



Gesamtrevision der Ortsplanung Grossdietwil

Öffentliche Auflage vom 5. September bis 4. Oktober 2022



Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.grossdietwil.ch eingesehen werden. Die vollständigen Ortsplanungsakten sind auch auf der **Gemeindeverwaltung** verfügbar.

Dieser Flyer gibt zusammenfassend eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungs-Instrumente und zeigt die Schwerpunkte der Gesamtrevision der Ortsplanung auf. Für einen vollständigen Überblick können detailliertere Informationen zu allen Inhalten im Planungsbericht nachgelesen werden.

Alle Personen und Organisationen erhalten bis spätestens 4. Oktober 2022 die Möglichkeit zur Meinungsäusserung. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung an den Gemeinderat zu richten.

Ausgangslage

Die aktuell geltende Ortsplanung entspricht nicht mehr in allen Teilen den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und wird daher gesamthaft überarbeitet. Mit der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes wurde der Grundstein gelegt. Darauf aufbauend wurden die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung: Der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement an die aktuellen Anforderungen angepasst. Folgende Themenschwerpunkte werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt:

- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes in die kommunale Nutzungsplanung
- Überarbeitung des Zonenplans
- Gewässerraum-Festlegung gemäss der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung

Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes

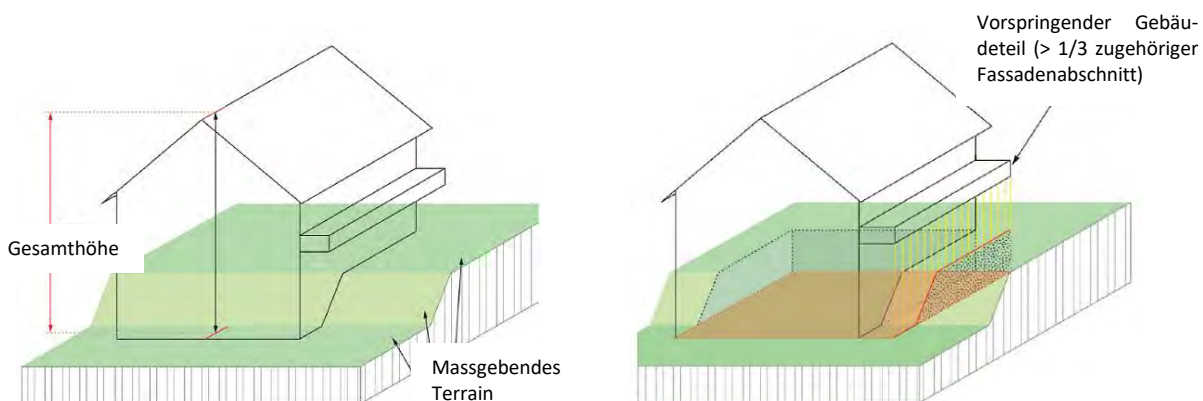
Per 1. Januar 2014 sind das revidierte Planungs- und Baugesetz sowie die entsprechende Planungs- und Bauverordnung in Kraft getreten. Beispielsweise steht die bisher in der Gemeinde verwendete Ausnutzungsziffer nicht mehr zur Verfügung und muss durch die Überbauungsziffer ersetzt werden. Ebenso muss die vorgeschriebene Anzahl an Vollgeschossen durch die Gesamthöhe ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Ausscheidung von Erschliessungsflächen in Form von Verkehrszonen und Verkehrsflächen sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan.

Es handelt sich um folgende wesentlichen Änderungen; detaillierte Ausführungen dazu können dem Planungsbericht entnommen werden:

- Wechsel der Nutzungsmasse
- Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen
- Umzonung einzelner Quartiere bzw. Grundstücke aufgrund strategischer Ziele oder des Bestands
- Einzonungen in die Arbeitszone und die Zone für öffentliche Zwecke aufgrund strategischer Ziele und Bedarf
- Teilweise Aufhebung von alten Bebauungs- und Gestaltungsplänen
- Verzicht auf die Ortsbildschutzzone
- Aktualisierung der Naturschutzzonen

Neue Nutzungsmasse

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



Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartments zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG

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

Die Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der nachstehenden Abbildung) der Hauptbaute maximal 21 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, die als solche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

Gewässerraum-Festlegung

Im Jahr 2011 sind Änderungen des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer und der entsprechenden Gewässerschutzverordnung in Kraft getreten. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere der Freihaltung der Gewässer und ihrer Ufer eine grössere Bedeutung zugemessen.

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Dazu gehören z.B. land- und forstwirtschaftliche Wege. Für bestehende Bauten im Gewässerraum gilt gemäss § 178 PBG die Bestandesgarantie. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen (Art. 41a Gewässerschutzverordnung).

Wenn keine überwiegenden Interessen wie Hochwasserschutz oder ökologischer Mehrwert entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a und 41b Gewässerschutzverordnung in einigen Fällen auf die Festlegung der Gewässerräume verzichtet werden, z.B. bei eingedolten Gewässern oder im Wald. In diesen Fällen gilt das kantonale Wasserbaugesetz, in welchem Mindestabstände von Bauten und Anlagen zu einem Gewässer definiert sind.

Bisheriger Planungsverlauf

Die Gesamtrevision der Ortsplanung startete 2017 mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds als Grundlage. Der Gemeinderat hat für die Erarbeitung der Planungsentwürfe eine Ortsplanungskommission (OPK) eingesetzt.

Die Bevölkerung wurde vom 21. Oktober bis 20. November 2019 sowie nach der kantonalen Vorprüfung vom 10. Januar bis 7. Februar 2022 zur öffentlichen Mitwirkung eingeladen. Alle Haushaltungen wurden mit einem Flyer informiert, die Unterlagen konnten auf der Website der Gemeinde oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. An den Informationsveranstaltungen vom 31. Oktober 2019 und 26. Januar 2022 wurden die Gesamtrevision der Ortsplanung vorgestellt und Fragen beantwortet.

Die kantonale Vorprüfung fand vom Juni 2020 bis April 2021 statt. Im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 wird die Gesamtrevision als gut und vollständig erarbeitet sowie grösstenteils rechts- und zweckmässig beurteilt. An den Planungsinstrumenten mussten dennoch diverse Anpassungen aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht sowie der Diskussion in der OPK und im Gemeinderat vorgenommen werden.

Im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 wurde u.a. festgehalten, dass für gewisse Einzonungen der Bedarf nachzuweisen sei. Ausserdem musste der korrekte Perimeter der Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot und das BLN-Gebiet korrekt im Zonenplan dargestellt werden. Einige Gewässerräume waren an die gesetzlichen Vorgaben anzupassen.

Vor der öffentlichen Auflage mussten insbesondere die Bedarfsnachweise für die Einzonungen sowie die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen gegenüber dem BUWD dargelegt werden. Die Akten wurden zu diesem Zweck nochmals beim BUWD eingereicht und dieses hat in Form eines zweiten Vorprüfungsberichts vom 24. Juni 2022 darauf reagiert.

Wesentliche Änderungen gegenüber der Mitwirkung von Anfang 2022

Folgende wesentliche Änderungen erfolgten aufgrund des zweiten kantonalen Vorprüfungsberichts und der Eingaben im Rahmen der Mitwirkung von Anfang 2022:

- Korrekte Darstellung des BLN-Gebiets
- Korrekte Darstellung des Übrigen Gebiets C (bzw. der Schutzverordnung zu den Wässermatten an der Rot)
- Aktualisierung des Datensatzes «kantonalen Bauinventar»
- Ergänzung im BZR mit Artikel «Technischen Gefahren»
- Ergänzung im Anhang zum BZR bzgl. GP-Pflicht Lindacher zur Forderung eines Mobilitätskonzepts
- Anpassungen Gewässerräume:
 - Aktualisierung Verweis im Planungsbericht
 - Darstellung Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen als orientierender Inhalt im Zonenplan und Ergänzung in der Legende des Zonenplans
 - Anpassung des Gewässerraums auf den Grundstücken Nrn. 222 und 225 in Abstimmung auf die Abgrenzung der Schutzverordnung zu den Wässermatten
 - Anpassung des Gewässerraums auf den Grundstücken Nrn. 384 und 450 in Abstimmung auf die bisher gültigen Gewässerbaulinien
- Erstellung eines separaten Plans zur Aufhebung der Gewässerbaulinien

Änderungen in den Planungsinstrumenten

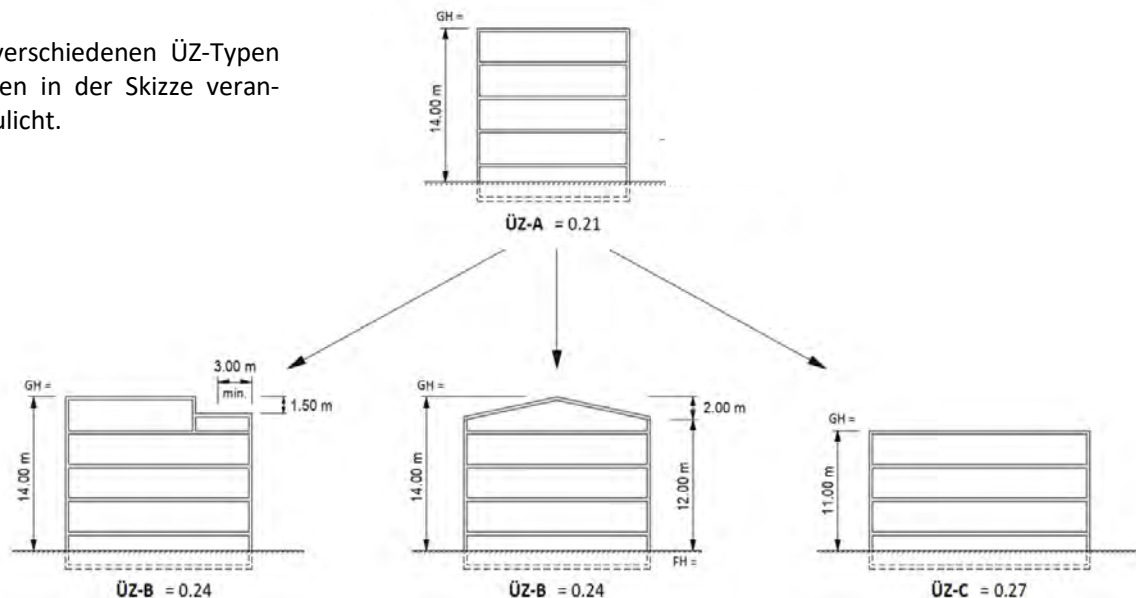
Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

Die maximalen ÜZ und Gesamthöhen wurden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten ca. 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, 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 die 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 Überbauungsziffer ist abhängig von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung:

- Die ÜZ-A ist der Grundwert für Bauten, z.B. für Bauten mit Flach- und Pultdächern.
- 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 Skizze veranschaulicht.



Das neue Zonenkonzept

Ergebnis der vorgängig beschriebenen Analysen ist das neue Zonenkonzept mit den Nutzungsmassen gemäss der unten abgebildeten Tabelle:

Bauzonen	Gesamthöhe	ÜZ						Gebäuelänge
		Max. (m)	Min. ÜZ	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Nebengebäude* Bonus für Kleinwhg.**	
Kernzone (K)		Nutzungsmasse werden vom Gemeinderat definiert						
Dorfzone (D)	11.0	0.21	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	0.05	25 m
Wohnzone C (W-C)	9.50	-	0.21	0.24	0.27	0.06	0.05	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. § 112 Abs. 2c und d PBG

** Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus in der W-B oder W-C wird für den An- oder Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit von mind. 30 m² Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 im Unter- oder Erdgeschoss ein ÜZ-Bonus von maximal 0.05 gewährt.

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

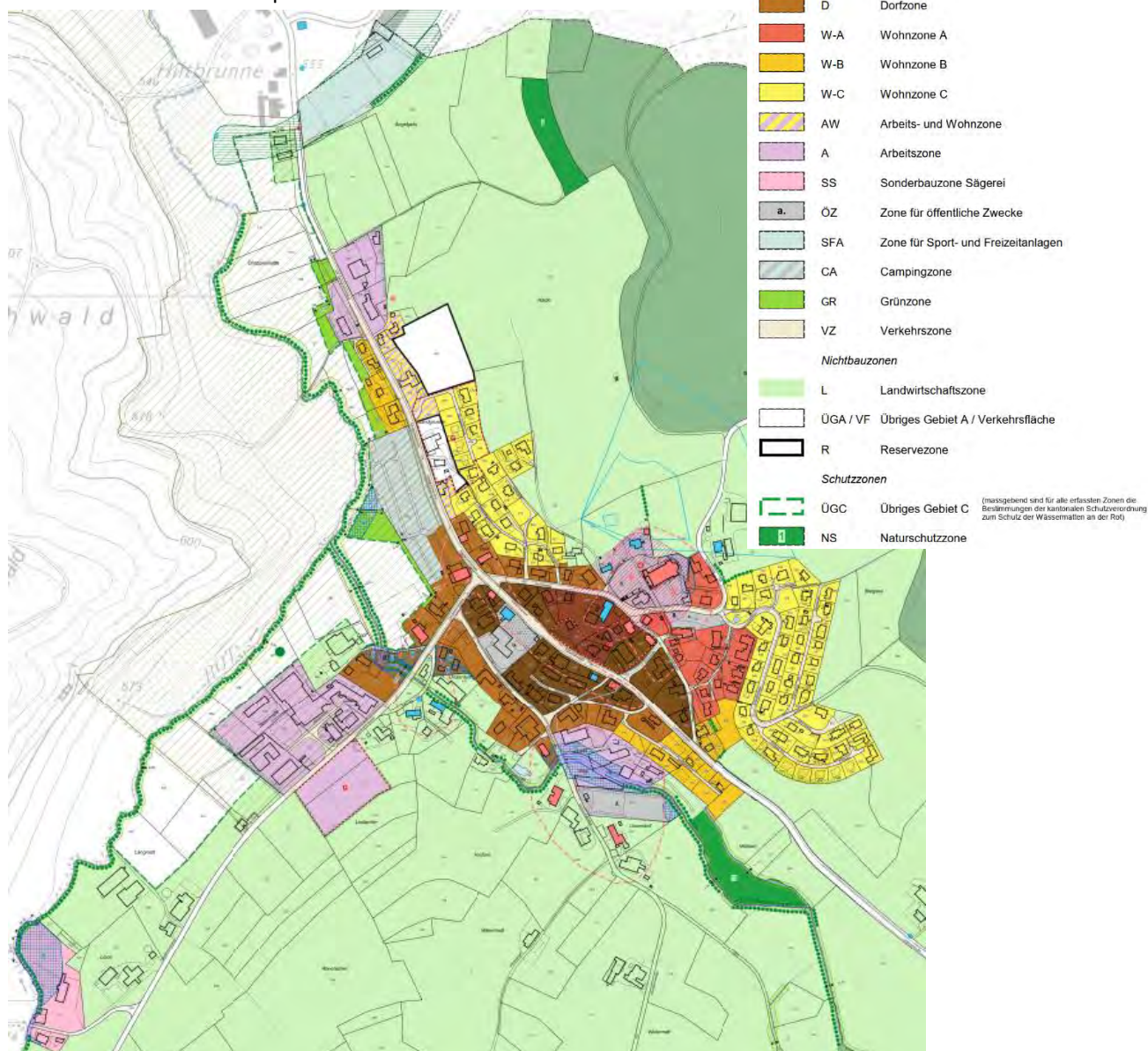
Zonenplan

Im Zonenplan wurden diverse Anpassungen vorgenommen. In den meisten Gebieten hat das neue Zonenkonzept geringfügige Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. In einigen Gebieten werden jedoch Änderungen vorgenommen, welche einer Umzonung gleichkommen, vgl. Planungsbericht Kap. 3.5.

Nennenswert sind folgende Änderungen im Zonenplan:

- Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen
- Verzicht auf die Ortsbildschutzzone
- Einzonung Zone für öffentliche Zwecke bei der Pfrundscheune
- Einzonung Arbeitszone Lindacher
- Aktualisierung der Naturschutzzonen (Ergänzung Naturschutzzone Müliweiher) und Verzicht auf die Naturobjekte
- Darstellung diverser kantonalen Datensätze zur Orientierung, z.B. kantonales Bauinventar, Grundwasserschutzzonen und -areale, Landschaftsschutzzone

Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gesamtrevision:



Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im BZR wurden diverse Anpassungen vorgenommen, beispielsweise die Festlegung der Baumasse und die Anpassung an das kantonale Muster-BZR. Das Ziel ist, möglichst einfache, übersichtliche und praxistaugliche Bestimmungen zu definieren. Diese sollen zudem ein attraktives Quartierbild sowie den häuslichen Umgang mit dem Boden fördern. Die Änderungen des BZR werden direkt im Reglements-Entwurf erläutert.

Umgang mit Bebauungsplan und Gestaltungsplänen

Aufgrund der erheblich geänderten Verhältnisse sind die Gestaltungspläne zu prüfen und nötigenfalls anzupassen (gem. Art. 21 RPG und §22 PBG). Wo die Gestaltungspläne nicht mehr notwendig sind, sollen sie aufgehoben werden. Wo die Aufhebung nicht zweckmässig ist, sind die Gestaltungspläne (sofern notwendig) anzupassen, da die verwendeten Baubegriffe und -masse meistens nicht mehr PBG-konform sind. Nachfolgend wird die Absichtserklärung der Ortsplanungskommission und des Gemeinderates dargelegt.

Aufhebung:

- Bebauungsplan Oberdorf
- Gestaltungsplan Sonnmatte
- Gestaltungsplan Feldweg / Blumenweg

Diese sind vollständig realisiert, entsprechen nicht dem neuen PBG und enthalten keine Vorschriften, welche weiterhin gültig sein müssen.

Beibehaltung:

- Gestaltungsplan Dorfzentrum
- Gestaltungsplan Baumgartenweg (Sandgrube)

Diese Gestaltungspläne sind noch nicht vollständig umgesetzt. Ab 2024 sind die GP an das neue PBG anzupassen.

Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Die bestehenden Gestaltungsplan-Pflichten werden aufgehoben, da die Gebiete bereits grösstenteils überbaut sind und die Gestaltungspläne aufgehoben werden. Für die Fläche der Einzonung in die Arbeitszone Lindacher wird neu eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt.

Gewässerraum-Festlegung

Die Breite der Gewässerräume ergibt sich aus Art. 41a Gewässerschutzverordnung und ist abhängig von der natürlichen Gerinnesohlenbreite. In BLN-Gebieten, wie den Wässermatten entlang der Rot, erfolgt die Berechnung nach der Biodiversitätskurve (Art. 41a Abs. 1 Gewässerschutzverordnung); der Gewässerraum fällt dort breiter aus.

Die Details und Umsetzungen der an mehreren Stellen vorgenommenen Anpassungen werden im Kapitel 5 des Planungsberichts beschrieben. In folgenden Fällen können Anpassungen am Gewässerraum vorgenommen werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist:

- Bei eingedolten, künstlichen oder sehr kleinen Gewässern (Rinnsalen) sowie im Wald kann auf einen Gewässerraum verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen - insbesondere ökologische Funktionen der Längsvernetzung oder fehlender Hochwasserschutz.
- Bei eingedolten Gewässern, für welche aufgrund eines fehlenden Hochwasserschutzes oder übergeordneten Interessen nicht auf einen Gewässerraum verzichtet werden kann, kann auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet werden.

Die Gewässerräume werden innerhalb der Bauzonen als überlagernde Grünzonen entlang der Gewässer gelegt. Ausserhalb der Bauzonen wird eine überlagernde Freihaltezone ausgeschieden. Die Gewässerräume werden im Zonenplan und detaillierter in neuen Teilzonenplänen Gewässerraum dargestellt - innerhalb der Bauzonen in einem grösseren Massstab als ausserhalb. Das Bau- und Zonenreglement wird mit den Zonenbestimmungen der Grünzone und Freihaltezone Gewässerraum ergänzt.

Mit der Gewässerraum-Festlegung werden einige Gewässerbaulinien ersetzt. Diese werden aufgehoben.

Mehrwertausgleich

Wenn Planungen im Sinn des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu erheblichen Vor- oder Nachteilen für einzelne Grundeigentümern führen, müssen Kantone und Gemeinden gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG für einen Ausgleich sorgen. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts (Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung). Erwägungen zu einzelnen Gebieten, die diesbezüglich zu prüfen sind, finden sich im Kap. 8.15 des Planungsberichts. Mehrwert-Berechnungen sind jedoch komplex und erfordern Expertengutachten. Im Hinblick auf die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten über die Gesamtrevision der Ortsplanung wird der Gemeinderat die entsprechenden Gutachten in Auftrag geben.

Anpassung Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan wurde im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht grundlegend überarbeitet. Er wurde jedoch im Gebiet Stalermatte an das aktuelle Erschliessungskonzept für dieses Gebiet angepasst und mit einem Massnahmenblatt betreffend Einzonung Lindacher ergänzt.

Formelles und Termine

Zur Verfügung stehende Unterlagen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird im Sinn der §§ 6 Abs. 3b, 13 Abs. 2 und 61 Abs. 1 PBG vom **5. September bis 4. Oktober 2022** auf der Gemeindeverwaltung Grossdietwil öffentlich aufgelegt.

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können ab 5. September 2022 im Internet unter **www.grossdietwil.ch** eingesehen werden. Die vollständigen Ortsplanungsakten sind auf der Gemeindeverwaltung verfügbar.

Gegenstand der öffentlichen Auflage:

- Zonenplan (ganzes Gemeindegebiet) und Zonenplan, Ausschnitt Siedlung
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Teilzonenplan Gewässerraume (ganzes Gemeindegebiet) und Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlung
- Aufhebung von diversen Gestaltungsplänen und dem Bebauungsplan Dorf
- Aufhebung Gewässerbaulinien

Gegenstand des Auflageverfahrens mit Möglichkeit zur Stellungnahme sind:

- Ergänzung Erschliessungsrichtplan Gebiet Lindacher

Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Planungsbericht für die öffentliche Auflage
- Vorprüfungsbericht des BUWD zur Gesamtrevision vom 29. April 2021
- Zweiter Vorprüfungsbericht des BUWD zur Gesamtrevision vom 24. Juni 2022
- Mitwirkungsbericht der ersten öffentlichen Mitwirkung
- Dokumentation Gewässerbreiten Rot
- Bebauungskonzept Arbeitszone Lindacher
- Akten zu Fruchtfolgeflächen / Bericht Erhebung Fruchtfolgeflächen der Vogt Planer vom 24. November 2021
- Diverse Ortsplanungsakten (aufgrund des Umfangs nur in der Gemeindeverwaltung)

Einsprachenberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens **4. Oktober 2022** (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Grossdietwil zu richten.

Zum Erschliessungsrichtplan können Eingaben ebenfalls bis spätestens **4. Oktober 2022** gemacht werden.

Planungszone

Die neuen Nutzungspläne sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften erhalten gemäss § 85 PBG mit der öffentlichen Auflage die Wirkung einer Planungszone.

Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung sobald wie möglich an einer Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

Der Gemeinderat freut sich auf Ihr Interesse und ist der Überzeugung, dass sich die revidierten Planungsinstrumente positiv auf die künftige Entwicklung von Grossdietwil auswirken werden.

