



Gemeinde **Hildisrieden**

Teilzonenplanänderung Dorfzentrum und Bebauungsplan Dorf, 6024 Hildisrieden

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



Durch den Gemeinderat am 05. Juni 2019 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Auftrag	Teiländerung der Nutzungsplanung und Bebauungsplan Dorf
Auftraggeber/in	Gemeinde Hildisrieden
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter/in	Planteam S AG, Bernhard Straub, 041 469 44 66, bernhard.straub@planteam.ch Planteam S AG, Roger Michelon, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch
Mitarbeit	Planteam S AG, Vinh Ly, 041 469 44 49, vinh.ly@planteam.ch Planteam, Marion Zängerle, 041 469 44 62, marion.zaengerle@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	hil_planungsbericht_TZP-BP-Dorf_190523

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	1
1.1	Ausgangslage und Anlass	1
1.2	Perimeter	2
1.3	Bebauungskonzept	2
1.4	Rechtliche Verankerung	2
2.	Organisation der Planung	3
2.1	Umfang der Planungsvorlage	3
2.2	Projektorganisation	3
3.	Ablauf der Projektentwicklung	4
3.1	Konzept zur ortsbaulichen Entwicklung	4
3.2	Bebauungskonzept	4
3.3	Planungsablauf	5
4.	Planungsgrundlagen	6
4.1	Neues Planungs- und Baugesetz (PBG)	6
4.2	Kantonaler Richtplan 2009 / 2015	6
4.3	Radroutenkonzept	8
4.4	Wanderwege	9
4.5	Siedungsleitbild (2010)	9
4.6	Zonenplan	10
4.7	Rechtsgültige Gestaltungspläne	10
4.8	Dienstbarkeiten und Privatrechtliche Vereinbarungen	10
4.9	Bauinventar	10
4.10	Lärm	12
4.11	ÖV-Angebot	13
4.12	Geologisch geomorphologische Objekte	14
4.13	Grundwasservorkommen	15
4.14	Energie	15
4.15	Energieeffizienz/ Erdwärmenutzung	15
5.	Mehrwertausgleich	17
6.	Anpassungen in der Nutzungsplanung (TZP D-Z)	18
6.1	Anpassungen im Zonenplan	18
6.2	Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)	20
7.	Bebauungsplan	23
7.1	Perimeter und Arealstatistik	23
7.2	Übergeordnete Zielsetzung	23
7.3	Grundlage	23
7.4	Situationsplan des Bebauungsplans	24
7.5	Erläuterung der Vorschriften des Bebauungsplans	25
7.5.1	Regelungstiefe	25
7.5.2	Einleitende Bestimmungen	25
7.5.3	Art der Nutzung	26
7.5.4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	26
7.5.5	Umgebung	27
7.5.6	Mobilität, Ver- und Entsorgung	30

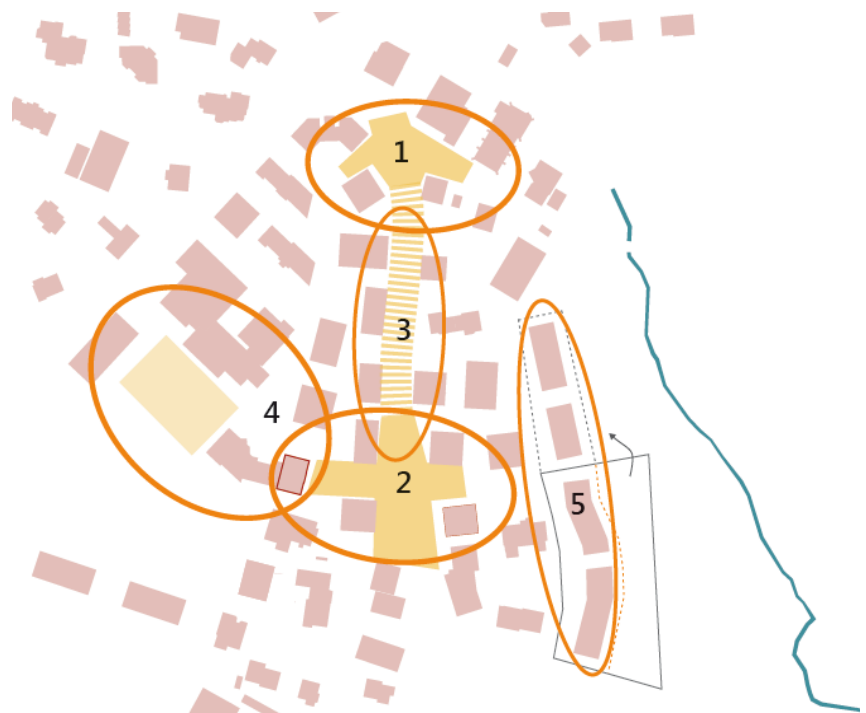
7.5.7	Umwelt und Energie	32
7.5.8	Qualitätssicherung	33
7.5.9	Schlussbestimmungen	33
7.6	Kompatibilität des Bebauungsplans mit heutigem und künftigem BZR	33
8.	Aufhebung Strassenbaulinie	34
9.	Verfahrensschritte	36
9.1	Kantonale Vorprüfung	36
9.2	Öffentliche Auflage	37
10.	Würdigung der Planung	37

1. Anlass der Planung

1.1 Ausgangslage und Anlass

Um die Zentrumsentwicklung von Hildisrieden räumlich und inhaltlich in einer Gesamtbetrachtung verfolgen zu können, wurden Entwicklungsstrategien zur Aufwertung des Dorfzentrums entlang der Luzernerstrasse erarbeitet. Es konnten folgende Grundsätze zur Identifizierung der Handlungspotenziale und 5 Handlungsfelder definiert werden:

- Bauliche Verdichtung und nutzungsmässige Konzentration
- Definition Ortskern, Bewahrung und Stärkung der bestehenden Qualitäten
- Ermöglichen von Mischnutzungen und Schaffen von Wohnraum
- Stärkung und Erweiterung der Wegbeziehungen
- Miteinbezug der landschaftlichen Qualitäten
- Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse



- Handlungsfelder:
- 1 Historische Ortszentrum
 - 2 Dienstleistungszentrum
 - 3 Dorfstrasse
 - 4 Nutzung Schule
 - 5 Bebauung Ortsrand

Abb.. Handlungsfelder der Entwicklungsstrategie

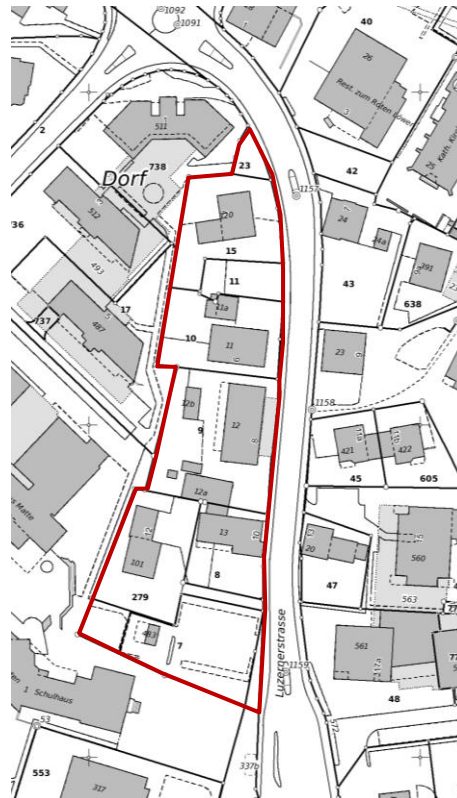
Die Entwicklungsstrategie diene als Koordinationsinstrument dazu, u.a. den betroffenen Grundeigentümern eine mittel- bis langfristige Entwicklung ihrer Liegenschaften im Zentrum von Hildisrieden aufzuzeigen. Im Zentrum stehen die Belebung des Dorfkerns, die Entwicklung von Innen und Aussen und der Gewinn an Identität.

Für das Handlungsfeld 3 wurden zur Aktivierung der privaten Grundeigentümer auf der westlichen Seite der Luzernerstrasse verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Dabei wurde ersichtlich, dass die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Einzelparzellen begrenzt und eine gemeinsame Planung für die Eigentümer wie auch für das Dorfbild bessere Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Auf der Grundlage dieser Abklärungen vereinbarten die verschiedenen involvierten Grundeigentümer unter der Federführung der Gemeinde Hildisrieden die Erarbeitung eines Bebauungskonzepts über den gemeinsamen Planungsbe-
reich als Grundlage für eine bauliche Verdichtung im Zentrum der Gemeinde. Die Gemeinde Hildisrieden beabsichtigt, die Ergebnisse dieser Bebauungsstudie in einen Bebauungsplan überzuführen.

1.2 Perimeter

Der vorgesehene Bebauungsplan Dorf erstreckt sich über die Parzellen Nrn. 7, 8, 9, 10, 11, 15, 23, 279 und 302 GB Hildisrieden.



1.3 Bebauungskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Ergebnisse der im Rahmen der Masterplanung „Entwicklung Dorfstrasse“ erstellten Bebauungsstudie der Architekten LütolfundScheuner GmbH, Luzern erarbeitet. Die Erkenntnisse aus dieser Studie sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan soweit möglich und sinnvoll gesichert werden.

1.4 Rechtliche Verankerung

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse des Studienauftrags erfolgt mittels Bebauungsplan gemäss § 65 ff PBG.

2. Organisation der Planung

2.1 Umfang der Planungsvorlage

Rechtsverbindlicher Inhalt:

- Bau- und Zonenreglement; Anpassung Art. 3 und Ergänzung mit Art. 4a und Art. 50 vom *14. November 2018*
- Teilzonenplanänderung Dorf-Zentrum vom *14. November 2018*
- Bebauungsplan Dorf, Situationsplan, 1:500 vom *14. November 2018*
- Bebauungsplan Dorf, Reglement vom *14. November 2018*
- Plan «Aufhebung Baulinie 1:1000» vom *31. Oktober 2018*

Wegleitender Inhalt:

- Bauungskonzept zum Bebauungsplan Dorf bestehend aus einem Bericht mit Plänen der LütolfundScheuner Architekten HTL SIA BSA GmbH, Luzern vom September 2017

Orientierende Beilagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom *14. November 2018*
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan, VIAPLAN AG vom 14. März 2018

2.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch das folgende Projektteam:

Gemeinde Hildisrieden

- Daniel Zwimpfer, Vorsteher Ressort Bau
- Bau- und Planungskommission Hildisrieden

Bebauungskonzept

- Daniel Scheuner, LütolfundScheuner Architekten GmbH Luzern
- Ivo Lütolf, LütolfundScheuner Architekten GmbH Luzern

Bebauungsplan

- Bernhard Straub, Planteam S AG Luzern
- Vinh Ly, Planteam S AG Luzern
- Roger Michelin, Planteam S AG Luzern (ab August 2018)
- Marion Zängerle, Planteam S AG Luzern (ab August 2018)

3. Ablauf der Projektentwicklung

3.1 Konzept zur ortsbaulichen Entwicklung

Basierend auf den Erkenntnissen der Entwicklungsstrategie für das Dorfzentrum im Allgemeinen und der Luzernerstrasse im Speziellen, beauftragte die Gemeinde Hildisrieden das Architekturbüro LütolfundScheuner GmbH Luzern, unter Einbezug der verschiedenen involvierten Grundeigentümer ein ortsbaulich hochwertiges Bebauungskonzept zu entwickeln, welches als Grundlage für eine nachhaltige bauliche Verdichtung des Zentrums der Gemeinde dient und sich kurz- bis langfristig umsetzen lässt. Es wurde am 22.09.2017 vom Gemeinderat Hildisrieden zu Handen der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung freigegeben.

3.2 Bebauungskonzept

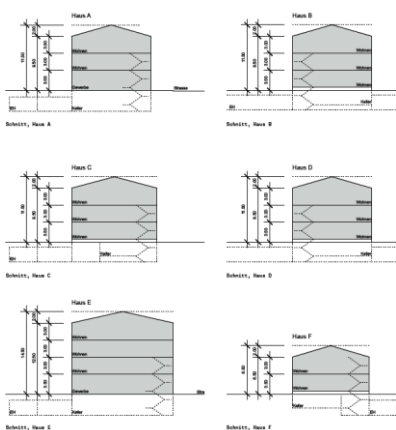
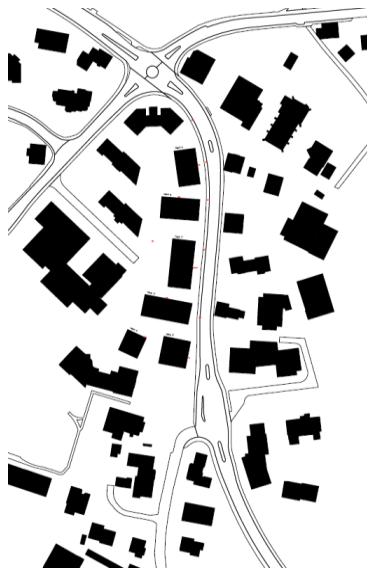


Abb.: Bebauungskonzept in Modell, Schwarzplan, Umgebungsplan und Schemaschnitt (ohne Massstab)

Das Bebauungskonzept sieht eine klare Aufreihung von freistehenden Einzelbauten vor, welche sich westlich der Luzernerstrasse durch wechselseitige Anordnung von Trauf- und Ortfassaden zur Kantonsstrasse hin aufreihen. Eingebettet in eine durch Sockelmauern eingefasste Umgebung durch private Gärten, stehen die Hauptbaukörper in einem für den Dorfkern von Hildisrieden massvollen Bebauungsdichte zueinander in Beziehung und fügen sich gut ins bestehende, gewachsene Dorfbild ein. Die Dimensionen der Bauvolumen für zukünftige Nutzungen ermöglichen die für den Ortskern erwünschten Nutzungen gut aufzunehmen.

Die Umsetzung eines solchen Bebauungskonzepts mit einem Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von – je nach Wohnungsmix – 35 bis 40 Wohnungen sowie zusätzlicher Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung, insbesondere als Erdgeschossnutzung durch grösser Geschosshöhen.

Durch die generelle Verlegung der Autoabstellplätze in eine gemeinsame, über die Parzellengrundstücke hinweg zusammengebaute Einstellhalle, bleiben die ortsbaulichen Qualitäten erhalten und werden gestärkt.

Der Vorschlag des Bebauungskonzepts versucht einerseits das Zentrum von Hildisrieden zu stärken, dem Ort die notwendige Identität zu verleihen, und andererseits qualitativen Wohnraum zu schaffen.

3.3 Planungsablauf

Bisherige Planungsschritte

Entwicklungsstrategie Dorfzentrum	Okt. 2014-Mai 2015
Bebauungsstudie Dorf-Zentrum	Nov 2016–Mai 2017
Erarbeitung Bebauungsplan für kant. VP	Dez 2016–Sept 2017
Beschluss GR zur kant. VP/Mitwirkung	22. Sept 2017
Kantonale Vorprüfung/Mitwirkung	Sept. 2017-Aug. 2018
Überarbeitung	Aug.-Nov. 2018

Ausstehende Planungsschritte

Zweite kantonale Vorprüfung	Oktober – Mai 2019
Entscheid GR zur öffentliche Auflage	05. Juni 2019
Öffentliche Auflage und Bekanntmachung	11. Juni – 10. Juli 2019
ggf. Einspracheverhandlungen	anschliessend
Entscheid GR	anschliessend
Gemeindeversammlung	anschliessend
Eingabe Regierungsrat durch Gemeinderat	anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

4. Planungsgrundlagen

4.1 Neues Planungs- und Baugesetz (PBG)

Am 1. Januar 2014 trat das neue PBG des Kantons Luzern in Kraft. Darin wird unter anderem geregelt, dass Bebauungspläne generell durch die Stimmberechtigten oder durch das Gemeindeparlament genehmigt werden müssen (§ 68-71 PBG). Der Bebauungsplan Dorf ist so gestaltet, dass er sowohl mit dem neuen PBG wie auch den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG kompatibel ist.

4.2 Kantonaler Richtplan 2009 / 2015

Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 setzen die Gemeinden die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. der Frei- und Grünräume, für die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur ein. Ziel ist es, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung

Die Gemeinden setzen die Sondernutzungspläne (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) gezielt ein für

- > die Steuerung und rasche Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung,
- > die Quartiergestaltung inkl. Frei- und Grünräumen,
- > die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und
- > die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur

mit dem Ziel, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

Die Gemeinden wenden zur Optimierung der Parzellen- und Eigentumsstruktur vermehrt das Instrument der Landumlegung an.

Federführung: Gemeinden

Beteiligte: rawi

Koordinationsstand: Zwischenergebnis

Priorität / Zeitraum: > B/E

S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen

In allen Gemeinden ist eine kompakte und dichte Siedlungsentwicklung respektive -erneuerung mit hohen Qualitäten anzustreben. Dies erfolgt durch die Gemeinden insbesondere durch:

- > die Bezeichnung von Gebieten mit erheblichem Innenentwicklungspotenzial,
- > die Erleichterung und Unterstützung der Umnutzung, Verdichtung, Aufwertung und Erneuerung von bestehenden Quartieren mit entsprechenden Zonenvorschriften im Bau- und Zonenreglement (Ausscheiden von Gebieten mit baulicher Mindestnutzung oder mit höherer Überbauungsziffer),
- > eine qualitativ hochwertige Gestaltung und städtebauliche Einbindung der Siedlungselemente sowie die Einhaltung von orts- und quartierspezifischen Qualitäten,
- > eine im Rahmen von Infrastrukturverträgen geregelte Abgeltung von besonderen Leistungen von Grundeigentümern/Investorinnen für qualitätsvolle Quartierplanungen.

Das Bevölkerungswachstum in den rechtskräftigen Bauzonen ist nicht begrenzt (vgl. R1-5). Falls eine A- oder L1-Gemeinde eine substanzielle Verdichtung nachweist, kann gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 ein angemessener Bonus zum jährlichen Wachstumswert für Neueinzonungen gewährt werden.

Federführung: Gemeinden

Beteiligte: rawi

Koordinationsstand: Festsetzung

Priorität / Zeitraum: > B/E

Die Gemeinde Hildisrieden liegt gemäss kantonaler Entwicklungsstrategie direkt neben einer der Hauptentwicklungsachsen. Auf den Hauptentwicklungsachsen soll ein Grossteil der Bevölkerungsentwicklung stattfinden.



Abb.: Ausschnitt aus der Karte zum kantonalen Richtplan 2009/2015 (Stand Beschluss Kantonsrat Herbst 2015).

Die angestrebte Nutzung der auf dem Gebiet des Bebauungsplans ist zur Förderung der Innenverdichtung damit erwünscht und sinnvoll. Das Zentrum von Hildisrieden ist auf der Richtplankarte als Siedlungsgebiet eingetragen.

M3-3 Gestaltung von Ortsdurchfahrten bei Kantonsstrassen

Kantonsstrassen in Siedlungsgebieten müssen Verkehrsteilnehmenden mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln dienen sowie Erschliessungs- und Durchleitungsfunktionen übernehmen. Sie prägen das Siedlungsgebiet wesentlich. Für eine optimale Gestaltung sollen zukünftig vermehrt auch die an die Strasse angrenzenden Grundstücke oder Plätze einbezogen werden.

Der Kanton erarbeitet zusammen mit den Gemeinden Grundlagen für die Gestaltung von Ortsdurchfahrten bei Kantonsstrassen, z.B. im Rahmen von Testplanungen oder vertieften Studien.

Federführung:	vif
Beteiligte:	Gemeinden, rawi, uwe
Koordinationsstand:	Festsetzung
Priorität/Zeitraum:	B

Für die Gestaltung der Ortsdurchfahrten wurde im Rahmen der Bebauungsstudie der Betrachtungsperimeter auf die Luzernerstrasse ausgeweitet.

Im Richtplan 2009 verankerte kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur wurde im Rahmen der Raumentwicklungsstrategie 2012 dahingehend konkretisiert, dass acht Gemeindekategorien gebildet wurden. Mit der Teilrevision des Richtplans 2015 wird die Raumentwicklungsstrategie insofern differenziert und konkretisiert, als die Gemeindekategorien den einzelnen Gemeinden zugeordnet werden. Hildisrieden wurde als Gemeinde in der Landschaft der Kategorie L3 zugeteilt mit entsprechenden räumlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten.

L3: ländliche Gemeinde (ländliche Gemeinden ausserhalb der Hauptentwicklungs- und Nebenachsen sowie ohne Zentrums- oder Stützpunktfunktion)

Gemeinde- kategorie	Räumliche Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte	Bauzonen- flächen- bedarf ¹⁾ [m ² /E]	Wachstums- wert für Neu- einzonungen ²⁾ [%]
Generelle Vorgaben für alle Gemeindekategorien: Wachstum und Entwicklung primär durch Siedlungsentwicklung nach innen Neueinzonungen nur bei nachgewiesenem Bauzonenbedarf			
L ⁵⁾	L3 - Ortskerne stärken - ländliche Siedlungsqualität erhalten - Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln - Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage	240	

4.3 Radroutenkonzept

Für den Abschnitt der Kantonsstrasse, die am Bebauungsplanperimeter Dorf entlang führt, sind keine Massnahmen nötig.

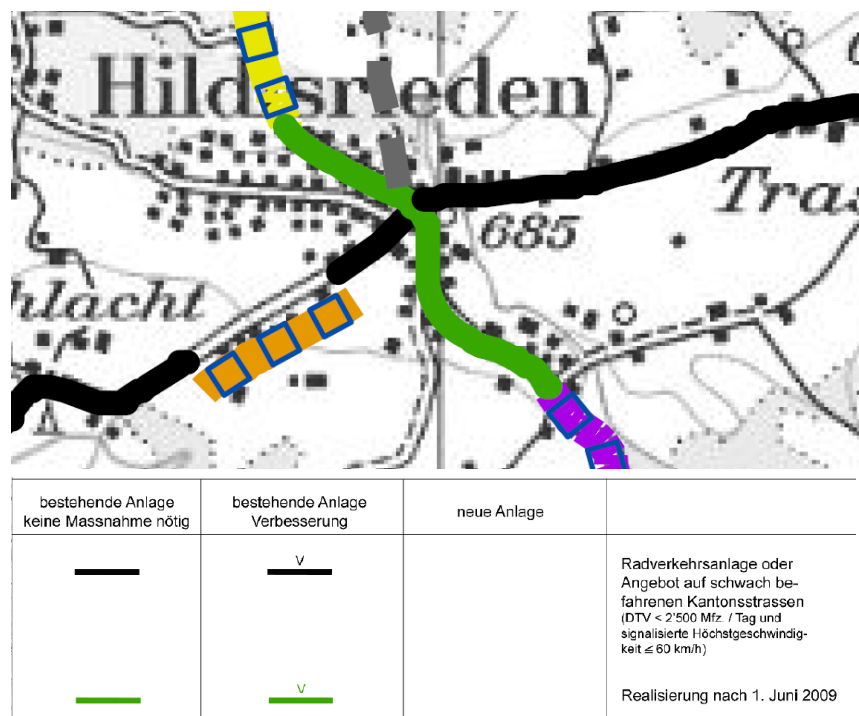


Abb.: Ausschnitt kantonales Radroutenkonzept Kanton Luzern, Stand Realisierung, 31.12.2015.

4.4 Wanderwege

Über die Parzelle Nr. 23 GB Hildisrieden verläuft ein öffentlicher Fussweg bzw. ein Wanderweg. Der Wanderweg ist auch künftig beizubehalten und auf den Wegstrecken, die heute eine natürliche Wegoberfläche (Kis) aufweisen, sind als solche zu erhalten oder gemäss Rücksprache mit den Luzerner Wanderwegen zu ersetzen.



Abb.: Ausschnitt Wanderwege, Geoportal Kanton Luzern, Stand 22.05.2019

4.5 Siedungsleitbild (2010)

Z1 Dorfzentrum

Leitsatz

Das Dorfzentrum liegt zwischen Kreisel und Post. Dieser Bereich wird attraktiv gestaltet und belebt und ist Begegnungszone der Hildisrieder Bevölkerung.

Strategie

Der Ortskern ist als Zentrum zu erhalten und zu fördern. Bei der Erneuerung der Kantonsstrasse werden gestalterische Elemente eingesetzt, welche im Abschnitt Kreisel-Post den Zentrumscharakter sichtbar machen.

Massnahmen

- Im Zusammenhang mit der Sanierung der Kantonsstrasse K15 ist der Bevölkerung für die Gestaltung des Abschnitts Kreisel - Post eine Kreditvorlage zu unterbreiten.
- Das Dorfzentrum ist mit gestalterischen Massnahmen aufzuwerten. Für die Gestaltung des Löwen-/Kirchenvorplatzes ist ein Projekt in Auftrag zu geben.
- Hildisrieden nimmt die Verantwortung für die Gestaltung von öffentlichen Freiräumen im Zentrum wahr und schafft dadurch Identität.
- Die gemeindeeigene Parzelle „Feuerweiher“ wird gestalterisch aufgewertet.
- Die Zugänglichkeit für die Fussgänger und die Radfahrenden bleibt wichtiges Ziel. Dazu wird beim Kanton eine attraktive und sicherere Gestaltung der Kantonsstrasse beim Kanton gefordert.
- Die Gemeinde achtet auf ein gutes Parkplatzangebot und fördert dessen Bewirtschaftung so, dass sie den angestrebten Nutzerkreis zur Verfügung stehen.
- Der Eingang in den Ortskern ist mit strassengestalterischen Massnahmen sichtbar zu machen.

4.6 Zonenplan

Das für den Bebauungsplan vorgesehene Areal befindet sich mehrheitlich in der Dorfzone D mit einer Ausnutzungsziffer von max. 0.6 und einer max. zulässigen Vollgeschosszahl von 3, wobei das 3. Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss mit 2.00 m Kniestockhöhe und 5.00 m Dachfirsthöhe gestattet ist. Der südliche Bereich liegt in der Zone für öffentliche Zwecke öZ. In dieser ist weder die Ausnutzung, noch die max. Vollgeschosszahl definiert.

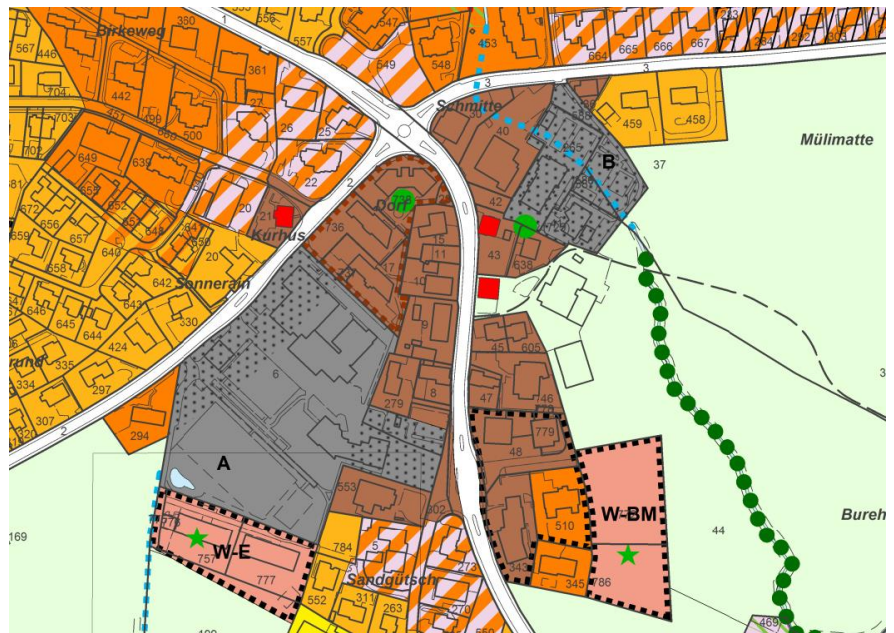
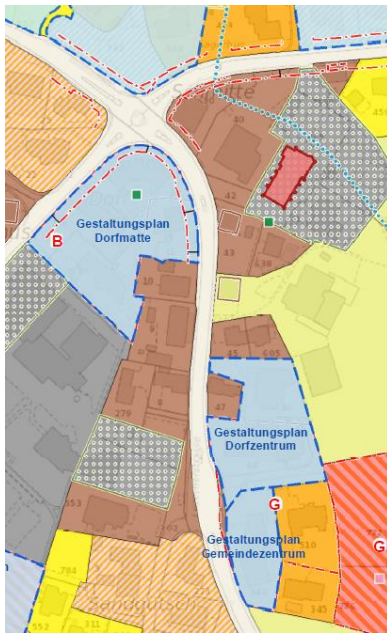


Abb.: Ausschnitt Zonenplan Hildisrieden,

4.7 Rechtsgültige Gestaltungspläne

Aktuell gelten für die Parzellen Nr. 11, 15 und 23 der aus dem Jahr 2007 datierende und 2010 geänderte Gestaltungsplan ‚Dorfmatte‘. Dieser soll im Rahmen der vorliegenden Teilzonenplanänderung aufgehoben werden.

4.8 Dienstbarkeiten und Privatrechtliche Vereinbarungen

Mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan Dorfmatte bestehen für die Parzelle 15 privatrechtliche Dienstbarkeiten gegenüber den Parzellen 17, 736, 737 und 738. Durch die im Rahmen der vorliegenden Teilzonenplanänderung geplante Aufhebung des Gestaltungsplans Dorfmatte fallen die Dienstbarkeiten weg. Bevor die Teilzonenplanänderung und die damit verbundene Aufhebung des Gestaltungsplans in Kraft tritt, muss sichergestellt werden, dass die privatrechtlichen Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert sind.

4.9 Bauinventar

Im kantonalen Bauinventar für die Gemeinde Hildisrieden sind in der Umgebung des Bebauungsplanperimeters mehrere erhaltenswerte, schützenswerte oder denkmalgeschützte Objekte aufgeführt.

Kantonales Denkmalverzeichnis KDV

- denkmalgeschützt
- denkmalgeschützt, keine digitalen Daten verfügbar

Bauinventar BILU

- schützenswert
- erhaltenswert
- Baugruppe

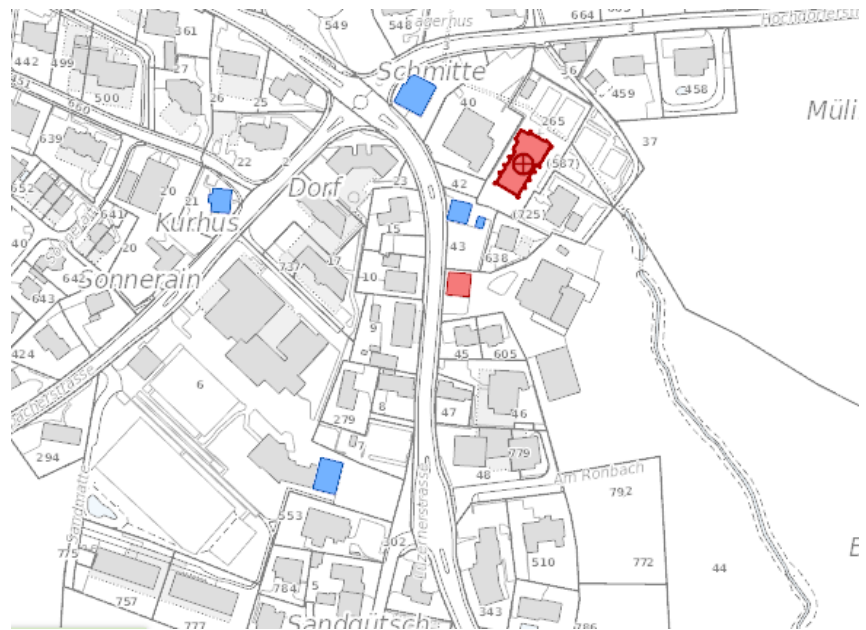


Abb.: Auszug aus dem kantonalen Denkmalverzeichnis und Bauinventar

Von der Teilzonenplanänderung sowie dem Erlass des Bebauungsplanes sind keine Objekte des kantonalen Bauinventars direkt betroffen. Auf die aufgeführten Objekte auf der gegenüberliegenden Seite der Luzernerstrasse nimmt der Bebauungsplan mit der Stellung der Baukörper und der Umgebungsgestaltung in Anlehnung an die historischen Strukturen städtebaulich Rücksicht.

4.10 Lärm

Gemäss der Dienststelle uwe wird das Gebiet des Bebauungsplanes durch die Kantonsstrasse Lärm belastet. Für die Lärmbeurteilung gilt Art. 31 LSV.

Lärmimmissionspunkte:

Hausbeurteilungen bei Wohnnutzung

- Alarmwert (AW) überschritten
- Immissionsgrenzwert (IGW) überschritten
- Beurteilung kritisch

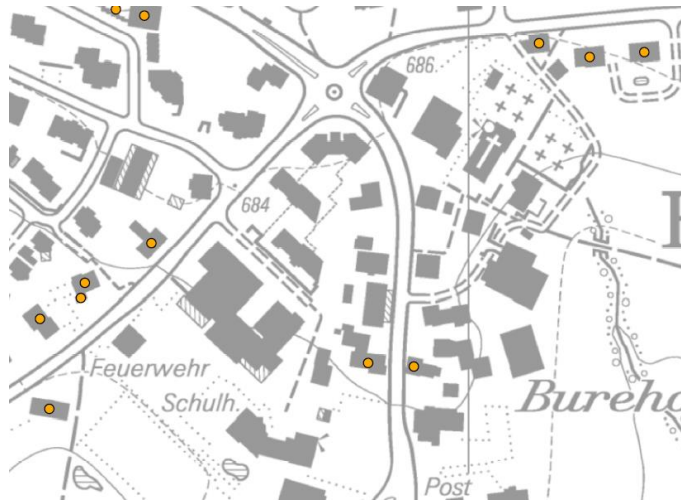


Abb.: Strassenlärm- Immissionskataster: Quelle Geoportal Kanton Luzern, Stand 02.02.2017

Durch eine rechtsgültige Aufstufung der Zone für öffentliche Zwecke zur Empfindlichkeitsstufe III ist das gesamte Planungsgebiet der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Diese gilt auch in der künftigen Dorfzone Zentrum. Die Lärmbeurteilung erfolgt aufgrund der Immissionsgrenzwerte, da das Gebiet als erschlossen gilt. Für die geltende Lärmempfindlichkeitsstufe ES III sind folgende Werte zu berücksichtigen:

Grenzwerte ES III	Tag	Nacht
Immissionsgrenzwert IGW	65 dB {A}	55 dB {A}
Alarmwert AW	70 dB {A}	65 dB {A}

Aufgrund des Strassenverkehrslärms sind entsprechende Lärmschutzmassnahmen vorzusehen, um die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten. Aufgrund der Lage und der beabsichtigten Nutzungen soll dies mit der Gebäudeanordnung, Gebäudeform und der Grundrissgestaltung sowie einer entsprechenden Anordnung der lärmempfindlichen Räume vorgesehen werden.

Da die neue Dorfzone Zentrum einen Spielraum in der Art, Gestaltung und Überbaubarkeit des Planungsgebiet zulässt, genügt eine alleinige Umsetzung der lärmschutzrechtlichen Anforderungen gemäss Art. 31 LSV nicht. Die Beurteilung der Lärmsituation hat sich an den raumplanungsrechtlichen Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zu orientieren. Gemäss diesem sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm verschont werden. Künftige Wohn- und Gewerbenutzungen sind möglichst von Lärmbelastungen zu verschonen, die Einhaltung der massgebenden Planungswerte der ES III ist anzustreben.

Bei der Baueingabe ist im Rahmen eines Lärmgutachtens aufzuzeigen, wie die vorsorgliche Einhaltung der Planungsgrenzwerte an der Neuüberbauung Be-

rücksichtigung findet. Der induzierte Mehrverkehr resultierend aus der Zufahrt zur allfälligen Tiefgarage und die Portalabstrahlung (Tiefgarage / Parkplätze) sind gestützt auf Art. 7 LSV zu beurteilen.

4.11 ÖV-Angebot

Der Perimeter der vorliegenden Teilzonenplanänderung sowie des Bebauungsplanes Dorf in Hildisrieden ist gemäss Kategorisierung des ARE der ÖV-Güteklasse D mit geringer Erschliessung zugewiesen.

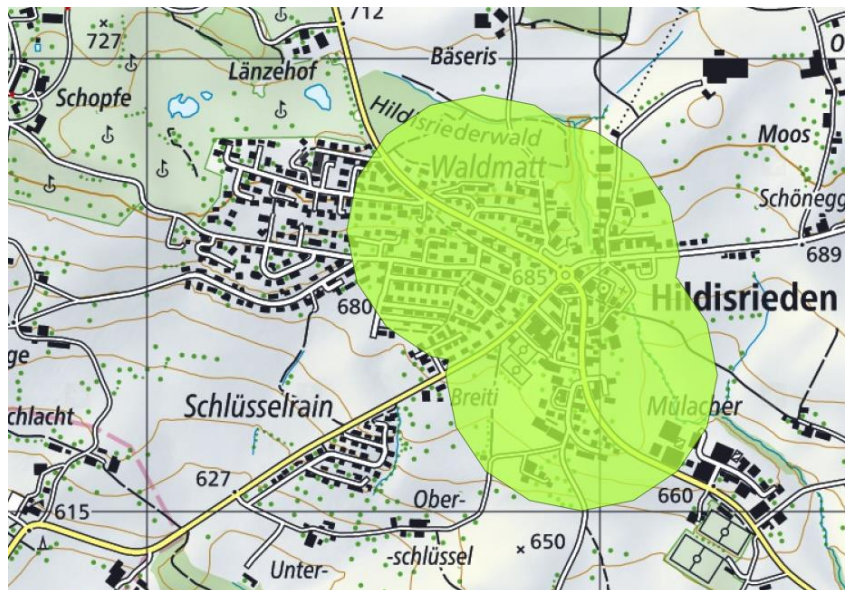


Abb.: Ausschnitt ÖV-Güteklassen ARE, Stand 25.09.2018

Als weitere Grundlage zur Beurteilung des ÖV-Angebotes wurden die ÖV-Angebotsstufen beigezogen. Gemäss Planausschnitt des kantonalen Geoportals liegt der gesamte Perimeter des Bebauungsplanes Dorf wie auch der Perimeter der Teilzonenplanänderung innerhalb der ÖVV-Angebotsstufe 3. Diese umfasst Gebiete mit «sehr gutem Angebot, starker Markstellung des ÖV».

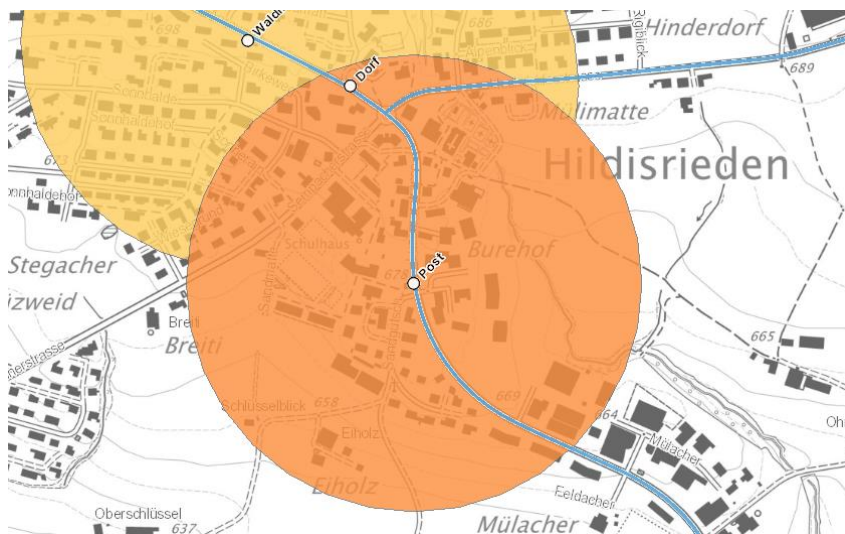


Abb.: Ausschnitt ÖV-Angebotsstufen, geoportal.lu.ch, Stand 22.05.2019

Der Planungsperimeter liegt zwischen den beiden Bushaltestellen Hildisrieden Dorf und Hildisrieden Post. Beide Haltestellen sind in Gehdistanz erreichbar. Die Haltestellen werden durch Bus Nr. 50/52 im Halbstundentakt (Luzern – Bero-münster/Menziken) sowie durch Bus Nr. 88 im Stundentakt (Hochdorf Bahnhof – Sempach Station) bedient. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes soll das bestehende ÖV-Angebot sinnvoll berücksichtigt werden (z.B. bei Parkierungs- und Erschliessungsfragen).

4.12 Geologisch geomorphologische Objekte

Das Gebiet liegt grösstenteils in der Baugrundklasse E: Alluviale Oberflächenschicht der Baugrundklassen C oder D mit einer Mächtigkeit zwischen 5 und 30m über einer steiferen Schicht der Baugrundklassen A oder B. Der südlichste Bereich liegt in der Baugrundklasse A: Harter Fels (z. B. Granit, Gneis, Quarzit, Kieselkalk, Kalk) oder weicher Fels (z.B. Sandstein, Nagelfluh, Jura mergel, Opalinuston) unter max. 5m Lockergesteinsabdeckung.

Orange = Baugrundklasse E
Grau = Baugrundklasse A
Gelb = Baugrundklasse C



Abb.: Ausschnitt Baugrundklassen: Quelle Geoportal Kanton Luzern, Stand 02.02.2017

4.13 Grundwasservorkommen

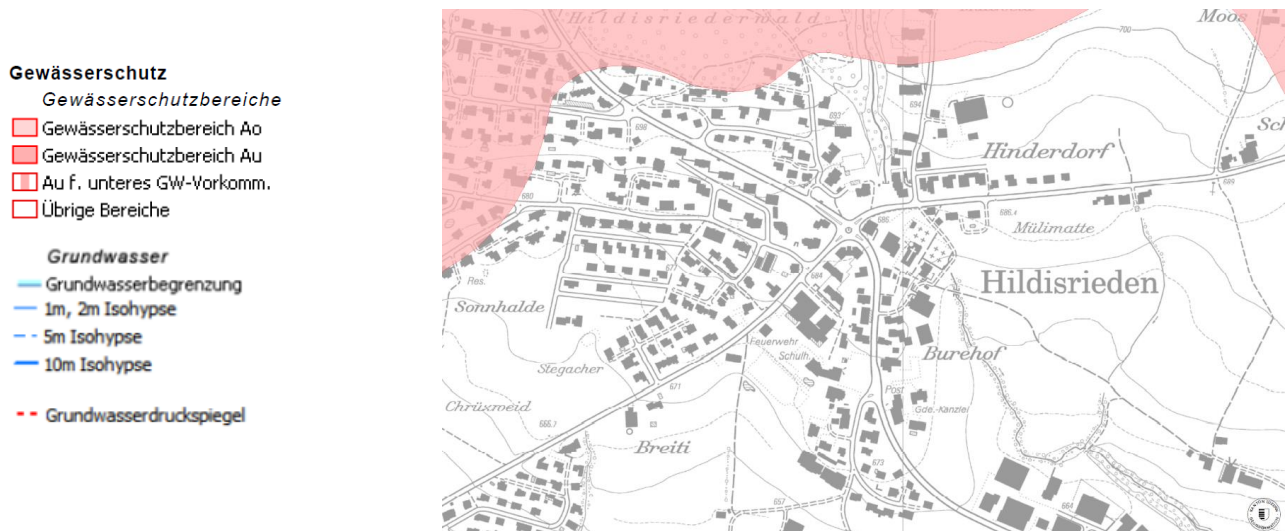


Abb.: Ausschnitt Gewässerschutzkarte: Quelle Geoportal Kanton Luzern, Stand 2.2.2017

Der gesamte Perimeter liegt ausserhalb des Gewässerschutzbereichs.

4.14 Energie

Gemäss § 2 Absatz 2 Planungs- und Baugesetz *sind auf allen Planungs- und Realisierungsstufen die ökologischen Gesichtspunkte und die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft mit zu beachten.* Bei der Entwicklung von neuen Quartieren in dieser Grössenordnung werden die Gebäude nicht nur auf Energieverbrauch, sondern auch die Angebote für ein Energiesparsames Mobilitätsverhalten (z.B. Carsharing, Anbindung an den ÖV), Versorgungsmöglichkeiten vor Ort, etc. geprüft.

Im ländlichen Raum wie Hildisrieden sind diese Massnahmen (z.B. Erschliessung, öffentlicher Verkehr) jedoch weitgehend in einem Gesamtkontext der Region zu betrachten. Hinzu kommt, dass je nach Zeitpunkt der Realisierung und Zielgruppen für die Überbauung die entsprechend sinnvollen Massnahmen ergriffen werden sollen.

Deshalb sollen die Ziele gemäss § 2 Absatz 2 Planungs- und Baugesetz so weit wie möglich und wirtschaftlich vertretbar bei der Projekteingabe aufgezeigt werden.

4.15 Energieeffizienz/ Erdwärmenutzung

Im Perimeter sind grösstenteils keine Erdwärmesonden zulässig.

Als Energiegemeinde verfolgt Hildisrieden eine aktive Energiepolitik mit dem Ziel einer nachhaltigen Energieversorgung. Daneben können die unterschiedlichen Normen und Merkblätter dazu beitragen, eine nachhaltige Entwicklung des Areals zu ermöglichen; zu berücksichtigen sind die Norm SIA 380/1 «Thermische Energie im Hochbau», Merkblatt SIA 2039 «Mobilität - Energieverbrauch in Abhängigkeit vom Gebäudestandort» sowie Merkblatt SIA 2040 «SIA-Effizienzpfad Energie» (<http://www.energytools.ch/>).

Rot = genutztes Grundwasser
(Erdwärmesonde nicht zulässig)
Grün = Randgebiet Gewässer-
schutzbereich Au (Erdwärmesonde
zulässig)



Abb.: Ausschnitt Erdwärmenutzung: Quelle Geoportal Kanton Luzern, Stand 02.02.2017

5. Mehrwertausgleich

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes tritt ab dem 1. Januar 2018 der sogenannte Mehrwertausgleich in Kraft. Dieser sieht mit § 105 ff PBG vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfahren, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese bei Einzonungen 20% des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt. Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a. Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone)
- b. Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- c. Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- d. Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes.

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtung und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Gemäss § 105 Abs. 2 PBG sind Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer nicht Mehrwertabgabepflichtig (zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde).

Bestimmung des Mehrwertes:

Gemäss § 105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Im Rahmen der Vorprüfung wird der genaue Mehrwert noch nicht ermittelt. In Anschluss findet aber eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Entsprechend wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes wird die Mehrwertabgabe fällig.

6. Anpassungen in der Nutzungsplanung (TZP D-Z)

6.1 Anpassungen im Zonenplan

Die auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes von LütolfundScheuner Architekten aus Luzern ermittelte Dichte, welche im Bebauungsplan verankert wird, erfordert eine Teilzonenplanänderung im Zentrum von Hildisrieden. Neben der Schaffung einer neuen Zone soll die Ausgangslage mit einer Bebauungsplanpflicht und einem rechtsgültigen Gestaltungsplan zudem bereinigt werden.

Die im Rahmen der Teilzonenplanänderung beabsichtigte Umzonung umfasst mit den Parzellen Nr. 7, 8, 9, 10, 11, 15, 23 und 279 GB Hildisrieden eine Fläche von gesamthaft 10'830 m². Diese soll von der rechtsgültigen Dorfzone D sowie der Zone für öffentliche Zwecke öZ in die neue Dorfzone Zentrum D-Z umgezont werden soll. Da in der neuen Dorfzone Zentrum die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, wird die im Jahr 2012 vorgenommene Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe auf Parzelle Nr. 7 (rechtsgültig Zone für öffentliche Zwecke) obsolet. Die entsprechende bisherige Darstellung im Zonenplan wird daher künftig hinfällig. Es gilt in der gesamten Dorfzone Zentrum die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.



Abb.: Umzonung der Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 17, 15, 23, 279, 736, 737 und 738 in die Dorfzone Zentrum (D-Z)

Der Perimeter der vorliegenden Teilzonenplanänderung liegt rechtsgültig in der Dorfzone D, welche der Erhaltung und der massvollen Erneuerung des gewachsenen Ortsbildes dient. Die neue Dorfzone Zentrum dient – aufgrund der in der Bebauungsstudie vorgesehenen Volumina – eher einer qualitätsvollen als einer massvollen Entwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns. Das Erfordernis für einen Bebauungsplan, mit welchem von den geltenden Höhen und Dichten abgewichen werden kann, wird neu in die Zonenbestimmung aufgenommen und ersetzt im weitesten Sinne die bisherige, nicht wahrgenommene, Bebauungsplanpflicht.

Teile des durch die Teilzonenplanänderung betroffenen Gebietes sind rechtskräftig von einer Bebauungsplanpflicht überlagert (Parzellen Nr. 23, 736, 737, 738). Zudem besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan, welcher die Parzellen Nr. 11, 15, 23, 736, 737 und 738 umfasst. Die heutige Bebauungsplanpflicht sowie der rechtsgültige Gestaltungsplan sollen im Rahmen der vorliegenden Teilzonenplanänderung aufgehoben werden.

Der Gestaltungsplan Dorfmatte vom 22. Januar 2007 entspricht nicht mehr den geänderten rechtlichen Grundlagen. Die Bebauung ist gemäss Gestaltungsplanänderung aus dem Jahr 2010 bereits abschliessend realisiert worden. Die Zonenvorschriften der neuen Dorfzone Zentrum entsprechen der realisierten Bebauung gemäss Gestaltungsplan Dorfmatte. Die Prüfung des Gestaltungsplans und der zugehörigen Vorschriften hat ergeben, dass durch die Aufhebung des Gestaltungsplanes keine relevanten Vorschriften entfallen. Sollten grössere Anpassungen an der bestehenden Baustruktur wie Neu- oder Ersatzbauten anstehen, müsste gemäss Zonenvorschrift zur neuen Dorfzone Zentrum ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Nur Um-, Anbauten und Umnutzungen von räumlich untergeordneter Bedeutung können durch den Gemeinderat ohne Einforderung eines neuen Bebauungsplanes bewilligt werden. Der Gestaltungsplan Dorfmatte kann auf dieser Grundlage im Rahmen der Teilzonenplanänderung aufgehoben werden. Die Aufhebung erfolgt formell mit der Ergänzung von BZR Art. 50 *Aufhebung Gestaltungspläne*.

Die heute rechtsgültig überlagerte Bebauungsplanpflicht soll im Rahmen der vorliegenden Teilzonenplanänderung aufgehoben werden. Die Aufhebung der Bebauungsplanpflicht ist im Änderungsplan der Teilzonenplanänderung ersichtlich. Durch die Zonenvorschriften zur neuen Dorfzone Zentrum besteht jedoch auf dem Gebiet auch künftig eine Bebauungsplanpflicht, ausser bei Um-, Anbauten und Umzonungen von räumlich untergeordneter Bedeutung. In diesen Fällen kann die Gemeinde eine Baubewilligung auch ohne Bebauungsplan erteilen. Bei Neu- und Ersatzbauten kann die Baubewilligung gemäss Zonenvorschrift nur gestützt auf einen Bebauungsplan erteilt werden.

6.2 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

Mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung wird das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hildisrieden angepasst und ergänzt. Durch die Schaffung der Dorfzone Zentrum wird in der Tabelle Grundmasse der Bauzonen unter Artikel 3 die neue Zone ergänzt. Eine ergänzende Bestimmung zur Zone findet sich unter dem ergänzten Artikel 4a Dorfzone Zentrum. Art. 4a regelt insbesondere den Zweck der neuen Dorfzone Zentrum, sowie Volumen und Gestaltung der Bauten und Anlagen. Zudem wird faktisch eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. In Abs. 6 wird der zentrale Freiraum zwischen der Bebauung entlang der Sempacherstrasse und der Luzernerstrasse gestärkt, welcher bereits in der Umgebungsgestaltung des vorliegenden Bebauungsplans Dorf aufgenommen wird. Dieser soll auch künftig ein zusammenhängender und offener Freiraum innerhalb der neuen Dorfzone Zentrum bilden.

Weiter wird mit Art. 50 ein Artikel zur Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen ergänzt. In diesem wird der rechtsgültige Gestaltungsplan Dorfmatte aus dem Jahr 2007, welcher ein Teilgebiet der neuen Dorfzone Zentrum betrifft, formell aufgehoben. Allfällige weitere im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung aufzuhebende Gestaltungs- oder Bebauungspläne, können dannzumal unter Art. 50 ergänzt werden.

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hildisrieden, Ausgabe September 2016, werden folgende Artikel angepasst resp. ergänzt (blau):

Art. 3

Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Vollgeschosszahl (§ 138 PBG)	Ausnützungsziffer max.	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV)*Aufstufung	Ergänzende Bestimmungen
Dorfzone	D	ja	ja	ja	nein	3 ^a	0.60	III	Art. 4
Dorfzone Zentrum	D-Z	Ja	Ja	Ja	Nein	gem. Art. 4a	gem. Art. 4a	III	Art. 4a
Dreigeschossige Wohnzone	W3	ja ^c	ja	nein	nein	3 ^a	0.55	II	-
Zweigeschossige Wohnzone	W2	ja ^c	ja	nein	nein	2	0.35	II/III	-
Zweigeschossige Wohnzone dicht	W2d	ja ^c	ja	nein	nein	2	0.45 ^d	II	-
Landhauszone ^e	La	ja ^{cf}	ja	nein	nein	2	0.25+0.05 ^e	II	-
Wohnzone Sandgütsch	W2 S	siehe Art. 5						II	Art. 5
Wohnzone Müliweid/Hinterdorf	W-MH	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,7
Wohnzone Burehof Mitte	W-BM	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,8
Wohnzone Feldacher	W-F	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,9
Wohnzone Eyholz	W-E	ja	ja	nein	nein			II	Art. 6,10
Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone	WA3	ja	ja	ja	nein	3	0.60 ^h	III	-
Arbeitszone	ArZ	§ 46 Abs. 3 PBG	ja	ja	nein	--	--	III	Art. 11
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	Vorschriften gemäss § 48 PBG				--	--	II/III	Art. 12
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	Vorschriften gemäss § 49 PBG				--	--	III	Art. 13, 14
Grünzone	Gr	Vorschriften gemäss § 50 PBG				--	--	III	Art. 15

^a Vollgeschosse: höchstens 3, wobei das 3. Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss mit 2.00 m Kniestockhöhe und 5.00 m Dachfirsthöhe gestattet ist. Weitere Dachgeschosse sind nicht zulässig.

^b Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen sind nicht zulässig.

^c Der Wohnanteil pro Gebäude muss überwiegen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten.

^d Nebst der zonengemässen Bebauung (W2) ist auch die verdichtete Bauweise gemäss § 38 PBG zulässig, Gestaltungsplan ab 2'000 m² zulässig, kein Ausnützungszuschlag.

^e Für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet werden folgende Gebäudemasse festgelegt: Firsthöhe höchstens 7.0 m, Ausnahmsweise kann die Firsthöhe bei einzelnen Parzellen bis maximal 8.0 m erhöht werden, wenn eine gute Einpassung und Durchsicht gewährleistet ist.

^f Pro Gebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Doppelhäuser dürfen in ihrer äusseren Gestaltung nicht wesentlich vom Charakter eines EFH abweichen.

^g Für den An- oder Einbau einer Zweitwohnung wird zusätzlich zur Ausnützung ein Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt. Bei Neubauten genügt der Einbau der nötigen techn. Anlagen sowie der Nachweis im Grundriss, dass die Zweitwohnung jederzeit mit wenig baulicher Veränderung realisierbar ist.

^h In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet (Parzellen Nr. 283, 284, 292, 303, 313) gilt für reine Wohnbauten die maximale Ausnützungsziffer 0.45.

Art. 4a**Dorfzone Zentrum D-Z**

¹ Die Dorfzone Zentrum dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Dorfzentrums unter Berücksichtigung der baulichen Eigenarten des Ortes.

² Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Gestalt, Materialisierung und Farbgebung in das bestehende Ortsbild einzufügen und müssen insbesondere auch gegenüber dem öffentlichen Raum eine entsprechend städtebauliche Qualität aufweisen.

³ Baubewilligungen für Neu- und Ersatzbauten können nur gestützt auf einen Bebauungsplan erteilt werden. Bei Baubewilligungen für Um-, Anbauten und Umnutzungen von räumlich untergeordneter Bedeutung kann der Gemeinderat auf das Erfordernis eines Bebauungsplans oder die Anpassung des Bebauungsplans verzichten.

⁴ Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung darf eine maximale Firsthöhe von 16.50 m und nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung unter Berücksichtigung von § 34 BPV eine maximale Gesamthöhe von 16.00 m nicht überschritten werden.

⁵ Im Perimeter des Bebauungsplans Dorf wird das Bauvolumen mit Baubereichen und Höhenkoten festgelegt. Ausserhalb dieses Perimeters gilt für den zu erarbeitenden Bebauungsplan bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Ausnützungsziffer von 0.9 und nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Überbauungsziffer von 0.35.

⁶ Der zentrale übergeordnete Freiraum zwischen der Bebauung entlang der Sempacherstrasse und der Luzernerstrasse ist in seiner räumlichen Grosszügigkeit und Durchlässigkeit zu erhalten und einheitlich zu gestalten. Die öffentliche Fusswegverbindung bleibt erhalten. Bei der Erarbeitung der Bebauungspläne ist der übergeordnete Freiraum als Gesamtes zu berücksichtigen.

⁷ Die Baubehörde kann externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Begleitung von Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einordnung von Bauten und der Gestalt beiziehen.

Art. 50**Aufhebung****Gestaltungspläne**

Der Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung ‚Dorfmatte‘ vom 26. März 2007 wird mit Inkrafttreten von Art. 4a Dorfzone Zentrum D-Z aufgehoben.

Im Bebauungsplan wird das zulässige Bauvolumen mit Höhenkoten und Baubereichen festgelegt. Da der Bebauungsplan koordiniert mit der Teilrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt und beschlossen wird, bleiben die demokratischen Mitwirkungsrechte bewahrt. Ausserhalb des Perimeters werden die Dichtemasse und Höhen so festgelegt, dass sie auch nach der Gesamtrevision der Ortsplanung gemäss neuen Definitionen anwendbar sind.

Die Zonenbestimmungen der neuen Dorfzone Zentrum (D-Z) sehen für Neu- oder Ersatzbauten eine Bebauungsplanpflicht vor. Ausserhalb des vorliegenden Bebauungsplanes Dorfes muss ein solcher zu einem späteren Zeitpunkt – bei der anstehenden Realisierung von Neu- oder Ersatzbauten – erarbeitet werden. Dabei sind die in der Zonenbestimmung festgelegten Dichtemasse im Bebauungsplan einzuhalten. Eine Abweichung von der vorgeschriebenen Nutzungsdichte ist nicht möglich.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes wurden im Bebauungsplan Dorf Baufelder und Höhen festgelegt. Diese Volumina wurden gemäss Bebauungsstudie einem städtebaulichen Ansatz folgend festgelegt und sind in ihrer Dimension ortsbildverträglich. Die Ausnützungsziffer wurde auf der Grundlage der im Bebauungskonzept ausgewiesenen aGF ermittelt und beträgt ca. 0.88 (siehe auch AZ-Berechnung S. 13 in der Bebauungsstudie Scheuner-Lütolf, sowie Grundrisse S. 18 und 19). Die festgelegten Baubereiche entsprechen den ermittelten Grundrissen des Bebauungskonzeptes und sind für die Berechnung der Überbauungsziffer, welche nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten wird, massgebend. Die ermittelte ÜZ beträgt somit 0.35 und lässt zu, dass ausserhalb des Perimeters des BP Dorf im übrigen Teil der neuen Dorfzone Zentrum vergleichbare Volumina realisiert werden können.

Durch die festgelegten Dichtemasse (AZ und ÜZ) kann im übrigen Gebiet der Dorfzone Zentrum (ausserhalb BP-Perimeter Dorf) eine vergleichbare städtebauliche Dichte realisiert werden. Damit die ortsbauliche Qualität sichergestellt wird, muss auch im übrigen Gebiet ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Mit diesem kann jedoch nicht von den festgelegten Dichtewerten abgewichen werden.

7. Bebauungsplan

7.1 Perimeter und Arealstatistik

Der Bebauungsplan Dorf umfasst folgende Parzellen:

Pz Nr.	Fläche	GrundeigentümerInnen
23	105 m ²	Einwohnergemeinde Hildisrieden
15	819 m ²	Behset u. Sükran Arslan, Hildisrieden (je ½ Miteigentum)
11	271 m ²	Einwohnergemeinde Hildisrieden
10	824 m ²	Leonard Saliqunaj, Schötz (Alleineigentum)
9	1'365 m ²	Käsereigenossenschaft Hildisrieden-Dorf
8	558 m ²	Brigitta Elisabeth Droux-Suter, Fribourg (Alleineigentum)
7	1'056 m ²	Einwohnergemeinde Hildisrieden
279	931 m ²	Lukas Alois Suter, Hildisrieden (Alleineigentum)
302*	65 m ²	Einwohnergemeinde Hildisrieden
Total	5'995 m²	

* Teilfläche der Parzelle

7.2 Übergeordnete Zielsetzung

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine massvolle bauliche Entwicklung des Dorfzentrums von Hildisrieden zu schaffen.

7.3 Grundlage

Von November 2016 bis Februar 2017 hat das Architekturbüro LütolfundScheuner, Luzern für das Gebiet eine Bebauungsstudie erstellt. Erarbeitet wurde eine Bebauungsstruktur, welche sich in die historisch gewachsene Siedlungsstruktur des Ortskerns Hildisrieden einfügt: Eine Überbauung mit Wohnnutzungen für zukünftige Bewohner in Mehrfamilienhäusern sowie Dienstleistungen resp. stilles Gewerbe oder Einkaufen.

Die Aussenräume sollen durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung bestehen und fungieren aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb des Ortskerns als wichtiger sozialer Gemeinschaftsraum zwischen der Schule/Gemeindeverwaltung und den Gebieten Kirche/Kreisel. Das Erschliessungskonzept hat diesen Anforderungen gerecht zu werden. Die Entwicklung des Gebiets soll einen deutlichen Beitrag zur Weiterentwicklung resp. Aufwertung des Dorfkerns von Hildisrieden schaffen.

Die Bebauungsstudie sieht für das Gebiet eine höhere bauliche Dichte vor. Die Studie sieht für das Gebiet mit den einbezogenen Grundstücksparzellen eine Ausnutzung von ca. $AZ=0.9$ vor, was eine Erhöhung von 50 % gegenüber den heutigen Bestimmungen für die Dorfzone D entspricht (Dorfzone D: $AZ=0.6$). Durch die koordinierte Erarbeitung des Bebauungsplans Dorf mit der Teilzo-

nenplanänderung Dorf-Zentrum wird das zulässige Volumen durch die festgelegten Baubereiche und die zulässigen Höhen für den Bebauungsplanperimeter abschliessend definiert. Für den übrigen Bereich wird die Ausnützungsziffer ebenfalls bei 0.9 festgelegt. Diese muss auch mit dem zusätzlich zu erarbeitenden Bebauungsplan ausserhalb des Perimeters BP Dorf (ebenfalls Dorfzone Zentrum D-Z) eingehalten werden. Nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung gilt eine Überbauungsziffer von 0.35, welche es mit einem weiteren Bebauungsplan ebenfalls einzuhalten gilt. Die Abweichung von der Grundnutzung ist im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht möglich. Mit der abschliessenden Definition von Baufeldern und zulässigen Höhen im Bebauungsplan sind die vorgegebenen Masse der Grundnutzungszone einzuhalten.

7.4 Situationsplan des Bebauungsplans

Gemeinde Hildisrieden Bebauungsplan Dorf Situationsplan 1:500

Durch den Gemeinderat am 05. Juni 2019 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Öffentliche Auflage	XX.XX.2019	bis	XX.XX.2019
---------------------	------------	-----	------------

Vom Gemeinderat beschlossen am	XX.XX.2019
--------------------------------	------------

Die Gemeindepräsidentin	Der Gemeindevizepräsident
-------------------------	---------------------------

Muska Emmenegger	Alex Estermann
------------------	----------------

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.	...	am	XX.XX.2019
-------------------------------------	-----	----	------------

Datum

Unterschrift

02.02.2019/20.05.2019/mca/1100

Nr. 100/2019 (20.05.2019) Nr. 100/2019

Planteam S AG Luzern · Bern · Liestal · Solothurn
Raumentwicklung · Städtebau · Geoinformation

plan:team

Verbindlicher Inhalt

- Perimeter Bebauungsplan
- Baubereich A, B, C, D, E, F
- Anordnungsbereich Fassade Erd- und Obergeschosse
- Umgebungsbereich "Garten"
- Umgebungsbereich "Vorgarten"
- Umgebungsbereich "Öffentlicher Raum"
- Baubereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Baubereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle provisorisch
- ↔ Zu- und Wegfahrt MIV Einstellhalle - Endausbau (Lage orientierend)
- ↔ Zu- und Wegfahrt MIV Einstellhalle - Provisorisch (Lage orientierend)
- ↔ Erschliessung MIV für Umschlag (Lage orientierend)
- ↔ Fusswegerschliessung (Lage orientierend)
- öffentlicher Fussweg (Lage orientierend)
- Firstrichtung und maximal zulässige Höhenkote Oberkante Dachfläche
- Grossbaum, einheimisch und standortgerecht (Lage orientierend)
- Maximale Gebäudeausdehnung im Schnitt
- P Kundenparkplätze gemäss Reglement Art. 16 Abs. 4

Orientierender Inhalt

- ▲ Sichtzonen gem. Verkehrsgutachten (genaue Lage wird in der Baubewilligung festgelegt)
- Höhenkoten Umgebung in Schnitt 1:500
- Übergeordneter Freiraum ausserhalb Perimeter (Lage orientierend)
- Öffentlicher Fussweg ausserhalb Perimeter (Lage orientierend)

Abb.: Legende des Bebauungsplans Dorf



Abb.: Situationsplan des Bebauungsplans Dorf (Originalmassstab 1:500)

7.5 Erläuterung der Vorschriften des Bebauungsplans

7.5.1 Regelungstiefe

Der Bebauungsplan macht Aussagen zum Perimeter, zu Art und Mass der baulichen Nutzung, zur Umgebung sowie zur Erschliessung und Parkierung. Er bestimmt in Grundsätzen, wie eine zukünftige bauliche Entwicklung aussehen soll.

7.5.2 Einleitende Bestimmungen

Zweck (Art. 1)

Das Dorfzentrum von Hildisrieden mit dem historisch gewachsenen Ortsbild entlang der Kantonsstrasse ist insbesondere geprägt durch Einzelbauten, welche sich bezüglich Lage und Stellung, Grösse und Form sowie der Dachgestaltung ins Dorfbild eingliedern. Eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfzentrums erfordert eine hohe Sensibilität bei zukünftigen Neubauprojekten und der Aussenraumgestaltung. Zweck des Bebauungsplans ist es, die für den Standort erforderlichen Qualitäten zu sichern.

Perimeter (Art. 2) und Bestandteile (Art. 3)

Art. 2 legt den Perimeter des Bebauungsplans fest, Art. 3 dessen Bestandteile.

Der Bebauungsplan legt ortsbauliche, architektonischen und baustrukturelle sowie aussenräumlichen Elementen fest, welche aus einem wegleitenden Bebauungskonzept für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung des Dorfzentrums als sinnvoll herausgearbeitet wurden.

7.5.3 Art der Nutzung

Art der Nutzung (Art. 4)

Die Nutzung des Bebauungsareals richtet sich nach den Zonenbestimmungen für die Dorfzone Zentrum D-Z. In den Baubereichen A und E sind auf die Strasse orientiert keine Wohnungen gestattet. Damit werden an den öffentlichen Orten (dort wo auch der Umgebungsbereich öffentlich ist) gewerbliche Nutzungen gefördert und eine Belebung der Luzernerstrasse und des Dorfzentrums erzielt. Die Festlegung der Regelung auf die Baubereiche A und E entspricht dem Bebauungskonzept von *LütolfundScheuner* Architekten.

7.5.4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Baubereiche (Art. 5)

Die Baubereiche sichern die Positionierung der Baukörper gemäss Bebauungsstudie von *LütolfundScheuner* Architekten. Auf eine Ausdehnung der Baubereiche im Bebauungsplan gegenüber der Grundrisse der Bebauungsstudie wurde verzichtet, um die städtebauliche Qualität durch die Stellung und Volumina der einzelnen Baukörper zu sichern. Unter Artikel 5 im Reglement zum Bebauungsplan wird die plangrafische Darstellung der Baubereiche im Bebauungsplan mit Vorschriften zu Ausnahmen, Abweichungen und Überschreitung der Baubereiche ergänzt. Zudem wird geregelt, in welchem Teil der Umgebungsbereiche freistehende Kleinbauten zulässig sind: Gartenhäuser etc. sind nur im hinter liegenden Bereich (Umgebungsbereich «Garten») vorgesehen. Im Umgebungsbereich «Vorgarten», der auf die Luzernerstrasse ausgerichtet ist, dürfen zwischen den Baubereichen auch Kleinbauten für Veloabstellplätze realisiert werden. Aus städtebaulichen Überlegungen sollen solche Kleinbauten jedoch nicht zwischen der Häuserflucht und der Strasse realisiert werden.

Zulässige Bauvolumen (Art. 6)

Die Baukörper sollen sich in ihrer volumetrischen und formalen Gestalt durch eine massvolle Verdichtung des Dorfzentrums in die ortsbauliche Situation einfügen. Die zulässigen Bauvolumen ermöglichen die Erstellung von typologisch qualitativ guten Bauten und ergeben sich aus den überbaubaren Flächen der Baubereiche sowie den zulässigen Höhen, wobei Wohn-Aussenräume wie Loggien oder Balkone darin einzuschliessen sind. Auf die Festlegung der zulässigen aGF pro Baukörper wird im Bebauungsplan verzichtet. Sie kann innerhalb der Baubereiche gem. Art. 5 frei angeordnet werden. Die in der Bebauungsstudie von *LütolfundScheuner* Architekten angegebenen aGF dienen als Richtprojekt. Die unterschiedliche Berechnungsweise (Anrechnung Balkone, Aussenwände, Erschliessung etc.) wurde bei der Ermittlung von AZ und ÜZ in der Teilzonenplanänderung berücksichtigt.

Die Bauten haben unterschiedliche Höhen und gliedern sich damit ideal in die Topografie des leicht abfallenden Terrain- und Strassenverlaufs ein. Im Bebauungsplan werden je nach Baubereich unterschiedliche maximale Höhen für die Firste mittels Höhenkoten Oberkante Dachfläche in m ü. M. festgelegt:

Baubereich A:	695.75 m ü. M.
Baubereich B:	694.50 m ü. M.
Baubereich C:	693.50 m ü. M.
Baubereich D:	692.50 m ü. M.
Baubereich E:	694.75 m ü. M.

Baubereich F: 689.25 m ü. M.

Innerhalb dieser festgelegten maximalen Gebäudehöhen ist die Geschosshöhe frei.

Bestehende Bauten (Art. 7)

Artikel 7 regelt den Umgang mit bestehenden Bauten (Bestandesgarantie) in einem separaten Artikel. Geringfügig Umbauten sowie Aussenisolationen sind zulässig, sowie auch Liftanbauten, wenn diese im Innern des Gebäudes nicht realisierbar sind.

Wohn-Aussenräume (Art. 8)

Artikel 8 regelt, dass Wohn-Aussenräume wie Balkone innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baubereiche und generell als in die Hauptkörper integrierte Loggien zu realisieren sind.

Gestaltung Gebäude, Hauszugänge (Art. 9)

Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich dem zugrundeliegenden Zonencharakter der Dorfzone D welche die Erhaltung und die massvolle Erneuerung des gewachsenen Dorfbilds dient. Durch die Stellung, die Volumetrie und die Dachgestaltung sollen Einzelbauten das Dorfbild entlang der Kantonsstrasse prägen. Die Materialisierung und Farbgebung hat sich gut in das Dorfbild einzugliedern. Anlagen zur Energieerzeugung sollen in die Gebäudehülle integriert werden.

Die Hauszugänge sind entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Fusswegerschliessung bei den Baubereichen A, C und E an der Luzernerstrasse (ostseitige Fassade) und bei den Baubereichen B, D und F seitlich (nordseitige Fassade) zu realisieren.

Ettapierung (Art. 10)

Die bauliche Entwicklung ist aufgrund der unterschiedlichen privaten, öffentlichen oder genossenschaftlichen Grundeigentümerverhältnisse sowie deren baulichen und planerischen Absichten zeitlich nicht bestimmbar. Um eine für das Gebiet nachhaltige koordinierte bauliche Entwicklung sicherstellen zu können, sind die notwendigen Regelungen und Bestimmungen öffentlich-rechtlich und privat-rechtlich festzulegen.

Entsorgung (Art. 11)

Die Entsorgungsstellen sind gemäss Art. 11 jeweils im Hauptkörper zu integrieren, mit Lage hin zur Kantonsstrasse und hindernisfrei erschlossen. Die Bereitstellungsplätze der Container (für die Abholung der Abfälle resp. Leerung der Container) ist innerhalb des Umgebungsbereichs «Öffentlicher Raum» von der Luzernerstrasse her gut zugänglich zu realisieren unter Berücksichtigung der Sichtzonen. Der Beladungsstandort ist ausserhalb der Kantonsstrasse zu platzieren.

7.5.5 Umgebung

Die Artikel 12 bis 15 halten die notwendigen Bestimmungen zur Gestaltung der Umgebung fest.

Gestaltungsgrundsätze (Art. 12)

Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen im Rahmen der einzelnen Baubewilligungen. Offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

Umgebungsbereich (Art. 13)

Der Bebauungsplan sieht drei verschiedene Arten von Umgebungsbereichen vor: «Garten», «Vorgarten» und «Öffentlicher Raum», welche sich in ihrer Nutzung und Ausgestaltung voneinander unterscheiden.

Im rückwärtigen, strassenabgewandten Bereich ist gemäss Situationsplan 1:500 der Umgebungsbereich «Garten» lokalisiert. Dabei handelt es sich um überwiegend private Aussenräume und Gärten sowie Spiel- und Freizeitanlagen für die Anwohnenden. Da der Umgebungsbereich «Garten» an der Perimetergrenze an den übergeordneten, zentralen Freiraum mit der wichtigen öffentlichen Fusswegverbindung angrenzt, soll er trotz privatem Charakter offen gestaltet werden. In Abgrenzung zum übergeordneten Freiraum sind daher nur niedrige Mauern oder Einfriedungen bis 1.00 m Höhe zu erstellen. Damit dennoch private Aussenbereiche möglich sind, können in Gebäudenähe – also um die privaten Sitzplätze o.ä. – höhere bepflanzte Elemente zum Sichtschutz erstellt werden.

Damit trotz der etappierten Realisierung des Bebauungsplans jeweils genügend Spielplätze und Freizeitanlagen sichergestellt werden können, wird gemäss Art. 12, Abs. 4 in Abweichung zu PBG § 158 festgelegt, dass für jede realisierte Wohnung mit mehr als 3.5 Zimmer 15 m² Spielplätze und Freizeitanlagen realisiert werden müssen. So können die notwendigen Aussenflächen auch bei einem Neubau mit weniger als 6 Wohneinheiten sichergestellt werden.



Abb: Nachweis Spielflächen

Die erforderlichen Spielflächen sind innerhalb des Umgebungsbereichs «Garten» pro Bauprojekt zu realisieren. Sie sollen funktional und zweckmässig angeordnet werden und wo möglich in grösseren zusammenhängenden Flächen realisiert werden. Die im Planausschnitt dargestellten gelben Flächen entsprechen Feldern von jeweils 15 m² (3.0 x 5.0 m). Damit kann nachgewiesen werden,

dass die erforderlichen Spielflächen für sämtliche in der Bebauungsstudie vorgesehene Wohneinheiten mit drei oder mehr Zimmern (Total 23 Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern; Haus A: 4 Whg.; Haus B: 6 Whg.; Haus C: 9 Whg.; Haus D: 6 Whg.; Haus E: 6 Whg.; Haus F: 2 Whg.) innerhalb des Umgebungsbereichs Garten realisierbar sind. Die Spielflächen umfassen gemäss Bebauungsstudie rund 495 m². Die tatsächliche Fläche ist basierend auf den jeweiligen Bauprojekten auszuweisen und zu realisieren.

Die tatsächliche Anordnung der einzelnen Flächen ist im Bauprojekt nachzuweisen. Da die vorgesehenen Baukörper zum Teil über die heutigen Parzellengrenzen hinausragen, kann durch die gewählte Formulierung sichergestellt werden, dass zu jedem realisierten Baukörper die jeweils notwendigen Spielflächen realisiert werden. Werden mehrere Baukörper in derselben Bauetappe realisiert, ist eine sinnvolle Zusammenfassung der Spielflächen zu einem zusammenhängenden Spielbereich ebenfalls zulässig und wünschenswert, gem. PBG § 158, Abs. 4.

Die symbolische Anordnung der Spielflächen im Nachweis (gelbe Flächen) zeigt, wie mit den Spielflächen auf den öffentlichen Charakter der übergeordneten Wegverbindung eingegangen werden kann.

Im strassenzugewandten Bereich um die Baubereiche B, C und D ist gemäss Situationsplan 1:500 der Umgebungsbereich «Vorgarten» lokalisiert. Dieser nimmt die ortstypische Eigenheit der Vorgärten gemäss Bebauungsstudie von LütolfundScheuner auf und wird insbesondere der geplanten Wohnnutzung in den genannten Baubereichen gerecht. Die Vorgärten sind mit einer niedrigen Einfriedung einzufassen, gemäss aufgeführten Ausprägungen und Höhen. Zudem soll mindestens 2/3 des Umgebungsbereichs «Vorgarten» als Grünfläche gestaltet sein, und so dem Charakter Rechnung getragen werden.

Der dritte Umgebungsbereich des Bebauungsplans Dorf liegt um die Baubereiche A und E und entspricht deren öffentlicher Nutzungsausrichtung. Die Umgebungsbereiche «Öffentlicher Raum» sind öffentlich zugänglich ausgestaltet und haben die Funktion eines Begegnungsortes. Je nach Nutzung in den Erdgeschossen der zwei Baukörper dient der Umgebungsbereich «Öffentlicher Raum» als Erschliessung oder Aussenraum, z.B. bei einer gastronomischen Nutzung oder einer Ladennutzung. Die oberirdischen Kundenparkplätze zu den Erdgeschossnutzungen sind gemäss Situationsplan 1:500 seitlich der Hauptkörper zu realisieren. Die im Plan orientierend dargestellten Sichtzonen sind dabei zu berücksichtigen. Gemäss Parkplatznachweis sind für die vorgesehenen Gewerbeflächen maximal 12 Parkplätze zulässig, welche je zur Hälfte den beiden Baubereichen zugewiesen werden.

Durch die seitliche Anordnung der oberirdischen Kundenparkplätze kann auch sichergestellt werden, dass die Zufahrt in die Kantonsstrasse bzw. die Wegfahrt von der Kantonsstrasse nur vorwärts erfolgt.

Für die Gestaltung der Umgebungsbereiche «Öffentlicher Raum» ist auch der Bezug zu den umliegenden öffentlichen Räumen und Plätzen von zentraler Bedeutung. Der Umgebungsbereich «Öffentlicher Raum» soll zu den angrenzenden öffentlichen Räumen ohne Abgrenzung realisiert werden und mit mineralischen Materialien (insbesondere Bodenbelag) gestaltet werden, und so der Charakter des angrenzenden Strassenraums aufgenommen werden.

Bepflanzung (Art. 14)

Innerhalb des Umgebungsbereichs «Garten» sollen Grossbäume (Laubbäume) zur Aussenraumqualität des übergeordneten Freiraums beitragen. Die Darstellung im Situationsplan 1:500 ist orientierend zu berücksichtigen: Zu den Baubereichen A bis D soll im Umgebungsbereich «Garten» je mindestens ein Grossbaum gepflanzt werden, zu den Baubereichen E und F soll gemeinsam mindestens ein Grossbaum im gemeinsamen Umgebungsbereich realisiert werden.

Generell sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen in der Umgebung zu verwenden.

Terraingestaltung (Art. 15)

Terrainveränderungen sollen sich auf ein Minimum beschränken und sind auf 0.75 m beschränkt. Dies trägt dem gewachsenen Terrain im Zentrum von Hildisrieden Rechnung.

7.5.6 Mobilität, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschliessung (Art. 16)

Die Erschliessung erfolgt grundsätzlich über die Luzernerstrasse. Die Erschliessung einer gemeinsamen Tiefgarage soll im Endausbau über zwei Zufahrten auf den Parzellen Nr. 3 und Nr. 7 erfolgen. Aufgrund voraussichtlich früherer Realisierung von Neubauten auf den nördlichen Parzellen, kann in Sinne einer provisorischen Nutzung die Erstellung von Rampenzufahren zur Erschliessung der jeweiligen Liegenschaften notwendig und zulässig sein. Eine provisorische Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist insbesondere auf Parzelle Nr. 9 vorgesehen und im Situationsplan 1:500 entsprechend dargestellt (Lage orientierend).

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde durch VIAPLAN AG in Sursee ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Dieses liegt den Planungsunterlagen orientierend bei. Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Dorf soll die Machbarkeit von zwei Anschlüssen an die Kantonsstrasse aufzeigen. Zudem werden Aussagen zu den Auswirkungen auf die Kantonsstrasse durch die Bebauung und allfällig notwendige Massnahmen gemacht.

Die im Verkehrsgutachten ermittelten Sichtzonen sind im Bebauungsplan orientierend dargestellt. Innerhalb der orientierend dargestellten Sichtzonen sind die erforderlichen Beziehungen zu gewährleisten. Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrt und die entsprechenden Sichtzonen sind in der Baubewilligung festzulegen.

Das Verkehrsgutachten kommt bezüglich Leistungsbeurteilung des Knotens zum Schluss, «dass die Leistungsfähigkeit in der vorliegenden Betrachtung nicht entscheidend ist. Die Leistungsfähigkeit bei der Erschliessung des gesamten Bebauungsplanperimeter-Gebietes über einen Knoten wird die Verkehrsqualitätsstufen A (ausgezeichnet) aufweisen». Im Verkehrsgutachten wird zudem festgehalten, dass der Anschluss des Bebauungsplanperimeters kapazitätsmässig kein Problem darstellt, negative Auswirkungen auf die Luzernerstrasse werden keine erwartet. Die Zu- und Wegfahrten werden im Vergleich zum Ist-Zustand künftig gebündelt; dadurch wird der minimale Mehrverkehr kaum wahrgenommen.

Die Weiterführung des Mehrzweckstreifens auf der Luzernerstrasse, wie sie bereits nördlich und südlich des Bebauungsplangebietes umgesetzt ist, wäre denkbar.

Für die Erschliessung respektive Durchquerung des Perimeters für den Veloverkehr sieht der Bebauungsplan aufgrund der Grösse des Perimeters keine Massnahmen vor. Östlich des Perimeters verläuft die Kantonsstrasse, welche durch Radfahrende befahrbar ist. Aus der Unfallstatistik des Bundesamtes für Strassen sind dem Kantonsstrassenabschnitt entlang des BP-Perimeters keine Ereignisse oder erhöhte Risiken zu entnehmen. Der Zugang zu den öffentlichen Nutzungen ist von der Kantonsstrasse her gewährleistet, die Parkierung der Zweiräder wird unter Art. 16 geregelt.

Als alternative Fahrradroute könnte unter anderem für Schulkinder der übergeordnete öffentliche Fussweg ausserhalb des Perimeters (westlich) dienen. Spezifische Vorschriften für dessen zukünftige Nutzung liegen im Ermessen der Gemeinde.

Abstellplätze für Autos und Velos (Art. 17)

Das Areal befindet sich in fussläufiger Entfernung sowohl zur Bushaltestelle Dorf als auch zur Bushaltestelle Post (wenngleich beide mit Erschliessungsgüte D – geringe Erschliessung¹). Während die Auto-Abstellplätze für Bewohnende (Berechnung gemäss VSS-Norm 640 281) sowie für Besucherinnen und Besucher unterirdisch anzuordnen sind, ist für Kundenparkplätze für die allfälligen Gewerbe auch eine oberirdische Platzierung vorgesehen. Ausgehend von 36 Wohneinheiten gemäss Bebauungskonzept sind gemäss VSS-Norm 36 Auto-Abstellplätze für Bewohnende sowie 4 Abstellplätze für Besuchende gegeben. Für die Gewerbenutzungen wird von ca. 490 m² BGF ausgegangen, was nach VSS-Norm 12 Abstellplätze zulässt. Die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze gemäss VSS-Norm 640 281 ergibt mit max. 52 Abstellplätzen einen deutlich tieferen Wert, als gemäss BZR Art. 30 in der Gemeinde Hildisrieden zulässig wären (rund 92 Abstellplätze). Auf eine zusätzliche Reduktion der Abstellplätze nach VSS wird verzichtet, da es sich bei der Gemeinde Hildisrieden gemäss kantonalem Richtplan um eine ländliche Gemeinde der Kategorie L3 handelt. Der Perimeter ist gemäss Kategorisierung des ARE der ÖV-Gütekategorie D mit geringer Erschliessung zugewiesen. Der festgelegte Höchstwert von 52 Parkplätzen stellt im kommunalen Vergleich bereits eine angemessene Parkplatzreduktion dar und entspricht der Verkehrsausrichtung des ländlichen Raums. Die ermittelten 12 Kundenparkplätze dürfen oberirdisch realisiert werden. Die Sichtzonen für die Ausfahrt aus den Einstellhallen sind bei der Platzierung zu berücksichtigen.

Veloabstellplätze sind gemäss VSS-Norm 640 065 zu berechnen und zu realisieren. Die Veloabstellplätze für Bewohnende sind in die Bauten zu integrieren und von aussen ohne Treppe zugänglich oder offen eingangsnah zu realisieren. Zusätzliche Veloabstellplätze für Besuchende sollen jeweils in der Zone «Vor-garten» eingangsnah, erkennbar und gut erreichbar umgesetzt werden. Allfällige Kleinbauten (Velounterstände o.ä.) zu diesem Zweck sollen nur zwischen den Baubereichen für die Hauptbauten realisiert werden, also nicht im Bereich

¹ Vgl. <https://map.geo.admin.ch>, ÖV-Güteklassen, Stand März 2017

vor den Fassaden. Aus städtebaulichen Überlegungen soll dieser vordere Bereich von Kleinbauten frei bleiben.

Fusswege (Art. 18)

Nebst dem östlich angrenzenden öffentlichen Strassenraum mit Trottoir der Kantonsstrasse (Luzernerstrasse) verläuft aktuell auch nördlich und südlich peripher innerhalb als auch westlich peripher ausserhalb des Bebauungsplanperimeters ein öffentlicher Fussweg. Dieser soll auch künftig erhalten werden. Dafür ist gemäss Reglement zum Bebauungsplan das öffentliche Fusswegerecht sicher zu stellen.

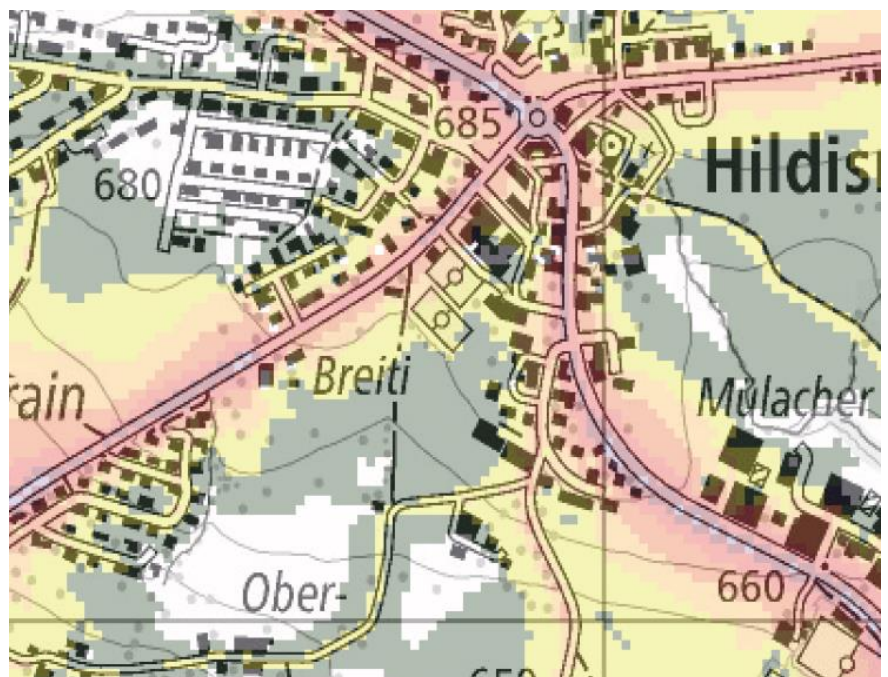
Die Baubereiche A bis D haben daher auf Fusswegerschliessungen auf den im übergeordneten Freiraum verlaufenden öffentliche Fussweg sowie auf die Luzernerstrasse zu verfügen. Diese sind projektweise in der jeweiligen Realisierungsetappe umzusetzen. In den Baubereichen E und F ist die Durchgängigkeit aufgrund der öffentlichen Gestaltung des Umgebungsbereiches gegeben.

Zudem soll zwischen den Baubereichen C und D eine zusätzliche öffentliche Fusswegverbindung realisiert werden, welche hindernisfrei und dauernd begehbar zu halten ist. Die öffentlichen Wegverbindungen sind grundbuchlich zu sichern, der Nachweis ist mit dem ersten Baubesuch einzureichen.

7.5.7 Umwelt und Energie

Lärmschutz (Art. 19)

Der Perimeter des Bebauungsplans liegt an der relativ stark befahrenen Luzernerstrasse, es handelt sich demnach um ein lärmbelastetes Gebiet. Auf der Ostseite werden die vorgeschriebenen Grenzwerte gemäss Artikel 29-31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) überschritten und erfordern Massnahmen am Gebäude und bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen. Die massgebenden Rahmenbedingungen zum Lärmschutz sind bei der konkreten Planung von Bauprojekten mit Lärmgutachten aufzuzeigen.



Strassenverkehrslärberechnung; Quelle: ARE

Die Lärmschutzanforderungen für das Bebauungsplangebiet richten sich nach Art. 31 LSV. Es sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III (tags 60 dBA, nachts 50 dBA) einzuhalten.

Energiestandard (Art. 20)

Die verlangten Energiestandards sind hoch. Entweder wird nach dem Minergie-Standard gebaut, oder es sind mindestens 75 % des Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien zu decken.

7.5.8 Qualitätssicherung

Gestaltungsgrundsätze (Art. 12) und Beratungsgremium (Art. 21)

Der gesamte Planungsprozess wird durch den Gemeinderat und eine durch ihn eingesetzte Fachkommission begleitet, damit die an das Areal gestellten hohen Ansprüche an Bauten und Anlagen sowie den Frei- und Aussenräumen gesichert werden können. Das Beratungsgremium beurteilt die Bauprojekte im Perimeter und spricht Empfehlungen z.H. der Baubewilligungsinstanz aus. Diese Beurteilungen haben empfehlenden Charakter sind durch den Gemeinderat zu berücksichtigen oder mit Begründung abzulehnen.

7.5.9 Schlussbestimmungen

Ausnahmen (Art. 22)

Hiermit wird ermöglicht, dass der Gemeinderat im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen kann, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

7.6 Kompatibilität des Bebauungsplans mit heutigem und künftigem BZR

Der Bebauungsplan wurde so formuliert, dass er mit dem heutigen und künftigen BZR der Gemeinde Hildisrieden kompatibel ist.

Es werden Begriffe und Definitionen verwendet, die sowohl dem aktuell gültigen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hildisrieden entsprechen als auch mit dem neuen PBG (IVHB) kompatibel sind.

8. Aufhebung Strassenbaulinie

Der Bebauungsplanperimeter ist von einer rechtsgültigen Strassenbaulinie mit Abstand zur Strasse von 6.0 m betroffen. Diese kann gemäss Auskunft der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur vif basierend auf § 73 StrG parallel zum laufenden Verfahren der Teilzonenplanänderung aufgehoben werden:

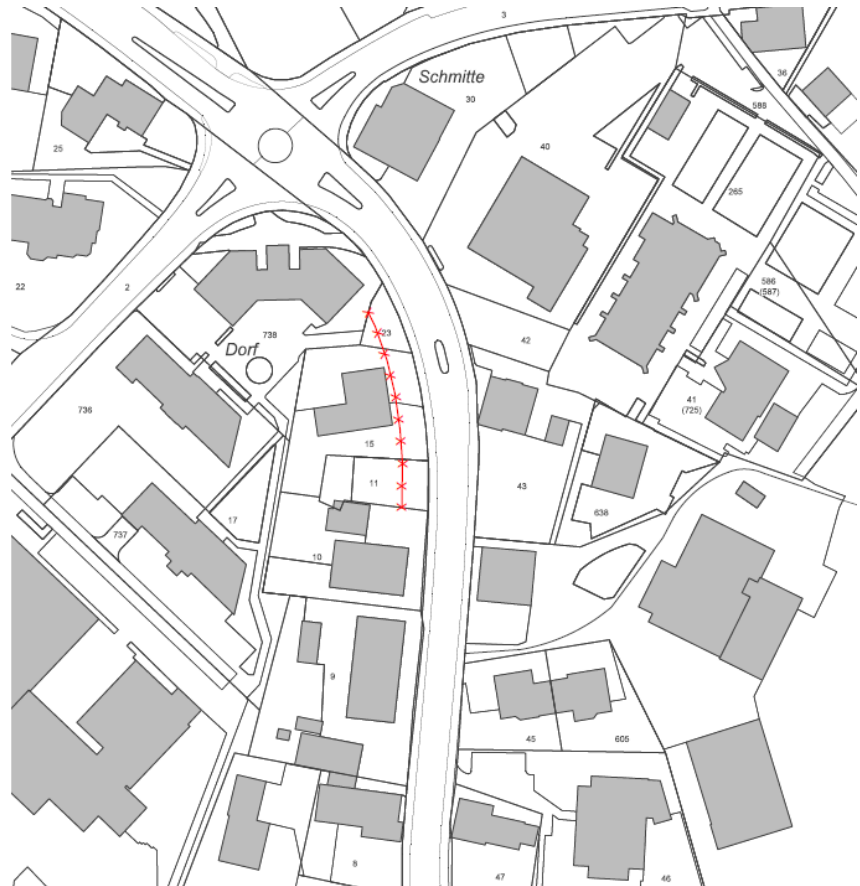
3. Gemeinsame Bestimmungen

§ 73⁸⁷ *Änderung und Aufhebung*

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, werden die Strassen- und Baulinienpläne oder die Strassenprojekte überprüft und nötigenfalls angepasst oder aufgehoben. Die Strassenverwaltungsbehörde hat sie alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls die Anpassung oder Aufhebung vorzubereiten. Die betroffenen Grundeigentümer und die Gemeinden können Antrag stellen. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 65–66a und 69–72.

Da kein weiterer Bedarf zum Ausbau der Kantonsstrasse vorliegt sowie kein entsprechendes Strassenbauprojekt, kann die Strassenbaulinie in Rücksprache mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Stellen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens aufgehoben werden.

Die vorgesehene Stellung der Bauten innerhalb des Bebauungsplanperimeters basiert auf der vorliegenden Bebauungsstudie der Architekten LütolfundScheuner aus Luzern. Die zukünftige Bebauung orientiert sich dabei am bisherigen Bestand sowie an der historisch gewachsenen Struktur des Ortskerns von Hildisrieden. Die Baubereiche sind im Bebauungsplan entsprechend ausgeschieden, unter Berücksichtigung der jeweiligen Grenzabstände. Da es sich bei der Strassenbaulinie nicht um eine städtebauliche Baulinie zur Sicherung von ortsbaulich wichtigen Baukörpern handelt, und kein Projekt zum weiteren Ausbau der Kantonsstrasse vorliegt, wird sie im Rahmen der laufenden Verfahren aufgehoben.

**Genehmigungsinhalt**

✕✕✕✕ Aufhebung der Normalbaulinie
gemäss Strassengesetz

Orientierender Planinhalt

 Gewässer

Ausschnitt aus dem Plan zur Aufhebung der Strassenbaulinie

Im Rahmen der vorliegenden Teilzonenplanänderung wird vorerst nur die gemäss beiliegendem Plan betroffene Strassenbaulinie entlang des Bebauungsplanperimeters. Die restlichen rechtsgültigen Baulinien entlang der Kantonsstrassen in Hildisrieden sollen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft und allenfalls aufgehoben werden.

9. Verfahrensschritte

9.1 Kantonale Vorprüfung

Für den Bebauungsplan «Dorf» und die Teilzonenplanänderung Dorfzone Zentrum D-Z liegt der abschliessende Vorprüfungsbericht der kantonalen Vorprüfung mit Datum vom 10.05.2019 vor. Der darin enthaltene Vorbehalt wurden in den Planungsunterlagen entsprechend angepasst.

Die Anträge und Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfungen wurden grossmehrheitlich aufgenommen und in den Planunterlagen angepasst. Die folgenden Anträge und Empfehlungen konnten aufgrund der Ausgangslage nicht berücksichtigt werden: das Gebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Hildisrieden und ist bereits heute ganz überbaut. Die Realisierung des Bebauungsplanes wird höchstwahrscheinlich in einzelnen Etappen umgesetzt. Der Bebauungsplan trägt dieser Ausgangslage Rechnung, in dem er eine etappierte Realisierung bewusst zulässt und mit den Regelungen zu ermöglichen versucht. Folgende Anträge und Hinweise hätten diesem Ansatz widersprochen und auf deren Umsetzung wird mit den folgenden Begründungen verzichtet.

Verzicht auf Formulierungen zur Regelung vor und nach der Ortsplanungsrevision

- Die Gemeinde Hildisrieden startet aktuell mit der Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die rechtsgültigen Instrumente an die neuen gesetzlichen Grundlagen wie insbesondere die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Im Sinne der Planbeständigkeit wird an den Formulierungen festgehalten, welche zulassen, dass der Bebauungsplan wie auch die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements auch nach der Gesamtrevision weiter Bestand haben. Bei einem Verzicht auf entsprechende Formulierung wäre nach Genehmigung der Gesamtrevision eine Anpassung des Bebauungsplanes notwendig.

Verbindliche Festlegung der Lage/Dimension von privaten Sitzplätzen

- Das Reglement zum Bebauungsplan hält zu den privaten Sitzplätzen unter Art. 13, Abs. 1 fest, dass solche in Gebäudenähe zu realisieren sind. In diesem Bereich sind höhere bepflanzte Elemente zum Sichtschutz zulässig.
- Eine verbindliche Festlegung der Lage und Dimension dieser privaten Sitzplätze trägt der Ausgangslage der etappierten Realisierung zu wenig Rechnung. Je nach Zeitpunkt der Realisierung können die funktional zusammenhängenden Spielplätze und Freizeitanlagen geeignet realisiert werden und die Lage der privaten Aussenräume passt sich entsprechend an.
- Die genaue Lage der privaten sowie (halb-)öffentlichen Aussenräume wird im Umgebungsplan der jeweiligen Bauetappe konkretisiert und der Gemeinde mit dem Baubewilligungsgesuch eingereicht.

Erarbeitung des Umgebungsplanes mit dem ersten Baugesuch

- Auf die Erarbeitung des Umgebungsplanes mit dem ersten Baugesuch wird verzichtet, da dieser der etappierbaren Realisierung des Gesamtgebietes zu wenig Rechnung trägt.
- Die grundsätzlichen Gesamtüberlegungen zur Organisation des Ausseraumes sind im Bebauungsplan abgebildet und sind in den Umgebungsplänen der jeweiligen Realisierungsetappe zu konkretisieren und zu detaillieren.

Parkplatzreduktion

- Auf die Reduktion der Anzahl Parkplätze im vorliegenden Bebauungsplan wird verzichtet. Wie in Kapitel 7.5.6 im Detail erläutert wird, entspricht die Ermittlung der Parkplatzzahl nach VSS-Norm bereits einer angemessenen Reduktion für den ländlichen Raum.
- Bei dem festgelegten Höchstwert von maximal 52 Parkplätzen auf die 6 Baufelder scheint eine Reduktion auf 90 % nicht verhältnismässig.

9.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet vom 11. Juni bis am 11. Juli 2019 statt.

10. Würdigung der Planung

Der Bebauungsplan ‚Dorf‘ ist auf die erwünschte Entwicklung der Gemeinde Hildisrieden ausgerichtet. Er trägt zu einer qualitätsvollen Entwicklung des Dorfkentrums bei. Die Erarbeitung einer für den Bebauungsplan ‚Dorf‘ begleitenden Bebauungsstudie und die Vorabklärungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewährleisten eine hohe Planungssicherheit unter Beachtung aller Planungsprämissen und eine gute ortsbauliche Entwicklung. Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung des Kantons, und der Gemeinde Hildisrieden überein.