



Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

FREITAG, 5. MAI 2023, 19:30 UHR, MEHRZWECKHALLE HOHENRAIN

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat freut sich, Sie zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung am Freitag, 5. Mai 2023, 19:30 Uhr in die Mehrzweckhalle Hohenrain einladen zu dürfen. Mit Spannung und Vorfreude schauen wir dem persönlichen Treffen mit Ihnen, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, entgegen, an welchem wir gemeinsam über folgende Geschäfte beraten und Beschluss fassen werden:

Traktanden

- 1. *Beschlussfassung über die Gesamtrevision der Ortsplanung Hohenrain***
 - 1.1. Beschluss Bau- und Zonenreglement (BZR)
 - 1.2. Beschluss Zonenplan Teil «Siedlung» und «Landschaft»
 - 1.3. Beschluss Teilzonenplan Gewässerraum «Siedlung» und «Gesamt»
- 2. *Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)***



naturnah
vielfältig
engagiert

Bild: Franz Ulrich, Hohenrain

Stimmrecht

Stimmberechtigt sind stimmfähige Schweizerinnen und Schweizer ab dem vollendeten 18. Altersjahr, welche bis spätestens am 30. April 2023 in der Gemeinde Hohenrain den politischen Wohnsitz gesetzlich geregelt haben. Das unbearbeitete Stimmregister liegt auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Information

Die vorliegende Botschaft zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung wird allen Haushaltungen zugestellt. Details zu den Traktanden finden Sie unter www.hohenrain.ch. Allfällige weitere Akten können während zweier Wochen vor der ausserordentlichen Gemeindeversammlung auf der Gemeindeverwaltung auf Voranmeldung eingesehen werden, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses dies zulässt.

Hohenrain, 16. März 2023

GEMEINDERAT HOHENRAIN

Alfons Knüsel
Gemeindepräsident



Reto Strebel
Gemeindeschreiber

Parteierversammlungen

Die Parteierversammlungen zur Vorbesprechung der ausserordentlichen Gemeindeversammlung finden wie folgt statt:

DIE MITTE	Donnerstag, 20. April 2023, 20:00 Uhr, Gasthaus Adler, Kleinwangen
FDP	Zum Publikationszeitpunkt der Botschaft noch offen.
SVP	Zum Publikationszeitpunkt der Botschaft noch offen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Einleitung	5
Darüber stimmen Sie an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung ab	6
Verbindliche Unterlagen, Gegenstand der ausserordentlichen Gemeindeversammlung	6
Orientierende Unterlagen, nicht Gegenstand der ausserordentlichen Gemeindeversammlung	6
Für eilige Leserinnen und Leser	7
Fokus Gesamtrevision Ortsplanung (Seite 9).....	7
Planungsschritte (Seite 10)	7
Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement (Seite 13).....	7
Wesentliche Änderungen im Zonenplan (Seite 14)	7
Ausscheidung Gewässerraum (Seite 19)	8
Geringfügige Änderung und Zusagen des Gemeinderates nach der zweiten öffentlichen Auflage (Seite 20)	8
Einsprachen (Seite 21)	8
Empfehlung der Controllingkommission (Seite 37)	8
Antrag des Gemeinderates (Seite 37).....	8
1. Beschlussfassung über die Gesamtrevision der Ortsplanung Hohenrain	9
Verfahren zur Ortsplanungsrevision.....	9
<i>Ausgangslage und Motivation</i>	9
<i>Die Beteiligten</i>	9
<i>Die Planungsschritte seit 2013</i>	10
<i>Die weiteren Planungsschritte</i>	12
Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung	13
<i>Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement</i>	13
<i>Wesentliche Änderungen im Zonenplan</i>	14
<i>Überprüfung und Aufhebung von Gestaltungsplänen</i>	17
<i>Mehrwertabgabe</i>	18
<i>Der neue Teilzonenplan Gewässerraum</i>	18

Geringfügige Änderung und Zusagen des Gemeinderates nach der zweiten öffentlichen Auflage.....	20
<i>Geringfügige Änderung Art. 17 Abs. 6 BZR, Kernzone 3, Johanniterhalde</i>	<i>20</i>
<i>Zusicherungen des Gemeinderates zum künftigen Gestaltungsplan Johanniterhof</i>	<i>20</i>
<i>Feststellung zur Erweiterung der Baubereiche Johanniterhalde</i>	<i>20</i>
Nicht gütlich erledigte Einsprachen.....	21
<i>Einsprache gegen die Erweiterung der Baubereiche im Gebiet Johanniterhalde</i>	<i>21</i>
<i>Einsprache 1 betreffend Neueinzonung Johanniterhof.....</i>	<i>23</i>
<i>Einsprache 2 betreffend Neueinzonung Johanniterhof.....</i>	<i>24</i>
<i>Einsprache zur Umzonung der Grünzone in Günikon.....</i>	<i>26</i>
<i>Einsprache zur Reduktion der Naturschutzzone Rübacherweid Lieli</i>	<i>28</i>
<i>Einsprache zum Gewässerraum in Lieli.....</i>	<i>31</i>
<i>Einsprache betreffend Erhaltungsbauzone Ferren und Geruchsabstände</i>	<i>32</i>
Verabschiedung Gesamtrevision der Ortsplanung Hohenrain durch den Gemeinderat	37
Bericht der Controllingkommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Hohenrain	37
Antrag des Gemeinderates	37
2. Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)	38

Einleitung

Seit neun Jahren beschäftigen sich der Gemeinderat, die Ortsplanungskommission, die Gemeindeverwaltung, der Ortsplaner und natürlich die Bevölkerung mit der Gesamtrevision der Ortsplanung. Auslöser dieser grossen Aufgabe sind die verschiedenen Änderungen auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene. Die gesetzlichen Grundlagen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hohenrain zweckdienlich umgesetzt. Besonders herausfordernd war dabei der Umstand, dass die Gemeinde Hohenrain als Kompensationsgemeinde eingestuft und verpflichtet wurde, bei Einzonungen angemessene Rückzonungen vorzunehmen. Gleichzeitig wurde mit der Gesamtrevision der Ortsplanung auch die vom Bund geforderte Gewässerraumausscheidung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen bearbeitet. Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission wollten diese Chance aber auch nutzen, um darüber hinaus für die künftige Entwicklung von Hohenrain die Weichen zu stellen.

Viele Gespräche, Diskussionen und Verhandlungen wurden geführt. Zwischenzeitlich fanden Informationsveranstaltungen statt, um die Betroffenen auf dem Laufenden zu halten, einzubinden und ihre Meinung abzuholen. Bei der Ortsplanungsrevision wie auch bei der Ausscheidung der Gewässerräume wurde immer nach der bestmöglichen Lösung gesucht. Es soll die Basis für eine räumlich und gestalterisch qualitätsvolle Entwicklung von Hohenrain geschaffen werden. Es gilt, in Zukunft die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Damit soll für die Bevölkerung und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer grösstmögliche Planungssicherheit für die nächsten 10 bis 15 Jahre geschaffen werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung, inklusive der Ausscheidung der Gewässerräume, die übergeordneten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und im Rahmen dieser, das Beste für die Gemeinde Hohenrain erreicht zu haben und empfiehlt Ihnen, der Gesamtrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

Der Gemeinderat dankt den Mitgliedern der Ortsplanungskommission, den Ortsplanern sowie der Gemeindeverwaltung für ihr grosses Engagement, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die konstruktive Zusammenarbeit sowie der Bevölkerung für das entgegengebrachte Vertrauen und das Interesse am Gemeindegeschehen.

Darüber stimmen Sie an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung ab

Die vorliegende Botschaft informiert über die wesentlichen Punkte der Gesamtrevision der Ortsplanung inkl. der Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.

Die unten aufgeführten Unterlagen liegen zu den ordentlichen Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Hohenrain, Unterdorfstrasse 7, 6276 Hohenrain, zur Einsicht auf. Gleichzeitig können die Planunterlagen unter www.hohenrain.ch eingesehen werden. Ein verkleinerter Zonenplan liegt dieser Botschaft bei.

Verbindliche Unterlagen, Gegenstand der ausserordentlichen Gemeindeversammlung

- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Zonenpläne Teil «Siedlung» und Teil «Landschaft»
- Teilzonenplan Gewässerraum «Siedlung und «Gesamt»

Orientierende Unterlagen, nicht Gegenstand der ausserordentlichen Gemeindeversammlung

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Orientierender Zonenplan der Änderungen
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements BUWD des Kantons Luzern vom 9. November 2021
- 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
- Bericht zur Interessenabwägung Einzonung Parzellen 1267 und 1652 Grundbuch Hohenrain

Weitere Planungen, die vom Gemeinderat beschlossen werden und darum nicht Gegenstand der ausserordentlichen Gemeindeversammlung sind:

- Erschliessungsrichtplan Johanniterhof
- Baulinienplan Ottenhusen
- Aufhebung Baulinienpläne

Für eilige Leserinnen und Leser

Fokus Gesamtrevision Ortsplanung (Seite 9)

- 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.

Planungsschritte (Seite 10)

Die Revision der Ortsplanung begann 2013 mit der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes. Am 6. Mai 2014 wurde dieses vom Gemeinderat beschlossen.

Im zweiten Schritt wurden die im Siedlungsleitbild formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung überführt. Daraus resultieren das Bau- und Zonenreglement (BZR), der Zonenplan und der Teilzonenplan Gewässerraum. Die Auflagen aus den kantonalen Vorprüfungen wurden umgesetzt. Planungskommission und Gemeinderat haben parallel dazu die Eingaben der Bevölkerung aus dem Mitwirkungsverfahren behandelt und, wo sinnvoll und möglich, die Planung angepasst. Die erste öffentliche Auflage fand vom 4. April 2022 bis 3. Mai 2022 statt, die zweite öffentliche Auflage vom 14. November 2022 bis 13. Dezember 2022. Anschliessend wurden jeweils Einspracheverhandlungen geführt und die Ortsplanung für die ausserordentliche Gemeindeversammlung vorbereitet. Wird die Ortsplanung am 5. Mai 2023 an der Gemeindeversammlung beschlossen, reicht die Gemeinde sie dem Regierungsrat zur Genehmigung ein. Mit Genehmigung des Regierungsrates tritt die Ortsplanung in Kraft.

Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement (Seite 13)

- Anpassung Begrifflichkeiten an übergeordnetes Recht
- Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ)
- Festlegung Fassadenhöhe und Gesamthöhe
- Massgebendes Terrain ist neu das natürlich gewachsene Terrain
- Grenzabstände neu aufgrund der zulässigen Gesamthöhe
- Dach- und Attikageschosse dürfen neu voll ausgebaut werden

Wesentliche Änderungen im Zonenplan (Seite 14)

Im Heumoos, Unterebersol und Johanniterhof Hohenrain wird je eine Fläche eingezont. Generell soll in den einzelnen Zonen im Sinne der inneren Verdichtung in Zukunft etwas mehr möglich sein. Die bisher vier Wohnzonen werden in drei Wohnzonen zusammengefasst. Die bisherigen Dorfzonen und Kernzonen bleiben weitgehend erhalten. Die Arbeitszonen werden neu mit drei nach Höhen differenzierten Arbeitszonen geregelt. Die Erhaltungszone Ferren und die Weilerzone Günikon ersetzen die bisherigen beiden Weilerzonen. Zwölf Gestaltungspläne werden mit dieser Ortsplanungsrevision aufgehoben, das Einzonungsgebiet Johanniterhof wird neu der Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Ein verkleinerter Zonenplan ist in der Mitte dieser Botschaft beigelegt.

Ausscheidung Gewässerraum (Seite 19)

Der Raumbedarf der Gewässer wird aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung neu festgelegt. Der minimale Gewässerraum beträgt 11.0 m, beidseitig je 5.5 m ab Gewässermittle. Dies gilt für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite bis zu 2.0 m und erhöht sich entsprechend bei grösseren natürlichen Gewässersolenbreiten und in Schutzgebieten wie dem Wildtierkorridor.

Geringfügige Änderung und Zusagen des Gemeinderates nach der zweiten öffentlichen Auflage (Seite 20)

Gestützt auf die Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat den Art. 17 Abs. 6 BZR zur Kernzone 3, Johanniterhof als geringfügige Änderung bezüglich der zulässigen Höhen noch leicht verschärft. Gebäude ohne Schrägdächer (z.B. Flach- oder Pultdächer) müssen neu eine um 1.5 m tiefere Gesamthöhe einhalten.

Zudem werden den Anwohnenden der Johanniterhalde die Zusicherungen gemacht, dass ihre in den Einsprachen formulierten Anliegen in den weiteren Prozess soweit sinnvoll und möglich einfließen werden.

Weiter deklariert der Gemeinderat, dass im neuen Anhang 5 des BZR die Baubereiche des ehemaligen Gestaltungsplans Johanniterhalde in der Lage und mit ihren Höhen übernommen werden, aber für eine angemessene Nutzungserhöhung jeweils um 15 % verlängert werden.

Einsprachen (Seite 21)

Die verbleibenden sieben nicht gütlich erledigten Einsprachen werden bezüglich Anträgen und Begründungen der Einsprechenden ungekürzt wiedergegeben. Der Gemeinderat begründet anschliessend, weshalb er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprachen beantragt.

Es handelt sich um folgende Einsprachen mit zum Teil gleichlautenden Anträgen. Sind diese gleichlautend, werden sie in der Botschaft gemeinsam behandelt und es wird gemeinsam darüber abgestimmt:

- Martin und Marion Schilt-Forster sowie Josef Durrer und Claudia Näf-Seeholzer: Einsprache gegen die Erweiterung der Baubereiche im Gebiet Johanniterhalde (Seite 21)
- Martin und Marion Schilt-Forster: Einsprache betreffend Neueinzonung Johanniterhof (Seite 23)
- Josef Durrer und Claudia Näf-Seeholzer: Einsprache betreffend Neueinzonung Johanniterhof (Seite 24)
- Herbert und Djamila Röösl: Einsprache zur Umzonung der Grünzone in Günikon (Seite 26)
- Renate Odoni: Einsprache zur Reduktion der Naturschutzzone Rübacherweid Lieli (Seite 28)
- Martin und Heidi Christen-Stöcklin: Einsprache zum Gewässerraum in Lieli (Seite 31)
- Urs Isenegger: Einsprache betreffend Erhaltungsbauzone Ferren und Geruchsabstände (Seite 32)

Der Gemeinderat beantragt, alle nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen.

Empfehlung der Controllingkommission (Seite 37)

Die Controllingkommission schlägt den Stimmberechtigten vor, die rechtsetzenden Erlasse zur Ortsplanung gemäss Antrag des Gemeinderates zu beschliessen.

Antrag des Gemeinderates (Seite 37)

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten:

1. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) zu beschliessen (Traktandum 1.1.).
2. Den Zonenplan mit Teil «Siedlung» und Teil «Landschaft» zu beschliessen (Traktandum 1.2.).
3. Den Teilzonenplan Gewässerraum mit Teil «Siedlung» und Teil «Gesamt» zu beschliessen (Traktandum 1.3.).

1. Beschlussfassung über die Gesamtrevision der Ortsplanung Hohenrain

Verfahren zur Ortsplanungsrevision

Ausgangslage und Motivation

Wie und wo wird zukünftig gebaut? Antwort darauf geben das revidierte Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan. Diese beiden Planungsinstrumente geben mittelfristig die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Hohenrain vor. Der Teilzonenplan Gewässerraum wiederum setzt die Anforderungen aus dem Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG) und die zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) um. Mit dem Teilzonenplan Gewässerraum wird der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist, festgelegt.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit Fachplanenden und der Ortsplanungskommission erarbeitet und vom Gemeinderat am 16. März 2023 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die Gemeinde orientiert ihr planerisches Handeln an der Vision, eine Gemeinde inmitten schönster Natur, an guter Verkehrslage und mit gutem Angebot für die Alltagsgestaltung zu sein. Sie sieht sich als ein Ort mit vielen Gesichtern und einer aktiven und engagierten Bevölkerung.

Der Gemeinderat Hohenrain hat die Ortsplanung auf der Grundlage folgender Motive und Absichten 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.

Die Beteiligten

Ortsplanungskommission

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

Verantwortliche Planer Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern

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

Die Planungsschritte seit 2013

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 PBG gearbeitet und die daraus notwendigen Änderungen in der Revision berücksichtigt. Dadurch, dass der Kanton neu wesentliche Definitionen wie die Überbauungsziffer (anstelle der Ausnutzungsziffer) festgelegt und auch auf die bisherigen Geschosshöhen verzichtet 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. Diese Umstände haben den Entwurf des BZR verzögert, so dass dieser 2016 erstmalig dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet werden konnte. In der Folge konnte nicht auf Anhieb ein positiver Vorprüfungsbericht erwirkt werden, was das Verfahren nochmals in die Länge zog.

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 Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (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.

Mitwirkung der Bevölkerung

Gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung wurden die Entwürfe der Planungsinstrumente im Herbst 2016 im Sinne von § 6 PBG der Bevölkerung zur Mitwirkung aufgelegt. 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.

Zweite kantonale Vorprüfung und Kompensationsfläche Johanniterhof

Mit Mail vom 4. Juli 2018 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Vorprüfung vorläufig sistiert wird, da folgende Punkte nochmals zu überarbeiten waren:

- 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 musste 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 (Parkplätze unterirdisch, Büroräume über Lagerfläche, etc.).
- Die Aufhebung der Ortsbildschutzzone wurde kritisch betrachtet. Entsprechend äusserte sich auch die kantonale Denkmalpflege. Gemäss dieser Stellungnahme waren verschiedene Ortsbildschutzzonen neu festzulegen.

Aufgrund dieser Ausgangslage hat die Gemeinde am 21. Januar 2019 die Planungsunterlagen nochmals 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 Kanton als Grundeigentümer des einzonenden Johanniterhofs entschädigt werden mussten, war ein entsprechend längerer Prozess zwischen dem Kanton, der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft Kleinwangen nötig. Dieser Prozess konnte im Mai 2021 abgeschlossen werden, sodass die Vorprüfung weiterlaufen konnte.

Definitiver Vorprüfungsbericht

Mit Schreiben vom 9. November 2021 wurde der Gemeinde 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 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 diese Anliegen im Sinne der Anträge des Kantons bereinigt wurden und dass keine Vorbehalte mehr bestehen.

Erste 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 Einsprachen eingereicht. Neben diversen Einzelanliegen lag das Schwergewicht der Einsprachen auf 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 wurden – 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 zweiten öffentlichen Auflage nochmals aufzulegen.

Von den 24 Einsprachen zur ersten Auflage konnten 21 Einsprachen gütlich bereinigt werden oder wurden zurückgezogen. Drei Einsprachen blieben bestehen. Sie werden auf Seite 21 dieser Botschaft den Stimmberechtigten zur Abweisung beantragt.

Eine Einsprache betraf den Erschliessungsrichtplan Johanniterhof. Dieser wurde 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 wurden gestrichen. Da es sich beim Erschliessungsrichtplan um einen kommunalen Richtplan gemäss § 9 PBG handelt, wurde für diese Anpassung keine 2. öffentliche Auflage vorgenommen.

Zweite öffentliche Auflage

Die Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage wurden im Sinn des § 61 PBG vom 14. November bis 13. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Es waren 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), 1116 (Kleinwangen), 347 und 363 (Günikon) und in der angepassten Freihaltezone Wildtierkorridor.

Gegen die Anpassungen der zweiten öffentlichen Auflage sind vier Einsprachen eingegangen. Dazu wurden am 11. und 12. Januar 2023 Einspracheverhandlungen geführt. Von den vier Einsprachen zur zweiten Auflage konnten nur Teilanträge gütlich erledigt werden. Die vier Einsprachen blieben bestehen. Sie werden ab Seite 21 dieser Botschaft den Stimmberechtigten zur Abweisung beantragt.

Die weiteren Planungsschritte

Wird die Ortsplanung am 5. Mai 2023 an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung beschlossen, reicht die Gemeinde Hohenrain sie dem Regierungsrat zur Genehmigung ein. Mit Genehmigung des Regierungsrates tritt die Ortsplanung in Kraft.

Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung

Wesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Das neue BZR kann bei der Gemeindeverwaltung und unter www.hohenrain.ch eingesehen werden. Vergleichen Sie dazu auch Kapitel 4 im Planungsbericht.

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten PBG kommt es im neuen BZR der Gemeinde Hohenrain zu wesentlichen Änderungen. Nachfolgend sind die wesentlichsten Änderungen im BZR aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung erläutert:

- **Bauen mit Qualität** steht in allen Zonen im Vordergrund. Im neuen BZR werden insbesondere in den Artikeln 3 bis 6 entsprechende Vorgaben gemacht. Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von baulichen Massnahmen mit ortsbildprägender Wirkung, in der Ortsbildschutzzone, in der Schutzzone Kommende und Hirzehalden, in der Dorfzone A, der Erhaltungsbauzone Ferren und bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen ein Fachgremium (Art. 4 BZR) ein. In den übrigen Zonen zieht die Gemeinde das Fachgremium bei Bedarf bei.
- Dem Gebot der **angemessenen Dichte** von Überbauungen wird Rechnung getragen. In Art. 11 BZR wird für zusätzliche Wohnungen neu ein Bonus geschaffen. Art. 12 BZR verlangt neu, dass in den Zonen W-C, den Dorfzonen und den Kernzonen neue Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen von mindestens je 60 m² Hauptnutzfläche zu realisieren sind. In den Arbeitszonen werden bei Neubauten mindestens 2 gewerblich genutzte Geschosse verlangt. Die neuen Überbauungsziffern werden in den Zonenbestimmungen so festgelegt, dass eine leichte, quartierverträgliche Verdichtung ermöglicht wird.
- Es findet ein Wechsel **von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer** (ÜZ, § 12 - 17 Planungs- und Bauverordnung PBV) statt. In Art. 7 BZR sind vier verschiedene Überbauungsziffern definiert, die auch weiterhin einen architektonischen Spielraum ermöglichen. Die zonenweise Zuteilung der Überbauungsziffern ist in der Tabelle im Art. 13 BZR zu finden. Bestehende Bauten, welche die neue ÜZ überschreiten, unterliegen der Bestandesgarantie nach PBG Art. 178. Vgl. dazu auch das ausführliche Kapitel 3.3 im Raumplanungsbericht.
- Bei der **anrechenbaren Grundstückfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mitangerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Grundstückfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf dem letzten Grundstück nur noch diese erschliesst («Y-Prinzip» sinngemäss wie z.B. bei Hausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wurde dies mit einer entsprechend erhöhten ÜZ-Ziffer berücksichtigt.
- Der **Nutzungstransport** (§ 16 PBV), bei dem bisher die Ausnutzung eines Grundstücks zum anderen Grundstück erfolgen konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen entfallen, resp. werden «auf Null gestellt». Dies hat konkret zur Folge, dass ein Grundstück, das bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmergrundstück) künftig nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Das Grundstück, das bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Gebergrundstück), erhält diese zurück und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die **Fassadenhöhe** (§ 139 Abs. 3 Berechnung PBG) und die **Gesamthöhe** (§ 139 Abs. 1 PBG) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht wie bisher über die Geschoszahl erfolgt (z.B. W2 oder W3), sondern über ihre Lage und Baudichte (z.B. W-B oder W-C).
- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu das **massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2a PBG). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Terrainverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Gemeinde das

massgebende Terrain in einem Planungs- und Baubewilligungsverfahren abweichend festlegen. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegene Terrain» wie bisher. Damit aufgrund der neuen ÜZ-Regelung (bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt den neuen Regelungen zu Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu (Art. 9 BZR).

- Die **Grenzabstände** (§ 120 ff PBG) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4 m und maximal 10 m eingehalten werden mussten, wird der Grenzabstand neu zonenweise einheitlich festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss § 122 PBG zum ordentlichen Grenzabstand ist jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend, und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht:

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand mindestens
bis 11.0 m	4.0 m
bis 14.0 m	5.0 m
bis 17.0 m	6.5 m
bis 20.0 m	8.0 m
über 20.0 m	10.0 m

Alle den Zonen zugeordneten Grenzabstände sind in Art. 13 BZR aufgezeigt.

- Flächen von **Dach- und Attikageschossen** durften bisher nicht grösser sein als 2/3 der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird darauf verzichtet, die Nutzung der Dachgeschosse zu beschränken. Die obersten Geschosse können künftig zu 100 % genutzt werden. Für die Realisierung eines Attikageschosses bei Neubauten wurde in Art. 7 Abs. 3 BZR die Überbauungsziffer ÜZ-3 geschaffen, die den Verlust bei Realisierung einer Dachterrasse ausgleicht.
- Im neuen BZR sind ebenfalls zeitgemässe Bestimmungen zur **Siedlungsökologie** aufgeführt (insb. Art. 37, 38 und 39 BZR). Diese sind insbesondere bei der Gestaltung der Freiräume im Siedlungsgebiet und bei der Gestaltung der Siedlungsränder anzuwenden.
- Neu sind in Art. 41 BZR Bestimmungen zu **Mobilfunkanlagen** enthalten. Darin wird das durchzuführende Verfahren aufgezeigt und für die Standortevaluation die Gebiete nach Prioritäten eingeteilt.

Wesentliche Änderungen im Zonenplan

In der Mitte dieser Botschaft ist der verkleinerte Zonenplan «Siedlung» beigelegt. Massgebend ist der Originalzonenplan im Massstab 1:2'500 und 1:8'000, der auch bei der Gemeindeverwaltung und unter www.hohenrain.ch eingesehen werden kann. Vergleichen Sie dazu auch Kapitel 3 im Planungsbericht.

Allgemein

Im Zonenplan sind alle im BZR aufgeführten Zonen aufgezeigt. Die Bezeichnung der Zonen wurde den kantonalen Vorgaben angepasst. Die hier jeweils aufgeführten Parzellen finden Sie auch im Geoportal des Kantons unter www.geo.lu.ch/map/zonenplan. Benutzen Sie die Suchfunktion mit «Parzellenummer, Hohenrain». Nachfolgend sind die wesentlichsten Änderungen im Zonenplan aufgrund der künftig erwünschten Entwicklung und der neuen übergeordneten Gesetzgebung erläutert.

Verzicht auf Reservezone Übriges Gebiet B

Neu wird die Gemeinde Hohenrain die zulässigen Reservezonen nicht mehr räumlich fixieren. Mit Ausnahme der Einzonung Johanniterhof werden alle bisherigen Zonen Übriges Gebiet B der Landwirtschaftszone zugeordnet. Materiell bedeutet das keine Änderung, da für die Übrigen Gebiete bis zu deren allfälligen Einzonung auch bisher schon die Bestimmungen der Landwirtschaftszonen galten.

Verkehrszonen, Verkehrsflächen

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 § 52 PBG. Die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sind rechtlich dem Übrigen Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit. a PBG zugewiesen. Die Verkehrszonen können nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden.

Dorfzonen A, B und C

Auch künftig werden die drei bisherigen spezifische Dorfzonen A, B, und C weitgehend übernommen. Die Zonenbestimmungen zu den Dorfzonen regeln schon heute in grundsätzlicher Art die gewünschten Nutzungen und fördern insbesondere auch den Erhalt des heutigen Charakters. Die zukünftige Entwicklung hat im Einklang mit dem bisherigen Ortsbild zu erfolgen. Dazu müssen in allen Dorfzonen Neubauten symmetrische Schrägdächer mit einer Neigung von 25°- 40° aufweisen.

Für die Kerne der Ortsteile Lieli, Kleinwangen, Ottenhusen und Oberebersol bleibt die Dorfzone A die bestimmende Zone.

Für die Entwicklung entlang der oberen Hauptstrasse in Kleinwangen wird die Dorfzone B beibehalten, für die neu anstelle der Ausnützungsziffer eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.24 festgelegt wird.

Im obersten Bereich der Hauptstrasse in Kleinwangen und im nördlichen Ortsteil von Oberebersol wird die bisherige Dorfzone C beibehalten. Diese hat den Charakter einer «Erhaltungszone», in der primär Umnutzungen bestehender Gebäude und Ersatzbauten zulässig sind.

In Hohenrain, Kleinwangen und Lieli sind die Kerngebiete zusätzlich mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Diese garantiert bei allfälligen Änderungen und Neugestaltungen eine hohe ortsbauliche Qualität.

Bestehende Kernzonen 1 und 2

Mit den drei neuen Kernzonen im Dorfteil Hohenrain wird die Chance geschaffen, das gemeindliche Zentrum in hoher Qualität aufzuwerten und diesem Ort wieder eine starke Identität zu geben. Als eine der wichtigsten Änderungen in der Ortsplanungsrevision vermag die Kernzone die Ziele des Siedlungsleitbildes und des kantonalen Richtplans sowie die Anforderungen der aktuellen Raumplanung zu erfüllen.

Die Kernzone 1 ist identisch mit der bereits heute festgelegten Kernzone. Sie umfasst die bestehenden Einzelüberbauungen beidseitig der Unterdorfstrasse. Es gilt eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.28 und eine talseitige Fassadenhöhe von 13.5 m resp. 15.0 m mit Schrägdach.

Die Kernzone 2 umfasst die neue Überbauung Kreuz westlich der Unterdorfstrasse. Diese neue Zone wurde bereits im September 2017 geschaffen. Sie sichert mit entsprechenden Zonenbestimmungen die Realisierung des damaligen Wettbewerbs.

Einzonung Johanniterhof in Kernzone 3

Die Kernzone 3 umfasst die Neueinzonung Johanniterhof oberhalb der Unterdorfstrasse. Um hier eine ortsgerechte Zentrumsüberbauung verwirklichen zu können, werden 5'762 m² Land vom Übrigen Gebiet in die extra dafür geschaffene neue Kernzone 3 eingezont. Zusätzlich werden noch 505 m² von der Zone für öffentliche Zwecke und Restflächen der heutigen W2 in die Kernzone 3 überführt. Im Rahmen eines Wettbewerbs wurde 2016 für die Parzellen 1267 und 1652 ein mögliches generelles Überbauungskonzept erkoren, welches in seinen Grundzügen die Grundlage für die neue Zonenbestimmung lieferte. Ursprünglich war vorgesehen, das damalige Siegerprojekt als verbindliche Überbauung festzulegen. Aufgrund zahlreicher Einsprachen hat der Gemeinderat entschieden, diesen Ansatz fallen zu lassen und das damalige Projekt nur noch bezüglich seiner Dichte als Grundlage festzulegen, nicht aber in seiner Art, Lage und Stellung der Bauten. Die Kernzone 3 legt eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.32 fest und beschränkt die Gesamthöhen absteigend nach oben von 15.0 m auf 12.0 m, resp. zuoberst auf 11.0 m. 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 oberen Teil des Perimeters dürfen frühestens sechs Jahre nach Inkrafttreten des BZR erteilt werden. Dies garantiert eine kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung in der Gemeinde.

Wohnzonen

Die bisherigen vier Wohnzonen (Landhauszone, W2-a, W2-v und W3) werden neu in drei Wohnzonen A, B, und C überführt. Dabei wird darauf geachtet, den bisherigen Charakter und die Art der Wohngebiete weitgehend zu erhalten. Die bisherigen Wohnzonen W2-a und W2-v, die ohne Bebauung mit Gestaltungsplan schon bisher identisch waren, werden zur Wohnzone B zusammengefasst.

- Die bisherige Landhauszone Hohenrain wird um das Gebiet des bisherigen Gestaltungsplans Landschaft erweitert und der neuen **Wohnzone A** zugewiesen. Hier gelten neu eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.24 und eine talseitige Fassadenhöhe von 9.0 m, resp. 10.5 m mit Schrägdach. Im Perimeter des aufgehobenen Gestaltungsplans Landschaft darf auch mit Schrägdach nicht höher als 9.0 m gebaut werden (Art. 21, Abs. 3 BZR).
- In Kleinwangen, Lieli, Ottenhusen, Oberebersol und weiten Teilen von Hohenrain werden die bisherigen W2-a und W2-v mit gleichen Abgrenzungen in der **Wohnzone B** zusammengefasst. Hier gelten neu eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.24 und eine talseitige Fassadenhöhe von 10.5 m resp. 12.0 m mit Schrägdach.
- Die bisherige 3-geschossigen Wohnzonen W3 in Kleinwangen wird mit gleicher Abgrenzung in die neue **Wohnzone C** überführt. Hier gelten neu eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.26 und eine talseitige Fassadenhöhe von 13.5 m resp. 15.0 m mit Schrägdach.
- Die bisherigen 3-geschossigen Wohnzonen W3 in Hohenrain auf der Parzelle Nr. 1347 wird neu in die Kernzone 1 umgezont.

Arbeitszonen A, B und C

Die bisherigen Arbeitszonen Ar-III und Ar-IV werden nach zulässiger Höhe und Lärmschutzempfindlichkeitsstufe neu in die drei Arbeitszonen A, B, und C differenziert. In allen Arbeitszonen wird weithin auf eine Dichteziffer verzichtet:

- Die bisherigen Arbeitszonen Ar-III in Kleinwangen werden in gleicher Abgrenzung neu der **Arbeitszone A** zugewiesen. Hier gelten neu eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 13.5 m. Dies entspricht den bisher realisierbaren Höhen.
- Die bisherige Arbeitszonen Ar-III im Heumoos an der Grenze zu Hochdorf wird neu der **Arbeitszone B** zugewiesen. Hier gelten neu eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 15.0 m. Dies entspricht einer leicht höheren Bauweise als bisher möglich war.
- Die bisherigen Arbeitszonen Ar-IV beim Weiher an der Grenze zu Ballwil wird in gleicher Abgrenzung neu der **Arbeitszone C** zugewiesen. Hier gelten eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 15.0 m, was der zulässigen Höhe auf Ballwiler Seite entspricht. Mit Schrägdach hätte hier heute höher gebaut werden können, als dies neu der Fall ist. Angesichts der landschaftlich exponierten Lage und dem Abgleich mit Ballwil ist dies jedoch vertretbar.

Auf der Parzelle 389 im Gebiet **Heumoos** werden 6'298 m² von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone B (Ar-B) **eingezont**. Die Fläche wird für die Betriebserweiterung der beiden bestehenden Firmen Beer AG und Rüttimann Leitungsbau AG benötigt. Ein Bebauungskonzept liegt vor. Die Fläche soll optimal genutzt werden. So soll die Parkierung unterirdisch erfolgen womit zusätzliche Büro- und Lagerflächen ermöglicht werden.

Erhaltungsbauzone Ferren

In Ferren erfüllt die bisherige Weilerzone 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 mit gleicher Abgrenzung wie bisher 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.

Weilerzone Günikon

Alle Weilerzonen im Kanton Luzern sind nach neuem Bundesrecht Nichtbauzonen. Die bisherige Weilerzone Günikon (nicht zu verwechseln mit der Dorfzone A beidseitig der Gemeindestrasse von Hohenrain nach Kleinwangen) verbleibt mit einer leichten Arrondierung auf Parz. Nr. 366 in der Weilerzone. Diese ist allerdings nach Vorgabe des Kantons im neuen Art. 26 BZR restriktiver als bisher formuliert. Neubaustandorte mit Ausnahme für landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht mehr möglich.

Zone für öffentliche Zwecke sowie Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Die Zone für öffentliche Zwecke sowie die Zone für Sport- und Freizeitanlagen entsprechen in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf und werden mit heutiger Abgrenzung und Zonenbestimmungen beibehalten. Davon ausgenommen ist die heutige Parkierungsfläche auf dem Areal Johanniterhof. Diese wird neu der Kernzone 3 zugewiesen.

Wesentliche Umzonungen

Mit der Ortsplanungsrevision Hohenrain werden diverse kleinere Umzonungen vorgenommen, welche auf den Erkenntnissen des Siedlungsleitbildes und der Quartieranalyse basieren. Die einzelnen Umzonungen werden im Kapitel 3 des Raumplanungsberichtes im Detail erläutert. Es handelt sich – soweit oben noch nicht beschrieben - insbesondere um folgende Um- und Auszonungen:

- Parz. Nr. 1527, Hohenrain: geringfügige Anpassung der Grünzone (Schlittelhang) an die bestehende Bebauungsstruktur
- Teil Parz. Nr. 1133, Kleinwangen: Umzonung von der Dorfzone B in die Dorfzone A
- Teil Parz. Nr. 322, Kleinwangen Underdorf: Ein Teil wird von der Arbeitszone Ar-III in die Wohnzone B umgezont. Es werden 374 m² von der Wohnzone W2-a und 261 m² von der Arbeitszone Ar-III in die Landwirtschaftszone ausgezont.
- Teil Parz. Nr. 326, Kleinwangen Underdorf: Es werden 1'148 m² von der Wohnzone W2-a in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Überprüfung und Aufhebung von Gestaltungsplänen

Alle Gestaltungspläne der Gemeinde Hohenrain wurden im Zuge der Ortsplanungsrevision überprüft. Dabei galt es zu beurteilen, ob die vorhandenen Gestaltungspläne den neuen Definitionen des PBG noch entsprechen und somit zeitgemäss sind oder ob sie aufgehoben werden können. Es galt zu beurteilen, ob z.B. beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten verloren gehen würden oder ob wesentliche Gestaltungselemente weiterhin gelten sollen. Wird ein Gestaltungsplan aufgehoben, können solch wichtige Elemente ins Bau- und Zonenreglement übernommen werden. Entsprechende Bestimmungen für die aufgehobenen Gestaltungspläne finden sich im Art. 21 BZR (Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen). Die Grundeigentümerschaften werden aufgefordert zu prüfen, ob allenfalls nachbarrechtliche Regelungen (bspw. Näherbaurechte) durch den Wegfall von Gestaltungsplänen neu zu regeln und im Grundbuch einzutragen sind.

Es werden folgende Gestaltungspläne aufgehoben (Art. 49 BZR):

- 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 vom 20. August 2010
- Gestaltungsplan Husmatt vom 16. Dezember 1991

Mehrwertabgabe

Gemäss kantonalen Vorgabe hat die Grundeigentümerschaft, deren Land eingezont wird oder durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder der Änderung eines Bebauungsplans oder Gestaltungsplans einen Mehrwert erfahren, eine Abgabe von 20 % des Mehrwertes zu entrichten. 80 % des von der Gemeinde geschaffenen Mehrwertes behält die Grundeigentümerschaft.

Bei Um- und Aufzonungen kommt die Mehrwertabgabe vollumfänglich der Gemeinde zu Gute.

Es werden zwei **Einzonungen** vorgenommen, für die grundsätzlich die Mehrwertabgabe geprüft werden muss

- Für die Einzonung **Heumoos** werden rund 6'298 m² von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont. Da es sich hier um eine Einzonung einer privaten Grundeigentümerschaft handelt, ist eine finanzielle Abgabe von 20 % des Mehrwertes zu entrichten.
- Für die Einzonung **Johanniterhof** werden rund 5'762 m² von der Landwirtschaftszone in die Kernzone 3 eingezont. Das Land ist im Eigentum des Kantons Luzern. Dieser ist von der Mehrwertabgabe befreit (Gemeinwesen). Allerdings erfordert diese Einzonung angemessene kompensatorische Auszonungen. Dazu werden Teilflächen der Parzellen 322 und 326 in Kleinwangen in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Grundeigentümerschaft wird vom Kanton entsprechend entschädigt.

Auf- und Umzonungen unterstehen nur dann der Mehrwertabgabe, wenn im Zonenplan für eine bereits bestehende Bauzone für dieses Gebiet eine Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht besteht. Dies ist in Hohenrain nirgends der Fall.

Der neue Teilzonenplan Gewässerraum

Die Teilzonenpläne Gewässerraum «Siedlung» 1:2'500 und «Gesamt» 1:8'000 können auf der Gemeindeverwaltung und unter www.hohenrain.ch eingesehen werden. Vergleichen Sie dazu auch das ausführliche Kapitel 8 des Planungsberichts.

Die gesetzlichen Grundlagen

Am 1. Januar 2011 sind die Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und am 1. Juni 2011 die Änderung der Verordnung zum Gewässerschutz (GSchV) in Kraft getreten. Diese verpflichten die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Damit sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung gewährleistet werden (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Dies ist im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung erfolgt. Als Grundlage für die Erstellung des Teilzonenplans Gewässerraum dienen die Daten der amtlichen Vermessung und die Vorgaben des Kantons zu den Gewässerraumbreiten.

Die Berechnung der Gewässerraumbreite bei Fliessgewässern

Die Gewässerraumbreite wird nach Art. 41a und 41b GSchV berechnet. Grundlage bilden die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Insbesondere ist daraus die natürliche Gerinnesohlenbreite zu ermitteln, aus welcher der Gewässerraum mit den gesetzlich vorgegebenen Formeln ermittelt wird. Bei vielen Gewässern in Hohenrain entspricht die heutige Breite nicht der natürlichen Gerinnesohlenbreite. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen eine sogenannte «eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität» auf. Die aktuell bestehenden Gerinnesohlenbreiten sind daher noch mit dem Faktor 1.5 (bei eingeschränkter Breitenvariabilität) resp. 2.0 (bei fehlender Breitenvariabilität) zu multiplizieren. Auch die Anwendung dieser Faktoren wird vom Kanton vorgegeben.

Die einzelnen Abschnitte, die sich auf Basis dieser Berechnungen ergeben, sind in ihrer Länge sehr unterschiedlich. Die Abschnittsgrenzen fallen normalerweise nicht auf Grundstücksgrenzen. Daher wurden sie vom Kanton zu sinnvollen Abschnitten zusammengefasst. Kriterien für Abschnittsgrenzen sind beispielsweise Zuflüsse von grösseren Nebengewässern, aber auch Übergänge von bzw. zu Gebieten mit gewässerbezogenen Schutzziele. Für die Abschnitte werden die Resultate der einzelnen Breitenberechnungen vom Kanton längengewichtet gemittelt und auf Meter gerundet.

Der minimale Gewässerraum beträgt 11.0 m. Gemessen wird ab Gewässermittle (Gewässerachse), also 5.5 m auf beiden Seiten. Dies gilt für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite bis zu 2.0 m und erhöht sich entsprechend bei grösseren natürlichen Gerinnesohlenbreiten und in Schutzgebieten. Der neu im Zonenplan aufgenommene Wildtierkorridor gilt nach Vorgabe des Kantons als Schutzgebiet, wodurch hier die Gewässerräume auf insgesamt 18.0 m vergrössert werden müssen. Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, gilt neu ein Gewässerabstand von 3.0 m ab Gewässergrenze, resp. ab Aussenkante des Rohres.

Gewässerraum beim Baldeggersee

Bei stehenden Gewässern bemisst sich der Gewässerraum ab der Uferlinie und muss mindestens 15.0 m betragen (Art. 41b Abs. 1 GSchV). Als Uferlinie gilt die Begrenzungslinie eines Gewässers. Bei deren Bestimmung wird in der Regel auf einen regelmässig wiederkehrenden höchsten Wasserstand abgestellt, wobei im Rahmen des vom Bund belassenen Ermessungsspielraums auch die jeweiligen Gegebenheiten berücksichtigt werden können (z.B. Jährlichkeiten Wasserstand, Böschungsoberkante bei kleineren stehenden Gewässern). Um eine einheitliche Festlegung des Gewässerraums zu gewährleisten, müssen alle an einen See anstossenden Gemeinden von der gleichen Uferlinie ausgehen.

Ausscheidung des Gewässerraumes innerhalb der Bauzone

In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Art. 20 BZR als überlagerte Grünzone Gewässerraum ausgeschieden. Die entsprechende Fläche in der Bauzone kann daher auch weiterhin zur anrechenbaren Grundstückfläche gezählt werden. Innerhalb der Bauzonen sind Anpassungen des Gewässerraumes möglich. Die Gewässerraumbreiten können teilweise für Hauptbauten an die bestehenden baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Dies aber nur, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist und die zonengemässe Nutzung auf dieser Parzelle sonst nicht mehr möglich wäre. Allerdings müssen in einem solchen Fall ausreichende Objektschutzmassnahmen getroffen werden, es darf keine Beeinträchtigung von zukünftigen Hochwasserschutzprojekten vorliegen und es dürfen keine weiteren überwiegenden Interessen dagegenstehen.

Bestehende Bauten innerhalb des Gewässerraums geniessen Bestandesgarantie, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die Gefahrensituation und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben. Der ordentliche Unterhalt, bzw. sanfte Renovationen sind gestattet. Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone richtet sich nach § 178 PBG.

Ausscheidung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone

In der Nichtbauzone (z.B. Landwirtschaftszone) sowie in Naturschutzzonen wird gemäss Art. 24 BZR überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum ausgeschieden. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald bzw. fallweise eingedolte Gewässer und sehr kleine Gewässer (sogenannte Rinnsale). Im Wald wird grundsätzlich auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet.

Bewirtschaftungseinschränkungen

Innerhalb der Gewässerräume gelten Bewirtschaftungseinschränkungen. Wo für eingedolte Gewässerabschnitte ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss, gelten per Gesetz keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Im Teilzonenplan Gewässerraum sind diese Flächen orientierend als «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung» gelb dargestellt. Mit Beschluss des Teilzonenplans Gewässerraum werden dem Kanton die entsprechenden Gewässerabschnitte ohne Bewirtschaftungseinschränkungen gemeldet.

Geringfügige Änderung und Zusagen des Gemeinderates nach der zweiten öffentlichen Auflage

Geringfügige Änderung Art. 17 Abs. 6 BZR, Kernzone 3, Johanniterhalde

In den beiden Einsprachen Martin und Marion Schilt-Forster und Josef Durrer und Claudia Näf-Seeholzer wurde beantragt, die in der zweiten Auflage vorgenommene Anpassung zur Höhenregelung im Einzonzugsgebiet Johanniterhof nochmals zu präzisieren.

Martin und Marion Schilt-Forster machten geltend, dass in allen Wohnzonen jeweils zwei Höhen festgelegt werden; eine für Schrägdächer und eine tiefere für alle anderen Dachformen. Im Vorschlag des Gemeinderates zur zweiten Auflage ist hingegen für jeden Bereich gemäss Anhang 4 BZR nur eine Gesamthöhe festgelegt. Dies bedeutet, dass diese Höhen für alle Dachformen gelten, somit auch für Flachdachbauten. Die Höhen sollen darum in je zwei Höhen unterteilt werden, die sich wie in den Wohnzonen um 1.5 m unterscheiden.

Diese Nicht-Differenzierung zwischen den Dachformen durch die nichtfestgelegte Gesamthöhe 1 erfolgte unbeabsichtigt. Der Gemeinderat konnte die Argumentation der Einsprechenden nachvollziehen und hat darum beschlossen, dies Präzisierung und leichte Verschärfung der Höhenregelung für den Johanniterhof als geringfügige Änderung direkt ins Bau- und Zonenreglement aufzunehmen.

Der **Art. 17, Abs. 6 BZR** zur Kernzone 3 Johanniterhof lautet demnach neu (**Änderungen blau**):

⁶ Für Bauten, welche mit mehr als 10 Prozent ihrer anrechenbaren Gebäudefläche im entsprechenden Bereich gemäss Anhang 4 liegen, gelten folgende Gesamthöhen und Grenzabstände:

*Bereich 1: **Gesamthöhe 1: 9.50 m**, **Gesamthöhe 2: 11.0 m**, **Grenzabstand 5.0 m**.*

*Bereich 2: **Gesamthöhe 1: 10.50 m**, **Gesamthöhe 2: 12.0 m**, **Grenzabstand 5.0 m**.*

*Bereich 3: **Gesamthöhe 1: 13.50 m**, **Gesamthöhe 2: 15.0 m**, **Grenzabstand 6.5 m**.*

*Liegt die anrechenbare Gebäudefläche einer Baute in mehreren Bereichen gemäss Anhang 4 über 10 Prozent, gelten die jeweils niedrigste Gesamthöhe **1 und 2** und der niedrigste Grenzabstand der betroffenen Bereiche.*

Gestützt auf diese geringfügige Änderung haben Martin und Marion Schilt-Forster diesbezüglich ihre entsprechenden Anträge zurückgezogen.

Zusicherungen des Gemeinderates zum künftigen Gestaltungsplan Johanniterhof

Ergänzend zu den in der zweiten öffentlichen Auflage gemachten Anpassungen in Art. 17 BZR, Kernzone 3, Johanniterhof, macht der Gemeinderat für die Erarbeitung und Genehmigung des erforderlichen Gestaltungsplans folgende Zusicherungen:

- Der Gemeinderat ist sich der Anliegen der Anwohnenden aufgrund der geführten Einspracheverhandlungen bewusst und wird diese Anliegen bei der Festsetzung des Gestaltungsplans soweit sinnvoll und möglich in seine Erwägungen miteinbeziehen. Falls der Gemeinderat ein neues Variantenverfahren verlangen wird, werden die Anliegen der Anwohnenden ins Verfahren miteinbezogen.
- Bei der Erarbeitung und Genehmigung des Gestaltungsplans wird der Gemeinderat darauf achten, dass in den Bereichen 1 und 2 gemäss Anhang 4 BZR keine mässig störenden Gewerbe angesiedelt werden können.

Gestützt auf diese Zusicherungen haben Martin und Marion Schilt-Forster ihre diesbezüglichen Anträge teilweise zurückgezogen.

Feststellung zur Erweiterung der Baubereiche Johanniterhalde

Mit der Einführung der Baubereiche in Art. 21 Abs. 7 BZR und im zugehörigen Anhang 5 hat der Gemeinderat die bisher im Gestaltungsplan Johanniterhof vom 20. August 2010 enthaltenen Baubereiche in der generellen Lage übernommen und in ihrer Länge um 15 % vergrössert. Damit soll auch hier - wie in den übrigen Zonen - gegenüber der bisherigen Regelung eine angemessen zusätzliche Nutzung ermöglicht werden.

Nicht gütlich erledigte Einsprachen

Die sieben nicht gütlich erledigten Einsprachen werden bezüglich Anträgen und Begründungen der Einsprechenden im Folgenden ungekürzt wiedergegeben. Der Gemeinderat begründet anschliessend, weshalb er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprachen beantragt.

Es handelt sich um folgende Einsprachen mit zum Teil gleichlautenden Anträgen und Begründungen. Sind diese gleichlautend, werden sie gemeinsam behandelt und es wird gemeinsam darüber abgestimmt:

- Martin und Marion Schilt-Forster sowie Josef Durrer und Claudia Näf-Seeholzer: Einsprache gegen die Erweiterung der Baubereiche im Gebiet Johanniterhalde (Seite 21)
- Martin und Marion Schilt-Forster: Einsprache betreffend Neueinzonung Johanniterhof (Seite 23)
- Josef Durrer und Claudia Näf-Seeholzer: Einsprache betreffend Neueinzonung Johanniterhof (Seite 24)
- Herbert und Djamila Rössli: Einsprache zur Umzonung der Grünzone in Günikon (Seite 26)
- Renate Odoni: Einsprache zur Reduktion der Naturschutzzone Rübacherweid Lieli (Seite 28)
- Martin und Heidi Christen-Stöcklin: Einsprache zum Gewässerraum in Lieli (Seite 31)
- Urs Isenegger: Einsprache betreffend Erhaltungsbauzone Ferren und Geruchsabstände (Seite 32)

Einsprache gegen die Erweiterung der Baubereiche im Gebiet Johanniterhalde



Auszug aus dem Anhang 5 BZR zur Übernahme und Vergrösserung der Baubereich, Johanniterhalde

Einsprechende

- Martin und Marion Schilt-Forster, Johanniterhalde 5, 6276 Hohenrain
- Josef Durrer und Claudia Näf-Seeholzer, Johanniterhalde 2, 6276 Hohenrain

Antrag der Einsprechenden

Die beiden Einsprachen umfassen materiell den gleichen Antrag und können darum gemeinsam behandelt werden:

- Martin und Marion Schilt-Forster: Grösse und Lage der Baubereiche im Gebiet «Johanniterhalde» (ehem. «Johanniterhof») sollen unverändert beibehalten werden. Sie sind genau gleich festzulegen, wie sie im Gestaltungsplan «Johanniterhof» vom 24. Juni 2010 definiert sind. Der Anhang 5 des Bau- und Zonenreglements ist entsprechend anzupassen.
- Josef Durrer und Claudia Näf-Seeholzer: Im Gebiet «Johanniterhalde» (ehem. «Johanniterhof») sollen für die Fläche der Baubereiche sowie die Gebäudehöhen die Masse gemäss dem bis anhin bestehenden Gestaltungsplan gelten.

Begründung der Einsprechenden

Martin und Marion Schilt-Forster

Von grösseren Baubereichen profitieren einzig diejenigen Eigentümer, welche bislang noch nicht gebaut haben. Sie benachteiligen die heutigen Bewohner und gefährden den sozialen Frieden im Quartier.

Die Verbreiterung der Baubereiche beeinträchtigt die bestehenden Eigentümer negativ: Die Durchsichten zwischen den Gebäuden, ein zentraler Qualitätsaspekt bei der Planung des Quartiers, geht damit verloren.

Entscheidender ist noch: Von der Verbreiterung profitieren einzig diejenigen Eigentümer, welche bislang noch nicht gebaut haben. Denn eine Verbreiterung eines bestehenden Hauses um ein bis zwei Meter ist nicht resp. nur mit einem unverhältnismässig grossen finanziellen Aufwand realisierbar. Bei bestehenden Häusern können bei Bedarf Anbauten realisiert werden (Art 21 Bst b BZR). Dafür braucht es keine grösseren Baubereiche.

Mit der Vergrösserung der Baubereiche wird somit einzig der Anreiz für Baulandspekulationen geschaffen und der soziale Frieden unter den Quartierbewohnern gefährdet.

Bemerkung: Es ist ein mehrheitliches Bedürfnis der Anwohner des Quartiers, dass die bestehenden Baubereiche auch nach Aufhebung des Gestaltungsplans bestehen bleiben. Das Bedürfnis, sie zu vergrössern wurde jedoch an den Einspracheverhandlungen weder von den Anwohnern geäussert noch von der Gemeinde angesprochen. Daher erstaunt uns diese Anpassung sehr.

Josef Durrer und Claudia Näf-Seeholzer

Die Anwohner des Quartiers Johanniterhof/halde sind sich mehrheitlich einig, dass der Gestaltungsplan aufgehoben werden kann, wenn wichtige Parameter in das BZR aufgenommen werden: die Lage, die Grundfläche und die Höhe der Häuser.

Ganz überraschend wurden jetzt die Grundmasse von 14 auf 16 Metern Länge erweitert. Die Grenzabstände (4 m) nach kantonalen Richtlinien werden massiv unterschritten (weil Grundbucheintrag nördlich von 1,5 m).

Alle 19 Landbesitzer wussten über die strengen Gestaltungsrichtlinien und haben diese vertraglich akzeptiert. Die heute unbebauten Parzellen wurden teils rein spekulativ gekauft und zu einem unanständig hohen Preis wiederverkauft. Dieser 1. Käufer soll jetzt noch begünstigt werden, für grössere Bauten, zum Nachteil der Nachbarschaft. Das ist ungerecht.

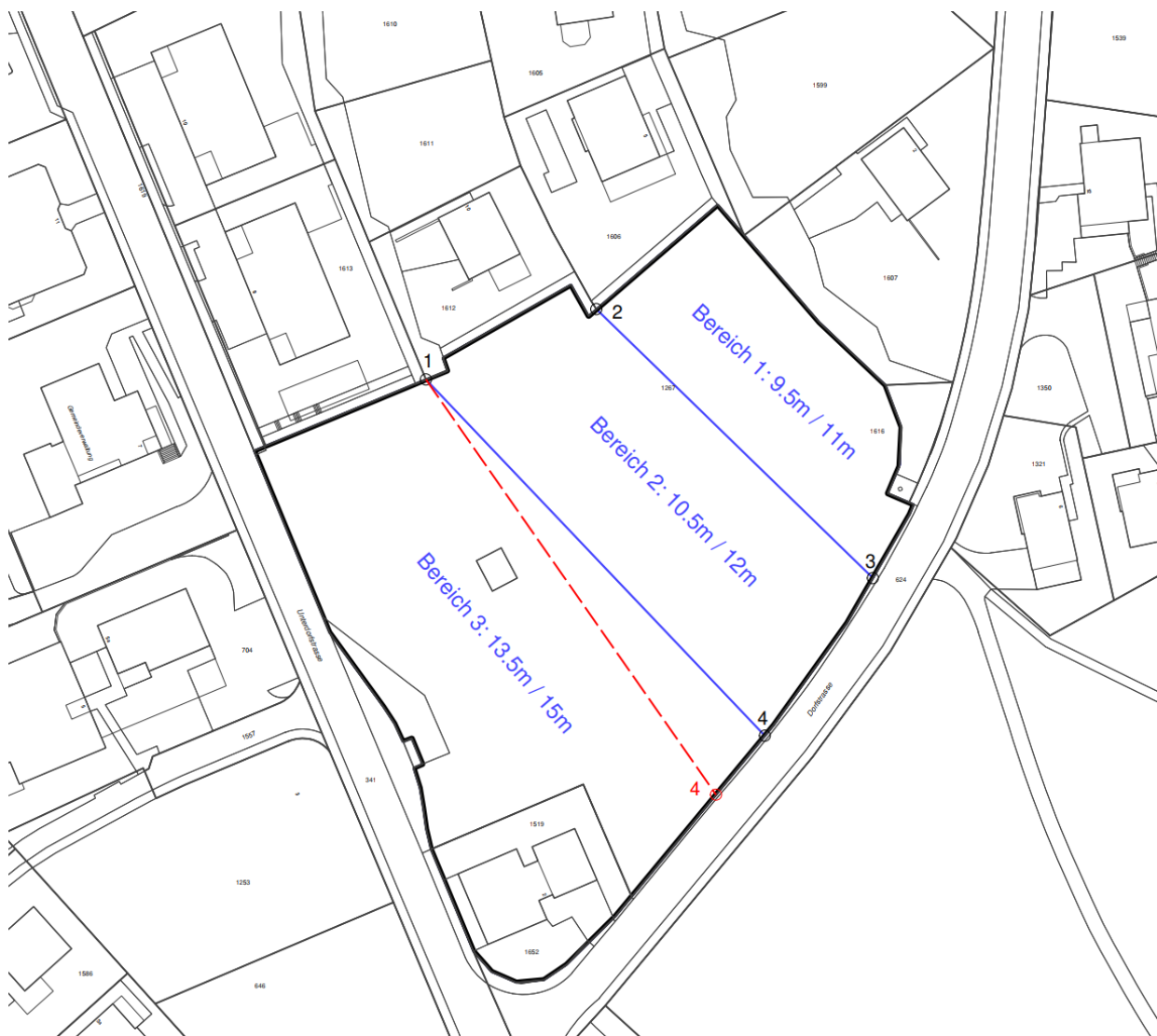
Erwägungen des Gemeinderates

Mit der Einführung der Baubereiche im Art. 17 BZR und im zugehörigen Anhang 4 hat der Gemeinderat die bisher im Gestaltungsplan Johanniterhof vom 20. August 2010 enthaltenen Baubereiche mit ihren exakten Höhen und in der generellen Lage übernommen, aber auch in ihrer Länge jeweils um 15 % vergrössert. Damit soll auch hier - wie in den übrigen Zonen aus Gründen der Gleichbehandlung - gegenüber der bisherigen Regelung eine angemessen zusätzliche Nutzung ermöglicht werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten den Antrag der Einsprechenden abzuweisen.

Einsprache 1 betreffend Neueinzonung Johanniterhof



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

Einsprechende

- Martin und Marion Schilt-Forster, Johanniterhalde 5, 6276 Hohenrain

Antrag der Einsprechenden

Grenze zwischen Bereich 2 und 3 des Gebiets «Johanniterhof»: Der Punkt 4 in Anhang 4 BZR soll auf folgende Koordinaten festgelegt werden: x: 2666528 / y: 1225743.

Begründung der Einsprechenden

Die aktuelle Aufteilung der Bereiche erlaubt im Bereich 3 Gebäude, deren oberster Punkt auf rund 596 m ü. M. liegt. Damit überragen sie sogar bestehende Häuser, welche sich mehrere Reihen weiter oberhalb am Hang befinden.

Die Festlegung des Punkts 4 gemäss Antrag berücksichtigt die Bedürfnisse der Anwohner des bestehenden Quartiers (Wohnqualität, Verkehrswert). Gleichzeitig ist es weiterhin möglich, das vom Siegerprojekt «Roefs» vorgesehene Gesamtvolumen zu realisieren.

Erwägungen des Gemeinderates

Die genaue Lage und die Höhen der Bauten werden im künftig zu erarbeitenden Gestaltungsplan festzulegen sein. Der Gemeinderat behält sich zudem vor, als Grundlage für diesen Gestaltungsplan ein erneutes Variantenverfahren

mit mehreren Architektenteams zu verlangen (Art. 17 Abs. 3 BZR), womit aus mehreren Bebauungs-Varianten die optimalste ausgewählt werden könnte.

Bei der Planung des Areals soll eine gewisse Flexibilität bestehen bleiben, da es nicht sinnvoll möglich ist, die Höhenbereiche gemäss Anhang 4 BZR ohne konkretes Projekt schon definitiv exakt festzulegen. Darum ist in Art. 17 Abs. 6 BZR mit der 10 % Regelung die geringfügige Flexibilität vorgesehen.

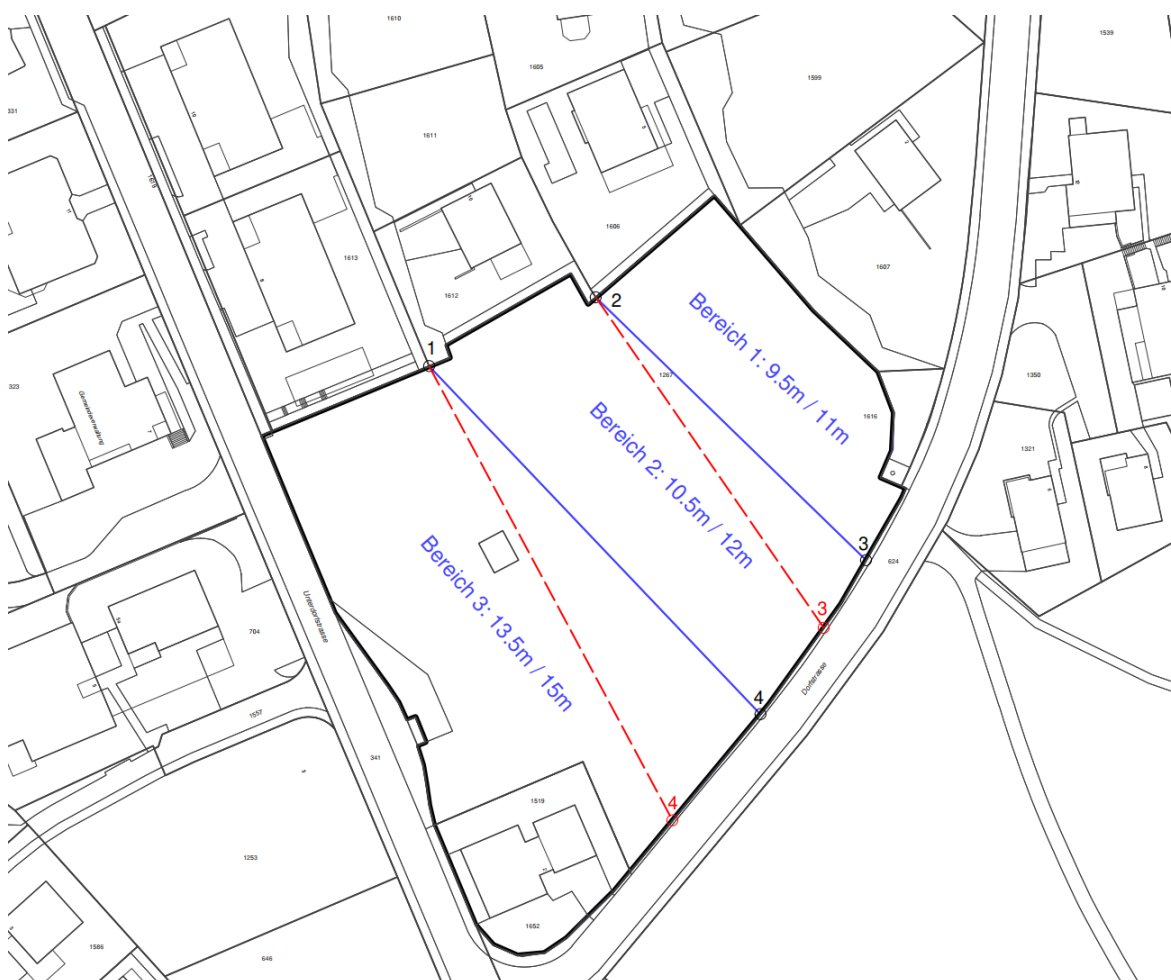
Der Antrag der Einsprechenden würde bedeuten, dass der unterste Bereich 3 an der Unterdorfstrasse verkleinert würde. Eine solche Verkleinerung würde jedoch die Realisierung von möglichst viel Bauvolumen im untersten Bereich der Parzelle einschränken und damit den Druck in den oberen Parzellenbereichen dichter zu bauen erhöhen. Die zulässigen Höhen von 13.5 m (Gesamthöhe 1) und 15.0 m (Gesamthöhe 2) lassen im Bereich 3 Zentrumsbauten mit vier voll nutzbaren Geschossen zu.

Auf Seite 20 dieser Botschaft macht der Gemeinderat die Zusage, dass er die Anliegen der Anwohnenden soweit sinnvoll und möglich in seine Erwägungen bei der Festsetzung des Gestaltungsplans miteinbeziehen wird. Er wird dabei insbesondere auch der Höhenentwicklung der neuen Überbauung Beachtung schenken.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten den Antrag der Einsprechenden abzuweisen.

Einsprache 2 betreffend Neueinzonung Johanniterhof



Auszug aus dem Anhang 4 BZR zur Kernzone 3, Johanniterhof: **blau** Vorschlag Gemeinderat, **rot** gemäss Antrag 2 Durrer

Einsprechende

- Josef Durrer und Claudia Näf-Seeholzer, Johanniterhalde 2, 6276 Hohenrain

Antrag der Einsprechenden

1. Der höchste Punkt der Gebäude im Bereich 1 darf 593.8 m.ü.M. nicht überschreiten. Der höchste Punkt der Gebäude im Bereich 2 darf 590.5 m.ü.M. nicht überschreiten.
2. Auch die Lage für eine gute Durchsicht soll beibehalten werden (wie beim 1. Projektentwurf des Kantons 2010). Der Punkt 3 in Anhang 4 BZR soll auf die Koordinaten x: 2666547 / y: 1225766 festgelegt werden. Der Punkt 4 in Anhang 4 BZR soll auf die Koordinaten x: 2666522 / y: 1225735 festgelegt werden.
3. Satteldächer auf dem ganzen Areal.
4. Im Bereich 3 der Kernzone 3 dürfen maximal vier Geschosse realisiert werden.

Begründung der Einsprechenden

Die zweite Etappe Johanniterhof soll dem Ortsbild von nationaler Bedeutung Sorge tragen. Nach «ISOS» wären sogar nur 2-geschossige Bauten im Süden und Westen der Kommende erwünscht.

Die «Verdichtung» soll also in einer erträglichen Masse stattfinden.

Erwägungen des Gemeinderates

Generelle Erwägungen:

Die genaue Lage und die Höhen der Bauten werden im künftig zu erarbeitenden Gestaltungsplan festzulegen sein. Der Gemeinderat behält sich zudem vor, als Grundlage für diesen Gestaltungsplan ein erneutes Variantenverfahren mit mehreren Architektenteams zu verlangen (Art. 17 Abs. 3 BZR), womit aus mehreren Bebauungs-Varianten die optimalste ausgewählt werden könnte.

Auf Seite 20 dieser Botschaft macht der Gemeinderat die Zusage, dass er die Anliegen der Anwohnenden soweit sinnvoll und möglich in seine Erwägungen bei der Festsetzung des Gestaltungsplans miteinbeziehen wird. Er wird dabei insbesondere auch der Höhenentwicklung der neuen Überbauung Beachtung schenken.

Zum Antrag 1:

Bei der Planung des Areals soll eine gewisse Flexibilität offenbleiben, da es nicht sinnvoll möglich ist, die Höhenbereiche gemäss Anhang 4 BZR ohne konkretes Projekt schon definitiv festzulegen. Eine Regelung mit starren Höhenkoten in Meter über Meer würde dem nicht einheitlichen Hangverlauf nicht Rechnung tragen. Eine dem Hangverlauf angepasste Höhenregelung mit Gesamthöhen erachtet der Gemeinderat als flexiblere und für das Areal angepasste Lösung. An dieser zentralen Lage sollen in den Bereichen 1 und 2 auch Geschosswohnungen in Gebäuden mit 3 Geschossen möglich sein (mehr Geschosse lassen die zulässigen Gesamthöhen nicht zu). Auch die bestehenden Einfamilienhäuser konnten bereits heute inkl. Dachgeschoss drei Geschosse realisieren.

Zum Antrag 2:

Auch für die Durchsichten soll eine gewisse Flexibilität offenbleiben. Die Weiterführung im Sinne der bestehenden Bebauung Johanniterhalde erachtet der Gemeinderat nicht als einzig richtige Bauweise. Gerade im Hinblick auf die Ansicht der Kommende sind auch noch bessere, mehr den dörflichen Charakter unterstützende Anordnungen der Bauten denkbar. Dies ist eine der wichtigsten Aufgaben, die der Gestaltungsplan und allenfalls das Variantenverfahren umsetzen müssen. Der Antrag der Einsprechenden würde bedeuten, dass der unterste Bereich 3 an der Unterdorfstrasse verkleinert würde. Eine solche Verkleinerung würde jedoch die Realisierung von möglichst viel Bauvolumen im untersten Bereich der Parzelle einschränken und damit den Druck in den oberen Parzellenbereichen dichter

zu bauen erhöhen. Die zulässigen Höhen von 13.5 m (Gesamthöhe 1) und 15.0 m (Gesamthöhe 2) lassen im Bereich 3 Zentrumsbauten mit vier voll nutzbaren Geschossen zu.

Zum Antrag 3:

Mit der geringfügigen Anpassung des Art. 17 Abs 6 BZR wurden die Gesamthöhen differenziert (vgl. Seite 20 dieser Botschaft). Soll jeweils die höhere Gesamthöhe gemäss Plan oben genutzt werden, ist dies nur mit einem Satteldach möglich (Art. 8 Abs. 3 BZR). Alle anderen Dachformen müssen die um jeweils 1.5 m tiefere Höhe einhalten. Damit werden Satteldächer im Sinne des Antrags gefördert. Eine zwingende Vorgabe erachtet der Gemeinderat im jetzigen Zeitpunkt vor Gestaltungsplan und allenfalls Variantenverfahren als verfrüht. Die optimale Eingliederung in den dörflichen Charakter soll erst nach Vorliegen des Projekts verbindlich geregelt werden.

Zum Antrag 4:

Mit der Festlegung der Gebäudehöhe 1 von 13.5 m und der Gebäudehöhe 2 (mit Schrägdach) von 15.0 m im Bereich 3 ist eine Realisierung von mehr als vier vollständig oberirdischen Geschossen bereits erheblich unwahrscheinlicher geworden. Eine Regelung der Anzahl Geschosse zusätzlich zur Gebäudehöhe, gegen welche keine Einsprachen mehr bestehen, ist nicht notwendig.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten die Anträge 1 bis 4 der Einsprechenden abzuweisen.

Einsprache zur Umzonung der Grünzone in Günikon



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

Einsprechende

- Herbert und Djamila Rösli, Idyllweg 1, 6276 Hohenrain

Antrag der Einsprechenden

Wir beantragen, dass die Grünzone in Günikon entlang der Bachufer beibehalten wird.

Begründung der Einsprechenden

(ohne die genannten Beilagen; diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.)

Im Oktober 2020 haben wir zusammen mit weiteren Anwohnern eine Lärmklage gegen die Firma Leu AG eingereicht, da der Lärm in unserem Ortsteil immer grösser wird und länger andauert, womit die Wohnqualität in den letzten Jahren extrem beeinträchtigt wurde und immer mehr abnimmt.

Die Firma Leu AG ist in den letzten Jahren unauffällig Schritt für Schritt unglaublich gewachsen, wie Sie den beiliegenden Luftbildern (GIS Luzern) entnehmen können. Dabei sind nicht immer alle Regeln eingehalten worden. Beispielsweise wurde der ehemalige Schotterplatz auf Grundstück 1666 ohne Baubewilligung betoniert. Die Lagerhalle auf Grundstück 1666 wurde nach Einsprache mit Auflagen bewilligt; diese Auflagen wurden jedoch nicht eingehalten und in dieser Halle arbeitet mittlerweile die Firma Lion Fire mit erheblichem Lärm, obwohl die Halle ganz klar nur zum Verstauen von Fahrzeugen bewilligt wurde und dort kein Lärm gemacht werden dürfte.

Wird jetzt auch noch die Grünzone in die Dorfzone A umgezont, gibt dies der Firma Leu AG noch mehr Spielraum für Wachstum und der Lärm, der längst das erträgliche Mass überschritten hat, wird noch grösser. Die Grünzone ist der letzte noch verbleibende Puffer. Diesbezüglich nehmen wir Bezug auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hohenrain, vom Gemeinderat am 3. November 2022 für die 2. öffentliche Auflage verabschiedet, Teil B Planungsvorschriften, Art. 2 Zweck: «Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets. Unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitativvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft».

Was auf dem Gelände der Firma Leu AG geschieht, ist Wildwuchs und immer mehr ein Chaos. Riesige Wände von weissen Siloballen sowie ein Gewirr von Landmaschinen und Autos prägen das Ortsbild. Die Durchfahrt auf der Gemeindestrasse ist in diesem Gebiet gefährlich und oftmals gar nicht mehr möglich, eben so wenig die Erhaltung einer wohnlichen, qualitativvollen Siedlung. Unser Quartier ist saisonal belastet von Lärm von frühmorgens bis spät in die Nacht, auch an den Wochenenden.

Wir beantragen, dass die Grünzone in Günikon entlang der Bachufer beibehalten wird, da sie als ökologischer Ausgleich dringend notwendig ist und nicht auch noch verunstaltet werden darf. Dafür machen wir die oben genannten Gründe geltend. Zudem steht diese Umzonung im Widerspruch zur hängigen Lärmklage.

Erwägungen des Gemeinderates

In der letzten Ortsplanungsrevision wurde der Bereich des Herremülibaches, der in der Dorfzone A in Günikon liegt, mit einer Grünzone belegt. Dies zur Sicherung des Baches und seiner Ufer. Nördlich des Baches war diese 10.0 m breit, südlich rund 7.0 m. Dies wurde nur in Günikon so gemacht. Alle anderen Bachufer in der Bauzone wurden der jeweiligen Bauzone zugewiesen.

Mit der neuen Ortsplanung müssen gemäss Vorgaben des Bundes alle offen geführten Bäche mit einem Gewässerraum gesichert werden. In der Bauzone erfolgt diese mit einer überlagerten Grünzone, deren Breite in Abhängigkeit der Bachbreite festgelegt werden muss. In den Gewässerräumen sind gemäss eidg. Gewässerschutzverordnung strikte Bestimmungen einzuhalten. Diese sind viel stärker als es die bisherige Grünzone vorsah. In Günikon muss beidseitig ein Gewässerraum von je 5.5 m Breite ab Bachmitte ausgeschieden werden. Nördlich des Baches reduziert sich der Schutz des Baches gegenüber der Grünzone um 4.5 m, südlich um rund 1.5 m.

Der Sonderfall Grünzone Günikon ist mit dem neuen Gewässerraum nicht mehr notwendig. Die Gemeinde hat daher auf Antrag einer Grundeigentümerschaft beschlossen, die Grünzone aufzuheben und mit der Dorfzone A zu ersetzen, die neu von der Grünzone Gewässerraum (Art. 20 Abs. 2 BUR) überlagert wird.

Bezüglich Lärm wird mit der Ortsplanung für jede Zone auch der massgebende Lärmgrenzwert festgelegt. Gemessen wird dabei gemäss Lärmschutzverordnung beim Empfänger. Der Wechsel von der Grünzone zum Gewässerraum hat keinen Einfluss auf den Lärmgrenzwert. Dieser bleibt in der gesamten Dorfzone A in Günikon gleich wie bisher.

Die Beurteilung, ob Grenzwerte eingehalten werden und ob allenfalls Massnahmen ergriffen werden müssen, ist nicht Gegenstand der Ortsplanung und muss jeweils in einem separaten Verfahren geklärt werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten den Antrag der Einsprechenden abzuweisen.

Einsprache zur Reduktion der Naturschutzzone Rübacherweid Lieli

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)

Einsprechende

- Renate Odoni, Kleinwangenstrasse 7, 6277 Lieli

Antrag der Einsprechenden

Der im bisherigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesene Teil des Grundstücks Parzelle Nr. 47 Hohenrain-Lieli sei auch im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Begründung der Einsprechenden

(ohne die Plan- und Bildbeilagen; diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.)

Im Rahmen der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Hohenrain soll der bisher der Landwirtschaftszone zugewiesene Teil des Grundstücks Parzelle Nr. 47 Hohenrain-Lieli der kommunalen Naturschutzzone zugeteilt werden.

Die geplante Umzonung verletzt das Grundrecht der Eigentumsgarantie im Sinne von Art. 26 der Bundesverfassung (BV). Konkret wird die aus Art. 26 BV fließende Bestandesgarantie tangiert, indem die Unterzeichnende durch die Umzonung in ihren Nutzungsrechten am Grundstück wesentlich eingeschränkt wird (vgl. Art. 22 des Bau- und Zonenreglements Hohenrain {BZR} i.V.m. § 54 PBG und Art. 29 BZR). Eine Verletzung der Grundrechte ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig (geeignet, erforderlich, zumutbar) ist. Im Übrigen sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die vorliegende Umzonung auch die Rechtsgleichheit (Art. 8 BV) sowie das Willkürverbot {Art. 9 BV} tangiert; auf weitere Ausführungen diesbezüglich wird vorerst jedoch verzichtet.

Nach Art. 1 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) haben Gemeinden, Kantone und Bund dafür zu sorgen, dass Landschaft, Boden, Luft, Wasser und Wald mit Massnahmen der Raumplanung geschützt werden. Dabei ist die Landschaft zu schonen. Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben (Art. 3 RPG). Art. 1 und 3 RPG stellen - obwohl nur Ziele und Grundsätze - eine an sich genügende gesetzliche Grundlage für Eigentumsbeschränkungen im Sinne der vorgenannten dar.

Das der vorliegenden Unterschutzstellung zugrundeliegende öffentliche Interesse ergibt sich aus Art. 1 und 3 RPG sowie Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Es soll dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegengewirkt werden. Ein allgemeines öffentliches Interesse an Schutzmassnahmen, wie sie im vorliegenden Fall von der zuständigen Behörde getroffen wurden, kann nicht verneint werden. Es ist jedoch zu prüfen, ob die zuständigen Behörden den neu der kommunalen Naturschutzzone zugewiesenen Teil des Grundstücks Nr. 47 Hohenrain-Lieli mit Grund als schützenswert bezeichnen und welches Gewicht dem öffentlichen Interesse gegenüber dem privaten beizumessen ist.

Beim neu unter Schutz zu stellenden Teil des Grundstücks handelt es sich grossmehrheitlich um eine Wiese, die an gewissen Stellen von Bäumen und Sträuchern umgeben ist. Diese Wiese wird von der Unterzeichnenden und ihrer Familie bzw. einem befreundeten Landwirt bis zu drei Mal pro Jahr gemäht. Das dabei entstandene Heu oder Emd dient stets als Futter für die Nutztiere des Landwirts. In den Sommermonaten sticht die Unterzeichnende mehrmals pro Monat die Blacken aus, damit besagter Grünlandertrag möglichst gross und die Qualität des den Tieren verfuterten Grases möglichst hoch bleibt. Auf dem in Frage stehenden Gebiet haben die Unterzeichnende und ihr Ehemann im Verlauf der letzten fünf Jahre zudem über 300 Sträucher und Bäume gepflanzt (darunter Aroniasträucher, Nussbäume, Haselsträucher, Holunder, Hagenbutten, Linden, Eichen, wilde Kirschbäume, Hartriegel, Schwarzdorn, Hainbuchen, Liguster, gewöhnlicher Schneeball etc.), um eine vielfältige Pflanzenwelt zu fördern, das Landschaftsbild zu beleben und natürlichen Schattenwurf für allfällige Weidetiere zu schaffen. Aufgrund der optimalen Eignung des Gebiets als Weidefläche, kam es in den vergangenen Jahren vor, dass die Wiese von Schafen beweidet wurde. Die ertragsabwerfenden Bäume und Sträucher wurden von der Familie der Unterzeichnenden regelmässig geerntet, das restliche Gebiet mehrmals jährlich gepflegt. Ein Bekannter der Unterzeichnenden hielt zudem über mehrere Jahre ein kleines Volk Honigbienen auf dem Gebiet.

Die beschriebene, bisherige Nutzung des in Frage stehenden Grundstücksteils zeigt deutlich, dass sich das Gebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird. Das Gebiet dient ferner der Erhaltung der Landschaft, des Erholungsraums sowie dem ökologischen Ausgleich. Da das Grundstück die Kriterien einer Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16 RPG bzw. § 11 der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzerns (PBV) augenmerklich erfüllt, wäre es allein deshalb, d.h. ohne Bezug und Abwägung weiterer Gesichtspunkte, geboten, den in Frage stehenden Grundstücksteil in der Landwirtschaftszone zu belassen. Im Übrigen ist es auch in Anbetracht der sich häufenden globalen Krisensituationen (Corona, Krieg) evident, die Bewirtschaftung eines für die Landwirtschaft optimal geeigneten Grundstücks weiterhin zuzulassen, da damit gerechnet werden muss, dass sich in Europa eine (weitere) Krise und eine damit einhergehende Lebensmittelknappheit ausbreiten könnte.

Schutzzonen im Sinne des Gesetzes umfassen: Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer, besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler sowie Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen (Art. 17 RPG bzw. § 60 PBG). Beim neu unter Schutz zu stellenden Teil des Grundstücks handelt es sich weder um eine Zone, die Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer umfasst (lit. a), noch handelt es sich um ein bedeutendes Ortsbild, eine geschichtliche Stätte oder ein Natur- oder Kulturdenkmal (lit. c). Es handelt sich auch nicht um eine kulturgeschichtlich wertvolle Landschaft (lit. b). Das neu der kommunalen Naturschutzzone zuzuführende Gebiet könnte entsprechend höchstens als Schutzzone im Sinne von Art. 17 RPG bzw. § 60 PBG zu qualifizieren sein, weil es sich um eine besonders schöne sowie naturkundlich wertvolle Landschaft handelt (lit. b), oder weil es Lebensraum für schutzwürdige Tiere oder Pflanzen ist (lit. d). Der vorliegend in Frage stehende Grundstücksteil ist in seiner «Schönheit» sowie seiner naturkundlichen Werthaltigkeit nicht zu unterscheiden von den angrenzenden bzw. anderen der Landwirtschaftszone zugewiesenen Grundstücken. Ebenso bietet das Grundstück Lebensraum für die gleichen Tier- und Pflanzenarten, wie dies die an die Parzelle angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke tun. Es ist nicht bekannt, dass schutzwürdige Tiere oder Pflanzen auf diesem Gebiet leben bzw. wachsen. Die beabsichtigte Unterschutzstellung ist dementsprechend nicht geeignet, dem Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken bzw. übergeordnete, konkrete Ziele des Naturschutzes zu erreichen. Der Vollständigkeit halber wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es paradox wäre, die durch die Verpflanzung von über 300 Bäumen und Sträuchern entstandene Hecke als Argument für die in Frage stehende Umzonung zu verwenden. Es kann nicht im Sinne des Gesetzgebers gewesen sein, dass eine artenvielfältige und naturnahe Bewirtschaftung eines Grundstücks in der Landwirtschaftszone dazu führt, dass dieses Grundstück aufgrund ebendieser Bewirtschaftung anlässlich der nächsten Revision der

Raumplanung als «schützenswert» qualifiziert wird. Dies würde den Anreiz, ein der Landwirtschaftszone zugewiesenes Grundstück artenvielfältig und naturnah zu bewirtschaften, erheblich mindern.

Sollten die zuständigen Behörden - entgegen jeglichen Erwartungen - zum Schluss kommen, dass die in Frage stehende Umzonung aus irgendwelchen Gründen geeignet sein soll, dem Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken, so ist diese Geeignetheit mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit als marginal zu qualifizieren. Die im Einklang mit der Natur stehende Bewirtschaftung ist im konkreten Fall schon genügend geeignet, übergeordnete Ziele des Naturschutzes zu erreichen. Die fragliche Umzonung ist dementsprechend nicht notwendig. Das mildere Mittel ist es, besagtes Gebiet nach wie vor der Landwirtschaftszone zuzuweisen und dadurch der Unterzeichnenden und ihrer Familie weiterhin eine ökologische und ausgleichende Bewirtschaftung des Gebiets zu ermöglichen.

Die Unterzeichnende und ihr Ehemann legten bislang eine grosse Motivation an den Tag, das in Frage stehende Gebiet naturnah zu bewirtschaften und im Rahmen ihrer beschränkten Möglichkeiten die Ökodiversität zu fördern. Dies taten sie insbesondere auch deshalb, weil ihnen das Gebiet im Gegenzug viel zurückgab: Die stetige Pflege und Gestaltung des Gebiets, das Pflanzen der besagten Bäume und Sträucher sowie das anschliessende Ernten ermöglichte ihnen körperliche Betätigung, eine gewisse «Selbstversorgung» sowie Erholung in der Natur. Die Unterzeichnende spielte zudem stets mit dem Gedanken, auf dem in Frage stehenden Gebiet nach der Pensionierung weitere Nahrungsmittel anzupflanzen bzw. Nutztiere zu halten, und sich so in einem grösseren Ausmass «selbst zu versorgen». Ebenso konnten die Unterzeichnende und ihre Familie das Gebiet als Naherholungsgebiet nutzen. Nach der beabsichtigten Unterschutzstellung wäre all dies nicht mehr zulässig (vgl. Art. 29 des Zonenreglements Hohenrain). Selbst wenn eine ähnliche Bewirtschaftung des Gebiets im Rahmen irgendwelcher Nutzungsverträge trotzdem zulässig sein sollte, so wird der momentanen Motivation der Unterzeichnenden, das Gebiet weiterhin in so gutem Zustand zu erhalten, damit sicher nicht zugetragen. Fakt ist, dass eine - entgegen jeglichen Erwartungen bestehende - marginale Eignung der Unterschutzstellung zur Erreichung der übergeordneten Ziele des Naturschutzes, gestützt auf vorgehende Ausführungen, keinesfalls die ausgeprägten privaten Interessen der Unterzeichnenden an der bisherigen Bewirtschaftung und Nutzung des Gebiets überwiegt. Die vorliegende Umzonung steht in keinem Verhältnis zum verfolgten Zweck und ist für die Unterzeichnende dementsprechend nicht zumutbar.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung geplante Umzonung auf der Parzelle Nr. 47 Hohenrain-Lieli bzw. die damit einhergehende Einschränkung der Eigentumsgarantie nicht verhältnismässig und damit nicht zulässig ist. In diesem Sinne ersuche ich Sie, sehr geehrte Damen und Herren, dem eingangs gestellten Antrag zu entsprechen.

Erwägungen des Gemeinderates

In dem von der Gemeinde zur Vorprüfung eingereichten Zonenplan war die Naturschutzzone, wie schon bisher im Zonenplan und wie von der Einsprecherin gefordert, nur auf einem Teil der Parzelle vorgesehen.

Bei der Festlegung von Naturschutzzonen sind die kantonalen Vorgaben einzuhalten.

Der Kantonale Vorprüfungsbericht wurde am 9. November 2021 vom zuständigen Regierungsrat unterschrieben und anschliessend der Gemeinde zugestellt. Darin wird im Kap. 4.2 (Seite 12) folgender Vorbehalt festgehalten:

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa, wonach der Perimeter der Naturschutzzone auf der Parzelle Nr. 47 angepasst werden muss.

In ihrer Stellungnahme schreibt die Dienststelle lawa:

Auf der Parzelle Nr. 47 Hohenrain-Lieli befindet sich eine ehemalige Kleingrube. Diese ist als Naturobjekt von regionaler Bedeutung inventarisiert (INR GR 1034.001: strukturreiche Kleingrube). Das INR-Objekt ist nicht vollständig mit einer Naturschutzzone geschützt. Der nordwestliche Teil des INR-Objekts liegt in der Landwirtschaftszone. Das INR-Objekt ist vollständig mittels einer Naturschutzzone zu schützen. Dies ist gemäss Raumplanungsbericht vorgesehen. Im Zonenplan ist sie nicht entsprechend dargestellt. Antrag: Das Naturobjekt INR GR 1034.001 auf der Parzelle Nr. 47 Hohenrain-Lieli ist, vollständig mit einer Naturschutzzone zu schützen.

Mangels Handlungsspielraum der Gemeinde musste die Naturschutzzone - wie vom Kanton gefordert - auf der gesamten Parzelle 47 ausgeschieden werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten den Antrag der Einsprechenden abzuweisen.

Einsprache zum Gewässerraum in Lieli



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum mit Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum für das Wohnhaus der Einsprechenden auf Parz. Nr. 116

Einsprechende

- Martin und Heidi Christen-Stöcklin, Dorfstrasse 4, 6277 Lieli

Antrag der Einsprechenden

Wir stellen den Antrag, mit der Gewässerlinie das Wohnhaus auf der Parzelle 116 zu umfahren, analog Wohnhaus auf Parzelle 117.

Begründung der Einsprechenden

Beim Ausmessen des Grundstücks mit den festgelegten Strassen- und Bachabständen haben wir festgestellt, dass in einem Schadensfall auf dieser Parzelle kein Dreifamilienhaus mehr erstellt werden könnte.

Erwägungen des Gemeinderates

Das Anliegen der Einsprechenden ist nachvollziehbar. Der Gemeinderat hat daher in der zweiten Auflage des Teilzonenplans Gewässerraum das Wohnhaus wie beantragt aus dem Gewässerraum entlassen. Nicht entlassen werden konnte der Anbau des Hauses, der auch als Terrasse dient. Hier sind die Vorgaben des Kantons klar: es dürfen nur Hauptbauten vom Gewässerraum ausgenommen werden, wenn diese ansonsten nicht mehr ersetzt werden könnten. Für Nebenbauten gilt dies nicht. Die Gemeinde hat hier keinen Handlungsspielraum. Das Hauptanliegen der Einsprechenden, das Wohnhaus aus dem Gewässerraum zu entlassen, ist mit der Anpassung in der zweiten Auflage bereits erfüllt, weshalb der Gemeinderat eine Abweisung beantragen muss.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten den Antrag der Einsprechenden abzuweisen.

Einsprache betreffend Erhaltungsbauzone Ferren und Geruchsabstände



Ausschnitt neuer Zonenplan mit neuer «Erhaltungsbauzone Ferren». Die neue Abgrenzung entspricht der bisherigen Weilerzone Ferren

Einsprechender

- Urs Isenegger, Hauptstrasse 51, 6277 Kleinwangen

Antrag des Einsprechenden

Antrag 1: Der Zonenplan ist so anzupassen, dass den raumplanerischen Grundsätzen vollumfassend nachgekommen wird und damit eine tragbare Lösung für alle involvierten Grundeigentümer erzielt wird.

Antrag 2: Das gesamte Gebiet «Ferren» soll in die Landwirtschaftszone umgezont werden.

Antrag 3: Eventualiter sei das ganze Gebiet, inklusive meiner Grundstücke Nm. 280 und 1204, GB Hohenrain, aus dem Grundsatz der Rechtsgleichheit in die Erhaltungsbauzone um- bzw. eingezont werden.

Antrag 4: Die Gemeinde Hohenrain soll ein Massnahmenplan zur Einhaltung der Geruchsabstandlinien (FAT) entsprechend der Empfehlung des uwe erstellen. Im Bau- und Zonenreglement sei der Faktor bei der Geruchsberechnung explizit auf 50 % festzusetzen. Die Landwirtschaft soll in diesem Gebiet gestärkt werden, damit Aussiedlungen bei tierhaltenden Betrieben verhindert werden können.

Begründung der Einsprechenden

(ohne die genannten Beilagen; diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.)

Vorbemerkungen

Die Weilerzonen im Kanton Luzern sind nach neuem Bundesrecht den Nichtbauzonen zugewiesen worden. Die Gemeinden sind daher in der Pflicht, die Weilerzonen bei einer Revision der Ortsplanung zu überprüfen.

Die Gemeinde ist zum Schluss gekommen, dass der Weiler in Ferren nicht mehr alle Kriterien, die an einen Weiler gestellt werden, erfüllt. Dessen Entwicklung sei näher bei einer Bauzone als bei einer Weilerzone.

Nun soll eine «Erhaltungsbauzone Ferren» geschaffen werden, in der die jetzige Bebauung erhalten wird. Neubauten für die landwirtschaftliche Nutzung / landwirtschaftliches Wohnen bleiben zulässig. Bestehende anderweitige Nutzungen und derer Volumen dürfen im gleichen Umfang ersetzt und umgenutzt werden.

Durch die Änderung der Zone wurde der Weiler vom Kanton in ein Nichtbaugebiet zurückgestuft (Landwirtschaftszone). Verschiedene Grundstücke unseres Betriebes sind betroffen. Es handelt sich um die Grundstücke Nr. 280 und 1204, Gemeinde Hohenrain. Es mir bewusst, dass verschiedene Interessen bei einer Zonenplanänderung mitspielen. Dennoch ist es mir ein Anliegen, dass auch sämtliche Interessen von uns und unserem Landwirtschaftsbetrieb gewahrt werden, die im Zusammenhang mit der Umzonung stehen.

Zu den Einsprachepunkten

Parzelle Nr. 280

Der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Grundstück Nr. 280, GB Hohenrain, wird auf dem Zonenplan als «grüner Fleck» in der Landwirtschaftszone gelassen. Auf dem Grundstück ist ein Milchviehstall mit 50 Kuhplätzen mit Auslauf und ein Wohnhaus. Der Abstand zur projektierten Erhaltungsbauzone im neuen Zonenplan beträgt rund 10 Meter.

Die Erhaltungsbauzone lässt den Grundeigentümern der entsprechenden Liegenschaften mehr Spielraum bei (Ersatz-)Neubauten oder Umnutzungen, als dies bei der aktuell noch geltenden Weilerzone der Fall war. Mit anderen Worten werden die Voraussetzungen für einen (Ersatz-)Neubau oder eine Umnutzung herabgesetzt. Dies ist vor allem deshalb problematisch, weil die Geruchsemissionen, welche naturgemäss von einem Landwirtschaftsbetrieb ausgehen, zunehmend zu Streitigkeiten führen können. Diese Gefahr droht sich deshalb zu verwirklichen, weil sich mit der Umzonung von einer Weilerzone in eine Erhaltungszone die einzuhaltenen Mindestabstände des landwirtschaftlichen Betriebs zu meinem Nachteil erhöhen, wie ich Ihnen nachfolgend ausführe.

Bei Weilerzonen erfolgt die Bemessung für die zu errechnenden Mindestabstände bis zur Gebädefassade des nächstgelegenen Wohnhauses oder bei einer nicht überbauten Parzelle bis zum nächstgelegenen Punkt, an welchem nach kommunaler Bau- und Zonenordnung ein Wohnhaus gebaut werden könnte (vgl. Merkblatt «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen», uwe, Januar 2022, S. 4). Diese Regel gilt explizit für Weilerzonen, wenn der Landwirtschaftsbetrieb an eine gemischte Zone mit Wohnnutzung grenzt. Für die Erhaltungszone - wie vorliegend im zu revidierenden Zonenplan projektiert - gälte keine solche «Spezialregelung». Mithin hätte ich der Mindestabstand von 70 % gegenüber der Zonengrenze von gemischten Zonen mit Wohnnutzung und mässig störendem Gewerbe einzuhalten. Es versteht sich von selbst, dass das bei einem Abstand von rund 10 Meter von meinem Grundstück zur Erhaltungszone kaum umsetzbar ist. Demzufolge gälten für meinen landwirtschaftlichen Betrieb verschärfte Bestimmungen, welche dessen Weiterführung früher oder später faktisch verunmöglichten. Denn landwirtschaftliche Betriebe, welche den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand nicht einhalten, müssen in der Regel saniert werden, selbst wenn sie rechtmässig erstellt wurden (vgl. Merkblatt «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen», uwe, Januar 2022, S. 2). Dass diese Tatsache für das Überleben meines Landwirtschaftsbetriebes fatale Folgen hätte, brauche ich Ihnen wohl nicht näher auszuführen.

Die von mir in den vorstehenden Zeilen ausgeführte Geruchsproblematik bestätigt Frau Delia Wolf, Dienststelle Umwelt und Energie, im Rahmen des Vorprüfungsberichts des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern ausdrücklich. Das entsprechende Schreiben der Dienststelle uwe zuhanden des Gemeinderats Hohenrain datiert vom 8. Juni 2021. Sie hält im entsprechenden Bericht fest, dass eine mögliche Geruchsproblematik unter Kapitel 6.4 «Geruchsabstandlinien (FAT)» nicht behandelt worden sei und dringend berücksichtigt werden müsse (vgl. Vorprüfungsberichts des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 9. November 2021 S. 6). Insbesondere hinsichtlich dem Weiler Ferren, der in eine Sonderbauzone umgezont werden soll, müsse die Einhaltung der FAT-Mindestabstandsregelung geklärt werden. Die Umzonung führe dazu, dass in der neuen Sonderbauzone der volle Mindestabstand eingehalten werden müsse, was dazu führen könne, dass die angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe sanierungsbedürftig würden. Ein lokaler Massnahmenplan sei deshalb dringend angezeigt.

Zwar wurde die «Sonderbauzone Ferren» nach dem Vorprüfungsbericht des Regierungsrats des Kantons Luzern, in die «Erhaltungsbauzone Ferren» abgeändert. Dies, nachdem der Regierungsrat angedroht hat, den entsprechenden Plan andernfalls nicht zu genehmigen. Die Gemeinde Hohenrain eröffnet jedoch - trotz der gravierenden Mangelhaftigkeit, welche das uwe betreffend Geruchsabstand (FAT) zu Tage bringt - keinen Massnahmenplan, wie sie denkt, diesem Problem zu begegnen. Entgegen der nachdrücklichen Empfehlung des uwe lässt die Gemeinde Hohenrain diese Problematik vollständig ausser Acht. Anders lässt sich die Tatsache, dass die Gemeinde in Ihrem Planungsbericht zur Revision der Ortsplanung, welcher vom Gemeinderat am 20. Januar 2022 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet worden ist, weitere Massnahmen bzw. Ausführungen zur Geruchsthematik ausspart.

Der Hinweis über die Geruchsproblematik hat der Gemeinderat geradezu ignoriert und unbegründet unverändert stehen gelassen. Vor diesem Hintergrund versteht es sich von selbst, dass der Zonenplan - ohne Berücksichtigung der Geruchsabstandlinien (FAT) - in dieser Ausgestaltung nicht in Kraft treten kann.

Parzelle Nr. 1204

Auf der Parzelle Nr. 1204 soll die Erhaltungszone auf zwei Seiten um den Landwirtschaftsbetrieb herum eingezont werden. Entsprechend besteht exakt die gleiche Problematik, wie bereits für Grundstück Nr. 280, GB Hohenrain, erläutert.

Wie weiter?

Es kann nicht sein, dass das Interesse an der Erhaltungszone so gross ist, dass die Gemeinde in Kauf nimmt, dass die Landwirtschaft früher oder später aufgegeben werden muss. Der Zonenplan darf ohne entsprechenden Massnahmenplan keinesfalls in Kraft treten und die nachdrückliche Empfehlung des uwe ausser Acht lassen. Ich war bisher immer der Meinung, dass es raumplanerisch - wann immer möglich - sinnvoll ist, Wohnen und Landwirtschaft zu trennen. So ist die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet auch einer der wichtigsten Grundsätze, der bei der Raumplanung verfolgt werden muss. Bei den bestehenden Strukturen sollten aber mindestens die Abstände für die Geruchsemissionen eingehalten werden, wie es von den Landwirten verlangt wird, wenn sie ein Baugesuch einreichen im Zusammenhang mit einer Tierhaltung. In diesem Punkt sollte die Gemeinde Hohenrain eigentlich genug Erfahrung haben mit dem Geruchsprojekt.

Es ist Fakt, dass der Kanton Luzern die Weilerzone aufgehoben hat. Mit anderen Worten muss die Landwirtschaftszone an die heute geltende Raumplanung angepasst werden. Statt die Umzonung in eine Erhaltungszone könnte es durchaus auch der Fall sein, dass bestehende private Wohnhäuser von der Weilerzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden könnten. Würde sich die Gemeinde für die Umzonung in die Landwirtschaftszone entscheiden, gäbe es wieder Planungssicherheit für die Landwirtschaft. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Landwirtschaftsbetriebe kaum einen Schutz haben, wenn die Wohnbevölkerung sich auf dem Lande durch Emissionen gestört fühlt. Aus diesem Grund soll und kann nicht einfach umgezont werden, ohne dass der Landwirtschaft eine Perspektive aufgezeigt wird. Vor diesem Hintergrund hat Frau Delia Wolf von der Dienststelle Umwelt und Energie wohl auch die Gemeinde eindringlich dazu aufgefordert, einen Massnahmenplan zu entwerfen.

Schliesslich ist zu erwähnen, dass es im Raum Ferren noch zwei weitere Landwirtschaftsbetriebe gibt. Diese sind jedoch - im Gegensatz zu meinen Grundstücken - in die Erhaltungszone umgezont worden. Es ist höchstfraglich, wo die Gleichbehandlung der Betriebe bei dieser Umzonung geblieben ist. Diese zwei Betriebe hätten nämlich zumindest theoretisch die Möglichkeit, die Landwirtschaft aufzugeben und die Gebäude zu gewerblichen Zwecken umzunutzen. Die Betriebe in der Landwirtschaftszone haben diese Möglichkeit nicht. Daher befürworte ich, wenn schon, dass das ganze Gebiet inklusive meiner Liegenschaften, Grundstück Nm. 208 und 1204, GB Hohenrain, in die Landwirtschaft- oder in die Erhaltungszone umzuzonen ist, wenn die Relevanz der Erhaltungszone so hoch ist. Es geht nicht an, dass vier Betriebe, die räumlich allesamt zum Weiler gehören, so abgestraft werden, dass man am Schluss die Tierhaltung in eine unverbaute Landschaft verlegen müsste.

Erwägungen des Gemeinderates

Der Einsprechende macht in seinen vier Anträgen zwei Hauptanliegen geltend. Einerseits soll für seinen Betrieb das Problem der Geruchsabstände bei Tierhaltung (FAT-Abstände) nicht verschärft werden und andererseits sollen alle Eigentümer in Ferren bezüglich Zonenzuteilung gleichbehandelt werden.

Bevor auf die eigentlichen Anträge eingegangen wird, sollen dazu vorerst folgende generellen Erwägungen gemacht werden:

Geruchsabstände

Der Verweis des Einsprechenden auf die Aussagen der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) im Vorprüfungsbericht des Kantons zur Frage der Geruchsabstände sind korrekt. Dies betrifft eine Aussage einer der dafür zuständigen

kantonale Dienststelle. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte diese Problematik eingehend mit dem Einsprechenden erörtert werden. Es wurde vereinbart, dass die Gemeinde den Sachverhalt nochmals abschliessend mit dem Kanton klärt.

Auszug aus dem Mailverkehr zwischen der Gemeinde und der koordinierenden Dienststelle rawi zu den FAT-Abständen:

Am 7. Juni 2022 schrieb Gemeindeglied Reto Strebel folgendes Mail an William Barbosa (Projektleiter rawi), Roland Emmenegger (Leiter Baugesuchszentrale rawi) und Delia Wolf (Projektleiterin uwe):

Gemäss Merkblatt «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen» gelten die errechneten Mindestabstände für Tierhaltungsanlagen in der Landwirtschaftszone gegenüber der Zonengrenze von gemischten Zonen mit Wohnnutzung und mässig störendem Gewerbe zu 70 %. Wobei jedoch bei Weilerzonen die Bemessung nicht bis zur Zonengrenze, sondern bis zur Gebädefassade des nächstgelegenen Wohnhauses erfolgt.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt nun in Hohenrain im Ortsteil Ferren eine Umzonung der kompletten Weilerzone in die Erhaltungsbauzone Ferren. Nun stellt sich für uns die Frage, ob hier analog Weilerzone der Mindestabstand bis zum nächstgelegenen Wohnhaus gemessen wird oder ob die Zonengrenze als Messpunkt gilt?

Am 9. Juni 2022 antwortete der zuständige Projektleiter Raumplanung des rawi, William Barbosa:

Besten Dank für Ihre Anfrage. Wir haben Ihr Anliegen intern geprüft und können Ihnen gerne folgende Rückmeldung geben.

Die Zonenbestimmungen der Erhaltungsbauzone Ferren sind, wie Sie es richtig aufgeführt haben, sehr streng. Da es in der Erhaltungsbauzone um den tatsächlichen Erhalt der bestehenden Situation geht und keine neuen Bauten oder Ähnliches errichtet werden dürfen, darf hinsichtlich der Einhaltung von Mindestabständen bis zur Fassade gemessen werden; also analog einer Weilerzone und mit 70 % Mindestabstand.

Folglich ergibt sich mit der Zuweisung in die Erhaltungsbauzone Ferren keine Veränderungen zur Messung der Mindestabstände gegenüber heute.

Die Abklärung beim Kanton im Nachgang zur Einspracheverhandlung hat ergeben, dass die FAT-Abstände auch in der «Erhaltungsbauzone Ferren» wie bisher in der Weilerzone gemessen werden können. Entgegen der ersten Aussage der Dienststelle uwe im Vorprüfungsbericht führt die neue «Erhaltungsbauzone Ferren» unter diesem Aspekt zu keiner schlechteren Situation für den Betrieb des Einsprechenden.

Ergänzend zur Zusage des Kantons hat die Gemeinde für die zweite Auflage den Art. 19 BZR, «Erhaltungsbauzone Ferren», mit folgendem neuen Absatz 5 ergänzt:

⁵ Ersatz(neu)bauten und Erweiterungen für das Wohnen sind so zu platzieren, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände für die Geruchsabstandslinien zu bestehenden Tierhaltungsanlagen nicht unterschritten werden. Besteht bereits eine Unterschreitung, darf diese beibehalten, der Abstand jedoch nicht zusätzlich verringert werden. Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen.

Mit dieser Abklärung und der Ergänzung des Art. 19 BZR hat die Gemeinde den Handlungsspielraum ausgeschöpft und für den Einsprechenden eine Situation geschaffen, die bezüglich Geruchsabständen keine Verschlechterung gegenüber heute bedeutet.

Zonenzuteilung Ferren

Als in früheren Zonenplanrevisionen die Weilerzone in Ferren geschaffen wurde, wurde der Betrieb des Einsprechenden und zwei weitere Betriebe auf den angrenzenden Parzellen Nrn. 295 und 297 auf deren Wunsch nicht in die Weilerzone aufgenommen.

Mit dem neuen Baugesetz des Kantons musste 2014 - gestützt auf eine Rüge des Bundes - die Weilerzone neu den Nichtbauzonen zugewiesen werden. Bisher galt sie als Bauzone. In der Folge wurden die Regionalplanungen beauftragt, die Einteilung der Weiler nach den Vorgaben des Bundes zu überprüfen und in ihren Richtplänen diese festzulegen. Die IDEE Seetal hat zum bisherigen Weiler Ferren festgehalten, dass dieser Dorfteil insgesamt nicht mehr dem Charakter eines mehrheitlich landwirtschaftlich geprägten Weilers entspricht und dass darum hier künftig eher von einer Bauzone auszugehen ist. Damit konnte die Gemeinde anstelle der Weilerzone neu die «Erhaltungsbauzone Ferren» schaffen, die gegenüber der Weilerzone leicht mehr Entwicklungen zulässt. Der Kanton ist mit dieser Zone einverstanden, hat aber die entsprechende, sehr eng gefasste Zonenbestimmung der Gemeinde in Art. 19 BZR vorgeschrieben.

Die Gemeinde kann sich durchaus vorstellen, die genannten Betriebe künftig ebenfalls der «Erhaltungsbauzone Ferren» zuzuweisen. Dazu sind aber spezifische Abklärungen mit dem Kanton notwendig. Insbesondere stellt sich die wesentliche Frage, ob eine solche Einzonung mit entsprechenden Auszonungen kompensiert werden müsste. Die Gemeinde stellt sich hier auf den Standpunkt, dass dies nicht erforderlich sein sollte, da es sich um bestehende Betriebe handelt. Massgebend ist hierzu aber die Haltung des Kantons.

In Absprache mit dem Einsprechenden und den beiden anderen Betrieben hat die Gemeinde dem Kanton darum eine offizielle Vorabklärung eingereicht mit dem Ziel, diese Einzonung zu prüfen. Eine erste Stellungnahme des Kantons liegt mittlerweile vor, die allerdings noch wichtige Fragen offen lässt. Die Gemeinde ist bestrebt, diese Fragen rasch zu klären. Allenfalls kann an der Gemeindeversammlung darüber informiert werden. Klar ist aber, dass eine solche Einzonung nicht mehr mit der laufenden Ortsplanung gemacht werden kann, da der Prozess schon zu weit fortgeschritten ist. Diese Einzonung wäre Gegenstand einer späteren Teilrevision, die dann wiederum vom Kanton vorgeprüft, öffentlich aufgelegt und von der Gemeindeversammlung beschlossen werden müsste.

Zu den konkreten Anträgen

Antrag 1: Der allgemein gehaltene Antrag 1 wird mit den oben dargelegten Abklärungen und Vorgehen erfüllt. Formell ist zu diesem Antrag zu bemerken, dass eine Annahme dieses Antrags faktisch einer Rückweisung der Zonenzuteilung Ferren gleichkäme, da der Antrag nicht klar festhält, was genau zu ändern wäre. Der Gemeinderat empfiehlt daher dringend, diesem Antrag aus formellen Gründen nicht zuzustimmen, da dieser ein erneutes Zonenplanverfahren auslösen würde.

Antrag 2: Der Gemeinderat erachtet es als kaum machbar, das Gebiet Ferren als Ganzes der Landwirtschaftszone zuzuführen. Dies hätte wohl eine Abwertung gegenüber der vorgeschlagenen «Erhaltungsbauzone Ferren» wie auch der vorherigen Weilerzone zur Folge. Dies dürfte kaum von allen Grundeigentümerschaften akzeptiert werden. Die «Erhaltungsbauzone Ferren» wird im Einvernehmen mit der IDEE Seetal, dem Kanton und auch den Eigentümerschaften festgelegt. Es ist das erklärte Ziel des Gemeinderates, die gegebenen (engen) Handlungsspielräume hier zu Gunsten von Ferren auszuschöpfen.

Antrag 3: Der Gemeinderat ist damit einverstanden, die geforderten Einzonungen anzugehen. Wie oben dargelegt, hat er das entsprechende Verfahren dazu eingeleitet und wird die Einzonung je nach Vorentscheid des Kantons in einer kommenden Teilrevision des Zonenplans behandeln. Da dies nicht mehr in der jetzt vorliegenden Ortsplanungsrevision erfolgen kann, empfiehlt er aus formellen Überlegungen diesen Antrag abzulehnen.

Antrag 4: Die Erstellung eines Massnahmenplans zur Einhaltung der Geruchsabstandslinien ist eine strategische Aufgabe, welche nicht im Rahmen der Definition der baurechtlichen Vorschriften verlangt werden kann. Zudem können andere Abstandsregelungen nicht im kommunalen BZR vorgenommen werden, da damit wohl übergeordnetes Recht verletzt (da gelockert) würde. Die oben dargelegten Abklärungen zu den Geruchsabständen zeigen aber klar auf, dass mit der neuen «Erhaltungsbauzone Ferren» die Fragen zu den Geruchsabständen nicht verschärft werden und dass die Befürchtungen des Einsprechenden dazu nicht gerechtfertigt sind.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten die Anträge 1 bis 4 des Einsprechenden abzuweisen.

Verabschiedung Gesamtrevision der Ortsplanung Hohenrain durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der Ortsplanung Hohenrain am 9. Februar 2023 verabschiedet und zur Berichterstattung an die Controllingkommission übergeben.

Bericht der Controllingkommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Hohenrain

Zitat: «Als Controllingkommission haben wir den rechtsetzenden Erlass des Bau- und Zonenreglements (BZR) vom 16. März 2023 der Gemeinde Hohenrain mit den dazugehörigen Zonenplänen überprüft.

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

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen von Bund, Kanton und Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement liegt vor. Die aufgrund der Ergebnisse des Vorprüfungsberichts vorgenommenen Anpassungen wurden gemäss Beurteilung der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) grösstenteils erfüllt. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen die nachfolgenden rechtsetzenden Erlasse zur Ortsplanung gemäss Antrag des Gemeinderates zu beschliessen:

1. Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 16. März 2023
2. Zonenplan mit Teil «Siedlung» und Teil «Landschaft» vom 16. März 2023
3. Teilzonenplan Gewässerraum Teil «Siedlung» und Teil «Gesamt» vom 16. März 2023»

Hohenrain, 27. Februar 2023

Rechnungskommission Gemeinde Hohenrain

Der Präsident:

Kilian Spörri

Die Mitglieder:

Fabienne Bieri

Irene Walthert

Nicole Menzi

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten:

1. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) zu beschliessen (Traktandum 1.1.).
2. Den Zonenplan mit Teil «Siedlung» und Teil «Landschaft» zu beschliessen (Traktandum 1.2.).
3. Den Teilzonenplan Gewässerraum mit Teil «Siedlung» und Teil «Gesamt» zu beschliessen (Traktandum 1.3.).

2. Verschiedenes (ohne Beschlussfassung)

Nach Erledigung der angekündigten Geschäfte können die Teilnehmenden zu den Gemeindeangelegenheiten Fragen stellen, Auskünfte verlangen und Anregungen, Wünsche oder Kritik vorbringen. Zu beachten gilt, dass Abstimmungen zur Erledigung von Geschäften dabei unzulässig sind.