

GEMEINDE EGOLZWIL

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

15. November 2023 – öffentliche Auflage

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Nutzungsplanung:
- Bau- und Zonenreglement
 - Zonenplan Siedlung, M 1:2'500
 - Zonenplan Landschaft, M 1:5'000
 - Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:2'500
- Richtplanung:
- Teilrichtplan Fusswege, M 1:4'000
- Dokumentation:
- Beilage 1: Quartieranalyse
 - Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
 - Beilage 3: Kapazitätsnachweis
 - Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
 - Beilage 5: Analyse Gestaltungspläne
 - Beilage 6: Plan Aufhebung Baulinien, M 1:2'000

Hinweis: Blau = Änderungen gegenüber Eingabe zur Vorprüfung und Mitwirkung

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Egolzwil
Dorfchärn
6243 Egolzwil
www.egolzwil.ch

BEARBEITUNG

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

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	Oktober 2022
Kantonale Vorprüfung:	Dezember 2022
Öffentliche Auflage:	20. Nov. - 19. Dez. 2023
Beschlussfassung:	
Genehmigung:	

INFORMATION

Projektnummer:	91924
Bearbeitet durch:	Andreas Lingg, Markus Burkhalter

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN	5
1.1.	Übergeordnete Planung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Ziele	6
1.4.	Organisation	6
1.5.	Verfahren	6
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	7
2.1.	Vorgaben	7
2.2.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	7
2.3.	Einteilung Bauzonen	11
3.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	17
3.1.	Allgemeines	17
3.2.	Zonenbestimmungen	18
3.3.	Bauvorschriften	21
3.4.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	23
3.5.	Anhang	23
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	25
4.1.	Übersicht über die Änderungen	25
4.2.	Allgemeines	25
4.3.	Anpassungen Bauzonen	26
4.4.	Weitere Anpassungen	37
4.5.	Bauzonenkapazität	37
4.6.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	38
5.	Begleitende Massnahmen	39
5.1.	Umgang mit Sondernutzungsplänen	39
5.2.	Aktualisierung Teilrichtplan Fusswege	39
5.3.	Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)	40
5.4.	Anpassung und Aufhebung Baulinien	40
6.	Verfahren und Änderungshistorie	42
6.1.	Öffentliche Mitwirkung	42
6.2.	Kantonale Vorprüfung	43
6.3.	Öffentliche Planaufgabe	46
6.4.	Beschlussfassung	46
6.5.	Genehmigung	46

ABKÜRZUNGEN

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

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Übergeordnete Planung

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

Vorgaben RPG,
PBG

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

Neue Baubegriffe

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

Bauzonenkapazität

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

Anpassungsbedarf

1.2. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung stammt aus dem Jahr 2013. Mit dieser Revision wurde bereits ein teilweiser Systemwechsel vollzogen, indem die Geschossigkeit durch die Fassadenhöhe ersetzt wurde. Seitdem wurde 2019 eine Änderung am Bau- und Zonenreglement vorgenommen.

Letzte Revision

Die Gemeinde Egolzwil verfügt über ein Siedlungsleitbild «light» mit Beschluss vom 22. Juni 2009. Dieses wurde im Jahr 2012 leicht angepasst. Das Siedlungsleitbild befasst sich mit dem räumlichen Umsetzungsprogramm, welches die längerfristige raumplanerische Entwicklung der Gemeinde Egolzwil zur Aufgabe hat. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Herausforderungen wurden grundlegende Anpassungen und Präzisierungen notwendig. Die Gemeinde startete im Februar 2020 zusammen mit einer Ortsplanungskommission mit der Überarbeitung der strategischen Grundlage. Das neue Siedlungsleitbild wurde im Frühling 2021 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und zur Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen eingegeben. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 14. März 2022. Das Siedlungsleitbild macht strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren und bildet die strategische Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Siedlungsleitbild

Der Erschliessungsrichtplan stammt aus dem Jahre 2012. Er ist insofern aktuell, als keine Gebiete neu erschlossen werden müssen. Der separate Teilrichtplan Fusswege wird auf den aktuellen Umsetzungsstand gebracht und mit jenen Fusswegverbindungen ergänzt, welche gem. Siedlungsleitbild zukünftig realisiert werden sollen.

Erschliessungs-
richtplan

1.3. Ziele

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

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 2015
3. Einführung des neuen Baurechts gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
4. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem neuen Siedlungsleitbild von 2022
5. Ausscheidung der Gewässerräume (innerhalb und ausserhalb der Bauzone)
6. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen

1.4. Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab Februar 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitz	Pascal Muff, Gemeindepräsident
Mitglieder	Adolf Kreienbühl, Gemeinderat Bau und Infrastruktur Inge Lichtsteiner, Vertreterin CVP Josef Mathis, Vertreter FDP Tobias Knüsel, Vertreter Bevölkerung Oliver Amrein, Vertreter Bevölkerung Roger Frey, Tagmar AG, beratende Funktion Milena Schärli, Bauverwalterin, Protokoll
Planer	Burkhalter Derungs AG, Andreas Lingg, Markus Burkhalter

1.5. Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Verabschiedung Gemeinderat zur Mitwirkung und Vorprüfung	Oktober 2022
Kantonale Vorprüfung	Dezember 2022
Präsentation und Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung	18. Oktober 2022
Öffentliche Mitwirkung	Herbst 2022
Durchführung Mitwirkungsgespräche	Januar 2023
Bereinigungsbesprechung während Vorprüfung	Mai/Juni 2023
Bearbeitung nach öffentlicher Mitwirkung	Sommer 2023
Anpassung und Bereinigung nach kantonalen Vorprüfung	Sommer 2023
Öffentliche Auflage (30 Tage)	Nov./Dez. 2023
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	anschliessend
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Vorgaben

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

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

Nutzungsziffer

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

Gesamthöhe

Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt PBG § 122 vor. Bis 11 m Gesamthöhe gelten 4 m, bis 14 m sind es 5 m und bis 17 m sind 6.5 m Abstand einzuhalten.

Grenzabstand

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

Verkehrszonen

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

Ausscheidung Gewässerräume

2.2. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

2.2.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.

Unterteilung

Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet den Grundwert.

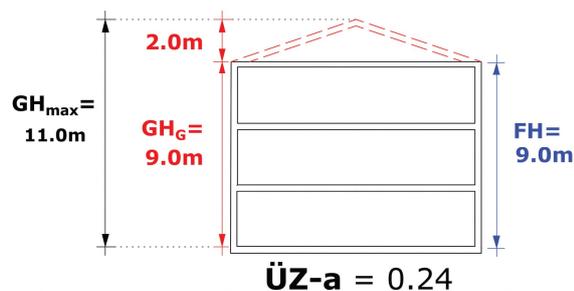
ÜZ-Hauptbauten

ÜZ-Nebenbauten	Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart.
Einstellhallen	Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden.

2.2.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Gesamthöhe	Sie bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten – ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition siehe Kap. 2.1 oder § 138 PBG, vgl. auch Art. 49 und Anhang 1 des BZR). In Kombination mit der ÜZ für Hauptbauten bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. dessen Körnung und Dichte.
Fassadenhöhe	Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 49 - 51.
Abgrabungen	Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. D. h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass. Dies verdeutlicht die Skizze in Anhang 5 des BZR.
Talseitige Fassadenhöhe	Aufgrund der Lage am Südhang werden in Egolzwil die Vorgaben zur Gebäudehöhe gegenüber den gesetzlichen Vorgaben verschärft. So soll die max. Gebäudehöhe in gewissen Zonen nicht parallel zum Terrain verlaufen (vgl. «Gesamthöhe»), sondern talseitig fixiert sein. Das BZR definiert dazu eine talseitige Fassadenhöhe (vgl. Tabelle in Anhang 1). Diese gibt den höchsten Punkt der Dachkonstruktion – gemessen an der talseitigen Fassade – für das ganze Gebäude vor. Dieser Punkt spannt eine horizontale Ebene Richtung Hang auf, welche nicht überschritten werden darf. Die Fassadenhöhe wurde in Egolzwil bereits in der letzten Ortsplanungsrevision 2013 talseitig fixiert.

Beispiel W2b:



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

Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

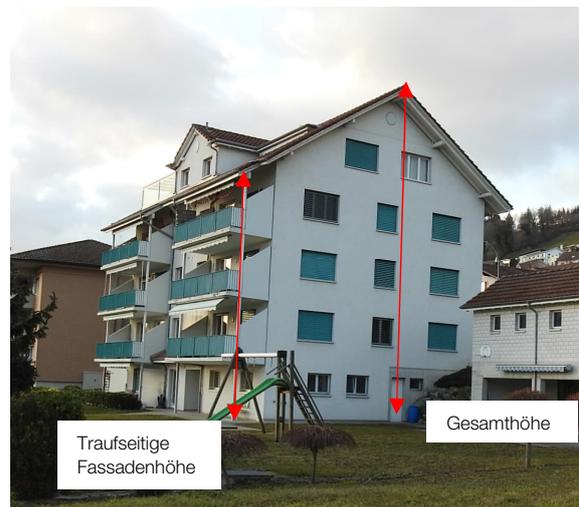


Abb. 2: Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

2.2.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. D. h. für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

Gleichbehandlung verschiedener Dachformen

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2b)	Voraussetzungen
ÜZ-a	<p style="text-align: center;">ÜZ-a = 0.24</p>	<p>Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel und mindestens zweiseitig geneigten Dächern erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe (GH_{max}) am First um 2.0 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen (vgl. BZR Art. 49).</p>
ÜZ-b	<p style="text-align: center;">ÜZ-b = 0.27</p>	<p>Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (vgl. BZR Art. 51).</p> <p>Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt).</p>
	<p style="text-align: center;">ÜZ-b = 0.27</p>	<p>Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gem. PBG § 139 (alt) (vgl. BZR Art. 50).</p>
ÜZ-c	<p style="text-align: center;">ÜZ-c = 0.30</p>	<p>Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. D. h. die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3.0 m unterschritten (vgl. BZR Art. 8 Abs. 3; Art. 49 Abs. 2).</p>

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.2.4. Unterschied zu bisheriger Messweise der Gebäudehöhe

Bisher: Anreiz für den Bau eines Flachdachs

Wie in Kapitel 1.2 erwähnt, wurde in Egozwil bereits 2013 ein teilweiser Systemwechsel vollzogen, indem die Geschossigkeit durch eine talseitige Fassadenhöhe ersetzt wurde (vgl. Art. 6 BZR bisher). Zusammen mit den Vorgaben in Art. 29 BZR bisher ergab sich der höchste Punkt des Gebäudes, welcher die zulässige talseitige Fassadenhöhe um nicht mehr als 2.5 m übersteigen durfte. Zudem war für den Bereich über der talseitigen Fassadenhöhe ein Rücksprung in einem Winkel von 45° einzuhalten. Damit bestand bisher ein gewisser Anreiz, ein Gebäude mit einem Flachdach zu realisieren (vgl. Abb. 3).

Neu: Gleichberechtigung der Dachformen

Mit der Einführung des neuen Systems sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen möglichst gleichgestellt werden. Wie obenstehend ausgeführt, wird ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche über eine höhere ÜZ kompensiert. Wichtiger Bestandteil dieses auf die Gleichberechtigung bedachten Systems ist die Begrenzung von Flachdachbauten auf den Grundwert der Gesamthöhe (vgl. Abb. 4). Damit fällt die leichte Bevorzugung von Flachdächern zukünftig weg.

Neu: Bergseitige Fassadenhöhe unabhängig von Gebäudetypologie

Mit der neuen Systematik werden zudem die Auswirkungen für die dahinterliegende Nachbarschaft begrenzt. Relevant für die Aussicht ist vor allem die wahrnehmbare bergseitige Fassadenhöhe. Wie Abb. 4 entnommen werden kann, wird diese zukünftig bei sämtlichen Gebäudetypologien in einem ähnlichen Rahmen liegen. Im Gegensatz dazu konnte die bergseitige Fassade bei Flachdachbauten heute um 2.5 m höher ausfallen (vgl. rote Markierung in Abb. 3).

Hinweis

Wie in Kap. 2.2.2 ausgeführt, wird die talseitige Fixierung der Fassadenhöhe gem. bisherigem System für alle Zonen am Hang übernommen.

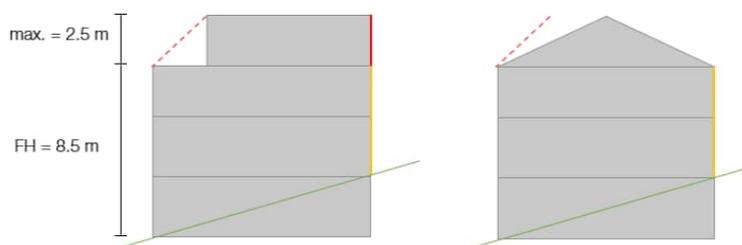


Abb. 3: Anreiz für den Bau eines Flachdachs gem. BZR bisher

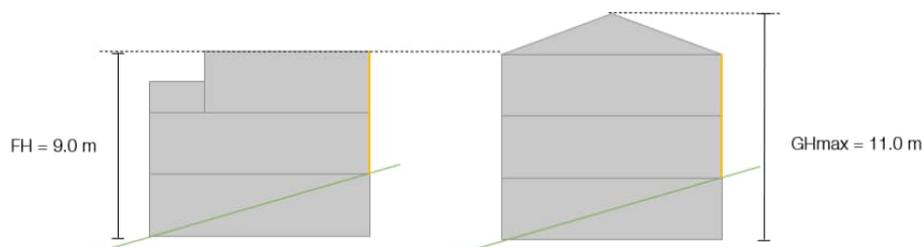


Abb. 4: Gleichberechtigung zwischen den Bautypologien gem. BZR neu

2.2.5. Regelung von gemischten Nutzungen

Restriktiver Wohnanteil bisher

In der heutigen «gemischten Zone für Arbeiten und Wohnen» gelten sehr restriktive Vorgaben bzgl. Wohnnutzung – analog einer reinen Arbeitszone (Wohnungen nur in

Zusammenhang mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zulässig). Diese Vorgaben werden in vorliegender Gesamtrevision überarbeitet und an die heutigen Herausforderungen angepasst, wobei der restriktive Wohnanteil in der Wohn- und Arbeitszone 2 beibehalten wird (vgl. Kap. 2.3.4, 3.2 und 4.3.3).

In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten neu zu regeln. Dazu werden in der Wohn- und Arbeitszone zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. D. h. die max. zulässige Wohnnutzung auf dem Grundstück wird durch die ÜZ und Gesamthöhe gem. Typ 1 festgelegt. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

Zwei ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

Die Umsetzung erfordert nicht zwingend die Erstellung von zwei Bauten. Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden, in welcher die Nutzungen frei angeordnet werden können. So kann z. B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus ÜZ-Typ 1 und ÜZ-Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden (vgl. folgende Abbildung gem. Anhang 4 BZR). Das Verhältnis der max. zulässigen Nutzungen bleibt dabei unverändert.

Flexible Nutzungsanordnung

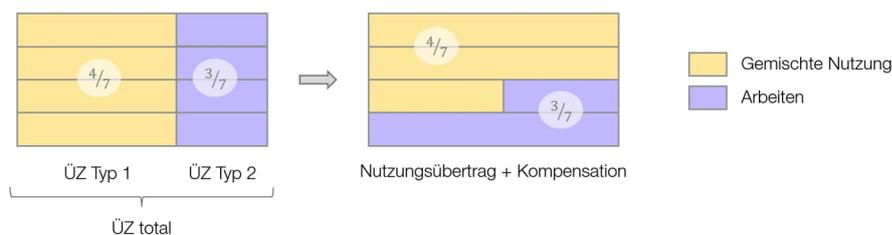


Abb. 5: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag. Die Verhältniszahl gibt die max. Anteile ÜZ Typ 1 und Typ 2 wieder (Bsp. Wohn- und Arbeitszone 1).

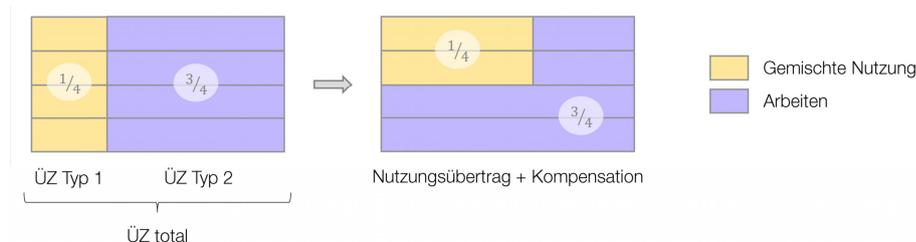


Abb. 6: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag. Die Verhältniszahl gibt die max. Anteile ÜZ Typ 1 und Typ 2 wieder (Bsp. Wohn- und Arbeitszone 2).

2.3. Einteilung 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 folgenden Grundsätzen.

Anpassung Zonenplan gem. Quartieranalyse und Entwicklungsstrategie

2.3.1. Grundsätze

Zentrumszonen	In den Kernzonen ist der bauliche Bestand bzgl. der Baumasse relativ heterogen. Die Festlegung einheitlicher ÜZ-Werte und Gesamthöhen wird der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht gerecht. Zudem besteht an diesen Lagen ein gesteigertes öffentliches Interesse, welches im Einzelfall auch höhere Dichten oder spezifische bauliche Entwicklungen verlangt. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird daher zumindest teilweise verzichtet. Bauvorhaben müssen v. a. qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.
Erweiterung Kernzonen	Kernzonennahe Flächen, welche Zentrumsfunktion übernehmen können, in denen die bauliche Dichte hoch sein darf oder die Festlegung von einheitlichen Nutzungs- und Baumassen schwierig ist (z. B. grosse ÜZ im Bestand), werden ebenfalls der Kernzone zugeschlagen.
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 auf vielen Grundstücken nicht konsumiert wurde und die Bebauung dadurch deutlich lockerer ist, als dies rechtlich möglich wäre.
Innenentwicklung	Die Gemeinde Egolzwil möchte die bauliche Innenentwicklung fördern. Dabei konzentriert sich die Entwicklung auf geeignete Lagen mit gutem Entwicklungspotential. Bauzonen in Zentrumsnähe erhalten ein höheres Entwicklungspotential. In den EFH-Quartieren soll eine massvolle Entwicklung stattfinden. Im Rahmen der Innenentwicklung wird grosser Wert auf eine qualitative Entwicklung und die Baukultur gelegt.
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 (GP)	Bestehende Gestaltungspläne werden nach Möglichkeit an das neue Recht angepasst oder aufgehoben. Sie übersteuern nur in wenigen Fällen die Festlegungen der Grundnutzung und haben damit – gerade in den Wohnzonen – nur geringen Einfluss auf die Zonenzuordnung im Zonenplan. Wo dies für die Aufhebung eines alten Gestaltungsplans notwendig ist, wird die Siedlungsstruktur aus dem Gestaltungsplan in den Zonenplan übernommen (vgl. z. B. Gebiet Baschimatt, Kap. 4.3.4).
Quartierweise Entwicklungsstrategie	Mit der Quartieranalyse wurde für jedes einzelne Quartier die heutige Situation untersucht und eine spezifische Entwicklungsstrategie festgelegt (vgl. Beilage 1).
Kompensation	Ein allfälliger Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche infolge Ausscheidung von Verkehrs- oder Grünzonen wird grundsätzlich durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ kompensiert.

2.3.2. Unterteilung der Kernzonen

Die Kernzonen decken die wichtigen öffentlichen Räume mit Zentrumscharakter ab, welche nicht der öffentlichen Zone angehören. Die bisherige Unterteilung der Zentrumszonen in eine Dorfzone nördlich bzw. eine Kernzone südlich der Kantonsstrasse entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Begebenheiten. Es werden entsprechend zwei Kernzonen unterschieden:

Die Kernzone A deckt das historisch gewachsene Dorfzentrum ab, welches sich im Bereich zwischen der Gemeindeverwaltung, der Dorfkreuzung und dem Gebiet Dorf befindet. Sie dient in erster Linie dem Strukturerthalt und trägt zur Zentrumsbildung und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung bei. Zudem wird durch die Kernzone A der öffentliche Raum gestärkt. Die bestehenden Qualitäten sollen erhalten werden. Es gelten folgende Grundsätze:

Kernzone A

- Baumasse und Gebäudevolumen werden auf eine gute Eingliederung sowie auf die Stärkung des Dorfkerns abgestimmt.
- Neu- und Ersatzbauten orientieren sich an den identitätsstiftenden Siedlungsstrukturen, gliedern sich in Form und Gestaltung in den Bestand ein und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet.
- Hauptbauten sind mit Satteldächern auszustatten. Zudem müssen sich die Gebäude zum öffentlichen Raum orientieren und es sind Vorgärten und -plätze anzulegen.
- Bestehende Arbeits- und publikumswirksame EG-Nutzungen werden gesichert. In den gekennzeichneten Gebieten sind bei Neu- und Ersatzbauten die Erdgeschosse zur Dorfstrasse hin mindestens zur Hälfte mit Arbeits-, Dienstleistungsnutzungen oder öffentlichen Nutzungen zu belegen.

Eine der letzten unbebauten Flächen der Gemeinde findet sich im Gebiet Dorfmatte (Parz. Nr. 431). Sie eignet sich für eine bauliche Innenentwicklung, wobei mit der Zuordnung zur Kernzone A eine hohe Qualität bei einer zukünftigen Bebauung sichergestellt werden soll.

Die Kernzone B umfasst einen etwas weiter gefassten Raum angrenzend an die Kernzone A sowie entlang der Kantonsstrasse. Sie bezweckt die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerns. Der Kernzone B zugeordnet werden die neueren Quartiere, die hauptsächlich dem Wohnen und weniger dem öffentlichen Aufenthalt dienen. Aufgrund der zentralen Lage können diese Quartiere dennoch Zentrumsfunktion übernehmen, die bauliche Dichte darf hoch sein. Ebenfalls der Kernzone B zugeordnet werden die grösseren Mehrfamilienhäuser an der Nebiker- und Wauwilerstrasse. Teilweise besteht in diesen Bereichen ein Innenentwicklungspotenzial (vgl. SLB, Kap. 5).

Kernzone B

2.3.3. Herleitung der Werte für die Gesamthöhe

Die Werte für ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse der heutigen Bauzonen hergeleitet (vgl. Quartieranalyse Beilage 1). Diese führte zu folgenden Ergebnissen:

Bestandesanalyse

Für die Kernzone A wird keine fixe Gebäudehöhe festgelegt. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und sind auf eine gute Eingliederung auszurichten. In der Kernzone B wird eine maximale Fassadenhöhe (Grundwert) von 13.0 m und eine max. Firsthöhe (Gesamthöhe) von 15.0 m vorgegeben. Die Gebäudehöhen orientieren sich damit am Bestand der Mehrfamilienhäuser in diesem Gebiet. In der

Kernzonen A und B

Kernzone A gilt eine Satteldachpflicht, in Kernzone B sind sowohl Sattel- als auch Flachdächer zulässig.

Wohnzone W2

Die Wohnzonen W2a und b decken sämtliche Quartiere der bisherigen Wohnzone B ab. Grundsätzlich werden die bisher max. zulässigen Gebäudehöhen von 11.0 m übernommen: Der Grundwert wird auf 9.0 m festgelegt, die maximale Gesamthöhe beträgt 11.0 m.

Die Quartieranalyse hat ergeben, dass bei einer Orientierung an den bisherigen Möglichkeiten auf diversen Parzellen Reserven bzw. Ausbaupotenziale bestehen, weil die heutigen Möglichkeiten nicht überall ausgereizt wurden. Eine Unterteilung in verschiedene Zonen wurde in der Ortsplanungskommission diskutiert, insgesamt wird jedoch der Gleichberechtigung zwischen den Quartieren – analog zur heutigen Zonierung – ein grosses Gewicht beigemessen.

Am Hang (Wohnzone W2a) wird die Fassadenhöhe talseitig fixiert, in der Ebene (Wohnzone W2b) nicht. Alle übrigen Nutzungsmasse unterscheiden sich in den beiden Zonen nicht.

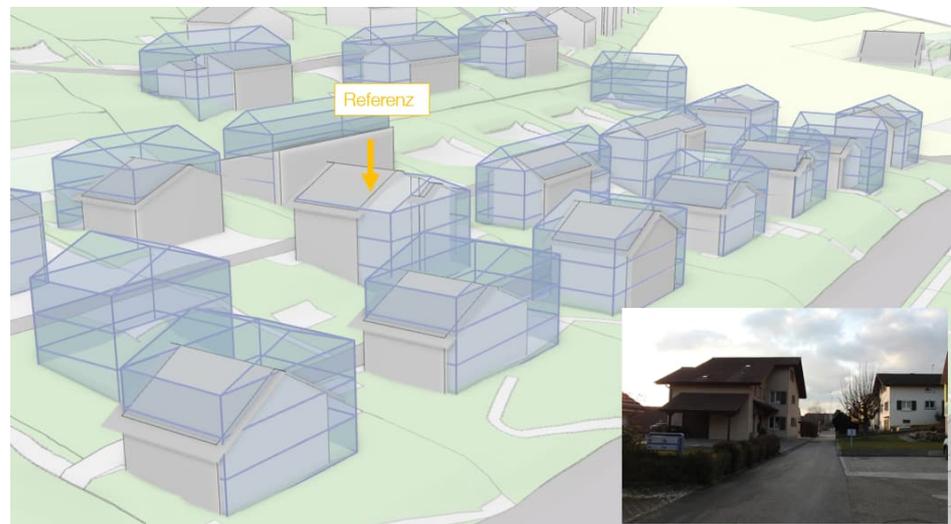


Abb. 7: Ausbau-Reserven sind in diversen Quartieren bereits bisher vorhanden: Visualisierung Steinacher gem. bisherigen Vorgaben BZR (Fassadenhöhe = 8.5 m, Gesamthöhe = 11.0 m)

Wohnzonen W3

In der Wohnzone W3 wird der Grundwert mit 11.0 m festgelegt. Die Firsthöhe darf max. 13.0 m betragen. Die Zone bildet die beiden MFH im Gebiet Gehren ab. Alle übrigen Quartiere der heutigen Wohnzone A werden neu der Kernzone oder der Mischzone zugeordnet.

Wohnzonen W4

Die Wohnzone W4 ersetzt die bisherige Wohnzone Allmend 1, welche nach Gestaltungsplan geplant und überbaut wurde. Die realisierten Mehrfamilienhäuser können mit einer Fassadenhöhe von 16.0 m baurechtlich abgebildet werden. Aufgrund der Flachdach-Bauweise kann auf das Festlegen einer höheren max. Gesamthöhe ($GH_{max.}$) verzichtet werden.

Wohn- und Arbeitszonen, WA

Die Gebäudehöhen orientieren sich in beiden Mischzonen am Bestand bzw. an den bisherigen Möglichkeiten. Sie werden auf 11.0 m (Grundwert), bzw. 13.0 m (max. Gesamthöhe) begrenzt. Die bisherige Wohnzone A im Gebiet Oberdorf wird aufgrund der heutigen Nutzungen neu der Wohn- und Arbeitszone 1 zugeteilt. Die Gebäudehöhen entsprechen denjenigen, welche in einer reinen Wohnzone an dieser Lage festgelegt würden (Wohnzone W3).

In der Arbeitszone Grossmatt bestehen im rechtsgültigen BZR keine Einschränkungen bzgl. zulässiger Gebäudehöhe. Das Areal ist mit dem Industriegebiet der Gemeinde Nebikon und teilweise jenem der Gemeinde Schötz zusammengebaut. Über das gesamte Industriegebiet soll eine Höhenabstufung nach Lagepotenzial umgesetzt werden. Dazu wird die heutige Arbeitszone in drei separate Zonen unterteilt: Der östlichste Teil des Areals wird der Arbeitszone IV a mit der niedrigsten Gesamthöhe von 12.0 m zugeordnet. Sie bildet zusammen mit der Arbeitszone der Gemeinde Schötz den Siedlungsabschluss. Die mit 22.0 m höchste zulässige Gesamthöhe gilt in der Arbeitszone IV c im Westen des Industriegebiets. Die 22.0 m orientieren an der maximalen Gebäudehöhe, welche im Gestaltungsplan für Parz. Nr. 88 vorgesehen ist. Dazwischen liegt die Arbeitszone IV b mit der zulässigen Gesamthöhe von 18.0 m. Die genaue Abgrenzung kann dem Zonenplan entnommen werden.

Arbeitszone

Für alle drei Arbeitszonen gilt eine Mindesthöhe von 8.0 m, welche eingeschossige Hauptbauten zukünftig ausschliesst. Die Gesamthöhen-Werte entsprechen dem Grundwert, ein höherer Maximalwert für Satteldachbauten wird nicht definiert.

2.3.4. Überbauungsziffer

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

Hohe Abdeckung
Bestand

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. Ergänzend ist auf die Skizzen in Kap. 2.2.3 zu verweisen (Unterscheidung ÜZ-a, -b und -c).

ÜZ-a, -b und -c

Umsetzung Überbauungsziffer (ÜZ)

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

Wohnzonen

Zone	Abk.	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ NB	min	Gesamthöhe		FH tal-seitig
							GH _G	GH _{max.}	
Wohnzone 2	W2a	0.24	0.27	0.30	0.10	--	9.0 m	11.0 m	9.0 m
	W2b	0.24	0.27	0.30	0.10	--	9.0 m	11.0 m	--
Wohnzone 3	W3	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	11.0 m	13.0 m	--
Wohnzone 4	W4	0.18	0.18	0.18	0.06	9.0 m	16.0 m	--	16.0 m

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle siehe Anhang 1 BZR), ÜZ NB = ÜZ Nebenbauten, GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max.} = maximale Gesamthöhe, FH = Fassadenhöhe

Der Ansatz zur Gleichbehandlung aller Quartiere widerspiegelt sich analog zur Gebäudehöhe auch bei den ÜZ-Werten: Mit Ausnahme der Wohnzone 4, welche die nach GP realisierte Überbauung Allmend abbildet, werden für alle Zonen die gleichen Werte festgelegt. Mit einer ÜZ-a von 0.24 wird der Ausgangswert eher grosszügig festgelegt. Auch hier bestehen in vielen Quartieren Ausbaupotenziale.

Für eine grössere Flexibilität bei der Nachverdichtung bzw. der Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern hin zum Mehrgenerationen-Wohnen wird zudem eine hohe ÜZ für Nebenbauten (= 0.10) ermöglicht.

Mischnutzungen

In der Wohn- und Arbeitszone werden zwei Überbauungsziffern Typ 1 und Typ 2 festgelegt, um die Nutzungsanteile zu regeln (vgl. Kap. 2.2.5).

In der Wohn- und Arbeitszone 1 kann reine Wohnnutzung im Umfang einer ordentlichen Wohnzone (ÜZ-a = 0.24) realisiert werden (Typ 1). Zur Realisierung von Arbeitsnutzungen (Typ 2) kann eine zusätzliche ÜZ von 0.18 (ÜZ-a) geltend gemacht werden. Die Wohn- und Arbeitszone 1 zielt darauf ab, die bestehenden Gewerbenutzungen zu sichern, ohne die bestehenden (reinen) Wohnnutzungen schlechter zu stellen. Der insgesamt grosse Fussabdruck, der bei Realisierung von Typ 1 und Typ 2 entsteht, bildet die heutigen Verhältnisse bei der Autogarage gut ab.

Im Gegensatz dazu liegt der Fokus der Wohn- und Arbeitszone 2 klar bei den Gewerbenutzungen. Eine reine Wohnnutzung wird in Art. 18, Abs. 2 BZR ausgeschlossen. So sind Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen vorrangig oder gleichzeitig mit der Wohnnutzung zu realisieren. Der mögliche Wohnanteil (Typ 1) wird mit einem ÜZ-Wert von 0.10 (ÜZ-a) tief gehalten. Für Arbeitsnutzungen (Typ 2) kann eine hohe, zusätzliche ÜZ von 0.30 geltend gemacht werden. Die Wohn- und Arbeitszone 2 ist insgesamt mit einem grossen Anreiz zur Realisierung von Arbeitsnutzungen ausgestattet und vermag die teilweise hohen ÜZ-Werte gem. Bestand abzubilden.

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 (vgl. Anhang 1 BZR).

3. 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, wo das BZR keine Festlegungen macht. Aufbau

Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Viele Artikel bleiben unverändert. Zusätzlich werden einige neue Artikel eingeführt. Zahlreiche Artikel werden obsolet, da die übergeordnete Planung gilt. Alle Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 4 zum Planungsbericht ersichtlich. Inhalt

Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen. Muster-BZR

3.1. Allgemeines

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR
2	Zuständigkeit	Übernahme Artikel gemäss MBZR
3	Qualität	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Bisher war lediglich das Konkurrenzverfahren geregelt (Art. 23, welcher in den neuen Art. 3 integriert wird).
	Abs. 3:	Dieser Absatz soll die Erstellung von qualitätsvollen Aussengeschosflächen (insb. Balkone) garantieren. Er stützt sich auf § 154a PBG. Als Richtwert gilt ein Umfang von 10 % der HNF der zugehörigen Wohnungen.
	Abs. 5:	Mit der zunehmenden Innenentwicklung gewinnt die Gestaltung von qualitätsvollen Aussenräumen an Bedeutung. Die notwendigen Nachweise sind mit dem Baugesuch zu erbringen.
4	Planungskoordination	Sicherstellung der Planungskoordination in baulich sensiblen Räumen (Voranfragepflicht bei der Gemeinde). Möglichkeit zur Begleitung eines Projekts durch die Gemeinde. Zusätzlich zur Standardformulierung wird die Voranfragepflicht auch für Änderungen bei der Dachform und -ausrichtung vorgesehen. Damit wird dem Grundsatz gem. SLB Rechnung getragen, dass sich die Dachform in die Dachlandschaft des Quartiers einordnen soll.
5	Begutachtung	Möglichkeit zum Beizug von externen Fachleuten/einer Fachkommission bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung von Qualitätsanforderungen.
6	Klimaschutz und Klimaadaptation	Neuer Artikel gem. überarbeitetem Muster-BZR des Kantons.
7	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Ersetzt den bisherigen Art. 3, welcher Bezug zur Ausnützungsziffer nahm.
8	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Die ÜZ-a bildet den Grundwert. In Kombination mit der Gesamthöhe nach Art. 49 ergibt sich daraus eine kubische Baute mit Flachdach. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 50 und 51. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden. Der zusätzliche Abs. 4 gibt der Gemeinde die Möglichkeit im Sinne der Innenentwicklung bei Bauvorhaben Einfluss zu nehmen, die eine klare Unternutzung eines Areals bzw. einer Parzelle zur Folge hätten.

9	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d. h. Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, unabhängig von der Nutzung.
10	Mindestausnützung	Hinweis auf das Erfordernis einer minimalen Ausnützung gem. § 39 Abs. 4 PBG.

3.2. Zonenbestimmungen

Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
11	Zoneneinteilung	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst.
	<i>Wohnzonen:</i>	Mit der neuen Systematik werden die Wohnzonen weiter unterteilt. D. h. die Anzahl Wohnzonen nimmt zu und deren Bezeichnungen ändern. Die generellen Bestimmungen werden neu in einem einzigen Artikel zusammengefasst. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt.
	<i>Arbeitszonen, WA:</i>	Es werden die gängigen Bezeichnungen übernommen.
	<i>Neue Bauzonen:</i>	Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden folgende neuen Bauzonen eingeführt: Grünzone Freiraum (GrF), Grünzone Gewässerraum (GrG), Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt (SFB), Zone für Sport- und Freizeitanlagen Muermatt (SFM), Verkehrszone (V).
	<i>Neue Nicht-Bauzonen:</i>	Neu sind die die Freihaltezone Gewässerraum (FrG) und die Verkehrsfläche (ÜG a-V).
	<i>Schutzonen:</i>	Die Ortsbildzone entfällt. Es gelten die Vorgaben der Landwirtschaftszone.

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
12	Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B	Die Kernzonen A und B ersetzen die bisherige Dorfzone (D) und die Kernzone (K). Art. 12 umschreibt die Regelungen, welche für beide Kernzonen gelten. Die Qualitätssicherung erfolgt über die Art. 3-5 und 12-14 BZR. <ul style="list-style-type: none"> - Neubauten und bauliche Veränderungen sind auf eine gute Eingliederung in den Bestand auszurichten. Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze müssen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen. - Die minimal geltenden Grenzabstände werden festgelegt. Eine Unterschreitung ist nachbarrechtlich zu regeln. - Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden präzisiert. - Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch Fachleute zu begutachten. - Beibehalten bzw. auch auf das Gebiet der bisherigen Kernzone ausgedehnt werden die Vorgaben zum Abbruch eines Gebäudes (erst bei Vorliegen der Baubewilligung) sowie die Möglichkeit für die Gemeinde, Unterstützungsbeiträge zur Erhaltung des Ortsbilds zu sprechen.
13	Kernzone A (KA)	Die Bestimmungen werden aktualisiert und an die Vorgaben gem. SLB und gem. Kap. 2.3.2 angepasst. Im Vergleich zur Kernzone B gelten zusätzliche Vorschriften: <ul style="list-style-type: none"> - Bestehende Arbeits- und publikumswirksame EG-Nutzungen werden gesichert. Im Zonenplan ist gekennzeichnet, in welchen Gebieten bei Neu- und Ersatzbauten die Erdgeschosse entsprechend baulich auszugestalten und zu nutzen sind.

		<ul style="list-style-type: none"> - Baumasse und Gebäudevolumen werden auf eine gute Eingliederung sowie auf die Stärkung des Dorfkerns abgestimmt. Es gibt weder eine fixe ÜZ noch eine fixe Gesamthöhe (Möglichkeit zur Innenentwicklung, Flexibilität bei unterschiedlichen Parzellengrössen, usw.). - Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet. - Hauptbauten sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Dachneigung von mind. 25 Grad und max. 45 Grad auszustatten.
14	Kernzone B (KB)	<p>Die Bestimmungen werden aktualisiert und an die Vorgaben gem. SLB und gem. Kap. 2.3.2 angepasst. Im Vergleich zur Kernzone A gilt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumasse und Gebäudevolumen für Hauptbauten mit reiner Wohnnutzung sind in Anhang 1 vorgegeben. Für Nicht-Wohnnutzungen kann ein ÜZ-Bonus bewilligt werden, wenn diese zur Belegung des Ortskerns beitragen. Der Bonus darf nicht zu Wohnzwecken verwendet werden.
15	Wohnzone (W)	<p>Die allgemeinen Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Artikel zusammengefasst. Dieser verweist auf die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des BZR. Mit der Umsetzung der neuen Zoneneinteilung werden die bisherigen Artikel zu den Wohnzonen (Wohnzone B, Gebiet Weid; Wohnzone Allmend 1 und 2) sowie die Übersichtstabelle der Grundmasse (Art. 6) obsolet und daher gestrichen.</p>
16	Erhaltungszone Wohnen (W-E)	<p>Die Erhaltungszone Wohnen umfasst die Parzellen Nrn. 604, 630, 634-636 und 467 im Gebiet Alpenblick und dient der Sicherung der Bestandeshöhen und -volumen. Mit der Zuordnung zur Erhaltungszone wird die Voraussetzung geschaffen, um den Gestaltungsplan Alpenblick aufzuheben zu können. Folgender Handlungsspielraum ist vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spielraum für gängige Aufwertungsmassnahmen (Erweiterung Balkone, innere Erschliessung, usw.) im Rahmen von 10 % der anrechenbaren Gebäudefläche.
17	Gestalterische Einheit	Der Artikel wurde aufgrund der Mitwirkung gestrichen.
17	Wohn- und Arbeitszone (WA)	<p>Für die Wohn- und Arbeitszone wird die Nutzungsverteilung dem ÜZ-System angepasst. Dazu werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt (vgl. Kap. 2.2.5). Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung. Ergänzende Skizze in Anhang 4.</p> <p>Abs. 2:</p> <p>In der Wohn- und Arbeitszone 2 gilt ein hoher Arbeitsanteil sowie eine Vorgabe zur vorrangigen Realisierung von Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen. Eine reine Wohnnutzungen wird damit ausgeschlossen.</p> <p>Abs. 6:</p> <p>Präzisierung der Vorgaben zu Lager- und Umschlagplätzen: Sie sind nur in Verbindung mit ansässigen Betriebsbauten gestattet. Zudem wird das Parkieren von LKWs im Freien eingeschränkt (landschaftlich heikle Lage, Erschliessung für LKWs nur mässig geeignet).</p> <p>Hinweis: Für reine Wohnnutzungen (nur in der Wohn- und Arbeitszone 1 zulässig) sind erhöhte Lärmschutzanforderungen zu erfüllen. Es ist ein gem. dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.</p>
18	Erhaltungszone Baschimatt (EB)	<p>Die Erhaltungszone Baschimatt umfasst die Parzellen Nrn. 214 und 631 im Gebiet Baschimatt und dient der Sicherung der Bestandeshöhen und -volumen. Mit der Zuordnung zur Erhaltungszone wird die Voraussetzung geschaffen, um den Gestaltungsplan Baschimatt aufzuheben und gleichzeitig der Lage am Siedlungsrand und angrenzend ans BLN-Gebiet gerecht zu werden. Folgender Handlungsspielraum ist vorgesehen:</p>

		Spielraum für gängige Aufwertungsmaßnahmen (Erweiterung Balkone, innere Erschliessung, usw.) im Rahmen von 10 % der anrechenbaren Gebäudefläche. Es sind zudem neu Mischnutzungen zulässig (vgl. Ausführungen unter Kap. 6.1).
19	Arbeitszone (AIV)	Die Bestimmungen werden gem. Kap. 2.3.3 präzisiert und verschärft. Zur optimalen Ausnützung des Gewerbegebiets gilt weiterhin keine Nutzungsziffer, die zulässigen Gesamthöhen werden jedoch nach Lagepotenzial festgelegt (vgl. Anhang 1 BZR). Zusätzlich werden die minimal geltenden Grenzabstände festgelegt sowie Vorgaben zur unterirdischen Parkierung (bei Bauvorhaben > 40 Parkfelder) und zur Eingliederung gemacht.
20	Sonderbauzone Kirchmatt (SK)	Die Sonderbauzone Kirchmatt wird um den Zonenzweck ergänzt, welcher die ursprüngliche Absicht der Zone sowie den strategischen Grundgedanke für eine zukünftige Weiterentwicklung beinhaltet.
21	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt (SFB)	Die Sonderbauzone Baschimatt wird gem. heutiger Nutzung in verschiedene Zonen aufgeteilt (vgl. Kap. 4.3.2) und der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben. Die neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt deckt dabei die Spezialnutzung im Bereich der «Mangerie» (Gastronomie) ab. Der Zonenzweck präzisiert zudem die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten (Seminarbetrieb zulässig, Wohnnutzungen ausgeschlossen). Aus dem Gestaltungsplan wird in Abs. 4 die Grünflächenziffer übernommen. Bauvorhaben in dieser Zone unterliegen dem Art. 4 zur Planungskoordination.
22	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Muermatte (SFM)	Neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen, welche der Realisierung eines Picknick- und Rastplatzes an der Wigger dient. Dem zunehmenden Innenentwicklungsdruck soll mit attraktiven Erholungsplätzen in der Landschaft begegnet werden.
23	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.
24	Grünzone (Gr)	Die Vorgabe gem. bisherigem Art. 6 (Tabelle Grundmasse) wird in einen separaten Artikel überführt.
25	Grünzone Freiraum (GrF)	Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von gemeinschaftlichen oder öffentlichen Freiräumen. Dies u. a. als Voraussetzung für die Aufhebung von Gestaltungsplänen. Unterirdische Einstellhallen sind zulässig, nicht aber oberirdische Einfahrten zu Einstellhallen oder andere oberirdische Erschliessungsanlagen. Ergänzung der Möglichkeit, Anlagen zur Energiegewinnung zu bewilligen, wenn sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen.
26	Grünzone Gewässerraum (GrG)	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Umsetzung Gewässerraum-Ausscheidung gem. Art. 41 GSchV (innerhalb der Bauzone).
27	Verkehrszone	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Definiert die neu ausgeschiedenen Verkehrszonen gem. § 52 PBG (vgl. Kap. 2.1).

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
28	Landwirtschaftszone (LZ)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.
29	Übriges Gebiet (ÜG)	Ergänzung der Unterscheidung von ÜG a und c.
30	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Umsetzung Gewässerraum-Ausscheidung gem. Art. 41 GSchV (ausserhalb der Bauzone).

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung
31	Naturschutzzonen (Ns)	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.
33	Naturobjekte (NO)	Ergänzung Ersatzpflanzung bei natürlichem Abgang.
34	Landschaftsschutzzone	Neuer Artikel gem. MBZR.

35	Kulturdenkmäler	Der bisherige Art. 19 (Kulturdenkmäler) wird an die Formulierung im MBZR angepasst (ausführliche Variante). Der bisherige Anhang 1 (Inventar der Kulturobjekte) wird durch das kantonale Bauinventar ersetzt.
36	Archäologische Fundstellen (AFS)	Neuer Artikel gem. MBZR.

Gefahrenzonen

Art.	Überschrift	Regelung
37-40	Diverse Artikel	Keine Änderungen.

Sondernutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
41	Gestaltungsplanpflicht	Vereinfachung: Die Vorgaben zur Gestaltungsplan-Pflicht und zu den freiwilligen Gestaltungsplänen werden in zwei separaten Artikeln abgehandelt. Die Gebiete mit Sondernutzungsplan-Pflicht sind in Anhang 3 inkl. Anforderungen aufgelistet. Abweichungen von mehr als 10 % auf die Gesamthöhe und die ÜZ gem. § 75 Abs. 1 PBG sind an das Erbringen der notwendigen Nachweise mittels Wettbewerb oder Studienauftrag gebunden. Für Einzonungen gilt gem. Strategie im Siedlungsleitbild eine GP-Pflicht (Abs. 4).
42	Freiwillige Gestaltungspläne	Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan wird für alle Zonen auf neu 2'000 m ² reduziert, um die Flexibilität im eher starren ÜZ/GH-System zu erhöhen. Die Abweichungen richten sich nach § 75 Abs. 2 PBG, die Voraussetzung dafür ist das Einhalten der Anforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG.

3.3. Bauvorschriften

Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
43	Abstellplätze für Personewagen	Ergänzung und Präzisierung der bisherigen Vorgaben: <ul style="list-style-type: none"> - Abs. 1: Vereinfachung sowie Reduktion der Normvorgabe auf 1.5 Parkplätze pro Wohnung. - Abs. 2: Möglichkeit zur Erhöhung und Reduktion der Anzahl Parkplätze bei besonderen Gründen. Die notwendigen Nachweise hat die Bauherrschaft zu erbringen. - Abs. 3: Sicherstellen einer genügenden Versorgungsinfrastruktur im Bereich Elektromobilität - Abs. 4: Unterirdische Parkierung bei Bauvorhaben mit mehr als 20 PP. - Abs. 5: Erhöhung Ersatzabgabe, Ergänzung Zweckgebundenheit sowie Aufhebung der Indexierung.
44	Mobilitätskonzept	Dieser neue Artikel schafft die Grundlage zur Einforderung von Mobilitätskonzepten bei Bauprojekten, welche bedeutende Auswirkungen auf das Verkehrsnetz haben. In einem solchen Konzept hat der Gesuchsteller den Nachweis einer verträglichen Mobilitätsabwicklung für sein Areal zu erbringen. Der Artikel basiert auf einer Vorlage von Energie-Schweiz (MIPA – Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen).
45	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	Der bisherige Art. 26 wird präzisiert. Die Bedarfsermittlung richtet sich neu nach der VSS-Norm 40065.
46	Ersatzabgabe für Spielplätze	Anpassung ans MBZR: Definition der Ersatzabgabe pro Quadratmeter fehlender Spielplatzfläche.

Abstände

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

Höhenmasse

Art.	Überschrift	Regelung
50	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	<ul style="list-style-type: none">- Die Gesamthöhe, wie sie in Anhang 1 für jede Bauzone festgelegt ist, bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise (z. B. Sattel- oder Walmdach) erhalten am Giebel bzw. First einen Zuschlag von 2.0 m auf den Grundwert. Voraussetzung sind mindestens zweiseitig geneigte Dächer und ein First, welcher im mittleren Drittel der Gebäudegrundfläche der Hauptbaute liegt.- An den Fassaden muss der Grundwert eingehalten werden. Die Fassadenhöhe ergibt sich indirekt aus der Gesamthöhe und der gewählten Dachform bzw. dem ÜZ-Typ.- Abgrabungen von mehr als 1 m sind bei der Fassadenhöhe in Abzug zu bringen. D. h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich am entsprechenden Punkt um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung (vgl. auch Skizze Anhang 5 BZR). Nicht anzurechnen sind Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 8.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen jedoch nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.- Abs. 4 bildet die Grundlage für die talseitige Fixierung der Gesamt- und Fassadenhöhe in den Wohnzonen am Hang
51	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Bei Einhaltung dieser Bestimmung kann für Schrägdachbauten die ÜZ-b geltend gemacht werden. Dazu muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. D. h. die traufseitige Fassadenhöhe reduziert sich um 1.5 m.
52	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Bei Einhaltung dieser Bestimmung kann für Flachdachbauten mit Attika die ÜZ-b geltend gemacht werden. Dazu muss das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein und darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche abdecken. Auf der rückversetzten Seite muss der Abstand zwischen Brüstung und OK Dachkonstruktion mindestens 1.5 m betragen.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art.	Überschrift	Regelung
53	Dachgestaltung	Die Formulierung wird an diejenige im MBZR angepasst. Zusätzlich wird folgendes geregelt: <ul style="list-style-type: none">- Abs. 2: Präzisierung zum Umgang mit Solaranlagen. Verweis auf entsprechende Grundlagen und Ergänzung Skizze in Anhang 6.- Abs. 3 und 4: Präzisierung Vorgaben zu Dachaufbauten bei Schrägdachbauten, bei denen die max. Gesamthöhe zur Anwendung kommt.- Abs. 5: Präzisierung zur Dachform bei Schrägdachbauten, bei denen die max. Gesamthöhe zur Anwendung kommt.- Abs. 6: Flachdächer bei Hauptbauten sind für die Retention des Regenwassers und energetisch zu nutzen.

54	Terrassenbauten	Die neuen Regelungen aus ÜZ und Gesamthöhe könnten an Hanglagen den Bau von Terrassenhäusern begünstigen. Aus diesem Grund werden in diesem neuen Artikel Vorgaben gemacht, um allfällige Entwicklungsabsichten zu kontrollieren.
55	Terrainveränderungen, Stützbauten	Ergänzung gem. MBZR. Zusätzlich Aufnahme von ingenieurbioologischen Methoden zur Anlegung von Stützmauern sowie Vorgaben zu deren Begrünung. Vorgabe zu Mauern und Einfriedungen am Siedlungsrand. Ergänzung Skizze in Anhang 7 .
56	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Anpassung der Formulierung gemäss MBZR. Ziel: Förderung einer guten Siedlungsdurchgrünung und ansprechender Siedlungsränder.
57	Zonenrandbepflanzung	Neuer Artikel zur Regelung einer ansprechenden Gestaltung des Zonenrands. Es sind Hecken Randbepflanzungen und Baumreihen zulässig.

Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
59	Technische Gefahren	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
60	Beleuchtung	Übernahme neuer Artikel gemäss Vorlage BAFU .
61	Antennen	Neuer Artikel zur Regelung von Antennenstandorten (Kaskadenmodell). Formulierung analog anderer Gemeinden.

Energie

Art.	Überschrift	Regelung
62	Anschluss Fernwärmenetz	Neuer Artikel, welcher die Voraussetzungen schafft, Grundeigentümer an den Anschluss an ein Fernwärmenetz zu verpflichten.

3.4. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
63	Gebühren	Übernahme MBZR.
64	Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	Vereinfachung sowie Aktualisierung der Verweise.
65	Schlussbestimmungen	Ergänzung Abs. 3 zur Aufhebung von Gestaltungsplänen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

3.5. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	Neue Tabelle mit den Grundmassen der einzelnen Bauzonen (ÜZ, Gesamthöhe, talseitige Fassadenhöhe, Gebäudelänge, Lärmempfindlichkeitsstufe).
2	Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	Neue Skizze zur Veranschaulichung des ÜZ- und GH-Systems mit den verschiedenen ÜZ-Typen.
3	Gestaltungsplanvorschriften (Art. 39 BZR)	Vorgaben zu neuen Gestaltungsplanpflicht-Gebieten (Allmend, Moosmatt, Gass).
4	Skizze zu Art. 17, Wohn- und Arbeitszone	Neue Skizze zur Nutzungsverteilung in der Arbeits- und Wohnzone.
5	Skizze zu Art. 50 BZR, Abgrabungen	Neue Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben bzgl. Abgrabung.
6	Skizze zu Art. 53 BZR, Dachgestaltung	Neue Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben zu Solaranlagen auf Flachdachbauten. Die Richtlinie Solaranlagen des Kantons wurde durch ein Merkblatt abgelöst, welches die Skizze nicht mehr anwendet. Die Skizze wird entsprechend aus dem

6	Skizze zu Art. 53 BZR, Dachgestaltung	Neue Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben bzgl. Dachaufbauten.
7	Skizze zu Art. 55 BZR, Terrainveränderung, Stützmauern	Neue Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben bzgl. Terrainveränderungen.

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

- Anhang 1: Verzeichnis der Kulturdenkmäler: Liste wird durch kantonales Bauinventar ersetzt.
- Anhang 2: Skizze zu bisherigem Art. 29, Abs. 3 bis 8 (talseitige Fassadenhöhe, Dachnorm).
- Anhang 4: Wegleitendes Gestaltungskonzept Allmend. Die Vorgaben sind im rechtsgültigem GP Allmend geregelt. Zusätzlich gelten die Vorgaben gem. Anhang 3 für das GP-Pflicht-Gebiet Allmend.

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Übersicht über die Änderungen

Nr.	Änderung	Kapitel
1	Allgemeines: Neue Zonen, Einteilung Wohnzonen	4.2.
2	Zoneneinteilung Zentrumszonen	4.3.1.
3	Zoneneinteilung Quartiere an Hanglage	4.3.2.
4	Zoneneinteilung Wohn- und Gewerbebezonen Süd	4.3.3.
5	Zoneneinteilung Baschimatt	4.3.4.
6	Zoneneinteilung Arbeitszonen Grossmatt	4.3.5.
7	Rastplatz Muermatte	4.3.6.

Tab. 3: Übersicht der Änderungen im Zonenplan

4.2. Allgemeines

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

Neue Zonen

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

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.

Wohnzonen

4.3. Anpassungen Bauzonen

4.3.1. Zentrumszonen

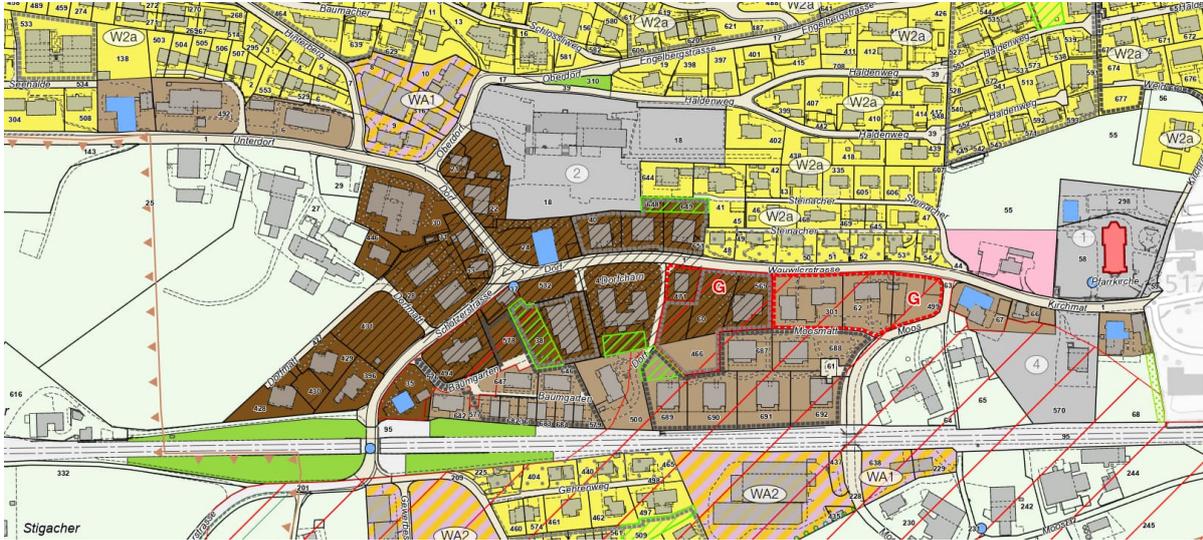


Abb. 8: Zonenplan neu, Zentrum (Kernzone A und B, Wohn- und Arbeitszone)

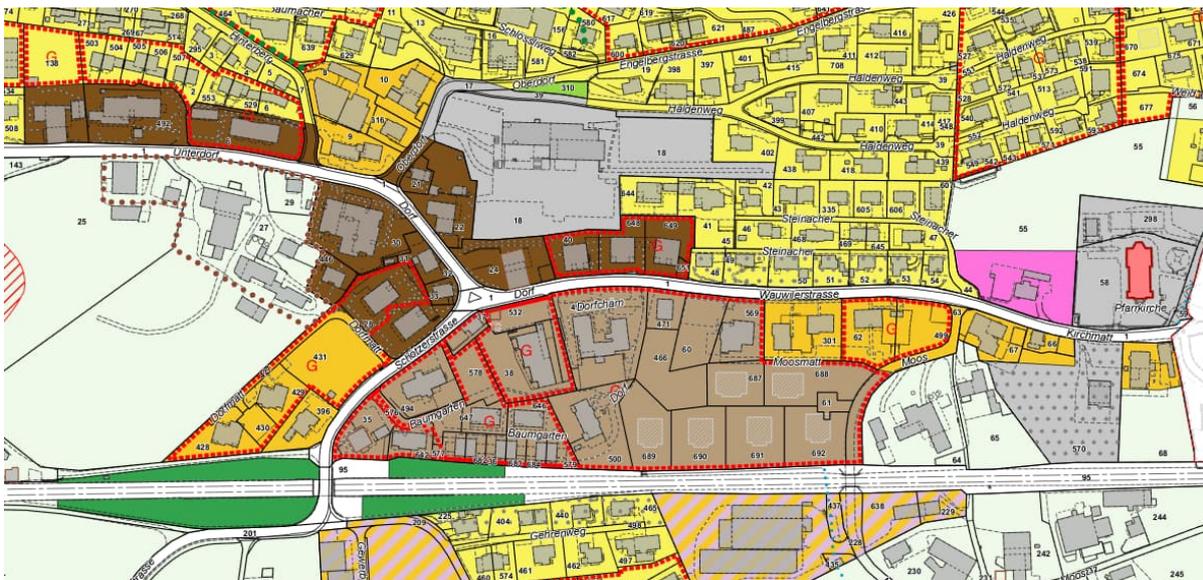


Abb. 9: Zonenplan bisher, Zentrum (Dorfzone, Kernzone, Wohnzone A)

Neue Zonierung

Kernzone A

Die Kernzone A deckt einerseits das historisch gewachsene Dorfkern ab, welches sich im Bereich zwischen der Gemeindeverwaltung, der Dorfkreuzung und dem Gebiet Dorf befindet. Andererseits werden jene angrenzenden Areale der Kernzone A zugeordnet, welche ein grosses Potenzial für die Stärkung des Dorfkerns haben und zukünftig zur Zentrumsbildung beitragen sollen:

- Dorfmatte inkl. Bauzonenreserve Parz. Nr. 431 (bisher Wohnzone A)
- An Kreuzung gelegene Bauten des Quartiers Baumgarten (bisher Kernzone)
- Gebiet Gass inkl. Restaurant Duc (bisher Kernzone)

Für Teile der Kernzone A gelten Vorgaben zur publikumswirksamen EG-Nutzung. Entsprechende Bereiche sind im Zonenplan schwarz schraffiert dargestellt.

Die Kernzone B setzt sich aus verschiedenen, zentrumsnahen Gebieten zusammen, in welchen reine Wohnnutzungen vorherrschen. Sie umfasst den südlichen Teil der heutigen Kernzone mit den neueren, nach Gestaltungsplan realisierten Quartieren Baumgarten und Moosmatt, die Bauten der bisherigen Wohnzone A entlang der Wauwilerstrasse sowie die Mehrfamilienhäuser im Gebiet Underdorf.

Kernzone B

Die Wohnzone A zwischen der Hinterberg- und der Oberdorfstrasse wird in die Wohn- und Arbeitszone 1 überführt. Damit können die ansässigen Gewerbenutzungen gesichert werden. Gleichzeitig sind – dem Bestand entsprechend – reine Wohnnutzungen im Ausmass der bisherigen Möglichkeiten in der Wohnzone A zulässig.

Wohn- und Arbeitszone

Für die bisherige Kernzone galt eine flächendeckende Gestaltungsplanpflicht (vgl. Art. 8 BZR bisher). Die aufgrund dieser Vorgabe erstellten Gestaltungspläne «Dorf» (=Quartier Baumgarten) und «Moosmatt» werden beibehalten. Gestaltungspläne, welche neu durch die Bestimmungen der Kernzone A abgedeckt werden, können aufgehoben werden (GP «Dorf nördlich der Kantonsstrasse» sowie GP «Zentrumsüberbauung»). Für die Gebiete Moosmatt und Gass wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Gestaltungspläne / GP-Pflicht

Spielplätze werden mittels überlagerter Grünzone Freiraum (Parz. Nrn. 38, 49, 648 und 649) gesichert.

Grünzone Freiraum

Die bisherige Ortsbildzone im Gebiet Underdorf (der Landwirtschaftszone überlagert) entfällt (vgl. Kap. 3.2).

Ortsbildzone

Begründung

Wie in Kap. 2.3.2 dargelegt, entspricht die bisherige Unterteilung der Zentrumszonen in eine Dorfzone nördlich bzw. eine Kernzone südlich der Kantonsstrasse nicht mehr den heutigen Begebenheiten. Neu deckt die Kernzone A die identitätsstiftenden Bauten sowie die Potenzialgebiete im Dorfkern ab, während der Kernzone B die neueren Quartiere mit Hauptfokus Wohnen zugeordnet werden. Die Unterscheidung zeigt sich hauptsächlich in den jeweiligen Zonenvorschriften (vgl. Kap. 3.2). Beide Zonen erhalten insgesamt einen gewissen Spielraum für die zukünftige bauliche Entwicklung: Die Kernzone A, indem auf das Festlegen einer ÜZ verzichtet wird. In der Kernzone B durch das Festlegen einer grosszügigen ÜZ (ÜZ-a = 0.27).

Zonenzuordnung

Die Erweiterung der Kernzonen (sowohl A und B) erfolgt in den an den Dorfkern angrenzenden Gebieten, in denen die bauliche Dichte hoch sein darf und einzelne Bauten Zentrumsfunktion übernehmen können. Aufgrund der Lage im Ortskern ist die Orientierung zum öffentlichen Raum von grosser Bedeutung. Für die Zentrumszugehörigkeit ist zudem die zukünftige Siedlungsentwicklung gem. SLB zu beachten (vgl. langfristige Massnahme S2).

Erweiterung Kernzonen

Die Gebiete Moosmatt und Gass sind im Siedlungsleitbild als Innenentwicklungspotenziale gekennzeichnet. Mit dem Festlegen einer Gestaltungsplanpflicht für die Areale wird diesem Potenzial Rechnung getragen. Es werden erweiterte Vorgaben gemacht (u.a. zur Ausgestaltung der Erdgeschosse). Im Gegenzug sollen Abweichungen auf die ÜZ und die Gesamthöhe möglich sein (u.a., damit überhöhte Erdgeschosse realisiert werden können).

GP-Pflicht

Bestehende Gestaltungspläne

Die Gestaltungspläne im Ortskern, welche beibehalten werden, können bei Bedarf einfach ans neue Recht angepasst werden. In diesen Gebieten besteht ausserdem kein unmittelbarer Erneuerungsbedarf. Wie in der Quartieranalyse aufgezeigt, verfügt der GP «Zentrumsüberbauung» kaum über Qualitäten. Nach der Aufhebung des GP hätte eine zukünftige Weiterentwicklung im Rahmen der Kernzonen-A-Bestimmungen zu erfolgen.

Hinweis: Sonderbauzone Kirchmatt

Die Sonderbauzone Kirchmatt wurde bei der Aussiedelung des ansässigen Landwirtschaftsbetriebs erlassen und bezweckte den Erhalt des bestehenden Gebäudes. Die Zone wird inhaltlich unverändert beibehalten. Wie im Siedlungsleitbild vorgesehen, soll bei einer allfälligen Weiterentwicklung des Ortskerns im Gebiet Moos (heute Landwirtschaftszone), die Sonderbauzone Kirchmatt in die Planung einbezogen werden.

Hinweis: Technische Bereinigung

Im Bereich der Bahnüberführung wird die Böschung neu der Grünzone zugeordnet. Die bisherige Zuordnung zur Naturschutzzone wird bereinigt.

4.3.2. Wohnzonen Hang

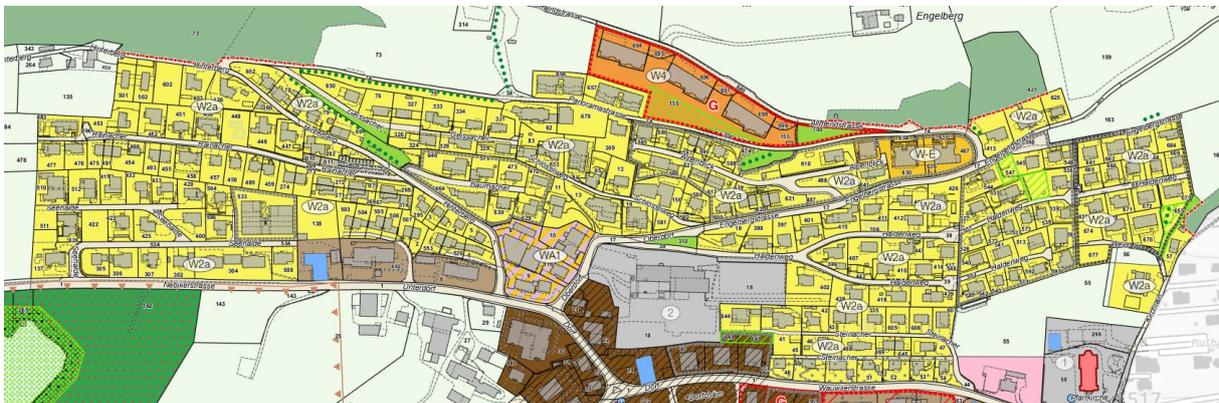


Abb. 10: Zonenplan neu, Wohnzonen am Hang (Wohnzone W2a, Wohnzone 4)

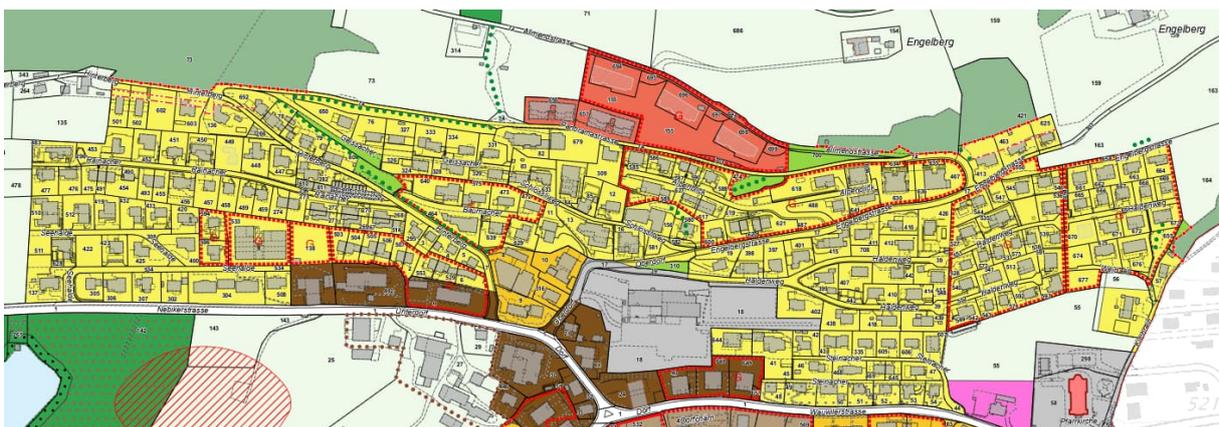


Abb. 11: Zonenplan bisher, Wohnzonen am Hang (Wohnzone B, Wohnzone Allmend 1 und 2)

Neue Zonierung

Wohnzone 2a

Der überwiegende Teil der Quartiere am Hang wird der Wohnzone 2a zugeordnet. Sie befinden sich bereits heute in der gleichen Wohnzone (Wohnzone B). Aus der Wohnzone Allmend 1 und 2 werden die vier Gebäude der unteren Reihe neu mit der Wohnzone 2 abgebildet. Im Bereich der Schulanlage wird ein Teil der ehemaligen Leichtathletikbahn von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone 2a

umgezont. Ebenfalls der Wohnzone 2a zugeordnet wird das Quartier Käppeliweg (vgl. Abb. 20 und 21).

Aufgrund eines Mitwirkungsbeitrags werden die drei nordöstlichen Bauten im Gebiet des Gestaltungsplans «Alpenblick» in die Erhaltungszone Wohnen überführt (Parz. Nrn. 467, 604 und 630).

Erhaltungszone
Wohnen

Die drei MFH des Gestaltungsplans «Allmend 1» werden der Wohnzone 4 zugeteilt. Für das Gebiet gilt eine Gestaltungsplan-Pflicht.

Wohnzone 4

Die Gestaltungspläne «Alpenblick», «Baumacher», «Weid» und «Zägliacher-Seehalde» werden aufgehoben. Die GP «Allmend 1» und «Weid-Ost» werden beibehalten (Details dazu in Kap. 5.1).

Umgang mit Gestaltungsplänen

Die in den Gebieten Seehalde und Schlössli realisierten Terrassenbauten sollen nicht mittels einer separate Zone mit hohen ÜZ-Werten abgebildet werden. Es galt bisher schon die gleiche Zone (Wohnzone B), teilweise wurden die Gebäude über einen Gestaltungsplan realisiert. Die Bauten geniessen Bestandesgarantie.

Terrassenbauten

Spielplätze und Freiflächen am Hang werden mittels Grünzone in der Grundnutzung (Parz. Nr. 700) bzw. einer überlagerten Grünzone Freiraum (Parz. Nr. ~~455~~ und 655) gesichert.

Grünzone Freiraum

Begründung

Sämtliche Quartiere wurden im Rahmen der Quartieranalyse einzeln und im Detail analysiert und in der Ortsplanungskommission diskutiert. Neben den Baumassen (ÜZ und Gesamthöhe) wurden auch gestalterische Merkmale wie die Dachform und -ausrichtung, die Durchgrünung sowie aus Gestaltungsplänen zu übernehmende Qualitätsmerkmale untersucht. Abstufungen bzw. eine Unterteilung in verschiedene Zonen der EFH-Wohngebiete am Santenberg wurde dabei verworfen. Bereits heute wurde allen Eigentümern die gleiche Nutzung zugestanden – mit der Umsetzung der neuen gesetzlichen Grundlagen soll an diesem Grundsatz festgehalten werden. Entsprechend werden die bisher max. zulässigen Gebäudehöhen von 11.0 m übernommen. Dagegen wird – wie im Siedungsleitbild vorgesehen – über eine eher grosszügige ÜZ ein gewisses Weiterentwicklungspotenzial geschaffen. Abhängig vom Bestand wird damit ein mittleres bis grösseres Zubaupotenzial ermöglicht.

Zonenzuordnung:
Wohnzone 2a

Dadurch, dass auf diversen Grundstücken die bisherigen Möglichkeiten nur teilweise ausgenützt wurden, bestehen in fast allen Quartieren vereinzelt Weiterentwicklungspotenziale (v.a. durch einen Ausbau der Dachgeschosse). Hauptsächlich finden sich die Innenentwicklungsgebiete in den Quartieren Geissacher, Haldenweg und Steinacher (vgl. Siedungsleitbild, Kap. 5). In den Quartieren Hinderberg und Seehalde besteht v.a. ein Zubaupotenzial über die Fläche. Kaum Entwicklungspotenzial vorhanden ist im Gebiet Weid, wo über die neueren Gestaltungspläne «Weid» und «Weid Ost» bereits eine etwas höhere Dichte realisiert wurde.

Innenentwicklungsgebiete

Bei den drei Bauten, welche aufgrund einer Mitwirkungseingabe neu mittels der Erhaltungszone Wohnen abgebildet werden, handelt es sich um Gebäude, welche allesamt die zulässige Gesamthöhe und teilweise die ÜZ der Wohnzone W2a überschreiten. Sie wurden nach Gestaltungsplan rechtmässig erstellt, unterliegen bei einer Zuordnung zur Wohnzone W2a jedoch der Bestandesgarantie. Mit der Zuordnung zur Erhaltungszone Wohnen sind die bewilligten und realisierten Gebäudeflächen und -höhen auch zukünftig zulässig. De facto ändert sich ggü. der Bestandesgarantie gem. § 178 PBG nichts, es sei denn, ein Gebäude würde durch ein Feuer

Zonenzuordnung:
Erhaltungszone
Wohnen

oder Elementarereignis beschädigt. Es könnte in diesem Fall wieder im heutigen Ausmass wieder realisiert werden.

Zonenzuordnung: Für die Überbauung Allmend wird eine Gesamthöhe von 16.0 m (Grundwert) definiert. Sie entspricht dem höchsten Gebäude des Gestaltungsplans. Die abgestuften Gebäudeteile können nur über den Gestaltungsplan geregelt werden, entsprechend wird der GP «Allmend 1» beibehalten. Sollte dieser zukünftig aufgehoben werden, ist eine GP-Pflicht zur Sicherung der bestehenden Qualitäten vorgesehen (vgl. Anhang 3 BZR). Die ÜZ von 0.18 entspricht dem Wert, der sich für den ganzen GP-Perimeter ergibt.

Gestaltungspläne Die bestehenden Gestaltungspläne hatten hauptsächlich Einfluss auf die Quartiergestaltung, weniger aber auf die gebauten Volumen (keine Begrenzung der Gebäudehöhen über Höhenkoten, mit Ausnahme GP Alpenblick und Weid Ost). Sie können mit der Gesamtrevision grösstenteils aufgehoben werden. Auf eine quartierweise Sicherung der Dachformen gem. GP wird verzichtet. Stattdessen wird über die ÜZ-/GH-Systematik eine Gleichberechtigung der Bau- und Dachtypologien erreicht.

Teilumzonung Parz. Nr. 18 Der zur Umzonung vorgesehene Teil der ehemaligen Leichtathletikbahn wird seit mehreren Jahren nicht mehr als Sportanlage verwendet. Eine Interessenabwägung der Gemeinde hat ergeben, dass die brachliegende Fläche bevorzugt zur Förderung von Innenentwicklungsprojekten auf angrenzenden Grundstücken eingesetzt werden soll. Die Fläche verbleibt auch nach der Zonenänderung vorerst im Eigentum der Gemeinde. Zwischennutzungen seitens Schule sind weiterhin möglich.

4.3.3. Wohn- und Gewerbebezonen Süd



Abb. 12: Zonenplan neu, Wohn- und Gewerbebezonen Süd (Wohnzone W2a, Wohnzone 3, Wohn- und Arbeitszone WA1 und 2)



Abb. 13: Zonenplan bisher, Wohn- und Gewerbebezonen Süd (Wohnzone B, gemischte Zone für Arbeiten und Wohnen)

Neue Zonierung

Die Zoneneinteilung und -abgrenzung in den Quartieren südlich der Bahnlinie wird beibehalten. Die Wohnzone B wird in die Wohnzone 2b überführt. Im Unterschied zur Wohnzone 2a wird auf das Fixieren der talseitigen Fassade in der Ebene verzichtet (deshalb Wohnzone W2b). Die Mehrfamilienhäuser der heutigen Wohnzone A werden der Wohnzone 3 zugewiesen.

Wohnzonen W2a und W3

Die heutige «gemischte Zone für Arbeiten und Wohnen» wird gem. den Ausführungen in Kap. 2.3.4) in die Wohn- und Arbeitszone 2 mit einem hohen Gewerbeanteil überführt. Ausnahme bilden die Grundstücke östlich der Moosstrasse, sie werden der Wohn- und Arbeitszone 1 zugeordnet.

Wohn- und Arbeitszone

Der Gestaltungsplan «Gehrenmatt» wird aufgehoben. ~~Zur Sicherung der einheitlichen Gestaltung der drei Reihen Mehrfamilienhäuser wird für das Areal die Überlagerung «gestalterische Einheit» festgelegt. Sie verortet räumlich die zusammenhängenden Reihen und Mehrfamilienhäuser, deren jeweilige Einheit als Ganzes gewahrt bleiben muss (vgl. Art. 17 BZR). Auf die ursprünglich vorgesehene Überlagerung «gestalterische Einheit» wird aufgrund eines Mitwirkungsbeitrags der betroffenen Eigentümer verzichtet (vgl. Begründung unten).~~

Gestaltungspläne

Der Spielplatz auf Parz. Nr. 509 wird mittels überlagerter Grünzone Freiraum gesichert. Der Gemeinschaftsgarten (Parz. 568) wird bewusst nicht mit einer überlagerten Grünzone gesichert, eine allfällige zukünftige Bebauung des Grundstücks soll möglich sein, wenn sich die Eigentümer einig sind. Entlang des Siedlungsrandes wird im Zonenplan neu eine Zonenrandbepflanzung eingetragen. [Die BZR-Vorgaben zur Zonenrandbepflanzung werden basierend auf einer Mitwirkungseingabe aus dem Quartier präzisiert \(vgl. auch Kap. 6.1\).](#)

Grünzone Freiraum, Zonenrandbepflanzung

Begründung

Die Zonenzuordnung erfolgt aufgrund der bisherigen Nutzung (reine Wohnnutzung vs. Mischnutzung), wobei sich die zulässigen Baumasse an den heutigen Möglichkeiten orientieren. Die Bauzonenreserve auf Parz. Nr. 208 wird als gemischte Zone mit Hauptfokus auf Arbeitsnutzungen beibehalten (vgl. Strategie gem. Siedlungsleitbild, Massnahme G1).

Zonenzuordnung allgemein

Wie in Kap. 2.2.5 erläutert, legt die heutige Mischzone gem. Art. 6 BZR bisher die zulässige Wohnnutzung sehr restriktiv fest: Wohnungen dürfen nur in Zusammenhang mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erstellt werden. Die Mischzone entspricht damit de facto einer reinen Arbeitszone. Mit der Gesamtrevision wird diese Vorgabe aufgehoben, um den übergeordneten Vorgaben einer gemischten Zone zu entsprechen. Für die bestehenden Mischzonen wird dennoch am Grundsatz festgehalten, dass der Hauptfokus auf der Gewerbenutzung liegen soll. Sie werden der neuen Wohn- und Arbeitszone 2 zugeordnet. Die Absicht eines hohen Gewerbeanteils zeigt sich in der grosszügigen ÜZ Typ 2 (ÜZ-a = 0.30; für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen) bzw. in der zurückhaltenden ÜZ Typ 1 (ÜZ-a = 0.10; Wohnnutzungen zulässig). Zusätzlich gilt neu die Vorgabe einer vorrangigen bzw. zumindest gleichzeitigen Realisierung von Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen, sollten reine Wohnnutzungen zur Diskussion stehen (vgl. Art. 18, Abs. 2). Ohne Anreizsystem über die ÜZ-Anteile bzw. eine gewisse Regelung zum Schutz der Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen droht mittel- bis langfristig ein Verdrängen der Arbeitsnutzungen durch lukrativere Wohnnutzungen (höhere, für Gewerbetreibende nicht mehr erschwingliche Landpreise, Immissionstoleranz sinkt, usw.).

Wohn- und Arbeitszone 2: Gere

Die Arbeits- und Wohnzone 2 vermag insgesamt den Bestand mit diversen Gewerbebauten im Gebiet Gere/Moos gut abzubilden.

Wohn- und Arbeitszone 2: Mathishalle

Im Rahmen der Erarbeitung vorliegender Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung des Areals der Mathishalle (Parz. Nrn. 299 und 638) diskutiert und geprüft. Die Idee war, die für das Landschaftsbild relevante Halle (Grösse sowie Lage angrenzend ans BLN Gebiet Wauwilermoos) mittel- bis langfristig zurückbauen zu können. Geprüft wurde einerseits ein Landabtausch mit kompensatorischer Ein- bzw. Auszonung in Zusammenhang mit der möglichen langfristigen Siedlungserweiterung im Gebiet Moos (vgl. SLB, Kap. 5 sowie Massnahme S2). Dabei hätte die Halle nach erfolgter Bauzonenumlegung zurückgebaut werden müssen. Weitere Möglichkeiten beinhalteten die Umzonung in eine reine Arbeitszone sowie eine Weiterentwicklung des Areals in der Mischzone mit einem gewissen Wohnanteil (GP-Pflicht).

Die Abklärungen haben gezeigt, dass die von der OPK favorisierte Variante mit dem Landabtausch und Rückbau der Halle vorerst nicht realistisch ist. Gem. Gespräch mit der Eigentümerschaft soll an den heutigen Nutzungen festgehalten werden, wobei eine langfristige Weiterentwicklung des Areals nicht ausgeschlossen wird. Mit der Zuordnung zur Wohn- und Arbeitszone 2 wird der Status quo beibehalten. Eine allfällige Anpassung der Zonenzuordnung kann auch in einer späteren Teilrevision der Ortsplanung vorgenommen werden.

Aufgrund der landschaftlich heiklen Lage werden die Vorgaben zu den Lager- und Umschlagplätzen im Artikel zur Wohn- und Arbeitszone präzisiert. Zudem wird das Parkieren von LKWs im Freien eingeschränkt (landschaftlich heikle Lage, Erschließung für LKWs nur mässig geeignet).

Wohn- und Arbeitszone 1

Die beiden Parzellen östlich der Moosstrasse werden der Wohn- und Arbeitszone 1 zugewiesen. Sie bildet die heutige Wohnnutzung am besten ab. Die Zuordnung zur reinen Wohnzone kommt aufgrund der Lage nicht infrage.

Gestalterische Einheit / GP «Gehrenmatt»

~~Die drei Reihen Mehrfamilienhäuser im GP-Gebiet «Gehrenmatt» wurden über eine Nutzungsverteilung im Gestaltungsplan realisiert. Zusammen mit der kleinteiligen Parzellenstruktur führt sie zu den hohen ÜZ-Werten im Bestand. Um die zusammengehörenden Baueinheiten auch bei der Aufhebung des Gestaltungsplans weiter zu sichern, wird die Überlagerung «gestalterische Einheit» festgelegt. Eine voneinander unabhängige Weiterentwicklung (z.B. aufgrund von ÜZ-Potenzialen auf den jeweils äusseren Parzellen oder die Änderung der Dachform auf einzelnen Parzellen) ist damit nicht möglich. Sie wäre auch im Gestaltungsplan nicht möglich gewesen. Im Gegenzug kann der nach neuem Recht nicht mehr anwendbare Gestaltungsplan aufgehoben werden. Auf die ursprünglich vorgesehene Überlagerung «gestalterische Einheit» wird aufgrund eines Mitwirkungsbeitrags der betroffenen Eigentümer verzichtet: Einerseits bestehen seitens Eigentümerschaft keine Bedenken bzgl. der wegfallenden Ausnutzungsverteilungen. So ist zukünftig – abhängig von der ÜZ im Bestand – auf den äusseren Parzellen noch ein geringes Zubaupotenzial vorhanden, während die in der Mitte der REFH gelegenen Parzellen vollständig bebaut sind. Auf gestalterische Eigenheiten kann andererseits über den Qualitätsartikel Einfluss genommen werden, sodass bspw. eine einheitliche Dachform pro Reihenhaus beibehalten wird. Der altrechtliche Gestaltungsplan kann damit dennoch aufgehoben werden.~~

4.3.4. Baschimatt

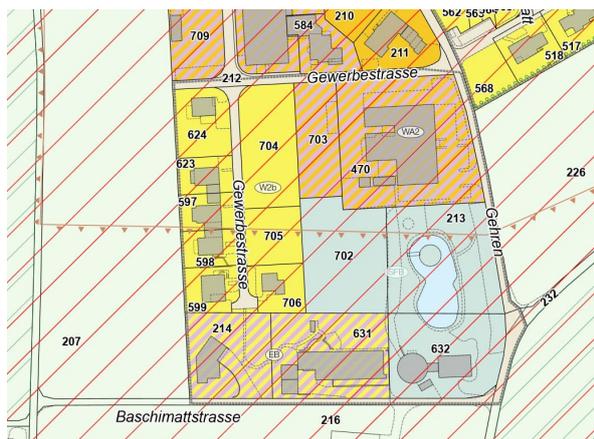


Abb. 14: Zonenplan neu, diverse Zonen Baschimatt



Abb. 15: Zonenplan bisher, Sonderbauzone Baschimatt

Ausgangslage

Für das Gebiet Baschimatt galt bisher eine Sonderbauzone mit Gestaltungsplanpflicht. Diese ist historisch gewachsen und bezweckte ursprünglich die Erweiterung des noch heute ansässigen Bäckereibetriebs sowie die Realisierung von damit zusammenhängenden Gastronomieaktivitäten inkl. naturnahem Erlebnispark. Wohnnutzungen waren nur für den Betriebsleiter sowie betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig (vgl. RRE 1248 vom 25.08.1998). Der dazu notwendige Gestaltungsplan präziserte entsprechende Nutzungen. Im Verlauf der Jahre wurde der Gestaltungsplan mehrere Male angepasst, wobei die Vorgaben zur Wohnnutzung sukzessive gelockert wurden.

Historisch gewachsene Sonderbauzone Baschimatt

Mit der Einführung der neuen Baubegriffe sind altrechtliche Gestaltungspläne zukünftig nicht mehr anwendbar (vgl. Kap. 5.1). Entsprechend muss für den Gestaltungsplan Baschimatt – und damit auch für die Sonderbauzone Baschimatt – eine Lösung gefunden werden. Die heutigen Nutzungen der Sonderbauzone entsprechen zudem höchstens noch teilweise den Vorgaben gem. kantonaler Wegleitung zur Anwendung von Spezialzonen. So gehören bspw. Wohnnutzungen nicht in eine Sonderbauzone. Mit vorliegender Ortsplanungsrevision soll die Situation bereinigt werden.

Bereinigung Situation

Gem. Kickoff-Sitzung zur Gesamtrevision der Ortsplanung mit der Dienststelle rawi vom 11.01.2022 wird die Aufhebung der Sonderbauzone Baschimatt und die Überführung in ordentliche Zonen der Grundnutzung im Grundsatz als zielführend betrachtet. Gleichzeitig wird der Gestaltungsplan aufgehoben. Daraus resultiert folgende neue Zoneneinteilung:

Aufhebung Sonderbauzone / Aufhebung GP

Neue Zonierung

Die Sonderbauzone Baschimatt wird den heutigen Nutzungen entsprechend in verschiedene Bauzonen unterteilt. Die Wohnnutzungen im Westen und Süden werden mit der Erhaltungszone **Baschimatt** bzw. mit der Wohnzone W2b abgebildet. Der bestehende Gewerbebetrieb (inkl. Erweiterungsreserve) wird der Wohn- und Arbeitszone 2 zugeordnet. Für die Sondernutzung der «Mangerie» inkl. deren Umgebung (Teichanlage, Labyrinth) wird die neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt geschaffen.

Unterteilung nach Nutzung

Aufhebung Gestaltungsplan	Die beschriebenen Nutzungen wurden im Gestaltungsplan Baschimatt präzisiert und räumlich festgelegt. Mit der Überführung in entsprechende Zonen der Grundnutzung kann einerseits der altrechtliche Gestaltungsplan aufgehoben werden. Andererseits kann die historisch gewachsene Sonderbauzone aufgehoben werden.
	Begründung
Wohnzone 2b	Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Wohnnutzungen werden der Wohnzone 2b sowie der Erhaltungszone Baschimatt zugeordnet. Für die EFH entlang der Gewerbestrasse hat der GP auf die Möglichkeiten gem. BZR verwiesen. Diese werden mit der Überführung in die Wohnzone 2b gewahrt (max. zulässige GH = 11.0 m). Die Wohnzone entspricht der Ausdehnung des entsprechenden Baubereichs gem. Gestaltungsplan.
Erhaltungszone Baschimatt	Für die beiden Grundstücke Nrn. 214 und 631 an der Baschimattstrasse sah der Gestaltungsplan eine Wohnnutzung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle vor, wobei Erweiterungsbauten bis max. 30 % der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche zulässig waren. Dieser Grundsatz wird mit der Zuordnung zur Erhaltungszone Baschimatt übernommen. Aufgrund der Lage direkt am Siedlungsrand und angrenzend ans BLN-Gebiet Wauwilermoss wird die Möglichkeit für bauliche Erweiterungen auf 10 % der anrechenbaren Gebäudefläche begrenzt. Details zu den Bestimmungen finden sich in Kap. 3.2. Neu zulässig sind Mischnutzungen (vgl. Ausführungen in Kap. 6.1) .
Wohn- und Arbeitszone 2	Mit der Zuordnung zur WA2-Zone wird der bestehende Bäckereibetrieb der gleichen Zone wie die übrigen Gewerbebetriebe im Gebiet Gere/Baschimatt zugeordnet. Der Bau gilt bei der zulässigen Gebäudehöhe der WA2-Zone als Referenz. Die Parz. Nr. 703 dient dem Gewerbe als strategische Reserve.
Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt	Die neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt deckt die eigentliche Spezialnutzung gem. GP ab. Die Zone bezweckt den Erhalt und die Weiterführung der gastgewerblichen Nutzung. Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten werden präzisiert. Ausgeschlossen sind dabei Wohnnutzungen.
Rahmenbedingungen Aufhebung Sonderbauzone	<p>Im Gespräch mit der Dienststelle rawi wurden folgende Rahmenbedingungen für eine Aufhebung der Sonderbauzone diskutiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei einer allfälligen Aufgabe der Spezialnutzung «Mangerie» soll eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht möglich sein bzw. eine Rückführung in die Landwirtschaftszone geprüft werden (Hinweis: Eine Sonderbauzone ist gem. kantonaler Wegleitung üblicherweise zeitlich beschränkt und muss der Landwirtschaftszone zurückgeführt werden, sollte die vorgesehene Nutzung aufgegeben werden). Mit der Zuordnung zur Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird dem öffentlichen Charakter der «Mangerie» Rechnung getragen. Sie ist nicht nur ein Gastgewerbebetrieb, sondern wird von der Gemeinde als Visitenkarte Egolzwils bezeichnet, dient als Veranstaltungsort sowie wichtiger Ausgangspunkt ins Wauwilermoos. Entsprechend hat die Gemeinde ein grosses Interesse an einem langfristigen Fortbestand des heutigen Betriebs sowie der gestalteten Umgebung. Die zulässigen Nutzungen unterliegen einem engen Korsett, Umnutzungen zu Wohnzwecken sind ausgeschlossen. Verhandlungen zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft haben zudem ergeben, dass der Gemeinde ein vertraglich gesichertes Vorkaufsrecht eingeräumt wird. Mit diesen Vorkehrungen kann aus Sicht der Gemeinde auf eine Rückbaupflicht bei Betriebsaufgabe verzichtet werden.

- Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Wohnnutzungen können in eine Wohnzone entlassen werden, ohne dass eine kompensatorische Auszonung stattfinden muss (keine sinnvollen Auszonungsflächen vorhanden). Im Gegenzug ist von einer Ausweitung der Wohnnutzung abzusehen, oder aber ein verdichtetes Entwicklungskonzept auszuarbeiten, sollte die Wohnnutzung ausgedehnt werden. Mit dem vorliegenden Zonierungsvorschlag wird das Wohnen gem. GP abgebildet.
- Mit der neuen Zonenzuordnung ist sicherzustellen, dass sinnvolle strategische Reserven für die räumliche Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe vorgesehen werden. Eine zukünftige Einzonung wird der Kanton auch fürs bestehende Gewerbe nicht unterstützen. Die Vorgabe wird einerseits mit der Zuordnung der Parz. Nr. 703 zur gemischten Zone umgesetzt. Andererseits wird die Parz. Nr. 702 (Labyrinth) mit der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Baschimatt vor einer Bebauung freigehalten. Sie kann nur über eine Umzonung im Ortsplanungsverfahren für eine andere Nutzung (Wohnen/Gewerbe) verfügbar gemacht werden.

4.3.5. Arbeitszonen Grossmatt



Abb. 16: Zonenplan neu, Arbeitszonen IV a-c



Abb. 17: Zonenplan bisher, Arbeitszone

Neue Zonierung

Arbeitszone IV a-c

Über das gesamte Industriegebiet Grossmatt wird eine Höhenabstufung nach Lagepotenzial umgesetzt. Dazu wird die heutige Arbeitszone in drei separate Zonen unterteilt:

- Arbeitszone IV a: GH = 12.0 m
- Arbeitszone IV b: GH = 18.0 m
- Arbeitszone IV c: GH = 22.0 m

Gestaltungspläne / GP-Pflicht

Der Gestaltungsplan «Grossmatt» wird beibehalten. Der Gestaltungsplan «Grossmatt Parz. 87» wird aufgehoben. Die Gestaltungsplanpflicht auf Parz. Nrn. 88 und 441 wird aufgehoben.

Begründung

Die Herleitung der zulässigen Gebäudehöhen ist in Kap. 2.3.3 dokumentiert. Die Vorgaben werden damit gegenüber dem heutigen BZR verschärft.

4.3.6. Rastplatz Muermatte



Abb. 18: Zonenplan neu, Zone für Sport- und Freizeitanlagen

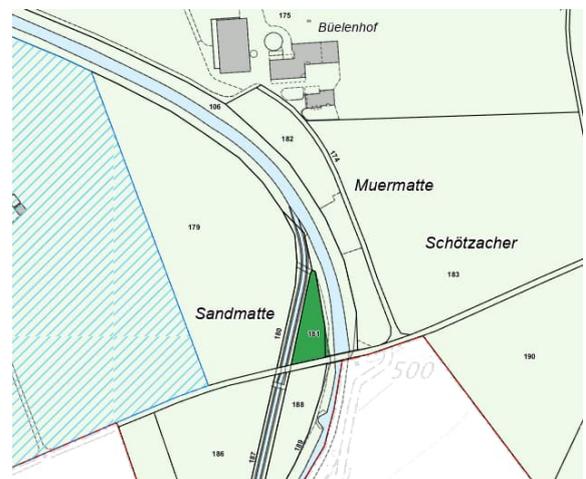


Abb. 19: Zonenplan bisher, Landwirtschaftszone

Wie im Siedlungsleitbild vorgesehen (Massnahme L10), sollen im Bereich des Zusammenflusses von Wigger und Ron die Voraussetzungen für das Erstellen eines Erholungsplatzes für Fussgänger und Velofahrer geschaffen werden. Gem. Kickoff-Sitzung zur Gesamtrevision der Ortsplanung mit der Dienststelle rawi vom 11.01.2022 ist ein Erholungsplatz denkbar, wenn er naturnah gestaltet ist und keine Bauten (z.B. Toiletten-Gebäude) oder Parkieranlagen erstellt werden. Mit der Einzonung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird der Bereich für einen möglichen Picknick- bzw. Erholungsplatz räumlich vorgegeben. Es dürfen lediglich Anlagen erstellt werden, die einer Erholungsnutzung dienen (z.B. eine Sitzbank). Die Nutzung als Spielplatz ist nicht vorgesehen.

Neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen Muermatte

4.4. Weitere Anpassungen

Der Kanton hat die erhaltens-, schützenswerten, denkmalgeschützten Kulturdenkmäler und die Baugruppen überarbeitet. Sie ersetzen das kommunale Inventar der Kulturobjekte. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt.

Kulturdenkmäler

Der Kanton hat die archäologischen Fundstellen aktualisiert. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt.

Archäologische Fundstellen

Der Datensatz der Grundwasserschutzzone wurde aktualisiert. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Schutzzone um Wasserfassung.

Grundwasserschutzzone

Die statischen Waldgrenzen sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells Nutzungsplanung, sondern werden in einem separaten kantonalen Datensatz geführt. Sie sind als orientierende Planinhalte aufgeführt.

Statische Waldgrenze

4.5. Bauzonenkapazität

Die Kapazität in den bestehenden Bauzonen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes 2019 anhand des Luzerner Bauzonen-Analysetools LUBAT berechnet. Dieses ergab für den Betrachtungshorizont des Siedlungsleitbildes eine theoretische Kapazität von rund 400 Einwohnern. Die Gemeinde Egolzwil hatte und hat damit keinen Einzonungsbedarf und wird als Kompensationsgemeinde bezeichnet. Allfällige Einzonungen sind gem. kantonalem Richtplan flächengleich zu kompensieren. Die Einwohnerkapazität der Bauzonen betrug insgesamt rund 1'850 Einwohner.

Einwohnerkapazität Stand SLB

Für die Vorprüfung wurde die Bauzonenkapazitäts-Berechnung auf den neusten Stand gebracht. Gem. der aktuellen LUBAT-Version vom 13. Juli 2023 weist der rechtskräftige Zonenplan eine Einwohnerkapazität von 1'900 Einwohner auf. Sie übersteigt damit immer noch den Bedarf für die nächsten 15 Jahre, Egolzwil bleibt eine Kompensationsgemeinde.

Einwohnerkapazität aktuell

Die in der Beilage 3 für den Zonenplanentwurf hergeleiteten Kapazitätswerte basieren auf der aktuellsten LUBAT-Version. Mit der Überführung der Nutzungsplanung ins neue Baurecht werden teilweise zusätzliche Reserven geschaffen. Dies zeigt sich in der Einwohnerkapazität von gesamthaft rund 2'000 Einwohner. Dies sind rund 100 zusätzliche Personen im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan. An der Ausgangslage, dass Egolzwil eine Kompensationsgemeinde bleibt, ändert sich damit nichts.

Vergleich der theoretischen Einwohnerkapazität

4.6. Anpassungen Zonenplan Landschaft

Im Rahmen der Überarbeitung des Zonenplans wurden folgende Bereinigungen am Zonenplan Landschaft vorgenommen:

- Gem. Forderung der Dienststelle lawa im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird innerhalb des BLN-Gebiets Wauwilermoos eine Landschaftsschutzzone ausgedehnt. Sie wird für jenen Bereich festgelegt, in welchem der Schutz der Landschaft im Vordergrund steht. Nicht Bestandteil der ausgedehnten Landschaftsschutzzone sind die siedlungsnahen Landwirtschaftsbetriebe, der Bereich um die Justizvollzugsanstalt Wauwilermoos sowie die Landschaftskammer westlich der Verbindungsstrasse nach Schötz. Die Landschaftsschutzzone soll analog zur Festlegung in der Gemeinde Schötz mit der Schötzerstrasse sinnvoll abgegrenzt werden.
- Gem. Antrag der Dienststelle rawi im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wird der Perimeter der Verordnung zum Schutz des Wauwilermooses im Gebiet Seespitz bereinigt und das Waldstück «Forewald» neu dem ÜG-c anstelle dem Wald zugeordnet. Der Wald wird gem. kant. Richtlinie zum Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung als Überlagerung des ÜG-c erfasst und dargestellt.

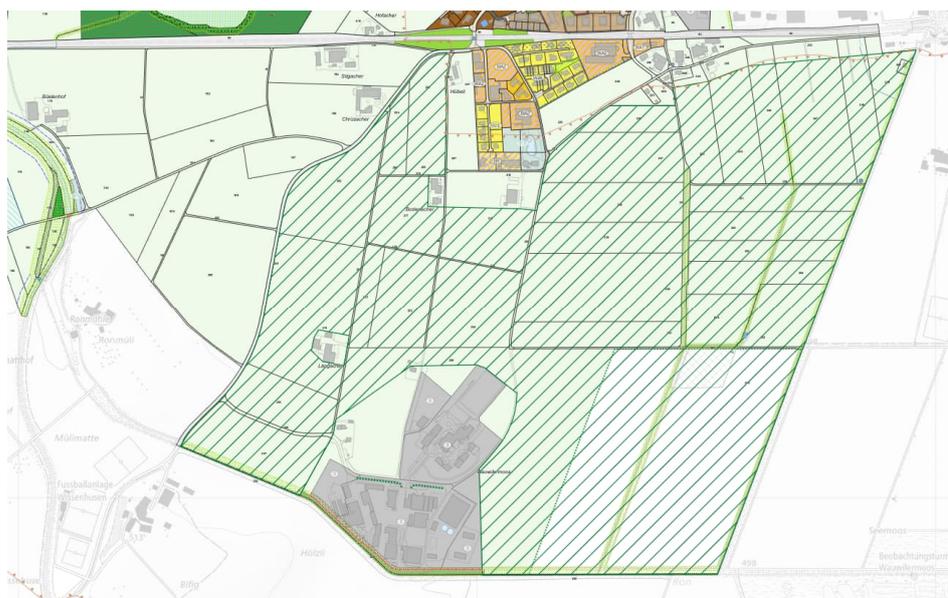


Abb. 20: Zonenplan neu, Landschaftsschutzzone (grün schraffiert)

Hinweis Fruchtfol-
geflächen

Von den Zonenplanänderungen im Rahmen der Gesamtrevision sind keine Fruchtfol-
geflächen (FFF) betroffen.

5. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

Die Revision der Nutzungsplanung hat Auswirkungen auf weitere Planungsinstrumente, welche in der Folge anzupassen oder aufzuheben sind.

5.1. Umgang mit Sondernutzungsplänen

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

Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Gestaltungspläne geprüft. Aus öffentlicher Sicht werden neun Gestaltungspläne auf Grundlage von § 22 Abs. 3 PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben. Dazu werden die Schlussbestimmungen in Art. 64 BZR mit dem Abs. 3 wie folgt ergänzt:

Aufhebung Gestaltungspläne

³Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

- a) Alpenblick (1997, 1999)
- b) Baschimatt (1999, 2002, 2010)
- c) Baumacher (1988, 2011)
- d) Dorf nördlich der Kantonsstrasse (2011)
- e) Gehrenmatt (1994)
- f) Grossmatt Parz. 87 (2010)
- g) Moos (1995)
- h) Weid (1994, 2001)
- i) Zägliacher-Seehalde (2007)
- j) Zentrumsüberbauung (2014)

Folgende Gestaltungspläne bleiben bestehen und sind bei Bedarf durch die Eigentümer anzupassen:

Weiter bestehende Gestaltungspläne

- Allmend 1 (2017): Fertigstellen bis 2023, Nutzungsverteilung kann nur über GP geregelt werden
- Dorf (2006, 2014): Nutzungsverteilung kann nur über GP geregelt werden
- Grossmatt (2014): 2. Etappe noch nicht realisiert, Spezialnutzung
- Moosmatt (2018): Nutzungsverteilung kann nur über GP geregelt werden
- Weid-Ost (2014): Fertigstellen bis 2023

Diverse Gestaltungspläne in den Gebieten Seehalde, Underdorf, Dorfmatte und Moosmatt wurden bereits vor längerem aufgehoben. Entsprechende GP-Pflicht-Perimeter gem. Zonenplan werden bereinigt.

Hinweis

5.2. Aktualisierung Teilrichtplan Fusswege

Der zum am 8. Oktober 2012 genehmigten Erschliessungsrichtplan gehörende Teil öffentliche Fusswege wurde aktualisiert und an die strategischen Vorgaben gem. Siedlungsleitbild angepasst. Dieser liegt dem Planungsbericht als Beilage bei. Der Erschliessungsrichtplan muss nicht angepasst werden, da aufgrund der Änderungen in der Gesamtrevision keine Gebiete neu erschlossen werden müssen.

5.3. Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage (§ 105 PBG) sind Mehrwerte über 50'000 Franken bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Sondernutzungsplanpflicht kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts (ab einem Mehrwert von 100'000 Franken) abschöpfen. Alternativ kann bei Um- und Aufzonungen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden. Nach positiver Vorprüfung ist bei folgender Aufzoning zu prüfen, ob sie von dieser Regelung betroffen ist:

- Mögliche Aufzoning in GP-Pflichtgebiet «Moosmatt» (vgl. Kap. 4.3.1)

Weil es sich vorliegend um eine Aufzoning in einem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht handelt, ist die Abschöpfung von Planungsvorteilen Sache der Gemeinde. Sie ist nach § 105a PBG berechtigt, die Mehrwertabgabe über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abzugelten.

5.4. Anpassung und Aufhebung Baulinien

5.4.1. Waldbaulinien

Käppeliweg

Im Quartier Käppeliweg soll mit der Gesamtrevision die bestehende Waldbaulinie im Bereich der beiden bebauten Parzellen Nrn. 117 und 323 angepasst werden. Sie wird um die bestehenden Gebäude geführt, um die Bebaubarkeit der beiden Parzellen langfristig zu gewährleisten. Dies vor dem Hintergrund, dass bei einem Naturereignis bzw. einem Brand die Bestandesgarantie nach § 178 PBG nicht greift. Die beiden Parzellen wären in einem solchen Fall faktisch unbebaubar. Mit der Anpassung der Baulinie kann die Situation bereinigt werden.



Abb. 21: Zonenplan neu, Käppeliweg (angepasste Waldbaulinie)



Abb. 22: Zonenplan bisher, Käppeliweg

Engelbergstrasse/
Hinderberg

Im Bereich der obersten Bauparzellen der Engelbergstrasse sowie im Gebiet Hinderberg sollen mit der Gesamtrevision die bestehenden Waldbaulinien aufgehoben werden. Sie legen Abstände von 10 bzw. 15 m zum Wald fest. Mit der Aufhebung gelten zukünftig die gesetzlichen Vorgaben gem. § 136 PBG (Waldabstand). Im Sinne einer Bereinigung sollen nur noch die übergeordnete Vorgabe gelten. Die Abstände betragen zukünftig 20 m für Bauten und Anlagen, wobei eine Ausnahmebewilligung für Wohn- und Arbeitsräume bis minimal 15 m Waldabstand durch die Gemeinde gesprochen werden kann. Voraussetzung ist die Einholung der Stellungnahme bei der Dienststelle lawa sowie bei der Waldeigentümerschaft.



Abb. 23: Zonenplan bisher, Engelbergstrasse (inkl. Waldbaulinie)

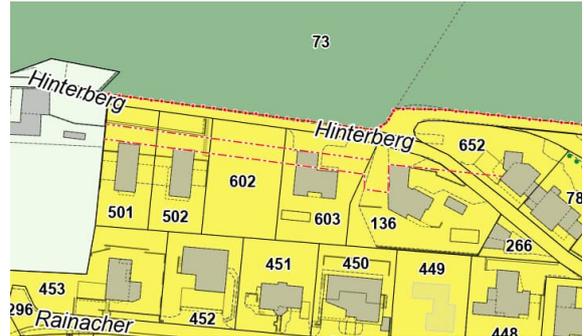


Abb. 24: Zonenplan bisher, Hinterberg (inkl. Waldbaulinie)

5.4.2. Strassenbaulinien

Entlang der Engelbergstrasse bestehen beidseitig Strassenbaulinien. Diese wurden 1998 zur Erneuerung der Engelbergstrasse ausgeschieden und durch den Gemeinderat nach Strassengesetz beschlossen. Im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtrevision wurde der Umgang mit diesen Strassenbaulinien diskutiert, wobei die OPK zum Schluss kam, die Strassenbaulinien aufzuheben. Die Engelbergstrasse ist inzwischen saniert und eine zukünftige Verbreiterung kommt aus Sicherheitsüberlegungen nicht infrage (grösseres Tempo bei breiterer Strasse zu erwarten). Deshalb sollen die Baulinien parallel zur Ortsplanungsrevision im entsprechenden Verfahren gem. Strassengesetz (§ 64 ff) aufgehoben werden. Die zur Aufhebung vorgesehenen Baulinien finden sich im Plan gem. Anhang 6.

Engelbergstrasse

Ergänzend zur Aufhebung der Baulinien an der Engelbergstrasse hat eine Abklärung in einer anderen Sache gezeigt, dass im Bereich der Parz. Nr. 22 eine Zwangsbaulinie besteht, welche der Gemeinde nicht bekannt war. Bei einem Neubau auf der gemeindeeigenen Parz. Nr. 22 müsste das Gebäude zwingend auf die Zwangsbaulinie gesetzt werden. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, für das angrenzende Trottoir genügend Platz zu lassen und einen Neubau etwas von der Baulinie zurückversetzt zu bauen. Gleichzeitig soll auch auf die Bestandesbaulinie in der Ecke des Gebäudes Nr. 23 verzichtet werden. Die Baulinien sollen ebenfalls parallel zur Ortsplanungsrevision im entsprechenden Verfahren gem. Strassengesetz (§ 64 ff) aufgehoben werden. Die zur Aufhebung vorgesehenen Baulinien finden sich im Plan gem. Anhang 6.

Nebikerstrasse

6. VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE

6.1. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung der Egolzwiler Bevölkerung erfolgte im Herbst 2022, dazu fand am 19. Oktober 2022 eine Informationsveranstaltung statt. Ab dem 14. Oktober standen die Unterlagen der Bevölkerung zur Stellungnahme zur Verfügung. Die Mitwirkungsfrist dauerte bis zum 31. Dezember 2022.

Innerhalb dieser Frist sind insgesamt zehn Eingaben eingegangen. Die Anliegen wurden in der Ortsplanungskommission (OPK) behandelt und wo möglich berücksichtigt. Details dazu können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden (vgl. Beilage).

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

Gestalterische Einheit

Der Artikel 17 betreffend der gestalterischen Einheit im Quartier Gehrenmatt wurde aufgehoben (vgl. auch Kap. 4.3.3).

Erhaltungszone Wohnen

Im Bereich des Gestaltungsplans Alpenblick werden drei Bauten, welche die zulässige Gesamthöhe und teilweise die ÜZ der Wohnzone W2a überschreiten, der Erhaltungszone Wohnen zugeordnet. Sie wurden nach Gestaltungsplan rechtmässig erstellt, unterliegen bei einer Zuordnung zur Wohnzone W2a jedoch der Bestandesgarantie. Mit der Zuordnung zur Erhaltungszone Wohnen sind die bewilligten und realisierten Gebäudeflächen und -höhen auch zukünftig zulässig. De facto ändert sich ggü. der Bestandesgarantie gem. § 178 PBG nichts, es sei denn, ein Gebäude würde durch ein Feuer oder Elementarereignis beschädigt. Es könnte in diesem Fall wieder im heutigen Ausmass wieder realisiert werden. Die drei Bauten lassen sich räumlich klar abgrenzen und können somit mit einer separaten Zone abgebildet werden.

Erhaltungszone Baschimatt

Der südliche Teil der heutigen Sonderbauzone Baschimatt (Parz. Nrn. 214 und 631) wird neu der Erhaltungszone Baschimatt zugeordnet. Diese unterscheidet sich gegenüber der bisher vorgesehenen Erhaltungszone Wohnen insofern, als neben reinen Wohnnutzungen auch Mischnutzungen zulässig sind. Mit der Aufhebung der Sonderbauzone Baschimatt und der Überführung in separate Zonen in der Grundnutzung beabsichtigte die OPK (wie in Kap. 4.3.4. ausgeführt), die Situation in der Baschimatt planungsrechtlich zu bereinigen. Dieser Grundsatz wurde seitens Dienststelle rawi sowohl in der Kickoff-Sitzung zur Gesamtrevision als auch in der Vorprüfung unterstützt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde bekannt, dass die neue Zonenzuordnung sich bei der Berechnung der Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen («FAT-Abstände») negativ auf die bestehenden, angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe auswirkt. Mit der Zuordnung zur gemischten Zone kann diese Problematik, welche grundbuchlich nicht gelöst werden kann, entschärft werden. Bei der Interessenabwägung in der OPK wurde neben der planungsrechtlichen Verbesserung der Gesamtsituation in der Baschimatt auch berücksichtigt, dass die angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe ursprünglich zugunsten der Siedlungsentwicklung ausgesiedelt wurden. Die Betriebe sollen mit der nun vorliegenden Zonenbereinigung nicht schlechtergestellt werden, was nur mit einer Zuordnung zur Mischzone gewähr-

leistet werden kann. Diese Zoneneinteilung wiederum lässt sich aufgrund des Bestands (ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Bauten) sowie der diversen Mischnutzungen im Gebiet Gehren/Baschmatt rechtfertigen. Ansonsten wird an den einschränkenden Vorgaben festgehalten: Die heutigen Volumen dürfen nicht überschritten werden.

Die Vorgaben zur Grünzone Freiraum (Art. 24) werden präzisiert, sodass Anlagen zur Energiegewinnung zulässig sind, wenn sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen. Zudem wird im Bereich der Parz. Nr. 487 auf die Grünzone Freiraum verzichtet, die Spielplatznutzung wird grundbuchlich gesichert. Dazu wird eine schriftliche Vereinbarung seitens Strassengenossenschaft Alpenblick unterzeichnet, welche sie zum Eintrag entsprechender Dienstbarkeit im Grundbuch verpflichtet.

Grünzone Freiraum

Der Art. 56 zur Zonenrandbepflanzung wird präzisiert: Der Heckenbegriff wird durch den korrekten Begriff «Randbepflanzung» ersetzt. Zusätzlich werden Vorgaben zur Breite der Zonenrandbepflanzung sowie zur Art der Bepflanzung ergänzt.

Zonenrandbepflanzung

Der Artikel 59 (Beleuchtung) wird durch die neue Vorlage des Bundesamts für Umwelt (BAFU) ersetzt. Damit kann dem Antrag aus der Mitwirkung entsprochen werden.

Beleuchtung

Die Vorgaben zur Energieversorgung werden präzisiert, indem für Gestaltungsplangebiete der SIA-Effizienzpfad Energie eingefordert wird.

Gestaltungsplan-Vorgaben

Basierend auf einer Mitwirkungseingabe werden sämtliche Strassenabstände gegenüber Gemeinde-, Quartier- und Privatstrassen neu auf 3.0 m festgelegt (statt 4 bzw. 5 m). Die Änderungen werden in der laufenden Überarbeitung des Strassenreglements integriert.

Strassenabstände

Im Sinne einer technischen Bereinigung werden die Heckeneinträge auf Parz. Nrn. 464 (Hinterberg) und 580 (Alpenblick) aus dem Zonenplan entfernt. Die Heckeneinträge in diesen Bereichen sind aufgrund der geltenden Abstandsvorschriften problematisch. Ausserdem sind keine Hecken-Strukturen in den Orthofotos der vergangenen Jahre auszumachen. Im Bereich der Parz. Nrn. 655 und 673 wird die Hecke auf den mit der Grünzone Freiraum überlagerten Bereich der Parz. Nr. 655 begrenzt.

Technische Bereinigung Hecken

Einstellhallen-Zufahrten sind von den Vorgaben bzgl. Abgrabung gem. Art. 50 Abs. 3 BZR befreit, sofern sie gewisse Voraussetzungen erfüllen. Aufgrund des teilweise sehr stark geneigten Hangs wird die Breite von Einstellhallenzufahrten, welche nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden müssen, von 6.0 m auf 8.0 m erhöht, um einen grösseren Teil der heute bestehenden Einstellhallenzufahrten bzw. Garagen abdecken zu können. Es handelt sich um eine aus Sicht der OPK verträgliche Lockerung der Vorgabe.

Erhöhung Breite Einstellhallen-Zufahrten

6.2. Kantonale Vorprüfung

Übersicht Vorprüfungsverfahren

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die Unterlagen wurden dem Kanton am 23. Dezember 2022 zur Vernehmlassung eingereicht.

Eingabe zur Vorprüfung

Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Vernehmlassung bei den einzelnen kantonalen Dienststellen fanden am 11. Mai 2023 sowie am 7. Juni 2023 Bereinigungsbesprechungen zwischen der Gemeinde, dem zuständigen Gebietsmanager der Dienststelle rawi sowie Vertretern der Dienststellen vif und uwe statt. Die

Bereinigungsbesprechung

	<p>besprochenen Genehmigungsvorbehalte und Anträge wurden überprüft, in der Ortsplanungskommission besprochen und in den vorliegenden Unterlagen eingearbeitet. Die wichtigsten Änderungen werden nachfolgend aufgelistet.</p>
Abschluss Vorprüfungsverfahren	<p>Die überarbeiteten Unterlagen wurden am 24. Juli 2023 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der finale Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 23. Oktober 2023 zugestellt.</p>
	<p>Anpassungen aufgrund der Bereinigungsbesprechung</p>
Anpassungen BZR	<ul style="list-style-type: none"> - Diverse Präzisierungen, Ausführungen und Berichtigungen gem. Anträgen/Empfehlungen/Hinweisen verschiedener Dienststellen. Details können der Änderungsversion des BZR entnommen werden. Betroffen sind die Artikel 8 (Überbauungsziffer), 11 (Zoneneinteilung), 17 (Wohn- und Arbeitszone), 23 (Grünzone), 24 (Grünzone Freiraum), 25 (Grünzone Gewässerraum), 27 (Landwirtschaftszone), 29 (Freihaltezone Gewässerraum), 40 (Gestaltungsplanpflicht), 41 (Freiwillige Gestaltungspläne), 52 (Solaranlagen), 54 (Stützmauern), 58 (technische Gefahren), 59 (Beleuchtung), 61 (Energie), Fussnoten zu Anhang 1, Streichung Skizze in Anhang 6. - Einführung Art. 33 gem. Muster-BZR zur neu ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone.
Anpassungen Zonenplan	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigung Lärmempfindlichkeits-Aufstufung in der Zone für öffentliche Zwecke Nr. 4 gem. Antrag uwe. - Einführung der Landschaftsschutzzone im Bereich des BLN-Gebiets Wauwilermoos. Details können Kap. 4.6. entnommen werden. - Bereinigung Perimeter der Verordnung zum Schutz des Wauwilermooses: Das Waldstück «Forewald» wird neu dem ÜG-c anstelle dem Wald zugeordnet. - Darstellung Verkehrskorridor Wiggertal als Informationsinhalt. - Darstellung BLN-Gebiet als Informationsinhalt.
Gewässerräume	<p>Die im Rahmen der Vorprüfung geforderten Anpassungen an der Gewässerraumausscheidung wurde grösstenteils übernommen. Details dazu finden sich in der Dokumentation Gewässerraum. Diese wurde zudem in wenigen Punkten gem. Forderung aus den Dienststellen präzisiert.</p>
Kapazitätsberechnung	<p>Die aktuelle LUBAT-Berechnung wurde nachgeliefert und entsprechendes Kapitel im Planungsbericht aktualisiert (vgl. Kap. 4.5). Inhaltlich ändert sich an der Ausgangslage nichts.</p>
	<p>Nichteintritt auf Vorbehalte oder Anträge</p>
Nichteintreten auf folgende Vorbehalte und Anträge	<p>Folgende Vorbehalte und Anträge gem. Bereinigungsbesprechung werden nicht übernommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergrösserung Gewässerraum im Gebiet Grossmatt. In der intensiv genutzten Arbeitszone sollen die gleichen Gewässerräume gelten, wie angrenzend in der Gemeinde Nebikon. Details dazu finden sich in der Dokumentation Gewässerraum. - An Art. 39 (Erweiterte Bestandesgarantie bei Feuer und im Elementarschaden) wird festgehalten. Das Fehlen einer Möglichkeit zum Wiederaufbau zerstörter Gebäude im PBG (z. B. analog PBG Kt. Zürich) ist ein grosses Diskussions-thema – nicht nur in Egolzwil. Nach der Revision des Baurechts unterstehen häufig bestimmte Gebäude der Bestandesgarantie, weil sie die definierten Höhen überschreiten, obwohl sie nach dazumaligem Recht rechtmässig erstellt

wurden. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn die Ausnützungsziffer «in die Höhe» konsumiert wurde oder wenn ein altrechtlicher Gestaltungsplan höhere Bauten zulies und der Gestaltungsplan im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben wird. Für diese Ausreisser können keine separate Zonen definiert werden. Die fehlende Möglichkeit für einen Wiederaufbau im Elementarschadenfall kann kein Argument für eine Aufzoning einzelner Grundstücke sein. Dem hingegen stellte der bisherige Artikel sicher, dass in einem klar definierten und kaum einmal vorkommenden Fall ein Wiederaufbau gem. dem dannzumal rechtsgültig bewilligten Volumen möglich ist.

Der Umgang mit sämtlichen Rückmeldungen kann der separaten Übersichtsliste entnommen werden (Einreichung zu Handen Dienststelle rawi im Rahmen der Bereinigung während der Vorprüfung).

Hinweis

Vorprüfungsbericht

Dadurch, dass die in der Bereinigungsbesprechung geforderten Anpassungen noch vor Abschluss des Vorprüfungsverfahrens in den Planungsdokumenten eingearbeitet und dem Kanton zur abschliessenden Beurteilung eingereicht wurden, fallen die Rückmeldungen des Vorprüfungsberichts sehr überschaubar aus. Der Vorprüfungsbericht würdigt die vorliegende Gesamtrevision insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie grösstenteils recht- und zweckmässig.

Positive Vorprüfung

Namentlich bestehen im Vorprüfungsbericht vom 23. Oktober 2023 folgende Anträge, welche folgendermassen berücksichtigt werden:

1. Zonenplan: Die kantonale Vorprüfung hat einzelne Unstimmigkeiten bei der Zonenabgrenzung (bspw. Parz. Nr. 478) festgestellt und beantragt, diese zu bereinigen. Die Gemeinde nimmt die Information zur Kenntnis. Die vorliegende Situation rechtfertigt keine Zonenanpassung bzw. -erweiterung, weshalb die Thematik ausserhalb der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung angegangen wird.
2. Teilzonenplan Gewässerraum: Es wird beantragt, die Gewässerräume in den Gebieten Grossmatt und Egolzwilermoos gem. Forderung in der Bereinigungsbesprechung festzulegen. Die OPK hält fest, dass die geforderten Anpassungen aus der Bereinigungsbesprechung grösstenteils übernommen wurden. Die Abweichungen in den genannten Gebieten werden in der Dokumentation Gewässerraum (Beilage 2) detailliert hergeleitet. Die Gemeinde ist nach wie vor der Meinung, dass es sich um eine ausgewogene und mit den in den Nachbargemeinden genehmigten Gewässerraumausscheidungen abgeglichene Lösung handelt.
3. BZR: In der Kernzone B besteht die Möglichkeit, die ÜZ für Nicht-Wohnnutzungen zu erhöhen (Art. 14, Abs. 2 BZR). Gem. Vorprüfungsbericht soll die Erhöhungsmöglichkeit nach oben begrenzt werden. Die OPK sieht aus folgenden Gründen davon ab: Einerseits ist eine Erhöhung explizit an die «Belebung des Ortskerns» gebunden, was aus öffentlicher Sicht zu unterstützen ist. Andererseits zielt die Bestimmung darauf ab, bei einem Projekt mit Einkaufsnutzungen im Erdgeschoss, welche mit einem fixen ÜZ-Wert schwierig zu realisieren sind, Bewilligungsmöglichkeiten zu haben. Damit soll zumindest die Möglichkeit bestehen, der Tendenz der Grossverteiler entgegenzuwirken, sich in peripheren Arbeitszonen anzusiedeln. Es versteht sich von selbst, dass ein sensibler Umgang seitens Gemeinderat mit der Erhöhungsmöglichkeit notwendig ist. Bei Bedarf können externe Fachpersonen zur Beurteilung beigezogen werden.

Anträge gem. Vorprüfungsbericht

4. BZR: Die Bestimmung der Erhaltungszone Baschimatt bzgl. Immissionsschutz soll ersatzlos gestrichen werden (Art. 17, Abs. 6 BZR). Sie stehe im Widerspruch mit übergeordneten Vorgaben. Die OPK spricht sich dennoch für ein Beibehalten der Bestimmung aus. Sie will damit die Absicht der Kommission im Artikel festgehalten haben, welche dem Fakt Rechnung trägt, dass die Nutzungen der Erhaltungszone Baschimatt schrittweise von der Landwirtschaftszone über die Sonderbauzone Baschimatt schlussendlich in die Erhaltungszone Baschimatt eingezont wurden, während die angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe bereits zu Beginn ansässig waren und sich deren Ausgangslage mit jedem «Einzonungsschritt» verschlechtert hat.
5. BZR: Der Artikel zur erweiterten Bestandesgarantie bei Feuer und im Elementarschaden (Art. 40 BZR) soll ersatzlos gestrichen werden. Sie sei gem. § 178 PBG abschliessend geregelt und eine Erweiterung der Bestandesgarantie auf kommunaler Ebene sei nicht zulässig. Die OPK hält fest, dass es Fälle gibt, welche die Bestandesgarantie gem. § 178 PBG nicht zufriedenstellend abzudecken vermag. Es ist auf die Ausführungen unter «Nichteintritt auf Vorbehalte oder Anträge» gem. vorhergehendem Kapitel zu verweisen. Die OPK behält den Artikel bei.
6. BZR: Es wird beantragt, im Artikel zu den Abstellplätzen für Personenwagen (Art. 42 BZR) konsequent die VSS-Norm SN 640 281 anzuwenden sowie Gründe zu ergänzen, bei welchen eine Erhöhung der Anzahl an Abstellplätze möglich sein soll. Die OPK spricht sich gegen eine Anpassung des Artikels aus: Die VSS-Norm ist für Spezialnutzungen/Ausnahmefälle vorgesehen, eine konsequente Anwendung auf alle Zonen und Nutzungen wird der heutigen Ausgangslage der ländlichen Hanggemeinde nicht gerecht. Mit der Reduktion von 2 auf 1.5 Abstellplätze pro Wohnung wird eine gewisse Verbesserung gegenüber heute erreicht. Bzgl. der Ergänzung von Gründen für eine Erhöhung der Anzahl Abstellplätze ist festzuhalten, dass bereits «besondere Gründe» vorliegen müssen, welche im BZR ausserdem abschliessend präzisiert werden.

6.3. Öffentliche Planauflage

Die aufgrund der Inputs aus der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Mitwirkung überarbeiteten Dokumente werden vom 20. November 2023 bis 19. Dezember 2023 nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wird im Sinne von § 13 PBG der revidierte Teilrichtplan Fusswege mit Möglichkeit zur Stellungnahme öffentlich aufgelegt.

6.4. Beschlussfassung

6.5. Genehmigung