



Gemeinde Eggiwil

georegio
atelier für raumentwicklung

Änderung Zonenplan und Baureglement Umzonung ZPP 4 «Längmatt» in «Arbeitszone Längmatt»

Erläuterungsbericht



Januar 2023

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Eggwil
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Luftbild swisstopo (Bearbeitung georegio)

Version	Datum	Inhalt
1.0	16.01.2023	Mitwirkung und Vorprüfung

1 Ausgangslage

Die Zaugg AG Eggiwil ist ein weltweit führendes Unternehmen in der Entwicklung und Herstellung von Geräten für die Schneeräumung u.a. auf Strassen, Schienen und Flugplätzen. Aktuell befindet sich die Produktionshalle auf der Parzelle Nr. 183 in der Gemeinde Eggiwil. Die Betriebsentwicklung ist aufgrund der Gefahrensituation durch Überschwemmung an diesem Standort stark eingeschränkt.

Wegen der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten im heutigen Betriebsareal hat sich der Handlungsbedarf konkretisiert und die Zaugg AG Eggiwil erwarb kürzlich die Parzelle Nr. 341 in Eggiwil. Die Parzelle liegt in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und soll als neuer Betriebsstandort dienen.

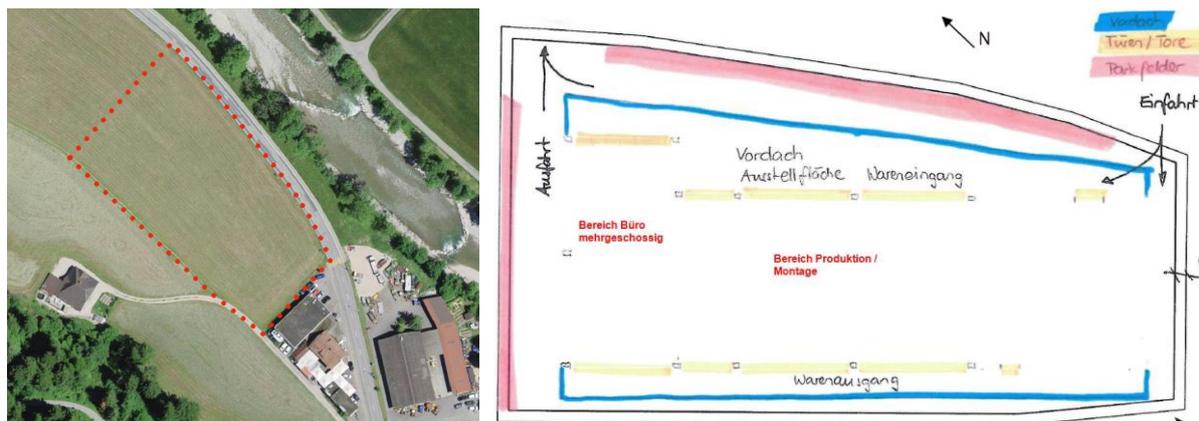


Abb. 1 Luftbild Parzelle Nr. 341 (links) und grobe Projektskizze mit Verkehrsführung (rechts)

Das Grobkonzept sieht für das Areal sowohl Büros als auch Produktions- und Montagehallen vor. Aus betrieblichen Gründen und mit den lokalen Verhältnissen bietet sich ein Erschliessungsbügel mit einem Einbahnregime im Uhrzeigersinn an. Diesbezügliche Abklärungen (Kantonsstrassenanschlüsse und Nutzungen im Strassenabstandsbereich) haben mit dem kantonalen Tiefbauamt bereits stattgefunden und das Erschliessungskonzept lässt sich in dieser Form umsetzen.

Die Rahmenbedingungen für eine allfällige Überbauungsordnung zur ZPP 4 sind im Baureglement der Gemeinde Eggiwil geregelt (vgl. nachfolgendes Kapitel 3). Die betrieblichen Bedürfnisse der Zaugg AG Eggiwil sind mit den aktuellen ZPP-Vorgaben nicht vollständig vereinbar.

Mit einer Voranfrage wurde mit dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung geklärt, ob es allfällige Vorbehalte gegenüber einer Änderung der ZPP-Vorschriften im Hinblick auf die betrieblichen Bedürfnisse der Zaugg AG Eggiwil gibt. Das AGR hat in seiner Voranfrageantwort festgestellt, dass die Änderungen grundsätzlich möglich sind, dass mit der vorgesehenen Streichung von Vorgaben zur Staffelung der Gebäude in Höhe und Situation jedoch auch die hauptsächlichen Gestaltungsvorschriften der ZPP wegfallen. Das AGR hat deshalb in der Voranfrageantwort vom 28. September 2022 die Frage aufgeworfen, ob überhaupt eine Zone mit Planungspflicht notwendig ist. Auf dieser Grundlage sind die Gemeinde und die Grundeigentümer gemeinsam zum Schluss gekommen, dass eine Umzonung der ZPP 4 «Längmatt» in die neue «Arbeitszone Längmatt» mit spezifischen Zonenvorschriften am zielführendsten ist. Damit entfällt die Planungspflicht, es ist für die Realisierung des Bauvorhabens der Zaugg AG Eggiwil also keine Überbauungsordnung nötig, die Bewilligung erfolgt im ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

Mit der Umzonung der ZPP 4 «Längmatt» in die Arbeitszone Längmatt werden die Voraussetzungen geschaffen, dass sich die Zaugg AG Eggiwil weiterhin gemäss den betrieblichen Bedürfnissen in der Gemeinde Eggiwil entwickeln kann und die grosse Arbeitszonenreserve (7'613 m²) so durch einen lokal ansässigen Betrieb genutzt wird.

2 Anpassung Zonenplan

Der Zonenplan wird im ordentlichen Verfahren (das heisst mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch die Gemeindeversammlung) angepasst. Die Parzelle Nr. 341 wird von der ZPP 4 «Längmatt» in die Arbeitszone Längmatt umgezont.



Abb. 2 Alter Zustand (links) und Zonenplanänderung (rechts)

2.1 Festlegung einer minimalen Nutzungsdichte

Bei Zonenplanänderungen, die Baulandreserven >1500 m² betreffen, ist gemäss dem kantonalen Richtplan (Massnahmenblatt A_01) der haushälterische Umgang mit dem Boden verbindlich sicherzustellen. Dazu gehört u.a. die Festlegung einer hohen baulichen Dichte. Diese wird vorliegend mit einer minimalen Nutzungsziffer von GFZo¹ 0.50 sichergestellt. Mit der Zonenplanänderung wird diese minimale Nutzungsziffer über eine Schraffur im Zonenplan vorgeschrieben (vgl. Abb. 2 rechts). Mit der vorgesehenen Bebauung wird diese Mindestdichte erreicht. Neben den Produktions- und Montageanlagen, welche aufgrund der benötigten Raumhöhen (insb. im Bahnbereich) nur eingeschossig realisiert werden können, können die Büro- und weitere Betriebsräume mehrgeschossig realisiert werden. Dies gewährleistet den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Neben dem Betriebsgebäude sind auch grössere Aussenflächen nötig, welche die Anlieferung und den Wegtransport der teilweise sehr schweren Maschinen mit entsprechenden Spezialtransporten ermöglichen. Die dazu nötigen Kurvenradien bei der Ein- und Ausfahrt sowie auf dem Areal wurden geprüft und können mit der vorgesehenen Bebauung eingehalten werden.

3 Änderung Baureglement

3.1 Aufhebung der Bestimmungen zur ZPP 4

Mit der Umzonung der ZPP 4 in eine Arbeitszone wird die ZPP 4 aufgehoben, damit entfällt auch der bisherige Art. 18 im Baureglement. Der Umgang mit den bisher geltenden Bestimmungen in der ZPP 4 wird in der Folge kurz erläutert.

Thema	Bestimmung (sinngemäss)	Erläuterung zur Aufhebung
Planungszweck	Geordnete Überbauung mit Gewerbebauten am nördlichen Dorfeingang von Eggwil.	Die geordnete Überbauung ist weiterhin vorgesehen, bedingt jedoch keine eigene Zone mit Planungspflicht. Die Zaugg AG Eggwil hat mit der Gemeinde vereinbart, dass die Gemeinde frühzeitig in die Planung und Gestaltung der Betriebsgebäude mit eingebunden

¹ Geschossflächenziffer oberirdisch gemäss Art. 28 BMBV

Thema	Bestimmung (sinngemäss)	Erläuterung zur Aufhebung
		<p>wird.</p> <p>Durch die Realisierung des Betriebsstandorts für einen einzelnen, grossen Betrieb, erfolgt eine geordnete Überbauung mit einem gestalterischen Gesamtkonzept.</p>
Art der Nutzung	Es gelten die Vorschriften der Arbeitszone.	Diese Vorgabe bleibt mit der Umzonung unverändert. Die Arbeitszone Längmatt entspricht betreffend der Nutzungsart der regulären Arbeitszone.
Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es gelten die Vorschriften der Arbeitszone. ▪ Im Sinne eines sanfteren Übergangs von der Landwirtschafts- zur Gewerbezone soll die Fassadenhöhe traufseitig der 1. Baureihe am nördlichen Parzellenrand um 2.0m reduziert werden. 	<p>Zum Mass der Nutzung erfolgt eine materielle Änderung. Gegenüber den bisherigen Bestimmungen der ZPP soll die Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) um 3 m von 11 m auf 14 m erhöht werden. Zudem wird auf die Reduktion der Höhe am nördlichen Bauzonrand verzichtet. Diese Höhe begründet sich aus den betrieblichen Bedürfnissen der Zaugg AG Eggwil:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Produktions-/Montagehalle ist eingeschossig geplant, ist aber aus betrieblicher Sicht auf eine Höhe von Fh t = 14 m gemäss neuer Arbeitszone Längmatt angewiesen. Für die Montage der Produkte im Bereich der Bahntechnik und der Pistenpflege ist diese Höhe notwendig, damit z.B. Eisenbahnwagen in der Halle aufgebaut werden können und es zu keinen Problemen mit der Kranbahn sowie mit Montagekränen kommt. ▪ Um eine rationelle Arbeitsweise sicherzustellen und im Hinblick auf eine zukünftige Erweiterung, müssen die Büro- und Betriebsräumlichkeiten im nördlichen Bereich baulich an die Produktionshalle angebunden und mind. dreigeschossig ausgestaltet sein. ▪ Eine durchgehende Fassadenhöhe traufseitig ohne Abstufung im nördlichen Bereich, wie sie gemäss den bestehenden Vorschriften notwendig war, ermöglicht zudem mehr architektonischen Spielraum für eine attraktive Gestaltung und eine klare Formensprache. <p>Eine flächensparende Nutzung wird im Hinblick auf die übergeordneten Raumplanungsziele als zielführend erachtet. Das Ortsbild ist an dieser Lage zudem bereits durch die bestehenden Arbeitszonen mit Betriebsgebäuden geprägt, der neue Betriebsstandort der Zaugg AG Eggwil kann auch mit den vorgesehenen Dimensionen bei entsprechender Gestaltung der Fassaden und Umgebung die Einfahrt ins Dorf Eggwil positiv mitprägen.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lange Gebädefassaden sind zu strukturieren. ▪ Der nördliche Perimeterrand soll durch einen 2.0 m breiten Grünstreifen aufgewertet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Vorschrift zu einer strukturierten Fassade (vermutlich zu verstehen i.S. von Rücksprüngen/Stafelung) mag bei einer Nutzung durch mehrere KMU's Sinn machen. Für eine Produktionshalle für einen einzelnen Betrieb führt diese Gestaltung zu schlecht nutzbaren Bereichen und verhindert eine klare, zeitgemässe Formensprache in der Gebäudegestaltung. So ist der Betrieb etwa darauf angewiesen, dass für den Aufbau von schienengebundenen Schneeräumungsfahrzeugen über die ganze Länge des Betriebsareal entsprechende Fahrzeuge zusammenhängend aufgebaut werden können. Mit

Thema	Bestimmung (sinngemäss)	Erläuterung zur Aufhebung
		<p>einer Staffelung wird ein effizienter Aufbau dieser Anlage erschwert.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ein Grünstreifen direkt angrenzend an die grosse grüne Landwirtschaftsfläche wird als gestalterisches Element in Frage gestellt – er verkleinert faktisch nur die nutzbare Arbeitszonenfläche, führt jedoch nicht zu einer anderen Wahrnehmung der Ansicht der Arbeitszone. <p>Der Wegfall dieser Gestaltungsvorgaben wird im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung durch die Zaugg AG Eggiwil als gut vertretbar beurteilt.</p>
Erschliessung	Erschliessungsanlagen müssen innerhalb des Perimeters mit angrenzenden, bestehenden Bauten abgestimmt werden. Parkplätze und Wendemöglichkeiten sind zu koordinieren. Details sind in Zusammenarbeit mit dem OIK IV zu definieren.	<p>Die einzige angrenzende Baute befindet sich südöstlich der ZPP 4 auf der Parzelle Nr. 212 und ist im Eigentum der Immobilien Pool AG. Das Grundstück ist gemäss den Bestimmungen der Arbeitszone vollständig genutzt und über die Kantonsstrasse erschlossen. Eine koordinierte Erschliessung mit der Parzelle der Zaugg AG Eggiwil wird daher nicht als zwingend erachtet.</p> <p>Falls das Grundstück dereinst in das Betriebsareal der Zaugg AG Eggiwil integriert werden sollte, wäre das über den vorgesehenen Erschliessungsbügel grundsätzlich denkbar. Die Erschliessung des Betriebsareals der Zaugg AG Eggiwil ist wie gemäss aktuellem Stand und Abklärungen mit dem kantonalen Tiefbauamt gemäss Skizze in Abb. 3 vorgesehen.</p>

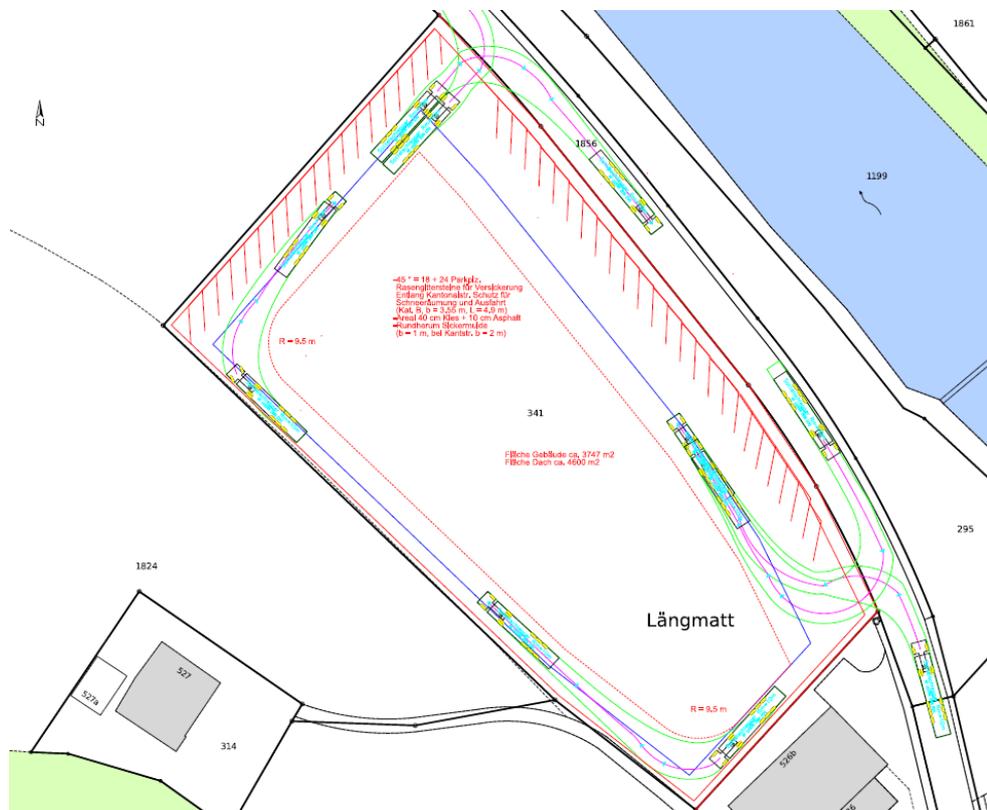


Abb. 3 Vorprojekt Strassenerschliessung mit Schleppkurven Schwertransport

3.2 Festlegung der zulässigen Dachgestaltung in Arbeitszonen

Mit den bestehenden Bestimmungen im Baureglement sind die zulässigen Dachformen in den Arbeitszonen nicht spezifisch geregelt, es wären damit nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° möglich. Mit der Anpassung des Art. 24 BauR sollen analog zu den Mischzonen A und B für alle Arbeitszonen inkl. der neuen Arbeitszone Längmatt auch Flachdächer zugelassen werden. Dies entspricht der bestehenden Praxis, sowohl in Gebieten mit Überbauungsordnung (UeO Pfistermatte) als auch in der ordentliche Arbeitszone Holzmatt sind Flachdächer in den bestehenden Arbeitszonen vorherrschend.

Eine Gestaltung mit einem Flachdach ist auch vor dem Hintergrund zielführend, dass seit dem 30. September 2022 gemäss Art. 45a EnG für Gebäude mit einer Gebäudefläche >300 m² die Erstellung einer Photovoltaikanlage obligatorisch ist. Mit einem Flachdach kann die Photovoltaikanlage auf der sehr grossen Dachfläche optimal ausgerichtet werden.

Die Zaugg AG Eggwil legt im Hinblick auf den Neubau des Betriebsstandorts grossen Wert auf einen attraktiven und repräsentativen Bau, der sowohl die betrieblichen Bedürfnisse aufgreift, aber auch hohen architektonischen und energetischen Ansprüchen gerecht wird.

3.3 Planbeständigkeit

Im Jahr 2021 wurde die Teilrevision der Gemeinde Eggwil (Gewässerräume, Anpassung BMBV) durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Die vorgesehenen Änderungen des Baureglements tangieren die Planbeständigkeit aus der damaligen Teilrevision nicht. Die Nutzungsarten in den Zonen im Artikel 3 des Baureglements wurden in der Teilrevision nicht materiell angepasst. Auch die baupolizeilichen Masse in Artikel 4 des Baureglements sind lediglich an die neuen Messweisen gemäss BMBV angepasst und nicht materiell abgeändert worden. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung sind im Baureglement gemäss Teilrevision zwar farblich als Änderungen markiert, sie wurden allerdings materiell nicht geändert, sondern nur von der Kommentarspalte in den verbindlichen Teil des Baureglements verschoben. Da in den bestehenden Arbeitszonen bereits mehrheitlich Flachdächer vorhanden sind, ist die entsprechende Korrektur im Baureglement folgerichtig. Um eine gute und passende Gesamtwirkung mit den bestehenden Bauten und Anlagen ohne überhohe Firste aufgrund von Satteldächern sicherzustellen, müssen auch für Arbeitszonen analog zu den Mischzonen Flachdächer zulässig sein.

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Bei den Zonenplanänderungen sind verschiedene weitere gesetzliche Rahmenbedingungen einzuhalten und Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu berücksichtigen.

Thema	Berücksichtigung
Naturgefahren	Die Parzelle Nr. 341 wird grossenteils von einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung (Gefahrenindex Ü1: schwache Intensität, niedrige Eintretenswahrscheinlichkeit, keine Einträge im Ereigniskataster) aufgrund von Überschwemmungen überlagert. Es sind keine besonders sensible Bauten (Spitäler, Heime, Schulen, Kläranlagen usw.) vorgesehen, womit gemäss Art. 6 BauG keine weiteren Massnahmen notwendig sind.
Altlasten	Nicht betroffen. Der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte betrifft nur die angrenzende Parzelle Nr. 212 und ist nur bei konkreten Vorhaben auf jener Parzelle zu untersuchen.
Lärm/Luftreinhal- tung	Mit der Umzonung verbleibt das Gebiet in der Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Thema	Berücksichtigung
Gewässer	Nicht betroffen.
Grundwasserschutz	Gewässerschutzbereich A _u Hinweis: Die Parzelle befindet sich in einem Hauptgebiet mit vermuteter sehr grosser Mächtigkeit des Grundwasserleiters. Bei der Projektierung ist dem die nötige Beachtung zu schenken.
Naturobjekte, Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation	Nicht betroffen.
Ortsbild / Kulturdenkmäler	Direkte Schutzziele aufgrund von Ortsbildschutzgebieten oder schützenswerten Gebäuden sind keine betroffen. Zu erwähnen ist die Lage am Ortszugang. Entsprechende gestalterische Auflagen zur Gewährleistung einer guten Gesamtwirkung können durch die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren abgestimmt auf das konkrete Projekt definiert werden. Die Gemeinde und die Zaugg AG Eggiwil haben dazu vereinbart, dass die Gemeinde frühzeitig mit den Projektentwürfen bedient und so einbezogen wird.
Erschliessung ÖV	Gemäss Massnahmenblatt A_05 des kantonalen Richtplans muss bei Umzonungsbegehren geprüft werden, ob eine genügende Erschliessung mit dem ÖV gewährleistet ist. Für Umzonungen über 1 ha wird eine Erschliessungsgüteklasse (EGK) von D/E verlangt. In Gemeinden des Raumtyps «Hügel- und Berggebiete» wie die Gemeinde Eggiwil (Massnahmenblatt C_01) kann gemäss Art. 11d Abs. 4 BauV von diesen Mindestanforderungen abgewichen werden. Das Kriterium ist mit der vorhandenen EGK E vollständig erfüllt.
Erschliessung MIV / Parkierung	Die Parzelle Nr. 341 ist ab der Kantonsstrasse gut erschlossen. Abklärungen bezüglich Kantonsstrassenanschluss und Nutzungen im Strassenabstandsbereich mit dem kantonalen Tiefbauamt haben bereits stattgefunden.
Haushälterischer Umgang mit dem Boden	Es wird eine minimale Nutzungsdichte GFZo = 0.5 festgelegt (vgl. Kapitel 2.1).
Mehrwertabgabe	Die Mehrwertabgabe ist im Baureglement der Gemeinde Eggiwil insofern geregelt, als in Art. 2 Abs. 1 BauR auf das kantonale Baugesetz (Art. 142ff BauG) verwiesen wird. Umzonungen sind gemäss kantonalem Baugesetz nicht mehrwertabgabepflichtig.

5 Verfahren

Die Anpassung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG. Dem Planungsverfahren liegt der folgende Zeitplan zugrunde:

Projektphase	2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Mitwirkung, Vorprüfung mit Bereinigung								
Auflage								
Beschluss								
Genehmigung								

5.1 Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

Die Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung werden parallel gestartet. Dem AGR wird der Mitwirkungsbericht im Anschluss an die Mitwirkung zur Kenntnis zugestellt.

5.2 Öffentliche Auflage

Folgt

5.3 Beschluss

Folgt

5.4 Genehmigung

Folgt