

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV für die Genehmigung durch den Regierungsrat



Bericht für die Genehmigung durch den Regierungsrat. Stand nach Beschluss Gemein-
deversammlung vom 5. Mai 2023

Auftrag	Revision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Hohenrain
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter	Roger Michelin, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA
Mitarbeit	Rico Hergert, MSC Umweltnaturwissenschaften ETH (bis September 2016) David Waltisberg, MSC Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ETH (ab November 2016)
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999

Zur Genehmigung durch den Regierungsrat liegen vor

- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 5. Mai 2023
- Zonenpläne Teil «Siedlung» und Teil «Landschaft» vom 5. Mai 2023
- Teilzonenplan Gewässerraum «Siedlung und «Gesamt» vom 5. Mai 2023
- Erschliessungsrichtplan Johanniterhof vom 16. März 2023
- Baulinienplan Ottenhusen vom 16. März 2023
- Aufhebung Baulinienpläne vom 16. März 2023

Zur Orientierung liegen vor

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 5. Mai 2023 für die Genehmigung durch den Regierungsrat
- Botschaft des Gemeinderates zur Gemeindeversammlung vom 5. Mai 2023
- Protokoll der Gemeindeversammlung vom 5. Mai 2023
- Orientierender Zonenplan der Änderungen vom 5. Mai 2023
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements BUWD des Kantons Luzern vom 9. November 2021
- Zusammenstellung der Vorbehalte aus dem kant. Vorprüfungsbericht vom 4. Jan. 2022
- Ergänzende Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zum Vorprüfungsbericht BUWD vom 11. März 2022
- Siedlungsleitbild Hohenrain vom 6. Mai 2014
- Jurybericht Studienauftrag Zentrumsplanung vom 20. Juli 2016
- Nur digital: Unterlagen zur 2. Auflage: BZR, Zonenplan, Gewässerraum

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	6
1.1.	Ausgangslage und Motivation	6
1.2.	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	6
1.3.	Ortsplanungskommission	10
1.4.	Bisheriger Ablauf der Ortsplanungsrevision	10
2.	Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung	17
2.1.	Siedlungsleitbild	17
2.2.	Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanung:	19
2.3.	Aus Gesamtsicht heraus geplant	20
3.	Änderungen in der Nutzungsplanung	21
3.1.	Gesamtzonenplan in zwei Teilplänen	21
3.2.	Grundsätzliche Änderungen	21
3.3.	Die Überbauungsziffer	24
3.4.	Die neuen Höhenmasse	26
3.5.	Quartieranalyse und Umzonungen in der Wohnzone	31
3.6.	Arbeitszonen	40
3.7.	Zentrum Hohenrain	42
3.8.	Dorfzonen A, B und C	44
3.9.	Auszonungen	46
3.10.	Weilerzonen und Sonderbauzonen	46
3.11.	Gestaltungspläne	47
3.12.	Schutz des Ortsbildes	48
3.13.	Kulturdenkmäler	49
3.14.	Naturschutz und Naturobjekte	50
3.15.	Grundwasserschutzzone	50
3.16.	Geotopschutz	50
4.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	51
4.1.	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	51
4.2.	Generelle Anpassungen im BZR	51
4.3.	Die Artikel des BZR im Detail	51
5.	Stand der Überbauung / Fassungsvermögen	60
5.1.	Ausgangslage Kantonaler Richtplan	60
5.2.	Berechnungen LUBAT	60
5.3.	Flächenbilanz	60
6.	Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen	62
6.1.	Baulandverflüssigung	62
6.2.	Mehrwertausgleich	62
6.3.	Lärmbeurteilung	64
6.4.	Geruchsabstandlinien (FAT)	64
6.5.	Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung	65
6.6.	Altlasten	65

6.7.	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	65
6.8.	Energieplanung	65
6.9.	Fruchtfolgefleichen (FFF)	65
7.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente	66
7.1.	Erschliessungsrichtplan	66
7.2.	Waldfeststellung	67
7.3.	Aufhebung der Baulinienpläne entlang Kantons- und Gemeindestrassen sowie Gewässer – Neue Baulinie Ottenhusen	67
8.	Teilzonenplan Gewässerraum	68
8.1.	Allgemeines	68
8.2.	Planungsablauf	69
8.3.	Gewässernetz und Gewässerachsen	69
8.4.	Theoretischer Gewässerraum	69
8.5.	Allgemeine Anpassung der Gewässerräume	69
8.6.	Anpassung des Gewässerraumes im Detail	72
8.7.	Gewässerräume in der Nutzungsplanung	77
9.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts	79
9.1.	Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	79
9.2.	Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	79
9.3.	Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	81
9.4.	Kantonaler Richtplan	82
9.5.	Vorgaben Regionaler Entwicklungsplan (REP) Seetal	83
10.	Anhang 1: Herleitung Bebauungsdichten Hohenrain	84
11.	Anhang 2: Baulandverflüssigung	88

1. Planungsgegenstand

1.1. Ausgangslage und Motivation

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hohenrain wurde im Juni 2009 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 19. Januar 2010 mit Entscheid Nr. 54 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt.

Der Gemeinderat möchte die Ortsplanung umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Dies auch aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Neben der grundsätzlichen Überprüfung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements wurde auch das Siedlungsleitbild erarbeitet.

Motivation

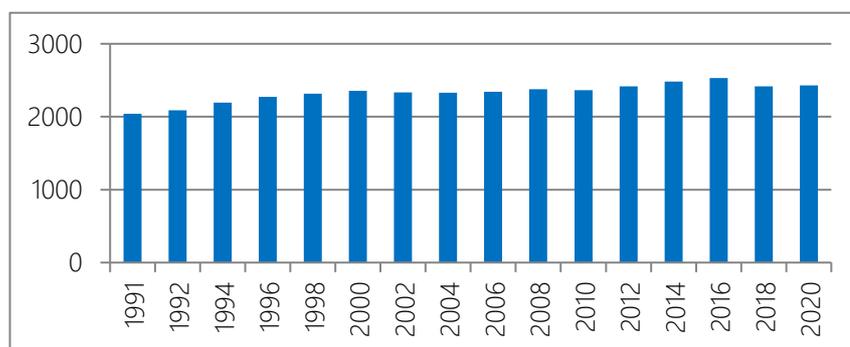
Auf der Grundlage folgender Motive und Absichten hat der Gemeinderat Hohenrain die Ortsplanung revidiert:

- Hohenrain entwickelt sich nachhaltig.
- Hohenrain strebt für alle eine gute Wohnqualität an.
- Hohenrain ist ein Teil der Region Seetal
- Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf die Ortsteile Hohenrain und Kleinwangen
- Vielfalt und Zusammengehörigkeit prägen den Charakter der Gemeinde
- Eine attraktive Landschaft ist eine Qualität der Gemeinde

1.2. Bisherige Entwicklung der Gemeinde

1.2.1. Bevölkerung

Die Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Hohenrain stieg in den Jahren ab 1990 bis 2000. Danach stagnierte der Zuwachs leicht. Ab 2012 nahm die Bevölkerungszahl wieder leicht zu. Im Jahr 2020 war die Bevölkerungszahl der Gemeinde Hohenrain mit 2'429 Einwohnerinnen und Einwohnern wieder etwa gleich hoch, wie im Jahr 2012 mit 2'418 Einwohnerinnen und Einwohnern.



Grafik: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Hohenrain seit dem Jahr 1991 (2'040 Einwohner) bis 2020 (2'429 Einwohner)

Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (25.01.2022)

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Hohenrain im Vergleich zum Kanton Luzern zwischen 1991 und 2000 deutlich stärker zu. Seit 2000 nahm die mittlere Wohnbevölkerung in der Gemeinde Hohenrain nicht mehr gross (115%-118%) zu, während diese im ganzen Kanton Luzern stark zunahm mit 11% (2000: 105% bis 2020: 126%).

Hohenrain				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1991	2'044	100%		
2000	2'350	115%	+306	9 Jahre
2020	2'416	118%	+372	29 Jahre

Tabelle: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1991 bis 2020 in absoluten und relativen Zahlen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (26.01.2022)

Kanton Luzern				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1991	328'470	100%		
2000	346'167	105%	+17697	9 Jahre
2020	414'734	126%	+ 86264	29 Jahre

Tabelle: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1991 bis 2020 in absoluten und relativen Zahlen. Quelle: LUSTSAT, Statistik Luzern (26.01.2022)

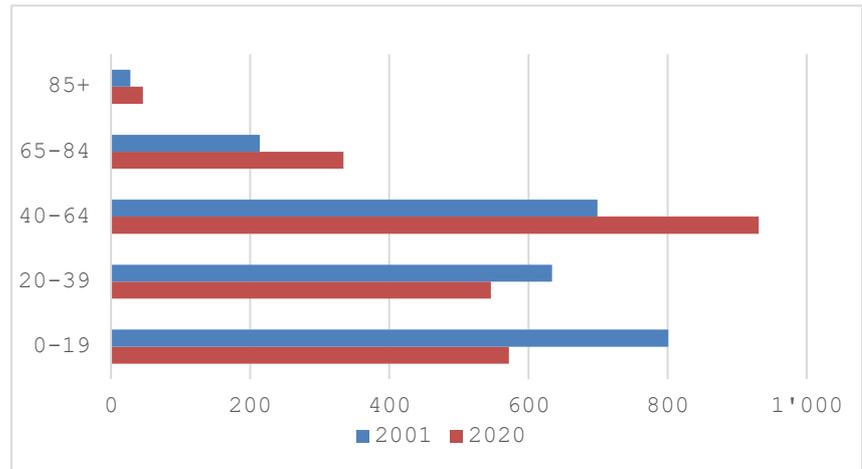
Hohenrain liegt bei der Altersklasse 0-19 etwas über dem Luzerner und Schweizer Durchschnitt. Die Altersklasse 20-39 liegt leicht unter dem Durchschnitt. Überdurchschnittlich ist die Altersklasse 40-64 vertreten.

Die Altersklassen 65-84 und 85+ liegen leicht unter dem Schnitt von Luzern und der Schweiz.

Altersklassen	Hohenrain	Kanton Luzern	Schweiz
0-19	23.5	20.2	19.9
20-39	22.5	27.2	26.3
40-64	38.3	34.5	35.0
65-79	13.8	15.5	16.1
80+	1.9	2.6	2.7
	100.00	100.0	100.0

Tabelle: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2020. Fett hervorgehoben sind die höchsten Werte im prozentualen Vergleich. Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (26.01.2022)

Seit 2001 gab es bei den Altersklassen 40-64 und 65-84 einen starken Anstieg. Bei den 0-19 und den 20-39 war das Wachstum rückläufig. Der Anteil der Altersklasse 85+ stieg ein wenig an.



Grafik: Aufteilung der Bevölkerung von Hohenrain nach Altersklassen in absoluten Zahlen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (26.01.2022)

1.2.2. Arbeitsplätze

Beim Amt für Statistik Luzern, LUSTAT sind für die Erwerbstätigen und die Verteilung in die einzelnen Wirtschaftssektoren nur Zahlen für das Jahr 2019 bekannt. Der dritte Sektor ist mit 56.8 % am stärksten vertreten. Im zweiten Sektor arbeiten nur 15.5 % und im dritten 27.6 % der Beschäftigten. In der Gemeinde Hohenrain sind 52.2 % der erwerbstätigen Frauen.

Jahr	Erwerbstätige			Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in %		
	Anzahl	In % der Wohnbevölkerung	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2019	1198	50	52.2	27.6	15.5	56.8

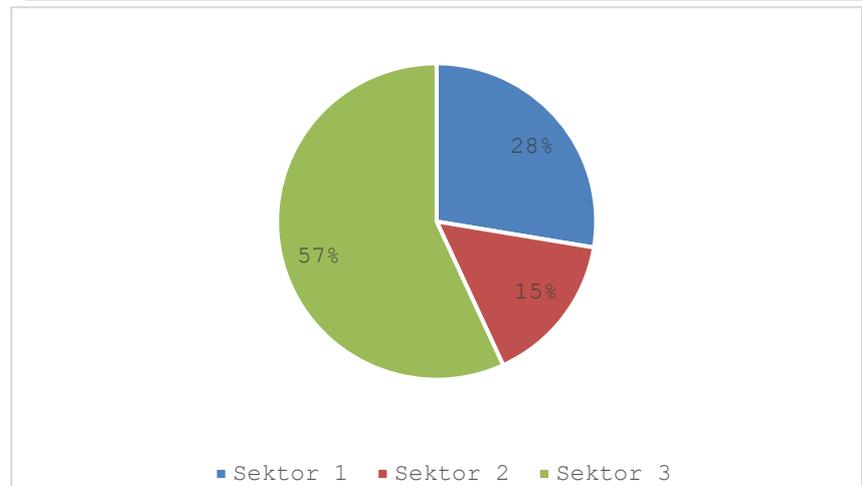


Tabelle und Grafik: Prozentuelle Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Hohenrain auf die Wirtschaftssektoren (primärer, sekundärer und tertiärer) Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (26.01.2022)

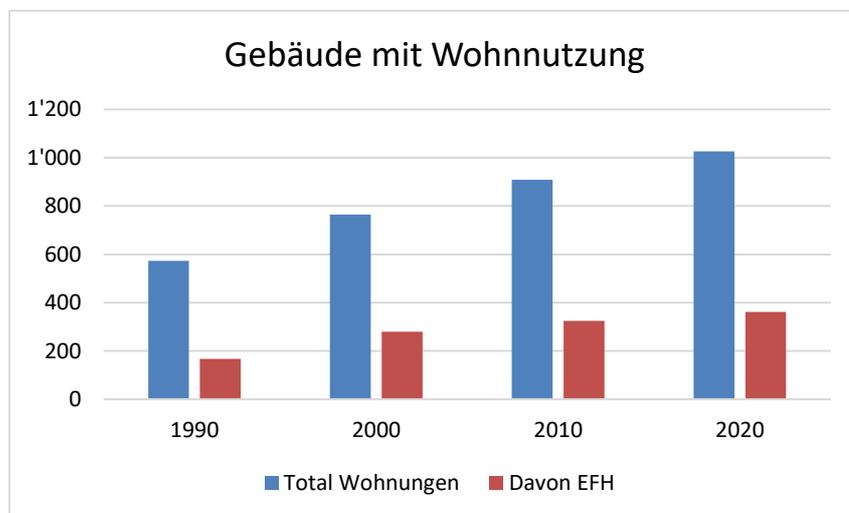
1.2.3. Bauten

In den letzten 29 Jahren wurden in Hohenrain 453 Wohnungen gebaut, davon waren 195 Einfamilienhäuser. Hohenrain hat einen Einfamilienhäuser-Anteil von 36.5 % und liegt damit deutlich über dem Luzerner Schnitt von 16.9 %. Innerhalb der Gemeinde beträgt der Anteil Einfamilienhäuser an den Wohnungen 35% (Basis 2019). 1990 betrug er 29%. In den letzten 29 Jahren hat somit der Anteil an gebauten Einfamilienhäusern im Vergleich zu allen erstellten Wohnungen zugenommen.

Jahr	Total Wohnungen			Davon Einfamilienhäuser		
	Absolut	In %	Zunahme absolut	Absolut	In %	Zunahme absolut
1990	573	100%		167	100%	
2000	765	134%	+ 192	279	167%	+ 112
2010	909	159%	+ 336	324	194%	+ 157
2020	1026	179%	+ 453	362	217%	+ 195

Tabelle: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (26.01.2022)

Bis ins Jahr 2019 haben die Einfamilienhäuser, sowie auch die Wohnungen in der Gemeinde Hohenrain stetig zugenommen.



Grafik: Entwicklung des Wohnungsbestandes. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (26.01.2022)

1.2.4. Fazit

Die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) der Gemeinde Hohenrain hat im relevanten Beobachtungszeitraum von 15 Jahren von 2'350 Einwohner im Jahr 2005 auf 2'416 Ende 2020 zugenommen. Dies entspricht einer Zunahme von 66 oder 3 % über 15 Jahre, das heisst pro Jahr etwa 5 Einwohner oder 0.3% pro Jahr mehr. Dies ist deutlich tiefer als die kantonale Entwicklung von + 16 % in den letzten 15 Jahren.

1.3. Ortsplanungskommission

Die Ortsplanungsrevision wird durch folgende Mitglieder der Ortsplanungs-kommission sowie Ortsplaner erarbeitet.

- Alfons Knüsel, Gemeindepräsident (ab 2020)
- Schmid Herbert, Gemeindepräsident (bis 2019)
- Muggli Jörg, Gemeinderat (bis Sommer 2021)
- René Bächler, Gemeinderat (ab September 2021)
- Emmenegger Thomas, Ottenhusen
- Kempf Heidi, Hohenrain
- Lang Theres, Kleinwangen (bis Dezember 2021)
- Meier Hans, Hohenrain
- Oehen Stefan, Lieli
- Reto Strebel, Gemeindeschreiber (ab Sommer 2021)
- Vanza Markus, Gemeindeschreiber (bis Sommer 2021)

Ortsplaner Planteam S AG

- Roger Michelin (Projektleiter)
- Rico Hergert (bis Oktober 2016)
- David Waltisberg (ab Oktober 2016)

1.4. Bisheriger Ablauf der Ortsplanungsrevision

1.4.1. Ausgangslage

Die Überarbeitung der Revision der Ortsplanung begann im Jahr 2013 mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes. Am 6. Mai 2014 wurde dieses vom Gemeinderat beschlossen. Dieses Planungsinstrument diente als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente.

Aufgrund der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde für die Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente (u.a. Zonenplan und BZR) ab dem 1. Januar 2014 mit dem „neuen“ kantonalen Planungs- und Baugesetz gearbeitet und die daraus notwendigen Änderungen in der Revision berücksichtigt. Dass der Kanton neu wesentliche Definitionen wie die Überbauungsziffer (anstelle der Ausnützungsziffer) festgelegt und auch auf die bisherigen Geschossezahlen verzichtete hat, sind erhebliche Unsicherheiten entstanden. Da Hohenrain eine der ersten Planungen nach neuem PBG war, waren dazu Anwendungsfragen zu klären, die damals auch für den Kanton neu waren. Das hat den Entwurf des BZR verzögert, so dass dieser erst 2016 erstmalig dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet werden konnte. In der Folge konnte auch nicht auf Anhieb ein positiver Vorprüfungsbericht erwirkt werden, was das Verfahren nochmals in die Länge zog.

1.4.2. Erste kantonale Vorprüfung und Überarbeitung

Am 22. September 2016 hat die Gemeinde Hohenrain auf Grundlage des Siedlungsleitbilds die Entwürfe der Planungsinstrumente zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 12. Juni 2017 hat das BUWD eine Stellungnahme zur Vorprüfung abgegeben. Die erarbeiteten Unterlagen genügten nur zum Teil

den kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben. Die Gemeinde Hohenrain hat darauf die Planungsmittel umfassend nach Vorgaben der Stellungnahme des BUWD überarbeitet und am 26. April 2018 zur zweiten Vorprüfung beim BUWD eingereicht.

1.4.3. Mitwirkung der Bevölkerung

Gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung wurden die Entwürfe der Planungsinstrumente im Herbst 2016 im Sinne von § 6 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der Bevölkerung zur Mitwirkung aufgegeben. Anlässlich einer Orientierungsversammlung konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben diese Eingaben behandelt und wo sinnvoll und möglich die Planung angepasst.

1.4.4. Zweite kantonale Vorprüfung und Kompensationsfläche Johanniterhof

Mit Mail des zuständigen kantonalen Projektleiters André Duss vom 4. Juli 2018 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Vorprüfung vorläufig sistiert wird, da folgende Punkte nochmals zu überarbeiten sind:

- Einzonung Johanniterhof: Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 hat das BUWD alle Gemeinden über den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen informiert. Davon ausgehend und zwecks Gleichbehandlung aller Gemeinden muss auch Hohenrain, als „Kompensationsgemeinde“, Rückzonungsflächen im Sinne der Kompensation für die Einzonung einbringen und dieses Thema im Planungsbericht abhandeln.
- Einzonung Heumoos: Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden war das Projekt zu optimieren (PP unterirdisch, Büroräume über Lagerfläche etc.). Die vorliegenden Projektpläne datierten aus dem Jahr 2016. Es war ein flächenoptimiertes, aktuelles Projekt einzureichen.
- Die Aufhebung der Ortsbildschutzzone wurde kritisch betrachtet. Entsprechend äusserte sich auch die kantonale Denkmalpflege. Gemäss dieser Stellungnahme waren folgende Ortsbildschutzzonen festzulegen:
 - o Ferren gemäss Baugruppe Ferren
 - o Kleinwangen gemäss Baugruppe Kleinwangen
 - o Unterebersol gemäss Baugruppe Unterebersol
 - o Lieli gemäss Baugruppe Lieli
 - o In der Schutzzone Kommende waren folgende Parzellen zu ergänzen: 1576, 1577, 1528, 620 und 631; es handelt sich dabei um die Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar

Aufgrund dieser Ausgangslage hat die Gemeinde Hohenrain am 21.01.2019 nochmals die Planungsunterlagen ergänzt. Dazu wurde ein separater Planungsbericht erstellt. Dieser kam zum Schluss, dass sich potentielle Kompensationsflächen / Rückzonungsflächen für die Einzonung Johanniterhof nur in Kleinwangen befinden (Parzelle 326, 322). Da diese Kompensationsflächen vom Einzonenden Grundeigentümer entschädigt werden müssen war ein entsprechend längerer Prozess zwischen der Grundeigentümerschaft (Dienststelle Immobilien Kanton Luzern), der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft nötig. Dieser Prozess

konnte im Mai 2021 abgeschlossen werden, so dass die Vorprüfung weiterlaufen konnte.

Ebenso wurde das Projekt der Einzonung Heumoos und die Ortsbildschutzzone ergänzt.

Die Unterlagen wurden deshalb leicht angepasst (Einzonung Heumoos, Einzonung Johanniterhof, Auszonung Parzelle 322 und 326) sowie der vorliegende Planungsbericht um die Themen ergänzt (violett).

1.4.5. Separate Teilzonenplanrevision Kleinwangen

Bis im Frühling 2020 war im Gewerbegebiet Kleinwangen eine Einzonung für einen bestehenden Betrieb ebenfalls Teil der Gesamtrevision. Aufgrund der Dringlichkeit dieses Geschäfts und der Verzögerung in der Gesamtrevision wurde dieses Geschäfts vorgezogen. Am 30. August 2020 hat die Stimmbevölkerung der Gemeinde Hohenrain der Einzonung zugestimmt. Am 10. November 2020 hat der Regierungsrat diese Planung genehmigt. Der Zonenplan wurde entsprechend ergänzt.

1.4.6. Definitiver Vorprüfungsbericht

Mit Schreiben vom 9. November 2021 wurde der Gemeinde Hohenrain der definitive Vorprüfungsbericht durch den Kanton zugestellt. Aufgrund des Vorprüfungsberichts ergaben sich folgende Änderungen in der Planung:

- Aufhebung der Gestaltungspläne Husmatt Lieli und Johanniterhof Hohenrain und Sicherung derer Qualitäten im Zonenplan / BZR.
- Strengere Auslegung der Weilerzonen Günikon (Verzicht auf nicht landwirtschaftlich bedingtes Wohnen) und der Erhaltungsbauzone Ferren (Verzicht auf Neubaustandort)
- Anpassung der Gewässerräume: Ausscheidung Gewässerräume bei nicht hochwassersanierten Bächen, Festlegung der Bereiche ohne Bewirtschaftungseinschränkung und Ausscheidung der Gewässerräume auch in der Naturschutzzone
- Anpassung der Verkehrszonen im Gebiet Sennweid und Ferren
- Redaktionelle Anpassungen im BZR

Mit Schreiben vom 11. März 2022 hat die Dienststelle rawi bestätigt, dass die ursprünglichen Vorbehalte im Sinne der Anträge des Kantons bereinigt wurden und dass keine Vorbehalte mehr bestehen.

1.4.7. 1. öffentliche Auflage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im Sinne der §§ 13 und 61 PBG vom 4. April bis 3. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden im Internet publiziert und waren bei der Gemeindeverwaltung Hohenrain zur Einsicht aufgelegt. Gegenstand des Auflageverfahrens mit Einsprachemöglichkeit waren:

- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 20. Januar 2022
- Zonenplan «Teil Landschaft», 1 : 8'000, vom 20. Januar 2022
- Zonenplan «Teil Siedlung», 1 : 2'500, vom 20. Januar 2022

- Teilzonenplan Gewässerraum «Gesamt» vom 20. Januar 2022
- Teilzonenplan Gewässerraum «Teil Siedlung» vom 20. Januar 2022
- Erschliessungsrichtplan Johanniterhof vom 20. Januar 2022
- Baulinienplan Ottenhusen vom 20. Januar 2022
- Aufhebung Baulinienpläne vom 20. Januar 2022

Gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung wurden 24 Einsprache eingereicht. Neben diversen Einzelanliegen lag das Schwergewicht der Einsprachen bei folgenden Themen:

- Einzonung Kernzone 3 Johanniterhof
- Aufhebung Gestaltungsplan Johanniterhalde
- Anpassungen von Gewässerräumen

Nach § 62 PBG prüft die Gemeinde die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Mit allen Einsprechenden wurde – sofern gewünscht – Einspracheverhandlungen durchgeführt.

Die Einspracheverhandlungen haben gezeigt, dass im Sinne von möglichst gütlichen Einigungen diverse Anpassungen sinnvoll wären. Der Gemeinderat hat am 3. November 2022 beschlossen, diese Anpassungen in einer 2. öffentlichen Auflage nochmals aufzulegen.

Eine Einsprache betraf den Erschliessungsrichtplan Johanniterhof. Dieser wird im Sinne des Einsprechenden so angepasst, dass die Erschliessung der neuen Kernzone 3 Johanniterhof ausschliesslich ab der Unterdorfstrasse und/oder der Dorfstrasse erfolgen muss. Die bisherigen Optionen ab den Quartierstrassen Johanniterhof und Johanniterhalde werden gestrichen. Da es sich beim Erschliessungsrichtplan um einen kommunalen Richtplan gemäss § 9 PBG handelt, ist für diese Anpassung keine 2. öffentliche Auflage erforderlich.

1.4.8. 2. öffentliche Auflage

Die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage werden im Sinn des § 61 PBG vom 14. November bis 13. Dezember öffentlich aufgelegt. Es sind dies insbesondere:

- BZR: Anpassungen in den Artikeln 4, 7, 9, 13, 14, 17, 19, 21, 30, 34 und 49 sowie in den verbindlichen Anhängen 1, 3, 4 (neu) und 5 (neu)
- Zonenplan Siedlung: Anpassungen auf den Parzellen Nrn. 718, 1531 und 1666 (Günikon), 1267 und 1616 (Johanniterhof Hohenrain), verschiedene Anpassungen von Verkehrszonen und Verkehrsflächen sowie die Anpassung der Freihaltezone Wildtierkorridor an den aktuellen Stand des Kantons
- Teilzonenplan Gewässerraum: Anpassungen auf den Parzellen Nrn. 116, 143 und 444 (Lieli), 280 (Ferren), 479 (Kleinwangen), 347 und 363 (Günikon) und im angepassten in der angepassten Freihaltezone Wildtierkorridor.

1.4.9. Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 5. Mai 2023

- die 7 nicht gütlich erledigten Einsprachen behandelt,
- die Detailberatung der Instrumente durchgeführt und
- die Gesamtrevision der Ortsplanung in der Schlussabstimmung unter Berücksichtigung der vorher getätigten Entscheide beschlossen.

Es wurden vier Anträge von Einsprechenden gutgeheissen:

- Martin und Marion Schilt – Forster: Einsprache betreffend die Neu-einzonung Johanniterhof (Botschaft Kap. 4.2): Leichte Verschiebung der Höhenbegrenzung nach unten.



Auszug aus dem Anhang 4 BZR zur Kernzone 3, Johanniterhof: blau Vorschlag Gemeinderat, rot gemäss Antrag Schilt

- Herbert & Djamila Rösli: Einsprache zur Umzonung der Grünzone in Günikon (Botschaft Kap. 4.4): die Grünzone wird gemäss bisher gültigem Zonenplan belassen.



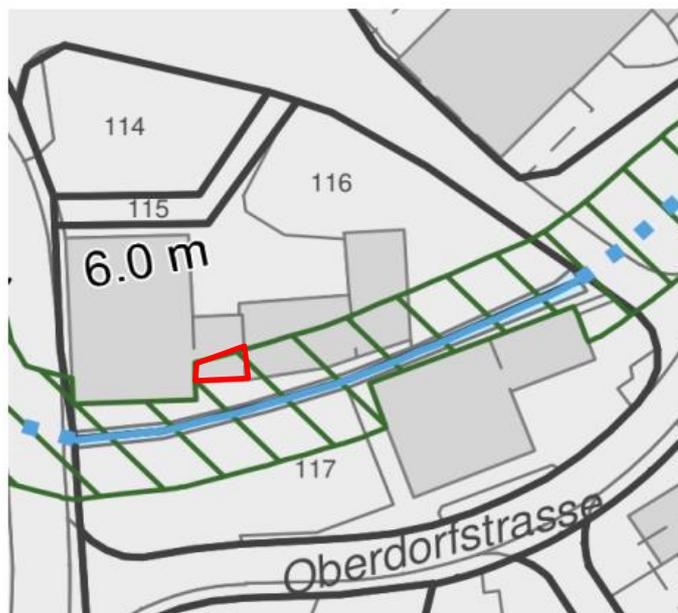
Links: rechtsgültiger Zonenplan mit Grünzone Günikon; rechts: neuer Zonenplan mit Gewässerraum (gepunktet und schräg schraffiert)

- Renate Odoni: Einsprache zur Reduktion der Naturschutzzone Rübacherweid Lieli (Botschaft Kap. 4.5): die Naturschutzzone wird nicht erweitert und verbleibt im Ausmass des bisherigen Zonenplans.



Links: rechtsgültiger Zonenplan mit Naturschutzzone auf Teil der Parz. Nr. 47; rechts: neuer Zonenplan mit Naturschutzzone auf der ganzen Parz. Nr. 47 (die braune Schraffur betrifft den orientierend dargestellten Bereich des Geotopschutzes)

- Martin und Heidi Christen-Stöcklin: Einsprache zum Gewässerraum in Lieli (Botschaft Kap. 4.6): die rot markierte Garage mit Terrasse des Wohnhauses wird ebenfalls vom Gewässerraum ausgenommen.



1.4.10. Bisherige Schritte für die Revision der Ortsplanung

1)	Der Gemeinderat und die Kommission Siedlungsleitbild erarbeiteten das Siedlungsleitbild, führten eine Mitwirkung durch, stellten es der Bevölkerung vor und luden diese zur Stellungnahme ein. Anschliessend wurden die Eingaben bearbeitet und das Siedlungsleitbild überarbeitet. Das bereinigte Siedlungsleitbild wurde am 6. Mai 2014 vom Gemeinderat verabschiedet.	2013 – 7. Mai 2015
2)	Die Planungskommission erarbeitete die neuen Bestimmungen für das BZR (Umgang	Herbst 2015 bis Herbst 2016

	mit ÜZ, Höhen usw.), den neuen Zonenplan, den Teilzonenplan Gewässerraum und überarbeitete den Erschliessungsrichtplan.	
3)	Der Gemeinderat verabschiedete die Gesamtrevision für die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung	22. September 2016
4a)	Mitwirkungsverfahren	Herbst 2016 bis
4b)	Erste Stellungnahme Kanton	Juli 2017
5)	Überarbeitung der Planungsinstrumente aufgrund der Mitwirkung und der Stellungnahme des Kantons	Sept. bis Dez. 2017
6)	Verabschiedung der Planungsinstrumente zu Händen definitiver Kantonalen Vorprüfung	26. April 2018
7)	Ergänzung der Vorprüfungsunterlagen durch Gemeinde (Mehrwertabgabe, Kompensationsflächen)	21. Januar 2019
8)	Erarbeitung Kompensation Einzonung Johannerhof / Auszonung	April 2019 bis Mai 2021
9)	Abschluss kantonales Vorprüfungsverfahren	Oktober 2020 bis November 2021.
10)	Öffentliche Auflage vom 4. April bis 3. Mai 2022: Vorbereitung, Durchführung	April/Mai 2022
11)	Einspracheverhandlungen	Juni bis Aug. 2022
12)	2. öffentliche Auflage vom 14. Nov. 2022 bis 13. Dez. 2022 mit Einspracheverhandlungen	November 2022 bis Januar 2023
13)	Beschluss Gemeindeversammlung	5. Mai 2023.

1.4.11. Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung

14)	Genehmigung durch den Regierungsrat	Anschliessend
-----	-------------------------------------	---------------

2. Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung

2.1. Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume. Das Leitbild hat die Ziele

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang zu stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzuzeigen und die Koordinationsaufgaben zu bezeichnen. Das Siedlungsleitbild wurde von der Kommission Siedlungsleitbild, in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat erarbeitet und am 06. Mai 2014 vom Gemeinderat Hohenrain beschlossen.

Das Konzept der Siedlungsentwicklung dient der nachhaltigen Entwicklung von Hohenrain und seinen Ortsteilen. Es beinhaltet folgende Absichten:

- Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wie sich Hohenrain künftig räumlich entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbildes aus.
- Die Siedlungsentwicklung wird bedarfsorientiert gelenkt (Demografie, Finanzkraft der Gemeinde, Bevölkerungsstruktur). Potentiale werden aktiviert oder geschaffen.
- Hohenrain wächst sorgfältig und stärkt seinen Dorfcharakter. Die notwendigen Strukturen sollen sich auf Hohenrain und Kleinwangen konzentrieren.
- Der Ortseingang Hohenrain soll ein identitätsstiftendes Element werden.
- Bestehende Weilerzonen sollen erhalten und verdichtet werden.
- Hohenrain trägt Sorge zu seinem Ortsbild und seinen denkmalgeschützten Örtlichkeiten.
- Die Siedlungsentwicklung wird nach innen gelenkt. Dazu werden verschiedene Massnahmen geprüft.
- Ein- und Umzonungen werden gezielt durchgeführt.
- Baulandreserven sollen aktiviert werden und bestehende Potentiale durch Aufzonungen besser ausgeschöpft werden.
- Der Wohnungsmix soll auf die Bevölkerungsstruktur angepasst werden (Wohnen im Alter, kleine-mittelgroße Wohnungen).
- Konflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft sollen wo möglich gelöst werden
- Die Entwicklung des lokalen Gewerbes soll ermöglicht werden.
- Die Verkehrsbedürfnisse werden aufeinander abgestimmt und alle Verkehrsträger entsprechend berücksichtigt.

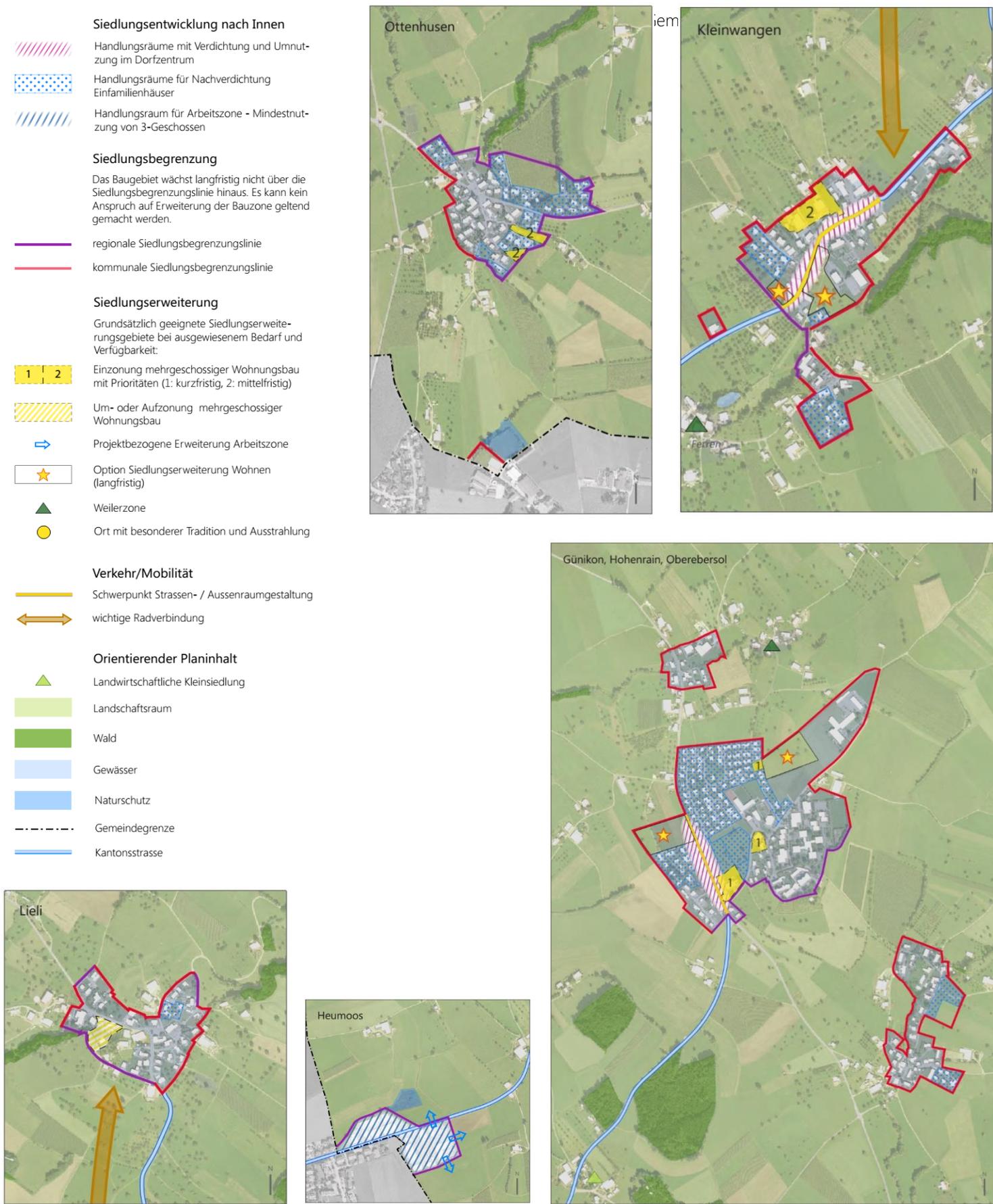


Abbildung: Pläne mit Entwicklungskonzept gemäss Siedlungsleitbild vom 6. Mai 2014.

2.2. Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanung:

- Die Wohnraumpolitik erfolgt gemäss den Zielen im Siedlungsleitbild. Schliessen von Baulücken, angemessene bauliche Verdichtung in den Kernzonen und eine qualitätshaltige Baukultur führen in der Umsetzung im BZR zu einer angemessenen Erhöhung der Überbauungsziffer und zu einem Bonus, wenn nach Gestaltungs-/Bebauungsplänen entwickelt wird. An wichtigen Orten, insbesondere im Zentrum und in den Ortsbildschutzzonen entscheidet die neu eingeführte Fachkommission mit. Insbesondere der Schutz des Ortsbildes wurde direkt in der Kernzone/Dorfzone verankert. Bei Gestaltungsplänen kann die Gemeinde neu die Art des Wohnens mitbestimmen.
- Gemäss Siedlungsleitbild soll der Ortseingang von Hohenrain neugestaltet werden. Dies erfolgt mit einem Wettbewerbsprojekt (Kreuz / Johanniterhof). Die neuen Kernzonen in Hohenrain ermöglichen die Umsetzung des Projektes und fördern das Ziel eines identitätsstiftenden Ortseingangs mit hoher Qualität. Die geplanten Überbauungen fördern zudem den Wohnungsmix in Hohenrain.
- Hohenrain schafft gemäss Siedlungsleitbild Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Betriebe. Die bisherigen Arbeitszonen bleiben erhalten. Für bestehende Betriebe sind Erweiterungen möglich. Im Heumoos und in Kleinwangen werden dazu Einzonungen für die Erweiterung von zwei bestehenden Betrieben vorgenommen. Neue Gewerbebauten müssen mindestens zwei gewerblich nutzbare Geschosse aufweisen.
- Mit Ausnahme des für die Zentrumsentwicklung notwendigen und bedeutenden Johanniterhofs in Hohenrain und der Arbeitszonenerweiterung Heumoos in Unterebersol werden keine Einzonungen vorgenommen. Mit den geplanten Massnahmen (Verdichtung, Umzonungen) kann der Bedarf an Bauland abgedeckt werden.
- Geplante Umzonungen werden mit den Zielen des Siedlungsleitbildes abgestimmt (Entwicklung, Verkehr, Bauqualität und Landschaft).
- In allen Ortsteilen wird die Siedlungsentwicklung nach Innen gelenkt. Entsprechende Zonenbestimmungen schaffen die Voraussetzungen dazu.
- Die im Siedlungsleitbild definierten Siedlungsbegrenzungslinien werden grundsätzlich nicht tangiert. Eine Ausnahme bildet das Heumoos, wo einem bestehenden Betrieb eine Erweiterung ermöglicht wird. Die Zustimmung zur Überschreitung der regionalen Siedlungsbegrenzungslinie liegt vor.
- Die bestehenden Schutzzonen werden nicht tangiert und bleiben erhalten
- Die verschiedenen Dorfkerne und Ortsteile bewahren ihren Charakter. Die bisherigen Dorfzonen werden modifiziert, bleiben in ihrem Charakter aber erhalten.
- Gestützt auf den überarbeiteten REP Seetal zu den Weilern verbleibt der Weiler Günikon in der Weilerzone (neu Nichtbauzone, ohne Neubaustandort). Für den bisherigen Weiler Ferren wird neu die Erhaltungsbauzone Ferren geschaffen.

2.3. Aus Gesamtsicht heraus geplant

Mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurde ersichtlich, dass für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Hohenrain eine vertiefte Auseinandersetzung mit den einzelnen Ortsteilen, den Ortsbildschutzzonen und der Kernzone Hohenrain sinnvoll ist. Aufgrund dieser Erkenntnis erfolgte eine Prüfung der bisherigen Dorfzonen, der Ortsbildschutzzone und die Durchführung eines Wettbewerbes über das Dorfzentrum in Hohenrain. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde eine Quartieranalyse über das Zentrum Hohenrain erstellt, welche nicht in erster Linie die Vergangenheit, sondern ein neues Zielbild abbildet. Die Umzonung der ersten Etappe beim Rest. Kreuz wurde vorgezogen behandelt und ist bereits rechtskräftig und überbaut. In der vorliegenden Gesamtrevision dient das Wettbewerbsergebnis als Grundlage für die Einzonung Johanniterhof mit Realisierungsetappen und den erforderlichen Gestaltungsplan. Eine detaillierte Analyse des Gebietes im Zentrum von Hohenrain und den daraus erfolgten Zielen und Umzonungen finden sich im Kapitel 3.7.

Zur Analyse der Quartiere ausserhalb des Zentrums (Wohnzonen, Mischzonen und Arbeitszonen) und den Dorfkernen in den einzelnen Ortsteilen bzw. derer zukünftigen Entwicklung dient einerseits das Siedlungsleitbild und andererseits die qualitative Typologisierung nach Quartiertypen. Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Quartiertypen findet sich in den Kapiteln zu den jeweiligen Zonen (Kapitel 3.5). Die quartierverträglichen Nutzungsmasse (ÜZ) und zukünftigen Höhenmasse wurden Anhand des Bestandes bzw. den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten festgelegt.

3. Änderungen in der Nutzungsplanung

3.1. Gesamtzonenplan in zwei Teilplänen

Der Zonenplan, redaktionell aufgeteilt in den «Zonenplan Teil Landschaft» 1 : 8'000 und den «Zonenplan Teil Siedlung» 1 : 2'500, wurde gemäss den Anforderungen des kantonalen Datenmodells GIS (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem) erstellt.

Zusätzlich wird orientierend der „Teilzonenplan Änderungen“ mit den vorgenommenen Anpassungen am Zonenplan aufgelegt.

3.2. Grundsätzliche Änderungen

3.2.1. Neue Zonenbezeichnungen

Das neue kantonale PBG erfordert für die Zonenbezeichnungen, insbesondere für die Wohnzonen, neue Definitionen. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. W2), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung an der zulässigen Dichte: mittels Buchstaben werden die Zonen von der lockersten Zone W-A (alt L1) zur dichtesten Wohnzone W-C (alt W3) bezeichnet. Zudem wurde die bisherige Kernzone in zwei neue Kernzonen eingeteilt. Eine dritte Kernzone wurde neu für die Einzonung Johanniterhof geschaffen. Weiter werden die bisherigen zwei Arbeitszonen neu in drei Arbeitszonen aufgeteilt, wobei die neue Arbeitszone A weniger hohe Bauten zulässt.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die Bauzonen überführt werden. Die Tabelle gibt einen grundsätzlichen Hinweis. Detaillierterläuterungen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Hohenrain

neue Bezeichnung	bisherige Bezeichnung
Wohnzone A (W-A)	Landhauszone (L1)
Wohnzone B (W-B)	2-geschossige Wohnzone a (W2-a) und 2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise (W2-v)
Wohnzone C (W-C)	3-geschossige Wohnzone (W3)
Dorfzone A (Do-A), Dorfzone B (Do-B) und Dorfzone C (Do-C)	Dorfzone A (Do-A), Dorfzone B (Do-B) und Dorfzone C (Do-C)
Kernzone 1, 2 und 3 (Ke-1,2,3)	Kernzone (Ke)
Erhaltungsbauzone Ferren (Sb-F)	Weilerzone mit Neubaustandort (We)
Arbeitszone A (Ar-A)	Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe III (Ar-III)
Arbeitszone B (Ar-B)	Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe III (Ar-III)
Arbeitszone C (Ar-C)	Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe IV (Ar-IV)
Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Sp-F)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Sp-F)
Grünzone A (Gr-A)	Grünzone A Gr-A)
Verkehrszone (VZ)	Übriges Gebiet A (ÜG-A)
Weilerzone (We)	Weilerzone mit Neubaustandort (We)
Landwirtschaftszone (Lw)	Landwirtschaftszone (Lw)
Verkehrsfläche (übriges Gebiet A gemäss §56 Abs. 1 lit. a PBG)	Übriges Gebiet A (ÜG-A)
Naturschutzzone (Ns)	Kommunale Naturschutzzone (Ns)
Übriges Gebiet C (ÜG-C)	Übriges Gebiet C (ÜG-C)

Im orientierend beiliegenden Plan der Änderungen im Zonenplan, werden nur die materiellen Änderungen dargestellt. Rein redaktionelle Änderungen wie die Änderungen der Zonenbezeichnungen werden nicht dargestellt.

3.2.2. Verzicht auf die Reservezonen (ÜG-B)

Die bisherigen „Übrigen Gebiete“, UeG (Reservezone), dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Für die Gemeinde Hohenrain, eine ländliche Gemeinde („L3-Gemeinde“) beträgt diese maximale Reserve 4 %. Diese Reservezonen waren faktisch Landwirtschaftszonen und damit schon

bisher keine Bauzonen. Für eine Einzonung musste das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen werden. Die übrigen Gebiete waren damit strategische Festlegungen, die sinnvollerweise neu im Siedlungsleitbild und nicht im Zonenplan gemacht werden.

Die Gemeinde Hohenrain wird die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen nicht räumlich fixieren, sondern zont alle heutigen übrigen Gebiete in die Landwirtschaftszone um. Damit übernimmt Hohenrain die „Kontingentslösung“ gemäss kantonalem Richtplan, bei der die Reservezonen nicht mehr verortet sind und damit zwischen den Grundeigentümern ausserhalb der Bauzone Rechtsgleichheit geschaffen wird.

Bei ausgewiesenem Bedarf und bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können Einzonungen auch aus der Landwirtschaftszone geprüft werden.

3.2.3. Verkehrszone / Verkehrsfläche

Bisher waren verschiedene Strassen zur besseren Lesbarkeit im Zonenplan weiss dargestellt. Das neue Datenmodell des Bundes sieht vor, dass Strassen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung nach. Massgebend dafür ist PBG § 52. Die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sind rechtlich dem übrigen Gebiet gemäss PBG § 56 Abs. 1 lit. a zugewiesen. Die Verkehrszone kann nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden.

3.2.4. Systemwechsel Gefahrenggebiete

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Zonenplan findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Die Gefahrenggebiete gemäss Gefahrenkarte sind im aktuellen Zonenplan als verbindliche Gefahrenzonen festgelegt. Aktuell muss darum bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Zonenplan entsprechend angepasst werden. Das neue „Hinweismodell“ ist hingegen flexibel. Es gilt die Gefahrenkarte, die im Zonenplan nur orientierend (als „Gefahrenggebiete“) dargestellt wird. Die Gefahrenggebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

In der Gemeinde Hohenrain werden die Gefahrenggebiete Hochwasser und Rutschung ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial werden mittlere, geringe und hohe Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung zugeteilt. Die Gefahrenggebiete sind nur in den Bauzonen dargestellt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Gefahrenggebiete orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte und überlagern die Bauzonen.
- Das BZR wird mit Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren ergänzt; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.

- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung beziehungsweise auf der Homepage des Kantons (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>) zur Einsicht auf.
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3.2.5. Neue Definitionen der Baubegriffe

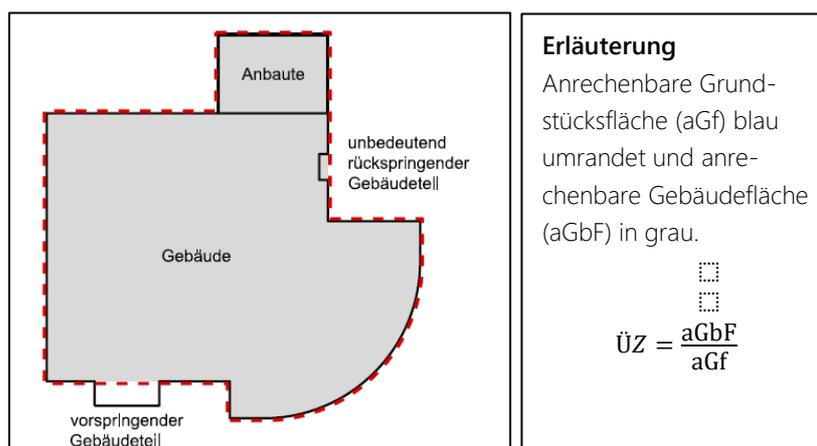
Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz werden folgende Definitionen übernommen:

- Es findet ein Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer (ÜZ)** statt.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Höhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu über die **talseitige Fassadenhöhe** festgelegt. Die **Gesamthöhe** dient vorwiegend der Bestimmung des Grenzabstandes. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr über die Geschoszahl definiert wird (z.B. W2), sondern über ihre Lage und Baudichte (vgl. Kap.3.2.1).

3.3. Die Überbauungsziffer

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle.

Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.



Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher „Fussabdruck“ bzw. der „Schattenwurf“ eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z.B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der zulässigen Höhe (Fassadenhöhe resp.

Gesamthöhe). Die Überbauungsziffern werden für alle Wohnzonen, die Wohn- und Geschäftszonen sowie die Arbeitszonen im Art. 7 BZR festgelegt.

3.3.1. Mehrere Überbauungsziffern (Art. 7 BZR)

Überbauungsziffer 1

Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden.

Überbauungsziffer 2 – Verzicht auf ein Geschoss

Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge- und Breite des Gebäudes zu „investieren“. Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig der Höhe gilt. Zu diesem Zweck werden in den Wohnzonen A und B (bisher W2) und der Dorfzone B eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss (-3m Gesamthöhe) zum Tragen kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht. In den bisherigen 3-geschossigen Zonen sollen Geschossbauten entstehen, die die zulässigen Geschosse auch ausschöpfen. Hier wird darum auf die ÜZ-2 verzichtet.

Überbauungsziffer 3 - Dachterrasse/Rückversatz

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird.

Überbauungsziffer 4 – Nebenbauten (ÜZ 4)

Nebenbauten wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuschen müssen bei der Überbauungsziffer mitgerechnet werden. Um solche Nebenbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, beträgt – wo vorhanden – für alle Wohnzonen 0.08 (8%) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50 m² Grundfläche (entspricht etwa 3 Autoabstellplätzen).

3.3.2. Spezialfälle

Abgrabungen, Umgang mit dem Terrain

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei Abgrabungen greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz: es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden: je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse können freigelegt werden. Darum werden mit Art. 9 (Abgrabungen) und Art. 35 (Terraingestaltung) im BZR spezielle Regelungen geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen

behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen (vgl. Erläuterung zu den einzelnen Artikeln).

Schrägdächer

Damit Schrägdächer durch die neuen Regelungen nicht benachteiligt werden, werden in Art. 8 für die Wohnzonen höhere Gesamthöhen definiert, wenn ein klar definiertes Schrägdach erstellt wird. Mit dieser Mehrhöhe dürfen allerdings keine zusätzlichen Geschosse realisiert werden.

Balkone / Auskragungen

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudedefläche auch zur ÜZ dazu. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen „Nachteil“ in der Berechnung angemessen auszugleichen, wurde das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils um 0.02 (2%) erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können. Ob Balkone realisiert werden oder nicht, bleibt der Bauherrschaft überlassen. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m² einen Balkon von 12 m². Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gilt ergänzend § 154a PBG, der zusätzlich angemessene Aussengeschossflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungsflächen verlangt.

3.3.3. Welches Mass der Überbauungsziffer ist das Richtige?

Genauso wie bei der Definition der Ausnützungsziffer in der Vergangenheit stellt sich auch bei der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe die Frage nach dem richtigen Mass für ein Quartier. Diese Thematik wird in den Kapiteln zu den einzelnen Zonen (Kapitel 3.5 und folgende) behandelt.

Im Anhang des Planungsberichts sind zudem zonenweise die „Umrechnungen“ von der AZ zur ÜZ dargestellt. Es zeigt sich (und es war die Absicht), dass mit den neu festgelegten Überbauungsziffern generelle Nutzungserhöhungen von 20% - 30% gegenüber der heutigen Ausnützungsziffer ermöglicht werden. Die resultierenden Mehrnutzungen werden allerdings auch für die künftige Realisierung von Balkonen oder für eine flexiblere Architektur zu verwenden sein (siehe oben).

3.4. Die neuen Höhenmasse

3.4.1. Neue Definition der Höhen

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Hohenrain über die Vollgeschosszahl und teilweise über eine Firsthöhe festgelegt. Mit dem Verzicht des PBG auf die Definition von Geschossen muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden die **Gesamthöhe** und die **talseitige Fassadenhöhe** gemäss § 139 PBG eingeführt.

Die **talseitige Fassadenhöhe** definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes.

Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

3.4.2. Generelles zu den neuen Höhenmassen

Für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassadenhöhe

Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine **umhüllende Linie /Fläche** definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.

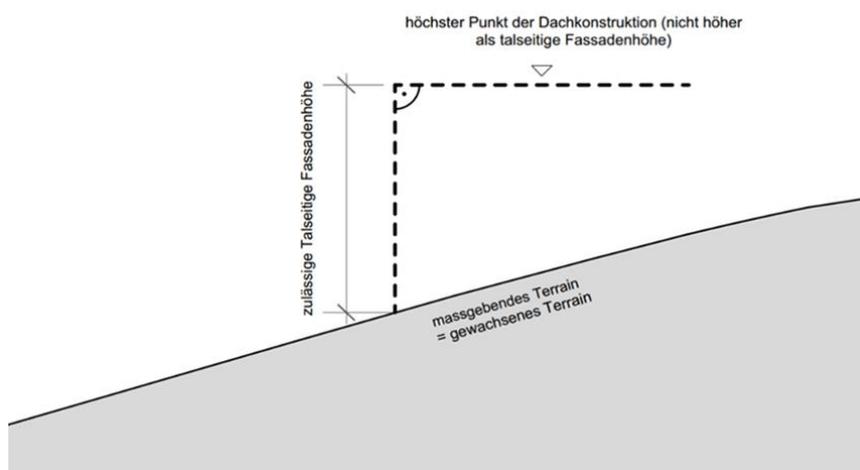


Abbildung: «Umhüllende Linie» mit talseitiger Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.

Bei „unruhigem“ Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kupert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird quartierweise festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, werden in den Wohn-, Dorf- und Kernzonen für Schrägdächer eine um 1.5 m höhere Gesamt- und Fassadenhöhe festgelegt. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern benachteiligt werden. Generell gilt eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei.

Massgebendes Terrain und Abgrabung

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudegrundfläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen würde (wie bisher). Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt geregelt werden muss: mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert (vgl. Art. 9 BZR), wird das gleiche erreicht. Garageneinfahrten und Hauszugänge bis insgesamt 6.5 m Breite sind von dieser Regelung ausgenommen.

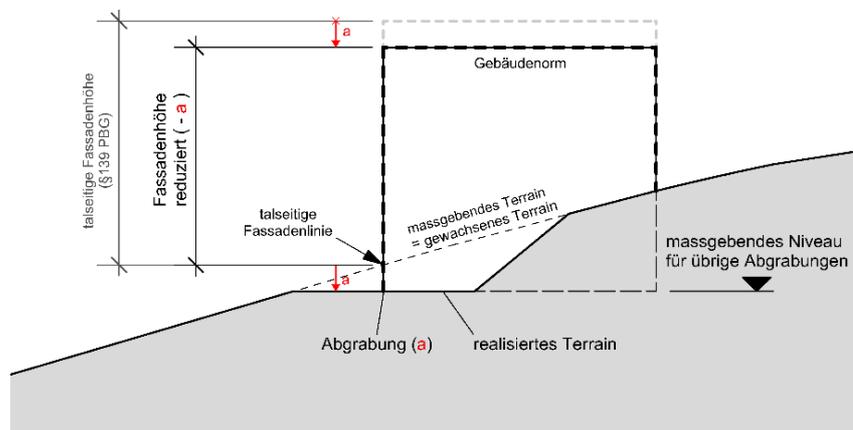


Abbildung: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung

Untergeschoss

Bisher konnte gemäss PBG ein Untergeschoss bis zu 2/3 über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen ohne dass es zur Ausnützung hinzugezählt werden musste. Dies hat in der Vergangenheit bei vielen Gebäuden zu höheren Gebäudehöhen geführt. Neu ist die talseitige Fassadenhöhe massgebend – unabhängig wie viele (Unter)-geschosse tatsächlich gebaut werden.

Dachhaut

Die Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe definiert die Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 50 cm zu zurechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Diese Regelung gilt allerdings nicht für Flachdächer. Dort ist die Höhe des Randbordes massgebend. Somit können Gebäude gegenüber den Gesamthöhen gemäss Art. 13 BZR noch bis zu 50 cm höher werden.

Freigabe der bisherigen Dachgeschosse

Flächen von Dach- und Attikageschossen durften bisher nicht grösser sein als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses. Künftig wird in Hohenrain darauf verzichtet, die Dachfläche zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100% genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich ist. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Häuser werden im obersten Geschoss damit aber massiver und erhalten damit auch markantere Fassaden.

Mögliches Bauvolumen

Das mögliche Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Überbauungsziffer ÜZ und der talseitigen Fassadenhöhe: Die Gebäudegrundfläche (aus ÜZ) multipliziert mit der möglichen Anzahl Stockwerke (aus talseitiger Fassadenhöhe) ergibt diejenige Fläche, die genutzt werden kann. Da die Überbauungsziffer inkl. Aussenwände berechnet wird, ist die Aussenwandfläche, die bei einem Einfamilienhaus rund 15% der Grundfläche ausmacht, noch in Abzug zu bringen.

Die maximale Nutzung wird also dann erreicht, wenn die zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe ausgeschöpft wird. Somit können und dürften künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Niedrigeres Bauen (Verzicht auf ein Geschoss) wird nur in den Wohnzonen A und B und der Dorfzone B mit einer höheren ÜZ-2 ausgeglichen.

Gesamthöhe bestimmt den Grenzabstand

Gemäss PBG muss in jeder Zone eine Gesamthöhe festgelegt werden, da sich gemäss § 122 PBG der Grenzabstand davon ableitet. Neu beträgt der Grenzabstand nicht mehr die Hälfte der Fassadenhöhe, sondern ergibt sich zonenweise fix aus der zugewiesenen Gesamthöhe. Mit Ausnahme in den Arbeitszonen ist die Gesamthöhe für die Höhe der Gebäude nicht relevant, da die talseitige Fassadenhöhe mit umhüllender Linie das beschränkendere Mass ist. Für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe wird darum jeweils das gleiche Mass festgelegt, womit die Grenzabstände möglichst klein gehalten werden können. Bei gleichem Höhenmass entspricht die Gesamthöhe in der Ebene der talseitigen Fassadenhöhe, in Hanglagen folgt sie dem Hangverlauf und ist nur talseitig mit der Fassadenhöhe identisch, womit hier die Fassadenhöhe die massgebende Höhe des Gebäudes bestimmt.

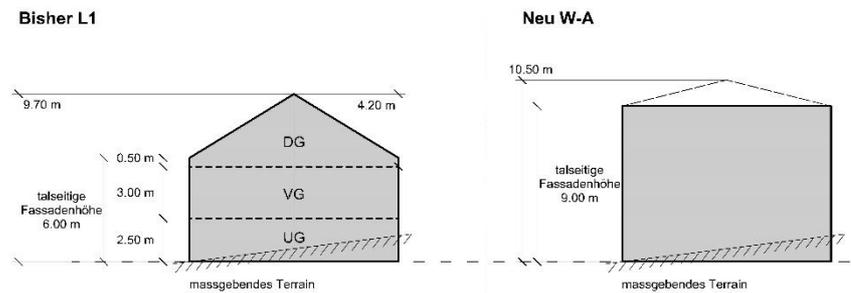
In den Arbeitszonen hat sich die Regelung mit Gesamthöhen bewährt, da diese liegen in der Regel eher im flachen Gelände. Damit kann auf eine talseitige Fassadenhöhe verzichtet werden.

3.4.3. Ehemalige Landhauszone L1 – Neu W-A

Das rechtsgültige BZR lässt heute in der Landhauszone L1 ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss zu (Art. 9 rechtsgültiges BZR). Das Dachgeschoss durfte dabei maximal 4.2 m Dachfirsthöhe haben. Mit der 2/3-Regelung für Untergeschoss gemäss § 134 PBG war es möglich, dass das Untergeschoss aus dem Boden heraus schauen durfte. In Hohenrain war jedoch durch Art. 30 (rechtsgültiges BZR) dessen sichtbare Höhe auf 2.5 m beschränkt. Insgesamt war, bei optimierter

Bauweise, eine Firsthöhe von **9.7 m** möglich (2.5 m UG, 3m VG, 4.2 m DG). Die talseitige Fassadenhöhe war jedoch auf 6 m beschränkt. Die maximale Höhe von 9.7 m konnte nur mit einem Dachgeschoss mit Schrägdach oder einem talseitig rückversetzten Attikageschoss (Flach- oder Pultdach) erreicht werden.

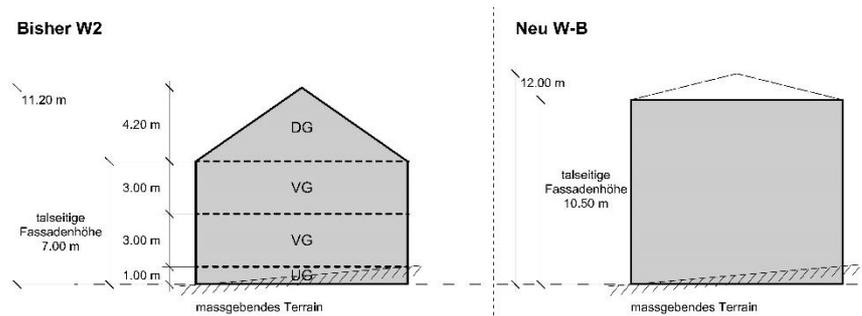
Neu betragen in der Wohnzone A die zulässige talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe **9.5 m** bzw. 10.5 m wenn mit einem Schrägdach gemäss Art. 8 Abs. 2 & 3, gebaut wird (Fassaden- und Gesamthöhe 2). Damit können in dieser Zone künftig leicht höhere Gebäude als bisher realisiert werden, was im Sinne der Nachverdichtung erwünscht ist. Bei einer Geschosshöhe von 3 m ergibt dies aber wie bisher 3 (besser) nutzbare Geschosse.



3.4.4. Ehemalige 2-geschossige Wohnzone W2-a und W2-v – Neu W-B

In den ehemaligen 2-geschossigen Wohnzonen W-2a und W-2-v waren bisher zwei Vollgeschosse zulässig. Es galten die gleichen Regelungen zu den Untergeschossen wie in der Landhauszone L1 (vgl. oben). Im Gegensatz zu dieser betrug die talseitige Fassadenhöhe jedoch maximal 7 m. Weiter war ein Dachgeschoss von maximal 4.2 m zulässig. Damit waren maximale Höhen von 11.2 m möglich (7 m talseitige Fassadenhöhe mit 2x 3 m Vollgeschoss sowie 1 m, wahlweise investiert in 1 m UG oder in den Kniestock, sowie zusätzlich ein Dachgeschoss von 4.2 m).

Neu gelten für die Wohnzone B eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 10.5 m. Zusätzlich gelten für Schrägdächer die Fassaden- und Gesamthöhe 2 von 12 m. Damit sind ähnliche Höhen wie heute möglich.

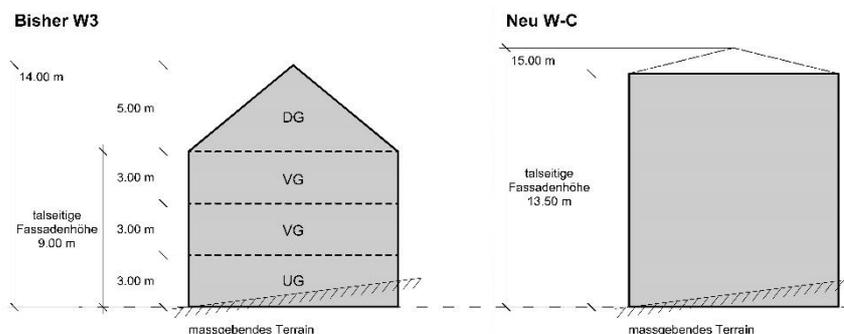


3.4.5. Ehemalige 3-geschossige Wohnzone W3 – Neu W-C

In der ehemaligen 3-geschossigen Wohnzone waren bisher drei Vollgeschosse zulässig. Es galten die gleichen Regelungen zu den Untergeschossen wie in der Landhauszone L1 und W2 (vgl. oben). Im Gegensatz zu dieser betrug die talseitige Fassadenhöhe jedoch maximal 9 m. Weiter war ein Dachgeschoss von maximal 5

m zulässig. Damit waren maximale Höhen von 14 m möglich (9 m talseitige Fassadenhöhe, sowie ein Dachgeschoss von 5 m).

Neu gelten für die Wohnzone C eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 13.5 m. Zusätzlich gelten für Schrägdächer die Fassaden- und Gesamthöhe 2 von 15 m. Damit sind ähnliche Höhen wie heute möglich.



3.5. Quartieranalyse und Umzonungen in der Wohnzone

3.5.1. Neue Wohnzonen mit neuen Zonenbestimmungen

Mit der Revision der Ortsplanung, des Bau- und Zonenreglementes, der Einführung der Überbauungsziffer und den Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ergeben sich für die Raumplanung in den Quartieren bzw. den bisherigen Wohnzonen einige Änderungen.

Bisher existierten in Hohenrain vier verschiedene Wohnzonen, welche den jeweiligen Quartiercharakter prägten. Diese werden (ohne die unten erwähnten Umzonungen) neuen Zonenbestimmungen zugeführt, wobei von den vier Wohnzonen in Zukunft nur noch deren drei vorgesehen sind, da die W2-a und W2-v neu in der W-B zusammengefasst werden.

Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohnzonen (Verdichten, Bewahren) wurden im neuen Zonenkonzept berücksichtigt. So wurden die Zonenbestimmungen den aktuellen Bedürfnissen und Gesetzen angepasst. Die Zonenabgrenzungen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Siedlungsleitbild festgelegt. Über alle Quartiere wurde geprüft, ob sich diese noch in der „richtigen“ Zone befinden oder ob sie umgezont werden können/müssen. Aus der nachfolgenden Zusammenstellung ist ersichtlich, welche Quartiertypen sich in welchen Wohnzonen befanden bzw. in Zukunft befinden werden.

Zu erwähnen ist, dass in Hohenrain ein Grossteil der Quartiere in den Ortsteilen Kleinwangen, Lieli, Ottenhusen, Unterebersol und Günikon in der Dorfzone liegen. Diese werden unter dem Kapitel 3.8 Dorfzonen behandelt. Bei den Wohnzonen handelt es sich also um Quartiere ausserhalb des Zentrums, hauptsächlich in den Ortsteilen Hohenrain und Ottenhusen.

3.5.2. Grundansatz der räumlichen Entwicklungen in der Wohnzone

Die Gemeinde, Fachpersonen und die Ortsplanungskommission haben im Prozess der Ortsplanungsrevision eine Grundstrategie entwickelt, wie die zukünftigen Wohngebiete und derer Charakter eruiert werden sollen:

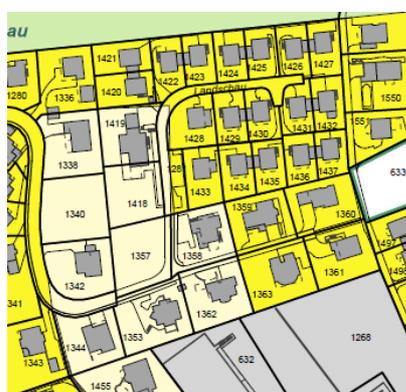
- In der „klassischen“ Einfamilienhauszone (L 1, W2-a, W2-v) wird der Wohnbau mit drei voll nutzbaren Geschossen („Grundtyp“) als zukunftsweisende Wohnform angesehen. Für diesen wird eine Gesamthöhe von 10.5 m festgelegt (3x3 m + Handlungsspielraum 1.5 m). Damit können auch Hanglagen berücksichtigt werden.
- Der „Grundtyp“ wird in jedem Quartier geprüft. Änderungen, Nutzungsreduktionen oder spezielle Regelungen für Zonen, in welcher der Grundtyp nicht als richtig erachtet wird, werden entsprechend ausgearbeitet. Dabei werden die bestehende Baustruktur, Gestaltungspläne und das heute noch gültige BZR berücksichtigt.
- Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb werden für Schrägdächer in den Wohnzonen eine zusätzliche, um 1.5 m höhere Fassaden- und Gesamthöhe definiert (Fassaden- und Gesamthöhe 2).
- Mehrgeschossige, dichtere Wohnzonen sollen in ihrer Dichte mindestens erhalten bleiben. Die Überbauungsziffer soll mindestens der heute möglichen AZ entsprechend sowie einen Anteil für Balkone und vielfältige Architektur beinhalten. Die massvolle Innenverdichtung ist erwünscht. Beispiel: Eine Überbauungsziffer von 0.24 entspricht einer heutigen AZ von ca. 0.48. Dies ergibt eine Nutzungserhöhung von 8% bis 12% und ermöglicht somit die oben erwähnten gewünschten Freiheiten (Balkone und Flexibilität). Ein Vergleich der einzelnen Zonen ist in Anhang 1 zu finden.
- Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan realisiert wurden, werden nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes beurteilt. Je nach dem werden Umzonungen vorgenommen oder spezielle Bestimmungen über ein Gebiet erlassen.

Dorf: Quartier Landschau: Bisherige L1 und W2-a, Neu W-A mit spez. Bestimmungen

Quartiertyp	<p>Quartiere mit tiefer AZ und maximal ein Vollgeschoss und Gebäudehöhe bis 6 m (BZR). Ein zweiter Teil des Quartieres ist in der Zone W2-a und hat somit eine AZ von 0.35 (leicht dichter) und zwei mögliche Vollgeschosse. Der überlagerte Gestaltungsplan ermöglicht jedoch die Firsthöhe von 7.5m.</p> <p>Die Gebäudetypologie gleicht dem eines Einfamilienhausquartieres (Schrägdächer, Parzellen mit Umschwung).</p>
Bisherige Zone	Landhauszone mit AZ 0.3 Firsthöhe 6m und W2-a mit AZ 0.35 und Firsthöhe 7m, überlagert von GP
Siedlungsleitbild	Handlungsspielraum für Nachverdichtung
Gestaltungsplan	Der überlagerte GP ermöglicht Firsthöhen von 7.5 m.
Entwicklungsansatz	<p>Ziel war, über das entsprechende Gebiet durch die beschränkte Gebäudehöhe und die Regelungen im Gestaltungsplan, ein homogenes Quartier mit mässiger Dichte zu entwickeln. Durch die Bestimmungen soll – wie der Name des Quartiers sagt – die Weitsicht von den Häusern in die Landschaft gewährleistet bleiben. Für die Zukunft soll eine leichte Verdichtung möglich sein. Dazu soll in der Zone L1 die Nutzung erhöht werden und ein zweites VG möglich sein. Gleichzeitig wird der bestehende Gestaltungsplan über die Zone W2-a im Quartier Landschau aufgehoben. Die bisherige Qualität (insbesondere Aussicht) soll beibehalten werden. Aus diesem Grund wird eine spezielle Bestimmung über das ehemalige Gestaltungsplangebiet erlassen welche die Fassaden- und Gesamthöhe auf 9 m beschränkt.</p>
Neue Zone	W-A mit ÜZ 0.24 und Fassaden- und Gesamthöhe 9 m

Umzonung Quartier Landschau

rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf



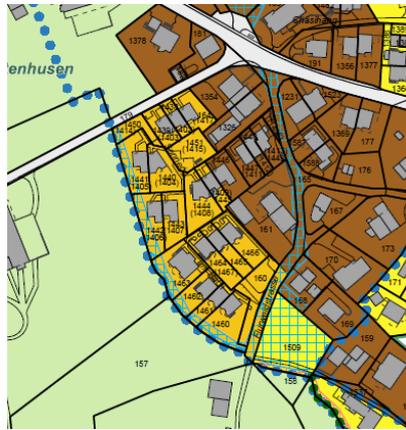
Im Quartier Landschau werden 8'299 m² der ehemaligen W2-a in die W-A umgezont.

Rebacker, Sennweidstrasse, Sonnegg: Ehemalige W2-v, Neu W-B

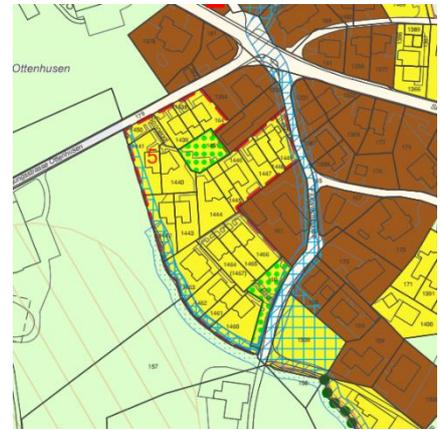
Quartiertyp	Die Quartiere für verdichtete Bauweise (W2-v) befinden sich in Hohenrain südlich der Kernzone (Rebacker) und im Gebiet Sennweidstrasse und in Ottenhusen im Gebiet Sonnegg. Alle Quartiere sind mit einem Gestaltungsplan überlagert. Die meisten Gebäude sind als Mehrfamilienhäuser konzipiert.
Bisherige Zone	W2 für verdichtete Bauweise mit AZ 0.4 und maximal zwei Vollgeschossen. Die Gestaltungspläne lassen höhere Gebäudehöhen und andere Ausnutzungen zu.
Siedlungsleitbild	Handlungsspielraum für Nachverdichtung
Gestaltungsplan Rebacker	Der GP ist fertig gebaut und weist Qualitäten auf. So sind insbesondere die Gebäudehöhenabstufungen im Quartier wichtig – sie ermöglichen Aus- und Durchsicht. Der GP kann aufgehoben werden. Im Anhang 4 des BZR wird eine Bestimmung aufgenommen, die für das Quartier vorschreibt, dass, mit Ausnahme derjenigen Gebäude, die die Höhe nicht ausgeschöpft haben, Neu- und Anbauten nicht höher werden dürfen als die bisherigen Gebäude.
Gestaltungsplan Sennweidstrasse	Der GP Sennweidstrasse ist fertig gebaut. Eine grosse Qualität des GP ist es, dass alle Häuser einheitlich mit Flachdächern bebaut wurden. Dies soll auch weiterhin gelten. Eine entsprechende Bestimmung wird deshalb im BZR aufgenommen. Der GP wird aufgehoben.
Gestaltungsplan Sonnegg	Der GP Sonnegg ist ebenfalls fertig gebaut. Eine Qualität sind die bestehenden Freizeit- und Grünflächen. Diese werden im Zonenplan gesichert. Der GP wird aufgehoben. Damit die Qualität der Überbauung gesichert ist, wird neu eine überlagerte Bestimmung im BZR aufgenommen. Diese garantiert, dass nur Gebäudegruppen als Ganzes erneuert oder ersetzt werden können. Zudem werden die bestehenden Parzellen der Dorfzone in die Zone W-B umgezont.
Entwicklungsansatz	Die heutigen Dichten, Höhen und Möglichkeiten sollen erhalten bleiben. Die GP werden aufgehoben und wo nötig werden die bestehenden Freiflächen und Spielplätze im Zonenplan als überlagerte Grünzone gesichert. Weiter werden über die Quartierteile Oberebersol, Rebacker und Sennweidstrasse spezielle Bestimmungen im BZR erlassen (Dachform/-neigung). Eine leichte Verdichtung ist an gewissen Orten möglich und erwünscht.
Neue Zone	W-B: mit ÜZ 0.24 und maximaler Fassaden- und Gesamthöhe von 10.5m bzw. 12 m (Schrägdach). Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen überlagert.

Umzonung Quartier Sonnegg

rechtsgültiger Zonenplan



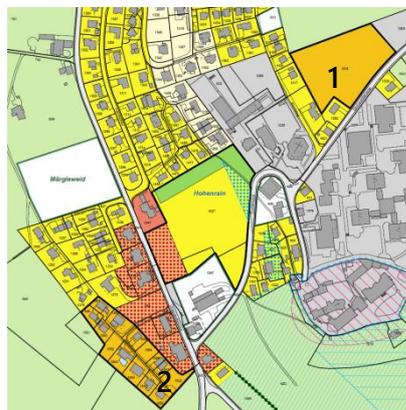
Zonenplan Entwurf



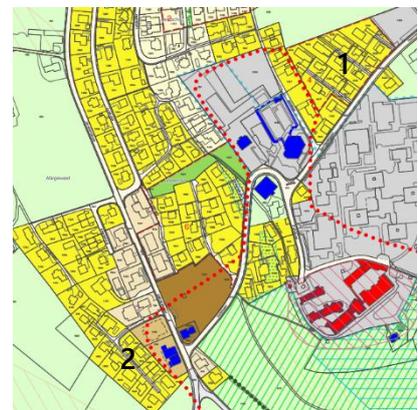
Im Quartier Sonnegg werden 7'086 m² der ehemaligen W2-v in die W-B umgezont. Weiter werden diejenigen Parzellen des GP Sonnegg, welche sich in der Dorfzone befinden, in die Wohnzone W-B umgezont.

Umzonung Quartiere Sennweid und Rebacker

rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf



Im Quartier Sennweid (1) werden 10'412 m² der ehemaligen W2-v in die W-B umgezont. Im Quartier Rebacker (2) werden 8'825 m² der ehemaligen W2-v in die W-B umgezont.

Quartier Bühlmatt: ehemalige W2-a und W3, Neu W-B und W-C

Quartiertyp	Das Quartier Bühlmatt in Kleinwangen weist westseitig grössere Einfamilienhäuser sowie nordseitig dichtere und höhere Bauten auf. Ein Teil des Quartieres wird von einem Gestaltungsplan überlagert, der einheitliche Dachformen regelt.
Bisherige Zone	W2-a für lockere Bauweise mit AZ 0.35 und maximal zwei Vollgeschossen und W3 mit AZ 0.5 und 3 möglichen Vollgeschossen. Die Gestaltungspläne lassen höhere Gebäudehöhen und höhere Ausnützungen zu.
Siedlungsleitbild	Handlungsraum für Nachverdichtung Einfamilienhäuser (W2-a) / Keine (W3)
Gestaltungsplan Bühlmatt	Der GP Bühlmatt ist fertig gebaut und regelt insbesondere die Schrägdächer (Steilheit und Ausrichtung). Der GP kann aufgehoben werden. In einer separaten Bestimmung wird die Dachform geregelt (Anhang 4 BZR).
Entwicklungsansatz	Eine leichte Nachverdichtung im locker bebauten Quartierteil soll möglich werden. Entsprechend bleibt dieser Teil in der Zone W-B. Für den nördlichen Teil wird die Zone W-C geschaffen. Auch hier wird eine Verdichtung ermöglicht.
Neue Zone	W-B: mit ÜZ 0.24 und Fassaden- und Gesamthöhe von 10.5 m bzw. 12.0 m (Schrägdach), sowie W-C mit maximaler Fassaden- und Gesamthöhe von 13.5 m bzw. 15 m (Schrägdach).

Weitere Gebiete der ehemaligen 2-geschossigen Wohnzone locker (W2-a), neu- W-B (Quartiere Landschaft West/Süd, Schulrain, Märglenweid, Grüt, Ottenhusen, Oberebersol, Kleinwangen)

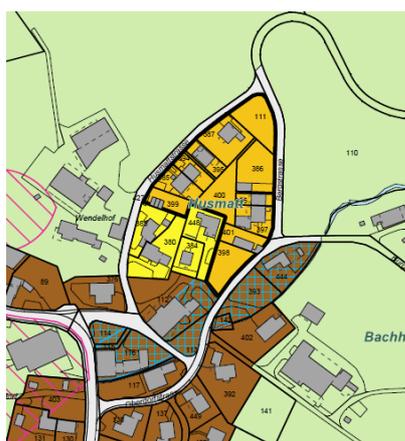
Quartiertyp	<p>Die Quartiere sind im rechtsgültigen Zonenplan der Zone der W2-locker zugeordnet und wurden entsprechend der Regelbauweise erstellt. Insgesamt ist durch die zwei nutzbaren Vollgeschosse und die maximale talseitige Fassadenhöhe von 7m eine bereits angemessen dichte Nutzung vorhanden.</p> <p>Die Gebäudetypologie ist sehr unterschiedlich. Einfamilienhäuser prägen jedoch das Quartierbild.</p>
Bisherige Zone	W2-locker mit AZ 0.35 und maximal zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss.
Siedlungsleitbild	Handlungsräume für Nachverdichtung Einfamilienhäuser
Gestaltungsplan Oberebersol	Der Gestaltungsplan regelt in erster Linie die Parzellierung und eine Schrägdachpflicht. Die Pflicht zum Schrägdach und deren Neigung wird in einer speziellen Bestimmung in Anhang 4, BZR festgehalten.
Entwicklungsansatz	Grundsätzlich soll der bestehende Bestand verdichtet werden können. Dies bedingt eine Anpassung der talseitigen Fassadenhöhe und Anpassung der ÜZ. Die Fassaden- und Gesamthöhe wird aber auf 10.5 m beschränkt. Dachformen sollen nicht benachteiligt werden. Der „Normtyp“ soll ermöglicht werden.
Neue Zone	W-B: mit ÜZ 0.24 und Fassaden- und Gesamthöhe von 10.5 m bzw. 12 m (Schrägdach). Spezielle Bestimmungen für das Quartier Oberebersol (Anhang 4 BZR).

Wohnquartiere Lieli: ehemalige W2-a und W2-v, Neu: W-B

Quartiertyp	Die Quartiere sind lockerer bebaut im südlichen Teil (ehemalige Zone W2-a) und dichter überbaut in der ehemaligen Zone W2-v. Hier lässt der Gestaltungsplan Huusmatt eine dichte Nutzung zu. Das Quartier ist noch nicht vollständig überbaut.
Bisherige Zone	W2-a mit AZ 0.35 bzw. W2-v mit AZ 0.4 und maximal zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss. Der Gestaltungsplan lässt Mehrhöhen zu.
Siedlungsleitbild	Handlungsräume für Nachverdichtung Einfamilienhäuser im Quartierteil der ehemaligen W2-a.
Gestaltungsplan Huusmatt	Der Gestaltungsplan regelt in erster Linie die Parzellierung. Da er noch nicht fertig gebaut ist soll er bestehen bleiben.
Entwicklungsansatz	Eine leichte Nachverdichtung ist im ehemaligen Quartierteil W2-a erstrebenswert. Das Quartier soll aber seinen Charakter behalten. Der Gestaltungsplanteil soll vorerst in diesem verbleiben, damit nach dem Gestaltungsplan fertig gebaut werden kann.
Neue Zone	W-B: mit ÜZ 0.24 und Fassaden- und Gesamthöhe von 10.5 m bzw. 12 m (Schrägdach). Der Gestaltungsplan bleibt in Kraft und muss allenfalls ab 2024 den neuen Definitionen angepasst werden. Das Gebiet wird aber in die Zone W-B umgezont.

Umzoning Lieli

rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf



Im Quartier Lieli werden 5'834 m² von der ehemaligen Zone W2-v in die W-B umgezont. Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben. Der bestehende Gestaltungsplan bleibt aber in Kraft und muss allenfalls ab 2024 den neuen Definitionen angepasst werden.

3.5.3. Weitere Anpassungen der Wohnzonen

Grünzone Dorf, Hohenrain

Im Dorf Hohenrain werden die Parzellen 1596, 1602, 1603 und 1608 bis zu ihrer Parzellengrenze in die Wohnzone W-B umgezont. Die bisherige Grünzone bleibt erhalten und ist weiterhin als wertvolle Grünfläche im Dorf zugänglich. Es handelt sich um eine Parzellenanpassung. Die Grünbereiche und die Baubereiche der unbebauten Parzelle 1603 sind weiterhin im Gestaltungsplan gesichert. Dieser bleibt in Kraft.

rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf



Insgesamt werden 387 m² der Grünzone in die Wohnzone B umgezont.

Anpassung Parzelle 366, Günikon

In Günikon wird die Parzelle 366 an die bestehende Parzellierung angepasst. Somit ist neu auch das ganze Gebäude in der Weilerzone.

rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf



Insgesamt werden 35 m² der Landwirtschaftszone in die Weilerzone umgezont.

3.6. Arbeitszonen

3.6.1. Aufteilung der Arbeitszonen: neue Arbeitszonen A, B und C.

Die bisherige Arbeitszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe III wird neu aufgeteilt in eine Arbeitszone A und Arbeitszone B, wobei in der Arbeitszone A die Gebäudelänge auf 40 m und die Gesamthöhe auf 13.5 m beschränkt wird. Sie entspricht somit der bisherigen Arbeitszone (Ar-III). Die Arbeitszone B wird neu für das Gebiet Heumoos geschaffen, wo ein bestehender Betrieb erweitert und dazu die Bauzone vergrössert wird. Hier sollen höhere Bauten möglich sein, bei gleichbleibender Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die bisherige Arbeitszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe IV wird neu zur Arbeitszone C. Über alle Arbeitszonen gilt eine ÜZ von 0.6, wobei diese nur ausgeschöpft werden kann, wenn die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung gewährleistet ist sowie die erforderlichen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt werden können.

3.6.2. Umzonung Arbeitszone Heumoos

rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf



Umzonung:

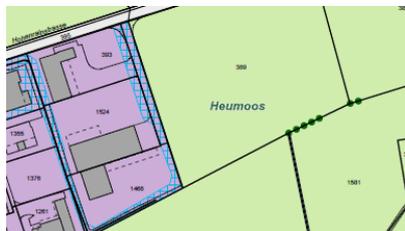
Die Parzellen im Heumoos in der Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe III (Ar-III) werden in die neu geschaffene Arbeitszone B (Ar-B) umgezont (insgesamt 38'587 m²).

Erläuterung:

Die Arbeitszone B erlaubt höhere Gebäude als in der bisherigen Zone, was dem Standort angemessen ist. Diese Nachverdichtung ist auch in den Arbeitszonen erwünscht.

3.6.3. Einzonung Arbeitszone Heumoos

rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf

**Einzonung:**

Auf der Parzelle 389 im Gebiet Heumoos werden 6'298 m² von der Landwirtschaftszone in der Arbeitszone B (Ar-B) eingezont. Die Fläche wird optimal genutzt. Die Parkierung erfolgt unterirdisch und es werden dadurch zusätzliche Büro- und Lagerflächen geschaffen.

Erläuterung:

Die Fläche wird für die Betriebserweiterung der beiden bestehenden Firmen Beer AG und Rüttimann Leitungsbau AG benötigt. Ein Bebauungskonzept von emmen-egger architektur & baumanagement ag, Ballwil, liegt vor.

Fruchtfolgefläche:

Im Rahmen der Einzonung wurde ein Gutachten zur Frage der Bodenqualität der Fläche in Auftrag gegeben. Dieses stellt fest, dass die Bodenqualität im Heumoos nicht den Anforderungen an FFF entspricht.

Lärmschutz:

Bei Einzonungen ist die Einhaltung des Planungswertes nachzuweisen. Massgebend ist hier der Planungswert ES III für Arbeitsnutzungen. Angesichts der nicht sehr hohen Verkehrsbelastung der Kantonsstrasse und dem Fehlen von grossen Lärmquellen in der benachbarten Arbeitszone wird davon ausgegangen, dass der Planungswert eingehalten werden kann. Auf ein eigentliches Lärmgutachten wird deshalb verzichtet.

Siedlungsbegrenzungslinie:

Die Einzonung tangiert die Siedlungsbegrenzungslinie gemäss Regionalem Richtplan. Eine Überschreitung um eine Bautiefe, was hier gegeben ist, liegt in der Kompetenz des Vorstands des regionalen Entwicklungsträgers (IDEE Seetal). Dieser hat mit dem Entscheid vom 27. Januar 2017 einer Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie zugestimmt.

Öffentliches Gewässer:

Die Einzonung tangiert auch ein öffentliches Gewässer. Im Rahmen der Ausscheidung der Gewässerräume wurde entlang der Gewässerachsen ein Gewässerraum festgelegt (vgl. Kapitel 8). Das Bauprojekt wurde entsprechend an den Gewässerraum angepasst und tangiert diesen nicht.

Vernetzungsachse für Kleintiere

Gemäss Kantonalem Richtplan ist eine Vernetzung für Kleintiere über die Parzelle 389 vorgesehen. Mit der Einzonung besteht die Möglichkeit, diese Vernetzung zu verbessern. Zu diesem Zweck wird im BZR festgelegt, dass entlang der neuen

Einzonung der Zonenrand so zu gestalten ist, dass er eine Vernetzung für Kleintiere ermöglicht.

Geotop-Schutz:

Die Einzonung kommt in einem geologisch-geomorphologischen Objekt zu liegen, welches in das Inventar der Geo-Objekte aufgenommen wurde. Da es sich nicht um ein spezifisches geologisch-geomorphologisches Objekt handelt (Drumlin oder ähnliche), sondern um eine normale Ebene wird dem Interesse der Erweiterung des Betriebes eine höhere Bedeutung als dem Schutz des geologisch-geomorphologischen Objekt zugemessen.

3.7. Zentrum Hohenrain

3.7.1. Siedlungsleitbild und Studienauftrag

Mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes der Gemeinde Hohenrain wurde die Situation im Zentrum Hohenrain intensiv diskutiert und geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass der Dorfcharakter gestärkt werden muss, die architektonische Qualität und die Baukultur im Zentrum verbessert werden soll und insbesondere der Ortseingang Hohenrain eine Aufwertung erfordert. Vorstellbar sind gemäss Siedlungsleitbild eine bessere Durchmischung, Verkaufsflächen, ein Dorfplatz, sowie weitere zentrumsbildende Einrichtungen, welche der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde deshalb einen Studienauftrag in Auftrag gegeben, welcher die Gestaltung des zukünftigen Zentrums Hohenrain aufzeigen soll.

Zielsetzung des Studienauftrags war es ein gestalterisch und funktional überzeugendes Überbauungskonzept mit einem für Hohenrain zeitgemässen Angebot an Dienstleistungen und Wohnungen zu schaffen. Daneben sollten die Fragestellungen bezüglich öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen geklärt und für die Verkehrssicherheit / Verkehrsführung adäquate Lösungen gefunden werden. Details über das Verfahren und die einzelnen Projekte sind im Jurybericht (Beilage) vom 20.07.2016 zu entnehmen.

3.7.2. Ein neues Zentrum für Hohenrain

Durch den Prozess während des Projektwettbewerbs hat sich gezeigt, dass für die Ost- und Westseite des Zentrums Hohenrain zwei verschiedene Projekte zu einem unterschiedlichen Zeitpunkt realisiert werden sollen. Diese stehen jedoch in einem funktionalen und ortsbaulichen Zusammenhang. Damit soll garantiert werden, dass sich das Zentrum Hohenrain nachhaltig, im richtigen Tempo und in der nötigen Qualität entwickeln kann. Insbesondere der Dorfeingang und die Aufenthaltsqualität sollen gestärkt werden. Dabei ist wichtig, dass die bestehende Struktur miteinbezogen wird (z.B. Erhalt der historischen Gebäude oder ihrer Struktur). Eine qualifizierte Jury aus Planern, Architekten und Städtebauer hat zwei Projekte ausgewählt, welche den gestellten Bedingungen für den Teil West bzw. Teil Ost entsprechen. Diese sollen in den nächsten Jahren realisiert werden und einen wichtigen Beitrag zur zukünftigen Identität und Gestaltung von Hohenrain beitragen.



Abbildung: Ausschnitte aus den beiden Siegerprojekten

Mit den drei neuen Kernzonen, den beiden Wettbewerbsprojekten und der bereits rechtsgültigen Umzonung hat Hohenrain die Chance, seinen Dorfkern und sein gemeindliches Zentrum in hoher Qualität aufzuwerten und diesem Ort wieder eine starke Identität zu geben. Als eine der wichtigsten Änderungen in der Ortsplanungsrevision vermag das Zentrum die Ziele des Siedungsleitbildes und des kantonalen Richtplanes sowie die Anforderungen der aktuellen Raumplanung zu erfüllen.

3.7.3. Teilgebiet West – Kernzone 2

Im Teilgebiet West sollen ein neuer Dorfplatz, ein prägender Neubau, sowie die Neugestaltung des bestehenden Restaurants Kreuz ermöglicht werden. Das Projekt ist die erste Teiletappe des neuen Zentrums Hohenrain. Da bereits konkrete Projekte vorliegen, der Gemeinde eine zeitnahe Umsetzung wichtig ist, und die Diskussion über den ersten Teil des Zentrums unabhängig der Gesamtrevision geführt werden soll, wurde eine Teilzonenplanrevision zum Zentrum Hohenrain vorgezogen. Die Gemeindeversammlung zur Teilzonenplanrevision – und somit zum ersten Teil des neuen Hohenrainer Zentrums – fand am 4. September 2017 statt. Die Zonenplanrevision wurde von der Gemeindeversammlung angenommen und vom Regierungsrat genehmigt.

Aus dem Projekt liessen sich die neuen Zonenbestimmungen ableiten. So wird eine zukünftige ÜZ von 0.35 gelten, sowie eine Höhenkote von 590 m.ü.M. Das Wettbewerbsprojekt hat gezeigt, dass eine solche Dichte und Höhe für das Zentrum Hohenrain richtig und ortsbaulich verträglich ist. Weiter wird über die Zonenbestimmung gesichert, dass in der neuen Kernzone 2, nur das Siegerprojekt der GKS Architekten verwirklicht werden kann. Die entsprechenden Parzellen waren im rechtsgültigen Zonenplan der Kernzone zugeordnet.

Das Projekt ist weitgehend fertig gestellt.

3.7.4. Teilgebiet Ost – Kernzone 3 (Johanniterhof)

Im Rahmen des Wettbewerbes wurde für die Parzellen 1267 und 1652 das Projekt der Roefs Architekten AG in Zug als Siegerprojekt ausgewählt. (Teilgebiet Ost). Im Jurybericht Zentrumsplanung Gemeinde Hohenrain wird die ortsbauliche Disposition von Bauten und Freiräumen und die Formulierung des Siedlungsabschlusses hervorgehoben. **Um hier eine ortsgerechte Zentrumsüberbauung verwirklichen zu können, werden 5'762 m² Land vom Übrigen Gebiet in die extra dafür geschaffene Kernzone 3 (Ke-3) eingezont.** Zusätzlich werden noch 505 m² von der Zone für öffentliche Zwecke und Restflächen der heutigen

W2 in die Kernzone 3 überführt. Die entsprechenden Bestimmungen werden im BZR ergänzt. Die Kernzone garantiert ein Volumen im Sinne des Siegprojektes und regelt die Nutzungsmasse (ÜZ 0.32, Höhen 11m, 12m und 15m). Im Kapitel 6 werden weitere einzonungsrelevante Themen (Mehrwertausgleich, Lärm usw.) behandelt. In Kapitel 3.9 werden die dafür benötigten Rückzonungen behandelt.

Weiter gilt über die Kernzone 3 eine Gestaltungsplanpflicht. Die Realisierung der Überbauung ist im Gestaltungsplan in mindestens zwei Etappen festzulegen. Baubewilligungen für Bauten im nordöstlichen Teil des Perimeters dürfen frühestens sechs Jahre nach Inkrafttreten dieses BZR erteilt werden. Dies garantiert eine kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung in der Gemeinde.

Im Anhang 4 des BZR sind Höhenbereiche verbindlich festgelegt.

3.7.5. Kernzone 1

In der Kernzone 1 werden die restlichen Flächen im Zentrum Hohenrain zusammengefasst. Sie entspricht dem Perimeter der bisherigen Kernzone (mit Ausnahme der Umzonungen in die Kernzone 2, Projekt West) und soll eine weiterführende Entwicklung des Zentrums Hohenrain ermöglichen. Die Zone ist vollständig überbaut, konkrete Projekte liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Eine Analyse der bestehenden Nutzungen zeigt, dass mit der heutigen Nutzung verschiedene Überbauungsziffern gelten müssten. (Zwischen 0.24 und 0.3). Zukünftig soll über das Gebiet eine ÜZ von 0.28 gelten. Die zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen werden bei 13.5 m (15.0 m mit Schrägdach) festgelegt. Damit ordnet sich die Kernzone 1 optimal ins Zentrumsentwicklungskonzept Hohenrain ein.

Weiter wird die Parzelle 1347 an der Unterdorfstrasse von der 3-geschossigen Wohnzone (W3) in die angrenzende Kernzone 1 (Ke-1) umgezont (1680 m²). Dies um die dichte Nutzung beizubehalten und um keine Inselbauzonen zu erschaffen. Die südliche Parzelle 1658 verbleibt in der Wohnzone B, da der Grundeigentümer bereits ein ausgearbeitetes Bauprojekt vorweist.

3.8. Dorfzonen A, B und C

Bisher existierten in der Gemeinde Hohenrain drei spezifische Dorfzonen, wobei grundsätzlich für die Kerne der Ortsteile Lieli, Kleinwangen, Ottenhusen und Oberebersol die Dorfzone A die bestimmende Zone war. Für die Entwicklungszone entlang der Hauptstrasse in Kleinwangen wurde die Dorfzone B festgelegt. Für zwei Gebäude in Kleinwangen und den nördlichen Ortsteil von Oberebersol wurde zusätzlich die Dorfzone C geschaffen, die den Charakter einer «Erhaltungszone» aufweist.

In Ottenhusen, Kleinwangen und Oberebersol sind die Ortsteile zusätzlich mit einer Ortsbildschutzzzone überlagert. Diese garantiert bei allfälligen Änderungen und Neugestaltungen eine hohe ortsbauliche Qualität. Innerhalb der Ortsbildschutzzzone sind in der Regel Schrägdächer zu realisieren.

Die Zonenbestimmungen zu den Dorfzonen regeln heute in grundsätzlicher Art die gewünschten Nutzungen und fördern insbesondere auch den Erhalt des heutigen Charakters. Für die Dorfzone B gilt zusätzlich eine Ausnützungsziffer und

bei der Dorfzone C sind keine Neubauten gestattet. Eine Überprüfung und Analyse der Ortsteile, der Zonenbestimmungen und der Zonenzuordnungen hat ergeben, dass das bestehende Konzept grundsätzlich erhalten werden soll, da diese in guter Qualität den Ortsbilschutz und die zukünftige Entwicklung in Einklang bringen. Grössere Anpassungen sind nicht vorgesehen. Nachfolgend wird erläutert, wo etwas geändert wird.

3.8.1. Ortsteil Kleinwangen

Im Ortsteil Kleinwangen existieren sowohl die Dorfzone A im Zentrum, wie auch die Dorfzone B entlang der Hauptstrasse. Die Dorfzone B gleicht ihrem Charakter einer Wohnzone. Gleichzeitig gelten die erhöhten Anforderungen an Qualität und Ortsbilschutz. Diese sollen erhalten und gestärkt werden. Weil in der Dorfzone B schon vorher entsprechende Nutzungsmasse galten (AZ 0.45) gelten neu auch eine ÜZ von 0.24 und eine maximale Fassaden- und Gebäudehöhe von 10.5 m.

Umzonung Kleinwangen

rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf



Ein Teil der Parzelle 1133 wird von der Dorfzone B in die Dorfzone A umgezont (Insgesamt 1'045 m²)

Die Parzelle wird als Parkplatz des Restaurants Linde benutzt und liegt am Eingang zum engeren Dorfkern von Kleinwangen. Falls eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle vorgesehen ist, ist sie als Teil des Dorfkerns zu sehen, womit die Zuteilung zur Dorfzone A folgerichtig ist.

3.8.2. Ortsteil Lieli

Im Ortsteil Lieli ist bereits heute ein Grossteil der Parzellen in der Dorfzone A eingezont. Diese sollen auch weiterhin entsprechend entwickelt werden können. Eine Änderung ist nicht vorgesehen. Weiter existiert in Lieli ein grösseres zusammenhängendes Gebiet in der Zone für öffentliche Zwecke. Dies ist das alte Schulhaus mit entsprechenden Anlagen. Ein weiterer Teil mitten im Dorfkern befindet sich in der Landwirtschaftszone. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll das Gebiet vorerst in der Zone für öffentliche Zwecke bleiben. Die Gemeinde plant jedoch in naher Zukunft eine Entwicklung auf dem Gebiet zu initiieren. Im Rahmen dieser zukünftigen Projektentwicklung soll der Bedarf an öffentlicher Zone, sowie eine entsprechende Um- oder Auszonung geklärt werden.

3.9. Auszonungen

Bei Hohenrain handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan um eine sogenannte Kompensationsgemeinde. Das heisst, dass Einzonungen nur möglich sind, wenn entsprechende Auszonungsflächen vorhanden sind. Da es sich beim Johanniterhof (vgl. Kapitel 3.7.4) um eine Einzonung handelt, sind entsprechende Kompensationsflächen zu suchen. Die Gemeinde hat eine umfassende Abklärung aller unbebauten Parzellen erstellt. Dabei handelt es sich bei den meisten Parzellen um Parzellen mitten im Siedlungsgebiet. Diese eignen sich aus raumplanerischen Gründen (Innentwicklung, Schliessen von Baulücken) nicht für eine Auszonung. Bei anderen Parzellen handelt es sich um Parzellen mit bestehenden Gestaltungsplänen (Umsetzung im Rahmen eines Gesamtkonzepts) oder es sind konkrete Bauabsichten vorhanden. Für diese Parzellen wurden seitens der Gemeinde im Rahmen der Baulandverflüssigung auch entsprechende Verträge mit den Grundeigentümern unterzeichnet (vgl. Kapitel 6.1). Übrig als potentielle Kompensationsflächen blieben Teile der Parzelle 322 und 326 in Kleinwangen. Nach Gesprächen mit der Grundeigentümerschaft wurde die Auszonungsfläche konkretisiert. Die Grundeigentümerschaften werden gemäss einem unabhängigen Gutachten für den Verlust ihrer Baulandflächen entschädigt.

Auszonung Kleinwangen

rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf



Parzelle 322: Es werden 374 m² von der Wohnzone W2-a in die Landwirtschaftszone ausgezont. Zudem werden 261 m² von der Arbeitszone in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Parzelle 326: Es werden 1'148 m² von der Wohnzone W2-a in die Landwirtschaftszone ausgezont.

3.10. Weilerzonen und Sonderbauzonen

Alle Weilerzonen im Kanton Luzern sind nach neuem Bundesrecht Nichtbauzonen. In Ferren erfüllt der Weiler nicht mehr alle Kriterien, die an einen Weiler gestellt werden. Dessen Entwicklung liegt näher bei einer Bauzone als bei der neuen Weilerzone. Auch der regionale Entwicklungsträger (IDEE Seetal) stuft den Weiler Ferren aufgrund seiner Entwicklung nicht mehr als Weiler ein.

Aus diesen Gründen wird hier die neue Erhaltungsbauzone Ferren geschaffen.

Gemäss neuem Art. 19 BZR gelten für nicht landwirtschaftliche Nutzungen nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten. Umnutzungen und Ersatzbauten bleiben möglich, Neubauten werden nach Vorgabe des Kantons wie bisher schon sehr restriktiv geregelt. Nur in Ausnahmefällen können Neubauten für bestehende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden.



Abbildung: Erhaltungsbauzone Ferren

3.11. Gestaltungspläne

3.11.1. Sondernutzungspläne im neuen PBG

Gestaltungspläne sind ein wichtiges Instrument für die Quartierentwicklung. In ihnen werden z.B. die konkrete Bauweise, die zulässigen Höhen, die Abstände und die Erschliessungen detailliert geregelt.

Gemäss §22, Abs. 3 PBG sind altrechtliche Sondernutzungsplanungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden sie nicht angepasst, können sie nach Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht mehr angewendet werden, da sie dem übergeordneten Recht widersprechen. Die darin enthaltenen altrechtlichen Definitionen wie z.B. Ausnutzungsziffer und Firsthöhen sind im Baugesetz nicht mehr geregelt. Seit 1. Januar 2018 ist im PBG in § 224 Abs. 2 eine Übergangsregelung enthalten, die für nicht oder nur teilweise realisierte Gestaltungspläne die Frist bis Ende 2023 zugesteht.

Für alle bestehenden Gestaltungspläne ergeben sich daraus folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Ersatzlose Aufhebung: es gilt die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung.
- Aufhebung und direkte Überführung in eine massgeschneiderte Zone. Die Zone kann definierte Baubereiche, Höhenkoten, Gestaltungsvorschriften enthalten.
- Beibehaltung des Gestaltungsplanes: Dabei ist spätestens mit dem ersten Baugesuch der Gestaltungsplan den neuen Vorschriften anzupassen. Es gilt neu die Übergangsbestimmung gemäss § 224 Abs. 2.
- Gestaltungsplanpflichtgebiet: über das Areal des bestehenden Gestaltungsplanes wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dies dient

der Qualitätssicherung eines bestehenden Gestaltungsplanes oder verlangt, dass auch künftig ein allenfalls neuer/geänderter Gestaltungsplan erforderlich ist. Zudem kann der bestehende Gestaltungsplan von den erhöhten Abweichungen gemäss § 75 PBG profitieren.

3.11.2. Aufhebung aller rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Die Gemeinde Hohenrain hat alle zwölf bisher existierenden Gestaltungspläne überprüft und wird diese alle aufheben. Im Rahmen der Vorprüfung und Mitwirkung wurden die Betroffenen Eigentümer informiert.

- Gestaltungsplan Bühlmatt-Kleinwangen vom 28. Januar 1987
- Gestaltungsplan Landschau-Hohenrain vom 26. April 1990
- Gestaltungsplan Neumatt-Kleinwangen vom 4. Juni 1996
- Gestaltungsplan Oberebersol vom 26. Oktober 2011
- Gestaltungsplan Ottenhusen-Dorf vom 30. August 1995
- Gestaltungsplan Rebacker-Hirzehalden vom 28. März 2002
- Gestaltungsplan Schulrain-Hohenrain vom 14. Juni 1993
- Gestaltungsplan Sennweidstrasse-Hohenrain vom 7. Februar 2011
- Gestaltungsplan Sonnegg 1 + 2 vom 21. Juni 1988
- Gestaltungsplan Nr. 160 Ottenhusen vom 7. November 1990
- Gestaltungsplan Johanniterhof, Hohenrain vom 20. August 2010
- Gestaltungsplan Husmatt, Lieli vom 16. Dezember 1991

Einige dieser Gestaltungspläne weisen wichtige ortsbauliche Qualitäten auf, welche entsprechend gesichert werden sollen. Zu diesem Zweck werden im Zonenplan zur Sicherung von Spiel- und Freizeitflächen überlagerte Grünzonen ausgetrennt bzw. sechs Gebiete im Art. 21 BZR mit ergänzenden Bestimmungen überlagert.

3.11.3. Neue Gestaltungsplanpflicht

Für folgendes Gebiet erlässt die Gemeinde, aufgrund der Zonenvorschriften bzw. der gewünschten Qualität und Entwicklung, neu eine Gestaltungsplanpflicht:

- Kernzone 3, Zentrum Hohenrain («Johanniterhof»)

3.12. Schutz des Ortsbildes

Die bisherigen Ortsbildschutzzonen bleiben im Grundsatz erhalten. Neu sind diese jedoch stark reduziert und entsprechen nun dem Verlauf der Baugruppen gemäss kantonalen Bauinventar. Es erfolgte zudem eine Anpassung an die heutige Parzellierung. Somit wird die Ortsbildschutzzone jeweils "Parzellenscharf" definiert.

Neu wird auch in Lieli eine Ortsbildschutzzone entsprechend der Vorgabe des kantonalen Bauinventars ausgedehnt. Die Ortsbildschutzzonen Ottenhusen, Günikon und Oberebersol werden aufgehoben. Diese Ortsteile sind über die neuen Artikel im BZR genügend geschützt.

Die bisher angedachte Ortsbildschutzzone Hirzhalde bleibt in ihrer heutigen Form. Die Schutzzone Kommende wird um die Parzellen 1576, 1577, 1528 und 631 ergänzt. Die Parzelle 620 wird nicht in die Ortsbildschutzzone Kommende übernommen. Es existiert dort mit der Freihaltezone bereits ein umfassender Schutz für die Baugruppe gemäss kantonalen Bauinventar.

Mit der Gesamtrevision werden zudem weitere Instrumente verankert, welche dem Erhalt des Ortsbildes der einzelnen Ortsteile von Hohenrain garantieren.

- In Art. 3 werden die massgebenden Aspekte für die Beurteilung von ortsbaulicher Qualität verankert. Diese gelten auch für die Dorfzonen
- In Art. 4 wird neu das Fachgremium verankert. Die Gemeinde zieht das Fachgremium zwingend bei Bauvorhaben in den Dorfzonen, der Schutzzone Kommende und Hirzhalde, der Erhaltungsbauzone Ferren, sowie für die Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungspläne bei.
- Art. 4 definiert zudem Qualitätsanforderungen an das Fachgremium und definiert die Beurteilungs- und Beratungsthemen. Dazu gehören umfassende planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes
- Gemäss Art. 5 müssen Bauvorhaben in Zonen, für die eine Stellungnahme des Fachgremiums notwendig ist, frühzeitig der Gemeinde bekannt gemacht werden. Die Gemeinde legt die Rahmenbedingungen der Entwicklung dann situationsgerecht fest („Koordination vor Planungsbeginn“). Dieses Vorgehen ermöglicht auch frühzeitig zu erkennen, ob eine Baubegleitung durch das Fachgremium erforderlich ist.
- Art. 6 sichert die Durchführung von fairen und qualitätsvollen Variantenverfahren und sichert auch den Einbezug der Gemeinde ins Verfahren, womit die Gemeinde die Qualitätsvorgaben (Ausschreibung, Teilnehmer, Jurymitglieder, Jurierung) wesentlich mitbestimmen kann.

Diese Massnahmenbündel machen klare Qualitätsvorgaben und sichern die Mitsprache der Gemeinde bei wichtigen Bauentwicklungen – insbesondere auch in den Dorfzonen. In der Summe ergeben die zwingenden Massnahmen der Art. 3 bis 6 und 14 BZR, die ortsspezifischen Festlegungen, sowie die Ortsbildschutzzonen ein griffiges Instrument zur Durchsetzung von hoher baulicher Qualität und dem Schutz des Ortsbildes in den verschiedenen Ortsteilen von Hohenrain.

3.13. Kulturdenkmäler

Das kantonale Bauinventar für Hohenrain liegt vor. Die entsprechenden Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Mit dem orientierenden Eintrag im Zonenplan sind diese Objekte (noch) nicht geschützt. Dazu braucht es noch die entsprechenden Rechtsverfahren, in denen die betroffenen Grundeigentümer-

schaften ihre Rechte wahrnehmen können. Art. 31 BZR verweist auf die jeweiligen Zuständigkeiten:

- Für die „schützenswerten“ Objekte (rot dargestellt) ist der Kanton abschliessend zuständig. Soll ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, muss es per Rechtsentscheid des Regierungsrates ins kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden. Der Regierungsrat kann auch auf den Schutz verzichten.
- Für die „erhaltenswerten“ Objekte (blau dargestellt) ist der Gemeinderat abschliessend zuständig. Soll ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, muss dies per Verfügung des Gemeinderates erfolgen. Gegen diese Verfügung können ebenfalls Rechtsmittel ergriffen werden. Auch bei diesen Objekten kann der Gemeinderat auf den Schutz verzichten.

Bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern ist zwingend das Fachgremium beizuziehen und vor Planungsbeginn sind mit der zuständigen Behörde, die Veränderungen zu koordinieren. Bei den «schützenswerten Objekten» ist die kantonale Denkmalpflege zuständig, innerhalb der Baugruppe ist sie zur Stellungnahme einzubeziehen.

3.14. Naturschutz und Naturobjekte

Der Zonenplan Hohenrain wird mit einem punktförmigen Naturobjekt bei der Kommende ergänzt. Weiter wird die Naturschutzzone Ussefeld gemäss Inventar lawa angepasst. Die Übrigen Naturschutzzone entsprechen bis auf die von der Gemeindeversammlung beschlossene Verkleinerung der Naturschutzzone Lieli den (vgl. Kap. 1.4.9) den Vorgaben des Kantons. Hecken werden im Zonenplan nur orientierend dargestellt. Für sie gilt die kantonale Heckenschutzverordnung.

3.15. Grundwasserschutzzone

Die aktuellen Grundwasserschutzzone werden neu orientierend im Zonenplan dargestellt.

3.16. Geotopschutz

Auf das Inventar der schützenswerten Geomorphologischen Objekte wird neu im BZR in Art. 33 hingewiesen. Diese dienen dem Schutz der vom Gletscher geformten Landschaft. Ziel ist es, den Charakter dieser Landschaft zu erhalten. Das BZR regelt darum, dass landschaftsprägende Terrainveränderungen wie Abbaugelände oder grössere Deponien nicht zulässig sind. Nicht landschaftsprägende Terrainveränderungen (z.B. im Zusammenhang mit Bauten) bleiben weiterhin möglich. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.

4. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

4.1. Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Baurechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten und hat in der Folge das Baugesetz grundlegend revidiert. Es ist seit Januar 2014 in Kraft und verlangt von den Gemeinden verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen. So verzichtet der Kanton künftig auf die Festlegung von Geschosshöhen. Anstelle der bisherigen Voll-, Unter- und Dachgeschosse treten neu die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe, was bei gleichen Höhen neue Freiheiten in der Anordnung der Geschosse schafft. Anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer tritt die Überbauungsziffer.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das BUWD empfiehlt, auf die «Hinweise aufs PBG» im BZR zu verzichten. Die Mehrheit der Planungskommission hat dem Gemeinderat empfohlen, an diesen Hinweisen festzuhalten. Der Gemeinderat unterstützt dies. Die Hinweise sind ans aktuelle PBG angepasst worden.

4.2. Generelle Anpassungen im BZR

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Hohenrain wurden sämtliche Artikel des Bau- und Zonenreglements überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Prüfung hat gezeigt, dass viele Bestimmungen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen und dass neue Aspekte auf der Gemeindeebene geregelt werden müssen.

Es werden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Das BZR wird weiterhin analog dem PBG aufgebaut
- Verschiedene Artikel können ersatzlos gestrichen werden, da sie in übergeordneten Gesetzen, insbesondere aber dem PBG, bereits enthalten sind.
- Die Bestimmungen der Bauzonen werden soweit wie möglich in einer Übersichtstabelle zusammengefasst (Art. 13).

4.3. Die Artikel des BZR im Detail

Ingress

Die neusten gesetzlichen Grundlagen, sowie der Verweis auf das Siedlungsleitbild der Gemeinde Hohenrain.

Art. 1 Zuständigkeit (neu)

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten der Gemeinde und ersetzt die bisherigen Artikel 1 Geltungsbereich und 2 Rechtscharakter. Er ist so formuliert, dass bei einer Kompetenzdelegation z.B. ans Bauamt das BZR nicht überarbeitet werden müsste.

Art. 2 Zweck (neu)

Auf die Ziele der Raumplanung wird hingewiesen, wie zum Beispiel der haus-hälterische Umgang mit dem Boden.

Art. 3 Bauen mit Qualität (neu)

Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten. Weiter ist die Eingliederung ins Quartier- und Ortsbild zu berücksichtigen. Ferner kann die Gemeinde einen Gestaltungsplan oder ein Variantenverfahren verlangen, falls es nötig erscheint. Mit diesem Artikel wird klar dokumentiert, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitativvolles Bauen als unerlässlich erachtet.

Art. 4 Fachgremium

Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, empfiehlt sich der Beizug eines Fachgremiums. Im Gegensatz zu traditionellen Baukommissionen ist die Fachkommission nicht politisch, sondern aus sachverständigen Fachpersonen, welche mindestens die Disziplin Architektur abdecken, zusammengesetzt. Das Fachgremium ist keine eigenständige Behörde. Es erstellt eine Beurteilung zu Handen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Beurteilungen gelten als Empfehlungen. Die Fachgremien in der Ortsentwicklung bewähren sich in anderen Luzerner Gemeinden schon seit längerem. Der Artikel regelt, wann das Fachgremium zwingend eingesetzt werden muss (z.B. Dorfzonen, Schutzzonen).

Art. 5 Koordination von Planungsbeginn (neu)

Je nach Standort müssen Bauvorhaben frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch das Fachgremium sinnvoll ist (insb. Dorfzonen). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

Art. 6 Variantenverfahren (neu)

Die Gemeinde kann gemäss Art. 3 Variantenverfahren verlangen. Gemäss Art. 31 hat die Grundeigentümerschaft bei Gestaltungsplänen mittels Variantenverfahren die Möglichkeit, eine grössere Abweichung zur Normalbauweise zu erreichen. In Art. 6 wird geregelt, wie ein solches Variantenverfahren durchzuführen ist. Wichtig ist dabei, dass die Gemeinde in allen Schritten involviert ist und so darauf achten kann, dass ein faires Verfahren mit hoher Qualität durchgeführt wird.

Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ) (neu)

Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. Dabei werden noch die Überbauungsziffern für Nebenbauten, für rückversetzte oberste Geschosse (Dachterrassen) sowie für Bauten in den Wohnzonen, welche die zulässige Gesamthöhe nicht ausreizen, definiert. Damit wird ein „Ausgleichsmechanismus“ geschaffen, der auch künftig für Neubauten eine angemessene architektonische Flexibilität ermöglicht. Siehe auch Kapitel 3.3.

Abs. 5 behandelt eine Sonderregelung für Reihenhäuser, deren Parzellen oft zu klein sind, um in einem Elementarschadenfall das Gebäude gemäss neuer ÜZ wieder aufzubauen.

Art. 8 Zulässige Höhen (neu)

Dieser Artikel legt anstelle der bisherigen Geschosshöhen die Berechnungsweise der Höhen fest. Er definiert die talseitige Fassadenhöhe und der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Eine detaillierte Erläuterung dazu findet sich in Kapitel 3.4.

Mit der talseitigen Fassadenhöhe und dem „höchsten Punkt der Dachkonstruktion“ wird eine «umhüllende Linie resp. Fläche» definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt.

Abs. 1 definiert die Dachvorsprünge: Ein Dachvorsprung kann bis zu 1.00 m in der Verlängerung der Dachfläche herausragen und somit über die eigentliche talseitige Fassadenhöhe herausragen. Zudem regelt der Absatz den Verlauf der Höhenkurve bzw. definiert wo die talseitige Fassadenhöhe liegt (Quartierweise).

Abs. 3 definiert eine zweite Fassaden- resp. Gesamthöhe für Schrägdächer.

Art. 9 Abgrabungen am Gebäude (neu)

Da die Höhen neu ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die neue Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder wie bisher auch das tiefer gelegte Terrain berücksichtigen. Insbesondere Hauseingänge und Garageneinfahrten (bis 6.50 m) sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Bei Abgrabungen gelten die weiteren Vorschriften des BZR sinngemäss. Zum Beispiel kann sich bei einem Gebäude mit Abgrabung weiterhin unter den Bedingungen gemäss Art. 8 Abs. 3 bei einem Schrägdach die Gesamthöhe um 1.5m erhöhen („Schrägdachbonus“).

Art. 10 Terrassenhäuser (überarbeitet)

Dieser Artikel regelt die Zulässigkeit von Terrassenhäusern, ihren Rückversatz, die Anzahl zulässiger Gebäudestufen, die Überbauungsziffer, die Höhe der Gebäudeteile und die Dachform. **Durch Terrassenhäuser sollen nicht mehr Nutzflächen ermöglicht werden als bei anderen Bauformen.** Deshalb werden sie auf drei Geschosse beschränkt (Normalbauweise talseitige Fassadenhöhe von 10.5 m ergibt 3 nutzbare Geschosse) und weiteren Regelungen unterworfen. Insbesondere darf der hangseitige Bereich des Rückversatzes nicht unterbaut werden. Die zonengemässe ÜZ erhöht sich je nach talseitiger Gebäudebreite um 20 % bzw. 30 %. Unter dem ersten talseitig vollständig sichtbaren Geschoss darf ein Sockelgeschoss (keine Hauptnutzfläche) mit oder ohne Rückversatz angeordnet werden.

Berechnungsbeispiel (die Berechnungen beruhen auf Stockwerkgrundrissen von 10 x 15 m). Die Basis für die Berechnung zur Erhöhung der ÜZ bildet für jedes Geschoss die ÜZ 1 gemäss Art 7. Beim geforderten Rückversatz von mindestens 3 m ist es für die ÜZ entscheidend, ob das Terrassenhaus längs oder quer zum Hang liegt: $10 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 30 \text{ m}^2$, $15 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 45 \text{ m}^2$. Das Mass der ÜZ ist darum von der talseitigen Gebäudebreite abhängig. Die vorgeschlagene Lösung mit

«Sprung» bei 10 m Gebäudebreite ist eine Annäherung, da eine lineare Lösung der ÜZ-Berechnung in Abhängigkeit der Gebäudebreite kaum regelbar ist.

Terrassenhaus mit talseitiger Gebäudebreite kleiner/gleich 10 m, Wohnzone B

Überbauungsziffer: 0.24

Erhöhung der ÜZ für erstes um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 20 % von 0.24 = 0.048

Erhöhung der ÜZ für zweites um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 20 % von 0.24 = 0.048

Totale Überbauungsziffer für Grundstück: 0.336

Terrassenhaus mit talseitiger Gebäudebreite grösser als 10 m, Wohnzone B

Überbauungsziffer: 0.24

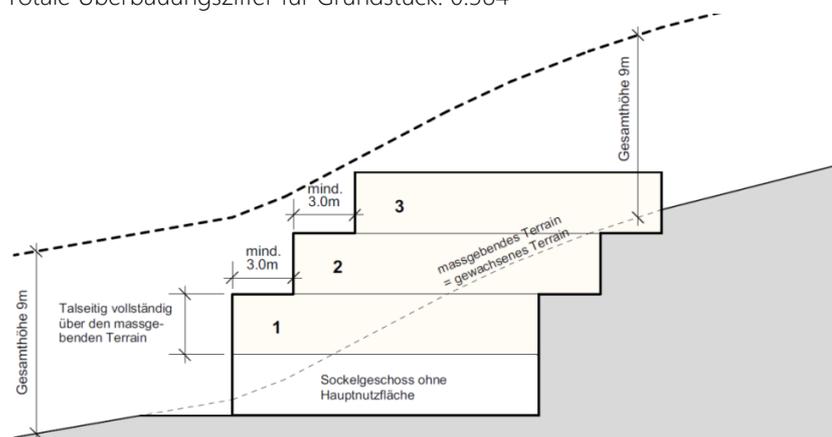
Erhöhung der ÜZ für erstes um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 30 % von 0.24 = 0.072

Erhöhung der ÜZ für zweites um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 30 % von 0.24 = 0.072

Totale Überbauungsziffer für Grundstück: 0.384



Art. 11 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen A (W-A) und B (W-B) (neu)

Nachverdichtung entsteht dann, wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen geschaffen werden. Hohenrain fördert dies mit dem vorliegenden Artikel. Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m² HNF (ca. 2-3-Zimmer-wohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung in den Wohnzonen W-A und W-B (bisherige Einfamilienhauszonen) gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig. Dieser Artikel bezieht sich auf Wohnzonen, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird.

Art. 12 Mindestnutzungen (neu)

Die Festlegung von Mindestnutzungen in den «höherwertigen» Zonen W-C, den Dorfzonen und den Kernzonen zielen auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. Der Bau von neuen Einfamilienhäusern („Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen“) wird in diesen Zonen damit explizit ausgeschlossen.

Die haushälterische Bodennutzung gilt insbesondere auch in den Arbeitszonen. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens zwei gewerblich nutzbare Geschosse gefordert. Wohnungen sowie Parkierungsflächen für Beschäftigte oder für

Kunden gelten dabei nicht als «gewerblich genutzt». Die Gemeinde kann betriebsbedingte Ausnahmen zulassen.

Art. 13 Grundmasse Bauzone (neu)

Die Nutzungs- und Bauvorschriften werden neu für alle Bauzonen in einer Tabelle zusammengefasst. Damit soll für Laien und für Fachpersonen schnell ersichtlich sein, welche Bestimmungen in der jeweiligen Zone gelten. Für Bauzonen werden neu differenzierte Überbauungsziffern (ÜZ) je für die Normbauweise (ÜZ-1), für Bauten, bei denen auf ein Geschoss verzichtet wird (ÜZ-2), für Bauten mit Rücksprung im obersten Geschoss (ÜZ-3) sowie für Nebenbauten (ÜZ-4) festgelegt. In den Dorfzonen A und C wird auf eine ÜZ verzichtet. Dies ist sinnvoll, da in diesen Zonen die Parzellen unterschiedlich gross sind. Mit der Überbauungsziffer Nutzungsdichte würde dies zu uneinheitlichen Bauvolumen führen, was nicht im Sinne eines gut gestalteten Ortsbildes ist. In diesen Zonen geht es primär um eine gute, angemessene Dichte der Bauvolumen mit optimaler Eingliederung, sowie um den Schutz des Ortsbildes. Dabei greift eine fixe Überbauungsziffer zu kurz. Diese Zonen werden darum „flexibilisiert“, wobei die Höhen vorgegeben sind und das neu eingeführte Fachgremium jeweils die qualitätsvolle Eingliederung ins Ortsbild sicherstellt. Die ÜZ der Dorfzone B richtet sich nach der ehemaligen AZ dieser Zone. Die Abgrenzung der Dorfzone entspricht weitgehend den bisherigen Zonen. Der Schutzcharakter Dorfzonen wird in Art. 14 geregelt. Für alle Bauzonen werden die zulässigen Höhen künftig durch die differenzierte Festlegung von der talseitigen Fassadenhöhe und von der Gesamthöhe bestimmt. Die Grenzabstände ergeben sich gemäss § 122 PBG aus den zonenweise festgelegten Gesamthöhen. Bei Bedarf wird auf weitere ergänzende Artikel im BZR verwiesen.

Art. 14 Dorfzone (überarbeitet und ergänzt)

Die Dorfzone umfasst die drei Dorfzonen A, B und C. Die Dachform wird vorgegeben, damit das Erscheinungsbild des Dorfes erhalten bleibt. Die bisherigen Bestimmungen der Ortsbildschutzzone werden hier integriert. Weiter ist eine frühzeitige Koordination mit der Gemeinde gemäss Art. 4 notwendig.

Abs. 4: gegenüber der bisherigen Bestimmung werden die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten neu präzisiert definiert.

Art. 15 Kernzone 1 (neu)

Die bisherige Kernzone wird neu in Kernzonen 1 umbenannt.

Art. 16 Kernzone 2 (neu)

Die Kernzone 2 legt die Bestimmungen für das Gebiet beim Hotel Kreuz fest. Dieser Artikel war Gegenstand eines vorgezogenen, separaten Verfahrens und ist bereits in Kraft.

Art. 17 Kernzone 3 (neu)

Die neue Kernzone 3 regelt die qualitätsvolle Entwicklung des zur Einzonung vorgesehenen Areals Johanniterhof. Mit dem zu erarbeitenden Gestaltungsplan sind ein Volumen im Sinne des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag Zentrumsplanung Hohenrain zu sichern, eine Höhenstaffelung festzulegen und die zeitliche Etappierung festzulegen.

Art. 18 Ergänzende Bestimmungen zu den Arbeitszonen

Der Artikel regelt, dass neue Verkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf nicht in der Arbeitszone angesiedelt werden dürfen.

Art. 19 Erhaltungsbauzone Ferren (neu)

Die bestehende Weilerzone in Ferren wird in eine Erhaltungsbauzone Ferren überführt. Dies weil es sich nicht um einen Weiler im eigentlichen Sinne (im Gegensatz zum Weiler Günikon) handelt. Die Erhaltungsbauzone Ferren dient primär dem Erhalt der bestehenden Gebäude und deren Nutzungen. Neue Gebäude sind nur für die landwirtschaftliche Nutzung / landwirtschaftliches Wohnen zulässig. Der Gemeinderat kann für nachweislich notwendige Bauten für die Erweiterung bestehender Betriebe Ausnahmen gestatten. Ersatzbauten für Gebäude mit Wohnzwecken und Erweiterungen bestehender Wohnbauten sind so zu platzieren, dass die Abstände zu bestehenden Tierhaltungsanlagen nicht verringert werden. Der gesamte Artikel wurde im Übrigen nach der 1. Auflage im gleichen materiellen Sinne neu formuliert und verständlicher ausgestaltet.

Art. 20 Grünzonen (Gr-A, Gr-G) (überarbeitet)

Da die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen ebenfalls der Grünzone zuzuweisen sind, wird die Grünzone neu unterteilt. Die Zweckbestimmungen der Grünzone Allgemein (Gr-A) werden im Anhang 3 gebietsspezifisch geregelt. Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) dient zur Sicherung des Gewässerraums nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Art. 21 Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen (neu)

Gebiete, in welchen Bestimmungen von ehemaligen Gestaltungsplänen gesichert werden sollen, werden mit der Zone „Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen“ überlagert. Die Gebiete sind im Zonenplan eingetragen und nummeriert. Für das Gebiet Johanniterhalde wird im Anhang 5 BZR die Lage und das Ausmass möglicher Bauten bestimmt.

Art. 22 Landwirtschaftszone (Lw) (überarbeitet)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Um die Zersiedlung im Landschaftsraum zu verhindern wird ergänzt, dass neue landwirtschaftliche Bauten in Hofnähe zu realisieren sind.

Art. 23 Übriges Gebiet C (überarbeitet)

Das ÜG-C umfasst den Perimeter der kantonalen Schutzverordnung des Baldegger- und Hallwilersees. Für alle Massnahmen innerhalb des Perimeters ist der Kanton zuständig.

Art. 24 Freihaltezonen (neu)

Die ehemaligen Artikel zur Freihaltezone Gewässerraum und zur Freihaltezone Allgemein werden in einem gemeinsamen Artikel Freihaltezone zusammengefasst.

Art. 25 Gefahrenggebiete (G) (neu)

Dieser Artikel regelt zusammenfassend die Gefahrenggebiete und Gefahrenstufen. Im Zonenplan sind die Gefahrenggebiete orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons.

Art. 26 Weilerzone We (überarbeitet)

Dieser Artikel ist nach dem neuen Baugesetz unter den Nichtbauzonen eingeordnet und wurde an die neusten Bestimmungen angepasst. Auf Neubaustandorte wird verzichtet. Umnutzungen zu nicht landwirtschaftlichem Wohnen sind nicht zulässig.

Art. 27 Ortsbildschutzzone

Der Artikel sichert die bestehenden Ortsbildschutzzonen (vgl. Kapitel 3.12)

Art. 28 Schutzzone Kommende und Hirzehalden (bestehend)

Die Schutzzone wird um das Gebiet Hirzehalden erweitert und leicht angepasst. Sie entsprechen den Vorgaben des ISOS.

Art. 29 Naturschutzzone und Naturobjekte (überarbeitet)

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen und um Naturobjekte ergänzt.

Art. 30 Freihaltezone Wildtierkorridor (neu)

Durch die neue Bestimmung (gemäss Muster-BZR und Ergebnis Runder Tisch im unteren Seetal) wird der kantonale Wildtierkorridor gesichert. Bestehende Höfe und Bauten, die gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Korridors liegen, werden im Zonenplan ausgenommen. Mit den Musterbestimmungen des Kantons könnten sonst keine baulichen Erweiterungen für die Landwirtschaft vorgenommen wären, was eine unnötige Einschränkung zur Folge hätte.

Art. 31 Kulturdenkmäler (überarbeitet)

Die ersten beiden Absätze wurden aus dem Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Im dritten Absatz wurde die Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerschaft ergänzt.

Art. 32 Archäologische Fundstellen AFS (bestehend)

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 33 Geologische und geomorphologische Elemente (neu)

In diesem Artikel ist der Umgang mit geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen (Geo-Objekte gemäss Inventar) geregelt. Betroffen sind vorwiegend landschaftsprägende Terrainveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.

Art. 34 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen (überarbeitet)

Aufgrund des neuen PBG wurden die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen grundsätzlich überarbeitet. Neu werden für wesentliche Abweichungen vom BZR höhere Qualitätsansprüche durch ein Variantenverfahren verlangt. Wer eine höhere Qualität durch ein Variantenverfahren anstrebt, wird damit belohnt, dass die ÜZ um 10% (ausserhalb Pflichtgebiet) bzw. 20% (innerhalb Pflichtgebiet) erhöht wird. Ebenso sind Abweichungen von der Gesamthöhe vorgesehen (ausserhalb GP-Pflichtgebiet 10%, innerhalb + 3.0 m). Wer dagegen ohne Variantenverfahren bauen will, erhält keinen Bonus auf die ÜZ. Innerhalb des Pflichtgebietes gibt es zusätzlich auch ohne Variantenverfahren einen Bonus von 10% auf die Gesamthöhe.

Art. 35 Abstellflächen für Fahrzeuge (bestehend)

An diesem Artikel wurden kleine Anpassungen vorgenommen.

Art. 36 Ersatzabgaben für Parkplätze (überarbeitet)

Der Artikel zur Ersatzabgabe wurde angepasst und aktualisiert.

Art. 37 Dachbegrünungen und Dachaufbauten und -einschnitte (neu)

In diesem Artikel wird festgelegt, wann Dächer begrünt werden müssen und wie Dachaufbauten und -einschnitte auszuführen sind. Abs. 3 verschärft die Regeln des PBG. Aus ortsbaulicher Sicht soll verhindert werden, dass unnötige technische Aufbauten auf den Dächern realisiert werden, wenn sie technisch im Gebäude platziert werden können. Damit werden einerseits eine ruhige Dachlandschaft gesichert und andererseits der Aussichtsschutz klar definiert. Dies liegt in hohem öffentlichen Interesse. Allfällige Mehraufwände für technische Installationen werden als zumutbar erachtet.

Art. 38 Bepflanzung (neu)

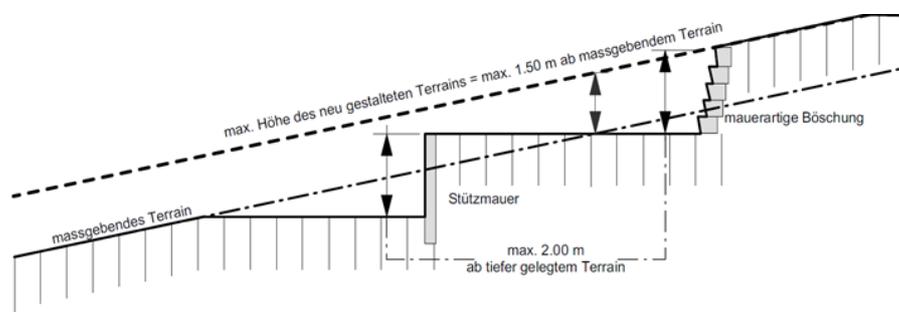
Die Gemeinde erhält neu die Möglichkeit, mit der Baubewilligung Bepflanzungsauflagen zu erlassen. Dabei wird darauf geachtet, dass keine invasiven, gebietsfremden Arten verwendet werden.

Art. 39 Gestaltung des Siedlungsrandes (neu)

Die Übergänge von der Bauzone zur Landwirtschaft sollen künftig sorgfältig gestaltet werden. Der neue Artikel regelt die Details.

Art. 40 Terraingestaltung (überarbeitet)

Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Orts- und Quar-



tierbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Der bereits heute gültige Artikel wird an die neuesten Anforderungen angepasst. Stützmauern und mauernartige Böschungen bleiben in der Höhe beschränkt.

Terrainveränderungen (gestaltetes Terrain) dürfen das massgebende Terrain weiterhin um nicht mehr als 1.5m Vertikalmaß übertragen. Weiter wird die Rückversetzung von Stützmauern und Böschungen definiert.

Art. 41 Antennen (neu)

Dieser Artikel nimmt den aktuellen Stand hinsichtlich der Eingliederung von Antennenanlagen auf, das sogenannte „Kaskadenmodell“.

Der Zweck dieses Artikels ist es zudem, dass (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Es wird für den Standort der Mobilfunkantennen eine Standortevaluation vorgeschrieben.

Art. 42 Beleuchtung/Lichtemissionen (neu)

Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung.

Art. 43 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (bestehend)

Dieser Artikel weist auf die Besonderheiten in lärmbelasteten Gebieten hin und macht die Verweise auf die Lärmschutzverordnung.

Art. 44 Technische Gefahren (neu)

Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-)Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Der Artikel wurde dem Muster-BZR entnommen.

Art. 45 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen (bestehend)

An diesem Artikel wurden keine Änderungen vorgenommen.

Art. 46 Beschwerderecht (bestehend)

An diesem Artikel wurden keine Änderungen vorgenommen.

Art. 47 Gebühren (überarbeitet)

Die Gebührenregelungen werden gegenüber dem alten Reglement vereinfacht. Neu werden die kostendeckenden Gebühren eingeführt.

Art. 48 Strafbestimmungen (überarbeitet)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 49 Schlussbestimmung (überarbeitet)

Der Artikel wurde angepasst. Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier aufgeführt.

5. Stand der Überbauung / Fassungsvermögen

5.1. Ausgangslage Kantonaler Richtplan

Wachstumswert für Neueinzonungen

Die Gemeinde Hohenrain ist gemäss kantonaler Gemeindecategorisierung eine ländliche Gemeinde der Kategorie 3 und deshalb als „L3-Gemeinde“ klassifiziert. L3-Gemeinden wird **für Neueinzonungen** bis 2030 ein Wachstumswert von 0,5 % Einwohnern pro Jahr zugestanden. Das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen wird nicht beschränkt.

Bauzonenflächenbedarf / Innenentwicklung der Siedlungen

Für den kommunalen Bauflächenbedarf pro Einwohner liegt Hohenrain aktuell mit 227 m² pro Einwohner unter dem Medianwert für „L3-Gemeinden“ von 240 m² pro Einwohner. In diesem Fall darf der neue Zonenplan keine Vergrößerung (Lockerung) dieses Wertes ermöglichen.

5.2. Berechnungen LUBAT

Mit dem Luzerner Bauzonen – Analyse Tool (LUBAT, Version bis Ende 2022) wurde das Fassungsvermögen berechnet. Dabei haben sich folgende Kennzahlen ergeben:

	2020 <i>(Ist-Zustand = rechts- gültiger Zonenplan)</i>	2035 <i>(Entwurf Zonenplan)</i>
Fassungsvermögen für Einwohner innerhalb Bauzone	1'921	2'421
Fassungsvermögen für Einwohner ausserhalb Bauzone	688	705
Total	2'700	3'100

Gemäss Entwurf Zonenplan hat Hohenrain ein (theoretisches) Fassungsvermögen von 3'100 Einwohner. Das Fassungsvermögen vergrößert sich um 400 Einwohner im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan. Mit dem Fassungsvermögen für 2035 ergibt sich ein potientiell jährliches Wachstum von +40 Einwohner oder ca. 1.5% pro Jahr in Bezug auf die aktuelle Einwohnerzahl.. Das Potential wird insbesondere durch die Verdichtung in den Wohnzonen und die neue Zentrumszone (Einzonung Johanniterhof) erreicht. Dies entspricht auch den Zielen der kantonalen Richtplanung.

5.3. Flächenbilanz

Die Tabelle unten zeigt eine aggregierte Version der Zonen im rechtsgültigen Zonenplan verglichen mit den Zonen im Zonenplan Entwurf. Ein Grossteil der

Differenzen ist auf die neu geschaffene Verkehrszone zurück zu führen. Die Dorf- und Kernzone vergrössert sich Aufgrund der Einzonung Johanniterhof.

Flächenart	Zonenplan Rechtsgültig	Zonenplan Entwurf	Differenz
Total Wohnzonen	21	19.5	-1.5
Total Dorf- und Kernzonen	17.9	18.7	+0.8
Total Arbeitszonen (Industrie-/ Gewerbezone)	6.1	6.5	+0.4
Weilerzone	4.7	0.8	-3.9
Grünzone A	0.7	0.7	0
Zone für öffentliche Zwecke / Sport und Freizeitanlagen	15.7	15.2	-0.5
Verkehrszone	0	7.3	+7.3
Verkehrsfläche (UeG-A)	45.7	41.3	-4.4
Weitere Flächen (Wald, Landwirtschaftszone, Gewässer)	2'233.1	2'242.3	+9.2
Reservezone (UeG-B)	7.4	0	-7.4
Summe	2'352.3	2'352.3	0.0

6. Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

6.1. Baulandverflüssigung

Die Gemeinde behält sich vor, bei entsprechendem Druck, Bauland gemäss Art. 38 PBG zu verflüssigen. Sie hat dazu alle Grundeigentümer mit unbebauten Bauzonenflächen informiert und über den entsprechenden Artikel und die geltenden Fristen aufgeklärt.

§ 38 * *Verfügbarkeit von Bauland*

¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

² Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

³ Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013¹² oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

⁴ Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

⁵ Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

¹² K 2013 1885 und G 2013 490, in Kraft seit 1. Januar 2014.

Abbildung: Art. 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG)

Den Grundeigentümerschaften von unbebauten Bauzonen wurde über § 38 PBG dessen Auswirkungen informiert (vgl. Anhang 2, Baulandverflüssigung). Zurzeit erarbeitet die Gemeinde an einer Vereinbarung zur «Bauverpflichtung». In dieser nehmen die Grundeigentümer zur Kenntnis, dass die Gemeinde gewillt ist, bei nicht Überbauung innert nützlicher Frist § 38 anzuwenden und damit die Parzelle zur Auszonung vorzusehen oder zu kaufen.

6.2. Mehrwertausgleich

6.2.1. Grundsätzliches

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes trat ab 1. Januar 2018 der sogenannte Mehrwertausgleich in Kraft. Dieser sieht mit § 105 ff PBG vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfahren, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe 20% des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt.

Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zum Tragen kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone)
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- d) bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes.

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtungen und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Gemäss § 105 Abs. 2 PBG sind Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer nicht mehrwertabgabepflichtig (Zum Beispiel Kirchengemeinde oder Einwohnergemeinde).

Bestimmung des Mehrwertes:

Gemäss §105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Im Rahmen der Vorprüfung wird der genaue Mehrwert noch nicht ermittelt. Es findet aber eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Entsprechend wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes wird die Mehrwertabgabe fällig.

6.2.2. Mehr- und Minderwertausgleiche in Hohenrain

Einzonung Heumoos

Für die Einzonung Heumoos werden rund 6'298 m² von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont. Damit entsteht ein Mehrwert von über CHF100'000.- (Annahme, Baulandpreis Arbeitszone ca. CHF 250.- pro m²). Da es sich hier um eine Einzonung einer privaten Grundeigentümerschaft handelt, ist eine finanzielle Abgabe von 20% des Mehrwertes zu entrichten. Die Grundeigentümerschaft ist darüber informiert worden.

Einzonung Kernzone 3 Johanniterhof

Für die Einzonung Johanniterhof werden rund 5'762 m² von der Landwirtschaftszone in die Kernzone III eingezont. Es entsteht auch hier ein Mehrwert von über CHF 100'000.- (Annahme, Baulandpreis Kernzone CHF 500.- m²). Das Land ist im Eigentum des Kantons Luzern. Dieser ist von der Mehrwertabgabe befreit (Gemeinwesen).

Auszonung Parzelle 322 und 326

Aufgrund der Tatsache das Hohenrain eine Kompensationsgemeinde ist (werden Teilflächen der Parzellen 322 und 326 in die Landwirtschaftszone ausbezont. Die Grundeigentümerschaft wird entsprechend entschädigt. Diese Summe bezahlt

die Grundeigentümerschaft (Dienststelle Immobilien Kanton Luzern) der eingezonten Parzellen im Johanniterhof.

Um- und Aufzonungen

Mit der neuen Ortsplanung werden keine abgaberelevanten Umzonungen vorgenommen, da keine neuen Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflichtgebiete vorgesehen sind.

6.3. Lärmbeurteilung

Im Bericht „Studienauftrag Zentrumsplanung Parz. 1267 Rahmenbedingungen Lärmschutz“ vom 18. September 2015 werden Lärmabklärungen zu den Parzellen in der zukünftigen Kernzone 2 und 3 im Zentrum von Hohenrain gemacht.

Entlang der Strassen ist das Gebiet der Parzelle 1267 übermässig von Lärm belastet. Mit einer lärmabgewandten Grundrissorientierung oder gestalterischen Massnahmen in den stark belasteten Gebieten, können die lärmrechtlichen Anforderungen problemlos eingehalten werden. Für die Parzellen westlich der Strasse können die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Mit den Wettbewerbsergebnissen wurde der Nachweis erbracht, dass die Grenzwerte grundsätzlich eingehalten werden können. Bei den übrigen Einzonungen Heumooos und Kleinwangen (Arbeitszonen) wird auf ein Lärmgutachten verzichtet, da aufgrund der Lärmsituation die Abschätzung zeigt, dass die Planungswerte eingehalten werden können.



Abbildung: Lärmkarte Tag für die Parzelle 1267

6.4. Geruchsabstandlinien (FAT)

Mit den neuen Zonenplanmassnahmen entstehen keine wesentlich neuen Konflikte mit Geruchsabständen (FAT). Zwar führt die Möglichkeit zur sanften Nachverdichtung allenfalls zu leicht mehr Betroffenen. Dies ändert aber nichts an der allenfalls bereits bestehenden Grundproblematik, der innerhalb der Bauzonen

nicht mit sinnvoll machbaren raumplanerischen Massnahmen begegnet werden kann. Der Vollzug erfolgt bei Bedarf gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung. In den möglichen heiklen Gebieten (insb. Erhaltungsbauzone Ferren und Weilerzone Günikon) sind mit den neuen Zonenbestimmungen keine weiteren Neubauten zulässig, was auch hier die Abstandsproblematik kaum weiter verschärft. Unabhängig der Ortsplanung wird das Thema zudem in der Gemeinde thematisiert.

6.5. Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung

Auf dem Gemeindegebiet von Hohenrain befinden sich gemäss der kantonalen Dienststelle UWE keine störfallrelevanten Anlagen.

6.6. Altlasten

Bei der Revision der Ortsplanung werden keine belasteten Standorte tangiert.

6.7. Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Mit dem bereinigten Bau- und Zonenreglement werden die Anforderungen auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

6.8. Energieplanung

Die Gemeinde Hohenrain hat das Label Energiestadt. Für Baubewilligungen gilt das kant. Energiegesetz. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen kann die Gemeinde zudem weitere Auflagen verfügen.

6.9. Fruchtfolgeflächen (FFF)

Von allen Einzonungen liegt nur die Einzonung Heumoos in einer FFF gemäss kantonalen Inventar. Mit der detaillierten Abklärung zur Einzonung Heumoos wurde auch ein Bodengutachten erstellt. Dieses stellt fest, dass die Bodenqualität im Heumoos nicht den Anforderungen an FFF entspricht. Eine Kompensation ist daher nicht notwendig.

Für die Einzonung Johanniterhof wurde ebenfalls ein bodenkundliches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses kommt zum Schluss, dass keine Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalen Vorgaben (Ausschlusskriterien) von der Einzonung betroffen sind. Das Gutachten ist den Unterlagen beigelegt.

Für die kleine Einzonung in Kleinwangen ist gemäss Absprache mit dem Projektleiter rawi kein bodenkundliches Gutachten nötig.

7. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

7.1. Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan vom 3. November 2022 von Emch + Berger macht Aussagen zur Erschliessung der neu eingezonten Parzelle Kernzone 3 im Zentrum von Hohenrain.

Gebietsname Johanniterhof					
Gebiets-Nr. 1					
Zone Kernzone 3 (ES III) Gestaltungs-/ Bebauungsplanpflichtig					
Fläche 0.72ha					
Massnahmen mit Fristen und Kosten	Realisierungsfrist	Brutto Gemeinde	Andere Werkträger	Grund-eigentümer	Netto Gemeinde
Strassen / Wege 1) Fenerschliessung	bei Realisierung	-	-	100%	-
Wasserversorgung 1) Netzerweiterung	langfristig	-	100%	-	-
Abwasserentsorgung 1) Fenerschliessung	bei Realisierung	-	-	100%	-
Energieversorgung 1) Fenerschliessung	bei Realisierung	-	-	100%	-
Massnahmen zum Ausbau bestehender Anlagen im Zusammenhang mit dieser Gebietsererschliessung	-	-	-	-	-
Total Erschliessungskosten					



Abbildung: Massnahmenblatt aus dem Erschliessungsrichtplan vom 3. November 2022

7.2. Waldfeststellung

Zur Waldfeststellung ist keine Anpassung notwendig.

7.3. Aufhebung der Baulinienpläne entlang Kantons- und Gemeindestrassen sowie Gewässer – Neue Baulinie Ottenhusen

7.3.1. Aufhebung bestehende Baulinienpläne

In der Gemeinde Hohenrain bestehen 7 gemeindliche und kantonale Baulinienpläne entlang Kantons- und Gemeindestrassen.

Gemäss §88 Abs. 3 Strassengesetz (StrG) sind Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen zu bewilligen (= «geschuldet»), wenn weder die Verkehrssicherheit noch ein künftiger Strassenausbau beeinträchtigt sind.

Diese Bestimmung wurde im Jahre 2004 in das StrG aufgenommen. Die bisherigen Baulinienpläne sind älter als diese Bestimmung und waren damals die einzige Möglichkeit um kleinere Strassenabstände festzulegen und die Gebäude vom sog. «Revers» zu befreien. Seit 2004 ist dies nicht mehr nötig. Deshalb können die folgenden Baulinienpläne aufgehoben werden:

- Baulinienplan K61 Kleinwangen Oberdorf vom 23. Februar 1999 (Kanton)
- Baulinienplan Kleinwangen vom 17 Juli 1987 (Kanton und Gemeinde)
- Baulinienplan Dorf Lieli vom 9. März 1999 (Kanton und Gemeinde)
- Baulinienplan Ottenhusen vom 26. Juni 1996 (Gemeinde)
- Baulinienplan Günikon vom 26. Juni 1996 (Gemeinde)
- Baulinienplan Ferren/ Kleinwangen/ Unterdorf vom 23. Februar 1999 (Kanton)
- Baulinienplan Hohenrain vom 26. Juni 1996 (Gemeinde)

Soweit die Aufhebung der Baulinienpläne Kantonstrassen betrifft, ist diese gemäss §66 StrG vom Regierungsrat zu genehmigen. Wo nicht Kantonsstrassen betroffen sind, genehmigt die Aufhebung der Gemeinderat.

7.3.2. Aufhebung Baulinien Gewässerraum Lieli

Mit dem Baulinienplan Dorf Lieli vom 9. März 1999 (Kanton und Gemeinde) wurden auch Baulinien Gewässer entlang dem Scheidbach ausgewiesen. Mit der neuen Festlegung von Gewässerräumen in der Ortsplanung werden diese Baulinien hinfällig. Mit der Aufhebung des gesamten Baulinienplans Dorf Lieli werden auch diese Baulinien Gewässer aufgehoben. Vgl. dazu auch Kap. 8.6.1.

7.3.3. Neuer Baulinienplan Ottenhusen

Dort wo ein Gebäude sehr nahe an der Strasse steht und die Grösse der Parzelle kein Ausweichen ermöglicht, ist es für die Rechtssicherheit der Grundeigentümer wichtig, sich nicht auf den Anspruch auf Ausnahme verlassen zu müssen. Auf Antrag der Grundeigentümerschaft wird darum auf der Parz. Nr. 181 in Ottenhusen eine neue Baulinie erlassen (vgl. Beilage «Baulinienplan Ottenhusen»). Es handelt es sich insbesondere auch um eine Baute, welche den Strassenraum und das Ortsbild Ottenhusen prägt. Da es sich hier um Gemeindestrassen handelt, liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde.

8. Teilzonenplan Gewässerraum

8.1. Allgemeines

8.1.1. Ausgangslage

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichtet die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasser-schutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Der Kanton Luzern sieht in der kantonalen Gewässerschutzverordnung vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung festlegen.

Bis zum Zeitpunkt der definitiven Festlegung der Gewässerräume gelten strengere Übergangsvorschriften.

Grundlagen auf Bundesebene:

- Gewässerschutzgesetz (GSchG) mit Anpassungen
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) mit Anpassungen vom
- Erläuternder Bericht zur Änderung der Gewässerschutzverordnung

Im Jahr 2016 veröffentlichte das BUWD eine Arbeitshilfe, in welcher die Festlegung von Gewässerräumen innerhalb der Bauzone detailliert erläutert wird. Diese wurde inzwischen für die Gewässerräume ausserhalb der Baugebiete ergänzt und liegt in einer aktualisierten Version von Januar 2019 vor.

Grundlagen auf kantonaler Ebene:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonales Wasserbaugesetz (KWBG)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV)
- Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung

Weiter liegen folgenden Daten vom Kanton vor die als Grundlage für den Teilzonenplan Gewässerraum Zell dienen:

- Hinweiskarte dicht überbaute Gebiete
- Gefahrenkarte Zell mit technischem Bericht und Anhang

Als Grundlage für die Erstellung der Pläne dient das Gewässernetz des Kantons Luzern (nach periodischer Nachführung PNF Gewässer, mit Gewässerachsen) und die Gewässerraumbreitenkarte des Kantons (Grundlagenkarte mit theoretischem Gewässerraum).

8.1.2. Verfahren

Das Verfahren ist Teil der OP Revision Hohenrain und durchläuft denselben Rhythmus.

8.2. Planungsablauf

Gemäss der Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung innerhalb der Bauzonen“ gliedert sich der Planungsablauf für die Ausscheidung des Gewässerraumes in vier Hauptphasen. Diese werden nachfolgend beschrieben und wurden bei der Festlegung des Gewässerraums in Hohenrain durchlaufen.

A: Prüfung / Bereinigung Gewässernetz und Achse

Dies geschieht auf Grundlage der vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten. Dazu gehören die periodische Nachführung der Fliessgewässergewässer (PNF), eingedolte Fliessgewässer und die Gewässerachsen gemäss Amtlicher Vermessung.

B: Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumes

Die Grundlagenkarte Gewässerraumbreite wird vom Kanton bereitgestellt und ist die Grundlage für Schritt C.

C: Anpassung der Gewässerräume

Unter bestimmten Bedingungen können Gewässerräume erweitert, verringert oder auf deren Festlegung verzichtet werden.

D: Nutzungsplanung

Im Anschluss wird in einer letzten Phase die Gewässerraumfestlegung in die Nutzungsplanung umgesetzt.

8.3. Gewässernetz und Gewässerachsen

Die vorliegenden PNF Gewässer und die zur Verfügung gestellte Grundlagenkarte wurde von Planteam S und der Gemeinde geprüft und als korrekt befunden.

8.4. Theoretischer Gewässerraum

Für die Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumplanes wurde die Vorlage des Kantons berücksichtigt. Auf Basis der vorliegenden Gewässerachsen wurden die vorgegebenen Gewässerraumbreiten definiert. Die Vorgaben bezüglich Gewässerraumbreiten wurden unter Berücksichtigung der Gesetzgebung überprüft. Anpassungen waren keine nötig. Ausgehend vom theoretischen Gewässerraumplan wurden die Gewässerräume der einzelnen Gewässer individuell angepasst.

8.5. Allgemeine Anpassung der Gewässerräume

8.5.1. Gewässer innerhalb der Bauzone

Grundsätzlich wird zwischen Gewässer in der Bauzone und Gewässer ausserhalb der Bauzone unterschieden. Innerhalb der Bauzone wird zudem zwischen dicht überbautem Gebiet und nicht dicht überbautem Gebiet unterschieden. Je nachdem gelten andere Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraumes. In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Art. 20 als überlagerte Grünzone G (Gr-G) ausgeschieden.

8.5.2. Gewässer ausserhalb der Bauzone

In der Nichtbauzone wird gemäss Art. 30 BZR überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum Fr-G definiert. Falls nichts anderes erwähnt, wird der Gewässerraum standardmässig in der Breite des theoretischen Gewässerraumes ausgedehnt. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald und eingedolte Gewässer, sofern dagegen kein öffentliches Interesse besteht. Für die Gewässerräume ausserhalb der Bauzone, welche als Freihaltezone dargestellt werden, gelten grundsätzlich Bewirtschaftungseinschränkungen. Hochwasserschutz (Gefahrenkarte, Tech. Bericht)

Damit der Gewässerraum in einem dicht bebauten Gebiet reduziert werden kann, muss zudem der Hochwasserschutz gewährleistet sein. Dies wurde unter anderem mit der Intensitätskarte Wasser und dem Technischen Bericht der Gefahrenkarte analysiert. Die Analyse floss in die Ausscheidung der Gewässerräume ein.

8.5.3. Gewässer im Wald

Im Wald wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet, sofern kein öffentliches Interesse besteht (Art. 41 a, Abs. 5a GSchV). Bei Randstreifen (bis 3m) entlang dem Waldrand wird ebenfalls auf ein Gewässerraum verzichtet.

8.5.4. Naturschutzzone

Gemäss Arbeitshilfe des Kantons sind Gewässerräume auch in der Naturschutzzone auszuweisen.

8.5.5. Eingedolte Gewässer

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes bei eingedolten Gewässern wird gemäss Art. 41a Abs. 5b GSchV verzichtet. Dies jedoch nur, wenn keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz oder Renaturierung/Offenlegung) entgegenstehen. Kurze Eindolungen (Strassen oder zwischen zwei offenen Abschnitten) werden im Sinne des homogenen Gewässerraumes mit einem Gewässerraum überlagert.

8.5.6. Sehr kleine Gewässer

Bei sehr kleinen Gewässern kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden (Art. 41a, Abs. 5d GSchV), sofern keine überwiegenden Interessen (z.B. Nährstoffeintrag, Offenlegung) entgegenstehen. Als sehr kleine Gewässer gelten Rinnsale im Sinne der Amtlicher Vermessung. Im Hohenrain münden alle diese Gewässer in einem Mittellandsee. Entsprechend ist gemäss kant. Vorgabe auch bei allen Rinnsalen ein Gewässerraum auszuscheiden.

8.5.7. Erweiterung des Gewässerraumes

Wenn überwiegende Interessen dafürsprechen (Renaturierung, Uferwege, Naherholung, Hochwasserschutz) wird der Gewässerraum entsprechend erweitert. In Hohenrain ist dies gemäss Vorgabe der kant. Dienststelle lawa bei den Gewässerabschnitten im Freihaltebereich Wildtierkorridor der Fall. Entsprechend wird hier der Gewässerraum auf 18 m erweitert.

8.5.8. Bewirtschaftungseinschränkung

Die Nutzung und Bewirtschaftung von Gewässerraumflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone ist auf eine extensive Gestaltung und Bewirtschaftung beschränkt (Art. 36a Abs. 3 GschG). Es dürfen beispielsweise keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden und es sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche lediglich extensive Nutzungen wie Streuflächen, Hecken, Feld- und Ufergehölz, Uferwiesen, extensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie Waldweiden gemäss Art. 41c Abs. 4 GSchV zugelassen. Diese Flächen sollen zudem den Anforderungen der Direktauszahlungsverordnung (DZV) entsprechen. Bestehende Dauerkulturen, wie beispielsweise Reben und Obstanlagen dürfen in einem Abstand von mindestens 3 m ab Uferlinie nicht mit Dünger und Pflanzenschutzmittel behandelt werden.

Die Gewässerräume ausserhalb der Bauzone werden als Freihaltezone Gewässerraum dargestellt. In diesen gelten die oben aufgeführten Bewirtschaftungseinschränkungen.

8.5.9. Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen

Von der Bewirtschaftungseinschränkung ausgenommen sind in der Gemeinde Zell die Flächen der Gewässerräume von eingedolten Gewässern und Gewässerräume welche einen äusseren Korridor aufweisen. Diese Gewässer werden im Teilzonenplan Gewässerraum als Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkung ausgewiesen und haben eine eigenen orientierenden Legendeintrag. Für Rinnsale und weiteren Gewässer bei den auf einen Gewässerraum verzichtet wird gelten je-doch weiterhin die Bestimmungen der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) und der Direktzahlungsverordnung (DZV).

8.5.10. Symmetrische Festlegung

Sofern nicht anders definiert, wird der Gewässerraum symmetrisch zur Achse des Gewässers festgelegt und mit Massangaben versehen.

8.5.11. Übergangsbestimmungen

Mit Inkrafttreten des Teilzonenplans Gewässerraum entfallen die bisherigen Übergangsbestimmungen. Wo kein Gewässerraum festgelegt wurde (insbesondere bei eingedolten Bächen) entfallen die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV ebenfalls; es gelten dann die gesetzlichen Abstände gemäss § 5 WBG.

8.5.12. Beschriftungen

Zur besseren Verständlichkeit werden auf dem Teilzonenplan Gewässerraum und im Planungsbericht die Gewässernamen und die Gewässernummer (GWE-ID) dargestellt.

8.5.13. Härtefälle

In seltenen Fällen kann es vorkommen, dass der Gewässerraum so über die Parzelle zu liegen kommt, dass ein Neubau oder Wiederaufbau auf der bestehenden Parzelle nicht möglich ist.

Ist im dicht überbauten Gebiet der Hochwasserschutz nicht gewährleistet und die Nutzung gemäss Zonenplan nicht umsetzbar, so ist eine Anpassung an die bestehenden baulichen Gegebenheiten nur möglich, wenn ausreichende Objektschutzmassnahmen getroffen werden, keine Tangierung von zukünftigen Hochwasserschutzprojekten vorliegt und keine weiteren überwiegenden Interessen dagegenstehen. Diese Vorgaben gelten auch bei einer Ausnahmegewilligung für Neubauten bzw. die Anpassung der Gewässerräumweiten bei unbebauten Grundstücken.

Ist in nicht dicht überbauten Gebieten eine Nutzung gemäss Zonenplan auch unter Berücksichtigung der Bestandesgarantie nicht umsetzbar, so sind im Einzelfall – je nach Schwere des Eingriffs in das Privateigentum – unter Wahrung der öffentlichen Interessen, verhältnismässige Lösungen zu suchen.

8.5.14. Aufhebung Baulinien

Mit dem Teilzonenplan Gewässerraum können bisher ausgeschiedene Baulinien im Dorf Lieli aufgehoben werden. Diese sind Bestandteil des Baulinienplans Dorf Lieli vom 9. März 1999, der als ganzer Plan aufgehoben wird. Vgl. dazu auch Kap. 7.3.2.

8.6. Anpassung des Gewässerraumes im Detail

In den nächsten Kapiteln werden für jedes Gewässer die Anpassungen an den Gewässerraum erläutert. Wo keine Anpassungen erfolgten, sind keine weiteren Erläuterungen vorhanden. Die Festlegung des Gewässerraumes erfolgte nach der theoretischen Gewässerräumweitenkarte des Kantons. Die Grafiken dienen zur Orientierung. Für die genaue Ansicht des Gewässerraumes und allfälliger Anpassungen ist der Teilzonenplan Gewässerraum zu konsultieren.

8.6.1. Scheidbach

Der Scheidbach entspringt im Lieliwald und fliesst teilweise eingedolt durch das Dorf Lieli.

Der Zufluss Steigüdel ist gemäss kant. Dienststelle vif nicht hochwassersaniert. Entsprechend wird auch im eingedolten Teil ein Gewässerraum ausgeschieden (ohne Bewirtschaftungseinschränkung). Der Durchlass im Oberdorf ist bei häufigen Ereignissen überlastet. Deshalb wird auch dieser eingedolte Teil mit einem Gewässerraum überlagert. Dadurch werden auch Teile von Gebäuden auf den Parzellen 34 und 121 mit einem Gewässerraum überlagert (keine Härtefälle). Bei Parzelle 116 und 117 wird der Gewässerraum reduziert. Hier handelt es sich bei den Wohngebäuden um einen Härtefall. Zudem wurden Objektschutzmassnahmen getätigt und das Gebiet wird als dicht bebaut angesehen.

Im Bereich der Parzelle 143 wird der Gewässerraum asymmetrisch zu Gunsten der Nachbarparzelle 444 in der Bauzone gelegt. Eine entsprechende Vereinbarung der Grundeigentümer liegt vor.

Im restlichen Bachverlauf wird der Gewässerraum standardgemäss ausgeschieden.



8.6.2. Spittlisbach

Der Spittlisbach entspringt im Tannwald und fliesst in südwestlicher Richtung durch die Dorfteile Lieli und Kleinwangen. Im Oberlauf fließen zahlreiche Nebenbäche in den Spittlisbach. Ab dem Zusammenfluss bei Kleinwangen dominiert ein einziges Gerinne.

Aufgrund häufiger lokaler Überschwemmungen (mittlere Gefährdung) wird der Gewässerraum auch über den eingedolten Bereich bei der Eindolung Ibemoos ausgeschieden.

Im Gebiet Oberdorf ist von einer Gefährdung durch Hochwasser auszugehen. Der Gewässerraum wird deshalb nicht reduziert und vollständig ausgeschieden. Dabei werden Teile der Gebäude auf Parzelle 975 mit einem Gewässerraum überlagert (keine Härtefälle).

Bei Kleinwagen überlasten die Eindolungen im oberen Bachverlauf (Kote 560, sowie bei der Schreinerei) häufig. Der Gewässerraum wird deshalb auch über die eingedeckten Teile des Gewässers ausgeschieden. Auf Parzelle 1116 wird der Gewässerraum leicht asymmetrisch so gelegt, dass der Erhalt und die angedachte Erweiterung des schützenswerten Gebäudes (Obere Mühe Wangen) ermöglicht wird.

Ebenfalls überlasten der Seitenkanal Richtung Weiher, sowie diverse Durchlässe im Gebiet Kleinwangen/Ferren häufig. Der Gewässerraum wird deshalb über den ganzen Bachverlauf ausgeschieden. Beim Weiher und dessen Abfluss wird auf einen Gewässerraum verzichtet, da es sich um ein künstlich angelegtes Gewässer handelt. Damit werden auch Gebäudeteile auf den Parzellen 1143, 330, 297, 296, 280, 1234 und 274 mit einem Gewässerraum überlagert (keine Härtefälle).

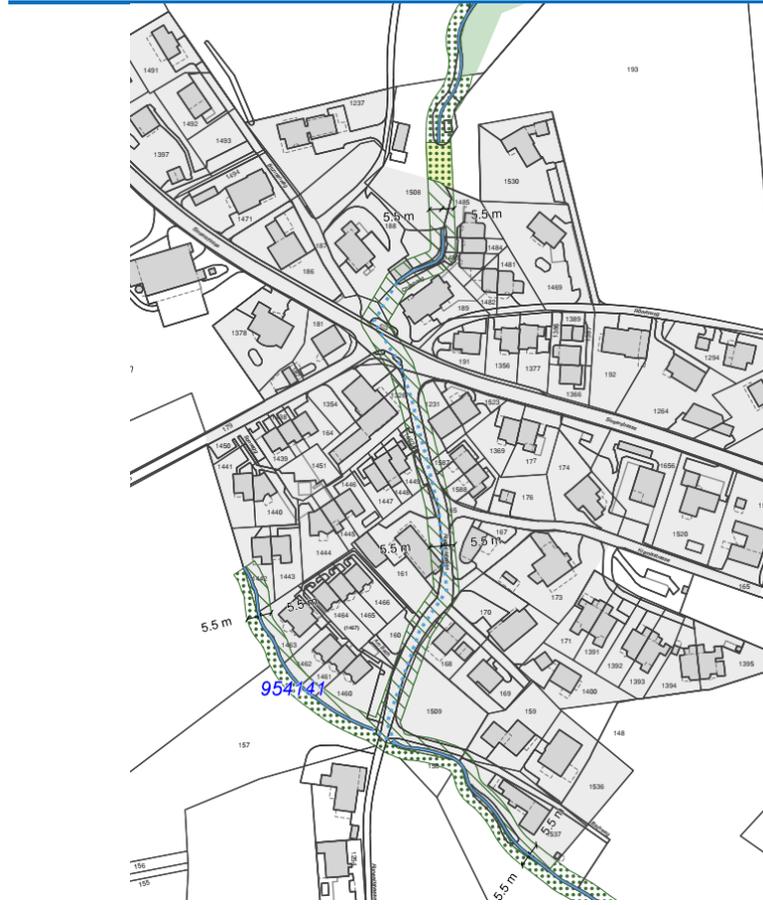


Ausschnitte Spittlisbach in den Ortsteilen Kleinwangen und Ferren

8.6.3. Grütbach

Der Grütbach entspringt im Gebiet Grütwald und fliesst in südwestlicher Richtung nach Ottenhusen, wo er in den Gorgenbach mündet.

Die Eindolung Ottenhusen überlastet bei seltenen Ereignissen und der Durchlass durch den Ortsteil Ottenhusen ist ungenügend. Es wird deshalb auch über den eingedolten Teil durch Ottenhusen ein Gewässerraum festgelegt.



8.6.4. Heumoosbach

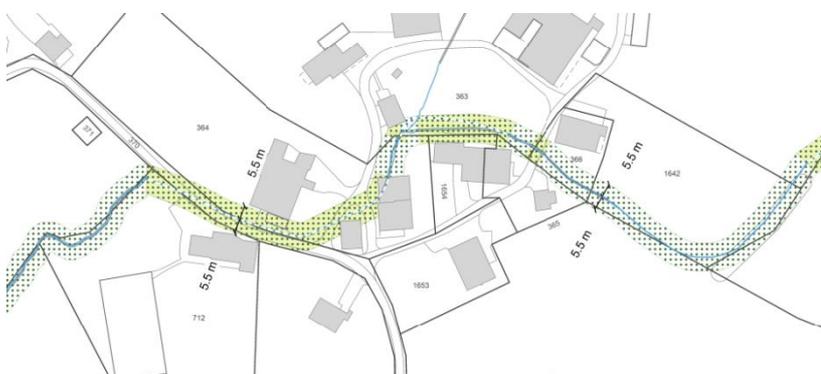
Der Heumoosbach entspringt nahe der Gemeindegrenze im Gebiet südlich der Liegenschaft Neumatt und verläuft in nördlicher Richtung nach Heumoos.

Im Industriegebiet sind häufige Überlastereignisse möglich. Mit dem Einbau einer Entlastungsröhre im Gebiet Heumoos hat sich das Risiko zwar gesenkt, es verbleibt aber immer noch ein Risiko (mittlere Gefährdung). Der Gewässerraum wird deshalb über den ganzen Bachverlauf ausgeschieden. Die geplante Einzonung tangiert den Gewässerlauf und die Gewässerräume nicht.

8.6.7. Herrenmühlbach

Der Herrenmühlbach entspringt im Gebiet Stockbüel und durchfliesst den Ortsteil Günikon. Südwestlich von Tägrist bilden der Herrenmühlbach und der Moosbach den Stägbach. Dieser fliesst anschliessend in den Baldeggersee.

Im Ortsteil Günikon sind die Durchlässe und Eindolungen häufig überlastet (mittlere Gefährdung). Aus diesem Grund werden sie mit einem Gewässerraum überlagert. Ein Gebäude der Parzelle 364 würde grösstenteils vom Gewässerraum überlagert werden. Weil die restliche Parzelle sich in der Landwirtschaftszone befindet und somit die Wohnbauten nicht dort erstellt werden können, wird der Gewässerraum entsprechend angepasst (Härtefall). Bei einem Neubau muss aber der Zugang zur Leitung gewährleistet sein..



Ausschnitt Herrenmühlbach im Ortsteil Günikon

8.6.8. Sonstige Gewässer

Alle weiteren Gewässer sind ausserhalb des Siedlungsgebietes und werden standardgemäss vermasst bzw. es wird bei eingedolten Gewässern auf eine Ausscheidung verzichtet, soweit keine öffentlichen Interessen an einem Gewässerraum bestehen und der Hochwasserschutz (sofern beurteilbar) sichergestellt ist. Dazu gehören unter anderem: Flurhöchibach, Sandbach, Hoehlibach, Brandbach und Rohrbach/Brunnenacherbach

8.7. Gewässerräume in der Nutzungsplanung

In Hohenrain werden die Vorgaben des Bundes und des Kantons zur Freihaltung des Gewässerraumes mit folgenden Zonen umgesetzt:

8.7.1. Zonenplan

Die Gewässerräume werden im Zonenplan verbindlich dargestellt. Ein separater Teilzonenplan Gewässerraum zeigt die Gewässerräume im Massstab 1:7'000 über das ganze Gemeindegebiet im Detail. Für das Siedlungsgebiet wurde ein zweiter Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung erstellt im Massstab 1:4000. Die Gewässerräume sind jeweils als überlagerte Grünzonen (Baugebiet) bzw. als Freihaltezone Gewässerräume definiert (Nicht-Baugebiet).

8.7.2. Bau und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement wird der Artikel Grünzone (neu Art. 20) um die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) ergänzt. Diese dient der Sicherung des Gewässerraumes. Art. 20 lautet wie folgt:

Art. 20 Grünzonen (Gr-A, Gr-G)

¹

² In der Grünzone G (Gewässerraum) bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

³ Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.

⁴ Wo die Grünzonen A und G andere Zonen überlagern, darf die Fläche an die anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden.

Neu wird mit Art. 24 die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) im BZR verankert.

Art. 24 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

¹ Die Freihaltezone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert.

² In der Freihaltezone Gewässerraum Fr-G bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

³ ...

9. Berücksichtigung übergeordneter Rechts

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Zielsetzungen von Bund, Kanton Luzern und der Region.

9.1. Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Nicht relevant.
Schiene	Nicht relevant.
Alptransit	Nicht relevant.
Strasse	Nicht relevant.
Übertragungsleitungen	Nicht relevant.
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant.
Militär	Nicht relevant.
Fruchtfolgeflächen	Nicht relevant.

Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	Nicht relevant.
Raumkonzept Schweiz	Die Ortsplanung Hohenrain entspricht den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz

Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes

9.2. Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

9.2.1. Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

- a **Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.**

Die Ortsplanung Hohenrain entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe nachfolgende Erläuterungen).

b Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft werden im Rahmen der Erarbeitung der Strategie der räumlichen Entwicklung mit einbezogen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in das Siedlungsentwicklungskonzept und die Ortsplanung einfließen.

9.2.2. Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e

a Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.

Der Gemeinderat Hohenrain schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.

a^{bis} Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Die geplante Einzonung entsteht in einer Siedlungslücke im Dorfzentrum. Weiter wird in mehreren Zonen eine höhere Dichte ermöglicht.

b Kompakte Siedlungen zu schaffen.

Durch eine hohe Dichte, welche aufgrund von Machbarkeitsstudien und Konkurrenzverfahren festgelegt wird, werden die umgezonten Gebiete mit kompakten Siedlungen bebaut ohne Verlust der Wohnqualität.

b^{bis} Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Die bereits bestehenden Zonen für Arbeitsplätze bleiben bestehen und können, wo betrieblich nötig, erweitert werden.

c Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.

Der Gemeinderat legt Wert darauf, in den verschiedenen Gemeindeteilen eine ausgeglichene und den räumlichen Begebenheiten entsprechende Entwicklung zu fördern.

d Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

Die Ortsplanungsrevision beansprucht keine Fruchtfolgefleichen bzw. werden diese kompensiert.

e Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Ortsplanung Hohenrain weder Hindernisse noch Einschränkungen.

9.3. Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

9.3.1. Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen

a Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Die Ortsplanungsrevision beansprucht keine Fruchtfolgeflächen bzw. werden diese kompensiert.

b Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.

Grundsatz ist in der Landwirtschaftszone und im Art. 3 „Bauen mit Qualität“ verankert.

c See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.

Die Fluss- und Bachufer werden durch das Ausscheiden des Gewässerraumes besser geschützt als bis anhin.

d Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Verschiedene Schutzzonen wie die Schutzzone Geomorphologie sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.

e Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.

In der Ortsplanung Hohenrain wird die Funktion von Wäldern nicht eingeschränkt.

9.3.2. Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

a Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Ortsplanung von Hohenrain kommt diesem Grundsatz entgegen.

a^{bis} Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Der Gemeinderat weist im Siedlungsleitbild und an Veranstaltungen jeweils darauf hin, dass er die Möglichkeiten zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG bei Bedarf ausschöpfen wird.

b Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt.

c Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Grundsätzlich verbinden die Fusswege sämtliche wichtige Einrichtungen im Dorf miteinander.

d Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

In der Gemeinde Hohenrain kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.

e Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Gemeinde Hohenrain zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zu Natur- und Kulturlandschaft aus.

9.3.3. Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

a Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.

Hohenrain setzt sich wenn möglich und sinnvoll dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren. Vor allem im Bereich Infrastruktur, Verkehr und Landschaftsraum wird eine Zusammenarbeit und Koordination mit den Nachbargemeinden angestrebt.

b Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

Öffentliche Einrichtungen sind in Hohenrain gut erreichbar.

c Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft gering gehalten werden.

Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.

9.4. Kantonaler Richtplan

Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden: Beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit sollen der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden werden. Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verlangt. Der Bund verlangt dabei von den Kantonen, dass sie ihre Entwicklung auf die realen Bedürfnisse ausrichten und die Entwicklung regional abgestimmt nach raumplanerischen Vorgaben, klar priorisieren. Der Kantonsrat hat im Herbst 2015 dazu den kantonalen Richtplan angepasst und der Bundesrat diesen am 22. Juni 2016 genehmigt. Im Richtplan werden alle Luzerner Gemeinden einer von 8 Gemeindekategorien zugeteilt, denen unterschiedlich starke Entwicklungen zugestanden werden. Hohenrain ist eine ländliche Gemeinde und wird darum als „L3-Gemeinde“ mit tiefem Wachstum eingestuft.

Die wesentlichsten konkreten Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffen die Kennwerte der Siedlungsentwicklung. Mit der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RPG (siehe oben) sind auch die Strategien des kantonalen Richtplans im Grundsatz erfüllt.

9.5. Vorgaben Regionaler Entwicklungsplan (REP) Seetal

Die vorliegende Ortsplanung Hohenrain berücksichtigt die regionalen Vorgaben des REP Seetals und steht in keinem Widerspruch zu diesen.

Mit der Einzonung Heumoos wird eine Siedlungsbegrenzungslinie überschritten. Die Kompetenz die Überschreitung der Linie von einer Bautiefe zu erlauben, liegt beim Vorstand Idee Seetal. Der Vorstand hat diese Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie genehmigt.

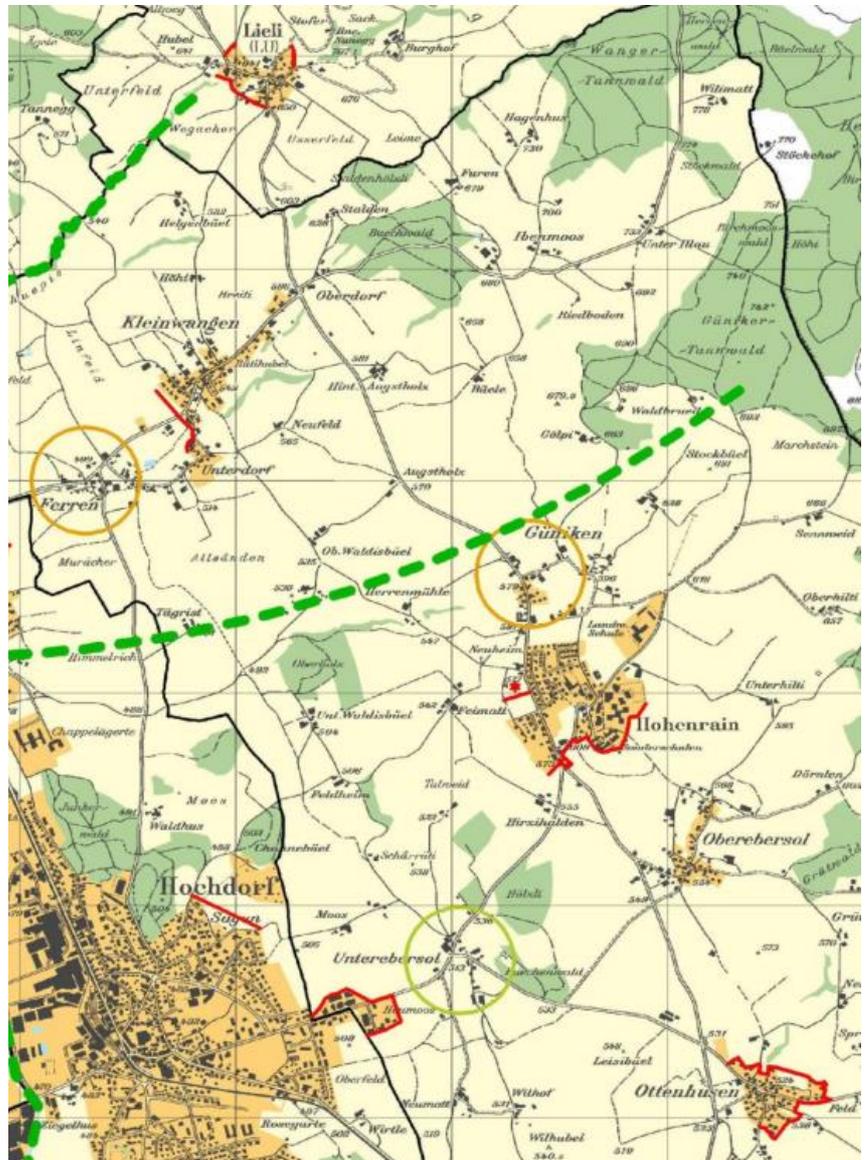


Abbildung: Ausschnitt aus dem REP Seetal mit dem Gemeindegebiet von Hohenrain

10. Anhang 1: Herleitung Bebauungsdichten Hohenrain

Beispiel Landhauszone L1 (neu W-A)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 500 m²

bisher Landhauszone

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.30	150 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.3 mit Faktor entspricht AZ 0.30	150 m ²
Heute 1 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	1.66
Gebäudegrundfläche: 150 m ² / 1.66	90 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 90 (0.66 + 10%)	66 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (150 m² + 66 m²)	216 m²

Hohenrain: neu W-A

ÜZ 1	0.24
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	450 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=450 m ² x 0.24)	108 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 17 % von 108 m ²)	-18 m ²
Anteil Balkone (10% von 108 m ²)	-11 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	79 m ²
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 79 m² x 3.00)	238 m²

Minder-/Mehrnutzung exkl. Balkone

absolut	+22 m ²
in %	+10.0 %

Minder-/Mehrnutzung inkl. Balkone

absolut	+54 m ²
in %	+25.0 %

Beispiel Wohnzone W2 (neu W-B)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m²

bisher W2a

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.35	210 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.35 mit Faktor entspricht AZ 0.35	210 m ²
Heute 1 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	1.66
Gebäudegrundfläche: 210 m ² / 1.66	127 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 127 (0.66 + 10%)	93 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (210 m² + 93 m²)	303 m²

Hohenrain: neu W-B

ÜZ 1	0.24
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	540 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m ² x 0.24)	130 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 15 % von 130 m ²)	-20 m ²
Anteil Balkone (10% von 130 m ²)	-13 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	97 m ²
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 97 m² x 3.00)	291 m²

Minder-/Mehrnutzung exkl. Balkone

absolut	-12 m ²
in %	-3.9 %

Minder-/Mehrnutzung inkl. Balkone

absolut	+27 m ²
in %	+8.9 %

Beispiel Wohnzone W3 (neu W-C)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m²

bisher W3

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.50	500 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.5 mit Faktor entspricht AZ 0.50	500 m ²
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	3.66
Gebäudegrundfläche: 500 m ² / 3.66	137 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 137 (0.66 + 10%)	100 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (500 m² + 100 m²)	600 m²

Hohenrain: neu W-C

ÜZ 1	0.26
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	900 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m ² x 0.26)	234 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 11 % von 234 m ²)	-27 m ²
Anteil Balkone (10% von 234 m ²)	-23 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	184 m ²
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	4
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 184 m² x 4.00)	736 m²

Minder-/Mehrnutzung exkl. Balkone

absolut	+135 m ²
in %	+22.5 %

Minder-/Mehrnutzung inkl. Balkone

absolut	+229 m ²
in %	+38.1 %

Beispiel Kernzone (neu Kernzone 1)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m²

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
0.70	420 m ²
Reduktionsfaktor 1	m ²
0.7 mit Faktor entspricht AZ 0.70	420 m ²
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	3.66
Gebäudegrundfläche: 420 m ² / 3.66	115 m ²
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 115 (0.66 + 10%)	84 m ²
aGF heute inkl. Untergeschoss (420 m² + 84 m²)	504 m²

Hohenrain: neu Kernzone 1

ÜZ 1	0.28
Anrechenbare Grundstückfläche - 10% Strassenanteil	540 m ²
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m ² x 0.28)	151 m ²
Aussenwände 45 cm (ca. 14 % von 151 m ²)	-21 m ²
Anteil Balkone (10% von 151 m ²)	-15 m ²
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	115 m ²
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	4
Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 115 m² x 4.00)	459 m²

Minder-/Mehrnutzung exkl. Balkone

absolut	-45 m ²
in %	-9.0 %

Minder-/Mehrnutzung inkl. Balkone

absolut	+15 m ²
in %	+3.0 %

11. Anhang 2: Baulandverflüssigung



Gemeinderat Hohenrain

Unterdorfstrasse 7
6276 Hohenrain
Tel. 041 914 61 11
Fax 041 914 61 00
gemeindevverwaltung@hohenrain.ch
www.hohenrain.ch

(Serienbrief)

Schalteröffnungszeiten

Montag – Freitag
08.00 – 11.30 Uhr
14.00 – 17.00 Uhr
Donnerstagvormittag geschlossen
14.00 - 18.00 Uhr

6276 Hohenrain, 6. März 2018

Ortsplanungsrevision; Grundeigentümerinformation zur Baulandverflüssigung

Sehr geehrte

Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern, Ausgabe vom Januar 2014, verpflichtet die Gemeinden zur Anpassung ihrer kommunalen Grundlagen. Die Gemeinde Hohenrain steckt mitten im Revisionsverfahren der Ortsplanung mit Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie Zonenplan, welche im kommenden Jahr öffentlich aufgelegt werden.

Der Gesetzgeber schuf mit dem neuen § 38 PBG die Möglichkeit zur Baulandverflüssigung. Damit verbunden ist die gesetzgeberische Erwartung, dass Bauland zeitgerecht realisiert wird. Die Gemeinderäte sind angehalten, die Baulandverflüssigung aktiv anzugehen. Dazu erhalten die Gemeinden längerfristig (vorliegend ab dem Jahr 2022) die raumplanerische Option, nicht überbaute Baulandparzellen im öffentlichen Interesse, käuflich zu erwerben oder das Auszonnungsverfahren in die Wege zu leiten.

Mit diesem Schreiben ersuchen wir Sie, uns Ihre konkreten Vorstellungen über die weitere Zukunft der sich in Ihrem Eigentum befindlichen, seit längerer Zeit nicht überbauten Baulandparzelle **Nr. ???, Grundbuch Hohenrain (Lieli)**, bis spätestens Ende Dezember 2017 bekannt zu geben. Sie leisten damit Ihren Beitrag, um frühzeitig miteinander in Kontakt zu kommen und eine einvernehmliche Lösung für eine zielorientierte Ortsplanung anzustreben.

Mit Interesse sehen wir Ihrem schriftlichen Vorschlag bis Ende Dezember 2017 entgegen.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT HOHENRAIN
Der Gemeindepräsident
Herbert Schmid

Der Gemeindeschreiber
Markus Vanza