

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

12. Februar 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.17.146 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Birrwil

Bezeichnung: Erschliessungsplan "Untere Wanne Süd-Ost"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Erschliessungsplan "Untere Wanne Süd-Ost" bestehend aus:
 - Situationsplan vom 24. Oktober 2025
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom November 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 30. Oktober 2025 inklusive Beilagen

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Erschliessungsplan "Untere Wanne Süd-Ost" beinhaltet die Erschliessung des gesamten Schilds zwischen der K339 (Untere Wanne) und der K249 (Seetalstrasse) südlich dem Bahnhofplatz und südlich der Parzelle 1781.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Sondernutzungsplan

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

3.1.1 Erschliessung

Variantenvergleich

In Kapitel 4 des Planungsberichts wird die anspruchsvolle Erschliessung hergeleitet. Es werden 4 Erschliessungsvarianten erläutert. In einem kurzen Fazit erfolgt eine Aussage, weshalb die Variante 1 weiterverfolgt wird. Zwar zeigen die Ausführungen zu den Varianten die jeweiligen Herausforderungen auf. Eine umfassende Interessenabwägung erfolgt jedoch nicht, auch nicht im Fazit des Variantenstudiums in Kapitel 5.3 des Planungsberichts und es werden nicht alle betroffenen Interessen erwähnt. **(Wichtiger Hinweis)**

Aus kantonaler Sicht spricht massgebend für die Variante 1, dass Kantonsstrassen nach Massgabe ihres Widmungszwecks (vgl. § 83 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]) grundsätzlich nicht der Direkterschliessung dienen. Die Rechtsprechung hält fest, dass eine Direkterschliessung einer über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung einer öffentlichen Strasse gleichkomme und nur bewilligt werden kann, wenn die in § 103 BauG angeführten Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei ist zu beachten, dass für neue Anschlüsse sowie die Mehrbeanspruchung bestehender Anschlüsse vorauszusetzen ist, dass die Verkehrssicherheit nicht erheblich gestört ist (vgl. § 113 BauG) und der Anschluss so leistungsfähig ist (vgl. § 32 BauG), dass er den mit der Nutzung induzierten Verkehr zu bewältigen vermag. Zudem kann mit der Variante 1 langfristig sichergestellt werden, dass diverse Parzellen rückwärtig erschlossen werden können, was der übergeordneten Gesetzgebung entspricht und zu einer verbesserten Verkehrssicherheit führt.

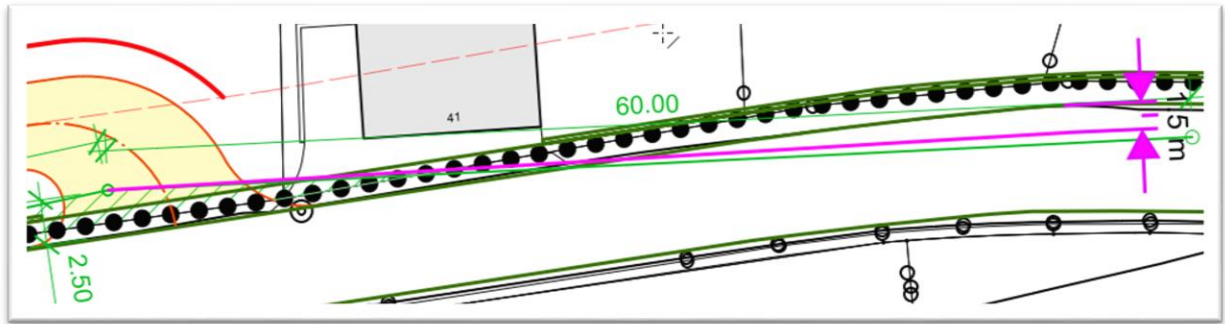
Strassendimensionierung

Für die Beurteilung der Beschaffenheit öffentlicher Strassen gelten gemäss § 41 Bauverordnung (BauV) als Richtlinien die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Im Planungsbericht, Kapitel 9.3, wird auf eine falsche Norm verwiesen, was zu korrigieren ist. Weil mit den Strassenlinien Eigentumsrecht tangiert wird, müsste im Planungsbericht eine Herleitung der Fahrbahnbreiten und des Typs der Erschliessungsstrasse (auch den Abschnitt nach dem Wendeplatz) als Begründung für die Festlegungen erläutert werden. Bitte ergänzen. **(Wichtiger Hinweis)**

Sichtzone

Grundsätzlich sind Sichtzonen von 2,5 m Beobachtungsdistanz (gemessen ab Haltelinie, heutiger Fahrbahnrand) auf 60 m Knotensichtweite in beiden Richtungen zu schaffen (§ 110 Abs. 3 BauG, § 42 BauV). In den Sichtzonen muss eine freie Sicht in einer Höhe von 60 cm bis 3 m gewährleistet sein.

Die Sichtzonen wurden angepasst. Dabei ging jedoch die Berücksichtigung der Aussenkurve vergessen. Diesbezüglich sind sichttote Felder zu vermeiden. Folglich ist die Sichtlinie, ohne ein festes Mass der Knotensichtweite, mit Abstand von 1,5 m an den Fahrbahnrand zu legen. Die Sichtzone ist entsprechend anzupassen (siehe nachfolgende Abbildung, pinke Linie). **(Vorbehalt)**



Kantonsstrassenausbau

Im Rahmen des Strassenbauprojekts "Birrwil IO; K399, Untere Wanne" (Stand Bearbeitung Bauprojekt) wird in diesem Bereich ein neues Gehweg realisiert, der unter anderem zu einem Landerwerb auf der Parzelle 337 führen wird. Dies wird sachgerecht im Erschliessungsplan berücksichtigt.

Aufgrund der anspruchsvollen topografischen Gegebenheiten sind für die Erschliessungsstrasse und für das Kantonsstrassenbauprojekt Stützkonstruktionen notwendig. Wie diese im Einzelnen technisch umgesetzt werden, ist nicht Gegenstand des Erschliessungsplans. In den entsprechenden Verfahren muss die Erschliessungsstrasse sich an die Planung des Strassenbaus anpassen.

3.1.2 Weitere materielle Hinweise

Abwasserreinigung und Siedlungsentwässerung

Der Erschliessungsplan sieht eine abwassertechnische Erschliessung vor, die vom GEP¹ der Gemeinde Birrwil aus dem Jahr 2008 abweicht. Für die geplante Erschliessung sind am bestehenden Kanalisationssystem durch die Gemeinde vorgängig Anpassungen nötig. Diese sind gemäss dem letzten GEP-Check vom 16. Mai 2023 (Massnahme D4) bereits vorgesehen. Diese Änderungen sind bei der nächsten Überarbeitung des GEP zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass bei einer Überbauung der neu zu erschliessenden Parzellen die abwassertechnische Erschliessung sichergestellt ist und allfällige bautechnischen Synergien ausgelotet und genutzt werden.

Bezüglich des Neubaus der Sauberwasserleitung wird empfohlen, diese auf die geplante Überbauung abzustimmen. In diesem Zusammenhang kann für Gestaltung der Aussenräume auf die Unterlagen des Projekts "Schwammstadt" des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) verwiesen werden (www.vsa.ch/schwammstadt).

Lärm

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet als noch nicht erschlossen zu betrachten. Demzufolge darf das Gebiet nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 30 Lärmschutz-Verordnung [LSV]).

Im ganzen Perimeter können die PW nicht eingehalten werden. Im Planungsbericht wird erwähnt, dass mit der Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Anpassung der LSV die Bestimmungen zur Erschliessung (Einhaltung PW) ersatzlos aufgehoben würden. Es ist zutreffend, dass gemäss Entwurf des USG die PW-Einhaltung im Rahmen der Erschliessungsplanung nicht mehr geprüft werden muss. Die künftige LSV ist jedoch noch nicht bekannt, ebenso ist das Datum der in Kraftsetzung dieser Bestimmungen noch ungewiss. Der vorliegende Erschliessungsplan ist daher hinsichtlich Lärms erst nach Inkrafttreten der neuen Bestimmungen im USG und der LSV genehmigungsfähig. **(Vorbehalt)**

¹ Genereller Entwässerungsplan

Die starke Lärmbelastung ändert sich jedoch durch das neue Recht nicht und die Immissionsgrenzwerteinhalten wird nachzuweisen sein. Bei Nichteinhaltung müssen zudem Ausnahmevoraussetzungen erfüllt werden. **(Wichtiger Hinweis)**

3.1.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die SNV sind sachgerecht und rechtskonform.

3.1.4 Verschiedenes und Formelles

Die Titelgebung im Situationsplan und auf dem Titelblatt der SNV ist unterschiedlich ("Erschließungsplan+" in den SNV). Dies ist noch anzupassen (ohne "+"). **(Vorbehalt)**

Im Planungsbericht wird an diversen Stellen auf andere Dokumente verwiesen, die somit zu Bestandteilen des Planungsberichts werden und daher als Anhänge im Planungsbericht aufzuführen sind. Bitte ergänzen. **(Wichtiger Hinweis)**

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Thomas Frei
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter