

Mitwirkungsverfahren Ortsplanungsrevision 2008 der Gemeinde Horw

I. Zonenplan

1. Horwer Halbinsel

Im Konzept und Entwicklungsrichtplan Horwer Halbinsel werden die Ziele klar aufgeführt. Es werden verschiedene Ziele genannt, die sich im Widerspruch miteinander befinden. Einerseits soll die naturnahe Landschaft gefördert, andererseits die Nutzung der Horwer Halbinsel intensiviert werden. Anhand der genannten Ziele und der fehlenden Gewichtung wird ein Wunschkatalog aufgestellt, der bei der Umsetzung der Einzelmassnahmen zu nachteiligen Auswirkungen führt. Der Druck auf die Horwer Halbinsel wird massiv verstärkt. Soweit das Konzept und der Entwicklungsrichtplan zahlreiche Ziele ungeordnet auflistet, erweist er sich als ein untaugliches Instrument für die Ortsplanung. Es scheint auch, dass die Planer bei der Ausarbeitung des Grobkonzepts die Grundlagen der früheren Ortsplanung und die Ergebnisse weiterer Planungen und Abklärungen, wie den Seeufferrichtplan Horwer Halbinsel oder die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Seestrasse, nicht kannten. Es entsteht dadurch ein fragmentarisches Konzept, bei dem die einzelnen Massnahmen nicht ineinander greifen.

Mit dem Einsetzen einer Fachkommission Halbinsel können fehlende oder falsche Ideen nicht umgesetzt werden. Die Wirksamkeit einer solchen Kommission muss hinterfragt werden.

Es wird richtig erkannt, dass auf der Horwer Halbinsel bereits eine grosse Anzahl von Erholungs- oder Freizeiteinrichtungen bestehen. Diese führen zu erheblichen Immissionen für die Bevölkerung und Landwirtschaft. Diese Einrichtungen stehen auch der Förderung einer naturnahen Landschaft entgegen. Durch diese Anlagen entsteht auch ein erheblicher Besucherverkehr. Aus diesen Gründen ist auf die Schaffung zusätzlicher Erholungs- und Freizeiteinrichtungen grundsätzlich zu verzichten. Bereits bestehende Einrichtungen sind gezielt auszubauen, wobei beim Ausbau die Interessen der Anwohner berücksichtigt werden müssen.

Aus diesem Grund ist ein Erholungspark Felmis-Grämlis abzulehnen. Der Standort dieses Parks überzeugt nicht. Er grenzt an ein ruhiges Wohngebiet. Durch die Schaffung eines solchen Parks wird die Existenz eines Landwirtschaftsbetriebes zerstört. Ein solcher Park erweist sich auch nicht als attraktiv. Im Winterhalbjahr ist die Besonnung dieses Gebiets nicht ideal, das Gelände ist sehr feucht und der Park liegt in einem früheren Moor. Im Sommerhalbjahr drängt es die Leute an den See, in den Wald oder in die Berge. Ein Erholungspark an dieser Lage erweist sich nicht als attraktiv. Für einen solchen Park besteht auch kein Bedarf.

Auf eine zusätzliche Badeanstalt im Bereich Örtlistein ist zu verzichten. Namhafte Gründe sprechen dagegen:

- **Genügender Seezugang**

1'300 m des Seeufers zwischen Winkel und Kastanienbaum sind öffentlich zugänglich, somit knapp die Hälfte dieses Abschnitts.

Des Weiteren stehen in diesen Bereichen mehrere öffentliche Badeplätze zur Verfügung:

1. Bereich Rüteli
2. EAWAG
3. Strandbad Winkel
4. Gerbe (Ortsverein Kastanienbaum)
5. Sternenmättli

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Liegenschaft Krämerstein. Daneben besteht das Seebad bei den Sportplätzen Seefeld. Die Einwohnergemeinde hat diese Einrichtungen mit erheblichen Kosten erstellt. Die im Eigentum der Einwohnergemeinde stehende Liegenschaft Krämerstein weist mit 38'600 m² eine fünfmal grössere Fläche als die Seewiese auf. Hier steht somit weit mehr Fläche für Freizeit und Sport zur Verfügung. Auch ist die Verkehrsanbindung sowie Parkmöglichkeiten (Schulhaus Mattli 400 m, Felmis 1 km) wesentlich besser. Die Gemeinde Horw verfügt auf der Horwer Halbinsel über genügend öffentliche Seezugänge. Der Bedarf zur Schaffung weiterer Seezugänge ist nicht vorhanden.

- **Immissionen öffentlicher Badeplätze**

Durch die Schaffung öffentlicher Badeplätze und Freizeiteinrichtungen entstehen massive Immissionen für Passanten und Anwohner. Lärmimmissionen, Nachtruhestörungen sind bei diesen öffentlichen Plätzen an der Tagesordnung. Eine Badeeinrichtung im Gebiet Ortmat ist von der Seestrasse her nicht kontrollierbar. Es entsteht dort einer rechtsfreier Raum.

- **Landschaftsschutz**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision, die 1996 in Kraft trat, wurde der grösste Teil des Grundstücks Ortmat in die Uferzone zugewiesen. Ein kleiner Teil wurde der Bauzone zugewiesen. Diese Zuweisung erfolgte aus Gründen des Landschaftsschutzes. Entlang

dem Seeufer wollte man keine Bauten bewilligen. Kaum 10 Jahre später soll nun das Seeufer massiv überbaut werden.

Gemäss Konzept und Entwicklungsrichtplan Horwer Halbinsel wird grosses Gewicht auf den Landschaftsschutz gelegt. Im Bereich der Seewiese Horw soll zwischen dem Landwirtschaftsgebiet und der Seewiese ein Vernetzungskorridor geschaffen werden. Die Seewiese ist heute naturnah belassen. Der Gemeinderat will nun einen Rummelplatz mit Gartenrestaurant auf dieser Seewiese schaffen. Diese Umgestaltung widerspricht dem Konzept und Entwicklungsrichtplan der Horwer Halbinsel. Auch sind massive Verbauungen des Seeufers geplant.

- **Erhaltung des Erholungscharakters der Horwer Halbinsel**

Im Konzept und Entwicklungsrichtplan Horwer Halbinsel wird dargelegt, dass bereits eine grosse Anzahl von Erholungs- oder Freizeiteinrichtungen bestehen. Es wird auf die verschiedenen Konflikte wie nächtlicher Betrieb, Lärm, Abfall, Beeinträchtigung des Kulturlandes und des Waldes hingewiesen. Gemäss dem Konzept sind genügend Erholungs- und Freizeitanlagen mit verschiedenen Standards vorhanden. Obwohl genügend Anlagen vorhanden sind, soll ein neuer Rummelplatz im Bereich Ort matt geschaffen werden. Die Schaffung einer solchen Freizeiteinrichtung widerspricht dem Konzept des Gemeinderates.

- **Fehlendes Verkehrskonzept**

Im Bereich Ort matt soll ein öffentlicher Seezugang mit Badeeinrichtungen, Gartenrestaurant und Bootsbetrieb geschaffen werden. Die Nutzung solcher Einrichtungen bedarf einer Strasse bis an das Seeufer sowie eine Vielzahl von Parkplätzen. Solche Anlagen widersprechen einer naturnahen Gestaltung der Seewiese und des Seeufers. In der unmittelbaren Nähe der Ort matt befinden sich keine öffentlichen Parkplätze.

- **Seeuferrichtplan**

Mit der Verabschiedung des Seeuferrichtplanes vom 24. Juni 1987 hat der Gemeinderat zum Ausdruck gebracht, dass er auf die öffentliche Seeuferzone im Gebiet Ort matt verzichten will. Der Erwerb dieses Grundstücks führt zu einer Enteignung und der Entschädigungspflicht des Gemeinwesens. Die Kosten für den Erwerb dieses Grundstücks belaufen sich auf mehrere Millionen Schweizer Franken. Hinzu kommen jährliche Aufwen-

dungen für den Unterhalt von mehreren hunderttausend Schweizer Franken. Solche Investitionen liegen nicht im öffentlichen Interesse.

Beim Verkehrskonzept für die Seestrasse kann auf die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Seestrasse zurückgegriffen werden. Die Unterbrechung der Seestrasse im Bereich Hinterspissen wurde bereits vor Jahren diskutiert. Die Aufgabe der Parkplätze im Bereich EAWAG und Seebad Winkel erhöht den Druck auf weitere Parkflächen. Das von den Planern vorgeschlagene Verkehrskonzept überzeugt nicht. So liegen die Parkflächen im Gebiet Felmis mindestens in 2 km Distanz vom Seeufer. Die Parkplätze der Sportanlagen sind im Sommer durch Benutzer des Seebades belegt. Die Schaffung einer direkten Fusswegverbindung durch das Steinibachried ist aus raumplanungsrechtlichen Gründen nicht möglich. Mangels Parkplatzmöglichkeiten ist auf die Schaffung weiterer Erholungsmöglichkeiten am See und auf der Horwer Halbinsel zu verzichten.

Der Erhaltung der Natur und der landwirtschaftlichen Nutzung ist hohes Gewicht beizumessen. Obwohl gemäss Richtplan die Landwirtschaft gefördert werden soll, soll der Rebbberg Weihermatt aufgehoben werden. Die Aufhebung dieser naturnahen Fläche steht im krassen Widerspruch zum Konzept. Auf die Schaffung einer Bauzone in diesem Gebiet ist aus folgenden Gründen zu verzichten:

- Auf der umzuzonenden Fläche befindet sich der Rebbberg Rosenau. Dieser Rebbberg stellt ein prägendes Element des Landschaftsbildes dar. Durch die Aufhebung des Rebbergs wird das Landschaftsbild in diesem Bereich zerstört.
- Der Rebbberg wird naturnah bewirtschaftet. Es handelt sich um einen ökologisch wertvollen Standort für Fauna und Flora. Durch eine Umzonung wird dieser naturnahe Standort zerstört.
- Der Rebbberg hat die Funktion eines Trenngürtels des Siedlungsgebietes. Es handelt sich noch um eines der letzten Gebiete auf der Horwer Halbinsel, wo die unüberbaute Landwirtschaftsfläche praktisch ans Seeufer reicht.
- Horw hat sich zur grössten Rebbaugemeinde des Kantons Luzern entwickelt. Mit der Umzonung wird das Weingut Rosenau in seiner Existenz bedroht.

Auch die Schaffung neuer Wegverbindungen auf der Horwer Halbinsel ist zu hinterfragen. Jeder neue Fussweg führt zu Nutzungskonflikten mit Natur und Landwirtschaft. Die zum Teil vorgeschlagenen Fusswegverbindungen im Bereich Seeacher und Breiten überzeugen nicht.

Auch im Bereich St. Niklausenstrasse Mättiwil, Langensand sowie im Gebiet Felmis sind die Fusswegverbindungen nicht durchdacht.

2. **Campingplatz Steinbachried**

Der Campingplatz Steinbachried ist unter Campern im In- und Ausland bekannt. Dieser Campingplatz ergänzt das Tourismusangebot der Gemeinde. Das öffentliche Interesse am Fortbestand des Campingplatzes ist erheblich. Es stellt eine politische Dummheit dar, ein solches Angebot verschwinden zu lassen.

3. **Schaffung neuer Bauzonen**

Grundsätzlich ist es richtig, an guten Lagen neue Bauzonen zu schaffen. Die Erweiterung der Bauzone im Bereich Kastanienbaumstrasse im Gebiet Felmis überzeugt nicht. Dieses Gebiet ist schwierig zu erschliessen und aufgrund der Topographie wird der Wert der bestehenden Siedlung erheblich vermindert. Im Gebiet Weihermatt ist zugunsten der naturnahen Fläche des Reibergs auf eine Einzonung zu verzichten. Die Umzonung der Kurzone Chrischona in eine Wohnzone erweist sich als richtig. Es ist jedoch zu prüfen, ob in weiteren Gebieten, wie Obchilch, die Bauzone angemessen erweitert werden kann.

II. **Bau- und Zonenreglement**

Es handelt sich um Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen.

Art. 3 Störintensität

Die Umschreibung der Störintensität kann im Hinblick auf die Einordnung von Betrieben in bestimmte Zonen nützlich sein. Es ist jedoch darauf zu achten, dass hinsichtlich der zulässigen Lärmwerte die Lärmschutzverordnung das Ausmass der Störung abschliessend regelt. Es geht hier lediglich um eine Auslegung der Zonenvorschriften. Diese Bestimmung enthält zahlreiche auslegungsbedürftige Begriffe. Was ist unter Kleinbetrieben genau zu verstehen? Wann erzeugen diese geringen Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten als sie aus dem Wohnen entstehen? Was sind herkömmliche Handwerks- und Gewerbebetriebe? In Anbetracht der verschiedenen Vorstellungen zu Arbeits- und Öffnungszeiten stellt sich die Frage, was unter "üblichen" Öffnungszeiten zu verstehen ist?

Was ist unter dem Begriff des zonenfremden Verkehrs zu verstehen? Es ist deshalb noch einmal zu überprüfen, inwiefern diese Bestimmung justiziabel ist.

Art. 7 Zentrumszone Bahnhof

Der Hinweis auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist zu streichen. Wird ein Bebauungsplan verlangt, so ist davon auszugehen, dass dieser im dafür vorgeschriebenen Verfahren genehmigt wurde. Dies setzt die Rechtskraft des Bebauungsplanes voraus. Es ist auch nicht ersichtlich, ob der Gesetzgeber zwischen Art. 5 Abs. 3 und Art. 7 Abs. 3 einen Unterschied machen will, da er in jener Bestimmung die Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht erwähnt.

Unter Dienstleistungsbetriebe müssen auch schulische Angebote subsumiert werden. Falls der Gesetzgeber diese nicht als Dienstleistungsbetrieb erachtet, wäre Abs. 2 entsprechend zu ergänzen. Hinsichtlich der Grünräume bei der Zentrumszone Bahnhof ist zwischen dem Bereich entlang der Allmendstrasse und dem Bahnhof einerseits und dem Gebiet der Ziegelei westlich der Bahnlinie zu unterscheiden. Im Bereich westlich der Bahnlinie soll ein stadtparkartiges Wohnquartier geschaffen werden. In diesem Bereich sind angemessene Grünräume zu schaffen. Im Bereich östlich der Bahnlinie erlauben die bestehende Überbauung und die entsprechende Dichtigkeit keine grossen Grünräume.

Art. 8 Wohnzonen

Das Erstellen eines Bebauungsplanes oder Gestaltungsplanes soll auf grössere Bauflächen beschränkt werden. Es sollte in Zukunft vermieden werden, dass für Einzelbauten ein Gestaltungsplan erstellt werden muss.

Die in Abs. 5 festgelegte Höhenbeschränkung für Stützmauern ist zu absolut formuliert. In Hanglagen kann eine Stützmauerhöhe von 1,5 m, insbesondere entlang von Strassen, notwendig sein.

Art. 9 Kernzonen Winkel und Dorf

Betreffend rechtskräftiger Bebauungsplan wird auf das Vorgenannte verwiesen.

Art. 10 Spezialzone Tourismus

Betreffend rechtskräftiger Bebauungsplan wird auf das Vorgenannte verwiesen. Im Einzelnen wird zur Spezialzone Tourismus folgendes festgehalten:

Die bisherigen Kurzonen auf der Halbinsel dienten verschiedensten Zwecken. So befanden sich in einzelnen Kurzonen Hotel- und Restaurantbetriebe, Alters- und Pflegeheime bzw. heute eine

Hotelfachschule. Die Problematik bei den alten Hotelbauten besteht darin, dass ein alleiniger Hotelneubau aus wirtschaftlichen Gründen in der Regel nicht in Frage kommt. Vorschriften der Spezialzone Tourismus müssen diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beachten. So sollte die Spezialzone Tourismus nicht nur dem Aus- und Aufbau von Tourismuseinrichtungen dienen, sondern wie bisher auch Kurheime, Sanatorien, Altersresidenzen und Schulen ermöglichen. Insbesondere müsste eine Altersresidenz in einer solchen Zone weiterhin möglich sein. Das Hauptgewicht ist auf den Aufbau von Einrichtungen, die der Naherholung dienen, zu setzen.

Das Wohnen in einer reinen Wohnzone unterscheidet sich vom Wohnen in einer Spezialzone Tourismus grundsätzlich nicht. Gegenüber einer reinen Wohnzone unterscheidet sich in der Regel jedoch die Dauer des Wohnens in einer solchen Spezialzone. Aber auch wer sich länger in einem Hotel aufhält, wohnt in diesem. Entscheidend ist deshalb nicht die Art des Wohnens und dessen Ausmass, sondern der Bezug des Wohnens zu öffentlich nutzbaren Einrichtungen und dass die dem Wohnen zugeordneten Flächen in angemessener Weise öffentlich zugänglich zu gestalten sind. Dadurch unterscheidet sich das Wohnen in der Spezialzone Tourismus vom Wohnen in Wohnzonen mit Mehrfamilien- oder Einfamilienhäusern. Die Beschränkung, dass das Wohnen nur in untergeordnetem Mass gestattet ist, ist aufzuheben. Das Wohnen soll gestattet sein, hat jedoch einen Bezug zu den öffentlich zugänglichen Einrichtungen, wie Restaurants oder Wellnessangebot zu haben. Auch ist der Begriff "untergeordnetes Mass" derart auslegungsbedürftig, dass er kaum justiziabel sein wird. Es werden die gleichen Abgrenzungsschwierigkeiten entstehen, wie man sie bei der Anwendung der heute in Kraft stehenden Bestimmungen gekannt hat. So müssten Wohnungen, die Bezug zu den öffentlich nutzbaren Einrichtungen haben, gestattet sein. Mit den Wohnungen können diese öffentlich nutzbaren Einrichtungen finanziert werden.

Zu den Vorschriften für Oberrüti ist zu bemerken, dass die Anforderungen der besonders guten Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild sowie der hohen Qualität in Architektur, Freiraum und Erschliessung im Rahmen eines Bebauungsplanes sichergestellt werden können. Unter dem öffentlich zugänglichen Angebot für Aufenthalt und Freizeit ist zu verstehen, dass sich das Angebot an einen unbestimmten Kreis von Benutzern der Hotel- und Restaurantbetriebe richtet. Es kann dies jedoch nicht bedeuten, dass Personen, welche nicht Gäste dieser Betriebe sind, ein bestimmtes Angebot zur Verfügung gestellt werden muss.

Der bestehende Aussichtsschutz vom Panoramaweg ist heute bis 10 m westlich des Schwimmbassins auf Oberrüti begrenzt. Es ist nicht klar, ob mit dieser Bestimmung ein weiter gehender Aussichtsschutz verfügt werden soll. Dies wäre abzulehnen, da sich der Panoramaweg südlich des Bebauungsplangebietes befindet und der Aussichtsschutz somit durch die dahinter liegenden Bauten nicht beeinträchtigt werden kann.

Es ist nicht nachvollziehbar, was unter Einbezug der Naturobjekte und des Aussichtpunktes zu verstehen ist und welche Naturschutzwerte zu berücksichtigen sind. Auf Oberrüti bestand bis heute kein Aussichtspunkt. Der Aussichtsschutz wurde vom Panoramaweg her gewährleistet. Im Bereich der Spezialzone Tourismus befinden sich keine Naturobjekte und auch keine besonders zu berücksichtigenden Naturschutzwerte. Bei den Vorschriften der Spezialzone Tourismus sind nicht die durch andere Zonen geschützten Naturschutzwerte zu berücksichtigen. Auf diese Bestimmung ist deshalb zu verzichten.

Art. 14 Arbeitszone Sand und Kies

Ob die Grünflächenziffer bei diesem Areal überhaupt eingehalten werden kann, ist zu prüfen. Nachdem die Sand + Kies AG ihren Betrieb in den nächsten 20 Jahren aufrechterhalten wird, ist nicht damit zu rechnen, dass dieses Gebiet andersweitig überbaut oder genutzt wird.

Art. 18 Landwirtschaftszone

Die Bestimmung in Abs. 2, dass die Bauten und Anlagen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind, ist zu streichen. Auf Grund der Nutzung von Bauernhäusern und Scheunen erweist sich eine derartige Begrünung als für den Betrieb hinderlich. Die Begrünung ist im Einzelfall zu prüfen. Die Einreichung des Umgebungsplanes ergibt sich gestützt auf § 62 Abs. 1 lit. c PBV.

Art. 23 Kommunale Naturschutzzone

Zwischen Abs. 4 und 5 besteht ein grundsätzlicher Widerspruch. Bauten und Anlagen bedingen in der Regel Terrainveränderungen. Diese wären nur möglich, wenn sie dem Schutzziel dienen. Der Ausbau des Leitungsnetzes der übergeordneten Elektrizitätsversorgung könnte somit gar nicht bewilligt werden.

Art. 24 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone ist der gesamten Landwirtschaftszone überlagert. Bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Ein Neubau von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen wäre damit ausgeschlossen. Es entsteht ein Widerspruch zur Grundnutzung in Art. 18. Auch der Neubau muss in der Landwirtschaftszone möglich sein.

Im Weiteren wäre zu prüfen, ob die Landschaftsschutzzone der gesamten Landwirtschaftszone überlagert werden muss oder ob einzelne Gebiete der Landwirtschaftszone weniger exponiert sind.

Art. 27 Aussichtspunkte und Aussichtsschutz

Bis heute hat der Gemeinderat die Aussichtspunkte bezeichnet. Der Aussichtsschutz soll sich auf bestimmte Aussichtspunkte beschränken. Auf den Schutz von Bereichen mit schützenswerter Aussicht ist zu verzichten. Der Begriff der schützenswerten Aussichten ist derart vage. Eine solche weitgehende Delegation an den Gemeinderat führt in der Rechtsanwendung zu Willkürentscheiden.

Art. 29 Gestaltungsplanpflicht

Betreffend Rechtskraft kann auf das Vorgenannte verwiesen werden. Für die angemessene Erweiterung von Bauten müsste nicht in jedem Fall ein Gestaltungsplan erarbeitet werden.

Auf die Einzonung des Gebietes Weihermatt ist zu verzichten. Zudem verläuft der Bach im Bereich der Strasse Im Sand. Eine Bachöffnung würde das Grundstück der Einwohnergemeinde durchqueren und unüberbaubar machen.

Wegmatt:

Die Schaffung einer neuen Gleisquerung zwischen dem Gebiet Wegmatt und dem Schulzentrum ist nicht Aufgabe eines privaten Grundeigentümers, sondern der öffentlichen Hand.

Art. 34 Allgemeine Anforderungen

Die in Art. 34 aufgeführten Kriterien für die Einordnung von Bauten und Anlagen sind auslegungsbedürftig. Es ist nicht ersichtlich, wie diese Kriterien untereinander gewichtet werden. So kann die Stellung eines Gebäudes verschiedenartig, je nach Standpunkt des Betrachters bewertet

werden. Die Grösse der Baukuben ergibt sich aufgrund der Bauvorschriften. Die Wirkung im Strassenraum wurde bis heute eher unterschiedlich beurteilt, so mussten Bauten in einem Fall zurückversetzt, in einem anderen Fall in den Strassenraum gesetzt werden. Die Vorschriften über Dachformen und Dachneigung sind bereits in Art. 36 BZR enthalten. Die Kompetenz des Gemeinderates gemäss Abs. 2 geht sehr weit. Zusätzliche Unterlagen können bereits gestützt auf § 62 Abs. 2 PBV eingeholt werden. Problematisch ist die Bestimmung, dass der Gemeinderat Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten kann. Es ist nicht klar, ob die Kosten für diese Vorschläge sowie die Begutachtung zu Lasten des Gesuchstellers gehen oder von der Gemeinde übernommen werden.