

GEMEINDE HILDISRIEDEN

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

21. April 2023 – Beschluss

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Nutzungsplanung:
- Bau- und Zonenreglement
 - Zonenplan Siedlung, M 1:2'500
 - Zonenplan Landschaft, M 1:5'000
 - Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:5'000
- Richtplanung:
- Teilrichtplan Fusswegnetz, M 1:5'000
- Dokumentation:
- Beilage 1: Quartieranalyse
 - Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
 - Beilage 3: Kapazitätsnachweis
 - Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
 - Beilage 5: Analyse Gestaltungspläne
 - Beilage 6: Stellungnahme LuzernPlus zur Einzonung Mülacher Ost vom 10.09.2021
 - Beilage 7: Projektstudie zur Aufzonung Hinderdorf vom 07.01.2020
 - Beilage 8: Bebauungskonzept Mülacher Ost vom 08.04.2021
 - Beilage 9: Mitwirkungsbericht

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Hildisrieden
Luzernerstrasse 19
6024 Hildisrieden
info@hildisrieden.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

STAND

Prä-Mitwirkung einzelne Quartiere
Mitwirkung Bevölkerung:
Kantonale Vorprüfung:
Öffentliche Auflage:
2. öffentliche Auflage:
Beschlussfassung:
Genehmigung:

April/Mai 2021
Januar 2022
November 2021
21. November – 20. Dezember 2022
20. März – 18. April 2023
23. Mai 2023

INFORMATION

Projektnummer:
Bearbeitet durch:

91831
Andreas Lingg, Reto Derungs

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN	5
1.1.	Übergeordnete Planung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Ziele	6
1.4.	Organisation	6
1.5.	Verfahren	6
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	7
2.1.	Vorgaben	7
2.2.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	7
2.3.	Grünflächenziffer	10
2.4.	Einteilung Bauzonen	10
3.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	16
3.1.	Allgemeines	16
3.2.	Zonenbestimmungen	17
3.3.	Bauvorschriften	20
3.4.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	23
3.5.	Anhang	23
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	24
4.1.	Übersicht über die Änderungen	24
4.2.	Allgemeines	24
4.3.	Anpassungen Bauzonen	25
4.4.	Bauzonenkapazität	38
4.5.	Anpassungen Nichtbauzone	39
5.	Begleitende Massnahmen	40
5.1.	Umgang mit Sondernutzungsplänen	40
5.2.	Aktualisierung Teilrichtplan Fusswegnetz	42
5.3.	Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)	42
5.4.	Abstimmungsvariante «Aufzonung Hinderdorf»	43
6.	Verfahren und Änderungshistorie	45
6.1.	Öffentliche Mitwirkung	45
6.2.	Kantonale Vorprüfung	46
6.3.	Öffentliche Planaufgabe, Einsprachen	48

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
GZ	Grünflächenziffer
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer
VG	Vollgeschoss

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Vorgaben RPG,
PBG

Im Kanton Luzern ging die Einführung der harmonisierten Baubegriffe gem. IVHB mit einem grundsätzlichen Systemwechsel einher. Dabei wurden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Neue Baubegriffe

Die Bauzonkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem sog. Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Mit Schreiben vom 9. Februar 2018 wurde die Gemeinde Hildisrieden als «Kompensationsgemeinde» eingestuft. Das heisst, dass der Bauzonenbedarf über eine Planungsperiode von 15 Jahren aus heutiger Sicht gedeckt ist. Einzonungen sind damit nur bei kompensatorischer Rückzonung möglich.

Bauzonkapazität

Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, d. h. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) an das übergeordnete Recht an.

Anpassungsbedarf

1.2. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im Juni 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Seitdem wurde 2016 die Deponie Hapfere eingezont und 2020 im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan Dorf eine Teilrevision im Dorfzentrum vorgenommen.

Letzte Revision

Die Gemeinde Hildisrieden verfügte über ein Siedungsleitbild, welches vom 7. Mai 2010 datierte. Dieses zeigte eine langfristige Entwicklung (über 30 Jahre) auf. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Herausforderungen wurden grundlegende Anpassungen und Präzisierungen notwendig. Die Gemeinde startete im Januar 2019 zusammen mit einer Ortsplanungskommission mit der Überarbeitung der strategischen Grundlage. Das neue Siedungsleitbild wurde im Frühling 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und zur Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen eingegeben. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 8. Februar 2021. Das Siedungsleitbild macht strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren und bildet die strategische Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Siedungsleitbild

Der Erschliessungsrichtplan stammt aus dem Jahre 2011. Er ist insofern aktuell, als keine Gebiete neu erschlossen werden müssen. Der separate Teilrichtplan Fusswegnetz wird auf den aktuellen Umsetzungsstand gebracht und mit jenen Fusswegverbindungen ergänzt, welche gem. Siedungsleitbild zukünftig realisiert werden sollen.

Erschliessungs-
richtplan

1.3. Ziele

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

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 2015
3. Einführung des neuen Baurechts gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
4. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem neuen Siedlungsleitbild von 2021
5. Ausscheidung der Gewässerräume (innerhalb und ausserhalb der Bauzone)
6. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen

1.4. Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab Januar 2019 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitz	Emmenegger Monika, Gemeindepräsidentin
Mitglieder	Zwimpfer Daniel, Gemeinderat Bauen (bis Dez. 2021) Schuler Barbara, Gemeinderätin Bauen (ab April 2022) Wolf Stephan, Gemeinderat Finanzen, Vertreter Landwirtschaft Schmid Rosy, Vertreterin FDP, Gewerbe, Frauen Estermann Norbert, Vertreter CVP, Vereine Hochuli Christian, Vertreter SVP, Neuzuzüger Zurfluh Peter, Vertreter Privat, junge Familien Estermann Alex, Gemeindeschreiber, Protokoll
Fachliche Erarbeitung	Burkhalter Derungs AG, Lingg Andreas, Derungs Reto

1.5. Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Prä-Mitwirkung in einzelnen Quartieren	Frühling 2021
Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung	8. Nov. 2021
Kantonale Vorprüfung	anschliessend
Präsentation und Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung	Februar 2022
Öffentliche Mitwirkung	Februar 2022
Durchführung Mitwirkungsgespräche	Sommer 2022
Bearbeitung nach öffentlicher Mitwirkung	Sommer 2022
Anpassung und Bereinigung nach Kantonaler Vorprüfung	Sommer 2022
Öffentliche Auflage (30 Tage)	Nov./Dez. 2022
2. öffentliche Auflage (30 Tage)	März/April 2023
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	anschliessend
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Vorgaben

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

Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (PBG § 23 und 25; PBV § 12). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) auf max. 20 % der Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus ÜZ und Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss PBG § 112a übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.

Nutzungsziffer

Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird im PBG durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannten Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist gem. PBG § 139 der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. dem gewachsenen Terrain. Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche gem. PBV § 34 zusätzlich max. 50 cm höher liegen.

Gesamthöhe

Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt PBG § 122 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.

Grenzabstand

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

Verkehrszonen

Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31.12.2018. Wird diese Frist überschritten, gelten weiterhin die strikten Übergangsbestimmungen. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in GSchV Art. 41a direkt vor. Sie können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Die Dokumentation der Gewässerräume liefert die Beilage 2.

Ausscheidung Gewässerräume

2.2. Systematik ÜZ 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:

2.2.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.

Unterteilung

Die ÜZ 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.

ÜZ-Hauptbauten

Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart.

ÜZ-Nebenbauten

Einstellhallen Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden.

2.2.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

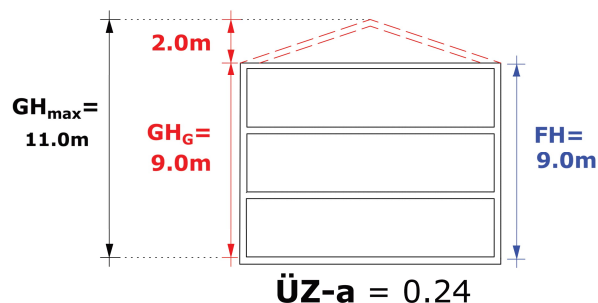
Gesamthöhe Sie bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten – ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition siehe Kap. 2.1 oder § 138 PBG, vgl. auch Art. 48 und Anhang 1 des BZR). In Kombination mit der ÜZ für Hauptbauten bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. dessen Körnung und Dichte.

Fassadenhöhe Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 48 - 50.

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. Dies verdeutlicht die Skizze in Anhang 7 des BZR.

Talseitige Fassadenhöhe Aufgrund der Lage am Südhang werden in Hildisrieden die Vorgaben zur Gebäudehöhe gegenüber den gesetzlichen Vorgaben verschärft. So soll die max. Gebäudehöhe in gewissen Zonen nicht dem Terrain entlang verlaufen dürfen (vgl. Kap. 2.1, «Gesamthöhe»), sondern soll talseitig fixiert sein. Das BZR definiert dazu eine talseitige Fassadenhöhe (vgl. Tabelle in Anhang 1). Diese gibt den höchsten Punkt der Dachkonstruktion – gemessen an der talseitigen Fassade – für das ganze Gebäude vor. Dieser Punkt spannt eine horizontale Ebene Richtung Hang auf, welche nicht überschritten werden darf.

Beispiel W2:



Gesamthöhe (GH_{max}) = 11.0 m
 Grundwert = 9.0 m
 Zuschlag für Satteldach: + 2.0 m am First (rot)
 Fassadenhöhe (FH) = 9.0 m

Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

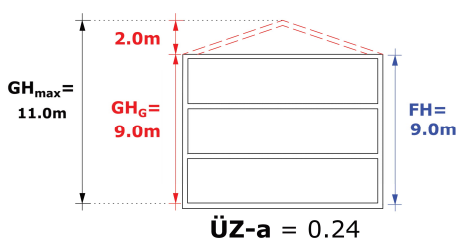
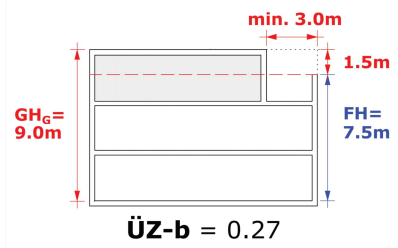
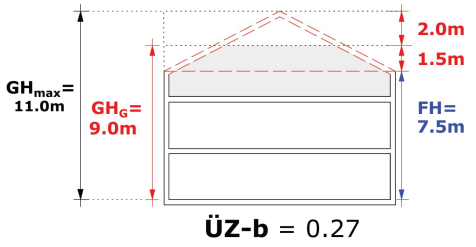
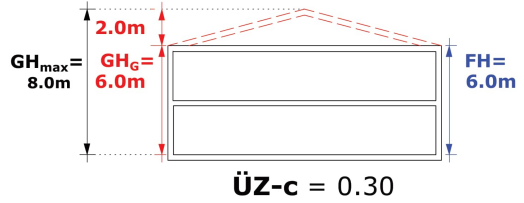


Abb. 2: Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

2.2.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Gleichbehandlung verschiedener Dachformen Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie 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 ÜZ 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.

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2)	Voraussetzungen
ÜZ-a	 ÜZ-a = 0.24	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 First um 2.0 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen (vgl. BZR Art. 48).
ÜZ-b	 ÜZ-b = 0.27	Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (vgl. BZR Art. 50). Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt).
ÜZ-b	 ÜZ-b = 0.27	Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gem. PBG § 139 (alt) (vgl. BZR Art. 49).
ÜZ-c	 ÜZ-c = 0.30	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 (vgl. BZR Art. 8, Abs. 3; Art. 48 Abs. 2).

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.2.4. Regelung von gemischten Nutzungen

In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten neu zu regeln. Dazu werden in der Wohn- und Arbeitszone 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 Wohn-

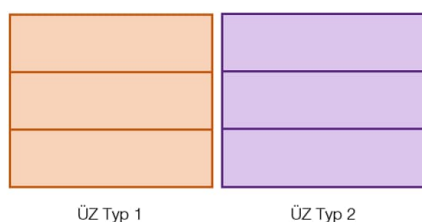
Zwei ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

Flexible Nutzungs-
anordnung

nutzung 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 ÜZ-Typ 1 und ÜZ-Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden (vgl. folgende Abbildung gem. Anhang 4 BZR).

ÜZ gem. Art. 18, Abs. 3



Nutzungsübertragung gem. Art. 18, Abs. 4

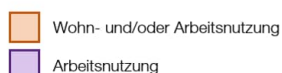
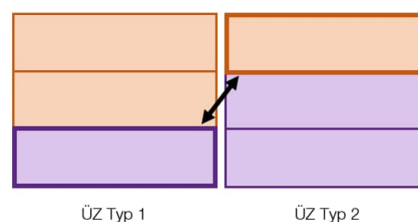


Abb. 3: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag

2.3. Grünflächenziffer

Durchgrünung si-
chern

Hildisrieden verfügt über viele gut durchgrünte Quartiere. Diese Qualität soll gem. Siedungsleitbild (vgl. Leitsatz 3.24) erhalten bleiben. Als Massnahme sieht die Gemeinde die Einführung einer Grünflächenziffer (GZ) in der Nutzungsplanung vor. Diese wird in Anhang 1 des BZR für jede Zone verbindlich festgelegt.

Baumäquivalent

Die GZ wird mit einem Baumäquivalent ergänzt. Dieser Zusatz ermöglicht es den Eigentümern, Hochstammbäume, welche zu einer qualitätsvollen Siedlungsbegrünung beitragen, kompensatorisch an die GZ anzurechnen. Dies erlaubt es, die GZ tendenziell etwas höher anzusetzen. Die Gemeinde erhofft sich zudem, dass das Baumäquivalent dazu beiträgt, dass im Siedlungsgebiet insgesamt mehr Bäume gepflanzt werden.

2.4. Einteilung Bauzonen

Anpassung Zonen-
plan gem. Quartier-
analyse und Ent-
wicklungsstrategie

Die Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ 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.

2.4.1. Grundsätze

In den Kernzonen ist der bauliche Bestand bzgl. der Baumasse relativ heterogen. Die Festlegung einheitlicher ÜZ-Werte und Gesamthöhen wird der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht gerecht. Zudem besteht an diesen Lagen ein gesteigertes öffentliches Interesse, welches im Einzelfall auch höhere Dichten oder spezifische bauliche Entwicklungen verlangt. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird daher verzichtet. Bauvorhaben müssen v. a. qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.	Kernzonen
Kernzonennahe Flächen, welche Zentrumsfunktion übernehmen können, in denen die bauliche Dichte hoch sein darf oder die Festlegung von einheitlichen Nutzungs- und Baumassen schwierig ist (z. B. grosse ÜZ im Bestand), werden ebenfalls der Kernzone zugeschlagen.	Erweiterung Kernzonen
Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird eine Abdeckung von rund 80 %. Eine Abdeckung von 100 % sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. ÜZ würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität. Für bestehende Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, gilt Bestandesgarantie nach PBG § 178.	Abdeckung baulicher Bestand
Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans. Dabei ist zu beachten, dass die zulässige Ausnützung auf vielen Grundstücken nicht konsumiert wurde und die Bebauung dadurch deutlich lockerer ist, als rechtlich möglich wäre.	Erhaltung Nutzungspotenzial
Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll in erster Linie das bisherige Nutzungspotenzial ins neue Recht übertragen werden. Eine weitergehende Verdichtung ist nur an wenigen, spezifisch geeigneten Orten vorgesehen.	Innenentwicklung
Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten. In den EFH-Quartieren werden daher tendenziell zurückhaltende Gesamthöhen festgelegt, um den Quartiercharakter zu wahren.	Erhaltung Quartiercharakter
Die in den Bauzonen vorhandenen Grünflächen sollen mittels Grünflächenziffer gesichert werden. Die Festlegung der zonenweisen GZ wurde anhand von Quantil-Werten pro Quartier vorgenommen, wobei das 75 %-Quantil als abzubildender Referenzwert galt. Damit orientieren sich die Werte an einer Grenze, bei welcher $\frac{3}{4}$ der Parzellen die GZ im Bestand erfüllen.	Erhaltung Durchgrünung
Über Gestaltungspläne (vgl. Analyse in Beilage 5) wurde die Zonierung aus dem Zonenplan in vielen Gebieten auf Quartierebene übersteuert und die zulässigen Gebäudehöhen mittels Höhenkoten parzellenscharf nach unten korrigiert. Eine umfassende Mitwirkung in den Gestaltungsplangebieten hat ergeben, dass viele Eigentümer an den Gestaltungsplänen festhalten wollen. In der Grundnutzung werden teilweise weiterhin die heutigen Möglichkeiten gem. Nutzungsplanung zugelassen. Damit kann bei einer allfälligen späteren Aufhebung der Gestaltungspläne ein moderates Entwicklungspotenzial über eine GP-Revision in einem schlanken Verfahren verfügbar gemacht werden (ohne Umweg über eine Revision der Nutzungsplanung).	Gestaltungspläne (GP)

Quartierweise Entwicklungsstrategie	Mit der Quartieranalyse wurde für jedes einzelne Quartier die heutige Situation untersucht und eine spezifische Entwicklungsstrategie festgelegt (vgl. Beilage 1).
Kompensation	Ein allfälliger Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche infolge Ausscheidung von Verkehrs- oder Grünzonen wird grundsätzlich durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ kompensiert.

2.4.2. Unterteilung der Kernzonen

Die Kernzonen decken die wichtigen öffentlichen Räume mit Zentrumscharakter ab, welche nicht der öffentlichen Zone angehören. Es werden zwei Kernzonen unterschieden:

Kernzone A	Die Kernzone A deckt die historisch gewachsenen, identitätsstiftenden Siedlungsstrukturen entlang der Luzernerstrasse ab, die vorwiegend in der ersten Bautiefe zu verorten sind. Die bestehenden Qualitäten sollen erhalten werden. Es gelten folgende Grundsätze: - Baumasse und Gebäudevolumen werden auf eine gute Eingliederung sowie auf die Stärkung des Dorfkerns abgestimmt. - Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet. - Hauptbauten sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Dachneigung von mind. 25 Grad und max. 45 Grad auszustatten. - Bestehende Arbeits- und publikumswirksame EG-Nutzungen werden gesichert.
Kernzone B	Die Kernzone B umfasst einen etwas weiter gefassten Raum angrenzend an die Kernzone A. Sie bezweckt die zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerns. Im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan wird die Kernzone um einige zentrumsnahe Parzellen erweitert, welche Zentrumsfunktion übernehmen können und/oder auf denen die bauliche Dichte hoch sein darf.

2.4.3. Herleitung der Werte für die Gesamthöhe

Bestandesanalyse	Die Werte für ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse in den bestehenden Bauzonen hergeleitet (vgl. Quartieranalyse Beilage 1). Diese führte zu folgenden Ergebnissen:
Kernzonen A und B	Für die Kernzone A wird keine fixe Gebäudehöhe festgelegt. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und sind auf eine gute Eingliederung auszurichten. Für die im Bebauungsplan Dorf liegenden Grundstücke werden die Gebäudehöhen im BP präzisiert. In der Kernzone B wird eine maximale Fassadenhöhe (Grundwert) von 13.0 m und eine max. Firsthöhe (Gesamthöhe) von 15.0 m vorgegeben. Die Kernzone B bildet den Übergang zur Wohnzone W3c und orientiert sich an der entsprechenden Fassadenhöhe. Während für Kernzone A eine Satteldachpflicht herrscht, sind in Kernzone B sowohl Sattel- als auch Flachdächer zulässig.
Wohnzonen W1	Die Wohnzonen W1a-c decken die bisherige Landhauszone sowie weitere, weniger hoch bebaute Quartiere der heutigen zweigeschossigen Wohnzone ab. Gem. den heute gültigen Bestimmungen waren in den beiden bisherigen Wohnzonen theoretisch folgende max. Gebäudehöhen möglich: - Landhauszone: 11.0 m (1.5 m UG + 2 VG à 3 m + 3.5 m Dachfirsthöhe) - Zweigeschossige Wohnzone: 11.5 m (1.5 m UG + 2 VG à 3 m + 4 m DFH)

Die Bestandesanalyse zeigt, dass diese Werte äusserst selten erreicht werden. Hauptursache sind die zahlreichen Gestaltungspläne (vgl. Zonenplan), welche die zonengemässen Gebäudehöhen in vielen Fällen nach unten korrigiert haben. Andererseits wurde die Ausnützung entweder gar nicht, oder dann in die Fläche konsumiert, so dass die Firstkoten heute tief liegen. Selbst die nach GP zulässige Ausnützung wurde teilweise nicht realisiert.

Insgesamt kann der Bestand gem. Quartieranalyse mit einer Gebäudehöhe von 7.5 m (Grundwert) und 9.5 m (First) gut abgedeckt werden.

Von den diversen Gestaltungsplänen bleiben diverse bestehen. Bei einer allfälligen zukünftigen Aufhebung dieser Gestaltungspläne orientieren sich die festgelegten Gebäudehöhen mit dem Grundwert von 7.5 m eher am Bestand als an den heutigen Vorgaben gem. BZR. Es ist zu erwarten, dass zukünftig vermehrt die zonengemässen Maximalhöhen realisiert werden dürften, weshalb zur Wahrung des Quartiercharakters die Gesamthöhen in den typischen EFH-Quartieren moderat angesetzt wurden.

Die Wohnzone W2 deckt jene Quartiere der bisherigen zweigeschossigen Wohnzone ab, bei denen die Gebäudehöhen nicht über Gestaltungspläne eingeschränkt wurden (Sandgütsch, Schlüsselrain, Sonnhalde) oder aber aufgrund der Topografie bzw. Abgrabungen eine höhere Fassadenhöhe notwendig ist, um den Bestand abbilden zu können (Sonnhaldehof). Der Grundwert der W2 beträgt 9.0 m, die max. Gesamthöhe 11.0 m.

Wohnzone W2

Bei den Wohnzonen W3 können folgende Zonen unterschieden werden:

Wohnzonen W3

Zone	Lage	GH _G	GH _{max}	Absicht
W3a	Alpenblick, Rigiblick	11.0 m	--	Separate Zone zur restriktiven Abbildung des Bestands gem. GP
W3-H	Hinderdorf, Müliweid	13.0 m	--	Separate Zone zur Abbildung der Kompromissvariante gem. Einspracheverhandlung
W3c	Birkeweg, an Dorfkern angrenzende Einzelparzellen	13.0 m	--	Ordentliche Wohnzone 3. Verzicht auf GH _{max} , die 13.0 m GH _G decken den Bestand gut ab. Teilweise wird Potenzial zur Nutzung des Dachstocks als Vollgeschoss geschaffen.
W3-E	Waldmatt	Gem. Art. 16 (vgl. Kap. 3.2)		Erhaltungszone zur Abbildung des Bestands sowie spezifischer Vorgaben aus dem aufzuhebenden Gestaltungsplan
W3-T	Sandgütsch	12.0 m	--	Separate Zone zur Abbildung der Terrassenbebauung Sandgütsch

Tab. 2: Unterscheidung Wohnzonen W3

In der Wohnzone W4a wird der Grundwert auf 14.0 m festgesetzt. Es handelt sich grösstenteils um Flachdachbauten, weshalb auf das Festlegen einer höheren GH_{max} verzichtet wird. Der Bestand gem. GP wird damit eher restriktiv abgebildet (Eyholz, Feldacher, Müliweid). Die W4b-Zone bildet den Bestand der drei höchsten Gebäude in Hildisrieden ab, welche nach Vorgaben von Gestaltungsplänen erstellt wurden (Burehof Mitte, Müliweweid).

Wohnzonen W4

Wohn- und Arbeitszonen, WA Aufgrund der Lage entlang der Hochdorferstrasse verbleiben die Bauten der ersten Bautiefe unverändert in der gemischten Zone. Mit Ausnahme einer Parzelle bleibt auch die Wohn- und Arbeitszone Sandgütsch bestehen, während die bisherigen Mischzonen Müli und beim Kreisel den Kern- oder Wohnzonen zugeordnet werden. Die Gesamthöhe von 11.0 m (Grundwert) orientiert sich an den Möglichkeiten gem. bisherigem BZR.

Arbeitszone Für die Arbeitszone hat das BZR die Firsthöhe bisher auf 11.5 m begrenzt. Der Strategie gem. Siedungsleitbild folgend, wird die maximal zulässige Ausnützung erhöht. Die in einem ersten Vorschlag restriktiver gewählte Gesamthöhe (Grundwert) wird gem. Antrag im Rahmen der Mitwirkung auf 16.0 m festgelegt, was aufgrund der Lage von der OPK als verträglich eingestuft wird.

2.4.4. Überbauungsziffer

Hohe Abdeckung Bestand Innerhalb der bestehenden Bauzonen gibt es bisweilen deutliche Unterschiede hinsichtlich der ÜZ. Mit der vorliegenden Systematik aus drei Überbauungsziffern (a, b und c) können die bestehenden Bauten jeweils der entsprechenden ÜZ zugeordnet werden. Damit ist es möglich, innerhalb einer Raumeinheit ähnlicher Bauweise, mit den neuen ÜZ-Werten eine sehr hohe Abdeckung zu erreichen.

ÜZ-a, -b und -c 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.

Umsetzung Überbauungsziffer (ÜZ)

Wohnzonen Die Überbauungsziffern wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Quartieranalyse festgelegt. Dies hat zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt. Zu beachten ist, dass die Bezeichnungen gegenüber heute ändern und keinen direkten Bezug mehr zur Geschossigkeit haben.

Zone	Abk.	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ NB	GZ	Gesamthöhe			FH tal-seitig
							min	GH _G	GH _{max}	
Wohnzone 1	W1a	0.24	0.27	0.30	0.10	0.20	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m
	W1b	0.24	0.27	0.30	0.10	0.30	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m
	W1c	0.27	0.30	0.33	0.10	0.30	--	7.5 m	9.5 m	7.5 m
Wohnzone 2	W2	0.24	0.27	0.30	0.10	0.30	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m
	W3a	0.30	0.33	0.36	0.06	0.20	--	11.0 m	--	11.0 m
Wohnzone 3	W3c	0.24	0.27	0.30	0.06	0.30	--	13.0 m	--	13.0 m
	W3-H	0.40	0.40	0.40	0.10	0.20	9.0 m	13.0 m	--	13.0 m
	W3-E	gem. Art. 17			0.06	0.30	gem. Art. 17			--
	W3-T	0.41	0.41	0.41	0.06	0.20	--	12.0 m	--	12.0 m
Wohnzone 4	W4a	0.24	0.27	0.30	0.06	0.30	9.0 m	14.0 m	--	14.0 m
	W4b	0.24	0.27	0.30	0.06	0.30	9.0 m	16.0 m	18.0 m	16.0 m

Tab. 3: Zusammenstellung der Baumassee in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle siehe Anhang 1 BZR), ÜZ NB = ÜZ Nebenbauten, GZ = Grünflächenziffer, GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe, FH = Fassadenhöhe

Die grossen ÜZ-Werte in der Wohnzone W3-T sowie in der Zone W3a decken den Bestand der Terrassenbauten im Gebiet Sandgütsch bzw. der nach Gestaltungsplan realisierten Überbauungen Alpenblick und Rigidblick ab. Für letztere Zone wird zudem eine hohe ÜZ für Nebenbauten festgelegt, um die bestehende Einstellhalle abbilden zu können (vgl. Fussnote 7 in Anhang 1 BZR: Die ÜZ für Nebenbauten der bestehenden Einstellhalle beträgt 0.21). In der Wohnzone W3c gelten die ÜZ- und Gesamthöhenwerte, welche zur Abbildung des begleitenden Richtprojekts für das Gebiet Hinderdorf notwendig sind (vgl. Kap. 6.3). Mit der festgelegten Gestaltungs-

planpflicht kann bei einem qualitativen guten Projekt ein ÜZ-Bonus gesprochen werden. Für die niedrigeren Wohnzonen 1 und 2 wird eine höhere ÜZ für Nebenbauten von 0.10 festgelegt.

In der Wohn- und Arbeitszone werden zwei Überbauungsziffern Typ 1 und Typ 2 festgelegt, um die Nutzungsanteile zu regeln (vgl. Kap. 2.2.4). Wird reine Wohnnutzung realisiert, gilt eine ÜZ-a von 0.24 (Typ 1). Zur Realisierung von Arbeitsnutzungen kann eine zusätzliche ÜZ von 0.09 (ÜZ-a, Typ 2) geltend gemacht werden. Die ÜZ Typ 2 ist demnach ein Anreiz zur Förderung von Mischnutzungen.

In den beiden Kernzonen A und B wird auf die Festlegung einer ÜZ verzichtet. Dies hauptsächlich aufgrund der sehr unterschiedlichen Parzellengrössen und den damit verbundenen grossen Differenzen bei den Bestandes-ÜZ-Werten (0.14 - 0.61). Zudem soll ein Anreiz zur Innenentwicklung geschaffen werden. Mit einem guten Konzept (und entsprechender Berücksichtigung der qualitativen Vorgaben) ist es möglich, ein Projekt mit einer hohen ÜZ realisieren zu können. Die Einflussnahme der Gemeinde ist über die qualitativen Vorgaben im BZR gegeben.

Das revidierte PBG verlangt unter § 39 Abs. 4 die Festlegung einer baulichen Mindestnutzung, mindestens für Teilgebiete. Darauf wird im neuen BZR mit der Definition von Minimalwerten sowohl für die Überbauungsziffer wie auch die Gesamthöhe reagiert (vgl. Anhang 1 BZR).

2.4.5. Grünflächenziffer

Bei der Grünflächenziffer werden zwei verschiedene Werte festgelegt. In den dichter bebauten Zonen beträgt der Wert 0.20. Dieser gilt namentlich für die Kernzone B, die Wohnzonen W1a (Sonnhaldehof, Wiesegrund), W3a/b (Alpenblick, Rigiblick, Hinderdorf) sowie für die Terrassenbebauung Sandgütsch. Für die Kernzone A, die gemischten Zonen und die Arbeitszone wird keine Grünflächenziffer festgelegt. In allen anderen Zonen beträgt der Wert der GZ 0.30.

3. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Aufbau	Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen, wo das BZR keine Festlegungen macht.
Inhalt	Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Viele Artikel bleiben unverändert. Zusätzlich werden einige neue Artikel eingeführt. Zahlreiche Artikel werden obsolet, da die übergeordnete Planung gilt. Alle Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 4 zum Planungsbericht ersichtlich.
Muster-BZR	Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.

3.1. Allgemeines

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR
2	Zuständigkeit	Übernahme Artikel gemäss MBZR
3	Qualität	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Bisher war lediglich das Konkurrenzverfahren geregelt (Art. 25, welcher in den neuen Art. 3 integriert wird).
	Abs. 3:	Dieser Absatz soll die Erstellung von qualitätsvollen Aussengeschosflächen (insb. Balkone) garantieren. Er stützt sich auf § 154a PBG. Als Richtwert gilt ein Umfang von 10 % der HNF der zugehörigen Wohnungen (in Anlehnung an Definition gem. wbs.admin.ch zu «Aussenbereich»).
4	Planungskoordination	Sicherstellung der Planungskoordination in baulich sensiblen Räumen. Möglichkeit zur Begleitung eines Projekts durch die Gemeinde.
5	Begutachtung	Möglichkeit zum Beizug von externen Fachleuten/einer Fachkommission bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung von Qualitätsanforderungen.
6	Klimaschutz und Klimaadaptation	Neuer Artikel gem. überarbeitetem Muster-BZR des Kantons.
7	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Ersetzt den bisherigen Art. 2, welcher Bezug zur Ausnützungsziffer nahm.
8	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Die ÜZ-a bildet den Grundwert. In Kombination mit der Gesamthöhe nach Art. 48 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. 49 und 50. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
9	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d. h. Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, unabhängig von der Nutzung.
10	Mindestausnützung	Hinweis auf das Erfordernis einer minimalen Ausnützung gem. § 39 Abs. 4 PBG.
11	Grünflächenziffer	Definition der neuen Grünflächenziffer (GZ) gem. § 27 PBG.

3.2. Zonenbestimmungen

Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
12	Zoneneinteilung	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst.
	<i>Wohnzonen:</i>	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 BZR aufgeführt.
	<i>Arbeitszonen, WA:</i>	Es werden die gängigen Bezeichnungen übernommen.
	<i>Neue Bauzonen:</i>	Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden folgende neuen Bauzonen eingeführt: Grünzone Freiraum (GrF), Grünzone Gewässerraum (GrG), Verkehrszone (V).
	<i>Neue Nicht-Bauzonen:</i>	Neu sind die die Freihaltezone Gewässerraum (FrG), die Freihaltezone Wildtierkorridor und die Verkehrsfläche (ÜG-a-V). Die Deponiezone Hapfere (DZ-H) wird dem PBG folgend den Nichtbauzonen zugeordnet.
	<i>Schutzzonen:</i>	Die archäologische Schutzzone entfällt. Sie ist durch das kantonale Fundstelleninventar abgedeckt, welches im Zonenplan neu als Information dargestellt wird.

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
13	Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B	Die Kernzonen A und B ersetzen die bisherige Dorfzone (D) und die Dorfzone Zentrum (DZ). Art. 13 umschreibt die Regelungen, welche für beide Kernzonen gelten. Die Qualitätssicherung erfolgt über die Art. 3, 4 und 13-15 BZR. - Auf die Festlegung einer ÜZ wird verzichtet (Möglichkeit zur Innenentwicklung, Flexibilität bei unterschiedlichen Parzellengrössen, usw.). - Neubauten und bauliche Veränderungen sind auf eine gute Eingliederung in den Bestand auszurichten. Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze müssen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen. - Die minimal geltenden Grenzabstände werden festgelegt. Eine Unterschreitung ist nachbarrechtlich zu regeln. - Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden präzisiert. - Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch Fachleute zu begutachten.
14	Kernzone A	Die Bestimmungen werden aktualisiert und an die Vorgaben gem. SLB und gem. Kap. 2.4.2 angepasst. Im Vergleich zur Kernzone B gelten zusätzliche Vorschriften: - Bestehende Arbeits- und publikumswirksame EG-Nutzungen werden gesichert. - Baumasse und Gebäudevolumen werden auf eine gute Eingliederung sowie auf die Stärkung des Dorfkerns abgestimmt. Es gibt weder eine fixe ÜZ noch eine fixe Gesamthöhe. - Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet. - Hauptbauten sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Dachneigung von mind. 25 Grad und max. 45 Grad auszustatten.

		- Auf das Festlegen einer GZ wird verzichtet. Die Umgebung ist qualitativ zu beurteilen.
15	Kernzone B	Die Bestimmungen werden aktualisiert und an die Vorgaben gem. SLB und gem. Kap. 2.4 angepasst. Im Vergleich zur Kernzone A gilt folgendes: - Baumasse und Gebäudevolumen sind über die Gesamthöhe im Anhang sowie die Eingliederung geregelt. Auf das Festlegen einer ÜZ wird verzichtet. - Nicht zu überbauender Anteil ist qualitativ sowie über die GZ gem. Anhang 1 BZR geregelt.
16	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 BZR. Mit der Umsetzung der neuen Zoneneinteilung werden die bisherigen Artikel zu den Wohnzonen W2S, W-MH, W-BM, W-F, W-E sowie Art. 6 (GP-Pflicht) obsolet und daher gestrichen. <i>Abs. 4:</i> ÜZ-Bonus im Perimeter des Gestaltungsplans Grossacher bei Realisierung einer zusätzlichen, eigenständigen Wohnung gem. Antrag in Einsprache und gütlicher Einigung im Rahmen der Einspracheverhandlung. <i>Abs. 5:</i> Höhenbeschränkung im Gebiet Länganny, damit der bestehende GP am Siedlungsrand aufgehoben werden kann. Die Höhenkote des höchsten Gebäudes gem. GP gilt als Referenz. Ergänzende Skizze in Anhang 3. <i>Abs. 6:</i> Höhenbeschränkung im Gebiet Sonnhaldehof, damit der bestehende GP aufgehoben werden kann. Die Bestandeshöhen der «unteren» Reihe werden über Eingliederungsvorgaben fixiert. <i>Abs. 7:</i> Schlüsselrain-Quartier: Beschränkung der Gebäudehöhen auf den Grundwert der Gesamthöhe gem. Antrag in Einsprache und gütlicher Einigung im Rahmen der Einspracheverhandlung. <i>Abs. 8/9:</i> Schrägdachpflicht für die Quartiere nordwestlich der Sempacherstrasse und südwestlich der Aarauerstrasse, welche der Wohnzone W1b und W1c zugeordnet sind. <i>Abs. 10:</i> Verweis auf die Gestaltungsplanvorgaben gem. Anhang 6 für die Gebiete der Wohnzone W3-H.
17	Erhaltungszone W3 (W3-E)	Die Erhaltungszone W3 umfasst die Parzellen Nrn. 293, 368 und 545-548 und dient der Sicherung der Bestandeshöhen und -volumen. Mit dem definieren der W3-E kann der GP Waldmatt, 3. Etappe mit veralteten und mehrmals geänderten Plangrundlagen aufgehoben werden. Art. 17 sieht folgenden Handlungsspielraum vor: - Spielraum für gängige Aufwertungsmassnahmen (Erweiterung Balkone, innere Erschliessung, usw.) im Rahmen von 10 % der anrechenbaren Gebäudefläche. - Möglichkeit, bei Erarbeitung eines freiwilligen Gestaltungsplans von den Nutzungsmöglichkeiten der Wohnzone W3c zu profitieren, welche gem. Quartieranalyse vom Lagepotenzial her angemessen wäre.
18	Wohn- und Arbeitszone (WA)	Für die Wohn- und Arbeitszone wird die Nutzungsverteilung dem ÜZ-System angepasst. Dazu werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt (vgl. Kap. 2.2.4). 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. Ergänzende Skizze in Anhang 4.
19	Arbeitszone (ArZ)	Die Bestimmungen werden aktualisiert. Es gilt weiterhin keine Nutzungsziffer, die zulässige Gesamthöhe wird erhöht (vgl. Anhang 1 BZR). Zusätzlich

		werden die minimal geltenden Grenzabstände festgelegt und Vorgaben zur unterirdischen Parkierung (bei Bauvorhaben > 20 Parkfelder) gemacht.
20	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.
21	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.
22	Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Gebiet H (Golfanlage)	Die Bestimmungen werden aktualisiert, sodass zukünftig auch eine Beherbergungsnutzung möglich sein soll. Es sollen «neue Bauten und Anlagen (inkl. Beherbergung) zulässig sein, die dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen». Die Gemeinde Hildisrieden unterstützt die von Seiten Eigentümerschaft beantragte Änderung aus folgenden Gründen: - Der Golfplatz Sempachersee ist eine Sport- und Freizeitanlage von kantonaler Bedeutung. Sie ist im kantonalen Sportanlagenkonzept von 2019 aufgelistet und wird im Richtplan als bestehende, intensiv genutzte Tourismus- und Freizeitanlage bezeichnet. Der regionale Entwicklungsplan von 2002 erwähnt den Golfplatz als Sonder-nutzungsgebiet, welches in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden soll. Zudem ist der Golfplatz für Golf Schweiz von zentraler Bedeutung als Vorbereitungsort für die Nationalmannschaft. Des weiteren finden regelmässig namhafte Golfturniere statt. Insgesamt kann der bestehende Golfplatz als ein intensiv genutzter Sport- und Freizeitraum bezeichnet werden. - Eine weitere Nutzungsintensivierung wird vor diesem Hintergrund als vertretbar erachtet. Wo bereits heute eine Vielzahl von Freizeitnutzungen stattfinden und ein gastronomisches Angebot vorhanden ist, soll auch die Beherbergung von Gästen möglich sein. - Es ist darauf hinzuweisen, dass die Nutzungsintensivierung räumlich auf den im Zonenplan festgelegten generellen Baubereich begrenzt ist. Zusätzlich besteht ein gültiger Gestaltungsplan, welcher die Gebäudestandorte verbindlich vorgibt. Eine Änderung der Nutzung bedarf deshalb der Anpassung des Gestaltungsplans. - Unverändert bleibt die Voraussetzung in Abs. 4, dass neue Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen müssen. Die Beherbergungsnutzung soll in einem engen Zusammenhang mit dem Golfangebot stehen. Gerade bei der Durchführung von Golfturnieren sind die heute fehlenden Übernachtungsmöglichkeiten ein Nachteil im Wettbewerb um nationale und internationale Turniere. Mit der Nutzungsänderung kann ein entsprechendes Angebot geschaffen werden, bei welchem auch der Bezug zur Golfnutzung gegeben ist. - Die Gemeinde ist bereit, zur beschriebenen Nutzungsintensivierung Hand zu bieten. Voraussetzung seitens Gemeinde ist, dass die Beherbergung und Gastronomie auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Zudem wird vertraglich geregelt, dass die Eigentümerschaft sämtliche Erschliessungskosten zu tragen hat. - Die Nutzungsänderung ist mit den betroffenen Nachbargemeinden Beromünster und Sempach abgesprochen.
23	Grünzone (Gr)	Die Grünzone und die Grünzone Gewässerraum werden neu in separaten Artikeln definiert. Ergänzung landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung.
24	Grünzone Freiraum (GrF)	Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von gemeinschaftlichen oder öffentlichen Freiräumen. Dies u. a. als Voraussetzung für die Aufhebung von Gestaltungsplänen.
25	Grünzone Gewässerraum (GrG)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.

26	Verkehrszone	Definiert die neu ausgeschiedenen Verkehrszonen gem. § 52 PBG (vgl. Kap. 2.1).
----	--------------	--

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
27	Landwirtschaftszone (Lw)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.
28	Freihaltezone Gewässer- raum (FrG)	Übernahmen MBZR.
29	Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)	Neuer Artikel gem. MBZR.
30	Deponiezone Hapfere (DZ-H)	Gilt gem. § 59b PBG neu als Nichtbauzone. Ergänzung Abs. 3: Bauten und Anlagen sollen für artverwandte Tätigkeiten zulässig sein (Antrag uwe).

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung
31	Naturschutzzone (Ns)	Übernahmen MBZR.
32	Schutzzone Geomorphologie (Geo)	Präzisierung Abs. 1 gem. MBZR.
33	Naturobjekte (NO)	Ergänzung gem. MBZR. Neue Inventarliste in Anhang 5 BZR.
34	Kulturdenkmäler (§ 142 PBG)	Der bisherige Art. 37 (Kulturobjekte) wird an die Formulierung im MBZR angepasst (ausführliche Variante). Der bisherige Anhang 5 (Inventar der Kulturobjekte) wird durch das kantonale Bauinventar ersetzt.
35	Archäologische Fundstellen (AFS)	Neuer Artikel gem. MBZR.

Sondernutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
38	Sondernutzungsplanpflicht	Anpassung der Formulierung gem. MBZR. GP-Pflicht ab einer Mindestfläche gilt neu für alle Wohn-, Zentrums- und gemischten Zonen gleich ab einer Fläche von 4'000 m ² (Abs. 3). Für Einzonungen gilt gem. Strategie im Siedlungsleitbild (vgl. Leitsatz 3.13) eine GP-Pflicht (Abs. 4).
39	Gestaltungspläne	Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan wird für alle Zonen auf neu 2'000 m ² reduziert, um die Flexibilität im eher starren ÜZ/GH-System zu erhöhen. Die Abweichungen richten sich nach § 75 PBG, wobei das Gewähren einer Abweichung von mehr als 10 % (nur in GP-Pflicht-Gebieten) an das Erbringen der notwendigen Nachweise mittels Bebauungsstudie gebunden wird.

3.3. Bauvorschriften

Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
40	Reklamen (§ 116 PBG)	Neuer Artikel zu Reklamen. Die Bestimmungen zu den Reklamen werden unter Bezugnahme auf die kantonale Reklameverordnung vom 3. Juni 1997 präzisiert. Mit den Präzisierungen sollen neu einheitliche und klar formulierte Spielregeln gelten.
41	Abstellplätze für Kehrricht- gebinde und Container	Ergänzung Vorgabe zu unterirdischer Entsorgung bei Neubauten mit sechs und mehr Wohnungen.

Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
43	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	Der Artikel wird angepasst. Die Bedarfsermittlung erfolgt neu nach Schweizer Norm VSS-40065 und wird damit an heutige Bedürfnisse angepasst.
44	Abstellplätze für Fahrzeuge	- Abs. 1: Ergänzung «Nutzungsänderungen» als Grund, weshalb Parkplätze realisiert werden müssen. - Abs. 2/3: Anpassung der Berechnungsgrundlagen für Abstellplätze: Die Berechnung in den Kernzonen erfolgt neu nach VSS-Norm 281, in allen anderen Zonen wird die Mindestzahl an Parkplätzen pro Wohnung von 2 auf 1.5 PP reduziert. - Abs. 3: Ergänzung Verweis auf VSS-Normen bzgl. Mindestfläche, die für einen Abstellplatz notwendig ist. - Abs. 4: Möglichkeit zur Reduktion der Anzahl Parkplätze. Die notwendigen Nachweise hat die Bauherrschaft zu erbringen. - Abs. 5: Ergänzung Zweckgebundenheit sowie Aufhebung der Indexierung der Ersatzabgabe.
45	Mobilitätskonzept	Dieser neue Artikel schafft die Grundlage zur Einforderung von Mobilitätskonzepten bei Bauprojekten, welche bedeutende Auswirkungen auf das Verkehrsnetz haben. In einem solchen Konzept hat der Gesuchsteller den Nachweis einer verträglichen Mobilitätsabwicklung für sein Areal zu erbringen. Der Artikel basiert auf einer Vorlage von Energie-Schweiz (MIPA – Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen).
46	Ersatzabgabe für Spielplätze	Neuer Artikel zur Ersatzabgabe für Spielplätze gem. § 159 PBG.

Abstände

Art.	Überschrift	Regelung
46	Zusammenbau	Neuer Artikel, der den Zusammenbau über die Zonen- und Grundstücksgrenze hinweg regelt.

Höhenmasse

Art.	Überschrift	Regelung
48	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	- 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 2.0 m 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 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 (vgl. auch Skizze Anhang 7 BZR). Nicht anzurechnen sind Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen jedoch nicht als zusätzliches, tal-

		seitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 2.0 m sind nicht zulässig.
		- Abs. 4 fixiert die Gesamt- und Fassadenhöhe talseitig. - Ergänzende Skizze zur Messweise in Anhang 8.
49	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 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. D. h. die traufseitige Fassadenhöhe reduziert sich um 1.5 m.
50	Gesamt- und Fassadenhöhe 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 3.0 m 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 OK Dachkonstruktion mindestens 1.5 m betragen.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art.	Überschrift	Regelung
51	Dachgestaltung	Die Formulierung wird an diejenige im MBZR angepasst. Zusätzlich wird folgendes geregelt: - Abs. 3 und 4: Präzisierung Vorgaben zu Dachaufbauten, welche nur eingeschränkt werden, wenn die Gesamthöhe bei Schrägdachbauten über dem Grundwert liegt. - Abs. 5: Präzisierung zur Dachform bei Schrägdachbauten, bei denen die max. Gesamthöhe zur Anwendung kommt. - Abs. 6: Begrünung oder energetische Nutzung von Flachdächern bei Hauptbauten.
52	Terrassenbauten	Die neuen Regelungen aus ÜZ und Gesamthöhe könnten an Hanglagen den Bau von Terrassenhäusern begünstigen. Aus diesem Grund werden in diesem neuen Artikel Vorgaben gemacht, um allfällige Entwicklungsabsichten zu kontrollieren.
53	Terrainveränderungen	Ergänzung gem. MBZR. Zusätzlich Aufnahme von ingenieurb biologischen Methoden zur Anlegung von Stützmauern sowie Vorgaben zu deren Begrünung. Vorgabe zu Mauern und Einfriedungen am Siedlungsrand. Ergänzung Skizze in Anhang 9.
54	Eingliederung von Einstellhallen	Neuer Artikel zur Eingliederung von Einstellhallen. Diese sollen im Normalfall nicht über das gewachsene oder um max. 1 m höher gelegte Terrain hinausragen.
55	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Neuer Artikel zur Förderung einer guten Siedlungsdurchgrünung und ansprechender Siedlungsränder. Die Zonenrandbepflanzung wird hingegen nicht mehr explizit im Zonenplan verortet. Formulierung auf Basis MBZR.

Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
56	Lärmbelastete Gebiete	Anpassung der Formulierung gem. MBZR.
57	Belichtung	Neuer Artikel und Skizze in Anhang 10 BZR in Ergänzung zu § 153 PBG.
58	Beleuchtung	Neuer Artikel zur Regelung von Beleuchtungsanlagen und zur Verhinderung von störenden Lichtemissionen. Formulierung analog anderer Gemeinden. Mit dem Verweis auf die 5-Punkte-Checkliste des Merkblattes «Lichtverschmutzung» der Zentralschweizer Umweltdirektorenkonferenz wird ein klarer Rahmen vorgegeben.
59	Antennen	Neuer Artikel zur Regelung von Antennenstandorten. Formulierung analog anderer Gemeinden.

3.4. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
61	Gebühren	Übernahme MBZR.
62	Schlussbestimmungen	Ergänzung Abs. 3 zur Aufhebung von Gestaltungsplänen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Stattdessen Aufhebung bis. Art. 50.

3.5. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	Neue Tabelle mit den Grundmassen der einzelnen Bauzonen (ÜZ, Gesamthöhe, Grünflächenziffer, Gebäudelänge, Lärmempfindlichkeitsstufe).
2	Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	Neue Skizze zur Veranschaulichung des ÜZ- und GH-Systems mit den verschiedenen ÜZ-Typen.
3	Skizze zu Art. 16, Abs. 5	Neue Skizze zur Herleitung der in Art. 16, Abs. 5 festgelegten Höhenkote für das ehemalige Gestaltungsplangebiet Länganny/Sonnhalde.
4	Skizze zu Art. 18, Wohn- und Arbeitszone	Neue Skizze zur Nutzungsverteilung in der Arbeits- und Wohnzone.
5	Liste der Geschützten Naturobjekte	Neue Inventarliste der geschützten Naturobjekte gem. bestehendem Zonenplan.
6	Gestaltungsplanvorgaben	Vorgaben zu den neuen Gestaltungsplanpflicht-Gebieten Müliweid/Hinderdorf (Parz. Nrn. 33, 709, 742) und Dorf (Parz. Nrn. 17, 736-738).
7	Skizze zu Art. 48, Abgrabung	Neue Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben bzgl. Abgrabung.
8	Skizze zu Art. 48, Höhenmasse	Neue Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben gem. § 139 PBG und § 34 PBV (Messweise Höhenmasse).
9	Skizze zu Art. 53, Terrainveränderungen	Neue Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben bzgl. Terrainveränderungen.
10	Skizze zu Art. 57, Belichtung	Neue Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben bzgl. Belichtung.
11	Plan zum Richtprojekt gem. Anhang 6	Plan zur Verortung der in Anhang 6 genannten Höhenkoten zu den entsprechenden Baufeldern gem. Richtprojekt.

Aus dem bestehenden Bau- und Zonenreglement werden folgende Anhänge gestrichen:

- Anhang 3-6, wegweisende Bebauungskonzepte: Diese entsprechen nicht mehr den übergeordneten rechtlichen Vorgaben.
- Anhang 5, Kulturobjekte: Liste wird durch kantonales Bauinventar ersetzt.

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Übersicht über die Änderungen

Nr.	Änderung	Kapitel
1	Allgemeines: Neue Zonen, Einteilung Wohnzonen	4.2.
2	Zoneneinteilung Dorfkern: Kernzone A und B	4.3.1.
3	Zoneneinteilung Feldacher, Sandgütsch, Sandmatte	4.3.2.
4	Zoneneinteilung Birkeweg, Sonnerain, Sonnhalde, Sonnhaldehof	4.3.3.
5	Zoneneinteilung Alpenblick, Hinderdorf, Müliweid, Rigiblick	4.3.4.
6	Zoneneinteilung Waldmatt	4.3.5.
7	Zoneneinteilung Wohnzonen West	4.3.6.
8	Zoneneinteilung Arbeitszone Mülacher	4.3.7.
9	Einzonung Mülacher Ost	4.3.8.
10	Einzonung im Bestand Burehof Mitte	4.3.9.
11	Aufhebung Naturschutzzone Ohmelinge	4.5.1.

Tab. 4: Übersicht der Änderungen im Zonenplan

4.2. Allgemeines

Neue Zonen

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

- Grünzone Freiraum (GrF): Sie dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen.
- Grünzone Gewässerraum (GrG): Sie bildet den Gewässerraum nach GSchV Art. 41 ab und ist anderen Zonen überlagert. Für sie wurde zusätzlich ein vermasster Teilzonenplan Gewässerraum erstellt. Detaillierte Erläuterungen zur Ausscheidung finden sich in Beilage 2 (Dokumentation Gewässerraum).
- Verkehrszone: Diese Flächen waren bisher als ÜG-A oder als Bauzone ausgeschieden. Erstere deckten insb. das übergeordnete Verkehrsnetz und teilweise die Groberschliessung ab, letztere v. a. die Feinerschliessung. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzone, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgeschieden.
- Freihaltezone Gewässerraum (FrG): Überlagerte Zone zur Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone.
- Freihaltezone Wildtierkorridor (FW): Überlagerte Zone zur Sicherung des Wildtierkorridors.
- Verkehrsfläche (ÜG-a-V): Strassen ausserhalb der Bauzone werden als Verkehrsflächen bezeichnet.

Wohnzonen

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

4.3. Anpassungen Bauzonen

4.3.1. Kernzonen A und B

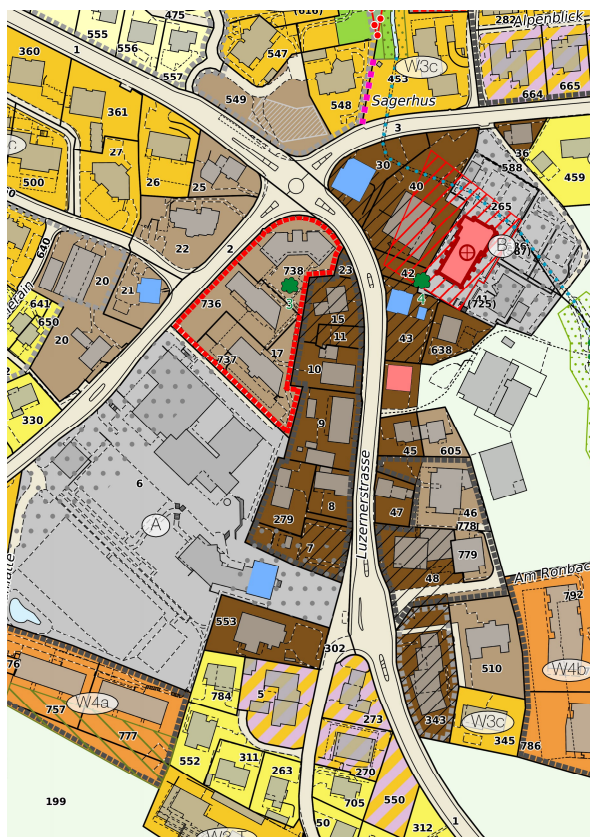


Abb. 4: Zonenplan neu, Kernzone A und B

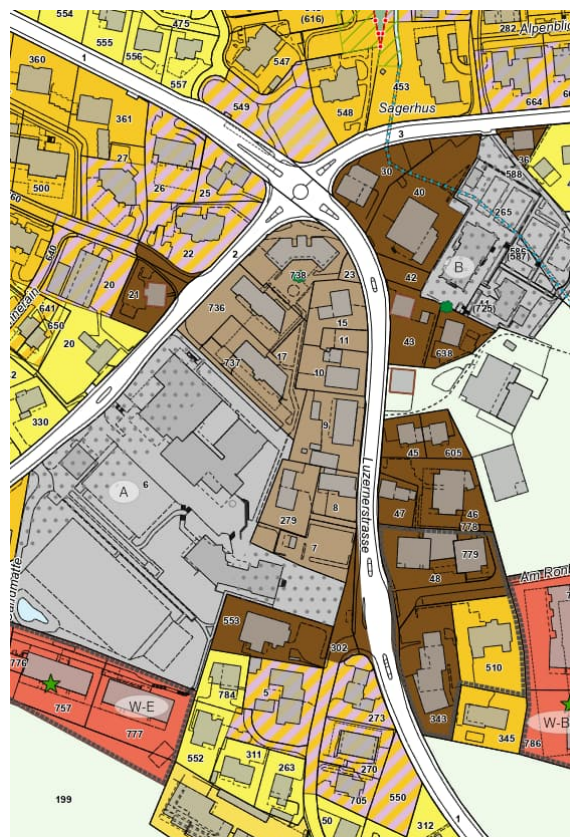


Abb. 5: Zonenplan bisher, Dorfzone, Dorfzone Zentrum

Die bisherige Dorfzone wird neu zur Kernzone A. Diese erstreckt sich grösstenteils über die erste Bautiefe entlang der Luzernerstrasse. Aus der heutigen Dorfzone Zentrum wird das ganze Bebauungsplangebiet «Dorf» westlich der Luzernerstrasse der Kernzone A zugeordnet. Schwarz schraffiert sind die Bereiche, in denen die BZR-Vorgaben zum Erhalt der publikumswirksamen EG-Nutzung gelten.

Änderungen KA

Die Kernzone B setzt sich aus verschiedenen, zentrumsnahen Gebieten zusammen. Sie umfasst aus den beiden heutigen Dorfzonen die moderneren Bauten ab der zweiten Bautiefe östlich der Luzernerstrasse sowie die Überbauung «Dorfmatte» auf Parz. Nrn. 17 und 736-738. Richtung Norden wird die Kernzone um die Parz. Nrn. 20, 22, 25 und 549 erweitert. Die gemischte Zone angrenzend an den Kreisell wird aufgelöst, die Gebäude mit reiner Wohnnutzung (Parz. Nrn. 26 und 27) werden der Wohnzone 3c zugeordnet. Für die Überbauung «Dorfmatte» wird zudem eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Änderungen KB

Wie in Kap. 2.4.2 dargelegt, deckt die Kernzone A die historisch gewachsenen, identitätsstiftenden Siedlungsstrukturen entlang der Luzernerstrasse ab, während der Kernzone B die moderneren Bauten zugeordnet werden. Die Unterscheidung zeigt sich hauptsächlich in den jeweiligen Zonenvorschriften (vgl. Kap. 3.2). Indem auf das Festlegen einer ÜZ verzichtet wird, erhalten beide Zonen insgesamt einen gewissen Spielraum für die zukünftige bauliche Entwicklung.

Begründung

Die Erweiterung der Kernzone B erfolgt für den zusammengehörenden Raum rund um den Kreisel, wo die bauliche Dichte hoch sein darf und einzelne Bauten Zentrumsfunktion übernehmen können. Aufgrund der zentralen Lage ist die Orientierung zum öffentlichen Raum von Bedeutung. Zusätzlich soll die Innenentwicklung vorangetrieben werden – entsprechende Projekte sind in Planung (Parz. Nr. 20) bzw. in Ausführung (Parz. Nr. 549).

Für die Überbauung «Dorfmatte» wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um die einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Das Gebiet wurde nach Gestaltungsplan bebaut, welcher im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 2020 aufgehoben wurde. Stattdessen machte die Dorfzone Zentrum weitreichende Vorgaben, sodass Baubewilligungen nur gestützt auf einen Bebauungsplan erteilt werden konnten. Diese Einschränkung fallen mit dem Aufheben der Dorfzone Zentrum weg. Wichtig aus Sicht der Gemeinde ist, dass mittels einer GP-Pflicht die einheitliche Gestaltung sichergestellt werden kann. Kleinere Änderungen sollen auch ohne GP möglich sein.

4.3.2. Feldacher, am Ronbach, Sandgütsch, Sandmatte



Abb. 6: Zonenplan neu, Wohnzonen Hildisrieden Süd



Abb. 7: Zonenplan bisher, Wohnzonen Hildisrieden Süd

Neue Zonierung: Wohnzone 4	Die neueren MFH-Überbauungen südlich und östlich des Dorfkerns werden den Bestandeshöhen entsprechend den Wohnzonen W4a (Feldmatt, Sandmatte), bzw. W4b (am Ronbach) zugeordnet. Die jeweiligen Gestaltungspläne werden beibehalten. Spielplätze werden mittels überlagerter Grünzone Freiraum gesichert.
Wohnzone 3	Aufgrund der hohen ÜZ-Werte bei Terrassenbebauungen werden die beiden Terrassenhäuser Sandgütsch weiter in einer separaten Zone abgebildet (W3-T). Der ordentlichen Wohnzone 3 (W3c) zugeordnet werden die Parz. Nrn. 294 und 345, welche von der Lage und Ausrichtung her nicht den angrenzenden Zonen zugeordnet werden können.
Wohnzone 1 und 2, gemischte Zone	Die heutige zweigeschossige Wohnzone im Quartier Sandgütsch wird aufgeteilt: Die unterste Reihe (inkl. Parz. 785) wird der Wohnzone 1b zugeordnet. Die Bauten nördlich davon verbleiben in der Wohnzone 2. Von der gemischten Zone kommt zusätzlich die Parz. Nr. 705 zur reinen Wohnzone W2. Ansonsten bleibt die Abgrenzung der Wohn- und Arbeitszone unverändert.
Begründung	Die Zoneneinteilung bildet die Strategie gem. Siedungsleitbild ab. Die neuen MFH werden eng am Bestand abgebildet, wodurch die Unterscheidung einer Wohnzone W4a und -b sowie einer separaten Terrassenhaus-Zone (W3-T) notwendig wird. Für die heutige zweigeschossige Wohnzone sieht das Siedungsleitbild vor, eine innere

Verdichtung anzustreben. Entsprechend werden die heute teilweise bestehenden Ausnutzungsreserven beibehalten, welche mittelfristig zu einer Weiterentwicklung des Quartiers beitragen können. Die unterste Reihe (inkl. Parz. 785) wird aufgrund der tiefen Bestandeshöhen und der Lage am südlichen Siedlungsrand der niedrigeren Wohnzone 1b zugeordnet.

Die bestehenden Gestaltungspläne Burehof Mitte, Eyholz und Feldacher werden aufgrund der jungen Bausubstanz (kein Weiterentwicklungspotenzial), der Parzellenstruktur (insb. Feldacher) und der Möglichkeit, die GP bei Bedarf später einfach ans neue Recht anzupassen zu können, beibehalten. Der GP «Burehof Mitte» ist zudem mit dem neuen Recht kompatibel. Durch das Beibehalten der Gestaltungspläne kann der Bestand mit vernünftigen ÜZ-Werten abgedeckt werden, wenn die ÜZ jeweils für den ganzen GP-Perimeter berechnet wird und die Nutzungsverteilung über den GP erfolgt.

4.3.3. Alpenblick, Hinderdorf, Müliweid, Rigiblick

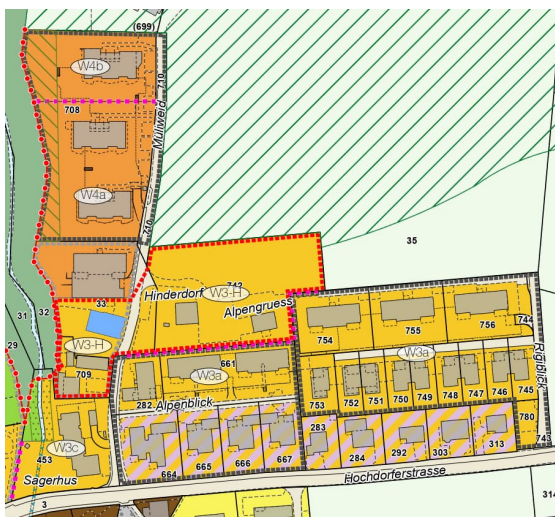


Abb. 8: Zonenplan neu, Wohnzonen Hildisrieden Nordost

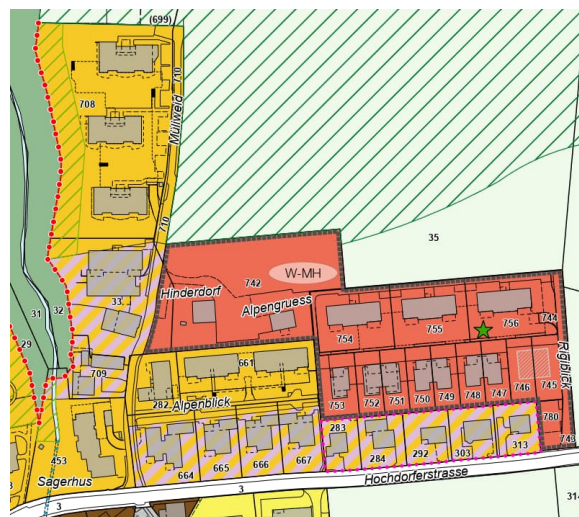


Abb. 9: Zonenplan bisher, Wohnzonen Hildisrieden Nordost

Neue Zonierung

Die vier nach Gestaltungsplan gebauten Mehrfamilienhäuser der Müliweid werden dem Bestand entsprechend den Wohnzone W4a und -b zugeordnet und gleichzeitig die Zonenabgrenzung angepasst. Der GP Müliweid bleibt erhalten, der GP Müli wird aufgehoben. Die Spiel- und Grünfläche Richtung Wald wird mittels überlagerter Grünzone Freiraum gesichert.

Wohnzonen 4

Die gemischte Zone entlang der Hochdorferstrasse bleibt bestehen. Auf die ursprünglich vorgesehene Unterteilung in zwei Zonen basierend auf den Bestandeshöhen wird verzichtet. Ein entsprechender Mitwirkungsbeitrag wurde von der OPK gutgeheissen. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich demnach in allen Mischzonen an den Möglichkeiten gem. bisherigem BZR (Grundwert GH = 11.0 m).

Wohn- und Arbeitszonen

Die übrigen Gebiete werden den Wohnzonen 3 zugeordnet. Damit werden die gemischte Zone im Bereich Müli und die Wohnzone Müliweid/Hinderdorf (W-MH) aufgehoben. Stattdessen wird der Bestand der nach GP realisierten Überbauungen Alpenblick und Rigiblick in der gleichen Zone (W3a) eng abgebildet. Die zugehörigen Gestaltungspläne werden beibehalten. Das Innenentwicklungsgebiet mit der Bauzonenreserve Parz. Nr. 742 und den Parz. Nrn. 33 und 709 wird der Wohnzone

Wohnzonen 3

W3-H zugeordnet. Sie bildet die ÜZ- und Gesamthöhenwerte ab, welche zur Abbildung des begleitenden Richtprojekts für das Gebiet Hinderdorf notwendig sind (vgl. Kap. 5.4 und 6.3).

Begründung

Müliweid	Die Zoneneinteilung entspricht der Strategie gem. Siedlungsleitbild. Der Bestand der Mehrfamilienhäuser der Müliweid kann – den GP-Bonus eingerechnet – gerade abgebildet werden, ein Weiterentwicklungspotenzial soll nicht geschaffen werden.
Rigiblick/Alpenblick	Gleiches gilt für die Überbauungen Alpenblick und Rigiblick. Auch hier wird der Bestand in einer separaten Zone restriktiv abgebildet. Durch die hohen ÜZ-Werte (Haupt- und Nebenbauten, vgl. auch Kap. 2.4.4) der beiden sehr ähnlichen MFH-Überbauungen ist es unumgänglich, eine eigene Zone für das Quartier zu schaffen. Mit den festgelegten Werten können auch die Doppeleinfamilienhäuser im Rigiblick abgebildet werden, wenn die Nutzungsverteilung über den GP beibehalten wird. Die Gebäudereihe ist dabei nach ÜZ-c anzurechnen. Die beiden Gestaltungspläne Alpenblick und Rigiblick werden entsprechend beibehalten. Sie können bei zukünftigem Bedarf einfach ans neue Recht angepasst werden.
Bauzonenreserve Hinderdorf/Müli- weid	Das zusammenhängende Gebiet Hinderdorf/Müliweid wird im Siedlungsleitbild als Innenentwicklungsgebiet bezeichnet. Drei Mitwirkungsrunden in der Erarbeitungsphase (Mitwirkung zum Umgang mit Gestaltungsplänen, Mitwirkung SLB, Prä-Mitwirkung zur OPR in einzelnen Quartieren) haben gezeigt, dass die Entwicklungsabsichten kontrovers diskutiert werden. Für das Gebiet Hinderdorf/Müliweid konnte im Rahmen der Einspracheverhandlungen eine einvernehmliche Lösung zwischen den beiden Parteien gefunden werden. Es gilt zukünftig die Wohnzone W3-H sowie eine Gestaltungsplanpflicht. Es sind die detaillierten Ausführungen in den Kap. 5.4 und Kap. 6.3 zu beachten.
Hochdorferstrasse	Entlang der Hochdorferstrasse ist eine Umzonung in eine reine Wohnzone mit gleichzeitiger Lärmempfindlichkeitsaufstufung nicht realistisch. Entsprechend verbleiben die Grundstücke in der Wohn- und Arbeitszone, wobei ein hoher Wohnanteil festgelegt wird. Die Möglichkeit, mit einer Arbeitsnutzung die Ausnützung der Parzellen zu verbessern, besteht im Übrigen bereits mit den heutigen Vorgaben gem. BZR.

4.3.4. Birkeweg, Sonnerain, Sonnhalde, Sonnhaldehof

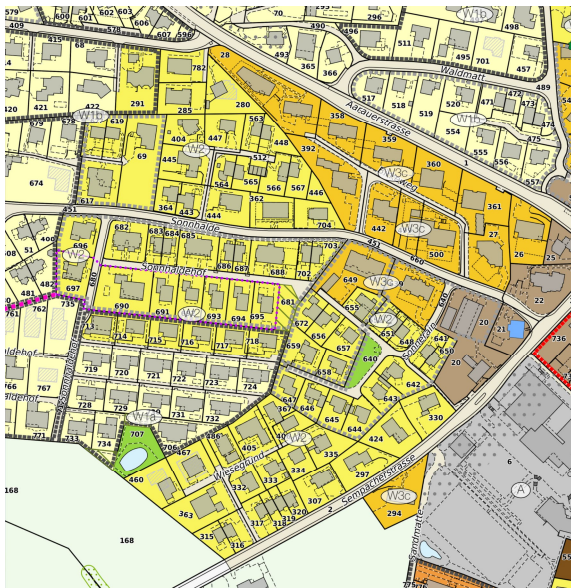


Abb. 10: Zonenplan neu, Birkeweg, Sonnerain, Sonnhalde/-hof

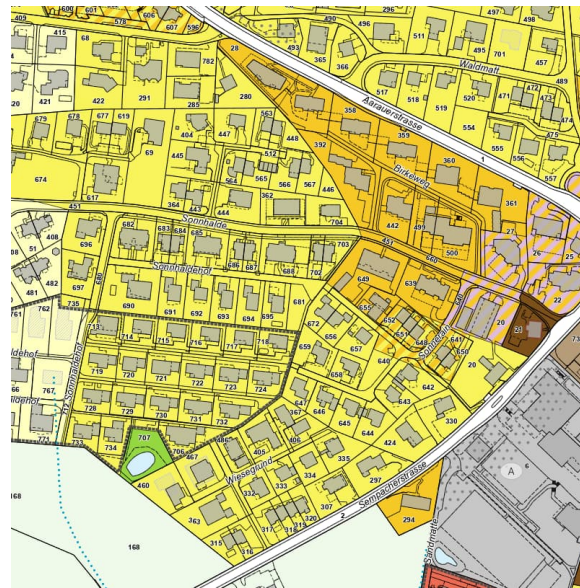


Abb. 11: Zonenplan bisher, Birkeweg, Sonnerain, Sonnhalde/-hof

Neue Zonierung

Die heutige dreigeschossige Wohnzone im Gebiet Birkeweg/Sonnerain wird neu der Wohnzone 3c zugeordnet. Sie wird ergänzt durch die kreiselnahen Parz. Nrn. 26 und 27 (bisher gemischte Zone). Die Gestaltungspläne Sonnerain 1. und 2. Etappe werden aufgehoben. In diesem Zusammenhang wird die Zone an die effektive Bebauung angepasst und bereinigt: Das EFH auf Parz. Nr. 655 wird der Wohnzone 2 zugeordnet und die Grundnutzung im Bereich der Parz. Nrn. 639, 651 und 651 an die Parzellengrenzen angepasst.

Wohnzone 3c

Die heutige 2-geschossige Wohnzone dicht (in obenstehender Abb. gelb-orange schraffiert) wird mit der Aufhebung der Gestaltungspläne aufgelöst. Die EFH der Quartiere Sonnerain und Wiesegrund werden allesamt der Wohnzone 2 zugeteilt. Die bisherige zweigeschossige Wohnzone wird in die Wohnzone 2 überführt, wobei die Zonenabgrenzung in den Gebieten Sonnhaldehof und an der Grenze zur heutigen Landhauszone angepasst wird. Teile des Quartiers Sonnhaldehof werden neu der W1a-Zone zugeordnet. Der Gestaltungsplan Sonnhaldehof 2. Etappe wird beibehalten. Die GP Sonnhalde 28 und Sonnhaldehof 1. Etappe werden aufgehoben.

Wohnzonen W1 und W2

Im Bereich des bisherigen GP Sonnhaldehof 1. Etappe wird zur Sicherung der Bestandeshöhen der «unteren» Gebäudereihe im Zonenplan eine Überlagerung «Höhenbeschränkung Sonnhaldehof» eingefügt.

Höhenbeschränkung Sonnhaldehof

Spielplätze werden mittels Grünzone in der Grundnutzung (Parz. Nr. 640) bzw. mit einer überlagerter Grünzone Freiraum (Parz. Nrn. 681 und 707) gesichert.

Grünzone, Grünzone Freiraum

Begründung

Die Anpassungen der Wohnzone 3c im Bereich Kreisel erfolgen im Zusammenhang mit der Aufhebung der gemischten Zone. Die reinen Wohnbauten werden der angrenzenden W3c-Zone zugeordnet.

Birkeweg

Sonnerain	Im Quartier Sonnerain erfolgt die Zonenunterteilung nach den Nutzungsmöglichkeiten der aufzuhebenden Gestaltungspläne Sonnerain 1. und 2. Etappe. Im Bereich W2 besteht vereinzelt ein geringes Ausbaupotenzial, wo die Möglichkeiten gem. GP heute noch nicht ausgeschöpft wurden. Ein Innenentwicklungspotenzial besteht auf Parz. Nr. 20, welche der Kernzone B zugeordnet wird (vgl. Kap. 4.3.1). Voraussetzung für das geplante Projekt ist die Aufhebung der altrechtlichen Gestaltungspläne.
Abgrenzung Wohnzonen 1 und 2	Im Allgemeinen werden mit der neuen Zonenabgrenzung zwischen W2 und der ehemaligen Landhauszone die Erkenntnisse der Quartieranalyse in die Grundnutzung überführt. Wichtig dabei ist, dass ein Grossteil der Wohnquartiere im Westen Hildisriedens nach rechtsgültigen Gestaltungsplänen bebaut wurde. Die Quartieranalyse zeigt, dass die Vorgaben gem. Bau- und Zonenordnung vielerorts über die Gestaltungspläne verschärft wurden. Für diverse Grundstücke wurden bspw. mittels Firstkoten die zulässigen Gebäudehöhen nach unten korrigiert. Mit der neuen Zonenabgrenzung wird diesen Regelungen Rechnung getragen und der Bestand abgebildet.
Sonnhaldehof	Die Abgrenzung zwischen W1 und W2 erfolgt im Quartier Sonnhaldhof aufgrund der Topografie. Die Bauten der obersten Reihe der zweiten GP-Etappe können nur mit der zulässigen Gebäudehöhe der Wohnzone 2 abgebildet werden. Für die unteren Reihen reichen die Höhen der W1a-Zone aus. Der Gestaltungsplan Sonnhaldhof 2. Etappe wird beibehalten. Er wird durch die Gemeinde im Gestaltungsplanverfahren ans neue Recht angepasst (vgl. Kap. 5.1). Die erste Etappe gibt unter anderem eine ungleiche Nutzungsverteilung sowie parzellenscharfe Firstkoten vor, weshalb der GP nicht einfach aufgehoben werden kann. Bei Bedarf kann der GP durch die Eigentümer später jedoch relativ einfach ans neue Recht angepasst werden. Im Rahmen der Mitwirkung wurden Eigentümer des Quartiers aktiv, um eine Bereinigung des Gestaltungsplans bereits in der laufenden Ortsplanungsrevision vorzunehmen. Mit der Sicherung der Bestandeshöhen der «unteren» Reihe über eine Eingliederungsvorschrift im BZR (Art. 16, Abs. 6) kann die Voraussetzung geschaffen werden, um den GP in der Ortsplanungsrevision aufzuheben.
Wiesegrund	In der Mitwirkung zum Siedungsleitbild haben sich die Eigentümer des Quartiers Wiesegrund gegen eine grössere Innenentwicklung stark gemacht. Dieser Strategie entsprechend wurde mit der Zuordnung zur Wohnzone 1a der Bestand abgebildet, ohne grössere Entwicklungsreserven zu schaffen. Im Rahmen der Mitwirkung hat sich gezeigt, dass die Möglichkeiten gem. heutigem BZR (maximale Gebäudehöhe = ca. 11.5 m) dennoch beibehalten werden sollen. Mit der Zuordnung zur W2 ist dies sichergestellt ($GH_{\max.} = 11.0$ m).
Sonnhalde/Grossacher	Die westliche Grenze der Wohnzone 2 verläuft im Quartier Sonnhalde und Grossacher dort, wo keine Gestaltungspläne mehr gelten und das Potenzial der Wohnzone 2 genutzt werden kann. Ausnahme davon ist einzig Parz. 291, welche aufgrund der Parzellierung jedoch über ein Entwicklungspotenzial verfügt und eine Zuordnung zur W2 angemessen erscheint.

4.3.5. Waldmatt

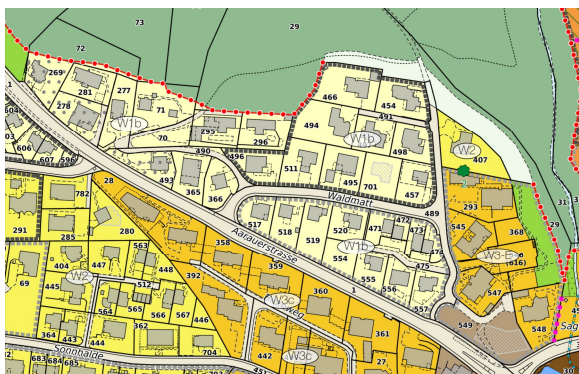


Abb. 12: Zonenplan neu, Waldmatt

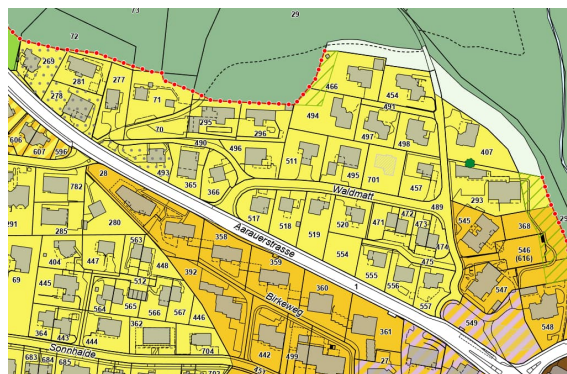


Abb. 13: Zonenplan bisher, Waldmatt

Neue Zonierung

Die bisherige zweigeschossige Wohnzone Waldmatt wird grösstenteils in die Wohnzone 1b überführt. In der Wohnzone 2 belassen wird einzig Parz. Nr. 407. Damit der Gestaltungsplan Waldmatt 3. Etappe aufgehoben werden kann, wird für die Parz. Nrn. 293, 368 und 545-548 eine separate Erhaltungszone festgelegt. Ebenso aufgehoben wird die 2. Etappe des GP Waldmatt, während die erste Etappe beibehalten wird.

Wohnzonen

Östlich der Erhaltungszone wird die an den Wald angrenzende Gartenanlage der Grünzone zugeordnet. Auf das Festlegen einer überlagerten Grünzone Freiraum für die Parz. Nrn. 368 und 546 wird gem. Antrag Eigentümerschaft im Mitwirkungsverfahren verzichtet. Die bisherige Freihaltezone auf Parz. Nrn. 466 und 494 wird aufgehoben.

Grünzone, Grünzone Freiraum

Begründung

Mit der Unterteilung der einzelnen Zonen wird der heutigen Bebauung Rechnung getragen. Gerade im westlichen Bereich und im GP-Perimeter Waldmatt 1. Etappe wurden sehr niedrige Gebäude realisiert. Mit der Zuordnung zur W1b-Zone mit den tiefsten Gesamthöhen kann der Bestand gut abgebildet werden und der EFH-Charakter des Quartiers wird gesichert. Parz. Nr. 407 ist nicht Teil eines Gestaltungsplans. Für dieses Grundstück werden die heutigen Nutzungsmöglichkeiten mit der Zuordnung zur W2 gesichert.

Wohnzone 1b

Wie in Kap. 3.2 erläutert, sind die Grundlagen des GP Waldmatt 3. Etappe veraltet und unvollständig. Um den GP aufheben und dennoch den Bestand eng abbilden zu können, wird die neue Erhaltungszone definiert. Sie sichert die Bestandeshöhen und -volumen und macht genaue Vorgaben zum Handlungsspielraum.

Erhaltungszone

4.3.6. Wohnzonen West

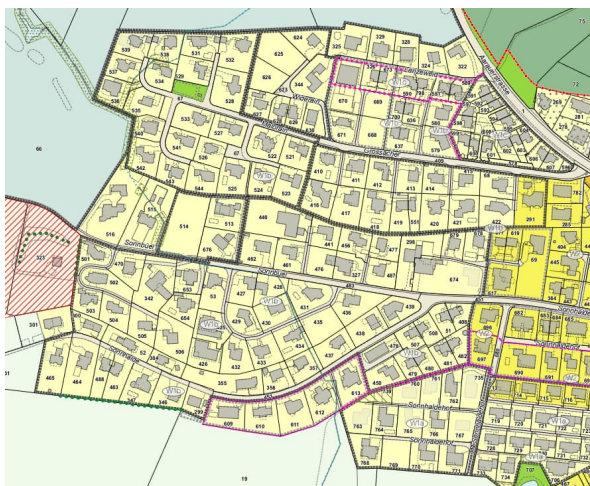


Abb. 14: Zonenplan neu, Wohnzonen West

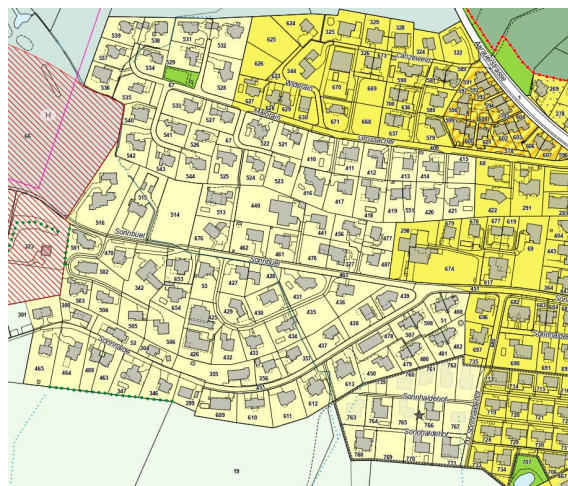


Abb. 15: Zonenplan bisher, Wohnzonen West

Neue Zonierung

Relevanz Gestaltungspläne

Bei den in diesem Kapitel behandelten Wohnzonen im Westen Hildisriedens ist separat auf den Einfluss der Gestaltungspläne hinzuweisen. Lediglich acht Grundstücke unterliegen heute keinem Gestaltungsplan: Die Parz. Nrn. 301, 515 und 516 im Westen sowie die im Norden an den Golfplatz angrenzenden Parz. Nrn. 322, 324, 325, 328 und 329. Für allen anderen Gebieten gelten die Vorgaben der einzelnen Gestaltungspläne. Diese legen ausnahmslos parzellenscharfe Firstkoten fest.

Wohnzone W1b

Die heutige Landhauszone wird neu in die niedrigste Wohnzone W1b überführt. Zusätzlich werden die Quartiere Länzweid und Widerain aufgrund der jeweiligen Gestaltungsplanvorgaben von der zweigeschossigen Wohnzone der W1b-Zone zugeordnet. Die zweigeschossige Wohnzone dicht im Gebiet Länzweid wird aufgehoben. Am südlichen Siedlungsrand wird für das Gebiet Länganny eine Überlagerung eingefügt, welche die zusätzliche Höhenbeschränkung gem. Art. 16 BZR räumlich verortet (vgl. Kap. 3.2).

Wohnzone W1c

Für sieben Parzellen entlang der Länzweidstrasse wird aufgrund eines Antrags in der Mitwirkung eine separate Wohnzone W1c festgelegt. Es gelten um 3 Prozentpunkte höhere ÜZ-Werte als in der Wohnzone W1b (ÜZ-a = 0.27, vgl. Anhang 1 BZR). Die Abgrenzung zur Wohnzone W1b ist im Zonenplan speziell gekennzeichnet. Aus einer gütlichen Einigung im Rahmen der Einspracheverhandlung wird auch das Gestaltungsplan-Gebiet Länzweid, Etappe A der Wohnzone W1c zugeordnet.

Wohnzone W1a

Das Gestaltungsplangebiet Sonnhaldehof, 3. Etappe wird wie die östlich daran angrenzenden Quartiere der Wohnzone 1a zugeordnet. Die Abgrenzung zur Wohnzone W1b ist im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

Umgang mit Gestaltungsplänen

Die Gestaltungspläne Länganny/Sonnhalde, ~~und~~ Länzweid Etappe B und C werden aufgehoben, die übrigen Gestaltungspläne bleiben bestehen. Der GP Sonnhalde ist kompatibel mit dem neuen Recht. Die GP Grossacher, Malorain, Sonnbüel, sowie Sonnhaldehof, 2. Etappe werden ans neue Recht angepasst (Details dazu in Kap. 5.1).

Begründung

Die separate Mitwirkung zum Umgang mit den Gestaltungsplänen (vgl. Kap. 2.4.1) hat gezeigt, dass die Eigentümer grossmehrheitlich an den Firstkoten gem. GP festhalten wollen. Dadurch ist die Festlegung der Zonengrenzen weniger auf die heutige Zonierung, sondern vorwiegend auf die zulässigen Höhen gem. GP auszurichten. So wären beispielsweise in der heutigen Landhauszone gem. BZR Gebäudehöhen bis 11 m zulässig. Mit den Firstkoten, die über die Gestaltungspläne für jedes Grundstück festgelegt wurden, werden die Gebäudehöhen systematisch nach unten korrigiert. Die Quartieranalyse sowie die Analyse der einzelnen Gestaltungspläne führt dazu, dass für die Quartiere im Westen die W1b-Zone mit einer Gesamthöhe maximal (=Firsthöhe) von 9.5 m festgelegt wird, so auch für die Quartiere Länzweid und Widerain der bisherigen zweigeschossigen Wohnzone.

Die zweigeschossige Wohnzone dicht kann aufgehoben werden, weil die neuen Nutzungsmasse gem. BZR ausreichen, um die Bebauung gem. GP abzubilden. Um die Nutzungsverteilung weiter geregelt zu haben, wird der GP Länzweid, Etappe A beibehalten.

Die Wohnzonen W1a und W1b unterscheiden sich in den vorgegebenen Gesamthöhen und ÜZ-Werte nicht. Die Bestandesanalyse hat jedoch gezeigt, dass das Quartier Sonnhaldenhof eine höhere Dichte aufweist als bspw. die Quartiere der bisherigen Landhauszone. Basierend auf dem strategischen Grundsatz, in den EFH-Quartieren im Westen die heutigen Gebäudehöhen beizubehalten und über eine angemessen hohe ÜZ ein Ausbaupotenzial zu schaffen, wurde die ÜZ der beiden W1-Zonen gem. Bestand des Quartiers Sonnhaldenhof festgelegt. Mit der ÜZ-a = 0.24 wird vor allem in den Quartieren der bisherigen Landhauszone ein Zubaupotenzial geschaffen, welche auch mit einer ÜZ-a = 0.21 oder tiefer abgebildet werden könnten.

Die Schaffung einer zusätzlichen Wohnzone W1c dient der Kompensation von überdurchschnittlich stark von der Verkehrszonenausscheidung betroffenen Parzellen (Länzweidstrasse) bzw. zur Abbildung von nicht genutzten Ausnützungsreserven gem. rechtsgültigem Gestaltungsplan (Länzweid, Etappe A). Die detaillierte Begründung kann Kap. 6.1 entnommen werden. Hinweis: Die Hauszufahrten auf den Parz. Nrn. 326 und 581 werden im Zonenplan nicht mehr den Verkehrszonen zugeordnet. Die Durchfahrt zu den angrenzenden Grundstücke ist im Grundbuch über Servitute gesichert.

Um der hohen Bestandesdichte im Quartier Sonnhaldenhof dennoch gerecht zu werden, wird für die W1a-Zone eine tiefere Grünflächenziffer festgelegt (GZ = 0.20 statt 0.30). Zusätzlich wird für die Wohnzone W1b eine Satteldachpflicht für Hauptbauten eingeführt (vgl. Art. 16 BZR). Diese orientiert sich am Bestand und nimmt den Grundsatz ins BZR auf, welcher bisher in vielen Gestaltungsplänen vorgegeben war.

Die Mehrheit der Gestaltungspläne der westlichen Wohnzonen werden beibehalten. Hauptgrund sind die darin festgelegten Firstkoten. Um auch in Zukunft anwendbare Grundlagen zu haben, werden die genannten Gestaltungspläne durch die Gemeinde im Gestaltungsplanverfahren ans neue Recht angepasst. Der GP Länzweid, Etappe A wird beibehalten, um die Nutzungsverteilung weiter über den GP zu regeln. Der GP Sonnhaldenhof, 3. Etappe wird bis 2023 nach altem Recht fertiggestellt.

Zonenabgrenzung

Abgrenzung W1a und W1b

Neue Wohnzone W1c

Unterschiede W1a und W1b

Gestaltungspläne

4.3.7. Mülacher



Abb. 16: Zonenplan neu, Arbeitszone Mülacher



Abb. 17: Zonenplan bisher, Arbeitszone Mülacher

Anpassungen

Die Erschliessung der Parz. Nr. 469 erfolgt über die mehrheitlich landwirtschaftlich genutzte Parz. Nr. 44. Der eingezonte Teil der Parzelle wird der Verkehrszone zugeordnet. Diese wird um eine Fläche von rund 12 m² vergrössert, welche eingezont wird, um die bestehende Erschliessung korrekt im Zonenplan abzubilden. Die im Zonenplan eingezeichnete Siedlungsrandbepflanzung sowie die Freihaltezone im Bereich der Parz. Nr. 469 werden aufgehoben. Der Gewässerraum wird mit der Grünzone Gewässerraum gesichert.

Begründung

Der Zonenplan wird bereinigt und an die Ist-Situation angepasst. Zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung wird auf Art. 55 BZR verwiesen.

4.3.8. Einzonung Mülacher Ost



Abb. 18: Zonenplan neu, Einzonung Mülacher Ost



Abb. 19: Zonenplan bisher, Einzonung Mülacher Ost

Absicht und Ausgangslage

Die Gemeinde Hildisrieden verfügt über ein auf das Gewerbegebiet Mülacher begrenztes Arbeitszonen-Angebot. Gespräche zwischen der Gemeinde und einer Vertretung der Eigentümerschaft der Arbeitszone Mülacher haben ergeben, dass gewisse Betriebe aufgrund der engen Platzverhältnisse an ihre Grenzen stossen bzw. zukünftig stossen könnten. Ungenutzte Grundstücke sind in der Arbeitszone nicht vorhanden. Um den Betrieben einen Handlungsspielraum für die zukünftige Weiterentwicklung bieten zu können, soll die Arbeitszone gem. Siedlungsleitbild Richtung Osten erweitert werden können. Gem. Forderung Kanton und Region ist dazu der

konkrete Erweiterungsbedarf nachzuweisen. Mit einer Reduktion des Waldabstands gem. § 136, Abs. 3 PBG besteht die Möglichkeit, die Arbeitszone um einen Streifen von ca. 12-15 m zu vergrössern. Im Rahmen der weiteren Diskussion wurde konkret von der Eigentümerschaft der Parz. Nr. 570 Platzbedarf in einem bereits kurzfristigen Zeithorizont angemeldet.

Eckwerte

Gegenstand	Einzonung einer Fläche von 378 m ² von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Arbeitszone (ArZ).
Grundstück	Teilfläche der Parzelle Nr. 570, Grundbuch Hildisrieden.
Lage	Die Einzonungsfläche grenzt nordöstlich an die bestehende Arbeitszone Mülacher an und vergrössert diese Richtung Wald.
Absicht	Der ansässige Sanitärbetrieb «Gebäudetechnik Estermann AG» stösst auf seinem Grundstück an seine Kapazitätsgrenzen und hat der Gemeinde gegenüber den Erweiterungsbedarf aufgezeigt. Mit einer streifenweisen Einzonung Richtung Wald kann eine Weiterentwicklungsmöglichkeit für den Betrieb geschaffen werden.
Begründung	Mit der vorgesehenen Einzonung können die Platzverhältnisse direkt beim bestehenden Betrieb entlastet werden. An das Grundstück angrenzend, wie auch in der ganzen Arbeitszone, stehen keine Erweiterungsflächen zur Verfügung. Deshalb ist die flächenmässig kleine Bauzonenerweiterung einer Aussiedelung des Betriebs an einen anderen Standort vorzuziehen. Die Erweiterung Mülacher Ost ist im Siedlungsleitbild strategisch vorgesehen (vgl. Leitsätze 2.2 und 3.13). Unter der Voraussetzung, dass der Bedarf nachgewiesen werden kann, soll eine Bauzonenerweiterung Richtung Osten bereits in einem kurzfristigen Zeithorizont möglich sein. Seitens Eigentümerschaft wurde an mehreren Gesprächen mit der Gemeinde sowie im Schreiben vom 12. April 2021 auf den Erweiterungsbedarf hingewiesen. Wie von der Ortsplanungskommission verlangt, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches dem Planungsbericht ebenfalls beiliegt (Beilage 8). Dieses zeigt auf, wie die Erweiterung des bestehenden Gebäudes realisiert werden soll und welche Räumlichkeiten zusätzlich realisiert werden sollen. In Abweichung zur Eingabe zur Vorprüfung vom 29.11.2021 ist die Einzonungsfläche an das Bebauungskonzept angepasst. Mit der zusätzlichen Fläche von rund 50 m² wird die Erweiterung sinnvoll arrondiert, um das Einhalten der Grenzabstände sicherzustellen. Hinweis: Die Bebauungsstudie lag bei Eingabe zur Vorprüfung bereits vor und diente als Grundlage, sie wurde fälschlicherweise dem Planungsbericht aber nicht beigelegt.
Konflikte	- Siedlungsbegrenzungslinie gem. Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 - Landwirtschaft - Waldabstand
Auflagen	- Die Einzonung unterliegt der Mehrwertabgabe nach § 105 PBG. Diese wird nach der Genehmigung festgelegt.

Tab. 5: Faktenüberblick Einzonung Mülacher Ost in die Arbeitszone

Auswirkungen	Beurteilung
Effiziente Bodennutzung	Die betroffene Fläche grenzt an die intensiv genutzte Arbeitszone Mülacher an. Eine geeignete Erweiterungsfläche innerhalb der Bauzone steht nicht zur Verfügung. Mit einer flächenmässig kleinen Einzonung kann die Weiterentwicklung des Betriebs am bestehenden Standort ermöglicht werden.
Landwirtschaft, FFF	Mit der Einzonung werden 378 m ² Landwirtschaftsland beansprucht. Die Fläche weist gem. Kartierung des Kantons keine FFF-Qualität auf.
Landschaft	Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt in einer leichten Hanglage Richtung Wald und Ron und ist damit landschaftlich kaum einsehbar. Der geplante Anbau verschwindet grösstenteils hinter dem bestehenden Gebäude und wird von der Nordseite durch die Bäume rund um die Ron verdeckt.
Gewässer	Nördlich der Parzelle fliesst die Ron. Der Gewässerraum wird mit der vorliegenden Revision ausgedehnt, tangiert die Einzonung jedoch nicht.
Naturgefahren	Die Parzelle ist gem. Gefahrenkarte nicht von Naturgefahren betroffen.
Erschliessung	Die Erschliessung ist über die bestehende Erschliessung gewährleistet.
Verkehr	Die zusätzliche Nutzung durch den neuen Ausstellungsraum und die Büroräumlichkeiten dürfte etwas zusätzlichen Verkehr erzeugen. Das Ausmass dürfte aber bescheiden bleiben. Das Baukonzept sieht eine unterirdische Parkierung vor.
Wald	Die Einzonungsfläche liegt zwischen Arbeitszone und dem Wald. Entsprechend ist nach der Vorprüfung ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen, um die zukünftig geltende statische Waldgrenze zu bestimmen. Die Waldfeststellung ist zusammen mit der Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufzulegen. Weiter ist die Reduktion des Waldabstands gem. § 136, Abs. 3 PBG zu prüfen. Aufgrund der leichten Hanglage besteht seitens Wald für die höher gelegene Einzonungsfläche keine Gefahr. Deshalb dürfte eine Ausnahmegewilligung für die Reduktion des Waldabstands auf 15 m für Bauten bzw. 10 m für Anlagen durch die Baubewilligungsbehörde in Aussicht gestellt werden.
Lärm	Die Einzonung vergrössert die bestehende Arbeitszone, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt. Es sind keine übermässigen Zusatzemissionen zu erwarten.

Auswirkungen	Beurteilung
Umwelt	Der Standort ist nicht belastet. Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung halten sich im üblichen Rahmen.
Siedlungsbegrenzungslinie	Der Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 des regionalen Entwicklungsträgers LuzernPlus enthält rund um die Arbeitszone Mülacher eine Siedlungsbegrenzungslinie des Typs A. Diese würde mit der Einzonungsfläche leicht überschritten. Der Teilrichtplan sieht jedoch vor, dass projektbezogene Erweiterungen eines bestehenden Betriebs keine Anpassung des Richtplans notwendig machen (vgl. Punkt 1.5, lit. e, TRP Siedlungslenkung 2030). Die vorgesehene Einzonung erfüllt diese Voraussetzungen. Mit Schreiben vom 9. September 2021 bestätigt LuzernPlus, dass die Einzonung seitens RET gutgeheissen wird (vgl. Beilage 6).

Tab. 6: Beurteilung nach Art. 47 RPV

Fazit	Mit der Einzonung kann dem ansässigen Sanitärbetrieb mit einem geringen Flächenverbrauch eine Ausbau- und Zukunftsperspektive geboten werden. Die Erweiterung der Arbeitszone ist einer Aussiedelung oder gar Neueinzonung auf der grünen Wiese klar vorzuziehen. Es sprechen keine übergeordneten Interessen gegen die Einzonung.
-------	--

4.3.9. Einzonung im Bestand Burehof Mitte

Absicht und Ausgangslage

Das gem. BILU schützenswerte Wohnhaus an der Luzernerstrasse 9 liegt als einziges Gebäude des Dorfkerns von Hildisrieden in der Landwirtschaftszone. Die Zonenzuordnung ist historisch bedingt, das Wohnhaus von 1804 gehörte seit jeher zum Landwirtschaftsbetrieb «Burehof Mitte» im Zentrum von Hildisrieden. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll das historische Wohnhaus in die Kernzone eingezont werden, um den Fortbestand und Schutz des für das Ortsbild von Hildisrieden sehr relevanten Gebäudes besser gewährleisten zu können.

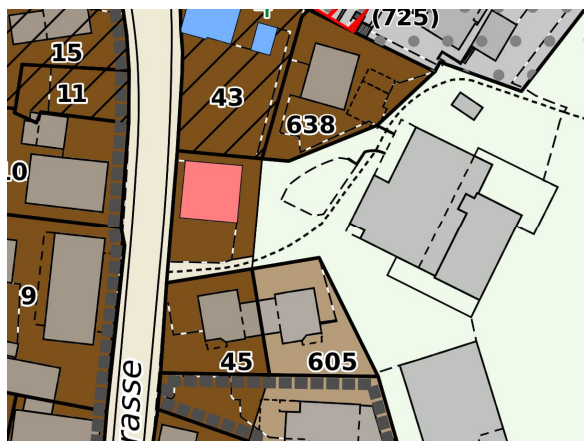


Abb. 20: Zonenplan neu, Einzonung Mülacher Ost



Abb. 21: Zonenplan bisher, Einzonung Mülacher Ost

Eckwerte

Gegenstand	Einzonung einer Fläche von 444 m ² von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Kernzone A (KA) bzw. von 60 m ² die Verkehrszone. Die Einzonung umfasst das gem. BILU schützenswerte Wohnhaus inkl. Umgebung sowie die Erschliessung der Parz. Nrn. 44, 45 und 605.
Grundstück	Teilfläche der Parzelle Nr. 44, Grundbuch Hildisrieden.
Lage	Die Einzonung ergänzt die Kernzone A um eine Bauzonenlücke in der ersten Bautiefe östlich der Luzernerstrasse.
Absicht	Mit der Einzonung wird beabsichtigt, den Schutz des historischen Gebäudes langfristig sicherzustellen und das bestehende Volumen besser zu nutzen.
Begründung	Das Gebäude von 1804 ist im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingetragen und trägt damit wesentlich zum Ortsbild der Gemeinde Hildisrieden bei. Die Wichtigkeit des Gebäudes als identitätsstiftende Referenz im Dorfkern wird bereits im Siedlungsleitbild thematisiert. So zielt die Kernzone A auf den Erhalt der ursprünglichen Siedlungsstrukturen entlang der Luzernerstrasse ab, deren Qualitäten erhalten werden sollen. Das Wohnhaus auf Parz. 44 gilt dabei als eine der wichtigsten Referenzen. Mit einer Einzonung wird dieser Bedeutung Rechnung getragen. Des Weiteren bestehen in der Landwirtschaftszone keine Möglichkeiten, das heutige Volumen des Hauses optimal zu nutzen. Seitens Eigentümerschaft wäre es wünschenswert, innerhalb des Volumens eine zweite Wohnung realisieren zu können. Mit einer Einzonung kann entsprechend ein Anreiz geschaffen werden, das Gebäude zu pflegen und unterhalten. Investitionen in das schützenswerte Wohnhaus dürften auch im Sinne der kantonalen Denkmalpflege sein. Gleichzeitig kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Mit einer Einzonung kann gleichzeitig die Erschliessungssituation der Parz. Nrn. 44, 45 und 605 bereinigt werden (Zuordnung zur Verkehrszone). Die genannten Parzellen werden bereits heute ab der Kantonsstrasse über die zur Einzonung vorgesehene Fläche erschlossen. Mit der Einzonung erfolgt die Erschliessung zukünftig über Bauzone, wodurch die Situation rechtlich bereinigt werden kann.

Eckwerte

Konflikte	- Landwirtschaft - BILU
Auflagen	- Die Einzonung unterliegt der Mehrwertabgabe nach § 105 PBG. Diese wird nach der Genehmigung festgelegt.

Tab. 7: Faktenüberblick Einzonung Burehof Mitte in die Arbeitszone

Auswirkungen	Beurteilung
Effiziente Bodennutzung	Die von der Einzonung betroffene Fläche ist bebaut, bzw. wird als Garten sowie als Erschliessungsfläche genutzt. Ohne Einzonung sind die Entwicklungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt, die Einzonung ermöglicht eine effizientere Nutzung im bestehenden Volumen und schafft dadurch einen Investitionsanreiz.
Landwirtschaft, FFF	Mit der Einzonung geht keine landwirtschaftliche Nutzfläche verloren.
Landschaft	Landschaftlich ist die betroffene Fläche bereits heute als bebaut zu bezeichnen, sie wird als Teil des Siedlungsgebiets wahrgenommen. Sie grenzt direkt an die Kernzone A an, welche den Erhalt der identitätsstiftenden Siedlungsstruktur im Ortskern von Hildisrieden bezweckt. Das schützenswerte Objekt auf Parz. Nr. 44 ist eine der wichtigsten Referenzen im Dorfkern Hildisriedens.
Gewässer	Es sind keine Gewässer vorhanden.
Naturgefahren	Die Parzelle ist gem. Gefahrenkarte nicht von Naturgefahren betroffen.
Erschliessung	Die Erschliessung ist über die bestehende Erschliessung gewährleistet. Eine Einzonung darf zudem eine zukünftige Weiterentwicklung des Dorfkerns, wie sie im Siedlungsleitbild vorgesehen ist, nicht beeinträchtigen. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die Erschliessung des Erweiterungsgebiets über die Parz. Nr. 44 möglich bleibt. Dazu sind die Wegrechte grundbuchlich zu sichern und entsprechende Vorgaben im BZR vorzusehen.
Verkehr	Mit der Einzonung kann eine zweite Wohnung innerhalb des bestehenden Wohnhauses realisiert werden. Diese ist der einzige zusätzliche Verkehrserzeuger.
Wald	Es ist kein Wald vorhanden.
Lärm	Mit der Zuordnung zur Kernzone verändert sich die Lärmempfindlichkeitsstufe nicht. Stufe III ist der Lage an der Kantonsstrasse angemessen.
Umwelt	Der Standort ist nicht belastet. Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung halten sich im üblichen Rahmen.

Tab. 8: Beurteilung nach Art. 47 RPV

Fazit

Aus öffentlicher Sicht kann die Einzonung im Bestand des schützenswerten Gebäudes unterstützt werden. Einerseits kann das bestehende Gebäude in der Kernzone A optimaler genutzt werden, andererseits wird ein Anreiz geschaffen, das für das Ortsbild wichtige Gebäude weiter zu unterhalten und zu pflegen. Es sprechen keine übergeordneten Interessen gegen die Einzonung.

4.4. Bauzonenkapazität

**Einwohnerkapazität
Stand SLB**

Die Kapazität in den bestehenden Bauzonen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes 2019 anhand des Luzerner Bauzonen-Analysetools LUBAT berechnet. Dieses ergab für den Betrachtungshorizont des Siedlungsleitbildes eine theoretische Kapazität von rund 350 Einwohnern. Die Gemeinde Hildisrieden hatte und hat damit keinen Einzonungsbedarf und wird als Kompensationsgemeinde bezeichnet. Allfällige Einzonungen sind gem. kantonalem Richtplan flächengleich zu

kompensieren. Die Einwohnerkapazität der Bauzonen betrug insgesamt rund 2'600 Einwohner.

Für die Vorprüfung wurde die Bauzonenkapazitäts-Berechnung auf den neusten Stand gebracht. Gem. der aktuellen LUBAT-Version vom 12. August 2021 weist der rechtskräftige Zonenplan eine Einwohnerkapazität von 2'550 Einwohner auf. Sie übersteigt damit immer noch den Bedarf für die nächsten 15 Jahre, Hildisrieden bleibt eine Kompensationsgemeinde.

Die in der Beilage 3 für den Zonenplanentwurf hergeleiteten Kapazitätswerte basieren auf der aktuellsten LUBAT-Version. Mit der Überführung der Nutzungsplanung ins neue Baurecht werden teilweise zusätzliche Reserven geschaffen. Dies zeigt sich in der Einwohnerkapazität von rund 2'650 Einwohner. Dies sind rund 100 zusätzliche Personen im Vergleich zum rechtsgültigem Zonenplan.

Einwohnerkapazität
aktuell

Vergleich der theo-
retischen Einwohn-
erkapazität

4.5. Anpassungen Nichtbauzone

4.5.1. Aufhebung Naturschutzzone Ohmeling

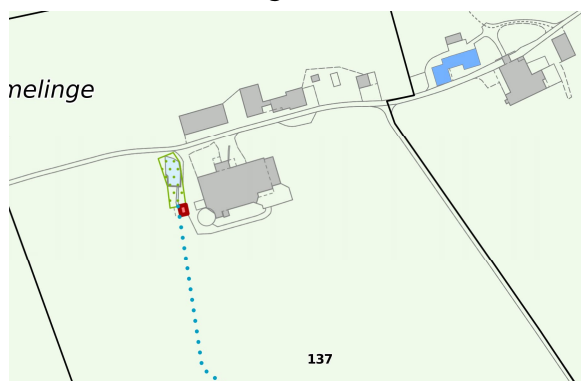


Abb. 22: Zonenplan neu, Naturschutzzone Ohmeling



Abb. 23: Zonenplan bisher, Naturschutzzone Ohmeling

Die kommunale Naturschutzzone wird ersatzlos aufgehoben.

Anpassung

Die Anpassung erfolgt auf ein Baugesuch von 2017. In Rahmen dessen Beurteilung wurde festgestellt, dass die Abgrenzung der kommunalen Naturschutzzone nicht auf die tatsächlichen Begebenheiten Rücksicht nimmt und angepasst werden muss. Die Naturschutzzone wurde im Rahmen einer früheren Ortsplanungsrevision sehr rudimentär ausgeschieden. Einerseits verläuft sie über die als befestigte Fläche bezeichnete Hofzufahrt und gar das bestehende Gebäude. Andererseits ist der Weiher auf drei Seiten mit einer befestigten Betonmauer eingefasst und wird gegen Norden von der Strasse abgegrenzt. Daraus ergibt sich keine wertvolle Naturschutzfläche, weshalb die Gemeinde deren Aufhebung vorsieht. Die Situation ist aus dem Orthofoto ersichtlich und hat sich bei einer Besichtigung vor Ort bestätigt. Das Gewässer ist mit der neuen Freihaltezone Gewässerraum ausreichend geschützt. Ein Ersatz für die Naturschutzzone wird nicht geschaffen, da keine geeigneten Flächen mit einem hohen ökologischen Nutzen zur Verfügung stehen.

Begründung

5. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

5.1. Umgang mit Sondernutzungsplänen

Diverse Kapitel dieses Planungsberichts zeigen die Relevanz der Gestaltungspläne für die Ortsplanungsrevision in Hildisrieden auf. Zusammenfassend listet dieses Kapitel die wichtigsten Erkenntnisse und den Umgang mit den Sondernutzungsplänen auf. Die zugehörige GP-Analyse liegt dem Planungsbericht in Beilage 5 bei. Hinweis: Der Umgang mit den einzelnen Gestaltungsplänen wird im Zonenplan informativ dargestellt.

Ausgangslage

Rechtliche Vorgaben

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Bisher unbebaute Flächen können zwar noch gemäss GP und damit nach altem Recht bebaut werden (Übergangsregelung gem. PBG bis 2023). Generell stellt sich aber das Problem, dass die bisherige AZ nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden kann.

Bedeutung für bestehende Sondernutzungspläne

Sondernutzungspläne, welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der BP/GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden BP/GP aufzuheben oder bei Bedarf an das neue Recht anzupassen. Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wurden die verschiedenen Sondernutzungspläne geprüft.

Mitwirkung und Strategie

Die Gemeinde Hildisrieden verfügt über einen Bebauungsplan und rund 30 rechtsgültige Gestaltungspläne, welche die Vorgaben aus BZR und Zonenplan präzisieren und teilweise verschärfen. Entsprechend ist der Umgang mit diesen Grundlagen von entscheidender Bedeutung in der Ortsplanungsrevision. Aufgrund dieser Wichtigkeit wurde die Bevölkerung bereits während der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds umfassend informiert und zur Mitwirkung aufgefordert. In zwei Mitwirkungsrunden konnte für jedes Quartier die Strategie für den Umgang mit den Gestaltungsplänen definiert werden.

Handlungsoptionen

Grundsätzlich werden Gestaltungspläne, die nicht mit dem neuen Recht kompatibel sind, wo immer möglich aufgehoben und in der Grundnutzung abgebildet. Dies ist jedoch nur in gewissen Fällen möglich, weshalb folgende Handlungsoptionen umgesetzt werden:

1. Aufhebung:
 - a. Aufhebung ohne Anpassungen in der Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR): Es gelten die Bestimmungen der ordentlichen Bauzone.
 - b. Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung: Weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP werden in die Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR) übertragen (vgl. Kap. «Übertragungen von Bestimmungen in die Grundnutzung (BZR und Zonenplan)»).
2. Anpassung im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Zuständigkeit Gemeinde):

Anpassung im Gestaltungsplanverfahren (vgl. § 77 PBG), parallel zur Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde führt ein GP-Verfahren durch, bei welchem einfach anzupassende Gestaltungspläne an das neue Recht angepasst werden. Dabei werden die alten Baubegriffe ersatzlos gestrichen (aGF, Geschossigkeit). Anschliessend gelten die Vorgaben des BZR (ÜZ und Gesamthöhe). Die kompatiblen Bestimmungen bleiben weiterhin gültig (z.B. Höhenkoten und Baufelder). Dies betrifft häufig Bestimmungen, welche nicht einfach im BZR abgebildet werden können (z.B. separate Vorgaben pro Parzelle). Die öffentliche Auflage der GP-Änderung erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

3. Anpassung bei Bedarf / Zuständigkeit Grundeigentümer:

Der Gestaltungsplan wird vorerst beibehalten. Die Grundeigentümer passen ihn von sich aus bei Bedarf an oder beantragen eine Aufhebung. Dies erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im GP-Verfahren. Kriterien und Anwendungsfälle: Spezialnutzungen; einfache Eigentumsverhältnisse; sehr spezifische Regelungen, die nicht aufgehoben oder angepasst werden können; ungleiche Nutzungsverteilung; bauliche Einheit, welche eine individuelle Entwicklung einer Parzelle nicht zulässt; Reserven in Grundnutzung schaffen, die bei gemeinsamer Entwicklungsstrategie im Quartier konsumiert werden können.

Umsetzung

Folgende Gestaltungspläne werden auf Grundlage von § 22 Abs. 3 PBG ohne Anpassung an die Grundnutzung aufgehoben:

- GP Gemeindezentrum (2006)
- GP Länzeweid, Etappe B (1991)
- GP Länzeweid, Etappe C (2000, 2018)
- GP Müli (2009)
- GP Sonnerain, 1. Etappe (1995, 1996)
- GP Sonnerain, 2. Etappe (1999, 2005)
- GP Sonnhalde 28 (1993, 2001)
- GP Waldmatt, 2. Etappe (1983)

Bereits im Rahmen der Teilrevision 2020 aufgehoben wurde der GP Dorfmatte (2007/2010).

Folgende Gestaltungspläne werden auf Grundlage von § 22 Abs. 3 PBG mit Anpassung an die Grundnutzung aufgehoben:

- GP Länganny/Sonnhalde (1991): Sicherung Firstkote aus GP in Grundnutzung
- GP Sonnhaldehof, 1. Etappe (2000, 2014): Sicherung Bestandeshöhen «untere» Reihe mittels Höhenbeschränkung im Zonenplan
- GP Waldmatt, 3. Etappe (1990): Sicherung GP-Inhalte mittels Erhaltungszone (vgl. Kapitel 3.2)

Die umfassende Mitwirkung hat ergeben, dass sich viele Eigentümer durch die in vielen Gestaltungsplänen festgelegten, parzellenscharfen maximalen Höhenkoten geschützt fühlen. Die zur Diskussion gestellte mögliche Aufhebung entsprechender Gestaltungspläne wurde in den betroffenen Quartieren sehr kritisch beurteilt. Gleichzeitig ist es ein grosses Anliegen, eine rechtskonforme Basis für die Beurteilung zukünftiger Baugesuche zu haben. Um dies zu gewährleisten, werden diverse Gestaltungspläne ans neue Recht angepasst. Angepasst werden folgende Gestaltungspläne:

1a: Aufhebung ohne Anpassung in Grundnutzung

1b: Aufhebung mit Anpassung in Grundnutzung

2: Anpassung im Rahmen der OPR

	- GP Dorfzentrum (2013) - GP Grossacher (1980, 2006) - GP Malorain (1982, 2006) - GP Sonnbüel (2002) - GP Sonnhaldehof, 2. Etappe (2008, 2012)
3: Anpassung bei Bedarf	Folgende Gestaltungspläne werden ohne Anpassung beibehalten und bei Bedarf durch die Eigentümer angepasst: - GP Alpenblick (1999, 2013): GP-Inhalte notwendig (Nutzungsverteilung) - GP Eyholz (2013): GP-Inhalte notwendig (Nutzungsverteilung) - GP Feldacher (2015): GP-Inhalte notwendig (Nutzungsverteilung) - GP Golfplatz (1994): Spezialnutzung - GP Länzweid, Etappe A (1987): GP-Inhalte notwendig (bauliche Einheit) - GP Müliweid (2007): GP-Inhalte notwendig (Nutzungsverteilung) - GP Rigiblick (2013): GP-Inhalte notwendig (Nutzungsverteilung) - GP Sonnhaldehof, 3. Etappe (2012, 2014): Fertigstellen bis 2023 - GP Traselinge (2000): Spezialnutzung - GP Waldmatt, 1. Etappe (1974, 1997): Mehrheitsfindung schwierig - GP Widerain (1994, 2003): GP wird durch die Eigentümer überarbeitet
Kompatible GP/BP	Mit dem neuen recht kompatibel sind folgende Gestaltungspläne: - BP Dorf (2020) - GP Burehof Mitte (2017) - GP Sonnhalde (1975, 2014)

5.2. Aktualisierung Teilrichtplan Fusswegnetz

Der zum am 16. März 2012 genehmigten Erschliessungsrichtplan gehörende Teilrichtplan Fusswegnetz wurde aktualisiert und an die strategischen Vorgaben gem. Siedlungsleitbild angepasst. Dieser liegt dem Planungsbericht als Beilage bei. Der Erschliessungsrichtplan muss nicht angepasst werden, da aufgrund der Änderungen in der Gesamtrevision keine Gebiete neu erschlossen werden müssen.

5.3. Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über 50'000 Franken bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Sondernutzungsplanpflicht kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts (ab einem Mehrwert von 100'000 Franken) abschöpfen. Alternativ kann bei Um- und Aufzonungen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden. Nach positiver Vorprüfung ist bei folgender Einzonung und bei der möglichen Aufzonung zu prüfen, ob sie von dieser Regelung betroffen sind:

- Einzonung Mülacher Ost gem. Kap. 4.3.8.
- Einzonung im Bestand Burehof Mitte gem. Kap. 4.3.9.
- Aufzonung Hinderdorf/Müliweid gem. Kap. 5.4. und Kap. 6.3

Eine allfällige Mehrwertabgabe wird einerseits mit der Überbauung eines Grundstücks bzw. einer erheblichen Änderung an bestehenden Bauten bei Um- und Aufzonungen oder andererseits beim Verkauf des Grundstücks fällig.

5.4. Abstimmungsvariante «Aufzonung Hinderdorf»

Ausgangslage und Vorgehen

Wie in Kapitel 4.3.3 aufgezeigt, sorgte die (Weiter-)Entwicklung des Gebiets Müliweid/Hinderdorf mit der grössten Bauzonenreserve der Gemeinde Hildisrieden (Parz. Nr. 742) für kontroverse Diskussionen. Nach verschiedenen Gesprächen mit Vertretern der beiden Parteien war aus Sicht der Gemeinde die Einsprache von einer der beiden Parteien absehbar, egal wie die strategische Ausrichtung der Gemeinde aussah. Es musste zudem davon ausgegangen werden, dass in einer Einspracheverhandlung keine gütliche Einigung gefunden werden kann. Dies hätte wiederum zur Folge gehabt, dass die Gemeindeversammlung über die Einsprachen zu befinden gehabt hätte.

Ausgangslage

Vor dem Hintergrund dieser dannzumal festgefahrenen Situation haben die OPK und der Gemeinderat entschieden, der Gemeindeversammlung zwei Varianten zur Abstimmung vorzulegen. Diese unterschieden sich folgendermassen:

Ursprünglich vorgesehenes Vorgehen

- Variante «Gesamtrevision der Ortsplanung»:
Die Basisvariante überführt die geltenden Vorgaben im Rahmen der Ortsplanungsrevision ins neue Recht. Die max. zulässigen Gesamthöhen werden gem. den Vorgaben aus dem BZR übernommen (12.0 m, talseitig fixiert). Für das Gebiet wird zudem eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, welche bei einer qualitativ guten Bebauung ein etwas höheres Dichtepotenzial zulassen soll.
- Variante «Aufzonung Hinderdorf»:
Mit einer separaten Abstimmungsfrage soll die Gemeindeversammlung über eine allfällige Aufzonung abstimmen können. Dabei wird auf eine durch die Eigentümerschaft ausgearbeitete Projektstudie verwiesen. Diese wurde vom Siegerteam eines Wettbewerbs mit drei beteiligten Architekturbüros erarbeitet. Die Studie wird in einer separaten Zone eng abgebildet und gilt als Referenz für die Bebauungsdichte, welche mit der Aufzonung möglich sein soll. Damit besteht für die Stimmbevölkerung Klarheit, über die Dimensionen der zur Abstimmung vorgelegten Aufzonung.

Die alternative Variante «Aufzonung Hinderdorf» wurde ebenfalls vorgeprüft. Dies hat den Vorteil, dass die rechtliche Sicherheit gegeben ist, sollte die Bevölkerung eine Aufzonung im Gebiet Hinderdorf/Müliweid gutheissen. Die Gemeinde hält sich vor, das Vorgehen je nach Ausgangslage anzupassen.

Im Rahmen der Einspracheverhandlung nach der öffentlichen Auflage vom November und Dezember 2022 konnten sich die beiden Parteien (Eigentümerschaft Hinderdorf und Vertretung Anwohner:innen Müliweid) auf eine Kompromisslösung einigen. Diese sieht die Realisierung einer Überbauung gem. der von der Eigentümerschaft ausgearbeiteten Projektstudie vor, welche jedoch hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen der Baukörper angepasst wird. Abweichend von der ursprünglich vorgesehenen Bebauung werden die Gebäudehöhen im Bereich der Baufelder A und C um rund 3 m nach unten angepasst (vgl. dazu Plan in Projektstudie bzw. Ausführungen in Kap. 6.3). Im Vergleich zur Variante «Aufzonung Hinderdorf» werden die Gebäudehöhen zudem mittels Höhenkote pro Baufeld festgesetzt, während in der ursprünglichen Variante eine Höhenkote pro Baureihe vorgesehen war. Mit dem Anpassen der Gebäudehöhen und dem detaillierteren Abbilden der geplanten Bebauung in der Nutzungsplanung konnte die von beiden Parteien

Gütliche Einigung im Einspracheverfahren

gewünschte Planungssicherheit geschaffen werden, welche eine gütliche Einigung im Einspracheverfahren möglich machte.

Weiteres Vorgehen
/ zweite öffentliche
Auflage

Durch die Verständigung auf die Kompromisslösung macht die Gemeinde von der kommunizierten Möglichkeit Gebrauch, das Vorgehen an die Ausgangslage anzupassen. Die zur Abbildung der Kompromisslösung notwendigen Anpassungen am Bau- und Zonenreglement und Zonenplan werden erneut öffentlich aufgelegt. Anschliessend wird an der Gemeindeversammlung – unter Vorbehalt allfälliger Einsprachen – auf die Abstimmung über zwei Varianten verzichtet, stattdessen wird die nun vorliegende Lösung in das Gesamtpaket «Ortsplanungsrevision 2019+» integriert.

Hinweis: Die Zonenplan- und BZR-Änderungen aufgrund der Anpassung sind dem Kap. 6.3 zu entnehmen.

6. VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE

6.1. Öffentliche Mitwirkung

Im Rahmen einer vorgezogenen Prä-Mitwirkung wurden im Frühling 2021 einzelne Quartiere über die geplante Umsetzung der Strategie gem. SLB in der Nutzungsplanung informiert und zur Mitwirkung aufgefordert. Die Unterlagen wurden aufgrund der Corona-Pandemie online zur Verfügung gestellt und mit einem Informationsvideo aufbereitet. Hauptsächlich wurde der definitive Umgang mit Gestaltungsplänen zur Diskussion gestellt. Die Rückmeldungen dieser Mitwirkungsrunde wurden in die Planungsinstrumente eingearbeitet, die anschliessend zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden.

Die offizielle Mitwirkung der gesamten Hildisrieder Bevölkerung erfolgte zwischen dem 18. Mai und 17. Juni 2022 parallel zur kantonalen Vorprüfung. Innerhalb dieser Frist sind rund 30 Eingaben eingegangen. Die Anliegen wurden in der Ortsplanungskommission behandelt und wo möglich berücksichtigt. Details dazu können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung wurden folgende Änderungen an den Planungsunterlagen vorgenommen:

Die Gestaltungsplanvorgaben im Gebiet Müliweid/Hinderdorf werden ergänzt: Zusätzlich müssen die Besucherparkplätze der Müliweid 3 sichergestellt werden. Diese befinden sich gem. dem aufzuhebenden GP Müli heute östlich der Müliweidstrasse. Sie müssen in der Erarbeitung des neuen GP Müliweid/Hinderdorf berücksichtigt und sichergestellt werden.

BZR: Gestaltungsplanvorgaben

Für sieben Parzellen entlang der Länzweidstrasse wird die neue Wohnzone W1c ausgeschieden. Es handelt sich um Parzellen, die überdurchschnittlich stark von der Verkehrszonenausscheidung betroffen sind. Verkehrszonen können gem. § 11 PBV nicht an die anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden und haben bei einer gleichbleibenden ÜZ eine tiefere anrechenbare Gebäudefläche zur Folge. Üblicherweise werden durch das Festlegen grosszügiger ÜZ-Werte die «Verluste» klar überkompensiert bzw. dennoch grössere Möglichkeiten als bisher geschaffen. In vorliegendem Fall handelt es sich um einen Härtefall: Die betroffenen Parzellen werden einerseits durch eine Strasse tangiert, welche nicht der eigenen Erschliessung dient. Andererseits macht der Verkehrszonenanteil bis zu 16 % der Parzellenfläche aus und hat relevante Einbussen bei der Nutzung zur Folge. In der neuen Wohnzone W1c werden die ÜZ-Werte für die Hauptbauten um 3 Prozentpunkte angehoben. Ansonsten gelten die gleichen Vorgaben wie in der Wohnzone W1b. Damit wird eine Kompensation in diesem Sonderfall ermöglicht.

BZR/Zonenplan:
Neue Zone W1c

Hinweis: Für andere Gebiete kann nicht generell ein Kompensationsanspruch geltend gemacht werden. Vorliegend handelt es sich um einen Sonderfall.

Das Quartier Wiesegrund wird der Wohnzone W2 (statt W1a) zugeordnet. Damit werden die zulässigen Gebäudehöhen gem. heutigem BZR übernommen. Hinweis: Im Bestand wurden die heutigen Möglichkeiten bisher auf keinem Grundstück ausgenutzt.

Zonenplan: Zonenzuordnung Wiesegrund

Zonenplan: Grünzone Freiraum Waldmatt	Im Quartier Waldmatt wird auf das Festlegen einer überlagerten Grünzone Freiraum verzichtet. Die Freifläche aus dem aufzuhebenden Gestaltungsplan soll bei Einigkeit unter den Stockwerkeigentümer anderweitig genutzt werden können.
Zonenplan: Wohn- und Arbeitszone	Die in der Mitwirkung vorgesehene Wohn- und Arbeitszone 1 entlang der Hochdorferstrasse wird aufgehoben. Sie wird den Möglichkeiten gem. rechtsgültigem BZR entsprechend mit der Wohn- und Arbeitszone 2 zusammengeführt. Damit gibt es nur noch eine Mischzone, für welche eine Gebäudehöhe von 11.0 m (Grundwert) bzw. 13.0 m (max. Gesamthöhe) gilt.
Gestaltungspläne	Die Gestaltungspläne Länzeweid, Etappe C und Sonnhaldehof, 1. Etappe werden auf Antrag der Eigentümer aufgehoben. Im Gebiet Sonnhaldehof wird zur Sicherung der Bestandeshöhen der «unteren» Gebäudereihe im Zonenplan eine Überlagerung «Höhenbeschränkung Sonnhaldehof» eingefügt. Im BZR wird Art. 16 um einen entsprechenden Absatz ergänzt. Der Gestaltungsplan Widerain wird neu beibehalten und bei Bedarf durch die Eigentümer angepasst.
Zonenplan Landschaft	Bereinigung des Heckeneintrags im Gebiet des Golfplatzes (Parz. Nr. 61). Die Markierung im Zonenplan Landschaft wird auf die effektive Ausdehnung der Hecke begrenzt.

6.2. Kantonale Vorprüfung

Übersicht Vorprüfungsverfahren

Vorabklärung und Eingabe zur Vorprüfung	Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 29. November 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Bereits vor Einreichen der Unterlagen wurden im Juli 2021 im Rahmen einer Vorabklärung drei Grundsatzthemen dem Rechtsdienst des BUWD zur Prüfung unterbreitet (Grünflächenziffer, Erhaltungszone Wohnen, Talseitige Fixierung der Gesamt- und Fassadenhöhe). Die Erkenntnisse daraus wurden in den Vorprüfungsunterlagen berücksichtigt.
Bereinigungsbesprechung	Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Vernehmlassung bei den einzelnen kantonalen Dienststellen fand am 13. Mai 2022 eine Bereinigungsbesprechung zwischen der Gemeinde, dem zuständigen Gebietsmanager der Dienststelle rawi sowie Vertretern der Dienststellen vif und uwe statt. Die besprochenen Genehmigungsvorbehalte und Anträge wurden überprüft, in der Ortsplanungskommission besprochen und in den vorliegenden Unterlagen eingearbeitet. Die wichtigsten Änderungen werden nachfolgend aufgelistet.
Abschluss Vorprüfungsverfahren	Die überarbeiteten Unterlagen wurden am 28. September 2022 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der finale Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 17. November 2022 zugestellt.

Anpassungen aufgrund der Bereinigungsbesprechung

Anpassungen am BZR und Zonenplan	- Überprüfung und Bereinigung Verkehrszonen gem. Antrag rawi - Ergänzung Freihaltezone Wildtierkorridor gem. Antrag lawa - Präzisierung Vorgaben zur Deponiezone Hapfere gem. Antrag uwe - Präzisierung BZR-Vorgabe zur Abstimmungsvariante «Aufzonung Hinderdorf» (vgl. Kap. 5.4) gem. Hinweis rawi - Aufhebung Abs. 6 in Art. 3 BZR (Qualität) gem. Hinweis rawi - Präzisierung Artikel zur Schutzzone Geomorphologie an Muster-BZR gem. Empfehlung lawa
----------------------------------	---

- | | |
|---|---------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Diverse Anpassungen/Ergänzungen bei der Ausscheidung der Gewässerräume. Die Forderungen der Dienststellen werden vollständig übernommen. Details zu den Anpassungen finden sich in der Dokumentation Gewässerraum, Beilage 2 zum Planungsbericht. | Gewässerräume |
| <ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen/Ergänzungen am Teilrichtplan Fusswegnetz. Anträge und Empfehlungen rawi und Luzerner Wanderwege werden übernommen. Gleichzeitig werden die Inputs aus der Mitwirkung wo möglich übernommen. | Teilrichtplan Fusswegnetz |

Hinweis: Die Änderungen sind zusätzlich in den Kap. 3 und 4 eingearbeitet.

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <p>Folgende Anträge gem. Bereinigungsbesprechung werden nicht übernommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung BZR gem. Teilrichtplan Detailhandel (Antrag Luzern Plus) wird mit Verbandswechsel zur Region Sursee-Mittelland per 1.1.2023 hinfällig. - Festlegung einer ÜZ in der Kernzone B (Antrag rawi): Aufgrund der unterschiedliche Parzellengrößen und sehr heterogenen ÜZ-Werte im Bestand (0.14 - 0.61) wird auf das Festlegen einer ÜZ verzichtet. Es bestehen zudem Innenentwicklungsabsichten auf Parz. Nrn. 20 und 549, für welche eine projektbezogene ÜZ gesprochen werden soll. Die Einflussnahme der Gemeinde ist über qualitative Vorgaben gewährleistet. - Siedlungsrandbepflanzung Mülacher wieder aufnehmen (Antrag lawa): Die aufgehobene Siedlungsrandbepflanzung befindet sich nicht mehr am Siedlungsrand. Für die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung gilt Art. 55 BZR neu. | Nichteintreten auf folgende Anträge |
|---|-------------------------------------|

- | | |
|--|--------------------------------|
| <p>Ergänzend zu den Punkten der Bereinigungsbesprechung werden folgende zwei Bereinigungen am Zonenplan vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung Zonenabgrenzung auf Parz. Nr. 570 (Mülacher). Die Zonenabgrenzung wird an das Bauprojekt der Eigentümerschaft angepasst, damit unter Einhaltung der Grenzabstände eine sinnvolle Bebauung möglich ist (vgl. Kap. 4.3.8). - Bereinigung Zonenabgrenzung Parz. 552 (Sandgütsch). Die Zonengrenze wird an die Parzellierung angepasst. Die Parz. 552 liegt damit neu vollständig in der Wohnzone W2 und nicht mehr teilweise in der gemischten Zone (exkl. Verkehrszone). | Allgemeine Bereinigungen am ZP |
|--|--------------------------------|

Vorprüfungsbericht

Dadurch, dass die in der Bereinigungsbesprechung geforderten Anpassungen noch vor Abschluss des Vorprüfungsverfahrens in den Planungsdokumenten eingearbeitet und dem Kanton zur abschliessenden Beurteilung eingereicht wurden, fallen die Rückmeldungen des Vorprüfungsberichts sehr überschaubar aus.

Namentlich bestehen im Vorprüfungsbericht vom 17.11.2022 zwei Anträge, welche folgendermassen berücksichtigt werden:

- | | |
|---|---------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Die gem. Anpassungen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung aufgehobene Grünzone Freiraum im Gebiet Waldmatt soll beibehalten werden. Sie diene der Freihaltung der gemeinschaftlichen Spiel- und Ruheplätze gem. Gestaltungsplan. Laut Antrag gilt es – in Anwendung von § 158 PBG (Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen) – solche Flächen dauerhaft zu erhalten. | Anträge gem. Vorprüfungsbericht |
|---|---------------------------------|

Die OPK hält daran fest, keine Grünzone Freiraum festzulegen. Ein Grossteil der betroffenen Fläche wird nicht als Spielplatz oder Gartenfläche genutzt. Gem. Mitwirkungseingabe soll für diese Fläche die Möglichkeit bestehen, bspw. eine Photovoltaikanlage zu realisieren. Die OPK erachtet dies als sinnvoll. Voraussetzung ist dabei die Einigkeit unter den Stockwerkeigentümern. § 158 PBG gilt unabhängig davon und ist bei einem entsprechenden Projekt einzuhalten.

2. Der Teilrichtplan Fusswegnetz soll auf das ganze Gemeindegebiet von Hildisrieden ausgedehnt werden. Dieser Antrag wird berücksichtigt.

6.3. Öffentliche Planauflage, Einsprachen

6.3.1. Übersicht Einsprachen aus erster öffentlicher Auflage

Neun Einsprachen,
drei Stellungnahmen

Die aufgrund der Inputs aus der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Mitwirkung überarbeiteten Dokumente der Ortsplanungsrevision 2019+ wurden vom 21. November 2022 bis 20. Dezember 2022 nach §§ 13 und 61 PBG öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind acht Einsprachen gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung, eine Einsprache gegen eine Gestaltungsplananpassung im Gestaltungsplanverfahren sowie drei Stellungnahmen zum Teilrichtplan Fusswegnetz eingegangen.

Der Gemeinderat hat diese Einsprachen geprüft und sich damit auseinandergesetzt. Die entsprechenden Einspracheverhandlungen bzw. Schriftwechsel wurden im Januar und Februar 2023 durchgeführt.

Die Einsprachen richteten sich gegen folgende Inhalte:

Gesamtrevision
(Ortsplanungsverfahren)

- Eine von mehreren Parteien eingereichte Einsprache forderte die Zuordnung des Quartiers Schlüsselrain zur Wohnzone W1 mit niedrigeren Gebäudehöhen bzw. eine Reduktion der zulässigen Gesamthöhe in der Wohnzone W2.
- In den Gebieten Länzeweid und Grossacher richteten sich zwei Einsprachen mehrerer Parteien u.a. gegen die Verkehrszonenausscheidung und die damit verbundene Reduktion der anrechenbaren Grundstückfläche. Sie beantragten eine kompensatorische Zuordnung zur dichteren Wohnzone W1c.
- Eine Einsprache richtete sich gegen die Grünzone im Gebiet Waldmatt inkl. deren Bestimmungen.
- Im Gebiet Hinderdorf/Müliweid ging je eine Einsprache der beiden Parteien gegen die vorgesehenen Abstimmungsvarianten ein. Dazu sind die Ausführungen in Kap. 5.4 zu beachten.
- Eine Einsprache von mehreren Parteien forderte die Aufhebung eines altrechtlichen Gestaltungsplans im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung anstelle dessen vorgesehenen Beibehaltung.
- Eine Einsprache richtete sich gegen die Lärmempfindlichkeitsaufstufung angrenzend an eine Kantonsstrasse.

GP-Anpassungen
(GP-Verfahren)

- Eine Einsprache beantragte die Aufhebung eines altrechtlichen Gestaltungsplans anstelle dessen Anpassung im Gestaltungsplanverfahren.

Stellungnahmen
TRP Fusswegnetz

- Drei Stellungnahmen forderten die Anpassung des Teilrichtplans Fusswegnetz in den Gebieten Länzeweid, Sonnerain und Luzernerstrasse.

6.3.2. Anpassungen aufgrund der Einspracheverhandlungen

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte für sämtliche Einsprachen eine gütliche Einigung gefunden werden bzw. wurden nach den Erläuterungen durch die Gemeinde seitens der Einsprechenden zurückgezogen. Zu diesem Zweck mussten kleinere Anpassungen an der Nutzungsplanung vorgenommen werden. Diese werden nachfolgend erläutert:

Anpassungen im Gebiet Hinderdorf

Es sind die Ausführungen in Kapitel 5.4 zu den ursprünglich vorgesehenen Abstimmungsvarianten und zum weiteren Vorgehen im Hinblick auf die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung zu beachten. Mit der Einigung auf eine Kompromisslösung im Rahmen der Einspracheverhandlung werden nachfolgende Änderungen am BZR und Zonenplan notwendig.

Ausgangslage

Die Kompromisslösung basiert auf der Projektstudie der B2G Architekten SIA AG, Sempach, welche der Abstimmungsvariante «Aufzonung Hinderdorf» zugrunde lag (vgl. Beilage 7 gem. erster öffentlicher Auflage). Diese wird im gegenseitigen Einverständnis der beiden Parteien sowie der Gemeinde angepasst und zu einem wegleitenden Richtprojekt aufgearbeitet. Die Vorgaben im BZR nehmen direkt Bezug auf dieses Richtprojekt vom 21.04.2023.

Wegleitendes
Richtprojekt

Die in der im November und Dezember 2022 aufgelegten Fassung vorgesehene Wohnzone W3b (Basisvariante) wird ersetzt durch die spezifische Wohnzone W3 Hinderdorf (W3-H). Aufgrund der geltenden Höhenwerte wird die Zone den W3-Zonen zugeordnet. Für das Gebiet gilt weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht.

Zonenzuordnung

Art. 16 wird um den Abs. 10 ergänzt, welcher für die neue Wohnzone W3-H auf die Gestaltungsplanvorgaben gem. Anhang 6 sowie das wegleitende Richtprojekt verweist.

BZR, Art. 16
(Wohnzone)

Die Vorgaben zur bisherigen Zone W3b werden gestrichen. Stattdessen wird die neue Wohnzone W3-H eingeführt. Die Nutzungsmasse leiten sich aus dem Richtprojekt ab und umfassen folgende Grössen:

BZR, Anhang 1
(Übersicht Grund-
masse)

- ÜZ Hauptbauten = 0.40, ÜZ Nebenbauten = 0.10, Mindest-ÜZ = 0.25
- Grünflächenziffer = 0.20
- Gesamthöhe (Grundwert = Maximalwert) = 13.0 m, Mindest-Höhe = 9.0 m

Die in der W3-H-Zone festgelegten Gebäudehöhen orientieren sich an der höchsten Fassadenhöhe, welche notwendig ist, um das Richtprojekt abbilden zu können. Über die Gestaltungsplanvorgaben wird diese theoretisch mögliche Gebäudehöhe jedoch über eine maximale Höhenkote (gemessen am Dachrand der Flachdachbauten) pro Baufeld separat festgelegt und teilweise nach unten korrigiert. Damit werden die unterschiedlichen Gebäudehöhen gem. Richtprojekt eins zu eins in die Nutzungsplanung übernommen.

Die Gestaltungsplanvorgaben werden in folgenden Punkten aktualisiert:

BZR, Anhang 6
(Gestaltungsplan-
vorgaben)

- Ergänzung Verweis auf das Richtprojekt «Wohnüberbauung Hinderdorf» der B2G Architekten SIA AG, Sempach, vom 21.04.2023. Das Richtprojekt wird als wegleitend festgelegt. Die im Richtprojekt geregelten Inhalte sind entsprechend umzusetzen.
- Die zulässigen Gebäudehöhen werden pro Baufeld mit einer maximalen Höhenkote Dachrand festgelegt. Abweichend von der ursprünglich vorgesehenen Bebauung (Stand Projektstudie, vgl. Abstimmungsvariante «Aufzonung

Hinderdorf») werden die Gebäudehöhen im Bereich der Baufelder A und C um rund 3 m nach unten angepasst. Die Zuordnung der Höhenkoten zu den Bau-
feldern richtet sich nach dem Plan zum Richtprojekt, welcher neu als Anhang
11 ins BZR eingefügt wird.

- Ergänzung zum Umgang mit technisch bedingten Aufbauten.
- Die Vorgaben zum qualitätssichernden Verfahren und die Forderung eines auf
die Lage abgestimmten Bebauungskonzepts werden gestrichen. Beide Vorga-
ben sind mit dem als wegleitend geltenden Richtprojekt eingehalten. Das Richt-
projekt wurde vom Siegerteam eines Wettbewerbs mit drei beteiligten Architek-
turbüros erarbeitet.
- Ergänzung, dass eine hohe architektonische Qualität nachgewiesen werden
muss. Diese kann – wie auch die übrigen, unveränderten Vorgaben – erst im
Baubewilligungsverfahren abschliessend beurteilt werden und ist deshalb trotz
wegleitendem Richtprojekt separat aufzuführen.
- Die ÜZ- und Höhenwerte orientieren sich am Richtprojekt. Eine Abweichung
davon ist nicht erwünscht, weshalb ein Gestaltungsplanbonus explizit ausge-
schlossen wird.

BZR, Anhang 11
(Plan Richtprojekt)

Zur Verortung der in Anhang 6 genannten Höhenkoten zu den entsprechenden
Baufeldern wird der Plan gem. Richtprojekt als neuer Anhang im BZR eingefügt.

Fazit / weiteres
Vorgehen

Wie in Kap. 5.4 bereits ausgeführt, verzichtet die Gemeinde mit der nun vorliegen-
den Kompromisslösung auf eine Abstimmung über die beiden ursprünglich vorge-
sehenen Abstimmungsvarianten. Nach der öffentlichen Auflage der aufgeführten
Änderungen wird die vorliegende Lösung – unter Vorbehalt allfälliger Einsprachen –
in das Gesamtpaket «Ortsplanungsrevision 2019+» integriert und der Bevölkerung
an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Weitere Anpassungen an BZR und Zonenplan

Neben den auf das Gebiet Hinderdorf bezogenen Anpassungen am Bau- und Zo-
nenreglement sowie am Zonenplan resultierten aus den Einspracheverhandlungen
folgende weiteren Anpassungen an der Nutzungsplanung:

BZR, Art. 16
(Wohnzone)

Artikel 16 mit den Wohnzonenbestimmungen wird um zwei gebietsspezifische Vor-
gaben ergänzt:

- Für die Parzellen der oberen Reihe im Gestaltungsplangebiet Grossacher wird
eine Erhöhung der ÜZ (ÜZ-a, -b und -c) um je 0.03 zugestanden, welche an die
Realisierung einer zusätzlichen, eigenständigen Wohnung geknüpft ist. Grund
dafür sind nach Gestaltungsplan anrechenbare und heute nicht genutzte Re-
serven aus Strassenanteilen der nicht auf den Grundstücken liegenden Haupt-
erschliessung. Die Gemeinde erachtet die an eine Innenentwicklung gebundene
Erhöhung der ÜZ als vertretbar, insbesondere auch, weil diese eine ungleichen
Nutzungsverteilung im Gestaltungsplangebiet verhindert.
- Für das Schlüsselrain-Quartier wird die zulässige Gebäudehöhe auf den Grund-
wert der Gesamthöhe gem. Übersichtstabelle in Anhang 1 des BZR beschränkt
(9.0 m). Die max. Gesamthöhe der Wohnzone W2 von 11.0 m darf im Schlüs-
selrain damit nicht realisiert werden. Die Gemeinde berücksichtigt dadurch den
Einwand der Einsprechenden, welche die max. Gesamthöhe als zu hoch taxier-
ten. Mit diesem Entscheid gilt die talseitig fixierte Fassadenhöhe von 9.0 m
gleichzeitig als max. realisierbare Gesamthöhe des Gebäudes.

Die Grünzonenbestimmungen wurden aus dem rechtsgültigen BZR übernommen. Mit der Ergänzung der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung werden die Vorgaben an die Nutzungsmöglichkeiten gem. kantonalem Muster-BZR angepasst. Mit der Ergänzung wird der Artikel der heutigen Nutzung im Gebiet Waldmatt gerecht.

BZR, Art. 23
(Grünzone)

Im Gebiet Länzeweid werden folgende Änderungen am Zonenplan vorgenommen:

Zonenplan

- Zuordnung des Gestaltungsplan-Gebiets «Länzeweid, Etappe A» zur Wohnzone W1c anstelle der Wohnzone W1b. Damit werden nicht genutzte Ausnutzungsreserven gem. rechtsgültigem Gestaltungsplan (GP-Änderung 2018) und bisheriger Zonenzuordnung (2-geschossige Wohnzone dicht) angerechnet, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision fälschlicherweise nicht berücksichtigt wurden.
- Durch die Änderung der Zonenzuordnung ist die Zonenabgrenzung im Zonenplan anzupassen.
- Auf der Gemeinschaftsparzelle Nr. 578 wurde im südlichen Teil eine Verkehrszone festgelegt. Bei den von dieser Zonenzuordnung betroffenen Parkplätzen handelt es sich nachweislich um ausschliesslich private Abstellflächen. Sie werden gem. kantonaler Richtlinie zur Darstellung von Verkehrszonen der entsprechenden Wohnzone (Wohnzone W1c) zugeordnet.

6.3.3. Zweite öffentliche Auflage

Die aufgrund der Einspracheverhandlungen vorgenommenen Änderungen bedurften teilweise einer zweiten öffentlichen Auflage. Eine solche ist gem. § 62 PBG durchzuführen, wenn die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge hat. Der Transparenz halber wurden alle Änderungen aus den Einspracheverhandlungen (mit Ausnahme der Anpassungen am Teilrichtplan Fusswegnetz) erneut öffentlich aufgelegt.

Öffentliche Auflage
nach § 62 PBG

Zu diesem Verfahrensstand konnten ausschliesslich die Inhalte der zweiten öffentlichen Auflage Gegenstand einer Einsprache sein. Die Dokumente der ersten Auflage lagen der Vollständigkeit halber als orientierende Beilage zur Einsichtnahme auf.

Gegenstand der öffentlichen Auflage

Die zweite öffentliche Auflage erfolgte während dreissig Tagen vom 20. März 2023 bis zum 18. April 2023. Die Dokumente konnten während dieser Frist auf www.hildisrieden.ch oder am Schalter der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Einsprachefrist

Innerhalb der Auflagefrist ist keine Einsprache gegen die BZR- und Zonenplanänderungen eingegangen. Der Gemeinderat wird deshalb die Gesamtrevision der Ortsplanung an der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2023 der Bevölkerung zur Beschlussfassung unterbreiten.

Beschlussfassung