



Gesamtrevision der Nutzungsplanung

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG: MITWIRKUNGSBERICHT

Behandlung in den Sitzungen der Ortsplanungskommission vom 28. April 2023 und 31. Oktober 2023

Stand: 15.11.2023

MITWIRKUNGSEINGABEN

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Gesamtrevision vom 20. Oktober – 31. Dezember 2022 sind bei der Gemeinde Egolzwil die nachfolgenden Mitwirkungsbeiträge eingegangen, gegliedert nach folgenden Themen:

1. Sondernutzungsplanung: Folgen aus der Aufhebung von Gestaltungsplänen
2. BZR: Präzisierungsvorschläge (insb. Themen Biodiversität, Energie, Klima)
3. Zonenplan (Bauzonenreserve Gere, Einzonungsabsichten)
4. Gewässerraum

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeinde Egolzwil
Dorfchärn
6243 Egolzwil
gemeindeverwaltung@egolzwil.ch

PLANUNGSBÜRO

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

BEARBEITUNG

Projektnummer: 91924
Bearbeitet durch: Andreas Lingg

1. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

Nr.	Mitwirkungsbeitrag	Entscheid OPK
1.1	<p>Zuordnung des Quartiers Alpenblick zu einer speziellen Zone W2a-Alpenblick:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im GP-Gebiet werden mit den neuen Zonenwerten nicht 80 % des Bestandes abgedeckt. Für die darüber liegenden Bauten gilt eine Bestandesgarantie. - Mehr als die Hälfte der Personen wohnen in den Gebäuden, welche die Gesamthöhe überschreiten. - Problematik: "Nur" mit der Bestandesgarantie gem. § 178 PBG kann ein Gebäude bei einem Elementarereignis (Brand, Erdbeben) nicht mehr in der ursprünglichen Form erstellt werden. <p>Alternativ: Allgemeine Regelung für Elementarereignisse im BZR, welche für alle Gebiete mit aufzulösenden GP gilt.</p>	<p>Es wird an der Zonenzuteilung festgehalten. Für alle Quartiere am Hang sollen – wie bereits heute – die gleichen Rahmenbedingungen gelten. Das Anliegen, dass die Bestandesgarantie auch im Brand – und Elementarschadenfall geregelt ist, versteht das OPK und setzt sich gegenüber dem Kanton dafür ein. So wurde der bisherige BZR-Artikel 39 (Erweiterte Bestandesgarantie bei Feuer und im Elementarschadenfall) unverändert ins neue BZR übernommen (ebenfalls Art. 39). Es ist darauf hinzuweisen, dass die kantonale Vorprüfung beantragte, diesen Artikel ersatzlos aus dem Bau- und Zonenreglement zu streichen. So sei die Bestandesgarantie gem. § 178 PBG abschliessend geregelt und eine «erweiterte Bestandesgarantie» auf kommunaler Ebene nicht zulässig. Die OPK hat sich entschieden, den Artikel dennoch im Bau- und Zonenreglement zu belassen. Entsprechende Begründung kann Kap. 6.2 des Planungsberichts entnommen werden. Dennoch ist zu erwähnen, dass die eher theoretische Diskussion um eine erweiterte Bestandesgarantie kein Argument sein kann, um eine Zone mit höheren Gesamthöhen festzulegen. Ansonsten hätten sich sämtliche Zonen an den jeweils grössten Gebäuden zu orientieren, was eine massive Innenentwicklung zur Folge hätte.</p> <p>Anmerkung: In einem nachgelagerten Gespräch mit den Antragstellern wurde entschieden, die drei Bauten auf Parz. Nrn. 467, 604 und 630 mit einer Erhaltungszone Wohnen abzubilden. Dadurch kann dem Anliegen der Antragsteller entgegengekommen werden, welches das eher theoretische Risiko des Elementarschadenfalls ausschliessen möchte. Auf der anderen Seite müssen sich die Eigentümer:innen bewusst sein, dass allfällige Nutzungsreserven in der ÜZ für Hauptbauten nicht mehr konsumiert werden können.</p>
1.2	<p>Forderung einer Verpflichtung zwischen Gemeinde und Strassengenossenschaft, bevor GP aufgehoben wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umgang mit den Gehwegen (Panoramastrasse-Schlössliweg und Panoramastrasse-Alpenblick) regeln - Umgang mit Spielplatz (Zugänglichkeit mit Wartung, Unterhalt, Erneuerung) regeln 	<p>Dem Antrag kann teilweise entsprochen werden. Die Fusswege sollen im Grundbuch eingetragen werden. Gem. Diskussion in der OPK ist es denkbar, dass die Gemeinde den Unterhalt der Fusswege übernimmt. Die Gemeinde wird diesbezüglich auf die Strassengenossenschaft zukommen. Andererseits ist die Gemeinde nicht bereit, den Spielplatz zu übernehmen. Die Erstellung und der Unterhalt des Spielplatzes werden im Gestaltungsplan (GP) klar der Strassengenossenschaft zugewiesen. Die betroffene Parzelle ist im Eigentum der Strassengenossenschaft. Es ist nicht im öffentlichen</p>

		<p>Interesse der Gemeinde, Spielplätze privater Strassengenossenschaften zu übernehmen.</p> <p>Anmerkung: In einem nachgelagerten Gespräch mit den Antragstellern wurde entschieden, den Spielplatz grundbuchlich zu sichern und auf die Grünzone Freiraum zu verzichten. Damit ändert sich materiell nichts, die langfristige Sicherung des Spielplatzes kann auch damit sichergestellt werden. Mittels schriftlicher Vereinbarung wird die Strassengenossenschaft Alpenblick verpflichtet, die entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.</p>
1.3	<p>Abstandsvorschriften gem. GP: Die allg. Strassenabstände werden über den GP teilweise unterschritten (3 statt 4 m). Dies soll gesichert werden.</p> <p>Die im GP definierten Waldabstände (15 m bzw. 12 m für eingeschossige, nicht bewohnte Anbauten) sind bei ersatzloser Aufhebung des GP nicht mehr definiert und sollen gesichert werden.</p>	<p>Gem. Forderung der Strassengenossenschaft sollen die Strassenabstände, welche über den GP teilweise unterschritten werden, gesichert werden. Auf der anderen Seite werden die Strassenabstände durch den GP in gewissen Bereichen verschärft («ggü. der neuen Quartierstrasse gelten bergseitig 5 m», wobei gem. Strassengesetz 4.0 m ggü. von Privatstrassen gelten). Die OPK spricht sich dafür aus, mit einer Aufhebung des GP die Abstandsthematik zu vereinfachen. Zudem werden in der laufenden Überarbeitung des Strassenreglements sämtliche Abstände für Gemeinde-, Quartier- und Privatstrassen auf 3.0 m (statt 4 bzw. 5 m) festgelegt.</p> <p>Die Abstandsvorschriften gegenüber dem Wald aus dem GP entsprechen § 136 Abs. 3 PBG. Durch die Aufhebung des GP entsteht kein Handlungsbedarf.</p>
1.4	<p>Verzicht auf überlagerte Grünzone Freiraum im Bereich des Spielplatzes: Die Antragstellenden wollen keine Verpflichtung, den Spielplatz zu erhalten. Zudem könne nicht gewährleistet werden, dass der bestehende Unterstand mit einer Überdeckung von 40 cm nachgerüstet werden kann. Durch die Strassenabstände sei eine Nutzung, die über die Bestandesgarantie hinausgeht, nicht möglich. Der Spielplatz sei zudem in Gemeinschaftsparzelle gelegen.</p>	<p>Dem Antrag kann nicht zugestimmt werden. Die OPK ist der Meinung, dass Eigentumsverhältnisse sowie eine schwierige Bebaubarkeit (Abstände) keine Argumente sind, um eine Spielfläche nicht zu sichern. Die innere Verdichtung setzt Spiel- und Freiflächen generell unter Druck. Die Freiflächen sollen auch nach einem Generationenwechsel im Quartier noch vorhanden sein. Bzgl. Überdeckung besteht für den Unterstand die Bestandesgarantie, ein «nachrüsten» ist vorerst nicht notwendig. Sollte der Unterstand dereinst verändert werden, gibt es bautechnische Lösungen, um die Vorgaben einzuhalten.</p>
1.5	<p>Verzicht auf «gestalterische Einheit» im Bereich des GP Gehenmatt: Die Antragstellenden verweisen darauf, dass der Qualitätsartikel gem. BZR die Eingliederung genügend regelt und im Quartier bereits verschiedene Baustile und Dachformen vorhanden sind. So oder so gebe es kaum Spielraum bzgl. Dachform bei den einzelnen Reihenhäusern. Allerdings ist eine Einheit pro Gebäude, nicht über alle drei Bauten sinnvoll</p>	<p>Die OPK kann dem Anliegen entsprechen. Hintergrund der Überlagerung «gestalterische Einheit» war, dass Nutzungsverteilungen nur über einen Gestaltungsplan (GP) geregelt werden können. Mit der vorgesehenen Aufhebung des GP Gehenmatt gibt es ohne weitergehende Regelungen wie der «gestalterischen Einheit» Gewinner und Verlierer bzw. Parzellen, auf denen ein Zubaupotenzial möglich ist, während andere Grundstücke nur über die Bestandesgarantie geregelt werden können (insb. mittlere</p>

	(unterschiedliche Lösungen bzgl. Dachsanierung, teilweise wurden bereits Teilsanierungen vorgenommen).	Parteien bei Reihenhäusern). Seitens Eigentümerschaft scheinen keine Bedenken bzgl. der wegfallenden Ausnutzungsverteilungen vorhanden zu sein. Zudem ist es richtig, dass auf die gestalterischen Eigenheiten der Bebauung über den Qualitätsartikel im BZR Einfluss genommen werden kann, sodass bspw. eine einheitliche Dachform pro Reihenhaus beibehalten wird. Vor diesem Hintergrund kann auf die zusätzliche Festlegung «gestalterische Einheit» verzichtet werden.
1.6	Verzicht auf die Grünzone Freiraum im Bereich des Spielplatzes: Der Spielplatz ist im Besitz aller Eigentümer, welche kein Interesse an einer Nutzung als Bauplatz haben. Zudem werden Probleme mit alternativen Nutzungen (z.B. Erdsondenbohrung oder aussenaufgestellte Wärmepumpen) befürchtet.	Dem Antrag kann nicht zugestimmt werden. Die OPK ist der Meinung, dass Eigentumsverhältnisse sowie die momentanen Absichten von Eigentümer:innen keine Argumente sind, um eine Spielfläche nicht zu sichern. Die innere Verdichtung setzt Spiel- und Freiflächen generell unter Druck. Die Freiflächen sollen auch nach einem Generationenwechsel im Quartier noch vorhanden sein. Zudem ist z. B. eine flächige Solaranlage zu Lasten des Spielplatzes aus öffentlicher Sicht nicht erwünscht, während auf den Dächern und an den Fassaden der bestehenden Bauten noch viel Potenzial besteht. Die OPK ist jedoch bereit, den Artikel zur Grünzone Freiraum (vgl. Art. 25, Abs. 3 BZR, Stand Mitwirkung) so zu ergänzen und präzisieren, dass «Anlagen zur Energiegewinnung zulässig sind, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen». Damit ist sichergestellt, dass sinnvolle Weiterentwicklungen im Energiebereich, z. B. eine Erdsondenbohrung, im Bereich des Spielplatzes möglich sind.

2. BAU- UND ZONENREGLEMENT

Nr.	Mitwirkungsbeitrag	Entscheid OPK
2.1	Keine Zonenrandbepflanzung, welche die Grundstücksfläche und die Sicht auf das Wauwilermoos einschränken. <ul style="list-style-type: none"> - Die Gehrenmatte hat bereits heute eine Zonenrandbepflanzung entlang der bestehenden EFH-Parzelle. - Artikel 56 lässt einen unbestimmten, nicht klar definierten Spielraum der Bewilligungsbehörde zu. Dieser kann, je nach Zeitpunkt der Genehmigung, unterschiedlich ausfallen. <p>Die heute bereits bestehende Randbepflanzung hat ihre Berechtigung und soll auch weiterhin bestehen bleiben. Das Ausmass soll jedoch in</p>	Der Begriff «Hecke» wird durch den Begriff «Randbepflanzung» ersetzt. Damit entfällt die Verknüpfung zum Hecken-Artikel (Art. 48) und dem sich daraus ergebenden Abstand von 4 m für Hochbauten. Mit dem Ausdruck «Randbepflanzung» kann diese unbeabsichtigte Verknüpfung bereinigt werden. Die Breite der Zonenrandbepflanzung wird, wie in der Eingabe gefordert, definiert. Dazu wird ein neuer Abs. 2 eingefügt. Die durchschnittliche Breite der Zonenrandbepflanzung wird auf 2 m festgelegt, wobei eine Minimalbreite von 1.5 m nicht unterschritten werden darf.

	<p>einem für die Grundstücke erträglichen Masse ausfallen. Um für zukünftige bauliche Veränderungen eine Planungssicherheit zu haben, soll eine klare räumlich Definition bezeichnet werden. Es soll damit vermieden werden, dass es zukünftig zu Diskussionen und Ungleichbehandlungen kommt. Die heutige Bepflanzung soll in ihrem Ausmass mit einer Breite ca. 1.5 Meter und ihrer Bepflanzungsart als Grundlage dienen. Weiter soll der Grenzabstand von Hochbauten innerhalb der Bauzone ab der Zonengrenze und nicht ab der für Hecken massgebenden Begrenzungslinie gelten.</p>	
2.2	<p>Biodiversitätsförderung: Griffigere Bestimmungen gem. Mustervorlage BAFU ergänzen.</p>	<p>Der Antrag verweist auf die Musterbestimmungen des Bundesamts für Umwelt zur Thematik Biodiversität. Die OPK nimmt die Vorlage dankend zur Kenntnis. Die Bestimmungen wurden durch den Ortsplaner geprüft und ergänzende Vorgaben (Fassadenbegrünung, Materialisierung von Plätzen, Verkehrsflächen, Terrassen usw. so wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirken, Vogelschutz am Bau) der Kommission zur Diskussion unterbreitet. Die OPK ist der Meinung, dass die bereits festgelegten Artikel ausreichen, um der Biodiversitätsförderung gerecht zu werden. Zusätzliche Massnahmen können durch die Eigentümer:innen freiwillig umgesetzt werden.</p>
2.3	<p>Art. 55 zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung soll präzisiert werden.</p>	<p>Die OPK spricht sich gegen grössere Anpassungen an Art. 55 aus. Bereits im Rahmen der Erarbeitung wurden über die nun festgelegten Vorgaben hinausgehende Massnahmen diskutiert. Diese wurden aus verschiedenen Gründen verworfen. So wird die Umsetzung teilweise als problematisch angesehen (z. B. Gartenumgestaltung nur noch mit Bewilligung möglich) und es werden konträre Effekte befürchtet (Realisierung einer Sichtschutzmauer anstelle einer Hecke, wenn nur einheimisches Gehölz verwendet werden darf).</p>
2.4	<p>Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaptation konkretisieren mit Handlungsansätzen (Merkblatt, im Anhang des BZR, etc.). Der Artikel sei zu wenig griffig. Zielführender wäre ein Hinweis, dass der Gemeinderat ein Merkblatt dazu verfasst, damit die Zielsetzungen dahinter konkretisiert werden (z.B. Förderung der blau-grünen Infrastruktur, etc.).</p>	<p>Der Artikel wurde aus dem Muster-BZR des Kantons übernommen. Die Gemeinde will basierend auf bestehenden Merkblättern sensibilisieren, wobei kein Verweis darauf ins BZR übernommen werden soll. Sensibilisierungs- und Umsetzungsmassnahmen können durch Organisationen und Eigentümer:innen freiwillig umgesetzt werden.</p>
2.5	<p>Art. 44 (Veloabstellplätze) ist auf alle Gebäude (inkl. Gewerbebauten) als Minimalvorgabe für Veloabstellplätze anzuwenden.</p>	<p>Art. 44 schliesst Gewerbebauten und öffentliche Bauten ein. Für Einfamilienhäuser müssen Veloparkplätze nicht vorgeschrieben werden.</p>

2.6	Art. 59 (Beleuchtung) soll präzisiert werden. Himmelwärts gerichtete Lichtquellen sollen von der Bewilligungsfähigkeit ausgeschlossen werden.	Der Artikel gem. Mitwirkung und Vorprüfung wird durch den neuen Standardartikel des BAFU ersetzt, welcher himmelwärts gerichtete Lichtquellen ausschliesst und die offene Formulierung «grössere Anlagen» nicht verwendet.
2.7	Zusätzlicher Artikel zur Förderung erneuerbarer Energien	Die OPK spricht sich gegen eine Ergänzung des BZR aus. Es wird auf die Möglichkeiten des kant. Energiegesetzes verwiesen. Weitergehende Massnahmen wurden zudem im Rahmen der Erarbeitung diskutiert und verworfen.
2.8	Präzisierung Anhang 3 (Gestaltungsplan-Vorgaben)	Die Vorgaben zur Energieversorgung werden präzisiert, indem für Gestaltungsplangebiete der SIA-Effizienzpfad Energie eingefordert wird.
2.9	Prüfen der Forderung eines Energiekonzepts im BZR.	Gem. Antrag sei zu prüfen, ob im BZR ein Energiekonzept verankert werden soll, welches die Umsetzung auf lokaler Ebene regelt. Die OPK spricht sich gegen eine entsprechende Ergänzung des BZR aus. Die im Muster-BZR des Kantons vorgesehene Energieplanung ist momentan noch zu wenig ausgereift. Es gelten zudem die Vorgaben des Energiestadt-Labels.
2.10	Präzisierung Vorgaben zu Solaranlagen: Es sollen auch freistehende Solaranlagen an Stützmauern, Böschungen usw. bewilligungsfähig sein. Zudem sollen auch vertikale (bifaziale) PV-Anlagen möglich sein.	Grundsätzlich sind freistehende Solaranlagen zulässig, wenn sie die kantonalen Vorgaben einhalten. Diese haben seit der Mitwirkung geändert: Die Richtlinie Solaranlagen, auf welche im BZR Stand Mitwirkung verwiesen wird, wurde per Juni 2023 durch ein kantonales Merkblatt ersetzt. Dieses regelt «auf dem Boden aufgestellte» Anlagen (Kap. 3.1) oder auch grössere Freiflächenanlagen (Kap. 3.2). Zulässig sind zudem auch vertikale PV-Anlagen, wenn sie die kantonalen Vorgaben einhalten: Bis 1 m Höhe können Solaranlagen ohne Baubewilligung realisiert werden, wenn sie 1 m überschreiten, ist eine Baubewilligung notwendig.
2.11	Hinweis: Allgemeine Bestimmungen (Kap 3.1 BZR) streichen, weil dazu kein Artikel verfasst wurde.	Der Aufbau des Bau- und Zonenreglements orientiert sich am Aufbau des Planungs- und Baugesetzes. Deshalb ist das Kap. 3.1 erwähnt, auch wenn dazu keine Artikel vorliegen.

3. ZONENPLAN

Nr.	Mitwirkungsbeitrag	Entscheid OPK
3.1	<p>Verschiedene Eingaben zur Mischzone Gere:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die ÜZ-Werte sollen zugunsten vermehrter Wohnungsnutzungen erhöht werden (Qualitäten als Wohngemeinde beibehalten, Arbeitsnutzungen im Gebiet Grossmatt fokussieren, Wohnungsknappheit, grösserer Steuerertrag durch natürliche Personen).- Die Zuteilung der Flächen in der Gehren zur Zone «Arbeiten + Wohnen» ist kritisch zu hinterfragen. Diese Zonenzuordnung besteht schon längere Zeit und es konnten bisher keine konkreten Interessenten gefunden werden. Die Gemeinde sollte nicht Bauland horten, sondern versuchen in vernünftiger Zeit eine Nutzung zu realisieren (z. B. altersgerechtes Wohnen).	<p>Die OPK hält an der vorgesehenen Zonenzuordnung fest. Damit wird die Strategie gem. Siedlungsleitbild mit Hauptfokus Arbeitsnutzung und dem Zielbild eines Gewerbezentrums beibehalten. Bei einer Freigabe des Wohnanteils würden die Arbeitsnutzungen (bzw. die Reserve für die Realisierung von Arbeitsnutzungen) von Wohnungsnutzungen mittelfristig vollständig verdrängt. Lukrativere Wohnnutzungen verteuern zudem die Landpreise, sodass diese für das Gewerbe nicht mehr erschwinglich sind. Der geringe Wohnanteil entspricht ausserdem den heutigen Zonenbestimmungen.</p>
3.2	<p>Verschiedene Anträge zu Einzonungen in den Gebieten Moos, Kirchmatt und Underdorf: Eine Einzonung soll bereits in der laufenden Gesamtrevision geprüft bzw. beim Kanton beantragt werden.</p>	<p>Die Anträge können aufgrund der übergeordneten, sehr einschränkenden Rahmenbedingungen bzgl. Einzonungen nicht weiterverfolgt werden. Egolzwil ist gem. kantonalem Richtplan eine Kompensationsgemeinde. D. h., dass für sämtliche Einzonungsflächen eine kompensatorische Auszonung von Bauzonen im selben Ausmass vorgenommen werden muss. Im Siedlungsgebiet von Egolzwil gibt es keine Flächen, die sinnvollerweise ausgezont und als Kompensationsfläche für eine Einzonung angerechnet werden (z. B. periphere, nicht erschlossene Areale). Einzonungen «auf Reserve» sind gem. übergeordnetem Recht zudem nicht möglich. Das Siedlungsleitbild und damit die räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde wurden dem Kanton zugestellt und sind als Grundlage für eine zukünftige Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets bekannt. Wenn dereinst Einzonungsbedarf besteht, kann basierend darauf eine Einzonung geprüft werden. Die Gemeinde hat sich an die räumliche Entwicklungsstrategie zu halten, sie ist behördenverbindlich.</p>

4. GEWÄSSERRAUM

Nr.	Mitwirkungsbeitrag	Entscheid OPK
4.1	<p>Der Teilzonenplan Gewässerraum gem. Mitwirkung sieht entlang der Wigger einen Gewässerraum vor, der über Teile des bestehenden Acker- und Weidelandes die Nutzung stark einschränkt. Die Eingabe fordert eine «kompensatorische» Umlegung von Gewässerraumflächen von den Bereichen zwischen Bewirtschaftungsweg und Landwirtschaftsland hin zur Parz. Nr. 182 im Gebiet Muermatte. So soll sichergestellt werden, dass keine wertvolle Fruchtfolgefäche verloren gehen.</p>	<p>Zum Vorschlag hat sich die OPK folgende Überlegungen gemacht: Die Erfahrungen zeigen, dass die vorgeschlagene Umlegung des Gewässerraums schwierig sein könnte. Einerseits dürfte eine Reduktion des inneren Gewässerraum- Korridors seitens der Naturschutzverbände kaum akzeptiert werden, andererseits ist eine flächengleiche Umlegung häufig nur möglich, wenn Kompensationsflächen von hoher ökologischer Qualität gesichert werden können – und dies entsprechend nachgewiesen wird. Dies wäre wiederum mit einem gewissen Aufwand verbunden.</p> <p>Stattdessen schlägt die OPK vor, für die Fläche zwischen Strasse und dem Bach abgewandter Seite des Gewässerraums einen sogenannten «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» festzulegen. Die kantonale Arbeitshilfe sieht solche Bereiche für Randstreifen entlang von Verkehrsachsen vor. Innerhalb des GWR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen gilt die Vorgabe zur extensiven Bewirtschaftung nicht. Diese Lösung wurde ursprünglich nicht vorgesehen, weil gem. Arbeitshilfe solche Bereiche nur möglich sind, wenn sie 3 m Breite nicht überschreiten. Gem. neuster Praxis wurden seitens Kanton jedoch auch Randstreifen genehmigt, welche eine Breite von 4.5 m aufweisen, wenn die 3 m im Schnitt eingehalten werden können.</p>