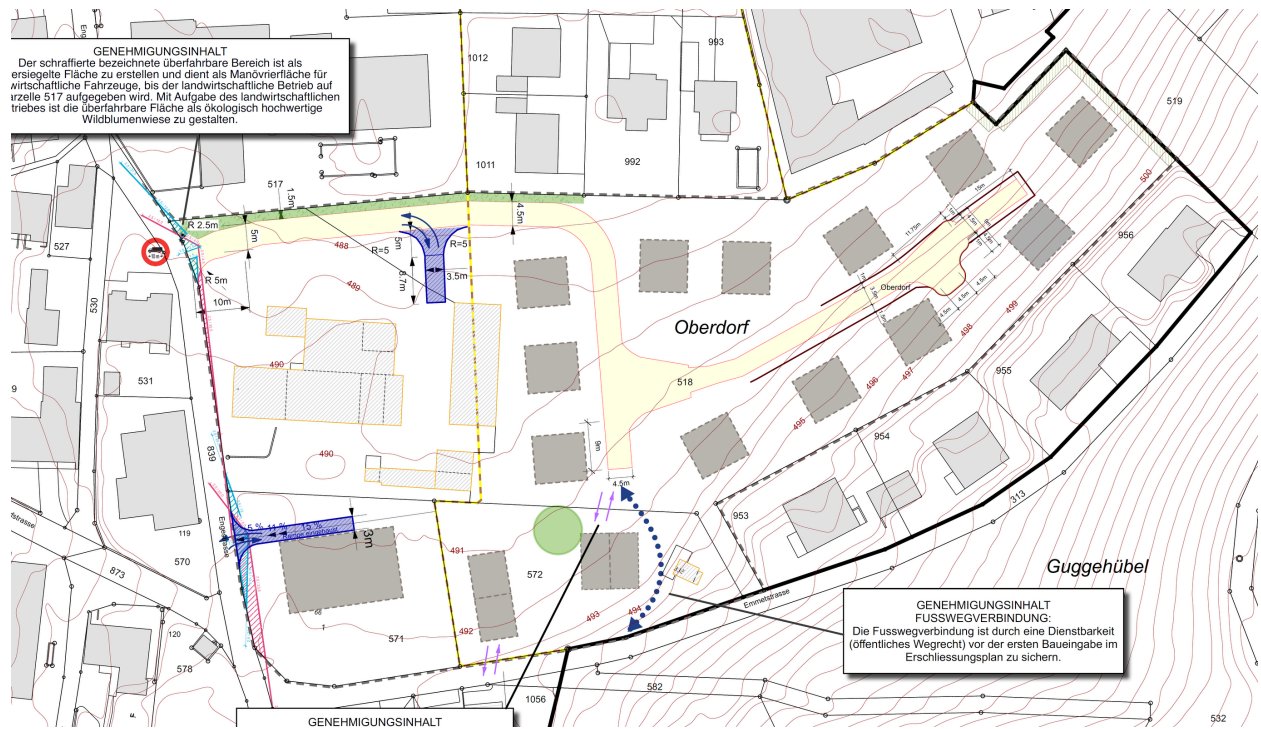




ERSCHLIESSUNGSPLAN „OBERDORF“ PLANUNGSBERICHT



Vom Gemeinderat am 9. Oktober 2025 beschlossen



Auftraggeber	Gemeinderat Egliswil Gemeindekanzlei 5704 Egliswil
Auftragnehmer	Marti Partner Architekten und Planer AG Zweierstrasse 25 8004 Zürich und Niederlenzerstrasse 25, 5600 Lenzburg Tel: 044 422 51 51 / 062 891 68 88 E-Mail: planung@martipartner.ch www.martipartner.ch Verantwortlich: Lidia Born-Räber Mitarbeit: Cordula Püstow (Überbauungsstudien)

Inhalt

Inhalt	3
Bestandteile der Planungsvorlage	4
1. Einleitung / Planungsziele	5
2. Grundlagen	7
2.1 Planungsinstrumente	7
2.2 Beschwerdeentscheid vom 15. Januar 2018	9
2.3 Perimeter Erschliessungsplan	11
3. Rahmenbedingungen, Analyse, Variantenstudium und Handlungsansätze	12
3.1 Gesamtörtliche Betrachtung	12
3.2 Gebiet "Oberdorf"	14
Verkehrsregime	14
Ortsbild	14
Baumbestand	15
Einwohnerpotential	16
3.3 Variantenstudium Überbauungsnachweise	17
3.4 Überbauungskonzepte / Richtprojekte	18
4. Erschliessungsplan	19
4.1 Festlegungen, Genehmigungsinhalt	19
4.2 Orientierungsinhalt	23
4.3 Qualitätssicherung	23
5. Planungsablauf	24
5.1 Ablauf nach Baugesetz	24
5.2 Erfolgter Ablauf	24

Bestandteile der Planungsvorlage

Der Erschliessungsplan beinhaltet folgende Bestandteile:

Beschlussinhalt

- Situationsplan M. 1:500

Informationsinhalt

- Planungsbericht gem. § 47 RPV mit Überbauungsstudien

1. Einleitung / Planungsziele

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat über die Parzellen Nr. 518, 571 und 572 an der Enge- bzw. an der Emmetstrasse in Egliswil die Sondernutzungsplanung eingeleitet.

Das Baugebiet gehörte ursprünglich zur Bauzonenerschliessungsetappierung 2. Etappe. Im Rahmen der Abschaffung der zweiten Etappe wurden die Flächen mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt.

Ursprünglich war vorgesehen, die Erschliessung der Parzelle 518 im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens mit 12 Einfamilienhäusern zu bewerkstelligen gestützt auf §12 BNO Abs. 2 /3 &4 sowie §33 Abs. 1 Satz 2 BauG wonach Sondernutzungspläne nur «in der Regel» bzw. «grundsätzlich» vorgesehen seien.

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 dem zonengerechten verdichteten Baumöglichkeiten nicht Rechnung getragen wurde. Zudem berücksichtige die geplante Erschliessung die Parzelle 571 nicht und das Projekt genüge bezüglich dem erforderlichen Einlenkradius nicht den Anforderungen.

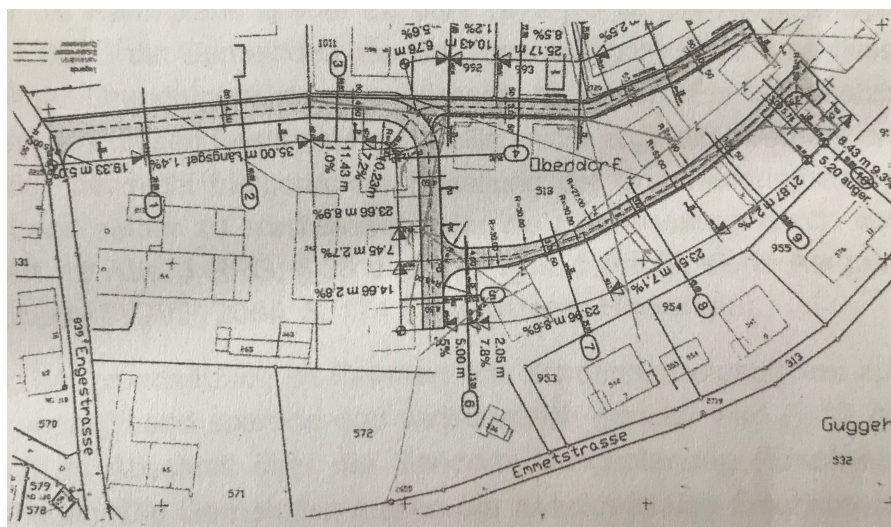


Abb. 1: Erschliessung gemäss Bauprojekt vom 20. Juli 2016

Auftrag

Der Gemeinderat hat unserem Büro den folgenden Auftrag erteilt:

- Erstellung des Erschliessungsplanes „Oberdorf“ mit Situationsplan als verbindlichen Teil und dem dazugehörigem Planungsbericht gemäss §47 BauV zur Orientierung.

	▪ Grundlage zu Erstellung bildet eine Situationsanalyse und die Darstellung von drei verschiedenen Überbauungsnachweisen. ▪ Durchführung des Planungsverfahrens mit allen Schritten und der Information der Öffentlichkeit.
Zielsetzungen	▪ Ziel ist es, einen Erschliessungsplan zu erarbeiten um die Überbauung der in der Einfamilienhaus- und Dorfkernzone gelegenen und bisher zum grössten Teil noch unerschlossenen, Parzellen zu ermöglichen. ▪ Es sollen Varianten in Form von Überbauungsstudien aufgezeigt werden, wie eine zonengerechte Überbauung inklusive der Parzelle 572 aussehen kann.
Vorgehensweise	Die Erarbeitung des Erschliessungsplanes „Oberdorf“ erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Gemeinderat und den Eigentümern durch die folgenden Arbeitsschritte: ▪ Prüfung der Möglichkeiten für die Erschliessung ▪ Erarbeitung der Varianten und Interessenabwägung aufgrund von verschiedenen Überbauungsnachweisen ▪ Erarbeitung des Erschliessungsplanes sowie des dazugehörigen Berichtes aufgrund der von der Gemeinde und den Eigentümern gewählten Variante

2. Grundlagen

2.1 Planungsinstrumente

Leitbild „räumliche
Entwicklung“

Das Leitbild „räumliche Entwicklung“ wurde 2018 im Rahmen der Gesamtrevision als behördenverbindliches Instrument vom Gemeinderat verabschiedet.

Darin hat die Gemeinde in einem partizipativen Planungsprozess die wichtigen Leitlinien der zukünftigen räumlichen Entwicklung in Egliswil festgelegt. Im Wesentlichen sind folgende Themen der Quartieranalyse / Handlungsfelder für den Bereich „Oberdorf“ relevant:

Umgang mit alter Baustruktur bei Bauvorhaben (Volumenerhalt, Baulücken

Qualitätssicherung bei Überbauung 0.69 ha grosser Bauzonenreserve (Parzelle Nr. 518)

Rechtskräftige
Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung mit Bauzonenplan und Bauordnung wurde von der Gemeindeversammlung am 14. Dezember 1993 beschlossen.

Gesamtrevision
Nutzungsplanung Siedlung
und Kulturland

Die Nutzungsplanung befindet sich derzeit in einer Gesamtrevision. Die Planungsvorlage weist den Stand Eingabe zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung vom Januar 2023 auf.

Umzonung

Das Gebiet befindet sich momentan in der Dorfkernzone (braun) und in der Einfamilienhauszone (gelb) und soll im Rahmen der Gesamtrevision in die Dorfzone (braun) und in die Wohnzone W2 (gelb) umgezont werden. Durch die Umzonung in die Zone W2 wird eine verstärkte Innenentwicklung möglich.

Dorfkernzone in Dorfzone

	Dorfkernzone rechtskräftig	Dorfzone geplant
AZ	-	(0.75) *
Vollgeschosszahl	3	-
Gebäudehöhe/ Fassadenhöhe	9.8m	(8 m) *
Firsthöhe / Gesamthöhe	15.8m	(12.5 m) *
Grenzabstand gross:	6m	-
Grenzabstand klein:	4m	(4m) *
Gebäudelänge:	-	

* In Klammern Richtwert bei Neubauten

Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind hinsichtlich der Gebäudetypologien und -proportionen in die dörflichen Strukturen einzupassen und sorgfältig zu gestalten.

Die Hauptbauten sind mit Satteldächern zu versehen, so dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel mind. 35° und max. 45° zu betragen.

E in W2

In der Einfamilienhauszone E sind gem. §30 BNO rechtskräftig nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit höchstens zwei Geschossen gestattet und der Gemeinderat kann den Bau von Reihen- und Terrassenhäusern gestatten.

In der Wohnzone W2 sind neu maximal drei Wohneinheiten zugelassen. Bei Altbauten sind Ausnahmen möglich. Die Gebäudelänge darf maximal 20 m betragen.

Die Dachneigung hat mind. 15° bis max. 45° zu betragen.

	EFH rechtskräftig	W2 geplant
AZ	0.35	0.45
Vollgeschosszahl	2	-
Gebäudehöhe / Fassadenhöhe	6.8m	7.5 Metern
Firsthöhe / Gesamthöhe	9.8m	11 Metern
Grenzabstand gross:	-	6m
Grenzabstand klein:	4m	4m
Gebäudelänge:	Max. 30 m	Max. 20 m

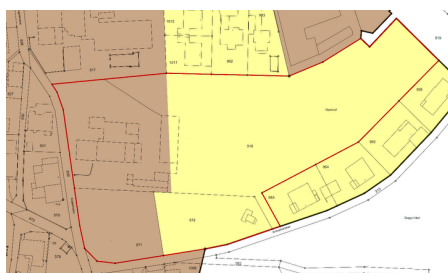


Abb. 2: Ausschnitt Bauzonenplan rechtskräftig mit Erschliessungsplan Perimeter (rot)

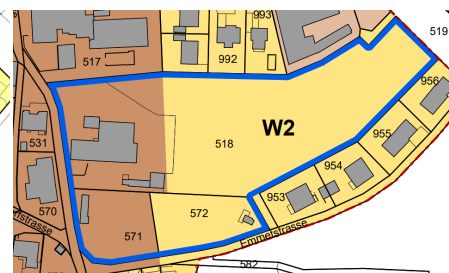


Abb. 3: Ausschnitt Bauzonenplan revidiert mit Erschliessungsplan Perimeter (blau)

2.2 Beschwerdeentscheid vom 15. Januar 2018

Strassenklassierung
Engestrasse

Die Engestrasse mündet in die K374 Ammerswilerstrasse. Sie wird von Gemeinde als Zufahrtsstrasse klassiert, da die Engestrasse mehr als 30 Wohneinheiten - aber weniger als 150 Wohneinheiten erschliesst. Über die Engestrasse fährt auch Verkehr von der Emmetstrasse. In der Beschwerdeantwort wird die Klassierung der Engestrasse als "Zufahrtsstrasse" nach VSS-Richtlinie SN 640 045 "Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungstrassen" beträgt der Grundbegegnungsfall einer Zufahrtsstrasse „Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit". Die minimal erforderliche Strassenbreite beträgt 4.0 m und setzt voraus, dass die Seitenfreiheit nach § 111, Abs. 1, lit. c) beidseitig vorhanden ist. Fehlt die Seitenfreiheit, z.B. infolge einer direkt an die Parzellengrenze anstossende Einfriedung, so ist die Strassenbreite um 0.2 m zu verbreitern. Nach Angaben des Ingenieurbüros Flury Planer und Ingenieure AG beträgt die Strassenbreite durchgehend mindestens 4.2 m. Auch entlang der Parzelle Nr. 517 des Beschwerdeführers wird eine Breite von 4.2 m gemessen. Angrenzend ist ein Streifen von 0.6 - 0.8 m ebenfalls mit Belag versehen. Die Einfriedung entlang der Parzelle Nr. 517 hält den Abstand nach §111 ein. Somit ist die Seitenfreiheit auf dieser Seite gegeben. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich hingegen eine Einfriedung direkt entlang der Parzellengrenzen. Die Vermessungsunterlagen des Ingenieurbüros Flury liegen dem Kanton vor und sind in der Beilage der Unterlagen vorhanden. Die Seitenfreiheit ist dadurch verifiziert.

Fazit: 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 Nr. 518. Zu beachten ist, dass auf derartigen Strassen auch Tempo 30 zulässig wäre und damit verbunden auch Einengungen bis 3.0 m ausgebildet werden dürften.

Erschliessung als
Grundstückzufahrt
Ergebnis
Beschwerdeentscheid

Die VSS-Richtlinie SN 640 050 "Grundstückzufahrten" regelt die Anordnung und Ausbildung eines nicht vortrittsberechtigten Anschlusses an eine Gemeindestrasse. Das Bauvorhaben sah die Erstellung von 12 Einfamilienhäusern vor. Es wurde von einer Parkplatzzahl von mindestens 24 Parkfeldern ausgegangen. Die Grundstückzufahrt der neuen Erschliessung wurde dem Typ "B" zugeordnet, da das Grundstück im Gegenverkehr befahren werden soll. Entsprechend sollte der Einmündungstrichter eine Breite von 5.0 m aufweisen. Dies gilt jedoch nur für die ersten 10 - 15 m, nicht aber für die ganze nachfolgende Strasse. Mit einer Einmündungsbreite von 5.0 m kann sichergestellt werden, dass in der Einmündung wartende Fahrzeuge, die

vortrittsberechtigten Fahrzeuge ab der Engestrasse bei der Einfahrt nicht behindern und kein Rückstau auf der Engestrasse entsteht.

Fazit: Die Einmündung der privaten Erschliessung soll auf den ersten 10 m auf eine Breite von 5.0 verbreitert werden.

Fazit

Die Strassenbreite der Engestrasse mit einer minimalen Strassenbreite von 4.2 m und mindestens einseitiger Seitenfreiheit genügt zur Abdeckung des Grundbegegnungsfalls "Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit". Die Breite der Einmündung der geplanten Erschliessungsstrasse ist auf den ersten 10 m auf eine Breite von 5.0 anzupassen."

Die Engestrasse ist innerhalb des Strassentyps "Erschliessungsstrasse" als Zufahrtsstrasse zu qualifizieren, da sie mehr als 30 und weniger als 150 Wohneinheiten erschliesst (siehe VSS-Norm SN 640 045 Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrassen vom April 1992 Ziffer 8, S. 3). Bei Zufahrtsstrassen ist vom Grundbegegnungsfall "Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit" auszugehen. Daraus wiederum lässt sich auf Basis der VSS-Norm SN 640 201 "Geometrisches Normalprofil; Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer" vom Oktober 1992 das geometrische Normalprofil der Strasse herleiten. Dieses ergibt sich aus der Grundabmessung, dem Bewegungsspielraum und dem Sicherheitszuschlag der einzelnen Fahrzeugtypen, woraus für die Engestrasse eine Strassenbreite von 4 m resultiert. Fehlt wie im Fall der Engestrasse bei der Parzelle 517 des Beschwerdeführers einseitig die Seitenfreiheit, sind weitere 20 cm zu veranschlagen, woraus eine erforderliche Breite von 4,20 m resultiert. Damit deckt die nach Angaben der Flury Planer und Ingenieure AG 4,20 m breite Strasse den massgeblichen Grundbegegnungsfall ab und steht einer Erschliessung der Parzelle 518 über die Engestrasse grundsätzlich nicht entgegen.

2.3 Perimeter Erschliessungsplan

Perimeter Erschliessungsplan

Der Perimeter des Erschliessungsplanes „Oberdorf“ ist in der folgenden Abbildung ersichtlich. Er umfasst die Grundstücke Parzelle Nr. 518, 571 und Nr. 572 sowie wenige Quadratmeter der Parzelle 517 aufgrund der Sichtzone.

Der Gemeinderat Egliswil hat am 15. Januar 2019 über die beiden Parzellen Nr. 518 und Nr. 572 die Sondernutzungsplanung eingeleitet (Art. 18). Gleichzeitig hat er festgestellt, dass sich das Verfahren nicht nur auf die Einfamilienhauszone (2. Etappe), sondern auch auf das in der Dorfkernzone liegende, bereits überbaute Land zu erstrecken hat.

Am 15. Oktober hat der Gemeinderat entscheiden die Parzelle 571 ebenfalls in den Erschliessungsplanperimeter miteinzubeziehen, da dadurch eine bessere Gesamtlösung erreicht werden kann.



Abb. 4: Perimeter EP „Oberdorf“ (rot)

3. Rahmenbedingungen, Analyse, Variantenstudium und Handlungsansätze

3.1 Gesamtörtliche Betrachtung

Erschliessung

- Verbindungsstrasse (VS, kantonal)
- Sammelstrasse (SS)
- Erschliessungsstrasse (ES)
- Zufahrtsstrasse
- Zufahrtsweg
- Privat
- Ⓟ Parkierungsanlage öffentlich
- ➔ Private Anschlüsse ans Strassennetz neu
- - - Privat neu

Orientierender Inhalt

- ○ ○ ○ ○ Umfahrung Seon Ost (Vororientierung Kt. Richtplan)
- Bauzone
- Wald
- Öffentliche Bauten / Anlagen
- Publikumsintensive Anlagen (Einkauf etc.)
- Schule
- Kindergarten
- Gemeindegrenze

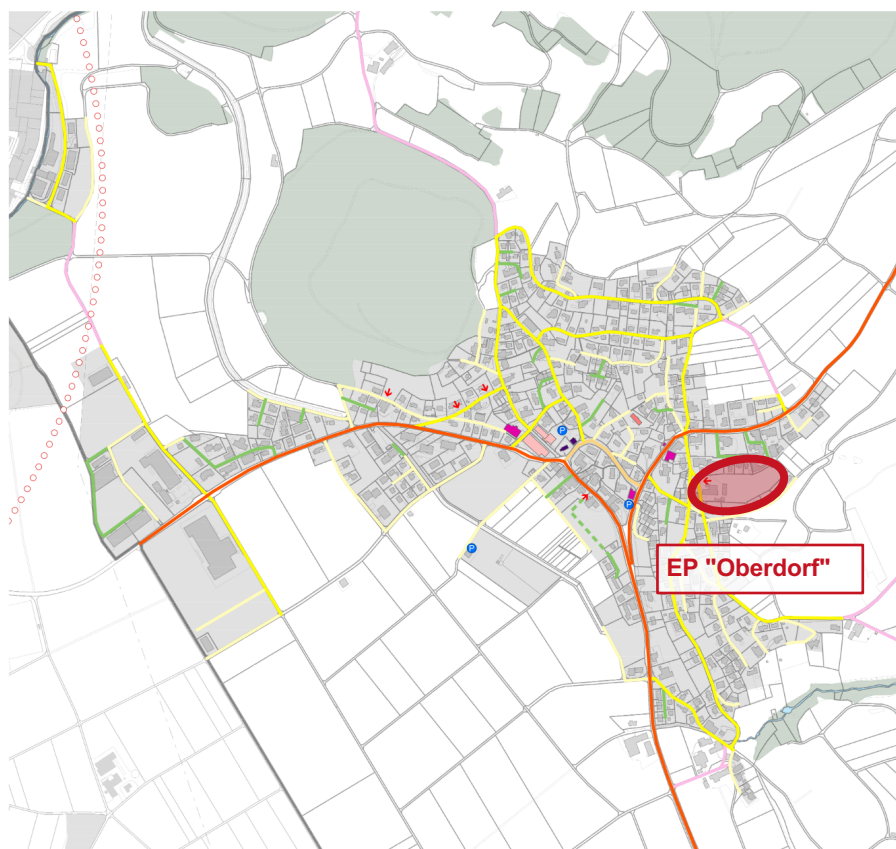


Abb. 5: Strassennetz Egliswil, Arcoplan Mai 2021

Strassennetz MIV

Das Strassennetz in Egliswil für den motorisierten Individualverkehr besteht aus 2 Kantonsstrassen, die als kantonale Lokalverbindungsstrassen (LVS) klassiert sind: Die K375 beginnt in Seon und reicht bis zum Knoten Seenger-/ Ammerswilerstrasse. Sie führt im Dorfkern von Egliswil in die K374. Die K374 verläuft von Lenzburg über Ammerswil und Egliswil nach Seengen.

Die nächstgelegene Hauptverkehrsstrasse (HVS) befindet sich in der Nachbargemeinde Seon (Seetalstrasse K249). Primär über diese HVS ist eine gute Anbindung ans übergeordnete Strassennetz gewährleistet. Der kantonale Richtplanweist die geplante Ost-Umfahrung von Seon als Vororientierung aus. Die Umfahrung betrifft im nordwestlichen Bereich auch das Gemeindegebiet von Egliswil.

Neben den Kantonsstrassen bestehen die Gemeindestrassen, die als Sammel- oder Erschliessungsstrassen klassiert sind.

Auf den Gemeindestrassen gilt seit 2023 Tempo 30.

Anbindung öffentlicher
Verkehr

Egliswil wird im Halbstundentakt von zwei Buslinien Nr. 390 und 395 bedient. Die Linie Nr. 390 verbindet Lenzburg mit Bettwil und hält am Bahnhof in Lenzburg. Die Linie Nr. 395 verbindet Lenzburg mit dem Bahnhof Teufenthal. Umsteigemöglichkeiten auf die Bahn gibt es an den Bahnhöfen Lenzburg, Seon und Boniswil.

Fuss- und Radverkehr

Zahlreiche öffentliche Fusswege verlaufen durch Egliswil, welche das Dorfzentrum und die Bushaltestelle "Waageplatz" sowie die öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen erschliessen. Die umliegenden Naherholungsgebiete sind gut mit Fusswegen erschlossen.

Gemäss Planungsbericht der Gesamtrevision ist zu bemängeln, dass die Qualität des Fusswegnetzes auf den Kantonsstrassen nach Ausen hin abnimmt.

Die vorhandenen Radwege sind gut dazu geeignet den Alltags- und insbesondere den Schülerverkehr, sicher aufzunehmen. Auch ist Egliswil an die kantonale Veloroute R551 angebunden, welche auf Feldwegen verläuft, bevor sie in der Nähe des Ortsausganges auf die Seengerstrasse einmündet.

Versorgung

Im alten Ortskern sind öffentliche Nutzungen (Gemeindehaus und Primarschule) sowie Gastronomie und Verkaufsläden vorhanden. Im Gewerbegebiet sind grössere Betriebe (Gewerbebauten) zu finden.

3.2 Gebiet "Oberdorf"

Verkehrsregime

Anbindung ans
übergeordnete
Strassennetz

Die Anbindung der Engestrasse ist von der Ammerswilerstrasse (K374) im Westen über die Vorderdorfstrasse oder im Norden direkt über die Ammerswilerstrasse möglich. Die Emmetstrasse mündet in die Engestrasse. Die Engestrasse weist die Funktion einer Zufahrtsstrasse auf, diejenige der Emmetstrasse jene einer Quartierstrasse. Beide werden auch als Schulweg genutzt. Zudem ist der Querschnitt der Engestrasse, wie auch derjenige der Emmetstrasse, gering (vgl. Kapitel 2.2 Beschwerdeentscheid vom 15. Januar 2018).

Betreffend Grundbegegnungsfall vgl. die Ausführungen im Kapitel 2.2 Beschwerdeentscheid vom 15. Januar 2018.

Beide Strassenräume (Engestrasse & Emmetstrasse) sind als Mischverkehrsflächen angelegt. Es sind keine klar abgesetzten Fussgängerbereiche erkennbar.

Es liegen keine Zahlen über das Verkehrsaufkommen (DTV, durchschnittlicher täglicher Verkehr) im Perimeter vor.

Ortsbild

Historische Bedeutung,
Ortsbild und Gebäude
entlang der Engestrasse

Die Parzellen im Erschliessungsplanperimeter liegen in einem ruhigen, idyllisch gelegenen Wohngebiet nahe zum Ortskern. Der Volg ist fussläufig gut erreichbar. Die umgebende Bautypologie ist sehr unterschiedlich, strassenraumbildende Gebäude wechseln sich mit landwirtschaftlichen Höfen und neueren Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Eine Einheitlichkeit entsteht dennoch durch die lockere Körnigkeit mit hoher Durchgrünung.

Der Perimeter befindet sich in der Dorfkernzone (rechtskräftig) bzw. Dorfzone (geplant) sowie in der Einfamilienhauszone (rechtskräftig) bzw. W2 (geplant).

In der Gesamtrevision Nutzungsplanung wird im Planungsbericht die Typologie / Charakteristik der Engestrasse folgendermassen erläutert:

- Zufahrtsstrasse entlang der Hangkante (abfallender Hang in Richtung West)
- Dichte Ansiedlung von noch existierenden Vielzweckgebäuden im Bereich Einmündung der Vorderdorfstrasse
- Staffelung der Gebäudekörper entlang der Vorderdorfstrasse sowohl in der Höhenlage wie im Grundriss
- Zahlreiche untypische moderne oder modernisierte Wohnhäuser. Im Südosten ausschliesslich moderne Ein- und Mehrfamilienhäuser

Erhaltungs-und Entwicklungsziele

- Erhalt der noch existierenden Vielzweckgebäude bzw. typologisch angemessener Umgang, fachgerechter Umbau unter Beachtung der historischen Detailausführung
- Sorgfältiges Einpassen neuer Bauten in die vorhandene Körnigkeit, Anpassung an die bestehenden Volumen (inkl. Geschossigkeit) und Architektur
- Beibehaltung des Charakters einer Quartierstrasse

Zu erhaltende Fassaden-
und Firstlinien (rote Linie)
Ortsbildprägende Gebäude
(braun)
Wichtiger Strassen- und
Aussenraum (gelb)



Abb. 6: Analyseplan ortsbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien, arcoplan klg Ennetbaden

Baumbestand

Der unüberbaute Teil der Parzelle 518 und die Parzellen 571 und 572 weisen einen schönen Baumbestand auf. Eine Integration des vorhandenen Baumbestandes oder eventuell die Neupflanzung / Ersatz des Baumbestandes erwünscht. Ein allfälliger Nachweis ist stufengerecht im Rahmen des Baugesuchsverfahrens (Art. 18 NHG) zu erbringen.



Abb. 7: Ausgangslage Baumbestand (grüne Kreise), Marti Partner

Einwohnerpotential

Einwohnerpotential im
Gebiet Oberdorf gemäss
Gesamtrevision
Nutzungsplanung

Der Planungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat für die Ermittlung des Einwohnerpotentials der unüberbauten Flächen eine Spannweite von 40 E/ ha bis 60 E/ha angenommen. Für das 1.15 ha grosse Areal ergibt sich gemäss dieser Annahme grob geschätzt ein Einwohnerpotential zwischen 71 und 95 Einwohnern.

Im Kapitel 3.4 werden die Überbauungskonzepte / Richtprojekte der beiden Eigentümer kurz vorgestellt. Der niedrige Detaillierungsgrad lässt jedoch noch keine detailliertere Berechnung des Einwohnerpotentials zu. Die im Planungsbericht zur Gesamtrevision angenommen Dichten sind auch unter Berücksichtigung der Überbauungskonzepte plausibel.

Mehrverkehr aufgrund
Einwohnerzunahme

Unter der Annahme von 71 bis 95 zusätzlichen Einwohnern und einer durchschnittlichen Anzahl Wege pro Tag von 3.4¹ sowie der Annahme des Modalsplits von 70 % (Durchschnitt Aargau) ergeben sich zwischen 169 und 227 zusätzlichen Fahrten am Tag mit dem MIV.

Die Engestrasse ist als Zufahrtsstrasse klassifiziert (vgl. Kapitel 2.2 Beschwerdeentscheid), da die Engestrasse mehr als 30 Wohneinheiten - aber weniger als 150 Wohneinheiten erschliesst. der Grundbegegnungsfall einer Zufahrtsstrasse beträgt „Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit“. Der Beschwerdeentscheid kommt zum Schluss, dass der Mehrverkehr problemlos aufgenommen werden kann.

¹ Gemäss Mikrozensus Schweiz legen Bewohner im Durchschnitt 3.4 Wege pro Kopf und Tag zurück. Zukünftig leben zwischen 71 und 95 Bewohner zusätzlich im Oberdorf. Gemäss dem durchschnittlichen Modal Split der Schweiz werden 45 % der Wege mit dem MIV zurückgelegt.

3.3 Variantenstudium Überbauungsnachweise

Dorfkernzone

Der westliche Bereich der Parzelle 518 sowie die Parzelle 571 liegen in der Dorfkerzone. Hier ist aufgrund der Bestimmungen in der BNO (rechtskräftig & zukünftig) eine dichtere Überbauung zulässig. Diese Überbauungen sollen mittels zwei Tiefgaragen erschlossen werden. Es bestehen gemäss BNO hohe Anforderungen an die Einordnung ins Ortsbild.

Überbauungsnachweis für die Gebiete in der Zone EFH

Mittels Überbauungsnachweis soll für den westlichen Bereich der Parzelle 518 sowie die Parzelle 572 in der Zone EFH ermittelt werden, welche Erschliessungsführung die richtige ist und welche Gebäudetypologien verträglich sind.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Erschliessungsplanes wurden drei Varianten einer Überbauung erarbeitet mit drei verschiedenen Gebäudetypen (Einfamilienhaus, Doppel­einfamilienhaus, Mehrfamilienhäuser).

Alle Versionen gemeinsam ist die Führung der eigentlichen Erschliessungsstrasse deren Anschluss an die Engestrasse am tiefsten Punkt des Grundstückes (Parz. 518) vorgesehen ist. Ziel ist es nachzuweisen, dass die übergeordnete Erschliessung mit Anschluss an die Engestrasse für alle drei Gebäudetypologien funktioniert. Eine gemeinsame Lösung / Ausfahrt mit der Parzelle 517 wurde im Rahmen des Baugesuchverfahrens geprüft. Es hat sich gezeigt, dass eine diesbezügliche Lösung nicht realistisch ist. Es handelt sich um zwei kommunale Strassen, wobei die Kompetenz der Erschliessung / Strassenanschlüsse vollumfänglich bei der Gemeinde liegt.

Der Überbauungsnachweis stellt fest, dass aufgrund der im Dorfzonenbereich gelegenen dichteren Überbauung im hinteren Bereich eine weniger hohe Dichte in Form von Einfamilienhäusern oder Doppel­einfamilienhäusern wünschbar ist. Zudem ist eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern (mehr als zwei Wohneinheiten) gemäss BNO heute sowie auch zukünftig nicht möglich.

Im Überbauungsnachweis wurde noch eine Erschliessung der Parzelle 572 über die Parzelle 518 nachgewiesen und geprüft. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojektes konnte vom Eigentümer der Parzelle 572 nachgewiesen werden, dass eine Erschliessung über die Emmetstrasse problemlos möglich ist und eine separate Erschliessung der Parzelle 571 über eine Tiefgarage zielführend ist.



Abb. 8: Variante Überbauungsnachweis
EFH, Marti Partner, Mai 2020

Abb. 9: Variante Überbauungsnachweis
DEFH, Marti Partner, Mai 2020

3.4 Überbauungskonzepte / Richtprojekte

Die im Orientierungsinhalt hinterlegten Richtprojekte weisen einen unterschiedlich hohen Detaillierungsgrad auf.

Auf der Parzelle 518 in der Einfamilienhauszone (rechtskräftig) bzw. W2 (geplant) plant der Eigentümer eine Überbauung mit 12 Einfamilienhäusern, welche durch eine Stichstrasse erschlossen werden.

Die Überbauung in der Dorfkernzone ist noch kein Richtprojekt vorhanden. Die Überbauung muss jedoch die erhöhten Anforderungen an die Einordnung ins Ortsbild erfüllen. Zudem sind für das Bauernhaus zu erhaltende Fassadenlinien im revidierten Bauzonenplan eingetragen. Die Überbauung wird durch eine Tiefgarage erschlossen.

Auf der Parzelle 571 liegt ein detaillierteres Richtprojekt vor. In der Dorfkernzone ist ein Mehrfamilienhaus geplant, welches direkt über die Emmetstrasse über eine Tiefgarage erschlossen wird.

Im Bereich der Parzelle 572 in der EFH (rechtskräftig) bzw. W2 (geplant) sind Doppel- und Einfamilienhäuser geplant. Die Eigentümer sind bestrebt die bestehenden Bäume möglichst zu erhalten oder Neupflanzungen vorzunehmen. Der Bau des östlichen Gebäudes ist so vorgesehen, dass eine Erschliessung von oben ab der neuen Erschliessungsstrasse möglich ist. Das westliche Gebäude soll ab der Emmetstrasse erschlossen werden.

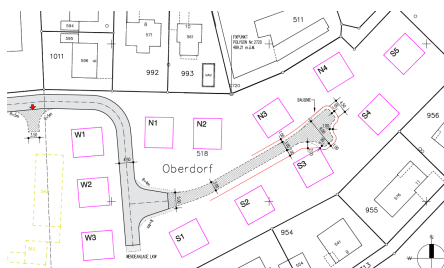


Abb. 10: Überbauungskonzept Parzellen
518 EFH

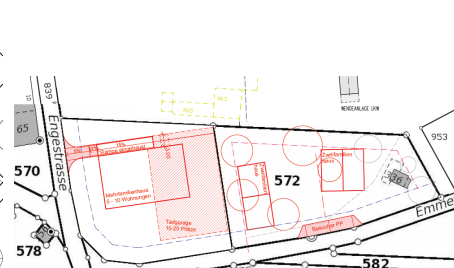


Abb. 11: Überbauungskonzept Parzellen
571 und 572

4. Erschliessungsplan

4.1 Festlegungen, Genehmigungsinhalt

Strassenlinie

Strassenlinie gem. § 6 BauV (Enteignungsrecht gem. § 132 BauG). Die Strassenflächen sind im Erschliessungsplan durch Strassenlinien gesichert. Die Gemeinde erhält im Bereich innerhalb der rot dargestellten Strassenlinien das Enteignungsrecht.

Dimensionierung Strassenquerschnitte

Die Berechnungen wurden gemäss der VSS-Norm 640 201, geometrisches Normalprofil, durchgeführt. Der Querschnitt der Fahrbahn wird auf 4.5 m festgelegt. Dieser Querschnitt ermöglicht bei reduzierter Geschwindigkeit einen störungsfreien Begegnungsfall von PW-PW. Für den Begegnungsfall PW-LW muss angehalten werden.

Für die untergeordnete Stichstrasse wird ein Querschnitt von 3.50 m festgelegt.

Die beiden Wendehammer entsprechen den VSS Normen (Grundlage LKW westlicher Wendehammer / Grundlage PW östlicher Wendehammer). Der westlich angeordnete Wendehammer muss die Dimensionierung erfüllen, dass ein Müllfahrzeug wenden kann. Der Nachweis erfolgte mittels Schleppkurven.

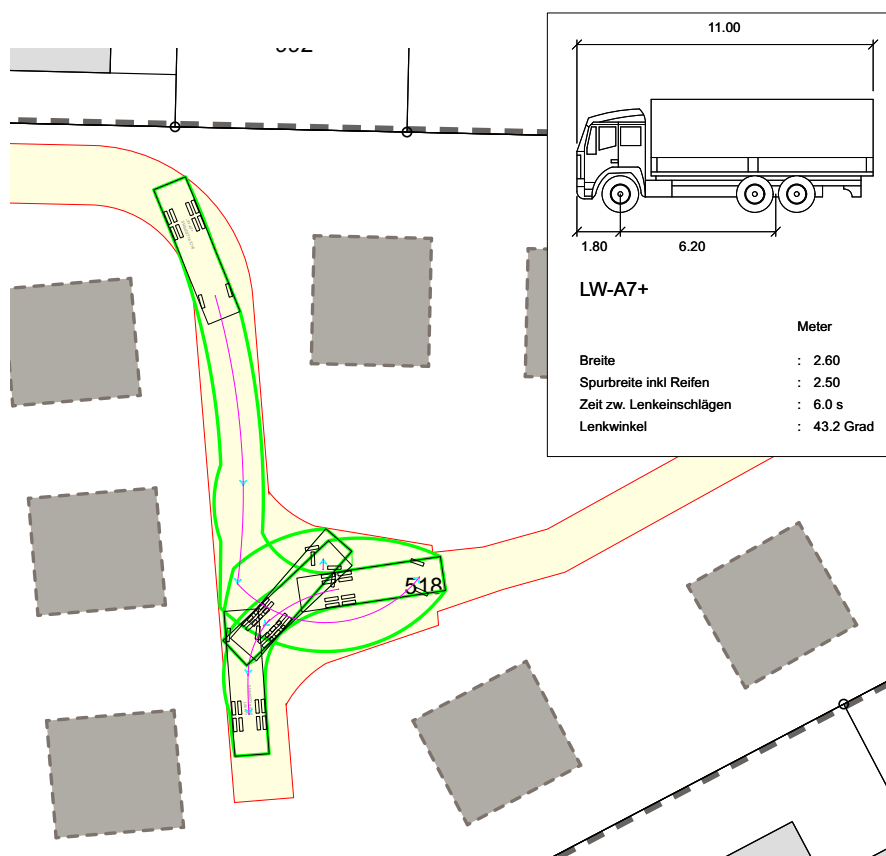


Abb. 12: Schleppkurve Müllfahrzeug, Marti Partner

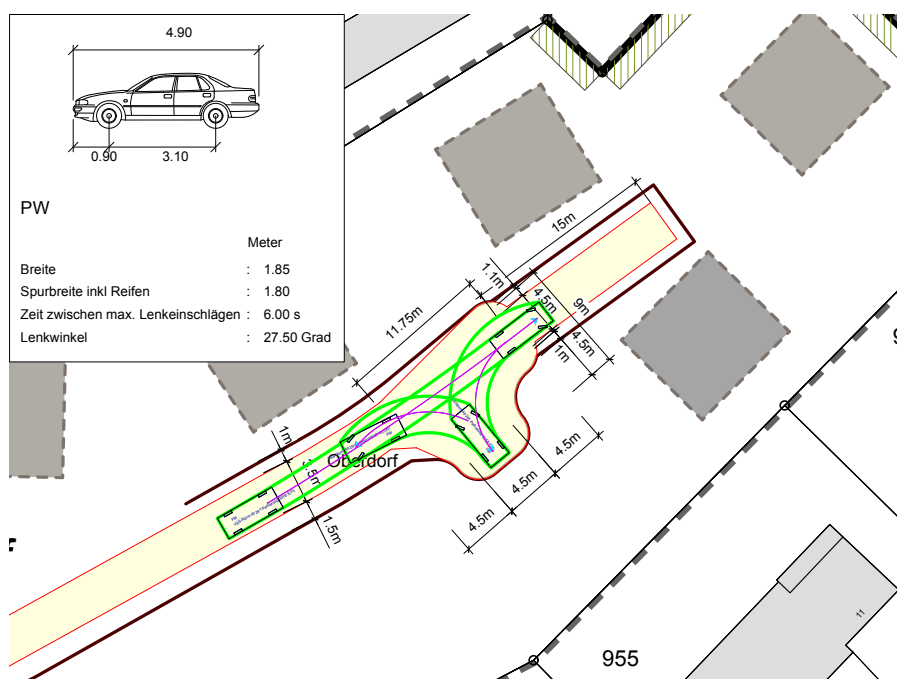


Abb. 13: Schleppkurve PW Wendehammer Ost, Marti Partner

ökologisch hochwertige Wildblumenwiese

Gemäss §5 BauV können Erschliessungspläne mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraums zusammenhängende Anordnungen enthalten, darunter auch Festlegungen zur Bepflanzung sowie zur gestalterischen Integration ins Landschafts- und Ortsbild. Zur Abgrenzung zur bereits bebauten Parzelle 517 wird ein 1.50m Streifen ausgeschieden, welcher als ökologisch hochwertige Blumenwiese ausgestaltet werden muss (132 m²).

Gestaltung Siedlungsrand: auf den Siedlungsrand abgestimmte lockere Bepflanzung

Gemäss §5 BauV können Erschliessungspläne mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraums zusammenhängende Anordnungen enthalten, darunter auch Festlegungen zur Bepflanzung sowie zur gestalterischen Integration ins Landschafts- und Ortsbild. Im Bereich des Übergangs der Bauzone und des Kulturlandes auf der Parzelle 518 ist der Siedlungsrand sorgfältig zu gestalten, um einen optimalen Übergang zwischen Bauzone und Kulturland zu gewährleisten. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei.

Zur Gestaltung des Siedlungsrandes bestehen diverse Merkblätter, auf die wir hier verweisen. Die folgenden Abbildungen zeigen Beispiele zur Gestaltung.



Abb. 14: Merkblatt des Planungsverbandes LLS (Region LLS, Sept. 2018) und Beispiele für Umgebungsgestaltung am Übergang zum Landwirtschaftsland (Abbildungen aus Merkblatt Umgebungsgestaltung LLS und Brugg Regio (Nov. 2019)

Fusswegverbindung

Im Erschliessungsplan wird eine öffentliche Fusswegverbindungen von der Emmetstrasse zur Parzelle 518 von kommunaler Bedeutung mit einer Mindestbreite von 2.0 m festgelegt. Dieser wird von der Gemeinde grundbuchlich gesichert. Die dazugehörige Sondernutzungsvorschrift ist im Situationsplan mittels Kasten erwähnt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse handelt es sich um einen reinen Fussweg.

Der ca. 4 m breite Korridor in der Parzellengeometrie diene gemäss Angaben des Gemeinderates als Sicherung des Zugangs zur Parzelle zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die vorgegebene Parzellengeometrie soll aufgrund des Terrains nicht als Fusswegverbindung genutzt werden.

Ein- und Ausfahrtsbereich gemeinsame Tiefgarage

Bei einer Überbauung in der Dorfzone sind gemäss § 49 Abs. 4 rev. BNO gemeinschaftliche Parkieranlagen zu erstellen. Der Bereich für die Ein- und Ausfahrt in eine gemeinsame Tiefgarage ist im Erschliessungsplan verbindlich festgelegt. An die Tiefgarageneinfahrt werden erhöhte gestalterische Anforderungen erstellt. Die Tiefgaragen müssen eingehaust werden.

Im Bereich der Parzelle 518 wird die genaue Lage der Tiefgarageneinfahrt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Aus diesem Grund wurde der Bereich der Ein- und Ausfahrt grosszügig ausgeschieden und vermasst.

Sichtzonen

Die notwendigen Sichtzonen sind im Erschliessungsplan verbindlich festgelegt. Gemäss § 42 Abs. 1 BauV gilt „für die Beurteilung der Sichtzonen als Richtlinie das «Merkblatt Sicht im Strassenraum» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Februar 2021.“ Die Sichtzonen sind im Situationsplan gemäss Merkblatt beschriftet.

Die Sichtzonen werden differenziert für Motorfahrzeuge und leichte Zweiräder festgelegt. Es gilt der Bemessungsfall, rechtsvortritt mit Tempo 30. Dadurch ergibt sich, dass wenige Quadratmeter der Sichtzone auf der Parzelle 517 zu liegen kommen. Der Erschliessungsplanperimeter wird dahingehend vergrössert.

In den Sichtzonen muss eine freie Sicht in einer Höhe von 0.6 m bis 3.0 m gewährleistet sein. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen (§ 42 BauV Abs. 2).

Erschliessungsrichtung Parzelle 572

Die mögliche Erschliessungsrichtung der beiden geplanten Gebäude gemäss Richtprojekt für die Parzelle 572 wird im Erschliessungsplan mit Pfeilen gekennzeichnet. Der Bau des östlichen Gebäudes ist so vorgesehen, dass eine Erschliessung von oben ab der neuen Erschliessungsstrasse möglich ist. Das westliche Gebäude soll ab der Emmetstrasse erschlossen werden.

Die Erschliessung der Parzelle 572 von Norden ist mit einem Überfahrtsrecht mittels Dienstbarkeit geregelt. Dies wird im Situationsplan mittels Kasten als Genehmigungsinhalt festgehalten.

Überfahrbarer Bereich

In Gesprächen mit den Grundeigentümern der Parzellen 517 (landwirtschaftlicher Betrieb ausserhalb EP-Perimeter) und 518 (innerhalb EP-Perimeter) konnte man sich auf einen überfahrbaren Bereich mit Radius von 2.5 m auf der Parzelle 518 einigen. Der überfahrbare Bereich ist als unversiegelte Fläche zu erstellen und dient als Manövriertfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge, bis der landwirtschaftliche Betrieb auf der Parzelle 517 aufgegeben wird. Mit Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes ist die überfahrbare Fläche als ökologisch hochwertige Wildblumenwiese zu gestalten. Die Fläche ist im Situationsplan schraffiert dargestellt und die Vorschriften mittels Kasten als Genehmigungsinhalt festgehalten.

Baulinie

Das Richtprojekt kann den geforderten Strassenabstand nach § 111 BauG nicht überall einhalten. Aufgrund dessen wird im hinteren Teil der Stichstrasse eine Baulinie für Hauptbauten gemäss Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs IVHB im reduzierten Abstand aufgenommen.

Die Strasse verläuft im hinteren Teil der Parzelle 518 mittig. Die engen Platzverhältnisse und topographisch steilen Gegebenheiten erschweren ein verdichtetes Bauen. Um eine bessere Bebaubarkeit zu erreichen, wird eine Baulinie für Hauptbauten in reduziertem Abstand eingeführt. Diese ermöglicht unter Einhaltung der Grenzabstände beidseitig eine möglichst hohe Dichte zu erreichen. Zudem spart die Parkierung

nahe der Strasse Verkehrsfläche. Davon betroffen sind drei Einfamilienhäuser im hintersten Teil der Strasse. Die Grundstückzufahrt zu den hintersten drei Einfamilienhäusern soll nicht durch Parzellierung, sondern vorzugsweise mittels Wegrecht gesichert werden.

4.2 Orientierungsinhalt

Grosskroniger Baum

Das Gebiet des Erschliessungsplanes weist einen hohen Bestand an Hochstammobstbäumen auf. Ziel ist es mindestens einen Teil von diesen zu erhalten. Im Orientierungsinhalt ist ein Baum auf der Parzelle 472 bezeichnet, welcher erhalten oder neugepflanzt werden soll. Der Baum im Orientierungsinhalt steht stellvertretend für weitere Bäume, welche nach bemühen der Bauherrschaft möglichst erhalten oder neugepflanzt werden sollen. Die Lage kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definiert werden und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

Längenbeschränkung für
Lastkraftfahrzeuge

Für die neue Erschliessungsstrasse ist eine entsprechende Längenbeschränkung für Lastkraftwagen notwendig (Signal "Höchstlänge" [2.20] nach Art. 21 Abs. 3 Signalisationsverordnung [SSV] zu verfügen.

Dies wird durch den Gemeinderat in einem separaten Verfahren geregelt. Die Beschränkung wird in den Situationsplan als Orientierungsinhalt aufgenommen.

4.3 Qualitätssicherung

Im Erschliessungsplan Oberdorf wird nur die Erschliessung der Parzellen im Hinblick auf die zukünftige Überbauung geregelt.

Die Festlegungen ermöglichen die angestrebte ortsbauliche Entwicklung. Mit dem Fussweg wird einem öffentlichen Interesse an kurzen, direkten Verbindungen Rechnung getragen.

Weitere gestalterische Festlegungen betreffen die Begrünung sowie die Gestaltung des Siedlungsrandes.

Weitergehende Regelungen können im Erschliessungsplan nicht getroffen werden, jedoch in den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren.

Der Gemeinderat lässt zur Qualitätssicherung die Gestaltung und Einordnung der geplanten Bauten und Anlagen in der Dorfkernzone bzw. Dorfzone gemäss §97 BNO (rechtskräftig) bzw. §58 BNO (geplant) durch Fachpersonen beurteilen. Den Bauherren wird empfohlen, Bauvorhaben frühzeitig dem Gemeinderat zu melden.

5. Planungsablauf

5.1 Ablauf nach Baugesetz

Der Planungsablauf ist in den § 23 ff sowie § 3 BauG festgelegt. Folgender Prozess ist vorgesehen:

- 1 Erster Entwurf Erschliessungsplan und Planungsbericht
- 2 Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und zur Mitwirkung der Bevölkerung.
- 3 Kantonale Vorprüfung (Prüfung Zweck- und Rechtmässigkeit)
- 4 Mitwirkung der Bevölkerung
Jedermann kann Begehren und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat nimmt zu diesen Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen
- 5 Anpassung des Planungsentwurfes aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der eingegangenen Mitwirkungen
- 6 Öffentliche Auflage
Der Gemeinderat legt die Entwürfe mit den nötigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht wahren 30 Tage öffentlich auf
- 7 Einwendungsverfahren
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet darüber.
- 8 ggf. Anpassung des Erschliessungsplanes
- 9 Beschluss durch den Gemeinderat
- 10 ggf. Verwaltungsbeschwerde
- 11 Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt

5.2 Erfolgter Ablauf

Entwurf mit Stand 22. Juni 2021	Zur Erarbeitung des Erschliessungsplanes mit Stand 22. Juni 2021 fanden diverse Besprechungen mit der Gemeinde, den Eigentümern, dem Kreisplaner und dem Planungsbüro statt.
Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung und zur Mitwirkung der Bevölkerung	Die Verabschiedung des Erschliessungsplanes "Oberdorf" mit Stand 22.06.2021 durch den Gemeinderat Egliswil, erfolgte am 24.06.2021. Die Mitwirkung der Bevölkerung hat vom 1. Juli bis zum 31. August 2021 stattgefunden.
Kantonale Vorprüfung	Die Unterlagen wurden gemäss der fachlichen Stellungnahme vom 28. Juli 2023 bereinigt. Der Gemeinderat hat die Unterlagen mit Stand vom 28. März 2024 am 25.04.2024 zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet

Abschliessende kantonale Vorprüfung	Die Unterlagen wurden gemäss der fachlichen Stellungnahme vom 23. August 2024 bereinigt. Der Gemeinderat hat die Unterlagen mit Stand vom 04. Februar 2025 am 13. Februar 2025 zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Datum vom 14. Juli 2025 liegt der abschliessende Vorprüfungsbericht vor.
Öffentliche Auflage	Der Gemeinderat verabschiedet den bereinigten Entwurf am 14. August 2025 zur öffentlichen Auflage. Die öffentliche Auflage fand vom 22. August 2025 bis einschliesslich 22. September 2025 statt.
Einwendungen	Fristgerecht ging eine Einwendung ein, welche angenommen wurde. Aufgrund der erfolgten Einwendung wurde der Erschliessungsplan "Oberdorf" gegenüber dem Stand vom 08. August 2025 zur öffentlichen Auflage folgendermassen geändert: Änderungen gegenüber Stand öffentliche Auflage:
Änderungen gegenüber Stand öffentliche Auflage	- Änderung Genehmigungsinhalt: "Baulinie für Hauptbauten" Eine Baulinie für Hauptbauten ermöglicht es näher als 4m an die Stichstrasse zu bauen. Damit wird klargestellt, dass im hinteren Bereich beidseits der Zufahrt genügend Platz für zeitgemässe Wohnhäuser und gedeckte Parkfelder (talseits Autounterstände, bergseits Autounterstände mit begehbarem Dach) gebaut werden können.
Beschluss Gemeinderat	Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09. Oktober 2025 über die Einwendung (gem. § 24 Abs. 2, 2. Satz BauG) entschieden. Gleichzeitig mit dem Entscheid über die Einwendung hat der Gemeinderat den Erschliessungsplan "Oberdorf" mit den oben genannten Änderungen beschlossen.