

Luzern, 13. Oktober 2015

Baudepartement Horw
Gemeindehausplatz 16
6048 Horw

Bebauungsplan Kernzone Winkel, Horw (2. Auflage)

Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Gegen den obgenannten Bebauungsplan erhebt der LSVV hiermit

Einsprache

Diese wird begründet wie folgt:

Vorbemerkungen

1. Gemäss öffentlicher Bekanntmachung vom 9. September 2015 dauert die vorliegende Einsprachefrist bis 13. Oktober 2015. Die vorliegende Einsprache erfolgt somit fristgerecht.

Beweis:

Im Bestreitungsfall vorbehalten

2. Der LSVV ist zur Einsprache legitimiert (§ 207 Abs. 1 lit. d PBG).
3. Gemäss Art. 8 Abs. 3 der Statuten des LSVV ist u.a. der Vizepräsident in dringenden Fällen, wie z.B. der Erhebung von Einsprachen, einzelzeichnungsberechtigt. Der unterzeichnende Vizepräsident kann daher die vorliegende Einsprache rechtsgültig unterzeichnen.

4. Der LSVV hat bereits im Rahmen der ersten Auflage des Bebauungsplanes Einsprache erhoben (Einsprache vom 26. Mai 2015). Im Rahmen der zweiten Auflage des Bebauungsplanes wurden zwar gewisse Änderungen vorgenommen, diese erweisen sich jedoch als ungenügend. Die Änderungen dienten lediglich dazu, die Bauten der Baubereiche Süd 1 und 2 zu realisieren. Eine gesamthafte Verbesserung der Siedlungsqualität wurde damit nicht erreicht.
5. Der Gemeinde wird empfohlen, auf den Baubereich auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 439 zu verzichten und dieses Grundstück in die Überlegungen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie zur Verbesserung des Übergangs zum Ried einzubeziehen.

B e g r ü n d u n g

I. Verletzung von Art. 9 BZR

1. Die Kernzone Winkel dient dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung des historischen Ortsteils (Art. 9 Abs. 1 BZR). In einem Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters festgehalten (Art. 9 Abs. 3 BZR).
2. Wie diese Regelung des BZR zeigt, geht es insbesondere um den Schutz des historischen Ortsteils. Dem trägt der Bebauungsplan jedoch in keiner Weise Rechnung. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nutzung ist nach wie vor viel zu gross. Insbesondere in den Baubereichen Süd, die an das Steinibachried angrenzen, sind hohe und massive Bauten vorgesehen. Dies gilt trotz der teilweisen Reduktion der Gebäudehöhen im Teil West im Bereich Süd. Wohl wurden die Baubereiche verkleinert, nicht verkleinert jedoch wurden die Gebäudegrundrisse, d. h., dass nach wie vor zu grosse und zu voluminöse Bauten erstellt werden können.
3. Zu beachten ist, dass vorliegend die Bezeichnung „Kernzone“ falsch ist. Es handelt sich nicht um eine Zone für die Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Orts-**Kerne**. Vielmehr handelt es sich bei der „Kernzone“ Winkel um eine in Seenähe gelegene „Randzone“ des Baugebiets, die direkt an das Steinibachried, ein Flachmoor von nationaler Bedeutung, grenzt. An einem solchen Standort ist eine (massive) innere Verdichtung völlig fehl am Platze. An dieser peripheren Lage am See und direkt angrenzend an das Steinibachried verträgt es aus Sicht des Landschafts- und Ortsbildschutzes keine hohe Ausnützung. Insbesondere ist die Ausnützung in Riednähe zu reduzieren.
4. Der Bebauungsplan trägt auch dem historischen Ortskern Winkel in keiner Weise Rechnung. Der historische Ortskern Winkel weist eine Überbauung mit relativ kleinen Grundrissen und niedriger Firsthöhe, also eine kleinmassstäbliche Bebauung, vor. Prägend ist auch die grösstenteils zweistöckige Bauweise mit Sockel und halbem Dachgeschoss. Es gibt ausschliesslich Giebeldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40°. Daraus ergeben sich die Vorgaben für eine „massvolle Weiterentwicklung“.

Diesen Vorgaben entspricht der Bebauungsplan in keiner Weise. In den Baubereichen Süd sind vier grossflächige, dreigeschossige Baukuben auf einem Sockelgeschoss vorgesehen. Zudem sind primär Flachdächer vorgesehen, zulässig sind auch „leicht geneigte“ (?) Dächer. All dies schafft einen krassen Gegensatz zu dem, was für den historischen Dorfteil typisch ist. Auch wird ein massiver Gegensatz zum Baubereich Nord geschaffen, der ausschliesslich Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30° vorsieht. Damit ist Art. 9 BZR klar verletzt.

5. Die Grundrisse der Baubereiche Süd 1 und 2 sind nach wie vor zu gross und entsprechen nicht der Körnigkeit des Weilers Winkel. Sie sind mit Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Weilers Winkel zu reduzieren.

II. Verletzung von § 65 PBG

1. Gemäss § 65 Abs. 2 haben Bebauungspläne u.a. eine der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzuzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufzuweisen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben nicht.
2. Gerade im heikelsten Bereich, nämlich direkt angrenzend an das Steinibachried, sind hohe und massive Bauten vorgesehen. Gerade hier müsste jedoch das Bauvolumen deutlich reduziert und ein sanfter Übergang zum Steinibachried geschaffen werden, damit die Prinzipien des Ortsbild- und Naturschutzes eingehalten wären.
3. Die hohen und massiven Bauten in den Baubereichen Süd, entlang des Steinibachrieds, dominieren durch ihr massives Erscheinungsbild auch den angrenzenden Bereich mit dem historischen Kern und beeinträchtigen diesen damit erheblich. Auch von daher besteht ein Widerspruch zu den Prinzipien des Ortsbild- und Naturschutzes.
4. Auch die für die Baubereiche Süd vorgesehenen Flachdächer (oder zumindest nur leicht geneigte Dächer) widersprechen den Prinzipien des Ortsbildschutzes. Es wird ein massiver Gegensatz zu den im historischen Ortskern bestehenden Giebeldächern mit einer Neigung zwischen 20° und 40° geschaffen.
5. Nach wie vor wird die Riedschutzzone beansprucht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Liegenschaft im Baubereich Süd 3 nicht wirklich in die Planung einbezogen ist und dadurch die vollen Bauabstände eingehalten werden müssen, obwohl es eigentlich Zweck eines Bebauungsplanes ist, gute Lösungen zu finden, bei denen allenfalls die gesetzlichen Abstände reduziert werden können.
6. Der Durchblick von der Winkelstrasse auf das Ried ist auch in der Umgebungsgestaltung sicherzustellen, indem hohe Bepflanzungen, die diese Sicht einschränken, untersagt werden.

7. Schliesslich zeigt sich eine klar schlechtere Bearbeitung des Bebauungsplanes von West nach Ost. Während im Westen (Baubereiche Süd 1 und 2) eine hohe Ausdifferenzierung gegeben ist, sind die Aussagen im Bereich des Zollhauses dürftig und insbesondere die Behandlung des Gebiets um die Kapelle mangelhaft. Der Bebauungsplan müsste als Chance genutzt werden, den öffentlichen Raum in diesem Bereich zu gestalten und aufzuwerten. Dies betrifft insbesondere das Umfeld der Kapelle sowie die gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 463 und 464. Hier müssen klarere Gestaltungsabsichten zum Ausdruck kommen.

III. Verletzung von Art. 25 BZR

1. Die Riedschutzzone soll das Steinibachried vor nachteiligen Einflüssen des an das Ried angrenzenden Gebietes schützen (Art. 25 Abs. 1 BZR).

Die geplanten Bauten in den Baubereichen Süd sollen direkt an der Grenze zum Ried erstellt werden, was unzulässig ist. Der Abstand der Bauten zum Ried muss massiv erhöht werden. Im Grenzbereich ist für das Ried eine Pufferzone auszuscheiden.

Es ist zu beachten, dass es sich beim Steinibachried um ein Flachmoor und ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung handelt. Dieses Schutzgebiet muss ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 18 NHG, Art. 4 Flachmoorverordnung, Art. 6 Amphibienlaichgebiete-Verordnung). Dies hat zur Folge, dass keinerlei zusätzliche mögliche Beeinträchtigungen des Riedes zugelassen werden dürfen.

2. In der Riedschutzzone sind alle Vorkehrungen untersagt, welche den Wasserhaushalt des Steinibachrieds stören, gefährden oder beeinträchtigen können (Art. 25 Abs. 2 BZR).

Demzufolge müsste nachgewiesen werden, dass eine Gefährdung des Wasserhaushalts des Steinibachrieds durch die geplanten Bauten ausgeschlossen werden kann. Ein solcher Nachweis liegt bis heute nicht vor. Im Gegenteil sieht der Bebauungsplan im Bereich der Riedschutzzone sogar einen grossen unterirdischen Baubereich für eine Tiefgarage vor. Diese Einstellhalle wurde im Rahmen der zweiten Auflage auch nicht reduziert. Eine derart grosse Tiefgarage wird den Wasser- und Stoffhaushalt des Steinibachrieds stören. Allenfalls ist sogar der Fortbestand dieses Ökosystems gefährdet. Damit wird Art. 25 Abs. 2 BZR verletzt.

3. Die ökologische Vernetzung des Rieds mit naturnahen Elementen in seiner Umgebung ist zu fördern (Art. 25 Abs. 4 BZR). Dieser Vorgabe des BZR widersprechen aber diverse Bebauungsplanvorschriften:

Art. 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften lässt im Baubereich Nord den Bau eines zusammenhängenden Sockelgeschosses zu. Art. 14 der Sonderbauvorschriften verlangt weiter als Abschluss der Privatparzellen bei der Winkelstrasse eine durchgehende Natursteinmauer mit einer Mindesthöhe von 1.20 m. Eine Unterbrechung ist einzig für Erschliessungsanlagen zulässig. In den Bereichen Sternen und dem historischen Ortskern wird auf die Revitalisierung der eingedolten

Fliessgewässer und sogar auf die Bezeichnung der Gewässerräume ohne zwingenden Grund ausdrücklich verzichtet. Die Tiefgaragen in diesen Bereichen beeinträchtigen zudem den unterirdischen Wasseraustausch. Durch all dies wird das Ried von den hangseitig der Winkel- und Seestrasse gelegenen naturnahen Biotopen abgekoppelt. Die ober- und unterirdische Vernetzung zwischen Ried und Umland wird weiter und erheblich eingeschränkt. Dies widerspricht Art. 25 Abs. 4 BZR.

IV. Baubereich Sternen

1. Im Baubereich Sternen sind die Nutzungen im Erdgeschoss sowie der Aussenbereich zwischen Gasthaus und See prioritär als publikumsorientierte Nutzungen (z. B. Restaurantbetrieb) auszugestalten (Art. 9 Abs. 2 Sonderbauvorschriften).
2. Damit ist lediglich noch für das Erdgeschoss eine gewisse öffentliche Nutzung sichergestellt. Im Übrigen wird aber für eine Umnutzung des Hotels Sternen Tür und Tor geöffnet. Es sind keinerlei Vorschriften zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung des Hotelbetriebs vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Hotel eher früher als später in eine Überbauung mit (teuren) Appartements umgewandelt wird. Im Gegenteil wird es mit dem Bebauungsplan möglich, das bestehende Hotel abzubauen und durch eine grössere Überbauung mit Appartements zu ersetzen. Lediglich im Erdgeschoss muss eine gewisse öffentliche Nutzung (z. B. Restaurant) vorgesehen werden. Dies ist unzulässig. An dieser exponierten Stelle direkt am See darf es keine rein private Nutzung durch Appartements geben. Schon gar nicht dürfen Bauten für privates Wohnen am See in dieser Grösse zugelassen werden. Die heutige Grösse der Baute kann nur akzeptiert werden, weil es sich um einen Hotelbetrieb handelt, also um eine zumindest teilweise öffentliche Baute. Es ist daher gerechtfertigt, für einen Hotelbetrieb gewisse privilegierende Vorschriften zu erlassen. Es kann aber nicht sein, dass diese privilegierten Vorschriften dann auch für eine rein private Nutzung zur Anwendung gelangen. Ein rein privates Wohnhaus an der Stelle des heutigen Hotels wäre in dieser Grösse mit Sicherheit nie bewilligt worden. Der Bebauungsplan darf nun nicht den Weg für eine solche übermässige private Nutzung direkt am See ermöglichen.
3. Anzumerken ist auch, dass im Planungsbericht nach Art. 47 RPV der Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums gerade damit begründet wird, der Betrieb und die Nutzungen des Hotels Sternen sollten weiterhin wie bisher zulässig sein (S. 28 Planungsbericht). Für eine rein private Wohnnutzung kommt aber ein solcher Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums nicht in Frage. Die im Planungsbericht angegebene Begründung für den Verzicht entfällt damit von vorneherein.
4. Das Gebäude wurde seit je als Hotel genutzt. Eine Hotelnutzung ist aus öffentlicher Sicht auch weiterhin erwünscht. Die Hotelnutzung ist daher sicherzustellen, eine Fremdnutzung ist auf maximal 20 % zu begrenzen. Dies ist in den Bebauungsplanvorschriften zu gewährleisten. Auf keinen Fall darf das für einen Ausbau vorhandene Nutzungspotential für eine Fremdnutzung verwendet werden.

V. Verletzung von Art. 41a bzw. Art. 41b GSchV

1. Im Bebauungsplan werden die in Art. 41a bzw. 41b GSchV vorgesehenen Gewässerräume reduziert bzw. teilweise gar nicht ausgeschieden. Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV (S. 27) wird dazu geltend gemacht, dies sei „in dicht überbauten Gebieten“ zulässig. Gemäss den Richtlinien Gewässerraum im Kanton Luzern seien Kernzonen immer als dicht überbaut gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV zu betrachten.
2. Vorliegend trifft dies jedoch nicht zu. Es mag sein, dass die Richtlinien Gewässerraum im Kanton Luzern dies so ausführen. Die Aussage gilt jedoch nur für "normale" Kernzonen innerhalb eines Ortskerns. Bei der Kernzone Winkel handelt es sich jedoch um eine spezielle Kernzone, die nicht als eigentliche Kernzone zu betrachten ist. Sie liegt nicht innerhalb eines Ortskerns, sondern es handelt sich um eine in Seenähe gelegene und an ein Ried von nationaler Bedeutung angrenzende "Randzone" des Baugebietes. Es besteht bisher auch keine "dichte" Überbauung. Es darf somit auch keine Reduktion des Gewässerraums erfolgen. Vielmehr gelten vollumfänglich die bundesrechtlichen Vorgaben. Diese sind beim Bebauungsplan Winkel unbestrittenermassen nicht eingehalten. Damit wird Bundesrecht verletzt.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt der LSVV, in Gutheissung der Einsprache den Bebauungsplan Kernzone Winkel nicht zu genehmigen.

Mit freundlichen Grüssen

Für den LSVV:



Peter Möri
Vizepräsident

Einschreiben
Im Doppel