



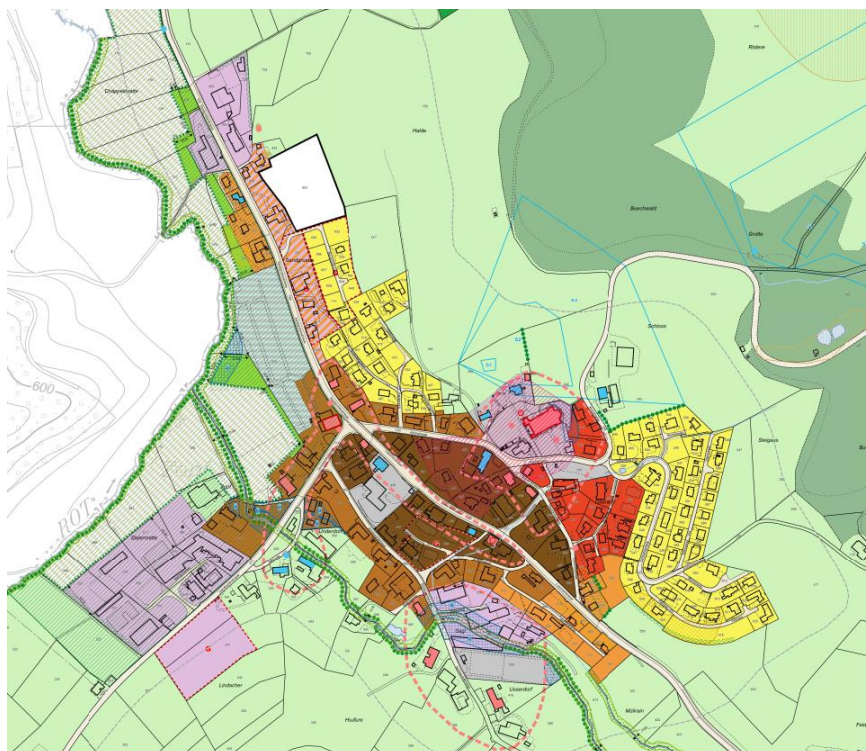
GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

EINWOHNERGEMEINDE GROSSDIETWIL

Kanton Luzern / 21'907

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

FÜR DIE ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG UND DIE KANTONALE VORPRÜFUNG



Sursee, 17. Oktober 2019

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Grossdietwil

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

Lisa Mühlebach, BSc FHO in Raumplanung

Anna Reiter, MSc Geographie

Stand

Mitwirkung: 21. Oktober bis 20. November 2019

Vorprüfung:

Öffentliche Auflage:

Beschluss Gemeindeversammlung:

Genehmigung Regierungsrat:

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	6
1.1	Stand der Ortsplanung	6
1.2	Handlungsbedarf	6
2	BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION	6
2.1	Mitwirkung	6
3	PBG-UMSETZUNG	7
3.1	Rahmenbedingungen	7
3.1.1	Definitionen Masse	7
3.2	Vorgehen	8
3.3	Baumasse	8
3.3.1	Übersicht	8
3.3.2	Vergleich	9
3.3.3	Erläuterungen	9
3.4	Bau- und Zonenreglement Änderungen	10
3.5	Zonenplanänderungen	11
3.5.1	Übersicht und Vergleich	11
3.5.2	Umzonungen	13
3.5.3	Arrondierungen	15
3.5.4	Einzonungen	16
3.5.5	Auszonungen	16
3.6	Weitere Änderungen Zonenplan Siedlung und Landschaft	17
3.6.1	Verkehrszonen und Verkehrsflächen	17
3.6.2	Reservezonen	17
3.6.3	Gefahrenkarten-Perimeter	17
3.6.4	Verzicht Ortsbildschutzzone	17
3.6.5	Naturschutzzonen	17
3.6.6	Verzicht Naturobjekte	18
3.6.7	BLN-Gebiet, kantonale Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot (ÜG-C)	18
4	UMGANG MIT SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN	19
5	GEWÄSSERRAUM-FESTLEGUNG	20
5.1	Allgemeines	20
5.1.1	Gesetzliche Grundlagen	20

5.1.2	Verwendete Grundlagen	20
5.2	Dokumentation verwendeter Planungen und Vorgaben	21
5.2.1	Biotope, Schutzgebiete, Landschaften gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV	21
5.2.2	Vernetzungsachsen Kleintiere / Wildtierkorridore	21
5.2.3	Gefahrenkarte / Technische Dokumentation / Hochwassergefährdung	21
5.2.4	Geplante Wasserbauprojekte	21
5.2.5	Weitere massgebliche Planungen und Vorgaben	22
5.3	Dokumentation Planungsablauf und Vorgehensweise	22
5.3.1	Hinweise Gewässernetz und Gewässerachse	22
5.3.2	Herkunft der Gewässerraubreiten und Erarbeitung des theoretischen Gewässerraums	22
5.3.3	Übersicht Anpassung der Gewässerräume	22
5.3.4	Verzicht auf Gewässerraubfestlegung	24
5.3.5	Verringerung der Gewässerraubbreite	26
5.3.6	Erhöhung der Gewässerraubbreite	26
5.3.7	Weitere Anpassungen (Umfahren von Anlagen, asymmetrische Festlegung)	27
5.3.8	Generalisierung der Gewässerräume	27
5.4	GWR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen	27
5.5	Umgang mit bestehenden Planungsinhalten zur GWR-Sicherung	28
5.5.1	Kommunale Gewässerbaulinien	28
5.5.2	Naturschutzzonen	28
5.5.3	Grünzonen	28
5.5.4	Gefahrenzone Wasser	28
5.6	Ergebnisse	28
6	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	29
6.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	29
6.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	29
6.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	30
6.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	30
7	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	30
7.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	30
7.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	30
7.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	30
7.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen	31
7.5	Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen	31
7.6	Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten	31
7.7	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen	31
7.8	Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan	31
7.9	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	31
7.10	Weilerzonen	31

7.11	Reglementsänderungen	32
8	WEITERE THEMEN	33
8.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit	33
8.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	33
8.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	33
8.4	Gewässerraum-Freihaltung	33
8.5	Grundwasserschutz	33
8.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	33
8.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)	33
8.8	Risikovorsorge	33
8.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	33
8.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz	34
8.11	Denkmalschutzobjekte / Archäologie	34
8.12	Energieplanungen	34
8.13	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	34
8.14	Landumlegungen	34
8.15	Mehrwertausgleich	34

Beilage:

Verbindlich

- Änderung Bau- und Zonenreglement
- Änderung Zonenplan Siedlung
- Änderung Zonenplan Landschaft
- Teilzonenplan Gewässerraum innerhalb Bauzone
- Teilzonenplan Gewässerraum ausserhalb Bauzone

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 10. Mai 2001 haben die Grossdietwiler Stimmberechtigten die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 1802 vom 18. Dezember 2001 erfolgte die Genehmigung durch den Regierungsrat. Am 12. Januar 2012 beschlossen die Stimmberechtigten eine Teilrevision der Ortsplanung, die durch den Regierungsrat mit RRE Nr. 461 vom 24. April 2012 bzw. RRE Nr. 316 vom 18. März 2014 (Einzonung Stalermatte) genehmigt wurde.

In den Jahren 2017 und 2018 wurde das Siedlungsleitbild von Grossdietwil von einer breit abgestützten Kommission erarbeitet. Der Entwurf des Siedlungsleitbilds wurde beim Kanton zur Vorabklärung eingereicht und für die Bevölkerung von Grossdietwil wurde dazu eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Das entsprechend den Rückmeldungen überarbeitete Siedlungsleitbild wurde schliesslich vom Gemeinderat verabschiedet. Die strategischen Überlegungen in diesem Siedlungsleitbild bilden den Grundstein für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung.

1.2 Handlungsbedarf

Der Gemeinderat will die Instrumente der Ortsplanung an die aktuellen Anforderungen anpassen. Folgende Themenschwerpunkte werden behandelt:

- Umsetzung des Raumplanungsgesetzes des Bundes, wie auch der Rahmenbedingungen und Bestimmungen aus dem Kantonalen Richtplan (KRP) 2015 und des kommunalen Siedlungsleitbildes vom Juni 2018.
- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in die kommunale Nutzungsplanung – die Einführung der neuen Baubegriffe hat sowohl auf das Bau- und Zonenreglement (BZR) wie auch auf den Zonenplan Auswirkungen
- Gewässerraum-Festlegung gemäss der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung

2 BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

2.1 Mitwirkung

Die Bevölkerung von Grossdietwil wird vom 21. Oktober bis 20. November 2019 zu einer öffentlichen Mitwirkung eingeladen. Alle Haushaltungen werden mit einem Flyer informiert, die Unterlagen können auf der Website der Gemeinde oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. An der Informationsveranstaltung vom 31. Oktober 2019 wird die Gesamtrevision der Ortsplanung vorgestellt und Fragen beantwortet.

Wird nach der Mitwirkung noch ergänzt.

3 PBG-UMSETZUNG

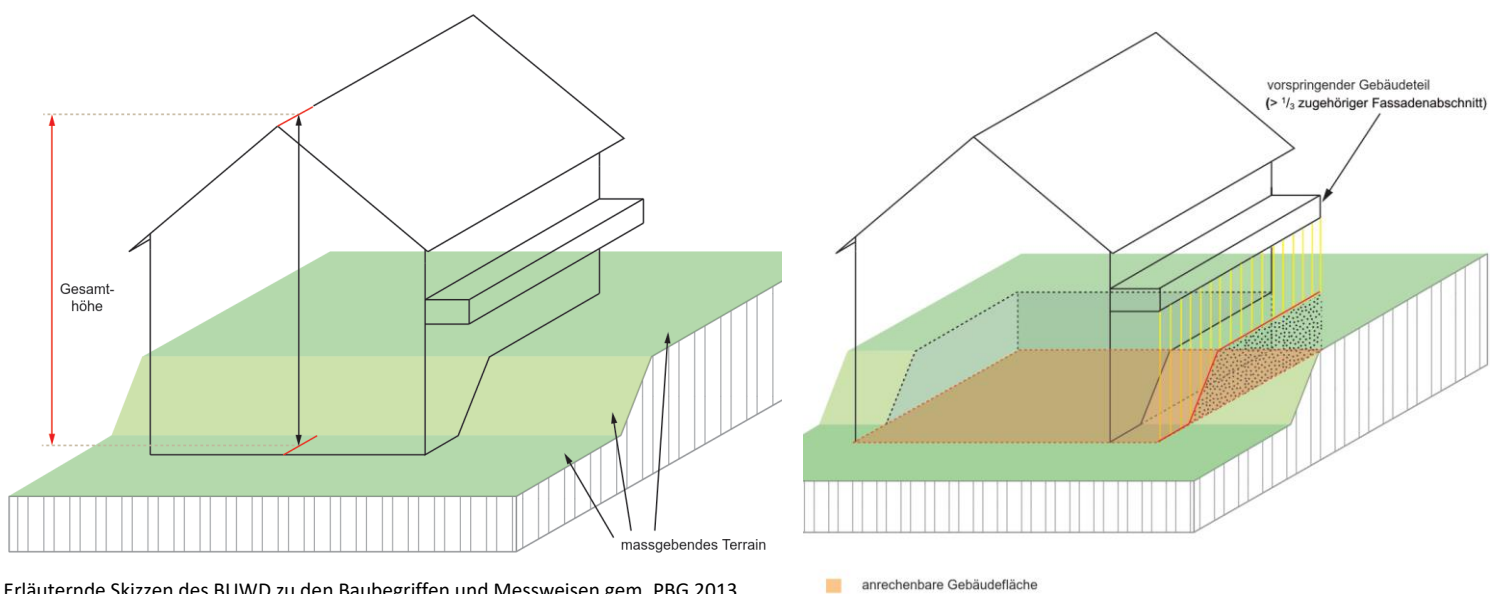
3.1 Rahmenbedingungen

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 ihre Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und haben ebenfalls Auswirkungen auf den Zonenplan.

3.1.1 Definitionen Masse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse ist diejenige der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben:

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und bemisst den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG). Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf alle Seiten gleich. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe 4 m und bis 14 m Gesamthöhe 5 m Abstand auf alle Seiten.



Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 21% der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen kann (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gem. § 112a PBG übertreffen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

3.2 Vorgehen








Bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:

- 1) Erfassung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen als Grundlage für die folgenden Schritte
- 2) Ermittlung der Gesamthöhen und der ÜZ (separat für Haupt- und Nebenbauten) der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse. Die Nutzungsmasse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt.
- 3) Auswertung der Erkenntnisse aus dem Siedlungsleitbild.
- 4) Ergänzende Beurteilung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Einwohner) gemäss den Daten des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT).
- 5) Festlegung der erstrebenswerten Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
- 6) Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3).
- 7) Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3). Die Nutzungsmasse sind so eingesetzt, dass ein homogenes (und attraktives) Quartierbild sowie ein haushalterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht werden.
- 8) Prüfung und Plausibilisierung der gewählten Baumasse durch Überführung des Zonenplanentwurfs ins LUBAT (vgl. Kap. 7.3); Vergleich mit den Nutzungsmassen anderer Gemeinden.
- 9) Erarbeitung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die bei Bauprojekten einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen. Zur Veranschaulichung der verschiedenen Nutzungsmasse sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.

3.3 Baumasse

3.3.1 Übersicht

Es gelten folgende neuen Masse für die Bauzonen:

Bauzonen	Gesamthöhe	ÜZ					Gebäudelänge
		Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Nebenbauten*	Bonus für Kleinwhg.**	
	Max. (m)	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Nebenbauten*	Bonus für Kleinwhg.**	Max. ***
 Kernzone (K)	Nutzungsmasse werden vom Gemeinderat definiert						
 Dorfzone (D)	11.0	0.27	0.30	0.33	0.06	-	-
 Wohnzone A (W-A)	14.0	0.21	0.24	0.27	0.06	-	-
 Wohnzone B (W-B)	11.0	0.21	0.24	0.27	0.06	75 m ²	25 m
 Wohnzone C (W-C)	9.50	0.21	0.24	0.27	0.06	75 m ²	25 m
 Arbeits- & Wohnzone (AW)	11.0	0.24	0.27	0.30	0.06	-	35 m
 Arbeitszone (A)	14.0	0.40	-	-	0.06	-	
Übrige Bauzonen	Keine Nutzungsmasse						

* Klein- und Anbauten gem. Art. 112 Abs. 2c und d PBG

** zusätzliche Nettogeschossfläche gem. SIA 416 wird gewährt für den Ein- bzw. Anbau maximale einer Kleinwohnung im Unter- oder Erdgeschoss in einem Ein- oder Zweifamilienhaus mit funktionalem Bezug zur Hauptwohnung.

*** Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden und im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.

3.3.2 Vergleich

Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen mit vorgeschriebenen Baumassen können betreffend baulicher Dichte folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:

Bauzone Bisher	Bauzone Neu	Entspricht im überkommunalen Vergleich ungefähr
	Kernzone (K) <i>(keine Nutzungsmasse festgelegt)</i>	Dichte Dorfzone
Dorfzone A (DA) <i>(keine Nutzungsmasse festgelegt)</i>	Dorfzone (D)	Normale bis lockere Dorfzone
Dorfzone B (DB)	<i>(überführt in K)</i>	Normale Dorfzone
2-geschossige Arbeits- und Wohnzone	Arbeits- und Wohnzone (AW)	Normale 2-geschossige Arbeits- und Wohnzone
-	Wohnzone A (W-A)	Normale 3-geschossige Wohnzone
2-geschossige Wohnzone A (W2A)	Wohnzone B (W-B)	Normale 2-geschossige Wohnzone
2-geschossige Wohnzone B (W2B)	Wohnzone C (W-C)	Lockere 2-geschossige Wohnzone



3.3.3 Erläuterungen

- Die **maximalen ÜZ und Gesamthöhen** wurden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens ca. 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt werden, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebende Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.
- Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die **Differenzierung der Überbauungsziffer** würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt:
 - Die **ÜZ-A** ist der Grundwert für eine zonengemässe Überbauung mit flachgeneigten Dächern.
 - Die um 0.03 erhöhte **ÜZ-B** gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss.
 - Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte **ÜZ-C** gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.

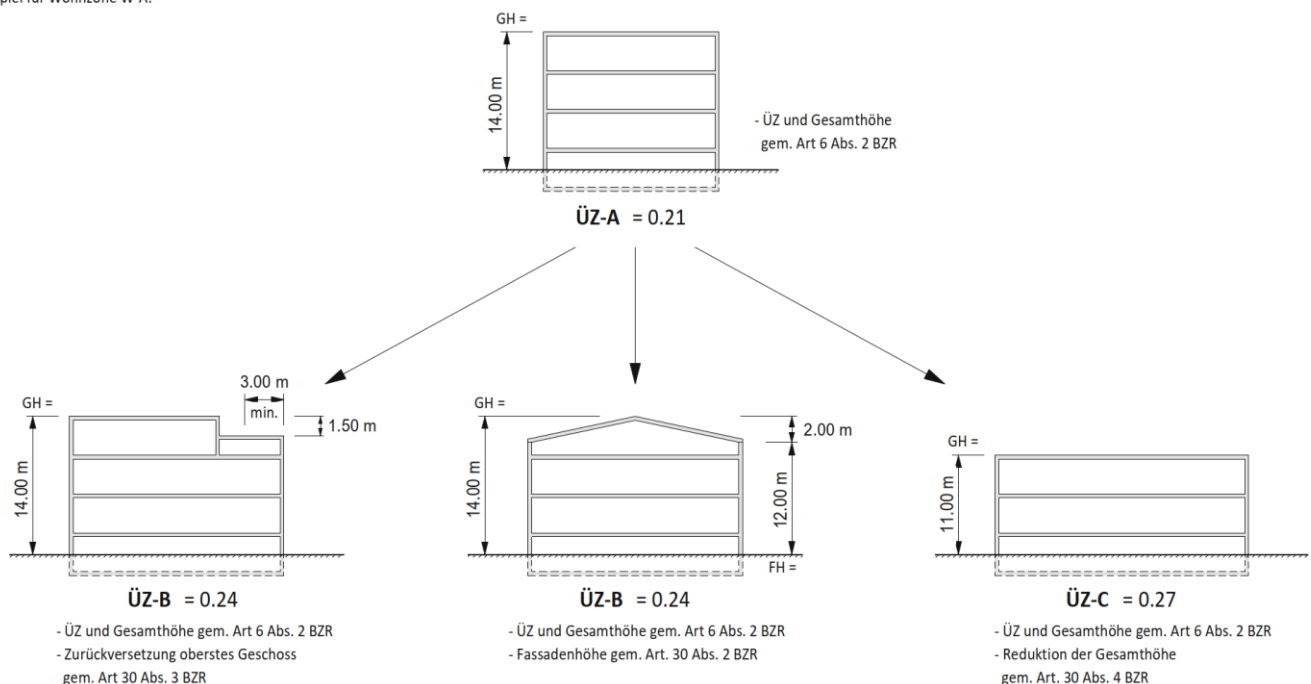
Die verschiedenen ÜZ-Typen werden in der folgenden Skizze veranschaulicht, die auch im BZR-Anhang 2 abgebildet ist (Beispiel der Anwendung der ÜZ für Hauptbauten in der Wohnzone W-A):

- Für **Klein- und Anbauten gem. Art. 112a Abs. 2c und d PBG**, wird eine separate ÜZ von 0.06 eingesetzt. Damit ist die ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Neben- und Anbauten wie z.B. Garagen. Dadurch wird nicht ungewollt der Anreiz zum Verzicht auf solche Neben- und Anbauten geschaffen.
- Eine Massnahme zur Förderung der - insbesondere sozialen - Dichte ist die Festlegung eines **ÜZ-Bonus für den Bau einer Kleinwohnung im Unter- oder Erdgeschoss** in den Wohnzonen B und C.

- Auf **weitere Nutzungsmasse** wie z.B. die Fassadenhöhe oder minimale Baumasse wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. In einer kleinen, ländlichen Gemeinde wie Grossdietwil sind allzu komplizierte Zonenvorschriften nicht sinnvoll und nicht notwendig.
- Die **verschiedenen Wohnzonen** weisen dieselbe Überbauungsziffer und somit Dichte in der Fläche auf. Sie unterscheiden sich jedoch in der Höhe der Bauten, in der Wohnzone A sind Bauten bis eine Gesamthöhe von maximal 14 m möglich, in der Wohnzone B bis 11 m und in der Wohnzone C bis 9.50 m.

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 30 BZR

Beispiel für Wohnzone W-A:



3.4 Bau- und Zonenreglement Änderungen

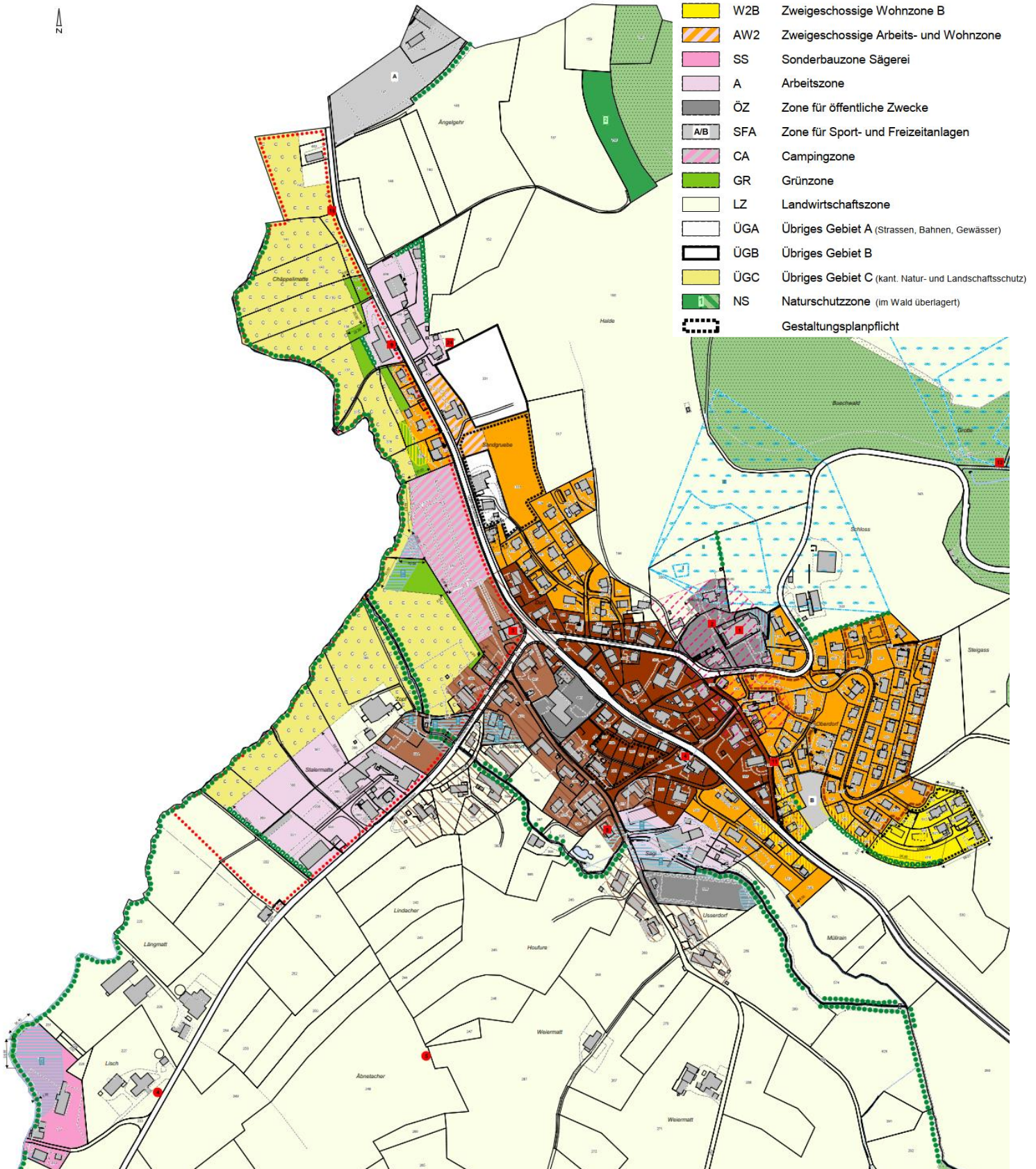
Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diene als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung wurde an das Muster-BZR angepasst und somit gesamthaft geändert. Zusätzliche Anliegen der Gemeinde wurden ergänzt.

Die Reglements-Änderungen werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht und im BZR-Entwurf erläutert. Für weitere Details zu den Reglementsänderungen siehe Kap. 7.12 oder die Erläuterungen im BZR-Entwurf.

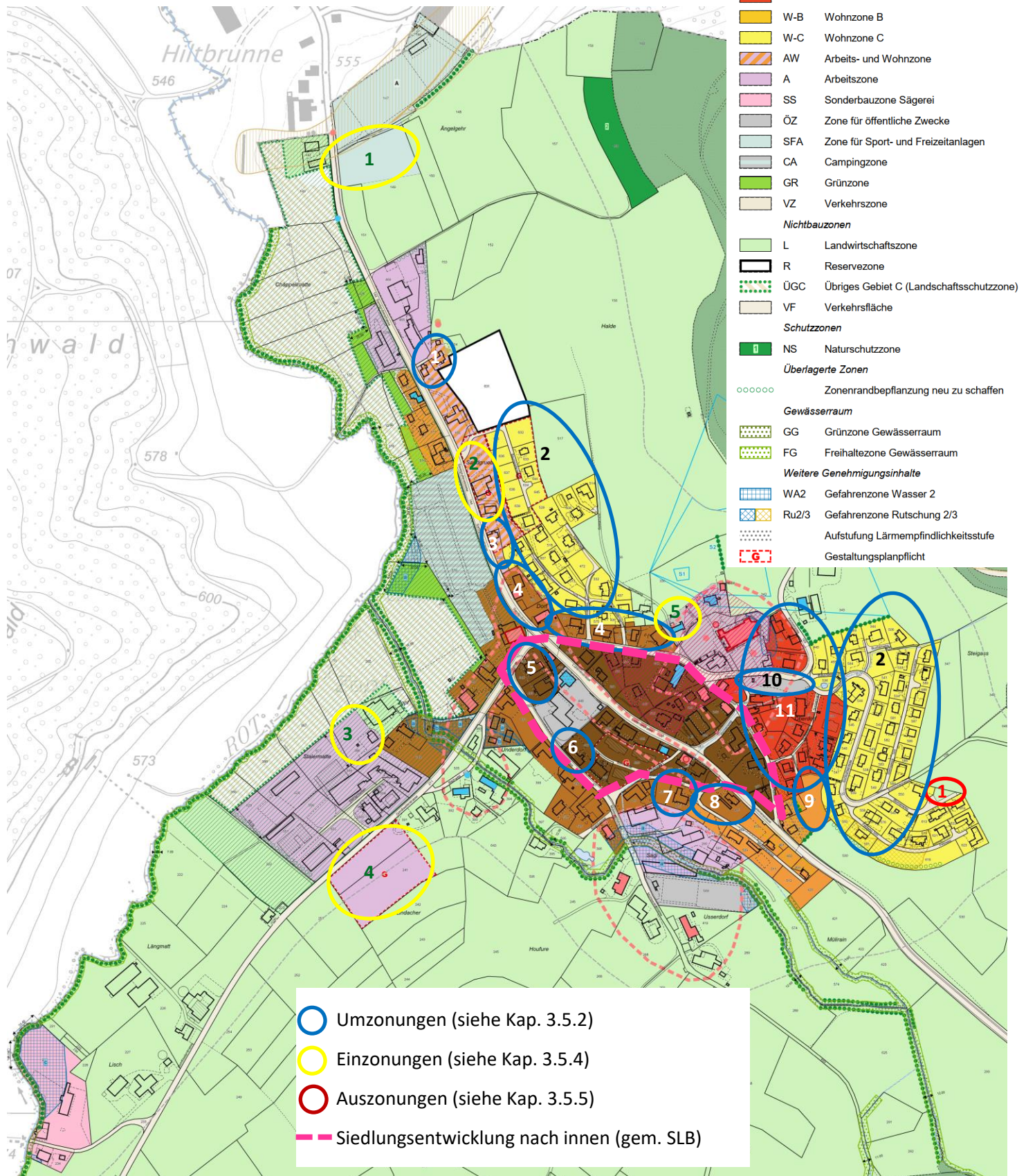
3.5 Zonenplanänderungen

3.5.1 Übersicht und Vergleich

Bestehender Zonenplan Siedlung, Ausschnitt Dorf:



Entwurf neuer Zonenplan Siedlung, Ausschnitt Dorf (Stand 02.10.2019):



In den nachfolgend aufgeführten Gebieten hat das neue Zonenkonzept eine Auswirkung, die einer Umzonung oder einer Arrondierung gleichkommt. In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Zonenbenennungen und -vorschriften. Betreffend Reduktion der Reservezone und Gestaltungsplan-Pflichten sind in den Kap. 3.6.2 bzw. Kap. 4 entsprechende Ausführungen zu finden.

3.5.2 Umzonungen

1 Arbeitszone Sandgrube

Das Grundstück Nr. 439 und ein Teil des Grundstücks Nr. 434 liegen im bestehenden Zonenplan in der Arbeitszone. Sie sind jedoch mit Wohnbauten überbaut. Aufgrund der bestehenden Nutzung, den Grundeigentümergegesprächen und der Lage werden diese in die gemischte Arbeits- und Wohnzone umgezont. Die Grundeigentümer stimmen der Umzonung zu.

2 Hangquartiere (Baumgartenweg, Haldenweg, Schmittengasse, Oberdorf)

Sämtliche Quartiere am Hang in Grossdietwil befinden sich im bestehenden Zonenplan in der zweigeschossigen Wohnzone B. Der Bestand weist jedoch eine tiefere Gesamthöhe auf als die neue Wohnzone B zulassen würde. Um die Qualitäten, insbesondere die Aussicht, der Quartiere zu sichern und keine ‚falschen‘ Innenentwicklungspotenziale zu generieren, werden diese Quartiere in die Wohnzone C umgezont. In der Wohnzone C ist dieselbe maximale ÜZ wie in der Wohnzone B möglich, jedoch eine tiefere maximale Gesamthöhe von 9.50 m. Auch nach der Umzonung besteht in den meisten Quartieren noch Verdichtungspotenzial.

3 Sandgrube

Das Grundstück Nr. 333 wird im Zuge der Einzonung der Teilfläche des Grundstück Nr. 331 in die Arbeits- und Wohnzone, in dieselbe Mischzone umgezont. Das Grundstück liegt im bestehenden Zonenplan in der zweigeschossigen Wohnzone A. Über dem Gebäude des Grundstück Nr. 333 besteht zudem eine Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufen von II auf III aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse.

Die Mischzone weist eine höhere Lärmempfindlichkeitsstufe auf, mit der Umzonung in diese wird die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe hinfällig. Zudem schafft man mit diesen Umzonungen entlang der Strasse einen Mischzonen-Streifen, welcher die dahinter liegenden Wohnquartiere von der Strasse trennt. Zusätzlich wird der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht auf das Grundstück Nr. 333 erweitert.

4 Oberhalb Kirchstrasse

Die Grundstücke entlang der Hauptstrasse zur Kirche liegen im bestehenden Zonenplan in der dichteren Dorfzone B. Gemäss Siedlungsleitbild soll dieses Gebiet nicht verdichtet werden. Daher werden die Grundstücke Nr. 334, 335, 432, 435, 457, 458 und 468 in die weniger dichte Dorfzone (D) umgezont. Für die meisten Grundstücke besteht trotzdem weiterhin ein kleines Nachverdichtungspotential.

5 Oberhalb Mühlewaldstrasse

Gemäss dem Siedlungsleitbild soll in den Gebieten oberhalb der Mühlewaldstrasse eine Innenentwicklung stattfinden. Die Grundstücke Nr. 403 und 642 sind bereits dicht überbaut. Daher werden diese beiden Grundstücke von der lockereren Dorfzone A in die dichtere Kernzone (K) umgezont.

6 Mühlewaldstrasse 3

Das Grundstück Nr. 407 liegt zurzeit ungefähr hälftig in der Dorfzone A und der Dorfzone B. Zur einfacheren Überbauung und da das Grundstück im Siedlungsleitbild im Perimeter des Dichte-Peaks liegt, wird das gesamte Grundstück in die Kernzone (K) umgezont.

7 Unterhalb Babigässli

Die Grundstücke Nr. 416 und 515 liegen heute in der dichteren Dorfzone B. Gemäss Siedlungsleitbild endet das Gebiet des Dichte-Peaks oberhalb des Babigässli. Daher werden die Grundstücke in die lockerere Dorfzone (D) umgezont. Vom Grundstück Nr. 554 liegt eine Teilfläche zurzeit noch in der Dorfzone B. Diese Fläche wird in die Arbeitszone umgezont. Damit stimmen die Grundstücksgrenzen mit den Zonengrenzen überein.

8 Unterhalb Babigässli

Das Grundstück Nr. 415 liegt heute in der 2-geschossigen Wohnzone A. Das Grundstück liegt zentral im Dorf und grenzt an den Dichte-Peak des Siedlungsleitbildes. Analog zu den in Ziff. 5 beschriebenen Grundstücken und im Sinne einer Abstufung der Zonendichten wird das Grundstück in die Dorfzone umgezont.

9 Oberdorf Südwest

Das Grundstück Nr. 630 liegt heute in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Grossdietwil. Es ist bis heute nicht bebaut und die Gemeinde hat auch zukünftig nicht die Absicht, es für öffentliche Zwecke zu nützen. Da das Grundstück Nr. 630 für eine Wohnnutzung gut geeignet ist, wird eine Umzonung in die Wohnzone B vorgenommen. Bezüglich der Erschliessung wurden bereits Abklärungen getätigt. Vorgesehen ist eine Erschliessung via Hübeliweg und anschliessend über die Grundstücke Nr. 371, 553 und 470. Die Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone wird durch die folgende Umzonung in Ziff. 10 von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke kompensiert.

10 Parkplatz Kirche

Das Grundstück Nr. 366 liegt heute in der Wohnzone, wurde jedoch bis anhin nicht im Sinne dieses Zweckes bebaut, sondern als öffentlicher Parkplatz für die Kirche genutzt. Grundeigentümerin ist die röm.-kath. Kirchgemeinde Grossdietwil. Das Grundstück wird gemäss der aktuellen Nutzung von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont.

11 Oberdorf West

Das Gebiet, welches die Grundstücke Nr. 178, 340, 341, 364, 365, 368-372, 470, 531, 553, 567, 568, 608, 609 und 611 umfasst, liegt im bestehenden Zonenplan in der Wohnzone B. Teilweise – besonders oberhalb des Hübeliweges - ist die Bebauung dichter bzw. insbesondere höher als in der Umgebung. Aus diesem Grund sowie aufgrund der Nähe zur Kernzone wird das Gebiet in die dichtere Wohnzone A umgezont, in welcher 14 m Gesamthöhe möglich sind (entspricht nach bisherigem Recht drei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss und einem zu 2/3 sichtbaren Untergeschoss). Diese Umzonung entspricht somit einer Aufzonung.

3.5.3 Arrondierungen

1 Mühlewaldstrasse 5

Das Grundstück Nr. 554 liegt, abgesehen von einem Teilstück in der Dorfzone, in der Arbeitszone. Damit das gesamte Grundstück in derselben Zone liegt, wird dieses auf Antrag der Grundeigentümer in die Arbeitszone umgezont.



2 Schmittengasse 2

Das Grundstück Nr. 437 liegt mehrheitlich in der Wohnzone, teilweise jedoch auch in der Dorfzone B und der Landwirtschaftszone. Die Fläche in der Dorfzone (70m²) und die kleine Fläche in der Landwirtschaftszone (20m²) werden zur Wohnzone arrondiert. Dadurch stimmen die Zonengrenzen besser mit den Grundstücksgrenzen überein.

links: bestehender Zonenplan
rechts: Zonenplan Entwurf



3 Oberdorfstrasse 3

Auf dem Grundstück Nr. 470 liegt aufgrund einer Mutation neben der Wohnzone zusätzlich einen Streifen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (B). Die Fläche der Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird zur Wohnzone arrondiert.



3.5.4 Einzonungen

1 Sport- und Freizeitanlagen

Ein Teil der Grundstücke Nr. 148 und 149 werden von der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingezont. Die Fläche von ca. 5'500 m² grenzt an die bestehende Sport- und Freizeitanlagen in Grossdietwil. Die neu eingezonte Fläche soll der Erweiterung der gemeinsamen Sport- und Freizeitanlagen von den Gemeinden Grossdietwil und Altbüron dienen.

2 Reservezone Sandgrube

Die Teilfläche des Grundstück Nr. 331 mit einer Grösse von ca. 3'700 m², welche im bestehenden Zonenplan, als Reservezone ausgeschieden ist, wird mit dieser Gesamtrevision der Ortsplanung in die Arbeits- und Wohnzone eingezont. Das Grundstück unterliegt bereits einer Gestaltungsplanpflicht. Mit der Einzonung, sowie der Umzonung des benachbarten Grundstückes Nr. 333 in die Arbeits- und Wohnzone, werden diese beiden Grundstücke mit einer separaten Gestaltungsplanpflicht belegt.

3 Zopf

Eine Teilfläche von ca. 2'200 m² des Grundstücks Nr. 386 wird in die Arbeitszone eingezont. Die Einzonungsfläche soll dem zukünftigen Erweiterungsbedarf des bestehenden Betriebs Andermatt Gruppe dienen.

4 Lindacher

Eine Teilfläche der Grundstücke Nr. 391 und 241 werden von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont. Die Einzonungsfläche von insgesamt ca. 9'300 m² soll dem zukünftigen Erweiterungsbedarf der bestehenden Betriebe aus der angrenzenden Arbeitszone dienen

5 Pfrundscheune

Eine Teilfläche von rund 1'000 m² des Grundstücks Nr. 336, welche bereits im bestehenden Zonenplan an drei Seiten an das Siedlungsgebiet grenzt, wird in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont. Die Fläche um die erhaltenswerte Pfrundscheune soll gemäss der Strategie des Siedlungsleitbilds als öffentlicher und zentraler Spielplatz gestaltet und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Alle Pendenzen und offenen Fragen im Zusammenhang mit den Einzonungen werden im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung ergänzt.

3.5.5 Auszonungen

1 Blumenweg

Das Teilstück des Grundstück Nr. 610 in der Wohnzone (W2), welches nördlich der Zufahrtsstrasse liegt, wird ausgezont. Es handelt sich um eine Fläche von rund 270 m², die nicht überbaut ist. Diese Fläche ist aufgrund der Grösse, der peripheren Lage und der Hangneigung nicht für eine Überbauung zu Wohnzwecken geeignet. Grundeigentümerin ist die Einwohnergemeinde Grossdietwil. Der Rest des Grundstück Nr. 610 wird der Verkehrszone zugewiesen.

3.6 Weitere Änderungen Zonenplan Siedlung und Landschaft

3.6.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden. Das Bild des Zonenplans Siedlung verändert sich durch die Erfassung der Verkehrszonen. Aufgrund der Einführung von Verkehrszonen nahm die Zonenfläche der übrigen Bauzonen leicht ab. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden nur die Legende und die Bezeichnung im BZR angepasst.

Erschliessungsflächen am Bauzonenrand wurden als Verkehrszonen ausgeschieden, wenn eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt bzw. als Verkehrsfläche, wenn es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung oder einen Zweifelsfall handelt.

Gemäss Auskunft Rechtsdienst des BUWD ist den Verkehrszonen und den Verkehrsflächen die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zuzuweisen.

3.6.2 Reservezonen

Die bisherigen Übrigen Gebiete B werden neu als Reservezonen bezeichnet. Die Umbenennung betrifft nur die Legende des Zonenplans Siedlung und den entsprechenden BZR-Artikel. Ansonsten hat diese PBG-Änderung keine weiteren Konsequenzen.

Die Reservezone (Grundstück Nr. 631) bleibt für eine allfällige zukünftige Erweiterung der Wohnzone bestehen.

Die Fläche des Grundstück Nr. 331 im Übrigen Gebiete B wird in die Arbeits- und Wohnzone eingezont. Mit dieser Reduktion von rund 3'700 m² Zonenfläche wird der Anteil der Reservezonen an den Bauzonen gesenkt.

3.6.3 Gefahrenkarten-Perimeter

Neu wird gemäss Anforderungen des PBG im Zonenplan der Gefahrenkarten-Perimeter dargestellt.

3.6.4 Verzicht Ortsbildschutzzone

Im Entwurf des Zonenplans Siedlung und des BZR wird auf eine Ortsbildschutzzone aus verschiedenen Gründen verzichtet. Die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone ist nicht mehr aktuell. Zudem setzt sich das Gebiet der bisherigen Ortsbildschutzzonen aus mehreren schützens- und erhaltenswerten Gebäudegruppen zusammen. Einige Aspekte aus dem Artikel des Muster-BZR zur Ortsbildschutzzone werden im BZR Entwurf in die Artikel zur Dorfzone aufgenommen, vgl. Erläuterungen im BZR-Entwurf.

3.6.5 Naturschutzzonen

Die Naturschutzzonen wurden überprüft und teilweise in ihrer Abgrenzung an die Flächen, für welche Verträge gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) bestehen, angepasst.

Die Prüfung ergab folgenden Anpassungsbedarf:

- Folgende Naturschutzzonen werden in ihrer Abgrenzung aktualisiert und dadurch leicht angepasst
 - NS 1 Stempech auf Grundstück Nr. 16

- NS 3, 4, 5 Stampfi auf Grundstücken Nr. 217, 573, 617
- NS 7 Cholgrabe auf Grundstücken Nr. 90 und 133
- NS 8 Källetwald auf Grundstück Nr. 78
- NS 9 und 10 Stampfi auf Grundstück Nr. 617
- Die Naturschutzzone Nr. 6 auf dem Grundstück Nr. 171 wird in ihrer Abgrenzung an die NHG-Flächen angepasst und dadurch in ihrer Lage verschoben.
- Die Naturschutzzone Nr. 11 auf dem Grundstück Nr. 10 wird ebenfalls an die NHG-Fläche aktualisiert und verändert sich dadurch in ihrer Lage.
- Auf die Naturschutzzone Nr. 12 auf dem Grundstück 71 wird verzichtet, da diese keine NHG-Fläche mehr ist.

3.6.6 Verzicht Naturobjekte

Im Zonenplan Landschaft und dem BZR wird auf die Naturobjekte verzichtet. Die Zahl der Naturobjekte aus dem Zonenplan und BZR von 2001 ist gering und nicht mehr aktuell. Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission schätzen die Bedeutung und Wirkung der Vernetzungsprojekte höher ein und verzichten daher auf die Aufführung der Naturobjekte.

3.6.7 BLN-Gebiet, kantonale Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot (ÜG-C)

Die Bewirtschaftung auf den Flächen des Grundstücks Nr. 143, welche nicht im BLN-Gebiet sind, findet Gemeindeübergreifend statt. Zwecks einer besseren Bewirtschaftung beantragt der Grundeigentümer einen flächengleichen Abtausch der Flächen in der Landwirtschaftszone mit Flächen der ÜG-C innerhalb des BLN-Gebietes, siehe Ausschnitte aus dem bestehenden Zonenplan und dem Zonenplan-Entwurf. Die Anpassung der kantonalen Schutzverordnung an die neue Abgrenzung ist pendent und wird im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung geklärt.



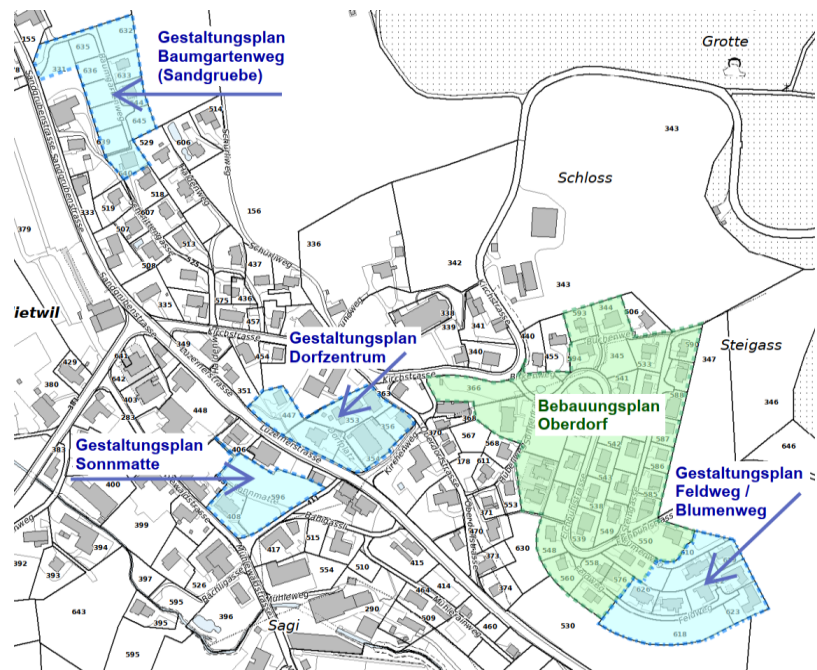
*links: bestehender Zonenplan
rechts: Zonenplan Entwurf*

4 UMGANG MIT SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN

In Grossdietwil bestehen vier Gestaltungspläne (GP) und ein Bebauungsplan (BP). Teilweise liegen sie innerhalb eines GP-Pflicht-Perimeters im Zonenplan.

Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse sind die Sondernutzungspläne zu prüfen und gem. Art. 21 RPG und §22 PBG nötigenfalls anzupassen. Die in den Gestaltungsplänen verwendeten Baubegriffe und -masse sind nicht mehr PBG-konform.

Nachfolgend wird die Absichtserklärung des Gemeinderats nach erfolgter Prüfung dargelegt. Die Änderungen der GP-Pflichten werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Es ist vorgesehen, die Aufhebungen der bestehenden GP gleichzeitig mit der Gesamtrevision öffentlich aufzulegen.



Übersichtsplan bestehende Sondernutzungsplanungen

	Bestand		Absicht des Gemeinderates		
	Datum Bewilligung (in Klammer: letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit SNP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
Gestaltungsplan					
Dorfzentrum	19. Juni 2013 (25. Februar 2015)	Nein	Beibehaltung	Beibehaltung	Neuerer Gestaltungsplan, noch nicht vollständig umgesetzt.
Baumgartenweg (Sandgrube)	4. September 2014 (10. April 2019)	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	Noch nicht vollständig überbaut; Trennung in einen GP Baumgartenweg und einen GP für das Grundstück 331
Sonnmatte	7. Dezember 2012 (26. Februar 2014)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Bebauung der unbebauten Grundstücke bewilligt
Feldweg / Blumenweg	22. August 2005 (12. Oktober 2010)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Vollständig realisiert, bzw. bau-bewilligt
Bebauungsplan					
Oberdorf	18. Februar 1986 (3. Juni 2016)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Vollständig überbaut (tlw. entsprechend / nicht entsprechend dem BP); Grossteil der Vorschriften gilt ohnehin aufgrund BZR-Vorschriften. Stattdessen werden verschiedene Wohnzonen im Oberdorf geschaffen.

5 GEWÄSSERRAUM-FESTLEGUNG

5.1 Allgemeines

5.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Definition Gewässerraum: Die Gewässerräume dienen zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Hochwasserschutz sowie der Gewässernutzung. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden (Art. 41c GSchV). Für bestehende Bauten im Gewässerraum gilt die Bestandesgarantie (§ 178 PBG).

Am 1. Januar 2011 ist eine Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) und am 1. Juni 2011 die zugehörige Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere der GWR-Freihaltung eine grössere Bedeutung zugemessen. Nach Art. 36a GSchG legen die Kantone den GWR unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung fest; der Kanton Luzern hat diese Aufgabe an die Gemeinden delegiert. Die Festlegung hat nach den Vorgaben von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen.

Als Grundlage dient die Richtlinie „Der Gewässerraum im Kanton Luzern“ vom 1. März 2012 und die Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung“ vom 22. Januar 2019.

Solange der GWR nicht gemäss Art. 41a und 41b GSchV festgelegt ist, gilt für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern die noch strengere Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 3. Mai 2011. Diese bundesrechtliche Bestimmung geht den Abstandsvorschriften des kantonalen Wasserbaugesetzes (kWBG) vor, soweit letztere nicht strenger sind.

Hinweis zum Wasserbaugesetz: Gemäss Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV (vgl. Kapitel 5.3.4) kann beispielsweise bei Eindolungen auf den GWR verzichtet werden. In diesen Fällen gilt das kantonale Wasserbaugesetz, in welchem Mindestabstände von Bauten und Anlagen zu einem Gewässer definiert sind. Das kantonale Wasserbaugesetz ist momentan in einer Totalrevision; die Gewässerabstände gemäss Art. 5 Abs. 2 des heute noch geltenden Wasserbaugesetzes (WBG) betragen 6 m ab Gewässergrenze.

5.1.2 Verwendete Grundlagen

Bei der Festlegung der GWR wurden folgende Grundlagen des Kantons Luzern berücksichtigt:

- Daten der amtlichen Vermessung (AV) von Gewässern, Gewässerachsen und Gewässerbreiten
- Hinweiskarte „Dicht überbaute Gebiete“
- Geoportal „www.geo.lu.ch“ (Gewässernetz, Gefahrenkarte, Inventare Schutz und Landschaft etc.)
- Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung“, Kanton Luzern, 22. Januar 2019

5.2 Dokumentation verwendeter Planungen und Vorgaben

5.2.1 Biotope, Schutzgebiete, Landschaften gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV

In der Gemeinde Grossdietwil gibt es in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz die Wässermatten entlang der Rot, welche zu den Objekten des Kantons Luzern im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung zählen. Zudem sind mehrere Naturobjekte im Gemeindegebiet Teil des Inventars der geologisch-geomorphologischen Elemente von regionaler Bedeutung (INR).

Weiter bestehen in der Gemeinde Grossdietwil mehrere kommunale Grün- und Naturschutzzonen. Ansonsten gibt es keine Biotope, Schutzgebiete oder sonstige schützenswerte und für die GWR-Festlegung relevanten Landschaften.

5.2.2 Vernetzungsachsen Kleintiere / Wildtierkorridore

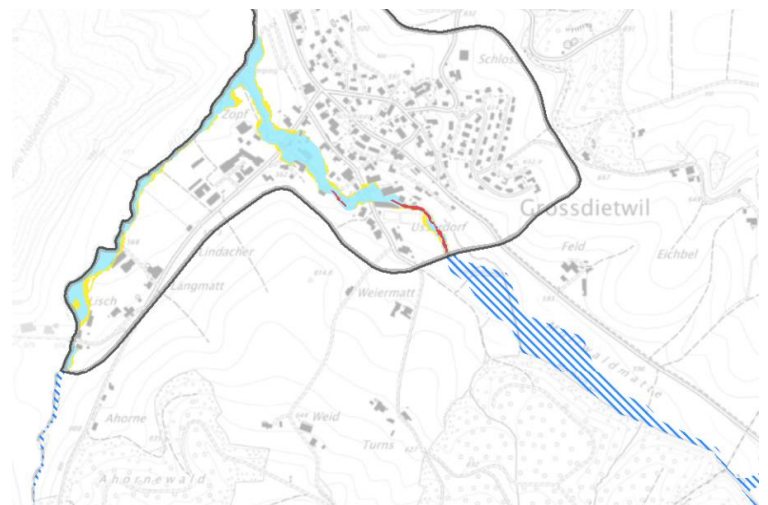
Ein überregionaler Wildtierkorridor tangiert das Gemeindegebiet, ist jedoch für die GWR-Festlegung nicht relevant.

5.2.3 Gefahrenkarte / Technische Dokumentation / Hochwassergefährdung

Die Gefahrenkarte Wasser sowie die Intensitätskarte Wasser geben Aufschluss über die Gefährdungen - vor allem innerhalb des Siedlungsgebiets.

Die folgenden Aussagen stützen sich auf die gültige Gefahrenkarte. Für die GWR-Festlegung relevant ist Folgendes:

- Gemäss Gefahrenkarte liegen erhebliche Gefährdungen nur in unmittelbarer Gerinnenähe des Fischbach / Mühlebach vor.
- Mittlere bis geringe Gefährdungen bestehen entlang des Fischbach / Mühlebach und entlang der Rot im Bereich des BLN-Gebiets Wässermatten
- Die Gefahrenkarte weist zudem auf Überschwemmungen entlang des Fischbach / Mühlebachs, entlang des Rickenbachs im Gebiet Totebode und entlang des Mühlebachs im Gebiet Längmatt (Grossdietwiler Enklave) hin.



Ausschnitt Gefahrenkarte Wasser (gelb: geringe Gefährdung, blau: mittlere Gefährdung, rot: erhebliche Gefährdung)

Die detaillierten Gefahrenprozesse können dem technischen Bericht zur Gefahrenkarte vom 25. November 2009 entnommen werden.

5.2.4 Geplante Wasserbauprojekte

Es sind keine Wasserbauprojekte geplant, die Auswirkungen auf die GWR-Festlegung hätten.

5.2.5 Weitere massgebliche Planungen und Vorgaben

Es sind keine weiteren relevanten Vorgaben für die Festlegung des Gewässerraums vorhanden.

5.3 Dokumentation Planungsablauf und Vorgehensweise

5.3.1 Hinweise Gewässernetz und Gewässerachse

Im Rahmen des Projekts „Periodische Nachführung (PNF) Gewässer“ sind die Gewässer der Gemeinde Grossdietwil kürzlich in der amtlichen Vermessung (AV) aktualisiert worden. Nach der Bereinigung der Pendenzen liegen im Siedlungsgebiet keine nicht erhobenen Gewässer in der amtlichen Vermessung vor.

Ausserhalb des Siedlungsgebiets bestehen Pendenzen, insbesondere eingedolte Gewässerabschnitte, welche noch nicht aktualisiert werden konnten und bei denen Unklarheiten betreffend Verlauf bestehen. Bei den betroffenen eingedolten Gewässerverläufen konnte auf den Gewässerraum verzichtet werden (siehe Kap. 5.3.4).

Die Abteilung geo erfasste auf der Basis der aktualisierten AV-Daten die Gewässerachsen. Die Grundlagenkarten zum Gewässernetz und den Gewässerachsen innerhalb des Siedlungsgebiets sind vollständig und aktuell. Wo die Gewässerachsen geometrisch nicht ganz stimmten, wurden sie korrigiert.

5.3.2 Herkunft der Gewässerraumbreiten und Erarbeitung des theoretischen Gewässerraums

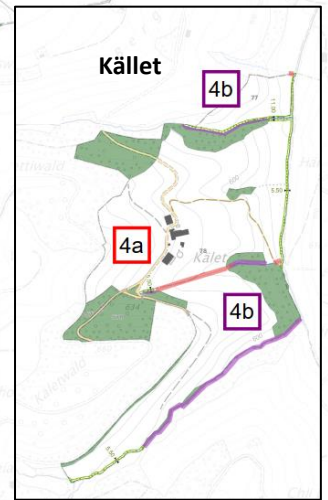
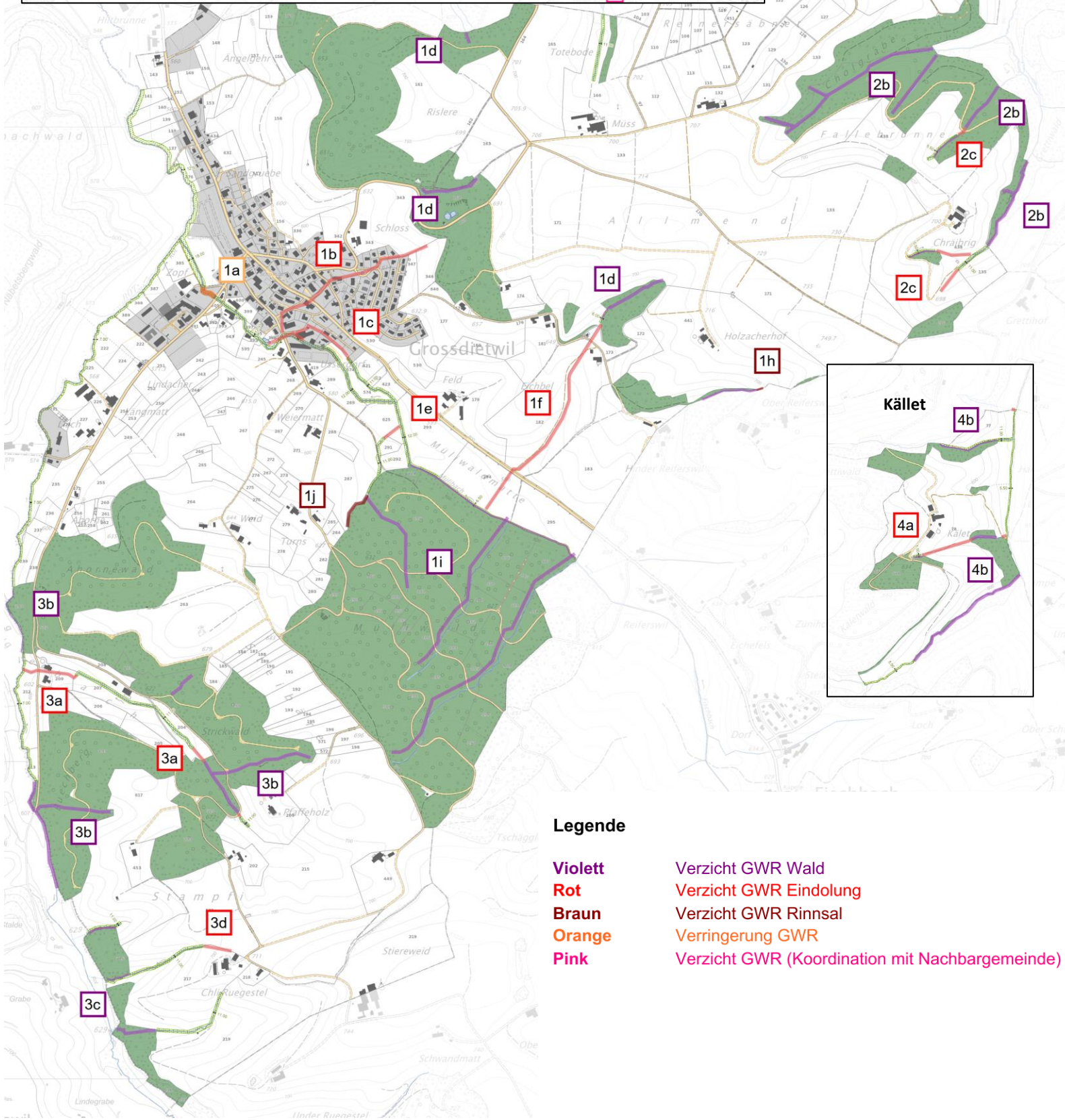
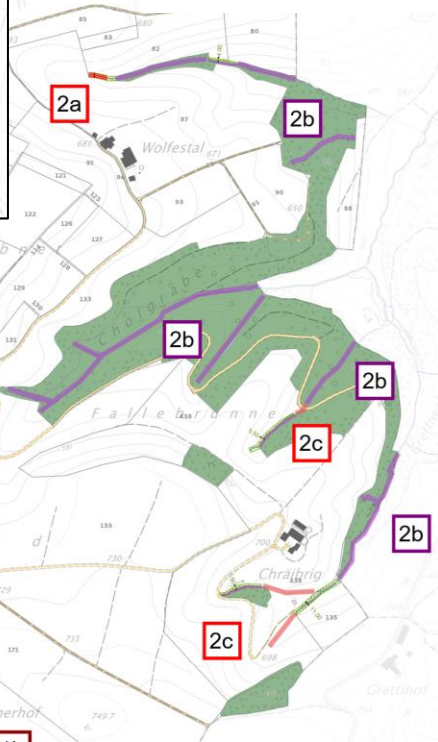
Die Breite des GWR ergibt sich aus Art. 41a GSchV und ist abhängig von der Gerinnesohle. Die GWR-Breiten wurden von der Dienststelle uwe errechnet. Die theoretischen GWR mit den jeweiligen Breiten werden pro Abschnitt zentral auf die Achsen der Fliessgewässer gelegt.

5.3.3 Übersicht Anpassung der Gewässerräume

Die theoretischen GWR wurden geprüft und die gemäss GSchV möglichen Anpassungen ermittelt. Bei den meisten Gebieten wird der theoretische GWR übernommen. An mehreren Stellen innerhalb und ausserhalb der Bauzone wird der theoretische GWR jedoch angepasst. Die Anpassungen werden im folgenden Übersichtsplan verortet und in den nachfolgenden Kapiteln kommentiert und begründet. Bezüglich der kleineren Anpassungen im Rahmen der Generalisierung verweisen wir auf Kap. 5.3.7. Im Übersichtsplan sind neben den theoretischen GWR auch die Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte abgebildet.



Verortung der Anpassungen



Legende

- Violett** Verzicht GWR Wald
- Rot** Verzicht GWR Eindolung
- Braun** Verzicht GWR Rinnsal
- Orange** Verringerung GWR
- Pink** Verzicht GWR (Koordination mit Nachbargemeinde)

5.3.4 Verzicht auf Gewässerraumfestlegung

Wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (wie Hochwasserschutz oder ökologischer Mehrwert) kann gemäss Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV in folgenden Fällen auf die GWR-Festlegung verzichtet werden:

- Gewässer innerhalb Waldfläche
- Eingedoltes Gewässer
- Künstlich angelegtes Gewässer
- Sehr kleines Gewässer (= Rinnsale im Sinn der amtlichen Vermessung, gemäss § 11c Abs. 1bis KGSchV)
- Stehende Gewässer mit einer Wasserfläche von weniger als 0.5 ha

Die Voraussetzung für den Verzicht auf einen GWR ist gemäss Auslegung des Kantons Luzern die Gewährleistung des Hochwasserschutzes im 100-jährigen Ereignisfall (HQ100), bzw. dass gemäss Intensitätskarte das Gewässer nur bei maximal sehr seltenen Ereignissen zu Überflutungen führt.

In der unten stehenden Tabelle werden diejenigen Gewässer in der Gemeinde Grossdietwil aufgeführt, bei denen auf eine GWR-Festlegung verzichtet wird.

GEWÄSSER			VERZICHT AUF GWR	
Nr.	Name	GS-Nr.	Gebiet	Begründung
1b	Zufluss Fischbach/ Mühlebach	343, 345, 346, 347, 357, 366, 368, 369, 411, 412, 417, 533, 536, 537, 554	Grossdietwil Dorf	Eindolung über längere Strecke, keine Hochwassergefährdung gem. Gefahrenkarte
1c	Seitenarm Fischbach / Mühlebach	245, 290, 396, 509, 574, 591,	Usserdorf	Eindolung über längere Strecke, keine Hochwassergefährdung gem. Gefahrenkarte
1d	Diverse Bäche	161, 168, 171	Wälder nördlich Grossdietwil	Überschneidung mit Waldfläche
1e	Zufluss Fischbach / Mühlebach	625	Müliwaldmatte	Eindolung, keine Hochwassergefährdung gem. Gefahrenkarte
1f	Zufluss Fischbach / Mühlebach	173, 182, 294	Eichbel	Eindolung über längere Strecke, keine Hochwassergefährdung gem. Gefahrenkarte und Gespräch mit Anwohner
1g	Zufluss Fischbach / Mühlebach	441	Holzacherhof	Überschneidung mit Waldfläche
1h	Zufluss Fischbach / Mühlebach	441	Holzacherhof	Rinnsal gemäss AV-Daten
1i	Zufluss Fischbach / Mühlebach	292, 444, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485,	Müliwald	Überschneidung mit Waldfläche

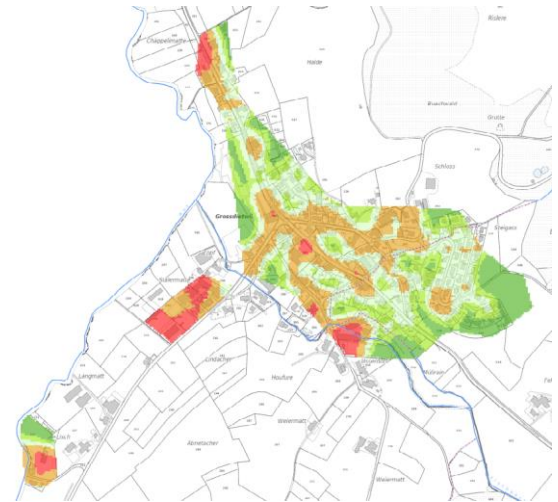
		489, 495, 501, 502, 503		
1j	Zufluss Fischbach / Mühlbach	287	Müliwald	Rinnsal gemäss AV-Daten
2a	Zufluss Rickenbach	82, 87	Cholgrabe	Eindolung, keine Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte
2b	Zuflüsse Rickenbach	80, 82, 87, 133, 134, 438	Cholgrabe	Überschneidung mit Waldfläche
2c	Zuflüsse Rickenbach	134, 438	Cholgrabe	Eindolung, keine Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte
3a	Zufluss Rot	204, 209, 215	Längebach	Eindolung, keine Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte
3b	Zuflüsse Rot	199, 203, 214, 240	Längebach	Überschneidung mit Waldfläche
3c	Zuflüsse Rot	216, 219	Stampfi	Überschneidung mit Waldfläche
3d	Zufluss Rot	217, 573	Stampfi	Eindolung, keine Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte
4a	Rütigraben	77, 78	Kället	Eindolung, keine Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte
4b	Rütigraben	78	Kället	Überschneidung mit Waldfläche
5a	Stempech	10	Enklave – Stempech	Überschneidung mit Waldfläche
5b	Goldbach	51, 52	Enklave – Västerhuus	Überschneidung mit Waldfläche
5c	Goldbach	58, 72, 73, 75, 426, 427	Enklave – Under Tanne	Überschneidung mit Waldfläche
5d	Rickenbach	427	Enklave – Egg	Überschneidung mit Waldfläche
5e	Rickenbach	27	Enklave – Egg	Verzicht auf Seite Grossdietwil, Koordination mit Gemeinde Ebersecken nötig, um GWR asymmetrisch an Strasse festzulegen.

5.3.5 Verringerung der Gewässerraumbreite

In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Ob ein Gebiet dicht überbaut ist, ist im Einzelfall abzuwägen. Die Anpassung des Gewässerraums ist jedoch grundsätzlich nur zulässig, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Der Kanton Luzern konkretisiert die Definition der dicht überbauten Gebiete mit der Gewässerschutzverordnung (KGSchV). § 11b Abs. 2 KGSchV lautet: „Als dicht überbaute Gebiete gelten in der Regel weitgehend überbaute Bauzonen im engeren Siedlungsgebiet“.

Als Grundlage für die Ausscheidung dient die Hinweiskarte „Dicht überbaute Gebiete“ der kantonalen Dienststelle vif (siehe Ausschnitte „Dicht überbaute Gebiete“). Als Indikator für eine dichte Überbauung dient ein Versiegelungsgrad von über 50 %. Auf die Abbildung der dicht überbauten Gebiete im Teilzonenplan wird der Übersichtlichkeit und Einfachheit halber verzichtet. Gemäss Arbeitshilfe gelten Dorf- und Kernzonen und Gebiete in welchen die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden sollen, ebenfalls als dicht überbaut.



Ausschnitt „Dicht überbaute Gebiete“, vif
(rot & orange = Versiegelungsgrad > 50%)

In der unten stehenden Tabelle wird die Situation im Siedlungsgebiet der Gemeinde Grossdietwil aufgeführt, bei welcher der GWR verringert wurde.

Nr.	GEWÄSSER		VERRINGERUNG GWR		
	Name	GS-Nr.	Gebiet	Begründung	Ufers.
1b	Fischbach / Mühlebach	384, 450	Zopf	Dicht überbaut (Dorfzone), die vom Kanton als Grundlage vorgegebene GWR-Breite nimmt nach der Kreuzung mit der Gondiswilerstrasse von 12 auf 18m zu. Auf den Grundstücken Nr. 384 und 450 wird die GWR-Breite bis zum Zopfweg auf 12m verringert, um eine bessere Ausnützung des Grundstücks in der Dorfzone zu gewährleisten, insbesondere da sie auch an eine Arbeitszone mit Erweiterungsbedarf grenzt.	Beid- seitig

5.3.6 Erhöhung der Gewässerraumbreite

Bei Vorliegen von Wasserbau-, Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekten sowie bei geplanten Gewässerverlegungen sind die GWR-Breiten entsprechend zu erhöhen. Des Weiteren können die GWR-Breiten auch bei bestimmten, besonders ins Gewicht fallenden Schwachstellen erhöht werden. Die beschriebenen Gründe für eine Erhöhung der GWR-Breiten liegen in Grossdietwil nicht vor.

5.3.7 Weitere Anpassungen (Umfahren von Anlagen, asymmetrische Festlegung)

Bei öffentlichen Verkehrsachsen wie Strassen kann der GWR auch ausserhalb des dicht überbauten Gebiets an die Grenze des entsprechenden Objekts angepasst werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. In Grossdietwil wird der GWR aus Hochwasserschutzgründen bei keiner Kreuzung und Überschneidung mit Kantons- und Gemeindestrassen unterbrochen.

Grundsätzlich wurden die GWR symmetrisch, also mittig ab der Gewässerachse, ausgeschieden. Teilorts wurde der GWR aufgrund der lokalen Situation asymmetrisch ausgeschieden. Dies ist der Fall, wenn der GWR einseitig an bestehende Strassen, Bebauungen, Grundstücksgrenzen oder andere AV-Daten angepasst wurde.

5.3.8 Generalisierung der Gewässerräume

Der Gewässerraum wurde generalisiert und begradigt. Wo möglich wurde er an die Daten der amtlichen Vermessung wie z.B. Fixpunkte oder Grundstücksgrenzen angepasst. Im Rahmen der Generalisierung fand keine wesentliche Unterschreitung der Gesamtfläche des Gewässerraums statt, da eine flächenneutrale Kompensation von Minderbreiten durch Mehrbreiten angestrebt wurde.

5.4 GWR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen

Zur Verhinderung nachteiliger Einwirkungen auf Gewässer sieht das GSchG unter Art. 36a Abs. 3 vor, dass der Gewässerraum extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird.

In drei Fällen können Ausnahmen vom Grundsatz der extensiven Bewirtschaftung der GWR gemacht werden. Im Folgenden werden die Ausnahmen kurz beschrieben:

- Eindolungen (Art. 41c Abs. 6b GSchV): Für den GWR auf eingedolten Gewässerabschnitten bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Die übrigen Einschränkungen bzgl. Anlagen gelten jedoch auch bei Eindolungen.
- Randstreifen (Art. 41c Abs. 4bis GSchV): Reicht der GWR bei Strassen oder bei Eisenbahnlinien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter (max. 3 m) über die Verkehrsanlage hinaus, so können für den landseitigen Teil des GWR Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen bewilligt werden.
- Grosse Fliessgewässer (§ 11b bis und 11e KGSchV): Bei grossen Fliessgewässern (natürliche Gerinnesohlenbreite von über 15 m) kann der GWR ausserhalb der Bauzone in einen inneren und beidseitig je einen äusseren Korridor aufgeteilt werden. Die minimale Breite des inneren Korridors setzt sich aus der aktuellen Gerinnesohlenbreite plus beidseitigen Uferstreifen von min. je 15 m ab Uferlinie zusammen.

In der Gemeinde Grossdietwil wird in keinem Fall auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet, da bei sämtlichen Eindolungen auf die GWR-Festlegung verzichtet werden konnte.

5.5 Umgang mit bestehenden Planungsinhalten zur GWR-Sicherung

5.5.1 Kommunale Gewässerbaulinien

In Grossdietwil bestehen entlang des Fischbachs / Mühlebachs und entlang der Rot (u.a. im Gebiet Lisch) bereits kommunale Baulinien Gewässer. Diese werden durch die neuen Grünzonen Gewässerraum ersetzt. Die Abstände der Baulinien Gewässer wurden im Bereich der Sagi entlang des Fischbachs / Mühlebachs nicht übernommen, da die erforderliche GWR-Breite dort kleiner ist. Im Bereich Zopf, entlang des Fischbachs / Mühlebachs, wurden die Abstände der Baulinien Gewässer nicht übernommen und der GWR auf die Breite von 12 m reduziert vgl. Kapitel 5.3.5.

Die kommunalen Baulinien Gewässer entlang der Rot auf den Grundstücken Nr. 234, 232, 231 und entlang des Fischbachs / Mühlebachs auf den Grundstücken Nr. 283, 290, 382, 384, 396, 420, 450, 569 und 591, die von der Gemeinde am 12. Januar 2012 beschlossen und mit dem Regierungsratsentscheid vom 24. April 2012 genehmigt wurden, werden aufgehoben.

5.5.2 Naturschutzzonen

Die Naturschutzzonen wurden im Rahmen der PBG-Umsetzung aktualisiert. Der GWR wurde unabhängig von einer Überschneidung mit den Naturschutzzonen ausgeschieden; diese dienen zum Teil bereits der Sicherung des Gewässerraums. Mit der GWR-Festlegung bleibt der Schutz der Gewässer auch nach einer allfälligen Anpassung der Naturschutzzonen gewährleistet. Der GWR wurde in Naturschutzzonen gemäss den Berechnungen der theoretischen GWR-Breite der Dienststelle uwe ausgeschieden.

5.5.3 Grünzonen

Im BLN-Gebiet entlang der Rot bestehen Grünzonen als Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Übrigem Gebiet C. Eine weitere Grünzone besteht im Bereich der Sonderbauzone Sägerei. Der GWR wurde in diesen Gebieten unabhängig von den Grünzonen festgelegt.

5.5.4 Gefahrenzone Wasser

Die Gefahrenzone Wasser wurde im Zonenplan Siedlung entlang der Gewässer an den Gewässerraum angepasst, um eine doppelte Schutzfunktion zu vermeiden.

5.6 Ergebnisse

Das Ergebnis der GWR-Festlegung sind die Teilzonenpläne „Gewässerraum innerhalb Bauzone“ im Massstab 1:1'000 und „Gewässerraum ausserhalb Bauzone“ im Massstab 1:5'000, jeweils mit generalisierten GWR und Vermassungen. In diesen Plänen und in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft werden die GWR als überlagernde „Grünzone Gewässerraum“ (GG) bzw. „Freihaltezone Gewässer“ ergänzt.

Vermasst wurden im Teilzonenplan pro zweckmässigen Abschnitt je nach lokaler Situation die Gesamtbreiten des GWR oder die Abstände zwischen GWR-Grenzen und AV-Daten. Bei Abschnitten mit häufig wechselnden GWR-Geometrien wurde aus Gründen der Einfachheit und Übersichtlichkeit nur an ausgewählten

Stellen eine Vermessung gesetzt. Die Massangaben haben orientierenden Charakter. Massgebend ist die Definition der Zonengrenze im rechtsverbindlichen Plan.



Teilzonenplan „Gewässerraum innerhalb Bauzone“

Bezüglich BZR-Änderungen siehe Kap. 7.12.

6 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

6.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die PBG-Umsetzung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem neuen Zonenkonzept unterstützt, da damit vereinzelt Aufzonungen vorgenommen werden (siehe Kap. 3.5.2 und Kap. 7.4).
- Die Zonenpläne und BZR der Gemeinden werden ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.
- Die PBG-Umsetzung ermöglicht den Grundeigentümern effizientere und wirtschaftlichere Planungen.
- Durch die GWR-Festlegung werden die natürlichen Gegebenheiten und die Lebensgrundlage Wasser bei raumwirksamen Tätigkeiten stärker berücksichtigt.

6.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

Siehe Kapitel 2.1.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspruchrecht Gebrauch machen können.

6.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRP) 2009 und der teilrevidierte KRP 2015 enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) Willisau - Wiggertal vom 28. September 2007 enthält keine Festlegungen, die gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

Je nach Einzonungen, werden dadurch die Siedlungsgrenzen „hart“ des Regionalen Entwicklungsplans (REP) Willisau-Wiggertal überschritten. *Diese Pendenz und die überkommunale Abstimmung der Bauzonenerweiterungen werden im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung geklärt.*

6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Pendenzen und offenen Fragen im Zusammenhang mit den Einzonungen werden in Kap. 3.5.4 im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung noch ergänzt.

7 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

7.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

In den Jahren 2002 bis 2017 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 2 Einwohner bzw. knapp + 0.27 %. Per Ende 2017 betrug die ständige Wohnbevölkerung rund 860 Einwohner.

7.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen des Siedlungsleitbilds vom 20. Juni 2018. Das Siedlungsleitbild entspricht den aktuellen übergeordneten Anforderungen und Rahmenbedingungen. Durch die Revision entstehen keine Zielkonflikte.

Gemäss KRP 2015 gilt für Grossdietwil als L3-Gemeinde zur Beurteilung von Neueinzonungen ein massgebendes jährliches Wachstum von 0.4% bis 2035. Damit hätte die Gemeinde im Jahr 2035 einen Stand von rund 930 Einwohnern erreicht. Beim Fortschreiben der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre (Trendwachstum) ergibt sich für das Jahr 2035 einen Einwohnerstand von rund 900 Einwohnern. Die beiden Wachstumsszenarien liegen also nah beieinander.

7.3 Berechnung der Bauzonkapazitäten

Anpassung noch pendent, da die Berechnung der Bauzonkapazitäten abhängig von den Einzonungsflächen sowie der Erledigung der zugehörigen Pendenzen ist.

7.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen

Die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungsqualität stellen wichtige Teile der Ortsplanung dar. Insbesondere folgende Inhalte der Gesamtrevision betreffen diese Themen:

- Aufzonung der Kernzone, sowie die Aufzonung eines Teilbereichs der bisherigen Wohnzone 2A in eine dichtere W-A gemäss Bestand und Nähe zum Dorfkern, erhöhen die Möglichkeiten zur inneren Verdichtung
- Anreiz zur Erhöhung der sozialen Dichte mit Art. 9 BZR durch einen ÜZ-Bonus für den Bau einer Einliegerwohnung in den Wohnzonen
- Stellenweise Aufzonungen zur besseren Abbildung des Bestandes → Bei einem Neubau muss nicht weniger dicht gebaut werden als davor. Zudem werden vereinzelt leichte, ortsbildverträgliche Nachverdichtungen ermöglicht.

Zum Umgang mit Sondernutzungsplanungen siehe Kapitel 4.

7.5 Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen

Die Pendenzen und offenen Fragen werden für die Einzonungen in Kap. 3.5.4 im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung noch ergänzt.

7.6 Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten

Die Pendenzen und offenen Fragen werden für die Einzonungen in Kap. 3.5.4 im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung noch ergänzt.

7.7 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Die Pendenzen und offenen Fragen werden für die Einzonungen in Kap. 3.5.4 im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung noch ergänzt.

7.8 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

Die Pendenzen und offenen Fragen werden für die Einzonungen in Kap. 3.5.4 im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung noch ergänzt.

7.9 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Keine Bemerkung

7.10 Weilerzonen

Keine Bemerkung

7.11 Reglementsänderungen

Die Reglementsänderungen werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht und im BZR-Entwurf erläutert. Daher wird an dieser Stelle nur auf die andernorts nicht erwähnten Änderungen eingegangen. Ebenfalls nicht erwähnt werden Inhalte, die aus dem BZR 2001 übernommen werden. Inhalte des BZR 2001, die bereits in einem anderen Gesetz geregelt und deswegen ohnehin gültig sind, wurden mehrheitlich gestrichen.

Grundsätzlich sind die Mindestinhalte gemäss kantonalem Muster-BZR im BZR Grossdietwil enthalten. Bei folgenden Punkten weicht das BZR Grossdietwil vom kantonalen Muster-BZR ab:

- Fassadenhöhen und Grünflächenziffer: Auf die Festlegung dieser beiden Nutzungsmasse wird der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Sie werden in Grossdietwil nicht benötigt. Durch den Verzicht auf die Festlegung von Fassadenhöhen werden auch die Artikel betreffend Reduktion der Fassadenhöhe bei Terrainveränderungen sowie Zurückversetzung des obersten Geschosses hin-fällig (Art. 31 Abs. 2 und Art. 32 Muster-BZR).
- Nutzungsmasse in der Kernzone: Wie bisher in der Dorfzone A werden die Nutzungsmasse von Fall zu Fall festgelegt. Der Gemeinderat kann sich dabei durch ein qualifiziertes Fachgremium beraten lassen.
- Ortsbildschutzzone: Auf die Ortsbildschutzzone wird verzichtet, vgl. Kapitel 3.6.4 und Erläuterungen im BZR-Entwurf.
- Naturobjekte: Auf die Naturobjekte wird verzichtet, vgl. Kapitel 3.6.6 und Erläuterungen im BZR-Entwurf.
- Dachgestaltung: In Art. 33 Abs. 2 wird auf die im Muster-BZR vorgesehene Vorschrift zum Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden und zum First verzichtet, da dadurch die Bestimmung flexibler und einfacher zu verstehen ist.
- Reklamen: In Art. 41 wird vom Muster-BZR abgewichen und der Umgang mit Reklamen definiert, welche, für die Gemeinde zweckmässig ist.

Folgende Artikel enthalten zusätzlich zum kantonalen Muster-BZR weitere Ergänzungen oder Änderungen:

- Zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, die nur Nebennutzungen aufweisen: Für die Dorfzone, die Wohnzonen sowie die Arbeits- und Wohnzone werden im BZR solche zusätzlichen Überbauungsziffern festgelegt. (Begründung siehe Kap. 3.3)
- ÜZ-Bonus für Einliegerwohnungen: In Art. 6 Abs. 3 wird in der Wohnzone B und C beim An- oder Einbau maximal einer Einliegerwohnung von nicht mehr als 75 m² Nettogeschossfläche gem. SIA 416, diese Fläche zusätzlich zur ÜZ gewährt. Vgl. auch Erläuterungen im BZR-Entwurf.
- Nutzungsmasse in der Arbeitszone: Im Art. 7 zur Arbeitszone wird zwischen den Gebieten Sandgrube / Mühliweg und Stahlermatte unterschieden. Für die Arbeitszonen Sandgrube und Mühliweg wurden Nutzungsmasse gem. Muster-BZR definiert. Bei der Arbeitszone Stahlermatte, in welcher unter anderem die Andermatt Biocontrol AG ansässig ist, werden hingegen die Nutzungsmasse von Fall zu Fall festgelegt.
- Art. 7 Abs. 5 BZR: Da § 122 Abs. 1 PBG insbesondere bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen kann und teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglichen würde, werden die Grenzabstände in der Arbeitszone explizit geregelt.

8 WEITERE THEMEN

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit

Keine Bemerkung

8.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Der Artikel bezüglich Immissionsschutz (bisher Art. 25, neu Art. 36 BZR) wird aus dem BZR 2012 übernommen.

8.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Keine Bemerkung

8.4 Gewässerraum-Freihaltung

Vgl. Kapitel 5 dieses Berichts

8.5 Grundwasserschutz

Keine Bemerkung

8.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

Auf die im kantonalen Muster-BZR enthaltene Gefahrenzone wird verzichtet. Der Gefahrenkarten-Perimeter wird neu im Zonenplan dargestellt.

8.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)

Keine Bemerkung

8.8 Risikovorsorge

Keine Bemerkung

8.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten

Keine Bemerkung

8.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz

Die Flächen in der Naturschutzzone wurden aktualisiert, vgl. Kap. 3.6.5 Gemäss Muster-BZR wurde der Art. zur Geotopschutz- in die Landschaftsschutzzone überführt. Die Geometrien der Geotopobjekte, bzw. der Landschaftsschutzzone wurden an die aktuellen Datensätze des Kantons angepasst.

8.11 Denkmalschutzobjekte / Archäologie

In Art. 27 werden die Kulturdenkmäler (bisher Kulturobjekte) behandelt. Die bisherigen kommunalen Kulturobjekte werden vollständig durch die kantonalen Kulturdenkmäler ersetzt. Die Kulturdenkmäler sind im Zonenplan dargestellt.

Im Zonenplan werden die bisherigen kommunalen Schutzzonen Archäologie durch die orientierenden, vom Kanton erfassten archäologischen Fundstellen ersetzt.

8.12 Energieplanungen

Keine Bemerkung

8.13 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen

Keine Bemerkung

8.14 Landumlegungen

Keine Bemerkung

8.15 Mehrwertausgleich

Ab dem 1. Januar 2018 ist bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Einzonungen, ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000¹ bzw. 100'000 Franken führt (§ 105ff PBG). Gemeinwesen sind von der Abgabe befreit.

Die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe wurde demzufolge bei folgenden Zonenplanänderungen geprüft:

- *Noch zu ergänzen*

¹ In Revision