

Bebauungskonzept Mitte: Teilrevision Ortsplanung Gebiet Mitte Bebauungsplan Mitte

Mitwirkungsbericht

Vom Gemeinderat genehmigt am 9. Jan. 2018 / 19. Juni 2018

1. Erarbeitung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wurde in einem begleiteten Verfahren erarbeitet. Das Verfahren wurde von einem Beurteilungsgremium begleitet, dem Vertreter der Gemeinde, der Grundeigentümer, der Denkmalpflege und unabhängige Fachpersonen angehörten.

2. Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren wurde am 11. September 2017 mit einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung gestartet.

Die öffentliche Veranstaltung wurde vom Gemeinderat geführt, das Projekt vom bearbeitenden Planerteam vorgestellt:

Projektleitung und Moderation:

Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Neustadtstr. 7, 6003 Luzern

Projekt Architektur:

Dost Stadtentwicklung, Neustadtstr. 7, 6003 Luzern

Projekt Freiraumgestaltung:

Bösch Landschaftsarchitektur, Mühlentalstr. 185, 8200 Schaffhausen.

Stellungnahmen konnten bis zum 10. Oktober 2017 schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden.

3. Rechtliche Bedeutung des Mitwirkungsverfahrens

Gemäss § 6 PBG sorgt der Gemeinderat dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

Der Gemeinderat nimmt zu eingegangenen Meinungsäusserungen Stellung.

Die Verfasser der Meinungsäusserungen werden vor der öffentlichen Auflage schriftlich benachrichtigt, wie der Gemeinderat die Eingaben behandelt hat.

Büronetzwerk an der Neustadtstrasse 7 · 6003 Luzern

Hansueli Remund
Raumplanung

Telefon 041 227 30 47

Hansueli Remund hre@hansueliremund.ch

Rachel Gaudenz rga@hansueliremund.ch

dost
architektur & stadtentwicklung

Telefon 041 227 30 43

Dominic Meister dmeister@dost.org

Rachel Gaudenz rgaudenz@dost.org

altervia

Lebensräume für älter werdende Menschen

Telefon 041 227 30 44/45

Sandra Remund remund@altervia.ch

Romeo Kunz kunz@altervia.ch

4. Perimeter des Bebauungsplans Mitte

Der Bebauungsplan Mitte umfasst das folgende Planungsgebiet:

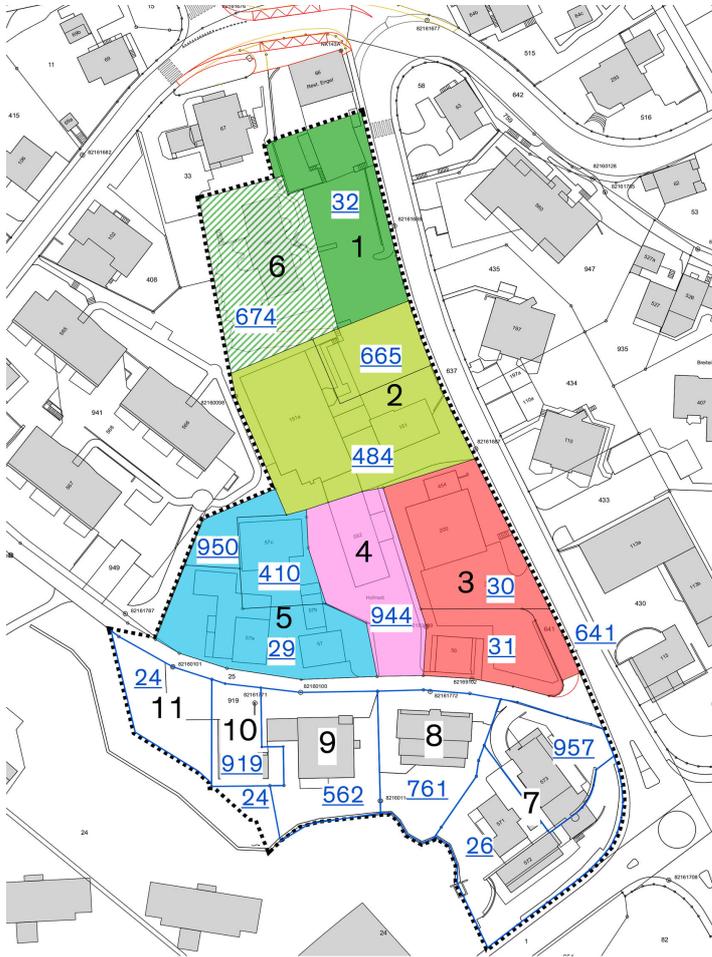


Abb. 1 Situationsplan mit Eigentumsverhältnissen, engerem und erweitertem Perimeter

1	Parzelle Nr. 32 / 665	Romano & Christen Immobilien AG
2	Parzellen Nrn. 484	Romano & Christen Management AG
3	Parzellen Nrn. 30/31/641	Einwohnergemeinde Udligenswil
4	Parzelle Nr. 944	Lötscher Immobilien GmbH
5	Parzellen Nrn. 29/410/950	Ferdinand Mathis, Hildegard Mathis-Schwizer
6	Parzelle Nr. 674	René Schmid, Silvia Schmid-Rast
<u>Erweiterter Perimeter:</u>		
7	Parzelle Nr. 26 Parzelle Nr. 957	Romano & Christen Immobilien AG Romano & Christen Immobilien AG, Fabian Hürlimann, Marianne Ehrler, Claudia und Andreas Käch, Michael Schöpfer, Jeanine Stadelmann-Rosset
8	Parzelle Nr. 761	Rudolf Müller
9	Parzelle Nr. 562	Thomas Gisler GmbH
10	Parzelle Nr. 919	Gisler Spenglerei-Bedachungen GmbH
11	Parzelle Nr. 24 (2 Teile)	Trudy Rey-Berwert



Abb. 2 Situationsplan mit Baubereichen, engerem und erweitertem Perimeter

5. Eingereichte Meinungsäusserungen

- 1 Wohngemeinschaft „Centro“ 2007, Unterdorfstrasse 1 und 3
- 2 Elfriede Wicki, Unterdorfstr. 3 und Marianne Zraggen, Unterdorfstr. 1
- 3 Gertrud und Bruno Rey, Vertreter der Erbgemeinschaft Nideröst
- 4 Nicole Bachmann Raschle, Benzibühlstr. 3

Nachträglich eingereicht:

- 5 Ferdi und Hilda Mathis, vertreten durch Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Luzern
- 6 Baugenossenschaft Udligenswil, Chräi 11, 6044 Udligenswil
- 7 Lötscher Immobilien GmbH, Hauptstr. 3, 6045 Meggen.

6. Behandlung der Eingaben

Eingabe Nr.	Absender der Eingabe	Meinungsäusserung
1a	Wohngemeinschaft „Centro“ 2007, Unterdorfstr. 1 + 3 07.10.2017	<p>Thema a Neubau A1 an der Unterdorfstrasse/Nähe Einfahrt Einstellhalle „Centro“: Dieser Neubau neben der Spenglerei Gisler war bisher nicht vorgesehen, Gegen diesen Neubau werden wir als Anstösser an der Unterdorfstrasse Einsprache erheben.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Das Gebiet unterhalb der Unterdorfstrasse ist nicht Gegenstand des Gesamtkonzepts. Hier gelten für die einzelnen Grundstücke die Zonenbestimmungen. Das gesamte Gebiet liegt rechtgültig in der Wohn-/Arbeitszone. Unabhängig des Bebauungsplans kann die Eigentümerschaft zu jeder Zeit ein Baugesuch für einen zonengemässen Neubau einreichen. Unterhalb der Unterdorfstrasse werden die bestehenden Bauvolumen im Bebauungsplan übernommen. Die einzige noch unbebaute Parzelle ist GB Nr. 24 (Baubereich A1). Das im Bebauungsplan vorgesehene Bauvolumen entspricht der heute geltenden Zonenbestimmung. Im Interesse der umliegenden Wohnbauten ist die Eigentümerschaft bereit, den Neubau 3-geschossig zu realisieren und auf ein Attika- resp. Dachgeschoss zu verzichten. Ebenso ist der Eigentümer der angrenzenden Parzelle Nr. 919 bereit, den heutigen 2-geschossigen Gewerbebau in der heutigen Höhe zu belassen und auf die zulässige Gebäudehöhe zu verzichten. Im Gegensatz zur Auffassung der Antragstellenden nehmen beide Eigentümer Rücksicht auf die hinter liegenden Wohnbauten und verzichten freiwillig auf die zulässige maximale Gesamthöhe.</p>
1b		<p>Thema b Erschliessung: Die Haupteerschliessung der Neuüberbauung soll über die schmale Unterdorfstrasse erfolgen. Dies führt zu Überlastung und extremem Mehrverkehr.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Die Zu- und Wegfahrten zur Überbauung Mitte werden auf drei Einstellhallen aufgeteilt. Soweit möglich wird der Verkehr direkt auf die Küssnacherstrasse geführt. Der Kanton bewilligt aber nur eine Ein-/Ausfahrt. Es ist richtig und auch zweckmässig, die verbleibenden Parkplätze der Baubereiche an der Unterdorfstrasse, wie auch bei den bereits bestehenden Überbauungen, über diese Strasse zu erschliessen. Die Kapazitätsgrenze der Unterdorfstrasse wird durch diese Überbauung bei weitem nicht erreicht. Der Gemeinderat sieht zwei Massnahmen vor, die im Bebauungsplan ergänzt werden sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Unterdorfstrasse wird bis zur Einfahrt des Baubereichs B3 auf 4.50 m ausgebaut. - Die Ausfahrt ab Einstellhalle B3 wird so gestaltet, dass ein Rechtsabbiegen erschwert ist. - An der Parzellengrenze zwischen Baubereich B3 und Unterdorfstrasse 1/3 wird die Strasse auf der Nord-Fahrbahn für einen kurzen Abschnitt eingengt. <p>Mit diesen Massnahmen wird den Anliegen der Antragsteller weitgehend Rechnung getragen.</p>
1c		<p>Thema c Etappierting: Für die Bauphasen soll ein Zeitplan erstellt und mit allen Anstössern abgestimmt werden.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Die Realisierung ist Sache der Eigentümer. Ob mit oder ohne Gesamtkonzept bleibt es</p>

		den Eigentümern überlassen, den Zeitpunkt der Realisierung selber zu bestimmen. Die Anwohner der Unterdorfstrasse 1/3 werden kurzfristig durch die erste Etappe (Baubereiche C3 und C4) und die letzte Etappe (Baubereich B3) betroffen sein. Die übrigen Etappen grenzen nicht unmittelbar an die Nachbarparzellen an und weisen auch grössere Abstände auf.
1d		<p>Thema d Naturgefahren/Gewässerschutz: Gebäude A2, A3 und A4 stehen in unmittelbarer Nähe zum Würzenbach. Entschärfung der Hochwassersituation im Nahbereich der geplanten Neuüberbauung.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Der Gemeinderat beauftragte das zuständige Ingenieurbüro ebwsb (Projektleitung Sanierungsprojekt Würzenbach, Abschnitt Schössligasse) mit der Beantwortung dieser Frage. Das Büro leitete die Fragen zur Beantwortung an die zuständige kant. Dienststelle vif weiter. Die detaillierte Antwort wird im Anhang C wiedergegeben.</p>
1e		<p>Thema e Gebäudehöhen: Reduktion von vier auf drei oberirdische Geschosse für die Gebäude B1, B3 und C3</p> <p>Antwort des Gemeinderats In der heute geltenden Wohn-/Arbeitszone sind 3 Vollgeschosse (VG) zulässig. Zusätzlich zu den Vollgeschossen sind gemäss kant. Planungs- und Baugesetz immer noch ein Dach- oder Attikageschoss (DG), sowie talseits ein sichtbares Untergeschoss (UG) zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist zudem ein 4. Vollgeschoss zulässig. Ohne Gestaltungsplan wären im Planungsgebiet Mitte auf jeder Parzelle 3 VG, 1 DG und 1 UG sichtbar zulässig. Eine Reduktion dieser Gebäudemasse in einem Zeitpunkt, wo die Raumplanung aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes eine Entwicklung nach Innen in den Vordergrund stellt, ist nicht angebracht. Im vorliegenden Bebauungsplan werden zudem die Möglichkeiten eines zusätzlichen Geschosses (gemäss den heute geltenden Bestimmungen) nicht ausgeschöpft. Anstelle von 4 möglichen VG und einem zusätzlichen DG werden 4 VG vorgesehen; auf ein zusätzliches Geschoss wird verzichtet. Diese Gebäudevolumina wurden in den letzten Jahren an verschiedenen Orten in Udligenswil realisiert. Die massgebenden Höhen zwischen bisheriger und neuer Planung weichen – entgegen den Darlegungen der Antragsteller - nicht voneinander ab. Die bergseitigen Fassadenhöhen sind identisch (3 VG + Attika resp. 4 VG ohne Attika) und betragen 4 x 3 m, plus Dachkonstruktion (total ca. 12,5 - 13 m). Die Gebäude werden so platziert, dass auch den angrenzenden Wohnbauten immer grosszügige Durchblicke und Zwischenräume erhalten bleiben. Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Baudichten und Bauhöhen entsprechen dem Ort und sind angemessen. Der Gemeinderat hat aber auch Verständnis für die nachbarliche Situation zur Überbauung Centro, die mit tieferen Höhen realisiert wurde. Um die hohe Fassade im Nordwesten des Baubereichs B3 zu reduzieren, wird hier das oberste Geschoss um 3 m von der Fassade zurückversetzt. Dieser Nutzflächenverlust wird durch eine geringe Vergrösserung des Baubereichs B3 kompensiert.</p>
1f		<p>Thema f Situation Postauto Nr. 73: Haltestelle, Positionierung eines Bushäuschens für das Postauto im Situationsplan nicht ersichtlich.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Im Anhang ist die neue künftige Situation der Bushaltestelle dargestellt. Auch wenn in beiden Fahrtrichtungen je ein Bus steht (was selten der Fall sein kann), können die</p>

		<p>anderen Fahrzeuge auf der Dorfstrasse zirkulieren. Die Detailausgestaltung der Bushaltestelle, insb. auch die Platzierung der Bushäuschen, ist Sache des Strassenprojekts und nicht des vorliegenden Bebauungsplans.</p>
1g		<p>Thema g Gewerbegebäude Carrosserie Müller, Inhaber Philipp Mathis: Lärmschutz für die Häuser Unterdorfstrasse 1+3 auf der Seite des Grundstücks Nr. 941 GB Udligenswil gegenüber der Lärmbelastung durch den Gewerbebetrieb Müller beantragt.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Sowohl die Überbauung Unterdorfstrasse, die heute geltende Wohn-/Arbeitszone im Planungsgebiet wie auch die künftig vorgesehene Mischzone liegen alle in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III. In diesen Zonen sind gewerbliche Betriebe grundsätzlich zulässig. Dazu gehört auch die Carrosserie Müller. Diese Betriebe haben bestimmte Lärmgrenzwerte bei ihren Tätigkeiten einzuhalten. Wo sie überschritten werden, sind Massnahmen zu ergreifen. Eine dieser Massnahmen wird im Bebauungsplan aufgezeigt: die Einhausung des Vorplatzes vor den Arbeitsräumen und –hallen. Diese Einhausung ist nicht in eine bestimmte Richtung ausgerichtet; sie ist allseitig abgeschlossen und allseitig wirksam. Wenn die Nachbarn eine übermässige Lärmbelastung nachweislich geltend machen können, muss der Inhaber des Betriebs die bauliche Massnahme umsetzen.</p>
2	Elfriede Wicki und Marianne Zraggen 02.10.2017	<p>Beantragung des Lärmschutzes auf der Seite des Grundstücks Nr. 941 GB Udligenswil. Unterdorfstrasse 1 + 3 gegenüber der Lärmemission durch die Carrosserie Müller.</p> <p>Antwort des Gemeinderats (siehe Antwort zu Thema 1g).</p>
3	Gertrud und Bruno Rey, Vertreter der Erbgemeinschaft Nideröst 24.10.2017	<p>Baubereich A1 (Parzelle Nr. 24) gemäss dem möglichen Bauvolumen aufgrund der heute geltenden Zonenbestimmungen anpassen.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Dieser Antrag wird gutgeheissen. Das zulässige Bauvolumen wird aber auf drei Geschosse konzentriert und auf ein Attika- oder Dachgeschoss wird verzichtet (siehe Planbeilage im Anhang).</p>
4a	Nicole Bachmann Raschle, Benzibühlstr. 3 10.10.2017	<p>Thema a Öffentliche Fusswegeverbindung von der Haltestelle alte Post zum Fussgängerstreifen unterhalb des Engels und zum Fussgängerstreifen oberhalb des Kreisels durch das Quartier prüfen.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Im vorliegenden Bebauungsplan ist tatsächlich eine öffentliche Fusswegverbindung von der Dorfstrasse (Bushaltestelle) westlich des Engels Richtung Süden vorgesehen und mündet zwischen den Baubereichen C2 und C3 ins Trottoir entlang der Küsnachterstrasse. Eine weiterführende öffentliche Wegverbindung Richtung Unterdorfstrasse ist innerhalb der Wohnüberbauung nicht vorgesehen. Der Gemeinderat hat mit den Eigentümern der benachbarten Überbauung Centro Gespräche geführt und die Frage gestellt, ob sie eine durchgehende öffentliche Fusswegverbindung über ihr Grundstück befürworten würden. Diese Frage wurde mit grosser Mehrheit abgelehnt. Der Gemeinderat beabsichtigt nicht, diese Verbindung auf dem Rechtsweg durchzusetzen und verzichtet darum im Bebauungsplan Mitte auf diese Wegverbindung. Offen bleibt, ob die beiden Wegnetze zwischen den beiden Baubereichen C4 und C5 im gegenseitigen Einvernehmen – ohne öffentliche Wegrechte) - zusammengeschlossen werden könnten (ist Sache der beiden Quartiere).</p>

4b		<p>Thema b der Quartierspielplatz soll für alle Interessierten bespielbar sein (nicht nur für die Quartierbewohner)</p> <p>Antwort des Gemeinderats Die im Bebauungsplan vorgesehenen Spielflächen liegen sehr nahe bei den Wohnbauten; sie dienen primär diesen Wohnbauten. Das schliesst aber nicht aus, dass Kinder aus der Nachbarschaft sich ebenfalls auf diesen Spielflächen aufhalten („geduldet“ werden). Mit diesen Regelungen sind auch die Verantwortlichkeiten klar (Unterhalt, Haftpflicht, Erneuerung liegt beim Eigentümer). Bei öffentlichen Spielanlagen gehen diese Aufgaben zur Gemeinde über.</p>
4c		<p>Thema c Renaturierung des Würzenbachs gemäss einer Studie der Gemeinde Udligenswil.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Die Renaturierung des Würzenbachs ist Gegenstand eines eigenen Bachprojekts, in Koordination mit den zuständigen kant. Dienststellen. Die Sanierung und Renaturierung des Würzenbachs ist von Bundesgesetz her erforderlich.</p>
5a	Ferdinand und Hilda Mathis (Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG)	<p>Thema a § 178 PBG regelt die Bestandesgarantie bestehender Bauten und Betriebe. Diese Bestandesgarantie soll im Rahmen des BP nicht eingeschränkt werden. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass eine zeitgemässe Erneuerung der Bauten nicht nur für den Gewerbebetrieb, sondern auch für die Wohnungen gilt.</p> <p>Antwort des Gemeinderats In den Sonderbauvorschriften wurde vor allem die Bestandesgarantie erwähnt, weil in den bisherigen Gesprächen dieser Betrieb im Vordergrund stand. Damit war aber keineswegs eine Einschränkung für die Wohnungen beabsichtigt. Art. 7 Abs. 4 SBV (Baubereich B3) wird geändert. Der zweite Satz lautet neu wie folgt: <i>„Gemäss § 178 PBG dürfen alle Bauten (Wohnungen und bestehender Betrieb) zeitgemäss erneuert werden.“</i></p>
5b		<p>Thema b Der Bau im Bereich B2 stellt einen Neubau dar. Er ist darum der Auslöser einer allfälligen Lärmbelastung durch den Carrosseriebetrieb. Der Grenzabstand des Baus B2 ist darum zu vergrössern, resp. die Kosten für eine allfällige Einhausung des Vorplatzes zum Gewerbebetrieb sind im Perimeterverfahren auf alle betroffenen Grundstücke zu überbinden.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Der Gemeinderat führte Verhandlungen mit den beiden betroffenen Eigentümern der Baubereiche B2 und B3. Im Rahmen dieser Verhandlungen wurde folgende gemeinschaftliche Lösung festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Der Vorplatz zum Gewerbebetrieb wird eingehaust.</i> - <i>Die Kosten für diese Einhausung tragen zu 70% der Eigentümer des Baubereichs B2, zu 30% der Eigentümer des Baubereichs B3.</i> - <i>Der Grenzabstand des Baubereichs B2 wird gegenüber Baubereich B3 von 4.00 m auf 5.00 m vergrössert.</i> <p>(In Bezug auf Veränderungen am Baubereich B1 verweisen wir auf den Mitwirkungspunkt 1e, letzter Abschnitt.)</p>

5c		<p>Thema c Beim Baubereich B3 soll die künftige Bauherrschaft nicht gezwungen sein, Holz als Fassadenmaterial zu verwenden.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Die im Richtprojekt dargestellte und umschriebene äussere Erscheinung der Gebäude hat wegleitende Bedeutung. In Kap. 5.5 des Richtprojekts wird die Materialisierung als wegleitend (nicht als verbindlich) beschrieben. Es ist möglich, anstelle von Holz ein anderes Material in vergleichbarer Farbe zu wählen, mit welcher in der äusseren Erscheinung des Gebäudes eine vergleichbare Wirkung erzeugt wird. Der Beschrieb im Richtprojekt (Kap. 5.5) wird entsprechend ergänzt.</p>
5d		<p>Thema d Weil sich die Bauzone nicht ändert, ist der Eigentümerschaft zu bestätigen, dass sie keine Mehrwertabgabe zu entrichten hat.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Die Bedingungen, die zu einer Mehrwertabgabe führen, sind im PBG abschliessend umschrieben. Durch die spürbare Erhöhung der Ausnützung ist mit einer Mehrwertabgabe zu rechnen. Es bestehen noch keine Erfahrungen über diese neue Gesetzesbestimmung. Der Kanton hat Anfang Juni 2018 erstmals eine Richtlinie zu diesem Thema veröffentlicht.</p> <p>Der Gemeinderat hat die möglichen Mehrwerte durch ein neutrales Fachbüro klären lassen. Dieser Bericht liegt bei. Für das Areal der Familie Mathis beträgt der geschätzte Mehrwert Fr. 822'000.00; die Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% beträgt dann Fr. 164'400.00. Auch hat der Gemeinde einen Vertragsentwurf erarbeitet, welcher den Grundeigentümern der Grundstücke im Bebauungsplan-Perimeter Mitte ebenfalls zugestellt wurde.</p> <p>Fällig wird die Mehrwertabgabe aber in jedem Fall erst bei einer Veräusserung des Grundstücks oder mit einer Baubewilligung.</p> <p>Die Verhandlungen zwischen Grundeigentümern und Gemeinderat aufgrund des Vertragsentwurfs zur Mehrwertabgabe sollen bis zur Gemeindeversammlung vom November 2018 weitergeführt und abgeschlossen werden.</p>
6a	Baugenossenschaft Udligenswil, Chräi 11, 6044 Udligenswil	<p>Die Baugenossenschaft Udligenswil ist interessiert an der Realisierung von preisgünstigen Mietwohnungen im Baubereich B1 (Einwohnergemeinde Udligenswil). Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie stellt die BGU folgende Anträge:</p> <p>Thema a Preisgünstigen Wohnungsbau schliesst auch ein, dass die Zahl der erforderlichen Parkplätze pro Wohnung auf ein PP pro Wohnung reduziert wird.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Die Zahl der zulässigen Parkplätze pro Wohnung wird aufgrund von übergeordneten Anforderungen bei Neubausiedlungen grundsätzlich von 1,50 auf max. 1,25 PP / Wohnung reduziert (siehe Art. 12 Abs. 1 SBV).</p>
6b		<p>Thema b Aufgrund der reduzierten PP-Zahl können allenfalls die beiden Rampen zur Einfahrt in die Einstellhallen B1 und B2 zusammengefasst und dadurch die Kosten spürbar gesenkt werden.</p> <p>Antwort des Gemeinderats In Art. 13 Abs. 1a wird diese Möglichkeit für eine Vereinfachung der Parkieranlagen ausdrücklich ermöglicht.</p>

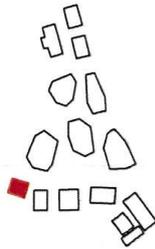
6c		<p>Thema c Wenn möglich soll die Anlieferungsrampe zwischen Baubereich B1 und Küssnacherstrasse überdeckt werden können.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Der Antrag wird vom Gemeinderat unterstützt. Weil diese Überdeckung im Strassenabstand zur Kantonsstrasse liegt, ist das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern zuständig. Die kant. Dienststelle rawi nahm mit Bericht vom 14. Juni 2018 zu dieser Anfrage Stellung und formuliert darin die notwendigen Auflagen und Bedingungen. Diese Stellungnahme liegt bei.</p>
6d		<p>Thema d Die nach Art. 6 Abs. 4 vorgeschriebenen Mindestgrössen für Balkone / Loggien sind für preisgünstigen Wohnungsbau zu gross, insbesondere für Kleinwohnungen.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Die Minimalgrössen werden reduziert auf 10m² für Kleinwohnungen und 12 m² für grössere Wohnungen. Es steht Realisatoren von grosszügigeren Wohnungen offen, die Wohnausserräume ebenfalls grosszügiger zu gestalten.</p>
7	Lötscher Immobilien GmbH, Hauptstr. 3, 6045 Meggen	<p>Die Lötscher Immobilien AG hat das Grundstück Nr. 944 (Baubereich B2) nach Ablauf des Mitwirkungsverfahrens erworben. In ihrem Schreiben wünschen Sie eine Besprechung zur Klärung offener Fragen. Diese Fragen führten zu keinen Änderungen im Bebauungsplan. Allerdings nimmt die neue Eigentümerin Kenntnis von Veränderungen aufgrund bereits vorliegender Eingaben aus der Nachbarschaft.</p> <p>Es sind dies insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thema 5b: Erweiterter Grenzabstand des Baubereichs B2 zum benachbarten Grundstück Baubereich B3 - Thema 5b: Mitfinanzierung der Einhausung des Gewerbevorplatzes (bestehender Gewerbebetrieb) der Parzelle Nr. 29 - Thema 6b: Prüfung einer gemeinschaftlichen Zu-/Wegfahrt für die Baubereiche B1 / B2.

Hansueli Remund Raumplanung GmbH
Hansueli Remund / Rachel Gaudenz

Anhang A: Baubereich A1

**Bebauungsplan Mitte
Zonengebiet A**

Baubereich A1

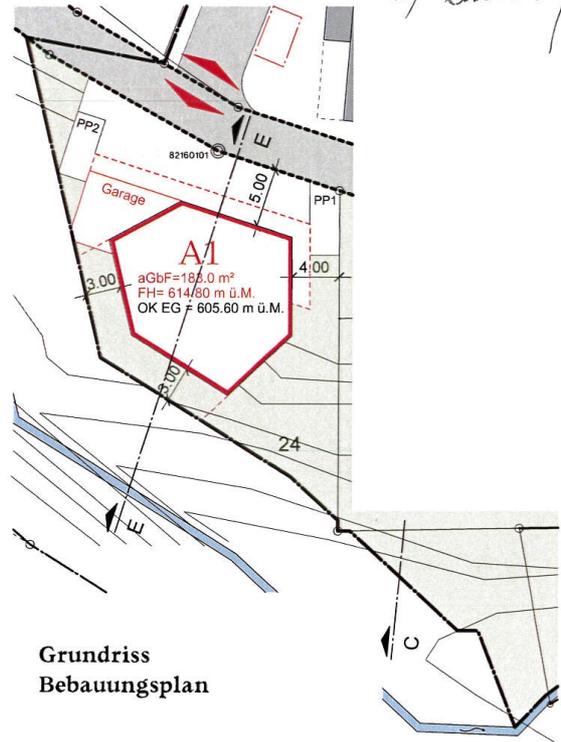


Eigentümer:
 Erbgemeinschaft,
 Niederöst Josef Erben (Gesamteigentum)
 Gwerder Eduard, Bäbergässli 43, 8806 Bäch SZ
 Gwerder Marie-Theres, Sonnenhof 19, 8808 Pfäffikon SZ
 Rey-Berwert Trudy, Hubmatt, 6044 Udligenswil

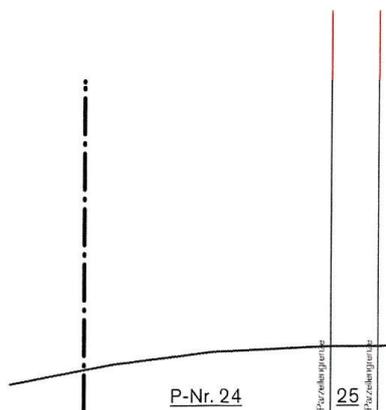
Parzellenummer: 24 (2 Teile)
Parzellenfläche: 701.3 m²
Gebäudenummer -
aGbF = 183.0 m²
FH = 614.8 m ü.M.

**Kennzahlen
 Bebauungsplan**

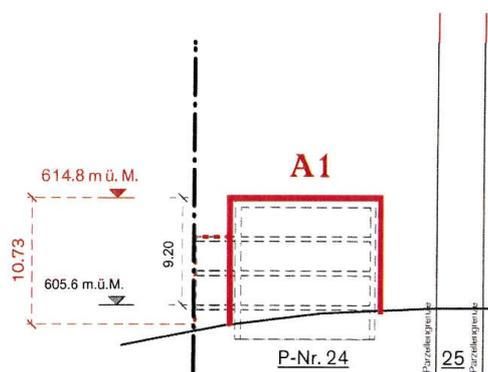
*Angepasst in Rücksprache
 mit Herr Remund vom 17.10.17*
A. Zullung



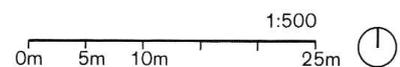
**Grundriss
 Bebauungsplan**



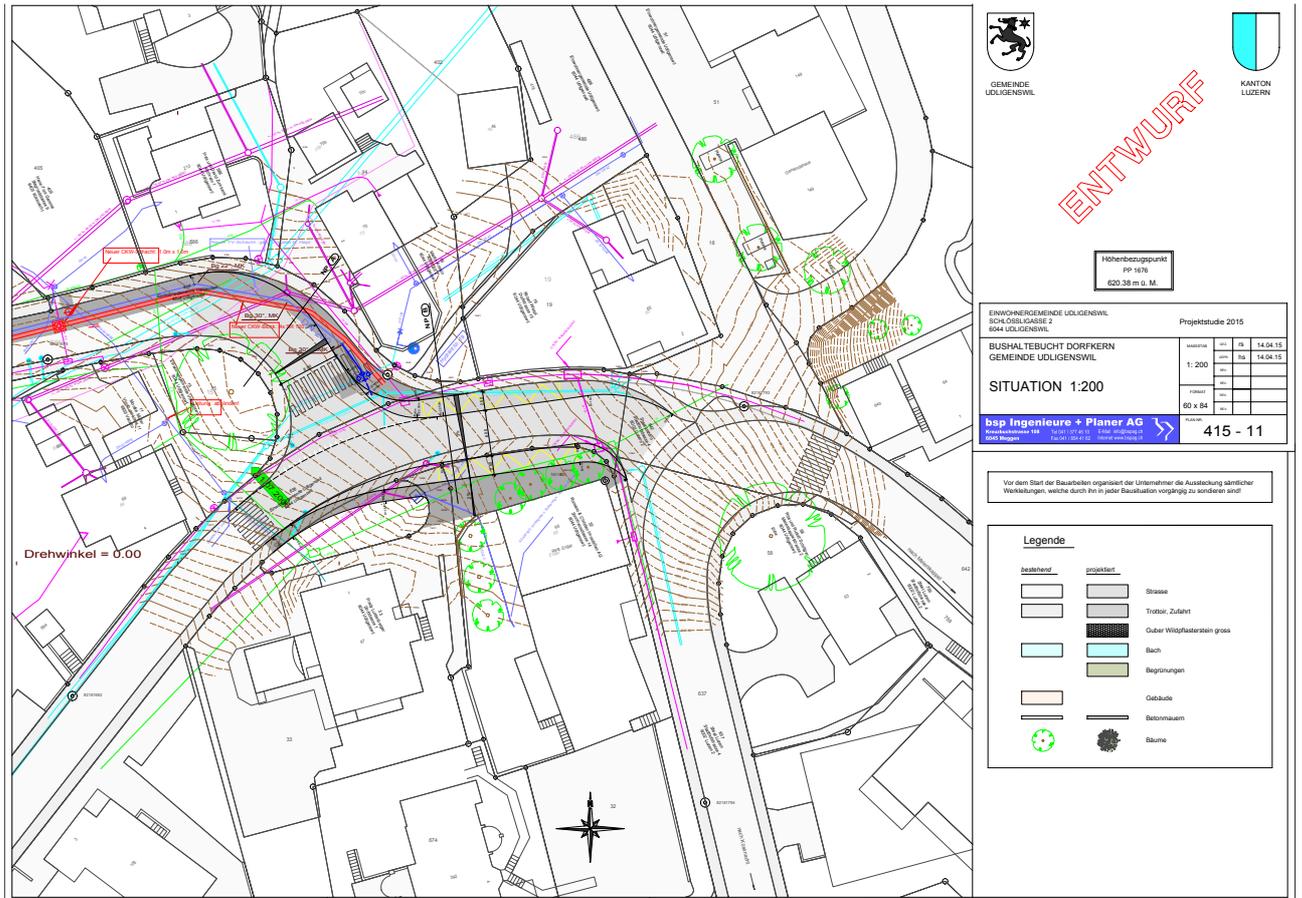
**Schnitt E-E'
 Bestand**



**Schnitt E-E'
 Bebauungsplan**



Anhang B: Situation Bushaltestelle Engel



ENTWURF

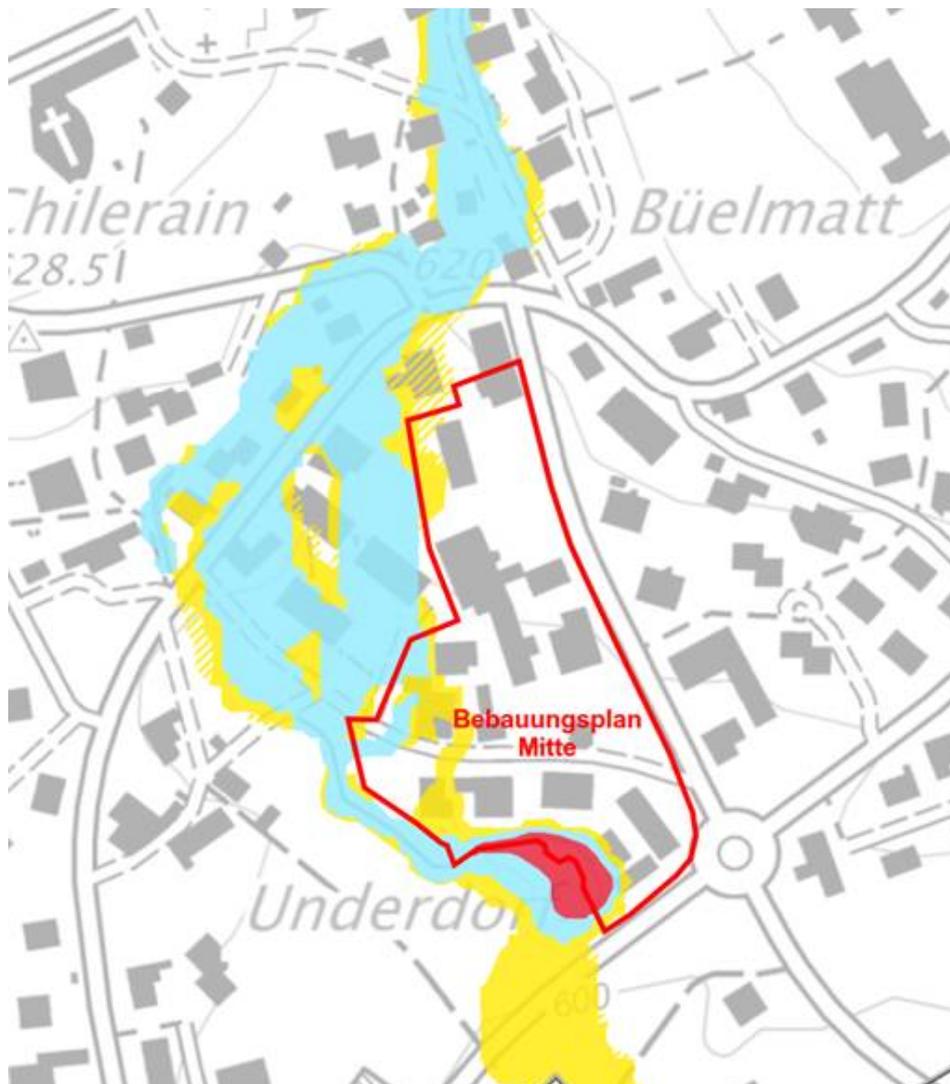
Höhenbezugspunkt
620.38 m ü. M.

ENWOHNERGEMEINDE UDLIGENSWIL 5044 UDLIGENSWIL 2 6044 UDLIGENSWIL		Projektstudie 2015	
BUSHALTEBUCH DORFKERN GEMEINDE UDLIGENSWIL	1: 200	14.04.15	14.04.15
SITUATION 1:200	80 x 84		
bsp Ingenieure + Planer AG <small>Konstruktions 184 0431 354 012 0431 354 013 0005 Meppan 0431 354 012 www.bsp.ch</small>		415 - 11	

Vor dem Start der Bauarbeiten verpflichtet der Unternehmer die Ausarbeitung sämtlicher Werkleistungen, welche durch ihn in jeder Bauituation vorzuliegen zu senden sind!

Legende		
bestehend	projiziert	
		Strasse
		Trottoir, Zufahrt
		Über Wappfasterstein gross
		Bach
		Begrünungen
		Gebäude
		Betonmauern
		Bäume

Anhang C: Gefahrenzone Unterdorf



Frage 1:

Durch das Revitalisierungs- und Hochwasserschutzprojekt des Würzenbachs, Abschnitt Schlössligasse, (begleitet durch Gian Paravicini) wird die Gefährdungssituation im Unterdorf nicht verbessert, da weiterhin hydraulisch zu knappe Bachabschnitte ober- und unterhalb existieren.

Antwort:

Korrekt. Hauptproblem der zu knappen Leitung ist dadurch nicht behoben. Die Gefahrenkarte würde voraussichtlich nur minim und lokal oben etwas ändern. Daher kann jetzt darauf verzichtet werden. Eine Anpassung erfolgt erst bei einem allfälligen gesamten Hochwasserschutzprojekt.

Frage 2:

D.h., dass ein Gefahrennachweis im Unterdorf mit dem Baugesuch einzureichen ist?

Antwort:

Ja, für die mittel gefährdeten Gebiete (blaue Gebiete). Das sind relativ wenige.

Frage 3:

Sind bereits Nachweise im Rahmen des Bebauungsplans zu erbringen?

Antwort:

Nein. Es ist aber zu erwähnen, dass bei Häusern mit mittlerer Gefährdung (blau) Schutzmassnahmen am Objekt oder durch Terraingestaltung gemacht werden muss. Bei der gelben, schwachen Gefährdung besteht lediglich eine Hinweispflicht von der Gemeinde an den Bauherrn.