

DOPPLESCHWAND

ENTLEBUCH | LUZERN | SCHWEIZ

BURKHALTER
DERUNGS AG

RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE DOPPLESCHWAND

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

26. August 2022 – öffentliche Auflage

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BFF	Biodiversitätsförderflächen
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPK	Ortsplanungskommission
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

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Doppleschwand
Romooserstrasse 2
6112 Doppleschwand

BEARBEITUNG

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

STAND

Mitwirkung Bevölkerung: 8.11.2021 - 7.12.2021
Vorprüfungsbericht: 14.3. 2022
Öffentliche Auflage: 29.8.2022 - 27.9. 2022
Beschlussfassung:
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 92005
Bearbeitet durch: Reto Derungs,
Felke Van de moortel

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN	4
1.1.	Übergeordnete Planung	4
1.2.	Stand der Ortsplanung	4
1.3.	Ziele	5
1.4.	Organisation	5
1.5.	Verfahren	5
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	6
2.1.	Grundlagen	6
2.2.	Vorgaben	6
2.3.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	7
2.4.	Anwendung der neuen ÜZ auf die Bauzonen	9
3.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	10
3.1.	Neue Zonen	10
3.2.	Anpassungen Bauzonen	11
3.3.	Gewässerraum	15
3.4.	Weitere Anpassungen	15
3.5.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	15
4.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	20
4.1.	Aufbau	20
4.2.	Allgemeines	20
4.3.	Zonenbestimmungen	21
4.4.	Bauvorschriften	22
4.5.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	23
4.6.	Anhang	24
4.7.	Umgang mit Gestaltungsplänen	24
5.	Auswirkungen	25
6.	Verfahren	26
6.1.	Kantonale Vorprüfung	26
6.2.	Mitwirkung Bevölkerung	27
6.3.	Öffentliche Planauflage	28
6.4.	Beschlussfassung	28
6.5.	Genehmigung	28

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
- Dokumentation:
- Beilage 1: Analyse Überbauungsziffer + Gesamthöhen
 - Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
 - Beilage 3: BZR Vergleich neu – alt
 - Beilage 4: Naturschutzwert der bisherigen Naturschutzzonen
 - Beilage 5: Überprüfung Hecken und Ufergehölze

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Übergeordnete Planung

Vorgaben RPG, PBG	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).
Neue Baubegriffe	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.
Bauzonkapazität	Die Bauzonkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem sog. Luzerner Bauzon-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2020 wurde die Gemeinde Doppleschwand als Kompensationsgemeinde eingestuft. Das heisst, dass der Bauzonbedarf über eine Planungsperiode von 15 Jahren aus heutiger Sicht gedeckt ist. Einzonungen sind damit grundsätzlich nur bei kompensatorischer Rückzonung möglich. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass das Wachstum seit 2014 deutlich stärker war als im Richtplan vorgesehen und der Richtplan-Zielwert von 800 Einwohnern im Jahr 2035 bereits heute überschritten ist.
Anpassungsbedarf	Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, d. h. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) an das übergeordnete Recht an.

1.2. Stand der Ortsplanung

Letzte Revision	Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 2. April 2001 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Zwei Jahre später wurde das Bau- und Zonenreglement geändert. Die letzte Teilrevision des Zonenplans erfolgte 2013.
Einzonung Käserei Schützenmatt	Aufgrund der Dringlichkeit wurde die Einzonung zur Erweiterung der Käserei in einem separaten Verfahren behandelt und von der Gesamtrevision losgelöst. Die Teilrevision Arbeitszone Käserei wurde an der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2022 beschlossen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat steht zurzeit noch aus.
Siedlungsleitbild	Als strategische Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung erarbeitete die Gemeinde gemeinsam mit der Ortsplanungskommission ein Siedlungsleitbild, welches 2017 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Darin werden strategische Aussagen zur Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht. Gleichzeitig stellt das Siedlungsleitbild auch konkrete Massnahmen zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar.

Die Gemeinde verfügt aufgrund der kleinen Siedlungsgrösse über keinen Erschliessungsrichtplan. Die Erschliessung wurde jeweils über die Gestaltungspläne geregelt. Die Erstellung eines flächendeckenden Erschliessungsrichtplans wird als zweckmässig erachtet, sobald die Gemeinde die Möglichkeit für eine grössere Siedlungserweiterung hat.

Erschliessungsrichtplan

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
3. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild
4. Einführung des neuen Baurechts (gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) IVHB
5. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen
6. Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzone
7. Schaffung der Voraussetzungen für eine Dorfkernentwicklung gem. Konzept Baumeler Partner AG vom 22.07.2021 (Beilage 5).

1.4. Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab Juni 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Franz Heer (ehemaliger Gemeindepräsident)

Vorsitz

Stefan Dahinden (Gemeindepräsident), Hans Felder (Gemeindeammann), Pia Haas-Bucher (Sozialvorsteherin), Kathrin Roos (Gemeindeschreiberin, Protokoll), Ruedi Barmet, Beat Brun, Rita Bühler, Armin Duss, Regula Duss, Bruno Stalder, Lukas Zemp

Mitglieder

Burkhalter Derungs AG: Derungs Reto, Felke Van de moortel

Fachbearbeitung

1.5. Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung	20.08.2021
Kantonale Vorprüfung	ab Herbst 2021
Orientierungsveranstaltung Gewässerräume mit den betroffenen Grundeigentümer	26.10.2021
Präsentation und Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung	5.11.21
Öffentliche Mitwirkung	8.11. - 7.12.2021
Anpassung und Bereinigung nach Kantonaler Vorprüfung	Sommer 2022
Öffentliche Auflage (30 Tage)	29.8. – 27.9.2022
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	anschliessend
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Grundlagen

Für die vorliegende Ortsplanung sind insbesondere folgende Grundlagen relevant:

Bundesgesetze	(1) Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), 2014
	(2) Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), 2011
Kant. Gesetze	(3) Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG), 2018
	(4) Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), 2018
Kant. Planung	(5) Revidierter kantonaler Richtplan, 2016
	(6) Bericht Gefahrenkarte, 2009
Kant. Arbeitshilfen	(7) Siedlungsentwicklung nach innen, 2013
	(8) Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen in Zonenplänen, 2014
	(9) Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung, 2020
	(10) Muster Bau- und Zonenreglement (MBZR), 2020
Regionalplanung	(11) Regionaler Entwicklungsplan, REP UBE, 2012
Inventare	(13) Bauinventar (BILU), Denkmalpflege und Archäologie Kanton Luzern, 2020
Gemeinde	(14) Siedlungsleitbild, 2017
	(15) Div. Gestaltungspläne

2.2. Vorgaben

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

Überbauungsziffer (ÜZ)	Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (§§ 23 und 25 PBG, § 12 PBV). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der ÜZ und der Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss § 112a PBG übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.
Gesamthöhe	Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sog. Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (§139 PBG). Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche gem. PBV § 34 zusätzlich max. 50 cm höher liegen.
Grenzabstand	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.
Verkehrszonen	Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen mitberücksichtigt werden (§ 11 PBV). Innerhalb der Bauzone sind sie neu als Verkehrszonen gemäss § 52 PBG auszuscheiden.
Gewässerraum	Das Gewässerschutzgesetz forderte die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31.12.2018. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in Art. 41a GschV vor.

2.3. 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:

2.3.1. 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, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden (vgl. §13a PBV).

Einstellhallen

2.3.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition s. Kap. 2.1 oder PBG § 139). Die Grundwerte variieren zwischen 9.0 m und 13.0 m. Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am First um 2.0 m.

Gesamthöhe

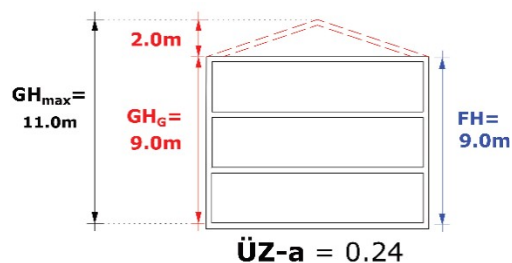
Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 34 - 36.

Fassadenhöhe

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.

Abgrabungen

Beispiel W2a:



- Grundwert $GH_G = 9.0\text{ m}$ (= Fassadenhöhe, FH)
- Max. Gesamthöhe, $GH_{\max} = 11.0\text{ m}$,
- Zuschlag für Satteldach: + 2.0 m am First (rot);

Abb. 1 Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

Beispiel:



Max. Gesamthöhe, $GH_{\max} \sim 10\text{ m}$
Grundwert $GH_G = \text{Fassadenhöhe} \sim 8\text{ m}$

Abb. 2 Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

2.3.3. 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 W2c)	Erläuterungen
ÜZ-a	$GH_{\max} = 11.0m$ $GH_G = 9.0m$ $FH = 9.0m$ $\text{ÜZ-a} = 0.24$	Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe. Für Schrägdächer gilt am First ein Höhenzuschlag von 2.0 m = max. Gesamthöhe $GH_{\max}$ (vgl. BZR Art. 34)
ÜZ-b	$GH_G = 9.0m$ $FH = 7.5m$ $\text{min. } 3.0m$ $1.5m$ $\text{ÜZ-b} = 0.27$	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. 36) Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt).
	$GH_{\max} = 11.0m$ $GH_G = 9.0m$ $FH = 7.5m$ $\text{ÜZ-b} = 0.27$	Diese Variante regelt die Dachgeschosseshöhe 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. 35)
ÜZ-c	$GH_{\max} = 8.0m$ $GH_G = 6.0m$ $FH = 6.0m$ $\text{ÜZ-c} = 0.30$	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. 6, Abs. 3; Art. 40 Abs. 2)

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.3.4. 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 Wohnnutzung auf dem Grundstück wird durch die ÜZ und Gesamthöhe gem. Typ 1 festgelegt. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

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

Zwei ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

Flexible Nutzungsanordnung

ÜZ gem. Art. 13 Abs. 2

Nutzungsübertragung gem. Art. 13 Abs. 3

Gesamthöhe

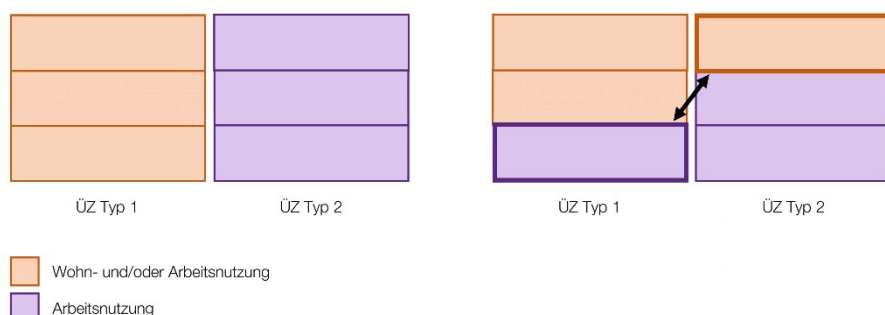


Abb. 3 Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag

2.4. Anwendung der neuen ÜZ auf die Bauzonen

Die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe 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 eine Quartieranalyse vorgenommen (vgl. Beilage 1). Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach folgenden Grundsätzen.

In der Kernzone sind die Bau- und Nutzungsmasse rel. heterogen, speziell hinsichtlich der ÜZ. Die Festlegung einheitlicher Werte 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

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

Erhaltung Nutzungspotenzial	Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans.
Innenentwicklung	Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Bei den Gebäudehöhen soll ein gewisses Entwicklungspotenzial ermöglicht werden. Die Gesamthöhen werden so angesetzt, dass bestehende Dachgeschosse mit Kniestock (i.d.R.) zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden können.
Erhaltung Quartiercharakter	Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten.
Gestaltungspläne	Bestehende Gestaltungspläne sollen soweit möglich aufgehoben werden. Dies erfordert unter Umständen Anpassungen im Zonenplan und im BZR.

3. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

3.1. Neue Zonen

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

Verkehrszone	Das neue Datenmodell des Bundes für Nutzungspläne sieht für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine besondere Verkehrszone vor. Im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde dazu eine neue Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG). Heute sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen.
Verkehrsfläche	Ausserhalb der Bauzone werden die Verkehrsflächen als «Verkehrsfläche» ausgeschrieben. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen.
Grünzone Freiraum	Die Grünzone Freiraum (GrF) dient der Freihaltung von Freiflächen im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen.
Grünzone Gewässerraum	Die Grünzone Gewässerraum (GrG) überlagert die Bauzonen und sichert den Gewässerraum gem. Art. 41 GSchV.
Freihaltezone Gewässerraum	Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum über eine Freihaltezone gesichert. Entlang der Kl. Emme wird zusätzlich eine «Baulinie Gewässerraum» zur Sicherung des äusseren Gewässerraum-Korridors festgelegt. Für den überlagerten Gewässerraum wurde einen vermassten Teilzonenplan GWR erstellt. Details zur Ausscheidung sind aus der Beilage 2 (Dokumentation Gewässerräume) ersichtlich.
Freihaltezone Wildtierkorridor	Sicherung des kantonalen Wildtierkorridors "Entlebuch-Ebnet-Rengg" im Gebiet Ämmematt.

3.2. Anpassungen Bauzonen

3.2.1. Kernzone

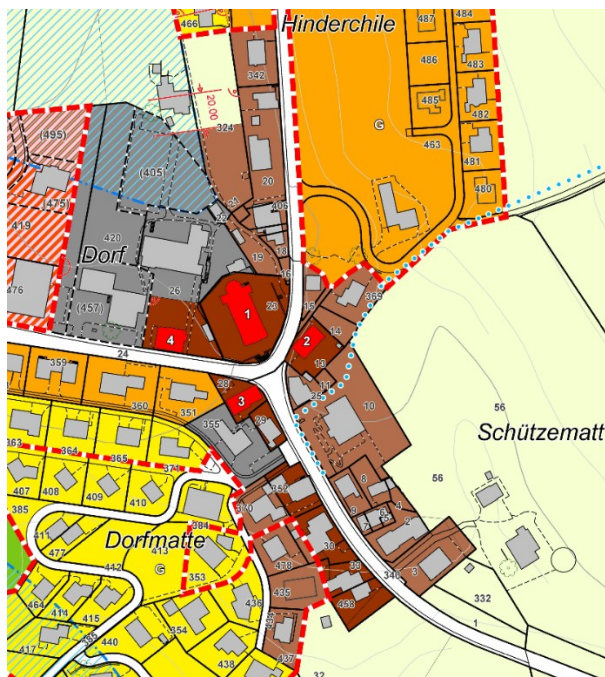


Abb. 4: Zonenplan bisher

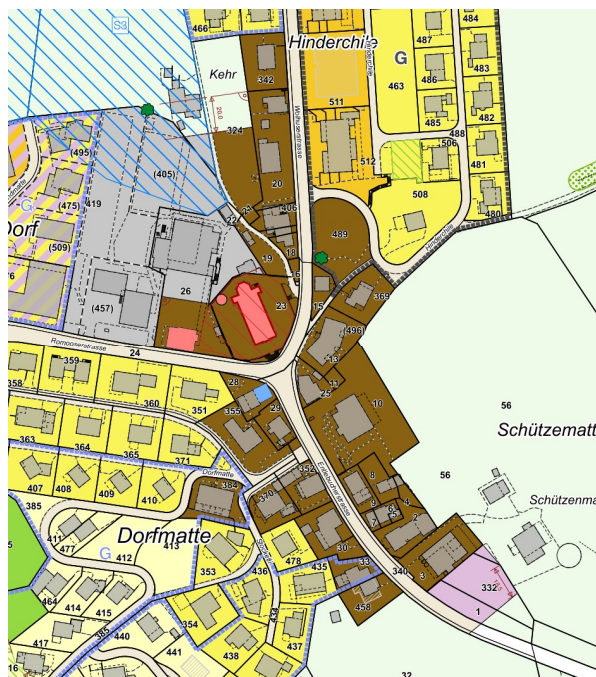


Abb. 5: Zonenplan neu

Die bisherigen Kernzonen 1 und 2 werden zu einer Kernzone zusammengefasst. Eine Unterteilung ist aus heutiger Sicht nicht mehr zweckmässig. Die bisherige Kernzone 1 umfasste nur eine kleine Fläche, die historisch wertvollen Gebäude sind im kant. Bauinventar erfasst und ihr qualitativer Erhalt über die neuen Artikel im BZR gesichert.

Eine Kernzone

Im Bereich Dorfmatte wird die Kernzone leicht angepasst. Die reinen Wohngebäude am Hangfuss werden der Wohnzone und der Dorfladen neu der Kernzone zugeteilt. Die Zonierung wird damit an die bestehende Bebauungsstruktur und -dichte angepasst.

Anpassung Dorfmatte

Seit die Gemeindeverwaltung in das alte Schulhaus verlegt wurde, wird das alte Gemeindehaus auf Parz. Nr. 355 nicht mehr für öffentliche Zwecke genutzt. Das Grundstück hat Potenzial für eine qualitätsvolle Innenentwicklung im Dorfkern und wird dazu neu der Kernzone zugewiesen.

Altes Gemeindehaus

Die Einzonung der Arbeitszone zur Erweiterung der Biosphäre Bergkäserei wurde in einer Teilrevision vorgezogen und an der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2022 beschlossen.

Ausbau Käserei

Die vorgesehene Erweiterung der Kernzone im Gebiet Schützenmatt zur Stärkung und Aufwertung des Dorfkerns ist gemäss kant. Vorprüfungsbericht zurzeit nicht genehmigungsfähig, da die Gemeinde immer noch über ausreichend Kapazitätsreserven verfügt. Sie wird aber mittelfristig in Aussicht gestellt.

Erweiterung Schützenmatt

3.2.2. Wohn- und Arbeitszonen Pfrundmatte



Abb. 6: Pfrundmatte, Zonenplan bisher

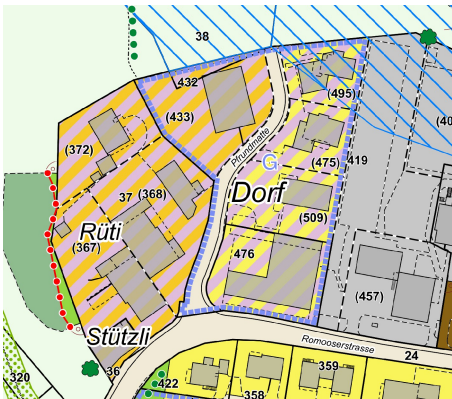


Abb. 7: Pfrundmatte, Zonenplan neu

Änderung WA

Die bisherige Gewerbe- und Wohnzone 3-geschossig (GW) wird neu in zwei Zonen WA1 und WA2 aufgeteilt. Damit wird den Unterschieden in Nutzung und topographischer Lage Rechnung getragen. In der WA1 dominiert Wohnnutzung und die Gebäude liegen an erhöhter Kuppenlage. Daher werden die Werte der ÜZ Typ 2 sowie der Gesamthöhe tiefer angesetzt. Dafür sind Abgrabungen bis zu 3 m ohne Abzug an der Gesamthöhe zulässig. In der WA2 werden hohe ÜZ-Werte festgelegt, um den Bestand abzubilden

Baumasse WA

In den Mischzonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohn- und Arbeitszone	WA1	Typ 1	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
		Typ 2	0.10	0.12	0.15	9.0 m	11.0 m
	WA2	Typ 1	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
		Typ 2	0.30	0.12	0.15	9.0 m	11.0 m

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Gestaltungsplan

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen zur Aufhebung des Gestaltungsplans Pfarrpfrund geschaffen. Dieser wird im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben.

3.2.3. Wohnzonen Dorfmatte, Stocketli



Abb. 8: Dorfmatte/Stocketli, Zonenplan bisher

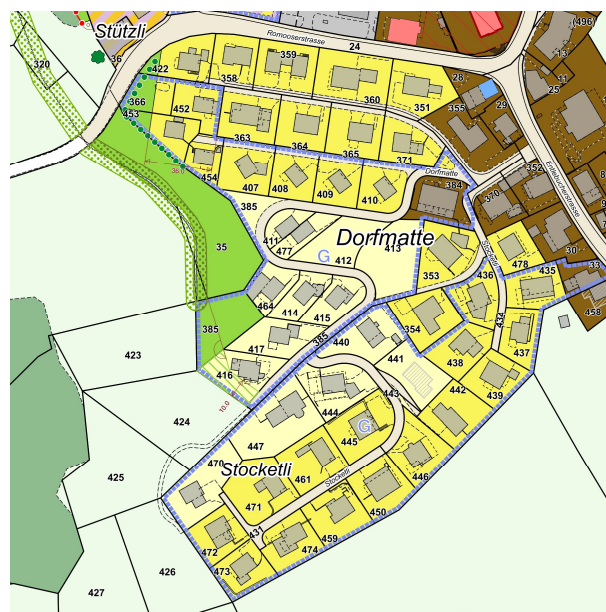


Abb. 9: Dorfmatte/Stocketli, Zonenplan neu

Die Wohnzone 2 wird in zwei Zonen unterteilt, für welche dieselben ÜZ-Werte und Gesamthöhen gelten. Einziger Unterschied ist die Dachnorm bzw. die Bemessung der Gebäudehöhe (vgl. Art. 34 Abs. 5 BZR). Mit der Dachnorm soll die Gebäudehöhe talseitig fixiert werden, um die bestehende Siedlungs-Silhouette sowie die Aussicht zu sichern. Diese soll für den grössten Teil der Wohnzone gelten (W2a). An den nordseitig ausgerichteten Lagen im Gebiet Dorfmatte (W2b) wird darauf verzichtet, um die Vorteile für eine bessere Belichtung und Ausnützung zu nutzen, wenn die Gebäudehöhe der Hangneigung folgen darf.

Wohnzone 2

Im Rahmen der Umstellung auf ÜZ und Gesamthöhe wird die Wohnzone W3 entlang der Romooserstrasse der Wohnzone W2a zugeteilt, um die zulässigen Gebäudehöhen den örtlichen Verhältnissen anzupassen und die bauliche Eingliederung sicherzustellen. Die Gebäude haben mit den neuen Baumassen ausreichend Ausbaupotenzial.

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse W2, W3

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2a	W2 normal	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
	W2b	Nordhang	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m

Tab. 3: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Die bisherige Grünzone (Gr) auf Parz. 416 wird durch eine überlagerte Grünzone (GrF) ersetzt (Fläche von 359 m²). Dadurch werden die Zonenbestimmungen (ÜZ) direkt auf die Parzelle anwendbar, was eine Voraussetzung zur Aufhebung des Gestaltungsplans ist.

Anpassungen
Grünzone

Auf Grundstück Nr. 385 wird die Grünzone um 538 m² erweitert. Damit wird die Spielplatzfläche aus dem Gestaltungsplan Dorfmatte in den Zonenplan übertragen.

Erweiterung
Grünzone

Verzicht auf Umzonung

Auf die ursprünglich vorgesehene Umzonung einer Grünzonenfläche von 1'307 m² in die Wohnzone W2b auf Grundstück Nr. 35 wird aufgrund der Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung verzichtet.

Gestaltungspläne

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne Dorfmatte und Stocketli im Rahmen der Gesamtrevision aufzuheben.

3.2.4. Wohnzonen Nord

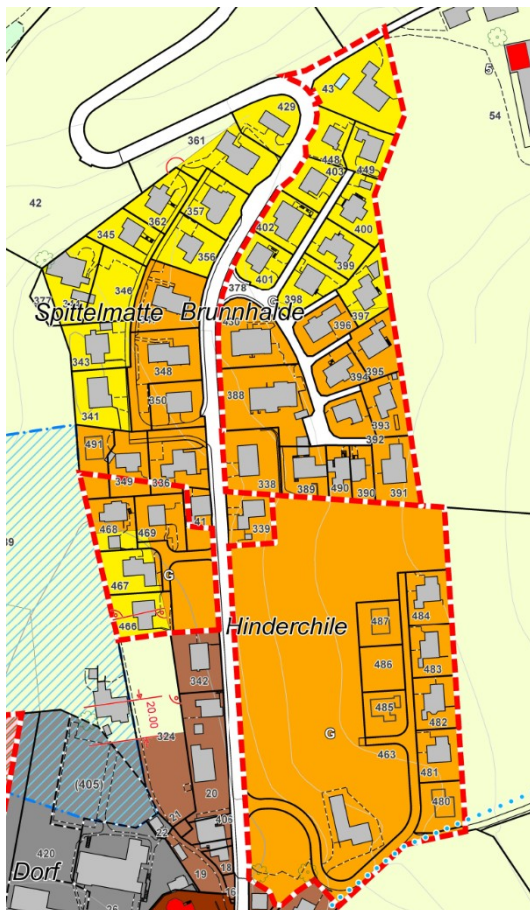


Abb. 10: Brunnhalde und Hinderchile, Zonenplan bisher



Abb. 11: Brunnhalde und Hinderchile, Zonenplan neu

Reduktion W3

Die Wohnzone 3 wird auf die wenigen Flächen mit den typischen W3-Gebäudehöhen reduziert.

Begründung

Über Gestaltungspläne wurde die Zonierung aus dem Zonenplan zum Teil übersteuert, wobei sich verschiedene W3-Flächen faktisch zu W2-Zonen entwickelten. Der Zonenplan soll die effektive Siedlungsstruktur abbilden und damit auch die Voraussetzung zur Aufhebung der Gestaltungspläne schaffen. Die neuen Werte für ÜZ und Gesamthöhe sind auf den baulichen Bestand abgestimmt und ermöglichen bei vielen Grundstücken ein massvolles Ausbaupotenzial.

Überlagerte Grünzone

Der Gemeinschaftsplatz/Spielplatz gem. Gestaltungsplan Hinderchile auf Parz. 488 wird mit einer überlagerten Grünzone (GrF) in den Zonenplan übertragen.

Gestaltungspläne

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne Brunnhalde-Spittel und Hinderchile I im Rahmen der Gesamtrevision aufzuheben. Der Gestaltungsplan Hinderchile III wird beibehalten, da er noch nicht fertig erstellt ist.

3.3. Gewässerraum

Im Zonenplan werden die Gewässer ausserhalb der Bauzone als "Freihaltezone Gewässerraum" dargestellt. Entlang der Kl. Emme wird der äussere Gewässerraum-Korridor über eine «Baulinie Gewässerraum» gesichert. Innerhalb der Bauzone sind nur der Bach am westlichen Siedlungsrand Dorfmatte sowie die ARA Ämmematt am Rand betroffen. Dort wird der Gewässerraum als überlagerte Grünzone Gewässerraum (GrG) abgebildet.

Zonenplan

Die Gewässerräume sind zusätzlich im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt und mit orientierenden Inhalten und Vermassungen ergänzt.

Teilzonenplan
Gewässerraum

Die Methodik und Details zur Ausscheidung der Gewässerräume sind in der Beilage 2 zum vorliegenden Planungsbericht dokumentiert.

Dokumentation
Gewässerraum

3.4. Weitere Anpassungen

Der Kanton hat die erhaltens-, schützenswerten, denkmalgeschützten Kulturdenkmäler und die Baugruppen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Schutzobjekte.

Kulturdenkmäler

Der Kanton hat die archäologischen Fundstellen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen archäologischen Schutzzonen.

Archäologische
Fundstellen

Der Datensatz der Grundwasserschutzzone würde überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Grundwasserschutzzone somit entfällt auch die provisorische Grundwasserschutzzone Stocketli.

Grundwasser-
schutzzone

Die statischen Waldgrenzen sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells Nutzungsplanung sondern ein kantonaler Datensatz und werden neu als orientierende Planinhalte aufgeführt.

Statische Wald-
grenze

3.5. Anpassungen Zonenplan Landschaft

3.5.1. Aufhebung Grünzone Schmittli



Abb. 12: Grünzone Schmittli, Zonenplan bisher

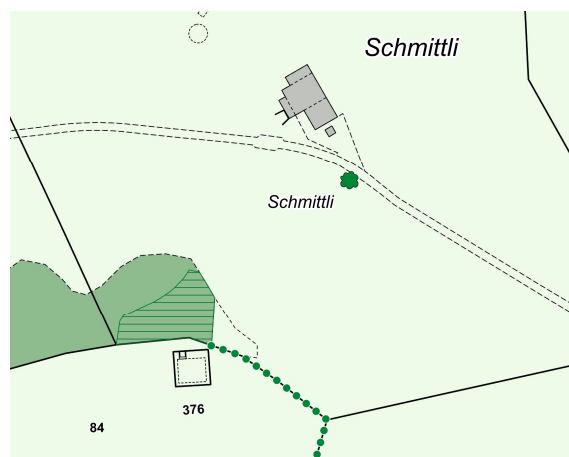


Abb. 13: Grünzone Schmittli, Zonenplan neu

Die bestehende Grünzone wird in die Landwirtschaftszone überführt.

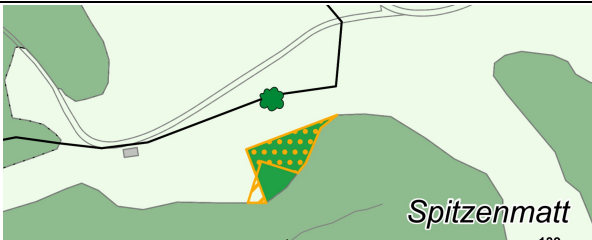
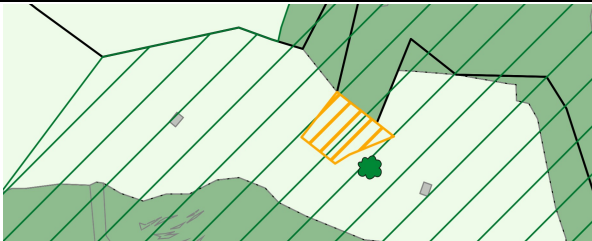
Anpassung

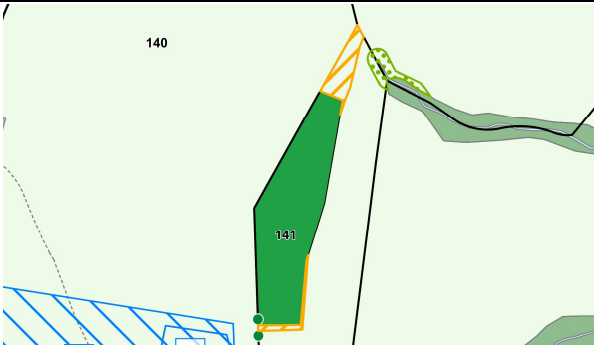
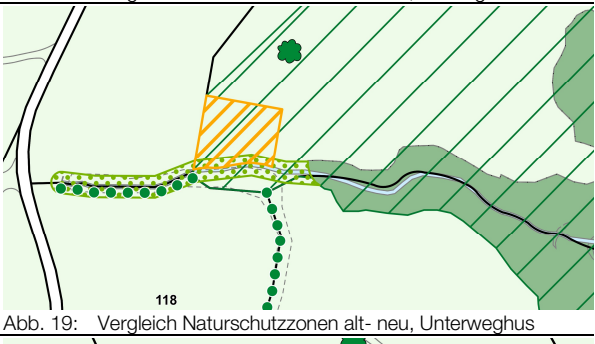
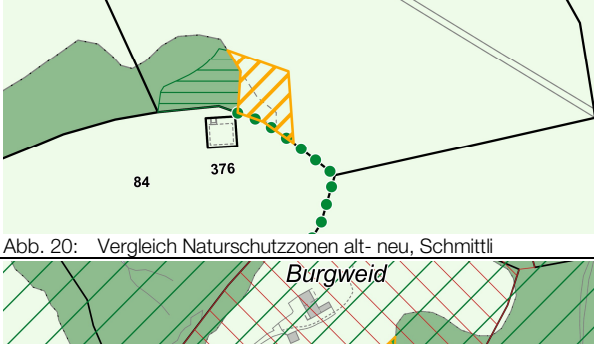
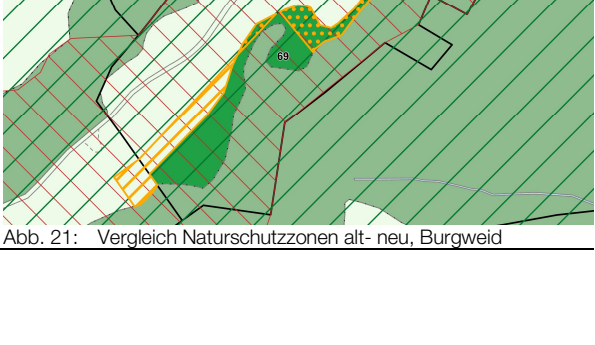
3.5.2. Naturschutzzonen

Die rechtskräftigen Naturschutzzonen sind von kommunaler Bedeutung. Ihnen liegen keine kantonalen bzw. regionalen Inventare zugrunde. Da zwischen den Flächen im Plan und denjenigen im Feld Abweichungen festgestellt wurden, gab der Gemeinderat nach der kant. Vorprüfung ein Gutachten zur Überprüfung der Naturschutzzonen in Auftrag (Beilage 4). Dieses bildet die Grundlage für die Anpassungen im Zonenplan. In diesem Gutachten wurde der Naturschutzwert der bisherigen Naturschutzzonen untersucht und eine Handlungsempfehlung festgehalten, nachfolgend werden die Änderungen und deren Begründung aufgelistet:

Legende

-  Reduktion
-  Erweiterung

Lokalisation	Beurteilung / Begründung	Abbildung
Gadestatt, Parzelle 176: südliche und Nördliche Fläche	Naturschutzwürdiger Pflanzenverband. Die Naturschutzzonen werden beibehalten und miteinander verbunden. + 446m²	
Spitzematt, Parzelle 139	Naturschutzwürdiger Pflanzenverband. Die Naturschutzzone wird erhalten und in der Lage leicht verschoben und erweitert. - 63 m² + 541m² + 478m²	
Holzweidli, Parzelle 134	Nur noch ein kleiner Teil ist naturschutzwürdig. Die Naturschutzzone wird aufgehoben. - 880 m² > kompensieren	

March, Parzelle 141	Naturschutzwürdige Vegetation. Die Naturschutzzone wird dem Naturschutzvertrag angepasst. Die nördliche Verlängerung der Naturschutzzone ist nicht unter Vertrag, weil dieser Bereich für die Zufahrt auf unterhalb gelegene Parzellen benötigt wird. - 478 m² > kompensieren	 Abb. 17: Vergleich Naturschutzzonen alt- neu, March
Staldegade, Parzelle 113	Naturschutzwürdige Vegetation. Naturschutzzone wird beibehalten und vergrössert gemäss Extensiv-Fläche mit Naturschutzvertrag. + 996m²	 Abb. 18: Vergleich Naturschutzzonen alt- neu, Staldegade
Unterweg- hus, Parzelle 96	Der Pflanzenverband ist nicht mehr naturschutzwürdig, nur noch ein kleiner Teil entlang der bestehenden Hecke. Die Naturschutzzone wird aufgehoben. - 1'335 m² > kompensieren	 Abb. 19: Vergleich Naturschutzzonen alt- neu, Unterweghus
Schmittli, Parzelle 82	Pflanzenverband knapp nicht naturschutzwürdig, verarmt. Die Naturschutzzone wird aufgehoben. - 740 m² > kompensieren	 Abb. 20: Vergleich Naturschutzzonen alt- neu, Schmittli
Burgweid, Parzelle 69, Hofstettli, Parzelle 382	Naturschutzwürdige Vegetation. Die Naturschutzzone wird dem Naturschutzvertrag angepasst. - 1'416 m² + 909m² - 507m² > kompensieren	 Abb. 21: Vergleich Naturschutzzonen alt- neu, Burgweid

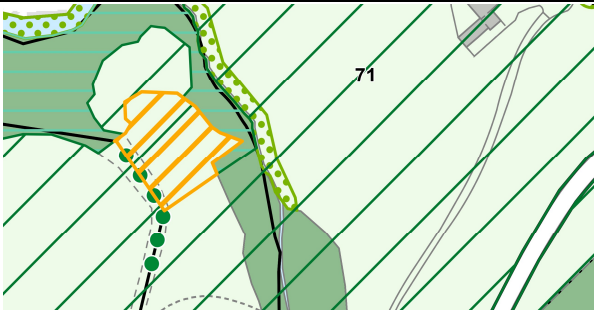
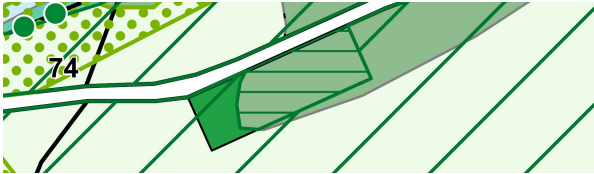
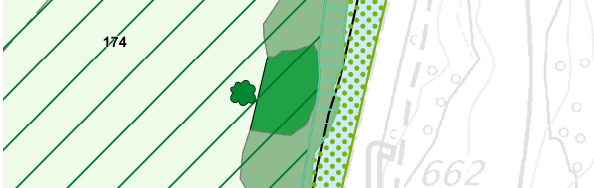
Underfure, Parzelle 52	Frühere Fläche verfettet, nicht mehr naturschutzwürdig und schwierig wieder herzustellen. Die Naturschutzzone wird aufgehoben. - 1'073m ² > kompensieren	
Burgmatt, Parzelle 76	Naturschutzwürdiger Pflanzenverband. Die Naturschutzzone wird erhalten.	
Hohfure, Parzelle 283	Die Naturschutzzone entspricht der Fläche der Naturschutzwiese. Die Naturschutzzone bleibt erhalten.	
Under Wide, Parzelle 174	Die Naturschutzzone bleibt erhalten.	

Abb. 22: Vergleich Naturschutzzonen alt- neu, Underfure

Abb. 23: Vergleich Naturschutzzonen alt- neu, Burgmatt

Abb. 24: Vergleich Naturschutzzonen alt- neu, Hohfure

Abb. 25: Vergleich Naturschutzzonen alt- neu, Under Wide

Total Kompensationsfläche -3'093 m²

Als Kompensationsfläche für die fehlenden -3'093 m² werden folgende Flächen vorgeschlagen:

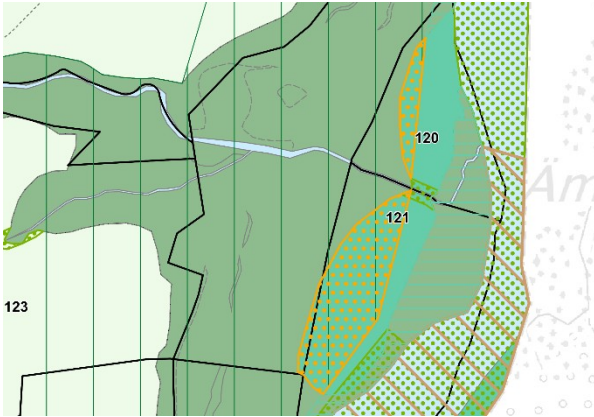
Lokalisation	Flächen / Beurteilung / Begründung	Abbildung
Moosbode, Parzellen 120, 121	Naturschutzvertragsfläche, Parzelle 121 + 3'626 m² Ext. Wiese, Parzelle 120 + 629 m² Diese werden neu der Naturschutzzone Aue und Amphibienlaichgebiete zugeteilt.	

Abb. 26: Kompensationsflächen, Moosbode

Möösli, Parzelle 315	Schützenswerter Weiher auf Parzelle 315 + 705 m ²	
-------------------------	---	--

Abb. 27: Kompensationsfläche, Möösli

Total Kompensierte Naturschutzzone: $-3'093 \text{ m}^2 + 4'960 \text{ m}^2 = +1'867 \text{ m}^2$

3.5.3. Naturschutzzone Aue und Amphibienlaichgebiete

Die im Bundesinventar verzeichneten Auen- und Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) werden gemäss Forderung im Vorprüfungsbericht neu im Zonenplan als Naturschutzzone ausgeschieden.

Die betroffenen Flächen entlang der Kl. Emme und der Fontanne werden im Zonenplan neu der Naturschutzzone «Aue und Amphibienlaichgebiete» zugewiesen. Beim Wald wird die Naturschutzzone als Überlagerung festgelegt.

3.5.4. Bereinigung Grundnutzung und Naturobjekte

Naturobjekt, markanter Einzelbaum / Baumgruppe

Die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte wurden anhand einer Feldbegehung überprüft. Der Zonenplan wurde anschliessend aktualisiert. Dabei wurden einzelne, nicht vorhandene Objekte gelöscht.

Naturobjekte

Technische Bereinigung Wald

Die Grundnutzung Wald wurde anhand der AV-Daten (geschlossener Wald) auf den heutigen Stand bereinigt. Nach der Vorprüfung wurde die Strasse Richtung ARA Ämmematt neu vermessen. Die Änderungen wurden im Zonenplan entsprechend angepasst.

Wald

Bereinigung Übriges Gebiet A

Die Verkehrsflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden wo notwendig aktualisiert und teilweise auch neu erfasst.

Verkehrsflächen

Im Zonenplan wurden die Flächen unter den grossen Fliessgewässern Kl. Emme und Fontanne ausserhalb der Auegebiete und Amphibienlaichgebiete als «Übriges Gebiet A» festgelegt.

Grossgewässer

Hecken / Ufergehölze

Die Hecken und Ufergehölze wurden im Sommer 2022 durch den Landwirtschaftsbeauftragten der Gemeinde überprüft (Feldaufnahmen und Vergleich mit BFF-Eintragungen im Geoportal, vgl. Beilage 5). Die Hecken wurden anschliessend im Zonenplan aktualisiert.

Überprüfung

4. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

4.1. Aufbau

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.
Inhalt	Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 3 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.

4.2. Allgemeines

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR
2	Zuständigkeit	Übernahme Artikel gemäss MBZR
3	Qualität	Aufbauend auf dem Muster-BZR werden die allgemeinen Qualitätsanforderungen neu in einem eigenen Artikel zusammengefasst. Zudem wird die Planungskoordination bei Bauprojekten in der Kernzone, bei Kulturdenkmälern sowie an landschaftlich exponierten Lagen geregelt. Bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild kann der Gemeinderat eine Bebauungsstudie mit mehreren Varianten verlangen.
4	Begutachtung	Neuformulierung des bisherigen Art. 33 Abs. 2, dient der Qualitätssicherung.
5	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Umsetzung gem. PBG, PBV + IVHB.
6	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Definition der Überbauungsziffer für Hauptbauten. Die ÜZ-a bildet den Grundwert. 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. 35 und 36. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
7	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d.h. für Bauten bis 4.5 m Höhe, unabhängig von ihrer Nutzungsart. Darunter fallen auch An- und Kleinbauten gem. § 112a PBG.
8	Überbauungsziffer für Einstellhallen	Einstellhallen gem. PBV § 13a dürfen über die ÜZ für Haupt- und Nebenbauten hinausgehen.
9	Mindestausnützung	Hinweis auf das Erfordernis einer minimalen Ausnützung gem. § 39 Abs. 4 PBG.

4.3. Zonenbestimmungen

Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
10	Zoneneinteilung	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst. Die Unterteilung erfolgt nach folgenden Kategorien: > Bauzonen > Nichtbauzonen > Schutzzonen

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
11	Kernzonen (K)	Die bisherigen Kernzonen 1 und 2 werden zu einer Kernzone zusammengefasst. Die neuen Bestimmungen bauen auf dem bisherigen Art. 8 (Kernzone 2) auf. Auf die Festlegung von Nutzungsziffer max. Gesamthöhe wird verzichtet. Dies wäre aufgrund der teilweise kleinstrukturierten Parzellierung sowie den Zielen der qualitativen Innenentwicklung nicht zweckmässig. Wie für Kernzonen üblich, werden qualitative Vorgaben für qualitätsvolles Bauen und gute ortsbauliche Eingliederung gemacht. Zur Qualitätssicherung tragen auch die Art. 3 und 4 bei.
12	Wohnzone (W)	Die allgemeinen Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Artikel zusammengefasst. Dieser verweist auf die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des BZR.
13	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. 2.3.4). 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.
14	Arbeitszone (A)	Für die Erweiterung der Käserei wurde im Rahmen einer Teilrevision eine neue Arbeitszone geschaffen. Die Bestimmungen sind auf das konkrete Vorhaben (Ausbau Käserei und Wärmeproduktion) ausgelegt. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Bestimmungen an das neue System angepasst (Gesamthöhe statt Geschossigkeit).
15	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Die Bestimmungen wurden aktualisiert und den heutigen Gegebenheiten angepasst.
16	Grünzone (Gr)	Die Formulierung wird gem. MBZR angepasst. Naturnahe Spiel- und Freizeitnutzungen können bei Bedarf bewilligt werden.
17	Grünzone Freiraum (GrF)	Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von Freiräumen im Rahmen der Aufhebung von Gestaltungsplänen.
18	Grünzone Gewässerraum (GrG)	Neue, überlagerte Grünzone zur Freihaltung des Gewässerraums; Formulierung gem. MBZR.
19	Verkehrszone	Übernahme gemäss MBZR. analog § 52 PBG

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
20	Landwirtschaftszone (Lw)	Ergänzung von Abs. 4 gem. MBZR.
21	Freihaltezone Gewässerraum (FG)	Neue, überlagerte Freihaltezone zur Sicherung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone; Formulierung gem. MBZR.
22	Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)	Neuer Artikel zur Freihaltezone Wildtierkorridor. Der Artikel wurde nach der Vorprüfung an die aktuelle Formulierung im MBZR angepasst.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung
23	Landschaftsschutzzone (Ls)	Der Artikel wird an die Formulierung im MBZR angepasst. Durch die Nennung der Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar kann auf einen separaten Artikel für diese, verzichtet werden.
24	Naturschutzzone (Ns)	Der Artikel wird an die Formulierung im MBZR angepasst.
25	Naturschutzzone Aue und Amphibienlaichgebiete (NsA)	Der Artikel wird gemäss Forderung im Vorprüfungsbericht übernommen.
26	Kommunale Naturobjekte	Der Artikel wird an die Formulierung im MBZR angepasst.
27	Kulturdenkmäler	Formulierung gem. MBZR. Das kant. Bauinventar für Doppleschwand ist seit 1.11.2020 in Kraft und ersetzt die kommunalen Kulturobjekte. Der bisherige BZR-Anhang "Kulturobjekte" wird daher gestrichen.
28	Archäologische Fundstellen	Übernahme des MBZR-Artikels zum kant. Fundstelleninventar, welches im Zonenplan als Information dargestellt ist.

Sondernutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
29	Gestaltungspläne	Der Artikel wird an das revidierte PBG angepasst. Auf die Unterscheidung der Minimalfäche nach Zonen wird verzichtet. Abweichungen im Rahmen von freiwilligen Gestaltungsplänen können ab einer Fläche von 3'000 m ² gewährt werden. Terrassenhäuser dürfen nur nach einem bewilligten Gestaltungsplan erstellt werden.

4.4. Bauvorschriften

Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
30	Abstellplätze für Fahrzeuge	Der Artikel wird an die heutigen Anforderungen angepasst. Abs. 1 enthält das Verursacherprinzip zur Erstellung von Parkplätzen. Die Formulierung ist gem. Muster-Parkplatzreglement Luzern Plus. Der PP-Normbedarf wird neu an die Wohnungsgrössen gebunden. Die Erstellung von mehr als einem Parkplatz bei Kleinwohnungen wäre nicht mehr zeitgemäss und steht im Widerspruch zur geforderten Innenentwicklung an zentralen Lagen. Die Bedingungen für Abweichungen vom Normbedarf werden an die heutigen und zukünftigen Anforderungen angepasst.
31	Ersatzabgabe	Die Ersatzabgabe für nicht erstellte Parkplätze wird zeitgemäss erhöht und die Indexierung aktualisiert.
32	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen	Umformulierung des bestehenden Artikels. Der Bedarf errechnet sich nach VSS-Norm 40065.
33	Abstellplätze für Kehrrichtgebinde und Container	Keine Änderung
34	Zusammenbau und Grenzabstände	Mehrlängenzuschläge fallen mit dem rev. PBG weg. In der Kernzone gilt Art. 11

35	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Umsetzung der Gesamthöhen-Definition gem. PBG/IVHB sowie der neuen Systematik gem. Kap. 2.3. In Abs. 3 werden Abgrabungen beschränkt. In der WA1 sind grössere Abgrabungen zulässig, um die ggü. der WA2 reduzierte Gesamthöhe zu kompensieren (vgl. Kap. 3.2.2). Abs. 5 definiert die Dachnorm zur Fixierung der Gesamthöhe an der talseitigen Fassade. Davon abgewichen wird in der W2b (vgl. Kap. 3.2.3). Abs. 7 wird aufgrund der öffentlichen Mitwirkung ergänzt. Bei Gebäuden mit zwei versetzten Hauptbauten kann die Gesamthöhe für jede Bauteile einzeln gemessen werden.
36	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Voraussetzungen für die ÜZ-b bei Schrägdachbauten gem. Kap. 2.3
37	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Voraussetzungen für die ÜZ-b bei Flachdachbauten gem. Kap. 2.3
38	Dachgestaltung	Die Formulierung wird an diejenige im MBZR angepasst. Abs. 4 und 5 sind Präzisierungen zu Schrägdachbauten, bei denen die max. Gesamthöhe zur Anwendung kommt. Wie bereits im Siedlungsleitbild vorgesehen, wird die bisherige Satteldachpflicht in den Wohnzonen aufgehoben. Abs. 6 fordert, dass Flachdächer auf Hauptbauten nach Möglichkeit extensiv begrünt werden.
39	Terrainveränderungen, Stützmauern	Formulierung gem. MBZR.
40	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Neuer Artikel mit Formulierung gem. MBZR zur Förderung von qualitätsvollen Umgebungsgestaltungen. Abs. 2 verhindert z.B. die Anlage von reinen Steingärten.
41	Reklamen	Neuer Artikel zur Regelung von Reklameanschlagstellen mit Verweis auf die kantonale Reklameverordnung.
42	Naturgefahren	Der Artikel verweist auf die Gefahrenkarte als Grundlage für die Planung und den Schutz vor Naturgefahren. Damit wird das sog. Gefahrenhinweismodell umgesetzt (vgl. dazu §42 Abs. 2 PBV)..
43	Spielplätze und Freizeitanlagen	Regelt die Erstellung der Spielplätze und Freizeitanlagen und die Ersatzabgabe.
44	Umweltschutz, Energie	Neuer Artikel mit Verweis auf das kant. Energiegesetz und der Möglichkeit Liegenschaften zum Anschluss an ein Fernwärmesetz zu verpflichten.
45	Klimaschutz und Klimaadaption	Neuer Artikel gem. MBZR Kanton

4.5. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
46	Gebühren	Übernahme MBZR, Formulierung analog BZR Wolhusen
47	Strafbestimmungen	Neue Formulierung gem. MBZR
48	Schlussbestimmungen	Unter Abs. 3 werden die Gestaltungspläne aufgelistet, welche mit dem Beschluss über die Gesamtrevision und der anschliessenden Genehmigung aufgehoben werden.

4.6. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht Grundmasse	Zusammenstellung der ÜZ-Werte, Gesamthöhen und Gebäudelängen für die einzelnen Bauzonen.
2	Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	Erläuterung des neuen Systems mit den drei ÜZ-Typen
3	Skizze zu Art. 13, Arbeits- und Wohnzone	Erläuterung des neuen Systems zur Nutzungsregelung in der Wohn- und Arbeitszone.
4	Merkblatt der Gemeinde mit gesetzlichen Abständen	

4.7. Umgang mit Gestaltungsplänen

Handlungsbedarf

Gestaltungspläne 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 Gestaltungsplan nicht dem neuen Recht entspricht. Die betroffenen Sondernutzungspläne müssen daher entweder angepasst oder aufgehoben werden. Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wurden die verschiedenen Gestaltungspläne geprüft.

Die bestehenden Gestaltungspläne (auch jene die nach der Übergangsfrist 2023 aufgehoben werden sollen), werden informativ im Zonenplan dargestellt.

Umgang

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen 5 Gestaltungspläne aufgehoben und einer beibehalten werden:

Sondernutzungsplan	Umgang mit SNP
GP Brunnhalde / Spittel (1990)	Aufhebung Gestaltungsplan
GP Dorfmatte (1992)	Aufhebung Gestaltungsplan
GP Hinderchile I (2004)	Aufhebung Gestaltungsplan
GP Hinderchile II und III (2013)	Erhalten
GP Pfarrpfund (1992)	Aufhebung Gestaltungsplan
GP Stocketli (1997)	Aufhebung Gestaltungsplan

5. AUSWIRKUNGEN

Die Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe und speziell auch die Anpassung der Grundnutzung auf die bisherigen Gestaltungspläne bewirken Verschiebungen und Anpassungen bei den Bauzonen. Besonders deutlich wird dies bei der dreigeschossigen Wohnzone, deren Fläche um 80% abnimmt, wobei 68% neu der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen werden. Von der restlichen Fläche fallen 9% der Verkehrszone zu und 3% werden der Kernzone zugeschlagen. Die Kernzone wird arrondiert, bleibt flächenmässig aber praktisch konstant.

Bauzonen-Mix

Die Gesamtfläche der Grünzone reduziert sich um rund 0.21 ha, wobei 0.23 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Grünzone

Mit der Einführung der Verkehrszone findet eine Verschiebung von Flächen statt. Mit der vorliegenden Revision werden ca. 0.87 ha Verkehrszonen neu ausgeschieden. Der Grossteil (rund 97%) betrifft bisherige Kern- und Wohnzonen. Damit fällt bisher anrechenbare Bauzone weg. Der Rest sind Flächen, welche bisher als «Übriges Gebiet» (ÜG) bezeichnet waren.

Verkehrszone

Mit dem Systemwechsel ins neue Baurecht bleibt die Einwohnerkapazität innerhalb der bestehenden Bauzonen gemäss Berechnung in LUBAT praktisch gleich. Mit den neuen Nutzungsmassen steigt das Entwicklungspotenzial und damit die theoretische Einwohnerkapazität in der zweigeschossigen Wohnzone an. Die Reduktion der W3-Flächen wird dadurch insgesamt kompensiert. Die Kapazität gegenüber dem heutigen Zonenplan wird leicht erhöht.

Bauzonenkapazität
Bestand

6. VERFAHREN

6.1. Kantonale Vorprüfung

Aufgrund der kant. Vorprüfung wurden folgende Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen:

- Kommunale Naturschutzzonen: Auf eine Aufhebung der Naturschutzzonen wird verzichtet. Die bestehenden Zonen wurden auf ihren ökologischen Wert überprüft (Beilage 4) und die Flächen im Zonenplan angepasst. Aufgehobene Flächen werden kompensiert.
- Naturschutzzone Aue und Amphibienlaichgebiete: Die im Bundesinventar verzeichneten Auen- und Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) werden neu im Zonenplan als Naturschutzzone ausgeschieden. Das BZR wird mit einem entsprechenden Artikel ergänzt.
- Freihaltezone Wildtierkorridor: Der Artikel im BZR wird an die aktuelle Formulierung im MBZR angepasst.

Auf folgende, im Vorprüfungsbericht empfohlene, Anpassungen wird verzichtet:

Zonenplan

- Grünzone: Die Grünzone deckt den Böschungshang zum Bach hin ab. Eine Auszonung in die Landwirtschaftszone ist aktuell wenig zweckmässig.
- Wildruhezone: Auf die von Lawa empfohlene Ausscheidung einer Wildruhezone im Zonenplan wird im vorliegenden Verfahren verzichtet. Dies müsste in einem separaten Verfahren geschehen.

BZR:

- Art. 2: Die Formulierung wird so belassen, da die delegierte Stelle zukünftig durchaus ändern könnte, wenn die Prüfung z.B. an ein regionales Bauamt od. ein Planungsbüro delegiert würde.
- Art. 11 + 13: die vorgeschlagene Formulierung zum Lärmschutz ist nicht zielführend und wird nicht übernommen.
- Art. 13: Die Aussage, dass die ÜZ-Kumulation nicht zweckmässig sei, wird durch die Auswertung der ÜZ-Werte im Bestand widerlegt (vgl. Beilage 1).
- Art. 18: nicht notwendig, da keine ÜZ-relevante Zone betroffen ist.
- Art. 21: Es wird davon ausgegangen, dass die Revision der kant. Gewässerschutzverordnung bis zum Abschluss der vorliegenden Planung rechtskräftig sein wird.
- Art. 23: Die Formulierung weicht nur wenig von der neueren Formulierung im MBZR ab und wird daher beibehalten.
- Art. 29: Anpassung ist nicht notwendig, da es keine Fläche mit BP-Pflicht gibt.
- Anhang 4 ist nicht notwendig, da der GP rechtskräftig ist und die Bebauung bald abgeschlossen sein wird.

6.2. Mitwirkung Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung der vorliegenden Gesamtrevision fand vom 9. November bis 12. Dezember 2021 statt. Vorgängig dazu wurde am 5. November 2021 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Während der Frist zur Mitwirkung sind bei der Gemeinde 6 Anfragen und Anträge eingereicht worden, welche teilweise in die vorliegende Ortsplanungsrevision eingeflossen sind. Die Anfragen und Antragsteller wurden mündlich, telefonisch oder schriftlich über die Berücksichtigung ihrer Anträge informiert. Folgend werden konkrete Anliegen und deren Umgang damit erläutert:

Verfahren

Antrag: Parz. 347 und 348 in der W3 belassen.

W2a Spittelmatte

Beurteilung: Die vorgeschlagene W2a ist auf die Quartierstruktur und -körnung abgestimmt. Der bauliche Bestand ist mit den Baumassen der W2a gut abgedeckt. Eine W3 mit den neuen Gebäudehöhen wäre an dieser Lage zu hoch und kaum quatierveträglich.

Anpassung: Auf das Anliegen wird mit Ergänzung eines neuen Absatz 7 in Art. 35 BZR eingegangen. Bei den Gebäuden auf den beiden Grundstücken handelt es sich um jeweils zwei versetzte Hauptbauten. Mit der neuen Bestimmung kann die Höhe für jede Baute einzeln bemessen werden.

Aus dem Quartier Dorfmatte/Stocketli kamen diverse Einwände zu der vorgeschlagenen Umzonung der Grünzone auf Parz. 385 sowie einer Teilfläche von Parz. 35 in die Wohnzone W2. Zur Lösungsfindung hat der Gemeinderat die Mitwirkenden zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Im Anschluss daran wurde das Vorhaben auch in der Strassengenossenschaft beraten. Aufgrund der Rückmeldungen wird auf die Umzonung der Grünzone Parz. 35 und 385 verzichtet.

Umzonung
Grünzone Parz. 35

An der Informationsveranstaltung wurden auch Massnahmen zur Höhenbeschränkung auf den noch unbebauten Parz. 412 und 413 sowie die Verkehrszone beraten.

Dorfmatte: Verkehrszone, GH

Anpassung: Auf Parz. 413 wird die Verkehrszone im Süden an die effektive Strassenlinie gem. Luftbild angepasst. Auf Parz. 441 wird sie gem. aktuellen AV-Daten ausgeschieden.

Auf eine überlagerte Grünzone oder eine Höhenbeschränkung bei der Parzelle 413 wird verzichtet. Spezielle Einschränkungen für ein Einzelgrundstück erachtet die OPK als nicht zielführend.

Antrag: die beiden unbebauten Grundstücke Nr. 412 und Nr. 413 sollen der Wohnzone W2a statt der W2b zugeteilt werden.

W2b Parz. 412/413

Beurteilung: Die W2b wurde extra geschaffen, um an den topographisch ungünstigen Nordhanglagen gute Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung zu schaffen. Damit wird den übergeordneten Raumplanungsgrundsätzen und der Forderung nach Innenentwicklung Rechnung getragen. Der Unterschied zur W2a ist einzig die Messweise der Gesamthöhe. Die damit möglichen Bauvolumen sind gut quatierveträglich. Die Messweise der W2b gibt mehr Flexibilität bei der Platzierung der Gebäude und ermöglicht aufgrund der höheren Südfassade grössere Abstände zur oberen Strasse, was im Sinne der Antragsteller ist. Aus den genannten Gründen wird an der Wohnzone 2b für die beiden Grundstücke festgehalten.

Baulinie Parz. 352,
372

Antrag: Für die Grundstücke wird die Festlegung einer Baulinie zur Sicherung der heutigen Strassenabstände beantragt.

Beurteilung: Die heutigen Fassadenfluchten sollen grundsätzlich beibehalten werden. Bei einer Erneuerung im Bestand ist dies gegeben (Bestandesgarantie). Bei einem Neubau bewilligt der Gemeinderat den notwendigen Unterabstand gestützt auf Art. 88 StrG im Baubewilligungsverfahren, sofern die qualitativen Anforderungen gem. BZR und insb. die bauliche Eingliederung im Sinne der Artikel 3 und 11 erfüllt sind.

6.3. Öffentliche Planauflage

Die 30-tägige öffentliche Auflage gem. § 61 PBG erfolgt vom 29.08.2022 bis zum 27.09.2022.

6.4. Beschlussfassung

6.5. Genehmigung