

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

14. Juli 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.283 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Eggliswil
Bezeichnung: Erschliessungsplan "Oberdorf"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Erschliessungsplan (EP) "Oberdorf", 1:500 vom 2. Juli 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Juli 2025

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Ursprünglich war vorgesehen, die Erschliessung der Parzelle 518 im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens mit 12 Einfamilienhäusern zu bewerkstelligen. In ihrem Beschwerdeentscheid haben die zuständigen kantonalen Instanzen aber die Verpflichtung zur Durchführung einer Sondernutzungsplanung statuiert. Grund dafür war, dass es sich beim geplanten Bauvorhaben nicht um eine untergeordnete Erschliessungsmassnahme handelt und den zonengerechten verdichteten Baumöglichkeiten nicht Rechnung getragen wurde. Zudem berücksichtigte die geplante Erschliessung die Parzelle 571 nicht und das Projekt genügte bezüglich des erforderlichen Einlenkradius nicht den Anforderungen.

2. Gesamtbeurteilung

Die mit dem EP verfolgten Zielsetzungen sind aus planerischer Sicht begründet und im Grundsatz nachvollziehbar. Die Absichten zur Gestaltung des Siedlungsrandes, zur Begrünung (ökologischer Ausgleich) sowie zum Erhalt des Baumbestands werden ausdrücklich begrüsst.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat vom 1. Juli 2021 bis zum 31. August 2021 ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die sachgerechte Erschliessung sowie die Sicherstellung einer zweckmässigen Bebaubarkeit der bestehenden Bauzonenreserven unterstützt die gemäss Richtplan geforderte Innenentwicklung. Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Sondernutzungsplan

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

3.3 Erschliessung

Strasse und Funktionalität

Die Engestrasse mit einer minimal ausparzellierten Strassenbreite von 4,2 m und mindestens einseitig gewährleisteter Seitenfreiheit deckt den Grundbegegnungsfall "Personenwagen / Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit" ab und ermöglicht somit die Erschliessung der Parzelle 518. Die Planungsbehörde rechnet mit 71 bis 95 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner, was zu ca. 170 bis 230 zusätzlichen Fahrten führt.

Die neue Erschliessungsstrasse weist im Einmündungsbereich der Engestrasse eine Breite von 5,0 m auf und verschmälert sich auf 4,5 m. Sie wird durch einen 1,5 m breiten Grünstreifen von den Parzellen 517 und 1011 getrennt. Nach dem westlichen Wendehammer verschmälert sich die Breite weiter auf 3,5 m. Die neue Erschliessungsstrasse wird mittels einer Strassenlinie (mit Enteignungsrecht) gesichert, was sachgerecht ist.

Eine mögliche Zusammenlegung der Strassenanschlüsse für die Parzellen 517 und 518 auf Basis von § 92 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) wurde geprüft, musste jedoch begründet verworfen werden. Die Gemeinde ist gehalten, die Zusammenlegung zu einem späteren Zeitpunkt oder bei einer weiteren Entwicklung in diesem Gebiet erneut aufzugreifen und weiterzuverfolgen. **(Wichtiger Hinweis)**

Erschliessung Motorisierter Verkehr, Fussgängerinnen und Fussgänger, Velofahrende

Die mögliche Erschliessungsrichtung künftiger Gebäude auf der Parzelle 572 wird im EP mit Pfeilen gekennzeichnet. Der Entscheid zur Erschliessungsführung basiert auf einem Überbauungsnachweis. Die Planungsbehörde hat für die Umsetzung beziehungsweise eine allfällige Durchsetzung bewusst auf einen Enteignungstitel verzichtet. Die Erschliessung wird stattdessen vor der ersten Baueingabe mittels einer Dienstbarkeit gesichert. Gleiches gilt für die Fusswegverbindung (öffentliches Wegrecht), die von der Emmetstrasse über die Parzelle 572 und zur neuen Erschliessungsstrasse auf

Parzelle 518 führen soll. Gemäss Ausführungen im Planungsbericht soll der Fussweg eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen. Das gewählte Vorgehen liegt in der Kompetenz der Planungsbehörde.

Schleppkurven

Gemäss den Erläuterungen im Planungsbericht entsprechen die beiden Wendehammer den VSS¹-Normen. Die Funktion des westlichen Wendehammers (Dimensionierung für Müllfahrzeug) wird im Planungsbericht mittels Schleppkurven nachgewiesen. Es wird empfohlen, den Planungsbericht noch mit einem Schleppkurvennachweis für den östlichen Wendehammer zu ergänzen. **(Hinweis)**

Sichtzonen

Die Sichtzonen werden im Plan korrekt dargestellt und sind sachgerecht.

Längenbeschränkung für Lastkraftfahrzeuge

Verkehrsordnungen werden gemäss den strassenverkehrsrechtlichen Verfahrensbestimmungen erlassen. Auf dies wird – wie gemäss § 5 Bauverordnung (BauV) ausdrücklich gefordert – im Situationsplan sachgerecht hingewiesen.

3.4 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Baulinien

Der geforderte Strassenabstand nach § 111 BauG wird voraussichtlich nicht überall eingehalten. Aufgrund dessen wird im hinteren Teil der Stichstrasse eine Baulinie für Kleinbauten im reduzierten Abstand aufgenommen. Dies ist soweit sachgerecht.

Die Baulinie liegt abschnittsweise auf dem Strassenmark, womit Kleinbauten ohne Abstand an die Strasse gebaut werden können. Die Bewilligungsbehörde (im Fall der Privat-/Gemeindestrasse folglich die Bauverwaltung beziehungsweise Gemeinde) wird sich zum Zeitpunkt einer Baueingabe mit diesem Aspekt auseinandersetzen müssen. Gleiches gilt für den Geltungsbereich der Baulinie. Bezüglich deren Start-/Endpunkt bleibt ein Interpretationsspielraum, der durch die Planungsbehörde zu beurteilen sein wird. **(Wichtiger Hinweis)**

Natur im Siedlungsgebiet

Innerhalb des Perimeters befinden sich, wie auch im Planungsbericht korrekt erkannt, schöne und markante Einzelbäume. Gesunde, prägende Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Planungsbehörde setzt sich den Schutz "mindestens eines Teils der Bäume" zum Ziel und hat zu diesem Zweck im Orientierungsinhalt des EP einen Baum (dieser steht stellvertretend für weitere Bäume) bezeichnet. Es liegt in der Verantwortung der Gemeinde, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und bei einer allfälligen Beeinträchtigung gestützt auf Art. 18 Abs. 1^{ter} Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) für einen bestmöglichem Schutz, eine Wiederherstellung oder einen angemessenen Ersatz zu sorgen. **(Wichtiger Hinweis)**

Der EP umfasst eine ökologisch hochwertige Wildblumenwiese als Abgrenzung zu den nördlichen Nachbarparzellen sowie eine auf den Siedlungsrand abgestimmte lockere Bepflanzung. Diese Festlegungen erscheinen angesichts der mit dem EP verbundenen Auswirkungen (§ 40a BauG) sachgerecht.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 5 BauV).

Die vorhandenen Überlegungen und Festlegungen zur Begrünung (vgl. vorhergehender Abschnitt) werden begrüsst.

Prozess spontane Rutschungen/Hangmuren

Die Gefahrenhinweiskarte enthält für den östlichen Teil der Parzelle 518 einen Hinweis auf spontane Rutschungen/Hangmuren.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Oliver Hager
Sektionsleiter



Thomas Roduner
Kreisplaner