

Christof Tofaute
Allmendstrasse 19a
6373 Ennetbürgen

Ursula Tofaute-Bucher
Allmendstrasse 19a
6373 Ennetbürgen

EINGANG

29. Sep. 2023

BAUAMT ENNETBÜRGEN

Politische Gemeinde Ennetbürgen
Gemeinderat
Friedenstrasse 6
6373 Ennetbürgen

Ennetbürgen, 29. September 2023

Einwendung (Einsprache) gegen den aufgelegten Zonenplan und das aufgelegte Bau- und Zonenreglement, öffentlicher Auflage vom 30. August bis 29. September 2023

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Innert der Auflagefrist vom 30. August bis 29. September 2023 erheben wir fristgerecht Einwendung (Einsprache) gegen den aufgelegten Zonenplan und das aufgelegte Bau- und Zonenreglement.

Als Eigentümer des Wohnhauses an der Allmendstrasse 19a, im Baurecht GB Nr. D5550, auf der Grundstückparzelle Nr. 1235, Grundbuch Ennetbürgen, sind wir direkt betroffen und erheben nachstehende Einwendungen mit Begründungen und Anträgen:

A)

Einwendung: gegen die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Gebiet Allmendstrasse / Aumühlestrasse, somit gegen den Zonenplan Siedlung Teil Dorf.

Begründung:

Das Gebiet Allmendstrasse / Aumühlestrasse wurde mit einem Gestaltungsplan von 1987 belegt. Ausgangslage war damals eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan. Es war und ist heute noch ein wichtiges Planungsinstrument, grössere unbebaute Baugebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen, um eine qualitätsvolle und siedlungsverträgliche Bebauung zu erreichen, was vordergründig im öffentlichen Interesse steht.

Bei mit einem Gestaltungsplan fertig bebauten Gebieten soll die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden, so auch im Gebiet Allmendstrasse / Aumühlestrasse.

Die Gesetzgebung schliesst nicht aus, dass eine Gestaltungsplanpflicht bestehen bleiben kann, wenn ein Gebiet mittels Gestaltungsplan fertig bebaut ist. Eine Aufhebung der

Gestaltungsplanpflicht muss aber gut begründet sein. Die Begründung gemäss Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 17. August 2023, Seite 29, lautet:

- *Die Gestaltungsplanpflicht wurde rein deklaratorisch aufgrund der kantonalen Gesetzgebung ausgeschieden.*
- *Das Gestaltungsplangebiet ist zweckmässig überbaut und erschlossen.*
- *Die Gebäude wurden zeitlich gestaffelt erstellt. Entsprechend soll der Unterhalt unabhängig durchgeführt werden können.*
- *Es sind keine erheblichen, öffentlichen Interessen für den Fortbestand einer Gestaltungsplanpflicht vorhanden.*

Diese Begründung ist ungenügend, insbesondere wird nicht dargelegt und erläutert, warum kein erhebliches öffentliches Interesse für den Fortbestand einer Gestaltungsplanpflicht bestehen soll. Die Ausführungen im Bericht vermögen das nicht zu begründen.

Bei der Überbauung dieses Gebiets mit dem Gestaltungsplan von 1987 handelte es sich um eine für die damalige Zeit sehr visionäre Bebauungsart mit Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern, teilweise in engem Gebäudeabstand zueinander und mit einer sehr hohen Ausnützungsziffer gegenüber der Regelbauweise, einer verdichteten Bauweise, wie sie heute über die aktuellen Planungs- und Bauvorschriften zur besseren Baulandnutzung forciert und gefordert wird. Die Bebauung wurde erst vor kurzer Zeit abgeschlossen.

Schaut man sich Ennetbürgen an, so handelt es sich beim Gebiet Allmendstrasse / Aumühlestrasse mit 38 Wohneinheiten als Reihen- und DEFH um eine einmalige und einzigartige Überbauung im Dorf. Mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht bleibt der Gestaltungsplan zwar bestehen, eine Aufhebung ist aber möglich und geschieht nach einem im Planungs- und Baugesetz geregeltem Verfahren.

Nach einer allfälligen Aufhebung des Gestaltungsplans gilt dann die Regelbauweise in diesem Gebiet, weil kein Gestaltungsplan mehr besteht.

Mit den aktuellen kantonalen und den vorgesehenen kommunalen Bauvorschriften kann diese Überbauung nur noch in einem eingeschränkten Besitzstand erhalten werden, weil die Gebäude nach Aufhebung des Gestaltungsplans nicht mehr den Bauvorschriften entsprechen.

Gemäss Besitzstandsgarantie Art. 139 PBG könnten sie erhalten, aber nur bedingt wieder aufgebaut werden, weil in diesem Artikel der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau nicht zu lesen ist, sondern nur bei Zerstörung durch höhere Gewalt die Rede ist.

Ähnliches geht auch aus Art. 42a Abs. 3 PBG hervor: Bestehende Bauten und Anlagen, die aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplanes der Nutzungszone oder den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen, dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Es ist auch hier nicht eindeutig, ob ein freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau möglich sind.

Eine anderere wesentliche Folge ist, müssten die Bauten nach den Bestimmungen der Regelbauweise neu gebaut werden, ginge der durch den bestehenden Gestaltungsplan erreichte Verdichtungseffekt verloren, was nicht im Sinne der Raumplanung und des öffentlichen Interesses sein kann.

Alle Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter gehören einer Grundeigentümerin, der Genossenkorporation Ennetbürgen, diese müsste eigentlich auch an einer langfristigen Sicherung der Überbauung auf dem Grundstück interessiert sein. Eine langfristige Erhaltung der Überbauung Allmendstrasse / Aumühlestrasse mit 38 Wohneinheiten als Reihen- und DEFH im Baurecht (60 Jahre) kann nur über einen Gestaltungsplan sichergestellt werden. Damit auch eine ersatzlose Aufhebung des Gestaltungsplans ausgeschlossen werden kann, ist eine Gestaltungsplanpflicht das geeignete und richtige Instrument. Und nur so kann eine Gestaltungsplananpassung und die Rechtmässigkeit der Bauten und deren Fortbestand sowie Ersatz gesichert werden.

Ableitend aus den vorangegangenen Ausführungen muss aus unserer Sicht ein erhebliches öffentliches Interesse daran bestehen, dass die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Allmendstrasse / Aumühlestrasse bestehen bleibt und nicht aufgehoben wird.

Anträge:

- 1 Die Gestaltungsplanpflicht Gebiet Allmendstrasse / Aumühlestrasse ist, wie im noch rechtskräftigen Zonenplan Siedlung Teil Dorf enthalten, zu belassen und in den neuen Zonenplan zu übernehmen.
- 2 Da es sich um eine wesentliche Änderung gegenüber dem neuen aufgelegten Zonenplan handelt, sind die Änderungen wieder öffentlich aufzulegen.

B)

Einwendung: gegen Bau- und Zonenreglement Art. 21, 2. Grundmasse, der Zone für öffentliche Zwecke Öa, bezüglich fehlender Grundmasse in der Zone und ungenügender Grenzabstandsregelung gegenüber der angrenzenden Wohnzone W12a.

Begründung:

Grundsätzlich ist es verständlich, wenn der Gemeinderat in der Zone für öffentliche Zwecke möglichst freie Hand haben möchte, um eine gute Nutzung und ausnützende Bebaubarkeit zu erreichen, damit die öffentlichen Bedürfnisse an Bauten und Anlagen befriedigt werden können und deshalb auf die Festlegung von Grundmassen und Abstandsregelungen verzichten will, was wohl gemäss Art. 104 Abs. 3 PBG möglich ist.

Andererseits aber kann es nicht sein, dass der öffentlichen Hand ohne Festlegung von Grundmassen und Abstandsregelungen Tür und Tor offensteht, Bauten mit Volumen zu erstellen, die sich kaum in die bestehende Siedlungsstruktur einpassen und negativ auf die angrenzenden Wohnzonen auswirken würden.

Die aktuellen kantonalen Planungs- und Bauvorschriften sowie die vorgesehen kommunalen Bauvorschriften bezwecken ja unter anderem eine Erhöhung der Siedlungs- und Wohnqualität, nebst genau bestimmten Zonen mit Verdichtungsmöglichkeiten.

Ohne die Festlegung von Grundmassen und Grenzabständen / Abstandslinien zu an die Zone Öa angrenzenden Wohnzonen wie die W12a, besteht einerseits ein grosse Rechtsunsicherheit, was alles in welcher Grösse gebaut werden kann. Andererseits besteht kein Schutz gegenüber den angrenzenden Wohnzonen wie die W12a mangels genügender Abstandsregelung. Es ist hier auch anzumerken, dass Anwohner an der Zone Öa immer wieder starken Immissionen wie beispielsweise Lärm und Licht ausgesetzt sind. Je näher sich Bauten und Anlagen an der Wohnzone befinden, um so intensiver wirken diese Immissionen und beeinträchtigen die Wohnqualität, bei grosser Nähe und Höhe kommt dann noch die Beeinträchtigung durch Schattenwurf hinzu.

So kann ohne Grundmasse in der Zone Öa beispielsweise eine 16 m hohe und 50 m lange Baute sehr nahe an die Wohnzone gebaut werden. Hier stellt sich die Frage, ob nur ein Grundabstand von mindestens 3 m gemäss Art. 110 Abs. 2 PBG gilt, da keine maximale Gesamthöhe als Grundmass in der Zone Öa festgelegt ist, zuzüglich einem Mehrlängenzuschlag nach Art. 110 Abs. 3 PBG von 1 m ($50\text{ m} - 40\text{ m} = 10\text{ m}$, davon $1/10$) ergäbe das dann 4 m Grenzabstand. Es leuchtet sofort ein, dass eine so grosse Baute mit einem Grenzabstand von nur 4 m gegenüber der angrenzenden Wohnzone nicht verträglich wäre. Müsste gemäss Art. 110 Abs. 2 PBG trotzdem $1/3$ der Gesamthöhe der Baute zum minimalen Grundabstand hinzugerechnet werden, was allenfalls nicht sicher ist, da eine maximale Gesamthöhe als Grundmass fehlt, käme die beispielhafte Baute auf einen Grenzabstand von 9 m. Auch das ist noch nahe genug, sie würde sich mit dieser Höhe und Grenzabstand mit der Länge von 50 m ungefähr die Hälfte entlang der Länge nördlich angrenzenden Wohnzone W12a erstrecken. Dieses Beispiel soll zeigen, dass Grundmasse

in der Zone Öa notwendig sind, so wie auch eine höhen- und längenbasierte Abstandsregelung gegenüber und zum Schutze der angrenzenden Wohnzonen. Alternativ zu einem Grundabstand und Mehrlängen-zuschlägen könnte in genügendem Abstand zur angrenzenden Wohnzone W12a ein fester Abstand mit einer Baulinie im Zonenplan festgelegt werden. Der Baulinienabstand wäre so gross zu wählen, dass auch bei grösseren Bauvolumen eine gute Eingliederung gewährleistet wäre und die angrenzende Wohnzone möglichst wenig beeinträchtigt würde.

Im Gestaltungsplan Allmendstrasse / Aumühlestrasse von 1987, Planungsbericht und Bauvorschriften, Ziffer 5, wurde für Bauten in der Zone Öa (neu vorgesehene Bezeichnung) ein Abstand von mindestens 10 m bei einer Fassadenhöhe von 7 m und einer Dachneigung von 30 ° gegenüber der Wohnzone W12a (neu vorgesehene Bezeichnung) festgehalten. Bei höheren Bauten vergrössert sich der Abstand zur Zonengrenze sinngemäss (könnte bedeuten: bei 10 m Fassadenhöhe $10 \text{ m} / 7 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 14.3 \text{ m}$ Abstand, bei 14 m Fassadenhöhe $14 \text{ m} / 7 \text{ m} \times 10 \text{ m} = 20 \text{ m}$ Abstand, usw.).

Der Grundeigentümer, welcher den Gestaltungsplan erstellte, war offensichtlich damals schon bestrebt, über eine Abstandstandsregelung gegenüber der Wohnzone, für die Wohnzone eine gute Wohnqualität sicherzustellen. Diese Regelung wird mit den fehlenden Grundmassen und Abstandsregelung in der Zone Öa überhaupt nicht berücksichtigt, was unverständlich und nicht nachvollziehbar ist.

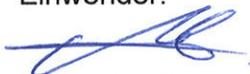
Wir sind der Ansicht, dass künftige Gebäude in der Zone Öa wohl höher als 7 m sein werden, in Betrachtung der bisher erstellten Bauten in der Zone Öa. Somit erachten wir bei einer Baulinie einen Abstand von mindestens 15 m oder mehr von der Wohnzone als gerechtfertigt, um der vorerwähnten Absicht im Gestaltungsplan von 1987 zu folgen, was der Eingliederung ins Siedlungsbild sehr entgegenkommt und einen genügenden Schutz gegenüber der angrenzenden Wohnzone und noch eine gewisse Wohnqualität gewährleistet.

Anträge:

- 1 Im Bau- und Zonenreglement Art. 21, 2. Grundmasse, der Zone für öffentliche Zwecke Öa sind als Grundmasse mindestens
 - eine maximale Gesamthöhe
 - eine maximale Gebäudelänge/Gebäudebreitefestzulegen, die eine siedlungsgerechte Eingliederung unterstützen.
- 2 Im Bau- und Zonenreglement Art. 21, 2. Grundmasse, der Zone für öffentliche Zwecke Öa ist als Grundmass gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG ein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 110 PBG ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von mehr als 25 m festzulegen, geltend gegenüber der Wohnzone W12a.
- 3 Analog Bau- und Zonenreglement Art. 13 Abs. 2 (Kernzone) ist, geltend für die Zone Öa, festzulegen, dass gegenüber der Wohnzone W12a der reguläre Grenzabstand, und zwar minimaler Grundabstand mit Berücksichtigung eines Zuschlags von 1/3 der Gesamthöhe, einzuhalten ist.
- 4 Alternativ zu Antrag 2 und 3 ist in der Öa eine Baulinie mit Abstand von mindestens 15 m oder mehr ab der Zonengrenze W12a entlang, im Zonenplan Siedlung Teil Dorf festzulegen.
- 5 Da es sich um eine wesentliche Änderung gegenüber dem neuen aufgelegten Bau- und Zonenreglement sowie allenfalls dem Zonenplan handelt, sind die Änderungen wieder öffentlich aufzulegen.

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, wir sind überzeugt, dass unsere Einwendungen begründet sind und im Interesse der Anwohner sowie auch von öffentlichem Interesse sind.

Einwender:



Christof Tofaute

Einwenderin:



Ursula Tofaute-Bucher

Kopie an:

Martin Steiner, Allmendstrasse 7, 6373 Ennetbürgen

Marcel Hartmann, Allmendstrasse 9, 6373 Ennetbürgen

Hildegard und Renato Tarelli, Allmendstrasse 11, 6373 Ennetbürgen

Anton Odermatt, Allmendstrasse 13a, 6373 Ennetbürgen

Annemarie Odermatt, Allmendstrasse 13b, 6373 Ennetbürgen

Beat Odermatt, Allmendstrasse 13c, 6373 Ennetbürgen

Marianne und Marc Blöchliger-Nagl, Allmendstrasse 15a, 6373 Ennetbürgen

Brigitte und Markus Niederberger-Würsch, Allmendstrasse 15b, 6373 Ennetbürgen

Andrea und Erwin Inderbitzi-Truttmann, Allmendstrasse 17a, 6373 Ennetbürgen

Peter Truttmann-Wyrsh, Allmendstrasse 17b, 6373 Ennetbürgen

Hans Rudolf Christen, Allmendstrasse 19b, 6373 Ennetbürgen

Monika und Edgar Riedo-Räber, Allmendstrasse 21a, 6373 Ennetbürgen

Edith und Franz Egli-Weibel, Allmendstrasse 21b, 6373 Ennetbürgen

Genossenkorporation Ennetbürgen, Genossenrat, Buochserstrasse 1a, 6373 Ennetbürgen