



G E M E I N D E R A T

**Teiländerung Zonenplan A im Bereich des Bebauungsplans Dorf kern Ost
Bebauungsplan Dorf kern Ost**

Teiländerung Bebauungsplan Dorf kern Ost

Bericht zu den gütlich erledigten, unerledigten oder nur teilweise erledigten Einsprachen (orientierend)

Beilage zum Bericht und Antrag Nr. 1589 A
an den Einwohnerrat Horw

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Auflage Teiländerung des Zonenplanes A, Bebauungsplan Dorf kern Ost, und des Plans zur Aufhebung der Baulinie entlang der Kantonsstrasse (Erste Öffentliche Auflage).....	3
2.1	Einsprachebehandlung	3
2.2	Gütlich erledigte Einsprachen	3
2.2.1	Egli-Zunft, Horw	3
2.2.2	Katholische Kirchgemeinde Horw	4
2.2.3	Joe und Edith Imfeld, Horw	10
2.3	Unerledigte oder nur teilweise erledigte Einsprachen.....	11
2.3.1	Einfache Gesellschaft Gebrüder Schnyder, Horw	11
2.3.2	Innerschweizer Heimatschutz, Luzern	16
2.3.3	Pia Koefoed, Horw	17
3	Auflage Teiländerung Bebauungsplan Dorf kern Ost (Zweite Öffentliche Auflage).....	24
3.1	Einsprachebehandlung	24
3.2	Gütlich erledigte Einsprache	24
3.2.1	Katholische Kirchgemeinde Horw	24
3.3	Unerledigte Einsprachen.....	25
3.3.1	PHH Pro Halbinsel Horw.....	25
3.3.2	Imfeld-Solutions GmbH vertreten durch RA Dr. Christoph Hehli, Luzern.....	28
3.3.3	G5 einfache Gesellschaft Gebr. Schnyder vertreten durch RA Bernhard Stadelmann, Horw	30

Abkürzungen:

SBV	Sonderbauvorschriften
BV	Bundesverfassung
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989
GSchG	Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
WBG	Wasserbaugesetz vom 30. Januar 1979

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Dorf kern Ost, die Teiländerung des Zonenplans A und der Plan zur Aufhebung der Baulinie entlang der Kantonsstrasse lagen vom 3. Oktober bis 2. November 2016 und die Teiländerung des Bebauungsplanes Dorf kern Ost vom 28. Januar bis 26. Februar 2019 öffentlich auf. Die Planaufgabe vom 3. Oktober bis 2. November 2016 wird nachfolgend als 1. Öffentliche Auflage bezeichnet, die Planaufgabe vom 28. Januar bis 26. Februar 2019 als 2. Öffentliche Auflage.

2 Auflage Teiländerung des Zonenplanes A, Bebauungsplan Dorf kern Ost, und des Plans zur Aufhebung der Baulinie entlang der Kantonsstrasse (Erste Öffentliche Auflage)

Während der Auflagefrist der 1. Öffentlichen Auflage haben sechs Personen bzw. Organisationen Einsprachen eingereicht. Es sind dies:

Zur Teiländerung Zonenplan A im Bereich Dorf kern Ost

- 1 Egli-Zunft (eine Einzeleinsprache)

Zum Bebauungsplan Dorf kern Ost

- 1 Egli-Zunft (zwei Einzeleinsprachen)
- 2 Einfache Gesellschaft Gebrüder Schnyder (sechs Einzeleinsprachen)
- 3 Joe & Edith Imfeld (drei Einzeleinsprachen)
- 4 Innerschweizerischer Heimatschutz (eine Einzeleinsprache)
- 5 Katholische Kirchgemeinde Horw (zehn Einzeleinsprachen)
- 6 Pia Koefoed (neun Einzeleinsprachen)

Zum **Plan zur Änderung der Baulinie** sind keine Einsprachen eingegangen.

2.1 Einsprachebehandlung

Mit allen Einsprecherinnen und Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Es konnten mit zwei der insgesamt sechs Einsprecherinnen und Einsprechern eine gütliche Erledigung der Einsprache erlangt werden. Die Änderungen aufgrund der Einspracheverhandlungen, resp. nach der öffentlichen Auflage, sind im Planungsbericht zum Bebauungsplan Dorf kern Ost im Kapitel 6.2 ff. erläutert.

2.2 Gütlich erledigte Einsprachen

Folgende Einsprachen konnten aufgrund der Einspracheverhandlung gütlich erledigt werden:

2.2.1 Egli-Zunft, Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 2. November 2016 fand am 13. Dezember 2016 statt. Aufgrund veränderter Umstände wurde die Einsprache am 19. September 2019 zurückgezogen.

2.2.2 Katholische Kirchgemeinde Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 1. November 2016 fand am 13. Dezember 2016 statt. Mit Schreiben vom 20. Januar 2017 unterbreitete die Katholische Kirchgemeinde zwei Varianten, mit der sie die gütliche Erledigung der Einsprache in Aussicht stellte. Der zuständige Gemeinderat Thomas Zemp und die Vertreter der Katholischen Kirchgemeinde einigten sich auf einen der Vorschläge. Der Rückzug der Einsprache wurde mit E-mail vom 16. Februar 2017 bestätigt, soweit sie nicht gütlich erledigt werden konnte.

Antrag 1

In Art. 9 SBV (*korr. Art. 8 SBV*) sei die Verpflichtung aufzunehmen, dass die Ausgestaltung eines Gebäudes im Baubereich C auf die Architektursprache mit dem Gebäude GV-Nr. 201 (Villigerhaus) und dem Ortsbildschutz abzustimmen sei; eventuell seien die entsprechenden Verpflichtungen, d.h. die Vorgaben zu Architektursprache und Ortsbildschutz aus Art. 8 SBV zu entfernen.

Begründungen

Gemäss Art. 8 SBV ist die Ausgestaltung eines zu erstellenden Gebäudes auf die Architektursprache des alten Pfarrhauses sowie den Ortsbildschutz abzustimmen. Eine solche Verpflichtung sei im Baubereich C (Art. 9 SBV) nicht vorgesehen. Beim dortigen Gebäude (Villigerhaus) handle es sich wie beim alten Pfarrhaus um ein inventarisiertes Objekt. Beide Parzellen bzw. die darauf befindlichen Liegenschaften befänden sich im Ortsbildinventar. Eine Ungleichbehandlung stelle einen Verstoss gegen das aus Art. 8 Abs. 1 BV (Rechtsgleichheit) fließende Gleichheitsgebot dar, zumal beide Parzellen nahe beieinander lägen, je ein ortsbildinventarisier-tes Gebäude aufweisen und neben weiteren denkmalgeschützten Gebäude lägen. In der Gesamtheit betrachtet, erföhre die Parzelle im Baubereich B massive Einschränkungen, die in diesem Ausmass nicht hingenommen werden können und entsprechend den vorstehenden Anträgen zu korrigieren seien.

Erwägungen des Gemeinderates

An Bauten im Bebauungsplanperimeter werden hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten gestellt (Art. 28 Abs. 1 SBV). Die Baugesuchssteller und Baugesuchsstellerinnen sind verpflichtet, der Gemeinde ihre Projektvorschläge bereits in der Vorprojektphase zur Vorprüfung zu unterbreiten. Die Vorschläge werden von einem Fachgremium (Fachberater aus Architektur und/oder Landschaftsarchitektur) beurteilt (Art. 28 Abs. 1 und Abs. 2 SBV). Aufgrund der vorgesehenen Qualitätssicherung kann auf den letzten Satz in Art. 8 SBV verzichtet werden.

Ergänzung, Streichung in Art. 8 SBV. Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

Antrag 2

Die beiden Pflichtbaulinien im Baubereich B seien aufzuheben.

Begründung

Es sei darauf hinzuweisen, dass ein zu erstellendes Gebäude im Baubereich B gemäss Art. 8 SBV mit restriktiven Vorgaben versehen ist. Insbesondere zu erwähnen seien die (zwei!) Pflichtbaulinien sowie die vorerwähnten Vorgaben gemäss Art. 8 SBV.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Pflichtbaulinie bezweckt eine Baute innerhalb des Baubereichs in seiner Lage zu fixieren. Sie kommt dann zur Anwendung, wenn der Fussabdruck eines projektierten Gebäudes kleiner als der vorgesehene Baubereich ist. Der Baubereich B entspricht mit einer Grundfläche von 120 m² dem Fussabdruck eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Es ist unwahrscheinlich, dass ein allfälliger Neubau kleiner als der Baubereich geplant würde. Auf die Festlegung von Pflichtbaulinien kann deshalb verzichtet werden.

Streichung im Situationsplan. Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

Antrag 3

Art. 23 Satz 2 SBV, "*Parkplätze entlang der Kirchentreppe sind nicht zulässig*" sei zu streichen.

Begründungen

Diese Einschränkung sei aus diversen Gründen nicht haltbar. Es sind dies:

- a. Auf beiden Seiten der Kirchentreppe bestünden bereits heute Parkplätze.
- b. Eine Einschränkung stelle eine materielle Enteignung dar und sei nicht akzeptabel.
- c. Die in der SBV gemachten Vorgaben stellen nach Ansicht der Einsprecher eine besonders schwere Einschränkung des bisherigen als auch des voraussehbaren künftigen Gebrauchs der Sache dar und verletze die in Art. 22ter BV gewährleistete Eigentumsгарantie.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Kirchentreppe ist als attraktive Fussgängerverbindung vom Zentrum zur St. Katharina-Kirche zu erhalten und bei baulichen Änderungen auf den benachbarten Grundstücken gestalterisch aufzuwerten. Parkplätze entlang der Kirchentreppen würden diesem Ziel widersprechen. Eine Zufahrt ab der Kirchentreppe zu einer Parkierungsanlage auf die Parzelle 380 ist auch aus Verkehrssicherheitsüberlegungen nicht zu bewerkstelligen, ohne die Fussgänger zu beeinträchtigen. Sie wären eine massive Verschlechterung der heutigen Situation und widersprechen deshalb den Zielen des Bebauungsplans.

Der Einsprachepunkt wird zurückgezogen.

Antrag 4

4.1 Im Baubereich B bzw. der Parzelle Nr. 380 seien genügend oberirdische Parkplätze zu ermöglichen und es seien Art. 8 SBV und Art. 21. Abs. 3 SBV anzupassen.

4.2 Im Baubereich B bzw. der Parzelle Nr. 380 sei eine unterirdische Baute zulässig und es sei Art. 21 Abs. 4 SBV entsprechend anzupassen.

Begründungen

- a. Sofern ein Gebäude im Baubereich B erstellt werden sollte, seien Parkplätze in diesem Bereich (entlang der Kirchentreppe) zu realisieren, da aufgrund der Grundstücksform und der Erschliessung des Grundstücks, an keinem anderen Ort Parkplätze angelegt werden können.

- b. Das in Art. 21 Abs. 3 und 4 SBV verbotene Erstellen von oberirdischen und unterirdischen Parkplätzen steht im Widerspruch zur gesetzlichen Pflicht, Abstellflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen.
- c. Die Erklärung der Unzulässigkeit der Parkplätze entlang der Kirchentreppe läuft der Erstellung der Pflichtparkplätze (aktuell und zukünftig) zuwider und steht auch gegen das vorerwähnte Bedürfnis der Mieterschaft, so dass die vorgesehene Einschränkung der Parkmöglichkeiten einen massiv negativen Einfluss auf die zukünftige Vermietbarkeit der Wohnungen im Baubereich B und der ganzen Parzelle Nr. 382 haben werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Zu 4.1 Für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund ist das gültige Parkplatzreglement zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens massgebend. Es besteht die Möglichkeit, Pflichtabstellplätze in benachbarten Einstellhallen zu erwerben oder deren Nutzung vertraglich zu sichern. Ausserdem können fehlende Parkplätze mittels Ersatzabgaben abgegolten werden.

Der Einsprachepunkt wird zurückgezogen.

Zu 4.2 Anpassung in Art. 21 Abs. 4 SBV. Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

Antrag 5

Die im Bebauungsplan eingezeichnete Bepflanzung entlang der Kirchentreppe sei in Länge und Breite zu redimensionieren.

Begründung

Weitgehende Vorschriften, insbesondere die Verpflichtung, die Bepflanzung entlang der Kirchentreppe auf eine Fläche von 20 Meter mal 2 Meter zu erweitern, erscheinen der Einsprecherin aus verschiedenen Gründen unverhältnismässig. Insbesondere stelle die benötigte Fläche von 40 m² für die vorgesehene Bepflanzung einen erheblichen Eingriff in das Eigentum dar.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Bepflanzung entlang der Kirchentreppe wurde bereits aufgrund der gleichlautenden Mitwirkungseingabe von 4 Meter auf 2 Meter Breite, resp. von 80 m² auf 40 m² Bepflanzungsfläche reduziert. Sie dient der Raumsicherung für eine Bepflanzung entlang der Kirchentreppe. Sie setzt nicht eine 2 Meter breite Hecke voraus. Bei baulichen Veränderungen ist die Umgebungsgestaltung entlang der Kirchentreppe im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Die Einsprachepunkte werden zurückgezogen.

Antrag 6

- 6.1 Der Baubereich C sei unter Beachtung des ordentlichen Grenzabstandes zur Parzelle Nr. 1477 festzulegen.
- 6.2 Eventuell sei Parzelle Nr. 1477 (Pfarrhaus) in den Perimeter des Bebauungsplans aufzunehmen, unter Ausscheidung eines Baubereiches mit einem Grenzabstand von 2 Meter zur Parzelle Nr. 391 und der gegenseitigen Verpflichtung, die in Unterschreitung des Grenzabstandes erstellenden Fassaden mit Brandschutzmauern auszubilden.
- 6.3 Der Hofmattbach soll überbaut oder entlang der östlichen Parzellengrenze von Grundstück Nr. 1477 verlegt und in den Schiltmattbach geleitet werden.

Begründungen

- a. Das Näherbaurecht widerspreche den Prinzipien des Bebauungsplans, insbesondere Art. 2 Abs. 3 SBV liesse sich aus verschiedenen Gründen nicht damit rechtfertigen, dass sich dadurch ein gassenförmiger und spezieller Blick hin zur Kirche eröffnen soll. Die Wirkung des gassenförmigen Fusswegs wäre nämlich auch zu erreichen, wenn das neu zu erstellende Gebäude im Baubereich C einen Grenzabstand von mind. 4 Metern einhalten würde. Eine derartige Lage würde gar einen grösseren Blick auf die Kirche von der Schiltmattstrasse bzw. dem Fussweg hin zur Kirche ermöglichen.
- b. Ein neues Haus widerspreche dem Ansinnen des Bebauungsplanes in mehrfacher Weise. Würde das Baufeld für den Neubau mit dem ordentlichen Grenzabstand gesetzt, würde vom Fussweg her betrachtet, ein grösserer Blick auf die Kirche eröffnet und erfülle die Absichten des Bebauungsplans viel mehr. Entsprechend dem Zugang zur Kirche via Kirchentreppe soll auch der andere Weg zur Kirche in einer dem Bebauungsplan angemessenen Weise ausgestaltet werden. Der Baubereich C müsse deswegen mindestens 2 Meter in Richtung Villigerhaus versetzt werden.
- c. Andererseits würde ein Neubau im Baubereich C, welcher nicht einmal die Architektursprache des Villigerhauses aufnehme, einen zu starken Kontrast zum benachbarten Villigerhaus und zur benachbarten historischen Kirche bilden und widerspräche den Zielsetzungen des Bebauungsplans.
- d. Käme ein zu erstellendes Gebäude im Baubereich C bis auf 2 Meter an die Grundstücksgrenze zu liegen, schüfe dies ein Factum für zukünftige Bauten auf der Parzelle Nr. 1477. Eine zukünftige Bebauung auf der Parzelle Nr. 1477 wäre entsprechend beschränkt möglich. Entsprechend verlöre die Parzelle Nr. 1477 an Wert, was nach Ansicht der Einsprecher eine materielle Enteignung darstelle und bundesverfassungswidrig wäre.
- e. Darüber hinaus läge auch die Voraussetzung gemäss § 67 PBG nicht vor, die eine derartige Abweichung von den ordentlichen Grenzabständen zu rechtfertigen vermöchten.
- f. Der Baubereich C sei entweder westlich in Richtung Villigerhaus zu verschieben, zu redimensionieren oder aber auf der grossen Parzelle Nr. 391 anderweitig zu erstellen.
- g. Eventuell wäre die gesamte Parzelle Nr. 1477 in den Perimeter des Bebauungsplans aufzunehmen. In diesem Fall wäre der neu zu schaffende Baubereich aus Gleichheitsgründen ebenfalls bis auf 2 Meter an die Grundstücksgrenze zu setzen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Setzung bzw. die Lage des Bauvolumens im Baubereich C erfolgte in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege und der Begleitgruppe. Sie ist auf die Umgebung der St. Katharina-Kirche abgestimmt.

Zu 6.1 Die Gemeinde kann in Bebauungsplänen Ausnahmen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen bewilligen (§ 133 Abs. 1 lit. g. PBG). Der Unterabstand zur Parzelle Nr. 1477 wird städtebaulich begründet: das markante Villigerhaus ist für das Ortsbild prägend. Seine Wirkung als Einzelbaute soll erhalten bleiben. Ein Neubau ist deshalb deutlich abzusetzen. Mit dem öffentlichen Fussweg zur Kirche entlang der Grenze der Parzelle Nr. 1477 entsteht ein ausreichender Abstand zur bestehenden Anlage. Ein Grenzunterabstand für allfällige Neubauten der Parzelle Nr. 1477 gegenüber der Treppe und zur Parzelle Nr. 391 ist aufgrund der Topographie und der Besonnung nicht zweckmässig. Die Parzelle Nr. 1477 liegt ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Dorfkern Ost. Grenzunterabstände sind mittels Näherbaurechte privatrechtlich mit Eintrag ins Grundbuch zu regeln.

Zu 6.2 Eine Aufnahme der Parzelle Nr. 1477 in den Perimeter des Bebauungsplans würde eine Umzonung von der heutigen Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone Dorf bedingen. Sie wurde geprüft und aufgrund der bestehenden öffentlichen Nutzung (Pfarramt) verworfen. Ausserdem handelt es sich beim Gebäude an der Neumattstrasse 3 um einen Bau neueren Datums und dieses ist entsprechend nicht Teil des historischen Ortskerns.

Zu 6.3 Der eingedolte Bach durchquert das gesamte Grundstück Nr. 1477. Die bestehende Überbauung des eingedolten Hofmattbaches hat Bestandesgarantie. Bei einem allfälligen Neu-, resp. Ersatzbau müssten die wasserbaurechtlichen Vorgaben neu beurteilt werden. Die Gewässerabstände wären zu berücksichtigen.

Die Einsprachepunkte werden zurückgezogen, soweit darauf eingetreten wird.

Antrag 7

Im Bebauungsplan sei das eingeschossige Gebäude im Baubereich C bzw. der Parzelle Nr. 391 zu löschen und entsprechend Art. 15 Abs. 3 SBV zu streichen.

Begründungen

- a. Die in der Stellungnahme des Baudepartements wiedergegebene Begründung, dass das Villigerhaus als Einzelbau ortsprägend erscheinen und ein Neubau abgesetzt erstellt werden soll, ist nach Ansicht des Einsprechers in sich widersprüchlich.
- b. Um das Villigerhaus als Einzelbaute zur Geltung zu bringen, sei auf den eingeschossigen Bau bzw. den Verbindungsbau zu verzichten und entsprechend Art. 15 Abs. 3 SBV zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der vorgesehene eingeschossige Nebenbau mit begrüntem Flachdach ersetzt die bestehenden Nebengebäude (Garage, Remise) auf der Parzelle Nr. 391.

Mit den zulässigen Gebäudemassen für eine Nebenbaute nimmt der Verbindungsbau eine untergeordnete Stellung zum Villigerhaus ein und beeinträchtigt dieses nicht in seiner Ausstrahlung.

Der Einsprachepunkt wird zurückgezogen.

Antrag 8

Art. 10 Abs. 3 SBV wonach "Ein Neubau im Baubereich D kann erst nach der Bachverlegung (Hofmattbach) erfolgen" zu streichen sei.

Begründungen

- a. Die Bachverlegung stelle eine *conditio sine qua non* (= *notwendige Bedingung für...*) den Neubau im Baubereich D dar. Die katholische Kirchgemeinde bzw. ein Baustart sei diesbezüglich vom Entscheid der für die Bewilligung einer Bachverlegung zuständigen Behörden abhängig. Dies sei insbesondere deshalb stossend, da ein allfälliger Neubau nicht zwingend den Bachlauf tangieren müsse.
- b. Sofern sich zeigen sollte, dass ein Neubau den Bachlauf tangieren sollte, ist eine Bachverlegung alleine schon aus diesem Grund zu machen. Eine explizit verlangte Bachverlegung sei daher nicht notwendig.
- c. Darüber hinaus stelle die Bestimmung gar eine verfassungswidrige Eigentumsbeschränkung dar.

Erwägungen des Gemeinderates

Für neue Bauten und Anlagen gilt gegenüber eingedeckten Gewässern ein Mindestabstand von 6 Metern ab Gewässergrenze (§ 5 Abs. 2 WBG). Fliessgewässer dürfen gemäss Art. 38 GSchG und § 12 WBG nicht überdeckt oder eingedolt werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen wie die Dichte der Besiedlung, in Kernzonen, zur Verbesserung des Hochwasserschutzes, des Ortsbildschutzes oder der Zugänglichkeit zur Bachleitung ist eine Bachverlegung möglich. Sowohl für den Schiltmattbach als auch für den Hofmattbach ist gemäss Gefahrenkarte der Hochwasserschutz nicht gegeben. Mit der Bachverlegung ist das Schutzdefizit zu beheben. Der Vollzug der Gewässerräume für Fliessgewässer gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) obliegt gemäss Art. 45 GSchV den Kantonen. In der Vorprüfung des Bebauungsplanes Dorfkern Ost kommt das BUWD nach verschiedenen Abklärungen zum Schluss, dass auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet werden kann. Eine Einigung in diesem Einsprachepunkt ist aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung und den Vorgaben der Vollzugsbehörde (BUWD) nicht möglich.

Der Einsprachepunkt wird zurückgezogen.

Antrag 9

Art. 19 Abs. 2 viertes Lemma SBV (Kirchenvorplatz und Verbindungstreppe) sei zu streichen.

Begründung

Eine direkte Verbindung vom Kirchenvorplatz hinab zum Kirchweg und zur dortigen Kirchentreppe sei vom Gefälle her gar nicht machbar.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Rahmen einer ersten Studie zur Strassenraumgestaltung wurden die entsprechenden Möglichkeiten geprüft und als realisierbar beurteilt. Detaillierte Überlegungen erfolgen im Rahmen des Konzeptes zur Strassenraumgestaltung. Der Kirchenvorplatz und die räumliche Verbindung ist ein wesentlicher Teil des Ortskerns. Er kann nicht von einer Gesamtbetrachtung ausgenommen werden.

Der Einsprachepunkt wird zurückgezogen.

Antrag 10

Art. 19 Abs. 2 drittes Lemma SBV (Platzsituation Kirche) sei in Absprache mit der katholischen Kirchengemeinde zu konkretisieren.

Begründung

Die Sicherstellung einer Platzsituation nördlich der Kirche sei zu unbestimmt und sollte entsprechend konkretisiert werden. Heute würde der Platz auch als Parkplatz der Fahrzeuge der Kirchengänger, Konzert- sowie Friedhofbesucher benutzt. Dies sei bei der Formulierung zu berücksichtigen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Bestimmungen sind bewusst offengehalten, um ausreichend Spielraum in der Bearbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für den Strassenraum zu gewährleisten. Die konkrete Gestaltung und allfällige Nutzungen erfolgen in einem anderen Verfahren (Konzept zur Strassenraumgestaltung).

In der Einspracheverhandlung einigten sich die beiden Parteien auf eine Ergänzung in Art. 19 Abs. 3 SBV, die den Einbezug der betroffenen Grundeigentümer in die Bearbeitung eines Konzeptes vorsieht.

Anpassung in Art. 19 Abs. 3 SBV: Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

2.2.3 Joe und Edith Imfeld, Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 26. Oktober 2016 fand am 12. Dezember 2016 statt. Die Einsprachepunkte konnten gütlich geregelt werden.

Antrag 1

Art. 10 Abs. 2 SBV sei folgendermassen zu ergänzen (rot):

*"Für die Baubereiche D und E ist eine gemeinsame Erschliessung für die unterirdische Parkierung vorzusehen. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die ~~Einstellhalle~~ **Einstellhallen** ist im Situationsplan dargestellt. Die Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass sie in das bestehende Terrain gut integriert wird."*

Begründung

Es sei nicht möglich eine Tiefgarage für beide Liegenschaften in den Baubereichen D und E in nur einer Einstellhalle zu realisieren.

Erwägungen des Gemeinderates

Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann der Antrag glaubwürdig begründet werden. Der Änderung in Art. 10 Abs. 2 SBV wird zugestimmt.

Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

Antrag 2

Art. 21 Abs. 4 SBV sei folgendermassen zu ergänzen (rot):

*"Unterirdische Bauten sind innerhalb der Grünfläche / Gartenanlage nicht zulässig, Ausnahmen davon bilden die Bauten und Anlagen bei den Baubereichen C, D und E für die Erschliessung, **unterirdische Parkierung** oder für eingeschossige Bauten. Das ursprüngliche Terrain sowie die Grünflächen / Gartenanlagen sind weitgehend wiederherzustellen."*

Begründung

- a. Eine Einschränkung der unterirdischen Parkierung auf die Baulinie des Hauses erschwere die Erstellung einer Tiefgarage in notwendiger Grösse stark und ohne ersichtlichen Nutzen.
- b. Mit der Auflage, das ursprüngliche Terrain sowie die Grünflächen / Gartenanlagen weitgehend wiederherzustellen, werde eine negative Auswirkung einer solchen Tiefgarage auf das Erscheinungsbild ausgeschlossen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Einsprecher kann mit einer Vorstudie glaubwürdig darlegen, dass innerhalb des Baubereichs keine zweckmässige Parkierung gemäss VSS-Norm. möglich ist.

Ergänzung, Streichung in Art. 21 Abs. 4 SBV.

Dieser Einsprachepunkt wird gütlich geregelt und ist damit erledigt.

Antrag 3

Der Schnitt E auf Seite 32 (des Planungsberichts) sei wie folgt zu ergänzen:

"Die Anzahl und die Einteilung der Stockwerke ist informativ und als Vorschlag zu verstehen und nicht bindend im Sinne einer Vorschrift."

Begründung

Das Grundstück Nr. 392 liege an einer ausgeprägten Hanglage, deshalb sei eine andere Anzahl und Einteilung der Stockwerke durchaus möglich.

Erwägungen des Gemeinderates

Bei den Abbildungen auf Seite 32 des Planungsberichts handelt es sich um Schemazeichnungen zur Erläuterung möglicher Baumasse. Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter und ist nicht verbindlich, vgl. Art. 1 Abs. 3 SBV. Auf einen zusätzlichen Hinweis kann daher verzichtet werden. Da der Planungsbericht nicht rechtsverbindlich ist, wird dieser Einsprachepunkt als Einwendung behandelt und zur Kenntnis genommen.

Antrag des Gemeinderates an den Wohnerrat

Die Einsprache wird gutgeheissen soweit darauf eingetreten wird.

2.3 Unerledigte oder nur teilweise erledigte Einsprachen

Die verbleibenden Einsprachen konnten nur teilweise erledigt werden. Die unerledigten Einsprachepunkte wurden aufrechterhalten.

2.3.1 Einfache Gesellschaft Gebrüder Schnyder, Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 31. Oktober 2016 fand am 12. Dezember 2016 statt. Mit E-Mail vom 19. Januar 2017 teilte die Einsprecherin mit, dass sie an der Einsprache festhalte. Alle Einsprachepunkte betreffen den Bebauungsplan Dorfkern Ost.

Antrag 1

- 1.1 Der Bebauungsplan sei dahingehend zu ändern, dass das Villigerhaus bis auf das Fundament des Kellergeschosses zurückgebaut werden dürfe, sofern die Erstellung eines gleichen Ersatzneubaus in Form, Ausmassen und Erscheinungsbild gesichert ist.
- 1.2 Das Gebäude soll in die Kategorie 3 Ortsbildinventar zurückgestuft werden.
- 1.3 Da das Haus von öffentlichem Interesse ist, habe sich die Einwohnergemeinde mit einem angemessenen Teil an den Sanierungskosten zu beteiligen. Die Höhe des Beitrages würde von einer unabhängigen Fachperson berechnet und soll ein wirtschaftliches Betreiben des Objektes für die Eigentümer möglich machen.

Begründungen

- a. Für eine Totalsanierung des Villigerhauses müsste mit Baukosten von 2.5 bis 3.5 Mio. Franken gerechnet werden. Dieser Betrag leitet der Einsprecher aus den, ihm bekannten, vergleichbaren Baukosten für die Erneuerungen der benachbarten Liegenschaften «Dorfhaus», (ca. 3 Mio. Franken) und «altes Pfarrhaus» (ca. 1.8 Mio. Franken) ab. Eine wirtschaftliche Tragbarkeit für drei Mietwohnungen (ohne Balkon) läge bei diesen Baukosten und den zusätzlichen Grundstück-Erwerbskosten in weiter Ferne. Der Ersatz des Villigerhauses sei deshalb mit dem Bebauungsplan zu ermöglichen.
- b. Das Villigerhaus wurde über die Jahre mehrmals um- und angebaut. Es weise keine erhaltenswerten, alten Bauteile wie Ofen, Massivholzwände, einzigartige Balkenkonstruktionen, Deckenverkleidungen oder ähnlich Historisches auf. Der "vollständige Gebäudeerhalt (Substanzschutz)" müsse nach Ansicht der Einsprecher noch einmal grundlegend überdacht werden. Es mache keinen Sinn, ein altes Bauernhaus, das keine schützenswerten Gebäudeteile aufweise, für sehr viel Geld zu restaurieren, wenn unter Umständen ein Rückbau bis zum Kellergeschoss und ein gesicherter Wiederaufbau an gleicher Stelle mit den bisherigen Ausmassen und identischem äusseren Erscheinungsbild energetisch, schall- und kostenmässig besser wäre.
- c. Die Gleichstellung werde massiv verletzt, wenn einerseits ein Abbruch bis auf das Kellergeschoss mit dem Erhalten von lediglich drei Fassaden (Merkurhaus) zugelassen werde und andererseits in der gleichen Kategorie ein Aushöhlen (Pfarrhaus) oder ein Rückbau (Villigerhaus) untersagt werde.

Erwägungen des Gemeinderates

Das Gebäude GV-Nr. 201, auch Villigerhaus oder Schiltmatt genannt, war im Ortsbildinventar als Baute der Kategorie zwei eingetragen. Die Schutzkategorie zwei umfasst Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung, die sowohl als Einzelbauwerke, als auch für das Ortsbild und für die Kontinuität der baulichen Entwicklung der Gemeinde von Bedeutung sind. Im Ortsbildinventar wurde eine Renovation nach denkmalpflegerischen Grundsätzen als wünschenswert erachtet.

Die kantonale Denkmalpflege ist vom Gesetzgeber verpflichtet, für jede Gemeinde ein Bauinventar zu erstellen. Dabei wird der gesamte Baubestand einer Gemeinde gesichtet und auf die bauhistorische Bedeutung nach einheitlichen Kriterien geprüft. Das Ortsbildinventar wurde per 01.02.2018 durch das Bauinventar Horw ersetzt. Darin ist das Gebäude als «erhaltenswert» eingestuft. Es wurde der Baugruppe [A] Dorf zugewiesen. Baugruppen umfassen Einzelobjekte mit einem räumlichen, historischen oder funktionalen Zusammenhang.

Für eine denkmalpflegerische Beurteilung wurde im Januar 2017 das Wohnhaus am Kirchweg 6 mit Vertretern der Grundeigentümerschaft, der Kantonalen Denkmalpflege und den Vertretern der Gemeinde besichtigt. Im Anschluss an die Begehung des Gebäudes hat das Baudepartement die generellen Erhaltungsziele ausformuliert. Sie wurden von der Kantonalen Denkmalpflege gutgeheissen.

- Zu 1.1 Das Villigerhaus ist aufgrund des markanten Volumens, seiner Lage am Kirchweg und als Baute in der Baugruppe mit dem Dorfhaus, dem alten Pfarrhaus sowie durch die Nachbarschaft zur St. Katharina-Kirche ein wichtiger Bau für die Identifikation des Ortskerns. Im Bauinventarentwurf wird das Villigerhaus als wohlproportioniertes Bauernhaus gewürdigt. Wir kommen deshalb zur Überzeugung, dass das bestehende Bauvolumen an diesem Standort in seiner ortsprägenden Ausstrahlung erhalten werden soll. Dass sich eine sorgfältige Renovation positiv auf den Ortskern auswirken kann, zeigt die Renovation des alten Pfarrhauses am Kirchweg 5.

Die Einsprecher haben die Liegenschaft im Laufe des Jahres 2016 erworben. Zu diesem Zeitpunkt war die Bebauungsmöglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes Dorfkern Ost bereits bekannt (Mitwirkungsaufgabe 20. Januar – 19. Februar 2016). Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Kosten für den Erhalt, resp. der Sanierungsbedarf des «Villigerhauses», bekannt waren und in den Kaufpreis eingeflossen sind.

Zu 1.2 Mit dem Bauinventar wurde das Ortsbildinventar aus den 90er-Jahren ersetzt. Eine Rückstufung ist damit hinfällig.

Zu 1.3 Gemäss Art. 40 Abs. 5 entrichtet die Gemeinde angemessene Beiträge an Massnahmen zur Erhaltung sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten. Ein entsprechender Antrag zur Unterstützung von Schutzmassnahmen wird vom Gemeinderat geprüft und in Form von Verträgen oder mit Verfügungen gesichert.

Antrag 1 der Einsprache ist in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Antrag 2

Die für den Neubau auf Parzelle Nr. 391 geltende Bestimmung (Satteldach mit Mindestneigung 25°) sei aufzuheben. Der für den "Baubereich C" geltende Schnitt C (gemäss Planungsbericht) ist so zu ändern, dass wie ursprünglich und bis anhin immer vorgesehen, wiederum ein Flachdach (extensiv begrünt) auf die Gesamthöhenkote von max. 455.75 gesetzt wird.

Begründungen

- a. Der kubische Neubau werde hinter dem Villigerhaus von der Hauptverkehrsachse kaum wahrgenommen und sei über die gesamte Entwicklungszeit immer als 3-geschossiger Bau mit Flachdach geplant worden. Ein geneigtes Satteldach sei nie zur Diskussion gestanden.
- b. Die Auflage, den Neubau mit einem flachgeneigten Satteldach zu versehen, widerspreche nicht nur den seinerzeitig festgehaltenen Gestaltungsvorgaben für den Dorfkern Ost, sondern auch den bereits ausgeführten Neubauten am «Merkur-Haus» (Rechtsgleichheit), die in kürzester Sichtdistanz zum genannten Neubau liegen.
- c. Die geplante Verdichtung des Dorfkerns Ost beinhalte flachgedeckte Neubauten, die sich zurückhaltend ausnehmen, die historischen Altbauten nicht konkurrenzieren, noch diese beeinträchtigen. Gerade dies sei mit einem geneigten Satteldach nicht gegeben, weil dies zu einer unerwünschten und unpassenden Konkurrenz zum schutzwürdigen Altbau führe. Die Neubauten sollten sich durch eine einheitliche und einfache Formsprache von den historischen Altbauten abheben, diese nicht beeinträchtigen, nicht stören, noch sonst wie sich mit historischen oder historisierenden Stilelementen in den Vordergrund drängen. Dies gelte besonders für die Dachgestaltung. Ein Satteldach mit einer Neigung von 25° sei weder historisch begründet, noch ortsbildgerecht, noch zeitgemäss.
- d. Auch historische und denkmalpflegerische Gründe würden gegen ein flachgedecktes Satteldach sprechen. Ein solches habe es im Dorfkern nie gegeben, noch sei ein solches verbürgt oder gar überliefert worden.

Erwägungen des Gemeinderates

Für einen Neubau im Baubereich C ist die bestmögliche Einpassung ins Ortsbild und die architektonische Qualität von grösster Bedeutung. Mit der Ausbildung eines Schrägdaches wird die städtebauliche Einpassung bezüglich Volumetrie gesichert. Der Sichtbezug zur Kirche ist gewährleistet. Die in den Sonderbauvorschriften festgelegte Dachneigung für Satteldächer ist ein Mindestmass. Es steht dem Planer und der Bauherrschaft frei, im Vorprojekt ein stärker geneigtes Dach vorzuschlagen. Die Einpassung eines Neubaus in das Ortsbild Dorfkern wird im Rahmen einer Vorprüfung des Projektvorschlages beurteilt (Art. 28 Abs. 2 SBV).

Antrag 2 der Einsprache ist in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Antrag 3

- 3.1 Der genannte Verbindungsbau dürfe an der Nordseite des Villigerhauses und auf einer Distanz von 3/4 der bestehenden Gebäudelänge direkt angebaut werden. Zwischen dem Neubau und dem Trottoir der Neumattstrasse seien Abstellplätze, wovon einer als Besucherparkplatz (Rasenraster, sickerfähiger Belag), ausnahmsweise zu ermöglichen. Die Gartenmauer entlang der Neumattstrasse dürfe auf entsprechender Länge abgebrochen werden.
- 3.2 Könne die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze nach gültigem Parkplatzreglement nicht errichtet werden, dürfe die Gemeinde nicht zusätzlich dafür Ersatzabgaben einfordern.

Begründungen

- a. Eine Tiefgarage (Anmerkung: unter dem Baufeld C) mache erst ab einer gewissen Grösse Sinn. Diese Grundlage sei hier sicher nicht gegeben.
- b. Die Garageneinfahrt, die einige Meter brauche, müsste wahrscheinlich zwischen Alt- und Neubau liegen und würde eine ruhige Umgebungsgestaltung verunmöglichen und viel wertvolle Fläche verbrauchen.
- c. Eine Parkierung mache nur auf "Strassenniveau" wirklich Sinn. Daher müsse der Verbindungsbau, der teils in den Hang gebaut würde, eine entsprechende Grösse aufweisen.

Erwägungen des Gemeinderates

Teil des Bebauungskonzeptes ist es, auf oberirdische Parkplätze zu Gunsten der Durchgrünung und zum Erhalt des begrünten Hausumschwungs zu verzichten. Auch die Natursteinmauer soll als ortstypisches Merkmal erhalten werden. Parkierungsmöglichkeiten für die Parzelle Nr. 391 sind innerhalb des Baubereichs C, resp. des Verbindungsbaus ausreichend vorhanden. Ausserparkplätze haben sich auf die «weissen», nicht als Grünflächen bezeichneten Flächen, zu beschränken. Ausserdem kann eine Reduktion des gemäss Parkplatzreglement ermittelten Parkplatzbedarfs mit einer Ersatzabgabe abgegolten werden.

Zu 3.1 Ergänzung, Streichung in Art. 21 Abs. 4 SBV

Zu 3.2 Für die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund ist das gültige Parkplatzreglement zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens massgebend. Aus Gründen der Rechtsgleichheit wird von einer Befreiung von Ersatzabgaben für fehlende Parkplätze abgesehen.

Antrage 3 der Einsprache ist in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Antrag 4

Das Dach des Verbindungsbaus soll als Gemeinschaftsterrasse genutzt werden können.

Begründungen

- a. Durch den Neubau, den Verbindungsbau und weitere Umgebungsgestaltungen sei z.B. das Betreiben eines Grills für die Bewohner des Holzhauses ohne Balkon schlicht nicht mehr möglich.
- b. Wohnungen ohne Balkon seien selbst für Altbau-Liebhaber nur sehr schwer zu vermitteln.

Erwägungen des Gemeinderates

Gemäss Art. 17 Abs. 1 und 2 SBV muss die Dachgestaltung zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Zudem hat sie sich in das Ortsbild einzugliedern. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Grünflächen um die Bauten sind möglichst zu erhalten und das Terrain ist bei unterirdischen Bauten wiederherzustellen. Ein begehbares und als Terrasse nutzbares Dach einer Nebenbaute widerspricht den Zielen des Bebauungsplanes. Wir sind der Auffassung, dass auf der Parzelle Nr. 391 genügend Hausumschwung für eine Gartennutzung (Grillieren) zur Verfügung steht. Gemäss Art. 21 Abs. 1 SBV sind die im Bebauungsplan bezeichneten Grünflächen und Gartenanlagen zu pflegen und zu erhalten, eine Nutzung wird damit nicht ausgeschlossen.

Antrag 4 der Einsprache ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Antrag 5

Die geplante Landabtretung (Fläche zu Gunsten Strassenraumgestaltung) von 69.3 m² sei aufzuheben. Der Gartenzaun an der Westgrenze der Parzelle soll unverändert bestehen bleiben. Eine Umgestaltung des Lindenplatzes sei möglich, diese dürfe aber die Fläche der Parzelle Nr. 391 nicht in Anspruch nehmen.

Begründungen

- a. Wollte man nun den Kirchweg historisch wiederbeleben und neugestalten, könne man das nur, wenn die Dorflinde, die genau in die alte Verbindungsachse des Kirchweges gepflanzt wurde, wieder entfernt würde. Der Baum habe genug Platz und komme vor allem aus der Sicht vom Merkur-Kreisel her genügend zur Geltung.
- b. Nur selten würden Autos vom Kirchweg nördlich herkommend direkt in die Neumattstrasse (oder umgekehrt) abbiegen, was eine Platz- und Strassengestaltung bis an die Fassade des alten Villigerhauses in Frage stelle. Der Autoverkehr fliesse hauptsächlich vom Kirchweg und von der Neumattstrasse in die Kantonsstrasse.

Erwägungen des Gemeinderates

Mit einer Neugestaltung des Strassenraumes ist nicht zwingend eine Landabtretung erforderlich. Sie wurde mit dem früheren Grundeigentümer zwar angedacht, diesbezügliche Vereinbarungen gibt es allerdings nicht. Eine allfällige Landabtretung würde ein separates Verfahren erfordern und würde nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt.

Die ursprüngliche Verkehrsführung mit einem Abzweiger von der Neumattstrasse zum Kirchweg steht nicht zur Diskussion. Allerdings soll bei Überlegungen zu einer Neugestaltung des Strassenraumes der, dem Kirchweg zugewandten Vorbereich des Gebäudes GV-Nr. 201, miteinbezogen werden.

Antrag 5 der Einsprache ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Antrag 6

Der Baumbestand auf der Parzelle Nr. 391 gelte nicht als schützenswert und dürfe daher ohne Bewilligungen der Behörden nach Gutdünken und Ermessen der Eigentümer im Bestand reduziert werden.

Begründungen

- a. Die ca. 20 Meter hohen Tannen würden zunehmend zum "Problem". Sie nähmen nicht nur die Sicht auf das Haus, sondern dunkeln die sowieso nicht sehr hellen Räume im Inneren des Hauses zusätzlich ab.
- b. Ein Blitzschlag könnte einschneidende Folgen haben und die Tannennadeln würden den Dachwasserabfluss an mehreren Stellen in regelmässigen Abständen verstopfen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Baumbestand ist nicht als schützenswerter Baumbestand gemäss Art. 24 SBV eingestuft. Für das Fällen von Bäumen im Siedlungsgebiet, die nicht als schützenswert eingestuft werden, ist keine Fällbewilligung erforderlich. Der Antrag entspricht bereits der vorgesehenen Planung und ist deshalb hinfällig.

Antrag des Gemeinderates an den Wohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen soweit keine gütliche Einigung erfolgt, resp. soweit darauf einzutreten ist.

2.3.2 Innerschweizer Heimatschutz, Luzern

Die Verhandlung zur Einsprache vom 2. November 2016 fand am 13. Dezember 2016 statt. Mit Schreiben vom 19. Januar 2017 teilte die Einsprecherin mit, dass sie an der Einsprache festhalte.

Antrag

Das Baugesuch (*Anmerkung: richtigerweise der Bebauungsplan*) sei in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen.

Begründungen

- a. Die Unterlagen der öffentlichen Auflage würden aufzeigen, dass keine der in der Mitwirkungseingabe aufgeführten Punkte aufgenommen wurden und die Auflage keine Änderungen beinhalte.
- b. Die vorgeschlagene Dichte und architektonische Typologie seien an diesem sensiblen Ort unangemessen.
- c. Die bestehende Durchgrünung des Areals werde viel zu arg dezimiert.
- d. Der Innerschweizer Heimatschutz würdige die im Planungsbericht zusammengetragenen Feststellungen, jedoch können die Interessenabwägungen und Schlussfolgerungen den Vorstellungen des Ortsbildschutzes und der Sorgfalt im Umgang mit dem gewachsenen Ortsbild in der Gemeinde Horw nicht entsprechen.

- e. Die aus der Analyse gezogenen planerischen Vorschläge können aus Sicht der Einsprecher räumlich in keiner Weise überzeugen. Die neue Volumensetzung erscheine ziemlich willkürlich und formalistisch.
- f. Die massstabsfremde Struktur sei nicht zukunftssträftig.
- g. Es sei zu prüfen, ob die neuen Bauvolumen der Baubereiche B und C nicht konzentrierter, z.B. auf der Parzelle des ehemaligen Egli Zunft Spychers, zu Gunsten der bestehenden Situation angeordnet werden können.
- h. Durch ein moderiertes qualifiziertes Konkurrenzverfahren, das nicht die Interessen der Investoren so deutlich in den Vordergrund stelle, könne eine signifikant bessere Lösung erzielt werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Dorf- und Kernzonen sind oftmals Zeugen eines Verdichtungsprozesses, z.B. von einer ehemals bäuerlichen Siedlung zum Dorf oder Ortskern einer Stadt. Dieser Verdichtungsprozess ist heute aktueller denn je. Sowohl das Raumplanungsgesetz als auch das Kantonale Planungs- und Baugesetz fordern die Siedlungsentwicklung nach Innen (Massnahme gegen die Zersiedelung). Vorrangig ist, im bestehenden Siedlungsgebiet (Bauzone), in den verkehrlich gut erschlossenen Gebieten, eine qualitätsvolle Siedlungsverdichtung vorzunehmen. Die Kernzone Dorf im Zentrum von Horw erfüllt aufgrund der guten Erschliessungsqualität diese Vorgabe. Mit dem Bebauungsplan wird das Mass einer möglichen Weiterentwicklung des Dorfkerns in Abstimmung mit den historischen Bauten aufgezeigt.

Die qualitätsvolle Entwicklung des Dorfkerns zeichnet sich insbesondere aus durch:

- einen sanften Umgang mit dem Bestand
- zeitgemässe Ergänzungsbauten
- die präzise Setzung möglicher Bauvolumen
- Gewährleistung der Blickbezüge zur St. Katharina-Kirche
- Sicherstellung der Strassenraumgestaltung
- Abwägung zwischen den Interessen des Ortsbildes und denen der Eigentümer bzw. Investoren.

Zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurde bewusst auf ein moderiertes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag oder Testplanung) zu Gunsten einer Expertenplanung verzichtet. Resultate aus Machbarkeits- und Vorstudien wurden dem Fachgremium (Begleitgruppe) zur Begutachtung vorgelegt. Ausserdem standen die Grundeigentümer in der Pflicht, ihre Bauabsichten, sofern vorhanden, in Studien darzulegen und mit den Fachexperten zu besprechen.

Antrag des Gemeinderates an den Wohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.3.3 Pia Koefoed, Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 1. November 2016 fand am 12. Dezember 2016 statt. Die Einsprecherin hält an ihrer Einsprache fest.

Antrag 1

Das Bauvolumen im Baubereich D und E sei zu verkleinern.

Begründungen

- a. Nach Ansicht der Einsprecherin würden die neuen Volumen die historisch gewachsene Baustruktur zerstören und wertvolle Grünflächen und Gartenanlagen verdrängen.
- b. Es bestünde grosse Gefahr, dass der Charme und der Charakter des lauschigen Ortsteils für immer verloren gehen würden.
- c. Die Gebäudevolumen der Neubauten würden das Mass jedes der drei schützenswerten historischen Gebäude mit Ausrichtung zur Dorflinde deutlich überschreiten und dienen deshalb nicht dem Schutz des historischen Ortsteils.
- d. Durch das Verkleinern der Bauvolumen C und D wäre gewährleistet, dass der historische Ortsteil durch grössere Frei- und Grünflächen geschützt und den Anwohnern mehr Lebensqualität geboten würde.
- e. Die stark verdichtete Bauweise sprengt den Rahmen des wertvollen Ortsbildes. Eine verdichtete Bauweise eigne sich nicht unbedingt überall, sondern müsse auf die Umgebung abgestimmt werden.
- f. Der Baubereich E auf der Parzelle 392 tangiere die Zypresse. Es sei nicht möglich, das vorgesehene Volumen zu bauen und gleichzeitig die schützenswerte Zypresse zu erhalten. Abgang bei einem Baum bedeute, dass der Baum durch Alter oder Krankheit gefällt werden müsse, nicht aber weil der Baum im Baubereich stehe. Dies sei ein zusätzliches Argument dafür, dass das Bauvolumen verkleinert werden müsse.

Erwägungen des Gemeinderates

Um das Mass der Neubauvolumen in den Baubereichen D und E festzulegen wurden Analysen und Bebauungsstudien erstellt. Sie zeigen, dass die gewählten Bauvolumen für das Ortsbild verträglich sind. Ausserdem wird für Neubauten eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität verlangt (Art. 28 SBV), um die Einpassung ins Ortsbild zu gewährleisten.

Ortsbildprägende Bäume werden im Bebauungsplan geschützt. Bei den Scheinzypressen auf der Parzelle Nr. 392 handelt es sich um eine nicht einheimische Pflanze. Aus diesem Grund ist der Ersatz durch einen einheimischen und standortgerechten Laubbaum wünschenswert.

Antrag 1 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 2

Drei Laubbäume (Hainbuche) auf den Parzellen 378 und 379 seien als schützenswert einzustufen und zu bewahren.



Begründungen

- a. Diese Bäume bilden zusammen mit den Bäumen auf der anderen Seite vom Merkurkreisel auf der Kantonsstrasse und auf der Ringstrasse ein Ensemble und dienen als Schutz gegen Lärmimmissionen von motorisiertem Verkehr.
- b. Im Bebauungsplan ist eine neue Mauer eingezeichnet. Die Mauer tangiert zum Teil die Bäume. Die Bäume sind im Bebauungsplan nicht eingezeichnet und die bestehende Mauer ist nicht mit einer hellbraunen Linie markiert.
- c. Da die Umgebung im Dorfkern zu schützen ist, sollten diese drei Bäume bleiben und als schützenswert eingestuft werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Die bestehende Gartenmauer wurde ursprünglich für einen möglichen Strassenausbau gesetzt. Ein Strassenausbau der Kantonsstrasse, vor dem Merkur-Kreisel, ist heute kein Thema mehr.

Die Begleitgruppe kam betreffend Vorbereich Dorfhaus zu folgendem Schluss:

- Der Vorbereich zum Dorfhaus ist als identitätsstiftendes, aussenräumliches Element einzustufen.
- Aus städtebaulicher Sicht bezweckt die neue Gartenmauer, den Verkehrsraum (Kantonsstrasse) präziser zu fassen und den Vorbereich des Dorfhauses zu vergrössern. Eine Neugestaltung der Umgebung des Dorfhauses ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Für alle Bauvorhaben gelten die erhöhten Anforderungen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 28 SBV.

Sie empfiehlt:

- Das Dorfhaus mit der Gartenanlage (Vorbereich) und einem integrierten Pavillon (allenfalls Ersatz für bestehende Nebenbaute) zu erhalten.
- Die Gartenmauer zur Kantonsstrasse hin sinnvoll zu setzen und die Lage und Höhe der Mauer im Bebauungsplan zu bestimmen.

Diese Empfehlungen wurden im Plan und in den Sonderbauvorschriften umgesetzt. Sie gewährleisten den Erhalt von ortstypischen Elementen und den Schutz historischer Bauten (Dorfhaus). Der Schutz der drei Bäume steht nicht im Gegensatz zu diesen Zielen. Sie werden als schützenswerte Bäume in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dieser Einsprachepunkt wird mit der Ergänzung im Plan und in den SBV teilweise gütlich geregelt.

Antrag 2 der Einsprache ist abzuweisen soweit keine gütliche Einigung erfolgt, resp. soweit darauf einzutreten ist.

Antrag 3

Ein Laubbaum (Sommerlinde) auf Parzelle 1613, Ecke Neumattstrasse/Kirchweg, sei zusätzlich als schützenswert einzustufen und zu bewahren.



Begründung

Weil die Umgebung im Dorf kern zu schützen ist, sollte dieser Baum bleiben und als schützenswert eingestuft werden.

Erwägungen des Gemeinderates

Mit der Bebauung von Parzelle Nr. 1613 ist die Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren vorzulegen. An die Qualität der Umgebungsgestaltung werden mit dem Bebauungsplan ebenso hohe städtebauliche und architektonische Anforderung gestellt wie für eine Bebauung. Auf eine Unterschutzstellung ist deshalb zu verzichten.

Antrag 3 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 4

Mindestens zwei der drei Nadelholzbäume auf Parzelle Nr. 380 seien zusätzlich als schützenswert einzustufen und zu bewahren.



Begründungen

- a. Nach Ansicht der Einsprecherin prägen die Nadelholzbäume mit ihrer Grösse den Dorfkern, den Ortsteil und den Strassenraum ausserordentlich.
- b. Weil die Umgebung im Dorfkern zu schützen sei, sollen die Nadelholzbäume erhalten bleiben.

Erwägungen des Gemeinderates

Aufgrund ihrer Grösse wird die Sicht auf die für das Ortsbild prägende St. Katharina-Kirche von der Kantonsstrasse her beeinträchtigt. Eine Unterschutzstellung widerspricht den Bestrebungen, den historischen Ortsteil um die St. Katharina-Kirche in seiner Präsenz und Ausstrahlung zu stärken.

Antrag 4 der Einsprache ist in allen Punkten abzuweisen.

Antrag 5

Der Pavillon auf Parzelle Nr. 380 sei zu bewahren.



Begründung

Schutz des historischen Ortsteils bedeute, die historischen Einzelbauten und ihre Umgebung im Dorfkern zu schützen. Aus diesem Grund soll der Pavillon auf Parzelle Nr. 380 erhalten bleiben.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Pavillon (Laube) wurde mit dem «alten Pfarrhaus» renoviert. Die Laube ist keine standortgebundene Baute und kann daher innerhalb der Grünfläche versetzt werden. Eine Unterschutzstellung mit der Fixierung des Standortes im Plan ist deshalb nicht zweckmässig.

Antrag 5 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 6

Art. 19 SBV, Strassenraumgestaltung.

In der Strassenraumgestaltung sollen Pflastersteine aus Naturstein im Fussgängerbereich mehrheitlich eingesetzt werden. Vorhandene Pflastersteine im Bereich Kirchweg (Anmerkung: zwischen Kantonsstrasse und Neumattstrasse) und Kantonsstrasse (Anmerkung: Trottoir entlang Kantonsstrasse südlich Kreisel Merkur) sollen erhalten bleiben.

Begründung der Einsprecherin

- a. Gemäss Art. 19 SBV seien mit der Strassenraumgestaltung eine Aufwertung zu erreichen und historische Bezüge zu erhalten. Deshalb soll auch definiert werden, was damit gemeint ist.
- b. Pflastersteine aus Naturstein sollten eingesetzt werden, damit in Zukunft nicht alles asphaltiert sei. Die bestehenden Pflastersteine auf dem Kirchweg und auf dem Trottoir Kantonsstrasse sollen erhalten bleiben.
- c. Nur mit klaren Richtlinien könne sichergestellt werden, dass in Zukunft die Qualität erhalten bleibe.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Rahmen des Konzeptes zur Strassenraumgestaltung wird dieser Sachverhalt im Detail geprüft. Die Festsetzung eines bestimmten Baumaterials, ohne Gesamtbetrachtung, wird nicht als Sicherung der gewünschten Aussenraumqualität angesehen.

Antrag 6 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 7

Art. 22 SBV, Gartenmauern und Bebauungsplan.

Die Gartenmauern seien mit Naturstein auszuführen. Die bestehende Mauer auf Parzelle Nrn. 379 und 378 ist im Bebauungsplan mit hellbrauner Linie zu markieren (Gartenmauer bestehend). Die Linie (dunkelbraune Linie auf der Perimeterlinie) der neuen Mauer ist zu entfernen, da diese mit den Bäumen tangiert.

Begründungen

- a. Mauern sollen aus Naturstein, im gleichen Stil wie die bestehenden, ausgeführt werden.
- b. Nur mit klaren Richtlinien könne sichergestellt werden, dass in Zukunft die Qualität erhalten bleibe.

Erwägungen des Gemeinderates

Im Rahmen des Konzeptes zur Strassenraumgestaltung werden auch konzeptionelle Überlegungen zur Materialwahl in der Umgebungsgestaltung gemacht. Die Festsetzung eines bestimmten Baumaterials ohne Gesamtbetrachtung wird nicht als Sicherung der gewünschten Aussenraumqualität angesehen.

Antrag 7 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 8

Art. 19 SBV, Strassenraumgestaltung.

Die Strassenbeleuchtung müsse dem Charakter der historischen Gebäude entsprechen. Das Licht müsse abgeblendet sein und dürfe 3000 Kelvin nicht überschreiten.

Begründungen

- a. Nur mit klaren Richtlinien könne sichergestellt werden, dass in Zukunft die Qualität erhalten bleibe.
- b. Für die Strassenbeleuchtung dürfe keine grelle, weisse Beleuchtung, LED nicht höher als 3000 Kelvin, gewählt werden. Die Strassenlaternen seien in einer Formsprache mit Bezug auf die historischen Gebäude zu wählen. Nur so bleibe die Identität im Ortsteil erhalten.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Strassenbeleuchtung ist Bestandteil eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes. Sie muss mit dem Konzept zur Strassenraumgestaltung und in Abstimmung mit der Beleuchtung der öffentlichen Bauten (St. Katharina-Kirche) gesamthaft betrachtet werden. Ausserdem ist für öffentliche Beleuchtungselemente die CKW (Centralschweizerische Kraftwerke AG) miteinzubeziehen.

Antrag 8 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 9

Art. 19 SBV, Strassenraumgestaltung.

Die motorisierte Verkehrsführung bei der Dorflinde soll beibehalten werden. Der neue zusätzliche Bereich, Vorgarten Villigerhaus, dürfe nur dem Fussgängerverkehr dienen.

Begründung

Die Strassenraumgestaltung diene nicht der Verkehrsberuhigung auf einer Strasse mit Tempo 30. Bei Tempo 30 sei die Strasse möglichst eng zu halten, um das Tempolimit anzuzeigen.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Bebauungsplan legt fest, dass für die bezeichnete Fläche "Strassenraumgestaltung" ein Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Strassenraumes zu erstellen ist. Ziel ist es, mit baulichen Massnahmen den Strassenraum aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die Skizze auf Seite 36 des Planungsberichts wurde vorgängig zum Bebauungsplan erstellt. Nebst der Analyse zur historischen Entwicklung der ehemaligen Hauptverbindung von NW/OW nach Luzern und der heutigen Verkehrssituation, entstand ein konzeptioneller Vorschlag für die Strassenraumgestaltung, der nicht weiterverfolgt wurde. Er ist nicht verbindlich und bedeutet nicht, dass die Strasse in diesem Bereich für den Autoverkehr von der Neumattstrasse in den Kirchweg ausgeweitet werden soll.

Alle betroffenen Grundeigentümer würden bei weiteren Planungen, wie z.B. die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für den Dorfkern, miteinbezogen. Allfällige bauliche Massnahmen im Rahmen eines Bauprojektes, z.B. zur Umgestaltung des Kirchwegs, bedürften der Absprache mit dem betroffenen Grundeigentümer.

Antrag 9 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen soweit keine gütliche Einigung erfolgt resp. darauf einzutreten ist.

3 Auflage Teiländerung Bebauungsplan Dorfkern Ost (Zweite Öffentliche Auflage)

Mit der Teiländerung Bebauungsplan Dorfkern Ost werden gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage folgende Änderungen vorgenommen:

- In Situationsplan 1:500:
 - Baubereich B; Parzelle Nr. 380; wird gestrichen
 - Baubereich D; Parzelle Nr. 1613; wird aufgehoben und neu die Baubereiche D1 und D2 festgelegt.
 - Baubereich E; Parzelle Nr. 392; der Baubereich wird verkürzt
 - Baubereich G; Parzellen Nrn. 396 / 397; die max. Gesamthöhenkote wird um 2 Meter erhöht.

- In den Sonderbauvorschriften (SBV)
 - Art. 8 SBV; entfällt infolge Streichung Baubereich B
 - Art. 9 SBV; Ergänzung infolge neuer Baubereich D1 und D2 [neue Absatznummerierung]
 - Art. 10 SBV; Ergänzung Baubereich E betreffend vorspringende Gebäudeteile [neue Absatznummerierung]
 - Art. 16 Abs. 3 SBV; Präzisierung zur zulässigen Dachneigung [neue Absatznummerierung]
 - Redaktionelle Änderungen wie Anpassung der Artikelnummerierungen und der Querverweise.

Während der Auflagefrist der 2. Öffentlichen Auflage haben vier Personen bzw. Organisationen Einsprachen eingereicht. Es sind dies:

1. Katholische Kirchgemeinde Horw (drei Einzeleinsprachen)
2. PHH Pro Halbinsel Horw (sieben Einzeleinsprachen)
3. Imfeld Solutions GmbH (fünf Einzeleinsprachen)
4. G5 einfache Gesellschaft Gebr. Schnyder (fünf Einzeleinsprachen)

3.1 Einsprachebehandlung

Mit allen Einsprecherinnen und Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Eine Einsprecherin zog ihre Einsprache zurück. Mit den verbleibenden Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Aus den Einspracheverhandlungen ergaben sich keine Planänderungen oder Änderungen an den von der Teiländerung betroffenen Teilen des Situationsplanes und der Sonderbauvorschriften.

3.2 Gütlich erledigte Einsprache

3.2.1 Katholische Kirchgemeinde Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 25. Februar 2019 fand am 12. April 2019 statt. Mit Schreiben vom 16. Mai 2019 zog die Katholische Kirchgemeinde die Einsprache zurück.

Erwägungen des Gemeinderates

Infolge Rückzugs wird die Einsprache als erledigt erklärt.

3.3 Unerledigte Einsprachen

Die verbleibenden Einsprachen konnten nicht gütlich geregelt werden. Die unerledigten Einsprachepunkte wurden aufrechterhalten. Auf Anträge einer Einsprache, die sich gegen Planinhalte und Sonderbauvorschriften richten, die nicht Gegenstand der Teiländerung sind, wird nicht eingetreten.

3.3.1 PHH Pro Halbinsel Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 15. Februar 2019 fand am 12. April 2019 statt. Mit Schreiben vom 11. Mai 2019 teilt der Vertreter der PHH Pro Halbinsel Horw mit, dass die PHH vollumfänglich an der Einsprache festhalte.

Antrag 1

Falls man darauf verzichten wolle, die Baubereiche für eingeschossige Gebäude im Plan zu bezeichnen, solle wenigstens ihre maximale Länge und Breite definiert werden.

Begründung

Da ein Bebauungsplan die Siedlungsentwicklung in eine definiert gewünschte Richtung lenken soll, dürfe er die Dimensionierung und Platzierung der eingeschossigen Gebäude nicht vollständig dem freien Willen der Bauherrschaften überlassen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Einsprache richtet sich gegen den Baubereich für eingeschossige Gebäude auf der Parzelle Nr. 380 gemäss Art. 14 SBV. Die anderen Baubereiche für eingeschossige Gebäude sind nicht Bestandteil der Teiländerungsaufgabe.

Gemäss Art. 14 SBV sind bei den eingeschossigen Gebäuden nur Nebennutzflächen gemäss SIA 416 zulässig. Nebennutzflächen sind im Wohnungsbau Flächen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen. Im Planungs- und Baugesetz (PBG) werden diese Gebäude als Kleingebäude bezeichnet und sind in § A1-124 PBG betreffend Fassadenhöhe, Firsthöhe und Fassadenlänge beschränkt. Damit werden die Ausmasse für ein eingeschossiges Gebäude auf Parzelle Nr. 380 ausreichend definiert. Die Festsetzung eines Baubereichs ist nicht erforderlich.

Antrag 1 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 2

Das auf der Parzelle 1613 vorgesehene Bauvolumen sei in zwei deutlich voneinander getrennten Gebäuden zu realisieren.



Begründung

Ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 19 Metern im Bebauungsplanperimeter verstosse gegen das Eingliederungsgebot. Das im überarbeiteten Bebauungsplan vorgeschlagene Doppelhaus mit einer optischen Gesamtlänge von 28 Metern trüge nichts zur Problemlösung bei, sondern akzentuiere die Problematik zusätzlich.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Anordnung der Baubereiche D1 und D2 resultiert aus dem Vorschlag von FDP und L20 sowie der Bebauungsstudie des vom Grundeigentümer beauftragten Architekten. Baufelder sind so zu bemessen, dass sie unter anderem die grundrisslichen, wohngyienischen, erschliessungstechnischen und feuerpolizeilichen Anforderungen für Wohnungsbauten erfüllen können. Mit der vorgesehenen Setzung erfolgt ein - aus städtebaulicher Sicht - optimales Zusammenspiel mit den bestehenden historischen Bauten. Die Zweiteiligkeit und der Versatz brechen das Volumen optisch. Mit dem Neubau, parallel zur Neumattstrasse, soll das historisch gewachsene Ortsbild ergänzt und der Strassenraum räumlich gefasst werden.

Antrag 2 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 3

Die mit einer Tempolimite von 30 km/h belegte Neumattstrasse sei im Bereich der Parzelle 1613 auf die minimal notwendige Breite zurückzubauen.

Begründung

Ursprünglich sei geplant gewesen, die Neumattstrasse bis ins Buholz zu verlängern und über sie auch die Höhenstrasse um die Halbinsel zu erschliessen. Dies erkläre ihren – am heutigen Verkehrsaufkommen gemessen - überdimensionierten Ausbaustandard. Sie sei mit einer Tempolimite (30 km/h) belegt, im Bereich der Dorflinde nur etwa 4 Meter breit und werde - zum Zweck der Verkehrsberuhigung - mehrfach mit Schikanen künstlich verengt.

Gemäss Art. 10 des gemeindeeigenen Strassenreglements habe auch der Strassenbau die Gebote des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Die Neumattstrasse könnte im Bereich der Parzelle 1613 für die Gemeinde finanziell wahrscheinlich kostenneutral, ideell aber sicher gewinnbringend auf 5 Meter Breite zurückgebaut werden:

- 1) Das Postulat der beiden Einwohnerratsfraktionen nach 2 getrennten Baukörpern D1 und D2 wäre erfüllt.
- 2) Der Bebauungsplan würde nicht mehr gegen das Eingliederungsgebot verstossen.
- 3) Das Ortsbild würde aufgewertet.
- 4) Die beiden Baukörper D1 und D2 liessen sich auf dem Grundstück 1613 so platzieren, dass die dort wachsenden Linden überleben könnten.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Strassenraumgestaltung ist nicht Gegenstand der Teiländerung Bebauungsplan. Deshalb kann auf den Antrag nicht eingetreten werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde das Anliegen als Einwand entgegengenommen.

Auf Antrag 3 der Einsprache ist nicht einzutreten.

Antrag 4

Die Baubereiche D1 und D2 seien so zu platzieren, dass die auf der flächenmässig erweiterten Parzelle 1613 und der Parzelle 3242 bestehenden drei Linden erhalten werden können.

Begründung

Das Bebauungsplangebiet zeichne sich zu seinem Vorteil durch einen aussergewöhnlich hohen Baumbestand aus. Der Bebauungsplan erwähne sieben Bäume als schützenswert und erwecke mit den klein gewählten Signaturen irreführend den Eindruck, das Doppelhaus D1/D2 und das Gebäude E liessen sich realisieren, ohne die schützenswerten Bäume tangieren zu müssen. Wäre es ein Ziel des Bebauungsplanes, den gesamten bestehenden Baumbestand zu erhalten, soweit er die Baubereiche nicht tangiere, so würde das Bauen in keiner Weise einschränken, aber im Sinn des Gemeinwohls zu einer erwünscht hohen Wohnqualität und damit zu einer höheren Akzeptanz des Bebauungsplans beitragen. Diese Linden wirken als Staubfilter, dämmen den Verkehrslärm, produzieren Sauerstoff, beeinflussen dank ihrer Transpiration die Luftfeuchtigkeit und das Lokalklima günstig, spenden Kühle und Schatten, steigern damit die Wohnqualität, ernähren Bienen und bieten den Vögeln Nistgelegenheiten, wirken als Brücke im Biotopverbund und fördern die Vielfalt der Natur.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Schutz und Erhalt des schützenswerten Baumbestandes ist im Rahmen der Baubewilligung durch Bedingungen und Auflagen festzulegen.

Antrag 4 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 5

Um die Lesbarkeit des Plans zu verbessern, seien schützenswerte Bäume nicht schematisch als Signatur, sondern mit ihrem tatsächlichen Kronendurchmesser einzuzeichnen.

Begründung

Siehe Antrag 4.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Bebauungsplan ist ein Planungsinstrument, das schematische Definitionen beinhaltet. Während der Bebauungsplan statisch ist, verändert sich der Kronendurchmesser der Bäume im Verlauf der Zeit. Der tatsächliche Baumschutzbereich ist mit der Baubewilligung durch Bedingungen und Auflagen festzulegen.

Antrag 5 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 6

Der Baubereich E sei in seiner Lage und/oder Form so zu verändern, dass er den schützenswerten Baum nicht tangiert.

Begründung

Siehe Antrag 4

Erwägungen des Gemeinderates

Der Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen des schützenswerten Baumbestandes ist mit der Baubewilligung durch Bedingungen und Auflagen festzulegen. Es sei aber darauf hingewiesen, dass es sich beim Baum auf Parzelle Nr. 392 um eine nicht einheimische Scheinzypresse handelt, die grundsätzlich nicht als schützenswert gilt. Der Baumschutz versteht sich deshalb in dem Sinne, dass die Scheinzypresse ersetzt werden soll durch eine einheimische und standortgerechte Baumart.

Antrag 6 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.3.2 Imfeld-Solutions GmbH vertreten durch RA Dr. Christoph Hehli, Luzern

Die Verhandlung zur Einsprache vom 22. Februar 2019 fand am 12. April 2019 statt. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung gefunden werden. Die Einsprache wurde aufrechterhalten.

Antrag 1

Auf dem Grundstück Nr. 1613 sei nur ein Baubereich D mit einer Länge von 19 m vorzusehen. Die Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften sind entsprechend anzupassen.

Begründung

Die Teiländerung des Bebauungsplans Dorfkern Ost bringe nicht nur für die Einsprecherin, sondern insbesondere auch für sämtliche Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden sollen, eine nicht hinnehmbare und im Planungsbericht zur Teiländerung nicht begründete Verschlechterung mit sich. Mit einer Gebäudelänge von 28 m (!) würden die Gebäude auf Grundstück Nr. 1613 den historischen Dorfkern regelrecht erdrücken und - in Verletzung eines zentralen Planungsziels - dazu führen, dass der bestehende Dorfkern noch kleiner und noch weniger zusammenhängend wirke.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Anordnung der Baubereiche D1 und D2 resultiert aus dem Vorschlag von FDP und L20 sowie der Bebauungsstudie des vom Grundeigentümer beauftragten Architekten. Baufelder sind so zu bemessen, dass sie unter anderem die grundrisslichen, wohnhygienischen, erschliessungstechnischen und feuerpolizeilichen Anforderungen für einen Wohnungsbau erfüllen. Mit der vorgesehenen Setzung erfolgt ein - aus städtebaulicher Sicht - optimales Zusammenspiel mit den bestehenden historischen Bauten. Die Zweiteiligkeit und der Versatz brechen das Volumen optisch. Mit dem Neubau parallel zur Neumattstrasse soll das historisch gewachsene Ortsbild ergänzt und der Strassenraum räumlich gefasst werden.

Antrag 1 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 2

- a) Eventualiter seien auf dem Grundstück Nr. 1613 zwei Baubereiche (D1 und D2) mit einer Länge von 10 Metern (D1) und 9 Metern (D2) vorzusehen. Die Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften sind entsprechend anzupassen.
- b) Art. 10 Abs. 2 SBV sei wie folgt zu ändern (*Anmerkung: Betrifft Art. 9 Abs. 2 SBV, Änderung kursiv*):

Für die Bereiche D und E ist eine gemeinsame Erschliessung für die unterirdische Parkierung vorzusehen. *Es ist nicht erforderlich, dass die Parkierung oder auch nur die Erschliessung der Parkierung an sich für die Bereiche D und E gleichzeitig erstellt wird.* Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhallen ist im Situationsplan dargestellt. Die Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass sie in das bestehende Terrain gut integriert wird.

Begründung

Die nicht nachvollziehbare und im Zusatzbericht zur Teiländerung auch nicht begründete massive Verlängerung des Baufelds D1 und D2 verstosse aufgrund des Gesagten (*Anmerkung: Begründung zu Antrag 1*) gegen zahlreiche Ziele des Bebauungsplans Ortskern und insbesondere auch gegen Art. 9 BZR und gegen § 140 PBG.

Erwägungen des Gemeinderates

Zu a) vgl. die Erwägungen des Gemeinderates zur Antrag 1

Zu b) Art. 9 Abs. 2 SBV setzt nicht voraus, dass die Parkierung gleichzeitig oder gemeinsam erstellt werden muss. Es ergibt sich aber aus der Sachlage, dass vor Baubeginn die betroffenen Grundeigentümer sich betreffend Bau, Realisierungszeitpunkt, Kostenteilung etc. für die gemeinsame Zufahrt einigen müssen.

Antrag 2 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 3

Für das Baufeld E sei eine Länge von 19 Metern vorzusehen.

Begründung

Aus dem Text der Einsprache ist keine spezifische Begründung für Antrag 3 ersichtlich. Es wird auf den städtebaulichen Gesamtkontext verwiesen.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Reduktion des Baufeldes um 2 Meter gegenüber der 1. Planaufgabe resultiert aus dem Vorschlag von FDP und L20 und ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Insbesondere, da vordringende Gebäudeteile, wie z. B. eine Veranda von max. 1.20 Meter Tiefe, über die ganze Länge des Baufeldes ermöglicht werden.

Antrag 3 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag des Gemeinderates an den Wohnerrat
--

Die Einsprache ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.3.3 G5 Einfache Gesellschaft Gebr. Schnyder vertreten durch RA Bernhard Stadelmann, Horw

Die Verhandlung zur Einsprache vom 20. Februar 2019 fand am 12. April 2019 statt. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung gefunden werden. Die Einsprache wurde aufrechterhalten.

Antrag 1

Der Baubereich C darf überbaut werden, ohne dass das Gebäude GV-Nr. 201 (Villigerhaus) saniert werden muss.

Begründung

Die Sanierung des Gebäudes mache weder bautechnisch noch wirtschaftlich einen Sinn. Die Bestimmung von Art. 8 Abs. 2 SBV würde einen Ersatzbau ausschliessen und sei deshalb ersatzlos zu streichen. Zudem verletze diese Bestimmung die Eigentums garantie und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

Antrag des Gemeinderates an den Wohnerrat

Der Baubereich C ist nicht Gegenstand der Teiländerung Bebauungsplan. Deshalb kann auf den Antrag nicht eingetreten werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde das Anliegen als Einwand entgegengenommen.

Auf Antrag 1 der Einsprache ist nicht einzutreten.

Antrag 2

Anstelle des Gebäudes GV-Nr. 201 (Villigerhaus) sei ein Ersatzbau mit Volumenschutz zu ermöglichen und sei ein entsprechender Baubereich auszuscheiden.

Begründung

Das Villigerhaus werde im Ortsbildinventar als erhaltenswert bezeichnet. Bei der Kategorie "erhaltenswert" handle es sich um die tiefste Kategorie. Die Einschätzung beruhe auf einer Betrachtung des Objekts von aussen. Dieser Beurteilung lägen auch keine detaillierten architektonischen Abklärungen zugrunde. Das Villigerhaus sei über die Jahre mehrmals um- und angebaut worden. Es weise keine erhaltenswerten, alten Bauteile wie z.B. Ofen, Massivholzwände, einzigartige Balkenkonstruktionen, Deckenverkleidungen oder ähnlich bauhistorische Substanz auf. Im Dachgeschoss sei die Kehlbalkenlage für eine bessere Nutzung zum Wäschetrocknen entfernt und für den nachträglichen Einbau von Lukarnen, Sparren unfachmännisch gekappt worden. Das Villigerhaus werde einzig wegen seiner Lage in der Baugruppe um die Kirche, dem alten Pfarrhaus und dem Dorfhaus als erhaltenswert bezeichnet, was eigentlich mit einem Volumenschutz sichergestellt werden könnte. Das Gebäude sei in seiner Struktur seit seiner Erstellung komplett verändert worden. Mehrere Anbauten und Änderungen würden die originale Bauart verdecken und seien vollkommen unproportional. Das Gebäude weise deshalb auch keine einheitliche Erscheinungsweise auf. Die Problematik einer zeitgemässen Fassadensanierung werde durch die Änderung des kantonalen Energiegesetzes weiter verschärft, wenn nicht sogar verunmöglicht. Es würde gar keine Bewilligung für eine Sanierung erteilt, weil die baugesetzlichen Vorschriften nicht eingehalten werden können. Eine Sanierung des Gebäudes erweise sich zudem nicht als wirtschaftlich.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Baubereich C ist nicht Gegenstand der Teiländerung Bebauungsplan. Deshalb kann auf den Antrag nicht eingetreten werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde das Anliegen als Einwand entgegengenommen.

Auf Antrag 2 der Einsprache ist nicht einzutreten.

Antrag 3

Das Verbot von Flachdächern sei aufzuheben. Art. 9 Abs. 1 (*Anmerkung: Neu Art. 8 Abs. 1*) Sonderbauvorschriften sei so zu ändern, dass auch Flachdächer mit einer Gesamthöhenkote von 455.75 m ü. M. zulässig sind.

Begründung

Die Gestaltung des Baubereichs C sei bereits Gegenstand umfassender Studien und Abklärungen gewesen. So erarbeitete der Architekt Iwan Bühler mit Rücksprache mit der Denkmalpflege ein (Vor-)Projekt für den Baubereich C. Die Fachleute von der Denkmalpflege hätten dort ein Gebäude mit einem Flachdach vorgesehen. Nur das Villigerhaus bzw. ein Ersatzbau soll eine Schrägdachform aufweisen. Der Bau im Baubereich C solle diese Dachform nicht übernehmen und sich baulich unterordnen. Mit derselben Dachform werde die Hierarchie der Bauten nicht mehr ersichtlich. Es erfolge eine Vermischung von alt und neu. Die Fachleute würden einen solchen Einheitsbrei ablehnen. Es sei der Irrglauben von Laien, dass in einem Gebiet sämtliche Dachformen gleich sein müssen, damit sich die Bauten ins Ortsbild einfügen. Dem sei jedoch nicht so. Für die Einzelheiten des Projekts werde auf die entsprechenden Studien verwiesen.

Erwägungen des Gemeinderates

Für einen Neubau im Baubereich C ist die bestmögliche Einpassung ins Ortsbild und die architektonische Qualität von grösster Bedeutung. Mit der Ausbildung eines Schrägdaches wird die städtebauliche Einpassung bezüglich Volumetrie gesichert und der allseits gewünschte und städtebaulich erforderliche Sichtbezug zur Kirche ist gewährleistet.

Antrag 3 der Einsprache ist abzuweisen.

Antrag 4

Es sei ein Baubereich für eine eingeschossige Baute zwischen dem Baubereich C und dem Gebäude GV-Nr. 201 (Villigerhaus) auszuscheiden.

Begründung

Ein Anbau zwischen dem Villigerhaus bzw. der Ersatzbaute und dem Baubereich C sei ausdrücklich zu gestatten. Im Plan sei ein Baubereich für Anbauten schematisch dargestellt. Es sei jedoch nicht ersichtlich, dass der geplante Verbindungsbau so realisiert werden könne. Es sei eine entsprechende Zusicherung notwendig.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Baubereich C ist nicht Gegenstand der Teiländerung Bebauungsplan. Deshalb kann auf den Antrag nicht eingetreten werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde das Anliegen als Einwand entgegengenommen.

Auf Antrag 4 der Einsprache ist nicht einzutreten.

Antrag des Gemeinderates an den Wohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.