

Vernehmlassung Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich (BZR-Entwurf vom 26.11.2015)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Gerne nehmen wir im Rahmen der Mitwirkung zum Entwurf des neuen Bau- und Zonenreglementes (E-BZR) vom 26.11.2015 Stellung. Die vorliegende Vernehmlassung fusst auf dem Schreiben des Gemeinderates vom 26.11.2015, den im Internet aufgelegten Unterlagen und der Informationsveranstaltung der Gemeinde vom 5.1.2016.

1. Vorbemerkung

Wir unterstützen das Anliegen der Gemeinde, mit einer Revision der Ortsplanung das neue Siedlungsleitbild vom 5.2.2015 umzusetzen. Die hierzu in unserer Vernehmlassung vom 10.12.2014 aufgeworfenen Anliegen – speziell die Skepsis der Bevölkerung gegenüber einer unkontrollierten Verdichtung – wurden bei der Erarbeitung des BZR-Entwurfes berücksichtigt. Ausserdem unterstützen wir die Gemeinde, dass keine Gebäude höher gebaut werden dürfen, als bisher erlaubt. Damit wird die einmalige Aussichtslage von Eich im Rahmen eines Interessensausgleichs zwischen Alt- und Neubauten bestmöglichst gewahrt.

Es ist uns bewusst, dass die konkrete Umsetzung des Siedlungsleitbildes in einer neuen BZR eine sehr anspruchsvolle Arbeit ist und der notwendigen Sorgfalt bedarf. Hier wird die konkrete Bebauung des kostbaren Gutes des Bodens über Jahrzehnte hinaus geregelt.

Folgenden Kriterien hat deshalb der E-BZR zu genügen, welche wir für die vorliegende Stellungnahme angewendet haben:

1. Schaffung von Rechtssicherheit
2. Vereinfachung des Bauverfahrens und entsprechende Kostensenkung
3. Erhalt der bisherigen Bebaubarkeit und massvolle Erweiterung mittels Verdichtung
4. Berücksichtigung des Interessensausgleichs unter den Eigentümern

2. Zum Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Ueberbauungsziffer (UeZ) / Zeitplan

Mit dem neuen PBG des Kantons Luzern, welches auf den 1.1.2014 in Kraft getreten ist, wurde der Übergang von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Ueberbauungsziffer (UeZ) vorgeschrieben. Folglich hat eine Gemeinde keine Alternative mehr und muss diesen Systemwechsel im Rahmen der zeitlichen Vorgaben umsetzen. Die Frage ist, wieviel gestalterischer und funktioneller Spielraum im Vollzug noch gegeben ist. Nachdem das Kantonsgericht im Entscheid vom 22.4.2015 (LVGE 2015 IV Nr. 8) die Vorwirkung neuer Regelungen einer Gemeinde in der BZR bejaht hat, ist zur Vermeidung eines faktischen Baustopps die Sache voranzutreiben. Wir unterstützten deshalb das vorgeschlagene Vorgehen des Gemeinderates, damit schon im Dezember 2016 anlässlich einer Gemeindeversammlung über das neue BZR bestimmt werden kann.

Es ist uns bewusst, dass die Gemeinde Eich damit eine Art „Vorreiterrolle“ im Verbund mit 10 anderen Gemeinden wahrnimmt. Dies bedeutet höhere Kosten (zur Erarbeitung des E-BZR waren über 20 Kommissions-Sitzungen und der Support durch externe Fachkräfte notwendig) und Ungewissheit bezüglich noch ungeklärter Fragen. Es wäre sicher bequemer, andere Gemeinden diese Vorarbeit leisten zu lassen. Eine „Sistierung“ der laufenden Arbeiten hätte hingegen einen faktischen Baustopp zur Folge und würde sinnvolle Verdichtungen und eine Neubautätigkeit über Jahre behindern, womit grössere Nachteile für Eich verbunden wären. Im Sinne der Rechtssicherheit und Umsetzung der eidgenössischen und kantonalen Vorgaben unterstützten wir das vorliegende Verfahren im Sinne des Gemeinderates, erwarten aber andererseits, dass nachstehende Anliegen und Empfehlungen nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern einvernehmlich geprüft werden.

3. Zum Streichen der Landschaftsschutzzone

Wir nehmen gestützt auf den 2015 revidierten Kantonalen Richtplan den Verzicht auf eine Landschaftsschutzzone zur Kenntnis. Wie der Gemeinderat in seinen Ausführungen vom 26.11.2015 erwähnt, ist jedoch eine gute Eingliederung aller baulichen Massnahmen überall wichtig, und neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen. Vorbehalten bleiben Auflagen aus der Kantonalen Landschaftsstrategie, die derzeit ausgearbeitet wird.

4. Zur Architektur

Mit dem Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Ueberbauungsziffer ist zu erwarten, dass neue Bauten die Höhen- und Breitenbestimmungen voll ausnützen werden. Damit ist zu erwarten, dass die Architektur einheitlicher wird und aufgrund der ökonomischen Notwendigkeit im ungünstigen Fall nur noch „Schuhkarton“-Häuser erstellt werden. Dies mag unter energetischen Gesichtspunkten in Verbindung einer vom RPG geforderten „Verdichtung“ optimal erscheinen, das Ganze dürfte jedoch auf eine Eintönigkeit in der Architektur hinauslaufen. Immerhin wird mit der Ermöglichung von Flachdächern die Sichteinschränkung für höherliegende Bauten in Hanglagen auf ein Minimum reduziert.

Unter diesem Gesichtspunkt ist nicht einzusehen, weshalb mit dem E-BZR Terrassen-Häuser nicht erlaubt sein sollten. Grundsätzlich soll das BZR auf die standörtlichen Besonderheiten und spezifischen Chancen Rücksicht nehmen, denn Eich verfügt über privilegierte Wohnzonen und muss zur Gewährleistung einer entsprechenden Wohnqualität individuellen Ansprüchen soweit als möglich entgegen kommen. Deshalb sollen der Ermessensspielraum bezüglich UeZ optimal ausgeschöpft werden.

Es ist zu prüfen, mit welchen Ausnahmebestimmungen die benötigte Flexibilität im BZR verankert werden kann. Zumindest sind die entsprechenden Ansätze, wie nachstehend zu Art. 6 E-BZR vorgeschlagen, angemessen zu erhöhen.

5. Unsere Vorschläge und Kommentare zu den einzelnen Artikeln des E-BZR:

- Gliederung des E-BZR mit vorangestellten Hinweisen auf das PBG

Wir begrüßen die jeweiligen Hinweise auf das PBG des Kantons Luzern, damit auch Laien im Baurecht sich gut zurechtfinden. Allenfalls könnte einleitend zum E-BZR darauf hingewiesen werden (inkl. Referenz zum PBG).

- Art. 2

Wir begrüßen den haushälterischen Nutzung des Bodens und die Schaffung und Erhalt wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen. Massgebend ist jedoch die entsprechende Umsetzung in der BZR und im Rahmen der Bewilligungspraxis der Gemeinde.

- Art. 3

Die Konkretisierung des weiterhin geltenden Grundsatzes der „Eingliederung“ wird begrüsst. Es ist uns bewusst, dass es sich hier um einen unbestimmten Rechtsbegriff („Gummiparagraf“) handelt, welcher von der Bewilligungsbehörde umgesetzt werden muss. Wir haben Vertrauen in die Behörden von Eich, dass sie diesen Grundsatz mit der notwendigen Sorgfalt und Umsicht umzusetzen. Getreu nach der Leitlinie: „Keine Konservierung der Asche, sondern Bewahrung des Feuers“.

Im Übrigen ist zu bedenken, dass alle im BZR aufgeführten Bestimmung und Kriterien vollzugsrelevant sind. Die sehr ausführliche Auflistung in diesem Artikel kann zum Verhinderungsinstrument für Bauprojekte werden, wenn sie kumulativ gelten und wortgetreu hochstilisiert werden. Entsprechende Einsprache- und Rechtsverfahren könnten dadurch sehr aufwendig werden und könnten unter anderem kostentreibend auch Konkurrenzverfahren (Art.4 E-BZR) provozieren. Es besteht mithin die Gefahr der willkürlichen Anwendung (Geschmacksache) zu Ungunsten der prioritär zu fordernden Planungs- und Rechtssicherheit. In Streitfällen ergeben sich Kosten durch den Beizug von Gutachtern, was die Bewilligungsverfahren kompliziert und verzögert.

Wir empfehlen, diesen Artikel gründlich zu überdenken und zu straffen. Es sollten nur wenige, wesentliche Punkte mit inhaltlich orientierendem Charakter erwähnt werden. Auch sollte die Einleitung im zweiten Satz folgendermassen ergänzt werden: „Für deren Gestaltung und Eingliederung können folgende Prüfkriterien herangezogen werden“.

- Art. 4

Mit Vorbehalt unterstützen wir die Einführung von Konkurrenzverfahren, um in massgeblichen und strittigen Fällen eine qualitätsvolle Bebauung zu ermöglichen. Hingegen dürfen Grundeigentümer nicht durch ein solches Verfahren von Investitionen und funktionellen Optimierungen abgeschreckt werden. Entscheidend ist in jedem Fall, dass das Gebot der Verhältnismässigkeit eingehalten wird und den Bauherrschaften keine nicht zwingenden Auflagen gemacht werden. Die behördlichen Entscheide über solche Verfahren dürfen sich nicht primär nach privaten Interessen ausrichten, sondern müssen ausschliesslich mit Rücksicht auf gesetzliche bzw. reglementarische Vorgaben gefällt werden. In Kenntnis der noch ländlichen Verhältnisse in Eich ist zu vermerken, dass Konkurrenzverfahren ohnehin eine Ausnahme von der Regel bleiben sollen.

- Art. 5

Wir begrüssen diese Bestimmung bezüglich Verfügbarkeit des Baulandes und unterstützen öffentliche Bemühungen, damit Bauland weiterhin erschwinglich bleibt.

- Art. 6

Die hier festgelegten Grundmasse für die Bauzonen sind das Kernstück des E-BZR.

Die Zoneneinteilung und die Festlegung der Längen- und Höhenmasse sollten mindestens der geltenden Regelung entsprechen. So hatte der Gemeinderat schon bei der letzten Teilrevision des BZR im Jahre 2011 erklärt, dass Gebäude mehr in die Breite und Tiefe und weniger in die Höhe gebaut werden dürfen (vgl. Erläuterungen des Gemeinderates zur Teilrevision BZR vom 10.2.2011).

Damit hat der Gemeinderat ein wichtiges Anliegen aufgenommen, nämlich dass die freie Sicht für dahinter liegende Häuser nicht über Gebühr eingeschränkt werden darf. Diesem Punkt ist gerade wegen dem Primat der Verdichtung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Würden die Parameter zu Ungunsten der Bauherrschaften verändert, so wären die Verdichtungsmöglichkeiten gegenüber jetzt geringer, was ja nicht im Sinne des neuen RPG und BZR sein kann.

Neu wird in der Wohnzone A auch ein voller Ausbau des obersten Geschosses mit einer Maximallänge von 25 Meter ermöglicht (vorher nur 20 Meter). Diese Vereinheitlichung mit der Wohnzone B wird begrüsst. Wohl ergeben sich dadurch Sichteinschränkungen in Hanglagen für höherliegende Bauten. Diese erachten wir jedoch nicht als übermässig,

zumal bisher auch Längen von 25 Meter bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden vom Gemeinderat bewilligt werden konnten (vgl. Art. 3 BZR).

Hingegen lehnen wir eine Ausdehnung der heute geltenden Höhenmasse ab und sind gegen die Variante 2 mit einer Erhöhung in der Wohnzone B um einen Meter. Damit würde eine Ausnahme der vereinheitlichten Bestimmungen geschaffen und der Interessensausgleich zwischen den Eigentümern zulasten der höherliegenden Eigentümer verschoben.

Die Berechnung und Festlegung der Masse der Ueberbauungsziffern (UeZ) ist nicht nachvollziehbar. Die bisherige Bebauung sollte weiterhin möglich sein und in gewissen Zonen – v.a. Dorfzone – eine Verdichtung und Vereinfachung ermöglicht werden. Wie eine Überprüfung durch einen Baufachmann anhand mehrerer Bauprojekten ergab, ist diese Vorgabe nicht erfüllt. Auch im Hinblick auf entsprechende Bestimmungen in anderen Kantonen und Gemeinden sind die im E-BZR festgelegten UeZ wohl zu gering ausgefallen, zumal neu die Aussenmauern der Gebäude mitberücksichtigt werden.

Wir schlagen deshalb vor, die UeZ zu überprüfen. Wir empfehlen mindestens folgende Erhöhung:

Bezeichnung	UeZ E-BZR	Vorschlag FDP	Bemerkung
Wohnzone A	0.18	0.22	Erhöhung 20%
Wohnzone B	0.18	0.22	Erhöhung 20%
Wohnzone C	0.18	0.26	Erhöhung 40%
Wohnzone D	0.20	0.30	Erhöhung 50%
Wohnzone E	Gestaltungsplan	ok	
Dorfzone	0.22	Keine Festlegung	Nur Grenzabstand, Höhen und Breitevorschriften; Eingliederung genügt, folglich braucht keine UeZ festgelegt zu werden

- Art. 7

Wir unterstützen die Nachverdichtung beim Einbau von zusätzlichen Wohnungen. Jedoch sollte dies pro Gebäude und nicht pro Parzelle gewährt werden, um unnötige Abparzellierungen zu vermeiden.

- Art. 8 bis Art. 10

Keine Bemerkungen.

- Art. 11

Wir gehen davon aus, dass die konkrete Ausgestaltung jeweils zwischen der Gemeinde und den jeweiligen Betreibern geregelt wird (z. Bsp. Anzahl Personalwohnungen im Seniorenheim).

- Art. 12 und Art. 13

Keine Bemerkungen.

- Art. 14

Grünzonen auf öffentlichem Grund sind wichtige Bestandteile der Siedlungsqualität. Die Behörde ist gehalten, die Gestaltung und Pflege umsichtig zu planen und wo nötig durchzusetzen. Die „kann-Formulierung“ trägt dieser Verantwortlichkeit zu wenig Rechnung. Der letzte Satz von Art. 14 Abs. 2 E-BZR soll deshalb lauten: „Die Gemeinde erstellt für die allgemeine Grünzone auf öffentlichem Grund Bewirtschaftungs- und Pflegekonzepte“.

- Art. 15

Mit Rücksicht auf die vielen noch vitalen Landwirtschaftsbetriebe soll hier ein Passus zur vorrangigen Erhaltung der Fruchtfolgeflächen eingefügt werden.

- Art. 16 bis Art. 26

Keine Bemerkungen.

- Art. 27

Wie oben unter Art. 6 E-BZR dargelegt, unterstützen wir die Variante 1 und lehnen die Variante 2 (Erhöhung bei Schrägdächern in der Wohnzone B) ab.

- Art. 28

Wir unterstützen die restriktive Bestimmung bezüglich Abgrabungen.

- Art. 29

Wir lehnen diese restriktive Bestimmung ab, da dadurch Terrassenhäuser verboten werden. Es ist kein Grund ersichtlich, Terrassenhäuser nicht zuzulassen, zumal dadurch die Sichtverhältnisse in Hanglagen optimal geregelt werden.

- Art. 30

Die bisherigen Richtlinien für Terrainveränderungen und Mauern vom Mai 2003 haben sich bewährt und deren uneingeschränkte Geltung ist auch im E-BZR vorgesehen.

- Art. 31

Die Neuregelung bei Bepflanzungen, wonach diese auch den Höhenvorschriften für Bauten entsprechen müssen, wird begrüsst. Diese Regelungen haben sich in der Gemeinde Schenkon bewährt. Die Regelungen von § 86 EG ZGB decken nicht alle Bedürfnisse ab und zur Verhinderung von zeit- und kostenintensiven Zivilverfahren wird Art. 31 E-BZR begrüsst.

Es ist uns jedoch ein Anliegen, dass siedlungsökologisch bedeutsame Hochstammbäume erhalten bleiben und nicht gänzlich verschwinden. Wir erwarten, dass der Gemeinderat diesbezüglich gewisse Richtlinien über die Erhaltung eines angemessenen Baumbestandes im Siedlungsraum erlässt.

- Art. 32 bis Art. 38

Keine Bemerkungen. Explizite Unterstützung von Art. 33 bezüglich Antennen.

- Art. 39

Wir gehen davon aus, dass mittels der Vereinheitlichung und Vereinfachung der Vorschriften das Baubewilligungsverfahren massgebend vereinfacht und kostengünstiger gestaltet werden kann. Dies sollte sich auch in massiv tieferen Kosten niederschlagen. Im Übrigen wird die Verwaltung vorab mit Steuern finanziert und hat die üblichen Dienstleistungen nach unserer Überzeugung ohne Gegenverrechnung anzubieten. Wir empfehlen generell mehr Transparenz bezüglich der Abgaben und Gebühren, denn gerade im Bauwesen sind die Ansätze je nach Kanton und Region sehr unterschiedlich.

Wir empfehlen hier die Einführung von Pauschalsummen (z. Bsp. drei Pauschalen entsprechend abgestuft nach dem Schwierigkeitsgrad und dem Bauvolumen) für das Baubewilligungsverfahren in der BZR festzulegen.

6. Zur Aufhebung von 3 Gestaltungsplänen

Die Gemeinde möchte 3 Gestaltungspläne aufheben, da sie nicht mehr zeitgemäss sind (vgl. Mitteilung des Gemeinderates vom 26.11.2015). Da wir hier keine Unterlagen diesbezüglich einsehen konnten, können wir uns zu diesem Anliegen nicht äussern. Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass allfällig betroffene Eigentümer bei der Aufhebung des Gestaltungsplanes ihrer bisherigen „Rechte“ auf Aussicht in Hanglagen allenfalls verlustig gehen können und dies bei der Aufhebung von der Gemeinde den Betroffenen gegenüber genügend kommuniziert werden sollte.

7. Zusammenfassung

Wie oben dargelegt, unterstützen wir die Vorlage des Gemeinderates für das neue BZR.

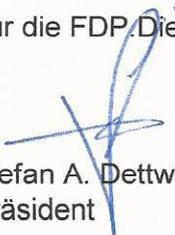
Hierzu sind unsere Hauptanliegen:

1. Schaffung von Rechtssicherheit durch rasches Vorgehen bezüglich der neuen BZR.
2. Straffung des „Eingliederungsartikels“ Art. 3 E-BZR.
3. Überprüfung der Ueberbauungsziffern gemäss Art. 6 E-BZR (vgl. unseren Vorschlag).
4. Erwähnung des vorrangigen Erhaltes der Fruchtfolgeflächen in Art. 15 E-BZR.
5. Ablehnung der Variante 2 von Art. 27 E-BZR mit einer Ausnahmeregelung für höhere Bauten in Wohnzone B.
6. Weiterhin Ermöglichung von Terrassenhäusern (Ergänzung von Art. 29 E-BZR nötig)
7. Einverständnis mit der angemessenen Beschränkung der Bepflanzung auf die zulässigen Bauhöhen (Art. 31 E-BZR).
8. Grünzone: Gemeinde soll ein Konzept entwickeln (Präzisierung von Art. 14 E-BZR) und Einführung von Richtlinien über Erhaltung eines angemessenen Baumbestandes im Siedlungsraum (im Zusammenhang mit Art. 31 E-BZR).
9. Überprüfung der Aufhebung der 3 Gestaltungspläne und Kommunikation gegenüber Betroffenen.
10. Kostenregelung: Einführung von Pauschalen in Art. 39 E-BZR.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen in der weiteren Überarbeitung des Entwurfes des neuen Bau- und Zonenreglements.

Mit freundlichen Grüssen

Für die FDP/Die Liberalen Eich



Stefan A. Dettwiler
Präsident

Eich, 05.02.2016

Stefan A. Dettwiler, Rechtsanwalt Executive MBA, Ibrigweidstrasse 35, 6205 Eich
Tel. 041 240 24 36 Email: stefan.dettwiler@bluewin.ch