

Teilrevision Ortsplanung 2021

Zweite öffentliche Auflage

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

1. Juni 2023

Für die zweite öffentliche Auflage vom Einwohnerrat am 4. Mai 2023 beschlossen und am 1. Juni 2023 vom Gemeinderat freigegeben.

Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Giovanni Di Carlo

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Franziska Stocker

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Peter Theiler

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Projektsteuerung

Thomas Zemp, Gemeinderat und Vorsitz Projektsteuerung

Ruedi Burkard, Gemeindepräsident und Stv. Vorsitz Projektsteuerung

Isabelle Kalt Scholl, Präsidentin Ortsplanungskommission

Roger Eichmann, Leiter Raumplanung und Baubewilligung

Livia Buchmann, Stv. Leiterin Raumplanung

Markus Bachmann, Leiter Raumplanung und Baubewilligung (*bis Herbst 2022*)

Lukas Schnider, Sachbearbeiter Raumplanung und Baubewilligung
(*bis Sommer 2022*)

Ortsplanungskommission (OPK)

Isabelle Kalt Scholl, Präsidentin OPK, Vertreterin die Mitte

Patrick Müller, Vertreter SVP

Dominik Müller

Lisa Berger-Kalbermatten

Gregor Schoch, Vertreter FDP

Jörg Stalder, Vertreter L20

Sibylle Theiler Rindlisbacher

Auftraggeber

Gemeinde Horw, Gemeindehausplatz 1, 6048 Horw

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Bestandteile der zweiten öffentlichen Auflage	4
1.3	Weiterer Planungsprozess	5
2	Erläuterung der Änderungen	6
2.1	Zonenplan A	6
2.2	Bau- und Zonenreglement	10
2.3	Gewässerraumkarten Nord und Zentrum	17
	Abbildungsverzeichnis	20
	Abkürzungen / Glossar	20

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Jahr 2010 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Horw die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Seither wurden auf übergeordneter Stufe neue Vorgaben von Kanton und Bund erlassen, die in der kommunalen Nutzungsplanung zu übernehmen sind. An die Ortsplanung haben sich zudem neue Bedürfnisse seitens Gemeindeverwaltung ergeben und aufgrund veränderter Gegebenheiten sind die Naturschutzverordnung und das Aussichtsschutzreglement zu aktualisieren.

Mit der Teilrevision der Ortsplanung werden die neuen übergeordneten Vorgaben, die angestrebte räumliche Entwicklung gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2040 (REK) sowie die veränderten Bedürfnisse grundeigentümerverbindlich in die kommunale Nutzungsplanung übernommen. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgte im Herbst 2021 und die öffentliche Auflage im Sommer 2022. Im Herbst 2022 wurden die Einsprachenverhandlungen durchgeführt und am 4. Mai 2023 fand die erste Lesung im Einwohnerrat statt.

1.2 Bestandteile der zweiten öffentlichen Auflage

Der Bedarf für Ergänzungen und Bereinigungen an der Teilrevision der Ortsplanung ergibt sich insbesondere aus den Einsprachen, die in der ersten öffentlichen Auflage eingereicht wurden, sowie aus der ersten Lesung des Einwohnerrats. Diese Änderungen werden vom 9. Juni 2023 bis 8. Juli 2023 in einer zweiten Auflage öffentlich aufgelegt.

Die zweite öffentliche Auflage gibt allen Personen und Institutionen mit einem schutzwürdigen Interesse die Gelegenheit, innerhalb der Auflagefrist Einsprachen zu den geänderten Inhalten zu erheben. Die nicht bzw. nur teilweise gütlich erledigten Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage behalten weiterhin ihre Gültigkeit und können jederzeit schriftlich zurückgezogen werden.

Die zweite öffentliche Auflage umfasst folgende Bestandteile:

Grundeigentümer- – Teilrevision Zonenplan A 2021:

verbindlich

- Buholz (Mst. 1:2'000)
- Schwande (Mst. 1:2'000)
- Underhasli (Mst. 1:2'000)
- Wegmatt Süd (Mst. 1:2'000)
- Verkehrszone (diverse Grundstücke) (Mst. 1:1'000)
- Teilrevision Bau- und Zonenreglement 2021 (Synopse)
zweite öffentliche Auflage
- Gewässerraumkarte Nord:
 - Ausschnitt Grenzbach Matthof (Mst. 1:1'000)
- Gewässerraumkarte Zentrum:
 - Ausschnitt Dorfbach (Blinden-Fürsorge-Verein) (Mst. 1:1'000)
 - Ausschnitt Kirchtobelbach (Mst. 1:1'000)

Der Information
dienend

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zweite öffentliche Auflage
- Zonenplan A (inkl. Entwurf Teilrevision 2021) (Mst. 1:5'000)
- Teilrevision Bau- und Zonenreglement 2021 (Synopse)
- Bau- und Zonenreglement inkl. Entwurf Teilrevision 2021
- Gewässerraumkarten Nord und Zentrum (Mst. 1:2'000)

Die nachfolgend aufgeführten Bestandteile der Teilrevision der Ortsplanung 2021 wurden im Nachgang zur ersten öffentlichen Auflage nicht verändert und sind darum nicht Bestand der zweiten öffentlichen Auflage. Sie behalten ihre Gültigkeit gemäss Stand der ersten öffentlichen Auflage.

- Grundeigentümer- – Teilrevision Zonenplan B 2021 (Mst. 1:5'000)
verbindlich – Teilrevision Aussichtsschutzreglement 2021
– Gewässerraumkarte West und Halbinsel (Mst. 1:2'000)
– Aufhebung Baulinien Gewässer (Mst. 1:5'000)
- Der Information – Zonenplan B (inkl. Entwurf Teilrevision 2021)
dienend – Planungsbericht nach Art. 47 RPV
– Mitwirkungsbericht (23.6.2022)
– Kantonaler Vorprüfungsbericht Teilrevision Nutzungsplanung
2021 (4.4.2022)
– Räumliches Entwicklungskonzept 2040
– Entfallende statische Waldgrenzen (Mst. 1:5'000)

1.3 Weiterer Planungsprozess

Die Durchführung von Einsprachenverhandlungen zu den Einsprachen der zweiten öffentlichen Auflage ist für den Sommer 2023 vorgesehen. Den Stimmberechtigten der Gemeinde Horw werden die teilrevidierte Ortsplanung und die nicht gütlich erledigten Einsprachen aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage voraussichtlich mit der Urnenabstimmung im Winter 2023 / Frühling 2024 zur Beschlussfassung unterbreitet. Danach wird die Teilrevision der Ortsplanung beim Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Mit der Genehmigung des Regierungsrats tritt die teilrevidierte Nutzungsplanung in Kraft.

2 Erläuterung der Änderungen

Die im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen werden nachfolgend erläutert. Es handelt sich um Ergänzungen resp. Bereinigungen am Bau- und Zonenreglement, Zonenplan A sowie an den Gewässerraumkarten Nord und Zentrum. Die Änderungen folgen den bisherigen Grundsätzen der Teilrevision der Ortsplanung 2021 und stärken die bisherigen Zielsetzungen.

2.1 Zonenplan A

Wegmatt Süd

Teile der Grundstücke Nrn. 471 und 1584 sind im rechtskräftigen Zonenplan A der Industriezone mit Vorschriften aus dem Jahr 1996 zugewiesen. Aufgrund der nicht IVHB-konformen Industriezone ist eine Umzonung heute notwendig. In diesem Zuge wird eine Pendenz aus früheren Ortsplanungsrevisionen aufgearbeitet. So wurde der unbebaute Teil des Grundstücks Nr. 471 bei der Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2010 ausgeklammert. Dies geschah in der Absicht einer Umzonung in die Arbeits- und Wohnzone, koordiniert mit dem Umzonungsverfahren für das Areal «Wegmatt». Der Einwohnerrat zonte am 29. Juni 2017 jedoch einzig das Areal «Wegmatt» um und stellte die Umzonung der Teilfläche des Grundstücks 471 auf Antrag der Geschäftsprüfungskommission zurück, da zum damaligen Zeitpunkt offene Fragen zur Mehrwertabgabe bestanden.

Das Teilgebiet des Grundstücks Nr. 471 wird mit der zweiten öffentlichen Auflage in die Arbeits- und Wohnzone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit steht das Gebiet auch zukünftig vorwiegend Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zur Verfügung. Die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan umfassen eine sorgfältige Anpassung der Arbeits- und Wohnnutzungen sowie eine gute Gestaltung der Übergänge zu den benachbarten Quartieren (siehe Kapitel 2.2). Das Teilgebiet des Grundstücks Nr. 1584 umfasst rund 18 m² und wird im Sinne einer Bereinigung der gleichen Zone wie das restliche Grundstück (Wohnzone W2d) zugewiesen.

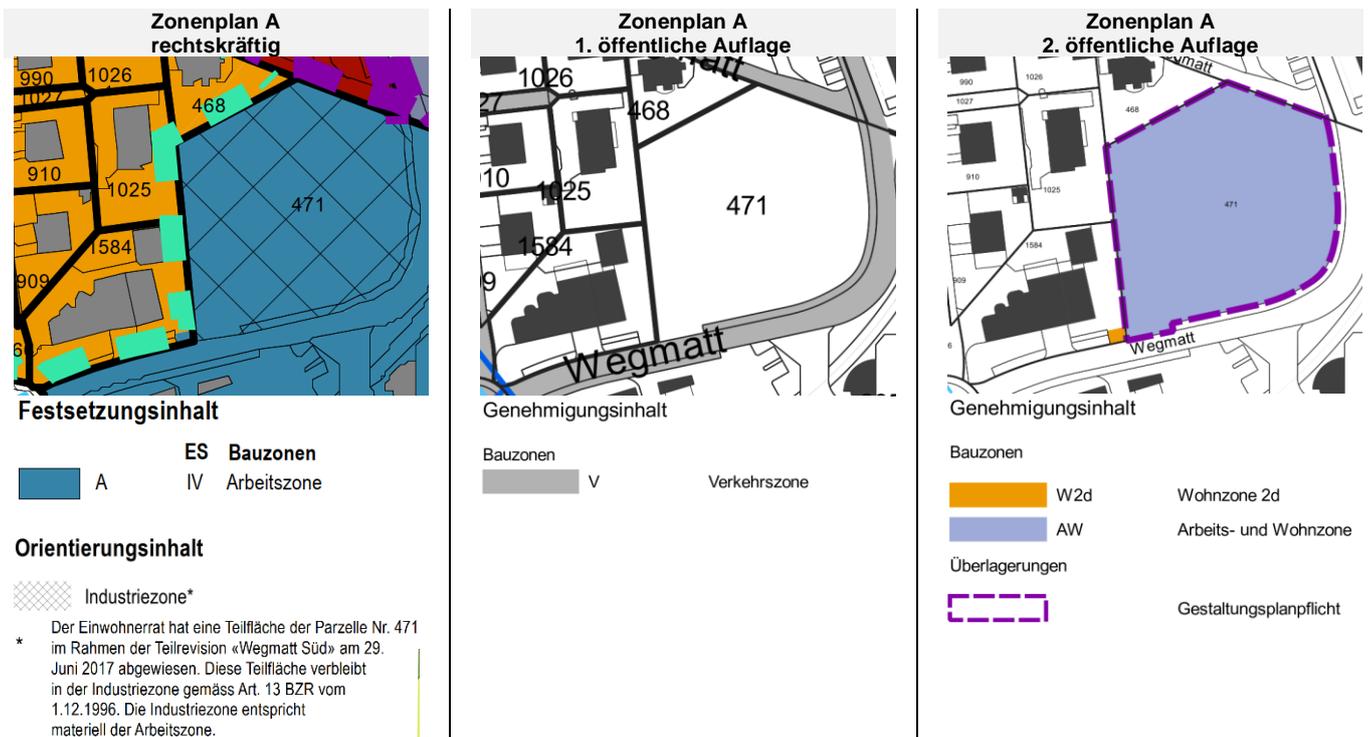


Abbildung 1: Vergleich Zonenplan A rechtskräftig, erste und zweite öffentliche Auflage

Grünzone Unterhasli

Der Bebauungsplan «Unterhasli» wird im Zuge der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) aufgehoben. Analog zu den Quartieren Langensand, Under Spisse und Breite (siehe Kapitel 2.2) werden mit der zweiten öffentlichen Auflage die rechtskräftigen Nutzungsreserven in die Nutzungsplanung überführt, indem die neue Grünzone um 900 m² reduziert wird.

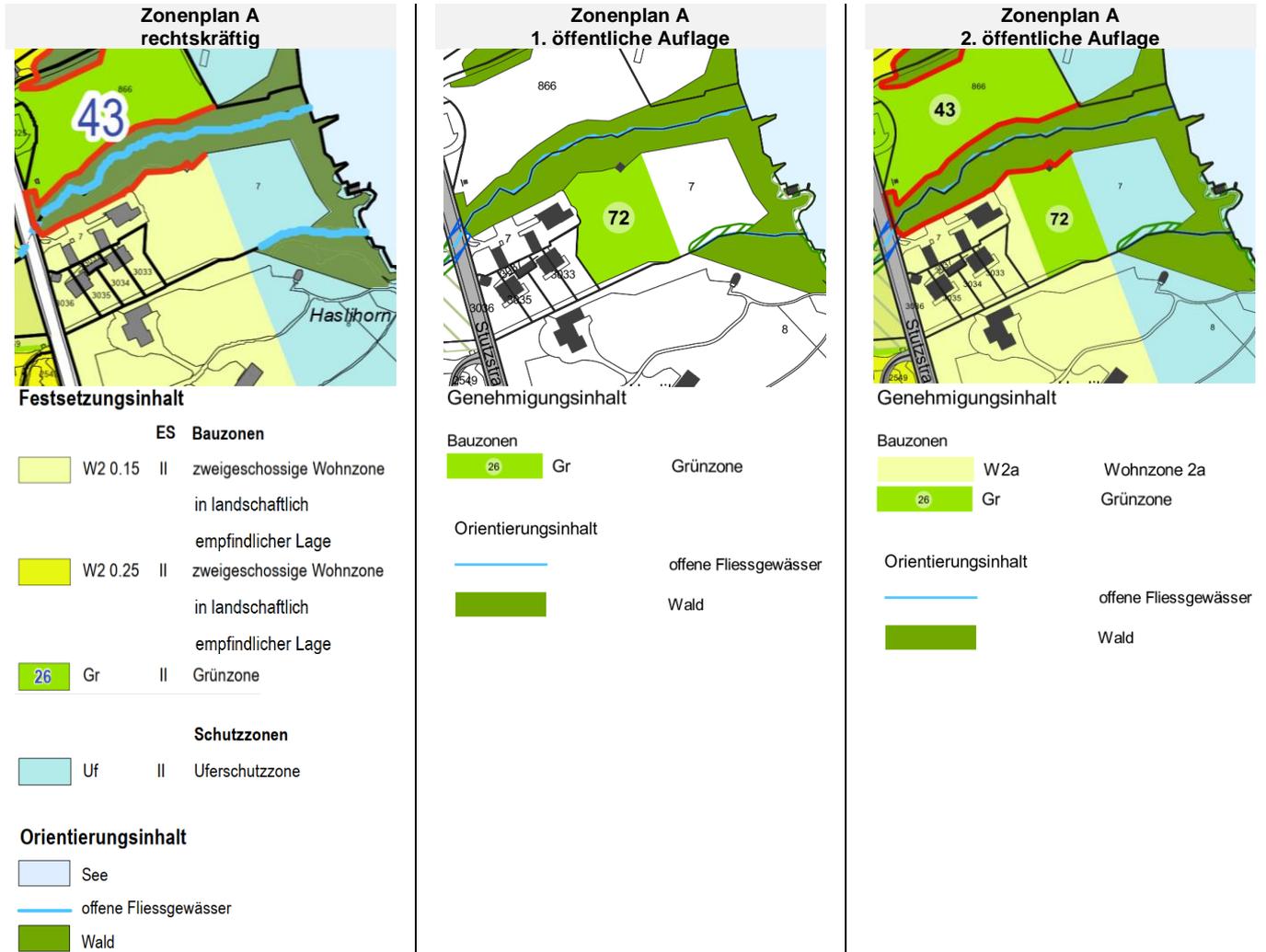
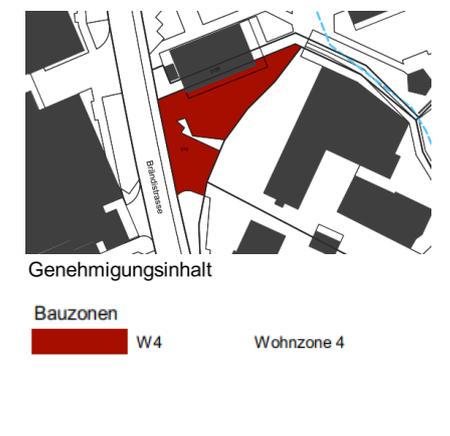
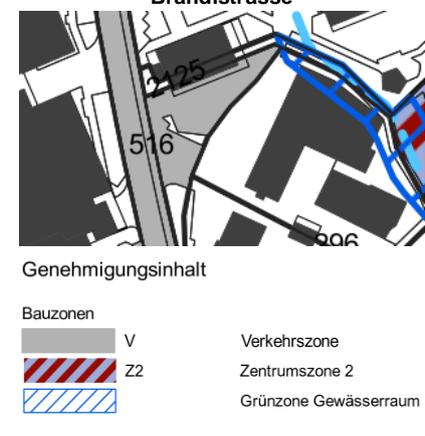
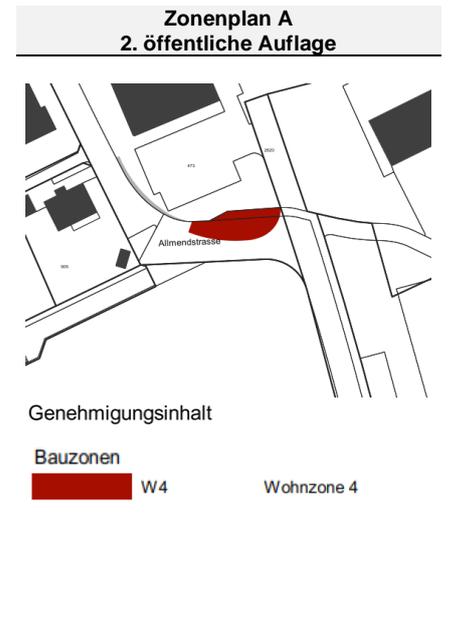


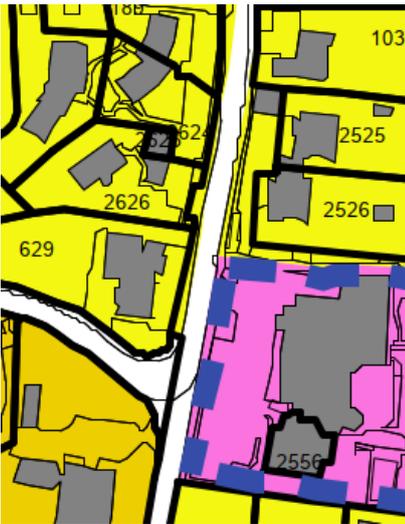
Abbildung 2: Vergleich Zonenplan A rechtskräftig, erste und zweite öffentliche Auflage

Verkehrszone und Verkehrsfläche

Die Verkehrszone erfährt in einigen Gebieten kleinere Bereinigungen, u.a. aufgrund von Mutationen der Parzellierung im Nachgang zur ersten öffentlichen Auflage. Die grösste Bereinigung wird im Gebiet Buholz vorgenommen.



**Zonenplan A
rechtskräftig**

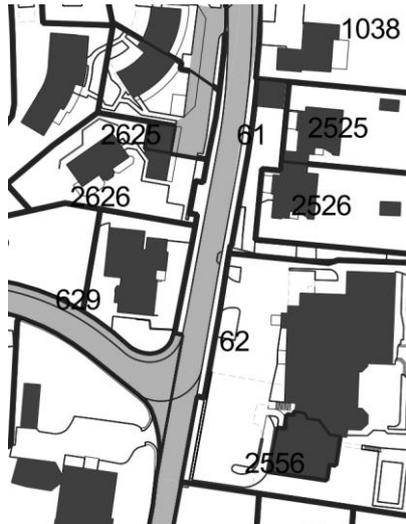


Festsetzungsinhalt

ES Bauzonen

- W2 0.30 II zweigeschossige Wohnzone 0.30
- W2 0.25 II zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage
- ST II Sonderbauzone Tourismus
- Bebauungsplanpflicht

**Zonenplan A
1. öffentliche Auflage
Kastanienbaum**



Genehmigungsinhalt

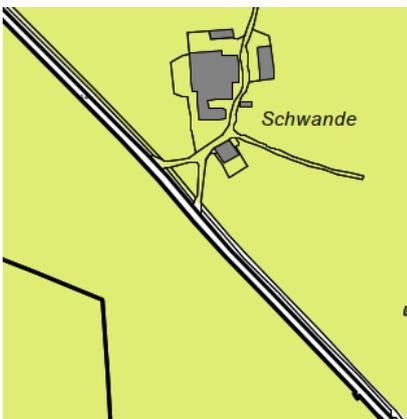
- Bauzonen**
- V Verkehrszone

**Zonenplan A
2. öffentliche Auflage**



Genehmigungsinhalt

- Bauzonen**
- V Verkehrszone

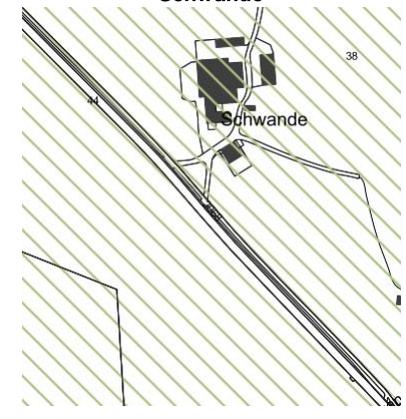


Festsetzungsinhalt

ES Nichtbauzonen

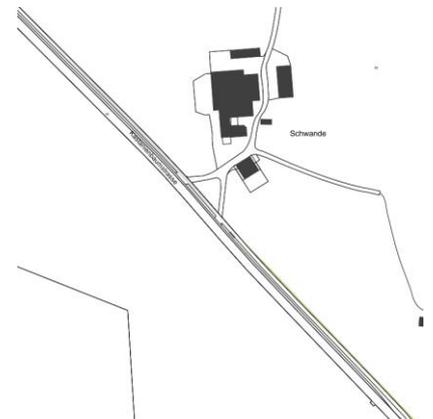
- Lw III Landwirtschaftszone

Schwande



Genehmigungsinhalt

- Nichtbauzonen**
- Übriges Gebiet (Verkehrsfläche)
- Schutzonen**
- Landschaftsschutzzone



Genehmigungsinhalt

- Nichtbauzonen**
- Landwirtschaftszone
 - Übriges Gebiet (Verkehrsfläche)

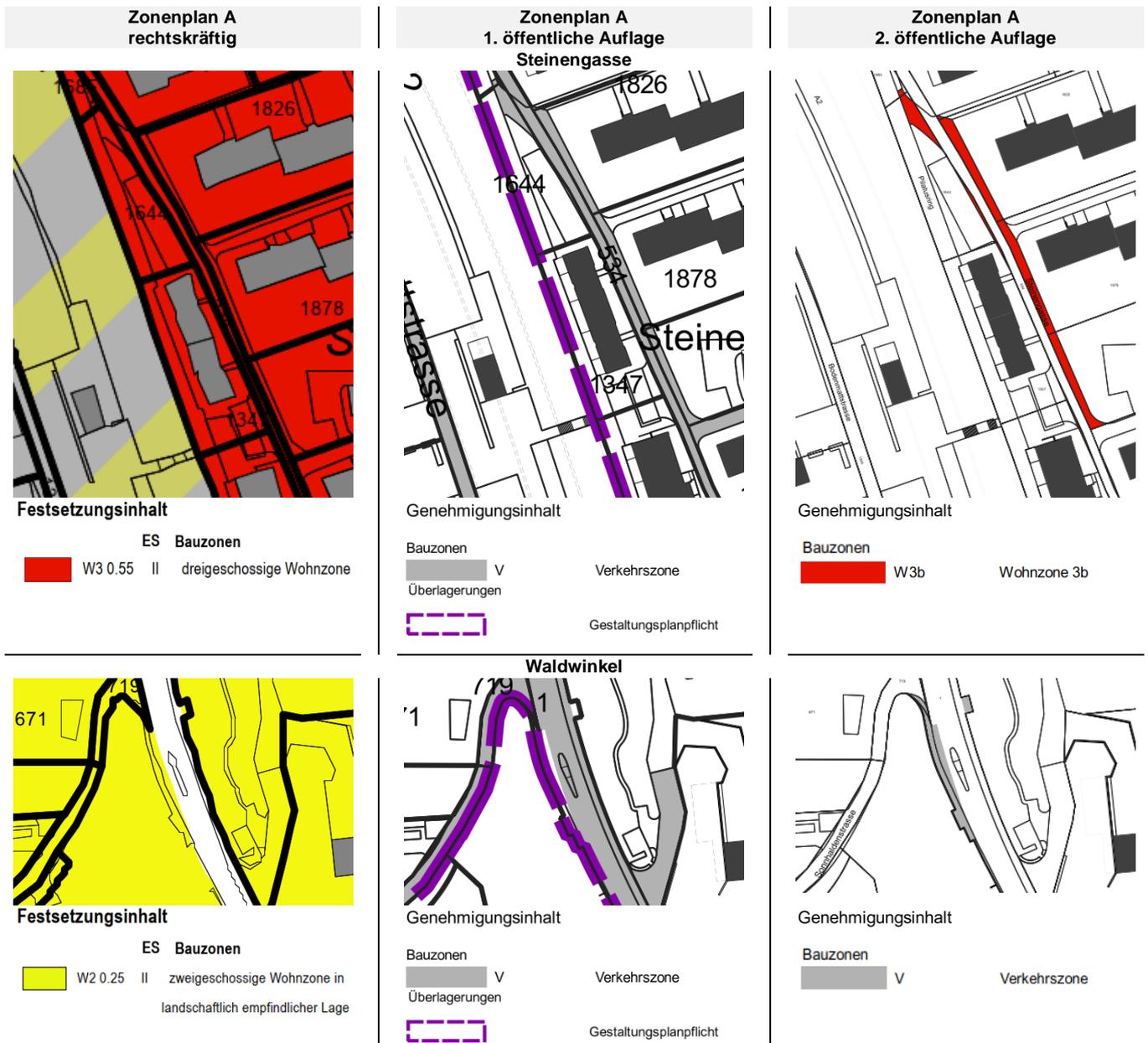


Abbildung 3: Vergleich Zonenplan A rechtskräftig, erste und zweite öffentliche Auflage

2.2 Bau- und Zonenreglement

Nachfolgend sind die Änderungen mit Stand der ersten und zweiten öffentlichen Auflage gegenübergestellt. Die materiellen Änderungen sind rot markiert und unterstrichen sowie gelb hervorgehoben.

Art. 2c Lichtemissionen

Gemäss dem Vorsorgeprinzip sind sämtliche Beleuchtungsanlagen gemäss den bestehenden gesetzlichen Vorgaben und nach den aktuellen Empfehlungen des Bundes zu prüfen und entsprechend zu planen. Die Lichtemissionen sind gemäss Art. 11 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes in erster Linie mit Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Dieser Grundsatz wird im Bau- und Zonenreglement mit dem neuen Artikel 2c aufgenommen und zum Schutz der Umwelt mit der Vorgabe ergänzt, dass insbesondere direkte Beleuchtungen in den Naturraum zu vermeiden sind.

Bau- und Zonenreglement 1. öffentliche Auflage	Bau- und Zonenreglement 2. öffentliche Auflage
--	Art. 2c Lichtemissionen <u>Beleuchtungsanlagen haben dem Grundsatz der vorsorglichen Emissionsbegrenzung zu genügen. Direkte Beleuchtungen in den Naturraum sind zu vermeiden.</u>

Abbildung 4: Neuer Artikel 2c

Art. 4a Abs. 1: Grundmasse Wohnzonen W2a und W2b

Die Wohnzonen W2a und W2b (altrechtlich W2 0.15 und W2 0.25) befinden sich an landschaftlich empfindlichen Lagen. Aus diesem Grund wurde in diesen Zonen mit der ersten öffentlichen Auflage die Gesamthöhe für Bauten mit Flachdach von max. 8.50 m auf max. 7.00 m reduziert. Mit der zweiten öffentlichen Auflage wird das reduzierte Nutzungsmass mit einer Erhöhung der Überbauungsziffer (ÜZ) um 0.05 kompensiert. Damit wird der Grundsatz der Teilrevision der Ortsplanung eingehalten, dass für jede Bauzone das bisher mögliche Nutzungsmass im Zuge der IVHB-Umsetzung möglichst beibehalten wird.

Bau- und Zonenreglement 1. öffentliche Auflage		Bau- und Zonenreglement 2. öffentliche Auflage	
		Max. Überbauungsziffer	
Wohnzone W2a	0.15	Wohnzone W2a	0.20
Wohnzone W2b	0.20	Wohnzone W2b	0.25

Abbildung 5: Vergleich Art. 4a Abs. 1 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Art. 4a Abs. 7: Bonus preisgünstiger Wohnraum

Mit der Teilrevision der Ortsplanung soll die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen gefördert werden. Zu diesem Zweck war in der ersten öffentlichen Auflage ein Bonus auf die ÜZ von 5 % vorgesehen, wobei eine Kombination mit den ÜZ-Boni von Gestaltungsplänen (bis zu 10 % bei freiwilligen Gestaltungsplänen und bis zu 20 % in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten) nicht zugelassen war.

Für eine effektivere Förderung wird mit der zweiten öffentlichen Auflage eine Kombination des ÜZ-Bonus für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen mit dem ÜZ-Bonus eines freiwilligen Gestaltungsplans zugelassen. Neu wird dadurch ein ÜZ-Bonus von bis zu 15 % ermöglicht (5 %-Bonus für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen und max. 10 % -Bonus für freiwillige Gestaltungspläne). In gestaltungsplanpflichtigen Gebieten ist bereits ein Bonus von bis zu 20% möglich, weshalb hier weiterhin auf eine Kombinationsmöglichkeit verzichtet wird.

In der ersten öffentlichen Auflage war für die Beanspruchung des ÜZ-Bonus für preisgünstige Wohnungen die Pflicht zur Einhaltung von § 75 Abs. 3 vorgesehen. In den Einsprachenverhandlungen hat sich gezeigt, dass diese Vorgabe im Rahmen von Weiterentwicklungen im Bestand nicht umsetzbar ist und v.a. von Ersatzneubauten eingehalten werden kann. Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird deshalb mit der zweiten öffentlichen Auflage von dieser Vorgabe abgesehen.

Bau- und Zonenreglement 1. öffentliche Auflage	Bau- und Zonenreglement 2. öffentliche Auflage
<p>⁷ Unter Einhaltung der Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG kann für die Errichtung von preisgünstigen Wohnungen ein Bonus von 5 % auf die Überbauungsziffer gewährt werden. Die höhere maximal mögliche Überbauungsziffer gemäss Art. 29 BZR und Art. 30 BZR darf dabei nicht überschritten werden.</p>	<p>⁷ <u>Unter Einhaltung der Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG kann</u> Für die Errichtung von preisgünstigen Wohnungen <u>kann</u> ein Bonus von 5 % auf die Überbauungsziffer gewährt werden. <u>Die höhere maximal mögliche Überbauungsziffer gemäss Art. 29 BZR und Art. 30 BZR darf dabei nicht überschritten werden. Dieser Bonus kann mit einem Gestaltungsplan gemäss § 75 Abs. 2 PBG kombiniert werden. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf die maximal zulässige Abweichung gemäss § 75 Abs. 1 PBG nicht überschritten werden.</u></p>

Abbildung 6: Vergleich Art. 4a Abs. 7 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Art. 8a Zone Quartiererneuerung

Die neue Zone Quartiererneuerung löst in den vier Gebieten Kirchmättli, Langensand, Under Spisse und Breite die bestehenden Sondernutzungsplanungen ab. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt analog zu den restlichen Bauzonen die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Dies wird durch eine Präzisierung in Art. 8a Abs. 1 verdeutlicht.

Zudem werden die gemäss rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen bestehenden Ausnutzungsreserven in den Gebieten Langensand, Under Spisse und Breite in das zulässige Nutzungsmass gemäss Art. 8a Abs. 2 BZR überführt. Diese Ausnutzungsreserven haben sich aufgrund einer Erhöhung der Ausnutzungszielfern in der Gesamtrevision im Jahr 2000 ergeben und waren in den entsprechenden Sondernutzungsplanungen sowie im Bau- und Zonenreglement der ersten öffentlichen Auflage noch nicht berücksichtigt. In den Gebieten Under Spisse und Breite wird ergänzt, dass für die Einpassung die örtlichen Verhältnisse massgebend sind.

Bau- und Zonenreglement 1. öffentliche Auflage
<p>¹ Massgebend für das zulässige Nutzungsmass sind die bestehenden bewilligten und anrechenbaren Gebäudeflächen, Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhen. Bei Sanierungen können leichte Überschreitungen (Liftanbauten, Balkonanbauten oder -vergrösserungen, Ausbau von Sanitäranlagen, Wärmedämmungen) bewilligt werden.</p>
<p>² Neubauten und Ersatzneubauten sind sorgfältig ins bestehende Quartier und in die Umgebung einzufügen. Die Frei- und Aussenräume sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten. Für die einzelnen Gebiete gelten die folgenden spezifischen Bestimmungen:</p>
<p>Nr. Gebiet Bestimmungen</p> <p>1 Kirch- a) Die Zone ist für den Ausbau eines erlebnisdichten mättli Zentrums mit einem möglichst vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, Dienstleistungen, Wohn-raum und Gemeinschaftsanlagen vor-gesehen. Gestattet sind nebst Wohnungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.</p> <p>b) Das Erdgeschoss hat entlang der Kantonsstrasse einer öffentlichen Nutzung, der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung zu dienen und ist strassenbegleitend zu realisieren. Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss nicht gestattet.</p> <p>c) Zwischen Kantonsstrasse und Überbauung sind fussgängerinnen- und fussgängerfreundliche Vorplätze und Kolonnaden zu realisieren.</p>

Bau- und Zonenreglement 2. öffentliche Auflage
<p>¹ Massgebend für das zulässige Nutzungsmass sind die bestehenden bewilligten und anrechenbaren Gebäudeflächen, Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhen. <u>Bei Sanierungen Für angemessene Erweiterungen</u> können leichte Überschreitungen (<u>insbesondere</u> Liftanbauten, Balkonanbauten oder -vergrösserungen, Ausbau von Sanitäranlagen, Wärmedämmungen) bewilligt werden.</p>
<p>² Neubauten und Ersatzneubauten sind sorgfältig ins bestehende Quartier und in die Umgebung einzufügen. Die Frei- und Aussenräume sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten. Für die einzelnen Gebiete gelten die folgenden spezifischen Bestimmungen:</p>
<p>Nr. Gebiet Bestimmungen</p> <p>1 Kirch- a) Die Zone ist für den Ausbau eines erlebnisdichten mättli Zentrums mit einem möglichst vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, Dienstleistungen, Wohn-raum und Gemeinschaftsanlagen vor-gesehen. Gestattet sind nebst Wohnungen mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.</p> <p>b) Das Erdgeschoss hat entlang der Kantonsstrasse einer öffentlichen Nutzung, der Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung zu dienen und ist strassenbegleitend zu realisieren. Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss nicht gestattet.</p> <p>c) Zwischen Kantonsstrasse und Überbauung sind fussgängerinnen- und fussgängerfreundliche Vorplätze und Kolonnaden zu realisieren.</p>

	<p>d) Die zu realisierenden Abstellplätze sowie die Zu- und Wegfahrten werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.</p> <p>e) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.</p>		<p>d) Die zu realisierenden Abstellplätze sowie die Zu- und Wegfahrten werden im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.</p> <p>e) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.</p>
2	<p>Langensand</p> <p>a) Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe sind gestattet, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</p> <p>b) Für die folgend aufgeführten Grundstücke gelten die folgenden Grundmasse: Grundstück Nr. 1006: aGbF 175 m2 max. Höhenkote 463.00 m ü. M. Grundstück Nr. 2866: aGbF 240 m2 aGbF Klein- und Anbauten 40 m2 max. Höhenkote 469.50 m ü. M. Grundstück Nr. 2889: aGbF 225 m2 max. Höhenkote 469.50 m ü. M. Grundstück Nr. 2899: aGbF 215 m2 aGbF Klein- und Anbauten 40 m2 max. Höhenkote 475.50 m ü. M.</p> <p>c) Die bestehenden Bauten auf den Grundstücken Nrn. 2867, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2917, 2918, 2919 und 3048 können innerhalb der bestehenden bewilligten und anrechenbaren Gebäudelflächen (ohne Klein- und Anbauten) um ein zusätzliches Geschoss ergänzt werden.</p> <p>d) Gestattet sind Flachdächer.</p> <p>e) Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 0.40.</p> <p>f) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.</p>	2	<p>Langensand</p> <p>a) Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe sind gestattet, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</p> <p>b) Für die folgend aufgeführten Grundstücke gelten die folgenden maximalen Grundmasse: Grundstück Nr. 1006: aGbF 175 m2 max. Höhenkote 463.00 m ü. M. Grundstück Nr. 2866: aGbF 240 m2 aGbF Klein- und Anbauten 40 m2 max. Höhenkote 469.50 m ü. M. Grundstück Nr. 2889: aGbF 225 m2 max. Höhenkote 469.50 m ü. M. Grundstück Nr. 2899: aGbF 250 m2 aGbF Klein- und Anbauten 55 m2 max. Höhenkote 475.50 m ü. M.</p> <p>c) Die bestehenden Bauten auf den Grundstücken Nrn. 2867, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2917, 2918, 2919 und 3048 können innerhalb der bestehenden bewilligten und anrechenbaren Gebäudelflächen (ohne Klein- und Anbauten) um ein zusätzliches Geschoss ergänzt werden.</p> <p>d) Gestattet sind Flachdächer.</p> <p>e) Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 0.40.</p> <p>f) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.</p>
3	<p>Under Spisse</p> <p>a) Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.</p> <p>b) Gestattet sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.</p> <p>c) Die Zufahrten bleiben auf das heutige Mass beschränkt.</p> <p>d) Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 0.40.</p> <p>e) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.</p>	3	<p>Under Spisse</p> <p>a) Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</p> <p>b) Die bestehenden Bauten können über Art. 8b Abs. 1 hinaus wie folgt erweitert werden: - Grundstück Nr. 107: 55 m2 aGbF - Grundstück Nr. 2621: 60 m2 aGbF - Grundstück Nr. 3032: 45 m2 aGbF - Grundstück Nr. 3117: 65 m2 aGbF</p> <p>c) Gestattet sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.</p> <p>d) Die Zufahrten bleiben auf das heutige Mass beschränkt.</p> <p>e) Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 0.40.</p> <p>f) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.</p>
4	<p>Breite</p> <p>a) Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.</p> <p>b) Alle Bauten müssen als Einfamilienhaus in Erscheinung treten.</p>	4	<p>Breite</p> <p>a) Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</p> <p>b) Alle Bauten müssen als Einfamilienhaus in Erscheinung treten.</p>

<p>c) Für das Grundstück Nr. 2344 gilt eine maximale aGbF von 165 m².</p>
<p>d) Gestattet sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.</p>
<p>e) Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 0.40.</p>
<p>f) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.</p>
<p>³ Gestützt auf einen Gestaltungsplan können die bestehende Überbauungsziffer sowie die bestehende Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhe um 10 % überschritten werden. Konzeptionelle Änderungen in Abweichung zu Abs. 2 sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zulässig.</p>

<p>c) Für das Grundstück Nr. 2344 gilt eine maximale aGbF von 175 m².</p>
<p>d) Die bestehenden Bauten können über Art. 8b Abs. 1 hinaus wie folgt erweitert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstück Nr. 1938: 45 m² aGbF - Grundstück Nr. 2189: 20 m² aGbF - Grundstück Nr. 1956: 40 m² aGbF - Grundstück Nr. 2168: 20 m² aGbF - Grundstück Nr. 2203: 80 m² aGbF - Grundstück Nr. 2513: 20 m² aGbF - Grundstück Nr. 2197: 25 m² aGbF - Grundstück Nr. 2587: 20 m² aGbF - Grundstück Nr. 2239: 60 m² aGbF - Grundstück Nr. 2240: 50 m² aGbF
<p>e) Gestattet sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.</p>
<p>f) Es gilt eine minimale Grünflächenziffer von 0.40.</p>
<p>g) Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.</p>
<p>³ Gestützt auf einen Gestaltungsplan können die bestehende Überbauungsziffer sowie die bestehende Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhe um 10 % überschritten werden. Konzeptionelle Änderungen in Abweichung zu Abs. 2 sind im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zulässig.</p>

Abbildung 7: Vergleich Art. 8a in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Art. 35 Qualitätvolle Bauten und Aussenräume

Öffnungen, Aussichten und eine fließende Gestaltung tragen zu einer hohen Freiraumqualität und Bewegungsfreiheit für Kleintiere bei. Mit der richtigen Bepflanzung wird zudem die Biodiversität gefördert und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet. Die Eingliederungskriterien unter Art. 35 Abs. 2 BZR werden deshalb mit einer guten Gestaltung von Einfriedungen ergänzt.

Bau- und Zonenreglement 1. öffentliche Auflage
<p>² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bestehende Qualitäten des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und die Eigenheiten des Quartiers - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen - Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum - gute Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung

Bau- und Zonenreglement 2. öffentliche Auflage
<p>² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bestehende Qualitäten des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und die Eigenheiten des Quartiers - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen - Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten, Einfriedungen und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum - gute Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung

Abbildung 8: Vergleich Art. 35 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Art. 37 Dachgestaltung

Mit der zweiten öffentlichen Auflage wird der Grundsatz verdeutlicht, dass nicht begehbare Flachdächer für die Energiegewinnung zu nutzen sind. Dieser Grundsatz wird mit dem neuen Abs. 5 auf Schrägdächer ausgeweitet.

Bau- und Zonenreglement 1. öffentliche Auflage	Bau- und Zonenreglement 2. öffentliche Auflage
<p>⁴ Nicht als begehbbare Terrasse genutzte Flachdächer ab einer Grösse von 25 m² sind mit einheimischem standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen und wo wirtschaftlich vertretbar zusätzlich für die Energiegewinnung zu nutzen. Der Gemeinderat regelt das Nähere.</p>	<p>⁴ Nicht als begehbbare Terrasse genutzte Flachdächer ab einer Grösse von 25 m² sind mit einheimischem standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen und wo wirtschaftlich vertretbar zusätzlich für die Energiegewinnung zu nutzen. In begründeten Fällen, beispielsweise bei wirtschaftlicher Unverhältnismässigkeit, kann die zuständige Stelle Ausnahmen bewilligen. Der Gemeinderat regelt das Nähere.</p>
--	<p>⁵ Schrägdächer sind für die Energiegewinnung zu nutzen. In begründeten Fällen, beispielsweise bei wirtschaftlicher Unverhältnismässigkeit, kann die zuständige Stelle Ausnahmen bewilligen. Der Gemeinderat regelt das Nähere.</p>

Abbildung 9: Vergleich Art. 37 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Anhang 3 – Zweckbestimmungen der Grünzonen

Im Gebiet Spissenegg sah der Bebauungsplan Oberspissen die Realisierung eines «öffentlichen Ruheplatzes» vor. Aufgrund der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplans wird der Ruheplatz als Aussichtspunkt im Aussichtsschutzreglement aufgenommen und die Zweckbezeichnung der dazugehörigen Grünzone (Nr. 62) angepasst. Bei der Grünzone Nr. 75 (Langensand) wird die Nummerierung aus redaktionellen Gründen aktualisiert.

Bau- und Zonenreglement 1. öffentliche Auflage				Bau- und Zonenreglement 2. öffentliche Auflage			
Gr	62	Spissenegg	Freihaltung von Bauten und Anlagen	Gr	62	Spissenegg	Aussichtspunkt
Gr	75	Langensand	Spielplatz und Freizeitanlagen	Gr	77	Langensand	Spielplatz und Freizeitanlagen

Abbildung 10: Vergleich Anhang 3 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Anhang 5 – Zielsetzungen Gestaltungsplanpflicht

Im Zuge der Einspracheverhandlungen und der ersten Lesung im Einwohnerrat haben sich folgende Aktualisierungen an den Zielsetzungen ergeben:

- Allwinden: Die Grundstücke haben im Nachgang zur ersten öffentlichen Auflage einen Wechsel der Grundeigentümerschaft und eine Projektänderung erfahren. Vorgesehen ist nicht mehr die Erstellung von Mehrfamilienhäusern, sondern die Sanierung der bestehenden Villa. Auf die Zielsetzung von gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen wird aus diesem Grund verzichtet.
- Haltenhöhe: Aufgrund der sensiblen Lage des Gebiets am Siedlungs- und Waldrand wird die Sicherung der ökologischen Qualitäten als Vorgabe aufgenommen.
- Oberhasli: Aufgrund der sensiblen Lage (landschaftlich exponiert, BLN, Siedlungsrand) werden erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild gestellt.
- Ober Spisse: Mit der Erscheinung als Einfamilienhäuser und der Festlegung der Gesamthöhe werden zwei Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Unterbreiten übernommen. Aufgrund der sensiblen Lage (landschaftlich exponiert, BLN, Siedlungsrand) werden erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild gestellt.
- Wegmatt Süd: Ein Teil des Grundstücks Nr. 471 wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (siehe Kapitel 2.1). Als Zielsetzung werden die sorgfältige Abstimmung der Arbeits- und Wohnnutzungen sowie gute Gestaltung der Übergänge zu den benachbarten Quartieren aufgenommen.

Bau- und Zonenreglement 1. öffentliche Auflage	Bau- und Zonenreglement 2. öffentliche Auflage
<p>Allwinden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbezug der geschützten Naturobjekte (Allee) in die Bebauung - Naturnahe und ökologisch wertvolle Gestaltung des gemeinschaftlich genutzten Aussenraums - Bestehende, nicht als Naturobjekte geschützte Bäume sind bei Wegfall zu ersetzen - Pflanzung einer Wildhecke entlang der Grenzen - Der vorhandenen Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken 	<p>Allwinden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbezug der geschützten Naturobjekte (Allee) in die Bebauung - Naturnahe und ökologisch wertvolle Gestaltung des gemeinschaftlich genutzten Aussenraums - Bestehende, nicht als Naturobjekte geschützte Bäume sind bei Wegfall zu ersetzen - Pflanzung einer Wildhecke entlang der Grenzen - Der vorhandenen Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken
<p>Haltenhöhe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung der Grunderschliessung und Festlegen der Detailerschliessung - Bauliche Vollendung des Quartiers - Naturbezogener Übergang zum Wald 	<p>Haltenhöhe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung der Grunderschliessung und Festlegen der Detailerschliessung - Bauliche Vollendung des Quartiers - Naturbezogener Übergang zum Wald und Sicherung der ökologischen Qualitäten
<p>Oberhasli</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung der Grunderschliessung und Festlegen der Detailerschliessung - Gute Gestaltung des Siedlungsrandes 	<p>Oberhasli</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung der Grunderschliessung und Festlegen der Detailerschliessung - Gute Gestaltung des Siedlungsrandes - Erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild (landschaftlich exponierte Lage, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Siedlungsrand)
<p>Ober Spisse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Vollendung des Quartiers - Serviceverbindung und öffentlich zugänglicher Fussweg zwischen Spissen- und Breitenstrasse - Gute Gestaltung des Siedlungsrandes 	<p>Ober Spisse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Vollendung des Quartiers - Serviceverbindung und öffentlich zugänglicher Fussweg zwischen Spissen- und Breitenstrasse - Gute Gestaltung des Siedlungsrandes - Alle Bauten müssen als Einfamilienhaus in Erscheinung treten - Zulässig ist eine Gesamthöhe von max. 8.50 m - Erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild (landschaftlich exponierte Lage, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Siedlungsrand)
<p>--</p>	<p>Wegmatt Süd</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sorgfältige Abstimmung der Arbeits- und Wohnnutzungen - Gute Gestaltung der Übergänge zu den benachbarten Quartieren

Abbildung 11: Vergleich Anhang 5 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

2.3 Gewässerraumkarten Nord und Zentrum

Bereits heute ist mit den Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung ein genereller Gewässerraum festgelegt. Die Teilrevision der Ortsplanung legt diesen nun situativ massstabsgenau fest und erlaubt in den meisten Fällen eine Reduktion. Gestützt auf die eingereichten Einsprachen und durchgeführten Einspracheverhandlungen nach der ersten öffentlichen Auflage wurden kleinere Änderungen für die zweite öffentliche Auflage vorgenommen.

Grenzbach Matthof

Der Gewässerraum auf Parzelle 234 wird in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Luzern so festgelegt, dass die bestehenden Gebäude vollständig ausserhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen. Dies entspricht einer asymmetrischen Festlegung, die Gesamtbreite von 11.00 m wird eingehalten.

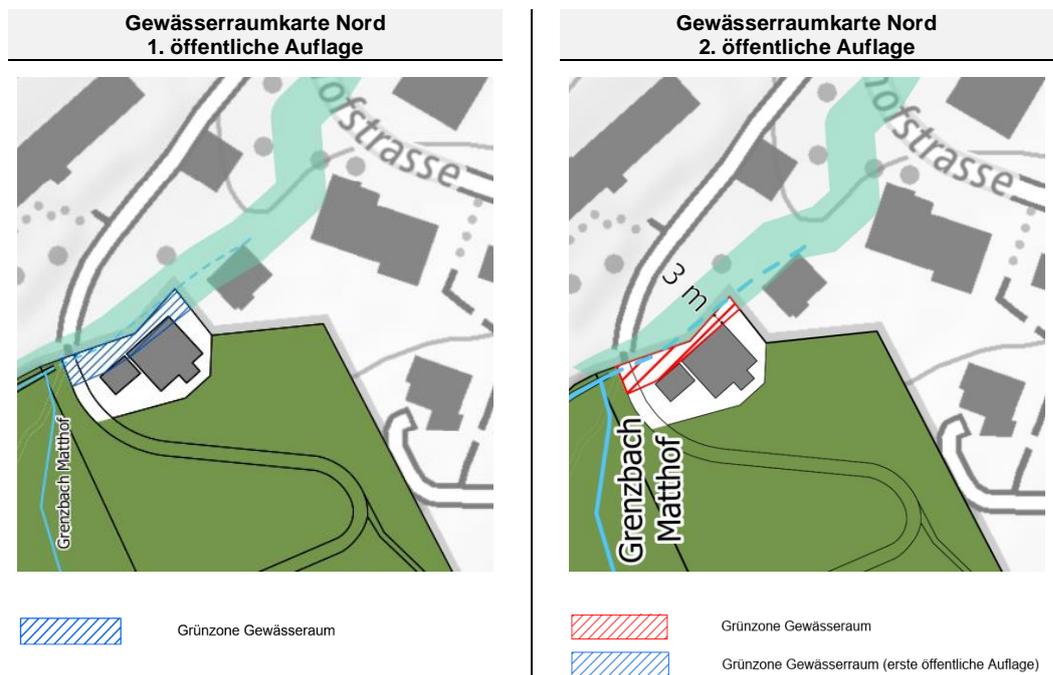


Abbildung 12: Vergleich des Gewässerraums in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Grenzbach Matthofstrasse / Stutzstrasse

Der Gewässerraum des Grenzbaches zwischen der Matthofstrasse und der Stutzstrasse auf der Parzelle Nr. 810 wurde gemäss dem GP Matthof Stutz übernommen. Der Gewässerraum ist somit kongruent zum Gewässerraum auf Seite der Stadt Luzern.

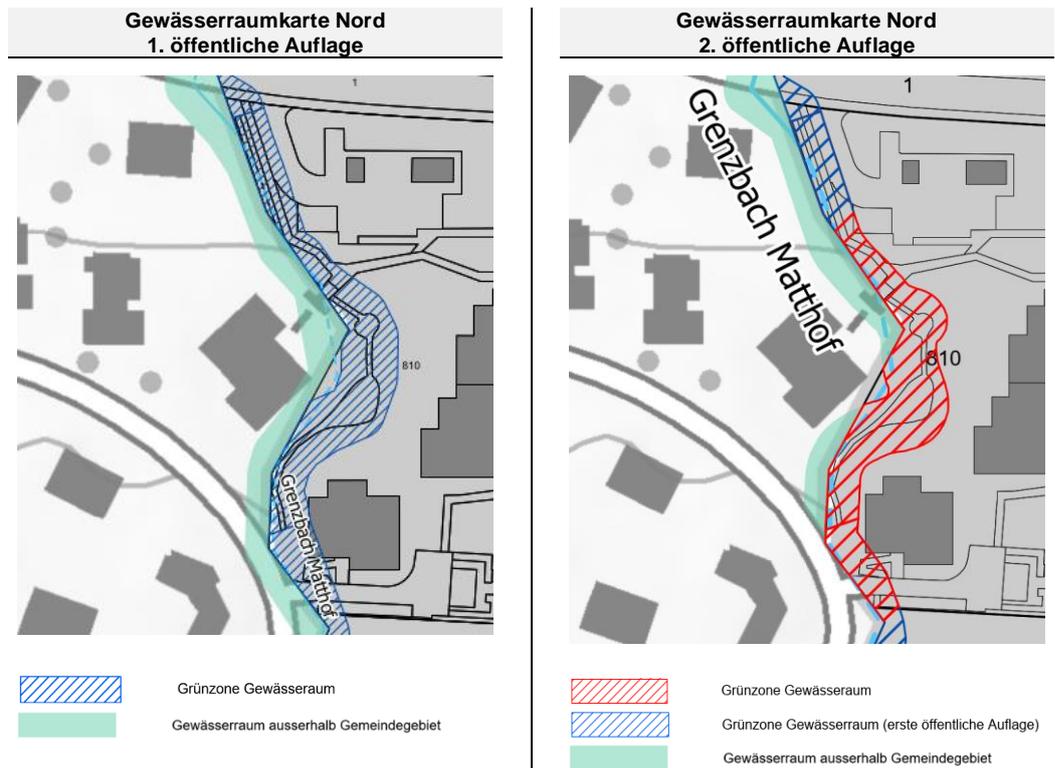


Abbildung 13: Vergleich des Gewässerraums in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Kirchtobelbach

Der Gewässerraum bei Parzelle Nr. 370 wird asymmetrisch festgelegt und somit in Richtung Ringstrasse verschoben. Auf Seite der Parzelle 370 verbleibt der Mindestabstand zur Dolung von 3.00 m, somit verbleiben die Gebäude teilweise im Gewässerraum. Die Gesamtbreite des Gewässerraums beträgt 11 m.

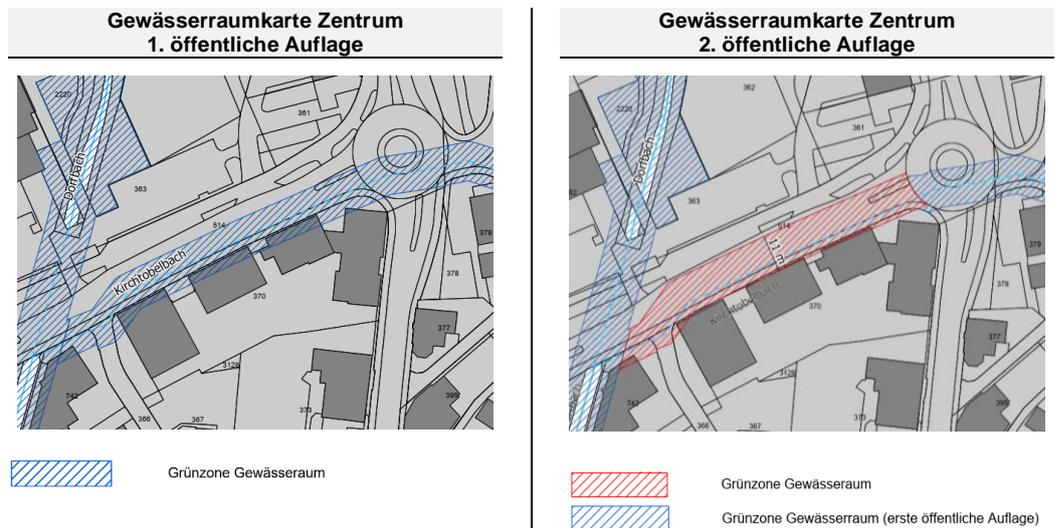


Abbildung 14: Vergleich des Gewässerraums in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Dorfbach (Blinden-Fürsorge-Verein)

Der Gewässerraum beim Blinden-Fürsorge-Verein (Parzelle 299) wird abgestützt auf den Gestaltungsplan „Blindenfürsorgeverein“, bzw. die kantonale Stellungnahme zum Gestaltungsplan vom 6. Dezember 2022 festgelegt. Im Bereich der Eindolung wird auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet, es gilt der Bauabstand von 3 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemäss Wasserbaugesetz. Im südlichen Teil der Parzelle wird der Gewässerraum mit 13 m symmetrisch zur Bachachse festlegt.

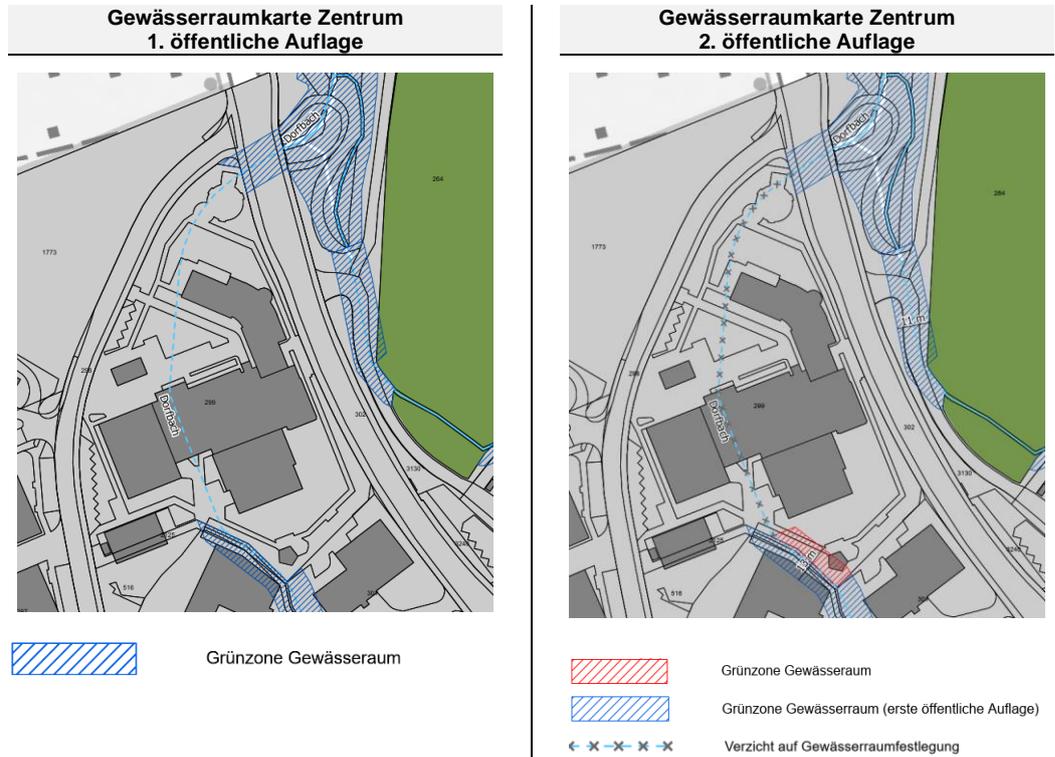


Abbildung 15: Vergleich des Gewässerraums in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vergleich Zonenplan A rechtskräftig, erste und zweite öffentliche Auflage	6
Abbildung 2: Vergleich Zonenplan A rechtskräftig, erste und zweite öffentliche Auflage	7
Abbildung 3: Vergleich Zonenplan A rechtskräftig, erste und zweite öffentliche Auflage	10
Abbildung 4: Neuer Artikel 2c	11
Abbildung 5: Vergleich Art. 4a Abs. 1 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	11
Abbildung 6: Vergleich Art. 4a Abs. 7 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	12
Abbildung 7: Vergleich Art. 8a in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	14
Abbildung 8: Vergleich Art. 35 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	14
Abbildung 9: Vergleich Art. 37 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	15
Abbildung 10: Vergleich Anhang 3 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	15
Abbildung 11: Vergleich Anhang 5 in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	16
Abbildung 12: Vergleich des Gewässerraums in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	17
Abbildung 13: Vergleich des Gewässerraums in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	18
Abbildung 14: Vergleich des Gewässerraums in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	18
Abbildung 15: Vergleich des Gewässerraums in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage	19

Abkürzungen / Glossar

BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BZR	Bau- und Zonenreglement
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
PBG	Planungs- und Baugesetz
REK	Räumliches Entwicklungskonzept 2040
ÜZ	Überbauungsziffer

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11