richtung Süden verschoben werden, damit keine Sichtzone mehr auf dem Grundstück zu liegen kommt. • Es ist nach pflichtgemässigem Ermessen eine Lösung zu verfügen, bei welcher lediglich die zu erschliessenden Parzellen die Sichtzonen und den damit einhergehenden Eigentumsbeschränkungen belastet werden.	im Situationsplan schraffiert dargestellt und die Vorschriften mittels Kasten als Genehmigungsinhalt festgehalten.	
	Der Mitwirkende ist mit dem begründeten Steifen und der Strassenführung einverstanden. An diesen Planungsgrundlagen ist festzuhalten.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme