GEMEINDE RAIN

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Öffentliche Auflage vom 2. November bis 1. Dezember 2026

IMPRESSUM

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Rain
Dorfstrasse 22
6026 Rain
www.rain.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:	29.09.25 – 29.11.25
Kantonale Vorprüfung:	30.09.25 – 07.07.26
Öffentliche Auflage:	02.11.26 – 01.12.26
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
Sondernutzungsplanung:	- GP Chileweg, Beschluss GP-Änderung
	- GP Chileweg, Änderungsdokument
	- GP Grünrain 2. Etappe, Beschluss GP-Änderung
	- GP Grünrain 2. Etappe, Änderungsdokument
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
Kanton:	- Vorprüfungsbericht

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.	Bauzonenkapazität	5
1.4.	Bestandteile	7
1.5.	Ziele	7
1.6.	Organisation	7
1.7.	Vorgehen	7
1.8.	Mitwirkung	8
1.9.	Kantonale Stellungnahme	9
1.10.	Kantonale Vorprüfung	9
2.	VORGABEN UND SYSTEMATIK	14
2.1.	Grundlagen	14
2.2.	Vorgaben	14
2.3.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	15
2.4.	Anwendung auf die Bauzonen	18
2.5.	Grünflächenziffer	19
3.	GESTALTUNGSPLÄNE	20
3.1.	Handlungsbedarf	20
3.2.	Handlungsoptionen	20
3.3.	Übertragung in die Nutzungsplanung	20
3.4.	Umgang mit Gestaltungsplänen	21
3.5.	Erhaltungszone	22
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	23
4.1.	Neue Zonen	23
4.2.	Gewässerräume	23
4.3.	Anpassungen Bauzonen	24
4.4.	Naturschutzverordnung	37
4.5.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	37
4.6.	Weitere Anpassungen	38
5.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	39
5.1.	Allgemeine Bestimmungen	39
5.2.	Nutzungsplanung	39
5.3.	Zonenbestimmungen	39
5.4.	Sondernutzungsplanung	40
5.5.	Bauvorschriften	41
5.6.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	41
5.7.	Anhang	41
6.	BEGLEITENDE MASSNAHMEN	43
6.1.	Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	43
6.2.	Mehrwertabgabe	44
6.3.	Kompensation FFF	44
7.	AUSWIRKUNGEN	45

1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

1.1. Übergeordnete Planung

Vorgaben RPG und PBG

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).

Neue Baubegriffe

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.

Anpassungsbedarf

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.

1.2. Stand der Ortsplanung

Letzte Revision

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.

Siedlungsleitbild

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.

1.3. Bauzonenkapazität

Ausgangslage LUBAT

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. Heute sind nur noch wenige Einzelparzellen als unbebauten Grundstücke und damit als Reserven innerhalb der Bauzone vorhanden. Die beiden Quartiere Rüti und Sandblatte sind bebaut oder in Bau.

Wachstum und Bauzonenflächenbedarf

Die Gemeinde Rain wird der Kategorie L3 «ländliche Gemeinde» zugeordnet. Gestützt auf das mittel- bis langfristige Bevölkerungswachstumsprognose von LUSTAT wird den Gemeinden der Kategorie L3 ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.4 % (bis 2035) zugewiesen. Ein höheres Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen ist zulässig. Zu beachten sind in jedem Fall die minimalen Dichteanforderungen gemäss KRP R1-5 (Bauzonenflächenbedarf: 240 m²/E und Wachstumswert für Neueinzonungen von -0.25 %). Der 2025 revidierte und

	öffentlich aufgelegene kantonale Richtplan erlaubt beim Wachstum neu einen Wert von 0.7 % jährlich.
Kapazität und Handlungsoptionen	Rain hat einen Einwohnendenbestand von 3'348. Der Zonenplan weist eine theoretische Kapazität von 3'700 Einwohnenden auf. Die für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs relevante Zahl 2040 beträgt 2'800 Einwohnende (bereits überstiegen um ca. 500 Einwohnende). Der Zonenplan weist eine theoretische Überkapazität von 900 Einwohnenden auf (3'700 – 2'800). Der aktuelle und erwartete Baulandbedarf wird reduziert. Gemäss Stellungnahme zum Siedlungsleitbild vom 22. Dezember 2022 wurde festgehalten, dass die Gemeinde Rain als Kompensationsgemeinde gilt. Mit der Einzonung im Dorfkern wird die theoretische Überkapazität von Einwohnenden erreicht. Gemäss R1-5 KRP LU 2015 sind die räumlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte von L3 Gemeinden unter anderem folgende: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln, Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage. Mit der vorgesehenen Ortskernentwicklung und der zusammenhängenden Einzonungen werden diese Entwicklungsprioritäten (auch gemäss Siedlungsleitbild) im öffentlichen Interesse angegangen. Eine Erhöhung der Kapazität ist damit vertretbar. Die Vorgaben aus S1-6 des kantonalen Richtplans können erfüllt (siehe nachfolgende Punkte) oder im Falle der Kapazität begründet werden.
Siedlungsleitbild	Im Rahmen des Siedlungsleitbildes wurde die Stärkung des Dorfkerns als das Ziel der Gesamtrevision definiert. Um die Vorgaben alle zu erreichen, braucht es eine Erweiterung der Bauzone im Norden des Dorfkerns. Damit soll neben der Qualität und der inneren Entwicklung auch die hindernisfreie Bushaltestelle und die Wendemöglichkeit dazu gelöst werden.
Kantonaler Richtplan: Bedarf und Mass	Einzonungen sind nur zulässig, wenn sie einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entsprechen und mit der gesamthaften Bauzonendimensionierung vereinbar sind. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Die Einzonungen erfolgen gezielt und in begrenztem Umfang; mit 5'406 m² entsprechen sie lediglich 0,83 % der gesamten Bauzonenfläche von 650'372 m². Sie dienen der zweckmässigen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur und stehen im Einklang mit einer zurückhaltenden Bauzonenentwicklung.
Kantonaler Richtplan: Qualitative Dorfkernentwicklung	Die Einzonungen stehen in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung und fördern insbesondere die qualitative Dorfkernentwicklung und eine nachhaltige Verkehrserschliessung. Geeignete Alternativflächen innerhalb der bestehenden Bauzone sind nicht vorhanden. Im Rahmen der Dorfkernentwicklung wird zusätzlich gemeinnütziger Wohnraum gefördert und angeboten. Für das Areal Nord und Süd liegt ein Bebauungskonzept vor. Zusätzlich wird ein Gestaltungsplan über die beiden Gebiete gefordert.
Kantonaler Richtplan: Abstimmung Siedlung und Verkehr	Die Anforderungen an die Abstimmung von Siedlung und Verkehr werden ebenfalls erfüllt. Die betroffenen Flächen sind erschlossen oder mit verhältnismässigem Aufwand erschliessbar und in das bestehende Verkehrsnetz eingebunden. Die ÖV-Angebotsstufe 2 kann eingehalten werden. Zudem ermöglichen die Einzonungen die Realisierung eines Buswendehammers sowie einer hindernisfreien Bushaltestelle im Dorfzentrum. Die Vorgaben des Erschliessungsrichtplans werden eingehalten.

Auch die Interessen von Landschaft, Umwelt und Landwirtschaft werden angemessen berücksichtigt. Die Einzonungen konzentrieren sich auf siedlungsnahe, bereits vorgeprägte Bereiche und vermeiden wesentliche Konflikte mit schutzwürdigen Landschaften, ökologisch wertvollen Gebieten und Fruchtfolgeflächen. Fruchtfolgeflächen werden keine beansprucht.

Kantonaler Richtplan: Umgang mit Landschaft und Umwelt

1.4. Bestandteile

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende verbindlichen Dokumente:

Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung und Landschaft
- Naturschutzverordnung
- Waldfeststellung
- Anpassung und Aufhebung Gestaltungspläne
- Verkehrsrichtplan

1.5. Ziele

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

Ziele

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
3. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild
4. Einführung des neuen Baurechts (gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) IVHB
5. Aktualisierung Naturschutzverordnung
6. Überprüfung, Anpassung und Aufhebung von Gestaltungsplänen
7. Erstellung Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

1.6. Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab März 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Kommission

Oskar Berli	Vorsitz
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)	Mitglieder
Lukas Fischer	Protokoll
stadtlandplan AG: Elena Wiss, Reto Derungs und Lukas Fischer	Fachbearbeitung

1.7. Vorgehen

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Terminplan

Erarbeitung Gesamtrevision	Start 2023
Informationsveranstaltung	15. Oktober 2025
Mitwirkung	29. Sep. 2025 – 29. Nov. 2025
Kantonale Vorprüfung	30. Sep. 2025 – 07. Juli 2026
Anpassung und Bereinigung	Sommer 2026
Öffentliche Auflage (30 Tage)	02. Nov. 2026 – 01. Dez. 2026

Einspracheverhandlung und Anpassung	Anschliessend
Urnenabstimmung	Anschliessend
Genehmigung durch Regierungsrat	Anschliessend

1.8. Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung vom 29. September – 29. November 2025 sind 49 Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Alle Mitwirkende haben eine schriftliche Rückmeldung erhalten. Mitwirkende zum Thema Wendehammer wurden zusätzlich am 6. Mai 2026 aktiv informiert. Folgende Änderungen wurden aufgrund der Mitwirkung vorgenommen:

- Einzonung Grundstück Nr. 905 von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone 3
- Umlegung Verkehrszone Schlössliweg auf Grundstück Nr. 3
- Ergänzung Fusswegverbindung Dorfstrasse – Dubematt und Fahrbahnhaltestelle für den Bus von Eschenbach kommend im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan
- Entfernung Verkehrszone für Sandkasten mit Winterkies auf dem Grundstück Nr. 18
- Aufzonung Grundstück Nrn. 426, 630, 637 – 639, 640 – 643, 646 – 656, 663 – 667, 758, 798 im Gebiet Gääliweg, Wolfacher und Wolfacherweg von der Wohnzone 2b in die Wohnzone 2c
- Aufzonung Grundstück Nrn. 386, 423, 425, 464, 465, 482, 510, 608 im Gebiet Wydematt und Gääli von der Wohnzone 2b in die Wohnzone 3a
- Aufzonung Grundstück Nrn. 22, 25, 392 (Teilbereich Süd), 427, 437, 548, 550, 551, 556 – 558, 561, 733 – 735, 745, 761 – 769, 772 – 778, 790, 799 – 811, 850 – 859, 881 im Gebiet Chileweid, Chänelmatt, Niderhölzirain und Niderhölzli von der Wohnzone 2a in die Wohnzone 2b
- Aufgrund privatrechtlicher Höhenbeschränkung Umzonung Grundstück Nr. 392 (Teilbereich Nord) von der Wohnzone 3b in die Wohnzone 3a
- Aufzonung Grundstück Nr. 647 von der Wohnzone 2b in die Wohnzone 2c.
- Umzonung der Grundstücke Nrn. 434, 891 – 897 im Gebiet Niderhölzli von der Wohnzone 2b in die Erhaltungszone 2
- Entfernung Baumreihe entlang Strasse Niderhölzli und Anpassung überlagerte Grünzonen Freiraum auf den Grundstück Nrn. 892 – 894
- Aufhebung Gestaltungsplan Chrummweid im Rahmen der Gesamtrevision. Ergänzung Art. 14 Abs. 4 BZR: «Die Gesamthöhe im Gebiet Chrummweid, kann falls betriebsbedingt notwendig, um bis zu 2.0 m erhöht werden.»
- Ergänzung Art. 37 Abs. 5 BZR: «Wird im Rahmen eines Mobilitätskonzepts gemäss Art. 36 Abs. 4 die Anzahl Parkfelder reduziert, so ist bis zu einer max. Reduktion von 20 % keine Ersatzabgabe zu leisten.»
- Der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau auf dem Areal Süd im Dorfkern wird im Anhang 4 BZR mit «mind. 25 % der erstellten Wohnungen und Kostenmiete» definiert. Weiter wurde für die Grundstücke Nrn. 61 und 546 Vorgaben zu Höhen und Grenzabständen ergänzt.
- Gewährung Hangzuschlag in Dorfzone B, Ergänzung Art. 10 Abs. 3 BZR: «Bei Grundstücken südlich der Kantonsstrasse darf einen Hangzuschlag von 1.0 m gewährt werden. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.»

- Sicherung bestehende Einstellhallen in ÜZ Nebenbaute, Ergänzung Art. 6 Abs. 3 BZR: «Bei bestehenden Einstellhallen gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist.»
- Verzicht auf Ausscheidung des Gewässerraums im oberen Bereich des Grundstücks Nr. 233 aufgrund Rinnsal (Kleinstgewässer führt nur an sehr wenigen Tagen im Jahr Wasser)
- Anpassung Gewässerraum auf Grundstück Nr. 656 auf Aussenkante Gebäude/Balkon
- Löschung Begriff «landschaftlich exponierte Lage» in Art. 40 Abs. 5 BZR.

1.9. Kantonale Stellungnahme

Aufgrund der kantonalen Stellungnahme vom 30. September 2025 – 23. Februar 2026 wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Ausscheidung Verkehrszone auf Grundstück Nr. 587
- Erhöhung Gewässerraum auf Grundstück Nr. 222 von 5.5 m auf 9.0 m aufgrund überlagertem Wildtierkorridor
- Erhöhung Gewässerraum Ron im unteren Bereich von 20.0 m auf 23.0 m und im oberen Bereich von 20.0 auf 21.0 m aufgrund der Anpassung an die anderen Gemeinden und der Biodiversitätsbreite
- Diverse kleinere/technische Anpassungen am BZR und Planungsbericht
- Verzicht auf diverse Einzonungsgesuche im Rahmen der Mitwirkung.

1.10. Kantonale Vorprüfung

Die betroffenen kantonalen Dienststellen nahmen im Vorprüfungsbericht vom 7. Juli 2026 Stellung zur Gesamtrevision. Die Revision der Ortsplanung kann als insgesamt recht- und zweckmässig beurteilt werden. Mit den Forderungen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht wurde wie folgt umgegangen:

Rückmeldung Kanton	Umsetzung
1 Würdigung der Vorlage Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde Rain ihrer Aufgabe nach, ihre Ortsplanung den übergeordneten Planungsgrundlagen anzupassen. Im Rahmen der Revision wird zudem die Dorfkernentwicklung auf Ebene der Nutzungsplanung planungsrechtlich gesichert. Dies trägt zu einer qualitätsvollen Entwicklung der zusammenhängenden Gemeindestruktur bei. Zudem ist das Thema des Fuss- und Veloverkehrs besonders gut aufbereitet und umgesetzt worden.	Dies wird positiv zur Kenntnis genommen.
2 Zonenplan 2.1 Arrondierung Arbeitszone Weierhus Die Arbeitszone im Gebiet Weierhus soll im Zonenplan auf die urspüngliche Grösse erweitert werden. Aktuell ist der betroffene Teilbereich der Parzelle Nr. 310 der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Gemeinde macht geltend, dass es sich um einen technischen Übertragungsfehler handelt und daher die Arbeitszone neu arrondiert werden soll. Der letzte Stand des Zonenplans, in welchem das ganze Grundstück Nr. 310 der Arbeits- bzw. Gewerbezone zugewiesen war, stammt vom 18. Mai 1993 (RRE Nr. 1351). Im Zonenplan Siedlung, genehmigt vom 22. März 2005 (RRE Nr. 342) befindet sich das Grundstück bereits nicht mehr vollständig in der Arbeitszone. Auch im Rahmen der Teilrevision 2009/10 war das Grundstück nicht mehr vollständig einer Bauzone zugewiesen (RRE Nr. 436 vom 5. April 2012). Die Arrondierung der bestehenden Arbeitszone an die ursprüngliche Grösse der Parzelle Nr. 310 wird aber als recht- und zweckmässig beurteilt.	Dass die Fläche eine Bauzone sein kann, wird begrüsst, da sie eine ehemals bestehende Situation wiederherstellt. Die Gemeinde ist aber der Meinung, dass mit der Überlagerung des Gewässerraums durch die Grünzone der Sicherstellung des Gewässers genügend Rechnung getragen wird.

Zudem zeigt der neue Zonenplan im Entwurf, dass im Bereich der Arrondierung der Arbeitszone eine Freihaltezone Gewässerraum ausgeschieden werden soll. Durch die Erweiterung der Bauzone entsteht eine neue rechtliche Ausgangslage hinsichtlich der Nutzbarkeit der betroffenen Teilfläche, daher ist im Bereich der Freihaltezone des Gewässerraums eine Grünzone Gewässerraum auszuscheiden. **Antrag: Wir beantragen, im Bereich der Freihaltezone des Gewässerraums eine Grünzone Gewässerraum auszuscheiden.**	Die Gemeinde beantragt deshalb die Fläche in der Grundnutzung Arbeitszone IIIa zu belassen.
2.2 Einzonung Schützenhaus Das Schützenhaus soll mit einer Fläche von 332 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont werden. Da dies Einzonung dem raumplanerischen Trennungsgrundsatz zwischen Bau- und Nichtbauzone sowie die Verhinderung der Zersiedlung durch Kleinstbauzonen in der Landschaft widerspricht, beurteilen wir die Einzonung des Schützenhauses weder als recht- noch zweckmässig. **Antrag: Das Schützenhaus ist in der Landwirtschaftszone zu belassen.**	Aufgrund der klaren Rückmeldung, dass die Einzonung weder recht- noch zweckmässig ist, wird darauf verzichtet.
2.3 Einzonung Grundstück Nr. 905 Das Grundstück Nr. 905 soll von der Reservezone in eine Wohn- und Arbeitszone 3 eingezont werden. Auf dem Grundstück befindet sich das schützenswerte Gebäude (GVL-Nr. 49), Sandblatte 18, welches einen ausgesprochenen Situationswert in Rain hat und zusammen mit der Hofkapelle ein bemerkenswertes Ensemble bäuerlicher Tradition bildet. Dies gilt es ungeschmälert zu erhalten. Bei Bauprojekten ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Da die Parzelle bereits überbaut ist und das Gebäude unter Schutz steht, sind mit der Einzonung keine kapazitätsrelevanten Auswirkungen verbunden. Aufgrund der zentralen Lage der Parzelle, der bestehenden Bebauungsstruktur sowie des Erhalts des schützenswerten Gebäudes wird die Einzonung grundsätzlich als recht- und zweckmässig beurteilt.	Dies wird positiv zur Kenntnis genommen.
2.4 Einzonung Dorfzone A Die Erweiterung des Dorfkerns, bzw. der Dorfzone A auf den Parzellen Nr. 34, 36 und 39, dient der vorgesehenen Entwicklung des gewünschten Dorfzentrums sowie einer zukünftigen Erschliessung mit Wendekreisel. Im Sinne der Dorfkernentwicklung kann die Einzonung der Dorfzone A als recht- und zweckmässig beurteilt werden.	Dies wird positiv zur Kenntnis genommen.
2.5 Dorfkernentwicklung Nord Der Dorfkern von Rain soll weiterentwickelt und die Qualitäten mittels einer Gestaltungsplanpflicht gesichert werden. Gemäss den Unterlagen findet eine Dorfkernentwicklung allerdings nicht nur auf der Parzelle Nr. 39 statt, sondern auch auf den Parzellen Nrn. 34, 35, 36, 37 und 38. Für die Parzelle Nr. 39 ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Um eine zusammenhängende qualitätsvolle Entwicklung zu gewährleisten, beantragen wir aus raumplanerischer Sicht die Gestaltungsplanpflicht über den gesamten Perimeter der Dorfkernentwicklung nördlich der Kantonsstrasse zu legen. **Hinweis: Die Gestaltungsplanpflicht ist über den gesamten Perimeter der Dorfkernentwicklung Nord festzulegen. Dementsprechend ist Anhang 4 des Bau- und Zonenreglements (BZR) mit entsprechenden Vorgaben zu ergänzen.**	Die Gemeinde wünscht eine separate Entwicklung der beiden Bereiche. Da die öffentlichen Interessen im Osten mit dem Wendehammer abgedeckt sind, wird auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet.

2.6 Erschliessung Parzelle Nr. 588 Die rückwärtige Erschliessung der Parzelle Nr. 588 über die Strasse «Rüti» ermöglicht eine zukünftige rückwärtige Erschliessung der Parzellen Nrn. 628 und 629 sowie gegebenenfalls auch der Parzelle Nr. 15. Das ist aus Sicht der Kantonsstrasse vorteilhaft. Allerdings erscheint die Verlegung der Erschliessungsstrasse räumlich nicht nachvollziehbar, da das Grundstück Nr. 594 dadurch nicht erschlossen wäre. **Antrag: Die Erschliessung und die entsprechende Verkehrszone sind anzupassen.**	Wieso soll dadurch das Grundstück Nr. 594 nicht erschlossen sein? Für das Grundstück Nr. 594 ändert sich nichts. Alle Grundstücke sind erschlossen. Keine Anpassung.
2.7 Vermassung Zonengrenze Zonengrenzen, die nicht entlang von Grundstücksgrenzen verlaufen oder die nicht aufgrund der Parzellengeometrie eindeutig definiert sind, wie beispielsweise auf der Parzelle Nr. 34 und 577, GB Rain, sind in den Plänen zu vermassen. (Hinweis: Diese Auflistung ist nicht abschliessend). Siehe hierzu die Wegleitung Ortsplanungsverfahren Kapitel 5.2.3. **Antrag: Die Zonengrenzen sind, wo nötig, zu vermassen.**	Dies wurde angepasst.
2.8 Parzelle Nr. 105 Die Weiher auf der Parzelle Nr. 105 sind rechtlich Teil des Waldes. Im Zonenplan müssen diese demnach als Wald dargestellt werden. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen. **Antrag: Die Weiher auf der Parzelle Nr. 105 sind als Wald darzustellen.**	Keine Anpassung. Gewässer werden in blau überlagert dargestellt. Das ist ein grafisches Problem. Die Grundnutzung ist Wald. Das ist bei allen Gewässer so. Ist aber übliche Praxis.
3 Bau und Zonenreglement Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke In der Zone für öffentliche Zwecke werden gemäss Ziffer 3 pauschal alle unter Ziffer 1 aufgezählten Nutzungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten ist jedoch eine Differenzierung zwischen ES II und ES III vorzunehmen. Schulbauten, Altersheime, Alterswohnungen, kirchliche Bauten und Anlagen weisen eine erhöhte Lärmempfindlichkeit auf und sind deshalb der ES II zuzuweisen. Die übrigen Nutzungen, wie Werkgebäude, Schiessanlagen, Sportanlagen, Vereinslokale, Parkierung sind aufgrund ihrer geringeren Lärmempfindlichkeit der ES III zuzuordnen. **Antrag: Art. 15 BZR (Zone für öffentliche Zwecke) ist dahingehend zu ergänzen, dass die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen differenziert erfolgt. Schulbauten, Altersheime, Alterswohnungen sowie kirchliche Bauten und Anlagen sind der ES II zuzuweisen. Werkgebäude, Schiessanlagen, Sportanlagen, Vereinslokale sowie Parkierungsanlagen sind der ES III zuzuordnen.**	Dies wurde angepasst.
Art. 36 Parkfelder für Fahrzeuge Die Bemessung der Anzahl Parkfelder, in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr, ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Aus Art. 36 Abs. 3 BZR geht hervor, dass sich die Ermittlung der Anzahl Parkfelder nicht nach der VSS Norm 640 281 richtet. **Hinweis: Wir empfehlen, dass die Anzahl erforderlicher Parkfelder nach der VSS Norm 640 281 festgelegt wird.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde möchte eigene Regelung behalten. Keine Anpassung.

4 Erschliessungsrichtplan Im Zuge der Gesamtrevision wurde der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan erarbeitet. Der kommunale Richtplan enthält Aussagen zum Wegenetz, Temporeduktionen, Parkierungsmöglichkeiten, Bushaltestellen und Aufwertung vom Strassenraum. Gemäss der Wegleitung für kommunale Erschliessungsrichtpläne, welche die planerische Festlegung aus dem PBG enthält, sind neben der räumlichen auch die verfahrensrechtlichen Festlegungen vorzunehmen. Diese umfassen insbesondere Aussagen zur zeitlichen Umsetzung und den anfallenden Kosten der vorgesehenen Massnahmen. **Antrag: Wir beantragen, den Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan gemäss § 10a PBG zu ergänzen.**	Die Massnahmen werden mit der zeitlichen Umsetzung und der Einordnung der Kosten ergänzt. Von den exakten Kosten möchte die Gemeinde absehen.
5 Weitere Aspekte Gewässer ID 742011 Im Gebiet Weierhus/Hellweid wurde der Gewässerraum beim eingedeckten Gewässer ID 742011 auf der Parzelle Nr. 309 nicht ausgeschieden. Obwohl hier der Hochwasserschutz gemäss Gefahrenkarte kein Defizit aufweist, zeigt die Gefahrenhinweiskarte im offenen Oberteil des Gewässers bzw. im Gundolingermoos mögliche Ausuferungen. Daher sollte der Gewässerraum durchgehend für den folgenden eingedeckten unteren Teil ausgeschieden werden. **Hinweis: Der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 309 ist durchgehend auch für den eingedeckten Teil auszuscheiden.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde möchte auf dem Grundstück Nr. 309 aufgrund der nicht klar zuordbaren Hochwassergefährdung keinen Gewässerraum ausscheiden.
Gewässer Ron Im Jahr 2022 wurde bei der Gewässerraumfestlegung in Eschenbach die Herleitung und Definition der Gewässerraumbreite der Ron angefragt und neu definiert. Das Fazit war, dass im Ronabschnitt in Eschenbach eine Gewässerraumbreite von 23 - 24 Meter auszuscheiden ist und dies im Sinne des Ermessens der Gemeinde zu begründen ist. Mittlerweile ist der Gewässerraum in den Gemeinden Hildisrieden und Eschenbach bereits festgelegt. In Hildisrieden (obstrom von Rain) beträgt der Gewässerraum 21 Meter, 10.5 Meter ab Gewässerachse. In Eschenbach (abstrom von Rain) beträgt der Gewässerraum 23 Meter, 11.5 Meter ab Gewässerachse. Aufgrund der Gleichbehandlung der Gemeinden ist der Gewässerraum in Rain an der Ron zwischen 21 - 23 Meter festzulegen. Die Gewässerraumbreiten der Flussabschnitte, deren Ufer in einer benachbarten Gemeinde liegen, sind dem Gewässerraum dieser Gemeinden anzupassen. Der Oberlauf auf der Parzelle Nr. 233 ist mit 21 Meter verringert und somit entgegen der Empfehlung der Dienststelle uwe festgelegt. **Hinweis: Auf der Parzelle Nr. 233 ist der Gewässerraum von 23 Meter (11.5 Meter ab Gewässerachse) festzulegen.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Verbreiterung scheint der Gemeinde aufgrund keines tangierten übergeordneten Interessens und des kleinen räumlichen Einzugsgebiets unverhältnismässig zu sein. Hier wird keine Änderung vorgenommen.
Waldibach, Parzelle Nr. 93 Der Gewässerabschnitt auf der Parzelle Nr. 100 ist in der Revitalisierungsplanung des Kantons Luzern enthalten. Daher besteht ein übergeordnetes Interesse, an diesem Gewässerabschnitt einen Gewässerraum festzulegen. Der Gewässerraum ist bis zum offenen Abschnitt auf der Parzelle Nr. 96 weiterzuziehen. Der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 100 kann ohne Bewirtschaftungseinschränkungen eingetragen werden. **Antrag: Der Gewässerraum ist mindestens auf der Parzelle Nr. 100 mit 11 m festzulegen. Idealerweise würde der Gewässerraum bis zur nächsten Eindolung auf die Parzelle Nr. 96 weitergezogen werden.**	Die Ausscheidung auf dem Grundstück Nr. 100 wurde ohne Bewirtschaftungseinschränkung vorgenommen.

Naturschutzverordnung **Hinweis: Im ersten Abschnitt der Naturschutzverordnung sind die Nummern der Artikel 27 und 29 BZR anzupassen.**	Dies wurde angepasst.
Fruchtfolgeflächen Neben der Einzonung im Bereich der Dorfkernentwicklung Nord wird auch die Parzelle Nr. 905 eingezont. Hierfür ist ebenfalls eine Abhandlung zum Thema FFF durchzuführen. **Antrag: Wir beantragen die Interessensabwägung gemäss der Richtlinie Fruchtfolgeflächen für die Parzelle Nr. 905 zu ergänzen.**	Dies wurde ergänzt.
Mehrwertausgleich Die geplanten Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 34, 36 und 39 in die Dorfzone A unterliegen in Übereinstimmung mit den Ausführungen im Planungsbericht der Mehrwertabgabepflicht. Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 905 in die Wohn- und Arbeitszone 3 ist ebenfalls mehrwertabgabepflichtig. Dasselbe gilt für die Aufzonung im Bereich Dorfkernentwicklung Nord und Süd mit einer Gestaltungsplanpflicht wie im Planungsbericht dargelegt.	Dies wurde angepasst.

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Grundlagen

Für die vorliegende Ortsplanung sind insbesondere folgende Grundlagen relevant:

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

2.2. Vorgaben

Ausgangslage

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

Überbauungsziffer (ÜZ)

Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (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.

Gesamthöhe

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.

Grenzabstand

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.

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. Verkehrszonen

Das Gewässerschutzgesetz forderte die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31. Dezember 2018. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in Art. 41a GschV vor. Gewässerraum

In der Gemeinde Rain gibt es keine Gefahrenzonen innerhalb des Siedlungsgebietes. Aus diesem Grund werden keine Gefahrenzonen im Zonenplan dargestellt. Gefahrenzonen

2.3. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

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

2.3.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. Unterteilung

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

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. ÜZ-Nebenbauten

Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden (vgl. § 13a PBV). Einstellhallen

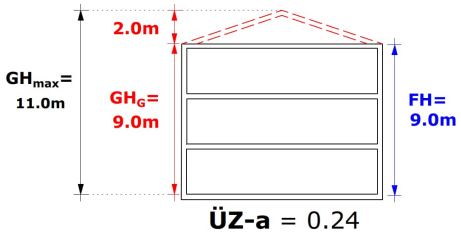
2.3.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

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. Gesamthöhe

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. Fassadenhöhe

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. Abgrabungen

Beispiel W2b:



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

Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

Beispiel:



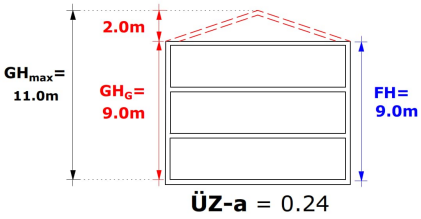
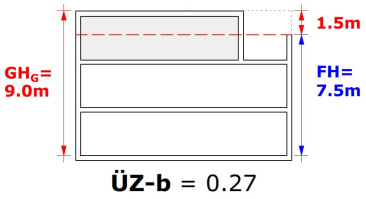
Max. Gesamthöhe, GH_{max} ~ 11 m
Grundwert GH_G = Fassadenhöhe ~ 9 m

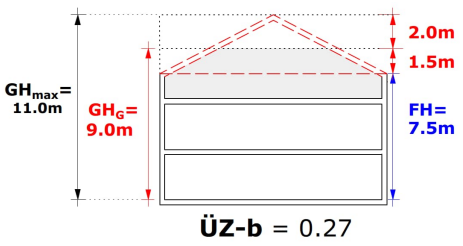
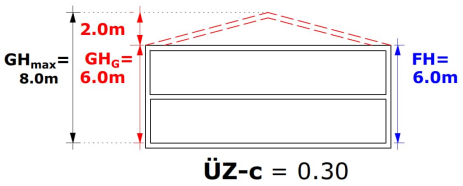
Abb. 2: Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

2.3.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Gleichbehandlung verschiedener Dachformen

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.

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).
ÜZ-c		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

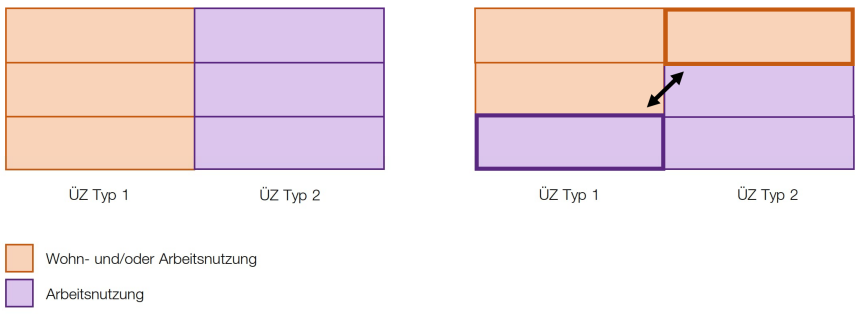


Abb. 3: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag

2.4. Anwendung auf die Bauzonen

Generelle Festlegung der ÜZ und Gesamthöhe

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.

Herleitung 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.

2.4.1. Grundsätze

Wohnzonen

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.

Bezug zum BZR heute

Das bestehende BZR hat mit Ausnützungsmassen von 0.7 in der Dorfzone, 0.6 – 0.7 in den gemischten Zonen und 0.35 – 0.55 in den Wohnzonen bereits heute eher hohe Werte. Aus diesem Grund weisen die neuen Zonen teils auch hohe Werte auf, um die bestehende Bebauung abdecken zu können (bspw. W2c mit einer ÜZ von 0.27/0.31/0.35 bei einer Höhe von 9.5 und 11 m).

Innenentwicklung

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.

Gestaltungspläne

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.

Dorfzonen

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.

Gemischte Zonen

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

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. Die Bauzonenfläche beträgt 650'372 m², die Fläche in der Reservezone 25'920 m², das entspricht einem Verhältnis von 3.98 % und erfüllt somit die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan.

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

Ausgangslage

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.

3.2. Handlungsoptionen

Ausgangslage

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

1. Aufhebung im Rahmen Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde

Aufhebung in OPR

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»).

2. Anpassung im Rahmen Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Grundeigentümer

Anpassung durch Gemeinde

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.

3.3. Übertragung in die Nutzungsplanung

Ausgangslage

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:

Regelungen im Zonenplan

Zonierung

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).

Erhaltungszone

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

Grünzone Freiraum

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.

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.

Regelungen im BZR

Baumasse

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.

Regelungen im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Öffentliche Fusswege

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:

- 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:

- 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 20 aufgehoben und drei 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)	Aufheben	-
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

Sicherung bauliche Einheit

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 Erhaltungszonen gemäss den Vorgaben in Art. 12 BZR definiert.

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 vermasster 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

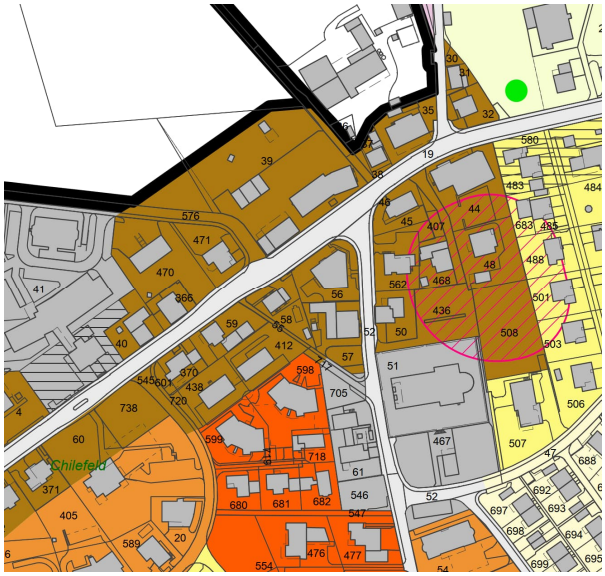


Abb. 4: Dorfkern, Zonenplan bisher

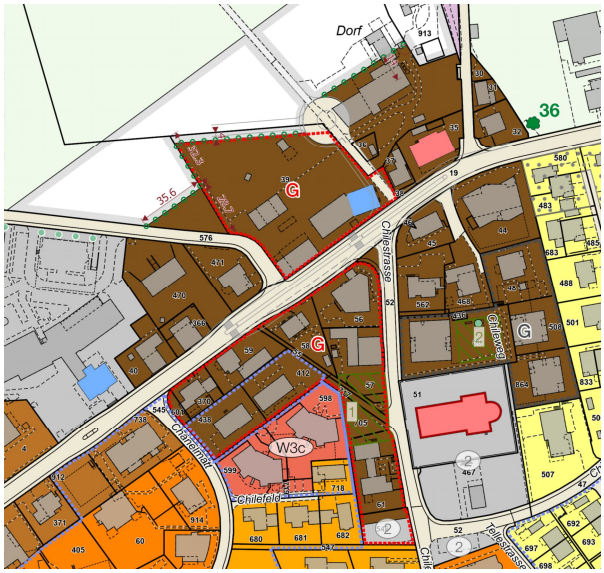


Abb. 5: Dorfkern, Zonenplan neu mit Dorfzone A (dunkelbraun)

Zwei Dorfzonen

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.

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

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

Dorfkernentwicklung

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.

Architekturstudien Nord und Süd

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

Regelung in der Nutzungsplanung

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. Die Gebäude Nrn. 11a, 11c und 11e auf dem Grundstück Nr. 34 werden bei einer Entwicklung rückgebaut.

Zielbild Dorfkern

Das Zielbild wurde bereits im Siedlungsleitbild beschrieben: «Das Dorfzentrum soll gestärkt und zu einem attraktiven, belebten Aufenthaltsort und Treffpunkt entwickelt werden. Rain soll ein klareres «Gesicht» und Dorfzentrum erhalten. Dazu soll auch die Gestaltung des Strassenraums der Dorfstrasse miteinbezogen werden.» Mittels Sicherung von Freiflächen, attraktiven Geschossflächen und Gesamthöhen soll eine Bebauung entstehen, welche spannende Nutzungen im Erdgeschoss anbietet und so das Dorfkernzentrum belebt. Neben den Freiflächen und Bauten wird auch eine effiziente Verkehrsabwicklung für alle Verkehrsteilnehmenden angestrebt.

Umzonung Grundstück Nrn. 61/546

Die Grundstücke Nrn. 61 und 546 vis-à-vis der Kirche gehören der Kirchgemeinde und ist mit den beiden niedrigen Gebäuden aktuell wenig dicht bebaut, d.h. weist gutes Entwicklungspotenzial aus. Dies zeigten die Analysen und Studien zur Dorfkernentwicklung deutlich auf. Nebst öffentlichen Nutzungen sollen zukünftig auch Wohnungen realisierbar sein. Aus diesem Grund wird das Grundstück (1'030 m²) sowie ein schmaler Streifen südlich davon von der öffentlichen Zone in die Dorfzone A umgezont. Die Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 546 werden rege benutzt. Durch die Dorfkernentwicklung fallen 50 % davon weg. Die südliche Reihe gilt es aufgrund des Bedarfs zu erhalten.

Wendekreisel

Ein grosses Thema im Rahmen der Dorfkernentwicklung waren die Erstellung einer behindertengerechten Bus-Haltestelle sowie die Wendemöglichkeit für den Bus. Unterschiedliche Varianten wurden geprüft. Als Bestvariante erweist sich eine Haltestelle an der Dorfstrasse Süd sowie ein Wendekreisel im Areal Nord (vgl. Abb. 6).

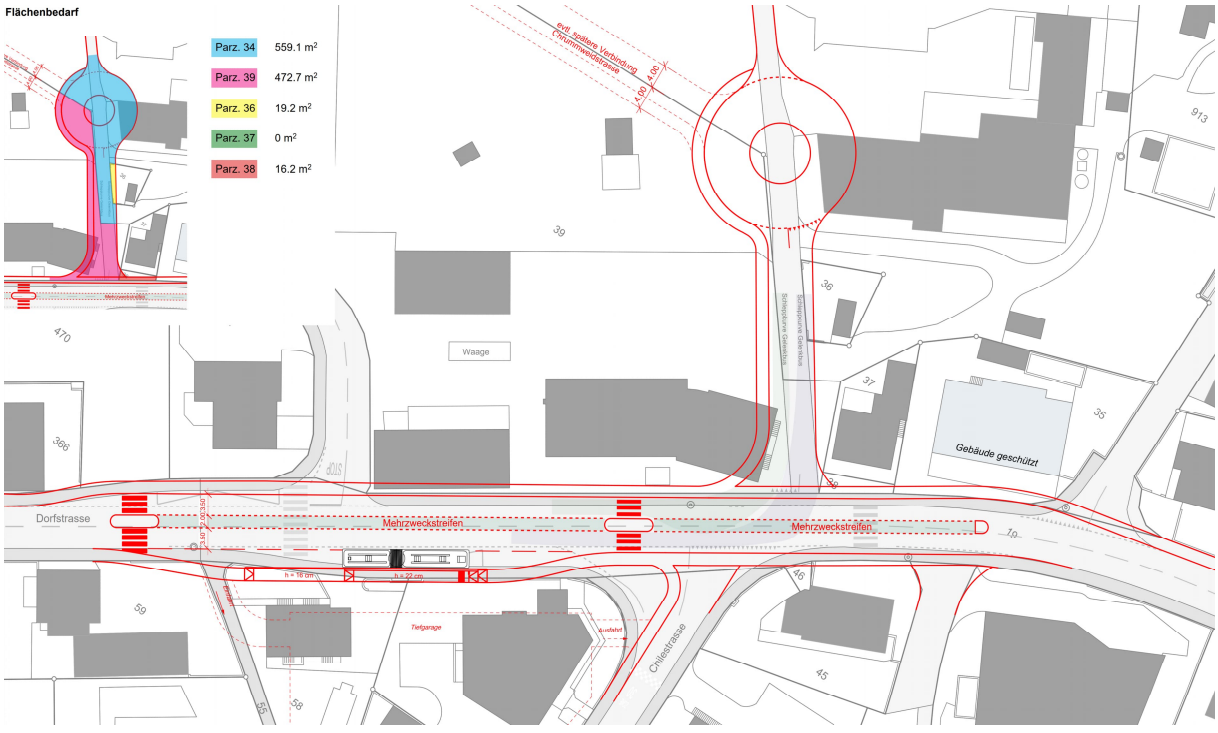


Abb. 6: Mögliches Verkehrskonzept Dorfkern, AKP Verkehrsingenieur AG

Ergänzung und Erweiterung Dorfkern

Zum Zweck der Dorfkernentwicklung werden bei den Grundstücken Nr. 34, 36 und 39 insgesamt 3’508 m² eingezont (Einzonung von 3'554 m² und Auszonung von 46 m²). Davon werden 359 m² für die zukünftige Erschliessung mit Wendekreisel der

Verkehrszone zugewiesen. Die Dorfzone A wird um 3'149 m² vergrössert. Für den Wendekreisel werden zusätzlich 382 m² von der Dorfzone in die Verkehrszone umgezont (741 m² neue Verkehrszone). Die Einzonungsflächen pro Grundstück betragen:

Nr. 34: 2'742 m² Nr. 36: 130 m² Nr. 39: 636 m².

Die 4.0 m breite Auszonung entlang der nördlichen Zonengrenze auf dem Grundstück Nr. 39 ist langfristig als Erschliessungskorridor für eine zukünftige Siedlungserweiterung vorgesehen.

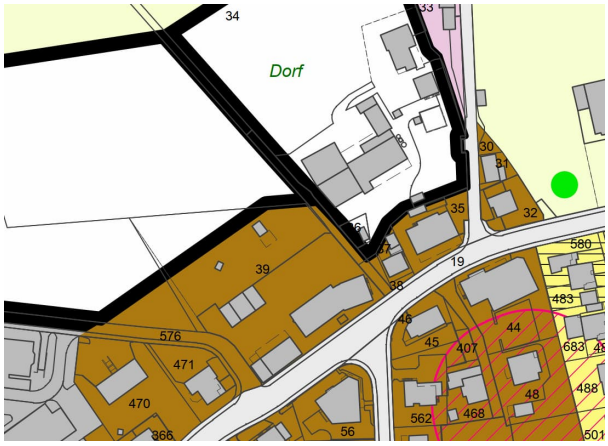


Abb. 7: Dorfkern, Zonenplan bisher

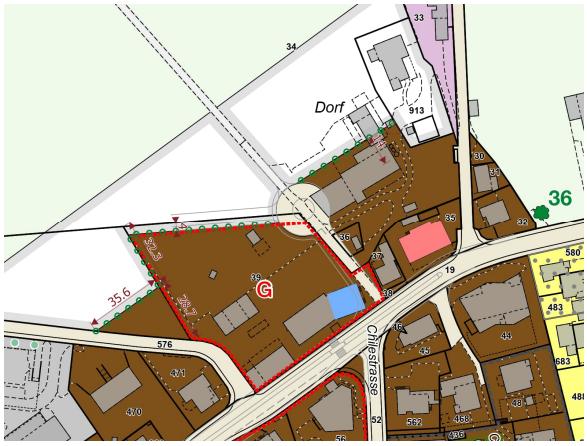


Abb. 8: Dorfkern, Zonenplan neu

Beurteilung

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. Die Einzonungsfläche erfüllt die Vorgaben der Fruchtfolgefläche nicht. Eine Kompensation ist daher nicht notwendig. Daneben sind keine weiteren, öffentlichen Interessen tangiert, welche einer Einzonung entgegenstehen.

4.3.2. Erweiterter Dorfkern

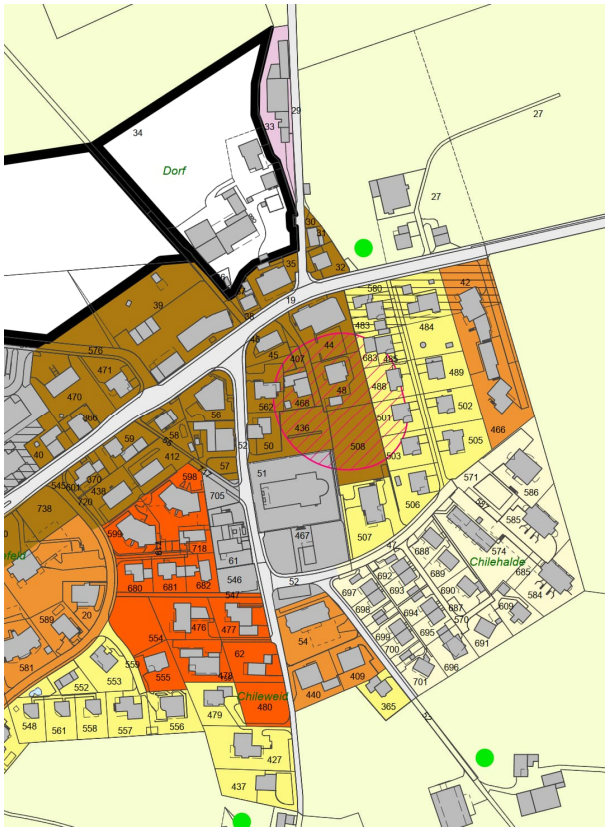


Abb. 9: Dorfkern, Zonenplan bisher

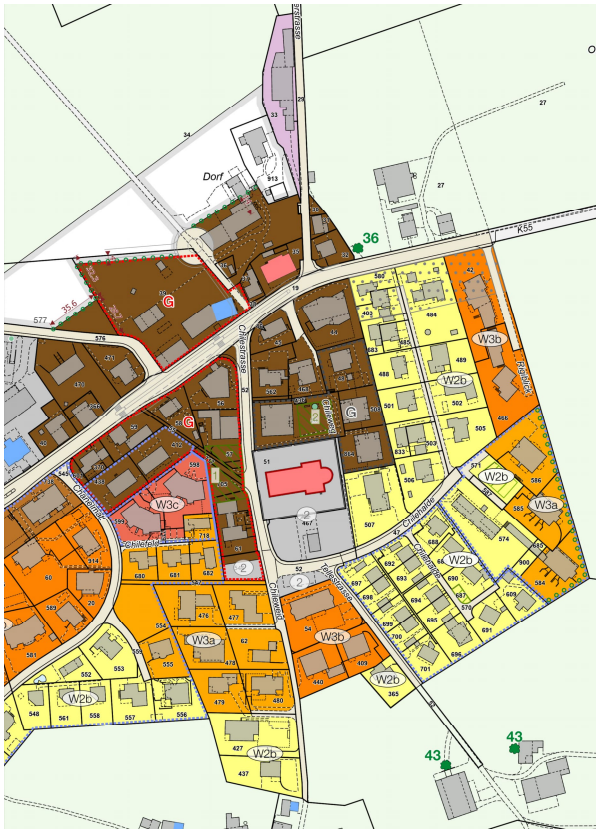


Abb. 10: Dorfkern, Zonenplan neu

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 Aufzonung Sinn. Aufgrund eines Aufzonungsgesuchs 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 Gestaltungspan 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	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	AIIIa	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

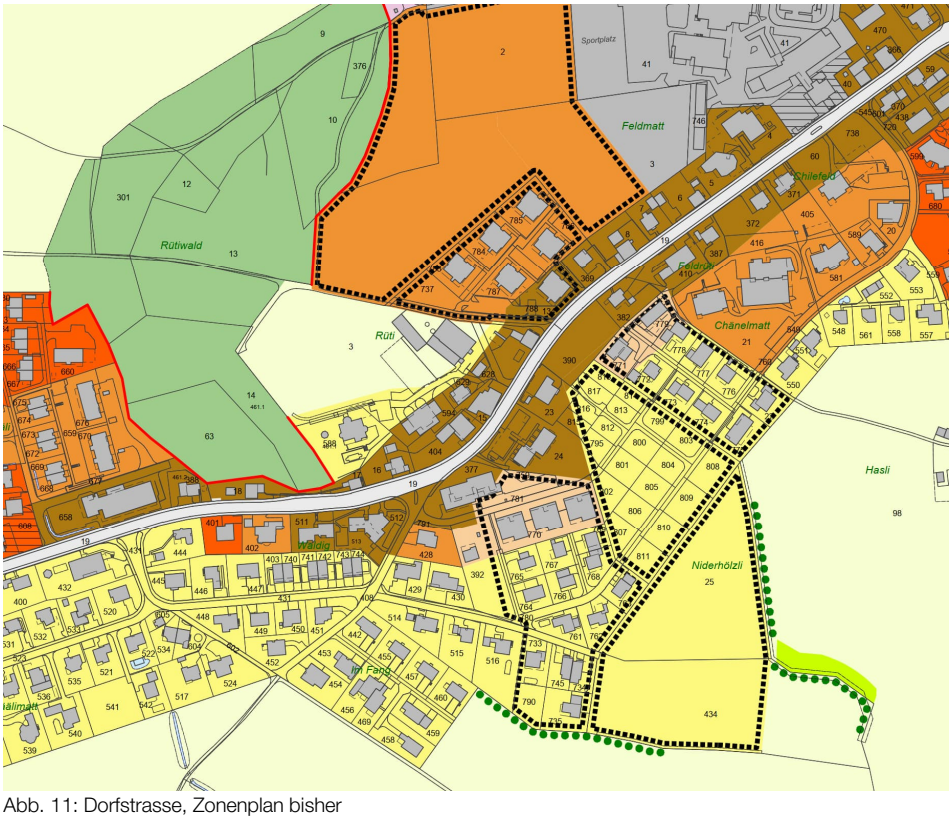


Abb. 11: Dorfstrasse, Zonenplan bisher

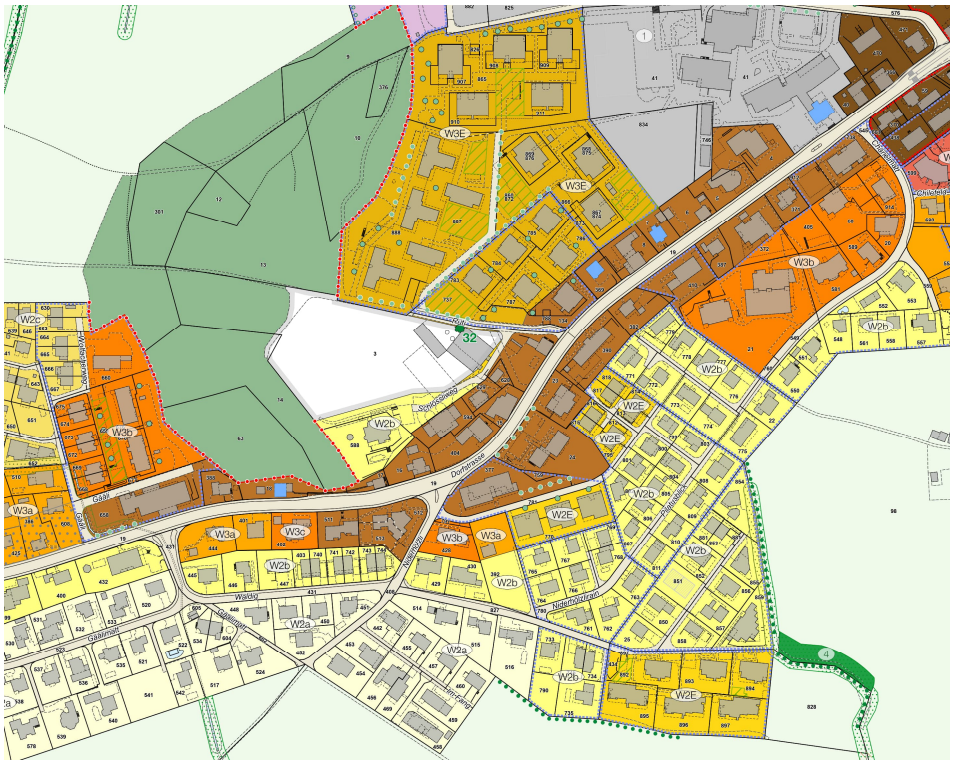


Abb. 12: Dorfstrasse, Zonenplan neu

Anpassungen

Die Dorfzone bleibt sich bis auf einige technische Bereinigungen auf die Parzellengrenze (bspw. Parzellen Nrn. 18, 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. Gleiches gilt für die Grundstücke Nrn. 429, 430 und 392 (südlicher Teilbereich). Aufgrund privatrechtlichen Höhenbeschränkungen wird das Grundstück Nr. 392 im nördlichen Bereich der W3a zugeteilt. Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 3 über den Schlössliweg via Grundstück Nrn. 628 und 629 soll langfristig umgelegt und zukünftig nur noch über das Grundstück Nr. 3 geführt werden. Mit der Umlegung der Verkehrszone fällt eine Kantonsstrasseneinfahrt weg. Die Erschliessung erfolgt dann via der Strasse Rüti.

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 und grossmehrheitlich der Wohnzone 2b normal zugeordnet. 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 sehr neuen und dichteren Bebauung auch der Erhaltungszone 2 (W2E) zugeteilt. Beim selben Gestaltungsplan werden die Spielflächen mit einer überlagerten Grünzone gesichert. 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
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	Erhaltungs-zone 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
	W3c	W3 dicht	0.27	0.30	0.33	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

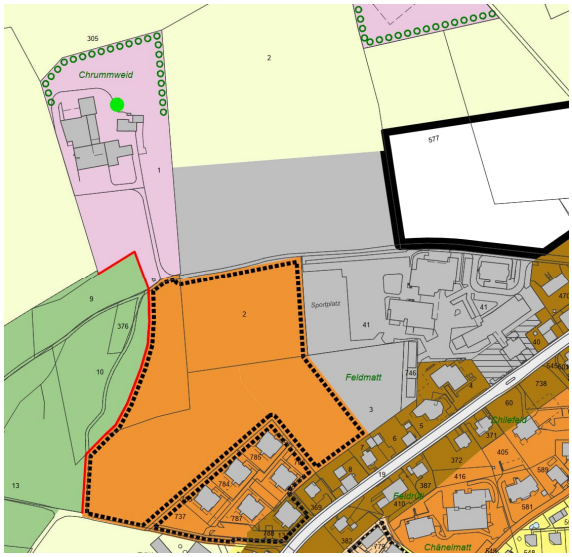


Abb. 13: Feldmatt, Rüti, Chrummweid, Zonenplan bisher



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

Anpassungen

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

Umgang mit Gestaltungsplänen und -pflichten

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. Auch der GP Chrummweid wird aufgehoben. Dafür werden die Erschliessungsstrasse als Verkehrszone sowie die strassenbegleitenden Baumreihen in den Zonenplan übertragen. Bei der unbebauten Parz. 861 wird ein Linienelement Randbepflanzung ergänzt.

Baumasse

Neu sollen folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH_{min}	GH_G
Wohnzone 3	W3E	Erhaltungs-zone 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

Reservezone

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.

4.3.5. Weierhus, Rainmüli

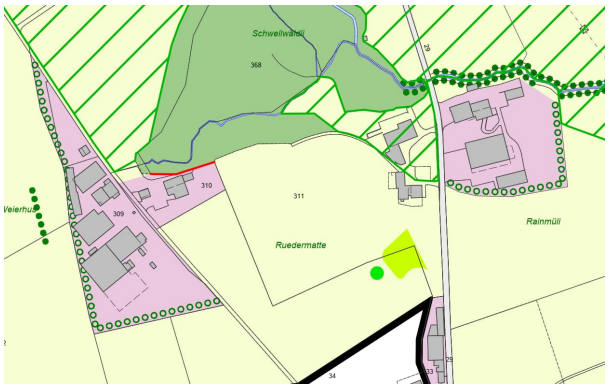


Abb. 15: Weierhus, Rainmüli, Zonenplan bisher

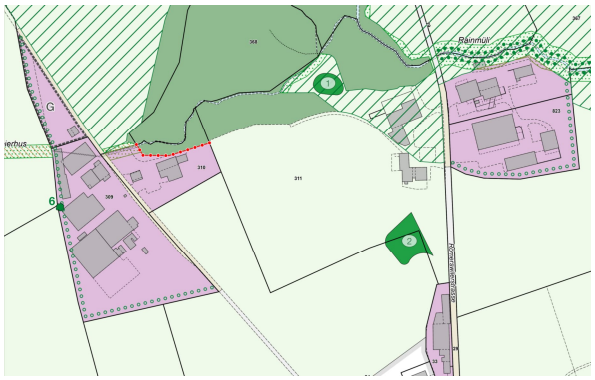


Abb. 16: Weierhus, Rainmüli, Zonenplan neu

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).

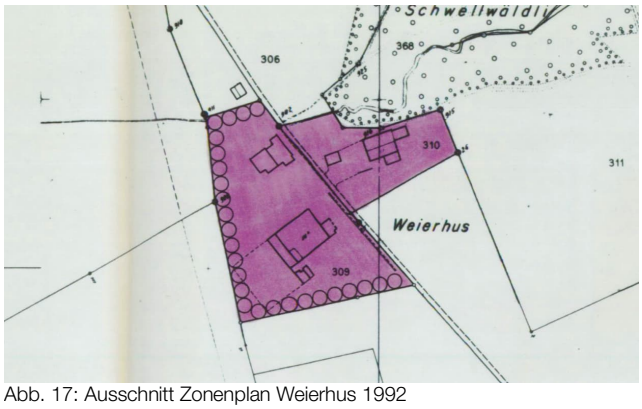


Abb. 17: Ausschnitt Zonenplan Weierhus 1992



Abb. 18: Orthofoto heute



Abb. 19: Ausschnitt Plan Waldfeststellung

Baumasse

In der Arbeitszone sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH_G	GH_{max}
Arbeitszone III	AIIIa	normal	0.50	0.50	0.50	14.5 m	--

Tab. 7: Zusammenstellung der Baumasse in den Bauzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Naturschutzzone

Die beiden Naturschutzzonen 1 und 2 im Gebiet Rainmüli (Hauchstaudenried und Landröhricht mit Einzelbäumen und Gebüsch, Gelbweiderich) bleiben unverändert. Die Nummer 1 Hochstaudenried wurde bis jetzt, aus nicht nachvollziehbaren Gründen, auf dem analogen Zonenplan nicht dargestellt, im Datenmodell und auf dem Geoportal jedoch als Überlagerung aufgeführt. Zukünftig wird sie wie die übrigen Zonen als Grundnutzung aufgeführt.

4.3.6. Gääli, Wolfacher, Wydematt, Grünrain

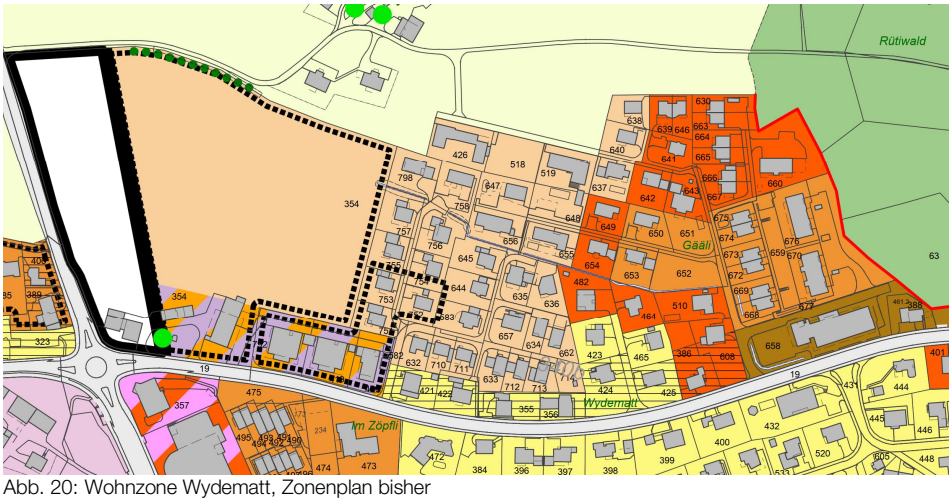


Abb. 20: Wohnzone Wydematt, Zonenplan bisher

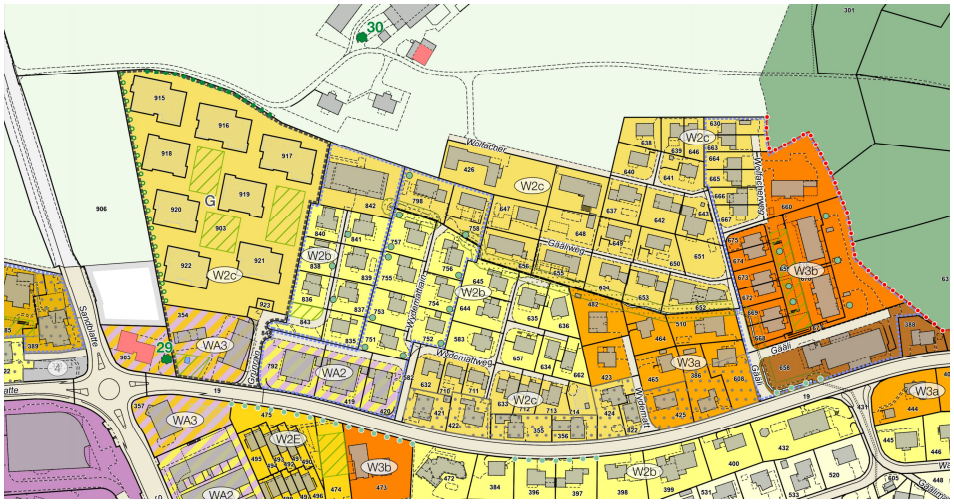


Abb. 21: Wohnzone Wydematt, Zonenplan neu

Anpassungen

Im Gebiet Gääliweg, Wolfacher und Wydematt ist die Zonierung bisher ziemlich heterogen. Die Bau- und Nutzungsmasse im Bestand sind aber relativ einheitlich, insbesondere die Gebäudehöhen. Ein Grund dafür sind u.a. privatrechtliche Höhenbeschränkungen. Die meisten Grundstücke werden deshalb der normalen W2b Zone oder im nördlichen Bereich der Wohnzone W2c zugeordnet. Das Gebiet Wydematt unterhalb des Waldibachs wird der W3a zugeordnet. Beim Grundstück Nr. 354 (Wohn- und Arbeitszone) gibt es eine leichte Zonenbereinigung auf die Liegenschaftsgrenze. Das Grundstück Nr. 905 (1'270 m²) enthält ein inventarisiertes, schützenswertes Gebäude und einen inventarisierten Baum. Die Parzelle befindet sich direkt am Kreisel Sandblatte und stellt die Verbindung zwischen dem Gebiet Sandblatte und Grünrain dar. Aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsgebiet und der bebauten Struktur wird das Grundstück vom übrigen Gebiet B in die Wohn- und Arbeitszone 3 eingezont. Da das Grundstück komplett bebaut/erschlossen ist und von Siedlungsgebietes umgeben ist, werden keine übergeordneten Themen tangiert. Vorgaben zum Wachstum, der Erschliessung, der Abstimmung Siedlung und Verkehr, der Landschaft und Umwelt können erfüllt werden. Das schützenswerte Gebäude und der inventarisierte Baum sind zu erhalten. Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig. 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 ausgeschieden. 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 Nrn. 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	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
	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

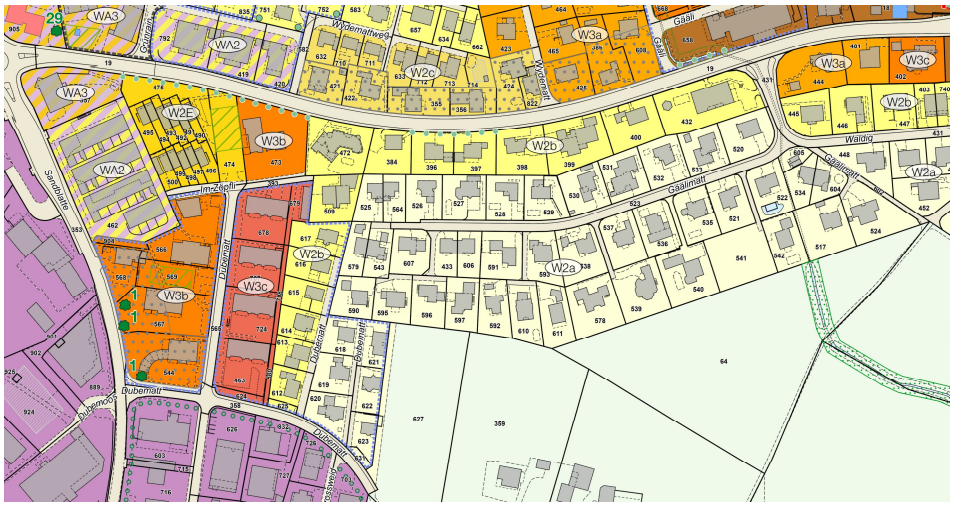


Abb. 23: Gäälimatt, Dubematt, Im Zöpfli, Zonenplan neu

Anpassungen

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.

Umgang mit Gestaltungsplänen

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.

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	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

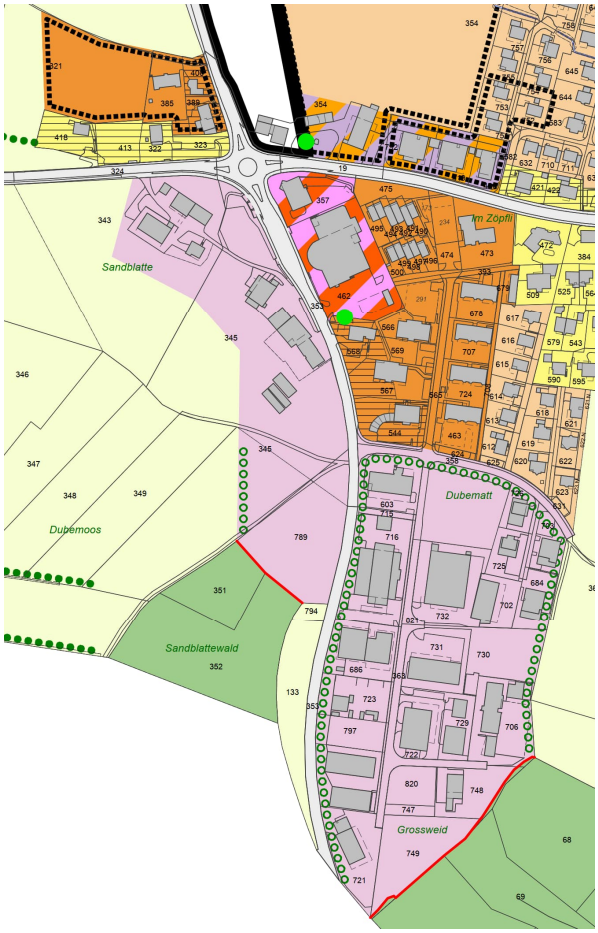


Abb. 24: Sandblatte, Dubemoos, Grossweid, Zonenplan bisher

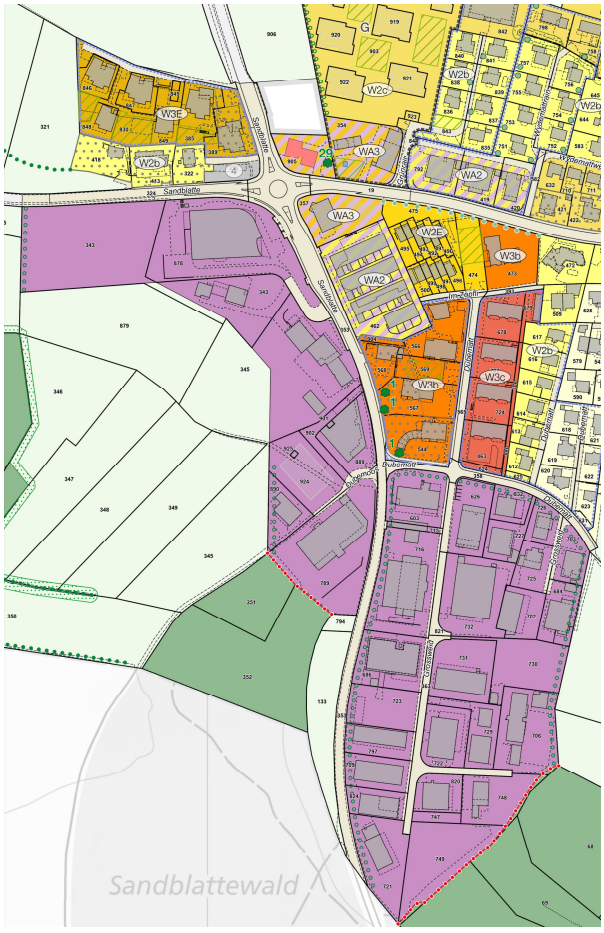


Abb. 25: Sandblatte, Dubemoos, Grossweid, Zonenplan neu

Anpassungen

Die Parzelle Nr. 323 (739 m²) wird auf Antrag der Grundeigentümerin 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.

Umgang mit Gestaltungsplänen

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.

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
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_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4. Naturschutzverordnung

Bauminventar

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.

Baumschutz

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.

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.

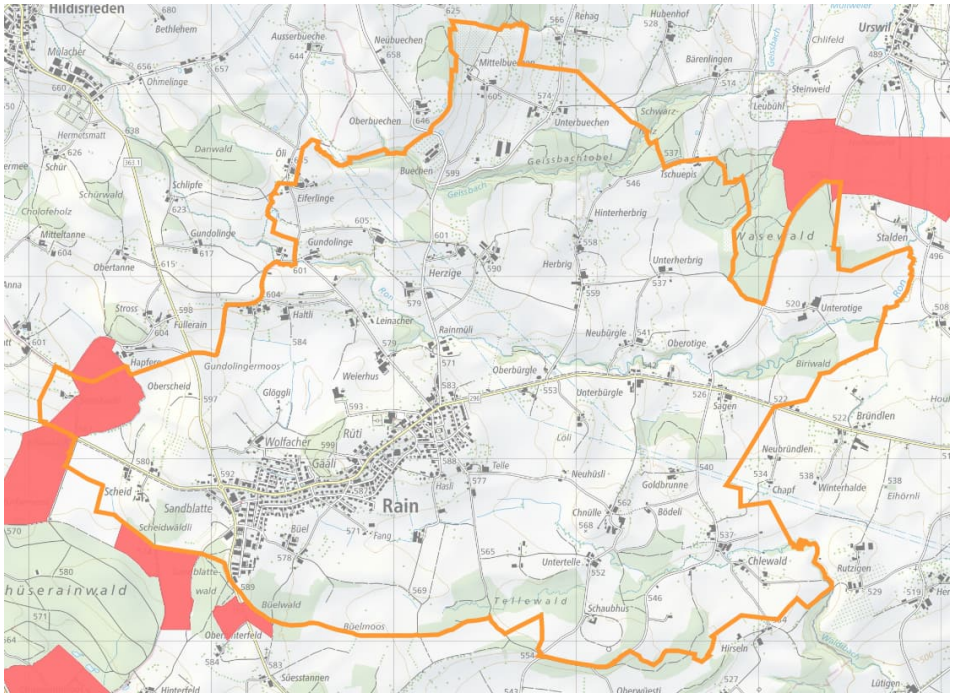


Abb. 26: Freihaltezone Wildtierkorridor (rote Bereiche), Quelle: Geoportal Luzern

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

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

5. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen. — Aufbau

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. — Inhalt

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

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 m². 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 Siedlungsrändern.
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 Kehrichtgebinde 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 die aktuelle Planbasis zu Erschliessungs- und Verkehrsthemen überholt ist. 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. Das Instrument ersetzt den Richtplan aus dem Jahr 2005. Für die Massnahmen F1, F2, F3 und F9 gilt:
Ausgangslage: Eine Fusswegverbindung besteht, ist jedoch nur auf privatrechtlicher Basis gesichert. Ein öffentliches Fusswegrecht fehlt. Die mit dem Fussweg belasteten Grundeigentümer akzeptieren stillschweigend, dass der Fussweg auch von einem weiteren Benutzerkreis begangen wird als nur von den direkt Berechtigten.
Ziel: Offenhaltung bzw. Sicherstellung einer Fusswegverbindung.
Massnahme: Der Gemeinderat verzichtet auf die Durchsetzung eines öffentlichen Fusswegrechts, solange der heutige Zustand betreffend Benutzungsmöglichkeit bestehen bleibt. Er behält sich aber für den Fall, dass die Benutzungsmöglichkeiten erschwert oder verunmöglicht werden sollten vor, das öffentliche Fusswegrecht zu erwerben und im Grundbuch eintragen zu lassen. Der Unterhalt geht in diesem Fall an die Gemeinde über.
Handlungsanweisung: Der Gemeinderat führt bei Bedarf Verhandlungen mit den Privaten zwecks Erwerb der notwendigen Dienstbarkeiten.
Verantwortlich: Gemeinde
Priorität: A/B (je nach Situation)

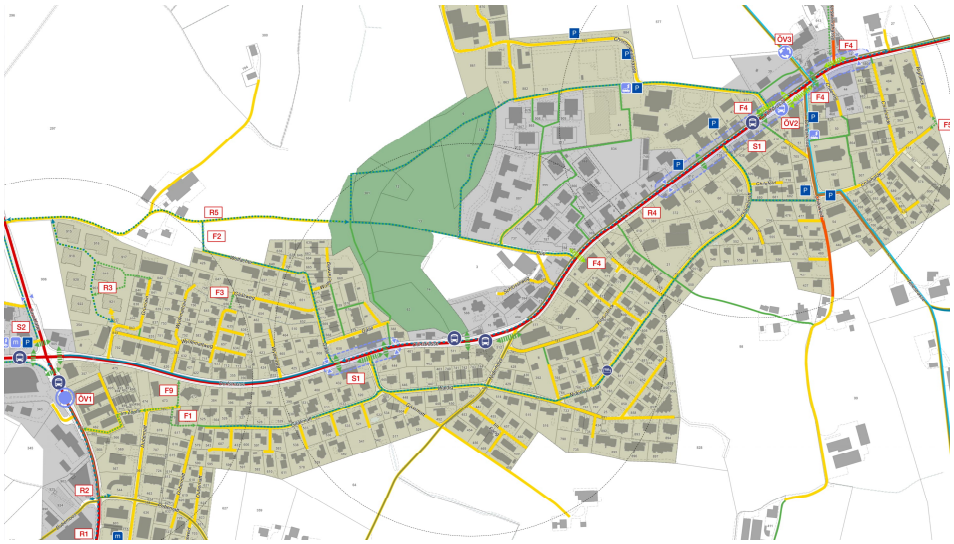


Abb. 27: Ausschnitt Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

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;
- Einzonung Wohn- und Arbeitszone 3 auf dem Grundstück Nr. 905.

Spezialfall Weierhus

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.

Fälligkeit Mehrwert

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.

6.3. Kompensation FFF

Pflicht zur Kompensation

Bei der Einzonung des Teilbereichs der Parzellen Nrn. 34 und 36 von der Reservefläche in die Dorfzone A ist keine FF-Fläche betroffen. Der Teilbereich auf Parzelle Nr. 39 stellt gemäss AV Bodenbedeckung eine Gartenanlage dar, die gemäss FFF-Richtlinie keine FF-Flächen-Qualität darstellt und damit nicht kompensiert werden muss. Aus raumplanerischer Sicht wird die Stärkung des Dorfkerns unterstützt. Das Grundstück Nr. 905 ist grösstenteils in der Gartenanlage. Der Bereich der Wiese liegt unter der Bagatellgrenze von 500 m² und muss nicht kompensiert werden.

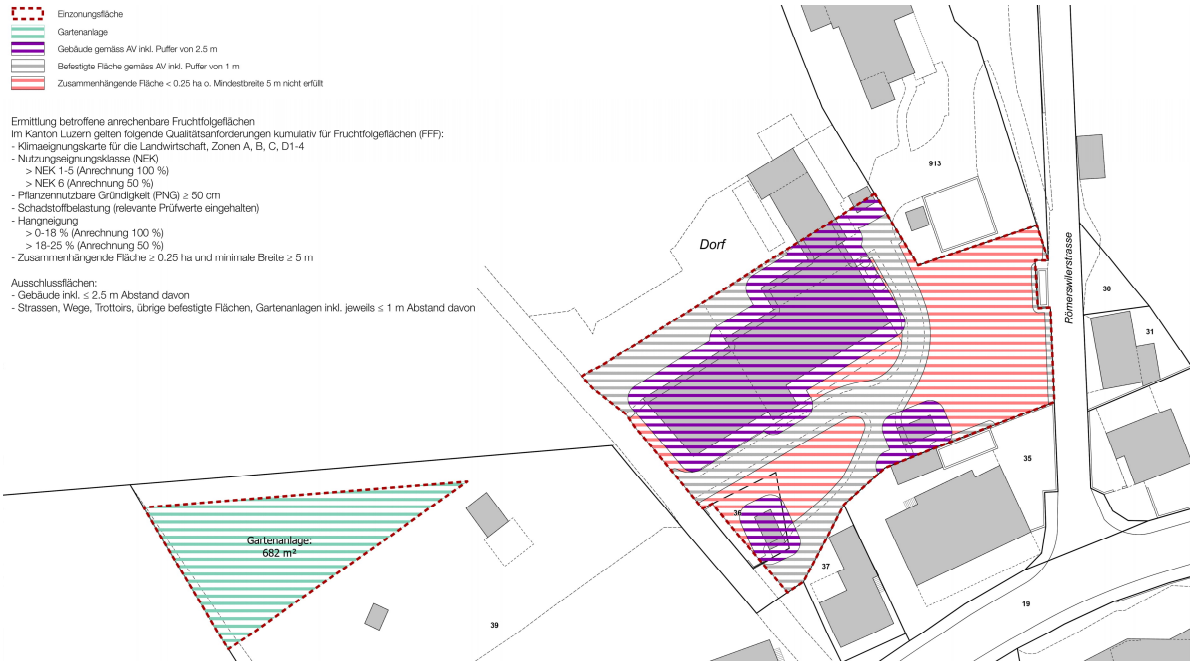


Abb. 28: Abklärung Erfüllung Anforderungen an Fruchtfolgeflächen

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

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:

- 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).

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. Nr. 310) werden zusätzlich 296 m² Arbeitszone geschaffen. Das Grundstück Nr. 905 von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Arbeitszone 3 eingezont (1'270 m²). Die übrigen Zonen bleiben sich in der Nutzung und Ausdehnung im Grundsatz gleich.

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.