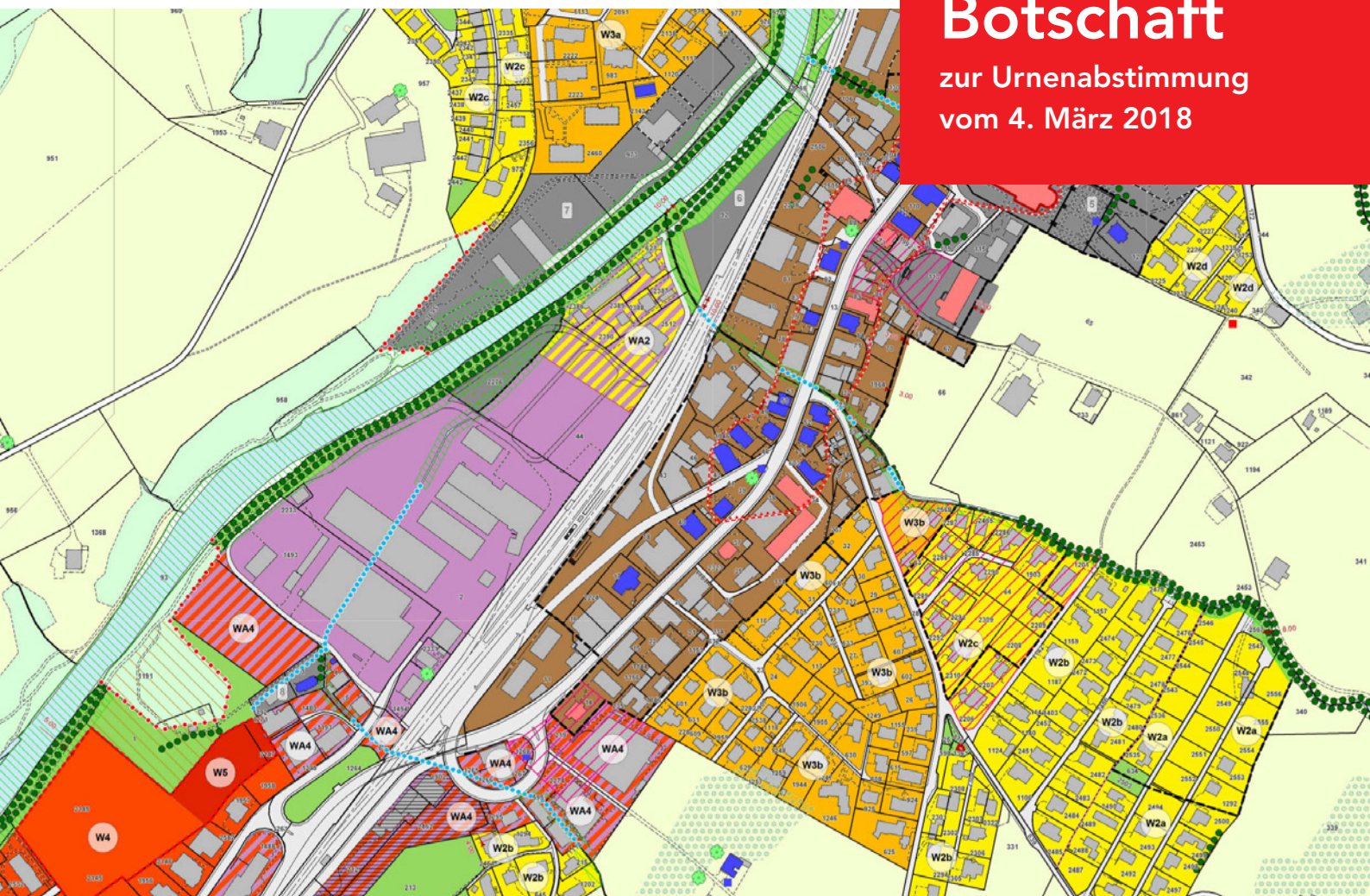


Botschaft

zur Urnenabstimmung
vom 4. März 2018



Bericht des Gemeinderats an die Stimmberechtigten
der Einwohnergemeinde Schöpfheim

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Schöpfheim, 18. Januar 2018

Editorial

Liebe Mitbürgerinnen
und Mitbürger

Mit der Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, d.h. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR), an das übergeordnete Recht an. Der Gemeinderat empfiehlt die Zustimmung zur Ortsplanungsrevision unter gleichzeitiger (teilweiser) Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.

Abkürzungen

AZ: Ausnutzungsziffer gem. § 8, PBV 2001
BZR: Bau- und Zonenreglement
EFH: Einfamilienhaus
FFF: Fruchtfolgeflächen
FH: Fassadenhöhe
GH: Gesamthöhe
GP: Gestaltungsplan
GSchV: Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR: Gewässerraum
IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT: Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR: Muster Bau- und Zonenreglement Kanton Luzern, Juni 2014
MFH: Mehrfamilienhaus
MIV: Motorisierter Individualverkehr
OPR: Ortsplanungsrevision
ÖV: Öffentlicher Verkehr
PBG: Planungs- und Baugesetz
PBV: Planungs- und Bauverordnung
REFH: Reihen-Einfamilienhaus
REP: Regionaler Entwicklungsplan UNESCO Biosphäre Entlebuch
RPG: Raumplanungsgesetz des Bundes
RP: Richtplan
SLB: Siedlungsleitbild
ÜG: Übriges Gebiet, wird neu als Reservezone bezeichnet
ÜZ: Überbauungsziffer gem. § 12, PBV 2014
WA2, WA3: Wohn- und Arbeitszone
W1, W2, W3: bisher = ein-, zwei- und dreigeschossige Wohnzonen
neu = Wohnzonen 1, 2, 3

Abkürzungen

1.1.1 Rechtsgrundlage zur Urnenabstimmung

Über die Gesamtrevision der Ortsplanung wird gemäss Art. 20, Abs. 1, lit. c der Gemeindeordnung an der Urne abgestimmt.

Impressum

Kontakt:

Gemeinde Schüpfheim
Chilegass 1
Postfach 68
6170 Schüpfheim

Stand:

Letzte Änderung: 18. Januar 2018
Eingabe Vorprüfung: 12. Juli 2016
Öffentliche Auflage: 16. Oktober bis 14. November 2017
Beschluss Urnenabstimmung: 4. März 2018

Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
info@bdplan.ch

Rechtsgrundlage

Impressum

1.	Ausgangslage und Verfahren	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Vorgaben und Systematik	5
2.1	Vorgaben	5
2.2	Systematik Überbauungsziffer und Gesamthöhe	6
2.3	Einteilung der Bauzonen	7
3.	Änderungen am Bau- und Zonenreglement (BZR)	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Neue Baumasse	11
3.3	Zonenplan	12
3.4	Bauvorschriften	14
4.	Änderungen im Zonenplan	14
4.1	Allgemeines	14
4.2	Anpassungen Bauzonen	15
4.3	Einzonungen	18
4.4	Begleitende Massnahmen	21
5.	Abstimmungsvorlage	22
5.1	Bestandteile der Abstimmungsvorlage	22
5.2	Abstimmungsfrage	22
5.3	Stimmzettel	22

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente, welche im Büro des Regionalen Bauamts, Gemeindehaus/Chilegass 1, Schüpfheim, aufliegen oder auf der Homepage www.schuepfheim.ch eingesehen werden können:

Nutzungsplanung – Bau- und Zonenreglement, Stand 18. Januar 2018

- Zonenplan Siedlung Nord und Süd, M 1:2000, Stand 18. Januar 2018
- Zonenplan Landschaft, M 1:10000, Stand 18. Januar 2018
- Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:2000, Stand 18. Januar 2018

Dokumentation – Beilage 1: Dokumentation Gewässerraum

- Beilage 2: Analyse Bestand – Herleitung von Überbauungsziffer und Gesamthöhe
- Beilage 3: Kapazitätsnachweis
- Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
- Vorprüfungsbericht vom 19. Mai 2017
- Einsprache WWF Schweiz, Zürich, und WWF Luzern, Luzern, vom 13. November 2017
- Einsprache Gawo Gasser AG, Wolhusen, vom 10. November 2017

1. Ausgangslage und Verfahren

1.1 Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren bedeutende Änderungen erfahren. 2014 sind auf kantonaler Ebene das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Ebenso wurde der kantonale Richtplan massgeblich angepasst. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), welche die Ausscheidung von Gewässerräumen bis 2018 verlangt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, d.h. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR), an das übergeordnete Recht an.

Stand der Ortsplanung

Die Gemeinde Schüpflheim hat 2011/12 eine grössere Teilrevision der Nutzungsplanung vorgenommen. Diese wurde am 29. November 2012 von den Stimmbürgern beschlossen und vom Regierungsrat im August 2013 genehmigt. Seither kamen drei kleinere Änderungen hinzu.

Im Rahmen der Teilrevision 2011/12 hat die Gemeinde ein Siedlungsleitbild erarbeitet und im März 2011 verabschiedet. Dieses zeigt die langfristige, übergeordnete Entwicklungsstrategie auf. Ebenfalls im Rahmen jener Revision wurden der Erschliessungsrichtplan und der Gefahrenzonenplan erarbeitet. Beide sind immer noch aktuell.

Ziele

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele:

- Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
- Weiterführung der Strategie aus dem Siedlungsleitbild von 2011

1.2 Verfahren

1.2 Verfahren

Öffentliche Mitwirkung

Alle Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen im Herbst 2016 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die Dokumente waren über die Webseite der Gemeinde sowie auf dem Bauamt einsehbar. Die Information der Bevölkerung erfolgte über die Gemeindenachrichten und mittels Bericht im Entlebucher Anzeiger. Dabei gingen wenige Stellungnahmen ein, welche nur unwesentliche Anpassungen nach sich zogen.

Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden am 12. Juli 2016 beim kant. Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht. Die betroffenen kant. Dienststellen nahmen im Vorprüfungsbericht vom 19. Mai 2017 Stellung dazu. Die Gesamtrevision wird insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt. Der Vorprüfungsbericht nennt namentlich folgende Vorbehalte und Änderungsanträge:

- Die verbleibenden sieben Sondernutzungsplanungen sind zu überprüfen und soweit möglich aufzuheben. Das beschlossene Vorgehen ist im Planungsbericht zu dokumentieren.
- Bei der vorgenommenen Ausscheidung der Gewässerräume sind diverse Anpassungen notwendig (Verbreiterung des Gewässerraums sowie zusätzliche Ausscheidung über eingedolten Gewässern).
- Die beiden Änderungsanträge zum Bau- und Zonenreglement sind umzusetzen.

Die Forderungen aus dem kant. Vorprüfungsbericht konnten weitestgehend übernommen und in der Nutzungsplanung ergänzt werden.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gem. § 61 PBG erfolgte vom 16. Oktober 2017 bis 14. November 2017.

Insgesamt gingen vier Einsprachen und zwei Stellungnahmen ein. Drei Einsprachen erfolgten durch betroffene Grundeigentümer in den Gebieten Chluse und Chratzere und verlangten Anpassungen bzw. Reduktionen bei der Ausscheidung des Gewässerraums. Ebenfalls Einsprache machten der WWF Schweiz und der WWF Luzern als beschwerdeberechtigte Umweltorganisationen gemäss Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO). Sie fordern den Verzicht auf die Reduktionen des Gewässerraums sowie den Verzicht auf die Einzonung Bienz. Mit allen Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen geführt. Ebenfalls wurden die Verfasser der Stellungnahmen zu einem Gespräch eingeladen. Die Verhandlungen fanden am 5. Dezember 2017 statt.

Ergebnisse der Einspracheverhandlungen

Im Sinne einer gütlichen Einigung wurden folgende Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Gebiet Chluse: Im Bereich der Eindolung wird der Gewässerraum auf eine Breite von 11 m beschränkt. Im südlichen Bereich des Grundstücks Nr. 695 wird der Gewässerraum der Waldemme auf die Strassenflucht genommen, so dass das Hauptgebäude Nr. 633b nicht mehr im Gewässerraum liegt.
- Gebiet Chratzere: Anpassung des Gewässerraums auf die Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung durch Hochwasser) gem. Gefahrenzonenplan. Damit wird der Gewässerraum auf dem Grundstück Nr. 1225 um max. 5.5 m verkleinert.
- Bei Art. 23 BZR, Grünzone Gewässerraum, wird Absatz 3 gestrichen.

Aufgrund der Verhandlungen und der vorgenommenen Anpassungen wurden folgende Einsprachen zurückgezogen:

- Zwei Einsprachen gegen die Gewässerraumausscheidung im Gebiet Chluse
- Gemeinsame Einsprache von WWF Schweiz, Zürich, und WWF Luzern, Luzern, gegen die Einzonung Bienz

Nicht gütlich erledigte Einsprachen

Bei folgenden Einsprachen gegen die Ausscheidung des Gewässerraums konnte keine gütliche Einigung erzielt werden:

- WWF Schweiz, Zürich, und WWF Luzern, Luzern, vom 13. Nov. 2017:

Die Einsprecher fordern, dass der Gewässerraum grösser bzw. breiter ausgeschieden wird, z.B. gem. den Darstellungen des BUWD im Vorprüfungsbericht vom 19. Mai 2017. Sie bemängeln, dass die zur Gewässerraumreduktion notwendige Voraussetzung der dichten Überbauung nicht gegeben sei. Demgegenüber stellt der Gemeinderat fest, dass er den Forderungen aus dem kant. Vorprüfungsbericht in grossen Teilen nachgekommen ist und die Anforderungen der GSchV mit dem vorliegenden Zonenplan erfüllt.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die Abweisung der gemeinsamen Einsprache.

- Gawo Gasser AG, Wolhusen:

Die Einsprecherin und Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1225, Grundbuch Schüpfheim, möchte die Anlagen der Sägerei Schibi-Holz AG erneuern, was einen Anbau gegen die Kleine Emme hin notwendig macht. Mit dem vorgeschlagenen Gewässerraum ist dieses Projekt gefährdet. Die Gemeinde hat den Gewässerraum an dieser Stelle jedoch bereits auf das gesetzliche Minimum (gem. Ausnahmebestimmung nach Art. 41a Abs. 4 GSchV) reduziert und damit ihren Handlungsspielraum voll ausgenutzt. Eine weitere Reduktion wäre gesetzeswidrig und damit nicht genehmigungsfähig. Aufgrund der Wichtigkeit des Erweiterungsprojekts für die Gawo Gasser AG hält diese an der Einsprache fest.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund der obigen Erläuterungen die teilweise Abweisung der Einsprache.

2. Vorgaben und Systematik

2.1 Vorgaben

Die Gemeinde muss in ihrer Nutzungsplanung die Vorgaben aus den übergeordneten Grundlagen umsetzen:

Kantonales Planungsrecht: PBG und PBV

- Nutzungsziffer:** Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (§ 23, 25 PBG; § 12 PBV). Die Überbauungsziffer definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine Überbauungsziffer von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20% der Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus Überbauungsziffer und Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss § 112 PBG übertreffen, sind ebenfalls der Überbauungsziffer anzurechnen.
- Gesamthöhe:** Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sog. Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG).
- Grenzabstand:** Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt § 122 PBG vor. Bis 11 m Gesamthöhe gelten 4 m, bis 14 m sind es 5 m und bis 17 m sind 6.5 m Abstand einzuhalten.

Verkehrszonen: Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksfläche berücksichtigt werden (§ 11 PBV). Innerhalb der Bauzone sind sie deshalb neu als Verkehrszonen gem. § 52 PBG auszuscheiden.

Ausscheidung Gewässerraum: GSchV

Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31. Dez. 2018. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in Art. 41a GSchV gleich selber vor. Diese können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

2.2 Systematik Überbauungsziffer und Gesamthöhe

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

Überbauungsziffer

- Unterteilung: Die Überbauungsziffer wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.
- ÜZ-Hauptbauten: Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: üZ-a, üZ-b und üZ-c. Die üZ-a bildet den Grundwert. Ihre Werte reichen von 0.15 bis 0.27.
- ÜZ-Nebenbauten: Unter den Begriff der Nebenbauten fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe – unabhängig von der Nutzungsart. Ihr Wert beträgt für Wohnzonen i.d.R. 0.06.
- Einstellhallen: Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden.

Gesamt- und Fassadenhöhe

- Gesamthöhe: Sie bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten – ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition s. Kap. 2.1 oder § 139 PBG). In Kombination mit der Überbauungsziffer für Hauptbauten bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. Die Grundwerte variieren zwischen 7.0m und 19.0m. Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am First um 2.0m [vgl. Art. 53 BZR].
- Fassadenhöhe: Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen massgebendem Terrain und Dachtraufe. Das Bau- und Zonenreglement legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 53 – 55 BZR.
- Abgrabungen: Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren, d.h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.

Beispiele:

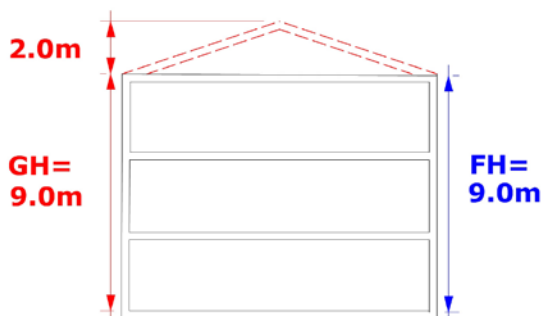


Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach



Abb. 2: Beispiel

Gesamthöhe (GH), Grundwert = 9.0m;
Zuschlag für Satteldach: + 2.0m am First;
Fassadenhöhe (FH) = 9.0m.

Abhängigkeit von Überbauungsziffer, Gesamthöhe und Dachform

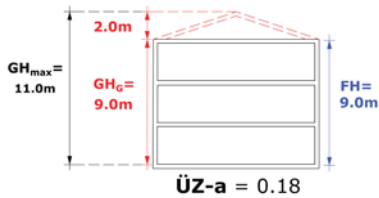
Die vom Planungs- und Baugesetz vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über die Überbauungsziffer und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie jedoch den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden.

Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der Überbauungsziffer kompensiert; d.h. für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

ÜZ Skizze (Beispiel Wohnzone W2a)

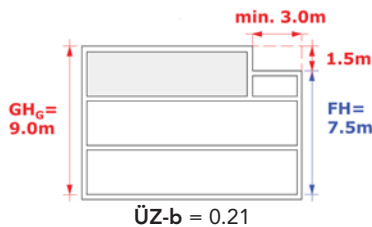
Voraussetzungen

ÜZ-a



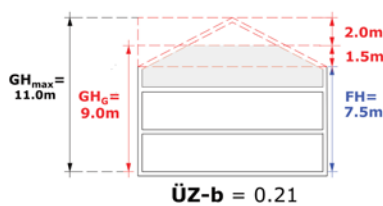
Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel und mindestens zweiseitig geneigten Dächern erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe (GH_{max}) am Giebel um 2.0m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen. [=> Art. 53 BZR]

ÜZ-b



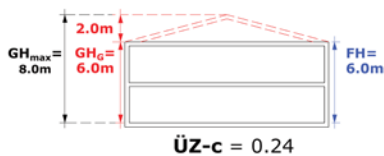
Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. [=> Art. 55 BZR]

Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. § 138 PBG (alt).



Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z.B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0m gem. § 139 PBG (alt). [=> Art. 54 BZR]

ÜZ-c



Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird; d.h. die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3.0 m unterschritten. [=> Art. 6, Abs. 3 BZR]

Abb. 3: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.3 Einteilung der Bauzonen

Die Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus Überbauungsziffer und Gesamthöhe, kann nicht einfach pauschal über die bestehenden Bauzonen erfolgen. Die neuen Werte müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Dazu wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine umfassende Quartieranalyse vorgenommen, welche die notwendigen Grundlagen lieferte. Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach folgenden Grundsätzen:

2.3 Einteilung der Bauzonen

Grundsätze

- Erweiterung Kernzone: Zentrale Lagen mit erhöhtem Entwicklungspotenzial oder besonderem öffentlichen Interesse gehören von ihrer Bedeutung her, aber auch bezüglich der baulichen Möglichkeiten in die Kernzone. Auf die Festlegung fixer Nutzungsmasse ist zu verzichten. Bauvorhaben müssen in erster Linie qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.
- Abdeckung des baulichen Bestandes: Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird eine Abdeckung von 80%. Die entsprechenden Nachweise sind aus Beilage 2 zum Planungsbericht (Analyse Bestand) ersichtlich.
- Hinweis: Eine Abdeckung von 100% sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. Überbauungsziffer würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität. Vorderhand soll sich die Verdichtung daher auf speziell geeignete, im Rahmen dieser Planung identifizierte Räume konzentrieren. Bestehende Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, geniessen Bestandesgarantie nach § 178 PBG.
- Orientierung am Lagepotenzial: An gut besonnten Lagen oder auch an zentrumsnahen Lagen darf die Dichte tendenziell höher sein.
- Erhaltung des bisherigen Nutzungspotenzials: Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans.
- Kompensation: Ein allfälliger Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche infolge Ausscheidung von Verkehrs- oder Grünzonen wird durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ kompensiert.
- Umsetzung der Entwicklungsstrategie aus dem Siedlungsleitbild.

Herleitung der Werte für Überbauungsziffer und Gesamthöhe

Die Werte für die Überbauungsziffer und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse in den bestehenden Bauzonen hergeleitet (vgl. Beilage 2). Diese führte zu folgenden Erkenntnissen:

Gesamthöhe:

Aufgrund der heute gültigen Bestimmungen wären in den zweigeschossigen Bauzonen bisher grundsätzlich folgende max. Gebäudehöhen möglich:

- Satteldach: Ebene: 13.0 m Hang: 14.0 m
- Flachdach mit Attika: Ebene: 11.0 m Hang: 12.0 m

Die Bestandesanalyse zeigt jedoch, dass diese Werte äusserst selten erreicht werden. Einerseits wurde die max. mögliche Ausnützung in vielen EFH-Quartieren gar nie realisiert oder dann wurde die Ausnützungsziffer eher in die Fläche als in die Höhe konsumiert. Die Analyse zeigt auch, dass der Bestand in der zweigeschossigen Wohnzone W2 mit einer Gesamthöhe von 9.0 m (bzw. 11.0 m am Giebel) weitgehend abgedeckt werden kann. Der Grundwert für die Gesamthöhe wird daher auf 9.0 m festgelegt. Mit 10 m wird dieser Wert in der W2d leicht höher angesetzt. Dies ist dort der Fall, wo der Bestand bereits etwas höher ist und zusätzliches Verdichtungspotenzial besteht.

In der dreigeschossigen Wohnzone W3 wird der Grundwert sowohl dem Bestand als auch der Topografie angepasst. An der NW-Hanglage im Gebiet Ober Trüebebach wird dieser Wert mit 11.0 m konservativ angesetzt. Damit kann der Bestand abgedeckt und die Zone problemlos nach Norden erweitert werden. Die max. zulässige Gesamthöhe bleibt damit auch in der heutigen W2 weiterhin im bisher gültigen Rahmen. Einen höheren Wert von 13 m erhält die W3 im Gebiet Schächli.

Im Gebiet Hindervormüli sind die Werte aufgrund des Bestandes höher anzusetzen. Dazu werden zusätzliche Bauzonen ausgeschieden. Die Wohnzone W4 erhält eine Gesamthöhe von 16.0 m und deckt den grossmehrheitlich mit Wohnbauten belegten Bereich westlich der Erschliessungsstrasse sowie die unbebaute Fläche vor dem Sagewäldli ab. Auf Letzterer bestehen bereits Pläne für eine Fortsetzung der Überbauung Mülipark («Mülipark 2»). Diese soll im Norden mit einem höheren Gebäude abgeschlossen werden, was die Ausscheidung einer zusätzlichen Wohnzone W5 notwendig macht. Die gemischte Nutzung entlang der Kantonsstrasse verbleibt in der Wohn- und Arbeitszone WA4.

Überbauungsziffer (ÜZ):

Innerhalb der bestehenden Bauzonen gibt es bisweilen deutliche Unterschiede hinsichtlich der Überbauungsziffer. Mit der vorliegenden Systematik aus drei Überbauungsziffern (a, b, c) können die bestehenden Bauten jeweils der entsprechenden Überbauungsziffer zugeordnet werden. Damit ist es möglich, innerhalb einer Raumeinheit ähnlicher Bauweise, mit den neuen ÜZ-Werten eine Abdeckung von 80% zu erreichen. Nebst der Einteilung nach Gesamthöhe werden die Bauzonen nach ÜZ-Werten weiter unterteilt. Die Abstufung geschieht in Schritten von 3% (0.03), was der Differenz zwischen ÜZ-a und ÜZ-b, bzw. ÜZ-b und ÜZ-c entspricht.

Einteilung der Bauzonen

Wohnzonen:

Die oben genannten Erkenntnisse haben zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt. Zu beachten ist, dass die Bezeichnungen gegenüber heute ändern und keinen direkten Bezug mehr zur Geschossigkeit haben. Die bisherige Ferienhauszone entspricht aufgrund der Vorschriften im Gestaltungsplan einer eingeschossigen Wohnzone. Die Gesamthöhe und Überbauungsziffer werden entsprechend tief angesetzt. Neu wird sie als Wohnzone 1 bezeichnet.

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	Gesamthöhe
Wohnzone 1	W1	W1 locker	0.15	0.18	0.21	7.0m
Wohnzone 2:	W2a	W2 locker	0.18	0.21	0.24	9.0m
	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	9.0m
	W2c	W2 dicht	0.24	0.27	0.30	9.0m
	W2d	W2 Entwicklung	0.27	0.30	0.33	10.0m
Wohnzone 3:	W3a	W3 Ebene	0.24	0.26	0.29	13.0m
	W3b	W3 Hang	0.24	0.27	0.30	11.0m
Wohnzone 4:	W4	W4 Ebene	0.24	0.26	0.29	16.0m
Wohnzone 5:	W5	W5 Mülipark	0.24	0.26	0.29	19.0m

Tab. 1: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

Die Überbauungsziffer für Nebenbauten beträgt bei den Wohnzonen W1 bis W3 jeweils 0.06. In den Wohnzonen W4 und W5 sind für die Erstellung von Einstellhallen deutlich höhere Werte zulässig, da diese aufgrund der Grundwassersituation nicht tiefer in den Boden gesetzt werden können.

Wohn- und Arbeitszonen:

Die Wohn- und Arbeitszonen werden ebenfalls weiter differenziert, um den IST-Zustand im Bestand abzubilden. Aufgrund der spezifischen Lage sowie der gemischten Nutzung sind in diesen Zonen höhere Dichten möglich bzw. notwendig.

In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten neu zu regeln. Dazu werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung; d.h. die max. zulässige Wohnnutzung auf dem Grundstück wird durch die ÜZ und Gesamthöhe gem. Typ 1 festgelegt. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

Die Umsetzung erfordert nicht zwingend die Erstellung von zwei Bauten. Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden, in welcher die Nutzungen frei angeordnet werden können. So kann z.B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus Typ 1 und Typ 2 entspricht und dessen Erdgeschoss komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden. Vgl. Grafik:

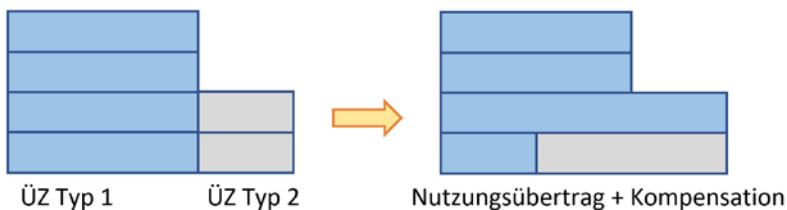


Abb. 4: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten, sowie der Möglichkeit zum Übertrag

Zone	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	Gesamthöhe
WA2	Typ 1	0.21	0.24	0.27	10.0 m
	Typ 2	0.10	0.13	0.16	7.0 m
WA3	Typ 1	0.21	0.23	0.26	13.0 m
	Typ 2	0.10	0.13	0.16	9.0 m
WA4	Typ 1	0.21	0.23	0.25	16.0 m
	Typ 2	0.21	0.23	0.25	9.0 m

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den gemischten Zonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR)

Mindestnutzung:

Das revidierte Planungs- und Baugesetz verlangt unter § 39 Abs. 4 PBG die Festlegung einer baulichen Mindestnutzung, mindestens für Teilgebiete. Darauf wird im neuen Bau- und Zonenreglement mit der Definition von Minimalwerten sowohl für die Überbauungsziffer wie auch die Gesamthöhe reagiert (vgl. Anhang 1 BZR). Entsprechende Untergrenzen werden für die Wohnzonen und die gemischten Zonen festgelegt.

3. Änderungen am Bau- und Zonenreglement (BZR)

3.1 Allgemeines

Aufbau:	Der Aufbau des Bau- und Zonenreglements wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt.
Inhalt:	Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Der Grossteil der Artikel bleibt unverändert. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen Bau- und Zonenreglements in Beilage 4 zum Planungsbericht gut ersichtlich.
Muster-BZR:	Im Rahmen der Planungs- und Baugesetz-Revision hat der Kanton ein Muster-Bau- und Zonenreglement (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.

Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung:
1	Zweck:	Neuer Artikel gemäss MBZR.
3	Qualität:	Generelle Qualitätsanforderungen bei Bauprojekten. Ersetzt den bisherigen Art. 5 (Gestaltung). Formulierung gem. MBZR. Zusätzlich wird Abs. 4 ergänzt, um die Planungskoordination bei Neu- und Umbauten in der Kernzone und bei den Kulturdenkmälern sicherzustellen, wo erhöhte Anforderungen bzgl. Eingliederung bestehen.

3.2 Neue Baumasse

Die nachfolgenden Artikel regeln die Umsetzung der neuen Baumasse gem. der Systematik aus Kapitel. 2.2.

Überbauungsziffer (ÜZ)

Art.	Überschrift	Regelung:
5	Überbauungsziffer:	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Ersetzt den alten Art. 6, welcher die bisher gültige Ausnützungsziffer umschrieb.
6	ÜZ für Hauptbauten:	Die ÜZ-a bildet den Grundwert. In Kombination mit der Gesamthöhe nach Art. 53 ergibt sich daraus eine kubische Baute mit Flachdach. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 54 und 55. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
7	ÜZ für Nebenbauten:	Definition einer eigenen Überbauungsziffer für Nebenbauten, d.h. Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m.
8	ÜZ für Einstellhallen:	Einstellhallen, welche mind. 50% unter Terrain liegen, sollen wie bisher nicht angerechnet werden müssen. Die vorliegende Bestimmung verweist auf § 13a PBV.
9	Mindestausnützung:	Hinweis auf die Erfordernis einer minimalen Ausnützung gem. § 39 Abs. 4 PBG.

Gesamthöhe

Art.	Überschrift	Regelung:
53	Gesamt-/ Fassadehöhe:	Die Gesamthöhe, wie sie in Anhang 1 für jede Bauzone festgelegt ist, bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise (z.B. Sattel- oder Walmdach) erhalten am Giebel bzw. First einen Zuschlag von 2.0m auf den Grundwert. Voraussetzung sind mindestens zweiseitig geneigte Dächer und ein First, welcher im mittleren Drittel der Gebäudegrundfläche der Hauptbaute liegt. An den Fassaden muss der Grundwert eingehalten werden. Die Fassadenhöhe ergibt sich indirekt aus der Gesamthöhe und der gewählten Dachform bzw. dem ÜZ-Typ.
	Abgrabungen:	Abgrabungen von mehr als 1 m sind bei der Fassadenhöhe in Abzug zu bringen; d.h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich am entsprechenden Punkt um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht anzurechnen sind Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0m und einer Höhe von max. 3.0m sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen jedoch nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0m sind nicht zulässig.
54	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b):	Bei Einhaltung dieser Bestimmung kann für Schrägdachbauten die ÜZ-b geltend gemacht werden. Dazu muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen; d.h. die traufseitige Fassadenhöhe reduziert sich um 2.0m.
55	Zurückversetzung oberstes Geschoss bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b):	Bei Einhaltung dieser Bestimmung kann für Flachdachbauten mit Attika die ÜZ-b geltend gemacht werden. Dazu muss das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein und darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche abdecken. Auf der rückversetzten Seite muss der Abstand zwischen Brüstung und Oberkant Dachkonstruktion mindestens 1.5m betragen.

3.3 Zonenplan

Zoneneinteilung

Art.	Überschrift	Regelung:
10	Zoneneinteilung:	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst.
	– Wohnzonen:	Mit der neuen Systematik werden die Wohnzonen weiter unterteilt; d.h. die Anzahl Wohnzonen nimmt zu und deren Bezeichnungen ändern. Die generellen Bestimmungen werden neu in einem einzigen Artikel zusammengefasst. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des Bau- und Zonenreglements aufgeführt.
	– Wohn-/Arbeitszone:	Selbiges gilt für die Wohn- und Arbeitszonen.
	– Neue Zonen:	Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden zwei neue Bauzonen eingeführt: Verkehrszone (V), Grünzone Gewässerraum (GrG).
	– Gefahrenzonen:	Die Gefahrenzonen werden neu unter den Nichtbauzonen subsummiert.
	– Weitere Festlegungen	Die Überlagerung als «Gebiet mit zulässiger verdichteter Bauweise» wird mit der neuen Systematik obsolet und fällt weg.

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung:
12	Wohnzone (W):	Die allgemeinen Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Artikel zusammengefasst. Dieser verweist auf die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des Bau- und Zonenreglements. Mit der Umsetzung der neuen Zoneneinteilung werden die bisherigen Artikel zu den Wohnzonen W3, W2 und der Ferienhauszone (F) obsolet und daher gestrichen. Die bisherige Ferienhauszone wird neu der Wohnzone zugeschlagen und in Anhang 1 BZR als Wohnzone W1 aufgeführt.
13	Wohn- und Arbeitszone (WA):	Die Nutzungsunterteilung zwischen Wohnen und Arbeiten wird an das neue System mit der Überbauungsziffer angepasst. Dazu werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt (vgl. Kap. 2.3). Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung. Im Zonenplan wird die Fläche der Wohn- und Arbeitszonen auf das effektiv gemischt genutzte Gebiet reduziert. Die gemischten Zonen konzentrieren sich damit hauptsächlich auf Flächen entlang der Kantonsstrasse, in einer bis zwei Bautiefen. Aufgrund der Lage und des Bestandes können rel. hohe Dichten gewährt werden.
14	Arbeitszone IV (A IV):	Die Regelung zum Mehrlängenzuschlag wird gestrichen (Abs. 7 alt), da dieser mit dem revidierten Planungs- und Baugesetz entfällt. Abs. 7 verweist auf den bisherigen Art. 15 (Eingliederung in die Landschaft), welcher in Anpassung der Systematik nach hinten verschoben wurde (neu Art. 59).
15	Zone für öffentliche Zwecke (ZOe):	Die im Vorprüfungsbericht geforderte, gebietsweise Definition von konkreten Nutzungszwecken wird mit dem neuen Anhang 3 und dem entsprechenden Verweis in Art. 15 umgesetzt.
16	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF):	Die im Vorprüfungsbericht geforderte, gebietsweise Definition von konkreten Nutzungszwecken wird mit dem neuen Anhang 4 und dem entsprechenden Verweis in Art. 16 umgesetzt.
22	Grünzone (Gr):	Gemeinschaftsflächen (insb. Spielplätze) aus aufzuhebenden Gestaltungsplänen werden neu als Grünzone im Zonenplan gesichert. Die Zweckbestimmung der Grünzone wird für diese Fälle erweitert, um eine «naturnahe Spiel- und Freizeitnutzung» zu ermöglichen.

23	Grünzone Gewässerraum (GrG):	Neue, überlagerte Bauzone. Sie regelt die bundesrechtlichen Vorgaben aus Art. 41 GSchV. Darunter liegende Ausnützung kann weiter angerechnet werden.
24	Verkehrszone (V):	Definiert die neu ausgeschiedenen Verkehrszonen gem. Art. 52 PBG (s. Kap. 2.1).

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung:
25	Landwirtschaftszone:	Übernahme des Artikels aus dem MBZR, keine inhaltliche Änderung.
27	Reservezone (R):	Das PBG bezeichnet das bisher bekannte «Übrige Gebiet» (ÜG B) neu als Reservezone. Die Formulierung entspricht derjenigen in § 55 PBG.
28	Übriges Gebiet (ÜG):	Das bisherige ÜG B entfällt (vgl. oben). Im ÜG A verbleiben nur noch Gewässer und Strassen ausserhalb der Bauzone. Der Artikel beschränkt sich daher neu auf das ÜG C, welches Natur- und Landschaftsschutzflächen abbildet.
35	Störfallvorsorge:	In Art. 35 wird die von der Dienststelle Umwelt und Energie beantragte Formulierung übernommen. Diese ersetzt den alten Art. 40, «Technische Gefahren».
36	Freihaltezone Gewässerraum (FG):	Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone (Pendant zur Grünzone Gewässerraum in Art. 23).

Weitere Festlegungen

Art.	Überschrift	Regelung:
alt Art. 44	Baulinien:	Der Artikel bezieht sich auf die Bauten in der WA2 im Unterdorf, welche im Unterabstand zum Wald stehen. In Anpassung der Systematik wird dies neu unter Art. 13 Abs. 6 geregelt und der alte Art. 44 gestrichen.
alt Art. 45	Verdichtete Bauweise:	Mit Einführung der neuen Systematik wird dieser Artikel obsolet und daher gestrichen.

Sondernutzungspläne

Art.	Überschrift	Regelung:
46	Gestaltungspläne:	Der Artikel wird an die Formulierung im MBZR angepasst. Bezüglich der Anforderungen an einen Gestaltungsplan macht § 75 PBG klare Vorgaben, auf welche hier verwiesen wird.
48	Gestaltungsplanpflicht:	Übernahme des Artikels aus dem MBZR. Der neue Abs. 2 macht weitergehende Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet Hindervormüli (gem. § 75 PBG).

3.4 Bauvorschriften

Art.	Überschrift	Regelung:
56	Dachgestaltung:	Die Formulierung wird an diejenige im MBZR angepasst. Abs. 2 nimmt Bezug zu Solaranlagen. Damit kann der bisherige Art. 57 (Sonnenkollektoren) gestrichen werden, zumal er nicht mehr dem neusten Stand entspricht. Abs. 4 ist eine Präzisierung zu den Schrägdachbauten, bei denen die max. Gesamthöhe zur Anwendung kommt.
57	Terrainveränderungen:	Übernahme des Artikels aus dem MBZR. Inhaltlich entspricht er dem bisherigen Art. 5 Abs. 2.
58	Bepflanzung:	Übernahme eines neuen Artikels aus dem MBZR, welcher die landschaftliche Eingliederung mittels Bepflanzung zum Ziel hat. An exponierten Lagen oder in Siedlungsräumen mit erhöhten Ansprüchen an die Bepflanzung kann die Gemeinde in der Baubewilligung entsprechende Auflagen machen. Dazu ist ein Umgebungsplan einzureichen.
63	Spielplätze:	Die Höhe der Ersatzabgaben wird konkretisiert und analog anderer Gemeinden angepasst.
66	Gebühren:	Der Artikel wird der Formulierung im MBZR angepasst. Damit ist die Voraussetzung für eine verursachergerechte und kostendeckende Festlegung der Gebühren gegeben.
67	Schlussbestimmungen:	Ergänzung mit den Abs. 3 – 5 zur Aufhebung bestehender Gestaltungspläne.

4. Änderungen im Zonenplan

4.1 Allgemeines

Neue Zonen:

Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:

- Verkehrszone: Diese Flächen waren bisher als ÜG-A oder als Bauzonen ausgeschieden. Erstere deckten insbesondere das übergeordnete Verkehrsnetz und teilweise die Groberschliessung ab, Letztere v.a. die Feinerschliessung. Neu sind alle Strassen, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgeschieden.
- Grünzone Gewässerraum (GrG): Diese bildet den Gewässerraum nach Art. 41 GSchV ab und ist anderen Zonen überlagert. Für sie wurde zusätzlich ein vermasster Zonenplan Gewässerraum erstellt. Detaillierte Erläuterungen zur Ausscheidung finden sich in Beilage 1 (Dokumentation Gewässerraum).
- Freihaltezone Gewässerraum: Überlagerte Zone zur Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone.

Wohnzonen:

Die farbliche Unterscheidung der Wohnzonen geschieht neu nach Gruppen gleicher oder ähnlicher Gesamthöhe. Die detaillierte Zuordnung erfolgt über eine Kreis-Signatur mit dem Kürzel der Bauzone.

4.2 Anpassungen Bauzonen

Kernzone

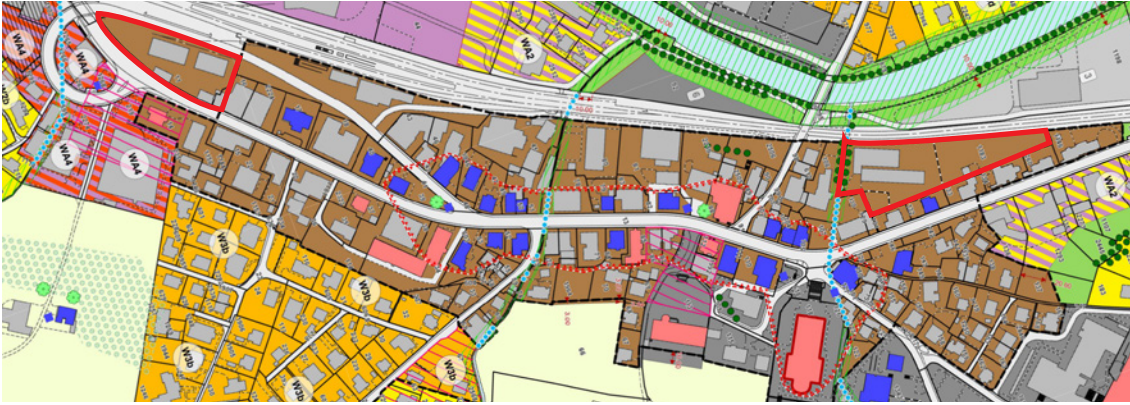


Abb. 5: Zonenplan neu, Kernzone; Umzonungen rot umrandet

Änderung:

Umzonung von Grundstück Nr. 11 von der Arbeitszone IV in die Kernzone.

Umzonung der Grundstücke Nr. 130 und 1183 von der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA3 in die Kernzone.

Begründung:

Die Grundstücke gehören von ihrer Lage und ihrem Entwicklungspotenzial in die Kernzone.

Fruttegg, Feldmatt, Ober Trüebebach

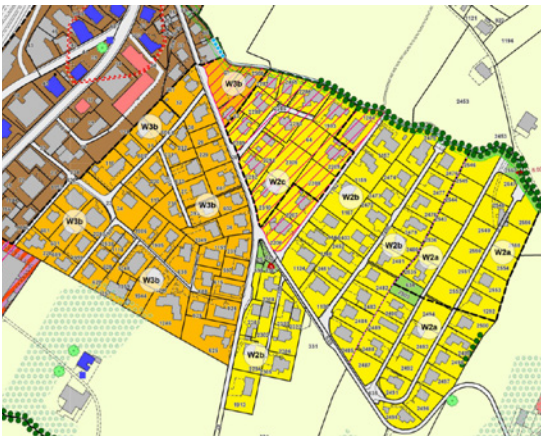


Abb. 6: Zonenplan neu, Fruttegg, Feldmatt, Ober Trüebebach



Abb. 7: Zonenplan bisher

Änderung:

Das Gebiet Ober Trüebebach wird einheitlich der Wohnzone W3b zugewiesen.

Die zweigeschossige Wohnzone war bisher zweigeteilt, wobei das Zopfmättli mit einer «Gestaltungsplanpflicht mit verdichteter Bauweise» überlagert ist, welche gegenüber der regulären W2 eine höhere Ausnutzungsziffer erlaubt. Neu wird der Hang in drei Zonen W2a, W2b und W2c unterteilt, wobei die bauliche Dichte hangabwärts zunimmt. Die Gemeinschaftsflächen aus den Gestaltungsplänen werden mit Grünzonen gesichert.

Begründung:

W3b: Die Baumasse in dieser Zone sind einerseits auf die Topographie und andererseits auf das Entwicklungspotenzial der zentralen Lage abgestimmt. Die Gesamthöhe ist mit 11.0m konservativ angesetzt. Damit wird der Hanglage und Ausrichtung sowie dem baulichen Bestand Rechnung getragen und trotzdem Entwicklungspotenzial geschaffen. Die maximal zulässige Gesamthöhe bleibt innerhalb des bereits heute möglichen Rahmens in der W2. Für die bisherige W3 bedeutet dies zwar eine gewisse Einschränkung, der bauliche Bestand ist aber abgedeckt. Gegenüber der heutigen W2 ergibt die Kombination aus Gesamthöhe und Überbauungsziffer substanzielles Entwicklungspotenzial. Langfristig dürfte damit eine zunehmende Entwicklung hin zu einem dichteren Quartier aus kleineren Mehrfamilienhäusern begünstigt werden.

W2: Die neue Unterteilung entspricht weitgehend dem baulichen Bestand. Der typische Einfamilienhaus-Quartier-Charakter und die bestehenden Dichten sollen grundsätzlich erhalten bleiben, wobei in den unteren Lagen am ehesten Potenzial für eine bauliche Weiterentwicklung vorhanden ist.

Wolfgang



Abb. 8: Zonenplan neu, Wolfgang

Die heutige Zoneneinteilung bleibt bestehen. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte wird der gemischten Zone WA4 eine hohe Überbauungsziffer zugewiesen. Typ 1 und 2 haben je einen Grundwert von 0.21. Damit kann der bauliche Bestand abgedeckt werden.

Charakter und Dichte im Einfamilienhaus-Quartier sollen bewahrt werden. Es gehört neu der Wohnzone W2b an.

Moosmättli, Klosterbüel, Büel

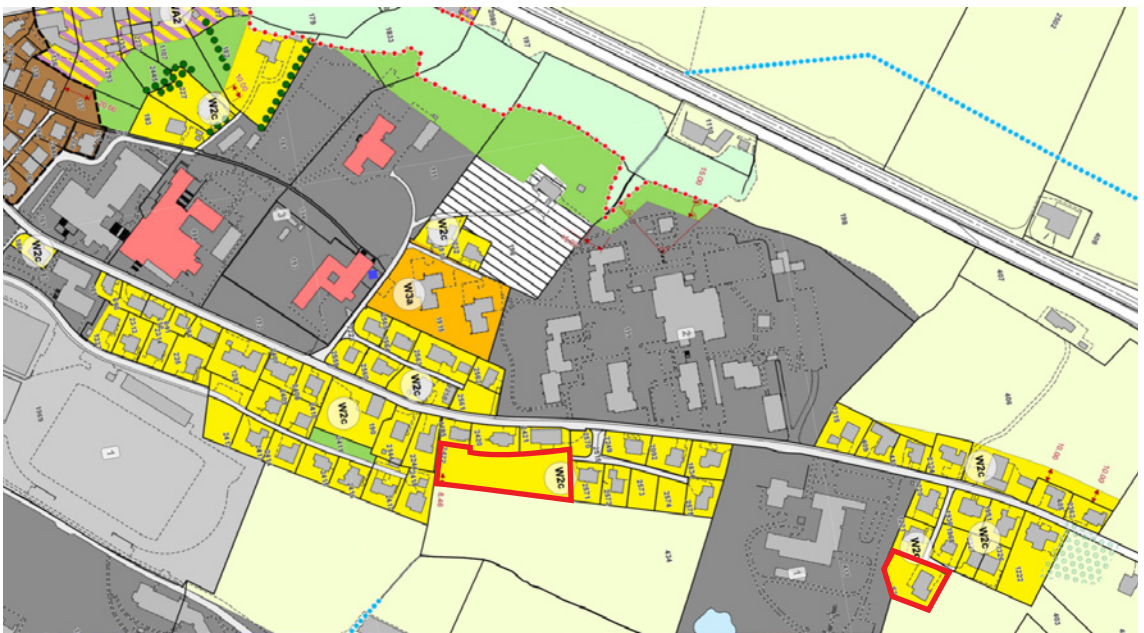


Abb. 9: Zonenplan neu, Moosmättli, Klosterbüel, Büel; Neueinzonungen rot umrandet

Änderung:

Die heutige Zoneneinteilung bleibt bestehen. Quartier-Charakter und Dichte sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Die heute zweigeschossige Wohnzone wird neu der Wohnzone W2c zugewiesen. Zusätzlich werden das Übrige Gebiet (ÜG) auf Grundstück Nr. 434 sowie das Grundstück Nr. 620 in die Wohnzone W2c eingezont. Die Gemeinschaftsflächen aus dem Gestaltungsplan werden mit einer Grünzone gesichert.

Begründung:

Mit den Werten der W2c werden sowohl der Bestand wie auch das lagespezifische Potenzial gut abgedeckt. Die Einzonung des Übrigen Gebiets schliesst eine Siedlungslücke, welche bereits grob erschlossen ist. Es kann ein Angebot im stark nachgefragten Einfamilienhaus-Segment geschaffen werden. Bei Grundstück Nr. 620 wird die nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft der Bauzone zugeschlagen und das Siedlungsgebiet damit auch planerisch arrondiert.

Bienz

Im Bienz sollen der Einfamilienhaus-Charakter und die heutige Dichte weitgehend erhalten bleiben. Das Quartier wird daher der Wohnzone W2b zugeteilt. Zusätzlich wird die Siedlungslücke auf Grundstück Nr. 1010, welche heute im Übrigen Gebiet (ÜG) liegt, geschlossen und ebenfalls der Wohnzone W2b zugewiesen. Südlich davon, entlang der Siggehusestrasse ist das Potenzial bezüglich Dichte grösser, da die Zone nur eine Bautiefe umfasst. Dieser Abschnitt liegt daher neu in der Wohnzone W2d.

Das Grundstück Nr. 1000 wird in die Grünzone mit überlagertem Gewässerraum umgezont. Über sie verläuft der frisch umgelegte Strittlibach (HWS-Projekt, Ausführung 2016).

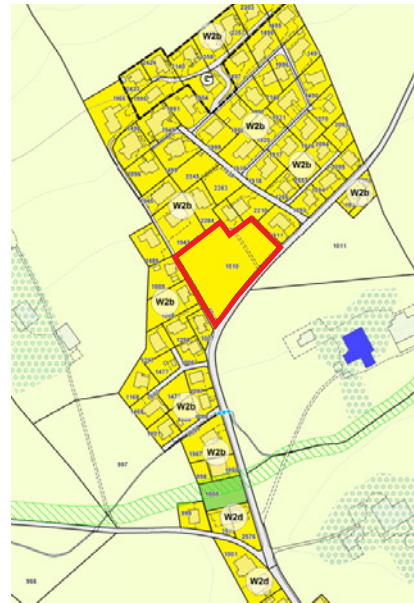


Abb. 10: Zonenplan neu, Bienz

Roomüli, Schächli



Abb. 11: Zonenplan neu, Roomüli, Schächli

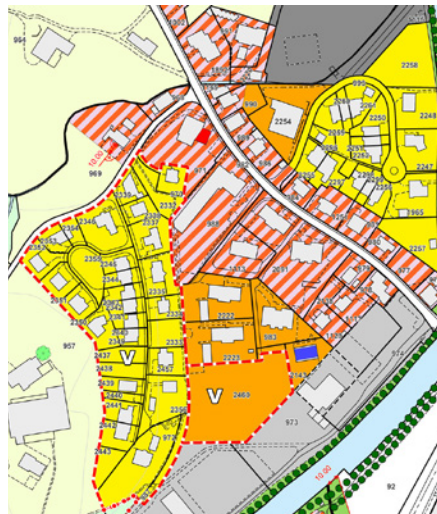


Abb. 12: Zonenplan bisher

Änderung:

Die heutige Wohn- und Arbeitszone WA3 wird in die Wohnzone W3a umgezont. Das Einfamilienhaus-Quartier Roomüli wird der Wohnzone W2c und das Quartier Schächlimatte der Wohnzone W2d zugewiesen. Die Gemeinschaftsflächen aus dem Gestaltungsplan werden mit Grünzonen gesichert.

Begründung:

W3a: Die Wohn- und Arbeitszone ist heute vorwiegend mit Wohnbauten belegt. Der Charakter entspricht bereits heute einer typischen Wohnzone. Die mit der Wohn- und Arbeitszone angestrebte Nutzungsdurchmischung ist auch auf längere Sicht als unrealistisch zu bezeichnen.

W2c: Der Quartier-Charakter und die heutige Dichte sollen weitgehend erhalten bleiben.

W2d: Mit der Zuweisung zur Wohnzone W2d wird einerseits auf den Bestand mit Reiheneinfamilienhäusern reagiert und zusätzlich ein gewisses Entwicklungspotenzial geschaffen.



Abb. 13: Zonenplan neu, Hindervormüli

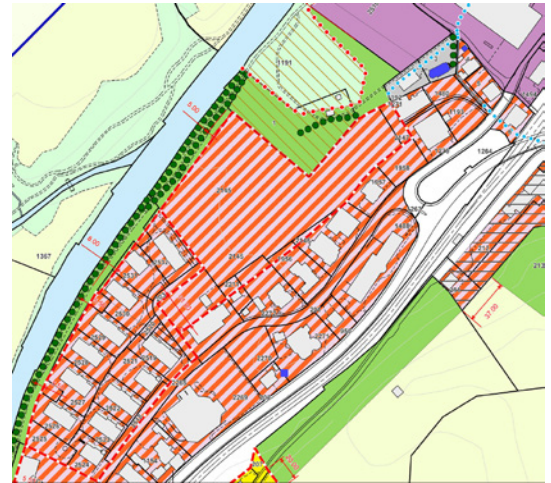


Abb. 14: Zonenplan bisher

Änderung:

Die Bauzone westlich der Erschliessungsstrasse wird neu der Wohnzone W4 und damit dem effektiv vorherrschenden Nutzungszweck zugewiesen. Die Zonenbestimmungen bilden den baulichen IST-Zustand (inkl. Mülipark) ab. Für die unbebaute Fläche liegt ein Gestaltungsplan im Entwurf vor, welcher eine Weiterführung der Bebauung Mülipark vorsieht. Dessen Umsetzung erfordert zusätzlich die Ausscheidung einer Wohnzone W5 mit einer Gesamthöhe von 19m. Das heute gemischt genutzte Gebiet verbleibt in der Wohn- und Arbeitszone.

Begründung:

Das vorgesehene Projekt Mülipark 2 orientiert sich an der bestehenden Überbauung Mülipark. Aufgrund der leichten Muldenlage und des hohen Grundwasserspiegels soll die Tiefgarage nur wenig ins gewachsene Terrain gelegt werden, d.h. sie wird mehr als 50 % darüber hinausragen. Sie ist daher über eine entsprechend hohe Überbauungsziffer für Nebenbauten abzudecken. Im Norden des Perimeters ist ein höheres Gebäude mit einem zusätzlichen Vollgeschoss und zwei Sockelgeschossen vorgesehen, was die Ausscheidung einer Wohnzone W5 erfordert.

4.3 Einzonungen

Absicht

Namhafte Bauzonenreserven zu Wohnzwecken finden sich heute nur noch in der Hindervormüli. Die entsprechende Fläche ist für eine Weiterführung der Überbauung Mülipark reserviert, welche in der nächsten Planungsperiode, d.h. innerhalb von 15 Jahren, in drei Etappen realisiert werden soll. Damit wird das Angebot an mehrgeschossigem, eher dichtem Mehrfamilienhaus-Wohnen deutlich ausgebaut. Auf der anderen Seite bestehen kaum mehr Reserven in der heutigen W2, d.h. im Segment der Einfamilienhäuser und kleinen Mehrfamilienhäuser, für welches eine konstant hohe Nachfrage besteht. Die wenigen Reserveflächen sind kurz bis mittelfristig nicht verfügbar. Im Sinne eines ausgewogenen Angebotsmix möchte die Gemeinde auch in diesem Bereich eine gewisse Entwicklung ermöglichen. Dabei soll das Potenzial, welches sich durch die Arrondierung offensichtlicher Bauzonenlücken ergibt, erschlossen werden.

Einzonung Bienz

Gegenstand	Einzonung von Grundstück Nr. 1010 mit einer Fläche von 4320 m ² vom Übrigen Gebiet (ÜG) in die Wohnzone W2b. Siedlungserweiterung Etappe 1 gemäss Siedlungsleitbild.
Lage	Das Quartier «Im Bienz» liegt etwas abgelegen vom Dorfzentrum am Fuss des Sonnenhangs auf der anderen Talseite. Die Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern. Die betroffene Einzonzungsfläche bildet eine Lücke in der bestehenden Siedlung.
Absicht	Einzelparzellenweise Bebauung mit Einfamilienhäusern.
Begründung	Deckung des Wohnflächenbedarfs der Etappe 1 gemäss Siedlungsleitbild; Angebotsergänzung im EFH-Segment.
Eignung	<ul style="list-style-type: none"> – Attraktive Wohnlage, bereits voll erschlossen. – Durch das Auffüllen der Siedlungslücke wird das Quartier vervollständigt, ohne dass dies landschaftlich wahrnehmbar ist. – Das Grundstück Nr. 1010 war früher bereits einmal eingezont, wurde dann aber als Kompensation wieder ausgezont. In der Teilrevision 2011/12 war die Wiedereinzonung vorgesehen. Sie wurde schliesslich aber aus verschiedenen Gründen verschoben.



Abb. 15: Einzonung Bienz (rot umrandet)

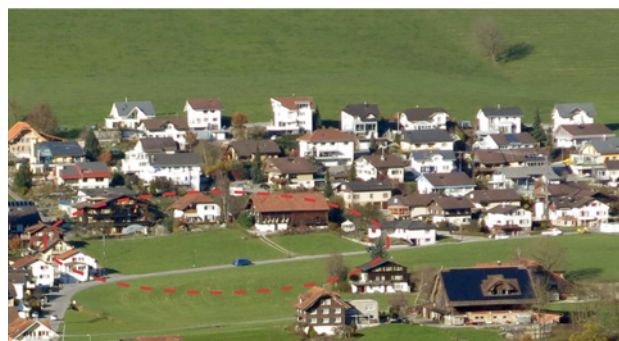


Abb. 16: Bienz, Aufnahme 2015

Beurteilung nach Art. 47 RPV

Haushälterische Bodennutzung	Die Parzellierung hat so zu erfolgen, dass eine für Einfamilienhaus-Quartiere gute Ausnützung erzielt wird. Die Gemeinde wird mit dem Grundeigentümer eine vertragliche Regelung treffen, um eine zeitgemässe Parzellierung und Bebauung sowie die Verfügbarkeit sicherzustellen.
Landwirtschaft	Gutes Land, teilweise Fruchtfolgeflächen. Bereits heute gewisse Einschränkungen der Bewirtschaftung aufgrund der Lage inmitten der Siedlung.
Landschaft	Auffüllen einer Lücke innerhalb einer bestehenden Siedlung und daher ohne besondere Einwirkungen auf die Landschaft.
Geschützte Obj.	keine
Gewässer	keine
Naturgefahren	keine
Tech. Gefahren	In der Konsultationskarte zu den technischen Gefahren liegt die Fläche innerhalb des Puffers der Transitgas-Leitung. Der Bericht zur Überprüfung der Störfallsituation der Transitgas AG vom 26.9.2012 zeigt jedoch keine signifikante Gefährdung für den Abschnitt Roor.
Erschliessung	Voll erschlossen; Zufahrt über Gemeindestrasse 2. Kl.; mittlere Distanz ins Zentrum beträgt ca. 950 m.
Lärm	Unproblematisch; die Siggehusestrasse weist wenig Verkehr auf.
Umwelt	Der Standort ist nicht belastet. Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung halten sich im üblichen Rahmen. Das Verkehrsaufkommen wird nicht bedeutend zunehmen.

Einzonung Chlosterbüel

Gegenstand	<ul style="list-style-type: none">– Einzonung einer Fläche von 3147 m² von Grundstück Nr. 434 vom Übrigen Gebiet (ÜG) in die Wohnzone W2c.– Einzonung der bebauten Fläche von Grundstück Nr. 620 (1345 m²) aus der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2c. Hinzu kommen 35 m² ab Grundstück Nr. 403.
Lage	Ost/Südostorientierte Hanglage am Moränenhügel des Büel, nahe der Schulanlage Moosmättli.
Absicht	Arrondierung der Bauzone und Schliessung der Siedlungslücke. Mit der Einzonung des Übrigen Gebiets auf Grundstück Nr. 434 können 5 Grundstücke erstellt und mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Auf Grundstück Nr. 620 soll die nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft der Bauzone zufallen.
Begründung	Arrondierung einer bestehenden Wohnzone zur Schaffung eines minimalen Angebots im Einfamilienhaus-Segment. Die Erweiterung steht in Einklang mit der Strategie im Siedlungsleitbild, wonach in Etappe 2 kleinere Ergänzungen im W2 vorgesehen sind.
Eignung	Die Flächen sind für die Wohnnutzung gut geeignet und bereits erschlossen. Das Übrige Gebiet ist seit Längerem für die Siedlungserweiterung vorgesehen und ausserdem gut gelegen (ruhiges Quartier nahe der Schul- und Sportanlagen, gute Verbindungen ins Dorfzentrum, verkehrsarm).

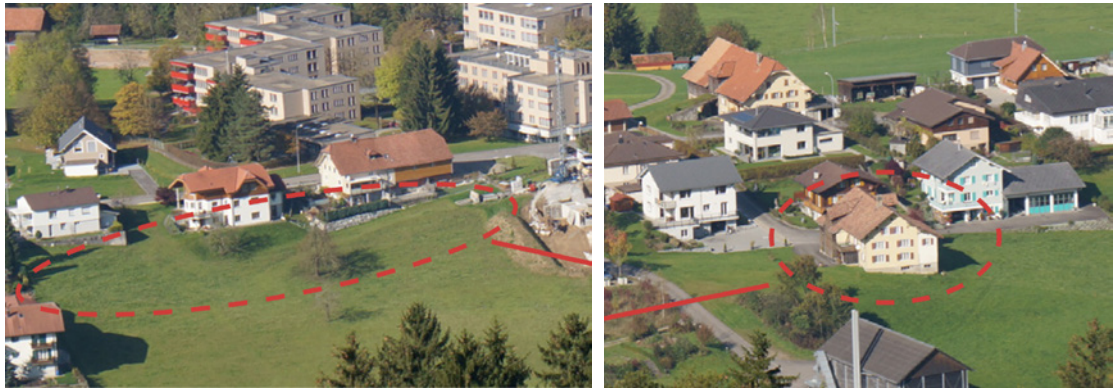


Abb. 17: Einzonungen Chlosterbüel (rot umrandet)

Beurteilung nach Art. 47 RPV:

Haushälterische Bodennutzung	Die Parzellierung hat so zu erfolgen, dass eine für Einfamilienhaus-Quartiere gute Ausnützung erzielt wird. Die Gemeinde wird mit dem Grundeigentümer eine vertragliche Regelung treffen, um eine zeitgemässe Parzellierung und Bebauung sowie die Verfügbarkeit sicherzustellen.
Landwirtschaft	Gutes Land, jedoch keine Fruchtfolgeflächen. Bereits heute gewisse Einschränkungen der Bewirtschaftung, da die Fläche auf drei Seiten von Wohnsiedlung umgeben ist.
Landschaft	Auffüllen einer Lücke in der bestehenden Siedlung, welche landschaftlich kaum wahrnehmbar sein wird.
Geschützte Obj.	keine
Gewässer	keine
Naturgefahren	keine
Erschliessung	Groberschliessung vorhanden.
Verkehr	Quartier mit wenig Verkehr, gute Fussverbindung ins Zentrum.
Lärm	Wenig Lärmbelastung. Planungswerte können eingehalten werden.
Umwelt	Der Standort ist nicht belastet. Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung halten sich im üblichen Rahmen. Das Verkehrsaufkommen wird nicht bedeutend zunehmen.

4.4 Begleitende Massnahmen

Die Revision der Nutzungsplanung hat Auswirkungen auf weitere Planungsinstrumente, welche in der Folge anzupassen oder aufzuheben sind:

Aufhebung Gestaltungspläne

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind bestehende Gestaltungspläne mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Bisher unbebaute Flächen können zwar noch gemäss Gestaltungsplan und damit nach altem Recht bebaut werden (Übergangsregelung gem. PBG bis 2023). Generell stellt sich aber das Problem, dass die bisherige Ausnützungsziffer nicht einfach in die Überbauungsziffer umgerechnet werden kann. Ältere Gestaltungspläne sind daher aufzuheben oder bei Bedarf an das neue Recht anzupassen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Gestaltungspläne geprüft. Aus öffentlicher Sicht kann der Grossteil davon aufgehoben werden. Diese werden auf der Grundlage von § 22 Abs. 3 PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben. Dazu werden die Schlussbestimmungen in Art. 67 BZR mit den Abs. 3 – 5 wie folgt ergänzt:

³ Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

- a) Im Bienz (1996)
- b) Roormüli (1995)
- c) Schächlimatte (1985)
- d) «Bim Junkerhus», Schächli (2012)
- e) Chlosterbüel-Moosmättli (1996)
- f) Chlosterbüel-Kapuzinerweg (2013)
- g) Feld (1992)
- h) Feld-Feldli (2006)
- i) Under Trüebebach (1996)
- j) Hindervormüli (2010)
- k) Vormüli (2009)

⁴Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen sollen nach deren Realisierung oder spätestens bis zum Ende der Übergangsfrist gemäss PBG bis Ende 2023 aufgehoben werden:

- a) Steimättli (2012)
- b) Zopföttli (1993)
- c) Brüggmösli (1996)

⁵ Folgender Gestaltungsplan wird beibehalten und ist bei Bedarf anzupassen:
Schwändi (1980)

5. Abstimmungsvorlage

5.1 Bestandteile der Abstimmungsvorlage

Die Bestandteile der Abstimmungsvorlage sind:

- Bau- und Zonenreglement, Stand 18. Januar 2018
- Zonenplan Siedlung Nord und Süd, M 1:2000, Stand 18. Januar 2018
- Zonenplan Landschaft, M 1:10000, Stand 18. Januar 2018
- Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:2000, Stand 18. Januar 2018

Der Gemeinderat beantragt die Abweisung der gemeinsamen Einsprache von WWF Schweiz, Zürich, und WWF Luzern, Luzern, vom 13. November 2017 und die teilweise Abweisung der Einsprache der Gawo Gasser AG, Wolhusen, vom 10. November 2017.

5.2 Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie der Gesamtrevision der Nutzungsplanung unter gleichzeitiger Abweisung der gemeinsamen Einsprache des WWF Schweiz und des WWF Luzern sowie der teilweisen Abweisung der Einsprache der Gawo Gasser AG zu?

Wenn Sie die Abstimmungsvorlage annehmen wollen, antworten Sie auf die Frage mit Ja. Wollen Sie diese ablehnen, beantworten Sie die Frage mit Nein.

5.3 Stimmzettel

schöpfheim
mittendrin

Einwohnergemeinde Schöpfheim
Stimmzettel
für die Gemeindeabstimmung vom 4. März 2018

Antwort _____

Gesamtrevision der Nutzungsplanung
Stimmen Sie der Gesamtrevision der Nutzungsplanung unter gleichzeitiger Abweisung der gemeinsamen Einsprache des WWF Schweiz und des WWF Luzern sowie der teilweisen Abweisung der Einsprache der Gawo Gasser AG zu?

Herausgeber

Gemeinderat Schüpfheim
Chilegass 1, Postfach 68
6170 Schüpfheim
Telefon 041 485 87 00, Fax 041 485 87 01
gemeindeverwaltung@schuepfheim.lu.ch
www.schuepfheim.ch