

DOPPLESCHWAND

ENTLEBUCH | LUZERN | SCHWEIZ

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Montag, 07. November 2022, 20.00 Uhr
Landgasthaus Linde, Doppleschwand



Inhaltsverzeichnis

Traktanden	3
Vorwort.....	4
Ausgangslage	5
Allgemeine Orientierung	7
Anpassung Bauzonen	11
Anpassung Zonenplan Landschaft	16
Änderungen am Bau- und Zonenreglement	21
Orientierung über die nicht erledigte Einsprache	25
Anträge des Gemeinderates.....	26
Bericht der Rechnungskommission	27

Traktanden

1. Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Doppleschwand
 - 1.1 Allgemeine Orientierung
 - 1.2 Orientierung über die nicht erledigte Einsprache
 - 1.3 Anträge des Gemeinderates
 - a. Beschluss zu der nicht erledigte Einsprache
 - b. Beschluss über das Bau- und Zonenreglement
 - c. Beschlüsse über die Zonenpläne
 - d. Zustimmung zur Gesamtrevision der Ortsplanung Doppleschwand

Die Versammlungsunterlagen inklusive der Akten zu der nicht erledigten Einsprache sowie der Bericht der Rechnungskommission liegen zu Händen der Stimmberechtigten 16 Tagen vor dem Versammlungstag bei der Gemeindekanzlei in Doppleschwand während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten zur Einsichtnahme auf und sind auf der Homepage der Gemeinde unter www.doppleschwand.ch Rubrik Aktuell abrufbar.

Stimmberechtigt sind alle Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung in der Gemeinde Doppleschwand den politischen Wohnsitz haben.

Doppleschwand, 14. Oktober 2022

GEMEINDERAT DOPPLESCHWAND



Vorwort

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Aufgrund des vom Stimmvolk gutgeheissenen Raumplanungsgesetz (RPG) im Jahr 2013 hat der Kanton Luzern den Gemeinden vorgeschrieben, dass diese ihre Ortsplanung bis Ende Jahr 2023 revidieren. Der Gemeinderat hat die Mitglieder in die Ortsplanungskommission am 25. November 2019 und Ende 2020 durch die Stimmbürger wählen lassen.

Wir verfolgten mit der vor dem Abschluss stehenden Gesamtrevision der Ortsplanung zwei wesentliche Ziele:

Erstens mussten die neuen Vorgaben aus dem Kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) im neuen Bau- und Zonenreglement (BZR) für Doppleschwand zweckdienlich angepasst und komplett überarbeitet werden.

Zweitens gilt es in Zukunft die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Damit soll für die Bevölkerung und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer grösstmögliche Planungssicherheit für die nächsten 10 bis 15 Jahre geschaffen werden.

Gleichzeitig haben wir mit der Gesamtrevision der Ortsplanung auch die vom Bund geforderte Gewässerraumausscheidung innerhalb und ausserhalb der Bauzone bearbeitet. Bei der Ortsplanungsrevision, wie auch bei der Ausscheidung der Gewässerräume haben wir immer nach der bestmöglichen und machbaren Lösung für die Eigentümer gesucht.

Mit dem vorliegenden Ergebnis hoffen wir für die nächsten Jahre wieder gut gerüstet zu sein und die Grundlagen für eine nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung für Doppleschwand geschaffen zu haben.

Ich bedanke mich an dieser Stelle schon heute ganz herzlich bei den Mitgliedern der Ortsplanungskommission und der Planerin und dem Planer für das grosse Engagement in den letzten zwei Jahren sowie bei den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die konstruktiven Gespräche.

Ich bin überzeugt, es wird eine sehr informative und interessante ausserordentliche Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat freut sich auf Ihre Teilnahme und dem Interesse an der politischen Einwohnergemeinde Doppleschwand.

Für die Zukunft wünsche ich Ihnen nur das Beste.

Freundliche Grüsse



Stefan Dahinden
Gemeindepräsident

Traktandum 1

Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Doppleschwand

Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 02. April 2001 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Zwei Jahre später wurde das Bau- und Zonenreglement geändert. Die letzte Teilrevision des Zonenplans erfolgte 2013. Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. Ebenfalls wurde die eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) revidiert und auch die Baubegriffe wurden interkantonal harmonisiert. Dabei wurden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Als strategische Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung erarbeitete die Gemeinde gemeinsam mit einer 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. Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde Doppleschwand ihre Nutzungsplanung, d.h. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) an das übergeordnete Recht an.

Die Bauzonenkapazität wurde durch die Dienststelle rawi mit dem sog. Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2020 wurde die Gemeinde Doppleschwand als Kompensationsgemeinde eingestuft. Das heisst, dass der Bauzonenbedarf 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.

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. Der Regierungsrat hat dieser Teilrevision am 30. August 2022 die Zustimmung erteilt.

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 Gestaltungsplänen
6. Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzone

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

Franz Heer (ehemaliger Gemeindepräsident, Kommissionspräsident)

Stefan Dahinden (aktueller Gemeindepräsident)

Hans Felder (Gemeindeammann)

Pia Haas-Bucher (Sozialvorsteherin)

Ruedi Barmet

Beat Brun

Rita Bühler

Armin Duss

Regula Duss

Bruno Stalder

Lukas Zemp

Kathrin Roos (Gemeindeschreiberin, Protokoll)

Reto Derungs und Felke Van de moortel vom Büro Burkhalter Derungs AG waren als Fachplaner in der Kommission mit dabei.

Verfahren

Am 08. Juni 2020 fand die erste Sitzung der Ortsplanungskommission statt. Insgesamt an sechs Sitzungen hat sich die Ortsplanungskommission intensiv mit den Zonenplänen und dem Bau- und Zonenreglement auseinandergesetzt. Zudem wurden die einzelnen Quartiere von der Ortsplanungskommission genauer betrachtet und diverse Entwicklungsmöglichkeiten der Quartiere besprochen.

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden am 30. September 2021 dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) gemäss den §§ 12 und 19 PBG zur Vorprüfung eingereicht. Am 28. Januar 2022 fand dann eine Besprechung mit dem Gemeinderat und Vertretern des Kantons Luzern zum gesetzlich vorgeschriebene Vorprüfungsverfahren statt und am 14. März 2022 ist der kantonale Vorprüfungsbericht eingetroffen.

Vom 08. November 2021 – 07. Dezember 2021 fand die öffentliche Mitwirkung statt. Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision wurden bereits mit der öffentlichen Mitwirkung auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet, so dass die Planungsunterlagen von Anfang an öffentlich zugänglich waren. Die Bevölkerung konnte so ihre Anliegen dem Gemeinderat jederzeit mitteilen. Vor der öffentlichen Mitwirkung wurde am 05. November 2021 im Landgasthaus Linde eine öffentliche Orientierungsversammlung durchgeführt. Es erfolgten fünf Eingaben an den Gemeinderat, welche vom Gemeinderat im Detail geprüft wurden und bei denen auch zum Teil Verhandlungen durchgeführt hat.

Die Forderungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden nach Möglichkeit übernommen und in der Nutzungsplanung ergänzt. Ebenso auch Forderungen aus der Bevölkerung, welche im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung Eingaben gemacht hat. Die daraus bereinigten Unterlagen bilden die Grundlagen für diese öffentliche Auflage. Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung bezeichnet das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie grösstenteils recht- und zweckmässig.

Vom 29. August bis 27. September 2022 wurde die revidierte Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Die Planungsunterlagen konnten auf der Gemeindeverwaltung in Doppleschwand eingesehen werden. Zudem wurden sämtliche Planungsdokumente auf der Website der Gemeinde publiziert. In alle Haushaltungen der Gemeinde ist ein Flyer mit der Bekanntgabe der öffentlichen Auflage versendet worden. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden über die Planaufgabe direkt angeschrieben. Gegen die Ortsplanungsrevision sind drei Einsprachen eingegangen. Über deren Erledigung wird nachfolgend orientiert.

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision werden nun der Gemeindeversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

1.1 Allgemeine Orientierung

Systematik Überbauungsziffer und Gesamthöhe für die Gemeinde Doppleschwand

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV geben die grundlegende Systematik der neuen Messweisen vor, legen sie aber nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu hat die Gemeinde Doppleschwand nachfolgenden Ansatz gewählt:

Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Die ÜZ für Hauptbauten und Nebengebäude wird separat ausgewiesen. 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.

Unter den Begriff der Nebengebäude fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart. Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden (vgl. §13a PBV).

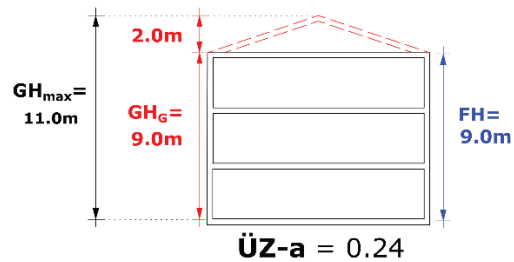
Gesamt- und Fassadenhöhe

Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen. Die Grundwerte in Doppleschwand 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.

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. 35 - 37.

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.

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

Abhängigkeit von $\ddot{U}Z$, Gesamthöhe und Dachform

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über $\ddot{U}Z$ 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 $\ddot{U}Z$ kompensiert. D. h. für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte $\ddot{U}Z-b$. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die $\ddot{U}Z-c$.

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2c)	Erläuterungen
ÜZ-a	$GH_{\max} = 11.0\text{m}$ $GH_G = 9.0\text{m}$ $FH = 9.0\text{m}$ $\text{ÜZ-a} = 0.24$	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. 35)
ÜZ-b	$GH_{\max} = 11.0\text{m}$ $GH_G = 9.0\text{m}$ $FH = 7.5\text{m}$ $\text{ÜZ-b} = 0.27$	Attika: 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. 37) Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt). Diese Variante regelt die Dachgeschoss-höhe 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. 36)
ÜZ-c	$GH_{\max} = 8.0\text{m}$ $GH_G = 6.0\text{m}$ $FH = 6.0\text{m}$ $\text{ÜZ-c} = 0.30$	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. 35 Abs. 2)

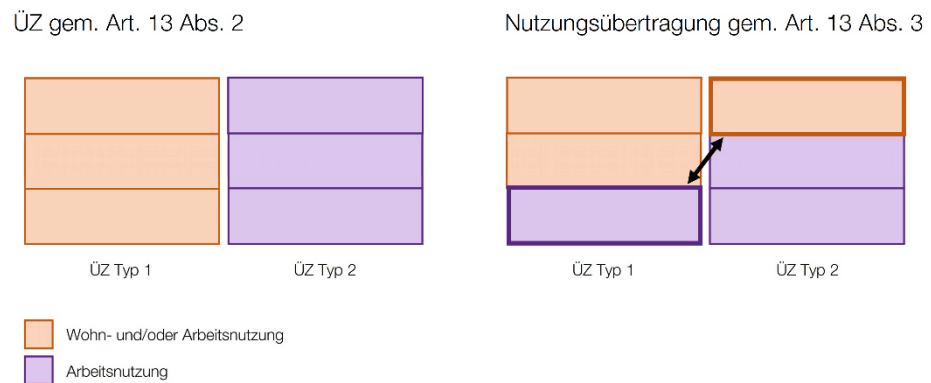
Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

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).



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 zum Planungsbericht). 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.

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. Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans.

Doppleschwand 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. Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten.

Bestehende Gestaltungspläne sollen soweit möglich aufgehoben werden.

Anpassung Bauzonen

Kernzone

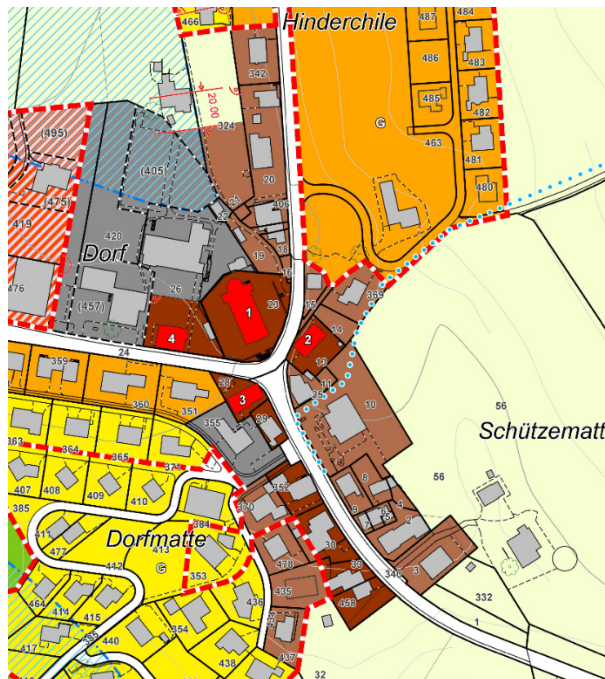


Abb. 3: Zonenplan bisher

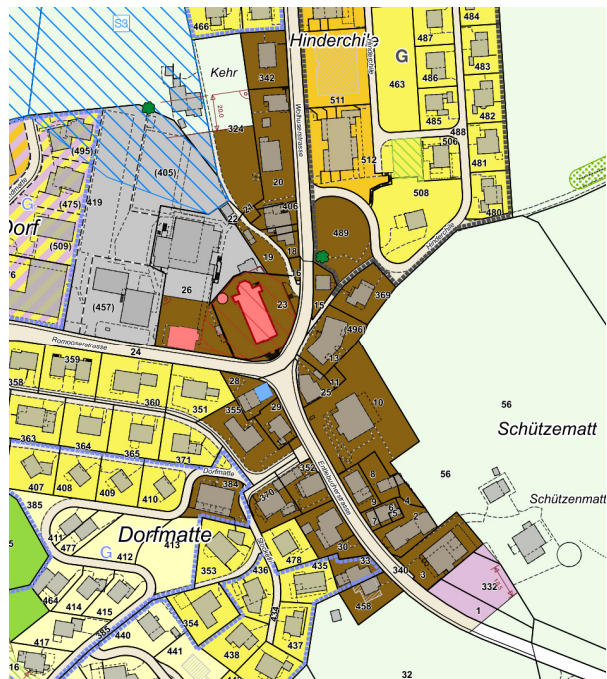


Abb. 4: Zonenplan neu

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.

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.

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.

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

Die vorgesehene Erweiterung der Kernzone im Gebiet Schützermatt 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.

Wohn- und Arbeitszonen Pfrundmatte

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.

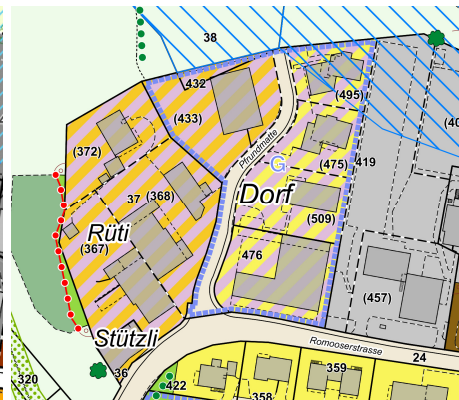
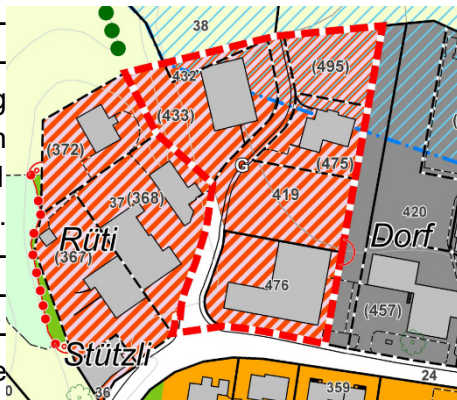


Abb. 5: Pfrundmatte, Zonenplan bisher

Abb. 6: Pfrundmatte, Zonenplan neu

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

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

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

Wohnzonen Dorfmatte, Stocketli

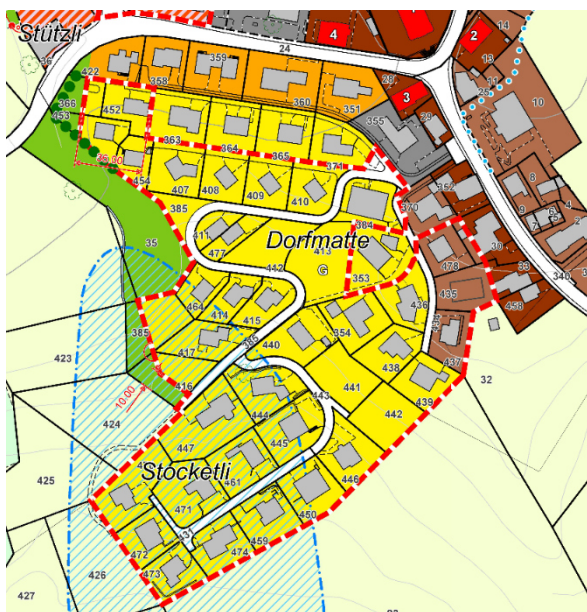


Abb. 7: Dorfmatte/Stocketli, Zonenplan bisher

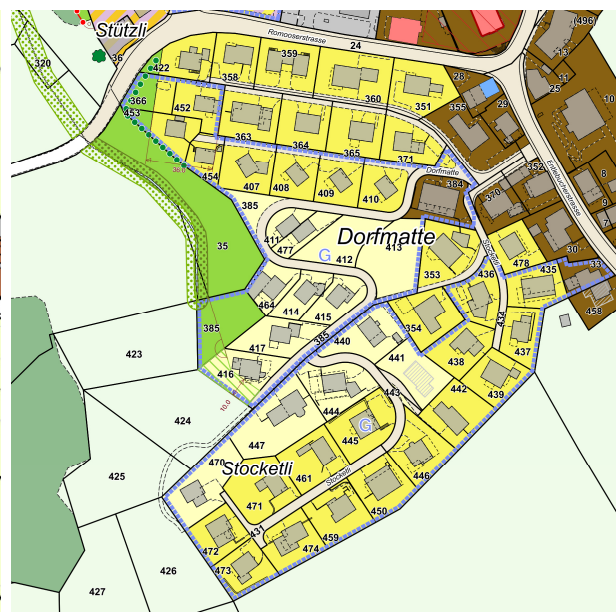


Abb. 8: Dorfmatte/Stocketli, Zonenplan neu

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. 35 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.

Im Rahmen der Umstellung auf ÜZ und Gesamthöhe wird die Wohnzone W3 entlang der Ro-mooserstrasse 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:

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.

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

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.

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

Wohnzonen Nord

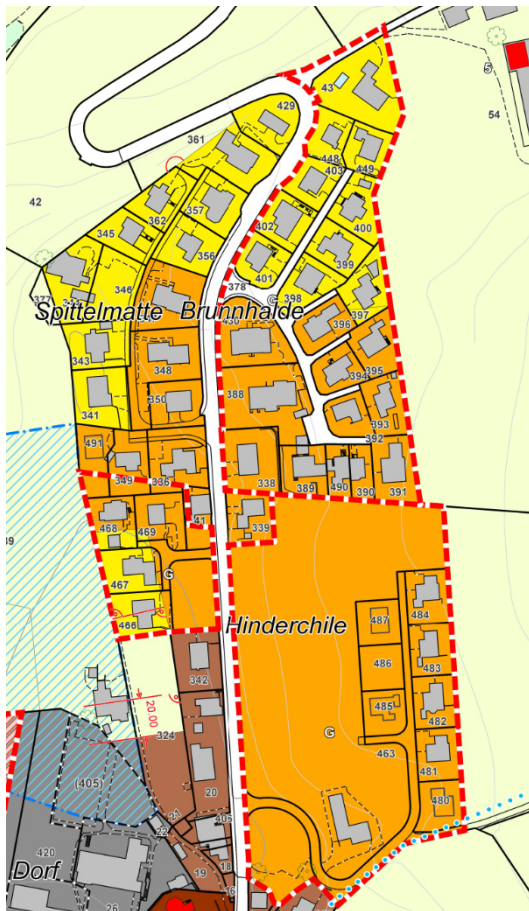


Abb. 9: Brunnhalde und Hinderchile, Zonenplan bisher

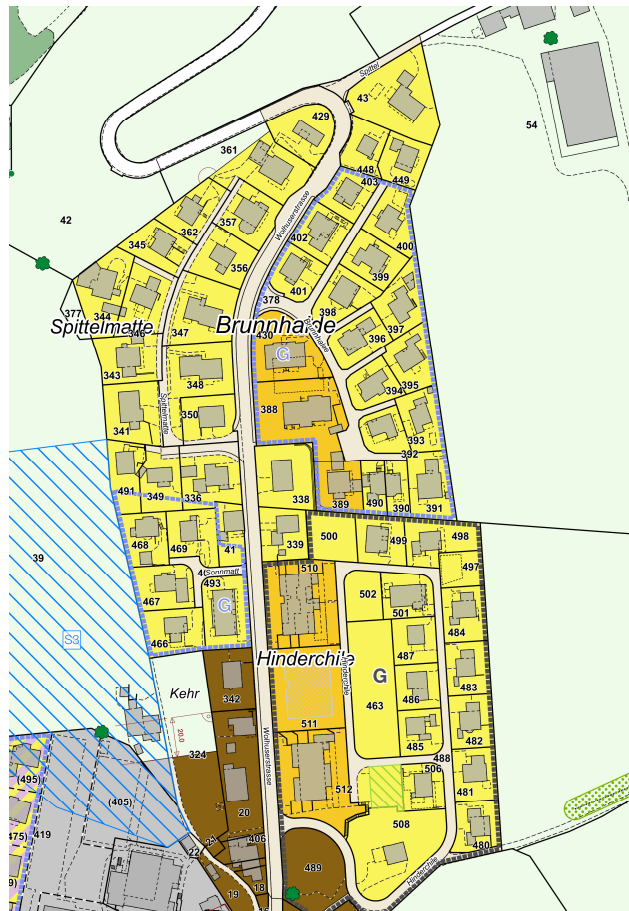


Abb. 10: Brunnhalde und Hinderchile, Zonenplan neu

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

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.

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

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.

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.

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

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

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.

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

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

Die statischen Waldgrenzen sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells Nutzungsplanung, sondern ein kantonaler Datensatz. Dieser wird neu als orientierende Planinhalt aufgeführt.

Anpassungen Zonenplan Landschaft

Aufhebung Grünzone Schmittli

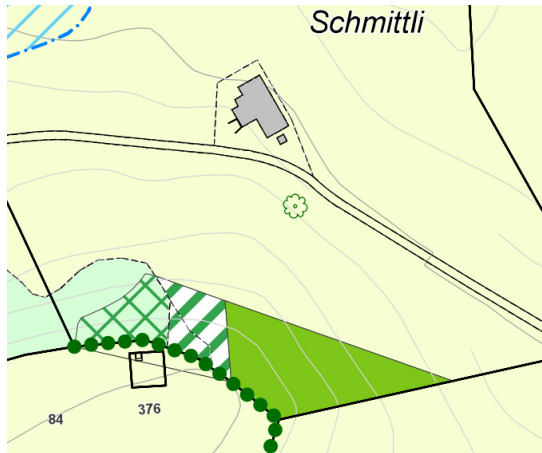


Abb. 11: Grünzone Schmittli, Zonenplan bisher

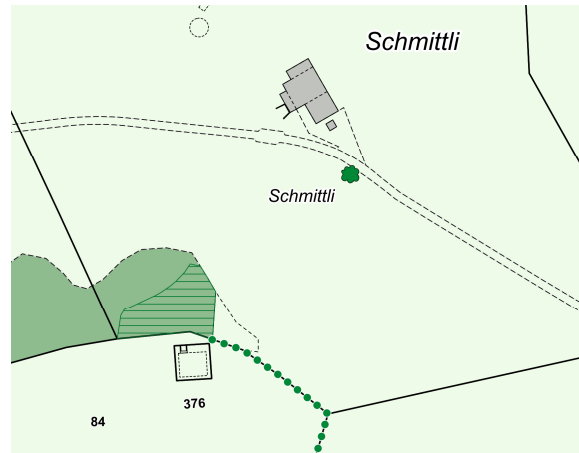


Abb. 12: Grünzone Schmittli, Zonenplan neu

Die bestehende Grünzone wird in die Landwirtschaftszone überführt. Die Anpassung ist eine Bereinigung, Die Fläche wurde stets landwirtschaftlich genutzt und ist nicht im Siedlungsgebiet gelegen.

Naturschutzzonen

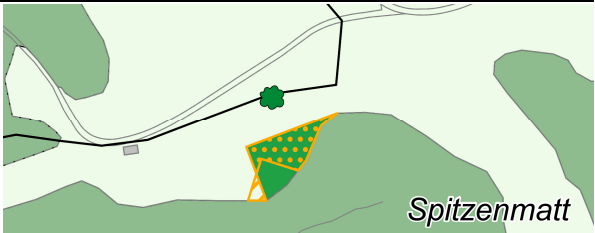
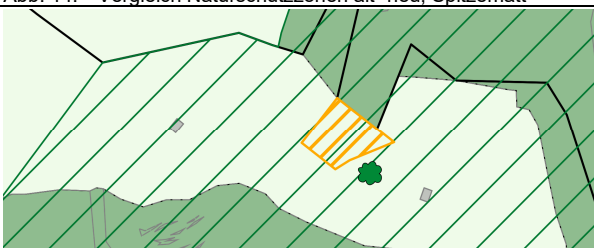
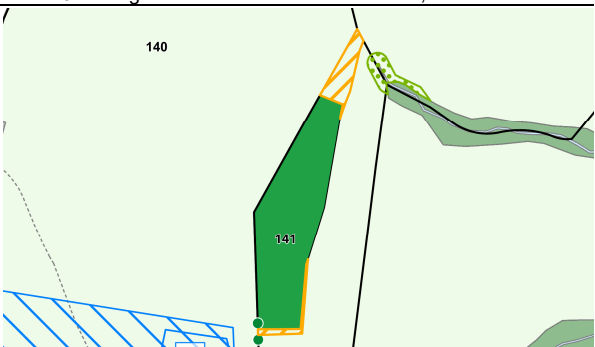
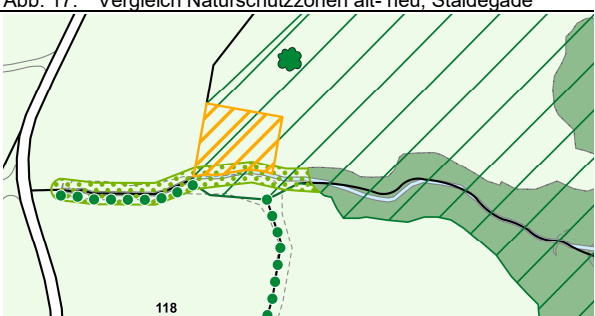
Die rechtskräftigen Naturschutzzonen sind von kommunaler Bedeutung. Ihnen liegen keine kantonalen bzw. regionalen Inventare zugrunde. Da zwischen den Flächen im Plan und denjenigen im Feld Abweichungen festgestellt wurden, gab der Gemeinderat nach der kant. Vorprüfung ein Gutachten zur Überprüfung der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

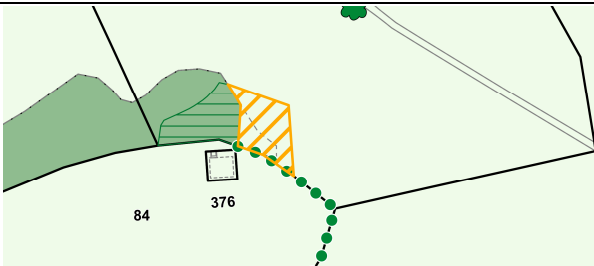
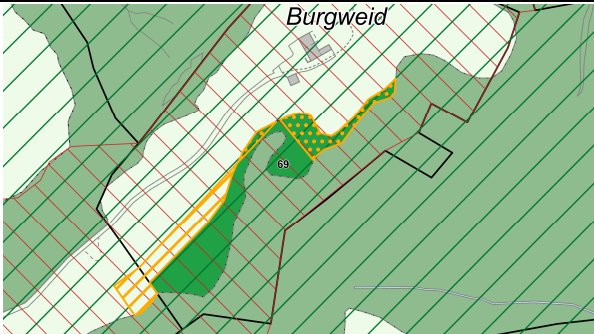
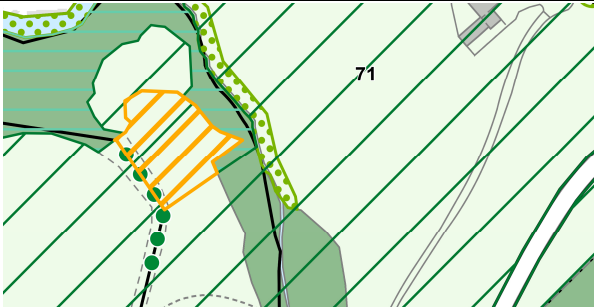
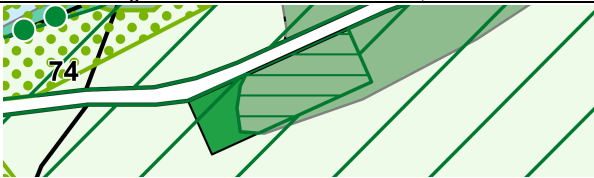
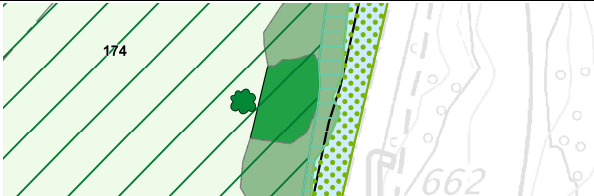
Legende

-  Reduktion
-  Erweiterung

Lokalisation	Beurteilung / Begründung	Abbildung
Gadestatt, Parzelle 176: südliche und Nördliche Fläche	Naturschutzwürdiger Pflanzenverband. Die Naturschutzzonen werden beibehalten und miteinander verbunden. + 446m²	

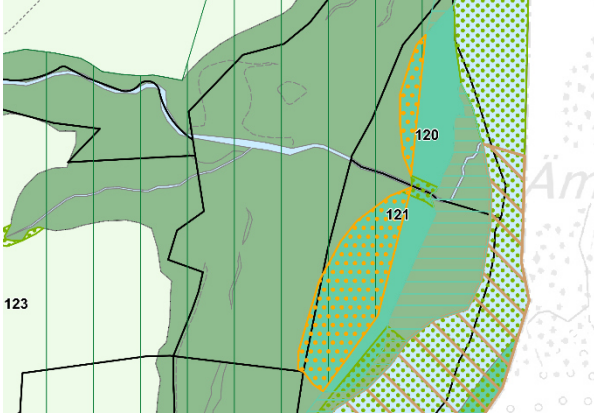
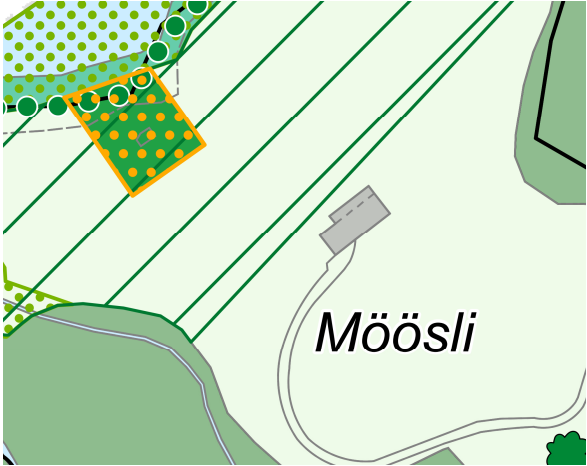
Abb. 13: Vergleich Naturschutzzonen alt- neu, Gadestatt

Spitzematt, Parzelle 139	Naturschutzwürdiger Pflanzenverband. Die Naturschutzzone wird erhalten und in der Lage leicht verschoben und erweitert. - 63 m ² + 541m ² + 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	
Staldegade, Parzelle 113	Naturschutzwürdige Vegetation. Naturschutzzone wird beibehalten und vergrössert gemäss Extensiv-Fläche mit Naturschutzvertrag. + 996m²	
Unterweghus, 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	

Schmittli, Parzelle 82	Pflanzenverband knapp nicht naturschutzwürdig, verarmt. Die Naturschutzzone wird aufgehoben. - 740 m² > kompensieren	
Burgweid, Parzelle 69, Hofstettli, Parzelle 382	Naturschutzwürdige Vegetation. Die Naturschutzzone wird dem Naturschutzvertrag angepasst. - 1'416 m² + 909m² - 507m² > kompensieren	
Underfure, Parzelle 52	Frühere Fläche verfettet, nicht mehr naturschutzwürdig und schwierig wieder herzustellen. Die Naturschutzzone wird aufgehoben. - 1'073m² > 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.	

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. 25: Kompensationsflächen, Moosbode
Möösli, Parzelle 315	Schützenswerter Weiher auf Parzelle 315 + 705 m² 	 Abb. 26: Kompensationsfläche, Möösli

Total Kompensierte Naturschutzzone: -3'093 m² +4'960 m² = +1'867 m²

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 ausgeschrieben.

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.

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.

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.

Bereinigung Übriges Gebiet A

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

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

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.

Änderungen am Bau- und Zonenreglement

Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen am BZR erläutert. Der Aufbau des BZR wird leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons (MBZR) abgestimmt. Bei neuen und geänderten Artikeln wird die Formulierung, soweit zweckmässig, dem MBZR angeglichen.

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 qualitativvolles 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 Gewässer- raum (FG)	Neue, überlagerte Freihaltezone zur Sicherung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone; Formulierung gem. MBZR.
22	Freihaltezone Wildtierkor- ridor (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 Amphibienlaichge- biete (NsA)	Der Artikel wird gemäss Forderung im Vorprüfungsbericht übernom- men und bezweckt den Schutz und die Aufwertung der Auen von natio- naler Bedeutung: Ämmenmatt und Badhus-Graben.
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 Fundstel- len	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 Minimalfläche nach Zonen wird verzichtet. Abweichungen im Rah- men von freiwilligen Gestaltungsplänen können ab einer Fläche von 3'000 m ² gewährt werden. Terrassenhäuser dürfen nur nach einem bewilligten Gestaltungsplan er- stellt werden.

Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
30	Abstellplätze für Fahr- zeuge	Der Artikel wird an die heutigen Anforderungen angepasst. Abs. 1 enthält das Verursacherprinzip zur Erstellung von Parkplätzen. Die Formulie- rung 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 Innenent- wicklung 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 Kinder- wagen, Fahrräder und dergleichen	Umformulierung des bestehenden Artikels. Der Bedarf errechnet sich nach VSS-Norm 40065.

33	Abstellplätze für Kehrricht- gebäude und Container	Keine Änderung
34	Zusammenbau und Grenzabstände	Mehrlängenzuschläge fallen mit dem rev. PBG weg. In der Kernzone gilt Art. 11
35	Gesamthöhe und Fassaden- höhe	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. Planungsbericht 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 Baute 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 Fassaden- höhe bei Flachdachbau- ten 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 Siedungsleitbild 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 Freizeit- anlagen	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 Fernwärmenetz zu verpflichten.
45	Klimaschutz und Klimaadaption	Neuer Artikel gem. MBZR Kanton

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.

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	

Umgang mit Gestaltungsplänen

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.

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

1.2 Orientierung über die nicht erledigte Einsprache

Einsprache von

Aqua Viva, Neuwiesenstrasse 95, 8400 Winterthur,

WWF Schweiz, Hohlstrasse 110/PF, 8010 Zürich vertreten durch WWF Luzern

WWF Luzern, Brüggligasse 9, 6004 Luzern

In der gemeinsamen Einsprache vom 27. September 2022 stellen Aqua Viva Winterthur und der WWF Schweiz und WWF Luzern folgende Anträge.

Antrag 1:

«Der Auenperimeter der Aue Ämmematt ist entlang der Parz. 90 dem Perimeter der Aue gemäss nationalen Vorgaben anzupassen».

Erläuterungen des Gemeinderates zur beantragten Abweisung

Als Grundsatz wurde die «Naturschutzzone Aue und Amphibienlaichgebiete» deckungsgleich mit dem 15 m breiten Gewässerraum-Streifen gem. Vorgaben Kanton ausgeschieden. Dies erfolgt im Sinne einheitlicher und praxistauglicher Vorschriften. Es wurde vermieden, dass im Zonenplan schmale Streifen entstehen, deren zonengemässe Anwendung in der Praxis nicht oder kaum umsetzbar sind. Durch diese Generalisierung gibt es leichte Abweichungen gegenüber dem Perimeter Aue, welcher teilweise leicht unterschritten aber ebenso häufig auch erweitert wird. Über den gesamten Gewässerabschnitt gleichen sich die Flächen mehr als aus. Die Fläche der Auen-Naturschutzzone im Zonenplan ist grösser als die Fläche gem. Perimeter AUEN. Wo der Auenperimeter deutlich über den Gewässerraum hinausreicht, wurde die Naturschutzzone ebenfalls ausgeweitet. Dies ist z.B. auf Grundstück Nr. 65 der Fall. Auf Grundstück Nr. 90 wurde die Abweichung des Auenperimeter vom Gewässerraum als zu wenig gross erachtet, um die Naturschutzzone darüber hinaus zu ziehen.

Antrag 2:

«Der Gewässerraum der kl. Emme sei gem. den Vorgaben von Art. 41a Abs. 3 GeschV zu überarbeiten und nach Roulier zu ermitteln und festzulegen. Die Baulinienlösung ist durch einen ordentlichen Gewässerraum zu ersetzen»

Erläuterungen des Gemeinderates zur beantragten Abweisung

Der Gewässerraum wurde gem. Vorgaben des Kantons ausgeschieden. Der Datensatz mit den erforderlichen Gewässerräumweiten wurde von der kant. Dienststelle Umwelt und Energie bereitgestellt und wurde von der Gemeinde übernommen.

Die Baulinienlösung wurde den Gemeinden aufgrund eines Beschlusses im Kantonsrat zur Verfügung gestellt. Diese Lösung ist zweckmässig, weil damit das Ziel der Gewässerräumfreihaltung erreicht wird und gleichzeitig übermässige Bewirtschaftungseinschränkungen vermieden werden können. Die Umsetzung im Zonenplan entspricht den Vorgaben des Kantons und dem politischen Willen des Kantonsrates. Die Gemeinde sieht keinen Anlass von dieser Lösung abzuweichen.

Genehmigung und Rechtswirkung

Die Forderungen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung konnten weitgehend umgesetzt werden. Zwei Einsprachen konnten erledigt werden, jedoch nicht die gemeinsame Einsprache von der Aqua Viva und der WWF Schweiz und WWF Luzern. Über diese Einsprache muss an der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision verfügt die Gemeinde Doppleschwand über eine zeitgemässe Nutzungsordnung, die dem aktuellen Stand des kantonalen Rechts entspricht und der Gemeinde wie auch den Grundeigentümerschaften den nötigen Spielraum für ihre Entwicklung gibt. Der Gemeinderat wird die von den Stimmberechtigten beschlossene Revision der Zonenpläne und das neue Bau- und Zonenreglement nach der Gemeindeversammlung dem Regierungsrat zur Genehmigung einreichen.

Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG). Die Frist beginnt nicht erst ab dem Datum der Mitteilung des Abstimmungsergebnisses nach § 63 Abs. 2 PBG zu laufen. Änderungen dieser Vorlage, die sich aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rekursen zwingend ergeben, sowie redaktionelle Anpassungen kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz vornehmen. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden.

1.3 Anträge des Gemeinderates

Antrag

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung deshalb folgende Anträge:

- a) Beschluss zu der nicht erledigten Einsprache:
 - Die Einsprache von Aqua Viva Winterthur, der WWF Schweiz und der WWF Luzern sei abzuweisen
- b) Dem neuen Bau- und Zonenreglement vom 14. Oktober 2022 sei die Zustimmung zu erteilen.
- c) Für die folgenden Zonenpläne sei die Zustimmung zu erteilen:
 - Zonenplan Siedlung, M 1:2'000
 - Zonenplan Landschaft, M 1:5'000
 - Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:5'000
- d) Der Gesamtrevision der Ortsplanung Doppleschwand sei zuzustimmen.

Bericht der Rechnungskommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Doppleschwand

Als Rechnungskommission haben wir das Bau- und Zonenreglement auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen beurteilt. Der Präsident der Rechnungskommission war zudem auch Mitglied der Ortsplanungskommission.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Einschätzung wurde der Prozess zur Erarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde breit abgestützt vorgenommen und begleitet. Wir stützen uns dabei auf die Arbeit der Ortsplanungskommission.

Wir empfehlen, das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Doppleschwand zu genehmigen.

Doppleschwand, 17. Oktober 2022

Die Rechnungskommission:

Die Mitglieder: Beat Brun
 Reto Erni
 Dominik Notter