

Impressum

Auftrag	Anpassung Baubereiche Bebauungsplan Schützenmatt
Auftraggeberin	Gemeinde Inwil (Ausführung Strüby AG)
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	bp_schuetzenmatt_Bericht_Änderungen_240903
Auftragsnummer	740.65
Version	2.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Verfahren	4
1.1	Anlass der Anpassung	4
1.2	Umfang der Planungsvorlage	5
1.3	Planungsablauf	5
1.4	Die Planungsschritte im Detail	5
2.	Anpassung Situationsplan zum Bebauungsplan	6
2.1	Anpassung Baubereiche A1 bis A4 und E	6
2.2	Geringfügige Anpassungen Baubereich U (Unterniveaubauten)	9
3.	Anpassung Art. 4 der Sonderbauvorschriften	9
4.	Nutzen für die Öffentlichkeit	10
5.	Planbeständigkeit	10
6.	Würdigung der Planung	11

1. Ausgangslage und Verfahren

1.1 Anlass der Anpassung

Der Bebauungsplan Schützenmatt wurde am 28. November 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 2. Mai 2023 mit Entscheidung Nr. 433 vom Regierungsrat genehmigt.

Mit der konkreten Ausarbeitung des Baugesuches wurden vier Optimierungsmöglichkeiten eruiert, die nun im ordentlichen Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden sollen:

- Einerseits wurde mit der konkreten Ausgestaltung des Baugesuchs ein redaktioneller Fehler zu den Grössen der **Baubereiche A1 bis A4** entdeckt und andererseits wurde dort der vom Kanton geforderte Strassenabstandsrevers bei der Platzierung der Baubereich noch nicht vollständig berücksichtigt. Eine leichte Verschiebung von der Strasse weg mit leichter Anpassung der Grösse der Baubereiche an die Bestimmungen von Art. 4 der Sonderbauvorschriften ist notwendig. =>Kap. 2.1
- Leichtes Abdrehen des **Baubereichs E** um 3° zwecks Einhaltung der Grenzabstände ostseitig von 3.00 m und westseitig von 5.00 m. =>Kap. 2.1
- Leichte Anpassungen des **Baubereiches U** (Unterniveaubauten) an die oben genannten Anpassungen der übrigen Baubereiche. =>Kap. 2.2
- Aufgrund der Anpassungen der Baubereiche A1, A2 und A3 muss der **Baubereich A4 um 20 m² verkleinert** werden. Dazu ist Art. 4 der Sonderbauvorschriften anzupassen. =>Kap. 3

Die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss Art. 4 der Sonderbauvorschriften wird mit Ausnahme der Verkleinerung der Fläche des Baubereichs A4 generell beibehalten. Es handelt sich demnach bei allen Anpassungen nicht um eine Volumenerweiterung, sondern um die geometrisch leichte Verschiebung des bisher schon zulässigen Volumens.

1.2 Umfang der Planungsvorlage

Zur Auflage gelangen folgende Unterlagen:

- Bebauungsplan Schützenmatt Anpassungen 2024: Situationsplan 1:500 vom 3. September 2024 (zur Anpassung gelangen nur die farbig dargestellten Inhalte)
- Anpassung Art. 4 Sonderbauvorschriften vom 3. September 2024 (zur Anpassung gelangen nur der farbig dargestellten Inhalt)

Orientierend sind folgende Unterlagen beigelegt:

- Planungsbericht Anpassung Baubereiche 2024 zum Bebauungsplan Schützenmatt vom 3. September 2024
- Orientierender Bebauungsplan 2022 mit Anpassungen 2024 integriert

1.3 Planungsablauf

Überarbeitung Bebauungsplan	März bis Juni 2024
Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	Juli 2024
Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	Juli bis August 2024
Beschluss Gemeinderat öffentliche Auflage	anschliessend
Öffentliche Auflage 20 Tage	16. September bis 15. Oktober 2024
Beschluss Gemeindeversammlung
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

1.4 Kantonal Vorprüfung

Mit Vorprüfungsbericht vom 26. August 2024 hat das BUWD die Vorlage geprüft und hält folgendes fest:

Der im Entwurf vorliegende Nachtrag zum Bebauungsplan Schützenmatt kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass er mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

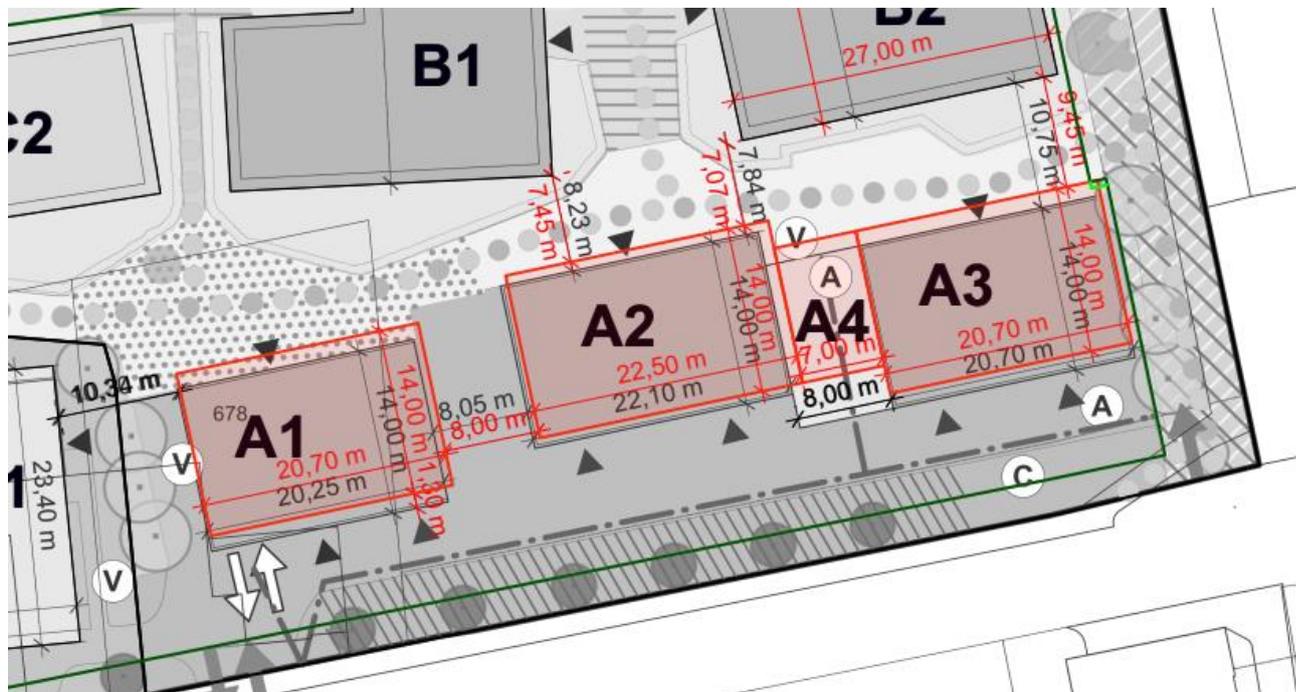
Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

1.5 Die weiteren Planungsschritte im Detail

Wird mit fortlaufender Planung ergänzt.

2. Anpassung Situationsplan zum Bebauungsplan

2.1 Anpassung Baubereiche A1 bis A4 und E



Im genehmigten Bebauungsplan Schützenmatt Inwil wurde bei der Vorbereitung des Baugesuchs ein geringfügiger redaktioneller Fehler entdeckt:

Im massgebenden Art. 4 der Sonderbauvorschriften sind die maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen pro Baubereich verbindlich festgelegt. Mit Ausnahme der Fläche des eingeschossigen Baubereichs A4 für Verkaufsnutzungen (Reduktion von 130 m² auf 100 m²) blieben diese Flächen über alle Planungsschritte (Vorprüfung, Mitwirkung, Auflage, Gemeindeversammlung) unverändert. Die Flächen entsprechen dem gesamtstädtebaulichen Ansatz des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb und waren in keinem Verfahrensschritt – auch nicht in der Vorprüfung – Gegenstand einer Diskussion, eines Vorbehaltes oder einer Einsprache.

Aufgrund der Vorprüfung mussten nach intensiver Diskussion mit dem vif die Baubereich leicht angepasst werden. Zum Erhalt des notwendigen Strassenabstands und des vom Kanton geforderten Rückbaurevers musste die Bebauung als Ganzes zurückversetzt werden und die Flächen der Baubereiche A1 bis A4 und E in ihrer Lage und Grösse optimiert werden. Bis dahin wiesen alle Baubereiche eine leicht grössere Fläche auf als dies in Art. 4 SBV festgelegt wird. Dies um für die Baubewilligung eine massvolle Flexibilität von bis zu 1.0 m in der Anordnung der Bauten zu ermöglichen.

Da mit den geforderten Strassenabständen die Optimierung der Vorbereiche mit Parkierung zu den Baubereichen A schwierig war, mussten im cm-Bereich Lösungen gefunden werden. In diesem Schritt wurden die Baubereiche A1 bis A3 so reduziert, dass die bisherigen Anordnungsspielräume aufgegeben und die Baubereiche entsprechend verkleinert werden mussten (z.B. Reduktion der Gebäudebreiten von 14.5 m auf 14.0 m).

Bei diesem Schritt wurde nicht geprüft, ob die Flächen der Baubereiche A1 bis A3 und E genügend gross sind, um die gemäss Art. 4 zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen zu realisieren. Es zeigt sich nun, dass diese Baubereich leicht kleiner gezeichnet und vermassst sind, als dies Art. 4 verlangt. Konkret:

- Baubereich A1: Zulässige Fläche Art. 4: 290 m², Fläche Plan (20.25 x 14) 283.5 m² => Differenz 6.5 m²
- Baubereich A2: Zulässige Fläche Art. 4: 315 m², Fläche Plan (22.10 x 14) 309.4 m² => Differenz 5.4 m²
- Baubereich A3: Zulässige Fläche Art. 4: 290 m², Fläche Plan (20.70 x 14) 289.8 m² => Differenz 0.2 m²
- Baubereich E: Zulässige Fläche Art. 4: 255 m², Fläche Plan (17.80 x 14) 249.2 m² => Differenz 5.8 m²

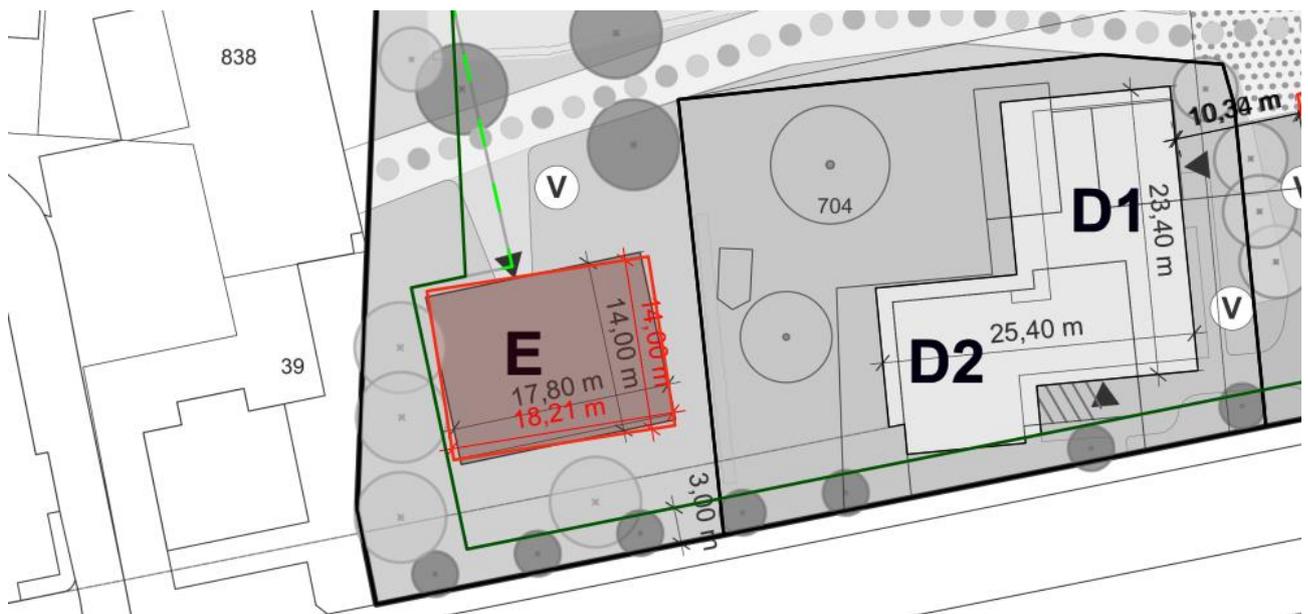
Die Abweichungen liegen damit in einer Spannbreite von unter 3% der zulässigen Gebäudefläche gemäss Art. 4.

Mit Brief vom 20. Februar 2024 hält die Gemeinde dazu fest:

Bezüglich Ausnutzung sind für den "Bebauungsplan Schützenmatt" zwei verbindliche Bestandteile relevant, einerseits die SBV von 4. August 2022 und andererseits der Situationsplan 1:500 vom 28. November 2022. In diesen zwei Bestandteilen sind die Baubereiche und die zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbf) festgelegt, welche die mögliche Ausnutzung in der Grundfläche definieren. Sowohl die Baubereiche als auch die aGbf haben dieselbe Rechtsverbindlichkeit. Aus den erwähnten Unterlagen ist ersichtlich, dass die festgelegte aGbf bei den Baubereichen A1, A2, A3 und E marginal nicht realisiert werden kann, aufgrund dessen die Baubereiche kleiner definiert wurden. Sind in der Gesetzgebung zwei Bestimmungen vorhanden, welche dasselbe regeln, jedoch unterschiedliche Ergebnisse resultieren, ist jeweils immer die strengere Anwendung massgebend. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Baubereiche der möglichen aGbf vorgehen.

Aufgrund des von der Dienststelle vif verlangten Strassenabstandes mit Revers für einen allfälligen Ausbau der Kantonsstrasse wurde schon im Gesamtplanungsprozess im cm-Bereich um die notwendigen Erschliessungsflächen gerungen. Im damaligen Optimierungsprozess der Lage der Baubereiche A1 bis A4 wurde der letzte Anpassungsschritt nicht mehr präzise im Bebauungsplan übernommen. Die Baubereiche werden darum um rund 70 bis 130 cm leicht in nördlicher Richtung verschoben.

Damit wird insbesondere beim Baubereich A4 weiterhin die Senkrecht-parkierung sichergestellt. Sollte vom Kanton der Revers von 3.0 m der-einst tatsächlich vollständig beansprucht werden, so ist die Aussenpar-kierung bzw. die Gestaltung des Erschliessungsbereichs E3 «Vorzone» zu überarbeiten. Die Zu- und Ausfahrt Areal, Zu- und Ausfahrt Tiefgarage, sowie die Erschliessung der Baubereiche A1 bis A4 und Wendemöglich-keiten sind aber auch bei Beanspruchung des Revers weiterhin gegeben.



Der **Baubereich E** wird um 41 cm verlängert, damit die im Art. 4 Sonderbauvorschriften zulässigen 255 m² anrechenbare Gebäudefläche auch tatsächlich realisiert werden können. Damit die bisherigen Abstände wieder eingehalten werden können, wird der Baubereich geringfügig ge-dreht.

2.2 Geringfügige Anpassungen Baubereich U (Unterniveaubauten)



Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen der Baubereiche A und E wird der Baubereich U (Unterniveaubauten) an den oben blau markierten Stellen geringfügig angepasst.

3. Anpassung Art. 4 der Sonderbauvorschriften

Aufgrund der Anpassungen der Baubereiche A1, A2 und A3 muss der Baubereich A4 um 20 m² verkleinert werden. Dazu ist Art. 4 der Sonderbauvorschriften anzupassen (blau):

Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes in m.ü.M.	Anrechenbare Gebäudefläche Total maximal (aGbf)	Zulässige Nutzungen
A4	425.00	100 m² 80 m ²	Gewerbe, Verkauf

4. Nutzen für die Öffentlichkeit

Der Bebauungsplan Schützenmatt erbringt als Ganzes einen hohen Nutzen für die Öffentlichkeit. Zu erwähnen sind insbesondere

- die Realisierung von attraktiven und vielfältigen Wohnungen mit kurzen Wegen an zentraler Lage,
- die neue öffentliche Durchwegung sowohl in Ost-West- wie auch in Nord-Süd-Richtung abseits der Hauptverkehrsströme mit sicheren Schulwegen,
- die Ermöglichung eines gut erreichbaren, zusätzlichen Detailhandels-geschäfts,
- die Erschliessung direkt ab Kantonsstrasse und damit keinen zusätzlichen Verkehr in den Quartieren wie auch
- der Erhalt des ortsbildprägenden Standorts Bachmannhof.

Mit den nun vorliegenden Anpassungen des Bebauungsplans werden die Gesamtqualitäten nicht geschmälert.

5. Planbeständigkeit

Mit der Planbeständigkeit wird sichergestellt, dass eigentümerverbindliche Planungen über einen angemessenen Zeitraum rechtlich Bestand haben. Von diesem Grundsatz kann in untergeordnetem Mass abgewichen werden, wenn sich wesentliche Voraussetzungen geändert haben.

Es liegt in der Natur der Sache, dass Bauprojekte gegenüber dem Wettbewerbsprojekt noch geringfügig angepasst werden, sei dies durch geänderte konstruktionstechnische Anforderungen oder auch durch verkehrstechnische Anforderungen.

Die nun vorliegenden Änderungen des Bebauungsplans entsprechen dem und sind damit mit der Planbeständigkeit vereinbar:

- Anpassungen aufgrund eines redaktionellen Fehlers in den Baubereiche A1 bis A4. Damit wird der vom Kanton verlangte Revers von 3.0 m ab Kantonsstrasse tatsächlich sicher gestellt.

Die vorgenommenen Anpassungen tangieren zudem keine wesentlichen Interessen der Öffentlichkeit oder Dritter:

- Leicht verändert wird die Lage der Bauten, nicht aber deren Aus-masse in Grundfläche und Höhen.
- Der gesamt-städtebauliche Ansatz wird nicht verändert.
- Die Freiraumgestaltung bleibt insgesamt erhalten.

- Die öffentliche Durchwegung bleibt integral erhalten und wird hinsichtlich behindertengerechter Ausgestaltung noch verbessert.

6. Würdigung der Planung

Die vorgesehenen Anpassungen des Bebauungsplans Schützenmatt Inwil sind in der Weiterentwicklung des Projekts im Rahmen des Baugesuchs begründet. Dazu wird der Weg des ordentlichen Bebauungsplan-Verfahrens gewählt.

Die geringfügigen Anpassungen verletzen keine wesentlichen Interessen Dritter, das Gesamtkonzept inkl. Umgebungsgestaltung bleibt in seiner Qualität erhalten, mit der Ausnahme ist keine Mehrnutzung verbunden und für das Bauprojekt wird eine Verbesserung erzielt.