

GEMEINDE RAIN

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

6. August 2025 – Mitwirkung und Vorprüfung

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Rain
Dorfstrasse 22
6026 Rain
www.rain.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:
Kantonale Vorprüfung:
Öffentliche Auflage:
Beschlussfassung:
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 91925
Bearbeitet durch: Elena Wiss, Reto Derungs, Lukas Fischer

INHALT

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

Nutzungsplanung:	- Zonenplan Siedlung und Landschaft
	- Bau- und Zonenreglement
	- Naturschutzverordnung
Wald:	- Waldfeststellung Weierhus
Richtplanung:	- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan
Dokumentation:	- Planungsbericht
	- Beilage 1: BZR Vergleich neu - alt
	- Beilage 2: Herleitung ÜZ und Gesamthöhe
	- Beilage 3: Herleitung Gestaltungspläne
	- Beilage 4: Herleitung Gewässerräume
	- Beilage 5: Plan Gewässerräume
	- Beilage 6: Dorfkernentwicklung Nord, Studie
	- Beilage 7: Dorfkernentwicklung Süd, Studie

ABKÜRZUNGEN

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN	5
1.1.	Übergeordnete Planung	5
1.2.	Stand der Ortsplanung	5
1.3.	Bestandteile	6
1.4.	Ziele	6
1.5.	Organisation	6
1.6.	Vorgehen	6
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	7
2.1.	Grundlagen	7
2.2.	Vorgaben	7
2.3.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	8
2.4.	Anwendung auf die Bauzonen	11
2.5.	Grünflächenziffer	12
3.	GESTALTUNGSPLÄNE	13
3.1.	Handlungsbedarf	13
3.2.	Handlungsoptionen	13
3.3.	Übertragung in die Nutzungsplanung	13
3.4.	Umgang mit Gestaltungsplänen	14
3.5.	Erhaltungszone	15
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	16
4.1.	Neue Zonen	16
4.2.	Gewässerräume	16
4.3.	Anpassungen Bauzonen	17
4.4.	Naturschutzverordnung	29
4.5.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	30
4.6.	Weitere Anpassungen	31
5.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	32
5.1.	Allgemeine Bestimmungen	32
5.2.	Nutzungsplanung	32
5.3.	Zonenbestimmungen	32
5.4.	Sondernutzungsplanung	34
5.5.	Bauvorschriften	34
5.6.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	35
5.7.	Anhang	35
6.	BEGLEITENDE MASSNAHMEN	36
6.1.	Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	36
6.2.	Mehrwertabgabe	36
6.3.	Kompensation FFF	37
7.	AUSWIRKUNGEN	38

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Übergeordnete Planung

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

Vorgaben RPG und PBG

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

Neue Baubegriffe

Die Bauzonenkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2019 wurde der Gemeinde Rain mitgeteilt, dass sie eine Überkapazität an Wohn- und Mischzonen im Umfang von 4.5 ha hat. Aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit konnten zum damaligen Zeitpunkt keine Rückzonungen rechtlich vorgenommen werden. Der Kanton gewährte den unüberbauten Flächen eine Frist bis Ende 2023. Für die Revision bedeutet dies, dass der Bauzonenbedarf über eine Planungsperiode von 15 Jahren aus heutiger Sicht gedeckt ist. Einzonungen, welche eine Erhöhung der Einwohnerkapazität zur Folge haben, sind daher im Grundsatz nicht möglich. Eine Ausnahme bilden zweckgebundene Einzonungen wie z.B. im Rahmen der Dorfkernentwicklung.

Bauzonenkapazität

Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, das heisst Zonenplan, Bau- und Zonenreglement (BZR), Naturschutzverordnung und der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan an das übergeordnete Recht an.

Anpassungsbedarf

1.2. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 20. Februar 1992 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Seither wurden in den Jahren 2005, 2009, 2012 und 2016 diverse Teilrevisionen vorgenommen.

Letzte Revision

Als strategische Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung erarbeitete die Gemeinde gemeinsam mit der Ortsplanungskommission ein Siedlungsleitbild, welches 2023 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Darin werden strategische Aussagen zur Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht. Gleichzeitig stellt das Siedlungsleitbild auch konkrete Massnahmen zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar.

Siedlungsleitbild

1.3. Bestandteile

Nutzungsplanung	Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende verbindlichen Dokumente: <ul style="list-style-type: none">- Bau- und Zonenreglement- Zonenplan Siedlung und Landschaft- Naturschutzverordnung- Waldfeststellung- Anpassung und Aufhebung Gestaltungspläne- Verkehrsrichtplan
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.4. Ziele

Ziele	Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben: <ol style="list-style-type: none">1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan3. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild4. Einführung des neuen Baurechts (gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) IVHB5. Aktualisierung Naturschutzverordnung6. Überprüfung, Anpassung und Aufhebung von Gestaltungsplänen7. Erstellung Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan
-------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.5. Organisation

Kommission	Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab März 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:
Vorsitz	Oskar Berli
Mitglieder	Hubert Rigert (Gemeinderat), Sonja Wiss (Gemeinderätin), Markus Bachmann, Alois Jenny, Hubert Richli, Reto Kündig, Philipp Krummenacher, Urs Schöpfer (GWR), Markus Schärli (GWR), Thomas Brunner (GWR)
Protokoll	Lukas Fischer
Fachbearbeitung	stadtlandplan AG: Elena Wiss, Reto Derungs und Lukas Fischer

1.6. Vorgehen

Terminplan	Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:
Erarbeitung Gesamtrevision	Start 2023
Informationsveranstaltung	15. Oktober 2025
Mitwirkung	29. Sept. – 29. Nov. 2025
Kantonale Vorprüfung	Herbst 2025
Anpassung und Bereinigung	Sommer 2026
Öffentliche Auflage (30 Tage)	Frühjahr 2027
Einspracheverhandlung und Anpassung	Anschliessend
Urnenabstimmung	Anschliessend
Genehmigung durch Regierungsrat	Anschliessend

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Grundlagen

Für die vorliegende Ortsplanung sind insbesondere folgende Grundlagen relevant:

(1)	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), 2014	Bundesgesetze
(2)	Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), 2011	
(3)	Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG), 2018	Kantonale Gesetze
(4)	Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), 2018	
(5)	Revidierter kantonaler Richtplan, 2016	Kantonale Planung
(6)	Bericht Gefahrenkarte, 2010 und 2014 (Gebiet Hapfere)	
(7)	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT), 2023	
(8)	Siedlungsentwicklung nach innen, 2013	Kantonale Arbeits- hilfen
(9)	Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen in Zonenplänen, 2019	
(10)	Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung, 2023	
(11)	Muster Bau- und Zonenreglement (MBZR), 2022	
(12)	Regionale Teilrichtpläne, Konzepte und Leitbilder	Regionalplanung
(13)	Agglomerationsprogramm 4. Generation, 2021	
(14)	Bauinventar (BILU), Denkmalpflege und Archäologie Kanton Luzern, 2023	Inventare
(15)	Siedlungsleitbild, 2023	Kommunale Planung
(16)	Diverse Gestaltungspläne	

2.2. Vorgaben

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

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

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

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

Verkehrszonen	Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen mitberücksichtigt werden (§ 11 PBV). Innerhalb der Bauzone sind sie neu als Verkehrszonen gemäss § 52 PBG auszuscheiden.
Gewässerraum	Das Gewässerschutzgesetz forderte die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31. Dezember 2018. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in Art. 41a GschV vor.

2.3. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

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

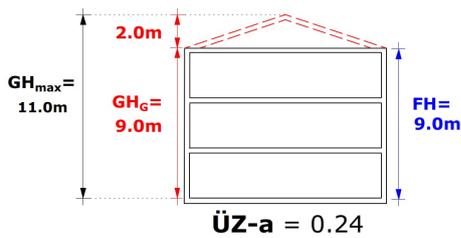
2.3.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Unterteilung	Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.
ÜZ-Hauptbauten	Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet den Grundwert.
ÜZ-Nebenbauten	Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart. Für die Wohnzonen W2 wird ein Wert von 0.08 vorgeschlagen und für die mehrgeschossigen Wohnzonen W3 und Wohn- und Arbeitszonen WA ein Wert von 0.06. In der Dorfzone A liegt der Wert bei 0.03 und in der Dorfzone B bei 0.06.
Einstellhallen	Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden (vgl. § 13a PBV).

2.3.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Gesamthöhe	Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition § 139 PBG). Die Grundwerte (gem. Anhang 1 BZR) variieren zwischen 8.0 m und 14.5 m. Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am First um 2.0 m.
Fassadenhöhe	Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 33 – 35 BZR.
Abgrabungen	Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. Das heisst die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.

Beispiel W2b:



- Grundwert $GH_G = 9.0\text{ m}$ (= Fassadenhöhe, FH)
- Max. Gesamthöhe, $GH_{\max} = 11.0\text{ m}$
- Zuschlag für Satteldach: + 2.0 m am First (rot)

Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

Beispiel:



Max. Gesamthöhe, $GH_{\max} \sim 11\text{ m}$
 Grundwert $GH_G = \text{Fassadenhöhe} \sim 9\text{ m}$

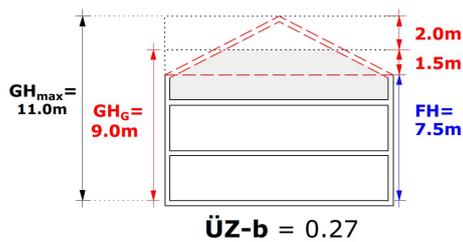
Abb. 2: Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

2.3.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

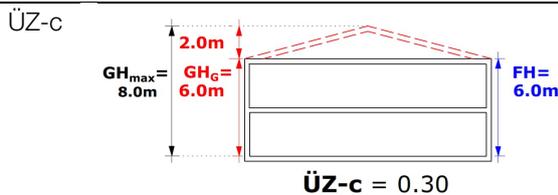
Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten.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

Gleichbehandlung
 verschiedener
 Dachformen

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2b)	Erläuterungen
ÜZ-a		Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe. Für Schrägdächer gilt am First ein Höhenzuschlag von 2.0 m = max. Gesamthöhe GH_{\max} (vgl. Art. 5 Abs. 1 und Art. 33 Abs. 1 BZR).
ÜZ-b		Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (vgl. Art. 5 Abs. 2 und Art. 35 BZR). Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gemäss § 138 PBG (alt).



Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gemäss § 139 PBG (alt) (vgl. Art. 5 Abs. 2 und Art. 34 BZR).



Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. D. h. die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3.0 m unterschritten (vgl. Art. 5 Abs. 3 und Art. 33 Abs. 2 BZR).

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.3.4. Regelung von gemischten Nutzungen

Zwei ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

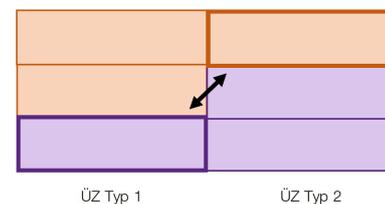
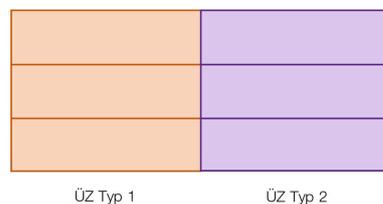
In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten neu zu regeln. Dazu werden in der Wohn- und Arbeitszone zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Das heisst die max. zulässige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

Flexible Nutzungsanordnung

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

ÜZ gemäss Art. 13 Abs. 2 am Beispiel WA2

Nutzungsübertragung gemäss Art. 13 Abs. 3



 Wohn- und/oder Arbeitsnutzung
 Arbeitsnutzung

Abb. 3: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag

2.4. Anwendung auf die Bauzonen

Der Charakter der bestehenden Bebauung soll durch die Einführung der neuen ÜZ erhalten bleiben. Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Dabei ist der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand durch die Festlegung der neuen Bestimmungen rechtlich möglichst gut abzudecken. Je nach Parzellengrösse und bestehender Bebauungsdichte ist auch eine zusätzliche Entwicklung möglich. Für bestehende Bauten, welche die neuen Bestimmungen überschreiten, gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

Generelle Festlegung der ÜZ und Gesamthöhe

Die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Dazu wurde eine Quartieranalyse vorgenommen (vgl. Beilage 2). Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach folgenden Grundsätzen.

Herleitung ÜZ und Gesamthöhe

2.4.1. Grundsätze

Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird eine Abdeckung von rund 80 %. Eine Abdeckung von 100 % sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. ÜZ würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität. Für bestehende Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, gilt Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten und sich gleichzeitig zeitgemäss weiterentwickeln.

Wohnzonen

Die Gemeinde strebt ein moderates und nachhaltiges Wachstum und eine Entwicklung von innen nach aussen an. Bauliches Potenzial an zentraler Lage soll ausgeschöpft werden und zu einer angemessenen Innenentwicklung beitragen.

Innenentwicklung

Bestehende Gestaltungspläne sollen soweit möglich aufgehoben werden, dies gilt insbesondere für ältere und bereits realisierte Gestaltungspläne. Dies erfordert unter Umständen Anpassungen im Zonenplan und im BZR. Besondere qualitative Merkmale einheitlich bebauter Gebiete werden dabei durch die Festlegung sogenannter «Erhaltungszonen» gesichert (vgl. Kapitel 3.5). Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans.

Gestaltungspläne

Die Dorfzone wird neu in zwei Zonen unterteilt. Die Dorfzone A befindet sich um den historischen Dorfkern im Bereich der Kirche, die Dorfzone B umfasst die Grundstücke entlang der Kantonsstrasse, welche sich vom Dorfkern bis zu den Quartieren Gääli und Waldig erstreckt. Als Anreiz zur Erhaltung oder Erstellung von Gewerbe-, Geschäfts- oder Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss kann ein Ausnützungsbonus bzw. eine Erhöhung der ÜZ gewährt werden. In der Dorfzone A darf die ÜZ für Nebenbauten um max. 0.06 und in der Dorfzone B die ÜZ für Hauptbauten um max. 0.03 erhöht werden. Weiter gilt in den Dorfzonen ein Minimalabstand von 4.0 m. Neben der Möglichkeit einer dichteren Bebauung müssen Bauvorhaben vor allem qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.

Dorfzonen

Die gemischten Zonen befinden sich entlang der beiden Kantonsstrassen im Bereich Sandblatten und der Dorfstrasse. Die Zonen sind heute vor allem mit Mehrfamilienhäusern und der Nutzung Wohnen bebaut. Die gemischten Zonen besitzen die

Gemischte Zonen

Lärmempfindlichkeitsstufen III (LES) und werden aufgrund ihrer Lage direkt an den Hauptachsen auch in diesen Zonen belassen. Wohnzonen hätten die LES II und könnten Neubauten im Bereich Wohnen baulich stark einschränken.

Arbeitszonen

Die Arbeitszonen sind in der Gemeinde Rain auf verschiedene Gebiete verteilt. Aufgrund ihrer Lage und Nutzung bestehen unterschiedliche Anforderungen an die bauliche Dichte sowie die zulässige Nutzung. Die Arbeitszonen werden daher in die Arbeitszonen AIIIa sowie AIIIb (Sandblatte West und Grossweid bzw. entlang K15) unterteilt. In der AIIIa ist die ÜZ auf 0.50 beschränkt. Für die gut erschlossene Arbeitszone AIIIb wird aufgrund der hohen Dichten im Bestand keine max. ÜZ festgelegt. Dafür soll zukünftig auf allen Grundstücken eine Mindest-ÜZ von 0.20 eingefordert werden. Die Grenzabstände werden auf ein Minimum von 4.0 m fix festgelegt. Die zulässige Gesamthöhe wird in beiden Zonen von bisher 12.0 m auf 14.5 m erhöht.

Die bereits bestehende Grünflächenziffer von 0.15 bleibt erhalten. Aufgrund der teilweise stark versiegelten Grundstücke kommt ein Baumäquivalent dazu. Damit ist eine qualitative Grünflächenkompensation mittels Baumpflanzungen möglich, falls die Grünflächenziffer nicht erfüllbar ist (vgl. Kapitel 2.5). Die Arbeitszonen Weierhus und Rainmüli dienen der Sicherung der bestehenden Betriebe. Bei Betriebsaufgabe kann die Gemeinde die Nutzung der Flächen überprüfen und gegebenenfalls um- oder auszonieren.

Reservezonen

Bis anhin definierten die Gemeinden ihr «Bauerwartungsland» durch sogenannte «übrige Gebiete B», neu heissen sie «Reservezonen». Reservezonen sind rechtlich der Landwirtschaftszone gleichgesetzt. Der kantonale Richtplan gibt vor, wie gross der maximale Anteil in einer Gemeinde sein darf. In der Gemeinde Rain (ländliche Gemeinde gemäss Richtplan) sind das 4 % der Fläche der Bauzone. Die Flächen mussten deshalb verkleinert werden und wurden analog der Strategie aus dem Siedlungsleitbild neu auf die Areale Dorf und Rüti verteilt.

2.5. Grünflächenziffer

Herleitung

Die bereits heute vorherrschende Grünflächenziffer in den Arbeitszonen wird beibehalten, um einen parzellenweisen Mindestanteil an Grünfläche langfristig zu sichern. Der Wert beträgt 0.15.

Definition PBV

Die Grünflächenziffer ist in § 18 PBV wie folgt definiert:

- 1) Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Grünflächenziffer (GZ) = anrechenbare Grünfläche/anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)
- 2) Begrünte und bepflanzte Bodenflächen sind Flächen mit einem natürlichen Bodenaufbau sowie Flächen auf Unterniveaubauten, die mit Humus überdeckt und bepflanzt sind.
- 3) Nicht anrechenbar sind bestehende Wälder und öffentliche Gewässer.
- 4) Wenn Gewässer offengelegt werden, reduziert sich die Grünflächenziffer im entsprechenden Ausmass.

Baumäquivalent

Im Rahmen der Analyse wurde festgestellt, dass einige Parzellen den Wert heute bereits nicht einhalten können. Aufgrund dieser Feststellung wird ergänzend zur Grünflächenziffer ein «Baumäquivalent» eingeführt. Mit der Pflanzung eines Hochstammbaumes kann eine Fläche von z. B. 50 m² als anrechenbare Grünfläche angerechnet werden. Dies ermöglicht es, die Grünflächenziffer auch im dicht bebauten Raum zu erfüllen.

3. GESTALTUNGSPLÄNE

3.1. Handlungsbedarf

Gestaltungspläne (GP), welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, anrechenbare Geschossfläche (aGF) oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder der Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden Gestaltungspläne entweder anzupassen oder aufzuheben.

Ausgangslage

3.2. Handlungsoptionen

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

Ausgangslage

1. Aufhebung im Rahmen Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde

Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung. Der Gestaltungsplan wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuhebend» aufgelistet und mit Beschluss durch Urnenabstimmung und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der Genehmigung gelten somit nur noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Obwohl die Gestaltungspläne aufgehoben werden, können weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP in den Zonenplan und ins BZR übertragen werden (vgl. Kap. 3.3 «Übertragung in die Nutzungsplanung»).

Aufhebung in OPR

2. Anpassung im Rahmen Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Grundeigentümer

Anpassung im Gestaltungsplanverfahren (vgl. § 77 PBG), parallel zur Ortsplanungsrevision. Die Gestaltungspläne sind an das neue Recht anzupassen. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Kosten werden durch die Grundeigentümer getragen.

Anpassung durch Gemeinde

3.3. Übertragung in die Nutzungsplanung

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

Ausgangslage

Regelungen im Zonenplan

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

Zonierung

Mittels Erhaltungszone können heterogene Bebauungen rechtmässig übernommen werden. Dabei steht der Erhalt der bestehenden Struktur im Vordergrund.

Erhaltungszone

Wertvolle Freiräume oder Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze können mit einer Grünzone überlagert werden und sind damit als Freiflächen gesichert. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden.

Grünzone Freiraum

Naturobjekte	Naturobjekte wie Baumreihen, Hecken oder auch Einzelbäume, welche für das Quartierbild von Wert sind, werden als Linien- oder Punktelemente in den Zonenplan übernommen.
Verkehrszone	Die Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen wird durch die Ausscheidung der Verkehrszone vorgenommen.
Baumasse	Regelungen im BZR Die Baumasse der betreffenden Wohnzone werden eng an diejenigen im GP angepasst. Bezüglich Gebäudehöhe bedeutet dies in der Regel die Festlegung von restriktiven, eher niedrigen Werten (Gesamt- und Fassadenhöhe). Die Kompensation kann über eine verhältnismässig grössere ÜZ erfolgen.
Öffentliche Fusswege	Regelungen im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan Bestehende Langsamverkehrserschliessungen wie öffentliche Fusswege können im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan abgebildet und als Wegrechte im Grundbuch gesichert werden.

3.4. Umgang mit Gestaltungsplänen

Ausgangslage	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Bebauungs- und Gestaltungspläne geprüft (vgl. Beilage 3). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll mit den Gestaltungsplänen wie folgt umgegangen werden:
Aufhebung	Aufgehoben werden sollen insbesondere Gestaltungspläne, welche folgende Kriterien erfüllen: <ul style="list-style-type: none"> - Die Bebauung gemäss GP ist grösstenteils fertiggestellt. - Die Grundeigentümer:innen wollen kurz- bis mittelfristig die Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Entwicklung schaffen. Die Ermöglichung eines baulichen Entwicklungsspielraums steht über einem strengen Bestandsschutz. - Die wichtigen Bestimmungen aus dem GP können gut im Zonenplan und BZR abgebildet werden.
Anpassung	Für Gestaltungspläne, welche folgende Kriterien erfüllen, wird eine einfache Anpassung im Gestaltungsplanverfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision vorgeschlagen: <ul style="list-style-type: none"> - Die Bebauung gemäss GP ist nicht fertiggestellt, - Die Streichung der mit dem neuen Recht nicht kompatiblen Inhalte ist einfach möglich.
Belassung	Gestaltungspläne, welche das neue Baugesetz bereits erfüllen, können ohne weiteres belassen werden. Dies trifft vor allem auf erst seit kurzer Zeit erstellte Gestaltungspläne zu, welche das neue, wie auch das alte Baurecht einhalten können.
Darstellung Zonenplan	Die bestehenden, wie auch die aufzuhebenden Gestaltungspläne werden informativ im Zonenplan dargestellt.
Umsetzung in der Ortsplanungsrevision	Der Umgang mit den Gestaltungsplänen im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist in Beilage 3 dargestellt. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht. Im Rahmen der Gesamtrevision sollen von aktuell 23 Gestaltungsplänen 19 aufgehoben und vier beibehalten werden. Bei zweien wird die Anpassung an das neue Recht vorgeschlagen:

Gestaltungsplan	Umgang mit SNP	Erhaltungszone
Chänelmatt Ost (1984)	Aufheben	-
Chänelmatt West (2006)	Aufheben	-
Chilefeld (2002)	Aufheben	-
Chilehalde Ost (1993)	Aufheben	-
Chilehalde West (2001)	Aufheben	-
Chileweg (2015)	Anpassen und belassen	-
Chrummweid (2015)	Belassen	-
Dubematt West (1986)	Aufheben	-
Dubematt Ost (1996)	Aufheben	-
Gääli (1998, Änderung 1999)	Aufheben	-
Grünrain (2013)	Aufheben	-
Grünrain 2. Etappe (2023)	Anpassen und belassen	-
Niderhölzli Nord (2013, Änderung 2014)	Aufheben	-
Niderhölzli Süd (2015)	Aufheben	-
Niderhölzli Teil 1 (2005)	Aufheben	-
Niderhölzli Teil 2 (2006)	Aufheben	-
Niderhölzli Teil 3 (2006)	Aufheben	Ja, Teilbereich
Niderhölzli Teil 4 (2010)	Aufheben	Ja, DEFH
Rüti II (2015, Änderungen 2015, 2017 und 2021)	Aufheben	Ja
Rütipark (Rüti I, 2007)	Aufheben	Ja, Teilbereich
Sandblatte (2013)	Aufheben	Ja
Weierhus (2022)	Belassen	-
Wydematt (2006, Änderung 2009)	Aufheben	-

Tab. 2: Übersicht Umgang Gestaltungspläne

3.5. Erhaltungszone

Nach der Aufhebung von Gestaltungsplänen gelten für die betroffenen Flächen neu die Vorgaben der Regelbauweise, d. h. die in Anhang 1 BZR definierten maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gebäudehöhen. Allfällig weitergehende Bestimmungen aus den Gestaltungsplänen, beispielsweise betreffend Fassaden- oder Dachgestaltung, werden dabei aufgehoben. Auf Grundlage der Quartieranalyse wurden Gebiete mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen eruiert. Diese werden im neuen Zonenplan als sogenannte Erhaltungszone gemäss den Vorgaben in Art. 12 BZR definiert.

Sicherung bauliche Einheit

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Neue Zonen

Ausgangslage	Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:
Verkehrszone	Das neue Datenmodell des Bundes für Nutzungspläne sieht für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine besondere Verkehrszone vor. Im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde dazu eine neue Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG). Heute sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen.
Verkehrsfläche	Ausserhalb der Bauzone werden die Verkehrsflächen als «Verkehrsfläche» ausgeschieden. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen.
Grünzone Freiraum	Die Grünzone Freiraum (GrF) dient der Freihaltung von Freiflächen im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen.
Grünzone Platz	Die Grünzone Platz (GrP) dient der Freihaltung von Freiflächen im Dorfzentrum, bei denen eine Platzgestaltung vorzusehen ist.
Freihaltezone Gewässerraum	Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum über eine Freihaltezone gesichert. Für den überlagerten Gewässerraum wurde ein vermasseter Plan Gewässerräume erstellt (vgl. Kapitel 4.2).
Freihaltezone Wildtierkorridor	Damit der Wildwechsel an Engstellen langfristig sichergestellt werden kann, sind überlagerte Freihaltezonen Wildtierkorridore auszuscheiden. In der Gemeinde Rain betrifft dies die Sicherung der kantonalen Wildtierkorridore «Ballwil – Hochdorf» im Gebiet «Wasewald» und «Sempach – Rothenburg» im Gebiet «Äscherwald» (vgl. Kapitel 4.5).

4.2. Gewässerräume

Zonenplan	Im Zonenplan werden die Gewässer ausserhalb der Bauzone als «Freihaltezone Gewässerraum» (FrG) dargestellt. Innerhalb der Bauzone ist der Waldibach betroffen. Dort wird der Gewässerraum als überlagerte «Grünzone Gewässerraum» (GrG) abgebildet.
Dokumentation Gewässerräume	Die Methodik und Details zur Ausscheidung der Gewässerräume sind in der Beilage 4 zum vorliegenden Planungsbericht dokumentiert.
Plan Gewässerräume	Die Gewässerräume sind zusätzlich im Plan Gewässerraum dargestellt und mit orientierenden Inhalten und Vermassungen ergänzt (Beilage 5).

4.3. Anpassungen Bauzonen

4.3.1. Dorfkern

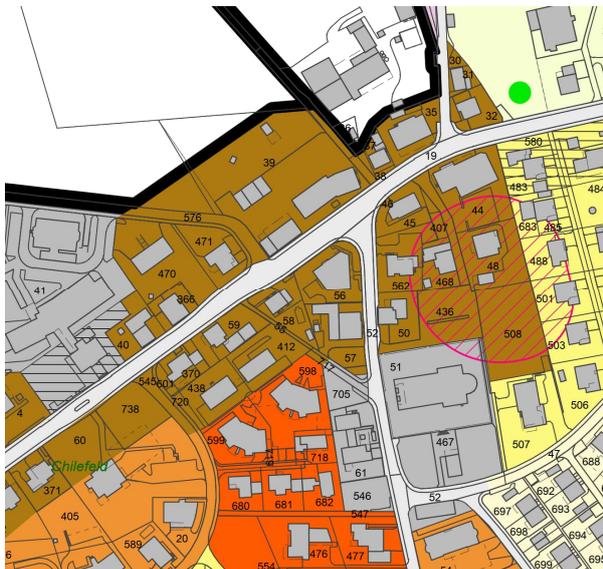


Abb. 4: Dorfkern, Zonenplan bisher

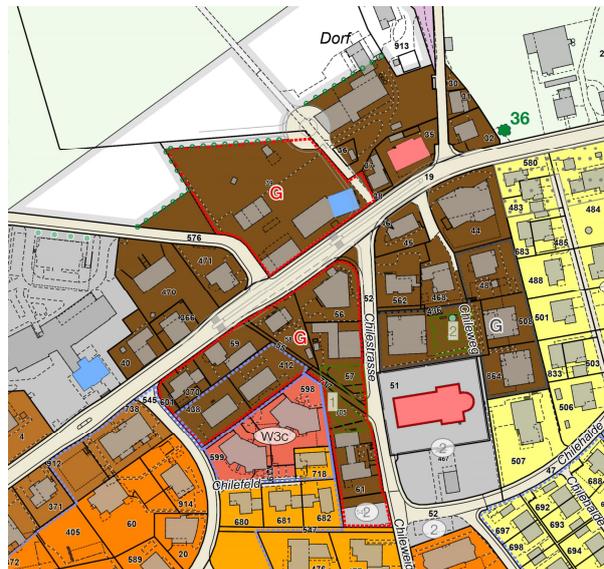


Abb. 5: Dorfkern, Zonenplan neu mit Dorfzone A (dunkelbraun)

Die bisherige Dorfzone wird in die Dorfzonen A (dunkelbraun) und B (hellbraun) aufgeteilt. Eine Unterteilung ist aus heutiger Sicht zweckmässig. Die Dorfzone A umfasst den östlichen Teil der Dorfzone und enthält den historischen Dorfkern. In dieser Zone sollen der Charakter und die baulichen Eigenarten des ursprünglichen Ortsbilds erhalten bleiben. Die Dorfzone B schliesst weitere Teile entlang der Dorfstrasse mit ein und strebt eine qualitätsvolle Stärkung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes an.

Zwei Dorfzonen

In diesen Zonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Dorfzone A	DA	Kern	0.27	0.30	0.33	14.0 m	16.0 m
Dorfzone B	DB	Erweiterung	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m

Tab. 3: Zusammenstellung der Baumasse in den Dorfzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Im Rahmen der Analyse und Studien zur Dorfkernentwicklung stellten sich zwei zentrale Entwicklungsgebiete Areal Nord und Süd heraus. Für die beiden Areale wurden zusammen mit den Eigentümerschaften und einer explizit dafür eingesetzten Fachgruppe Dorfkern im Jahr 2024 Architekturstudien ausgearbeitet. Beide Gebiete säumen die Kantonsstrasse und erstrecken sich vom nördlichen Siedlungsrand über die Chrummweidstrasse bis zur öffentlichen Zone der Kirche im Süden.

Dorfkernentwicklung

Die beiden Architekturstudien Dorfkernentwicklung Nord und Süd (Beilagen 6 und 7) bilden die Grundlage für die Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung.

Architekturstudien Nord und Süd

Die vorgesehene Entwicklung in den beiden Arealen wird über eine Gestaltungsplanpflicht (rot gepunktete Umrandung) sowie die zugehörigen Vorgaben in Anhang 4 BZR geregelt. Bei Erfüllung der Vorgaben können die Bau- und Nutzungsmasse bis zu den in Anhang 4 festgelegten Maximalwerten von der Grundnutzung abweichen. Weiter werden zwei Freiflächen als überlagerte Grünzone Platz (grün gestrichelte Überlagerung) langfristig für eine Platzgestaltung gesichert. Die darunterliegende Grundnutzung darf weiterhin angerechnet werden.

Regelung in der Nutzungsplanung

Die 4.0 m breite Auszunung entlang der nördlichen Zonengrenze ist langfristig als Erschliessungskorridor für eine zukünftige Siedlungserweiterung vorgesehen.

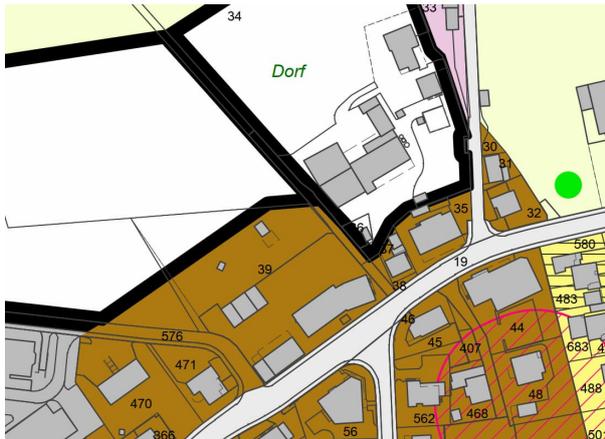


Abb. 7: Dorfkern, Zonenplan bisher

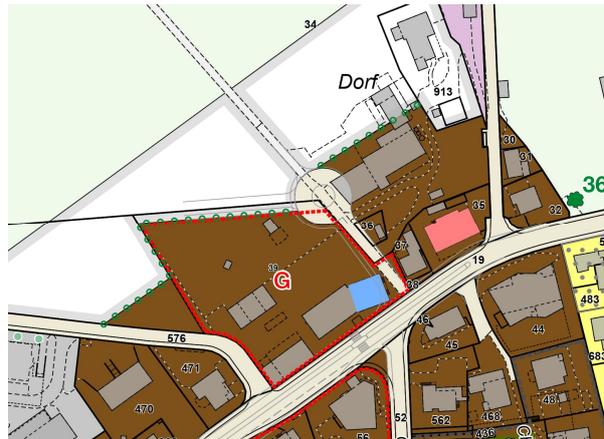


Abb. 8: Dorfkern, Zonenplan neu

Mit der Einzonung und der vorgesehenen Entwicklung der Dorfkernareale Nord und Süd können die Ziele aus dem Siedlungsleitbild erreicht und das gewünschte Dorfzentrum geschaffen werden. Bei der Einzonungsfläche ist von Fruchtfolge-Qualität auszugehen, was eine Kompensation erfordert. Das Bodengutachten und die Kompensationsmassnahmen werden nach positiver Mitwirkung und Vorprüfung in die Wege geleitet (siehe Kapitel 6.3). Daneben sind keine weiteren, öffentlichen Interessen tangiert, welche einer Einzonung entgegenstehen.

Beurteilung

4.3.2. Erweiterter Dorfkern

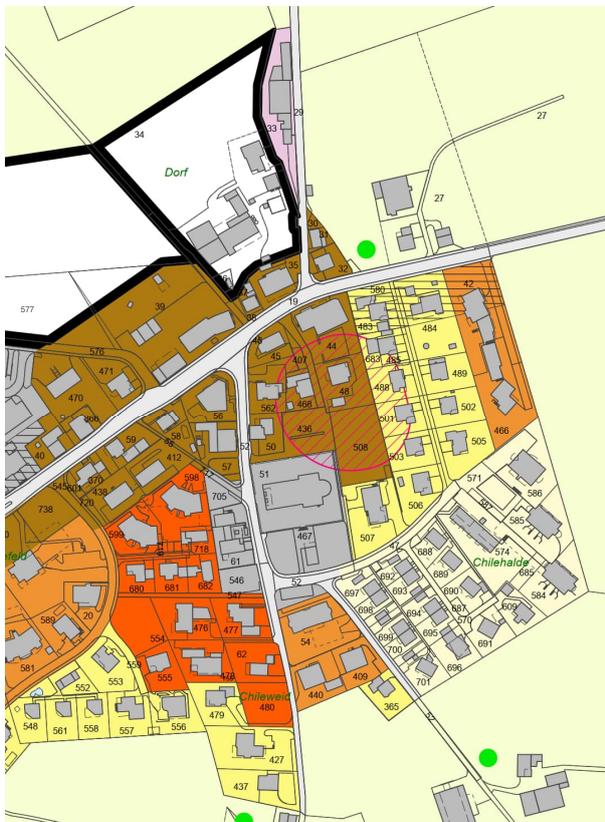


Abb. 9: Dorfkern, Zonenplan bisher

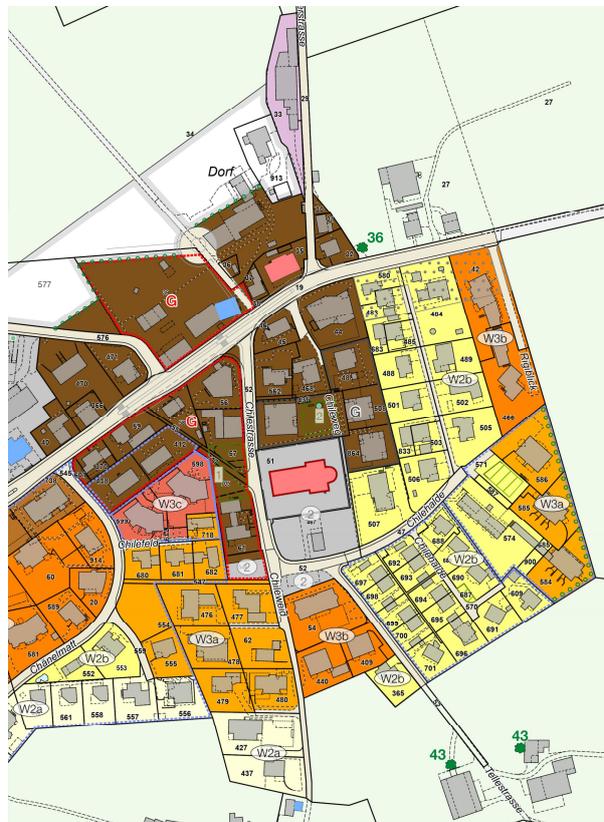


Abb. 10: Dorfkern, Zonenplan neu

Anpassungen
Wohnzonen

Der Grossteil der Grundstücke wird von einer heute gültigen Wohnzone mit Ausnützungsziffer in eine möglichst identische Zone mit Überbauungsziffer überführt. Ausnahmen bilden vereinzelte Parzellen oder ehemalige Gestaltungsplangebiete. Das Quartier Chilehalde und das Grundstück Nr. 507 werden von der bisher lockersten zweigeschossigen Zone (W2b mit AZ = 0.35) in eine neu W2 Zone mit normaler Dichte überführt. Dasselbe gilt für die Grundstücke Nrn. 365, 552 und 553. Da all diese Grundstücke sich zentral um den Dorfkern befinden und gut erschlossen sind, macht eine leichte Aufzoning Sinn. Aufgrund eines Aufzoningsgesuchs der Eigentümerschaft wird das Grundstück Nr. 479 von der zweigeschossigen Wohnzone in eine W3 neu überführt. Auch dieses Grundstück ist erschlossen und zentral gelegen und soll im Sinne der Innenentwicklung aufgestuft werden.

Umgang mit Gestaltungsplänen

Bis auf den noch nicht fertig realisierten Gestaltungsplan Chileweg (schwarz gepunktete Umrandung) werden alle übrigen Gestaltungspläne (Chilehalde, Chilehalde Ost, Chilefeld und Chänelmatt Ost) aufgehoben (blau gepunktete Umrandung). Der Gestaltungsplan Chileweg wird auf das neue Baurecht angepasst. Die bestehenden Spielflächen auf den beiden Grundstücken Nrn. 571 und 687 werden durch eine überlagerte Grünzone gesichert. Das bedeutet, dass die Fläche für die Nutzung langfristig gesichert werden muss, die darunterliegenden Grundnutzung darf aber weiterhin angerechnet werden. Bestehende Langsamverkehrsverbindungen werden in den Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan übertragen (falls nicht schon vorhanden).

Arbeitszone (violett)

Die Arbeitszone auf dem Grundstück Nr. 33 bleibt unverändert.

Baumasse

In diesen Zonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Dorfzone A	DA	Kern	0.27	0.30	0.33	14.0 m	16.0 m
Dorfzone B	DB	Erweiterung	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Wohnzone 2	W2a	W2 niedrig	0.24	0.27	0.30	8.0 m	10.0 m
	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m
	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Arbeitszone III	Alla	normal	0.50	0.50	0.50	14.5 m	--

Tab. 4: Zusammenstellung der Baumasse in den Bauzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Reservezone

Das bisherige übrige Gebiet B (weisse Fläche mit schwarzer Umrandung), neu Reservezone genannt, wird, aufgrund der kantonalen Beschränkung auf max. 4 % der Bauzonenfläche, leicht reduziert. Da Reservezonen und Landwirtschaftszonen rechtlich gleich behandelt werden, entsteht keine materielle Veränderung.

Weitere Themen

Wichtige erhaltenswerte Baumreihen (grüne Punktreihe) und Einzelbäume (grüne Baumsymbole) werden im Zonenplan dargestellt. Die archäologische Fundstelle (rote Schraffur) im Bereich des Chileweg wurde aus dem kantonalen Inventar entfernt und wird deshalb neu nicht mehr dargestellt. Das kantonale Bauinventar mit den erhaltens- und schützenswerten Bauten (blau und rot) wird neu im Zonenplan abgebildet.

4.3.3. Dorfstrasse und südlicher Bereich Dorfstrasse

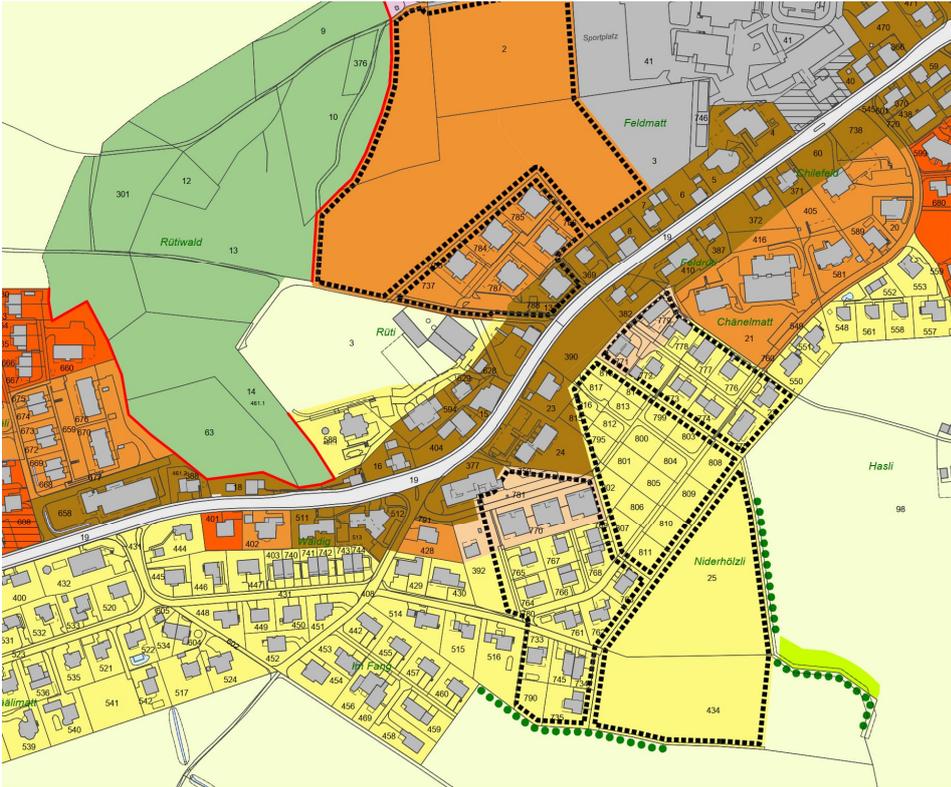


Abb. 11: Dorfstrasse, Zonenplan bisher

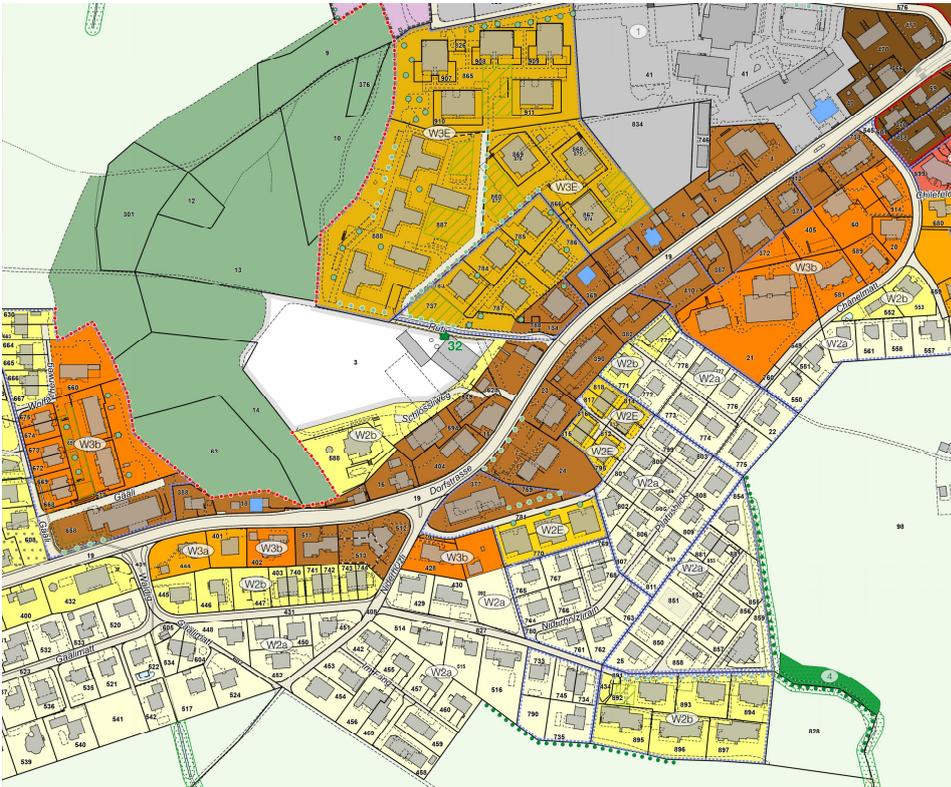


Abb. 12: Dorfstrasse, Zonenplan neu

Anpassungen Die Dorfzone bleibt sich bis auf einige technische Bereinigungen auf die Parzellengrenze (bspw. Parzellen Nrn. 23, 24, 377 und 759) gleich. Auf Gesuch der Eigentümerschaft hin, wird das Grundstück Nr. 444 von einer zweigeschossigen Wohnzone in eine W3 aufgezont. Das Grundstück ist erschlossen und zentral gelegen. Aus diesem Grund kann einer Mehrnutzung an dieser Lage zugestimmt werden. Aufgrund der bereits heute dichten Bebauung nördlich der Strasse Waldig werden die Grundstücke in die W2b eingeteilt. Das Grundstück Nr. 392 wird im nördlichen Bereich der Nachbarszone auf dem Grundstück Nr. 428 angeglichen und der W3b zugeteilt.

Umgang mit Gestaltungsplänen und -pflichten Die ehemaligen Gestaltungsplanpflichtgebiete (schwarz gepunktete Umrandung bisher) werden alle aufgehoben, da die Grundstücke bebaut sind. Auch die bestehenden Gestaltungspläne werden aufgehoben. Namentlich sind dies Chänelmatt Ost und West, Niderhölzli Teil 1-4, Niderhölzli Süd und Nord und Gääli. Da bestimmte Grundstücke der Gestaltungspläne Niderhölzli Teil 3 und 4 sehr dicht bebaut sind, werden sie der Erhaltungszone 2 (W2E) zugeordnet. Der Perimeter Niderhölzli Süd wird aufgrund der dichten Bebauung der W2b zugeteilt. Beim selben Gestaltungsplan werden die Baumreihe entlang der Haupteerschliessung und die Spielfläche mit einer überlagerten Grünzone gesichert. Weitere Baumreihen oder Einzelbäume befinden sich im Bereich der Strasse Pilatusblick und beim Gestaltungsplan Gääli. Wichtige Wegverbindungen werden im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan festgehalten.

Baumasse In diesen Zonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Dorfzone B	DB	Erweiterung	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
	W2a	W2 niedrig	0.24	0.27	0.30	8.0 m	10.0 m
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
	W2E	Erhaltungszone W2	gemäß Art. 12				
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m
	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m

Tab. 5: Zusammenstellung der Baumasse in den Bauzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Reservezone Gemäss Siedlungsleitbild wird die Landwirtschaftszone des Grundstücks-Nr. 3 (Rüti) in die Reservezone überführt (weisse Fläche mit grauer Umrandung). Da Reservezonen und Landwirtschaftszonen rechtlich gleich behandelt werden, entsteht keine materielle Veränderung.

Weitere Themen Auf der Parzelle 24 wird entlang der Dorfstrasse eine Baumreihe festgehalten. Entlang des Grundstücks Nr. 98 wird ein überlagerter Gewässerraum ausgeschieden.

4.3.4. Feldmatt, Rüti, Chrummweid

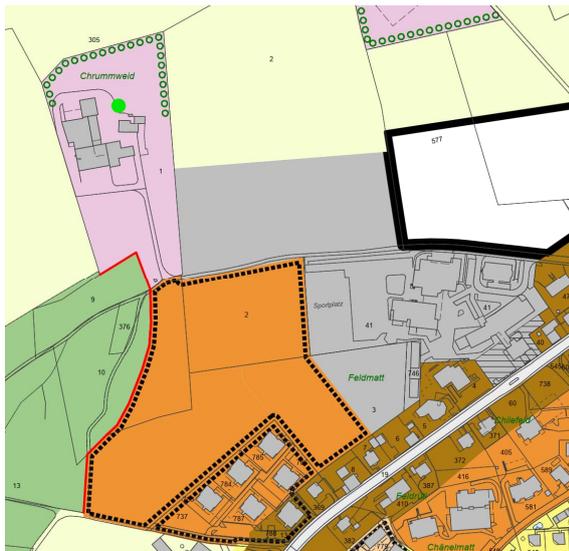


Abb. 13: Feldmatt, Rüti, Chrummweid, Zonenplan bisher

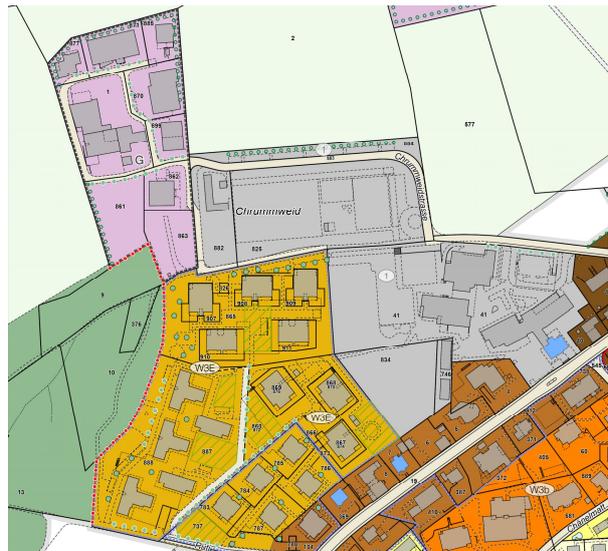


Abb. 14: Feldmatt, Rüti, Chrummweid, Zonenplan neu

Die Einteilung der öffentlichen Zonen, der Arbeitszone und der Wohnzone bleibt sich im Grundsatz gleich.

Anpassungen

Die beiden Gestaltungsplanpflichten im Gebiet Rüti werden aufgrund der realisierten Bebauungen gelöscht (schwarz gepunktete Umrandung). Die Gestaltungspläne Rüti II und Rütipark werden aufgehoben. Eine einheitliche Gestaltung bleibt durch die Erhaltungszone garantiert (W3E). Ausserdem werden Bäume und überlagerte Grünzonen in den Zonenplan aufgenommen. Die Fusswegverbindungen werden im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan festgehalten. Der GP Chrummweid wird belassen. Dafür werden die Erschliessungsstrasse als Verkehrszone sowie die strassenbegleitenden Baumreihen in den Zonenplan übertragen. Bei der unbebauten Parz. 861 wird ein Linienelement Randbepflanzung ergänzt.

Umgang mit Gestaltungsplänen und -pflichten

Neu sollen folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _{min}	GH _G
Wohnzone 3	W3E	Erhaltungszone W3	gemäss Art. 12				
Arbeitszone III	AIIIa	normal	0.50	0.50	0.50	14.5 m	--

Tab. 6: Zusammenstellung der Baumasse in den Bauzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{min} = mindestens Gesamthöhe

Das ehemalige übrige Gebiet B (weisse Fläche mit schwarzer Umrandung), neu Reservezone genannt, wird aufgrund der kantonalen Vorgaben leicht reduziert. Da Reservezonen und Landwirtschaftszonen rechtlich gleich behandelt werden, entsteht keine materielle Veränderung.

Reservezone

4.3.5. Weierhus, Rainmüli



Abb. 15: Weierhus, Rainmüli, Zonenplan bisher



Abb. 16: Weierhus, Rainmüli, Zonenplan neu

Anpassung

Die Arbeitszone erfährt im Gebiet Weierhus eine Änderung. Wie aus dem Ausschnitt unten entnommen werden kann, war das Grundstück Nr. 310 bereits 1992 vollständig in der Bauzone. Aus bis heute nicht bekannten Gründen wurde das Grundstück 2005 in einem Kleinstbereich entlang des Grundstücks Nr. 306 nicht mehr in der Bauzone geführt. Der Eigentümerschaft ist dies erst kürzlich aufgefallen. Aus diesem Grund wurde der Antrag gestellt, die Situation aus dem Jahre 1992 wiederherzustellen und das ganze Grundstück einer Bauzone zuzuweisen. Die Wiedereinzonung beträgt 296 m², wovon aufgrund der Waldfeststellung ein kleiner Teil ehemaliges Waldgebiet ist. Wie auf dem Luftbild entnommen werden kann, befindet sich auf der besagten Fläche eine Parkierungsanlage. 2023 wurde zusammen mit dem Förster die Waldfeststellung in diesem Bereich vorgenommen (vgl. Waldfeststellung Weierhus).

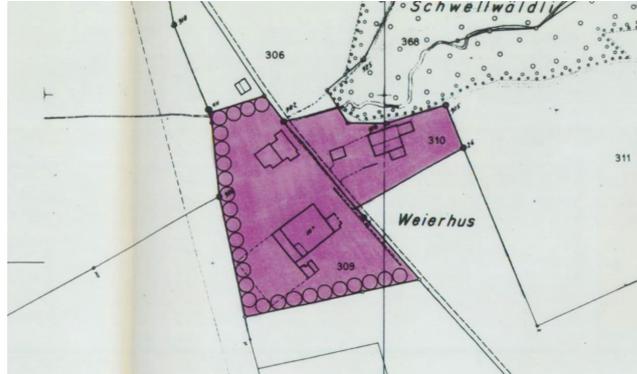


Abb. 17: Ausschnitt Zonenplan Weierhus 1992



Abb. 18: Orthofoto heute



Abb. 19: Ausschnitt Plan Waldfeststellung

Die neue Zonierung wird auf den quartiertypischen baulichen Bestand und damit an die Regelungen aus den bisherigen Gestaltungsplänen angepasst. Beim GP Gääli werden aufgrund der drei verschiedenen Bebauungstypologien zwei unterschiedliche Grundnutzungen verwendet. Im vorderen, dichteren Bereich wird eine W3 und im hinteren, lockeren Bereich eine W2 ausgedehnt. Der GP-Perimeter Grünrain 2. Etappe sowie die dichtere Bebauung entlang der Dorfstrasse werden der W2 dicht (W2c) zugewiesen. Die Mischzone im Westen wird aufgrund der Gebäudehöhen aus dem GP der WA3 zugeteilt.

Umgang mit Gestaltungsplänen und -pflichten

Die Gestaltungsplanpflicht (schwarz gepunktete Umrandung bisher) im Gebiet Wydematt wird gelöscht, da der Gestaltungsplan Wydematt vollständig realisiert ist. Weiter wird die Pflicht im Bereich des bestehenden Gestaltungsplans Grünrain reduziert und verläuft neu nur noch über die Grundstücke Nm. 354 und 903 (neu rot gepunktete Umrandung). Die bestehenden Gestaltungspläne Grünrain, Wydematt und Gääli werden aufgehoben. Der Gestaltungsplan Grünrain 2. Etappe wird angepasst und belassen.

Fusswege aus den Gestaltungsplänen werden im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan abgebildet. Bäume werden als Naturobjekte, Grün- und Spielflächen mit einer überlagerten Grünzone im Zonenplan festgehalten. Am Siedlungsrand West (GP-Pflicht) wird zusätzlich eine Randbepflanzung eingetragen.

Baumasse

In diesen Zonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
	W2c	W2 dicht	0.27	0.31	0.35	9.5 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
	W3c	W3 dicht	0.27	0.30	0.33	13.0 m	15.0 m
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	Typ 1	0.33	0.36	0.39	9.0 m	11.0 m
		Typ 2	0.06	0.09	0.12	9.0 m	11.0 m
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	Typ 1	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
		Typ 2	0.09	0.12	0.15	13.0 m	15.0 m

Tab. 8: Zusammenstellung der Baumasse in den Bauzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Reservezone

Das ehemalige übrige Gebiet B (weisse Fläche mit schwarzer Umrandung), neu Reservezone genannt, wird im Norden deutlich reduziert und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Da Reservezonen und Landwirtschaftszonen rechtlich gleich behandelt werden, entsteht keine materielle Veränderung.

Weitere Themen

Entlang dem Waldibach wird eine überlagerte Grünzone Gewässerraum mit der rechtlich vorgegebenen Gesamtbreite von 11.0 m festgelegt (vgl. Beilage 4 und 5).

4.3.7. Gäälimatt, Dubematt, Im Zöpfli

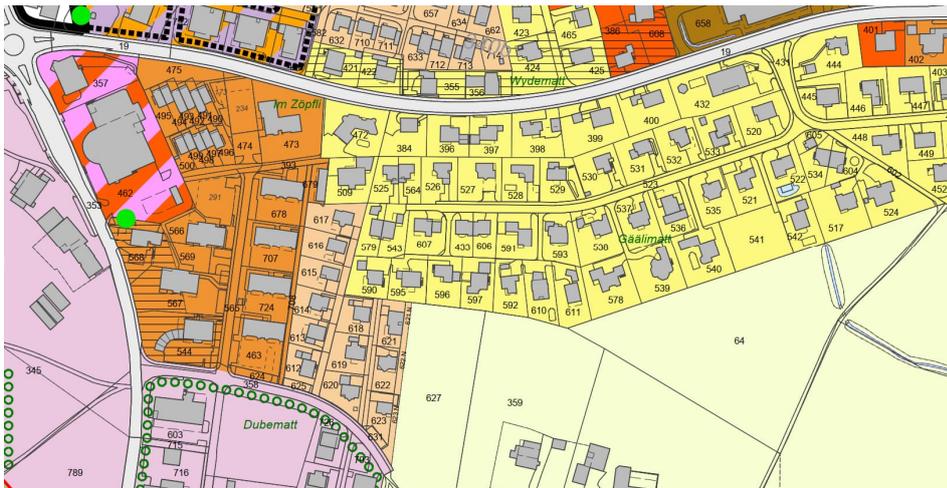


Abb. 22: Gäälimatt, Dubematt, Im Zöpfli, Zonenplan bisher

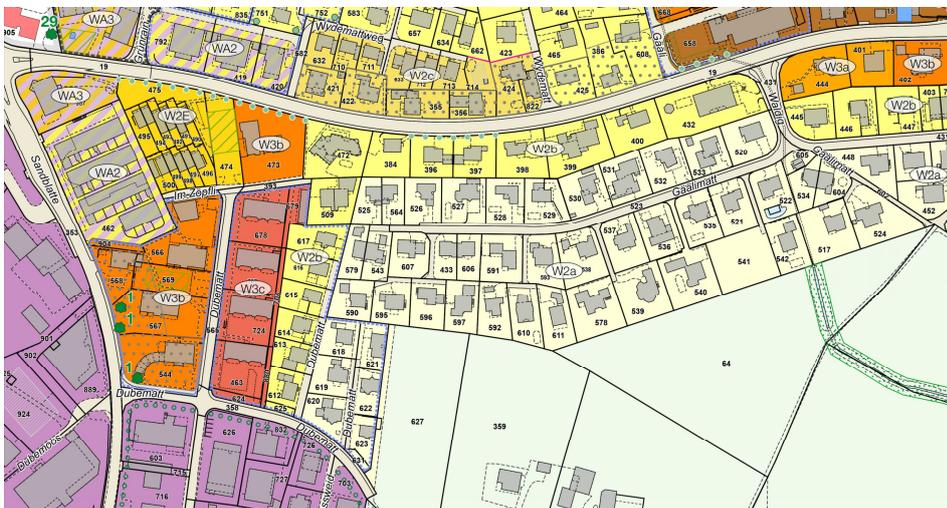


Abb. 23: Gäälimatt, Dubematt, Im Zöpfli, Zonenplan neu

Gemäss der Strategie aus dem Siedlungsleitbild soll die Dorfstrasse räumlich gestärkt werden. Aus diesem Grund werden die Parzellen entlang der Dorfstrasse der Wohnzone 2 normal zugeordnet. Weiter werden die Reiheneinfamilienhäuser Im Zöpfli aufgrund ihrer hohen Dichte in eine Erhaltungszone (W2E) überführt. Aufgrund der erst kürzlich erstellten Reiheneinfamilienhaus-Siedlung auf dem Grundstück Nr. 462 mit hoher ÜZ und niedrigen Gebäudehöhen, wird die bisherige Wohn- und Arbeitszone neu in WA2 und WA3 unterteilt.

Anpassungen

Die beiden Gestaltungspläne Dubematt Ost und West werden aufgehoben. Der Gestaltungsplan Ost kann in drei verschiedene Bautypologien unterteilt werden. Im Westen befinden sich Mehrfamilienhäuser in der W3. In der Mitte liegt eine Baureihe mit grösseren Einfamilienhäusern resp. Zweifamilienhäusern in der normalen W2. Und ganz im Osten befinden sich zwei Baureihen Einfamilienhäuser in einer lockeren W2. Wichtige Wegverbindungen werden in den Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan aufgenommen, die Spielfläche auf dem Grundstück Nr. 569 wird mit einer überlagerten Grünzone gesichert.

Umgang mit Gestaltungsplänen

In diesen Zonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2a	W2 niedrig	0.24	0.27	0.30	8.0 m	10.0 m
	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
	W2E	Erhaltungszone W2	gemäss Art. 12				
Wohnzone 3	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
	W3c	W3 dicht	0.27	0.30	0.33	13.0 m	15.0 m
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	Typ 1	0.33	0.36	0.39	9.0 m	11.0 m
		Typ 2	0.06	0.09	0.12	9.0 m	11.0 m
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	Typ 1	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
		Typ 2	0.09	0.12	0.15	13.0 m	15.0 m

Tab. 9: Zusammenstellung der Baumasse in den Bauzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Weitere Themen

Entlang der Dorfstrasse werden zwei Baumreihen im Zonenplan gesichert. Weiter wurden auf Gesuch der Eigentümerschaft die Bäume auf den Grundstücken Nr. 544 und 567 inventarisiert.

4.3.8. Sandblatte, Dubemoos, Grossweid

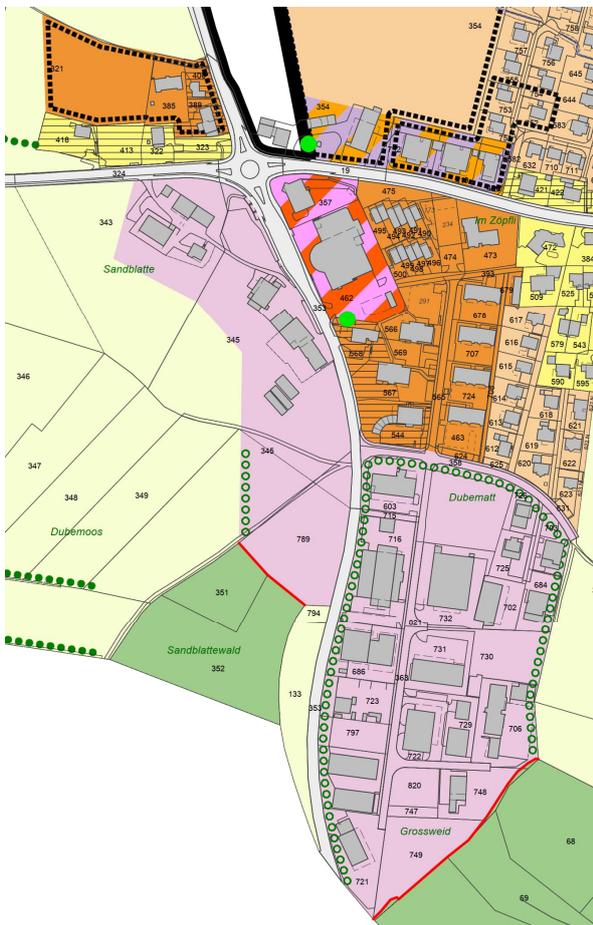


Abb. 24: Sandblatte, Dubemoos, Grossweid, Zonenplan bisher

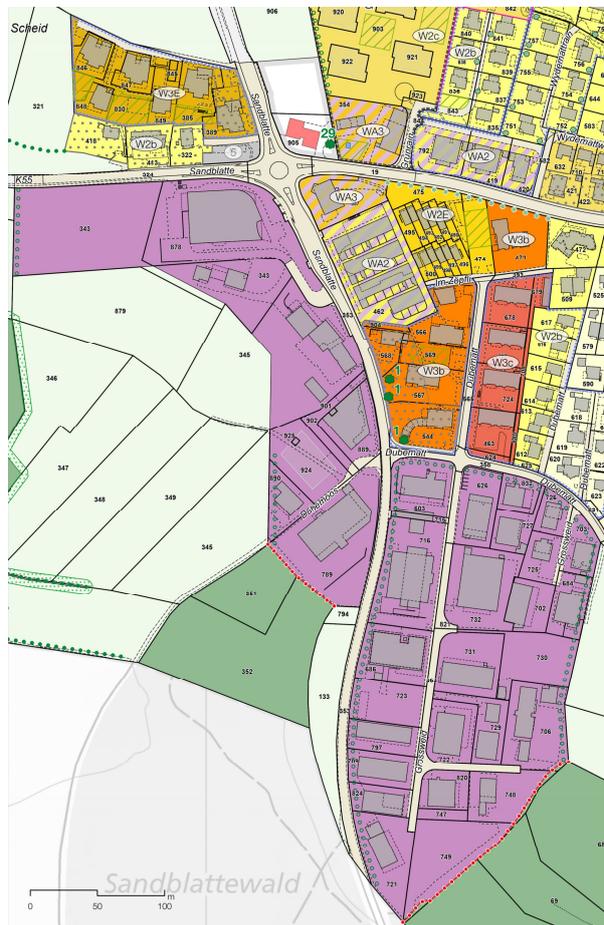


Abb. 25: Sandblatte, Dubemoos, Grossweid, Zonenplan neu

Anpassungen

Die Parzelle Nr. 323 (739 m²) wird von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke Nr. 5 mit Nutzung «Park and Ride» umgezont. Die Einzonung des Grundstücks Nr. 343 läuft in einer separaten Teilrevision (Erweiterung Arbeitszone Sandblatten), der Gesamtrevision vorgelagert. Sie ist nicht Gegenstand der vorliegenden Revision. Es wird auf das separat erstellte Planungsdossier verwiesen. Bei den Arbeitszonen wird an dieser sehr gut erschlossenen Lage und aufgrund der hohen

Dichten im Bestand auf die Festlegung einer max. ÜZ verzichtet (AIIIb). Die bauliche Dichte ist über Grünflächenziffer, Grenzabstände und Erschliessungsflächen beschränkt.

Die Gestaltungsplanpflicht und der Gestaltungsplan Sandblatte werden aufgehoben. Aufgrund der spezifischen Parzellierung mit sehr kleinen Gebäudeparzellen und sehr hoher ÜZ wird der Perimeter einer Erhaltungszone (W3E) zugewiesen. Die Spiel- und Grünflächen werden mit einer überlagerten Grünzone gesichert.

Umgang mit Gestaltungsplänen

In diesen Zonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _a	GH _{max}	
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m	
Wohnzone 3	W3E	Erhaltungszone W3	gemäss Art. 12					
Arbeitszone III	AIIIb	dicht	--	--	--	14.5 m	--	

Tab. 10: Zusammenstellung der Baumasse in den Bauzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_a = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.3.9. Schützenhaus

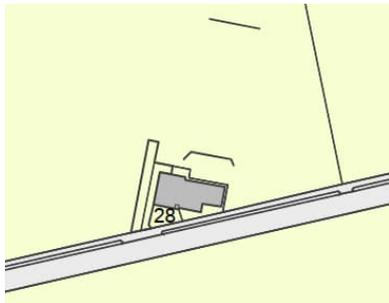


Abb. 26: Schützenhaus, Zonenplan bisher

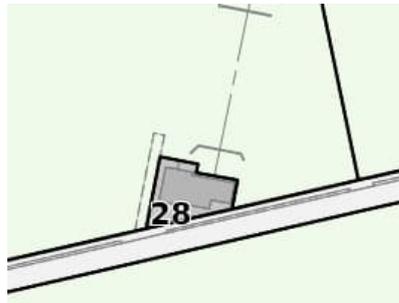


Abb. 27: Schützenhaus, Zonenplan neu

Das Schützenhaus auf dem Grundstück Nr. 28 mit einer Fläche von 332 m² soll von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont werden. Das Grundstück umfasst das bestehende Haus, den befestigten Zugang und einen kleinen Garten. Die erlaubte Nutzung wird mit «Schiessstand» im BZR ergänzt. Mit der Einzonung soll die bestehende Nutzung der rechtlich korrekten Zone zugeführt werden.

Anpassungen

4.4. Naturschutzverordnung

Bei der Erarbeitung des Zonenplans wurde festgestellt, dass es bei den Einzelbäumen seit der letzten Revision grosse Veränderungen gegeben hat. Aus diesem Grund wurde das Inventar überarbeitet und aktualisiert.

Bauminventar

Markante und speziell schützenswerte Bäume sind im Zonenplan mit einer Nummer versehen. Diese verweist auf die Naturschutzverordnung, wo sie im Anhang mit Bezeichnung von Flurname und Baumart aufgelistet sind. Diese Einzelbäume sind gemäss Naturschutzverordnung geschützt. Demgegenüber ist der Erhalt der im Zonenplan verzeichneten Einzelbäume ohne Nummer sowie der Baumreihen direkt in Art 29 BZR geregelt. Der Schutz ist weniger streng, ein Ersatz einfacher möglich. Dadurch bestehen zwei unterschiedliche Schutzkategorien, welche einen zweckmässigen und nachhaltigen Schutz des Baumbestandes zum Ziel haben. Einzelbäume und eine gute Durchgrünung des Siedlungsgebiet generell sollen langfristig gesichert und gefördert werden.

Baumschutz

Naturschutzzonen	Die Naturschutzzonen im Zonenplan verweisen mit ihrer Nummer auf die Naturschutzverordnung, wo sie im Anhang aufgelistet und beschrieben sind. Dabei handelt es sich um Riedwiesen, Nassstandorte sowie einen Weiher.
Bestimmungen	Die Bestimmungen in der Naturschutzverordnung werden leicht angepasst. Die Pflege und langfristige Erhaltung der Naturobjekte ist Aufgabe der Grundeigentümer. Der Gemeinderat kann finanzielle Beiträge an die Pflege entrichten, sofern diese nicht schon anderweitig entschädigt wird (z.B. Direktzahlungsbeiträge, Pflegeverträge mit Kanton).
Baumreihe/Randbepflanzung	Die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte «Einzelbaum/Baumreihe» sowie «Randbepflanzung» waren entweder bisher schon erfasst oder wurden aus aufzuhebenden Gestaltungsplänen in den Zonenplan übertragen. Wo die Bepflanzung vor Ort noch nicht umgesetzt ist, soll sie im Zuge eines grösseren Baugesuches realisiert werden.

4.5. Anpassungen Zonenplan Landschaft

Freihaltezone Wildtierkorridor	Auf dem Gemeindegebiet werden zwei Wildtierkorridore ausgeschieden. Damit der Wildwechsel an Engstellen langfristig sichergestellt werden kann, sind überlagerte Freihaltezonen Wildtierkorridore auszuscheiden. In der Gemeinde Rain betrifft dies die Sicherung der kantonalen Wildtierkorridore «Ballwil – Hochdorf» im Gebiet «Wasewald» und «Sempach – Rothenburg» im Gebiet «Äscherwald». In den ausgeschiedenen Bereichen werden zukünftig vor allem dauerhafte und wildundurchlässige Hindernisse nicht mehr möglich sein. Temporäre und gewisse Einzäunungsarten sind aber in Absprache mit der Dienststelle lawa weiterhin möglich.
-----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

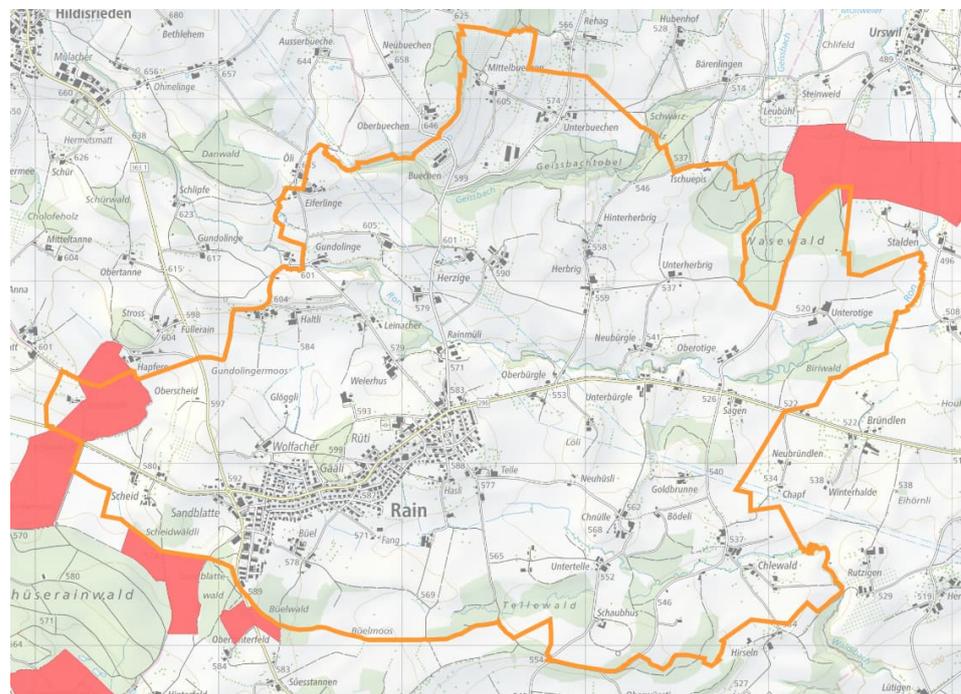


Abb. 28: Freihaltezone Wildtierkorridor (rote Bereiche), Quelle: Geoportal Luzern

Wald	Die Grundnutzung Wald wurde anhand der AV-Daten (geschlossener Wald) auf den heutigen Stand aktualisiert.
Übriges Gebiet A/ Verkehrsflächen	Die Verkehrsflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden, wo notwendig, aktualisiert und auf die aktuellen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

4.6. Weitere Anpassungen

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

Kulturdenkmäler

Der Kanton hat die archäologischen Fundstellen überarbeitet und in einem Inventar erfasst. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen archäologischen Fundstellen.

Archäologische Fundstellen

Die statischen Waldgrenzen sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells Nutzungsplanung, sondern ein kantonaler Datensatz und werden neu als orientierende Planinhalte aufgeführt.

Statische Waldgrenze

5. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Aufbau	Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen.
Inhalt	Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 1 ersichtlich.
Muster-BZR	Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.

5.1. Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR
2	Zuständigkeit	Übernahme Art. 37 alt und Ergänzung MBZR
3	Qualität	Übernahme Artikel gemäss MBZR mit Ergänzungen und Präzisierungen bei Aussenbereichen und qualitätssicherndem Verfahren

5.2. Nutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
4	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Umsetzung gemäss PBG, PBV, und IVHB
5	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Definition der Überbauungsziffer für Hauptbauten. Die ÜZ-a bildet den Grundwert. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 33 bis 35 BZR. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
6	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d. h. für Bauten bis 4.5 m Höhe, unabhängig von ihrer Nutzungsart. Darunter fallen auch An- und Kleinbauten gemäss § 112a PBG.
7	Mindestausnützung	Hinweis auf das Erfordernis einer minimalen Ausnützung gemäss § 39 Abs. 4 PBG.
8	Grünflächenziffer	Definition Grünflächenziffer gemäss § 27 PBG und Ergänzung Baumäquivalent.

5.3. Zonenbestimmungen

Bauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
9	Dorfzone A	Die bestehende Dorfzone wird in die Dorfzonen A und B unterteilt. Die Dorfzone A dient der Stärkung und qualitätsvollen Weiterentwicklung des ursprünglichen Dorfkerns. Die Dorfzone A stellt erhöhte Anforderungen an die Eingliederung und Qualität. Für Gewerbenutzungen kann der Gemeinderat eine Erhöhung der ÜZ für Nebenbauten auf max. 0.09 bewilligen. Der Grenzabstand beträgt minimal 4.0 m.

10	Dorfzone B	Die Dorfzone B ist eine Erweiterung des Dorfkerns bzw. Kerncharakters entlang der Dorfstrasse in Richtung Südwesten. Zur Förderung von Gewerbeflächen wird ein ÜZ-Bonus von 0.03 für Hauptbauten in Aussicht gestellt. Diese Flächen sind im Erdgeschoss zu erstellen.
11	Wohnzonen	Übernahme Artikel gemäss MBZR und Verweis auf die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des BZR.
12	Erhaltungszonen	Erhaltungszonen dienen dem Erhalt und der Erneuerung bestehender Wohnüberbauungen. Sie wird zur Sicherung einheitlich gebauter Quartiere, welche bisher über einen Gestaltungsplan geregelt waren, verwendet. Aber auch heterogene und dichte Quartiere wie Reiheneinfamilienhäuser werden durch diese Zone abgedeckt.
13	Wohn- und Arbeitszonen	Für die Wohn- und Arbeitszonen wird die Nutzungsverteilung dem ÜZ-System angepasst. Dazu werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt (vgl. Kap. 2.3.4). Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.
14	Arbeitszonen	Anpassung des Artikels an das MBZR. Fixierung des Grenzabstandes auf 4.0 m. Unterscheidung Arbeitszone normal (AIIIa) und dicht (AIIIb) mit unterschiedlichen ÜZ-Werten. Verschärfte Bestimmungen für Zonen in der Landschaft.
15	Zone für öffentliche Zwecke	Die Bestimmungen wurden gemäss MBZR aktualisiert. Ergänzung Schiesstand (Nr. 4) und Park and Ride Sandblatte (Nr. 5).
16	Grünzone Freiraum (überlagert)	Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von Freiräumen im Zuge der Aufhebung von Gestaltungsplänen. Vorgaben zum Bodenaufbau und zur Bepflanzung.
17	Grünzone Platz (überlagert)	Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von Freiräumen bzw. öffentlichen Plätzen im Dorfkern. Beschrieb zu den Anforderungen und zum Nutzungszweck der einzelnen Plätze.
18	Grünzone Gewässerraum (überlagert)	Übernahme Artikel gemäss MBZR.
19	Verkehrszone	Übernahme Artikel gemäss MBZR analog § 52 PBG.

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
20	Landwirtschaftszone	Übernahme Artikel gemäss MBZR
21	Übriges Gebiet A-Verkehrsfläche	Neue Zone, welche die Flächen für den übergeordnete Strassenverkehr ausserhalb der Bauzonen abdeckt. Übernahme Artikel gemäss MBZR.
22	Reservezone	Ehemaliges übriges Gebiet B, Übernahme MBZR.
23	Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)	Neue, überlagerte Freihaltezone zur Sicherung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone. Formulierung gemäss MBZR.
24	Freihaltezone Wildtierkorridor (überlagert)	Neue, überlagerte Freihaltezone zur Sicherung des Wildtierkorridors. Formulierung gemäss MBZR.
25	Deponiezone Hapfere	Anpassungen analog Hildisrieden (gleicher Wortlaut).
26	Gefahrenzonen	Übernahme aus dem bestehenden BZR mit Streichung der Auflegung der Gefahrenkarte bei der Gemeindeverwaltung (im Geoportal abrufbar).

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung
27	Naturschutzzone	Inhaltliche Übernahme aus dem bestehenden BZR und Anpassung der Formulierungen an das MBZR.

28	Landschaftsschutzzone (überlagert)	Übernahme aus dem bestehenden BZR mit Änderung der Reihenfolge.
29	Naturobjekte	Übernahme aus dem bestehenden BZR mit Anpassungen in Bezug auf die Abstände.
30	Naturobjekt Randbepflanzung	Übernahme aus dem bestehenden BZR mit Änderung der Reihenfolge.

5.4. Sondernutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
31	Freiwilliger Gestaltungsplan	Vorgaben für die Ausarbeitung eines freiwilligen Gestaltungsplans. Reduktion der Minimalfläche von 4'000 auf 3'000 m ² . Definition der möglichen Abweichungen und Mindestanforderungen. Für eine Erhöhung um mehr als 5 % braucht es die Erfüllung der Anforderungen zum Energiebonus (§ 14 PBV)
32	Gestaltungsplanpflicht	Allgemeine Bestimmungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht auf Grundlage des revidierten PBG. Die Anforderungen und Vorgaben zu den Pflichtgebieten sind in Anhang 4 aufgeführt. Voraussetzung für einen Nutzungsbonus von mehr als 5 % ist die Erfüllung der Anforderungen zum Energiebonus gemäss § 14 PBV. Für eine Erhöhung um mehr als 10 % ist ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag) erforderlich. In begründeten Fällen kann auch ein begleitetes Verfahren durchgeführt werden.

5.5. Bauvorschriften

Art.	Überschrift	Regelung
33	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Allgemeine Bestimmungen zu den Gesamt- und Fassadenhöhen, welche für die verschiedenen Zonen in Anhang 1 festgelegt werden. Abs. 3 regelt die zulässigen Abgrabungen.
34	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b). Dazu muss die max. traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter dem Grundwert liegen.
35	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b). Dies entspricht den alten Attika-Regelungen gem. PBG. Dazu muss das oberste Geschoss auf einer Seite um mind. 3 m von der Fassade zurückversetzt sein und darf max. 2/3 des darunter liegenden Geschosses abdecken.

Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
36	Parkfelder für Fahrzeuge	Angleichung der Begriffe an die VSS-Norm 40 281. Möglichkeit zur Reduktion der Anzahl Parkplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzepts.
37	Ersatzabgabe	Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche wird angepasst und beträgt neu CHF 20'000.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art.	Überschrift	Regelung
38	Dachgestaltung	Vorgaben zu Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten, sowie zur Gestaltung von Flachdächern und Solaranlagen.
39	Kulturdenkmäler	Übernahme Artikel gemäss MBZR.

40	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Der Artikel dient der Stärkung und Förderung von guter Umgebungsgestaltung und Begrünung: Förderung von einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Durchgrünung; Ausschluss von invasiven, gebietsfremden Arten; Beschränkung von Schotter- und Steingärten ohne ökologischen Nutzen; Erhöhte Anforderungen an Siedlungsändern.
41	Terrainveränderungen	Terrainveränderungen sollen auf ein Minimum beschränkt werden. Vorschriften zu Stützmauern und Einfriedungen.
42	Archäologische Fundstellen	Übernahme Artikel gemäss MBZR, neue Reihenfolge.
43	Antennen	Übernahme Kaskadenmodell analog Bundesgerichtsentscheid Rothenburg.
44	Beleuchtung	Vorgaben zur Vermeidung von störenden Lichtemissionen. Vorgabe zu den Betriebszeiten für Beleuchtungen (Schonzeit von 23.00 bis 6.00 Uhr).

Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
45	Abstellflächen für Kehrrechtgebände und Container	Übernahme aus bestehendem BZR.
46	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	Präzisierung des Artikels auf Basis von Festlegungen in Sondernutzungsplänen. Bedarfsermittlung gemäss VSS-Norm 40 065. Vorgabe für Abstellflächen von Kinderwagen, Fahrradanhänger und dergleichen.
47	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	Anpassung an MBZR, neue Reihenfolge.

5.6. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
48	Gebühren	Ergänzung Kostenvorschuss für die Absicherung der Ausführung.
49	Strafbestimmungen	Übernahme aus dem bestehenden BZR mit Anpassung der Verweise.
50	Schlussbestimmungen	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Unter Abs. 3 werden die Gestaltungspläne aufgelistet, welche mit dem Beschluss über die Gesamtrevision und der anschliessenden Genehmigung aufgehoben werden.

5.7. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	Zusammenstellung der ÜZ-Werte, Gesamthöhen, Gebäudelängen, Grünflächenziffer und Lärmempfindlichkeitsstufen in den einzelnen Bauzonen
.2	Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	Grafische Erläuterung des neuen Systems mit den drei ÜZ-Typen.
3	Skizze zu Art. 13 BZR, Wohn- und Arbeitszone	Grafische Erläuterung des neuen Systems zur Nutzungsregelung in der Wohn- und Arbeitszone.
4	Gestaltungsplanvorgaben zu Art. 32	Bestimmungen zu den zwei Gestaltungsplanpflichtgebieten.

6. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

6.1. Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Erstellung
Grundlage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision zeigte sich, dass eine aktuelle Planbasis zu Erschliessungs- und Verkehrsthemen fehlt. Gerade im Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne ist die planerische Festlegung des bestehenden und anzustrebenden übergeordneten Wegnetzes wichtig. Weitere Themen sind Temporeduktionen, Parkierungsmöglichkeiten, Bushaltestellen und die Aufwertung von Strassenräumen in Bezug auf die einzelnen Verkehrsnutzer:innen. Um diese Themen sicherstellen zu können, wurde ein Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan gemäss den strategischen Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild erarbeitet. Die einzelnen Massnahmen wurden nummeriert und beschrieben.

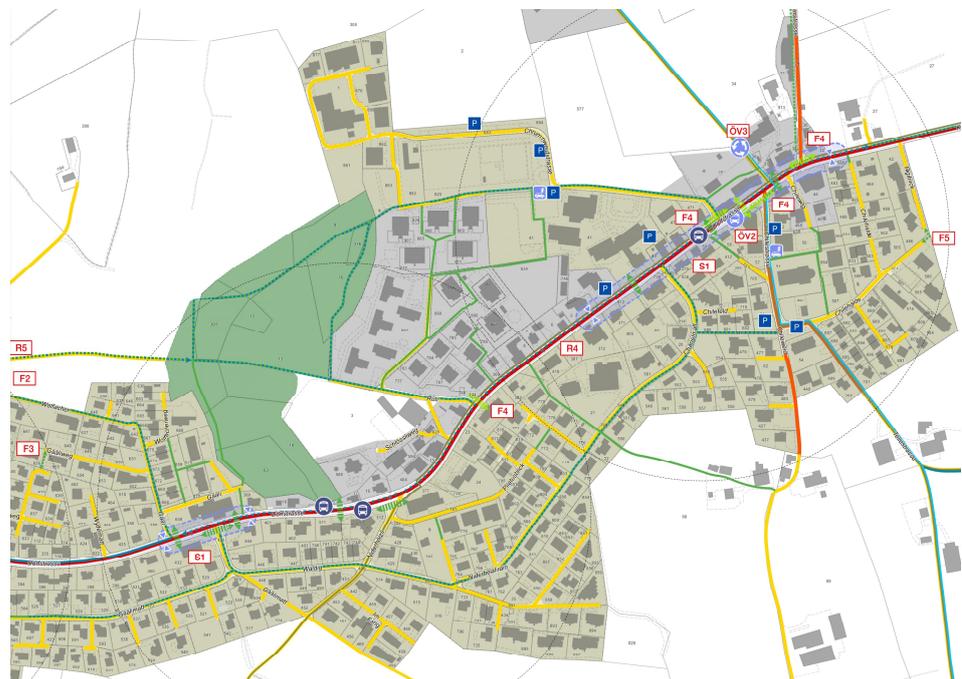


Abb. 29: Ausschnitt Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

6.2. Mehrwertabgabe

Ausgleich von
Planungsvorteilen

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über 50'000 Franken bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen und an den Kanton abzugeben. Auch bei Aufzonungen mit einer Sondernutzungsplanpflicht kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts (ab einem Mehrwert von 100'000 Franken) abschöpfen. Alternativ kann bei Ein- und Umzonungen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden. Von der Mehrwertabgabe sind voraussichtlich folgende Ein- und Umzonungen betroffen:

- Einzonung Dorfzone A auf den Grundstücken Nrn. 34, 36 und 39;
- Aufzonung Dorfkern Nord mit Gestaltungsplanpflicht;
- Aufzonung Dorfkern Süd mit Gestaltungsplanpflicht.

Bei der Wiederherstellung der Arbeitszone Weierhus auf dem Grundstück Nr. 310 mit einer Einzonungsfläche von 296 m² liegt der theoretische Mehrwert je nach Bemessung unter oder knapp über dem Schwellenwert. Da es sich eher um eine Korrektur im Zonenplan handelt, als um eine Einzonung, wird auf die Ermittlung einer Mehrwertabgabe verzichtet.

Spezialfall Weierhus

Eine allfällige Mehrwertabgabe wird einerseits mit der Überbauung eines Grundstücks bzw. einer erheblichen Änderung an bestehenden Bauten bei Um- und Aufzonungen oder andererseits beim Verkauf des Grundstücks fällig.

Fälligkeit Mehrwert

6.3. Kompensation FFF

Tangieren Einzonungen Flächen mit Fruchtfolge-Qualität müssen sie kompensiert werden. Da im Dorf keine Rückzonungsflächen vorhanden sind, muss die Kompensation über ein Bodenverbesserungsprojekt an einem geeigneten Ort erfolgen. Von dieser Regelung ist voraussichtlich folgende Einzonung betroffen:

Pflicht zur Kompensation

- Einzonung Dorfzone A auf den Grundstücken Nrn. 34, 36 und 39.

Bei einer positiven Vorprüfung müsste die Bodenqualität von 682 m² im Rahmen eines Bodengutachtens geklärt werden. Die übrigen Flächen erfüllen die Vorgaben für Fruchtfolgeflächen nicht.

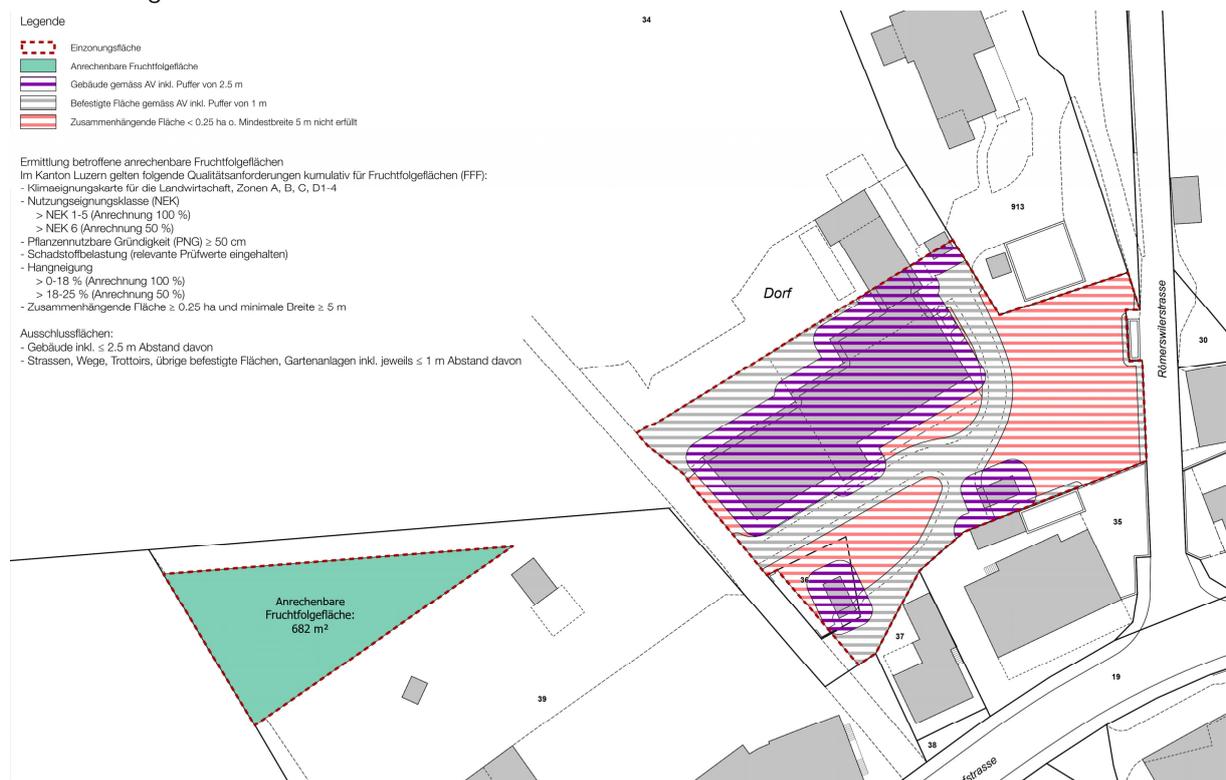


Abb. 30: Abklärung Erfüllung Anforderungen an Fruchtfolgeflächen

7. AUSWIRKUNGEN

Bauzonen-Mix	Die Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe und speziell die Anpassung des Zonenplans an den baulichen Bestand gem. den bisherigen Gestaltungsplänen bewirken Verschiebungen und Anpassungen bei den Bauzonen. Dies bedingt einerseits die Einführung neuer Zonen und andererseits auch Verschiebungen innerhalb der verschiedenen Bauzonen.
Um- und Einzonung	<p>Die beschriebenen Anpassungen an das übergeordnete Recht und die Aufhebung der Gestaltungspläne bedingen an verschiedenen Orten kleinere Umzonungen. Eigentliche Umzonungen mit einer Nutzungsänderung werden vorliegend nur in zwei Fällen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parz. Nr. 323, Sandblatte: Umzonung von 739 m² von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Zwecke für die Nutzung «Park and Ride»- Parz. Nr. 61, Chilestrasse (1'030 m²): Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfzone A (Grundstück Nr. 61 mit einer Fläche von 1'030 m²). <p>Weiter wird auf Basis der Studie zur Dorfkernentwicklung Nord eine Fläche von 3'508 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone A eingezont (Grundstücke Nr. 34, 36 und 39). Bei der wieder in den ursprünglichen Zustand überführten Arbeitszone im Gebiet Weierhus (Parz. 310) werden zusätzlich 296 m² Arbeitszone geschaffen. Die übrigen Zonen bleiben sich in der Nutzung und Ausdehnung im Grundsatz gleich.</p>
Einführung ÜZ und Gesamthöhe	Die Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe ermöglicht für rund 60 bis 80 % der Grundstücke eine gewisse Entwicklung in die Höhe aber auch bezüglich der Vergrösserung der Grundfläche.
Aufhebung Gestaltungspläne	Die Aufhebung der Gestaltungspläne hat verschiedene Anpassungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement zur Folge. So kann es sein, dass Quartiere, welche den Gestaltungsplanbonus von maximal 15 % ausgeschöpft haben, sich neu in einer dichteren oder höheren Zone befinden. Als weitere Inhalte aus den aufgehobenen Gestaltungsplänen werden überlagerte Grünzonen oder Naturobjekte neu im Zonenplan festgehalten. Bei einheitlichen Gebieten wird mittels Erhaltungszone die Bebauung langfristig gesichert. Erweiterungen im Rahmen von bis zu 10 % auf die anrechenbare Gebäudefläche sind möglich.
Verkehrszone	Mit der Einführung der Verkehrszone findet eine Verschiebung von Flächen statt. Mit der vorliegenden Revision werden 7.4 ha Verkehrszonen neu ausgeschieden. Bei der Berechnung der Überbauungsziffern wurden diese Flächen bereits abgezogen. Dadurch wurde versucht die Nutzungsverluste durch die Ausscheidung von Verkehrszonen zu kompensieren.
Bauzonenkapazität Bestand	Gemäss der LUBAT Berechnung entsteht mit dem Systemwechsel ins neue Baurecht und der kleinen Bauzonenerweiterung im Bereich Dorfkern ein Wachstumspotenzial von 100 Personen. Mit den bereits vorhandenen Reserven ergibt dies ein mögliches Wachstum von 800 Personen.