

Gemeinde Adligenswil
Revision der Ortsplanung

Mitwirkungsbericht

Teil 2

Stand 16. Mai 2023

06159_MB_Teil 2 230516.docx

Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Überblick über das Mitwirkungsverfahren	3
2.1 Öffentliche Mitwirkung	3
2.2 Fazit aus Sicht der Planungskommission	4
3. Wichtige Themen aus der Mitwirkung	5
4. Mitwirkende und Vorgehen bei der Auswertung	7
4.1 Mitwirkende	7
4.2 Darstellung und Einstufung der Eingaben	8
5. Auswertung der Mitwirkungseingaben	9
5.1 Zonenplan (ZP)	9
5.1.1 Zonenplan allgemein	9
5.1.2 Zonenplan, Bauzonen	11
5.1.3 Zonenplan, Schutzzonen und -objekte	21
5.2 Bau- und Zonenreglement (BZR)	27
5.2.1 Anträge nach §§	27
5.2.2 Fragen	51

1. Ausgangslage

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Adligenswil stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2014. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen ist eine Überarbeitung erforderlich. Die Vorgaben des Bundes (Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung) sowie das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) mit der Planungs- und Bauverordnung (PBV) bilden die wichtige Grundlage der neuen Bau- und Zonenordnung auf Gemeindeebene.

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern hat sich mit der Revision von 2014 grundlegend geändert: Die Höhen eines Gebäudes werden anders gemessen (schweizweite Vereinheitlichung der Messweisen); die «Geschossigkeit» und damit die Geschosszahl werden aufgehoben und ist durch die Festlegung von Höhenmassen im Bau- und Zonenreglement (BZR) zu ersetzen; das Mass für die Nutzungsdichte einer Parzelle ändert von der Ausnützungsziffer AZ zur Überbauungsziffer ÜZ; der Grenzabstand wird nach PBG neu von der maximal zulässigen Gesamthöhe abgeleitet.

2. Überblick über das Mitwirkungsverfahren

2.1 Öffentliche Mitwirkung

Die Planungskommission und der Gemeinderat haben die revidierten Planungsinstrumente im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkungsauflage der Bevölkerung und interessierten Kreisen zur Stellungnahme vorgelegt. Ein Flyer, welcher die wichtigsten Inhalte der Revision der Ortsplanung zusammenfasst, wurde in alle Haushalte verschickt. Die Mitwirkungsauflage dauerte vom 27. Januar bis am 30. April 2022. An den öffentlichen Informationsveranstaltungen vom 27. Januar und 19. März 2022 wurden die Grundzüge der Planung durch die Bauvorsteherin, den Abteilungsleiter Bau sowie den Raumplaner der beratenden Firma ecoptima ag vorgestellt.

Es bestand auch das Angebot, während Fragestunden mit Vertretern der Planungskommission eigentümerspezifische Fragen zu klären. Insgesamt wurden im März und April 2022 rund 20 Fragestunden durchgeführt.

Die Gemeinde Adligenswil hat das Dossier der Revision auf der Website www.adligenswil-gestalten.ch publiziert und die Plattform E-Mitwirkung zur Erfassung der Anliegen bereitgestellt. Während der Auflagefrist konnten alle interessierten Personen und Kreise schriftlich Anregungen und Einwendungen einreichen, alternativ auch auf postalischem Weg.

Parallel zur Mitwirkungsauflage wurde das Dossier dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons zur Vorprüfung eingereicht.

2.2 Fazit aus Sicht der Planungskommission

Die Planungskommission und der Gemeinderat stellen ein grosses Interesse am Mitwirkungsprozess fest (vgl. Ziff. 4.1). Die zukünftige bauliche Entwicklung von Adligenswil hat somit das angebrachte Interesse gefunden und löste rege Diskussionen in verschiedenen Gruppierungen aus.

In der Auswertung wurden sämtliche Eingaben gesichtet und je einer von fünf Bearbeitungskategorien zugeordnet (vgl. Ziff. 4.2).

Die vielen – teils auch widersprüchlichen – Eingaben führten in der Planungskommission nochmals zu vertieften Diskussionen und zu massgeblichen Änderungen, teils genereller Art, teils zu besonders umstrittenen Sachverhalten (vgl. Kapitel 3). Nach Einschätzung der Planungskommission und des Gemeinderats ergaben sich dadurch viele Verbesserungen. Insgesamt konnte ein ausgewogener Entwurf der Planungsinstrumente (BZR und Zonenpläne) entwickelt werden.

Was die Planungskommission und der Gemeinderat nunmehr festgelegt haben, ist noch nicht rechtswirksam. Die überarbeiteten Planungsinstrumente werden der zuständigen kantonalen Dienststelle zur abschliessenden Vorprüfung vorgelegt. Danach wird der Entwurf finalisiert und öffentlich aufgelegt, worauf formelle Einsprachen möglich werden. Rechtswirksam wird das revidierte BZR und der Zonenplan durch die Verabschiedung der Planungsinstrumente an der Urne durch die Adligenswiler Stimmberechtigten und durch die Genehmigung durch den Regierungsrat. Diese weiteren Schritte sind alle für 2023 vorgesehen.

3. Wichtige Themen aus der Mitwirkung

Berechnung und Festlegung der Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Berechnung der ÜZ ist abschliessend im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. in der Planungs- und Bauverordnung (PBV) geregelt. Das übergeordnete Recht lässt den Gemeinden diesbezüglich keinen Spielraum. Balkone müssen beispielsweise ab einem definierten Mass zwingend an die anrechenbare Gebäudefläche angerechnet werden. Die Gemeinde hat dies bei der Festlegung der ÜZ berücksichtigt und für die Balkone einen Zuschlag eingerechnet. Kleine Balkone unter dem definierten Mass werden nicht der ÜZ angerechnet. Für kleinere Nebengebäude (Carport, Velounterstand, Gartenhaus etc.) gilt eine separate ÜZ.

Generell ist die Umrechnung von der AZ zur ÜZ methodisch nicht ganz einfach, insbesondere an Hanglagen. Bei den Berechnungen wurde möglichst immer zu Gunsten der Eigentümerschaften entschieden. Grundsätzlich können aber für einzelne Grundstücke oder Einzelgebäude keine vom Quartier abweichende ÜZ gewährt werden. In begründeten Spezialfällen werden mit den Eigentümern im Baubewilligungs- oder im Gestaltungsplanverfahren andere Lösungen gesucht.

Bauliche Möglichkeiten und Verdichtung

Die Baubestimmungen der Wohnzonen werden teilweise als zu restriktiv erachtet. Es wird moniert, dass künftig weniger dicht gebaut werden kann. Dies stehe im Widerspruch zum raumplanerischen Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Hinweise sind einer der Gründe für einige nochmalige generelle leichte Erhöhungen der ÜZ.

In den bereits überbauten Wohnquartieren wird grosser Wert auf die Siedlungsqualität, die Aussenräume, die Aussicht und die Besonnung gelegt, womit bewusst auf eine substanzielle Verdichtung verzichtet wird. Damit der Handlungs- und Gestaltungsspielraum für Eigentümer/-innen und Architekt/-innen trotzdem etwas grösser wird, werden die maximal zulässige Gesamthöhe, die Fassadenhöhe und die ÜZ in allen Wohnzonen als Folge der Mitwirkungseingaben nochmals leicht erhöht. Die Grenzabstände kann die Gemeinde nicht anpassen. Diese sind abschliessend im PBG geregelt.

Für Gebäude mit Schrägdächern werden die Gebäudehöhen anders definiert als bei Flachdächern, damit kein «Zwang» zu Flachdächern oder zu «Würfeln mit Löchern» entsteht. Der vom PBG vorgegebene Paradigmenwechsel von der AZ zur ÜZ macht die Aufgabe von Architekt/-innen spannender und anspruchsvoller, insbesondere in der Beratung der Bauherrschaft. Das BZR will «gestalterisch neutral» sein, also nicht gewisse Bauformen durch Boni bevorzugen oder andere verhindern. Die Palette der Möglichkeiten ist nach wie vor gross.

Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern

Die entsprechenden Bestimmungen wurden vollständig überarbeitet bzw. präzisiert, da für Adligenswil mit seinen vielen Hanglagen praxistaugliche Lösungen sehr wichtig sind. Um zu einfachen Bestimmungen und ästhetisch trotzdem guten Lösungen zu kommen, wurden auch die BZR-Bestimmungen von Nachbargemeinden konsultiert.

Verkehrszonen/-flächen

Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung werden nicht der Grundstückfläche angerechnet. Die Festlegung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen im Zonenplan erfolgt gemäss der kantonalen Richtlinie. In wenigen Fällen haben die Anträge und Hinweise eine Anpassung der Verkehrszone zur Folge.

Anträge, die Strassenanteile einer Parzelle der anrechenbaren Grundstücksfläche anzurechnen, können gemäss übergeordnetem Recht nicht berücksichtigt werden. Das entspricht einer kantonalen Praxisänderung im Vergleich zum Ist-Zustand. Im revidierten BZR wird jedoch darauf geachtet, dass den Eigentümern daraus kein Nachteil erwächst.

Markante Einzelbäume, Baumreihen und Hecken

Diverse Anträge beziehen sich auf die neu im Zonenplan festgelegten Naturobjekte. Die Hinweise wurden überprüft und punktuell im Zonenplan angepasst. Die Durchgrünung des Siedlungsgebietes wird auch im revidierten BZR sichergestellt.

Gestaltungspläne

Die generelle Aufhebung der Gestaltungspläne stiess auf grosse Zustimmung. Einzelne Anliegen können bzw. müssen in Zukunft nachbarschaftsrechtlich geregelt werden.

Gewässerräume

Die Ausscheidung der Gewässerräume blieb mit wenigen Ausnahmen gegenüber dem bisherigen Entwurf unverändert. Hier ist der Handlungsspielraum der Gemeinde im Rahmen der rechtlichen Vorgaben von Bund und Kanton sehr beschränkt.

4. Mitwirkende und Vorgehen bei der Auswertung

4.1 Mitwirkende

Es gingen insgesamt rund 60 Eingaben mit insgesamt rund 200 Anträge ein. 4 Eingaben stammen von politischen Parteien sowie 7 Eingaben von interessierten Gruppierungen (Vereine, Kommissionen und Institutionen), 6 Eingabe von einem Unternehmen sowie 45 Eingaben von Privatpersonen. Das Echo wird als erfreulich gross taxiert und dies auch im Vergleich zu anderen Gemeinden.

Parteien:

- Die Mitte
- FDP Adligenswil
- SP Adligenswil
- SVP Adligenswil

Vereine / Institutionen / Kommissionen:

- Strassengenossenschaft Kehlhof
- Strassengenossenschaft Obmatt
- Genossenschaft Rütliweid
- Quartierverein Chliäbnet
- Heimverein Zytturm
- Umweltkommission Adligenswil
- REAL (Recycling, Entsorgung, Abwasser Luzern), Emmenbrücke

Unternehmen:

- Alex Häusler Architektur, Adligenswil
- Arnold Senger AG, Adligenswil
- VOCS AG, W.A.R. Bootbau & Boothandel AG, Adligenswil
- Linear Projekt AG, Stans
- SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
- SACASA AG, Küssnacht

4.2 Darstellung und Einstufung der Eingaben

Die Kernaussagen der Mitwirkungseingaben sind in den folgenden Kapiteln in der mittleren Spalte zusammengefasst. Der Gemeinderat nimmt dazu Stellung. Die Stellungnahme und die Einstufung der Eingaben erfolgt in der rechten Spalte nach der unter Ziffer 2 aufgeführten Übersicht.

Kenntnisnahme	Grundsätzliche Feststellungen und Meinungsäusserungen werden zur Kenntnis genommen.
Berücksichtigt	Dem Anliegen wird in der weiteren Bearbeitung der Planungsinstrumente (ganz oder teilweise) Rechnung getragen. Es wird aufgezeigt, wo bzw. wie dies geschieht.
Teilweise berücksichtigt	Ein Teilaspekt wird in die weitere Bearbeitung der Planungsinstrumente einbezogen. Es wird aufgezeigt, wo bzw. wie dies geschieht und begründet, was nicht möglich ist
Ohne Folgerung	Das Anliegen kann in dieser Form nicht berücksichtigt werden, was kurz begründet wird. Es hat zu keiner Änderung in den Planungsinstrumenten geführt.
Nicht Gegenstand der Revision	Die aktuelle Mitwirkung beschränkt sich auf die Revision der Ortsplanung. Andere erwähnte Sachverhalte, die in die Zuständigkeit der Planungskommission fallen, werden auf deren Pendenzenliste gesetzt und später bearbeitet. Alle übrigen erwähnten Sachverhalte werden durch die zuständige Stelle bearbeitet.

5. Auswertung der Mitwirkungseingaben

5.1 Zonenplan (ZP)

5.1.1 Zonenplan allgemein

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Privatperson	Antrag / Bemerkung Als Mitglied der Erbgemeinschaft Brunner spreche ich mich gegen das Vorgehen des Gemeinderates aus, was die Teilrevision der Ortsplanung im Zusammenhang mit der im Jahr 2017 eingereichten Masterplanung betrifft. In der Broschüre wird darauf hingewiesen, dass die Schäd-rüti nicht Bestandteil der Teilrevision sei. Wenn die Schäd-rüti nicht einbezogen werden soll bei dieser Teilrevision der Ortsplanung, dann darf erwartet werden, dass der Gemein-derat aufzeigen kann, wie mit dem Gebiet um den erwähn-ten Masterplan umgegangen wird. Welche Stellen sind zu-ständig, wie ist das Verfahren, auch zeitlich, und wie ist das Recht. Gleichzeitig darf man erwarten, dass aufgezeigt wird, was der Gemeinderat konkret bezüglich des Masterplanes für Schritte getan hat seit der Eingabe. Begründung –	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Im Planungsbericht der Revision wird auf S. 8 dargelegt, wes-halb die Einzonung des Gebiets «Schäd-rüti» nicht Gegenstand der Revision ist: «Die Gemeinde Adligenswil kann abgestützt auf die Wachs-tumswerte des Kantonalen Richtplans keinen Bedarf an einer Einzonung nachweisen. Eine solche wäre flächengleich durch eine Auszonung zu kompensieren, was wiederum aufgrund der Vorgeschichte (Reduktion der Einzonungen aufgrund Bun-desgerichtsurteil) kaum umsetzbar ist. Von den kantonalen Vorgaben für Neueinzonungen kann in Ausnahmefällen unter der Berücksichtigung eines «regional und funktionalräumlich abgestimmten Ausgleichs» abgewichen werden. Im vorliegen-den Fall bedeutet das, dass der Bedarf an der Einzonung durch die Stadt Luzern zu erbringen ist. Die Gemeinde Adli-genswil, die Stadt Luzern und die kantonale Dienststelle Raumentwicklung und Wirtschaft (DS rawi) sind im Gespräch, um Rahmenbedingungen und Vorgehen zu klären.» Die Gemeinde Adligenswil hat zwischenzeitlich die Feststel-lung des Waldes beauftragt. Es resultiert demnach entlang

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		des Bachs an der gemeinsamen Grenze mit der Stadt Luzern ein grösserer Wald. Die Bebauung gemäss Masterplanung ging von einer anderen Situation aus. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen Um die Entwicklungsabsicht im Zonenplan zu verdeutlichen, wird das Gebiet einer Reservezone zugewiesen. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR und ZP: Reservezone festlegen

5.1.2 Zonenplan, Bauzonen

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Privatperson	Antrag / Bemerkung Die Verkehrsflächen sind wie im jetzigen Umfang zu belassen. Der Wendeplatz darf nicht reduziert werden. Begründung Der Zentrumsweg ist eine Sackstrasse. D.h. Autos, Lastwagen etc., welche bis zum Ende der Strasse fahren, müssen wie bis anhin ihr Fahrzeug wenden können. Dies muss genau wie im jetzigen Zustand gewährleistet bleiben.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Wendeplätze sind wesentliche Bestandteile von Erschliessungsstrassen und daher grundsätzlich ebenfalls der Verkehrszone zuzuweisen. Basierend auf dem GP Zentrumsweg wird die Verkehrszone hier angepasst. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in ZP: Verkehrszone basierend auf GP Zentrumsweg Ost festlegen
SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern	Antrag / Bemerkung Die Gesamthöhe Flachdach sei auf min. 13.5 m zu erhöhen. Alternativ sei eine talseitige Gebäudehöhe festzusetzen bzw. die Nr. 374/320 seien zur Wohnzone W-C zuzuordnen, so dass im Ergebnis dasselbe Volumen erstellt werden könnte wie nach bisherigem Recht. Begründung –	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Das Grundstück Nr. 374 liegt im Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Untersack» aus dem Jahr 1967. Die Ausnützung ist demnach auf 675 m² Bruttowohnfläche beschränkt. Eine Mehrheit der Eigentümerschaften beantragt die Beibehaltung des Gestaltungsplans «Untersack». Die Gemeinde ist bestrebt, eine Erneuerung und sanfte Weiterentwicklung im Gebiet zu ermöglichen. Als neuen Lösungsansatz wird daher die Umzonung in eine Spezielle Wohnzone vorgeschlagen, in der (analog zum Gestaltungsplan) allen Grundstücken weitgehend unabhängig von ihrer Grösse dieselbe Ausnützung gewährt wird.

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die Problematik und der Entwurf der Nutzungsplanung wurde mit der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern am 30. März 2023 besprochen. Das Grundstück Nr. 320 wird entsprechend dem Antrag der Wohnzone C zugewiesen. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in ZP und BZR
Privatperson	Antrag / Bemerkung Die vormalig in der W3 liegenden Grundstücke entlang der Dorf- und Sackhofstrasse sind analog dem Gebiet nordöstlich der Dorfstrasse (Widspüel) der Wohnzone C mit einer zulässigen Gesamthöhe von 13.5 m anstelle der Wohnzone B mit einer zulässigen Gesamthöhe von 10.5 m zuzuordnen. Begründung Mit den Bauten auf den Grundstücken Nrn. 11 (Dorfstrasse 29), 345 (Sackhofstrasse 5), 361 (Dorfstrasse 27) und 374 (Sackhofstrasse 2) bestehen mehrere, u.a. den Strassenraum begleitende und prägende Bauten mit jeweils einem sichtbaren Untergeschoss und darüber 3 Vollgeschossen sowie teilweise Attika- oder Dachgeschoss.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Mit dem Antragsteller wurde am 30. März 2023 ein Gespräch geführt. Mit der altrechtlichen Genehmigung eines Bauprojektes auf Grundstück Nr. 377 wird ein Baukörper an der Sackhofstrasse 3a erstellt, welcher 5 Geschosse sichtbar macht. Somit kann auch eine Umzonung in die Wohnzone C im Gebiet zwischen Dorfstrasse und Sackhofstrasse verantwortet werden. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in ZP: Umzonung in die Wohnzone C

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Mit der Zuordnung in die Zone W-B wären nur noch 3 nutzbare Geschosse, in der Regel sogar auf einem kleineren Fussabdruck, möglich. Die fehlende Möglichkeit zur Erstellung von Attikaterassen (zwecks besserer Belichtung von verschiedenen Seiten) und Aussengeschossflächen (Balkone / Veranden), welche der ÜZ zuzurechnen sind, würden zudem die Nutzung weiter massiv einschränken. Für ausführliche Begründung vgl. Dateien «Nutzungsmappe» Dorfstrasse 27 und Dorfstrasse 29 (inklusive Projektstudie) im Anhang.	
Privatperson	Antrag / Bemerkung Die Wohnzone «Chliäbnet» (Sonnmatstrasse, Sonnmatrain) soll der Wohnzone W-eB zugeteilt werden. Alternativ kann §8 W-A mit Artikel 2 aus §9 W-eB: Ersatz und Umbauten können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden [...] ergänzt werden. Begründung Im Chliäbnet sind über 120 Wohneinheiten mit unterschiedlichster Gestaltung und Ausrichtung. Die meisten Objekte stammen aus den frühen 70er oder den 80er Jahren und haben Renovationsbedarf. Damit verbunden ist meist ein Ausbau der Nutzfläche. Für Um- und Ergänzungsbauten soll aus praktischen Gründen auf die Erstellung eines Gestaltungsplans verzichtet werden. Für die architektonische Gestaltung und Beurteilung empfindlicher Bauten soll die Gemeinde die	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Umzonung des Gebiets Chliäbnet in die W-eB wird als nicht zweckmässig bzw. erforderlich erachtet. Es ist auch keine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die Realisierung zusätzlicher Nutzflächen im Verhältnis zum Bestand soll möglich sein. Die Bauweise nach Wohnzone A wird in Bezug auf die Siedlungsstruktur als vertretbar erachtet. Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Möglichkeit haben, einen objektbezogenen Perimeter (z.B. Objekte mit gemeinsamer Grenze) festzulegen.	
Privatperson	Antrag / Bemerkung (1) siehe Brief im Anhang (2) Die Zone [im Gebiet Talrain] ist so zu definieren, dass das Gebiet verdichtet werden kann oder zumindest die heute zulässige bauliche Entwicklung nicht eingeschränkt wird. Begründung (1) siehe Brief im Anhang (2) Die vorgesehene Umzonung [in die Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen] widerspricht den raumplanerischen Grundsätzen und Zielsetzungen, ist fachlich absolut ungenügend begründet und entspricht dem Tatbestand einer Enteignung.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Mit dem Antragsteller wurde am 22. März 2023 ein Gespräch geführt. Die Gemeinde Adligenswil erachtet die Umzonung in die Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen weiterhin als zweckmässig. Damit können die bestehenden Strukturen der ausgewählten Quartiere angemessen erhalten und erneuert werden. Die Gemeinde ist aber auch zur Einsicht gelangt, dass eine sanfte Weiterentwicklung möglich bleiben soll. Die Zonenbestimmungen wurden daher dahingehend überarbeitet, dass nun auch ergänzende Neubauten ohne Gestaltungsplan zulässig sind. Vorbehalten bleibt eine positive Beurteilung des Vorhabens durch unabhängige Fachpersonen. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR: § 9 BZR (Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen)
Privatperson	Antrag / Bemerkung Im Bereich der Grundstücke Nrn. 1409 [gemeint ist 1403], 1419, 1420, 1421 GB Adligenswil ist auf eine Baulinie zu verzichten.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Es ist auch Interesse der Gemeinde, dass die bestehenden Gebäude massvoll erweitert werden können, solange sie den Prinzipien des Gesamtkonzepts nicht widersprechen.

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Begründung Gemäss § 14 BZR beträgt die ÜZ 0.5. Gleichzeitig werden die Baubereiche durch Baulinien definiert. Die Baulinie beschränkt die Überbaumungsmöglichkeiten erheblich ein. Ein aktueller fertiger baueingabereifer hochqualifizierter Entwurf für eine Aufstockung benötigt eine Aussentreppe mit Lift. Mit den Nachbarn ist diese Arbeit vorbesprochen und das Einverständnis gegeben. Insbesondere wird auf der Westseite eine Ausdehnung durch den eingedolten Luzerbach verunmöglicht.	Mit dem Antragsteller wurde am 16. März 2023 ein Gespräch geführt. Dabei wurden die Entwicklungsvorstellungen nochmals genauer eruiert. Der Baubereich A1 wurde nordöstlich erweitert, damit eine Aussentreppe ergänzt werden kann. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in ZP und BZR
Privatperson	Antrag / Bemerkung W-B und W-C: Das Gebiet zwischen Dorfstrasse und Sackhofstrasse, welches früher der Wohnzone W3 (teilweise mit Zuschlag für Gewerbe) zugeordnet war, ist der Zone W-C zuzuordnen. Allenfalls sind weitere Gebiete der W3 neu der W-C zuzuordnen. Die so zulässige maximale Gesamthöhe von 13.50 m erlaubt weiterhin über einem sichtbaren Untergeschoss die Realisation von 3 nutzbaren Geschossen (12.00 m) und die Möglichkeit eines Dach- oder Attikageschosses. In den oben erwähnten Gebieten mit einer bisherigen AZ von 0.5 soll eine ÜZ von mindestens 0.25 festgesetzt werden. Nur	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Mit dem Antragsteller wurde am 30. März 2023 ein Gespräch geführt. Mit der altrechtlichen Genehmigung eines Bauprojektes auf Grundstück Nr. 377 wird ein Baukörper an der Sackhofstrasse 3a erstellt, welcher 5 Geschosse sichtbar macht. Somit kann auch eine Umzonung in die Wohnzone C im Gebiet zwischen Dorfstrasse und Sackhofstrasse verantwortet werden. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in ZP: Umzonung in die Wohnzone C

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	so ist sichergestellt, dass die zukünftige gegenüber der heutigen Nutzung nicht eingeschränkt wird. Begründung W-B vorher W3: anhand beiliegender Berechnungen wird aufgezeigt, dass die Nutzung mit der neuen Ordnung teilweise massiv eingeschränkt anstatt im Sinn der Verdichtung nach Innen erhalten bleibt oder erhöht wird. Dazu kommt, dass an der Sackhofstrasse (Nr. 2 und 5) bereits heute Gebäude mit einer Fassadenhöhe von 10.7 bis 11.5 m (Westfassade Sackhofstrasse 5, sh. Anhang) aufweisen. Künftig würde auch hier bei einem Ersatz- bzw. Neubau eine wesentliche Nutzungseinschränkung bzw. Enteignung entstehen. Dies würde zudem in einem krassen Widerspruch stehen, falls für die Reihenhäuser am Sackhofring eine Nutzungserweiterung durch die Möglichkeit zum Aufbau eines zusätzlichen Geschosses (gemäss §9 Abs. 3 und lit. K Anhang 1) ermöglicht wird.	
Unternehmen	Antrag / Bemerkung 1. Das Grundstück Nr. 396 sei (allein oder zusammen mit angrenzenden Grundstücken) der Wohnzone B zuzuweisen. 2. Eventualiter sei das Grundstück Nr. 396 (allein oder zusammen mit angrenzenden Grundstücken) der Wohnzone A zuzuweisen.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Eine Mehrheit der Eigentümerschaften beantragt die Beibehaltung des Gestaltungsplans «Untersack». Die Gemeinde ist bestrebt, eine Erneuerung und sanfte Weiterentwicklung im Gebiet zu ermöglichen. Als neuen Lösungsansatz wird daher die Umzonung in eine Spezielle Wohnzone vorgeschlagen, in der (analog zum Gestaltungsplan) allen Grundstücken

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	3. Subeventualiter sei das Grundstück Nr. 396 (allein oder zusammen mit angrenzenden Grundstücken) der Wohnzone B bzw. der Wohnzone A zuweisen, wobei als ergänzende Zonenbestimmung eine Hauptfirstrichtung quer zum Hang vorzusehen ist. Begründung Die vorgesehene Zoneneinteilung würde jede bauliche Entwicklung auf dem Grundstück meiner Klientschaft praktisch verunmöglichen und würde überdies gegen übergeordnete Bestimmungen und planerische Grundsätze verstossen: 1. Die Gemeinde Adligenswil möchte den vorgesehenen baulichen Stillstand im Gebiet Sackhofring damit rechtfertigen, dass es eine «integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Erscheinungsbild» gebe. Das trifft nach meiner Einschätzung nicht zu [detaillierte Begründung siehe Originalschreiben]. 2. Der Hinweis auf den Gestaltungsplan «Untersack» ändert daran nichts. Dieser Gestaltungsplan hatte auch im Gebiet «Sackhof» (vgl. Anhang 1 zum BZR, lil. K) Geltung, in einem Gebiet also, das sich in seiner Bebauungsstruktur massgeblich vom Gebiet Sackhofring unterscheidet. Es war denn auch gar nicht das Ziel des Gestaltungsplans, eine einheitliche Bebauungsstruktur zu erreichen und, vor allem nicht, eine solche Bebauungsstruktur für alle Zukunft zu bewahren.	weitgehend unabhängig von ihrer Grösse dieselbe Ausnützung gewährt wird. Die Problematik und der Entwurf der Nutzungsplanung wurde mit den Mitwirkenden aus dem Gebiet am 22. März 2023 besprochen. Die Interessenlage ist kontrovers, wie auch die Rückmeldungen im Nachgang zeigen. Die Gemeinde hält am Lösungsansatz fest, weil sie von dessen Zweckmässigkeit überzeugt ist. Änderungen an den Bestimmungen der Speziellen Wohnzone wurden vorgenommen. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in Zonenplan und BZR: Spezielle Wohnzone «Sackhofring»

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Der Gestaltungsplan regelte einzig die Erschliessung und die zulässige Ausnützung für das Gebiet Untersack. Der Gestaltungsplan enthält keine Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten und zu deren Eingliederung. Überdies stammt der private Gestaltungsplan aus dem Jahr 1967, aus einer Zeit also, in welcher es noch gar kein öffentliches Baurecht gab. Das Raumplanungsgesetz wurde erst im Jahr 1979 in Kraft gesetzt. 3. In der geplanten Zone wird weder eine Überbauungsziffer (ÜZ) noch eine Maximalhöhe (Fassadenhöhe, Gesamthöhe) festgelegt. § 9 BZR ergänzt damit keine andere Bestimmung, wie der Titel vermuten liesse. § 9 BZR regelt vielmehr (zusammen mit Anhang 1) allein die zulässige Nutzung. Als Bezugsgrösse hierzu gelten einzig die «bestehenden baulichen Strukturen» (§ 9 Abs. 1 BZR). Diese Bestimmung verstösst damit auch gegen übergeordnetes Recht, insbesondere gegen § 36 PBG. 4. Es ist im Übrigen nicht möglich, über einen Gestaltungsplan eine bauliche Entwicklung im Gebiet Sackhofring zu erreichen. Zum einen ist es illusorisch zu glauben, man könne in einem (heterogen) bebauten Gebiet zusammen mit den verschiedensten Grundeigentümern einen Gestaltungsplan realisieren. Die Interessen der einzelnen Grundeigentümer sind sehr unterschiedlich. Zudem müssten die Interessen der Grundeigentümer (an einem Gestaltungsplan) nicht nur	

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	gleichgerichtet sein, sondern auch noch gleichzeitig vorliegen. Es wird im Gebiet Sackhofring kaum je einen Gestaltungsplan geben.	
Unternehmen	Antrag / Bemerkung Im Bereich der Grundstücke Nrn. 837 und 1529 GB Adligenswil sei auf eine Baulinie zu verzichten. Eventuell sei die Baulinie nach Rücksprache mit den Grundeigentümern so festzulegen, damit die gemäss Bau- und Zonenreglement zulässige ÜZ von 0.5 realisiert werden kann. Begründung Die neuen Vorschriften lassen eine wirtschaftliche Überbauung der Grundstücke nicht mehr zu und bewirken gegenüber dem heute bestehenden Zustand eine Reduktion der Überbaumöglichkeiten. Gemäss § 14 BZR beträgt die ÜZ 0,5. Gleichzeitig werden die Baubereiche durch Baulinien definiert. Mit der Festlegung der Baulinien kann, die im BZR vorgesehene ÜZ von 0,5 nicht realisiert werden. Die Baulinie beschränkt die Überbaumöglichkeiten erheblich ein. Die L-Form des Grundstücks Nr. 1529 GB Adligenswil passt in keiner Weise zum Strassenverlauf und wirkt künstlich. Auf die Festlegung von Baulinien ist deshalb zu verzichten.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke wird heute wesentlich durch den Gestaltungsplan «Winkelbüel Gewerbezone» beschränkt. Es ist richtig, dass die Gemeinde den Gestaltungsplan aufheben möchte. Daraus ist aber nicht zu schliessen, dass die Bebaubarkeit gemäss der Arbeitszone nach § 14 BZR erfolgen soll. Um den gebietsspezifischen Eigenheiten gerecht zu werden, wird eine Spezielle Arbeitszone festgelegt. Die ÜZ von 0,5 (nach § 14 BZR bzw. dem aufzuhebenden Gestaltungsplan) kommt nicht zur Anwendung. Die künftige Bebaubarkeit orientiert sich am Bebauungskonzept des Gestaltungsplans bzw. der bestehenden Bebauungsstruktur. Diese soll auf den beiden unüberbauten Parzellen weitergeführt werden. Die Festlegung von Baubereichen wird dazu als geeignetes Instrument erachtet. Der Baubereich und die Bestimmungen werden aber dahingehend angepasst, um etwas mehr Möglichkeiten bei einer Bebauung zu gewähren. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR und Zonenplan

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Auf Baulinien kann auch verzichtet werden, weil die Grundstücke neu einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann eine sinnvolle Überbauung geplant werden. Dafür sind die Baulinien nicht notwendig. Die Grundeigentümer haben mit Gesuch 20. Mai 2021 dem Gemeinderat Adligenswil beantragt, der bestehende Gestaltungsplan Winkelbüel sei für die Grundstücke Nm. 837 und 1529 GB Adligenswil aufzuheben. Gemäss dem heute gültigen Bau- und Zonenreglement besteht für diese Grundstücke keine Gestaltungsplanpflicht. Sowohl die Gemeinde als auch die Grundeigentümer sind sich bewusst, dass der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben werden muss. Der Gestaltungsplan erlaubt keine zeitgemässe Überbauung. Er enthält Vorschriften, die aus baulicher, energetischer und anderer Sicht unsinnig sind. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Volumenstudie erstellen lassen.	

5.1.3 Zonenplan, Schutzzonen und -objekte

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Privatperson	Antrag / Bemerkung 1. Die im Reptilieninventar befindliche Potentialfläche im Blatten als Naturschutzzone im Zonenplan ausweisen. 2. Markanter Einzelbaum und kleiner Teich auf der Potentialfläche (in der Mitte der Wiese) im Zonenplan erfassen und schützen. Begründung Im Gebiet Blatten befindet sich ein Biotop für Reptilien wie Ringelnatter (Rote Liste 2: stark gefährdet), die Zauneidechse (Rote Liste 3: gefährdet) und die Mooreidechse (gebietstypische Art, nur zerstreute Vorkommen im Mittelland). Es handelt sich um eine im kantonalen Reptilieninventar befindliche Potentialfläche. Das Bundesgericht hielt in ihrem im Urteil vom 24. August 2016 zum Biotop Blatten fest: «Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen sind nach Art. 17 Abs. 1 lit. d RPG grundsätzlich einer Schutzzone zuzuweisen;» Landschaftsschutz Schweiz schrieb ebenfalls:	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Zwischen dem Grundeigentümer des Grundstücks und der Gemeinde wurde 2013 eine Ersatz- und Schutzvereinbarung betreffend die Reptilienpotenzialfläche auf Grundstück Nr. 160 unterzeichnet. Die darin enthaltenen Verpflichtungen zum Schutz und Unterhalt der Reptilienpotenzialfläche entsprechen jener einer Naturschutzzone. Der 1. Antrag ist berechtigt. Auch innerhalb der Grünzone im Gebiet Blatten sind Massnahmen zum Schutz und Unterhalt des Reptilienbiotops vorzunehmen. Die Unterschutzstellung weiterer Objekte innerhalb der Naturschutzzone wird aufgrund der umfassenden Schutzbestimmungen als nicht erforderlich erachtet. Der 2. Antrag wird daher abgelehnt. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in Zonenplan: Naturschutzzone ausscheiden

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	«Die [...] sowie die im Reptilieninventar befindliche Potentialfläche im Blatten sind im Zonenplan als Schutzzonen auszuweisen.» Deshalb beantrage ich, der Aufforderung des Bundesgerichts nachzukommen und eine Naturschutzzone auf der Reptilien-Potentialfläche zuzuweisen. Das Bundesgericht schreibt weiter: «Unabhängig von der Einzonung der Parzelle Nr. 160 müssen die zuständigen Behörden von Gemeinde und Kanton prüfen, mit welchen planerischen (oder anderen) Massnahmen Schutz und Unterhalt des bestehenden Reptilienbiotops gewährleistet werden können (Art. 18b Abs. 1 NHG, §§ 22 ff. NLG).» Deshalb beantrage ich, den markanten Einzelbaum und den kleinen Teich in der Mitte der Wiese im Zonenplan zu erfassen und zu schützen.	
Privatperson	Antrag / Bemerkung Aus der Karte löschen. Begründung dieser Baum wurde im Februar 2021 gefällt. An diesem Standort ist kein Baum mehr.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Begründung konnte überprüft werden und wird bestätigt. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Anpassung in Zonenplan: Einzelbaum entfernen
Privatperson	Antrag / Bemerkung Die markanten Einzelbäume auf Parzelle 165 sind umgehend zu entfernen, so dass diesen Bäumen ein mittelfristiges Bestehen gewährt werden kann. Begründung Oberhalb des Hauses ist ein markanter Einzelbaum eingezeichnet, welcher an diesem Standort gar nicht existiert. vermutlich wurde dieser sehr ungenau vermessen. Falls ein Obstbaum in der näheren Umgebung gemeint war, erübrigt sich ein solcher Schutz ohnehin, da diese nach und nach durch Ersatzpflanzungen verjüngt werden, um ständig einen intakten Baumbestand zu haben. Den Rosskastanienbaum unterhalb des Bauernhauses steht leider sehr nahe an der Gebäudefassade und verursacht leider schon zu heutigen Zeitpunkt erhebliche Probleme am und unterhalb des Gebäudes.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Beim Birnbaum wird aufgrund seiner Art (Obstbaum) von der Festlegung als markanter Einzelbaum abgesehen. Der Rosskastanienbaum wird als markanter Einzelbaum beibehalten. Bei einem Abgang ist er zu ersetzen. Dabei kann in Absprache mit der Gemeinde ein alternativer Standort in Hofnähe gewählt werden. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in Zonenplan: Einzelbaum entfernen
Privatperson	Antrag / Bemerkung Grundstücke 89 und 1643: Es sind im Gewässerraum Hecken eingezeichnet: – Auf dem Grdstk 89 nördlich und östlich des Lettenbaches entlang des Grdstk 1643	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Auf die Darstellung der Uferbestockung im Zonenplan entlang des Lettenbaches auf Grundstück Nr. 89 und nördlich des Stubenbaches auf Grundstück Nr. 7 wird verzichtet. Umgang mit Rückmeldung

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	– Auf den Grdstk 89 und 1643 nördlich des Grundacherbaches Diese eingezeichneten Hecken sind zu entfernen, da sie nicht dem damaligen Gewässerschutzprojekt und den Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Adligenswil entsprechen. Begründung Die Familie Schmidli als Grundeigentümer des Grundstückes 89 (bzw. 1643 Eberli) haben gratis(!) und ohne Entschädigung für die Projektmitwirkung 20'000 m² zur Umsetzung des Gewässerprojektes Lettenbach/Grundacherbach/Stubenchbach abgetreten. Grund waren die Überschwemmungen in den Quartieren Kehlhof, Stiglisrain und Ebnet. Die Bestockung (Hecken) wurden in intensiver Zusammenarbeit zwischen dem Gemeindevertreter Herrn Röögli und Markus Schmidli (Eigentümerverspreter) vor Ort vereinbart. Die eingezeichneten Hecken widersprechen der Vereinbarung und dem Projekt, das vom Bund massgeblich begleitet und finanziert wurde. Das damalige Projekt darf nicht einfach so einseitig abgeändert werden. Es würde auch dem Projektziel widersprechen, da bewusst Bereiche mit Bestockung und Bereiche ohne Bestockung definiert wurden, um die Biodiversität sicherzustellen.	Berücksichtigt Handlung Anpassung im Zonenplan (Verzicht auf Uferbestockungen)

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	Wir erwarten, dass die Gemeinde ihr Wort hält(!) und die eingezeichneten Hecken aus dem Plan entfernt.	
Umweltkommission Adligenswil	Antrag / Bemerkung Hier ist eine geschützte Eiche nach 2005 ersatzlos verschwunden. Hier muss wieder eine geschützte Eiche gepflanzt werden. Begründung Sie ist auf dem gültigen Zonenplan von 1996 fälschlicherweise südlich des Feldweges eingezeichnet, aber sie war geschützt. Also Neupflanzung!	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Im rechtsgültigen Zonenplan ist an dem Standort effektiv ein markanter Einzelbaum festgelegt. Die Eiche wurde mit Bewilligung gefällt. Die drei jungen (zwei gepflanzte) Eichen liegen südlich des Feldweges. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in Zonenplan: 3 Eichen eintragen
Privatperson	Antrag / Bemerkung Ich beantrage, dass die Landschaftsschutzzone nicht zu nahe wie geplant an die Betriebsgebäude heranreicht. Ich beantrage, dass südlich des Gebäudes bis zum Gewässerraum keine Landschaftsschutzzone ist. Begründung Es müssen immer wieder Gebäude- und Umgebungsanpassungen vorgenommen werden um die Gewässer- und Tierschutzgesetze einhalten zu können. Zum Beispiel Jauchegruben, Sammelbehälter für Wasser und Laufhöfe für Tiere.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Der Anpassung der Landschaftsschutzzone wird zugestimmt. Die Fläche der Reduktion wird doppelt kompensiert in unmittelbarer Nähe. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in Zonenplan

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Umweltkommission Adligenswil	Antrag / Bemerkung Naturschutzzone im Sinne einer Pufferzone nach oben erweitern und dem heutigen Bewirtschaftungsverlauf (auf dem Luftbild gut sichtbar) anpassen. Begründung Die heutige Flächenabgrenzung entspricht nicht der Nutzung. Zudem ist eine Pufferzone für den Erhalt der mageren Feuchtstellen (seltene Orchideen) im unteren Teil der Fläche wichtig.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Situation wurde mit der Grundeigentümerschaft (Röm.-kath. Kirchgemeinde Adligenswil) besprochen. Sie hat ihre Einwilligung gegeben. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in Zonenplan
Umweltkommission Adligenswil	Antrag / Bemerkung Vorhandenen Weiher als schützenswertes Naturobjekt eintragen. Begründung INR-Objekt 1051.039 (Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung)	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Der Kanton ist gemäss § 23 NLG für die INR-Objekte zuständig und trifft die erforderlichen Schutzmassnahmen. Bei kleinen Objekten (wie dem Weiher) fordert er i.d.R. von den Gemeinden die Ausscheidung einer Naturschutzzone im Rahmen der Nutzungsplanung ein. In diesem Fall hat er das nicht gemacht. Nebst dem Weiher wäre auch eine mind. 6 m breite Pufferzone der Naturschutzzone zuzuweisen. Je nach Situation kann die Pufferzone aber auch grösser sein. Diese Pufferzone wäre für den Bewirtschafter einschneidend, da u.a. auch die Beweidung verboten wird. Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung

5.2 Bau- und Zonenreglement (BZR)

5.2.1 Anträge nach §§

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 1 Bauen mit Qualität Bau- und Zonenreglement		
Unternehmen	Antrag / Bemerkung Art. 3 und 4: Präzisieren, nur im Zonenplan definierte Gebiete - ist Bezug / qualitätssicherndes Verfahren möglich Begründung Verhinderung, dass bei jedem Projekt ein Bezug erfolgt, bzw. Rahmenbedingungen von Beginn weg klar / deutlich sind	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Es ist nicht möglich heute bereits abschliessend festzulegen, in welchen Orten ein qualitätssicheres Verfahren nötig wird. Dies hängt von der Bedeutung des Vorhabens ab und dessen Herausforderung in die Eingliederung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Aspekte die dabei zu berücksichtigen sind, werden in § 1 Abs. 2 BZR genannt. Mit der inzwischen erfolgten Anpassung in § 1 Abs. 3 und 4 BZR wird dieser Zusammenhang verdeutlicht. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 8 Wohnzonen W-A, W-B, W-C Bau- und Zonenreglement		
Privatperson	Antrag / Bemerkung Mit den Überbauungsziffern von 0,22 – 0,24 wird der Forderung nach mehr Verdichtung m.E. nicht Rechnung getragen. Begründung Da die Bodenpreise sehr hoch sind, werden die freien Parzellen noch mehr nur für sehr wohlhabende Personen erschwinglich sein respektive auch Mietwohnungen verteuern. Was vielleicht steuerpolitisch erwünscht ist, erachte ich als sozialpolitisch fragwürdig. Es ist so jungen Adligenswiler/innen oder überhaupt jungen Familien mit durchschnittlichen Einkommen kaum mehr möglich, im Dorf wohnen zu bleiben oder zuzuziehen.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die ÜZ wurde aufgrund sorgfältiger Analyse des Bestandes ermittelt. In den bereits überbauten Wohnquartieren wird bewusst auf die Ermöglichung grösserer Nutzungspotenziale zur Verdichtung verzichtet, zumal bereits heute die bestehenden Bauten das zulässige Mass oft nicht ausschöpfen. Zudem wird die ÜZ gestützt auf die öffentliche Mitwirkung in den drei Wohnzonen um je 0,01 erhöht. Eine Weiterentwicklung des Siedlungsraumes soll dabei massvoll ermöglicht werden, eine Verdichtung der Quartiere wird durch Ausschöpfung des möglichen Potentials erfolgen. Damit kann weiterer Wohnraum im bereits bebauten Gebiet geschaffen werden. Mit der Entwicklung der Parzellen im Zentrum wird weiterer Wohnraum geschaffen und die Nutzungsdichte erhöht. Eine Verankerung der Ergebnisse aus dem Workshopverfahren Dorfzentrum und aus dem Siegerprojekt Bützi in den Planungsinstrumenten ermöglicht nun eine bauliche Entwicklung im Zentrum. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt
Privatperson	Antrag / Bemerkung Bitte zeigen Sie die möglichen Fassenhöhe tal- wie bergseitig der Gebäude auf den nachfolgenden Grundstücke auf, jeweils	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Gemeinde hat bei der Eruiierung einer zweckmässigen Höhenregelung der Wohnzonen schematische Skizzen, einfache

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 8 Wohnzonen W-A, W-B, W-C Bau- und Zonenreglement		
	bezogen auf den heutigen Standort der Gebäude soweit überbaut (bei nichtüberbauten Grundstücken in der Annahme dass ein aus Planungsbehörden sinnvolle Gebäudestruktur herangezogen wird): - 871 Obgardi . 850 Obgardi - 348 Sackhof - 1289 Sackhoring - 1288 Sackhofring - 1287 Sackhofring Begründung –	generelle Volumenstudien (vgl. S. 55 im Planungsbericht) und exemplarische Volumenstudien an ausgewählten Lagen (vgl. S. 61 im Planungsbericht) gemacht. Auf flächendeckende Überbauungsstudien wurde verzichtet, da diese soweit zu generalisieren sind, dass im Einzelfall betrachtet wiederum mehr Fragen als Antworten entstehen. Auf den Antrag kann nicht eingegangen werden, da es den üblichen Leistungsumfang der Planungsbehörde übersteigt. Dem Antragsteller wird empfohlen, einen sachkundigen Architekten beizuziehen, um die spezifischen Fragen beantwortet zu bekommen.
		Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 9 Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen W-eB Bau- und Zonenreglement		
Genossenschaft Rütliweid	Antrag / Bemerkung Bauliche Erweiterungen (insbesondere Vergrößerung der Volumetrie) sind zulässig, wenn sie sich an den im Quartier bereits erfolgten Wohnraumvergrößerungen orientieren. (vgl. aktuell bestehendes Bau- und Zonenreglement vom 3. Dezember 2018, §13 Abs.3).	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die bisherige BZR Bestimmung (§ 13 Abs. 3 lit. a) ermöglichte Wohnraumvergrößerungen bis zu 214 m ² anrechenbarer Geschossfläche. Erweiterungen in diesem Umfang sollen weiterhin ohne Gestaltungsplan bewilligt werden. Um die Rechtssicherheit zu erhöhen, werden die gebietsspezifischen

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 9 Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen W-eB Bau- und Zonenreglement		
	Begründung Bei einigen Häusern wurde bereits eine Wohnraumvergrösserung (teilw. inkl. Wintergarten) vorgenommen. Die Möglichkeit soll für alle Häuser der Rütliweid 1-22 weiterhin bestehen bleiben.	Bestimmungen unter Anhang 1 BZR entsprechend präzisiert. Die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche wurde ermittelt und auf 94 m ² festgelegt. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR, Anhang 1
Privatperson	Antrag / Bemerkung Die Möglichkeiten des Gestaltungsplans für Umgebungsbauten müssen erhalten bleiben. Die ÜZ muss entsprechend angepasst werde oder eine spezielle ÜZ für Umgebungsbauten soll im BZR aufgenommen werden. Begründung –	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat In der Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen werden keine ÜZ-Werte festgelegt. In den Bestimmungen wird nun präzisiert, welche baulichen Erweiterungen möglich sind. Der Bau von Kleinbauten und Anbauten, die nur Nebennutzfläche enthalten, zählt dazu. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR, Anhang 1
Privatperson	Antrag / Bemerkung Bei welchen Häusern gibt es Aufstockungsmöglichkeiten [nach Anhang 1 BZR] effektiv unter Berücksichtigung der heutigen	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Im Zuge der Mitwirkung wurde die Zonenordnung im Gebiet Sackhofring überarbeitet. Die Gemeinde strebt mittlerweile

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 9 Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen W-eB		
Bau- und Zonenreglement		
	bestehenden Gebäudehöhen: Ich bitte um entsprechende Antworten für die jeweiligen Grundstücke des Sackhofrings. Zusätzlich bitte ich Sie explizit aufzuzeigen, was dies für eine mögliche maximale Höhenkote bei den Grundstücken 386, 387, 389, 392 und 396 bedeutet.	eine Umzonung in eine Spezielle Wohnzone an, um eine Erneuerung und sanfte Weiterentwicklung im Gebiet zu ermöglichen. Gemäss dem Entwurf für die öffentliche Auflage werden am Sackhofring die Gesamthöhen gemäss der Wohnzone A massgebend, wobei nur Bauten mit Schrägdächer zulässig sind.
	Begründung –	Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 11 Spezielle Wohn-, Misch- und Arbeitszonen W-S / M-S / Ar-S Bau- und Zonenreglement		
Privatperson	Antrag / Bemerkung Die STWEG WB2 beantragt, die Baulinie der Gebäude WB2 + WB3 so zu ergänzen, dass zwischen den Gebäuden auf Ebene Untergeschoss ein begrüntes Zwischengebäude möglich wird. Begründung Das Gelände zwischen den beiden Gebäuden WB2 + WB3 ist heute mit Abstell- und Lagerplätzen teilweise bereits überbaut und als Verkehrsweg vollständig gepflastert. Die Gewerberäume einzelner Unternehmer verteilen sich auf beide Gebäude WB2+WB3. Da der Süd-Bereich zwischen WB1 + WB2 als Verkehrsweg und mit Parkplätzen belegt ist, sowie die Gewässerlinie auf der West- und Ostseite bis ans Gebäude WB2 reicht, birgt einzig die Ostseite die Möglichkeit für einen Liftanbau über alle Stockwerke. Eine begrünte, nur von der Nordseite begehbare Dachfläche ergänzt den Grünbereich im Winkelbüel.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die bestehenden Verbindungsbauten ausserhalb der Baubereiche gelten als Einstellhallen im Sinne von § 13a PBG. Mit dem Antragsteller wurde am 16. März 2023 ein Gespräch geführt. Dabei wurden die Entwicklungsvorstellungen nochmals genauer eruiert. Der Baubereich A1 wurde nordöstlich erweitert, damit eine Aussentreppe ergänzt werden kann. Die Überdachung der Spedition soll ermöglicht werden. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR und ZP
Unternehmen	Antrag / Bemerkung Im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung in Adligenswil auf GB.Nr. 1431 im «Winkelbühl Nord» sowie Ihrer Einladung zur Möglichkeit in der Mitwirkung der Ortsplanung möchten wir gerne diverse Präferenzen mit einbringen, welche sich im Prozess und während des bereits stattgefundenen 1. Workshops vom 17.03.22 mit den Herren Schwegler, Heublein und Wettstein als Gemeinde-Fachberater aufzeigten.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Wie in Aussicht gestellt, werden für das Gebiet «Winkelbüel Nord» projektbezogene Festlegungen in der Nutzungsplanung gemacht. Dazu wird eine Spezielle Mischzone (Nr. 6) mit speziellen Bestimmungen im Anhang 2 BZR ausgeschieden. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 11 Spezielle Wohn-, Misch- und Arbeitszonen W-S / M-S / Ar-S Bau- und Zonenreglement		
	Die Aufteilung [Arbeiten/Wohnen] sollte sinnvoll nach Projekt und Verträglichkeit variabler sein. Das Areal ist von der Ausnützungsziffer zu befreien und mit einer Überbauungsziffer von mind. 35% zu belegen. Zudem könnte für oberirdische Nebenbauten sowie für unterirdische Bauten eine zusätzliche Überbauungsziffer geschaffen werden. Eine Verdichtung auf dem Areal sollte idealerweise stattfinden, der proportional optimale Fussabdruck ist mit entsprechenden Grünflächen, Grünräumen oder sogar Naturobjekte wie bestehende oder neue Hecken im Sinne einer starken Durchgrünung anzustreben. Mit zusätzlichen Vollgeschossen und einer Korrektur der Gebäudehöhe auf 15m kann die Verdichtung gewährleistet werden, ohne den Fussabdruck marginal auszudehnen. Die Dachform sollte je nach Projekt frei wählbar sein, jedoch einheitlich in der Ausgestaltung der Gesamtüberbauung. Begründung –	Handlung Anpassung in Zonenplan und BZR

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 14 Arbeitszonen Ar-A, Ar-B Bau- und Zonenreglement		
Unternehmen	Antrag / Bemerkung Grundstück Nr. 1071, Stöckenweg 7, 6043 Adligenswil Projekt Tennishalle mit folgenden Anpassungen: 1. Flachdach mit 3 Outdoor-Plätzen inkl. Einzäunung Höhe 6 m / Lichtmasten Höhe 14m. 2. Bestand Grenzabstand 3.50m - Beibehaltung Grenzabstand Gebäude zu Grundstück Nr. 1160. 3. Unterschreitung Strassenabstand (Privatstrasse) Gebäudeecke Hallentrakt (Südost). Begründung Das Grundstück Nr. 1071 liegt gemäss Zonenplan in der Arbeitszone Ar-B. Der Grundeigentümer beabsichtigt eine neue Tennishalle mit der dazu notwendigen Infrastruktur zu erstellen. Die Projektstudie sieht einen zweigeschossigen Hallentrakt mit je 3 Indoor-Plätzen und auf dem Dach liegend 3 Outdoor-Plätze vor. Der 7-geschossige Infrastrukturtrakt gewährleistet die Funktionalität des Betriebes. Für den Spielbetrieb werden auf dem Flachdach Lichtmasten (H=14m) und eine Einzäunung (H=6m) geplant. Die Gebäudegrösse des Hallentraktes richtet sich nach den heutigen Anforderungen an die Gebäudehülle und den reglementierten Spielfeldmassen.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Das Vorprojekt einer neuen Tennishalle (dat. 28.4.2022) ist in der Form in der Arbeitszone kaum genehmigungsfähig. Die Gemeinde unterstützt grundsätzlich die Erweiterung der Tennishalle. Daher wird eine Umzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF) vorgeschlagen. In der SpF werden alle Baumasse im Einzelfall festgelegt. Dies gewährt einen deutlich höheren Handlungsspielraum. Auf das Vorprojekt wird hier nicht weiter eingegangen. Mit einer frühzeitigen Vorbesprechung bezüglich des Bauvorhabens mit der Gemeinde soll das Vorgehen im Hinblick auf eine effiziente Projektierung und eine hohen Qualität projektbezogen festgelegt werden. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in Zonenplan und BZR

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 14 Arbeitszonen Ar-A, Ar-B Bau- und Zonenreglement		
Unternehmen	Antrag / Bemerkung Zusätzliche ÜZ von 0.15 für Nebennutzungen und/oder offenen Überdachungen, mit einer Höhe von 4.50 m. Begründung Für Gewerbe sind gedeckte Aussenbereiche sehr wichtig.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Vordächer und offene Überdachungen werden ab einer gewissen Dimension der ÜZ angerechnet. Eine zusätzliche ÜZ für Nebennutzungen und/oder Überdachungen hat daher ihre Berechtigung. Innerhalb der Arbeitszonen gibt es aber unterschiedlichste Betriebe mit unterschiedlichen Bedürfnissen bezüglich der Bebaubarkeit. Es wird als zweckmässiger erachtet, die ÜZ generell zu erhöhen, anstatt eine weitere spezifische ÜZ einzuführen. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR: Erhöhung der ÜZ auf max. 0,6
Unternehmen	Antrag / Bemerkung Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1653 beantragt die Gesamthöhe auf der Parzelle Nr. 1653 auf 13,20 m zu erhöhen. Begründung Am 31. März 2022 wurde der Gestaltungsplan Chatzacher mit begleitendem Richtprojekt eingegeben. Die öffentliche Auflage des GP erfolgte am 23. April und endet am 12. Mai 2022. Das begleitende Richtprojekt und der GP wurden in Zusammenarbeit mit dem Fachgremium der Gemeinde Adligenswil entwickelt.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Bebauung im Sinne des Richtprojekts soll ermöglicht werden. Um eine höhere zulässige Gesamthöhe zu ermöglichen, wird an der bisher bestehenden Gestaltungsplanpflicht festgehalten. Dadurch können bis 3 m höhere Bauten möglich werden. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 14 Arbeitszonen Ar-A, Ar-B Bau- und Zonenreglement		
	Aufgrund des Terrainverlaufes und aus betrieblichen Gründen ist eine Erhöhung der Gesamthöhe notwendig für die zukünftige 2. Etappe und könnte mit einer Gesamthöhe von 11,0 m nicht realisiert werden.	Handlung Anpassung im BZR und Zonenplan: Festhalten an GP-Pflicht
Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 27 Landschaftsschutzzone Ls Bau- und Zonenreglement		
Privatperson	Antrag / Bemerkung Es freut mich sehr, dass die Landschaftsschutzzone zum Schutz des Würzenbachtals bestehen bleibt und zwar bis hinauf an die Gämpistrasse. Damit wird auch in dieser unteren Lage des Dorfes dem Ziel, Grünflächen zwischen der hier doch relativ dichten Besiedelung zu erhalten, Rechnung getragen. Begründung –	Umgang mit Rückmeldung Zur Kenntnisnahme

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 39 Abgrabungen Bau- und Zonenreglement		
Unternehmen	Antrag / Bemerkung Artikel 39: Antrag lautend auf 10 Meter, anstatt 6 Meter. Begründung Gerade bei Gewerbebauten sind 6 Meter zu wenig - daher Heraufsetzung auf 10 Meter oder explizite Formulierung für einzelnen Zonen.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Ausnahmeregelung für Hauszugänge und Garagenzufahrten auf 10 m zu erhöhen, wird abgelehnt. Aus bautechnischer Sicht ist aber anzuerkennen, dass die 6 m im Falle einer doppelspurigen Einfahrt in eine Einstellhalle mit separatem Hauseingang zu knapp bemessen sind. Daher wird die Bestimmung überarbeitet, so dass max. 6 m Breite für Garagenzufahrten und 1,5 m Breite für Hauseingänge ausgenommen werden. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 40 Dachgestaltung Bau- und Zonenreglement		
Strassengenossen- schaft Kehlhof	Antrag / Bemerkung § 40 Abs. 6 Buchst. b): streichen Begründung Die Formulierung «ästhetisch und architektonisch gute Lösung» ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und enthält viel zu viel Ermessen, so dass diese willkürlich ist.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Der Abs. 6 wurde nochmals überarbeitet. Auf den kritisierten Punkt wird verzichtet. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR
(1) Privatperson (2) Privatperson (3) Privatperson	Antrag / Bemerkung § 40 Abs. 6d): Änderung in «die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 2/3 der Länge der dazugehörigen Fassade betragen» Begründung Damit sich ein Dachaufbau /Lukarne überhaupt lohnt, sollte er mindestens 2/3 der Fassade betragen. Die Einschränkung auf 2/5 macht schlicht keinen Sinn. Wir konnten bei unserem Dachaufbau immerhin die Hälfte für ein zusätzliches Zimmer nutzen. Diese Erweiterung tangiert niemanden aus der Nachbarschaft. So kann eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss verhindert werden. Einer solchen Erweiterung ohne dass jemandem die Aussicht genommen wird, steht nichts im Wege.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Der Abs. 6 wurde nochmals überarbeitet. Die maximale Breite von Dachaufbauten wurde analog zur bestehenden Bestimmung (§ 39 Abs. 2 BZR) auf die halbe Fassadenlänge festgelegt. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 40 Dachgestaltung Bau- und Zonenreglement		
	Die Gemeinde sollte die Einschränkungen der Grundeigentümer nicht ohne Not übermässig einschränken; dies scheint oft zu wenig gewichtet zu werden.	
Strassengenossenschaft Obmatt	Antrag / Bemerkung Bei der Abschrägung der Dachbauten und bei den Massen bei Dachaufbauten sind im Sinne der Begründungen im Minimum die bisher geltenden Regelungen beizubehalten oder diese zugunsten einer Erhöhung des nutzbaren Volumens anzupassen. Begründung Gemäss § 40 und Anhang 4 BZR müssen Dachaufbauten (Lukarnen, Querfirste) abgeschrägt nach unten und dürfen nicht horizontal nach aussen oder abgeschrägt nach oben erstellt werden. Diese neue Regelung ist gegenüber der bestehenden Praxis eine Einschränkung, da man bei nach vorne abgeschrägter Lukarne nicht in jedem Falle genügend Raumhöhe im Bereich der Lukarne erreicht. Ebenfalls gemäss § 40 und Anhang 4 BZR sind die zulässigen Masse bei Dachaufbauten von 2 m Seitenabstand und maximal 2/5 des Fassadenabschnittes eine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Praxis. In beiden Fällen ist die neue Regelung entgegen dem Prinzip des verdichteten Bauens und vernichtet nutzbaren Wohnraum.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Der Abs. 6 wurde nochmals überarbeitet. Die Bestimmungen sind nun deutlich weniger restriktiv. Auf einen minimalen Seitenabstand wird verzichtet. Die maximale Breite der Dachaufbauten wird analog zur heutigen Bestimmung (§ 39 Abs. 2 BZR) auf die Hälfte der Fassade beschränkt. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 40 Dachgestaltung Bau- und Zonenreglement		
Strassengenossen- schaft Kehlhof	Antrag / Bemerkung Ziff 6. Buchst. c): streichen Begründung Die vorgegebenen Masse sind vielerorts nicht mit den bereits bestehenden Dachkonstruktionen oder vorhandenen Innenraum-Massen kompatibel, so dass mit den in Abs. 6 Ziff. c) gemachten masslichen Vorgaben faktisch Dachaufbauten verhindert werden.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Der Abs. 6 wurde nochmals überarbeitet. Die maximale Breite der Dachaufbauten wird analog zur heutigen Bestimmung (§ 39 Abs. 2 BZR) auf die Hälfte der Fassade beschränkt. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR
Strassengenossen- schaft Kehlhof	Antrag / Bemerkung Ziff. 6 Buchst. d): 2/5 ist mit 4/5 zu ersetzen. Begründung Auch bei 4/5 der Länge einer Lukarne ist die bestehende Dachstruktur erkennbar, was Sinn und Zweck dieses Artikels ist. Grössere Einschränkungen sind ein zu grosser Eingriff in die Privatsphäre, die das Prinzip der Verhältnismässigkeit massiv überstrapazieren würden.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Der Abs. 6 wurde nochmals überarbeitet. Die maximale Breite der Dachaufbauten wird analog zur heutigen Bestimmung (§ 39 Abs. 2 BZR) auf die Hälfte der Fassade beschränkt. Die vorgeschlagene Bestimmung wird abgelehnt. Die Gemeinde möchte keine Bauweise mit übergrossen Dachaufbauten unterstützen. Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 43 Antennenanlagen Bau- und Zonenreglement		
Privatperson	Antrag / Bemerkung Ich begrüsse ausdrücklich das Kaskadenmodell für Antennenanlagen. Begründung –	Umgang mit Rückmeldung Zur Kenntnisnahme
IG 5G-freies Adligenswil	Antrag / Bemerkung Gemäss Bundesrecht, aber auch gestützt auf den Grundauftrag der Wahrnehmung der Vorsorgepflicht, ist bei Antennenanlagen (Neuerstellung, Software Update, Einführung von 5G, etc.) folgendes zu berücksichtigen bzw. einzuhalten: – Der Mobilfunkbetreiber ist verantwortlich, dass die Menschen und entsprechend auch die Tiere, vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung geschützt werden. – Aus gesundheitlichen Gründen ist es wichtig, dass Antennen mindestens 200 Meter Abstand zu Gebäuden haben, in denen Menschen wohnen oder Tiere leben. – Die Einhaltung der Strahlungswerte (gemäss Bundesrecht oder allenfalls gemäss Baubewilligung, wenn diese niedrigere Werte vorschreibt) muss regelmässig kontrolliert werden. Diese Kontrolle muss verständlicherweise durch externe Fachexperten erfolgen, die von den Mobilfunkbetreibern unabhängig sind und auch keine Geräte verwenden, die von den Mobilfunkbetreibern entwickelt und/oder produziert wurden.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Der Schutz von Menschen gegen nichtionisierende Strahlung ist bundesrechtlich abschliessend geregelt. Damit besteht kein Raum für umweltrechtlich motiviertes kommunales und kantonales Recht. Ortsplanerische Bestimmungen, die anderen als umweltschutzrechtlichen Interessen dienen, namentlich der Vermeidung von ideellen Immissionen, der Wahrung des Charakters oder der Wohnqualität eines Quartiers, sind grundsätzlich möglich, soweit sie nicht gegen die Fernmeldegesetzgebung verstossen. Die Gemeinde Adligenswil hat deshalb Bestimmungen betreffend Mobilfunk im BZR aufgenommen, die sich am sogenannten Kaskadenmodell orientieren. Dabei werden für verschiedene Bauzonen unterschiedliche Prioritätsstufen gebildet, wobei die Errichtung einer Mobilfunkanlage in einer bestimmten Stufe nur zulässig ist, wenn deren Errichtung in einer besser geeigneten Stufe nicht möglich ist.

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 43 Antennenanlagen Bau- und Zonenreglement		
	– Der Betrieb von Mobilfunkantennen verbraucht enorm viel Strom, und zwar etwa 10 Mal mehr als bei der Nutzung des Festnetzes (z.B. Glasfasernetz). Adligenswil als Energiestadt ist daran interessiert, dass die Innenräume der Gebäude durch das Festnetz mit dem Internet versorgt werden (LAN oder WLAN). Dadurch reicht für die Versorgung der Menschen im Freien eine bedeutend geringere Strahlung, wodurch massiv Strom gespart und gleichzeitig die Strahlenbelastung der Menschen entscheidend reduziert werden kann. Wie im Baurecht (Minergie) soll auch beim Mobilfunk soweit möglich sparsam mit der kostbaren Ressource Strom umgegangen werden. Zu diesem Zweck müssen Gesuche für neue Antennen (inkl. Update und Einführung von 5G) die Alternative Festnetz aufzeigen mit entsprechendem Vergleich beim Stromverbrauch und bei der Strahlungsintensität der Antenne. Im Übrigen werden die Bestimmungen vom rechtskräftigen BZR übernommen und soweit nötig auf die neuen Zonenbezeichnungen angepasst. Begründung Während ein Teil der Einwohner von Adligenswil den Ausbau des Mobilfunks auf 5G begrüsst, haben mindestens ebenso viele Einwohner Bedenken und machen sich Sorgen um ihre Gesundheit. Manche Einwohner, es ist bereits von mehr als 10% der	Neu wird nun ein Mindestabstand der Anlagen zu Wohnzonen festgesetzt. Zusätzlich wird eine Bestimmung aufgenommen, welche vor Erteilung der Baubewilligung eine Standortevaluation vorschreibt. Abgesehen davon hat das BUWD eine Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination mit den Mobilfunkbetreibern abgeschlossen. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 43 Antennenanlagen Bau- und Zonenreglement		
	Bevölkerung auszugehen, sind bereits krank (Strahlenkrankheit gilt international als offizielle Krankheit), d.h. sie leiden unter chronischem Unwohlsein, Unruhe (rasender Puls im Ruhezustand), Kopfweh, Schlafstörungen, etc. Unter dieser Strahlenkrankheit leiden auch sonst völlig gesunde Menschen und auch Tiere, insbesondere Nutztiere (Kühe, Bienen, etc.). Der Gemeinderat hat eine Vorsorgepflicht für das Wohlergehen der Einwohner, und er ist daher interessiert und wartet mit Spannung auf den Ausgang und die Ergebnisse dieser Verfahren.	

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 47 Abstellplätze für Entsorgungsgebäude und Container Bau- und Zonenreglement		
Unternehmen	Antrag / Bemerkung Die vorgeschlagene Bestimmung bezüglich der Bereitstellung von Siedlungsabfällen soll im BZR übernommen werden. Begründung Die Verbandsgemeinden sollen im Rahmen von Planungs- und Baubewilligungsverfahren auch unter dem Blickwinkel der (Siedlungs-) Abfallentsorgung hinreichend beachtung beimesen. Mit der Aufnahme des Muster-Textes im BZR wird gewährleistet, dass die Gesuchsteller an die Anforderungen an die Entsorgung informiert sind und die nötigen Unterlagen vorlegen sowie die Gemeinden die entsprechenden Vorgaben von REAL im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigen und wo nötig durchsetzen.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Der Vorschlag der BZR-Bestimmung wird übernommen und ersetzt den bisherigen § 47. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 54 Schlussbestimmungen Bau- und Zonenreglement		
Privatperson (1)	Antrag / Bemerkung Die Änderung oder gar Aufhebung des Gestaltungsplans «Untersack» wird abgelehnt. Der bestehende Gestaltungsplan vom 12. Mai 1967 soll vollumfänglich und für alle daran beteiligten Grundeigentümer bestehen bleiben.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Gemeinde ist der Ansicht, dass sich das Gebiet Sackhofring für eine Erneuerung mit angemessener Nachverdichtung eignet. Der bestehende Gestaltungsplan «Untersack» regelt lediglich die Erschliessung und die Verteilung der zulässigen Geschossflächen. Er ist nicht zeitgemäss und müsste daher überarbeitet werden. Wenn der Gestaltungsplan erhalten bleibt, können ab Ende 2023 keine Baubewilligungen mehr gesprochen werden, bevor dieser nicht revidiert wird. Dies liegt gemäss § 74 PBG in der Verantwortung der betroffenen Grundeigentümerschaften. Der Antrag der Mehrheit der betroffenen Grundeigentümerschaften wird ernst genommen. Aufgrund der Vorgeschichte ist jedoch zu erwarten, dass sich die Grundeigentümerschaften nicht zu einem Gestaltungsplan einigen können.
Privatperson (2)		
Privatperson (3)		
Privatperson (4)		
Privatperson (5)		
Privatperson (6)		
Privatperson (7)	Begründung Der Gestaltungsplan «Untersack» stellt eine klare gegenseitige Verpflichtung aller daran beteiligten Grundeigentümer dar. Diese kann ohne weiteres in der Teilrevision der Ortsplanung mit berücksichtigt werden.	Als neuen Lösungsansatz wird die Umzonung in eine Spezielle Wohnzone vorgeschlagen, in der (analog zum Gestaltungsplan) allen Grundstücken weitgehend unabhängig von ihrer Grösse dieselbe Ausnützung gewährt wird. Die Problematik und der Entwurf der Nutzungsplanung wurde mit den Mitwirkenden aus dem Gebiet am 22. März 2023 besprochen. Die Interessenlage ist kontrovers, wie auch die Rückmeldungen im Nachgang zeigen.
Privatperson (8)		
Privatperson (9)		
Privatperson (10)		
Privatperson (11)		
Privatperson (12)		
Privatperson (13)		
Privatperson (14)		

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
§ 54 Schlussbestimmungen Bau- und Zonenreglement		
		Die Gemeinde hält am Lösungsansatz fest, weil sie von dessen Zweckmässigkeit überzeugt ist. Änderungen an den Bestimmungen der Speziellen Wohnzone wurden vorgenommen. Umgang mit Rückmeldung Teilweise berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR, inkl. Anhang 1; Anpassung in ZP: Umzonen in Spezielle Wohnzone «Sackhof-ring»

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Anhang 1 Bau- und Zonenreglement		
Privatperson	Antrag / Bemerkung Anhang 1 Zone Chriesibüel Die geplante Erhöhung der Häuser im ganzen Chriesibüel von 3 m ist rückgängig zu machen. Begründung Die Bewohner der Siedlung Chriesibüel I können nur unter folgenden Bedingungen der Teilrevision der Ortsplanung zustimmen: – Die geplante Erhöhung der Häuser im ganzen Chriesibüel um 3 m ist rückgängig zu machen. – Die vorhandene Siedlungsqualität soll beibehalten werden. Dies ist unseres Erachtens unter Beachtung der im Anhang beigefügten Skizzen gewährleistet. Es wurde dabei beachtet, dass die geforderte bessere Nutzung des Baulandes, unter Wahrung des Quartierbildes erfüllt wird. Pro Haus ist somit eine zusätzliche Fläche von 43 m² möglich. – Da durch die fehlende Unterkellerung (Felsuntergrund) wenig Abstellmöglichkeiten für Gerätschaften und Stauraum vorhanden sind wurde im Jahr 1987 eine Gestaltungsplanänderung mit Anbauten und Kleinbauten von der Gemeinde bewilligt. Dieser Baubereich ist in der Skizze blau eingetragen. Diese Flächen sollen vom bewilligten Plan übernommen werden.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Gemeinde nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Grundeigentümerschaften die bisherige Regelung gemäss Gestaltungsplan der vorgeschlagenen Möglichkeit um eine Aufstockung vorziehen. Die gebietsspezifischen Bestimmungen werden entsprechend dem GR-Entscheid zum GP vom 15.9.1988 angepasst. Erweiterungen im Umfang von insgesamt 40 m² aGbF werden somit ohne Gestaltungsplan zulässig. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR, Anhang 1

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Anhang 1		
Bau- und Zonenreglement		
	Diese Stellungnahme wurde von allen Eigentümern Chriesibüel I gutgeheissen.	

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Anhang 2 Bau- und Zonenreglement		
Privatperson	Antrag / Bemerkung Die STWEG WB2 beantragt, die Tabelle Nr. 7 im Anhang 2 mit den gemäss ÜZ anrechenbaren Gebäudeflächen zu ergänzen. Begründung Die Berechnung der anrechenbaren Flächen hängt von verschiedenen Faktoren ab, die von den Behörden unterschiedlich ausgelegt werden. Die klare Auflistung der möglichen Nutzungsfläche vereinfacht die Planung und schafft zusätzliche Sicherheit.	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Tabelle im Anhang wird ergänzt. Pro Baubereich werden die maximal anrechenbaren Gebäudeflächen zugewiesen. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR, Anhang 2
Unternehmen	Antrag / Bemerkung Die zulässigen Höhen auf den Grundstücken Nrn. 837 und 1529 GB Adligenswil seien für den Baubereich C 1 auf mindestens 556.00 m ü. M. und für den Baubereich C2 auf mindestens 557.00 m ü. M. festzulegen. Begründung Die Vorschriften gemäss BZR Anhang 2, Nr. 7 sehen für den Baubereich C1 eine maximale Höhenkote von 553 m ü. M. und für den Baubereich C2 von 554 m ü. M. vor. Diese Höhenkoten erlauben lediglich zwei- bis dreigeschossige Bauten. Aufgrund des Terrainverlaufs sind die Bauten in einem Grundstücksteil lediglich zweigeschossig. Das Bauland ist zweckmässig und wirtschaftlich zu nutzen. Das Raumplanungsgesetz bezweckt auch eine gewisse Verdichtung. Um eine zweckmässige und	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Der aufzuhebende Gestaltungsplan definiert für den Baubereich III (der auf den besagten Grundstücken liegt) einerseits eine max. Firsthöhe von 553,80 M. ü. M. und andererseits eine maximale Gesamthöhe von 4,0 m. Letzteres war bisher limitierend. Mit der Aufhebung soll eine Höhe ermöglicht werden, die entlang der Udligenswilerstrasse abgestuft wird. Anhand einer Volumenstudie wurde eine angemessene Höhe eruiert. Eine weitere Erhöhung erachtet die Gemeinde als nicht angebracht. Mit der Grundeigentümerschaft wurde ein Gespräch geführt und die Entwicklungsmöglichkeiten erläutert. Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Anhang 2		
Bau- und Zonenreglement		
	wirtschaftliche Überbauung sicherzustellen, sind die maximalen Höhenkoten für den Baubereich CI auf 556 m ü. M. und für den Baubereich C2 auf 557 m ü. M. festzulegen.	

5.2.2 Fragen

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
BZR, Fragen Bau- und Zonenreglement		
Privatperson	Antrag / Bemerkung Wir planen an unserem Terrassenhaus an der Meiersmattstrasse 60f (Grundstück 1469) das Dach ca. 1,50 m zu heben und den Estrich auszubauen. Die Giebelhöhe im Estrich beträgt 1,60 m und fällt am Rand auf ca. 50 cm ab. Das Terrassenhaus (4 1/2 Zimmer) ist das oberste von 6 Einheiten, liegt an der Gämpistrasse und hat als einziges einen Estrich. Ist diese Anhebung des Daches von untergeordneter Bedeutung? (Gemäss Punkt 3c.) Falls ja, müsste eine Anhebung möglich sein? Ansonsten müsste dies im Bau- und Zonenreglement hinzugefügt werden, dass bei Terrassenhäusern mit Estrich, das Dach grundsätzlich angehoben werden kann. Wir möchten dies gerne in das neue Reglement einfliessen lassen, dass eine Anhebung und ein Ausbau möglich ist. Begründung Durch den Estrichausbau, können im Dachgeschoss, zusätzliche Zimmer erstellt werden. Durch die Anhebung würde die optische Einheit der Terrassenhäuser weiterhin bestehen bleiben. Die Aufstockung würde sich gut in die bestehende Überbauung einordnen. (Gemäss Punkt 3a)	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Nach unserer ersten Einschätzung reicht eine Anhebung des Dachs um 1,5 m nicht aus, um das Dach in angemessener Weise zu nutzen. Mit dem Ausbau soll die Nutzfläche deutlich vergrössert werden. Daher kann eher nicht von einer Erweiterung von untergeordneter Bedeutung die Rede sein. Die Fragestellung kann aber ohne genauere Unterlagen (insbesondere Schnitte, Ansichten des Bauvorhabens) nicht abschliessend beurteilt werden. Die vorgeschlagene Ergänzung im BZR wird abgelehnt, weil dadurch die Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen ohne Gestaltungsplan (nach. Abs. 3) umgangen wird. Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
BZR, Fragen Bau- und Zonenreglement		
	Eine hochwertige Bau- und Aussenraumgestaltung wird sichergestellt. (Gemäss Punkt 3b.)	
	Das Terrassenhaus erfährt eine Wertsteigerung.	
Privatperson	Antrag / Bemerkung § 13: Wie ist Abs. 1 zu verstehen, wenn man von Wohnungen (Mehrzahl) spricht, in Abs. 3 aber ausdrücklich festhält, dass pro Gebäude nur eine Wohnung zulässig ist? Macht eine solche Restriktion wirklich Sinn? Begründung –	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Aussage in Abs. 1 bezieht sich auf die Mischzone insgesamt, in der mehrere Wohnungen möglich sind. Pro Gebäude ist die Anzahl aber beschränkt. Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung
Privatperson	Antrag / Bemerkung § 5: Wie wird Hauptnutzfläche definiert? Begründung –	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Definition der Hauptnutzfläche basiert auf der Schweizer Norm SN 504 416. Der entsprechende Hinweis wird im Anhang BZR ergänzt. Umgang mit Rückmeldung Berücksichtigt Handlung Anpassung in BZR

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
BZR, Fragen Bau- und Zonenreglement		
Privatperson	Antrag / Bemerkung § 8 Abs. 1: Was bedeutet, dass in Wohnzonen der Wohnanteil mindestens 2/3 der Hauptnutzfläche sein muss? Begründung –	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Innerhalb der Wohnzone sind auch nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Mit der Festlegung des Wohnanteils darf der Gewerbeanteil 1/3 der Hauptnutzfläche aber nicht übersteigen. Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung
Privatperson	Antrag / Bemerkung In den Wohnzonen A, B und C gibt es gemäss Zonenplan verschiedene Doppel-einfamilien- wie Reihenhäuser. Inwiefern können die Gebäude auf diesen Grundstücken zukünftig isoliert und/oder gemeinsam weiterentwickelt werden, was haben die Überbauungsziffern und Höhenmasse für Konsequenzen für die einzelnen Gebäudeteile dieser Grundstücke? Wie können die Gebäude wieder neu in der heutigen Form gebaut werden, wenn sie durch einen Brandfall zerstört werden? Begründung –	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die aufgeworfenen Fragen können am besten anhand von konkreten Fällen beantwortet werden. Generell sind bei Neubauten und Erweiterungen die Baumasse einzuhalten. Bestehende Bauten, welche die ÜZ überschreiten, sind von der Bestandesgarantie nach § 178 PBG geschützt. Erläuterungen dazu siehe Planungsbericht, Ziff. 6.5.3 (Stand Mitwirkung). Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung
Privatperson	Antrag / Bemerkung Wieso spricht man beim Bau- und Zonenreglement von einer Teilrevision und nicht Gesamtrevision?	Stellungnahme Planungskommission und Gemeinderat Die Gemeinde Adligenswil hat mit der letzten Gesamtrevision 2010-2014 grundlegende Überlegungen zur Gemeindeentwicklung gemacht. Aufgrund eines Bundesgerichtsurteils mussten

Teilnehmer	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
BZR, Fragen		
Bau- und Zonenreglement		
	Begründung –	die Einzonungen reduziert und nochmals ein Planungsverfahren durchlaufen werden (Beschluss 2017). Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten waren damit weitgehend festgelegt. Bei der vorliegenden Revision stand ursprünglich die Abstimmung an die neuen rechtlichen Grundlagen im Vordergrund. Mittlerweile hat sich der Revisionsumfang aber dermassen erhöht, dass nicht mehr von einer Teilrevision die Rede sein kann. Der Begriff wird auf die Auflage hin nicht mehr verwendet. Umgang mit Rückmeldung Ohne Folgerung