



Dorf Malter



GEMEINDE **MALTERS**

Bericht und Antrag zu der Gemeindeabstimmung vom 22. September 2024

**Genehmigung der Gesamtrevision
der Ortsplanung Malter**

Gemäss Anordnung des Gemeinderates findet am Sonntag, 22. September 2024, folgende Abstimmung statt:

Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung Malters

Die Urne ist aufgestellt

Sonntag, 22. September 2024, von 09.30 bis 10.00 Uhr, in der Gemeindeverwaltung Malters, Weihermatte 4.

Einsichtnahme

Die Unterlagen zum Abstimmungsgeschäften können ab dem 9. September 2024 auf der Gemeindekanzlei, Weihermatte 4, Erdgeschoss, eingesehen werden.

Stimmregister

Die Stimmberechtigten können das Stimmregister einsehen.

Das Stimmregister wird am Dienstag, 17. September 2024, 18.00 Uhr, abgeschlossen.

Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind 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 seit spätestens am 17. September 2024 in Malters ihren politischen Wohnsitz geregelt haben.

Briefliche Stimmabgabe

Wer brieflich stimmen will, legt den Stimmzettel in das amtliche Stimmkuvert und klebt es zu. Der unterschriebene Stimmrechtsausweis und das Stimmkuvert sind in das Rücksendekouvert (das Zustellkuvert dient gleichzeitig als Rücksendekouvert) zu legen. Das Rücksendekouvert kann dem Stimmregisterführer überbracht oder per Post zugestellt werden. Die Postaufgabe hat so frühzeitig zu erfolgen, dass das Rücksendekouvert noch vor Ende der Urnenzeiten eintrifft (Sonntag, 22. September 2024, 10.00 Uhr).

Veröffentlichung der Resultate

Die Abstimmungsergebnisse werden, jeweils unmittelbar nach dem Auszählen der Stimmzettel, an der öffentlichen Stele der Gemeinde und auf der Homepage www.malters.ch bekannt gegeben.

Malters, August 2024

GEMEINDERAT MALTERS

Abkürzungen

AZ	Ausnutzungsziffer	MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern
BZR	Bau- und Zonenreglement	MFH	Mehrfamilienhaus
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus	MIV	Motorisierter Individualverkehr
EFH	Einfamilienhaus	OPR	Ortsplanungsrevision
EH	Einstellhalle	ÖV	Öffentlicher Verkehr
FFF	Fruchtfolgeflächen	PBG	Planungs- und Baugesetz Kt. Luzern
FH	Fassadenhöhe	PBV	Planungs- und Bauverordnung
GH	Gesamthöhe	REFH	Reihen-Einfamilienhaus
GP	Gestaltungsplan	RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes	RP	Richtplan
GWR	Gewässerraum	SLB	Siedlungsleitbild
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	ÜG	Übriges Gebiet
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool	ÜZ	Überbauungsziffer
		WBG	Wasserbaugesetz Kt. Luzern

Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung Malters

Liebe Malterserinnen, liebe Malterser

In den letzten vier Jahren wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung Malters vorbereitet. In der Beilage unterbreitet Ihnen der Gemeinderat nun die überarbeiteten Zonenpläne Siedlung und Landschaft und das neue Bau- und Zonenreglement (BZR).

Der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan wird vom Gemeinderat erlassen und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Abstimmungsvorlage.

Die letzte Ortsplanung Malters wurde am 17. Juni 2007 an der Urne beschlossen und am 20. November 2007 vom Regierungsrat genehmigt. Ortsplanungen sind gemäss § 22 PBG alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Zwischenzeitlich gab es einige Teilrevisionen. Aufgrund der Aufforderung des Kantons Luzern, dass die Gemeinden ihre Nutzungsplanungen bis Ende 2023 überarbeitet haben sollen, hat der Gemeinderat entschieden, die Revision der Ortsplanung 2020 in Angriff zu nehmen. Wegen der Pandemie und deren Versammlungsverbot startete der Prozess erst im September 2020. Zu Beginn wurden in der Ortsplanungskommission die Grundlagen erarbeitet. Detaillierte Quartieranalysen mit Aufnahme des Ist-Zustandes dienten als Basis für die Festlegung der neuen Berechnungsart der Überbauungsziffer. Bisher kam die Ausnutzungsziffer zur Anwendung. Anschliessend wurden sämtliche bestehenden Gestaltungspläne beurteilt oder die Basis für den neuen Teilrichtplan Grünstrukturen erarbeitet. Anlässlich zweier öffentlicher Mitwirkungen und einer umfangreichen Präsentation an der «Gwärb 2022» am gemeindeeigenen Stand wurde die breite Bevölkerung in den Prozess miteinbezogen. Der Entwurf zur Ortsplanungsrevision konnte im Oktober 2022 dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht werden. Das Resultat wird im Vorprüfungsbericht grundsätzlich positiv beurteilt. Die Hinweise und Anregungen im Bericht wurden berücksichtigt.

Die Resultate der Ortsplanungsrevision lagen in der Zeit vom 18. März bis 16. April 2024 öffentlich auf. Es sind dies: der Zonenplan (Siedlung und Landschaft), das Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan. Ebenfalls lagen zur breiten Information weitere Dokumente auf.

Nehmen Sie sich Zeit und vertiefen Sie sich in die Materie der Raumplanung. Sie zeigt den Weg auf, wie sich Malters in den nächsten rund 10 bis 15 Jahren ortsplanerisch weiterentwickeln wird.

Ausgangslage und Verfahren

Handlungsbedarf

Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) trat per 1. Januar 2014 in Kraft. Damit wurde auf kantonaler Ebene ein Systemwechsel bei den Bau- und Nutzungsmassen eingeführt, welcher die Gemeinden bis Ende 2023 in ihren Bauordnungen übernehmen müssen. Die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer wird durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst. Ab 2024 sind Baureglemente und Sonderbauvorschriften, welche noch die alten Baubegriffe verwenden, nicht mehr anwendbar.

Die revidierte Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) verlangt von den Kantonen die Ausscheidung des Gewässerraums bis Ende 2018, was die Gemeinden im Rahmen einer Nutzungsplanrevision über das gesamte Gemeindegebiet vollziehen müssen.

Zwischen Malters und Littau wurden von Bund und Kanton zwei übergeordnete Wildtierkorridore festgelegt, welche über das Tal führen. Für die beiden Wildtierkorridore hat der Kanton räumliche Freihaltezonen ausgeschieden, welche in die kommunale Nutzungsplanung übernommen werden müssen.

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

Rahmenbedingungen

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird. Die Strategie dazu hat der Kanton im Richtplan definiert. Dabei werden Gemeindekategorien maximal zulässige Wachstumswerte zugeordnet. Einzonungen sind erst möglich, wenn die rechnerische Bauzonkapazität für die nächsten 15 Jahre ausgeschöpft ist.

Die Bauzonkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem sog. Luzerner Bauzon-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Mit Schreiben vom 11. Januar 2021 wird Malters aktuell als «Kompensationsgemeinde» eingestuft. Einzonungen sind damit nur bei kompensatorischer Rückzonung möglich.

Das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) ist bereits seit 2011 in Kraft und verlangt bei allen natürlichen Gewässern die Festlegung von Gewässerräumen zur Sicherung ihrer natürlichen Funktionen, den Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung. Die grundeigentümergebundene Festlegung in der Nutzungsplanung obliegt den Gemeinden. Bis zur Rechtskraft der neuen Gewässerräume gelten die strengeren Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 17. Juni 2007 beschlossen und am 20. November 2007 genehmigt.

Die Gemeinde hat zwischen 2013 und 2015 ein Siedlungsleitbild erarbeitet, welches die Strategie zur Siedlungsentwicklung bis ins Jahr 2030 aufzeigt. Das Leitbild ist im Juni 2015 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und wurde vom Gemeinderat mit Datum vom 5. Oktober 2015 beschlossen. Den übergeordneten Vorgaben aus RPG und Richtplan entsprechend, konzentriert sich die Strategie in erster Linie auf die Innenentwicklung.

Auf die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes folgte eine Teilrevision der Nutzungsplanung zur Umsetzung kurzfristiger Massnahmen sowie für Umzonungen mit hohem Handlungsbedarf. Sie wurde am 17. November 2019 beschlossen und am 4. Februar 2020 genehmigt.

Am 28. November 2021 wurde die Erweiterung der Deponiezone «Im Spitz – Buggenringen» an der Urne beschlossen und im Juni 2022 vom Regierungsrat genehmigt.

Aufgrund des zeitlichen Handlungsdrucks wurde die Erarbeitung des Teilzonenplans Gewässerraum in einer Teilrevision vorgezogen und im Sommer 2021 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte im Herbst 2021. Die Teilrevision wurde im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 10. November 2021 positiv beurteilt und anschliessend im Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein. Dies ermöglichte es, bei Baugesuchen bereits die Gewässerraum-Abstände anzuwenden (und nicht die strengeren Übergangsvorschriften). Aufgrund neuer Anforderungen wurde beschlossen, die Teilrevision für das Verfahren der Beschlussfassung und Genehmigung mit der Gesamtrevision zusammenzulegen.

Nach der öffentlichen Auflage des Teilzonenplans im Dezember 2021 mussten kleinere Anpassungen am Gewässerraum vorgenommen werden (Erhöhung Gewässerraumbreite in der Freihaltezone Wildtierkorridor, Anpassung auf Hochwasserschutzprojekt Kleine Emme bei Blattenbrücke). Diese Änderungen wurden gemeinsam mit der vorliegenden Gesamtrevision nochmals öffentlich aufgelegt.

Der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision erarbeitet und zeitgleich am 20. November 2007 genehmigt. Er wurde im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision aktualisiert und im Frühling 2024 gemeinsam mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt.

Ziele

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

- Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan.
- Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild 2015.
- Aktualisierung der Nutzungsplanung und Ausrichtung auf neue Herausforderungen.
- Überprüfung und Aufhebung oder Anpassung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen sowie weiteren Instrumenten der Raumplanung.

Organisation

Kommission

Die Erarbeitung der laufenden Gesamtrevision startete im Herbst 2020 unter Begleitung der Bau- und Planungskommission. Die Projektorganisation setzt sich wie folgt zusammen:

- Gemeinderat: Dani Wyss (Vorsitz), Marcel Lotter
- Bauamt: Ruedi Egli (Leiter), Karin Portmann (Protokoll)
- Mitglieder: Samuel Bühler, Luca Emmenegger, Elias Estermann, Patrick Isenschmid, Roland Jenni, Ruedi Niederberger, Michael Odermatt, Adrian Scola, Erwin Vogel
- Fachbearbeitung: stadtlandplan AG (vormals Burkhalter Derungs AG): Reto Derungs, Philipp Renggli, Silvan Feer

Verfahren

Das Verfahren der Gesamtrevision durchlief folgende Schritte:

- 1. öffentliche Mitwirkung Sept. 2021
- Kantonale Vorprüfung ab Okt. 2022
- 2. Öffentliche Mitwirkung ab Okt. 2022
- Bereinigungsbesprechung BUWD 9. Febr. 2023
- Anpassungen aufgrund Bereinigungsbesprechung BUWD März/April 2023
- Kant. Vorprüfungsbericht 12. Dez. 2023
- Anpassungen aufgrund Vorprüfungsbericht Jan./Feb. 2024
- Öffentliche Auflage (30 Tage) 18. März bis 16. April 24
- Beschlussfassung (Urnenabstimmung) 22. Sept. 2024
- Genehmigung durch Regierungsrat anschliessend

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte in zwei Phasen:

In einer ersten Mitwirkungsphase im September 2021 wurden die groben Entwürfe der Nutzungsplanung zur Mitwirkung vorgelegt: Entwurf Zonenplan-Grundnutzung, Vorschlag der Bau- und Nutzungsmasse, Vorschlag zum Umgang mit Gestaltungsplänen, Strategie Grünstrukturen. Dies ermöglichte die Mitwirkung bei der Festlegung der planerischen Grundsätze in einer frühen Planungsphase.

Der Teilzonenplan Gewässerraum und die zugehörige Dokumentation lagen bereits als vollständige Entwürfe vor. Ebenso wurde eine erste überarbeitete Version des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans zur Mitwirkung vorgelegt.

Die Mitwirkung startete mit fünf öffentlichen Informationsveranstaltungen im Dorfsaal Malters, welche nach Ortsteilen organisiert waren:

- Südhang, Halde–Ei: 13. Sept. 2021, 17.00–18.30
- Malters Mitte, nördlich Bahnlinie: 13. Sept. 2021, 19.30–21.00
- Nordhang, Widenmatt–Kellerhof: 20. Sept. 2021, 17.00–18.30
- Malters Zentrum, südlich Bahnlinie: 20. Sept. 2021, 19.30–21.00
- Aussengebiete West bis Ost: 21. Sept. 2021, 19.30–21.00

Die Mitwirkungsbeiträge wurden gesammelt und in der Kommission beraten. Besonders viele Eingaben erfolgten zu Verkehrsthemen. Diese flossen in die Überarbeitung

des Verkehrs- und Erschliessungsrichtplans soweit möglich ein. Nach der Auswertung der Eingaben wurden die vollständigen Nutzungsplanungsinstrumente (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement) erarbeitet.

In der zweiten Mitwirkungsphase wurden die vollständigen Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung vorgelegt. Diese startete mit einem Stand an der Gewerbeausstellung im Oktober 2022, an welchem die Planungsdokumente an drei Tagen präsentiert wurden und Gemeinderäte und Kommissionsmitglieder für Fragen vor Ort waren. Die Mitwirkungsfrist dauerte bis zum Dezember 2022. Dabei wurden 17 Eingaben eingereicht. Diese wurden in der Bau- und Planungskommission beraten und anschliessend schriftlich beantwortet.

Kantonale Vorprüfung

Die Nutzungsplanung wurde anfangs Oktober 2022 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Nach der kantonsinternen Vernehmlassung erfolgte am 9. Februar 2023 eine Bereinigungsbesprechung mit Vertretern der kant. Dienststellen zur Klärung von Interessenskonflikten und Anpassungsbedarf. Wo notwendig wurden die Planungsinstrumente angepasst und anfangs Mai 2023 zur weiteren Bearbeitung an den Kanton zurückgegeben.

Der kant. Vorprüfungsbericht erfolgte mit Datum vom 12. Dezember 2023 mit einem Nachtrag zur Freihaltezone Wildtierkorridor am 15. Februar 2024. Der Kanton würdigt die Gesamtrevision als umsichtige Planung, die den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Gleichzeitig werden in wenigen Punkten Änderungsanträge formuliert, welche im weiteren Verfahren umzusetzen sind. Diese wurden in den Dokumenten für die öffentliche Auflage vollzogen.

Dies betrifft die folgenden Punkte:

Zonenplan

- Die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufen in der Wohnzone Ennigen wird auf eine Bautiefe entlang der Kantonsstrasse beschränkt.
- Die provisorischen Grundwasserschutzzonen sowie die Grundwasserschutzzonen werden als Informationsinhalt im Plan ergänzt.
- Beim Wildtierkorridor LU03A werden die Anpassungen an den Rändern in den Gebieten Witenthor und Unterfeldmatt rückgängig gemacht. Ebenfalls wird der Ausschnitt Ober Feldmatt leicht reduziert. Bei den Gebäudegruppen Brunauerhof und Ober Feldmatt weichen die Ausschnitte weiterhin leicht vom kant. Datensatz ab, da die Festlegung aus kommunaler Sicht zweckmässiger ist und die Freihaltezone höchstens marginal einschränkt.
- An den Gewässerabschnitten der Bäche bei Witenthor, Feldmatt und Blatten-Schache, welche innerhalb der Freihaltezone des Wildtierkorridors LU03B liegen, wird die Gewässerraubbreite auf 18 m erhöht.
- Westlich der Sägerei Schwingruebe wird der Gewässerraum bei der ÜG-Zone (übriges Gebiet) ergänzt.
- Die geforderte Festlegung des Gewässerraums beim Schwyzerhüslibach wird nicht umgesetzt, da der Gewässerverlauf nicht der Darstellung im Gewässernetz entspricht.

Bau- und Zonenreglement

- Der Art. 33 (Grünzone Gewässerraum) wird mit einem neuen Absatz ergänzt, welcher der Gemeinde ermöglicht, für den betrieblichen Gewässerunterhalt weitergehende Weisungen zu erlassen oder diesen in einem Reglement zu regeln. Dies gilt auch für die Freihaltezone Gewässerraum. Der entsprechende Verweis in Art. 37 wird ergänzt.
- In der Wohn- und Arbeitszone wurde in Art. 20 ein minimaler Gewerbeanteil für Neu- und Ersatzbauten entlang der Hellbühlstrasse und Eistrasse festgelegt. An den übrigen Lagen ist die Festschreibung eines Minimalanteils nicht zweckmässig. Die Nutzungsdurchmischung soll in erster Linie über die ÜZ Typ 2 gefördert werden, welche Anreize zur Erstellung von Gewerbeflächen setzt.
- Auf den geforderten Artikel zu den technischen Gefahren wird verzichtet, da die vorgeschlagene Formulierung im BZR systemfremd und praktisch wirkungslos wäre. Im Gemeindegebiet ist nur ein störfallrelevanter, stationärer Betrieb vorhanden. Die Risikovorsorge ist dort implementiert.

Öffentliche Auflage

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde gemeinsam mit dem revidierten Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan sowie dem Richtplan Wärmeversorgung vom 18. März bis 16. April 2024 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist gingen 18 Einsprachen zur Ortsplanung sowie 8 Eingaben zur Ortsplanung sowie zum Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan ein. Mit den Einsprechern wurden Einspracheverhandlungen geführt.

Im Sinn einer gütlichen Einigung wurden folgende Anpassungen im Zonenplan und BZR vorgenommen:

Anpassungen Zonenplan:

Landschaftsschutzzone Grundstück Nr. 994

Beim Grundstück Nr. 994 an der Neuhalde wird das «Übrige Gebiet» (ÜG) zwar in die Landwirtschaftszone überführt, die überlagerte Landschaftsschutzzone bleibt aber wie bisher bestehen und wird nicht talwärts erweitert. Damit könnte die Fläche bei einem zukünftigen Bedarf wieder der Reservezone zugewiesen werden.

Gestaltungsplan Unterfeld

Das Grundstück Nr. 1796 hat sowohl räumlich wie auch ortsbaulich eine andere Ausrichtung als die übrigen Grundstücke im Gestaltungsplan, weshalb es der Zentrumszone zugeschlagen wurde.

Gestaltungsplan Muoshof West

Im Perimeter des bisherigen Gestaltungsplans Muoshof West wird auf die überlagerte Grünzone Freiraum (GrF) verzichtet, da mit der Gestaltungsplanpflicht eine ganzheitliche Bepflanzung gesichert ist.

Wohnzone Ennigen

Nach der kant. Vorprüfung wurde das südlichste Grundstück der Kleinsiedlung Ennigen (Parz. Nr. 500) wieder aus der Wohnzone entlassen, weil der Nachweis eines ausreichenden Abstandes zum benachbarten Bauernhof bezüglich Geruchsemissionen (FAT-Abstand) nicht erbracht wer-

den konnte. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnten die Verhältnisse vor Ort präziser bestimmt werden. Aufgrund der aktualisierten Berechnung reduziert sich der Abstand, sodass das Wohnhaus knapp ausserhalb des FAT-Abstandes für Wohnzonen liegt. Gleichzeitig haben die beiden Parteien eine Vereinbarung unterzeichnet (Duldung von allfällig zukünftig höheren Emissionen sowie Bereitschaft einer entsprechenden, zukünftigen Überlagerung im Zonenplan, sobald die Rechtsgrundlage in Kraft ist). Damit sind die Voraussetzungen gegeben, um das Grundstück wie alle anderen Wohnparzellen der bisherigen Weilerzone Ennigen zu behandeln und ebenfalls der Wohnzone W2b zuzuweisen. Zur Abstandssicherung wird der südliche Teil des Grundstückes zusätzlich mit der Grünzone Freiraum überlagert.

Gewässerraum Blattenbach

Die Dienststelle lawa forderte in der Vorprüfung für die in der Freihaltezone Wildtierkorridor gelegenen Abschnitte des Blattenbachs eine erhöhte Gewässerraumbreite von 18 statt 11 m. Die Einsprechenden haben einen Kompromissvorschlag gemacht, wonach die Verbreiterung nur entlang der Bahnlinie vorzunehmen sei (9 m ab Gewässerachse). Begründet wird dies u.a. damit, dass nördlich der Bahnlinie mit der Naturschutzzone Breitschache bereits eine grosse Naturfläche vorhanden ist, welche als Vernetzungs- und Leitstruktur dient. Mit dem Vorschlag kann auch eine grössere Fläche südlich der Bahnlinie diesem Zweck gewidmet werden. Für die Gemeinde ist dieser Vorschlag vertretbar. Der Gewässerraum wird entsprechend festgelegt.

Anpassungen Bau- und Zonenreglement

Gestaltungsplan Unterfeld

Der Gestaltungsplan Unterfeld kann nicht, wie vorgesehen, mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben werden, weil die notwendigen Wegrechte im Grundbuch nicht gesichert sind. Die Aufhebung erfolgt im Gestaltungsplan-Verfahren, sobald die erforderlichen Dienstbarkeiten eingetragen sind. Der Eintrag in Art. 85 Abs. 3 BZR wird daher gestrichen.

Anhang 4 des Bau- und Zonenreglements

In Anhang 4 wird die Nutzung für die öffentliche Zone am Ende der Zwingstrasse auf den effektiven Nutzungszweck «Lagergebäude» beschränkt.

Vorgaben und Systematik

Vorgaben

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

Nutzungsziffer

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

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 (PBG § 139). 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.

Verkehrszone

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

Ausscheidung Gewässerraum

Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in GSchV Art. 41a direkt vor. Sie können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

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:

Überbauungsziffer

Unterteilung

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.

ÜZ-Hauptbauten

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 und liegt je nach Zone bei 0.21 oder 0.24.

ÜZ-Nebenbauten

Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4,5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart. Für die Wohnzonen W2 wird ein Wert von 0.10 vorgeschlagen und für die mehrgeschossigen Wohnzonen W3 und W4 ein Wert von 0.05.

Einstellhallen

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

Gesamt- und Fassadenhöhe

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition PBG § 139). Die Grundwerte variieren zwischen 7,5 m und 16,0 m in der Wohnzone und reichen bis 20,0 m in der Arbeitszone IV. Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am First um 2,0 m.

Fassadenhöhe

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

Abgrabungen

Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. Das heisst, die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.



Abb. 1 Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

- Grundwert GHG = 9,0 m (= Fassadenhöhe, FH)
- Max. Gesamthöhe, GHmax = 11,0 m,
- Zuschlag für Satteldach: + 2,0 m am First (rot);

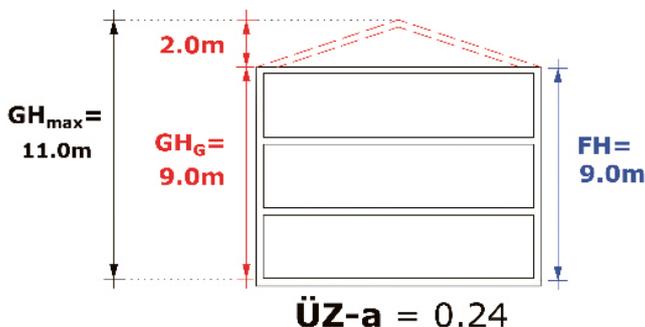


Abb. 2: Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

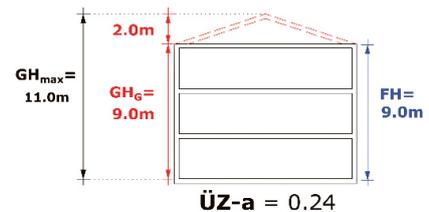
Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Gleichbehandlung verschiedener Dachformen

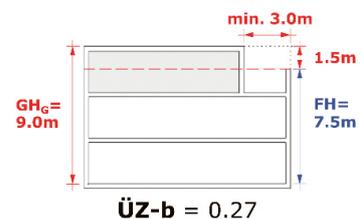
Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. 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. Das heisst, für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

Beispiel Wohnzone W2e:

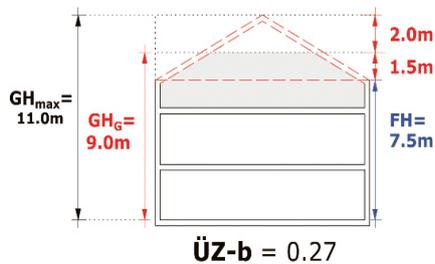
Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel und mindestens zweiseitig geneigten Dächern erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe (GHmax) am First um 2,0 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.



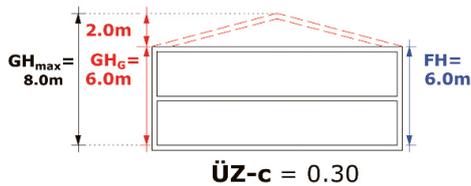
Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3,0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1,5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt).



Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z.B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1,5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3,5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1,5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5,0 m gem. PBG § 139 (alt).



Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. Das heisst, die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3,0 m unterschritten.



Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

Messweise, Dachnorm

Gesamthöhe talseitig fixiert

Im Sinne einer Begrenzung der Gebäudehöhenentwicklung, insbesondere an den Hanglagen, sollen die Gesamthöhen talseitig fixiert werden. Damit wird vor allem den zahlreichen Gestaltungsplänen Rechnung getragen, welche bisher relativ restriktive Höhenbegrenzungen regelten und nun im Rahmen der Ortsplanung aufgehoben werden sollen.

Messweise

Die Einhaltung der Gesamthöhe wird jeweils an der Tal-seite gemessen. Kein Punkt der Dachkonstruktion darf über dem zulässigen höchsten Punkt liegen, welcher sich bei Bemessung der max. Gesamthöhe an der talseitigen Fassade ergibt. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1,0 m in der Verlängerung der Dachfläche sowie technisch notwendige Aufbauten.

Illustration der neuen Systematik aus ÜZ und Gesamthöhe:

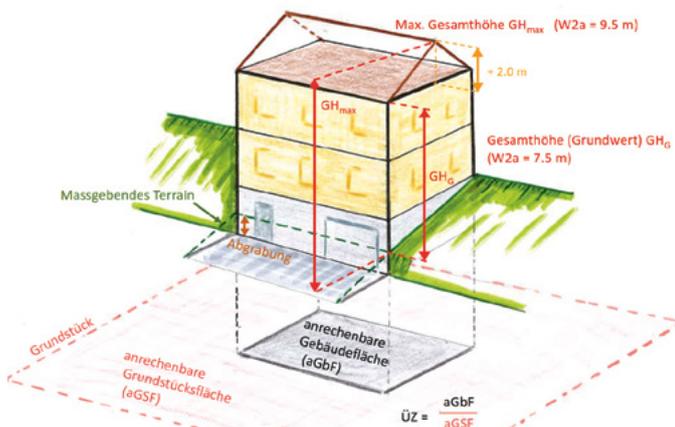


Abb. 3: Skizze zur neuen Systematik aus ÜZ und Gesamthöhe

Regelung von gemischten Nutzungen

Zwei ÜZ-Typen

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. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

Flexible Nutzungsanordnung

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).

Nutzungsübertragung

ÜZ gemäss Art. 20 Abs. 2:

Nutzungsübertragung gemäss Art. 20 Abs. 3:

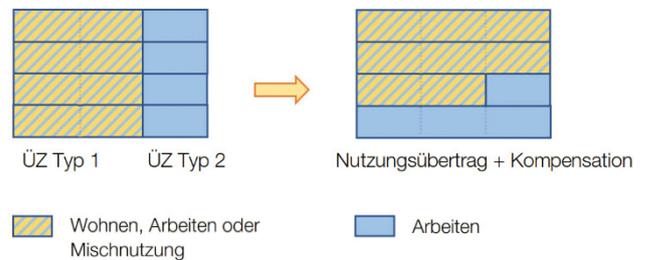


Abb. 4: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag

Einteilung der Bauzonen

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

Grundsätze

Kernzonen

In der Dorf- und Kernzone besteht ein grosses öffentliches Interesse am Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und den massgebenden Elementen sowie an einer Stärkung der Zentrumsfunktionen. Die Festlegung einheitlicher ÜZ-Werte und Gesamthöhen würde diesen Zielen nicht gerecht. Im Vordergrund stehen eine gute Eingliederung in den Bestand sowie qualitative Kriterien, wie dies bereits im BZR für diese Zonen definiert ist. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird daher verzichtet. Stattdessen werden die Kernzonen neu eingeteilt und die qualitativen Anforderungen in den zugehörigen BZR-Vorschriften aktualisiert.

Erweiterungen Kernzonen

Kernzonennahe Flächen, für die ein öffentliches Interesse an einer guten baulichen Eingliederung ins Zentrum und ins Ortsbild besteht und bei denen die Festlegung von einheitlichen Nutzungs- und Baumassen schwierig ist (z.B. grosse ÜZ im Bestand), werden ebenfalls der Kernzone zugeschlagen.

Abdeckung baulicher Bestand

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.

Erhaltung Nutzungspotenzial

Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans. Dabei ist zu beachten, dass die zulässige Ausnützung oftmals nicht konsumiert wurde und die Bebauung dadurch gebietsweise lockerer ist, als rechtlich möglich wäre.

Massvolle Innenentwicklung

Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll in erster Linie das bisherige Nutzungspotenzial ins neue Recht übertragen werden. Eine weitergehende Verdichtung ist nur an wenigen, spezifisch geeigneten Orten vorgesehen.

Erhaltung Quartiercharakter

Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten. In den EFH-Quartieren werden daher tendenziell zurückhaltende Gesamthöhen festgelegt, um den Quartiercharakter zu wahren.

Gestaltungspläne

Über Gestaltungspläne wurde die Zonierung aus dem Zonenplan zum Teil übersteuert und auf Quartierebene eine Unterteilung in MFH- und EFH-Zone gemacht. Diese Einteilung aus den Gestaltungsplänen wird in den Zonenplan übertragen, um einerseits die effektive Siedlungsstruktur abzubilden und andererseits die Voraussetzung für die Aufhebung der Gestaltungspläne zu schaffen.

Herleitung der Werte für die Gesamthöhe

Bisherige W2A und W2B

Die bisherige zweigeschossige Wohnzone W2 ist in zwei Zonen W2A (AZ = 0.40) und W2B (AZ = 0.35) unterteilt, wobei die weniger dichte W2B die oberen Hanglagen abdeckt. Diese räumliche Logik einer nach aussen abnehmenden Dichte bestätigt sich in der gebauten Realität aber nur bedingt. Dafür gibt es verschiedene Gründe. So umfasst die W2A z.B. ältere Quartiere aus Bauperioden mit generell geringer Flächenausnützung. Demgegenüber sind z.B. die neueren Bebauungen an der oberen Halde nach Gestaltungsplan und mit maximaler Ausnützung

gebaut. Zudem wurde im BZR nachträglich eine Überlagerung «verdichtete Bauweise, Terrassenhäuser zulässig» eingeführt, welche deutlich höhere Dichten ermöglichte. Bei praktisch identischer Dichte unterscheiden sich die beiden Zonen W2A und W2B daher v.a. bei der zulässigen Gebäudehöhe, welche bei der W2B über eine max. Fassadenhöhe von 7,5 m klar beschränkt ist und die Bauten niedrig hält. Dieses Mass wird in den neuen Zonen W2a, W2b und W2c weitergeführt. Diese Zonen decken Hanglagen ab, an denen die Gebäudehöhen bereits bisher über Gestaltungspläne oder Grundbucheinträge beschränkt wurden. Die Beibehaltung dieser eher niedrigen Fassadenhöhe in der Grundnutzung erhöht die Akzeptanz für die Aufhebung der Gestaltungspläne.

Überführung W2

Bei der Überführung der W2-Zonen sind Verschiebungen gegenüber der bisherigen Zonenzuteilung notwendig. Gründe dafür sind unter anderem:

- Erhaltung des Quartiercharakters: wo typische Eigenheiten eines Quartiers erhalten werden sollen, sind die Zonenbestimmungen darauf abzustimmen.
- Abbildung der Gestaltungsplanvorschriften: bei der Aufhebung von Gestaltungsplänen sind die wichtigsten bisherigen Baubestimmungen über die Zonenvorschriften abzudecken.

W2a / W2b

Die neu benannten Zonen W2a und W2b entsprechen weitgehend der bisherigen W2B und umfassen typische EFH-Quartiere an Hang- und Terrassenlagen mit eher niedrigen Gebäudehöhen. Sie unterscheiden sich in der ÜZ, welche am Nordhang aufgrund der schlechteren Besonnung etwas niedriger ist (ÜZ-a = 0.21 statt 0.24). In diese Kategorie gehört auch die Widenmatt, welche bisher der W2A zugeordnet war.

W2c, Steildach

In der neuen W2c gilt dieselbe max. Fassadenhöhe von 7,5 m wie in der W2a. Die Firsthöhe beträgt aber 11 m. Diese Werte entsprechen der vorherrschenden Bauweise mit stark geneigten Satteldächern.

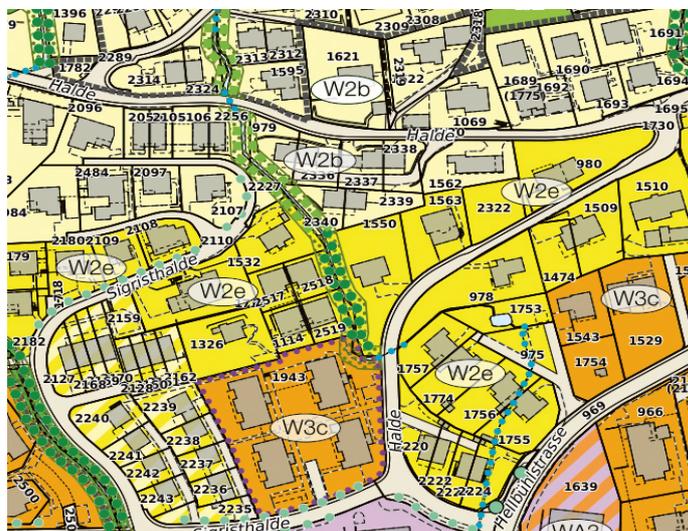


Abb. 5: Zonenabfolge Südhang: W2b in den oberen Lagen, W2e an den unteren Lagen, Erhaltungszone W-E Sigristhalde

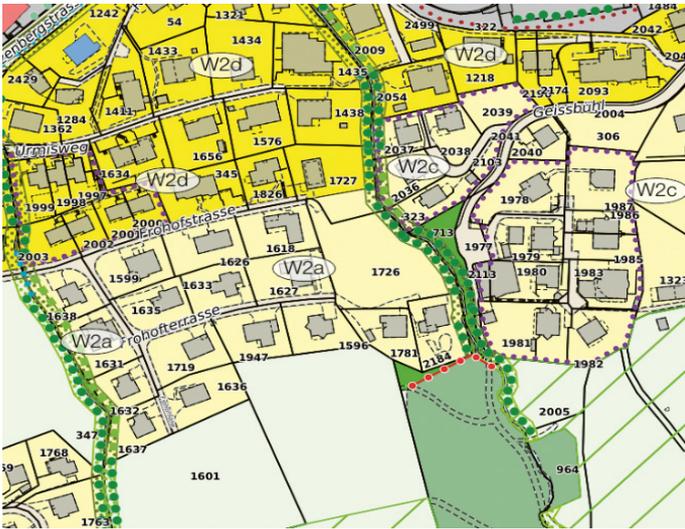


Abb. 6: Zonenabfolge am Nordhang: W2a in den oberen Lagen, W2d an den unteren Lagen, W2c Geissbühl

W2d / W2e

Die neuen W2d und W2e haben die typischen Höhenmasse einer W2 nach neuem System mit max. 9 m traufseitiger Fassadenhöhe und max. 11 m am First. Sie decken einen Grossteil der bisherigen W2A ab und unterscheiden sich lediglich in der ÜZ, welche in der W2d am Nordhang etwas niedriger ist (ÜZ-a = 0.21 statt 0.24).

W-E

Mit Gestaltungsplänen wurden teilweise auf den Ort angepasste Bebauungen geschaffen, welche als gestalterische Einheit daherkommen, aber bei den Bau- und Nutzungsmassen (Gesamthöhe, ÜZ) deutliche Unterschiede aufweisen. Typisch ist z.B. eine grosse Streuung der ÜZ-Werte bei Reiheneinfamilienhäusern. Für derartige Fälle wird eine Erhaltungszone geschaffen, um die bauliche Einheit zu wahren. Gleichzeitig wird für jede Parzelle ein gewisses Erweiterungspotenzial für Anbauten gewährt.

Wohnzone W3c

Für die bestehende Wohnzone W3 wird der Grundwert auf 13,0 m und die maximale Gesamthöhe auf 15,0 m festgesetzt. Damit wird im Wesentlichen der Bestand abgedeckt. Die neue Bezeichnung lautet W3c und deckt v.a. MFH-Quartiere in der Ebene und am Hangfuss ab.

W3a, W3b

In der W3a und W3b wird die max. Gesamthöhe niedriger angesetzt: bei 11 m (Fassade) und 13 m (First). Dies ent-

spricht einer bisherigen W2A, welche die max. zulässigen Gebäudehöhen ausgenutzt hat.

Wohn- und Arbeitszone, WA

Mit der Überführung der Weilerzone Zihl in eine Mischzone werden neu zwei Wohn- und Arbeitszonen geschaffen, um die unterschiedlichen Bebauungsmuster abzubilden. Die WA3 im Dorf erhalten dieselben Gebäudehöhen wie die W3c, während sie im Gebiet Zihl dem deutlich niedrigeren Baubestand angepasst werden (neue WA2).

Arbeitszone AIII

Die bisherige Höhenbeschränkung auf drei Vollgeschosse entspricht im neuen System in etwa den Werten der W3c. Entsprechend wird die Gesamthöhe mit 13 m und 15 m am First festgelegt.

Arbeitszone AIV

Die max. zulässige Gesamthöhe wird wie bisher bei 20 m belassen.

Überbauungsziffer

Hohe Abdeckung Bestand

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

ÜZ-a, -b und -c

Nebst der Einteilung nach Gesamthöhe werden die Bauzonen nach ÜZ-Werten weiter unterteilt. Die Abstufung geschieht in Schritten von 3% (0.03), was der Differenz zwischen ÜZ-a und ÜZ-b, bzw. ÜZ-b und ÜZ-c entspricht.

Umsetzung Überbauungsziffer (ÜZ)

Wohnzone

Die Überbauungsziffern wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Quartieranalyse festgelegt. Sie wird an den gut besonnten Lagen am Südhang und in der Ebene höher angesetzt. Dies hat zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt. Zu beachten ist, dass die Bezeichnungen gegenüber heute ändern und keinen direkten Bezug mehr zur Geschossigkeit haben (siehe Tab. 2 unten).

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GHG	GHmax
Wohnzone 2	W2a	W2 niedrig Nordhang	0.21	0.24	0.27	7,5 m	9,5 m
	W2b	W2 niedrig	0.24	0.27	0.30	7,5 m	11,0 m
	W2c	W2 Steildach	0.21	0.24	0.27	7,5 m	11,0 m
	W2d	W 2 Nordhang	0.21	0.24	0.27	9,0 m	11,0 m
	W2e	W2 Standard	0.24	0.27	0.30	9,0 m	11,0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig Nordhang	0.21	0.24	0.27	11,0 m	13,0 m
	W3b	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11,0 m	13,0 m
	W3c	W3 Standard	0.24	0.27	0.30	13,0 m	15,0 m
Wohnzone 4	W4	W4	0.21	0.24	0.27	16,0 m	18,0 m

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GHG = Gesamthöhe Grundwert, GHmax = maximale Gesamthöhe

ÜZ Nebenbauten

Für die Nebenbauten wird in den Wohnzonen W2 ein Wert von 0.10 festgelegt und für die mehrgeschossigen Wohnzonen W3 und W4 ein Wert von 0.05.

Mischnutzungen

In der Wohn- und Arbeitszone werden zwei Überbauungsziffern Typ 1 und Typ 2 festgelegt, um die Nutzungsanteile zu regeln. Wird reine Wohnnutzung realisiert, gilt eine ÜZ-a von 0.21. Zur Realisierung von Arbeitsnutzungen kann eine zusätzliche ÜZ geltend gemacht werden. Die ÜZ Typ 2 ist demnach ein Anreiz zur Förderung von Arbeitsnutzungen zur Erreichung des eigentlichen Zonenzwecks der gemischten Nutzung.

Mindestnutzung

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

Strategie Grünstrukturen

Handlungsbedarf

Die allgemein gute Durchgrünung ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal der Quartiere in der Gemeinde. Sie ist ein prägendes Merkmal des Orts- und Landschaftsbildes und trägt zur ökologischen Vernetzung und einem guten Mikroklima innerhalb der Siedlung bei. Im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen geraten Grünflächen jedoch zunehmend unter Druck. Die Erhaltung der wichtigen Grünstrukturen und eines angemessenen Grünflächenanteils soll zukünftig auch mit den Instrumenten der Nutzungsplanung gestärkt werden. Dazu sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Ergänzung von wichtigen, landschaftsprägenden Grünstrukturen im Zonenplan, welche bisher noch nicht abgebildet sind.
- Übernahme von schützenswerten Einzelbäumen aus dem Bauminventar 2009 in den Zonenplan.
- Einführung von neuen Grünstruktur-Elementen im Zonenplan: Baumreihe, Artenreicher Saum entlang der statischen Waldgrenzen.
- Überführung von öffentlichen Grünflächen aus Sondernutzungsplänen in den Zonenplan und Festlegung als Grünzone Grundnutzung oder überlagert.
- Ergänzung der BZR-Vorschriften zu den Grünzonen mit Anforderungen zur ökologischen Qualität.
- Einführung der Grünflächenziffer.

Grünstrukturen

Die wichtigsten ortsbildprägenden Grünstrukturen sind Hecken und Ufergehölze sowie stattliche Einzelbäume, gefolgt von Baumreihen und Kleinbäumen auf Quartiersebene. Die wichtigsten Elemente sollen im Zonenplan abgebildet sein. Als Planungsgrundlage wurde mit der Ortsplanungskommission der Strategieplan Grünstrukturen erarbeitet und im Herbst 2021 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Er enthält folgende Elemente:

Hauptvernetzungsachsen

Die landschaftlichen Hauptvernetzungsachsen verlaufen der Kleinen Emme und den Hängen entlang. Sie sind über die Waldgesetzgebung sowie über Grünzonen gesichert. Entlang der Kleinen Emme unterliegen sie zudem auch den Bestimmungen der GSchV (Gewässerraum). Zur qualitativen Stärkung wird entlang der Waldränder am Hang neu ein Linienelement «Artenreicher Saum» ausgeschieden. Zudem soll der ökologische Wert der Grünzonen am Hang über die BZR-Vorschriften gestärkt werden.

Hecken und Ufergehölze

Im Zonenplan sind Hecken und Ufergehölze eingetragen. Einige bestehende Abschnitte sind aber noch nicht erfasst und werden mit der vorliegenden Revision ergänzt. Langfristig sollen nach Möglichkeit weitere Abschnitte gem. Strategieplan gestaltet und im Zonenplan abgebildet werden.

Siedlungsrandbepflanzung

Diese sind heute als «Bepflanzung gem. Art. 51 BZR» erfasst. Im Zonenplan werden kleinere Abschnitte neu erfasst. Im BZR werden die qualitativen Vorgaben präzisiert (Mindestbreite, Art der Bepflanzung).

Baumreihe

Baumreihen, welche im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt wurden und bisher über diesen gesichert waren, werden neu in den Zonenplan übertragen und mit einer Bestimmung im BZR gesichert. Wichtige, nicht über Sondernutzungspläne gesicherte Baumreihen sollen ebenfalls übernommen werden.

Artenreicher Saum

Waldränder haben ein hohes ökologisches Potenzial, wenn sie entsprechend gestaltet und gepflegt werden. Von besonderer Bedeutung ist ein natürlicher Waldsaum in angemessener Breite. Bei den Waldrändern im Siedlungsraum soll dies in der Nutzungsplanung gesichert werden. Die qualitativen Anforderungen sowie die Mindestbreite werden in einem neuen Artikel im BZR definiert.

Einzelbäume

Die Gemeinde hat 2009 ein Bauminventar über das gesamte Siedlungsgebiet erstellt. Die wertvollen Bäume sollen neu im Zonenplan gesichert werden. Dabei soll zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Einzelbäumen unterschieden werden. Die erste Kategorie betrifft die wichtigsten und wertvollsten Einzelbäume, welche für das Orts- und Landschaftsbild besonders prägend sind. Sie sollen einen strengen Schutz erhalten. Auch die Bäume der zweiten Kategorie sind für das Orts- und Landschaftsbild wichtig. Ihr Ersatz soll aber einfacher möglich sein.

Grünzone neu

Der Strategieplan zeigt Flächen, welche neu als Grünzone ausgeschieden werden sollen und einen Beitrag zur Vernetzung leisten können.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Strategieplan Grünstrukturen

Grünflächenziffer

Herleitung

In den Wohn- und Mischzonen soll neu eine Grünflächenziffer festgelegt werden, um einen parzellenweisen Mindestanteil an Grünfläche langfristig zu sichern. Als Grundlage für die Festlegung des Anteils wurde eine GIS-Analyse des IST-Zustandes ab Luftbildern durchgeführt. Diese zeigt, dass ein Wertebereich von 30–40% der anrechenbaren Grundstücksfläche von den meisten Grundstücken erfüllt wird. Die neu vorgeschlagenen Werte liegen dazwischen und betragen für die Wohnzonen 0.35 und für die Mischzonen 0.25.

Die Grünflächenziffer ist in § 18 PBV wie folgt definiert:

¹ Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Grünflächenziffer (GZ) = anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

² Begrünte und bepflanzte Bodenflächen sind Flächen mit einem natürlichen Bodenaufbau sowie Flächen auf Unter-niveaubauten, die mit Humus überdeckt und bepflanzt sind.

³ Nicht anrechenbar sind bestehende Wälder und öffentliche Gewässer.

⁴ Wenn Gewässer offengelegt werden, reduziert sich die Grünflächenziffer im entsprechenden Ausmass.

Baumäquivalent

Ergänzend zur Grünflächenziffer soll das sog. «Baumäquivalent» eingeführt werden. Mit der Pflanzung eines Hochstammbaumes kann eine Fläche von z.B. 20 m² als anrechenbare Grünfläche angerechnet werden. Dies ermöglicht es, die Grünflächenziffer auch im dicht bebauten Raum zu erfüllen.

Sondernutzungspläne

Handlungsbedarf

Gestaltungspläne (GP) und Bebauungspläne (BP), 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 der Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden GP entweder anzupassen oder aufzuheben.

Handlungsoptionen

Für Gestaltungspläne, welche mit dem neuen Recht nicht kompatibel sind, bestehen verschiedene Handlungsoptionen:

1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision / Zuständigkeit Gemeinde

Der Gestaltungsplan wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuhebend» aufgelistet und mit Beschluss durch Urnenabstimmung und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der Genehmigung gelten die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- Aufhebung **ohne** Anpassungen in der Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR): Es gelten die Bestimmungen der ordentlichen Bauzone.
- Aufhebung **mit** Anpassung der Grundnutzung: Weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP werden in die Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR) übertragen (vgl. Kap. «Übertragungen in die Grundnutzung»).

2. Anpassung im GP Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision

Anpassung im Gestaltungsplanverfahren (vgl. § 77 PBG), parallel zur Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde führt ein GP-Verfahren durch, bei welchem einfach anzupassende Gestaltungspläne an das neue Recht angepasst werden. Dabei werden die alten Baubegriffe ersatzlos gestrichen. Die kompatiblen Bestimmungen bleiben weiterhin gültig. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

3. Anpassung bei Bedarf

Der Gestaltungsplan wird vorerst beibehalten. Die Grundeigentümer passen ihn von sich aus bei Bedarf an. Dies erfolgt im GP-Verfahren.

Übertragung in die Grundnutzung

Wird die Aufhebung eines Gestaltungsplans ins Auge gefasst, besteht die Möglichkeit, wichtige Inhalte daraus in die Grundnutzung zu übertragen. Dazu stehen unter anderem folgende Optionen zur Verfügung:

Regelungen im Zonenplan

Zonierung

Der GP nimmt oftmals eine Differenzierung des Zonenplans vor und schafft Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten. Diese Differenzierung kann in den Zonenplan überführt werden (Unterteilung in verschiedene Zonen).

Grünzone Freiraum

Wertvolle Freiräume oder Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze können mit einer Grünzone überlagert werden und sind damit als Freiflächen gesichert. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden. Ist dies nicht notwendig, kann die Grünzone als Grundnutzung ausgetrennt werden.

Grünstrukturen

Grünstrukturen wie Baumreihen, Hecken oder auch Einzelbäume, welche für das Quartierbild von Wert sind, werden als Linien- oder Punktelemente in den Zonenplan übernommen.

Verkehrszone

Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen.

Gestaltungsplanpflicht

Wenn eine nach Gestaltungsplan realisierte Bebauung oder ein Teilbereich davon auch zukünftig einheitlich beplant werden soll, kann diese mit einer GP-Pflicht überlagert werden. Die Voraussetzungen zur Erstellung eines neuen GP werden im BZR definiert.

Gestalterische Einheit

Wo das Siedlungsbild einer Überbauung gewahrt werden soll, kommen zwei Varianten zur Anwendung:

- Erhaltungszone (W-E): Bauliche Veränderungen oder Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten Gebäudeflächen und -höhen zulässig. Geringfügige Erweiterungen im Umfang bis max. 10% können gewährt werden.
- «Gestalterische Einheit»: Bei dieser Variante gelten ÜZ und Gesamthöhe gem. Zonenplan. Sie kommt zur Anwendung, wenn die Grundstücke tendenziell unternutzt sind. Die Gestaltung der einzelnen Gebäude muss derart erfolgen, dass der Charakter der Gesamtbebauung gewahrt bleibt.

Regelungen im BZR

Baumasse

Die Baumasse der betreffenden Wohnzone werden eng an diejenigen im GP angepasst. Bezüglich Gebäudehöhe bedeutet dies in der Regel die Festlegung von restriktiven, eher niedrigen Werten (Gesamt- und Fassadenhöhe). Die Kompensation kann über eine verhältnismässig grössere ÜZ erfolgen.

Gestaltungsplanvorgaben

Im BZR können zusätzlich Vorgaben zur Gestaltung von Dächern und Fassaden (Form, Ausrichtung, Neigung, Struktur, Materialisierung, Farbe usw.) oder zu Aussenraum und Begrünung gemacht werden.

Umgang mit Gestaltungsplänen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Bauungs- und Gestaltungspläne geprüft. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll mit den Gestaltungsplänen wie folgt umgegangen werden:

Aufgehoben werden sollen insbesondere Gestaltungspläne, welche folgende Kriterien erfüllen:

- Die Bebauung gemäss GP ist fertiggestellt;
- Die Nutzungsverteilung über die Grundstücke im GP ist relativ ausgeglichen;
- Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen wie Näherbaurechte sind im Grundbuch eingetragen;
- Die Grundeigentümer wollen kurz- bis mittelfristig die Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Entwicklung schaffen. Die Ermöglichung eines baulichen Entwicklungsspielraums steht über einem strengen Bestandesschutz;
- Die wichtigen Bestimmungen aus dem GP können gut im Zonenplan und BZR abgebildet werden.

Anpassung im Gestaltungsplanverfahren

Wo auch zukünftig spezifische Sachverhalte geregelt werden sollen, kann der Gestaltungsplan parallel zur Ortsplanungsrevision im GP-Verfahren angepasst werden. Ein typisches Beispiel sind Gestaltungspläne, bei denen parzellenweise Firstkoten oder eng gezogene Baubereiche definiert wurden (Neuhushöhe, Ober Kellerhof).

Beibehaltung

Gestaltungspläne, welche bereits mit dem neuen Recht kompatibel sind, können beibehalten werden. Daneben gibt es aber auch Gründe für eine Beibehaltung trotz Inkompatibilität. Dies sind unter anderem:

- Der Perimeter ist noch nicht fertig bebaut (div. GP);
- Gestaltungspläne mit einer sehr spezifischen, stark von der Grundnutzung abweichenden Bebauung (z.B. GP Sonnenrain);
- Sondernutzungen wie z.B. Gartenbau;
- Gestaltungspläne, welche die Nutzung sehr ungleich verteilen.

Übersicht

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht:

GP	Jahr	aufheben	GP-Pflicht
Sigrist-Halde (1995)	1995	ja	–
Sigristhalde	1998	ja	–
Haldenhüsli	2003	ja	–
Haldenrain Ost	2015	nein	–
Sonnenrain	2007	nein	–
Neuhalden	2019	nein	–
Neuhushöhe	2003	anpassen	–
Haldenhüsli 2	2017	nein	–
Hellbühlstrasse 41–47 Ober-Ei	1973	ja	ja
(Hellbühlstrasse 49–55)	1988	ja	ja
Eischachen (967)	2007	nein	–
Ei-Schachen (966)	1988	ja	–
Mittleres Schachenland Gartenstrasse	2005	ja	W3b
(Parz. Nr. 1034)	2018	nein	–
Chlosterbünt	1993	ja	ja
Daheim + Zwiebacki	2011	nein	–
Areal Trautheim Ramstein	2017	nein	–
Muoshof West	1975	ja	ja
Muoshof Ost	1982	ja	ja
Weihermatte-Untersfeld	1998	nein	–
Untersfeld	1991	(ja)*	ja
Obersfeld	1992	nein	–
Luzernstrasse 33-37	1993	ja	–
Chappelmatt	2006	ja	–
Cällerhof	2008	ja	W3c
Neu-Gräberhaus	1996	ja	MFH
Oberkellerhof			
(Parz. Nr. 216, 1976)	2001	anpassen	–
Oberkellerhof (2355, 2. Etappe)	2008	anpassen	–
Hofhalden			
(Rothenstrasse 32–40)	1969	ja	ja
Geissbühl	1989	ja	–
Widenmatt	1988	ja	–
Witenthor	2012	nein	–

Rotherd	1994	ja	–
Chappelmättli	2009	nein	–
Breite (Ennigen)	2000	ja	–
Oberhofmatt (Ennigen)	1995	ja	–

* Aufhebung im Gestaltungsplan-Verfahren

Änderungen am Zonenplan

Neue Zonen

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

Verkehrszone (V)

Diese Flächen waren bisher als ÜG-A oder als Bauzonen ausgeschieden. Erstere deckten insbesondere das übergeordnete Verkehrsnetz und teilweise die Groberschliessung ab, letztere v.a. die Feinerschliessung. Neu sind innerhalb der Bauzone alle Strassen, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgeschieden.

Verkehrsfläche (ÜG A-V)

Ausserhalb der Bauzone werden die Verkehrsflächen als «ÜG-A-Verkehrsfläche» ausgeschieden.

Reservezone

Sie umfasst Land, dessen Nutzung gem. § 55 PBG noch nicht bestimmt ist und entspricht dem bisherigen übrigen Gebiet b (ÜG-b).

Grünzone Gewässerraum (GrG)

Die Grünzone Gewässerraum (GrG) überlagert die Bauzonen und sichert den Gewässerraum gem. Art. 41 GSchV.

Freihaltezone Gewässerraum (FrG)

Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum über eine Freihaltezone gesichert. Entlang der Kleinen Emme wird zusätzlich eine «Baulinie Gewässerraum» zur Sicherung des äusseren Gewässerraumkorridors festgelegt. Für den überlagerten Gewässerraum wurde ein vermasteter «Teilzonenplan Gewässerraum» erstellt. Details zur Ausscheidung sind aus der Dokumentation Gewässerraum ersichtlich.

Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW)

Die kantonalen Wildtierkorridore in den Gebieten Brunau und Spahau müssen gem. Vorgabe im kant. Richtplan im Zonenplan als Freihaltezone Wildtierkorridor ausgeschieden werden (rote Flächen aus Abb. 8).

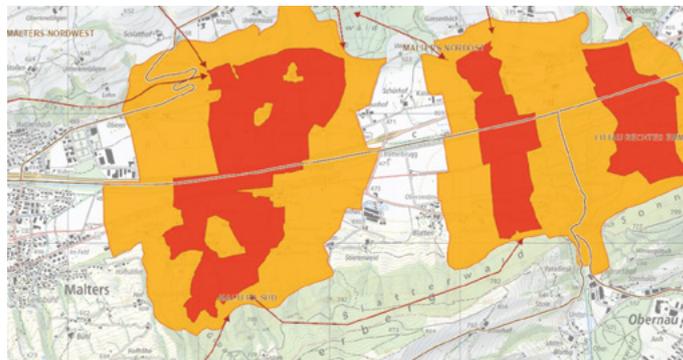


Abb. 8: Auszug Wildtierkorridore und Freihaltezone (rot) gem. Vorgaben Kanton (Stand Feb. 2024)

Änderung von Zonen

Auch die bestehenden Zonen müssen verschiedentlich angepasst oder weiter differenziert werden, um sie auf die neue Systematik und die übergeordneten Vorgaben abzustimmen.

Wohnzonen

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

Erhaltungszone Wohnen (W-E)

Die Erhaltungszone dient der Sicherung des baulichen Bestandes von homogenen Baugruppen, welche im Rahmen von Gestaltungsplänen erstellt wurden und eine grosse Streuung der ÜZ-Werte aufweisen.

Grünzonen A / B

Die Grünzonen sollen zukünftig noch stärker zur Biodiversitätsförderung und ökologischen Vernetzung im Siedlungsgebiet beitragen. Dazu wird neu zwischen Grünzone A und B unterschieden, wobei Grünzone A stärker auf ökologische Vernetzung ausgelegt ist und einen bedeutenden Anteil an ökologischen Flächen aufweisen soll. Sie befindet sich tendenziell am Siedlungsrand, während Grünzone B innerhalb der Siedlung liegt und stärker auf siedlungsnahen Nutzungen ausgerichtet ist.

Weilerzonen

Die Weilerzonen gelten gem. revidiertem PBG neu als Nicht-Bauzonen. In diesem Zusammenhang hat der Kanton 2016 alle Weilerzonen untersucht und kategorisiert. Im Anschluss hat LuzernPlus einen Teilrichtplan Weiler erstellt, welcher die verbleibenden Weilerzonen definiert. Für die Weilerzonen Ennigen und Zihl wird eine Umzonung in eine ordentliche Bauzone in Aussicht gestellt. Dies soll mit der vorliegenden Revision vollzogen werden. Es wird neu folgende Zonierung vorgeschlagen:

- Ennigen: W2b
- Zihl: WA2
- Tierpension: Sonderbauzone für nicht landwirtschaftliche Tierhaltung zur Regelung der bestehenden Nutzung. Die übrigen Weilerzonen bleiben weiterhin als solche bestehen.

Gefahrenzonen

Im revidierten Zonenplan kommen neue Inhalte hinzu, welche sich überlagern und die Lesbarkeit auf dem physischen Plan reduzieren. Damit der Plan dennoch lesbar bleibt, werden die überlagerten Gefahrenzonen neu nicht mehr direkt im Zonenplan, sondern in einem separaten Plan-Ausschnitt im verkleinerten Massstab von 1:7500 dargestellt.

Archäologische Schutzzone

Die archäologische Schutzzone entfällt. Sie ist durch das kant. Fundstelleninventar abgedeckt, welches im Zonenplan neu als Information dargestellt wird.

Grundwasserschutzzone

Im Zonenplan werden die Grundwasserschutzzonen aktualisiert. Dabei wird in Analogie zur Darstellung im Geoportäl zwischen genehmigten und provisorischen Schutzzonen unterschieden.

Neue Strukturen und Objekte

Mit der Umsetzung der Strategie Grünstrukturen werden im Zonenplan neue Strukturen und Objekte eingefügt.

Grünstruktur

Wichtige Gehölzstrukturen, die im Zonenplan noch nicht abgebildet sind, sollen ergänzt werden. Dies sind in erster Linie Ufergehölze. Sie sollen aber nicht unter die Vorschriften der kant. Verordnung «zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen» fallen, was insbesondere bzgl. der Abstandsvorschriften problematisch sein kann. Aus diesem Grund wird ein neues Linien-Element «Grünstruktur» eingeführt und mit dem neuen Art. 60 BZR ergänzt.

Baumreihe

Baumreihen, welche im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt wurden und bisher über diesen gesichert waren, werden neu in den Zonenplan übertragen und mit einer Bestimmung im BZR gesichert (Art. 57). Wichtige, nicht über Sondernutzungspläne gesicherte Baumreihen sollen ebenfalls übernommen werden.

Einzelbaum / Baumgruppe schützenswert

Die Strategie Grünstrukturen sieht zwei Kategorien von Einzelbäumen mit unterschiedlichem Schutzstatus vor. Schützenswerte Einzelbäume sind besonders wertvoll und prägen das Orts- und Landschaftsbild. Sie sollen einen strengen Schutz geniessen. Der Schutz ist über den neuen Art. 56 BZR geregelt. Die Bäume sind im Zonenplan nummeriert und in Anhang 7 BZR aufgelistet.

Einzelbaum / Baumgruppe

Einzelbäume und Baumgruppe dieser Kategorie entsprechen dem Schutzstatus «erhaltenswert» gem. Strategie Grünstrukturen. Ihr Schutz ist über den neuen Art. 57 BZR geregelt.

Anpassung Bauzonen

Kernzonen

Grundsatz

Die Kern- und Dorfzone decken die wichtigen öffentlichen Räume mit Zentrumscharakter ab, welche nicht der öffentlichen Zone angehören. Neu sollen sie noch stärker nach Erhaltungs- beziehungsweise Entwicklungszielen unterteilt werden.

Kernzone A

Die bisherige Dorfzone deckt den ältesten Dorfteil ab und entspricht weitgehend der Baugruppe Dorf aus dem kant. Bauinventar (BILU). Sie soll neu im Westen leicht erweitert werden, damit für die gesamte Baugruppe einheitliche Vorschriften gelten. In Anpassung an die Systematik wird sie in Kernzone A umbenannt.

Kernzone B

Die bisherige Kernzone umfasst zwei gänzlich unterschiedliche Räume, wobei die BZR-Bestimmungen im neuen Zentrum Weiermatte vom Bebauungsplan übersteuert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungs- und Erhaltungsziele werden die beiden Teilräume unterschiedlichen Zonen zugeteilt. Der gewachsene Dorfkern mit Bahnhofstrasse und Hellbühlstrasse sowie Luzernstrasse Ost bis Dorfbach verbleibt in der Kernzone B.

Zentrumszone Z

Das neue Dorfzentrum Weiermatte sowie die angrenzenden Grundstücke entlang der Luzernstrasse werden der Zentrumszone zugewiesen, welche den neuen, modernen Teil des Dorfkerns abdeckt und darauf abgestimmte BZR-Vorschriften erhält. Sie wird gem. Strategie im Siedungsleitbild entlang der Luzernstrasse um zwei Parzellen nach Westen erweitert.



Abb. 9: Neue Einteilung der bisherigen Dorf- und Kernzone in Kernzone A, B und Zentrumszone (Z)



Abb. 10: Bisheriger Zonenplan mit Dorfzone (D) und Kernzone (K)

Bauinventar

Das kantonale Bauinventar mit den beiden Baugruppen «Dorf» und «Bahnhofstrasse» wird neu im Zonenplan dargestellt. Die Gebäude sind gem. ihrer baukulturellen Bedeutung als schützenswert (rot) oder erhaltenswert (blau) dargestellt.



Abb. 11: Bauinventar mit Baugruppen Dorf (Süd) und Bahnhofstrasse

Ortsbildschutzzone (OBS)

Mit der neuen Einteilung der Kernzonen und den zugehörigen Vorschriften sowie über das kant. Bauinventar ist der Ortsbildschutz gut geregelt. Die bisherige Ortsbildschutzzone (OBS) wird obsolet und kann gestrichen werden.

Verkehrszone

Bahntrasse, Kantonsstrasse sowie die Erschliessungsstrassen werden der Verkehrszone zugewiesen.

Grünstrukturen

Die stattlichen Grossbäume, welche auch im Bauminventar verzeichnet sind, werden neu als schützenswerte Einzelbäume im Zonenplan dargestellt. Die strassensäumenden Baumreihen werden als neues Linienelement abgebildet.

Halde, Eischachen

Gültiger Zonenplan W2B Halde

Die Südhanglagen an der Halde sind bisher einheitlich der Wohnzone W2B zugewiesen. Aufgrund verschiedener Überlagerungen ist die effektive Zonierung aber deutlich komplexer. Ein bedeutender Faktor ist die Überlagerung «Terrassenhäuser zulässig», welche v.a. in den oberen Hanglagen die Erstellung von Terrassenhäusern mit einer AZ bis 0.45 anstelle der zonenüblichen AZ von 0.35 zulies. Ein weiterer Faktor sind die zahlreichen Gestaltungspläne, welche die Raumordnung kleinräumig differenzierten. Dies hat dazu geführt, dass innerhalb derselben Zone eine bauliche Vielfalt aus EFH, Doppel-EFH, Reihen-EFH, Terrassenhäusern und kleinen MFH vorzufinden ist.

Anpassungsbedarf Gestaltungspläne

Einige alte Gestaltungspläne sind bereits heute kaum mehr anwendbar. So hat z.B. der Gestaltungsplan Sigristhalde seit Inkrafttreten im Jahr 1995 acht Änderungen erfahren, welche in unterschiedlichen Plänen dokumentiert sind. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen die Gestaltungspläne soweit möglich aufgehoben werden.

Umgang mit Gestaltungsplan

Noch nicht fertig bebaute GP bleiben bestehen. Der GP Neuhushöhe wird im GP-Verfahren angepasst. Grund dafür sind u.a. die parzellenscharfe Regelung der Firstkoten. Folgende GP werden aufgehoben: Haldenhüsli (2003), Sigrist-Halde (1995), Sigristhalde (1998), Hellbühlstrasse 41–47 (1973), Ober-Ei (Hellbühlstrasse 49–55 [1988]), Ei-Schachen 966 (1988).

Übersicht Umgang mit Gestaltungsplan

Übertragung von Gestaltungsplan-Regelungen

Zur Ablösung der Gestaltungspläne werden wichtige GP-Inhalte nach Möglichkeit in den Zonenplan übertragen. Dazu werden die Bauzonen bei Bedarf angepasst. Gemeinschaftsflächen werden als Grünzone (Gr-B oder GrF) gesichert.

Die einheitlichen Reihen-EFH und EFH-Bebauungen am Hangfuss werden der Erhaltungszone W-E zugeordnet. Die MFH Sigristhalde werden mit der Signatur «gestalterische Einheit überlagert». Bei den alten GP an der Hellbühlstrasse wird die Erhaltung der baulichen Einheit neu über eine GP-Pflicht gesichert.

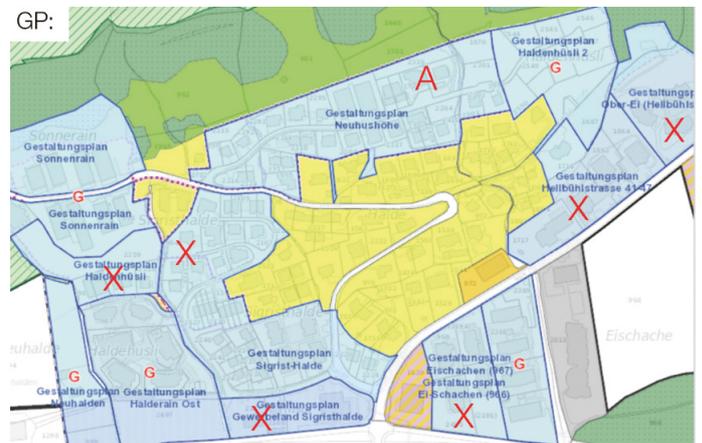


Abb. 13: Darstellung der gültigen Gestaltungspläne im kant. Geoportal. Die mit X bezeichneten GP sollen aufgehoben werden. A = Anpassung im GP-Verfahren.

Revision Zonenplan

Mit der Revision des Zonenplans soll die heterogene Zonierung an der Halde soweit möglich bereinigt und weitgehend in die Grundnutzung überführt werden.

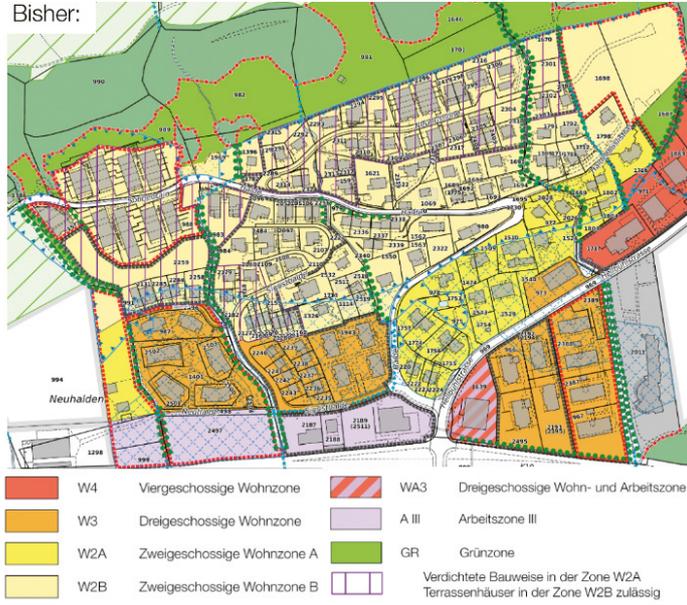
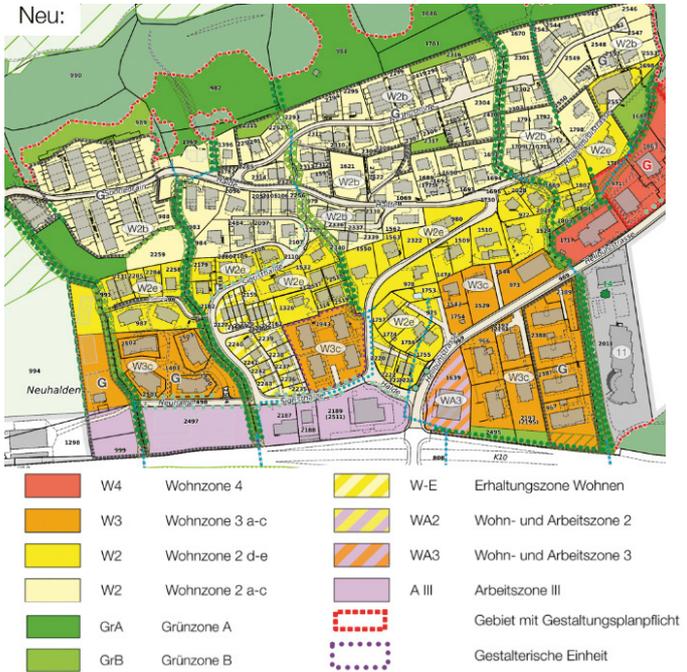


Abb. 14: Vergleich neu – bisher: Halde, Eischachen

Obere Hanglagen W2b

Die oberen Hanglagen werden neu der W2b zugeordnet, wobei die bisher gültige max. Fassadenhöhe von 7,5 m beibehalten wird. Gegenüber der W2a am Nordhang ist hier die ÜZ aufgrund der guten Besonnung höher angesetzt (ÜZ-a = 0.24).

Untere Hanglagen W2e

Die unteren Hanglagen sind im Osten bereits heute der dichteren W2a zugeordnet. Neu sollen sie einheitlich der W2e zugeordnet werden, um das leicht höhere Dichtepotenzial am Hangfuss abzubilden. Gegenüber der W2b sind hier Fassadenhöhen von max. 9 m zulässig.

W3, W4

Die Zonierung der W4 bleibt wie bisher. Die Gesamthöhen betragen 16 m (Fassade) bzw. 18 m am First. Die W3-Zonen werden neu zur W3c mit max. Gesamthöhe von 13 m (Fassade) bzw. 15 m am First. Entlang der Hellbühlstrasse

wird sie aufgrund von Bestand und Lagepotenzial leicht gegen Westen erweitert.

Verkehrszone

Die Quartierserschliessungsstrassen werden als Verkehrszone ausgeschieden.

Grünzonen

Die grossflächigen Grünzonen oberhalb der Siedlung mit ökologischem Vernetzungspotenzial werden der Grünzone A zugewiesen. Multifunktionale Grünzonen, welche z.B. auch als Spielplatz genutzt werden, kommen in die Grünzone B. Die unbebaubare Fläche von Parz. 2259 wird in die Grünzone A umgezont.

Grünstrukturen

Die Uferbestockungen der zahlreichen Bäche sind bereits weitgehend mit der entsprechenden Signatur gesichert. Wo diese im Zonenplan noch lückenhaft sind, werden sie neu als «Grünstruktur» ergänzt.

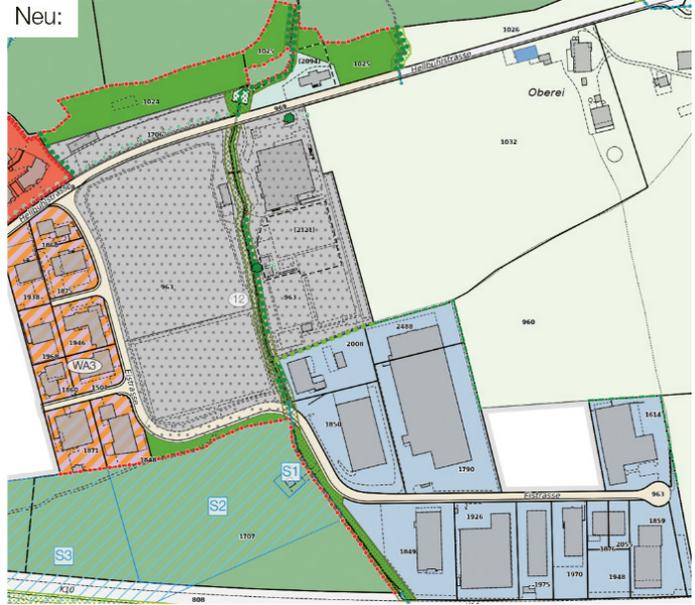
ÜG Neuhalde

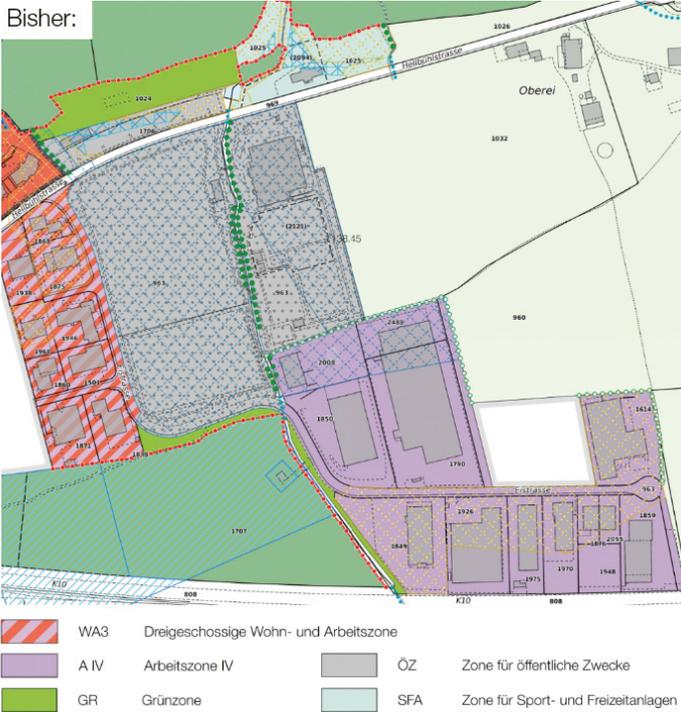
Die bisher als ÜG bezeichnete Fläche am westlichen Siedlungsrand bei Neuhalde wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Diese plangraphische Anpassung dient der Erfüllung der Richtplan-Vorgaben zur Beschränkung der Reservezonen und hat keine materiellen Konsequenzen.

Eistrasse

Zonierung

Die Zoneneinteilung bleibt unverändert. In Anpassung an die neue Systematik müssen Darstellung und Zonenbezeichnung aber teilweise angepasst werden.





Verkehrszone

Die Eistrasse sowie die Stichstrassen werden neu der Verkehrszone zugeteilt.

Einzonung Grundstück Nr. 963 am Zonenrand

Am östlichen Zonenrand wird die noch nicht in der Arbeitszone liegende Restfläche von Grundstück Nr. 963 eingezont. Die Einzonungsfläche umfasst 478 m² und dient seit Jahrzehnten als landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsweg und ist eingekiest. Sie gehört der Gemeinde und soll zukünftig für die Erstellung einer neuen Ringleitung zur Wasserversorgung genutzt werden (vgl. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan).

Pfadihaus

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen beim Pfadihaus wird auf den effektiv bebaubaren Bereich reduziert und dem Wald entlang in die Grünzone umgezont.

Grünzone

Die Grünzonen oberhalb der Hellbühlstrasse und entlang dem Eiwald werden neu der Grünzone A (GrA) zugewiesen.

Hellbühlstrasse, Gartenstrasse, Schachenstrasse

Umgang mit Gestaltungsplan

Die neueren GP «Areal Trautheim Ramstein» (2017), «Daheim & Zwiebacki» (2011) und «Gartenstrasse» (2018) bleiben bestehen. Aufgehoben werden die GP «Chlosterbünt» (1993) und «Mittleres Schachenland» (2005). Der GP Gartenstrasse (1996) ist im Geoportal irrtümlich immer noch dargestellt, obwohl er bereits am 8. März 2001 aufgehoben wurde.

Übersicht Umgang mit Gestaltungsplan

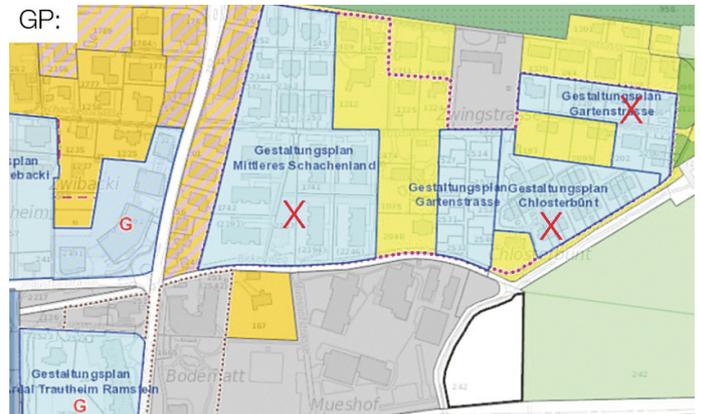
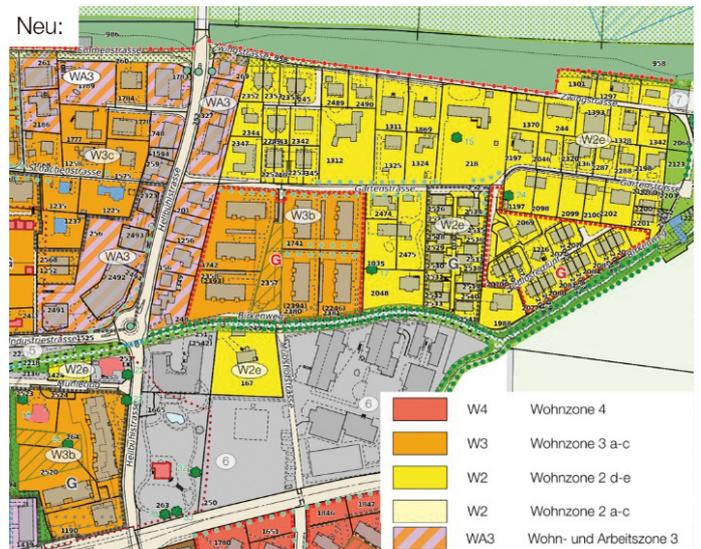


Abb. 16: Darstellung der gültigen Gestaltungspläne im kant. Geoportal. Die mit X bezeichneten GP sollen aufgehoben werden.

Zonierung

Die Zonierung wird im Grundsatz beibehalten. Die W3-Zonen westlich der Hellbühlstrasse werden neu zur W3c mit max. Gesamthöhe von 13 m (Fassade) bzw. 15 m am First. Dieselben Werte gelten auch für die WA3 beidseits der Hellbühlstrasse. Im Rahmen der Aufhebung des GP «Mittleres Schachenland» wird die Zonierung dem Bestand angepasst und die MFH neu der W3b mit max. Gesamthöhe von 11 m (Fassade) bzw. 13 m am First zugewiesen.



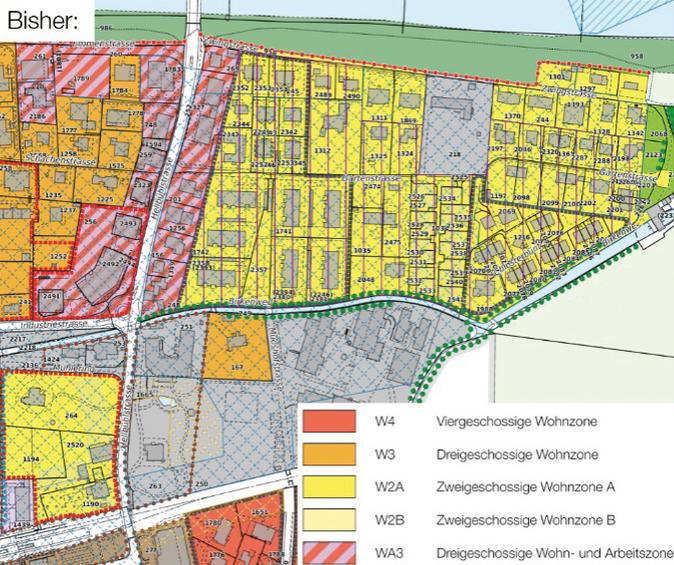


Abb. 17: Vergleich neu – bisher: Hellbühlstrasse, Gartenstrasse

Umzonung Kindergarten Zwingstrasse

Das Grundstück Nr. 218 des ehemaligen Kindergartens an der Zwingstrasse hat als isolierte, öffentliche Zone wenig Entwicklungspotenzial. Ein Bedarf für öffentliche Nutzungen ist an dieser Lage nicht absehbar und wurde durch die Stimmberechtigten mit der Umwidmung ins Finanzvermögen bestätigt. Um zukünftig mehr Nutzungspotenzial zu erhalten, soll es von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone W2e umgezont werden.

Umzonung Mühlering

Das Grundstück Nr. 1424 mit dem ehemaligen Pfarrhaus der reformierten Kirche soll von der öffentlichen Zone in die Wohnzone W2e umgezont werden, um für das Gebäude mehr Nutzungsoptionen zu erhalten.

Einzonung Zwingstrasse

Das Lagergebäude des Dorfzwing Malters soll im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes an der Kleinen Emme an einen neuen Standort an der Zwingstrasse verlegt werden. Dazu soll am östlichen Siedlungsrand zwischen Emme und Zwingstrasse eine Fläche von 436 m² eingezont werden.

Sicherung von Gestaltungsplan-Regelungen

Zur Sicherung der baulichen Einheit werden die MFH Gartenstrasse (W3b) sowie die Bebauung Klosterbünt mit einer GP-Pflicht überlagert. Die Freiflächen bei den MFH Gartenstrasse sowie beim GP Trautheim werden mit der Grünzone Freiraum (GrF) überlagert.

Verkehrszone

Die Erschliessungsstrassen sowie die wichtigen öffentlichen Fusswege wie der Birkenweg werden der Verkehrszone zugewiesen.

Grünzone

Die Bachböschungen entlang dem ehemaligen Kanal sowie beim Trautheim liegen neu in der Grünzone.

Grünstrukturen

Baumreihen aus den Gestaltungsplänen werden in den Zonenplan übernommen. Im Zonenplan bisher noch nicht eingetragene Uferbestockung entlang des «Kanals» wird als «Grünstruktur» ergänzt.

Bauinventar

Die Baugruppe «Steinermühle» gem. kant. Bauinventar (BILU), welche neben dem Mühle-Areal auch das Daheim und die Villa All'Arria umfasst, wird mit den zugehörigen Objekten neu im Zonenplan abgebildet.

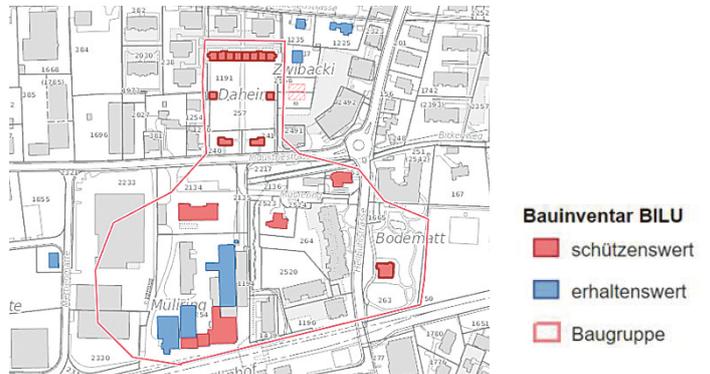
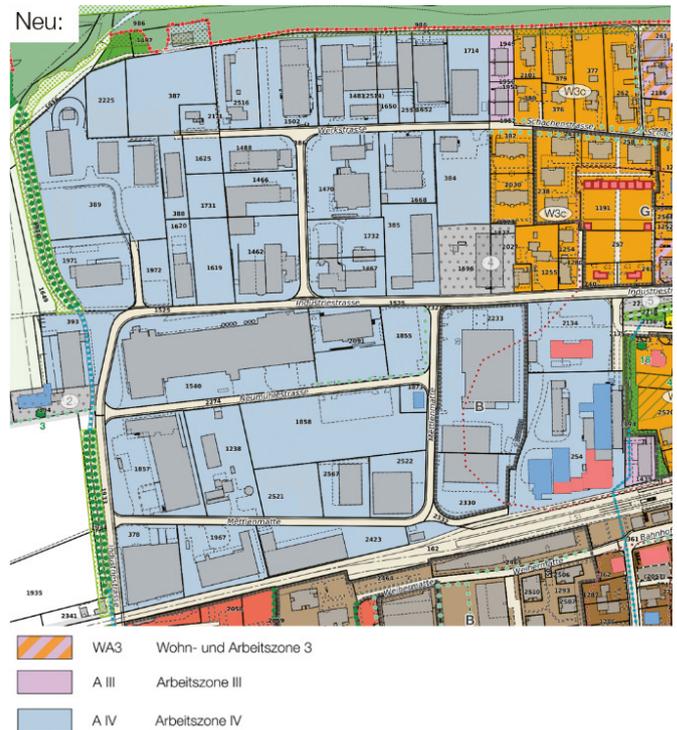


Abb. 18: Bauinventar mit Baugruppen Dorf (Süd) und Bahnhofstrasse

Industriestrasse



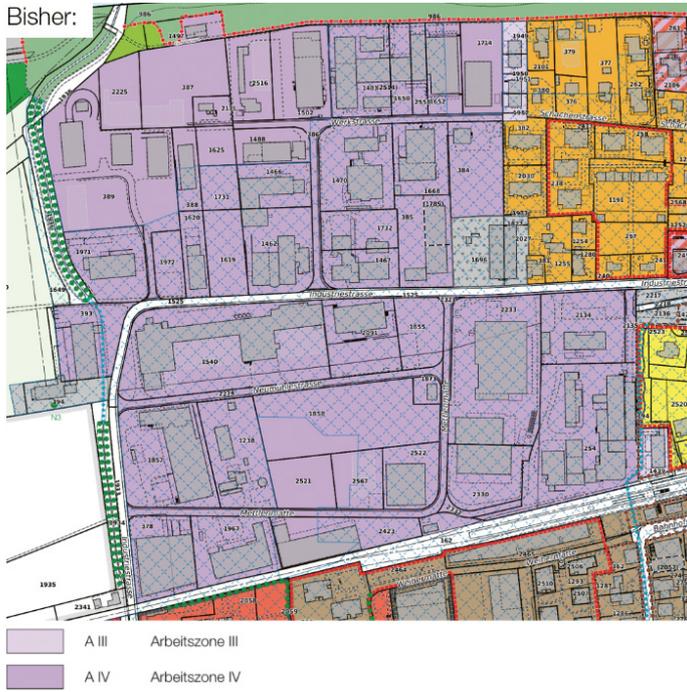


Abb. 19: Vergleich neu – bisher: Industriestrasse

Zonierung

Die Zoneneinteilung bleibt unverändert. Die farbliche Darstellung der Arbeitszone IV wird derjenigen im kant. Geoportal angepasst.

Verkehrszone

Die Industriestrasse sowie die Erschliessungsstrassen werden der Verkehrszone zugewiesen.

Muoshofstrasse, Kellerhof, Rothenstrasse

Umgang mit Gestaltungsplan

Die beiden Gestaltungspläne Oberkellerhof 1. und 2. Etappe sollen im GP-Verfahren angepasst werden. Grund dafür sind insb. die parzellenscharfen Festlegungen der Firstkoten und Baubereiche. Aufgehoben werden die GP «Muoshof West» (1975), «Muoshof Ost» (1982), «Neu-Gräberhaus» (1996), «Chällerhof» (2008) sowie «Hofhalden, Rothenstrasse 32–40» (1969).

Übersicht Umgang mit Gestaltungsplan

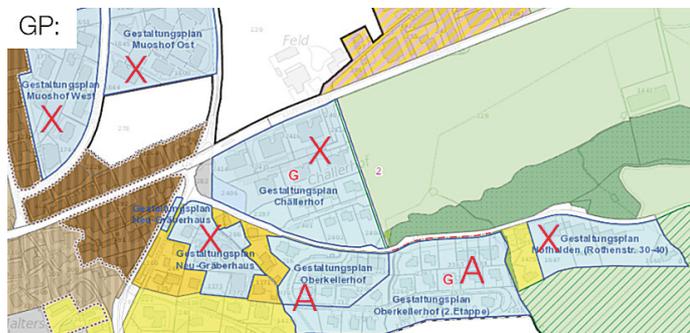


Abb. 20: Gültige Gestaltungspläne gem. Geoportal. Die mit X bezeichneten GP sollen aufgehoben werden.

Zonierung

Die Zoneneinteilung wird im Grundsatz beibehalten und bei Bedarf den Vorgaben aus den aufzuhebenden GP oder dem Bestand angepasst.

W3, W4

Die W3 wird neu zur W3c mit max. Gesamthöhe von 13 m (Fassade) bzw. 15 m am First. Die mit EFH oder Auto-Unterständen bebauten Grundstücke entlang der Bühlistrasse werden in die W2d umgeteilt. An der Muoshofstrasse wird Parz. 226 von der Kernzone in die Wohnzone W4 umgezont, da sie ortsbaulich nicht Bestandteil des Ortskerns ist. Gleiches erfolgt mit Parz. 1441, da sie funktional und ortsbaulich nicht der Überbauung Muoshof West angehört.

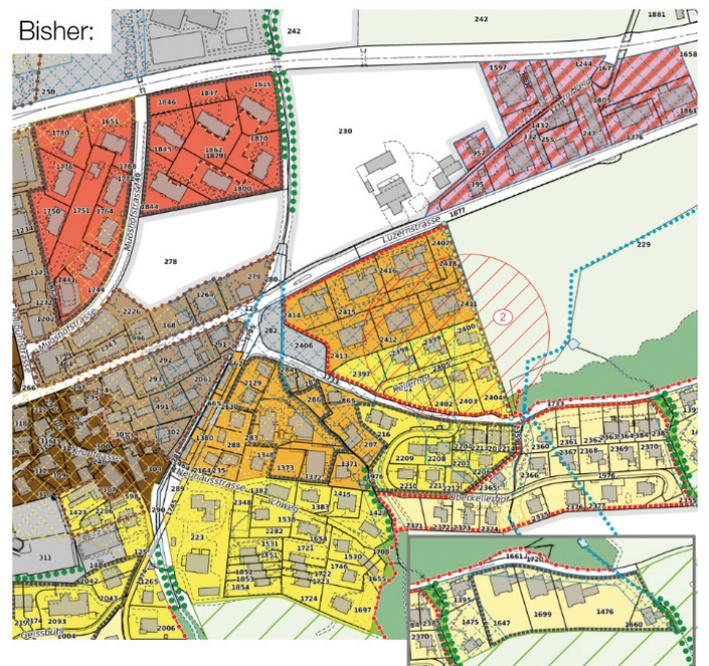
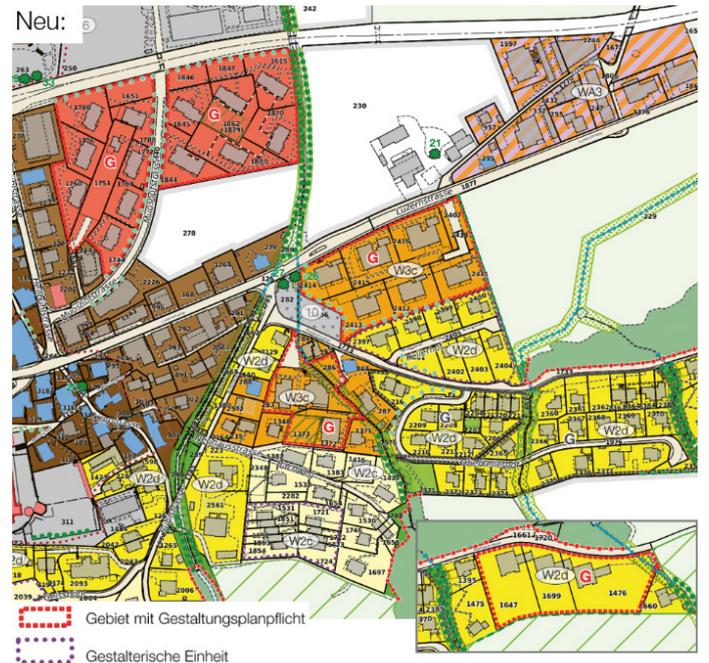


Abb. 21: Vergleich neu – bisher: Muoshof, Im Feld, Kellerhof, Rothenstrasse

W2c, W2d

Die älteren Quartiere an den oberen Hanglagen werden der W2c zugeteilt, deren GH-Werte auf den Erhalt traditioneller Steildächer ausgerichtet ist (max. GH Fassade = 7,5 m, First = 11,0 m). Die neueren Bebauungen sowie die Lagen mit höherem Entwicklungspotenzial werden der W2d mit max. GH von 9 m (Fassade) bzw. 11 m am First zugewiesen.

Sicherung von Gestaltungsplan-Regelungen

Zur Sicherung der baulichen Einheit werden die jeweils einheitlichen MFH-Bebauungen Muoshof, Kellerhof, Neu-Gräberhus sowie Rothenstrasse mit einer GP-Pflicht überlagert. Die gestalterische Einheit der EFH-Bebauung gem. GP Chällerhof wird mit einer entsprechenden Überlagerung im Zonenplan sichergestellt. Dasselbe gilt für die Reihen-EFH am Bachweg. Gemeinschaftsflächen und Spielplätze gem. GP werden als Grünzone (Gr-B oder GrF) gesichert.

Grünstrukturen

Baumreihen aus den Gestaltungsplänen werden in den Zonenplan übernommen. Im Zonenplan bisher noch nicht eingetragene Uferbestockung entlang der Bäche wird als «Grünstruktur» ergänzt.

Verkehrszone

Die Quartierschliessungsstrassen und die Tiefgaragenzufahrten werden als Verkehrszone ausgeschieden.

Oberfeld, Widacher

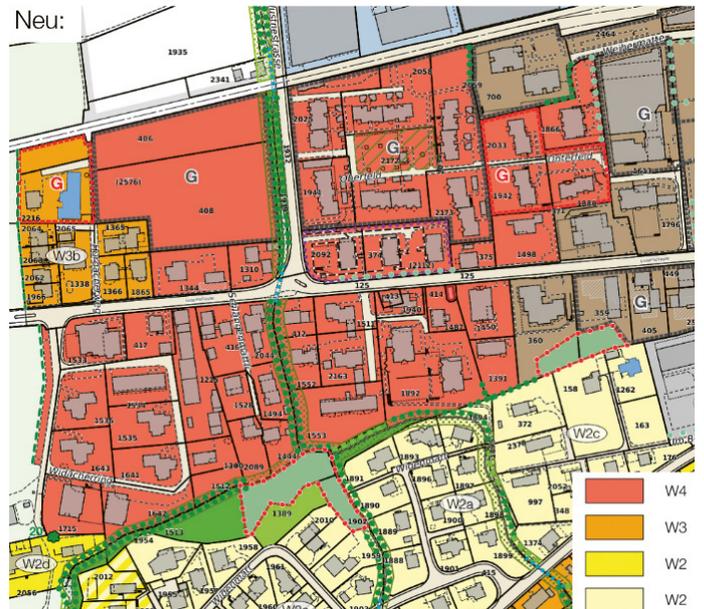
Siedlungsleitbild

Gemäss Siedlungsleitbild sind für die in der Ebene liegenden Wohnzonen Malters West Aufzonungen bzw. Aufstockungen zu prüfen.

Teilrevision 2018/19

Dies wurde im Rahmen der Teilrevision 2018/19 für die heutigen Wohnzonen W4 vollzogen. Sie wurden mit Beschluss vom 17. November 2019 von der W3 in die W4 umgezont. Damit ist einerseits der bauliche Bestand besser abgebildet und andererseits die Voraussetzung zur Nutzung des Innenentwicklungspotenzials im Rahmen von Sanierungen und Erneuerungen geschaffen. Die Umsetzung läuft aktuell bei der Überbauung Oberfeld mittels Aufstockung der zu sanierenden Gebäude.

Neu:



Bisher:

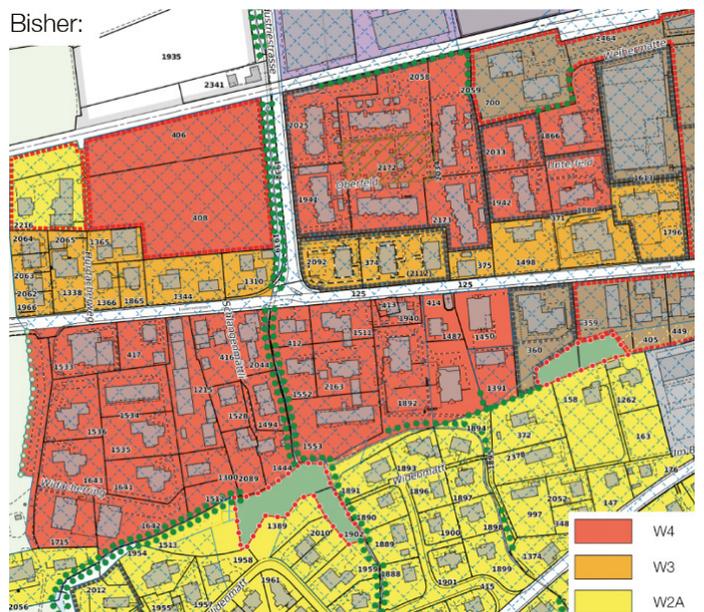


Abb. 22: Vergleich neu – bisher: Luzernstrasse West, Oberfeld, Widacher

W4, W3b

Die Wohnzone W4 soll gem. Absicht im Siedlungsleitbild auch auf die erste Baureihe entlang der Luzernstrasse erweitert werden. Der Übergang zur W3 erfolgt, dem Bestand und Potenzial folgend, ab der EFH-Bebauung Hurdacher. Mit Rücksicht auf den baulichen Bestand und den Siedlungsrand wird die bisherige W3 der W3b mit max. Gesamthöhe von 11 m (Fassade) bzw. 13 m zugewiesen.

Siedlungsrand

Beim Widacherring wird der schmale Streifen in der W4 am westlichen Siedlungsrand, welche nicht mit Parkplätzen belegt ist, in die Landwirtschaftszone rückgezont.

Gestaltungspläne

Die Gestaltungspläne «Luzernstrasse 33–37» (1993) und «Chappelmatte» (2006) werden im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben. Beim GP «Unterfeld» (1991) erfolgt dies später im GP-Verfahren, sobald die notwendigen Dienstbarkeiten gesichert sind.

Übersicht Umgang mit Gestaltungsplänen

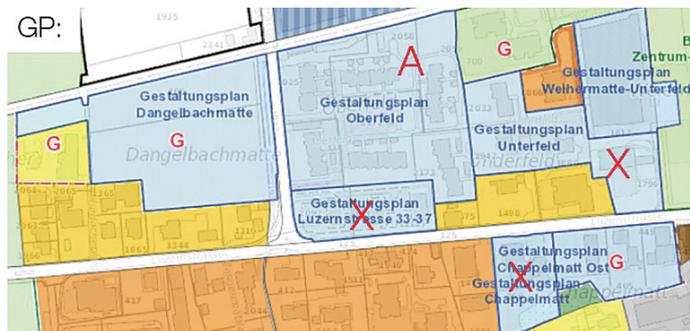


Abb. 23: Darstellung der gültigen Gestaltungspläne im kant. Geoportal. Die mit X bezeichneten GP sollen aufgehoben werden.

Sicherung von Gestaltungsplan-Regelungen

Zur Sicherung der baulichen Einheit werden der GP-Perimeter Unterfeld mit einer GP-Pflicht und der Perimeter Luzernstrasse 33–37 mit «gestalterischer Einheit» überlagert.

Verkehrszone

Die Quartierschliessungsstrassen sowie die öffentliche Fusswegverbindung durch die Quartiere Oberfeld und Unterfeld werden der Verkehrszone zugewiesen.

Widenmatt, Luegete

Situationen W2A

Die Quartiere sind heute grossflächig der W2A zugeordnet. Im Bestand zeigen sich aber deutliche Unterschiede. Die Widenmatt ist mit vorwiegend niedrigen EFH bebaut und entspricht von der Struktur vielmehr einer W2B-Zone. Teilweise sind die Firstkoten grundbuchlich beschränkt. Demgegenüber zeigt sich an der Schwarzenbergstrasse eine andere Bebauungsstruktur aus älteren, dreigeschossigen MFH. Auch im Rotherd wurde über den Gestaltungsplan eine Differenzierung in MFH und EFH-Bebauung geschaffen.

Revision Zonenplan

Mit der Revision soll der Zonenplan der gebauten Struktur angepasst werden, so dass der Quartiercharakter grundsätzlich erhalten bleibt und gleichzeitig ein angemessenes Entwicklungspotenzial offen steht.

Gestaltungspläne

Die Gestaltungspläne «Widenmatt» (1988) und «Rotherd» (1994) werden im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben.

Sicherung von Gestaltungsplan-Regelungen

Die Bebauung des GP Widenmatt wird als Erhaltungszone Wohnen (W-E) gesichert. Beim GP «Rotherd» wird die Bebauungsstruktur neu im Zonenplan abgebildet und die MFH-Bebauung der W3a zugewiesen. Die gestalterische Einheit wird mit einer entsprechenden Überlagerung im Zonenplan gesichert.

Übersicht Gestaltungsplan

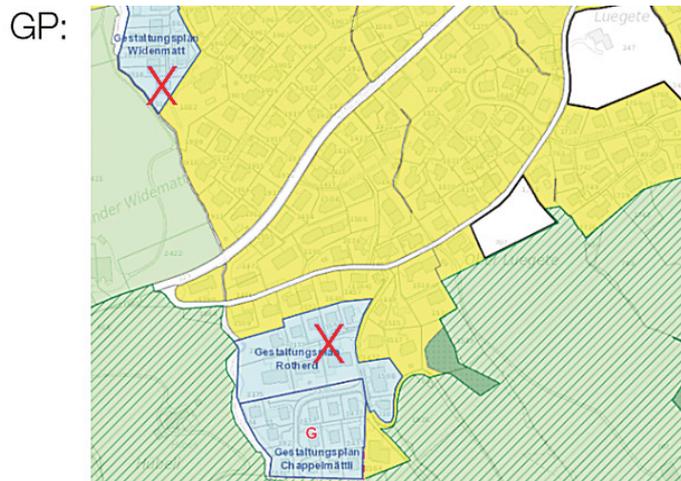
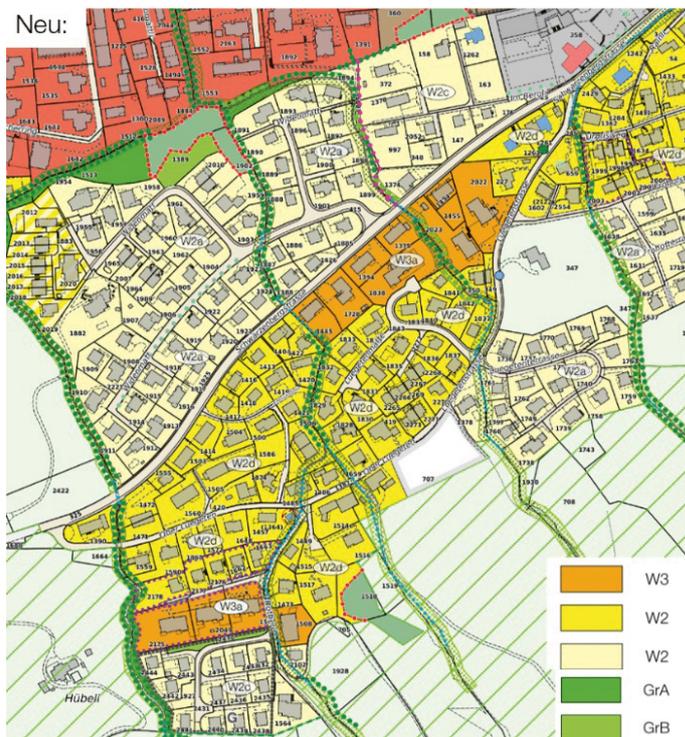


Abb. 24: Darstellung der gültigen GP im Geoportal. Die mit X bezeichneten GP sollen aufgehoben werden.

Grundsatz Zoneneinteilung

Die an schwach geneigter Terrassenlage liegenden EFH-Quartiere mit geringen Gebäudehöhen werden einer W2-Zone mit max. Fassadenhöhe von 7,5 m zugewiesen (W2a, W2c). Die steileren Lagen werden der W2d mit Fassadenhöhe von 9 m zugeordnet. Die MFH an der Schwarzenbergstrasse und im Rotherd werden über die W3a mit Gesamthöhe von 11 m (Fassade) und 13 m am First abgedeckt.



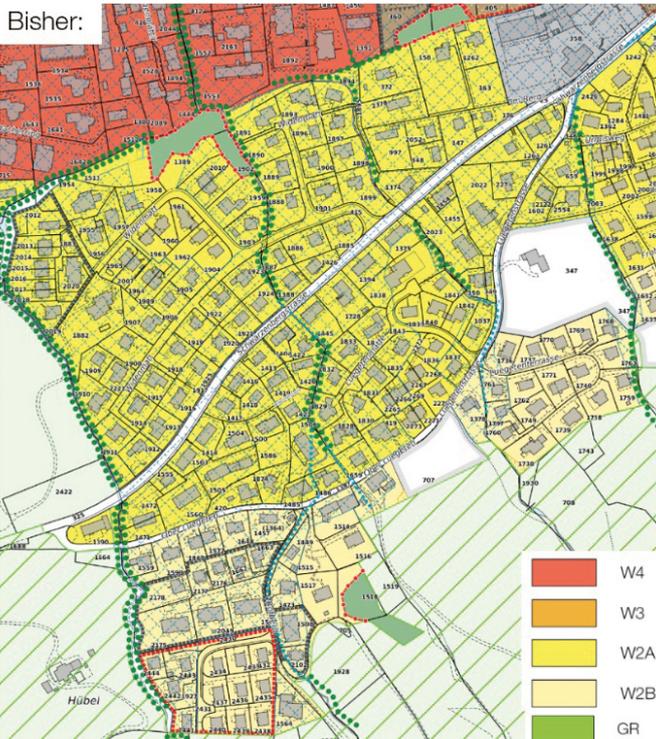


Abb. 25: Vergleich neu – bisher: Widenmatt, Luegete, Rotherd

W2a, W2c

Das Quartier Widenmatt wird der W2a mit GH von 7,5 m (Fassade) bzw. 9,5 m am First zugewiesen, womit der Bestand gut abgedeckt ist. Das ältere Quartier «Im Bergli» wird der W2c mit erhöhter Firsthöhe von 11 m zugeteilt (Typ Steildach).

Grünzonen

Am Terrassenhang unterhalb der Widenmatt werden zwei nicht bebaubare Grundstücke von der W2 in die Grünzone umgezont. Die am Bach liegende Parz. 1513 wird der Grünzone Gr-A zugewiesen und die Spielplatz-Parzelle Nr. 1389 der Gr-B. Im Rotherd wird die Böschungsparzelle 2430 ebenfalls der Grünzone zugeteilt.

Grünstrukturen

Die Baumreihe an der Quartierstrasse Widenmatt wird im Zonenplan aufgenommen. Im Zonenplan bisher noch nicht eingetragene Uferbestockung entlang der Bäche wird als «Grünstruktur» ergänzt.

Verkehrszone

Die Quartierschliessungsstrassen werden der Verkehrszone zugeteilt.

Frohof, Geissbühl

Umgang mit Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan «Geissbühl» (1989) soll im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden. Zur Sicherung des baulichen Charakters werden die Grundstücke einer passenden Bauzone zugewiesen und mit der «gestalterischen Einheit» überlagert. Die Verkehrsflächen werden als Verkehrszone ausgeschieden und Parz. 713 der Grünzone zugewiesen.

Zonierung

Das EFH-Quartier Frohoferrasse mit geringen Gebäudehöhen wird der W2a mit GH von 7,5 m (Fassade) bzw. 9,5 m am First zugeordnet. Die Steildach-Typologie des Geissbühls wird mit der W2c mit Firsthöhe von 11 m abgedeckt. Die talwärts liegende Zone wird der W2d mit GH von 9 m (Fassade) bzw. 11 m am First zugeteilt.

Gesalterische Einheit

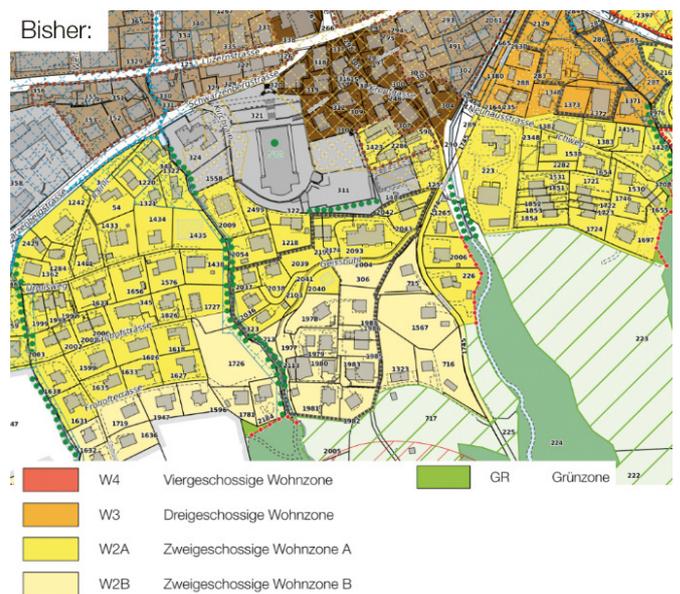
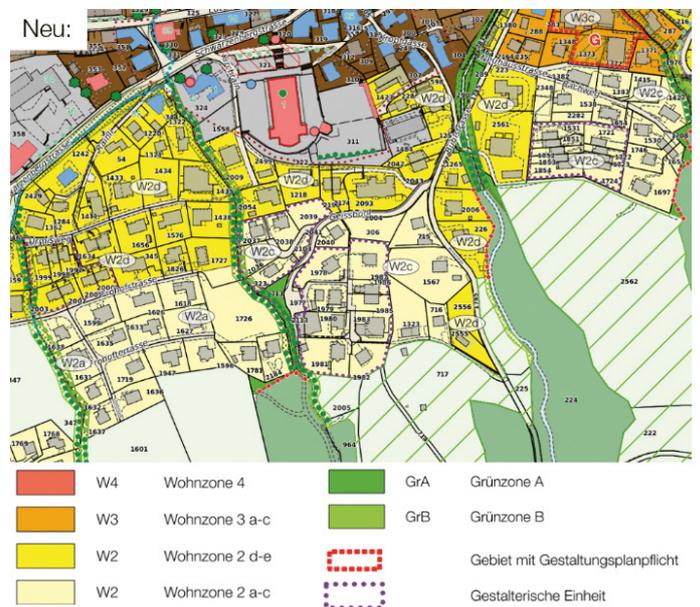
Die einheitlich gestaltete Bebauung aus zwei Doppel-EFH und einem Reihen-EFH zwischen Urmisweg und Frohofstrasse wird mit «gestalterischen Einheit» überlagert.

Grünstrukturen

Im Zonenplan bisher noch nicht eingetragene Uferbestockung entlang der Bäche wird als «Grünstruktur» ergänzt.

Verkehrszone

Die Quartierschliessungsstrassen werden der Verkehrszone zugeteilt.



Zil, Ennigen, Ettisbüel

Weilerzone

Im kant. Teilrichtplan Weiler ist von den bestehenden Weilerzonen nur Ettisbüel als Weiler verzeichnet und verbleibt in dieser Zone. Bei den bisherigen Weilerzonen Ennigen und Zil handelt es sich um historisch gewachsene Kleinsiedlungen, welche klaren Bauzonen-Charakter haben. Für sie wird in der kant. Weilerzonen-Überprüfung von 2016 eine Umzonung in ordentliche Bauzone vorgeschlagen. Dies soll mit der vorliegenden Revision umgesetzt werden.

Umgang mit Gestaltungsplan

Die Gestaltungspläne «Breite» (2000) und «Ober-Hofmatt» (1995) sollen im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden.

Ennigen: W2b

Die Kleinsiedlung Ennigen liegt isoliert in der Landschaft und hat heute den Charakter eines typischen, ländlichen

EFH-Quartiers. Sie soll daher in eine Wohnzone mit passenden Nutzungsmassen umgezont werden, die Wohnzone W2b. Ihre Nutzungsmasse ($\text{ÜZ-a} = 0.24$, $\text{GH} = 7,5 \text{ m}$, $\text{GHmax} = 9,5 \text{ m}$) passen gut zur vorherrschenden Siedlungsstruktur. Der Perimeter des Gestaltungsplans «Breite» wird aufgrund der heterogenen ÜZ -Werte im Bestand sowie zur Sicherung der baulichen Einheit der Erhaltungszone W-E zugewiesen.

Aufstufung Lärm-ES

Da in der Weilerzone die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III galt, ist mit der Zuweisung zu Wohnzone (ES II), eine Aufstufung notwendig. Dazu wird im Zonenplan entlang der Kantonsstrasse die Überlagerung «Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe» ergänzt.

Zil: WA2

Die Kleinsiedlung Zil wird räumlich als Dorfeingang von Schachen wahrgenommen. Aufgrund der Nutzungsmischung soll sie einer Mischzone zugewiesen werden.

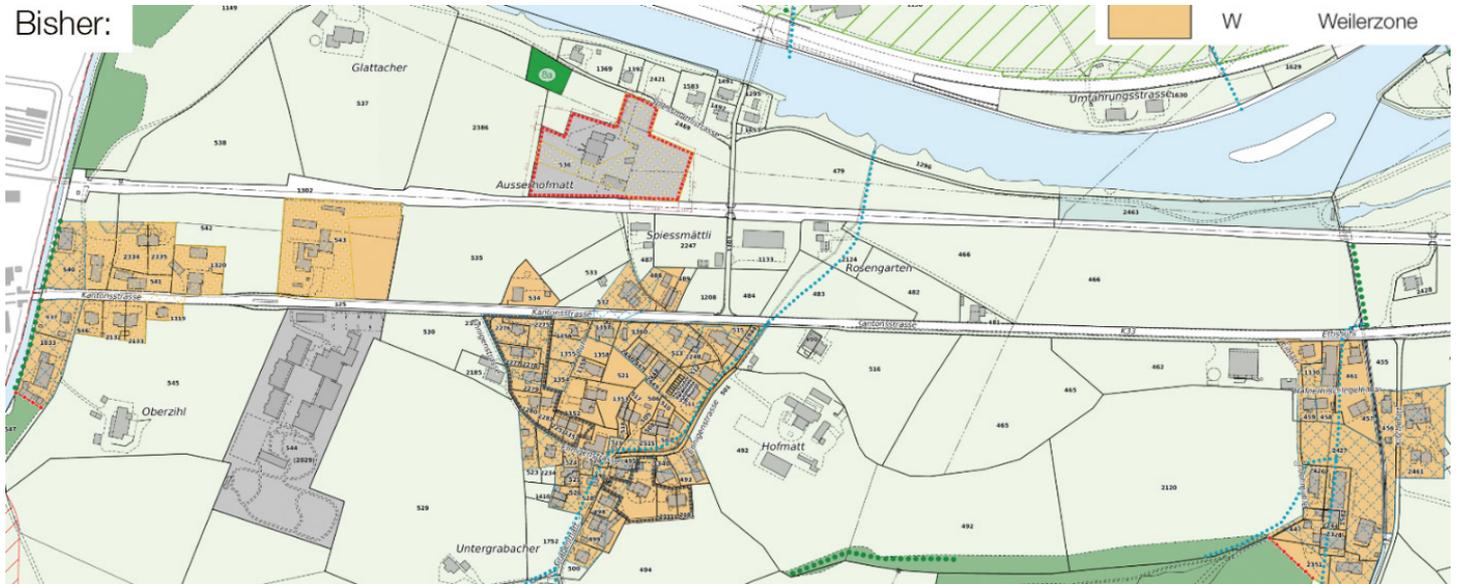


Abb. 27: Zonenplan bisher: Zil, Ennigen, Ettisbüel

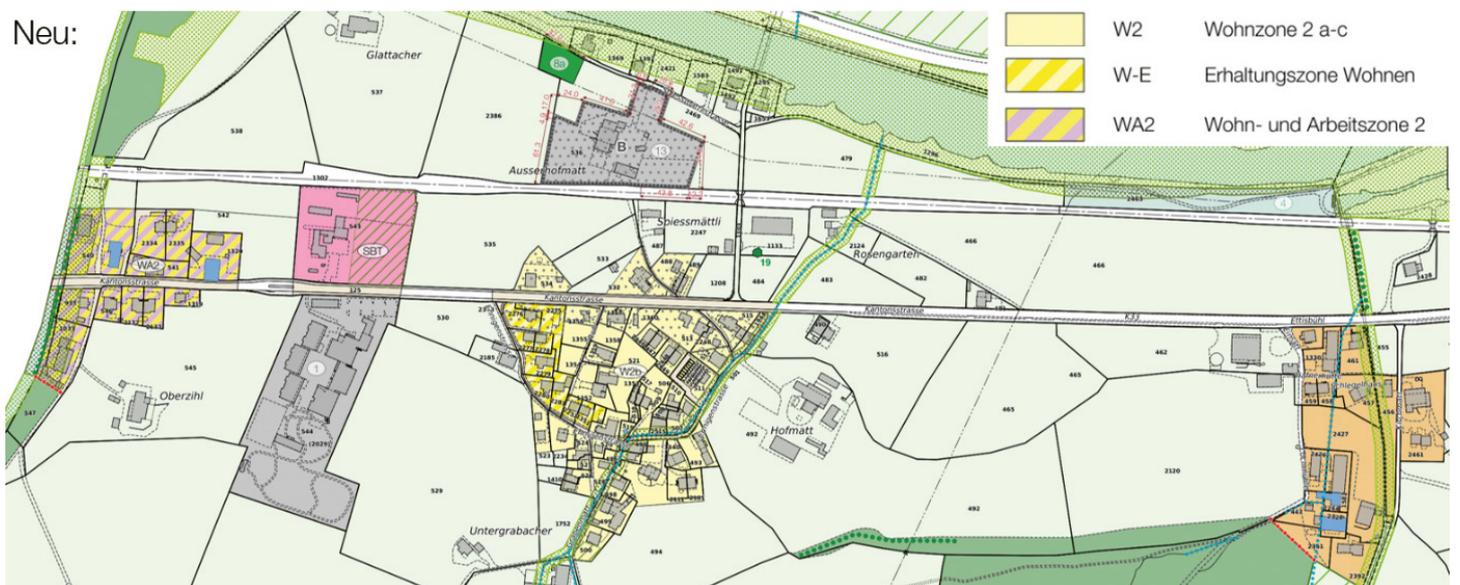


Abb. 28: Zonenplan neu: Zil, Ennigen, Ettisbüel

Dafür wird im BZR eine neue Wohn- und Arbeitszone WA2 mit passenden Nutzungsmassen eingeführt (vgl. Art. 20 + Anhang 1 BZR).

Sonderbauzone SBT

Das Grundstück Nr. 543 wird als Tierpension genutzt. Die Zonenkonformität war in der Weilerzone nach altem Recht gegeben und soll auch im neuen Zonenplan sichergestellt werden. Dazu wird im BZR eine neue «Sonderbauzone Tierhaltung» (SBT) definiert (neuer Art. 27 BZR), deren Bestimmungen auf die spezifische Nutzung und den baulichen IST-Zustand zugeschnitten ist. Die bisher unbebaute Fläche wird im Zonenplan mit der Grünzone Freiraum überlagert. Sie ist als Wiese zu unterhalten und zu pflegen und darf nicht befestigt werden.

Verkehrszone

Die Quartierschliessungsstrassen werden als Verkehrszone ausgeschieden.

Stegmättli, Blatten

Die Zoneneinteilung bleibt bestehen. Die EFH-Bebauung Stegmättli lag bisher in der W2A und wird neu der W2b zugeordnet. Damit ist der Bestand gut abgedeckt.

Weiler Blatten

Im Zonenplan wird die Baugruppe «Blatten» aus dem kant. Bauinventar inkl. der zugehörigen Objekte dargestellt. Die Weilerzone wird in ihrer Ausdehnung auf den Perimeter gem. Bauinventar reduziert. Damit wird den Forderungen aus dem regionalen Teilrichtplan Weiler entsprochen (Reduktion auf das bereits weitgehend bebaute Gebiet).

Freihaltezone Wildtierkorridor

Westlich der Arbeitszone Stegmättli wird der kant. Wildtierkorridor als überlagerte «Freihaltezone Wildtierkorridor» ausgeschieden.

Grundwasserschutzzone

Die im geltenden Zonenplan eingetragene Grundwasserschutzzone Stegmättli ist nicht mehr aktuell und wird gelöscht.



Abb. 29: Zonenplan neu: Stegmättli, Weierhus, Blatten

Keiserhof, Spahau

Zonierung

Die Zonierung wird im Grundsatz beibehalten. Im Spahau sind zwei Anpassungen bei der Arbeitszone vorgesehen. Für die Weiterentwicklung der Lötcher Tiefbau AG ist eine Zonenerweiterung in Richtung Osten geplant. Bei der Wiba Sport AG soll die Grünzone in Arbeitszone umgezont werden, damit das Areal baulich erweitert werden kann.

Einzonung AIII

Die Lötcher Tiefbau AG will ihren Betrieb ausbauen und erweitern. Aufgrund des Wildtierkorridors ist eine Erweiterung nur in Richtung Osten möglich. Dafür soll die Erschliessungsstrasse Spahau zwischen Kantonsstrasse und Kanal um rund 70 m nach Osten verschoben und die dazwischen liegende Fläche in die Arbeitszone III eingezont werden. Die Einzonung umfasst eine Fläche von 1,44 ha auf den Grundstücken Nr. 812, 875 und 1616.

Rekultivierung Keiserhof

Im Rahmen der Einzonung Spahau kann der altrechtlich genutzte Lager- und Umschlagplatz Keiserhof auf der Parzelle Nr. 842 aufgehoben und rekultiviert werden, wodurch eine Fläche von 0,67 ha in die landwirtschaftliche Nutzung rückgeführt werden kann.

Umzonung Grünzone Spahau

Die Wiba Sport AG möchte ihr Areal ausbauen, was aufgrund der Raumverhältnisse nur in Richtung Süden möglich ist. Der betroffene Teil von Grundstück Nr. 1489 liegt bisher in der Grünzone, deren Fläche gleichzeitig die Grundwasserschutzzone S3 abdeckt. Die Grünzone ist schon seit Jahrzehnten eingeschottert und wird als Lagerplatz genutzt.

Wildtierkorridor

Westlich der Arbeitszone Spahau wird der kant. Wildtierkorridor als überlagerte «Freihaltezone Wildtierkorridor» ausgeschieden.



Grundwasserschutzzone

Die Grundwasserschutzzone «Schachen» war im Zonenplan nicht aktuell und wird angepasst.

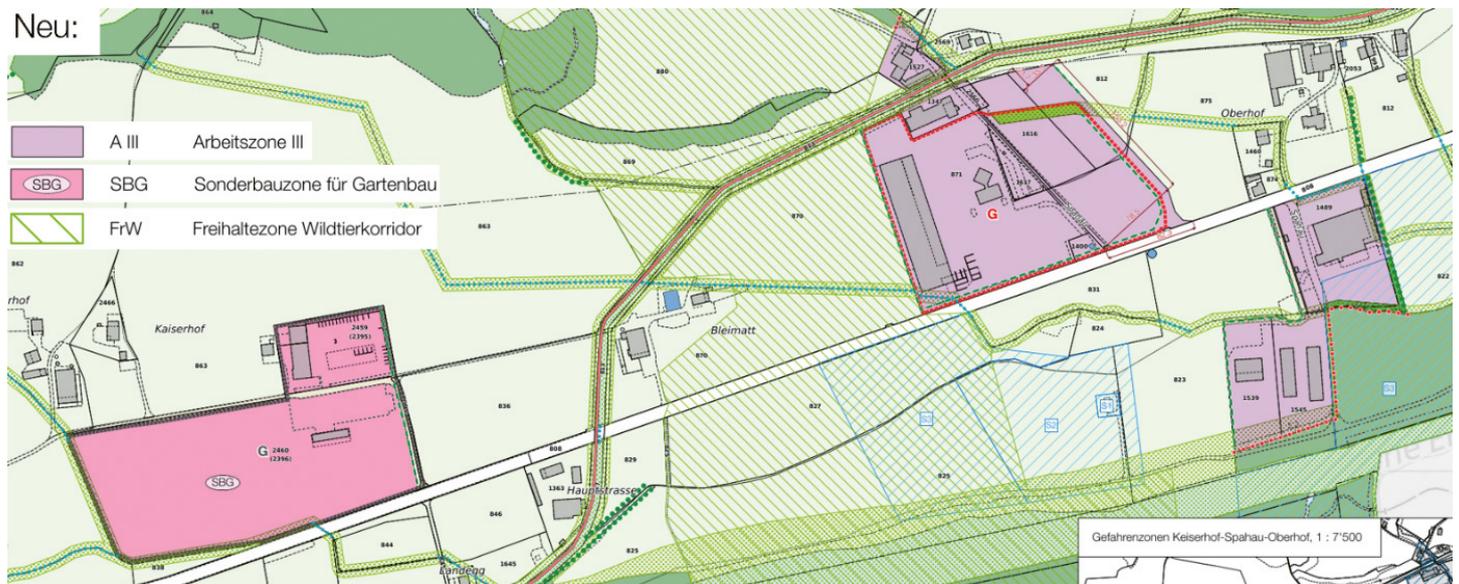


Abb. 30: Zonenplan neu: Keiserhof, Spahau

Spezifische Umzonungen

Grünzone Spahau

Ausgangslage

Bei der Arbeitszone handelt es sich um einen historisch gewachsenen, «altrechtlichen» Gewerbestandort, welcher rel. isoliert in der Landschaft liegt. Die Arealfläche ist bereits heute intensiv genutzt. Die Wiba Sport AG hat eben erst einen Neubau im Norden erstellt.

Absicht

Die Grundeigentümerin möchte auf dem südlichen Areal zusätzlich eine Halle für Demonstrations- und Ausstellungszwecke anbauen. Voraussetzung dafür ist eine Umzonung der bestehenden Grünzone in die Arbeitszone.

Grundwasserschutz

Gemäss Gewässerschutzverordnung sind in der Zone S3 industrielle und gewerbliche Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, nicht zulässig. Bei der vorgesehenen Nutzung kann diese Gefahr ausgeschlossen werden. Der Grundwasserschutz wird gegenüber der heutigen Nutzung bessergestellt, da die heute eingekieste, sickerungsfähige Lagerfläche eher ein Risiko für unzulässige Stoffeinträge birgt. Da das Vorhaben ausserdem ganz am Rand der Schutzzone zu liegen kommt, kann es innerhalb der Schutzzone als bewilligungsfähig beurteilt werden.

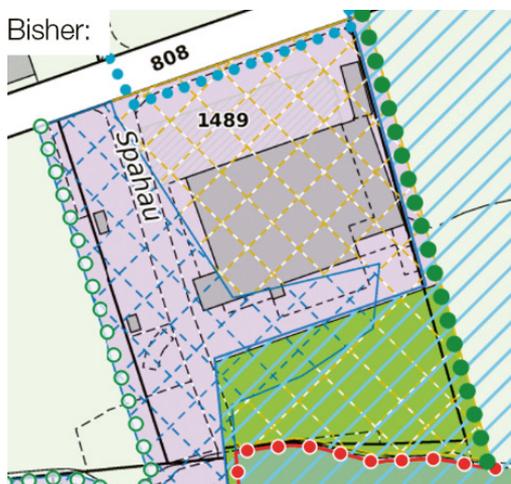


Abb. 31: Vergleich neu – bisher: Arbeitszone Parz. 1489 Spahau

Umzonung

Der Gewässerraum und der östliche Siedlungsrand verbleiben in der Grünzone (Gr-A), was einer Fläche von 671 m² entspricht. Von der Grünzone in die Arbeitszone III umgezont wird eine Fläche von 1'867 m².

Verkehrszone

Im Sinne einer flächeneffizienten Arealnutzung wird die Verkehrszone zur Erschliessung der südlichen Arbeitszone am westlichen Siedlungsrand ausgeschieden.

Beurteilung

Mit der Umzonung können Nutzungspotenzial und bauliche Dichte der bestehenden Arbeitszone verbessert werden. Gegenüber der seit Jahrzehnten in der Grünzone ausgeübten Nutzung kann der Grundwasserschutz mit der neuen Nutzung besser sichergestellt werden.

Einzonungen

Neuer Standort Gebäude Dorfzwing

Ausgangslage

Das Lagergebäude des Dorfzwing (Gebäude Nr. 241) steht an der Emmenstrasse auf Grundstück Nr. 986 im Wald. Im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes wird das Ufer abgeflacht, das Gebäude muss weichen oder aufwändig gesichert werden.

Absicht

Das Gebäude soll abgebaut und am neuen Standort am Ende der Zwingstrasse wieder aufgebaut werden. Die dazu notwendige Fläche soll in die öffentliche Zone eingezont werden.

Einzonung

Angrenzend an die Wohnzone W2e wird die für das Vorhaben minimal notwendige Fläche von 266 m² in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) eingezont. Entlang dem Wald wird eine Fläche von 122 m² der Grünzone A (Gr-A) und für die Erschliessung 48 m² Verkehrszone eingezont.

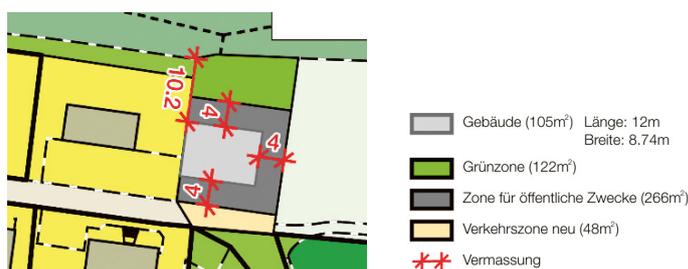


Abb. 32: Einzonungsflächen und Abstände

Waldabstand

Für das Gebäude ist eine Ausnahmegewilligung vom gesetzlichen Waldabstand auf minimal 10 m für «übrige Bauten und Anlagen» gem. § 136 PBG erforderlich. Die Waldfeststellung erfolgt nach der kant. Vorprüfung.

Eignung

Der Standort liegt direkt am Siedlungsrand auf einem schmalen Wiesenstreifen mit beschränktem landwirtschaftlichem Nutzungspotenzial. Im Vordergrund steht die ökologische Funktion (Bewirtschaftung als wenig intensiv genutzte Wiese). Diese wird mit der Einzonung kaum beeinträchtigt.

Erweiterung Sonderbauzone Schwingruebe

Ausgangslage

Die Sägerei Dahinden hat eine über 100-jährige Geschichte an ihrem Standort am Rotbach an der Gemeindegrenze zu Hellbühl. Im Jahr 2018 hat die Sägerei eine Bewilligung zur Erstellung eines zeitlich befristeten Holzlagerplatzes erhalten, um auf die grosse Nachfrage nach regionalen Lager- und Absatzmöglichkeiten von einheimischem Holz zu reagieren

Absicht

Die befristete Nutzung als Holzlagerplatz soll langfristig gesichert werden.

Einzonung

Der in der Landwirtschaftszone liegende Holzlagerplatz mit einer Fläche von 3'108 m² wird in die Sonderbauzone Schwingruebe (SBS) eingezont.



Abb. 33 Vergleich neu – bisher: Sonderbauzone Schwingruebe

Bodengutachten

Die Fläche wurde vor der Umnutzung bodenkundlich kartiert (Bodenkundliches Gutachten, BBZN Hohenrain vom 11.09.2018). Sie wies keine Fruchtfolgeflächen-Qualität auf.

Interessenabwägung

Die Nachfrage nach regionalen Absatzmöglichkeiten für einheimisches Holz ist hoch und dürfte zukünftig weiter zunehmen. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Sicherung und Stärkung der einheimischen Holzwirtschaft.

Erweiterung Arbeitszone Spahau

Ausgangslage

Die Lötscher Tiefbau AG hat an ihrem Standort Ausbaubedarf. Dazu wurde ursprünglich ein Konzept mit einer Zonerweiterung gegen Westen ausgearbeitet und beim Kanton zur Prüfung eingereicht. Dieses Vorhaben wurde mit Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019 aufgrund des Konflikts mit dem kant. Wildtierkorridor abgelehnt. Dabei wurde die Erweiterung gegen Osten als valable Option genannt.

Vorabklärung Konzept 2022

In der Folge hat die Gesuchstellerin ein neues Konzept mit Erweiterung gegen Osten ausgearbeitet und beim Kanton zur Vorabklärung eingereicht. Dazu hat die Dienststelle rawi mit Schreiben vom 6. Juli 2022 grundsätzlich positiv Stellung genommen.

Planungsbericht

Das Konzept sowie die raumplanerischen Nachweise sind im Planungsbericht und den zugehörigen Beilagen dokumentiert.

Räumliches Konzept

Die Erschliessungsstrasse Spahau soll zwischen Kantonsstrasse und Kanal um rund 70 m nach Osten verschoben und die dazwischen liegende Fläche in die Arbeitszone III eingezont werden. In diesem Zuge wird auch der Gewässerraum des Kleingewässers nach Norden an die Strasse verschoben, so dass eine klare Raumordnung und eine zusammenhängende, gut nutzbare Arealfläche resultiert.

Einzonung

Die Einzonung umfasst eine Fläche von 14'434 m², wovon 882 m² auf die Grünzone und 13'552 m² auf die Arbeitszone III entfallen. Letztere umfasst auch die Fläche für die neue Erschliessungsstrasse von 1'555 m², welche zukünftig Verkehrszone sein wird. Die Gewerbefläche Spahau vergrössert sich damit um knapp 1,2 ha.

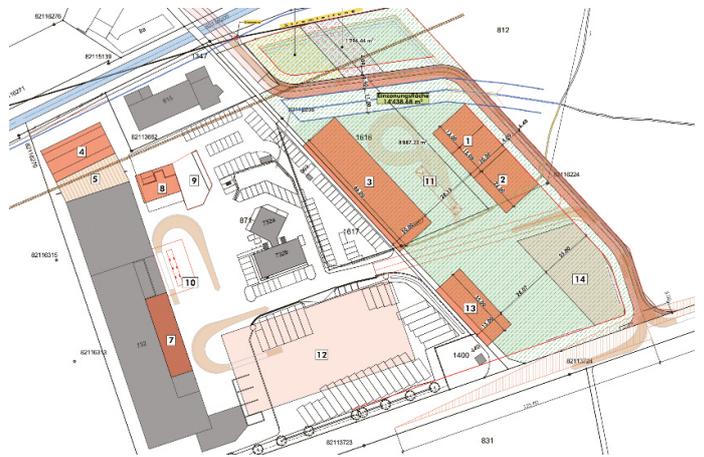


Abb. 34 Konzept Erweiterung und Ausbau Areal Lötscher Tiefbau AG in der Arbeitszone Spahau





Abb. 35 Vergleich neu – bisher: Arbeitszone Spahau

Gestaltungsplanpflicht

Das zukünftige Areal der Tiefbauunternehmung wird mit einer GP-Pflicht überlagert. Die spezifischen Anforderungen an den GP sind in Anhang 8 BZR aufgeführt.

Begrünung

Eine gute Begrünung am Zonenrand trägt zur landschaftlichen Eingliederung bei. Im Zonenplan wird das Linienelement «Zonenrandbepflanzung» im Osten und Süden an den neuen Zonenrand angepasst. Der umzulegende Bach wird als Grünzone ausgeschieden.

Rekultivierung Keiserhof

Im Rahmen der Einzonung Spahau kann der altrechtlich genutzte Lager- und Umschlagplatz Keiserhof auf der Parzelle Nr. 842 aufgehoben und rekultiviert werden, wodurch eine Fläche von 0,67 ha in die landwirtschaftliche Nutzung rückgeführt werden kann.

FFF

Gemäss Bodengutachten sind für das Vorhaben Fruchtfolgeflächen im Umfang von 12'893 m² zu kompensieren. Dies kann vor Ort mittels Rekultivierung des bisherigen Umschlagplatzes Keiserhof (Parz. 842) sowie durch die Aufwertung von Kulturland auf Grundstück Nr. 880, Gansenbach erfolgen. Die Kompensationsflächen verteilen sich wie folgt:

- Rekultivierung Keiserhof (Parz. 842): 5'778 m²
- Rekultivierung Gansenbach (Parz. 880): 7'115 m²

Interessenabwägung

Mit der Einzonung erhält ein kantonal bedeutendes Tiefbauunternehmen die Möglichkeit zur Weiterentwicklung am Standort. Die Standorteignung für den Nutzungszweck ist gut. Geeignete Alternativflächen in der Region sind nicht verfügbar. Die Einzonung bei gleichzeitiger Rekultivierung des Umschlagplatzes Keiserhof bewirkt eine räumliche Arrondierung und Verbesserung der Raumordnung im Gebiet Spahau. Die Rekultivierung kompensiert die Einzonungsfläche fast zur Hälfte.

Anpassungen Zonenplan Landschaft

Landschaftsschutzzone

Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Landschaftsschutzzone I (LS I) überprüft. Grund dafür ist die Tatsache, dass diese Zonen seinerzeit grosszügig ausgeschieden worden sind und teilweise auch Flächen umfassen, bei denen die Schutzansprüche von untergeordneter Bedeutung sind. Sie sollen nicht unter die Einschränkungen von § 5 Abs. 2 PBV fallen, welche die Errichtung von Speziallandwirtschaftszonen in Landschaftsschutzzonen ausschliesst.

Lage

Die LS I deckt die Talflanken im Norden (Ämmeberg, Brunauerberg) und Süden (Munstein bis Blatterberg) ab. Die Talebene sowie die sanfte Hügellandschaft oberhalb der Talflanken im Norden sind ausgenommen.

Zonenzweck

Die LS I bezweckt die Erhaltung und Förderung der Erscheinung und des Charakters dieser Hanglagen.

Überprüfung, Sichtbarkeitsanalyse

Flächen, welche aus der Distanz nicht oder kaum einsehbar sind, haben für das Schutzziel höchstens untergeordnete Bedeutung. Diese Flächen wurden mittels einer Sichtbarkeitsanalyse im digitalen Geländemodell untersucht. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Sichtbarkeitsanalyse aus der ganzen Gemeinde direkt auf den Boden. Je dunkler die Fläche desto höher ist die Sichtbarkeit.

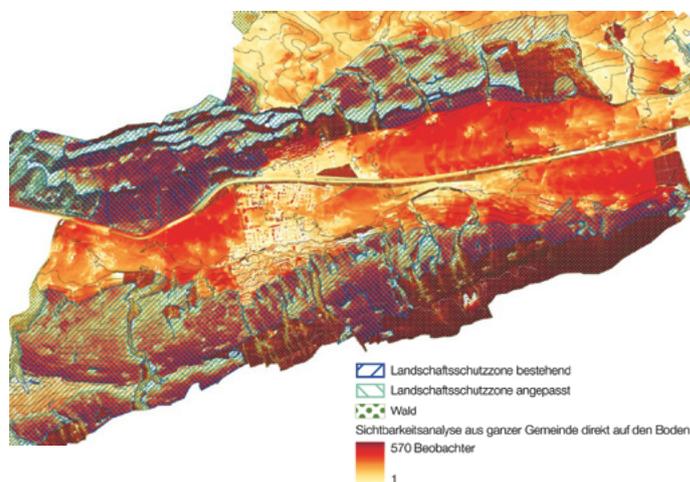


Abb. 36 Sichtbarkeitsanalyse

Anpassung

Aufgrund der Analyse wurden Terrassenflächen im Gebiet Egg und Buggenringen identifiziert, welche von der Landschaftszone ausgenommen werden (Abb. 35, Landschaftsschutzzone angepasst).

Wildtierkorridore

Auftrag

Im Rahmen der Gesamtrevision müssen die Freihaltezonen Wildtierkorridor gem. Vorgabe Kanton im Zonenplan aufgenommen werden.

Bestimmungen

In den Wildtierkorridoren sind die Auflagen gem. Art. 38 BZR zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Flächen aus den kant. Grundlagen wurden im Bereich der landwirtschaftlichen Liegenschaften wo nötig angepasst. D.h. die Freihaltezonen werden in angemessenem Abstand um die Liegenschaften herumgeführt. Damit werden im Zonenplan diejenigen Flächen ausgeschieden, welche auch effektiv eine Funktion als Wildtierkorridor wahrnehmen. Die Funktionalität des Wildtierkorridors wird dadurch nicht eingeschränkt.

Zonenplan

Die Freihaltezonen Wildtierkorridor sind im Zonenplan als überlagerte, grüne Schraffur dargestellt.

 FW Freihaltezone Wildtierkorridor

Wildtierkorridor LU 03 A, Malters-Littau West:



Abb. 37 Wildtierkorridor LU 03 A, Malters-Littau West

Wildtierkorridor LU 03 B, Malters-Littau Ost:



Abb. 38 Wildtierkorridor LU 03 B, Malters-Littau Ost, nördlicher Teil

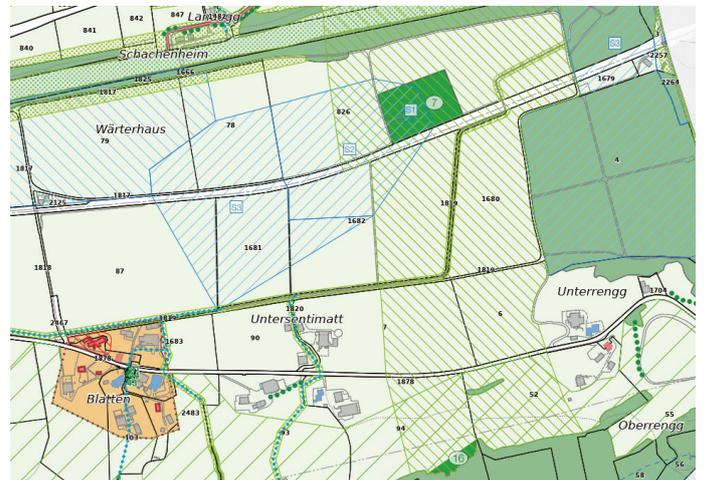


Abb. 39 Wildtierkorridor LU 03 B, Malters-Littau Ost, südlicher Teil

Verbreiterung Gewässerraum

An den Gewässerabschnitten der Bäche bei Witenthor, Feldmatt und Blatten-Schache, welche innerhalb der Freihaltezone des Wildtierkorridors liegen, muss die Gewässerraumbreite auf 18 m erhöht werden (Forderung Kanton aus Vorprüfung). Diese Änderungen wurden mit der Gesamtrevision nochmals öffentlich aufgelegt und sind im Teilzonenplan «Gewässerraum: öffentliche Auflage der Änderungen 2024» dargestellt.

Gewässerraum

Vorgezogene Teilrevision

Aufgrund des zeitlichen Handlungsdrucks wurde die Erarbeitung des Teilzonenplans Gewässerraum in einer Teilrevision vorgezogen und im Sommer 2021 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte im Herbst 2021. Die Teilrevision wurde im kant. Vorprüfungsbericht vom 10. November 2021 positiv beurteilt.

Anpassungsbedarf

In der Zwischenzeit ergab sich im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes Anpassungsbedarf bei der Stegmättlistrasse. Der Abstellplatz, welcher vom Kanton im Rahmen der Bewältigung des Hochwassers 2005 erstellt wurde, soll beibehalten werden. Dazu wird der Gewässerraum in diesem Bereich auf einem kurzen Abschnitt asymmetrisch ausgeschieden und auf der gegenüberliegenden Seite kompensiert.

Anpassung im Plan

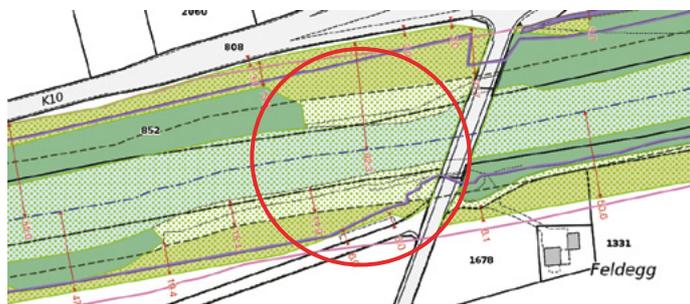


Abb. 40 Anpassung Gewässerraum Stegmättlistrasse

Änderungen am Bau- und Zonenreglement (BZR)

Der Aufbau des BZR wird beibehalten bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen.

Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht.

Begleitende Planungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die nachfolgenden Planungsinstrumente überarbeitet oder neu erstellt.

Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Ausgangslage und Handlungsbedarf

Der geltende Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision am 11. Juli 2007 vom Gemeinderat beschlossen. Im Gegensatz zur vorliegenden Gesamtrevision wurden damals noch neue Bauzonen eingezont, deren Erschliessung im Richtplan darzulegen war. Bis auf das Gebiet Dangelbachmatte wurden diese Gebiete zwischenzeitlich erschlossen und bebaut.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung im Herbst 2021 wurde auch der Entwurf des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans zur Diskussion gestellt. Dabei gingen zahlreiche Rückmeldungen und Eingaben zu Verkehrsthemen ein.

Um Antworten und Lösungsansätze zu den Anliegen aus der Bevölkerung zu finden, hat der Gemeinderat eine Verkehrsrichtplanstudie bei Emch + Berger in Auftrag gegeben. Diese datiert vom 6. Mai 2022. Basierend auf dieser Studie wurden Massnahmen im revidierten Richtplan festgelegt bzw. angepasst.

Änderungen

Teil A: Erschliessungsrichtplan

Der Teil A «Erschliessungsrichtplan» wird stark reduziert. Die Massnahmen im bisherigen Kapitel 5 können gelöscht werden, da die Gebiete erschlossen und überbaut sind. Bei der Dangelbachmatte ist der Gestaltungsplan genehmigt, die Erschliessung ist damit gesichert.

Teil B: Verkehrsrichtplan

Der Teil B «Verkehrsrichtplan» wird aktualisiert. Dabei werden die aktuell laufenden Projekte zur Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Verkehrssicherheit und Lärmreduktion im Dorfkern sowie auf der Hellbühlstrasse aufgenommen. Daneben werden auf Basis der Verkehrsrichtplanstudie neue Massnahmen definiert, um die Anliegen aus der Bevölkerung aufzunehmen. Dazu gehören insbesondere folgende Massnahmen:

- A 6, Anschluss H10 West
- B 4, Verbesserung der Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt H10
- B 5, Realisieren einer Kernfahrbahn auf der Hellbühlstrasse und Einführung von T30, Realisieren von 2 mit Mittelinseln gesicherten Fussgängerstreifen
- B 7, Realisieren von T30 auf Hellbühlstrasse zwischen Kreisel und Ausfahrt H10
- E 12 Radstreifen Schwarzenbergstrasse
- E 13, Neue Fuss- und Radweg-Verbindung von der Zwingstrasse bis zur Hellbühlstrasse über die kleine Emme und die H10.
- E 16 Fusswegverbindung nördlich Bahngleise bei Mühlegebäude

Der revidierte Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan wird nach allfälliger Bereinigung vom Gemeinderat beschlossen.

Richtplan Wärmeversorgung

Gemäss § 5 des kant. Energiegesetzes (KEng) haben die Gemeinden eine kommunale Energieplanung zu führen. Die Gemeinde hat ein derartiges Planungsinstrument erarbeitet und mit Schlussbericht und Energieplan der OekoWatt AG vom 5. Mai 2022 vorgelegt.

Die Energieplanung zeigt räumliche Massnahmen, insbesondere zur Wärmeversorgung auf und verortet sie im zugehörigen Energieplan. Diese Massnahmen sollen, soweit dies zweckmässig und möglich ist, in die Instrumente der Nutzungsplanung aufgenommen werden.

Um dem Energieplan stärkere Verbindlichkeit zu geben, sollen die wichtigen Inhalte zur Wärmeversorgung in einen Richtplan «Wärmeversorgung» übertragen werden. Dieser zeigt für das Siedlungsgebiet die Prioritäten zur Wärmeversorgung auf. Der neue Artikel 81 BZR verweist auf diesen Richtplan. In Gebieten, für die der Richtplan einen Wärmeverbund als prioritäre Bezugsquelle vorgibt, ist bei Neubauten und Sanierungen ein Anschluss an diesen in erster Priorität zu prüfen. Bei Bedarf und sofern die Voraussetzungen gegeben sind, kann der Gemeinderat Grundeigentümer zu einem Anschluss verpflichten, was z.B. bei grösseren Bauprojekten sinnvoll sein kann.

Der Richtplan «Wärmeversorgung» wird im Anschluss zur Ortsplanungsrevision vom Gemeinderat beschlossen.

Anpassung Gestaltungspläne

Gestaltungspläne müssen im Rahmen der Revision entweder abgelöst oder angepasst werden. Bei drei Gestaltungsplänen ist eine Anpassung im GP-Verfahren, im Anschluss zur Ortsplanungsrevision, vorgesehen. Dies sind die GP Neuhushöhe sowie GP Oberkellerhof 1. und 2. Etappe.

Diese Gestaltungspläne werden im Anschluss zur Ortsplanungsrevision im Gestaltungsplan-Verfahren öffentlich aufgelegt und nach allfälliger Bereinigung vom Gemeinderat beschlossen.

Aufhebung Bebauungsrichtpläne

Im Dorfzentrum gibt es drei rechtskräftige Bebauungsrichtpläne. Wie der Grossteil der Gestaltungspläne sind auch sie mit dem übergeordneten Recht nicht mehr kompatibel. Betroffen sind folgende Pläne:

- Bebauungsrichtplan Bahnhofstrasse vom 27.04.1990
- Bebauungsrichtplan Muoshofstrasse (Grundstücke Nrn. 2226, 2021, 1799) vom 27.01.2000
- Bebauungsrichtplan Hellbühlstrasse (Grundstücke Nrn. 1202, 1234, 1271 und 1272) vom 31.05.2000

Die massgebenden Regelungsinhalte können über die Vorschriften zur Kernzone (Art. 13 + 15 BZR) sowie zur Begutachtung und Qualitätssicherung (Art. 4 + 5 BZR) neu über die Nutzungsplanung abgedeckt werden. Eine Revision oder ein Ersatz dieser Richtpläne ist nicht notwendig.

Die Aufhebung der Bebauungsrichtpläne wird im Anschluss zur Ortsplanungsrevision vom Gemeinderat beschlossen.

Mehrwertabgabe

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über 50'000 Franken künftig mit einem Prozentsatz von 20% abzuschöpfen. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision betrifft dies die Einzonungsflächen Spahau und Schwingruebe. Die Gemeinde veranlagt die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der vorliegenden Gesamtrevision.

Einsprachen

Während des Auflageverfahrens sind beim Gemeinderat fristgerecht 18 Einsprachen und 8 Äusserungen eingegangen. Eine Äusserung wurde zu spät eingereicht. Von diesen 18 Einsprachen konnten 11 gütlich erledigt werden.

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten nachstehende sieben Einsprachen zur Ablehnung. Die Einsprecher haben die Begründung des Gemeinderates bereits im Vorfeld erhalten.

Einsprache AMBERG Immobilien AG, Luzern

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache sei gutzuheissen
2. Bei der Parzelle 1778, Grundbuch Malters, sei die Nutzung der bestehenden Baute in der neuen BZR abzubilden, indem Anhang 1 nBZR um einen zusätzlichen Abschnitt wie folgt ergänzt wird:
«Für das Grundstück Nr. 1778, GB Malters, gelten folgende Grundmasse:
ÜZ Hauptbaute von 0.29
ÜZ Nebenbauten von 0.07
Gesamthöhe:
(min. 9 m) Grundwert von 10,0 m max. 13,0 m»
3. Eventualiter:
 - a. seien Art. 8 Abs. 3 und Art. 70 Abs. 2 nBZR zu streichen.
 - b. Die Fussnote 1 des Anhang 1 nBZR sei folgendermassen um folgenden Abschnitt zu streichen:
«ÜZ Typ C bei um 3,0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)»
(Die Werte betreffend ÜZ Hauptbauten seien zu belassen).
 - c. Anhang 2 sei betreffend ÜZ-c entsprechend Ziff. 2a und 2b anzupassen.
 - d. Der Wert der ÜZ Nebenbauten sei auf 0.07 hochzusetzen.
4. Subeventualiter sei Anhang 1 nBZR betreffend Wohnzone W3c folgendermassen anzupassen:
«ÜZ-b von 0.29
ÜZ-Nebenbauten von 0.07»
(Die Werte betreffend Gesamthöhe seien zu belassen).
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Gemeinde.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Die Einsprecherin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern. Sie ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1778, GB Malters. Mit der aufgelegten Ortsplanungsrevision wird für diese Parzelle eine neue Nutzungsordnung statuiert, wobei das Grundeigentum der Einsprecherin nicht in seinem aktuellen Bestand abgedeckt wird. Ein Bauprojekt in einem ähnlichen Umfang wie der aktuelle Bestand des Grundeigentums wäre mit dem aufgelegten Bau und Zonenreglement nicht möglich. Somit werden Bauprojekte der Einsprecherin durch die anvisierte Ortsplanungsrevision erheblich eingeschränkt. Sie ist somit von der Ortsplanungsrevision unmittelbar betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse im Sinne von § 207 Abs. 1 lit. a PBG. Ein Baubewilligungsverfahren der Einsprecherin für ein künftiges Bauprojekt ist zurzeit rechtshängig. Ihr Interesse ist folglich aktuell und praktisch. Ihre Einsprachelegitimation ist dementsprechend gegeben.
2. Die Einsprecherin ist Eigentümerin eines viergeschossigen Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 1778, GB Malters. Ihr Wohnhaus umfasst aktuell eine Gebäudefläche von 254 m².
3. Das Wohnhaus der Einsprecherin befindet sich in der bestehenden Wohnzone W3. Mit der geplanten Ortsplanungsrevision lautet die Bezeichnung dieser Wohnzone neu «W3c».
4. Gemäss Art. 70. Abs. 1 lit. b des aufgelegten Bau- und Zonenreglements gilt für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel die maximale Gesamthöhe am First; die traufseitige Fassadenhöhe hingegen darf den Grundwert nicht überschreiten. Gemäss Art. 70 Abs. 1 i.V.m. Anhang 1 des aufgelegten Bau- und Zonenreglements gilt für die Wohnzone 3c eine maximale Gesamthöhe von 15,0 m sowie ein Grundwert von 13,0 m. Allerdings ist vorgesehen, dass sich diese Werte um 3,0 m reduzieren für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen (Art. 70 Abs. 2 des aufgelegten Bau- und Zonenreglements).
5. Gemäss Art. 8 Abs. 1 des aufgelegten Bau- und Zonenreglements ist die Überbauungsziffer für Hauptbauten von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Die ÜZ-c aus Anhang 1 soll dann gelten, wenn die Bauten die zulässigen Gesamthöhen um jeweils mindestens 3.0 unterschreiten (Art. 8 Abs. 3 des aufgelegten Bau- und Zonenreglements). Die ÜZ-b in der Wohnzone W3c sieht eine Überbauungsziffer von 0.27 vor; die ÜZ-c hingegen eine Überbauungsziffer von 0.30.
6. Das Wohnhaus der Einsprecherin verfügt über ein Satteldach mit knapp 13,0 m Firsthöhe und knapp 10,0 m Traufhöhe. Für das Wohnhaus der Einsprecherin ist somit vorgesehen, dass die Überbauungsziffer ÜZ-b und damit eine Überbauungsziffer von 0.27 greift. Damit wäre mit dem aufgelegten Bau- und Zonenreglement bloss noch eine Überbauungsfläche von maximal 242,73 m² zulässig. Dies entspricht nicht dem aktuellen Bestand des Wohnhauses; denn aktuell verfügt das Gebäude über eine Gebäudefläche von 254 m². Damit käme es folglich mit der aufgelegten Ortsplanungsrevision zu einer wesentlichen Rückstufung der Rechtsposition der Einsprecherin.

7. Wenn die Einsprecherin eine Ersatzbaute vorsehen würde, die eine Firsthöhe von 12,0 m statt 15,0 m besässe (und eine Traufhöhe von höchstens 10,0 m), wäre die Überbauungsziffer ÜZ-c anwendbar. Selbst dann käme es aber zu einer wesentlichen Rückstufung der Einsprecherin. Denn mit der Überbauungsziffer ÜZ-c von 0.30 wäre zwar eine Überbauung im Umfang von maximal 269.7 m² möglich, es wäre jedoch nur ein Gebäude mit drei statt vier Geschossen möglich. Aktuell verfügt das Wohnhaus der Einsprecherin über vier Geschosse. Sie müsste somit ein Gebäude von bloss drei Geschossen bauen. Dadurch wird sie wesentlich in ihren bestehenden Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Diese Rückstufung ist nicht mit der Planungsaufgabe der Verdichtung vereinbar, wie untenstehend aufgezeigt wird.
8. Für Nebenbauten ist in der Wohnzone W3c eine Überbauungsziffer von 0.05 vorgesehen. Damit soll eine Nebenbaute höchstens im Ausmass von 44,95 m² zulässig sein. Das bestehende Wohnhaus der Einsprecherin verfügt hingegen über eine ungefähre Nebenbautenfläche von 55 m². Auch in dieser Hinsicht würde die Einsprecherin folglich wesentlich in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.
9. Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG müssen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden Massnahmen zur Verdichtung der Siedlungsfläche treffen. Dies ist als Planungsgrundsatz bei einer Ortsplanungsrevision zu beachten.
10. In der Teilrevision des kantonalen Richtplans vom 26. Mai 2015 berücksichtigte der Kanton Luzern die erhöhte Wichtigkeit der Verdichtung. So wurde im Richtplantext die Verdichtung und die Nutzung der inneren Reserven als zu realisierendes Ziel festgehalten. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat dementsprechend ausdrücklich Vorrang vor der Aussenentwicklung (S. 76). Folglich hielt die Mitteilung der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zu den Konsequenzen der Teilrevision für die Gemeinden Folgendes fest: «Die Entwicklung in allen Gemeinden soll zukünftig primär über eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen» (S. 2).
11. Im Planungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom 29. Februar 2024 hält die Gemeinde Malters fest, dass sie mit der vorliegenden Gesamtrevision die Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton bezweckt (S. 6). Allerdings hält die anvisierte Ortsplanungsrevision bei genauer Betrachtung dieser Zielsetzung nicht stand. Die Überbauungsziffer ÜZ-b würde in der aktuell anvisierten Fassung dazu führen, dass die Einsprecherin bloss eine Ersatzbaute von deutlich geringerem Ausmass als bisher bestehend errichten könnte. Damit fehlt es nicht bloss an einer Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, stattdessen wird so die bereits vorangeschrittene Siedlungsentwicklung sogar zurückgesetzt. Dadurch wird die Aussenentwicklung angeregt. Statt einer verdichteten Bauweise wird so eine zersiedelte und zerstreute Bauweise gefördert. Dies läuft dem raumplanerischen Planungsgrundsatz der Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG) zuwider.
12. Selbst wenn die Einsprecherin aber ein Bauprojekt planen würde, welches unter die Überbauungsziffer ÜZ-c fällt, könnte sie so zwar ein Projekt von grösserer Gebäudefläche umsetzen, allerdings wäre sie hinsichtlich der Gebäudehöhe deutlich eingeschränkt; sie könnte nur noch ein Gebäude mit drei Geschossen errichten. Sie müsste folglich ein kleineres aber breiteres Wohnhaus bauen. Auch dies entspricht nicht den übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton. Denn auch hier würde die verdichtete Siedlungsentwicklung eingeschränkt und gar zurückgesetzt. Damit wird der raumplanerische Planungsgrundsatz der Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG) missachtet.
13. Stattdessen muss eine Bauweise mindestens entsprechend dem bisherigen Bestand auch weiterhin möglich sein. Auf dem Grundstück Nr. 1778, GB Malters, könnte ein Bauprojekt im Sinne des bestehenden Wohnhauses gemäss der anvisierten Ortsplanungsrevision nicht durchgeführt werden. Aufgrund dessen ist eine gesonderte Regelung für das Grundstück Nr. 1778, GB Malters, vorzusehen. Anhang 1 des aufgelegten Bau- und Zonenreglements ist somit entsprechend Rechtsbegehren Ziff. 0 anzupassen.
14. Eventualiter ist aus den unter Ziff. 3.1 genannten Gründen das aufgelegte Bau- und Zonenreglement entsprechend Rechtsbegehren Ziff. 0 anzupassen. Denn eine Siedlungsentwicklung muss zumindest im bereits geltenden Ausmass möglich sein.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

Das beauftragte Planungsbüro führte eine umfangreiche Quartieranalyse über das gesamte Gemeindegebiet durch, bei welcher der Bestand der ÜZ und den Gebäudehöhen abgebildet wurde. Dabei wurde festgestellt, dass im Gebiet Schachenstrasse sehr unterschiedliche Überbauungsziffern bestehen. Aus den unterschiedlichen Überbauungsziffern wurde ein Mittelwert definiert und festgelegt.

Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat vertreten gemeinsam die Haltung, dass einzelne Grundstücke in den Quartieren nicht separat behandelt werden dürfen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat wollen die gemeinsamen Parameter im Gebiet Emmen-/Schachenstrasse belassen. Es wäre zudem eine zweite Auflage erforderlich, sollte die Überbauungsziffer für dieses einzelne Grundstück geändert werden. Dabei ist nicht abzuschätzen, ob dann weitere Grundstücke auch eine höhere Überbauungsziffer fordern und das ganze Ortsplanungsverfahren in die Länge zieht.

Gemäss Gemeinderat geniesst das bestehende Gebäude Bestandesgarantie. Dies bedeutet, dass jederzeit eine energetische Sanierung mit zusätzlicher Aussendämmung und einer allfälligen höheren Dachkonstruktion möglich ist.

Der Gemeinderat stellt fest, dass das bestehende Gebäude gemäss heutiger Definition kein vier geschossiges Gebäude ist. Es sind aktuell drei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss, welches kleiner als die darunterliegenden Vollgeschosse ist (Attika). In diesem Umfang, drei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss, ist es auch in Zukunft möglich, ein Bauvorhaben zu realisieren.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache der AMBERG Immobilien AG, Luzern, abzuweisen.

Einsprache Claudia Burri-Muther und Roger Muther, Schachen

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache sei gutzuheissen
2. Es wird beantragt, dass das Grundstück Nr. 937 in der bisherigen Weilerzone verbleibt. Alternativ könnte bei der neuen Zoneneinteilung einfach auf die zusätzliche Grünzone Gewässerraum verzichtet werden.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

Mit dieser zusätzlichen Belastung durch die Grünzone Gewässerraum wäre ein künftiger Um- oder Ausbau des bestehenden Gebäudes stark erschwert bzw. unmöglich. Durch die neue Einschränkung bei der Verwendung des Grundstückes würde der Grundstückswert sehr stark reduziert. Es gilt zu beachten, dass durch den Neubau der Brücke und die Gewässerschutzbauten am Rümli das Grundstück durch Enteignung schon stark verkleinert wurde.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

Der Gewässerraum als Teilrichtplan wurde bereits im 2021 aufgelegt. Einsprachen zu diesem Thema hätten zu diesem Zeitpunkt eingereicht werden müssen. Damals ist keine Einsprache betreffend den Gewässerraum eingegangen.

Der Rümli hat in diesem Bereich einen Gewässerraum von rund 29,4 Metern, gemessen ab Bachsohlenmitte. Die Übergangsbestimmungen (welche vorher galten) hatten einen grösseren Gewässerraum vorgesehen, darum wurden die Gewässerräume im Rahmen eines Teilrichtplan vorgängig definiert. Grundsätzlich gibt es keinen Spielraum. Die Gewässerräume sind im Rahmen des Gewässerbaugesetzes durch den Kanton festgesetzt. Die Gemeinde Malters hat keine rechtliche Möglichkeit den Gewässerraum einzuschränken. Die Grundeigentümer haben jedoch eine Bestandesgarantie für bestehende Bauten.

Da das Grundstück von der Weilerzone neu in eine Bauzone überführt wird, wird es grundsätzlich einfacher, eine Baute zu erstellen. Weilerzonen werden seit einigen Jahren zu den Nichtbauzonen gezählt und gesetzlich auch entsprechend behandelt.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Claudia Burri-Muther und Roger Muther, Schachen, abzuweisen.

Einsprache Hans Jörg Bucheli, Gabriela Bucheli und Urs Bucheli, Malters

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache sei gutzuheissen
2. Der Gemeinderat hat den Einsprechern schriftlich zuzusichern, dass die Grundstücke Nrn. 702, 705, 1664 und 1928, GB Malters, bei der nächsten Einzonung ganz oder grösstenteils in die Bauzone eingezont werden.
3. Es ist eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
4. Das Einspracheverfahren ist für die Einsprecher kostenlos durchzuführen.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

Die Gemeinde Malters hat im Jahr 2015 das Siedlungsleitbild vom 05.10.2015 erlassen. Darunter ist unter anderem enthalten, dass die Grundstücke Nrn. 702, 705, 1664 und 1928, GB Malters, für die Einzonung vorgesehen sind.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Malters die Revision des Zonenplanes erarbeitet. Im Hinblick darauf führten wir als heutige Einsprecher diverse Gespräche mit diversen Mitgliedern des Gemeinderates. Die Einsprecher wollen, dass zumindest ein Teil der vorstehenden erwähnten Grundstücke beim vorliegenden Zonenplan-Revisionsverfahren in die Bauzone eingezont würde. Dies lehnte die Gemeinde trotz damaligem Siedlungsleitbild ab.

Obwohl der Vater der Einsprecher vor Jahren eine Liegenschaft gekauft hatte, davon Bauland nach dem Kauf ausgezont wurde und er damals einen grossen Schaden erlitten hatte, ist die Gemeinde heute nicht bereit, Land der Familie wieder einzuzonen. Auch die Tatsache, dass der Vater damals mit diversen Handlungen (Bezahlung eines Betrages für die Stilllegung einer Schweinscheune, usw.) viel zur Weiterentwicklung der Gemeinde Malters beigetragen hat, blieben unberücksichtigt.

Die Einsprecher haben nun zu akzeptieren, dass die Gemeinde von den Einsprechern jetzt kein Land einzuzonen will. Die Einsprecher beharren aber darauf, dass die Gemeinde heute zusichert, dass beim nächsten Einzonungsschritt, bei dem in der Gemeinde Malters Land in die Bauzone eingezont wird, die Grundstücke Nrn. 702, 705, 1664 und 1928, GB Malters, ganz oder zum grössten Teil in die Bauzone eingezont werden. Damit eine gewisse Sicherheit besteht, fordern wir von der Gemeinde, dass diese uns das schriftlich zusichert.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

Das Thema ist nicht neu und wurde bereits in Zusammenhang mit der öffentlichen Mitwirkung besprochen.

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Malters hat nach wie vor Gültigkeit. Das aktuelle Siedlungsleitbild wird 2030 überarbeitet. Bis zu diesem Zeitpunkt ist eine Einzonung der Grundstücke der Einsprecher nicht vorgesehen. Die Gemeinde Malters ist Kompensationsgemeinde. Solange das Potential der inneren Verdichtung nicht ausgeschöpft ist, können keine privaten Neueinzonungen erfolgen. Dies ist eine Vorgabe der eidgenössischen Raumplanung, welche durch die Stimmberechtigten angenommen wurde.

Die Gemeinde kann deshalb keine schriftliche Zusicherung machen. Klar ist, dass bei einer nächsten Ortsplanungsrevision das Siedlungsleitbild überarbeitet wird und dieses Anliegen erneut durch die Grundeigentümer eingegeben werden kann.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Hans Jörg Bucheli, Gabriela Bucheli und Urs Bucheli, Malters, abzuweisen.

Einsprache Josef Bammert, Malters

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache sei gutzuheissen
2. Es sei die der Zone «Übriges Gebiet (ÜG B)» zugeordnete Fläche des Grundstückes Nr. 994, GB Malters, im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung neu der Zone «Reservezone (R)» zuzuweisen und von einer Überlagerung mit der «Landschaftsschutzzone I» abzusehen.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

- 1 Der Einsprecher ist Alleineigentümer des Grundstückes Nr. 994, GB Malters. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung revidiert die Gemeinde das Bau- und Zonenreglement und ersetzt darin das «Übrige Gebiet (ÜG A, ÜG B)» durch die «Reservezone (R)». Zurzeit befindet sich auch der süd-westliche Teil des Grundstückes des Einsprechers in der kommunalen Zone «Übriges Gebiet (ÜG B)».
- 2 Im Rahmen der Ortsplanungsrevision intendiert die Gemeinde Malters nun die bisher der Zone «Übriges Gebiet» zugewiesene Teilfläche des Grundstückes Nr. 994, GB Malters, der Landwirtschaftszone zugewiesen und diese mit einer «Landschaftsschutzzone I» zu überlagern, anstatt den betroffenen Grundstücksteil der «Reservezone (R)» zuzuweisen.
3. Wie nachfolgend ausgeführt wird, widerspricht die geplante Umzonung in verschiedenster Hinsicht übergeordneten rechtlichen Grundlagen. Insbesondere ist die geplante Zuweisung zur «Landwirtschaftszone» schon deshalb nicht haltbar, weil die Gemeinde Malters im aktuellen Siedlungsleitbild festhält – darauf wird ebenfalls noch zurückzukommen sein –, dass sich das «Übrige Gebiet (B)» auf dem Grundstück Nr. 994, GB Malters, besonders dafür eignet, in der «Etappe bis 2030» der Bauzone zugewiesen zu werden. Mangels Änderung übergeordneten Rechtsundlagen widerspricht die Umzonung vor diesem Hintergrund auch Grundsatz der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG).
4. Die Teilfläche des Grundstückes Nr. 994, GB Malters, welche von der fraglichen Umzonung betroffen ist, war bisher der kommunalen Zone «Übriges Gebiet (ÜG B)» zugeordnet. Der aktuell geltende Art. 25 des Bau- und Zonenreglements hält für das «Übrige Gebiet (ÜG B)» fest, dass die Bestimmungen des § 56 Abs. 1 lit. b aPBG gelten. Diese Gebiete – so das kommunale Bau- und Zonenreglement weiter – sind für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen (Art. 25 Abs. 2 BZR).
5. Das revidierte Bau- und Zonenreglement gemäss öffentlicher Auflage sieht kein «Übriges Gebiet» mehr vor. Stattdessen wird die Bestimmung betreffend «Übriges Gebiet» (Art. 25 aBZR vom 17.11.2019) in Anlehnung an das kantonale Muster Bau- und Zonenreglement durch die «Reservezone (R)» (Art. 36 nBZR gemäss Auflage) ersetzt. Wie bereits ausgeführt, soll nun im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung die bisher dem übrigen Gebiet zugewiesenen Fläche am westlichen Siedlungsrand bei der Neuhalde der «Landwirtschaftszone», überlagernd mit der «Landschaftsschutzzone I» zugewiesen werden. Der Planungsbericht hält diesbezüglich fest, dass diese plangraphische Anpassung bloss der Erfüllung der Richtplan-Vorgaben zur Beschränkung der Reservezone diene und kleine materiellen Konsequenzen hätte (vgl. Ziff. 5.4.2., Planungsbericht vom 29.02.2024).
6. Die Gemeinde legt allerdings nicht näher dar, inwiefern die Umzonung folgenlos bleiben soll. Immerhin umfasst die vorgesehene «Reservezone (R)» gemäss dem Planungsbericht explizit Land, dessen Nutzung gemäss § 55 PBG noch nicht bestimmt sei und dem bisherigen »Übrigen Gebiet b (ÜG-b)« entspreche (vgl. Ziff. 6.2., Planungsbericht vom 29.02.2024). Mit Blick auf die kantonale Vorschrift (§ 55 Abs. 3 PBG) stellt die Reservezone langfristig bei ausgewiesenen Bedarf Fläche dar, um welche die Bauzone erweitert wird (§ 55 Abs. 3 PBG). Mithin soll die in der Reservezone liegende Fläche zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf der Bauzone zugeordnet werden können. Ein solcher «Anspruch» besteht bei einem Grundstück, das sich nicht in der Reservezone befindet, sondern in der Landwirtschaftszone zugewiesen ist, nicht (§ 54 PBG). Mit anderen Worten ist zu erwarten, dass die Bauzone dereinst bei Bedarf mit den der «Reservezone» zugewiesenen Gebieten erweitert wird.
7. Daher wird dem Grundstück Nr. 994, GB Malters, bzw. dem Einsprecher mit der Umzonung von der «Reservezone (R)» in die «Landwirtschaftszone» im Hinblick auf eine künftige Einzonung von Bauland im Gemeindegebiet eine massgebend schlechtere Stellung eingeräumt. Insofern sind die Ausführungen im Planungsbericht unzutreffend, wonach die Umzonung in die Landwirtschaftszone keine Auswirkungen hätte. Mit Blick auf Treu und Glauben wird bei einer allfälligen späteren Vergrösserung der Bauzone der Entscheidungsspielraum des Planungsträgers durch die Ausscheidung von Reservezonen verkleinert. Viel eher ist zu erwarten, dass bei einer zukünftigen Einzonung von Bauland in der Gemeinde die sich in der «Reservezone (R)» befindlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteile vorrangig berücksichtigt werden, zumal nach Treu und Glauben (Art. 9 BV) den entsprechenden Flächen der Charakter von «Bauerwartungsland» zukommt. Mit anderen Worten stellen die Reservezonen Entwicklungsreserven für die Gemeinden dar. Daher muss der Einsprecher befürchten, dass infolge der Zuweisung seines Grundstückes in die Landwirtschaftszone bei einer zukünftigen Einzonung die Parzelle Nr. 994, GB Malters, aussenvor gelassen wird.

8. Dass die Umzonung der entsprechenden Teilfläche des Grundstückes Nr. 994, GB Malters, in die «Landwirtschaftszone» nicht rechtmässig ist, ergibt sich auch aus dem kommunale Siedlungsleitbild vom 5. Oktober 2015, welches zwischen 2013 und 2015 von der Gemeinde entwickelt wurde, und die Strategie betreffend die Siedlungsentwicklung bis ins Jahr 2030 aufzeigt. Das entsprechende Leitbild bildet auch Grundlage für die aktuelle Gesamtzonenplanrevision (Ziff. 1.3., Planungsbericht vom 29.02.2024). Es hält hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung fest, dass über die nächsten 15 Jahre ein Bevölkerungswachstum von im Durchschnitt jährlich 1% angestrebt werde (Ziff. 3.1., Siedlungsleitbild Malters vom 05.10.2015 – Beilage 3).
9. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde bekanntlich neue Siedlungsflächen evaluiert, um den zukünftigen Bedarf an Bauzonen zu decken. Bei der Prüfung von verfügbaren Flächen stellte die Standortgemeinde Kriterien wie Nutzungseignung, Lage, Erschliessung, Konflikte mit der übergeordneten Planung wie auch Verfügbarkeit fest, an welchen sie sich bei der Prüfung von künftigen Bauzonen orientiert. Diese Kriterien seien – so das entsprechende Leitbild (vgl. Ziff. 4.3, Siedlungsleitbild Malters vom 05.10.2015) – insbesondere auf den Flächen im «Übrigen Gebiet» gut erfüllt. Namentlich für das «Übrige Gebiet» Neuhalde, Grundstück Nr. 994, hält die Gemeinde fest, dass die Voraussetzungen hinsichtlich «Wohnen» und «Arbeiten» erfüllt seien (vgl. Ziff. 4.3, Siedlungsleitbild Malters vom 05.10.2015). Als mittelfristige Massnahme wurde die Einzonung des «Übrigen Gebiets» Neuhalde im Gebiet Grundstücke Nrn. 994, 998, 1298 (1.87 ha) explizit vorgesehen (vgl. Quartieranalyse, Siedlungsleitbild Malters vom 05.10.2015: Beilage 1.1).
10. Umso grösser war die Überraschung beim Einsprecher, als er von der projektierten Umzonung seines Grundstückes in die «Landwirtschaftszone» Kenntnis nehmen musste. Grundlage für das genannte Siedlungsleitbild bildete sowohl der kantonale Richtplan wie auch der Revisionsentwurf 2014/15 (vgl. Ziff. 1, 1.1 Grundlagen, Siedlungsleitbild Malters vom 05.10.2015). Alsdann wurden die kantonalen Dienststellen im September 2014 zur Vernehmlassung eingeladen. Folgerichtig darf sich der Einsprecher darauf verlassen, dass sich die Gemeinde bei der Ortsplanungsrevision am Siedlungsleitbild orientiert.
11. Nutzungspläne können nur dann überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Eine solche Anpassung der Verhältnisse ist im betreffenden Gebiet nicht ersichtlich. Vor diesem Hintergrund wird angezweifelt, dass eine entsprechende Anpassung des Nutzungsplans mit Blick auf die gleichbleibenden Verhältnisse überhaupt zulässig ist. Ferner wurde mit Entscheid vom 3. Mai 2023 ein Bauprojekt auf dem streitbetroffenen Grundstück – genauer am östlichen Parzellenrand angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet – bewilligt. Auch in diesem Zusammenhang erachtet die Gemeinde das Grundstück als geeignet und verhält sich damit widersprüchlich (Art. 9 BV), wenn der gleich angrenzende Grundstücksteil vom «Übrigen Gebiet» in die «Landwirtschaftszone» umgezont werden soll.
12. Erwähnenswert sei denn auch, dass die heutigen Verhältnisse bzw. die Grundnutzung auf dem Grundstück Nr. 994, GB Malters, welches sich bisher im «Übrigen Gebiet» befunden hat, in der neuen «Reservezone (R)» unverändert beibehalten werden können. Entsprechend erweist sich die Festsetzung einer Landwirtschaftszone als unnötig. Die Reservezone gehört zu den Nichtbauzonen (§ 55 PBG). Insofern hat die Reservezone keine Verschlechterung zur Folge, zumal die Fläche in der Zwischenzeit als Nichtbauland gilt, mit der Folge, dass Bauten und Anlagen nur ausserhalb der Bauzone bewilligt werden können (vgl. Muggli, Praxiskommentar RPG, N. 35 zu Art. 18 RPG).
13. Sodann widerspricht die Beibehaltung der Reservezone als Nichtbauzone dem kantonalen Richtplan nicht. Gegenteiliges wäre auf jeden Fall nicht ersichtlich und legt die Gemeinde auch nicht dar.
14. Das Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 8 Abs. 1 BV stellt ein verfassungsmässiges Recht dar und ist nicht nur bei der Rechtsanwendung, sondern auch bei der Rechtsetzung zu beachten. Ein Erlass verstösst gegen das Gebot der Rechtsgleichheit in der Rechtssetzung, wenn er rechtliche Unterscheidungen trifft, für die kein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen ersichtlich ist, oder wenn er Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen, wenn also Gleiches nicht nach Massgabe seiner Gleichheit gleich oder Ungleiches nicht nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird (vgl. BGE 145 II 206 ff., S. 211, E. 2.4.1).
15. Von dieser Massnahme der Umzonung von der Zone «Übriges Gebiet» in die Landwirtschaftszone ist beinahe ausschliesslich das Grundstück Nr. 994, GB Malters, betroffen. Dies, obwohl das Grundstück des Einsprechers unmittelbar an das Siedlungsgebiet angrenzt und – wie der Gemeinde bekannt ist (vgl. Rz. 19 hiavor) – auf dem östlichen Teil des Grundstückes derzeit gar ein neues Bauprojekt realisiert wird. Bezüglich dem kommunalen Siedlungsleitbild vom 5. Oktober 2015 ist darauf hinzuweisen, dass beispielsweise hinsichtlich dem «Übrigen Gebiet Feld (GB 230)» oder dem «Übrigen Gebiet Ober Muoshof (GB 278)» beim Ersteren die Priorität betreffend die Einzonung als «Mittel bis tief» eingestuft worden ist und beim Letzteren die Verfügbarkeit gar mit «Nein» beantwortet wurde. Weshalb die beiden Grundstücke dennoch gemäss der öffentlich aufgelegten BZR der «Reservezone (R)» zugewiesen werden sollen, obwohl die Voraussetzungen für eine Einzonung unter Berücksichtigung der aufgestellten Kriterien (vgl. Rz. 17 hiavor) als weit weniger passend eingestuft wurden, ist für den Einsprecher ein Rätsel. Auch vor diesem Hintergrund ist die Zuweisung des Grundstückes des Einsprechers zur «Landwirtschaftszone» widersprüchlich (Art. 9 BV) und mit der Rechtsgleichheit (Art. 8 Abs. 1 BV) nicht zu vereinbaren, bzw. geradezu willkürlich (Art. 9 BV).
16. Aufgrund der vorangestellten Ausführungen rechtfertigt sich auch nicht, die Grundnutzung mit der Landschaftsschutzzone I zu überlagern, wie dies derzeit im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehen ist. Das gilt besonders deshalb, weil die Gemeinde Malters im aktuellen Siedlungsleitbild ausdrücklich festhält, dass sich das «Übrige Gebiet (B)» auf dem Grundstück Nr. 994, GB Malters, besonders dafür eignet, in der «Etappe bis 2030» der Bauzone zugewiesen zu werden. Es kann auf das Gesagte verwiesen werden (vgl. Rz. 11 hiavor).

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

Die rechtskräftigen Bauzonen als auch die Reservezonen per Ende 2014 sind in der Richtplankarte des Kantons Luzern dargestellt. Diese Reservezonen sind von den Gemeinden in der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen und auf die gemäss Gemeindekategorie zulässige Entwicklungsreserve zu reduzieren (ausgenommen sind die Reservezonen, die als strategische Arbeitsgebiete oder für Erweiterungen bei kantonalen Entwicklungsschwerpunkten für Arbeitsnutzungen festgelegt sind). Die Entwicklungsreserve für die Gemeinde Malters (als L1-Gemeinde eingestuft) ist gemäss kantonalen Richtplan bei max. 4% der gesamten Bauzonen festzulegen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde Malters angewiesen, die Reservezone entsprechend zu reduzieren, damit die Entwicklungsreserve unter den geforderten 4% zu liegen kommt.

Das Grundstück Nr. 994, GB Malters, ist aufgrund der strategischen Ausrichtung der Gemeinde aus Sicht der Ortsplanungskommission aber auch aus Sicht des Gemeinderates aus der Reservezone zu entlassen, damit die kantonalen Vorgaben der Raumplanung eingehalten werden können.

Das Grundstück Nr. 994, GB Malters, ist bei der nächsten Revision des Siedlungsleitbildes sowie bei einer nächsten Ortsplanungsrevision erneut zu beurteilen. Die Grundeigentümer haben auch die Möglichkeit, bei einer nächsten Ortsplanungsrevision ihre Anliegen erneut einzugeben. Aus Sicht des Gemeinderates ist eine Einzonung des Grundstückes Nr. 994, GB Malters, in den kommenden 15 Jahren aus strategischen und rechtlichen Gesichtspunkten nicht realistisch. Nachdem sich das Grundstück aktuell in der Landwirtschaftszone befindet (Übriges Gemeindegebiet) ändert sich materiell somit nichts.

Die Befürchtung der Grundeigentümerschaft, dass aufgrund der Nichteinteilung in die Reservezone das Grundstück Nr. 994 bei künftigen Einzonungen aus dem Focus gerät, ist durchaus berechtigt. Nachdem in den kommenden 15 Jahren und somit bis zur nächsten Ortsplanungsrevision nicht mit einer Einzonung zu rechnen ist, ändert sich jedoch wie bereits erwähnt an der materiellen Beurteilung nichts, das Grundstück Nr. 994, GB Malters, bleibt wie bisher in der Landwirtschaftszone.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Josef Bammert, Malters, abzuweisen.

Einsprache Rita Ziörjen-Niederberger, Ennetbürgen

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache sei gutzuheissen
2. Für das Grundstück 1796, GB Malters, sei auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht zu verzichten.
3. Unter Kostenfolge zu Lasten der Einwohnergemeinde Malters.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Wie der sich bei den Auflageakten befindenden Analyse Gestaltungspläne entnommen werden kann, soll der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben und nur die gestalterische Einheit der neu in W 4 liegenden Grundstücke Nrn. 1880, 1942 und 2033, alle GB Malters, mittels Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden. Das ohnehin einer anderen Zone zugeteilte Grundstück Nr. 1976, GB Malters, (Zentrumszone) soll nicht mehr mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. In der nun öffentlich aufliegenden Ortsplanung wird diese zweifellos sachlich begründete raumplanerische Empfehlung der für die Ortsplanung zugezogenen Raumplaner erstaunlicherweise völlig missachtet. Insoweit erweist sich die für das Grundstück Nr. 1796, GB Malters, vorgesehene Gestaltungsplanpflichtfestsetzung als rechtswidrig und willkürlich.
2. Vorab ist festzuhalten, dass sich das Grundstück Nr. 1796, GB Malters, in einer anderen Zone (Zentrumszone) befindet, als die übrigen von Gestaltungsplanpflichtperimeter berührten Grundstücke Nrn. 1880, 1942 und 2033, alle GB Malters, (W 4). Zudem ist das Grundstück Nr. 1796, GB Malters, den erwähnten Grundstücken östlich vorgelagert. Es liegt direkt an der Luzernstrasse. Es weist weder zonenmässig noch architektonischen noch sonst wie einen Zusammenhang im Sinne von § 65 PBG zu den Grundstücken Nrn. 1880, 1942 und 2033, alle GB Malters, auf. Es fehlt somit am erforderlichen für die Ortsplanung wesentlichen Belang, sowie an der Verfolgung einer konkreten gesetzgeberischen Absicht für das betroffene Planungsgebiet. Zudem sind die direkt westlich des Grundstückes Nr. 1796, GB Malters, liegenden Grundstücke, welche den Grundstücken Nrn. 1880, 1942 und 2033, alle GB Malters, vorgelagert sind, ebenfalls nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Insoweit sprechen keine raumplanerisch sachlich vertretbaren Gründe dafür, das Grundstück Nr. 1796, GB Malters, mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

Aufgrund von Abklärungen im Grundbuch hat sich herausgestellt, dass bei allen betroffenen Grundstücken innerhalb des Gestaltungsplangebietes die notwendigen Erschliessungsdienstbarkeiten nicht geregelt sind.

Lediglich der bestehende Gestaltungsplan wurde im Grundbuch angemerkt. Der Gestaltungsplan hat gemäss Entscheid vom 18.06.1991, Abs. 4.2.2, auf dem betroffenen Abschnitt ein öffentliches Fuss- und Fahrwegerecht vorgesehen. Dieses wurde aber bis heute nicht abschliessend geregelt. Falls der Gestaltungsplan aufgehoben wird, verschärft sich das Problem der Erschliessung der Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplan-Gebietes. Die Grundstücke wären bei einer Entlassung aus dem Gestaltungsplan im Perimeter nicht mehr voneinander abhängig. Es muss eine gesamtheitliche Lösung ausserhalb der heutigen Ortsplanungsrevision gefunden werden.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Frau Rita Ziörjen-Niederberger, Ennetbürgen, abzuweisen.

Einsprache Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise GmbH, Salt Mobile SA

Swisscom (Schweiz) AG **Einsprecherin 1**
Alte Tiefenaustrasse 6
3050 Bern

Sunrise GmbH **Einsprecherin 2**
Thurgauerstrasse 101B
8152 Glattpark (Opfikon)

Salt Mobile SA **Einsprecherin 3**
Rue du Caudray 4
1020 Renens

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache sei gutzuheissen
2. Art. 79 des revidierten Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Malters sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben):
1-2 [...] ¹⁻² [...] ³ Für die Standortevaluation **von visuell als solchen wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen** gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):
 1. Arbeitszonen
 2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke (ohne **Schulanlagen und** Heime)
 3. Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen
 4. Wohnzonen[...] ⁴⁻⁵ [...]
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Einsprachegegnerin.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Der Ausbau der Mobilfunknetze liegt gemäss Fernmeldegesetz anerkanntermassen im öffentlichen Interesse (Art. 1 FMG).
2. Die Versorgung mit Mobilfunkdiensten erfolgt durch vom Bund konzessionierte Private. Die erteilten Konzessionen sehen sowohl das Recht, aber auch die Pflicht der konzessionierten Unternehmen vor, ihre eigenen Mobilfunknetze aufzubauen.
Bundesrechtliche Vorgaben; Kompetenzen der Gemeinde
3. Kantonalen oder kommunalen Regelungen der Mobilfunkstandorte werden durch das Bundesrecht enge Grenzen gesetzt. Derartige Regelungen dürfen insbesondere nicht den Zweck verfolgen, die Bevölkerung vor Immissionen der Mobilfunkanlagen zu schützen, da dies abschliessend auf der Stufe Bund durch das USG und die NISV geregelt wird (BGE 126 II 399, E. 3c). Den Gemeinden verbleibt damit einzig die Möglichkeit, kommunale Bestimmungen einzuführen, die dem Ortsbildschutz dienen oder die den Schutz vor vermeintlich «ideellen Immissionen» bezwecken (BGE 133 II 321, E. 4.3.4).
Schutz der Wirtschafts- und Informationsfreiheit
4. Sollen kommunale Bau- und Planungsvorschriften erlassen werden, welche die Errichtung von Mobilfunkanlagen erschweren, greift dies in die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprecherinnen ein (BGE 138 II 173, E. 7.1). Ein derartiger Eingriff ist in Anwendung von Art. 36 BV insbesondere nur unter Beachtung sämtlicher massgebender Interessen zulässig. In diesem Zusammenhang ist den in der Fernmeldegesetzgebung konkretisierten Interessen Beachtung zu schenken. Mit anderen Worten muss dem Interesse an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung ausreichend Gewicht beigemessen werden (BGE 133 II 64, E. 5.2 und 5.3; BGE 133 II 321, E. 4.3.4).
5. Um diesem öffentlichen Interesse spezifisch Rechnung zu tragen, hat das Bundesgericht bereits mehrfach festgehalten, dass Mobilfunkanlagen in der Bauzone grundsätzlich zulässig sein müssen, soweit sie der Abdeckung derselben dienen (BGE 133 II 353 E.4.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_229/2011, E. 2.4.1 und 1C_328/2007, E. 3). Die Planungshoheit über die Mobilfunknetze muss damit bei den Betreibern verbleiben.
Beschränkung der Bestimmung auf visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlage
6. Art. 79. Abs. 3 des revidierten BZR sieht insbesondere eine Kaskadenordnung für Mobilfunkanlagen vor. Anders als in solchen Fällen üblich und zulässig, bezieht sich diese Kaskadenordnung jedoch auf sämtliche Arten von Mobilfunkanlagen und ist nicht auf visuell als solche wahrnehmbaren Antennen beschränkt.

7. Das Bundesgericht hat sich zur Zulässigkeit einer Kaskadenordnung bereits mehrfach geäußert. Zur vorliegend in Frage stehenden Regelung hat es im Fall der Gemeinde Hinwil bereits entschieden, dass sich eine Kaskadenordnung visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlage zu beschränken hat (vgl. Urteil 1C_51/2012 vom 21. Mai 2012, E. 5.5), sodass die Regelung entsprechend anzupassen ist.
Kein Ausschluss von Schulanlagen
8. Im revidierten Art. 79. Abs. 3 BZR ist in der zweiten Priorität die Zone für öffentliche Zwecke enthalten, wobei ein Ausschluss für Schulanlagen und Heime besteht.
9. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es hierzu Präjudiz des Bundesgerichts gibt. Im Urteil 1C_451/2017 vom 30. Mai 2018 betr. die Gemeinde Rothenburg hatten die Einsprecherinnen verlangt, dass die Passage ohne «ohne Schulanlagen» zu streichen sei, womit ein identischer Fall vorlag. Die Beschwerdeführerinnen vertraten – damals wie heute – den Standpunkt, dass Schulanlagen keinen Wohnzwecken dienen, weshalb insoweit ideelle Immissionen wegen der Errichtung von Mobilfunkanlagen unzulässig seien, was erst recht auf Schüler als sog. «digital natives» zutreffe (vgl. E. 4.2.1).
10. Das Bundesgericht machte hierzu in E. 4.2.2 hierzu folgende Ausführungen: Dem umweltrechtlich motivierten, allenfalls erhöhten Schutzbedarf von Kindern werde bereits vom bundesrechtlich abschliessend geregelten Umweltschutzrecht Rechnung getragen. Dass Benutzer von Schulanlagen darüber hinaus eines zusätzlichen Schutzes vor ideellen Immissionen bedürften, sei – unabhängig davon, ob es sich um «digital natives» handle – nicht ersichtlich. Der Schutz vor ideellen Immissionen sei ausserdem schon rein begrifflich auf Zonen und Anlagen zu beschränken, die Wohnzwecken dienen. Andernfalls wäre er überall dort, wo gearbeitet werde, zu verwirklichen, womit namentlich auch Gewerbe- und Industriezonen erfasst würden. Dafür gebe es jedoch keine ausreichenden öffentlichen Interessen, weshalb eine solche Einschränkung zu weit in die Rechte der Mobilfunkanbieterinnen eingreifen würde. Deshalb lasse sich eine solche Bestimmung nicht bundesrechtkonform auslegen.
11. Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ergibt sich somit ausdrücklich, dass ein Ausschluss der Schulanlagen nicht erlaubt ist. Die Bestimmung ist in der vorgeschlagenen Form bundesrechtswidrig. Die Kaskadenordnung in Art. 79 Abs. 3 des revidierten BZR ist dahingehend zu ändern, dass der Ausschluss der Schulanlagen in der zweiten Priorität gestrichen wird.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

Der Artikel 79 des neuen Bau- und Zonenreglement wurde als Standardartikel aufgenommen. Da sich in Maltern die Arbeitszonen mitten im Siedlungsgebiet befinden, müssen die Standorte von Schulliegenschaften nicht in die Auflistung aufgenommen werden. Mit der Priorisierung in der Standortevaluation wird es zu keinen Einschränkungen kommen. Es werden genügend alternative Standorte angeboten. Der Artikel 79 im neuen BZR wird in dieser Form beibehalten.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache der Swisscom AG, Sunrise GmbH und der Salt Mobile SA, abzuweisen.

Einsprache Zürich Anlagestiftung, Zürich

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

- 1.a Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Muoshof West sei aufzuheben.
- 1.b Die das Grundstück Nr. 1751 teilweise überlagernde «Grünzone Freiraum» sei aufzuheben.
2. Eventualiter seien die Grundstücke Nrn. 1651, 1744, 1750, 1751, 1764, 1772, 1776, 1780, 1788, alle GB Malters, mit der Zone «Gestalterische Einheit» (Art. 19 BZR) zu überlagern, unter Verzicht auf Beschränkungen und Auflagen im Sinne von Art. 19 Abs. 4 BZR.
3. Subeventualiter sei im Anhang 8 «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 63 BZR)» in Bezug auf das Gebiet Muoshof West das Folgende festzulegen:
«Als bedeutende Veränderungen im Sinne von Art. 63 Abs. 3 BZR gelten, in Abweichung von Art. 63 Abs. 4 BZR, nur Neubauten oder der Ersatz von Hauptbauten.»
4. Subsubeventualiter seien Art. 63 Abs. 3 und 4 nBZR abzuändern wie folgt:
«3. Bei Siedlungen, welche im Rahmen eines früheren Gestaltungsplanes erstellt wurden, dient die Gestaltungsplanpflicht der Sicherung von gemeinschaftlichen Nutzungsinteressen. In diesen Gebieten sind bedeutende Veränderungen von Hauptbauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.
4. Als bedeutende Veränderungen gelten:
a. Neubauten oder der Ersatz von Hauptbauten.
b. Nutzungsänderungen, welche erheblichen Mehrverkehr und erhebliche zusätzliche Emissionen verursachen.»
5. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Einsprachegegners.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

a) Ausgangslage

Gemäss geltendem Zonenplan (BZR vom 17.06.2007, letztmals geändert am 17.11.2019) befinden sich die Grundstücke der Einsprecherin in der viergeschossigen Wohnzone W4. Für die Grundstücke besteht *keine* Sondernutzungsplanpflicht. Auch sind die Grundstücke *nicht* von einer Grünzone Freiraum oder von einer anderen Schutzzone überlagert. Für die Grundstücke besteht ein Gestaltungsplan, der Gestaltungsplan GP Muoshof West vom 15. September 1975. Der Gestaltungsplanperimeter wurde im Jahr 1975 vollständig bebaut.

Der Einsprachegegner führte in Bezug auf die Ortsplanungsrevision ein Mitwirkungsverfahren durch. Die Einsprecherin nahm an diesem Mitwirkungsverfahren teil und beantragte insbesondere, dass auf die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Muoshof West verzichtet werde. Der Einsprachegegner lehnte dieses Anliegen ab und nahm dazu im Schreiben vom 20. Juni 2023 Stellung wie folgt: «*Die Gestaltungsplanpflicht Muoshof West bleibt bestehen.*» Diese Antwort ist insofern irreführend, als gemäss geltendem Zonenplan *keine* Gestaltungsplanpflicht besteht.

Gemäss öffentlich aufgelegtem Zonenplan sollen die Grundstücke der Einsprecherin in die Wohnzone 4 (W4) eingeteilt werden. Der Gestaltungsplan GP Muoshof West vom 15. September 1975 wird aufgehoben. Es soll *neu* eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt werden. Zudem soll das Grundstück Nr. 1751 *neu* durch eine Grünzone Freiraum (GrF) überlagert werden.

Die Grundstücke der Einsprecherin erfahren im Hinblick auf ihre bauliche Nutzung erhebliche Änderungen. Neu soll für das Gebiet Muoshof West eine Gestaltungsplanpflicht gelten. Zusätzlich soll das Grundstück Nr. 1751 weitestgehend durch eine Grünzone Freiraum (GrF) überlagert werden. Beide Änderungen bedeuten eine erhebliche Beeinträchtigung der Rechtsstellung der Einsprecherin. Es liegt ein erheblicher Eingriff in das Eigentum der Einsprecherin vor. Dieser Eingriff müsste auf einem öffentlichen Interesse basieren und der Eingriff müsste überdies im Sinne des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit geeignet, erforderlich und zumutbar sein. Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall, wie nachfolgend dargelegt wird. Zudem verletzt der Einsprachegegner mit seinem Vorgehen § 75 PBG.

b) Verstoss gegen übergeordnete Planungsgrundsätze und § 75 PBG

Der Einsprachegegner sieht (zu Unrecht) für fast alle bisherigen Gestaltungsplangebiete eine Sonderregelung vor. Entweder sollen die Gestaltungspläne bestehen bleiben oder das Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert oder der Erhaltungszone (W-E) zugewiesen. Dies wird aus dem Plan «Umgang mit Sondernutzungsplänen» vom 29. September 2022 klar ersichtlich. Dabei übersieht der Einsprachegegner Entscheidendes. Es war und ist das erklärte Ziel des Kantons Luzern und es ist entsprechend auch die Aufgabe der Gemeinden, die altrechtlichen Gestaltungspläne «*auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen oder aufzuheben. Dies fordern sowohl die Rechtsordnung als auch die Rechtsprechung*» (Infoblatt rawi v. 5.7.2017). Und weiter: die ersatzlose Aufhebung von Gestaltungsplänen «*ignet sich besonders für fertiggestellte und weitgehend fertiggestellte Gestaltungspläne*».

Die ersatzlose Aufhebung von fertiggestellten altrechtlichen Gestaltungsplänen ist sowohl für die Rechtsordnung als auch für die Rechtsprechung der Grundsatz. Der altrechtliche Gestaltungsplan Muoshof West wurde längst fertiggestellt; er ist gemäss diesem Grundsatz ersatzlos aufzuheben. Abweichungen von diesem Grundsatz müssten, sollten sie überhaupt zulässig sein, besonders gut begründet sein. Das ist vorliegend für das Gebiet Muoshof West mitnichten der Fall.

Der Einsprachegegner übersieht Weiteres, wenn er das Gebiet Muoshof West mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagern will. In diesem Fall gilt nämlich gemäss § 75 Abs. 1 PBG Folgendes: *«Im Bau- und Zonenreglement oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan sind für diese Gebiete ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen.»* Der Einsprachegegner verzichtet aber darauf, für das Gebiet Muoshof West solche ergänzenden Bestimmungen zu erlassen. Das Gebiet Muoshof West ist im Anhang 8 zum BZR nicht erwähnt. Damit ist § 75 Abs. 1 PBG verletzt.

Zu erwähnen ist sodann, dass ergänzende Vorschriften nur soweit erlassen werden dürfen, als sie im konkreten Fall sachgerecht und zweckmässig sind. Für das Gebiet Muoshof West sind keine solchen sachgerechten und zweckmässigen Vorschriften denkbar.

c) Eingriffe in die Eigentumsgarantie

Nutzungspläne konkretisieren den Inhalt des Eigentumsrechts und beschränken die damit verbundene Nutzung. Einschränkungen der Eigentumsgarantie aufgrund von Nutzungsplänen unterliegen den für alle Eingriffe in verfassungsmässige Rechte geltend Voraussetzungen. Jede Einschränkung muss gemäss Art. 36 BV auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, durch ein öffentliches Interesse Dritter gerechtfertigt und verhältnismässig sein (vgl. zum Ganzen z.B. Praxiskommentar RPG, Nutzungsplan, N 41 zu Art. 14 RPG).

Die öffentlich aufgelegte Ortsplanungsrevision sieht in zweifacher Hinsicht eine Eigentumsbeschränkung für die Grundstücke der Einsprecherin vor.

Für die Grundstücke der Einsprecherin bestand bisher keine Sondernutzungsplanpflicht. Neu soll für die vollständig überbauten Grundstücke der Einsprecherin eine Gestaltungsplanpflicht gelten. Damit sollen gemäss Art. 63 Abs. 3 nBZR *«bedeutende bauliche oder nutzungsmässige Veränderungen von Hauptbauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig sein.»* Was bedeutende Veränderungen sein sollen, soll sich aus Art. 63 Abs. 3 nBZR ergeben. So soll die Erhöhung auch nur einer der Hauptbauten um ein Geschoss oder um mehr als 2,0 m die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans erforderlich machen. Gleiches soll gar bereits gelten bei starken Veränderungen von Form und äussere Erscheinung auch nur einer der Hauptbauten. Das ist eine bedeutende Verschlechterung für die Einsprecherin. Die neu vorgesehene Gestaltungsplanpflicht stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie der Einsprecherin dar.

Der überwiegende Teil des Grundstücks Nr. 1751 soll mit einer Grünzone Freiraum (GrF) überlagert werden. Bisher bestand keine solche Überlagerung. Damit sollen neu die Einschränkungen gemäss Art. 32 nBZR gelten. Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Naturflächen oder von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebiets. Zulässig sind nur noch Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Mit anderen Worten sind keine Bauten und Anlagen mehr zulässig. Denkbar sind, unter strengen Voraussetzungen, nur noch Einstellhallen und Parkflächen. Diese Überlagerung stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie der Einsprecherin dar.

d) Fehlendes öffentliches Interesse

Jeder Eingriff in die Eigentumsgarantie muss auf einem öffentlichen Interesse beruhen. Der Eingriff muss aufgrund der Planungsziele gerechtfertigt sein.

In der «Analyse Gestaltungspläne» vom 29. September 2022 wird hierzu ausgeführt, dass «die bauliche Einheit» im Gebiet Muoshof West zu bewahren sei. Eine Begründung für dieses Anliegen jedoch fehlt. Die bestehende Wohnüberbauung weist keine derart schützenswerte architektonische Qualität auf, dass jede Überbauung oder jede Weiterentwicklung auch nur einzelner der bestehenden Bauten ein Gestaltungsplanverfahren durchlaufen müsste. Es fehlt an einem öffentlichen Interesse für die geplante Gestaltungsplanpflicht.

Das muss umso mehr gelten, wenn man bedenkt, dass gemäss Gesetz (§ 75 Abs. 1 PBG) der Gestaltungsplan eine *«restriktivere Konzeption»* erfährt, mit welcher die Gemeinden *«die Gestaltungsplanpflicht gezielt einsetzen müssen»* (B 62 vom 25.1.20132, S. 36f., in KR 2013, S. 550). Von einem gezielten Einsatz der Gestaltungsplanpflicht kann vorliegend keine Rede sein. Alleine der Umstand, dass gewisse Gebäude auf der Basis eines alten, privaten Gestaltungsplans einheitlich erstellt worden sind, stellt nach der gesetzgeberischen Konzeption kein hinreichendes öffentliches Interesse dar.

In Bezug auf die vorgesehene Überlagerung des Grundstückes Nr. 1751 mit einer Grünzone Freiraum (GrF) fehlt das öffentliche Interesse ebenfalls. Die Einsprecherin wird schon aus eigenen, ökonomischen Interessen diese Freifläche unberührt lassen. Alles andere würde den Wert der umliegenden Liegenschaften vermindern. Überdies sind auf dieser Grünfläche aufgrund der geltenden Grenz- und Gebäudeabstände ohnehin keine Bauten möglich. Es besteht kein öffentliches Interesse daran, dass in dieser Freifläche nicht einmal ein gemeinschaftlicher Unterstand oder eine gemeinschaftliche Pergola oder dergleichen erstellt werden dürfen. Nichts Anderes aber wäre die Folge der geplanten Überlagerung mit der Grünzone Freiraum (GrF)(vgl. § 32 Abs. 1 nBZR).

e) Fehlende Verhältnismässigkeit

Der Einsprachegegner sieht das öffentliche Interesse an der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht im Erhalt einer angeblichen «gestalterischen Einheit». Dies stellt indes kein zulässiges oder gar hinreichendes öffentliches Interesse dar; es kann auf die Ausführungen in Ziffer 12 f. verwiesen werden. Sollte man darin wider Erwarten ein zulässiges öffentliches Interesse sehen wollen, wäre dieses Interesse derart bescheiden, dass es den daraus resultierenden Eingriff in die Eigentumsgarantie in keiner Art und Weise rechtfertigen könnte.

Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht würde die Einsprecherin in der weiteren Entwicklung des Gebiets Muoshof West erheblich einschränken und behindern. Selbst eine energetische Sanierung mit entsprechenden Massnahmen an der Aussendämmung wäre gemäss vorgesehener Regelung von einer Gestaltungsplanpflicht betroffen. Eine solche Sanierung ist nicht denkbar, ohne dass Veränderungen an der Form und der Erscheinung der Hauptbauten die Folge sind. Die Einsprecherin müsste mithin etwa den Fall einer energetischen Sanierung eigens einen neuen Gestaltungsplan erarbeiten. Das kann nicht angehen, zumal auch ein erhebliches öffentliches Interesse daran besteht, dass zeitgemässe energetische Massnahmen und Sanierungen erfolgen können. Dieses öffentliche Interesse an einer energetischen Sanierung überwiegt das angebliche Interesse an einer Gestaltungsplanpflicht deutlich.

Es besteht auch ein gewichtiges öffentliches Interesse an einer baulichen Verdichtung innerhalb der Bauzonen. Dass sich das Gebiet Muoshof West für eine Verdichtung eignet, ergibt sich schon daraus, dass sich das Gebiet in der Wohnzone 4 (W4) befindet. Gleichzeitig sieht die Ortsplanungsrevision aber vor, dass bei der Erhöhung auch nur einer Hauptbaute um ein Geschoss oder mehr als 2,0 m eigens ein neuer Gestaltungsplan zu erarbeiten wäre. Das lässt sich mit einer angeblichen «Einheit der Gestaltung» mitnichten rechtfertigen. Es ist weder das Recht und noch weniger die Aufgabe einer Gemeinde, Gebieten, die früher mehr oder weniger einheitlich gestaltet wurden, für alle Zukunft eine einheitliche Gestaltung aufzuzwingen. Das öffentliche Interesse an einer Verdichtung überwiegt das bestrittene und unzulässige öffentliche Interesse an einer einheitlichen Gestaltung eindeutig. Wenn man auch noch das private Interesse der Einsprecherin und deren Eigentumsgarantie in die Prüfung einbezieht, besteht keinerlei Zweifel mehr, dass die geplante Gestaltungsplanpflicht in keiner Art und Weise verhältnismässig ist.

Die Einsprecherin ist Eigentümerin aller Grundstücke, die im zu Unrecht vorgesehenen Gestaltungsplanperimeter liegen sollen. Das ändert natürlich nichts daran, dass die Einsprecherin jederzeit einzelne oder alle Grundstücke verkaufen kann. Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht würde die Verkäuflichkeit der Grundstücke in einem erheblichen und durch nichts gerechtfertigten Ausmass einschränken. Oder mit den Worten des BUWD:

«Nicht zuletzt werden die involvierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer voneinander unabhängig: Denn ohne Anpassung wäre [...] beim ersten Baugesuch der gesamte Sondernutzungsplan anzupassen, wofür es entweder die Zustimmung aller Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer braucht, oder aber die Änderung auf Gesuch hin durch den Gemeinderat auf Kosten der Grundeigentümerschaft zu erfolgen hat (§ 74 PBG). Nicht zuletzt kann die wirtschaftliche Attraktivität einer Liegenschaft gesteigert werden, wenn sie von den umliegenden Liegenschaften entflochten wird und weitgehenden «unabhängig» ist. Mögliche Investoren werden sich scheuen, eine Liegenschaft zu erwerben, die in einem komplizierten Geflecht von Vorschriften und Eigentümern steckt, da ihre Entwicklung und Modernisierung oftmals deutlich komplizierter ist als bei Liegenschaften ausserhalb von Sondernutzungsplanungen.»

Dem ist beizupflichten. Kein Investor wird die Liegenschaften im Gebiet Muoshof West erwerben, wenn er bereits bei einer Aussensanierung oder einer Aufstockung (zusammen mit seinen Nachbarn) einen neuen Gestaltungsplan erarbeiten muss. Es gibt keine Rechtfertigung für eine solche Aushöhlung des Grundeigentums der Einsprecherin. Der Eingriff ist unverhältnismässig.

Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht ist auch *nicht* das mildeste Mittel, um das bestrittene öffentliche Interesse zu verfolgen. Vielmehr sieht der Einsprachegegner selbst in Art. 19 nBZR ein Mittel vor, mit welchem eine angeblich schützenswerte gestalterische Einheit bewahrt werden kann. Bei Bauten in dieser Zone kann der Einsprachegegner die «*bauliche Einheit bewahren*» (vgl. Analyse Gestaltungspläne, Ziffer 2.19, S. 23; Beilage 5), ohne dass es hierfür eines Gestaltungsplans bedarf. Auch gemäss der erwähnten Analyse geht das öffentliche Interesse nicht über die Bewahrung der baulichen Einheit hinaus. Zudem hat der Einsprachegegner für verschiedene Gestaltungsplangebiete die Überlagerung mit der Zone «gestalterische Einheit» vorgesehen (vgl. Plan zum «Umgang mit Sondernutzungsplänen»; Beilage 4). Nur um eine angebliche «bauliche Einheit» zu bewahren, kann und darf keine Gestaltungsplanpflicht erlassen werden. Auch aus diesen Grund ist die Gestaltungsplanpflicht offensichtlich unverhältnismässig.

Zusammenfassung/Fazit

Die geplante Ortsplanungsrevision und insbesondere die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht greifen zu Unrecht und in unverhältnismässiger Art und Weise in das Grundeigentum der Einsprecherin ein, zumal auch gewichtige öffentliche Interessen wie der Grundsatz der energetischen Nachhaltigkeit und die innere Verdichtung klar gegen eine die Gestaltungsplanpflicht sprechen. Überdies verletzt der Einsprachegegner Gemeinde § 75 Abs. 1 PBG, indem er mit der Gestaltungsplanpflicht eine angebliche «Einheit der Gestaltung» perpetuieren will.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

Mit den beiden Quartieren Muoshof West und Ost wurden seinerzeit zwei gelungene Projekte realisiert. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat möchten an der Gestaltungsplanpflicht festhalten, dies zur Qualitätssicherung. Durch die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht könnte sich im Laufe der Zeit das homogene Erscheinungsbild zersetzen. Innerhalb der Überbauung «Muoshof West» bestehen bereits Abhängigkeiten, wie zum Beispiel die gemeinsame Parkierung oder die gemeinsame Aussenraumnutzung, welche auch künftig zwingend gemeinsam gelöst werden müssen.

Der Gemeinderat ist bereit, die geplante, überlagerte Grünfläche im Gebiet Muoshof West nicht zu erlassen.

Eine energetische Sanierung (ohne Aufstockung, Balkonvergrößerung usw.) wird ohne neuen Gestaltungsplan möglich sein. Bei einer Aufstockung und Mehrnutzung ist zwingend ein Gestaltungsplan notwendig. Ein Gestaltungsplan hat auch den Vorteil, dass bei mehreren Grundeigentümern eine qualitätsvolle Erweiterung und Gestaltung sichergestellt werden kann. Ein Gestaltungsplan kann bezüglich der künftigen Nutzung auch eine Sicherheit geben.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache der Zürcher Anlagestiftung, Zürich, abzuweisen.

Weiteres Vorgehen

Was geschieht bei einem Ja?

Bei Annahme durch die Stimmberechtigten werden der neue Zonenplan sowie das gesamtrevidierte Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht. Die Einsprecherinnen und Einsprecher der abgewiesenen Einsprachen werden von der Gemeinde über das Resultat der Urnenabstimmung orientiert.

Was geschieht bei einem Nein

Bei Ablehnung durch die Stimmberechtigten müssen der neue Zonenplan sowie das gesamtrevidierte Bau- und Zonenreglement überarbeitet und den Stimmberechtigten erneut zur Abstimmung vorgelegt werden. Die gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage erfolgte Planungszone wird aufgehoben und es gelten weiterhin der Zonenplan 2007 sowie das Bau- und Zonenreglement 2007. Weiter gilt es zu klären, ob für gewisse Gebiete oder das ganze Gemeindegebiet wiederum eine Planungszone erlassen werden soll.

Inkrafttreten und Rechtswirkung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Genehmigung entscheidet der Regierungsrat auch über allfällige Beschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

Beilagen zur Botschaft

- neues Bau- und Zonenreglement
- neuer Zonenplan Siedlung
- neuer Zonenplan Landschaft

Detaillierte Unterlagen

Die detaillierten Unterlagen zur vorliegenden Ortsplanungsrevision können sie auf unserer Website nachlesen: www.malters.ch

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission empfehlen den Stimmberechtigten der Gemeinde Malters, der Gesamtrevision der Ortsplanung Malters unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung Malters unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zu?



Gemeinde Malters
Weihermatte 4, 6102 Malters
gemeinde@malters.ch
Tel. 041 449 66 66

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Öffentliche Auflage vom bis

Beschlossen durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom

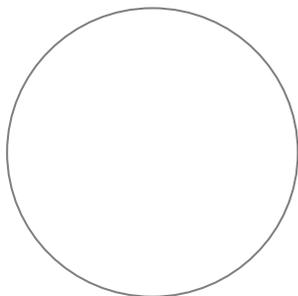
Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindegemeinderat

.....
Sibylle Boos-Braun

.....
Reto Wermelinger

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. am genehmigt.



.....
Datum

.....
Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
	Art. 1 Zweck	5
	Art. 2 Zuständigkeit	5
	Art. 3 Planungskoordination	5
	Art. 4 Begutachtung	5
	Art. 5 Qualität	5
	Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaptation	6
	Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ)	6
	Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten	6
	Art. 9 Überbauungsziffer für Nebenbauten	6
	Art. 10 Mindestausnützung	6
	Art. 11 Grünflächenziffer	7
2.	ZONENBESTIMMUNGEN	7
2.1.	Allgemeine Bestimmungen	7
	Art. 12 Zoneneinteilung	7
2.2.	Bauzonen	8
	Art. 13 Allgemeine Vorschriften Kernzonen und Zentrumszone	8
	Art. 14 Kernzone A (KA)	8
	Art. 15 Kernzone B (KB)	9
	Art. 16 Zentrumszone (Z)	9
	Art. 17 Wohnzone (W)	9
	Art. 18 Erhaltungszone (W-E)	9
	Art. 19 Gestalterische Einheit	10
	Art. 20 Wohn- und Arbeitszone (WA)	10
	Art. 21 Allgemeine Bestimmungen zu den Arbeitszonen III und IV	10
	Art. 22 Arbeitszone III (A III)	11
	Art. 23 Sonderbauzone Schwingrube (SBS)	12
	Art. 24 Sonderbauzone Weierhus (SBW)	12
	Art. 25 Sonderbauzone für Gartenbau (SBG)	12
	Art. 26 Sonderbauzone Witenthor (SBWi)	12
	Art. 27 Sonderbauzone Tierhaltung (SBT)	13
	Art. 28 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	13
	Art. 29 Zone für Sport und Freizeitanlagen (SFA)	13
	Art. 30 Grünzone A (GrA)	13
	Art. 31 Grünzone B (GrB)	14
	Art. 32 Grünzone Freiraum (GrF)	14
	Art. 33 Grünzone Gewässerraum (GrG)	14
	Art. 34 Verkehrszone (V)	15
2.3.	Nichtbauzone	15
	Art. 35 Landwirtschaftszone (LW)	15
	Art. 36 Reservezone (R)	15
	Art. 37 Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	15
	Art. 38 Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW)	15
	Art. 39 Weilerzone (W)	16
	Art. 40 Temporäre Deponiezone «Im Spitz – Buggenringen» (TD)	16

2.4.	Gefahrenzonen	16
	Art. 41 Gefahrenzonen, allgemeine Bestimmungen	16
	Art. 42 Gefahrenzone 3 (erhebliche Gefährdung) (GF3)	17
	Art. 43 Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung), Allgemeine Bestimmung (GF2)	17
	Art. 44 Gefahrenzone 2 W: Hochwasser (GF 2 W)	18
	Art. 45 Gefahrenzone 2 S: Sturzprozesse (GF 2 S)	18
	Art. 46 Gefahrenzone R2: Permanente Rutschungen (GF 2 R)	19
	Art. 47 Gefahrenzone 1 (GF 1)	19
	Art. 48 Gefahren ausserhalb der Bauzone	19
	Art. 49 Gefahrenzone Halde (GFH)	19
2.5.	Schutzzonen und Schutzobjekte	20
	Art. 50 Landschaftsschutzzone I (LS-I)	20
	Art. 51 Landschaftsschutzzone II (LS II)	20
	Art. 52 Naturschutzzone	21
	Art. 53 Archäologische Fundstellen	22
	Art. 54 Kulturdenkmäler	22
	Art. 55 Naturobjekte (NO)	22
	Art. 56 Schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen	23
	Art. 57 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen	23
	Art. 58 Ersatzpflanzung	23
	Art. 59 Hecken und Ufergehölze	24
	Art. 60 Grünstrukturen	24
	Art. 61 Zonenrandbepflanzung	24
	Art. 62 Waldränder im Siedlungsgebiet	24
2.6.	Sondernutzungsplanung	24
	Art. 63 Gestaltungspläne	24
3.	BAUVORSCHRIFTEN	25
3.1.	Allgemeine Bestimmungen	25
	Art. 64 Reklamen	25
3.2.	Erschliessung	25
	Art. 65 Mobilitätskonzept	25
	Art. 66 Bereitstellung von Siedlungsabfällen	26
	Art. 67 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergl.	26
3.3.	Abstände	26
	Art. 68 Zusammenbau	26
	Art. 69 Grenzabstand bei Gewächsen	26
3.4.	Höhenmasse	27
	Art. 70 Gesamthöhe und Fassadenhöhe	27
	Art. 71 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	27
	Art. 72 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	27
3.5.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	28
	Art. 73 Dachgestaltung	28
	Art. 74 Terrassenbauten	28
	Art. 75 Terrainveränderungen	28
	Art. 76 Umgebungsgestaltung	28
3.6.	Schutz der Gesundheit	29

Art. 77 Lärmbelastete Gebiete	29
Art. 78 Beleuchtung / Lichtimmissionen	29
Art. 79 Mobilfunk	29
Art. 80 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen	30
3.7. Energie	30
Art. 81 Energie	30
Art. 82 Anschluss Fernwärmenetz	31
4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	31
Art. 83 Gebühren	31
Art. 84 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	31
Art. 85 Schlussbestimmung	31
ANHANG	33
Anhang 1: Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	34
Anhang 2: Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	35
Anhang 3: Skizze zu Art. 20, Wohn- und Arbeitszone	36
Anhang 4: Zone für öffentliche Zwecke (Art. 28 BZR)	36
Anhang 5: Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 29)	36
Anhang 6: Naturschutzzonen (Art. 52 BZR)	37
Anhang 7: Geschützte Naturobjekte und schützenswerte Einzelbäume (Art. 55, Art. 56 BZR)	38
Anhang 8: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 63 BZR)	39
Anhang 9: Auszug aus dem Bericht Geotest vom 10.10.2000 (Art. 49)	40
Anhang 10: Geschiebesammler mit unterhalt durch die Gemeinde (Art. 33)	40

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck

Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan bezwecken eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Art. 2
Zuständigkeit

- ¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, dem Bau- und Zonenreglement sowie von Bebauungsplänen.
- ² Für die Erteilung von Baubewilligungen ist der Gemeinderat zuständig. Er kann die Zuständigkeit in der kommunalen Organisationsverordnung delegieren.
- ³ Der Gemeinderat kann eine beratende Baukommission wählen. Zusammensetzung und Aufgaben der Baukommission umschreibt er in einem Pflichtenheft.

Art. 3
Planungskoordination

- ¹ Für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die Gemeinde zu stellen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:
 - in den Kernzonen, der Zentrumszone sowie bei Kulturdenkmälern;
 - bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe) oder Nutzungsänderung führen;
 - in den Gebieten mit Vorgaben zum Erhalt der gestalterischen Einheit gem. Art. 19;
 - bei Gestaltungsplänen;
 - in Gebieten, wo gemäss Richtplan Wärmeversorgung der Anschluss an einen Wärmeverbund als prioritäre Massnahme zu prüfen ist.
- ² Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.
- ³ Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

Art. 4 Begutachtung

- ¹ Der Gemeinderat unterbreitet ortsbaulich wichtige private und öffentliche Bauvorhaben einer Baukommission zur Beurteilung. In den Kernzonen und in der Zentrumszone ist dies für Neu- und Ersatzbauten verbindlich.
- ² Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 5 durch Fachleute beraten lassen.

Art. 5 Qualität

- ¹ Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten und müssen sich gut in die bauliche Umgebung und die Landschaft einfügen.
- ² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
 - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Aufenthaltsqualität und Parkierung.
- ³ Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist jeder Wohnung ein direkt zugänglicher, privater Aussenbereich mit einer minimal nutzbaren Tiefe von 2.0 m zuzuweisen. Dies kann ein Balkon, eine Terrasse, ein Garten oder ein Dachgarten mit einer Fläche von mindestens 10 % der zugehörigen Hauptnutzfläche (HNF) sein.
- ⁴ Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung, etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.

Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaptation

Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.

Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ)

- ¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten.
- ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt.

Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten

- ¹ Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.
- ² Für Schrägdachbauten nach Art. 71 und für Flachdachbauten nach Art. 72 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.
- ³ Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.
- ⁴ Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist.

Art. 9 Überbauungsziffer für Nebenbauten

- ¹ Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.
- ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebenbauten sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.

Art. 10 Mindestausnützung

- ¹ Bei Neu- oder Ersatzbauten sind mindestens die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegten minimalen Überbauungsziffern und Gesamthöhen zu realisieren.

² Wird bei einer Neubaute die zulässige Überbauungsziffer auf einem Grundstück nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, wie die Nutzungsreserve zu einem späteren Zeitpunkt ohne übermässigen Aufwand in Anspruch genommen werden kann.

Art. 11 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die minimalen Grünflächenziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt. Hochstämmige Bäume nach Abs. 3 sind anrechenbar.

² Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Grünfläche ist als ökologisch und klimatisch wertvolle Fläche zu gestalten und darf nicht unterbaut werden.

³ Baumäquivalent: Hochstämmig Bäume, welche zu einer qualitätsvollen Siedlungsbegrünung beitragen und deren langfristiger Bestand gewährleistet ist, können kompensatorisch an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die zur Einhaltung der Grünflächenziffer erforderliche anrechenbare Grünfläche kann pro Baum mit Stammumfang¹ von minimal 16 cm und bis 80 cm um max. 20 m² reduziert werden. Für die Erhaltung von grosskronigen Hochstammbäumen mit Stammumfang > 80 cm kann die Reduktion, in Relation zur landschaftlichen und ökologischen Qualität des Baumes, auf max. 50 m² erhöht werden. Der Höchstwert gilt für Altbäume mit Stammumfang > 1.5 m, Baumhöhe > 15 m und gut ausgebildeter Krone. Der Schutz und die Erhaltung der Bäume ist langfristig sicherzustellen.

2. ZONENBESTIMMUNGEN

2.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 12 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

¹ Bauzonen:

- K Kernzone A und B
- Z Zentrumszone
- W Wohnzone 2 bis 4
- W-E Erhaltungszone Wohnen
- WA Wohn- und Arbeitszone 2 und 3
- A III Arbeitszone III
- A IV Arbeitszone IV
- SBS Sonderbauzone Schwingrube
- SBW Sonderbauzone Weierhus
- SBG Sonderbauzone für Gartenbau
- SBWi Sonderbauzone Witenthor
- SBT Sonderbauzone Tierhaltung
- ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
- SFA Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- GR Grünzone A + B
- GRF Grünzone Freiraum
- GRG Grünzone Gewässerraum

¹ Auf einer Höhe von 1.0 m über Boden gemessen.

- V Verkehrszone
- ² Nichtbauzonen:
 - LW Landwirtschaftszone
 - R Reservezone
 - FrG Freihaltezone Gewässerraum
 - FrW Freihaltezone Wildtierkorridor
 - W Weilerzone
 - TD Deponiezone
 - GF Gefahrenzonen
- ³ Schutzzonen:
 - LS Landschaftsschutzzonen (überlagert)
 - NS Naturschutzzone

2.2. Bauzonen

Art. 13 Allgemeine
Vorschriften Kernzonen
und Zentrumszone

- ¹ Nutzung: Gestattet sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der jeweiligen Zone einfügen.
- ² Bei Neu- oder Ersatzbauten entlang der Luzernstrasse, der Bahnhofstrasse sowie der Hellbühlstrasse südlich der Bahnlinie sind die Erdgeschosse auf der strassenzugewandten Seite für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) oder öffentliche Nutzungen baulich vorzusehen und zu nutzen.
- ³ Abstände: Der Grenzabstand für Hochbauten beträgt 4.0 m.
- ⁴ Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situation entsprechen und sich gut eingliedern. Hauszüge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung ein.
- ⁵ Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitativ zu gestalten und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen. Die Durchgrünung ist zu erhalten und wo notwendig zu verbessern. Wo Grünflächen reduziert werden, ist eine qualitative Kompensation durch Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen oder anderweitige Begrünung (z.B. an der Fassade) zu schaffen und langfristig zu sichern.
- ⁶ Qualitätssicherung: Für Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sowie generell bei Neu- oder Ersatzbauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren vorzusehen. Die Art des Verfahrens ist mit dem Bauamt abzusprechen. Mindestanforderung ist eine Machbarkeitsstudie mit mehreren Varianten.
- ⁷ Begutachtung: Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gemäss Art. 4 dieser Vorschriften zu begutachten.
- ⁸ Rückbau: Der Rückbau eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.
- ⁹ Lärmempfindlichkeitsstufe: III.

Art. 14 Kernzone A
(KA)

- ¹ Zweck: Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung der charakteristischen strukturellen und baulichen Eigenarten des gewachsenen, ursprünglichen Ortskerns.

- ² Das Dorfbild prägende Bauten sowie die dazugehörenden Gärten, Vorplätze und Fusswege sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen oder Erweiterungen müssen sich gut eingliedern und sich den prägenden Bauten unterordnen.
- ³ Der Gemeinderat kann im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens Abweichungen zulassen.

Art. 15 Kernzone B
(KB)

- ¹ Zweck: Die Kernzone B bezweckt die Erhaltung und eine qualitätsvolle Gestaltung des dörflichen Zentrums unter Berücksichtigung der gewachsenen, das Ortsbild prägenden Strukturen.
- ² Grundmasse: Die definitiven Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge, usw.) und Nutzungsdichte legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung, Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.
- ³ Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet.

Art. 16 Zentrumszone
(Z)

- ¹ Zweck: Die Zentrumszone bezweckt die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfzentrums Weihermatte.
- ² Grundmasse: Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung sowie die Weiterführung und Stärkung des Zentrumscharakters abzustimmen. Die definitiven Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge, usw.) und Nutzungsdichte legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung, Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

Art. 17 Wohnzone (W)

- ¹ In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
- ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.
- ³ Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: II

Art. 18 Erhaltungszone (W-E)

- ¹ Die Erhaltungszone Wohnen dient dem Erhalt und der Erneuerung der bestehenden Überbauung.
- ² Bauliche Veränderungen oder Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt- und Fassadenhöhen zulässig. Die Stellung der Bauten muss gewahrt bleiben. Zur Erweiterung bestehender Balkone oder der inneren Erschliessung (Aufzug, Treppenhaus) kann eine Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche im Umfang von max. 10 % gewährt werden.
- ³ Für die Bebauung charakteristische Gestaltungsmerkmale von Gebäude und Umgebung sind beizubehalten. Es ist eine gute Eingliederung sicherzustellen.
- ⁴ Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie nicht als Abstellflächen für Autos dienen. Es gilt die Überbauungsziffer für Nebenbauten.

⁵ Die Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze bleiben erhalten und sind gemeinschaftlich für die Bewohner der Überbauung nutzbar.

Art. 19 Gestalterische Einheit

- ¹ Bauten in dieser Zone bilden eine gestalterische Einheit, welche auf einen früheren Sondernutzungsplan zurückgeht, dessen Charakter langfristig zu erhalten ist.
- ² Neubauten sowie bedeutende bauliche Veränderungen an Hauptbauten müssen sich gut in ihre Umgebung eingliedern und haben derart zu erfolgen, dass die gestalterische Einheit gewahrt bleibt. Massgebend sind die Gesamt- und Fassadenhöhen, Ausrichtung, Dachform-, Dachneigung und -gestaltung sowie Fassadengestaltung der Hauptbauten.
- ³ Bauprojekte sind dem Gemeinderat zur Vorprüfung einzureichen.
- ⁴ Der Gemeinderat kann die zonengemässen Bau- und Nutzungsmasse beschränken oder weitere Auflagen machen, wenn dies zur Wahrung der gestalterischen Einheit erforderlich ist.

Art. 20 Wohn- und Arbeitszone (WA)

- ¹ In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ² Die maximal zulässigen Gesamthöhen und Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Es wird unterschieden zwischen einer Überbauungsziffer für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung (Typ 1) und einer Überbauungsziffer für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung (Typ 2).
- ³ Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gem. Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gem. Typ 1 realisiert wird (vgl. Anhang 3). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.
- ⁴ Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).
- ⁵ Bei Neu- oder Ersatzbauten entlang der Hellbühlstrasse und der Eistrasse ist das Erdgeschoss für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) baulich vorzusehen und zu nutzen.
- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 21 Allgemeine Bestimmungen zu den Arbeitszonen III und IV

- ¹ Die Arbeitszonen dienen in erster Linie der gewerblichen und industriellen Nutzung. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Mehrere Wohnungen sind nur zulässig, wenn sie pro Hauptgebäude höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche gem. SIA 416 ausmachen. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass mit geeigneter Standortwahl und technischen Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.
- ² Publikums- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Darunter fallen namentlich Nutzungen, welche
 - mehr als 4 Fahrten DTV pro 100 m² realisierter Hauptnutzfläche (HNF) verursachen, oder
 - mehr als 10 Lkw- oder Lieferwagen-Fahrten DTV pro 1'000 m² Grundstücksfläche verursachen.

- ³ Einkaufszentren gemäss § 169 ff. PBG und Verkaufsgeschäfte mit Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² sind nicht zulässig. Freie Lager- und Umschlagsplätze sind nur in Verbindung mit Industrie- und Gewerbebauten gestattet.
- ⁴ Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die übrigen Gebäudedimensionen, Nutzungsdichte sowie einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile bewilligt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der öffentlichen und privaten Interessen.
- ⁵ Grenzabstände: Unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuer-schutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gelten innerhalb der Zone generell minimale Grenzabstände von 4 m. Gegenüber anderen Zonenarten (ausser Arbeitszone IV) sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 1 PBG einzuhalten.
- ⁶ Eingliederung: Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzu-reichen. Dieser soll eine möglichst gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleisten. Die Arbeitszonen sind angemessen mit ökologisch wertvollen Elementen zu begrünen. Nicht betrieblichen Zwecken dienende Rand- und Restflächen sind zu begrünen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Bau-bewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze weitere Gestaltungs-auflagen erlassen, um eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.
- ⁷ Werkverkehr: Im Rahmen des Bauprojektes ist auszuweisen, dass der Werkver-kehr und die betrieblich notwendige Parkierung auf eigenem Terrain abgewickelt werden können (Parkierungsanlagen, innenliegende Anlieferungen, Warte- und Ruheräume, usw.). Lagerplätze sind zu berücksichtigen.
- ⁸ Parkierung: Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind flächeneffizient anzuordnen. Bei Neubauprojekten ist der zusätzliche Bedarf, soweit technisch und betrieblich möglich und sinnvoll, in Einstellhallen anzulegen. Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 (zusätzlichen) Parkplätzen ist die darüber hinaus gehende Parkierungsfläche mindestens bis zum Umfang der Gebäudegrundfläche der Neu- oder Ersatzbau-ten² in Einstellhallen anzulegen. Ein noch weitergehender Bedarf ist mindestens zur Hälfte in Einstellhallen anzulegen. Der Gemeinderat kann Abweichungen zu-lassen, wenn die betriebliche oder bautechnische Notwendigkeit ausgewiesen ist oder die Erstellung unverhältnismässig wäre.

Art. 22 Arbeitszone III
 (A III)

- ¹ Die Arbeitszone Spahau ist für Gewerbebetriebe mit geringem Kundenverkehr be-stimmt.
- ² In Ergänzung zu Art. 21 Abs. 2 und 3 nicht zulässig sind:
- Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs;
 - Stägmättli und Spahau: Arbeitsplatzintensive Dienstleistungs- und Gewerbebe-triebe;
 - Spahau: reine Büro- oder Dienstleistungsbetriebe.
- ³ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

² *Bezieht sich auf Hauptbauten. Nebenbauten, An- und Kleinbauten sind nicht betroffen.*

Art. 23 Sonder-
bauzone Schwingrube
(SBS)

- ¹ Nutzung: In dieser Sonderbauzone sind Bauten und Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit einer Sägerei, einem Holzverarbeitungsgewerbe und einem Holzhandelsbetrieb erforderlich sind. Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (Art. 21 Abs. 1 BZR).
- ² Bau- und Gestaltungsvorschriften: Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone III (Art. 21 und 22 BZR).
- ³ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 24 Sonder-
bauzone Weierhus (SBW)

- ¹ Zweck: Diese Sonderbauzone bezweckt die Gewährleistung der Umnutzung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie den Betrieb einer Kompostieranlage.
- ² Nutzung: Gewerbliche Nutzung mit geringem Kundenverkehr. Für die Wohnnutzung gelten die Bestimmungen von § 46 Abs. 3 PBG.
- ³ Bauweise: Neubauten und bauliche Erweiterungen sind lediglich für die ausgewiesenen Bedürfnisse der Kompostieranlage zulässig. Im Zonenteil westlich des Stierenweidbaches (Grundstück Nr. 134) sind keine Gebäude zulässig. Der Konzeptplan K 1_B vom 18.12.2006 ist massgebend.
- ⁴ Eingliederung: Das Gelände ist mit Zonenrandbepflanzungen in Form von Wildhecken nach Massgabe des Zonenplanes in die Umgebung einzugliedern. Neue Hochbauten sind in der Höhe zu beschränken. Die grösste Firsthöhe der bestehenden Gebäude darf nicht überschritten werden. Ersatzbauten auf den Grundstücken Nr. 1230 und 1537 haben sich am bisherigen Bestand zu orientieren. Für den Stierenweidbach sind die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes und die Gefahrenzonen zu berücksichtigen.
- ⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 25 Sonder-
bauzone für Gartenbau
(SBG)

- ¹ In der Sonderbauzone für Gartenbau sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sowie für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe zulässig. Verkehrsintensive Nutzungen (Fachmarkt) und Wohnungen sind nicht gestattet.
- ² Die Erschliessung, die Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. Der genehmigte Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.
- ³ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 26 Sonder-
bauzone Witenthor
(SBWi)

- ¹ Die Sonderbauzone bezweckt die Umnutzung und Erweiterung der bestehenden Gebäude für Wohnen und Hobbytierhaltung.
- ² Die bestehenden Gebäude dürfen umgenutzt werden. Das bestehende Hauptgebäude darf mit offenen Balkonen und Dachlukarnen ergänzt werden.
- ³ Als Neubauten dürfen nur eingeschossige, nicht bewohnte Bauten im Umfang von 600 m² Grundfläche erstellt werden.
- ⁴ Die Erschliessung, die Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Eingliederung in die landschaftliche Umgebung sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. Der genehmigte Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.
- ⁵ Der Bereich, innerhalb welchem Gebäude realisiert werden dürfen, ist im Zonenplan bezeichnet.

⁶ Bauten und Anlagen haben einen Gewässerabstand innerhalb der Sonderbauzone von 6 Meter einzuhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes (SRL Nr. 760)

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 27 Sonderbauzone Tierhaltung (SBT)

¹ In der Sonderbauzone Tierhaltung sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, die hobbymäßige Tierhaltung sowie den Betrieb einer Tierpension zulässig. Die Erstellung zusätzlicher Wohnungen ist nicht gestattet. Die mit der Grünzone Freiraum überlagerte Fläche ist als Wiese zu unterhalten und zu pflegen. Sie darf nicht befestigt werden.

² Bauten, Anlagen und Umgebung sind so zu gestalten und zu pflegen, dass sie sich gut in die Landschaft eingliedern und der landwirtschaftliche Charakter erhalten bleibt.

³ Die Überbauungsziffer beträgt max. 0.15.

⁴ Die Grünflächenziffer beträgt minimal 0.70

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 28 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

¹ Es gelten die Bestimmungen des § 48 PBG.

² Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 4 dieses Reglements verbindlich festgelegt.

³ Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: II, in den gerasterten Flächen im Zonenplan: III

Art. 29 Zone für Sport und Freizeitanlagen (SFA)

¹ Es gelten die Bestimmungen des § 49 PBG.

² Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 5 dieses Reglements verbindlich festgelegt.

³ Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.

⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 30 Grünzone A (GrA)

¹ Die Grünzone A bezweckt die Sicherung und naturnahe Pflege von Grünstrukturen am Siedlungsrand oder im Siedlungsgebiet und trägt zur ökologischen Vernetzung bei.

² Die Nutzung erfolgt extensiv. Im Vordergrund stehen die Pflege von ökologisch wertvollen Grünflächen oder eine extensive landwirtschaftliche Nutzung. Der Mindestanteil an ökologisch wertvollen Flächen beträgt 50 %. Die Weiterführung bestehender gartenbaulicher Nutzungen bleibt gewährleistet.

³ Auf kleineren Flächen können folgende Nutzungen bewilligt werden, soweit sie mit dem Zonenzweck verträglich sind:

- a. naturnaher Gartenbau
- b. naturnahe Freizeit- und Erholungsnutzung.

⁴ Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege der Grünzone sowie für Nutzungen nach Abs. 3 erforderlich sind.

⁵ Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Gemeinderat Weisungen erlassen.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 31 Grünzone B
(GrB)

- ¹ Die Grünzone B bezweckt die Sicherung von Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Sie kann einer anderen Zone überlagert sein. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ² Zulässig sind folgende Nutzungen: Landwirtschaft, Gartenbau, Erholungsnutzung, Spielflächen, Parkanlagen.
- ³ Die Flächen sind weitgehend als Grünfläche mit natürlichem Bodenaufbau zu erhalten und nach Möglichkeit mit strukturierenden und schattenspendenden, standortgerechten Gehölzen auszustatten. Der Mindestanteil an ökologisch wertvollen Flächen beträgt 25 %. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten. Der Übergang zwischen Grünzone und bebaubarem Bereich ist möglichst natürlich zu gestalten.
- ⁴ Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Bauten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen kleinflächige Verkehrsanlagen bewilligen.
- ⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 32 Grünzone
Freiraum (GrF)

- ¹ Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Naturflächen oder von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie überlagert andere Zonen.
- ² Die Flächen sind mehrheitlich als Grünfläche mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden und nach Möglichkeit mit strukturierenden und schattenspendenden, standortgerechten Gehölzen auszustatten. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten.
- ³ Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gem. § 13a PBV sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen. Oberflächliche Parkieranlagen können auf kleineren Teilflächen bewilligt werden.

Art. 33 Grünzone Ge-
wässerraum (GrG)

- ¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- ³ Der Unterhalt und Ersatz bestehender baulicher Einrichtungen wie Wege, Stützmauern und dergleichen bleibt gewährleistet.
- ⁴ Der ordentliche, betriebliche Gewässerunterhalt gem. §8 WBG obliegt den Grundeigentümern, soweit nicht die öffentliche Hand oder Dritte zuständig sind. Er bezweckt die Sicherstellung von Hochwasserabflusskapazität, Böschungsstabilität und natürlichem Gewässerlebensraum. Er umfasst die erforderlichen Räumungs- und Reinigungsarbeiten, den Erhalt und die Pflege der Ufervegetation sowie den Unterhalt von Wegen, welche dem Gewässerunterhalt dienen.
- ⁵ Bei Nichtausübung der Unterhaltungspflicht oder ungenügendem Unterhalt sorgt die Gemeinde für die Ausführung der notwendigen Massnahmen auf Kosten der Unterhaltungspflichtigen.
- ⁶ Für weiterführende Regelungen zum betrieblichen Gewässerunterhalts kann der Gemeinderat Weisungen erlassen oder ein Reglement erstellen.

⁷ Die Geschiebesammler, welche zur übergeordneten Sicherheit von Gemeindegebieten und Weilern dienen, werden durch die Gemeinde Malters unterhalten. Der Gemeinderat legt diese in Anhang 10 fest.

Art. 34 Verkehrszone
(V)

- ¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für die Strassen und den Bahnverkehr.
- ² In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

2.3. Nichtbauzone

Art. 35 Landwirtschaftszone (LW)

- ¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- ² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
- ³ Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 36 Reservezone
(R)

- ¹ Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- ² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ³ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.
- ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 37 Freihaltezone Gewässerraum (FrG)

- ¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- ³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.
- ⁴ Mit Ausnahme der grossen Fliessgewässer Kl. Emme und Rümli obliegt die Verantwortung für den ordentlichen, betrieblichen Gewässerunterhalt den Grundeigentümern. Es gelten die Vorschriften von Art. 33 Abs. 4 bis 7 BZR.

Art. 38 Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW)

- ¹ Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt, die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.
- ³ Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.
- ⁴ Ausnahmen können bewilligt werden für:

- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
- land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
- Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
- zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

Art. 39 Weilerzone
(W)

- ¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der Weiler Blatten und Ettisbühl unter Wahrung der Bausubstanz und des Weilerbildes inkl. der Aussenräume. Der Weiler Blatten ist im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung erfasst.
- ² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft sowie für Wohnen, höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe und Anlagen für den öffentlichen Verkehr.
- ³ Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind. Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.
- ⁴ Die Umnutzung bestehender Gebäude ist zulässig, wenn sie
 - zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes beiträgt und
 - für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden.
 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- ⁵ Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:
 - Stellung der Baute,
 - kubischen Erscheinung,
 - Dach- und Fassadengestaltung,
 - Material- und Farbwahl,
 - Umgebungsgestaltung.
- ⁶ Bei wesentlichen baulichen Veränderungen im Weiler Blatten ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- ⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 40 Temporäre
Deponiezone «Im Spitz –
Buggenringen» (TD)

- ¹ Die Deponiezone «Im Spitz - Buggenringen» (Teilflächen der Grundstücke Nr. 505, 1275, 898 und 895) dient der Errichtung und dem Betrieb einer Deponie des Typs A gemäss Artikel 35 der Abfallverordnung (Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, VVEA). Bis zum Abschluss der Deponie sind Bauten und Anlagen für artverwandte Tätigkeiten wie die Aufbereitung von zugeführtem unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial zulässig.
- ² Nach Abschluss der Deponie erfolgt die Umzonung in die Landwirtschaftszone in dem dafür massgeblichen Verfahren.
- ³ Mit der Deponie werden 15% der Gesamtdeponiefläche als Areale für den ökologischen Ausgleich zur Verfügung gestellt.
- ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

2.4. Gefahrenzonen

Art. 41 Gefahrenzo-
nen, allgemeine Bestim-
mungen

- ¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Überschwemmungen, Rutschungen oder Steinschlag bedrohten Gebiete. Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

- ² Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällige notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen weitergehende Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.
- ³ Gefahrenzonen überlagern andere Zonen und ergänzen deren Bestimmungen.

Art. 42 Gefahrenzone
3 (erhebliche Gefährdung) (GF3)

- ¹ Die Gefahrenzone 3 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in stark gefährdetem Gebiet (rotes Gefahrengebiet).
- ² Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten sind grundsätzlich untersagt.
- ³ Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortbedingt sind.
- ⁴ Ersatzbauten sind nicht zugelassen.
- ⁵ Standortsgebundene Bauten wie Kraftwerke, Schutzbauten oder andere Infrastrukturanlagen können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Gutachten eines anerkannten Fachexperten einzureichen, welches nachweist, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird.
- ⁶ Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie). Ebenfalls gestattet sind kleine An- und Umbauten zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität, sofern sie nicht zur Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nur von geringen Investitionen sind.
- ⁷ Bei sämtlichen Bauten in der Gefahrenzone 3 ist der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, jedem Baugesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist auf Verlangen von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.
- ⁸ Nutzungsänderungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nicht gestattet.
- ⁹ In der Gefahrenzone 3 sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.

Art. 43 Gefahrenzone
2 (mittlere Gefährdung),
Allgemeine Bestimmung
(GF2)

- ¹ Die Gefahrenzone 2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in mittel gefährdetem Gebiet (blaues Gefahrengebiet).
- ² In der Gefahrenzone 2 ist die Realisierung von Bauten und Anlagen grundsätzlich gestattet. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
- ³ Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

- ⁴ Zerstörte Bauten dürfen in der Regel und unter Auflagen wieder aufgebaut werden.
- ⁵ Im Baugesuch sind die Massnahmen zum Schutz gegen Naturgefahren darzulegen und zu begründen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Gemeinderat kann den Beizug eines anerkannten Fachexperten verlangen.
- ⁶ In der Gefahrenzone 2 sind alle Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.
- ⁷ Die folgenden Bestimmungen gelten für Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder deren Nutzfläche für den dauernden Aufenthalt für Menschen oder Tiere vergrössert wird sowie für Bauten und Anlagen, von welchen ein erhebliches Sachrisiko (z.B. Lagerhallen) oder Folgerisiken (z.B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) ausgehen.

Art. 44 Gefahrenzone
2 W: Hochwasser (GF 2
W)

- ¹ Neubauten, Ersatzbauten sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.
- ² Die Nutzungsänderungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nur gestattet, wenn die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Überflutungshöhe ist die skalierte Intensitätskarte für 300-jährige Ereignisse massgebend. Die aktuelle Karte kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.
- ³ Lichtschächte sind über die massgebenden Überflutungshöhen zu ziehen.
- ⁴ Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- ⁵ Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- ⁶ Fluchtwege in höhere Gebäudeteile sind jederzeit und ungehindert sicherzustellen.
- ⁷ Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.
- ⁸ Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- ⁹ Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

Art. 45 Gefahrenzone
2 S: Sturzprozesse (GF 2
S)

- ¹ Neubauten sowie die Nutzungsänderungen von Bauten, die zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nur zulässig, wenn abschirmende Massnahmen wie Dämme, Mauern oder Objektschutzmassnahmen, welche sämtlichen einwirkenden Prozessen entgegenwirken, erstellt werden. Die Nutzung um das Gebäude ist so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet. Der Zugang zum Gebäude muss auf der geschützten Gebäudeseite angelegt werden oder ist mit entsprechenden Schutzmassnahmen zu sichern.
- ² Ersatzbauten sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind so auszubilden, dass die Gebäude durch die einwirkenden Prozesse keinen Schaden nehmen. Sie

müssen mit entsprechendem Objektschutz ausgestattet oder mit abschirmenden Massnahmen geschützt werden.

- ³ Gebäuderückseiten sind so auszubilden, dass die Gebäude durch die einwirkenden Prozesse keinen Schaden nehmen. Gebäudeöffnungen in der bergseitigen Wand sind auf ein Minimum zu beschränken und so auszugestalten, dass keine Sturzkomponenten in die Gebäude eindringen können.

Art. 46 Gefahrenzone
R2: Permanente Rutschungen (GF 2 R)

- ¹ Neubauten, Ersatzbauten und Bauten mit Nutzungsänderung, welche zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind statisch steif auszubilden. Es ist ein geotechnischer Stabilitätsnachweis zu erbringen.
- ² Ergänzungsbauten sind von der Hauptbaute statisch einwandfrei zu trennen.
- ³ Die Versickerung von Meteorwasser ist untersagt.
- ⁴ Bergseitig des Gebäudes muss das Drainagewasser sauber gefasst und sicher abgeleitet werden.
- ⁵ Beim Übergang von Leitungen in die Gebäude sind Kontrollschächte vorzusehen.
- ⁶ Massgebende Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- ⁷ Die zuständige Behörde kann jederzeit und in jedem Fall das Gutachten einer Fachkraft einholen lassen, um allfällige Auswirkungen einer baulichen Massnahme auf Kriechbewegungen und Rutschprozesse abzuklären.

Art. 47 Gefahrenzone
1 (GF 1)

- ¹ Die Gefahrenzone 1 bezeichnet Gebiete, bei welchen eine geringe Gefährdung durch verschiedene Gefahrenprozesse besteht.
- ² Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.
- ³ In der Gefahrenzone 1 werden für die Hochwasserprozesse folgende Auflagen gestellt:
- ⁴ Neubauten, Ersatzbauten sowie Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.
- ⁵ Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.
- ⁶ Bei Sonderobjekten, insbesondere bei Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern sowie bei Objekten mit einer grossen Wertansammlung, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzonen GF 2.

Art. 48 Gefahren ausserhalb der Bauzone

Ausserhalb der Bauzonen sind die Bestimmungen der Gefahrenzonen sinngemäss anzuwenden. Vorhandene Gefahrenhinweis- und Gefahrenkarten sind zu beachten. Sie können digital im Geoportal Kanton Luzern abgerufen werden.

Art. 49 Gefahrenzone
Halde (GFH)

- ¹ Die Gefahrenzone Halde bezeichnet durch Sturzprozesse, Rutschungen, Hangmuren, Überschwemmungen sowie durch Terraineingriffe während Bauprozessen bedrohte Gebiete. Massgebend für Gefahrenart und -intensität sind die Gefahrenkarte Halde (1:2000) vom 30. März 2000 und der dazugehörige technische Bericht (Bericht L9993 1a vom 10. Oktober 2000).

- ² Mit den Baugesuchsunterlagen sind das geotechnische Gutachten mit den Nachweisen gemäss Abs. 3 sowie eine planliche Darstellung der gemäss Bericht L9993 1a (Seite 13f) vorgesehenen Objektschutzmassnahmen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- ³ Bauvorhaben sind zwingend durch einen Geotechnikingenieur oder Geologen zu begleiten. Das geotechnische Gutachten muss neben den erforderlichen Stabilitätsnachweisen, die im Anhang 7 aufgeführten Punkte berücksichtigen und das geplante Bauwerk ist auf diese hin zu überprüfen. Die Prüfung muss sowohl für den Bau- als auch für den Endzustand erfolgen.

2.5. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 50 Landschaftsschutzzone I (LS-I)

- ¹ Zweck: Die Landschaftsschutzzone I bezweckt die Erhaltung und Förderung der Erscheinung und des Charakters der Landschaft.
- ² Überlagerung: Sie überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.
- ³ Einordnung der Bauten: Zulässige Bauten haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen.
- ⁴ Schutz des Landschaftsbildes: Es dürfen keine Massnahmen wie Aufforstung, Begradigung von Waldrändern oder Entfernen des Vegetationssaumes vorgenommen werden, die zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen. Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen grösseren Ausmasses, wie Abgrabung, Materialentnahme, Aufschüttung, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben usw., sind nur zulässig, wenn dadurch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wesentlich erleichtert wird, keine landschaftlich und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert sowie keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt oder aber vorübergehend beseitigte Elemente wieder hergestellt werden.

Art. 51 Landschaftsschutzzone II (LS II)

- ¹ Zweck: Die Landschaftsschutzzone II bezweckt die Erhaltung der strukturreichen, reich gegliederten Landschaft im Raume Hinder Ämmeberg.
- ² Überlagerung: Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- ³ Bewirtschaftung: Die Bewirtschaftung darf in der Regel nicht intensiviert werden. Es sind Bewirtschaftungsformen anzustreben, welche die Artenvielfalt von Fauna und Flora fördern. Verbuschungen und das Aufwachsen von Wald sind durch mindestens einen jährlichen Schnitt zu verhindern. Differenziertere Regelungen können im Rahmen von Pflegevereinbarungen oder anderen angemessenen Schutzmassnahmen konkretisiert werden.
- ⁴ Erhaltung von Naturobjekten: Bestehende Naturobjekte, wie Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Felsbänder, Felsblöcke und Einzelbäume etc. sind grundsätzlich zu erhalten. Die Veränderung oder Beseitigung können bewilligt werden, wenn die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung oder Bewirtschaftung das Schutzinteresse überwiegen.
- ⁵ Bäche, wasserbauliche Massnahmen: Naturnahe Bachläufe sind zu erhalten. Naturnah verbaute oder eingedeckte Bäche müssen nach Möglichkeit renaturiert

und wieder offen geführt werden. Wasserbauliche Massnahmen zur Abwendung oder Beseitigung von Gefahren können bewilligt werden.

- ⁶ Waldränder: Aufforstungen, Begradigungen von Waldrändern oder Entfernen des Vegetationssaumes sind nicht gestattet. Entlang der Waldränder darf ein drei Meter breiter Streifen weder mit Schädlingsbekämpfungsmitteln noch mit Dünger aller Art behandelt werden.
- ⁷ Schutz des Landschaftsbildes; Einordnung der Bauten: Es gelten die entsprechenden Vorschriften der Landschaftsschutzzone I. Dem erhöhten Schutzanspruch dieses Landschaftsraumes ist Rechnung zu tragen.
- ⁸ Entschädigungen: Pflegeaufwendungen und Mindererträge, die aufgrund dieser Vorschriften resultieren, werden gestützt auf vertragliche Regelungen entschädigt; die Entschädigungen richten sich nach den kantonalen Ansätzen.

Art. 52 Naturschutz-
zone

- ¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tieren sowie von Naturstandorten.
- ² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.
- ³ Nicht zulässig sind insbesondere:
 - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - Terrainveränderungen,
 - das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - Sportveranstaltungen,
 - der private und gewerbliche Gartenbau,
 - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege, ausgenommen Waldflächen.
- ⁴ Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
 - a. im Interesse der Schutzziele, oder
 - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- ⁵ Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- ⁶ Auf Flächen, für welche die forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen: Eine standortgerechte

Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt sind anzustreben. Das Pflanzen von Gehölzen unter der Berücksichtigung der ökologischen Besonderheiten des Standortes ist zulässig. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 53 Archäologische Fundstellen

¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

² Grabungen innerhalb eingetragener Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen

Art. 54 Kulturdenkmäler

¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

² Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

³ Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

⁴ Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Die Zuständigkeit liegt bei der Gemeinde.

⁵ Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

⁶ Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 55 Naturobjekte (NO)

Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang 7 zum BZR aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Art. 56 Schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen

- ¹ Die im Zonenplan und in Anhang 7 als schützenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind langfristig in ihrer räumlichen Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten.
- ² Zulässig sind fachgerechte Pflegemassnahmen.
- ³ Bei baulichen Massnahmen in der Umgebung sind mindestens die Abstände gem. Art. 59 einzuhalten.
- ⁴ Gefährden bauliche Massnahmen einen schützenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde und unter Beizug einer ausgewiesenen Fachperson Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
- ⁵ Eine Baumfällbewilligung kann ausnahmsweise erteilt werden, wenn
 - der Baum in einem Zustand ist, der Massnahmen zum Erhalt des Baums aussichtslos erscheinen lässt,
 - der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss,
 - der Baum Bauten und Anlagen oder Personen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist,
 - der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung durch einen Neubau oder bauliche Änderungen übermässig stark erschwert,
 - ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und eine für die öffentlichen Interessen gesamthaft bessere Situation geschaffen wird, wobei der Baumschutz angemessen zu berücksichtigen ist.
- ⁶ Im Baumfällgesuch ist nachzuweisen, dass sämtliche planerische Massnahmen und Pflegemassnahmen nicht geeignet sind, den Baum zu erhalten. Dazu ist ein Gutachten durch eine ausgewiesene, unabhängige Fachperson zu erstellen.
- ⁷ Wird die Baumfällbewilligung erteilt, so ist eine mindestens gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen und langfristig zu sichern.

Art. 57 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sowie Bäume gem. Art. 11 Abs. 3 (Baumäquivalent) sind in ihrer räumlichen Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten.
- ² Gefährden bauliche Massnahmen einen erhaltenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
- ³ Eine Baumfällbewilligung kann erteilt werden, wenn:
 - die Voraussetzungen gem. Art. 56 Abs. 4 erfüllt sind,
 - bei Baumreihen oder -gruppen die räumliche Wirkung der Einheit durch die Entfernung eines Einzelobjekts nicht geschmälert wird,
 - ein gleichwertiger Ersatz mittels Ersatzpflanzung sichergestellt werden kann,
 - für nicht im Zonenplan dargestellte Bäume nur ein geringes oder kein öffentliches Interesse an deren Erhaltung besteht.

Art. 58 Ersatzpflanzung

- ¹ Ersatzpflanzungen sind so anzulegen, dass sie räumlich und qualitativ mittelfristig eine gleichwertige Funktion übernehmen können. Die Ersatzpflanzung erhält den selben Schutzstatus.
- ² Ist ein Ersatz auf dem gleichen Grundstück nicht möglich, kann der Ersatz auf einem anderen Grundstück im Umkreis von 100 m bewilligt werden, wenn die öffentlichen Interessen damit nicht geschmälert werden.
- ³ Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der räumlichen und siedlungsökologischen Bedeutung die Ersatzabgabe

pro Baum fest. Die Höhe der Abgabe orientiert sich an den Kosten für die Erstellung und Pflanzung eines ebenbürtigen Ersatzes und wird zweckgebunden eingesetzt.

Art. 59 Hecken und Ufergehölze

- ¹ Die Hecken und Ufergehölze sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.
- ² Ab äusserer Begrenzungslinie der Baumstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
 - Hochbauten ausserhalb Siedlung: 6.0 m
 - Hochbauten innerhalb Siedlung: 4.0 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber hochstämmigen Bäumen: 4.0 m.

Art. 60 Grünstrukturen

- ¹ Grünstrukturen bewirken eine gut wahrnehmbare Durchgrünung der Siedlung und fördern die ökologische Vernetzung.
- ² Sie sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen bestockt und treten als gut strukturierte, heckenähnliche Bestockung in Erscheinung.
- ³ Die minimale Breite der Grünstruktur beträgt 4 m. Nicht bestockte Randbereiche sind als artenreicher Saum zu pflegen.

Art. 61 Zonenrandbepflanzung

- ¹ Der Zonenplan legt Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Als Zonenrandbepflanzung gelten Grünstrukturen, welche den Übergang zwischen Bauzone und Nichtbauzone ökologisch und visuell markieren. Sie sind innerhalb der Bauzone zu erstellen.
- ² Die Zonenrandbepflanzung hat über die gesamte Länge eine durchschnittliche Breite von mindestens 2 m aufzuweisen. Die Minimalbreite von 1.5 m darf nicht unterschritten werden. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Stützmauern zulässig.
- ³ Die Zonenrandbepflanzung ist gut strukturiert und mit einer Vielfalt aus einheimischen, standortgerechten Arten auszubilden und zu pflegen. Sie ist mindestens auf der halben Länge mit Gehölzen bestockt.

Art. 62 Waldränder im Siedlungsgebiet

- ¹ Wo Bauzone direkt an Wald grenzt, ist entlang der statischen Waldgrenze ein ökologisch wertvoller, artenreicher Saum zu unterhalten und extensiv zu pflegen.
- ² Der Saumstreifen liegt innerhalb der Bauzone und weist eine Breite von mind. 5 m auf.
- ³ Einfriedungen und Zäunungen, welche die Durchgängigkeit für Wildtiere beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

2.6. Sondernutzungsplanung

Art. 63 Gestaltungspläne

- ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen.
- ² Für Neubaugebiete sind die gebietspezifischen Ziele und Vorgaben in Anhang 8 aufgelistet. Sie sind ohne Anspruch auf einen Ausnützungszuschlag zu erfüllen.
- ³ Bei Siedlungen, welche im Rahmen eines früheren Gestaltungsplans erstellt wurden, dient die Gestaltungsplanpflicht der Sicherung von gemeinschaftlichen Nutzungsinteressen und Gestaltungsmerkmalen. In diesen Gebieten sind bedeutende

bauliche oder nutzungsmässige Veränderungen von Hauptbauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

- ⁴ Als bedeutende Veränderungen gelten namentlich:
 - a. Neubauten oder der Ersatz von Hauptbauten;
 - b. Die Erhöhung von bestehenden Hauptbauten um ein Geschoss oder mehr als 2.0 m;
 - c. Starke Veränderungen von Form und äusserer Erscheinung von Hauptbauten;
 - d. Nutzungsänderungen, welche spürbaren Mehrverkehr oder zusätzliche Emissionen erzeugen.
- ⁵ Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m² anrechenbare Grundstücksfläche.
- ⁶ Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zu den zonengemässen Baumassen einen Zuschlag bewilligen. Grundvoraussetzung für eine Erhöhung um mehr als 5 % ist die Erfüllung der Anforderungen an den Energiebonus gem. §14 PBV.
- ⁷ Mit dem Gestaltungsplan sind der entsprechende Plan der Umgebungsgestaltung sowie das Entwässerungskonzept vorzulegen.

3. BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 64 Reklamen

- ¹ Das Anbringen, Ersetzen, Versetzen und Ändern von Reklamen und Reklameanschlagstellen ist bewilligungspflichtig.
- ² Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen, die durch ihre Grösse, Gestaltung oder Leuchtkraft das Orts- oder Landschaftsbild stören, werden nicht bewilligt.
- ³ Für temporäre Strassenreklamen auf öffentlichem Grund gilt das vom Gemeinderat erlassene «Merkblatt für Wahl-, Abstimmungs- und Veranstaltungsplakate».
- ⁴ Der Gemeinderat bezeichnet die erlaubten Standorte für Reklameanschlagstellen in einem Konzeptplan.
- ⁵ Reklamen, welche der Kantonalen Reklameverordnung, dem Kantonalen Übertretungsstrafgesetz (§ 8, Verunreinigung fremden Eigentums) oder den vorliegenden Vorschriften widersprechen, werden im Sinne von § 24 der Reklameverordnung durch den Werkdienst der Gemeinde entfernt. Der Aufwand wird dem Veranstalter in Rechnung gestellt.

3.2. Erschliessung

Art. 65 Mobilitätskonzept

- ¹ Der Gemeinderat kann für Projekte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn:
 - a. sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen;
 - b. dies zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder zur Vermeidung zusätzlicher Immissionen auf Wohn- und Kernzonen notwendig ist;
 - c. die minimal erforderliche Parkplatzzahl (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird;

- d. Bauten und Anlagen mehr als 50 Parkplätze/ha anrechenbare Grundstückflächen aufweisen;
 - e. Eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen aufgehoben wird.
- ² Mobilitätskonzepte zeigen für besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse Massnahmen auf, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.
- ³ Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:
- a. Ziel, Zweck und Zuständigkeit
 - b. Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten: Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens
 - c. Art der Parkraumbewirtschaftung
 - d. Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
 - e. Massnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastung mit motorisiertem Verkehr in den Kern- und Wohnzonen.
 - f. Monitoring/Controlling
 - g. Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

Art. 66 Bereitstellung von Siedlungsabfällen

- ¹ Im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sind der zuständigen Behörde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.
- ² Bei Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Sondernutzungsplan-Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

Art. 67 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergl.

- ¹ Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Der Bedarf errechnet sich nach der Schweizer Norm VSS-40065.
- ² In Mehrfamilienhäusern beträgt die Fläche für Ein- und Zweizimmerwohnungen je mindestens 3 m² und für grössere Wohnungen je mindestens 5 m².

3.3. Abstände

Art. 68 Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Art. 69 Grenzabstand bei Gewächsen

Abweichend zu den kantonalen Bestimmungen beträgt der Grenzabstand bei Gewächsen:

- a. 1.5 m für hoch- und für niederstämmige Obstbäume,
- b. 3.0 m für Nuss-, Kastanien- und alle übrigen hochstämmigen Bäume,
- c. 0.5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben.

3.4. Höhenmasse

Art. 70 Gesamthöhe und Fassadenhöhe

- ¹ Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.
 - a. Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
 - b. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel³ gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.
- ² Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.
- ³ Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne, untergeordnete Hauseingänge sowie die jeweils zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.
- ⁴ In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassadenhöhe liegen. Der Wert gem. Anhang 1 gilt für Flachdachbauten sowie bei Schrägdachbauten gem. Abs. 1 lit. b an der traufseitigen Fassadenhöhe. Für die Bemessung der maximalen Gesamthöhe am First entspricht die talseitige Fassadenhöhe der max. Gesamthöhe gem. Anhang 1.
- ⁵ Von den Bestimmungen gem. Abs. 4 abweichen dürfen Dachvorsprünge bis zu 1.0 m in der Verlängerung der Dachfläche sowie technisch notwendige Aufbauten.

Art. 71 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter dem Grundwert (der Gesamthöhe) liegen.

Art. 72 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder
- das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite liegt die Fassadenhöhe mindestens 1.5 m unter dem Grundwert. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und wahrnehmbarem Volumen maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

³ Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

3.5. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 73 Dachgestaltung

- ¹ Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.
- ² Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes. Sie gelten als technisch bedingte Aufbauten gem. §139 PBG⁴.
- ³ Dachaufbauten (Lukarnen, Dachfenster) oder Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, gelten für Dachaufbauten zusätzlich folgende Anforderungen:
 - a. die Gesamtbreite der Dachaufbauten umfasst höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade,
 - b. der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden beträgt mindestens 2 m und vertikal zum First mindestens 0.5 m.
- ⁴ Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45° nicht übersteigen.
- ⁵ Nicht begehbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sind mindestens extensiv zu begrünen oder energetisch zu nutzen. Dies gilt ebenso für Schrägdächer bis zu einer Neigung von 10°.

Art. 74 Terrassenbauten

- ¹ Terrassenbauten an Hanglagen sind nur zulässig, wenn
 - a. ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt
 - b. das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 75 Terrainveränderungen

- ¹ In Hanglagen sind die Bauten so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- ² Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurb biologischen Methoden zu bauen. Stützmauern ab einer Höhe von 1.5 m sind zu begrünen. Wenn sie mehr als 2.5 m hoch sichtbar in Erscheinung treten, sind sie mit einem Versatz von mind. der halben Höhe vertikal zu staffeln.

Art. 76 Umgebungsgestaltung

- ¹ Umgebungsf lächen sind auf ihren Zonen- und Nutzungszweck abgestimmt, mit einem hohen Grünanteil aus mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Bei An- und Umbauten, welche die Umgebungsgestaltung nicht wesentlich betreffen, kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten. Die ausgeführte Umgebungsgestaltung ist innert Jahresfrist nach Bauabnahme des Bauprojektes durch die Baukontrolle zu überprüfen.
- ³ Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienende Flächen sind zu begrünen. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies zweckmässig und bautechnisch möglich ist.
- ⁴ Grössere, unbegrünte Steinflächen, z.B. aus Bahnschotter sind nicht zulässig.

⁴ Bei Flachdachbauten ist das Raumprofil gem. kant. Richtlinie Solaranlagen einzuhalten

- ⁵ Invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.
- ⁶ Zur Durchgrünung des Ortsbildes kann der Gemeinderat Bereiche mit Baumgruppen, Baumreihen und Alleen festlegen. Im Baubewilligungsverfahren können für den Strassenraum wichtige Bäume vorgeschrieben werden.
- ⁷ In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Die Randbereiche sind als naturnahe und ökologisch wertvolle Flächen oder Grünstrukturen anzulegen. Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und optimal ins Terrain einzugliedern.
- ⁸ Innerhalb der Kernzonen A und B, der Zentrumszone sowie in Tempo 30 Zonen sind entlang der Strassen keine festen Einfriedungen wie Lärmschutzwände, Mauern, etc. höher als 1 m zulässig. Davon ausgenommen sind Elemente der Gartengestaltung wie Hecken, Stelen, etc. Bei übermässiger Lärmbelastung kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.
- ⁹ Der Gemeinderat bestimmt nach Anhören der Grundeigentümer den Zeitpunkt und die Art der Bepflanzung

3.6. Schutz der Gesundheit

Art. 77 Lärmbelastete
Gebiete

- ¹ Für lärmbelastete Baugebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmung von Art. 29 ff Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach erfolgter Stellungnahme durch die zuständige kantonale Stelle.
- ² Gestaltungspläne in lärmbelasteten Gebieten sowie deren Änderungen sind der zuständigen kantonalen Stelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 78 Beleuchtung /
Lichtimmissionen

- ¹ Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, sind so einzurichten, dass sie keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen.
- ² Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Areal- und Fassadenbeleuchtungen, Leuchtreklamen und Reklamebeleuchtungen sind bewilligungspflichtig. Für grössere Anlagen ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen.
- ³ Sie werden bewilligt, wenn sie den Empfehlungen des BAFU entsprechen und der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» genügen. Bestehende Anlagen sind bei Bedarf nachträglich zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen und zu sanieren. Himmelwärts gerichtete Lichtquellen werden nicht bewilligt.

Art. 79 Mobilfunk

- ¹ Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Verfahren erforderlich:
- Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
 - Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
 - Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

² Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 1, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

³ Für die Standortevaluation gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

1. Arbeitszonen
2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke (ohne Schulanlagen und Heime)
3. Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen
4. Wohnzonen

Der Standort einer Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁴ In Wohnzonen, in der Kernzone, der Zentrumszone sowie der Wohn- und Arbeitszone sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

⁵ An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern sind sichtbare Mobilfunkantennen ausgeschlossen.

Art. 80 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG, hat der Bauherr je m² nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 250.- zu entrichten; der Ansatz beruht auf dem Stand des Schweizer Baupreisindex der Grossregion Zentralschweiz (Preisbasis Hochbau Oktober 2020 = 100).

3.7. Energie

Art. 81 Energie

¹ Gesamtüberbauungen und Einzelbauten sind nach dem Energiegesetz (KE nG) so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.

² Im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen kann der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an den Gebäudestandard, die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion festlegen.

³ Der Gemeinderat erlässt eine Energieplanung, welche die Grundsätze der übergeordneten und der kommunalen Energiepolitik räumlich konkretisiert. Die Energieplanung dient der Gemeinde als Grundlage für ihre weiteren Arbeiten im Bereich der Energiepolitik.

Art. 82 Anschluss
Fernwärmenetz

- ¹ In Gebieten, für die der Richtplan Wärmeversorgung einen Wärmeverbund als prioritäre Bezugsquelle vorgibt, ist bei Neubauten und Sanierungen ein Anschluss an diesen in erster Priorität zu prüfen.
- ² Grundeigentümer können zum Anschluss ihrer Liegenschaften an ein Fernwärmenetz, das mehrheitlich lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, verpflichtet werden, wenn die Wärme zu technisch und betrieblich gleichwertigen Bedingungen angeboten werden kann und wenn die Kosten gegenüber alternativen erneuerbaren Wärmeerzeugern in einem vergleichbaren Rahmen liegen.
- ³ Von der Anschlusspflicht ausgenommen sind Bauten, die bereits mehrheitlich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 83 Gebühren

- ¹ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
- ² Die zuständige Behörde legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.
- ³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- ⁴ Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 84 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

- ¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis 40'000 Franken.
- ² Wer die Vorschriften der Art. 52, Art. 55 und Art. 56 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Art. 85 Schlussbestimmung

- ¹ Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 17. Juni 2007 und die seitherigen Anpassungen.
- ² Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.
- ³ Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:
 1. Sigrist- Halde (1995)
 2. Sigristhalde (1998)
 3. Haldenhüsli (2003)

4. Hellbühlstrasse 41-47 (1973)
5. Ober-Ei / Hellbühlstrasse 49-55 (1988)
6. Ei-Schachen, Grundstück Nr. 966 (1988)
7. Mittleres Schachenland (2005)
8. Chlosterbünt (1993)
9. Muoshof West (1975)
10. Muoshof Ost (1982)
11. Luzernstrasse 33 – 37 (1993)
12. Chappel matt (2006)
13. Chällerhof (2008)
14. Neu-Gräberhaus (1996)
15. Hofhalden, Rothenstrasse 32 – 40 (1969)
16. Geissbühl (1989)
17. Widenmatt (1988)
18. Rotherd (1994)
19. Breite (2000)
20. Ober-Hofmatt (1995)

ANHANG

Anhang 1: Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen

Zone	Abk. Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾		ÜZ Nebenbauten ²⁾	Gesamthöhe ³⁾		Talseitige Fassadenhöhe	Gebäude-länge max. ⁴⁾	GZ ⁵⁾ Lärm-ES ⁶⁾
		min. ÜZ-a	ÜZ-b		min. Grundwert	max.			
Kernzone A	KA Historischer Kern	--	gem. Art. 13 und Art. 14	--	gem. Art. 13 und Art. 14	--	--	--	III
Kernzone B	KB Dorfkern	--	gem. Art. 13 und Art. 15	--	gem. Art. 13 und Art. 15	--	--	--	III
Zentrumszone	Z Weihermatte	--	gem. Art. 13 und Art. 16	--	gem. Art. 13 und Art. 16	--	--	--	III
Wohnzone 2	W2a W2 niedrig Nordhang	0.15	0.21	0.24	0.27	0.10	7.5 m	25 m	0.35
	W2b W2 niedrig	0.18	0.24	0.27	0.30	0.10	7.5 m	25 m	0.35
	W2c W2 Steildach	0.15	0.21	0.24	0.27	0.10	7.5 m	25 m	0.35
	W2d W2 Nordhang	0.15	0.21	0.24	0.27	0.10	9.0 m	25 m	0.35
	W2e W2 Standard	0.18	0.24	0.27	0.30	0.10	9.0 m	25 m	0.35
Wohnzone 3	W3a W3 niedrig Nordhang	0.15	0.21	0.24	0.27	0.05	11.0 m	32 m	0.35
	W3b W3 niedrig	0.18	0.24	0.27	0.30	0.05	11.0 m	32 m	0.35
	W3c W3 Standard	0.18	0.24	0.27	0.30	0.05	13.0 m	32 m	0.35
Wohnzone 4	W4	0.15	0.21	0.24	0.27	0.05	16.0 m	32 m	0.35
	WA2 Typ 1	--	0.21	0.24	0.27	0.05	7.5 m	--	0.25
	Typ 2	--	0.10	0.13	0.16	--	7.5 m	--	III
Wohn- und Arbeitszone	WA3 Typ 1	0.15	0.21	0.24	0.27	0.05	13.0 m	--	0.25
	Typ 2	--	0.10	0.13	0.16	--	13.0 m	--	III
Arbeitszone III	A III	0.20	--	--	--	--	13.0 m	--	0.10
Arbeitszone IV	A IV Industriestrasse	--	--	--	--	--	20.0 m	--	0.10

¹⁾ Überbauungsziffer gem. Art. 8 BZR: ÜZ Typ A für Kubische Bauten, ÜZ Typ B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ Typ C bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)

²⁾ Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 9 BZR

³⁾ Max. Gesamthöhe gem. Art. 70 Abs. 1 BZR

⁴⁾ Max. Gebäudelänge gem. § 112a PBG

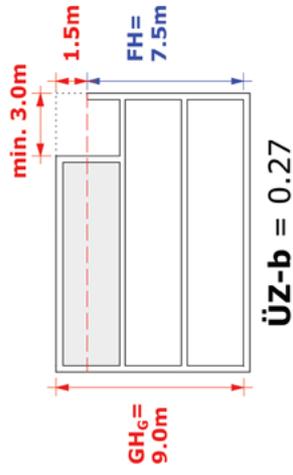
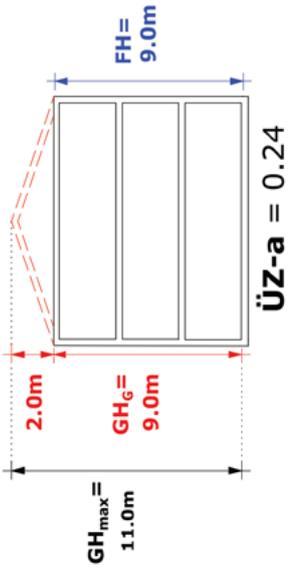
⁵⁾ Grünflächenziffer gem. Art. 11 BZR

⁶⁾ Lärm-Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

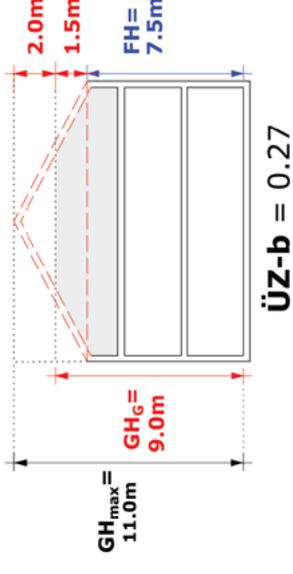
Anhang 2: Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 8 Bau- und Zonenreglement, Beispiel Wohnzone 2 (W2e):

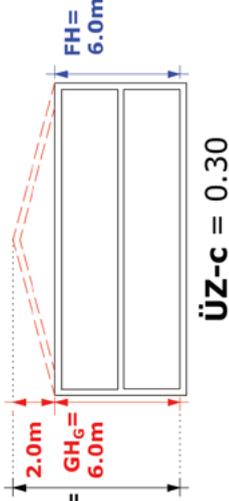
- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 1 BZR (= Grundwert)
- Gesamthöhe gem. Art. 70 Abs 1:
- GH_G = Grundwert
- GH_{max} = maximale Gesamthöhe
- Fassadenhöhe (FH) gem. Art. 70 Abs. 1



- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2
- Gesamthöhe = Grundwert
- Zurückversetzung oberstes Geschoss Gem. Art. 72



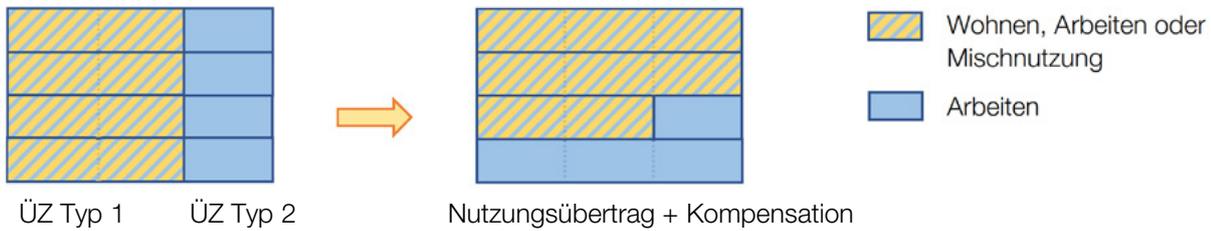
- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2
- Gesamthöhe = max. Gesamthöhe
- Fassadenhöhe gem. Art. 71



- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 3
- Gesamthöhe gem. Art. 70 Abs 2

Anhang 3: Skizze zu Art. 20, Wohn- und Arbeitszone

ÜZ gemäss Art. 20 Abs. 2: Nutzungsübertragung gemäss Art. 20 Abs. 3:



Anhang 4: Zone für öffentliche Zwecke (Art. 28 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzung	ES ¹
1	Ännige - Zil	Schul- und Wohnzentrum	II
2	Rüti-Matte	Schiessstand	III
3	Schache bei der Rüti	Scheibenstand, Freizeit und Bildung	III
4	Industriestrasse	Feuerwehr / Werkhof und allfällige weitere öffentliche Bedürfnisse	III
5	Mühlering	Für Bedürfnisse der ref. Kirchgemeinde, Parkplätze Alterswohnheim	II
6	Muoshof	Bildung, Sport, Kultur und Freizeit, Pflege und Betreuung, Wohnformen aller Art für Wohnen im Alter sowie mit diesen Nutzungen zusammenhängende Einrichtungen und Dienstleistungen	II
7	Zwingstrasse	Lagergebäude	II
8	Büntmättli	Bildung	II
9	Chirchrain	Für Bedürfnisse der kath. Kirchgemeinde / Friedhof	II
10	Allmändli	Öffentlicher Parkplatz, Markt und Viehschau	III
11	Eischache	Bildung	II
12	Ober Ei	Bildung, Sport	III
13	Usserhofmatt	Suchttherapiezentrum mit arbeitsagogischen ² Nutzungen	III

¹ ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

² Arbeitsagogik = Professionelles Leiten und Begleiten von Menschen bei der Arbeit

Anhang 5: Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 29)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zweck
1	Bühlacher	Familiengärten und Kleintierhaltung
2	Ober-Ei	Gebäude und Aussenraumnutzung für Jugendvereine
3	Rümligegge	Öffentlicher Spielplatz
4	Ettisbühl	Öffentlicher Spiel- und Badeplatz mit Kiosk, Garderoben, Duschen, WC und Veloparkplatz

Anhang 6: Naturschutzzonen (Art. 52 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Parz. Nr.	Art
Regionale Bedeutung			
1	Munistei	621	Kleinseggenried
2	Tannacherweid	839	Kleinseggenried, Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Wald
3	Schwand	631	Kleinseggen-/Pfeifengrasried
4	Mühlacher	605, 607, 955	Kleinseggen-/Hochstaudenried
5	Scheibenstand	1937	Weiber mit Binsen, Röhricht und Schwimmblattvegetation, Verbuschungsgürtel und Ruderalflächen mit Reptilien und Insektenstandort
6	Elektrizitätswerk	243	Naturreservat Steiner
7	Breitschache	826	Hochstauden-/Pfeifengrasried
8	Fluck	881	Waldweiher mit Röhricht und Schwimmblattvegetation, naturnahe Steil- und Flachufer, Amphibiengewässer
8a	Usserhofmatt	536	Naturnaher Weiher mit Verlandungszone
Lokale Bedeutung			
9	Mittler Schwand	634, 606	Kleinseggenried
10	Eggstücke	634	Feuchtgebiet
11	Holzgut	585	Kleinseggen-/Hochstaudenried
12	Waldwiese am Rümli	585	Kleinseggen-/Hochstaudenried, Wald
13	Chänzeli	704, 706	Artenreiche Wiese mit besonderen Pflanzenvorkommen
14	Rütiwäge	220	Grosseggen-/Hochstaudenried
15	Stiereweid	106	Hochstaudenried
16	Charehus	94	Hochstaudenried
17	Chesslerhüsli	1178, 1179	Halbtrockenrasen (nährstoffreich)
18	Schlifferhüslibach	1161	Biotop mit Weiher
19	Schwelli	478	Biotop mit Weiher und Trockenstandorten
20	Fore	1020	Pfeifengraswiese
21	Schwyzerhöfli	1020	Pfeifengraswiese
22	Buggeringe	925	Ried
23	Buggeringe	925	Ried

Anhang 7: Geschützte Naturobjekte und schützenswerte Einzelbäume (Art. 55, Art. 56 BZR)

Nr.	Ort	Art
Geschützte Naturobjekte		
1	Dachstock katholische Kirche	Wochenstubenquartier des Grossen Mausohrs; Objekt von regionaler Bedeutung
Schützenswerte Einzelbäume		
2	Ännige	Linde, Moosmättli
3	Schützenhaus	Baumreihe (Kastanien)
4	Margel	3 Einzelbäume (Nussbäume)
5	Buggeringe	Baumreihe (Eiche, Esche, Kirsche)
6	Buggeringe	Eiche
7	Buggeringe	Linde
8	Schürhof	Eiche
9	Egg	Baumgruppe (Linde, Bergahorn)
10	Schwarzenbergstrasse	Europäische Lärche
11	Schwarzenbergstrasse	Gemeine Hain- oder Weissbuche
12	Schwarzenbergstrasse	Gemeine Hain- oder Weissbuche
13	Martinsgasse	Gemeine Rosskastanie
14	Schulhaus Eischachen	Stieleiche
15	Gartenstrasse Kindergarten	2 Rosskastanien, 1 Kirschkpflaume, 1 Walnuss-Obstgehölz
16	Oberei	Eiche
17	Gartenstrasse	Blutbuche
18	Mühlering	Blutbuche
19	Ennige	Holländische Linde
20	Widacherring	Holländische Linde
21	Feld	Holländische Linde
22	Hellbühlstrasse	Holländische Linde
23	Hellbühlstrasse	Kalifornische Weihrauchszeder
24	Gartenstrasse	Krimlinde
25	Martinsgasse	Krimlinde
26	Allmändli	Krimlinde
27	Allmändli	Krimlinde
28	Luegete	Linde
29	Bodematt	Mammutbaum
30	Luzernerstrasse	Robinie, Scheinakazie
31	Luzernerstrasse	Robinie, Scheinakazie
32	Bodematt	Rotbuche
33	Bodematt	Rotbuche
34	Schwarzenbergstrasse	Rotbuche
35	Schwarzenbergstrasse	Rotbuche

36	Schwarzenbergstrasse	Ulme
37	Bahnhofstrasse	Walnuss-Obstgehölz
38	Bahnhofstrasse	Walnuss-Obstgehölz
39	Schwarzenbergstrasse	Walnuss-Obstgehölz
40	Oberei	Eiche
41	Blatten	Kastanienbaum
42	Mühlering	Zypresse
43	Blatten	Kastanienbaum
44	Blatten	Kastanienbaum

Anhang 8: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 63 BZR)

Nr.	Bezeichnung, Fläche	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Hurdacher 33.3 a	Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der ES II. Gewährleistung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des westlich angrenzenden Landes. Berücksichtigung der Gefahrensituation.
2	Spahau	<ul style="list-style-type: none"> - Aufzeigen einer guten Erschliessung und Anbindung an die Kantonsstrasse für Lkw, MIV, Velo- und Fussverkehr, übersichtliche Areal-Zufahrt; Sicherstellung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. - Aufzeigen der internen Arealerschliessung mit guter Flächeneffizienz. - Sicherstellung einer attraktiven Wanderwegführung entlang des Kanals. - Regelung der Baubereiche und Etappierung. - Gute landschaftliche Eingliederung des Areals: dem Ort angepasste Form und Fassadengestaltung bei Neubauten, qualitätsvolle Zonenrandbepflanzung. - Bach-Umlegung mit naturnaher Gestaltung. - Umgang mit erhaltenswertem Pumphäuschen.

Anhang 9: Auszug aus dem Bericht Geotest vom 10.10.2000 (Art. 49)

Das geotechnische Gutachten muss neben den erforderlichen Stabilitätsnachweisen folgende Punkte berücksichtigen und das geplante Bauwerk ist auf diese hin zu prüfen. Die Prüfung muss sowohl für den Bau als auch für den Endzustand erfolgen:

- Keine Bauten und Anlagen erstellen oder erweitern, die auf Bodenbewegungen besonders empfindlich sind (z.B. Bauten mit grosser Ausdehnung quer zum Hang etc.).
- Ungünstige Hanganschnitte und/oder Lastenverteilungen sind zu vermeiden oder entsprechend zu sichern.
- Nach Möglichkeit Foundation auf Fels oder Foundation des Gebäudes unter die Gleitfläche der Rutschung. Allenfalls Hangvernagelung oder ähnliches Verfahren bis unter die Gleitfläche zur Erhöhung der Hangstabilität.
- Ist eine Foundation unter die Gleitfläche nicht möglich, ist ein statisches Konzept und eine Foundation zu wählen, bei denen geringe Bewegungen zu keinen Schäden führen. Das Gebäude ist vorteilhaft in monolithischer Bauweise auf einer steifen Bodenplatte oder das Untergeschoss als steifer Stahlbetonkasten auszubilden. Anbauten sind immer statisch einwandfrei zu trennen.
- Meteorwasser, angeschnittene Hangsickerwässer und dergleichen sind bis zur Sammelleitung dicht abzuleiten (keine Versickerung von Meteorwasser).
- Beim Übergang von Leitungen ins Haus sind Kontrollschächte zu erstellen.
- Während des Baus sind die Arbeiten entsprechend dem durch die SIA-Normen 160 und 191 vorgeschriebenen Sicherheitsplan auszuführen.
- Für Gebäude sollte mit erhöhten Erddrücken gerechnet werden.
- Die Überwachung der Bewegungen während und eine gewisse Zeit nach dem Bau ist zu gewährleisten.

Anhang 10: Geschiebesammler mit unterhalt durch die Gemeinde (Art. 33)

Geschiebesammler	Grundstück Nr.
Allmend	2119
Allmendli	280
Kirchfeldli	453
Grabacker	549
Ännigen	1752
Luegeten	707 / 708
Zeughaus	973 / 1717
Ei-Strasse	1025 / 1706
Witenthor	1039