

GEMEINDE EGOLZWIL

# GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



## ERLÄUTERUNGEN ZUR ZWEITEN ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Auszug aus dem Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

22. Februar 2024 – Zweite öffentliche Auflage

# 1. ÜBERSICHT

## 1.1. Ausgangslage und weiteres Vorgehen

Öffentliche Auflage Nov/Dez 2022	Die Gesamtrevision der Ortsplanung Egolzwil wurde vom 20. November 2023 bis 19. Dezember 2023 nach §§ 13 und 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten Einsprachen gegen die vorgenommenen Änderungen am Zonenplan und Bau- und Zonenreglement sowie Stellungnahmen zum revidierten Teilrichtplan Fusswege eingereicht werden.
Anpassungsbedarf aus Einsprachever- handlungen	Die eingegangenen Einsprachen wurden vom Gemeinderat geprüft, anschliessend fanden im Januar und Februar 2024 die entsprechenden Einspracheverhandlungen bzw. Schriftwechsel statt. Aus den Einspracheverhandlungen ergab sich ein gewisser Anpassungsbedarf, welcher im Detail Kapitel 2 entnommen werden kann.
Zweite öffentliche Auflage März/April 2023	Die vorgenommenen Änderungen bedürfen teilweise einer zweiten öffentlichen Auflage. Eine solche ist gem. § 62 des Planungs- und Baugesetzes durchzuführen, wenn die gütliche Erledigung einer Einsprache wesentliche Änderungen an der Vorlage zur Folge hat. Der Transparenz halber werden alle Änderungen aus den Einspracheverhandlungen im März und April 2024 erneut öffentlich aufgelegt.
Gegenstand der öf- fentlichen Auflage	Es ist darauf hinzuweisen, dass ausschliesslich die Inhalte der zweiten öffentlichen Auflage Gegenstand einer Einsprache sein können. Die Dokumente der ersten Auflage liegen der Vollständigkeit halber als orientierende Beilage zur Einsichtnahme auf.
Einsprachefrist	Die zweite öffentliche Auflage erfolgt während dreissig Tagen vom 04. März 2024 bis zum 02. April 2024. Die Dokumente können während dieser Frist auf <a href="http://www.egolzwil.ch">www.egolzwil.ch</a> oder am Schalter der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 1.2. Planungsbericht

Kurzversion «Erläu- terungen zur zwei- ten öff. Auflage»	Vorliegender Bericht «Erläuterungen zur zweiten öffentlichen Auflage» entspricht einer Kurzversion des Planungsberichts nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, welcher integraler Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ist. Für eine bessere Übersicht enthält dieser Kurzbericht nur die Erläuterungen zu den Änderungen, welche ein zweites Mal öffentlich aufgelegt werden. Die ausführlichen Erklärungen zur Gesamtrevision der Ortsplanung können dem Planungsbericht gem. erster öffentlicher Auflage entnommen werden, welcher als orientierende Beilage zur Einsichtnahme zur Verfügung steht.
--	---

## 1.3. Dokumente der zweiten öffentlichen Auflage

Gegenstand der zweiten öff. Auflage	Nutzungsplanung: - Änderungen am Bau- und Zonenreglement - Zonenplanänderung Dorf, M 1:2'500 - Zonenplanänderung Grossmatt, M 1:4'000 - Zonenplanänderungen Zonenplan Landschaft, M 1:10'000
	Dokumentation: - Erläuterungen zur zweiten öffentlichen Auflage
Orientierende Beila- gen	Die Dokumente der ersten öffentlichen Auflage liegen der Vollständigkeit halber als orientierende Beilage zur Einsichtnahme auf. Sie sind nicht Gegenstand der zweiten öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit.

- Nutzungsplanung: - Bau- und Zonenreglement  
 - Zonenplan Siedlung, M 1:2'500  
 - Zonenplan Landschaft, M 1:5'000  
 - Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:2'500
- Richtplanung: - Teilrichtplan Fusswege, M 1:4'000
- Dokumentation: - Beilage 1: Quartieranalyse  
 - Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum  
 - Beilage 3: Kapazitätsnachweis  
 - Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt  
 - Beilage 5: Analyse Gestaltungspläne  
 - Beilage 6: Plan Aufhebung Baulinien, M 1:2'000

## 2. ÄNDERUNGEN

### 2.1. Übersicht Einsprachen aus erster öff. Auflage

Die aufgrund der Inputs aus der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Mitwirkung überarbeiteten Dokumente der Ortsplanungsrevision Egolzwil wurden vom 20. November 2023 bis 19. Dezember 2023 nach §§ 13 und 61 PBG öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind zwölf Einsprachen gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung eingegangen.

Zwölf Einsprachen

Die Einsprachen richteten sich gegen folgende Inhalte:

- Zwei Einsprachen forderten Anpassungen an der Vorgabe bzgl. der Erdgeschossnutzung in der Kernzone A (Anpassung Perimeter bzw. Umzonung). Zonenplan
- Für das Arbeitsgebiet Grossmatt wurde in drei Einsprachen (zwei davon gleichlautend) eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe gefordert. BZR/Zonenplan
- Zwei gleichlautende Einsprachen beurteilten unterschiedliche Aspekte des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans im Hinblick auf die Biodiversitätsthematik. Es wurden diverse Ergänzungen und Anpassungen an der Vorlage gefordert.
- Eine Einsprache forderte die Änderung der Zonenzuordnung im Bereich der Bauzonenreserve Gehrenmatt sowie eine Präzisierung des Art. 5 im BZR (Begutachtung).
- Eine von mehreren Parteien unterschriebene Einsprache forderte die Erhöhung der zulässigen Länge von Dachaufbauten. BZR
- Eine Einsprache richtete sich gegen die Bestimmungen des Artikels zur Zonenrandbepflanzung. Diese sollten geringfügig präzisiert werden.
- Eine weitere Einsprache forderte eine Lockerung der BZR-Vorgaben zu Antennenanlagen.
- Eine Einsprache richtete sich gegen verschiedene Inhalte der Gewässerraumausscheidung. Sie forderte hauptsächlich den Verzicht auf die Korridorlösung gem. kantonalen Vorgabe. Gewässerraum

## 2.2. Anpassungen aufgrund der Einspracheverhandlungen

Einspracheverhandlungen	Der Gemeinderat hat die Einsprachen geprüft und sich damit auseinandergesetzt. Die entsprechenden Einspracheverhandlungen bzw. Schriftwechsel wurden im Januar und Februar 2024 durchgeführt.
Gütliche Erledigung	Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte für einige Einsprachen eine gütliche Einigung gefunden werden bzw. wurde nach den Erläuterungen durch die Gemeinde seitens der Einsprechenden ein Rückzug bei entsprechender Anpassung in der zweiten öffentlichen Auflage in Aussicht gestellt. Zu diesem Zweck mussten kleinere Anpassungen an der Nutzungsplanung vorgenommen werden, welche teilweise einer zweiten öffentlichen Auflage bedürfen. Die Änderungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

### 2.2.1. Anpassungen am BZR

Resultierend aus den Einspracheverhandlungen wurden folgende Änderungen am Bau- und Zonenreglement vorgenommen:

Art. 6, Klimaschutz und -adaption	Auf Antrag zweier Einsprechender wird im Artikel gem. Muster-BZR des Kantons die Regenwassernutzung ergänzt, welche im Planungs- und Bauwesen zukünftig auf allen Stufen angemessen zu berücksichtigen ist. Die Ergänzung wird seitens Ortsplanungskommission (OPK) und Gemeinderat als sinnvoll eingeschätzt.
Art. 13, Kernzone A: EG-Nutzung	Art. 13, Abs. 2 BZR macht Vorgaben zur Nutzung der Erdgeschosse in der Kernzone A. Gem. Beratung in der Ortsplanungskommission wird ein Passus ergänzt, welcher dem Gemeinderat die Kompetenz zur Erteilung von Ausnahmen gewährt. Damit soll in Härtefällen ein gewisser Handlungsspielraum bestehen. Ein internes Arbeitspapier wird definieren, in welchen Fällen Abweichungsmöglichkeiten bestehen sollen.
Art. 25, Grünzone Freiraum	Art. 25, Abs. 2 gibt vor, wie die Grünflächen in der Grünzone Freiraum auszustatten sind. Neben dem Begriff standortgerecht wird neu auch der Begriff «einheimisch» in der Definition erwähnt.
Art. 53, Dachgestaltung (Dachaufbauten)	Die zulässige Länge von Dachaufbauten gem. Art. 53 BZR wird von 2/5 auf 3/5 der zugeordneten Fassadenlänge erhöht. Die Gemeinde berücksichtigt damit den Einwand der Einsprechenden, dass diese Lockerung in Bauten mit eingeschränktem Entwicklungspotenzial (ÜZ und Gesamthöhe bereits ausgeschöpft) eine gewisse Flexibilität bei einer allfälligen Umgestaltung und Aufwertung der bestehenden Wohnungen ermöglicht. Die OPK und der Gemeinderat erachten die Erhöhung als massvoll. In diesem Zusammenhang wird auch die Skizze in Anhang 6 angepasst.
Art. 53, Dachgestaltung (Nutzung Flachdächer)	Abs. 6 des Art. 53 BZR regelt die Nutzung von Flachdächern. Gem. erster öffentlicher Auflage wurde vorgegeben, dass Flachdächer auf Hauptbauten nach Möglichkeit für die Retention des Regenwassers und energetisch zu nutzen sind. Infolge zweier Einsprachen hat sich die OPK zur Aufnahme weiterer Inhalte in den Artikel ausgesprochen: Neu wird vorgegeben, dass neben Hauptbauten mit Flachdächer auch flach geneigte Dächer bis 5 ° Neigung ab einer Fläche von 25 m <sup>2</sup> begehbar zu gestalten, extensiv zu begrünen oder energetisch zu nutzen sind. Es wird zudem die Verwendung von standorttypischem Saatgut vorgegeben. Hinweis: Es wird eine alternative Formulierung ggü. dem Vorschlag in der Einsprache herangezogen, welche auch in der Gemeinde Schötz zur Anwendung kommen soll.

Der Art. 56 wird um einen neuen Abs. 1 ergänzt, welcher auf die Wichtigkeit der Umgebung und der Aussenräume hinweist. Ihnen ist grundsätzlich hohe Beachtung zu schenken. Der Abs. wird unverändert gem. Einspracheforderung übernommen.

Art. 56, Umgebungsgestaltung

Art. 57 regelt die Ausgestaltung der Zonenrandbepflanzung. Zwei Einsprechende wiesen auf Widersprüche zwischen der bestehenden Randbepflanzung im Gebiet Gehrenmatt und der neuen Vorgabe im BZR hin. Diese werden vorliegend bereinigt. Die OPK und der GR erachten die Änderungen als massvoll, zumal die Festlegung einer Zonenrandbepflanzung an sich unbestritten ist.

Art. 57, Zonenrandbepflanzung

Hinweis: Details und die genaue Formulierung der BZR-Anpassungen können der Zusammenstellung mit den BZR-Änderungen entnommen werden.

## 2.2.2. Anpassungen am Zonenplan

Resultierend aus den Einspracheverhandlungen wurden folgende Änderungen am Zonenplan vorgenommen:

Die der Kernzone A überlagerte Schraffur «Erdgeschossnutzung gem. Art. 13 BZR» wird im Zonenplan auf das Gebiet im unmittelbaren Bereich der Dorfkreuzung/Gemeindeverwaltung reduziert. Die genaue Abgrenzung kann dem Änderungsplan «Zonenplanänderung Dorf» entnommen werden. Damit sollen die Gewerbe-, Dienstleistungs- und öffentlichen Nutzungen in einen kleineren Gebiet konzentriert werden und an zentraler Lage zur zukünftigen Belebung des Dorfkerns beitragen. Es ist ausserdem auf die laufende Arealentwicklung zwischen St. Anton und Schulareal zu verweisen, welche die Neugestaltung und eine damit verbundenen Aufwertung des Ortskerns zum Ziel hat. In diesem Zusammenhang werden Erdgeschossnutzungen vorgegeben werden. Mit dieser Anpassung kann zudem die widersprüchliche Situation mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan Dorf, welcher eine reine Wohnnutzung vorschreibt, gelöst werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei sämtlichen Bauprojekten in der Kernzone A dennoch hohe Anforderungen an die Gestaltung des an den öffentlichen Raum angrenzenden privaten und halbprivaten Raums sowie die Bauten an sich gestellt werden.

Reduktion Perimeter EG-Nutzung

Die Arbeitszonen AIV-a, -b und -c im Gebiet Grossmatt gem. erster öffentlicher Auflage unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen. Für den westlichen, an die Arbeitszone der Gemeinde Nebikon anschliessenden Teil des Arbeitsgebiets war eine Gebäudehöhe von 22.0 m (AIV-c), in einem mittleren Abschnitt eine Gebäudehöhe von 18.0 m (AIV-b) und im Osten eine Gebäudehöhe von 12.0 m (AIV-a) vorgesehen. Damit beabsichtigte die OPK eine Höhenabstufung gegenüber dem Siedlungsabschluss Richtung Schötz. Seitens der Einsprechenden wurde vorgebracht, dass die Gebäudehöhen heute nicht begrenzt sind und die Möglichkeit zur optimalen Nutzung der Arbeitszonen – auch in die Höhe – zwingend beibehalten werden soll. Mit einer Vergrösserung der Arbeitszone IV mit einer Gebäudehöhe von 22.0 m um 100 m Richtung Südosten sowie der Zuordnung aller übrigen Grundstücke zur Arbeitszone mit einer Gebäudehöhe von 18.0 m wird den Anträgen der Einsprachen entsprochen. Durch die Änderung entfällt die Arbeitszone IV-a mit der Gebäudehöhe von 12.0 m. Der Übersichtlichkeit halber werden die Zonenbezeichnungen angepasst, neu werden folgende Arbeitszonen unterschieden:

Anpassung Zonenzuordnung Arbeitszone Grossmatt

- Arbeitszone IV-a: Gesamthöhe = 18.0 m
- Arbeitszone IV-b: Gesamthöhe = 22.0 m

Die genaue Zonenabgrenzung kann dem Änderungsplan «Zonenplanänderung Grossmatt» entnommen werden. Seitens OPK und Gemeinderat wird die Anpassung als verträglich eingestuft: Einerseits handelt es sich mit den zwei neuen Arbeitszonen immer noch um eine Abstufung gegenüber den heute unbegrenzten Gebäudehöhen, andererseits sind die neu geltenden Höhen immer noch einschränkender als in den angrenzenden Arbeitszonen der Gemeinden Nebikon und Schötz. Hinweis: Im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement werden in der Übersichtstabelle in Anhang 1 die Arbeitszone IV mit Gesamthöhe von 12.0 m gestrichen und die Bezeichnungen nachgeführt (bisherige AIV-b wird zur AIV-a bzw. AIV-c wird zur AIV-b).

- |   |   |
|---|---|
| Ergänzung Hecken                                      | Zwei Einsprachen wiesen auf verschiedene bestehende Hecken hin, welche bereits vor Jahren im Rahmen von Biodiversitätsförderungsmaßnahmen gepflanzt wurden und im Zonenplan nicht entsprechend gekennzeichnet sind. Die geforderten Hecken auf den Parz. Nrn. 73, 130, 151, 163 und 686 werden neu in den Zonenplan aufgenommen (vgl. «Zonenplanänderung Landschaft»).  |
| Beibehaltung Naturschutzzone<br>Bahnüberführung       | Im Bereich der Bahnüberführung wird die Böschung in der Naturschutzzone belassen. Es handelt sich um einen wertvollen Lebensraum der bedrohten Zauneidechse, welcher bei der Überarbeitung des Zonenplans nicht bekannt war. Deshalb wurde fälschlicherweise vorgeschlagen, die Böschung der Grünzone zuzuordnen. Mit der Eigentümerin (SBB) bestehen Verträge zur Bewirtschaftung, welche den Bedürfnissen des Naturschutzes gerecht werden. |
| Neue Naturschutzzone bei Zusammenfluss Wigger und Ron | Im Bereich der Parz. Nrn. 188 beim Zusammenfluss der Wigger und der Ron wurde vor einigen Jahren als Biodiversitätsförderungsmaßnahme eine Eisvogelburg realisiert. Diese soll saniert werden. In diesem Zusammenhang soll das Grundstück Nr. 188 von der Landwirtschaftszone zur Naturschutzzone zugeordnet werden.  |