KOST+PARTNER AG Ingenieure und Planer
Industriestrasse 14 | Postfach | 6210 Sursee
T 041 926 06 06 | F 041 926 06 07
info@kost-partner.ch | www.kost-partner.ch

KOST+PARTNER
Ingenieure und Planer

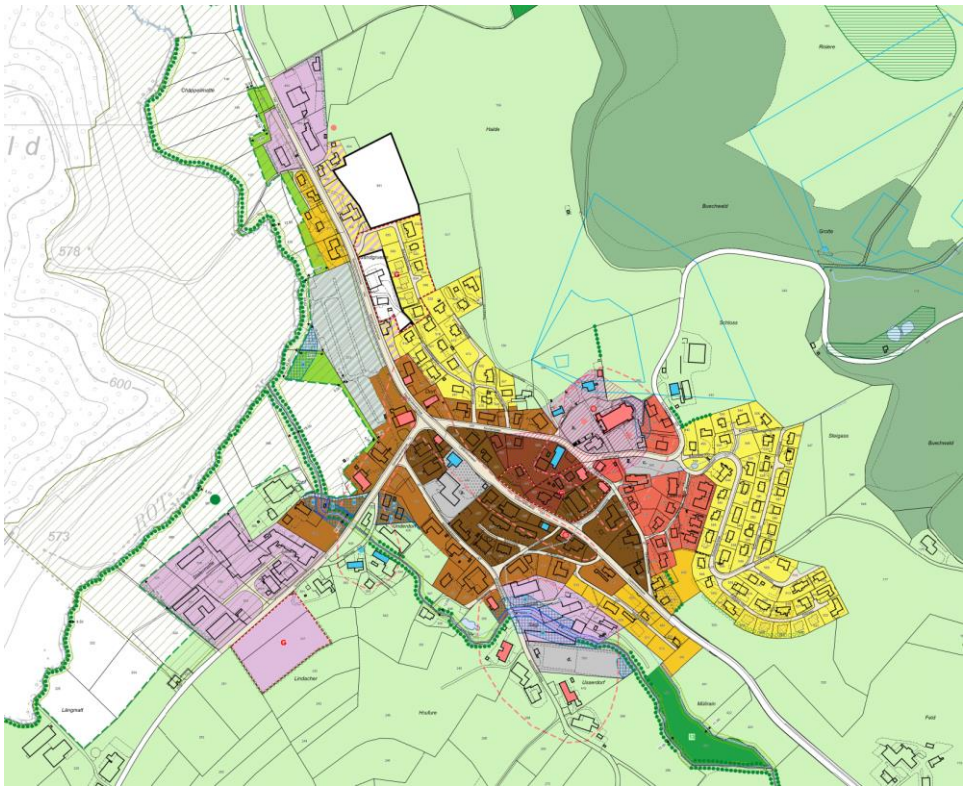
GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

EINWOHNERGEMEINDE GROSSDIETWIL

Kanton Luzern / 21‘907.Z

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE



Sursee, 30. August 2022

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Grossdietwil

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung
Lisa Mühlebach, MSc FHO in Raumplanung
Anna Reiter, MSc Geographie

Stand

Öffentliche Mitwirkung:	Oktober / November 2019
Kantonale Vorprüfung:	Juni 2020 bis 29. April 2021
Öffentliche Mitwirkung:	Januar / Februar 2022
Zweite Kantonale Vorprüfung:	März 2022 bis Juni 2022
Öffentliche Auflage:	5. September 2022 bis 4. Oktober 2022
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 Erste öffentliche Mitwirkung 6
2.2 Kantonale Vorprüfung 7
2.2.1 Weitere Änderungen nach der kantonalen Vorprüfung 10
Naturschutzzone Mülirain 10
2.3 Öffentliche Mitwirkung 10
2.4 Zweite öffentliche kantonale Vorprüfung 10

3 PBG-UMSETZUNG 12

3.1 Rahmenbedingungen 12
3.1.1 Definitionen Masse 12
3.2 Vorgehen 13
3.3 Baumasse 13
3.3.1 Übersicht 13
3.3.2 Vergleich 14
3.3.3 Erläuterungen 14
3.4 Bau- und Zonenreglement Änderungen 15
3.5 Zonenplanänderungen 16
3.5.1 Übersicht und Vergleich 16
3.5.2 Umzonungen 18
3.5.3 Arrondierungen 20
3.5.4 Einzonungen 21
3.5.5 Auszonungen 22
3.6 Weitere Änderungen Zonenplan Siedlung und Landschaft 22
3.6.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen 22
3.6.2 Reservezonen 22
3.6.3 Verzicht Ortsbildschutzzone 23
3.6.4 Naturschutzzonen 24
3.6.5 Naturobjekte 24
3.6.6 Natur- und Landschaftselemente 24
3.6.7 Hecken 25
3.6.8 BLN-Gebiet, kantonale Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot (ÜG-C) 25
BLN-Gebiet 25
Kantonale Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot 25

4 UMGANG MIT SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN 26

5 GEWÄSSERRAUM-FESTLEGUNG 28

5.1 Allgemeines 28

5.1.1 Gesetzliche Grundlagen 28
5.1.2 Verwendete Grundlagen 28

5.2 Dokumentation verwendeter Planungen und Vorgaben 29

5.2.1 Biotope, Schutzgebiete, Landschaften gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV 29
5.2.2 Vernetzungsachsen Kleintiere / Wildtierkorridore 29
5.2.3 Gefahrenkarte / Technische Dokumentation / Hochwassergefährdung 29
5.2.4 Geplante Wasserbauprojekte 29

5.3 Dokumentation Planungsablauf und Vorgehensweise 30

5.3.1 Hinweise Gewässernetz und Gewässerachse 30
5.3.2 Herkunft der Gewässerraumbreiten und Erarbeitung des theoretischen Gewässerraums 30
5.3.3 Übersicht Anpassung der Gewässerräume 30
5.3.4 Verzicht auf Gewässerraumfestlegung 32
5.3.5 Verringerung der Gewässerraumbreite 34
5.3.6 Erhöhung der Gewässerraumbreite 35
5.3.7 Gewässerraum entlang der Rot 35
5.3.8 Weitere Anpassungen (Umfahren von Anlagen, asymmetrische Festlegung) 35
5.3.9 Generalisierung der Gewässerräume 36
5.3.10 Zonenzuweisung von Gewässern und Gewässergrundstücken 36

5.4 GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen 36

5.4.1 Übersicht Ausnahmen GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen 37

5.5 Umgang mit bestehenden Planungsinhalten zur GewR-Sicherung 37

5.5.1 Kommunale Gewässerbaulinien 37
5.5.2 Naturschutzzonen 38
5.5.3 Grünzonen 38
5.5.4 Gefahrenzone Wasser 38

5.6 Ergebnisse 38

6 ALLGMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN 39

6.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung 39
6.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung 40
6.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan 40

6.3.1 Regionale Siedlungsbegrenzungen 40

6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet 41

7 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION 41

7.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde 41

7.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität 41
7.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten 42
7.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen 43
7.5 Begründung des zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen 44
7.5.1 Hiltbrunnen: Zone für Sport- und Freizeitanlagen (keine Einzonung) 44
7.5.2 Sandgruben: Arbeits- und Wohnzone (keine Einzonung) 45
7.5.3 Lindacher: Arbeitszone 45
7.5.4 Pfrundscheune: Zone für öffentliche Zwecke 46
7.5.5 Anforderungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des KRP 2015 46
7.6 Verfügbarkeit der Bauzonen 47
7.7 Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten 47
7.8 Kompensation Fruchtfolgeflächen 48
7.9 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan 50
7.10 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung 51
7.11 Weilerzonen 51
7.12 Reglementsänderungen 51

8 WEITERE THEMEN 52

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit 52
8.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz 52
8.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder 53
8.4 Gewässerraum-Freihaltung 53
8.5 Grundwasserschutz 53
8.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung 53
8.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.) 53
8.8 Risikovorsorge 53
8.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten 53
8.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz 53
8.11 Denkmalschutzobjekte / Archäologie 53
8.12 Energieplanungen 54
8.13 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen 54
8.14 Landumlegungen 54
8.15 Mehrwertausgleich 54

Beilagen:

Verbindlich

- Änderung Bau- und Zonenreglement
- Änderung Zonenplan, Ausschnitt Siedlung
- Änderung Zonenplan
- Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet
- Teilzonenplan Gewässerraum
- Ergänzung Erschliessungsrichtplan Gebiet Lindacher
- Aufhebung Gewässerbaulinien
- Aufhebung Bebauungsplan Oberdorf

Orientierend:

- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 29. April 2021
- Zweiter Vorprüfungsbericht des BUWD vom 24. Juni 2022
- Mitwirkungsbericht 2020
- Dokumentation Gewässerbreiten Rot
- Entwurf Bebauungskonzept Arbeitszone Lindacher
- Bericht ‚Erhebung Fruchtfolgeflächen der Vogt Planer vom 24. November 2021
- LUBAT-Berechnung (Stand kantonale Vorprüfung)

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 Erste öffentliche Mitwirkung

Die Bevölkerung von Grossdietwil wurde vom 21. Oktober bis 20. November 2019 zu einer 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 der Informationsveranstaltung vom 31. Oktober 2019 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung vorgestellt und Fragen beantwortet.

Die 11 eingegangenen Eingaben wurden geprüft und entsprechend den Ausführungen im Mitwirkungsbericht, siehe Beilage, verarbeitet. Im Zusammenhang mit den Eingaben wurden Abklärungen bei den zuständigen kantonalen Dienststellen vorgenommen; beispielsweise bezüglich Gewässerraumbreiten, vgl. Kap. 5.3.7 und betreffend Perimeter von Schutzverordnung, Hecken und Naturschutzzonen vgl. Kap. 3.6.4 ff.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Im Juni 2020 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung Grossdietwil zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 29.°April 2021 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des BUWD. Darin wird festgehalten, dass «die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden». Unter Beachtung der aufgeführten Vorbehalte und Änderungsanträge im Vorprüfungsbericht stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Es wird insbesondere auf folgende Vorbehalte hingewiesen:

- Die Vorprüfung der Einzonung «Sport- und Freizeitanlagen» kann erst nach Vorliegen der genannten Bedarfsnachweise abgeschlossen werden. Diese Einzonung kann somit noch nicht öffentlich aufgelegt werden und ist gegebenenfalls aus der Gesamtrevision herauszulösen.
- Die Einzonung «Stahlermatte» in die Arbeitszone ist gemäss den Ausführungen nicht genehmigungsfähig.
- Die Vorprüfung der Einzonung «Lindacher» kann erst nach Vorliegen der genannten Bedarfsnachweise abgeschlossen werden. Diese Einzonung kann somit noch nicht öffentlich aufgelegt werden.
- Der Perimeter der Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot und das BLN-Gebiet sind im Zonenplan korrekt darzustellen.
- Die Gewässerräume sind gemäss den Ausführungen anzupassen.
- Das Bau- und Zonenreglement (BZR) ist gemäss den Ausführungen anzupassen.

Für untergeordnete Anträge, Empfehlungen und Hinweise sowie weitere Details wird auf den Vorprüfungsbericht verwiesen.

Die Vorlage kann – mit Ausnahme der Einzonungen «Sport- und Freizeitanlagen» und «Lindacher» - weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigen vorbereitet werden.

Auf Anträge, Empfehlungen und Hinweise in den Stellungnahmen der Dienststellen, die im Vorprüfungsbericht nicht aufgenommen wurden, wird nicht eingegangen. Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 vorgenommen.

- Keine Einzonung im Gebiet Hiltbrunnen in die Sport- und Freizeitanlagen:
  In der vorliegenden Gesamtrevision wird darauf verzichtet. Aktuell kann der Bedarf noch nicht genügend konkret nachgewiesen werden. Zu einem späteren Zeitpunkt kann dieses Anliegen in einer separaten Teilrevision weiterverfolgt werden.
- Keine Einzonung im Gebiet Stahlermatten in die Arbeitszone:
  Aufgrund der kantonalen Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot ist diese nicht genehmigungsfähig.
- Keine Einzonung im Gebiet Sandgrube in die Arbeits- und Wohnzone:
  Betreffend landwirtschaftlichem Betrieb auf dem betroffenen Grundstück ist noch zu wenig klar, zu welchem Zeitpunkt dieser aufgeben wird. Aktuell besteht der Bedarf nach einer Einzonung und Bebauung der Fläche noch nicht.
- Kleinere Anpassung der Nutzungsmasse (minimale ÜZ in der Dorfzone)
- Diverse Anpassungen im BZR-Entwurf, vgl. Erläuterungen im BZR-Entwurf
- Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe in Teilen der Dorfzone
- Diverse Anpassungen bezüglich Verkehrszonen und Grünzonen

- Diverse Anpassungen der Gewässerraumfestlegung (kein Verzicht auf Gewässerraum bei einigen eingedolten Gewässerabschnitten möglich, daher Festlegung eines Gewässerraums ohne Bewirtschaftungseinschränkungen)

In der nachfolgenden Tabelle werden Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht behandelt, welche nicht wie beantragt umgesetzt wurden.

Betreff	**Anträge, Empfehlungen und Hinweise**	**Erwägungen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission**
Minimale Nutzungsmasse	Die Festlegung einer Mindest-ÜZ und idealerweise einer Mindest-Gesamthöhe kann zur haushälterischen Nutzung des Bodens beitragen. Die Festlegung von minimalen Dichtemassen, insbesondere an zentralen und mit dem öV gut erschlossene Lagen ist zu prüfen.	In Grossdietwil ist eine minimale Gesamthöhe nicht zweckmässig. Die Grundeigentümerfreiheit würde mit minimalen Dichtemassen eingeschränkt. Ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ist aus wirtschaftlichen Gründen ohnehin erforderlich. Die OPK beantragt in der Dorfzone eine minimale ÜZ festzulegen, da in der Dorfzone eine Bebauung mit einer gewissen Dichte zweckmässig ist. Die Flächen sollen gut ausgenutzt werden. Auf die Festlegung von weiteren minimalen Dichtemassen wird verzichtet.
Kernzone: Nutzungsmasse	Zonen ohne ÜZ sind in Gebieten zweckmässig, in welchen der Erhalt der bestehenden Bebauungsdichte im Vordergrund steht. In der Kernzone Grossdietwil ist jedoch eine bauliche Verdichtung vorgesehen. Es wird daher beantragt eine ÜZ und eine Gesamthöhe festzulegen. Geht es bei der Verdichtung lediglich um eine Schliessung der Baulücken, kann auf eine maximale ÜZ oder Gesamthöhe verzichtet werden.	In Grossdietwil geht es in der Kernzone im Wesentlichen um die Schliessung von Baulücken. Es soll in einer ähnlichen Dichte weitergebaut werden wie bereits vorhanden. Ein Grossteil der Kernzone ist bereits bebaut; im Gebiet mit Gestaltungsplan-Pflicht ist eine Verdichtung vorgesehen. Es werden keine Nutzungsmasse festgelegt.
Kernzone: Abgrenzung	Es ist zu prüfen, ob die Abgrenzung zwischen Kern- und Dorfzone zweckmässig ist. Beide Zonen umfassen Flächen innerhalb von Baugruppen, in welchen erhöhte ortsbildliche Anforderungen gelten. Die Zonenzuweisung von reinen Wohnbauten (Bereich Luzerner- und Oberdorfstrasse, Kirchenweg) ist zu prüfen: Sofern innerhalb der nächsten 15 Jahre kein Gewerbe (mässig störend) vorgesehen ist, sind diese der reinen Wohnzone zuzuweisen.	Die Umzonung in eine reine Wohnzone steht nicht zur Diskussion. In verschiedenen Gebieten ist Kleingewerbe vorhanden und soll auch weiterhin möglich sein. Die Abgrenzung zwischen der Dorf- und Kernzone wird auch nach nochmaliger Überprüfung als zweckmässig erachtet. Einerseits schafft die Dorfzone einen Übergang zwischen der Kernzone und den Wohnzonen. Andererseits ist die Abgrenzung aufgrund der Lärmsituation und der Baugruppen nachvollziehbar.
Zonenzuweisung Parkplatz Kirche	Für die bestehenden Grünbereiche auf dem Grundstück Nr. 366 zwischen dem Parkplatz und den Grundstücken Nrn. 365 und 368 wird die Prüfung einer Zuweisung in die Grünzone beantragt.	Die Zuweisung dieser Bereiche in die Grünzone wird nicht als zweckmässig erachtet. Diese Flächen weisen keine besonderen ökologischen Qualitäten auf. Auch mit Blick auf das Ortsbild sind diese nicht zwingend von Bauten freizuhalten.
Wässermatten	In den Gebieten Chäppelimatte (z.B.	Die Änderung auf Grundstück Nr. 143, vgl. Kap. 3.6.8,

Betreff	Anträge, Empfehlungen und Hinweise	Erwägungen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission
	Grundstück Nr. 143), Sandgruebe (z.B. Grundstück Nr. 377), Underdorf (z.B. Grundstück Nr. 379) und Längmatte (z.B. Grundstück Nr. 225) ist der Perimeter der kantonalen Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot im Zonenplan nicht korrekt dargestellt. Die überlagernden Flächen sind dem Übrigen Gebiet C zuzuweisen.	welche ursprünglich vorgesehen war, wird rückgängig gemacht. Der Fehler auf den Grundstücken Nrn. 222, 224, 225 wird korrigiert. An allen anderen Stellen wurden in dieser Gesamtrevision keine Änderungen vorgenommen, d.h. die Abgrenzung des ÜG-C entspricht dem bisher rechtsgültigen Zonenplan; daran wird festgehalten.
Campingzone	Die Campingzone ist um den Bereich der überlagernden Gefahrenzone zu reduzieren. Der 'angemessene Teil' der Touristenplätze ist genauer zu bestimmen. Es wird empfohlen, die Absätze 1 und 2 des BZR-Artikels zu überprüfen und zusammenzuführen, um Wiederholungen zu vermeiden.	In der vorliegenden Gesamtrevision sind keine Änderung an der Campingzone vorgesehen. Bei der letzten Teilrevision wurden vom Betreiber des Campingplatzes spezifische Massnahmen verlangt, um die Gefahrenzone zu berücksichtigen. Auch am BZR-Artikel werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Die Ergänzung des Artikels ist noch nicht allzu lange her, daher wird unter dem Stichwort Planungssicherheit auf eine Anpassung verzichtet.
Naturobjekte	Der Artikel zu den Naturobjekten im BZR und die Naturobjekte im ZP sind beizubehalten und zu aktualisieren. Das Vernetzungsprojekt ist nicht grundeigentümerverbindlich. Für den Schutz der Naturobjekte ist es zwingend, dass diese über die Ortsplanung grundeigentümerverbindlich geschützt werden.	Die OPK ist der Meinung, dass mit dem Vernetzungsprojekt weitaus mehr für den Naturschutz getan und erreicht wird. Durch das Projekt wurden zahlreiche Bäume an zweckmässigen Standorten gesetzt; dies ist wertvoller als die Erhaltung von wenigen markanten, alten Einzelbäumen. Die bisherigen Naturobjekte befinden sich oft an nicht sinnvollen Standorten und führen zu Problemen betreffend Verkehrssicherheit.
GewR: Mülibach (Zopf)	Die Hochwassersicherheit ist nicht gegeben, der GewR ist mit 18 m auszuscheiden.	Betreffend Hochwasserschutz wurde die Gefahrenzone Wasser festgelegt. An der GewR-Breite wird festgehalten.
GewR: Eindolungen	Bei den eingedolten Abschnitten 2a, 2c, 3a und 4a ist der ordentliche GewR auszuscheiden (ohne Bewirtschaftungseinschränkungen), da die Längsvernetzung überwiegt.	Bei den eingedolten Abschnitten 2c und 4a wird der Antrag umgesetzt. Beim Abschnitt 2a handelt es sich tatsächlich um ein Rinnsal, es ist aber keine Längsvernetzung vorhanden, da es sich um den Ursprung des Gewässers handelt, vgl. Foto in Kap. 5.3.4. Beim Abschnitt 3a verläuft die Eindolung im Hofgelände. Aufgrund des Verlaufs im Hofgelände und der bestehenden Bauten wird in diesem Fall auf die Festlegung des Gewässerraums ohne Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet.
BZR: Ergänzung ÜG-B	Es wird lediglich ein ÜG-A und ÜG-C definiert. Das ÜG-B ist zu ergänzen.	Das kantonale Datenmodell Nutzungsplanung und das PBG sehen kein ÜG-B mehr vor. Dieses wurde in die 'Reservezone' überführt.
BZR: Anzahl Ab-	Die minimale Anzahl zu erstellenden Ab-	An der Berechnungsweise pro Wohneinheit wird

Betreff	Anträge, Empfehlungen und Hinweise	Erwägungen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission
stellplätze für Personenwagen	stellplätzen wird als zu hoch erachtet. Die Berechnung soll nach der VSS-Norm vorgenommen werden.	festgehalten. Gemäss der OPK ist die Anzahl nicht zu hoch angesetzt und entspricht dem Bedarf in der Gemeinde.
BZR: Siedlungsrand	Der Artikel zur Gestaltung des Siedlungsrands gem. Muster-BZR ist aufzunehmen.	Dieser Artikel wird nicht separat ins BZR aufgenommen. Die Inhalte aus Abs. 1 des Muster-BZR Artikels betreffend sorgfältige Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet werden in Art. 32 Zonenrandbepflanzung des BZR-Entwurfs berücksichtigt. Terrainveränderungen (Inhalt des Abs. 2 Muster-BZR) sind gem. Art. 30 des BZR-Entwurfs auf das Minimum zu beschränken.
BZR: Klimaschutz und Klimaadaption	Aufgrund der Dringlichkeit der Themen wird die Aufnahme des neuen Muster-BZR Artikels empfohlen.	Die OPK entscheidet sich gegen eine Ergänzung des BZR.; der vorgeschlagene Artikel ist noch zu schwammig und unkonkret. Das Energiegesetz sowie der Planungsbericht Klima und Energie enthält genügend Vorgaben bzw. Massnahmen.

2.2.1 Weitere Änderungen nach der kantonalen Vorprüfung

Naturschutzzone Mülirain

Der Gemeinderat misst den beiden Weihern, welche in den letzten Jahren erstellt wurden, besondere Bedeutung zu. Die Weiher liegen zwischen dem Fischbach / Mühlebach und dessen Seitenarm. Zu den Weihern bestehen langjährige Verträge betreffend Schutz und Unterhalt. Damit diese Verträge auch weiterhin gesichert sind, wird eine Naturschutzzone auf dem Grundstück Nr. 574 festgelegt.

2.3 Öffentliche Mitwirkung

Nach der kantonalen Vorprüfung wurde Anfang 2022 nochmals eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Im Rahmen dieser gingen drei Eingaben ein. Folgende Anpassungen an den Planungsinstrumenten wurden aufgrund der Eingaben vorgenommen:

- Verzicht auf Gewässerraum auf Grundstücken Nr. 82 und 87, da kein Gewässer vorhanden ist.
- Bereinigung des Datensatzes «kantonales Bauinventar» durch die kantonalen Dienststellen
- Anpassung der neuen Naturschutzzone Mülirain und Beschränkung auf das Grundstück Nr. 574

2.4 Zweite öffentliche kantonale Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 29. April 2021 wurde festgehalten, dass für gewisse Einzonungen der Bedarf noch nachzuweisen ist, der korrekte Perimeter der Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot und das BLN-Gebiet im Zonenplan korrekt darzustellen und einige Gewässerräume an die gesetzlichen Vorgaben anzupassen sind. Vor der öffentlichen Auflage mussten insbesondere die Bedarfsnachweise zu den Einzonungen sowie die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen gegenüber dem BUWD darge-

legt werden. Die entsprechenden Akten wurden eingereicht und das BUWD hat einen zweiten Vorprüfungsbericht verfasst.

Im zweiten Vorprüfungsbericht vom 24. Juni 2022 wird zur Kenntnis genommen, dass auf die Einzonungen der Sport- und Freizeitanlagen sowie der Reservezone Sandgruben verzichtet wird. Zudem wird festgehalten, dass das Bebauungskonzept für die Einzonung Lindacher überarbeitet wurde und somit der betriebsbedingte Nachweis für die Erweiterung der Bauzone erbracht wird. Im Weiteren wird festgestellt, dass der bodenkundliche Nachweis für die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen vorliegt.

Auf Anträge, Empfehlungen und Hinweise in den Stellungnahmen der Dienststellen, die im Vorprüfungsbericht nicht aufgenommen wurden, wird nicht eingegangen. Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Inhalte des zweiten Vorprüfungsberichts vom 24. Juni 2022 vorgenommen:

- 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.
  - 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
- Erstellung eines separaten Titelblatts zur Aufhebung des Bebauungsplans Oberdorf

Auf die folgenden Anträge wird nicht eingetreten, vgl. Begründungen dazu in Kapitel 2.2.:

- Wiederaufnahme der Naturobjekte
- Ergänzung BZR-Artikel zum Klima
- Anpassung der Mindestanzahl an Parkplätzen
- Festlegung des Gewässerraums auf dem Abschnitt Nr. 3a
- Anpassung der Gewässerraumbreite bei den Grundstücken Nrn. 569 und 290: Die GewR-Breite von 12 m entspricht der vom Kanton vorgegebenen Breite. Die Gewässerbaulinien wurden im Rahmen der letzten Teilrevision der Ortsplanung zur Sicherung des Gewässerraums festgelegt. Mit dieser Gesamtrevision werden diese abgelöst.
- Änderung Zweck der Grünzone zwischen Chäppelimatte und Unterdorf: Die Grünzonen dienen dem Übergang der Bauzone zum BLN-Gebiet und bezwecken prioritär deren Freihaltung von Bauten. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen sowie landwirtschaftliche Zufahrt und die Nutzung des Campings gemäss Betriebsbewilligung sind zulässig.

3 PBG-UMSETZUNG

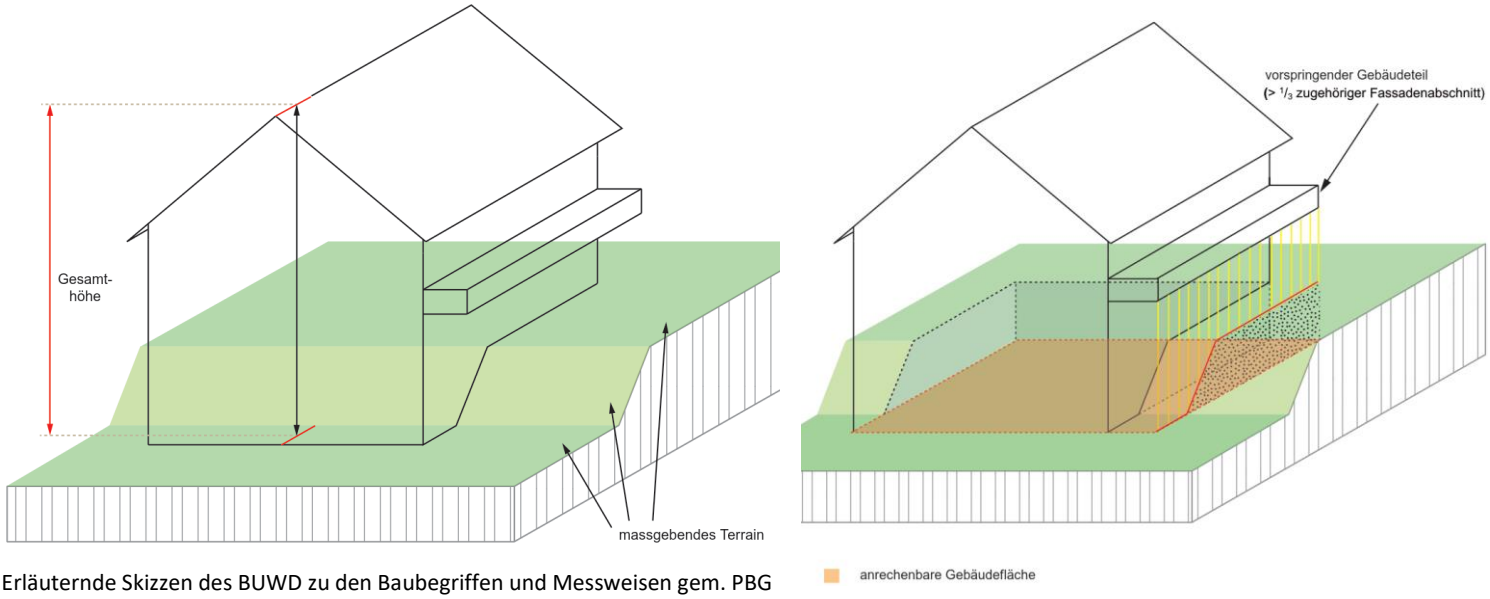
3.1 Rahmenbedingungen

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 Ausnützungsziffer (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.



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG 2013

Die bisherige Ausnützungsziffer (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 haushälterischer 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. (m)	Min. **ÜZ**	Max. **ÜZ-A**	Max. **ÜZ-B**	Max. **ÜZ-C**	Nebenbauten*	ÜZ-Bonus für Kleinwhg.**	Max. ***
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 m^2 Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 im Unter- oder Erdgeschoss ein ÜZ-Bonus von ma-

ximal 0.05 gewährt. Die ÜZ darf in diesem Mass, mind. jedoch um 30 m^2 Hauptnutzfläche gemäss SIA 416, überschritten werden. Die Kleinwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können.

*** 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 bauliche Dichten folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:

Dichte

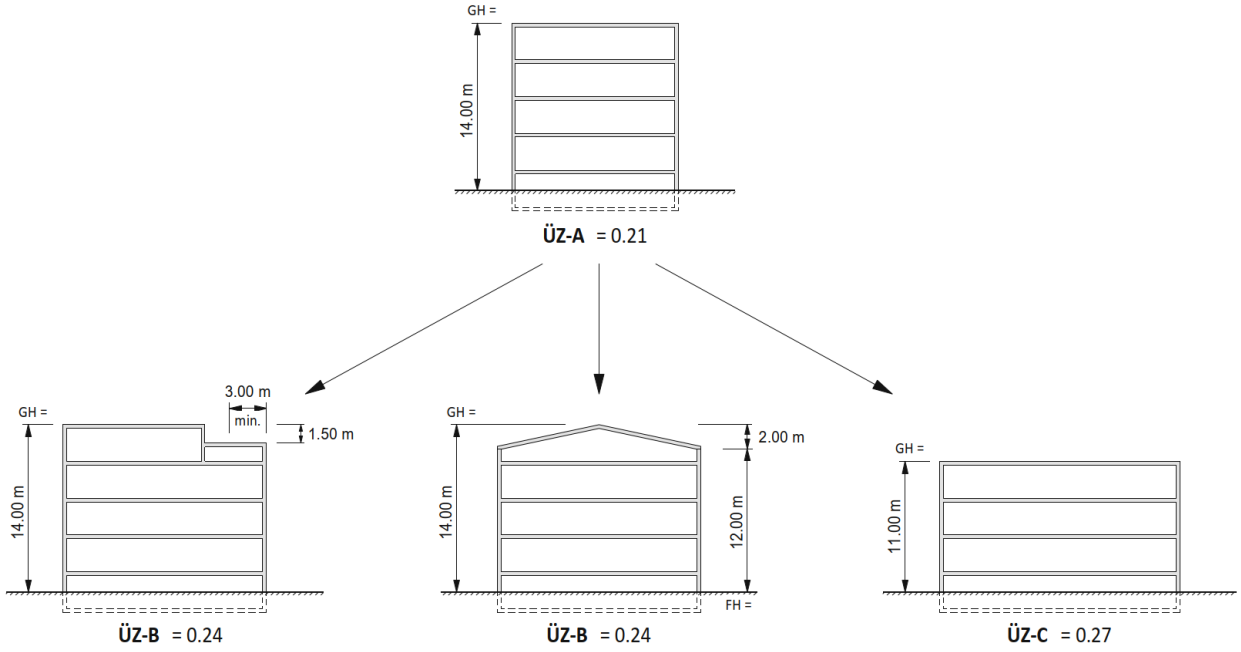
Bauzone Bisher	Bauzone Neu	Entspricht im überkommunalen Vergleich ungefähr
	Kernzone (K) *(keine Nutzungsmasse festgelegt)*	Dichte Dorfzone
Dorfzone A (DA) *(keine Nutzungsmasse festgelegt)*	Dorfzone (D)	Normale bis lockere Dorfzone
Dorfzone B (DB)	*(überführt in K)*	Normale Dorfzone
2-geschossige Arbeits- 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 3 abgebildet ist (Beispiel der Anwendung der ÜZ für Hauptbauten in der Wohnzone W-A):

- Für Klein- und Anbauten gem. § 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 grösstenteils 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.



3.4 Bau- und Zonenreglement Änderungen

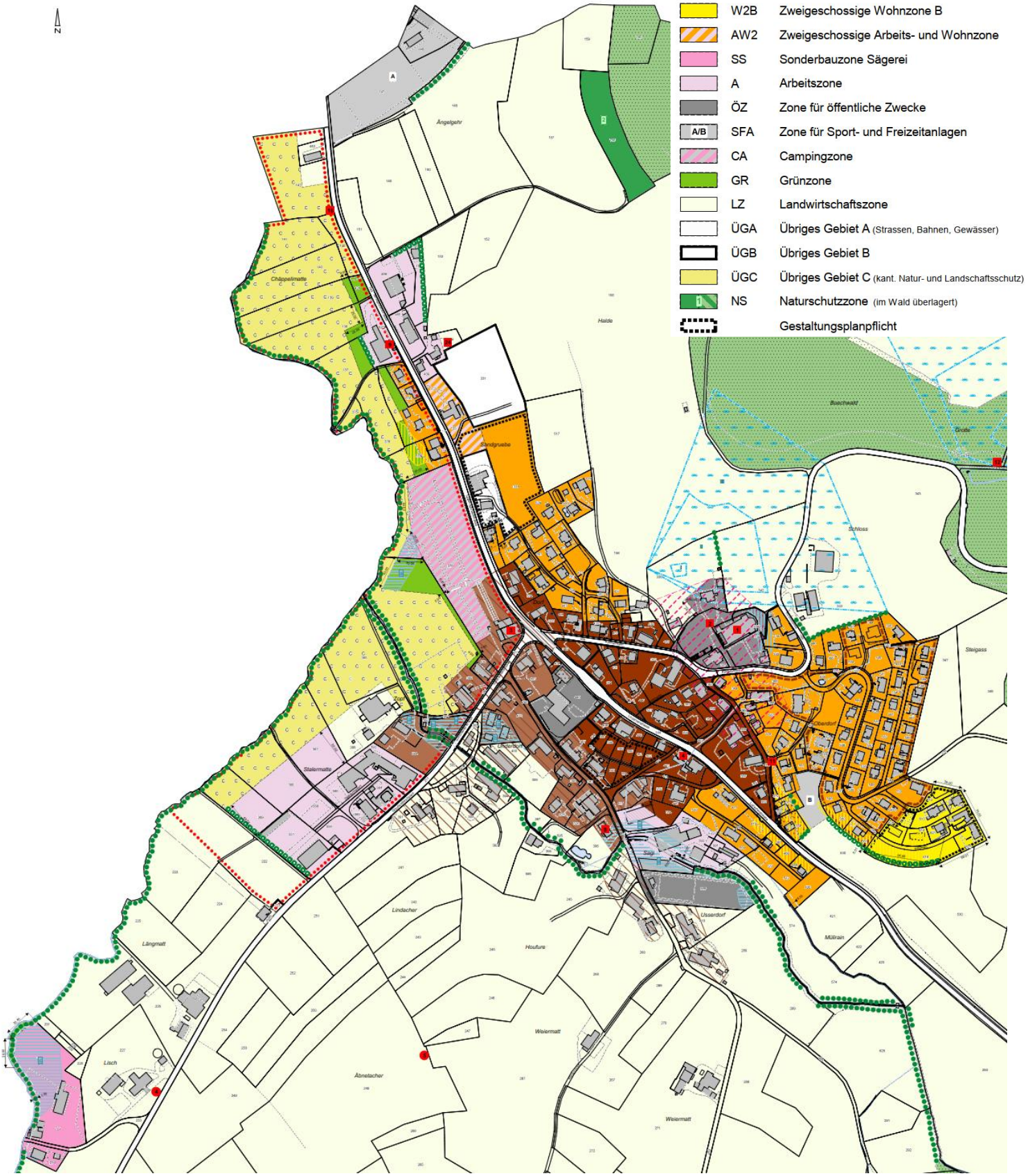
Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diente als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung wurde an das Muster-BZR angepasst und somit gesamthaft geändert. Zusätzliche Anliegen der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

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

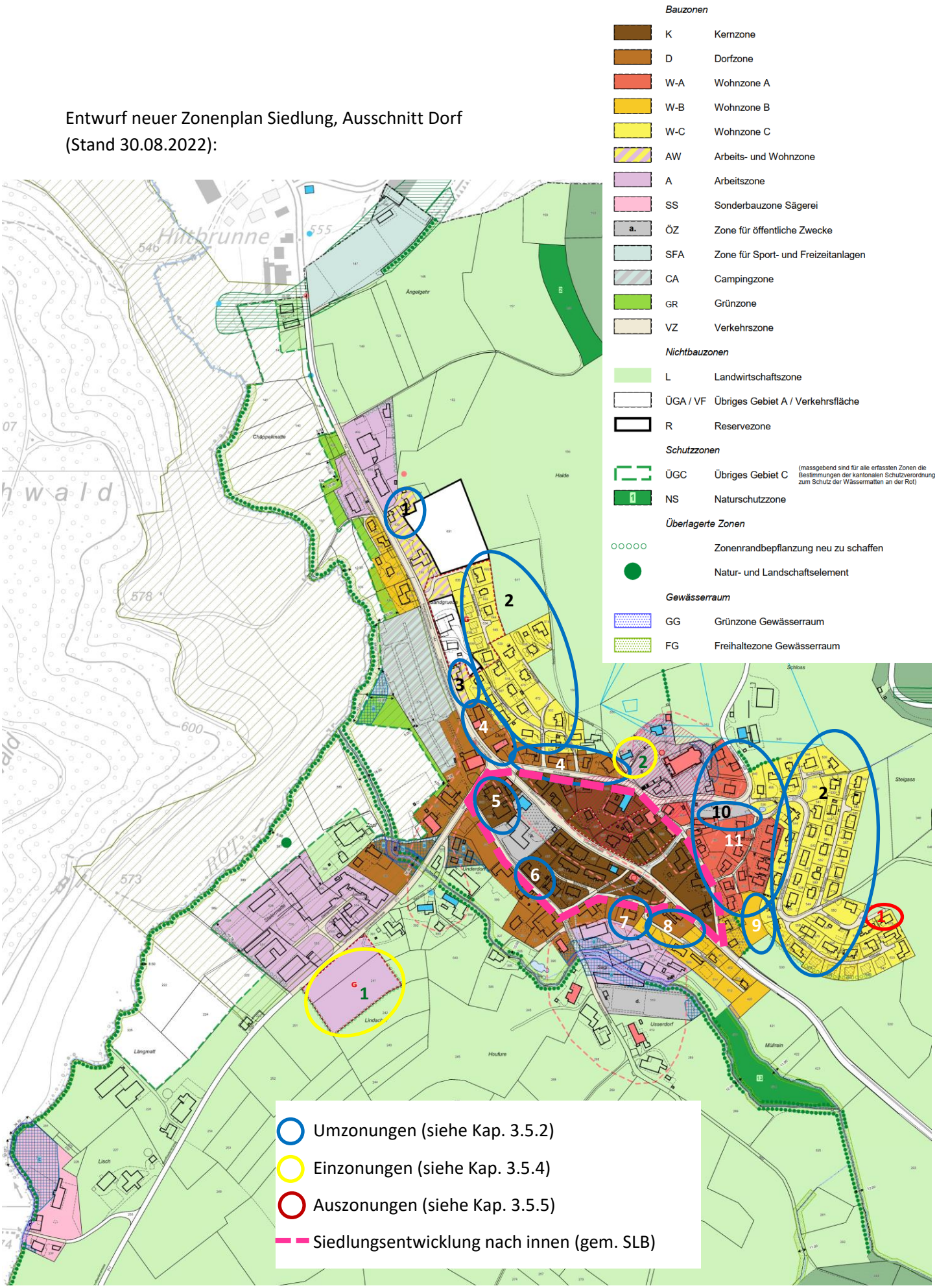
3.5 Zonenplanänderungen

3.5.1 Übersicht und Vergleich

Bestehender Zonenplan Siedlung, Ausschnitt Dorf:



Entwurf neuer Zonenplan Siedlung, Ausschnitt Dorf
(Stand 30.08.2022):



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 Grundeigentümergesprächen 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 Sandgrubenstrasse

Das Grundstück Nr. 333 wird, trotz dem Verzicht auf die Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 331 in die Arbeits- und Wohnzone, in die 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.

Für die Fläche des Grundstücks Nr. 630 in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen besteht seitens der Gemeinde an diesem Standort auch langfristig kein Bedarf. Die Fläche war ursprünglich als öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Aktuell ist jedoch ein anderer Standort, welcher zentraler im Ort liegt, namentlich bei der Pfrundscheune, als Spiel- und Begegnungsplatz vorgesehen.

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.

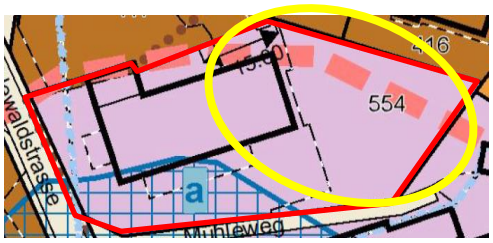
11 Oberdorf West

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.



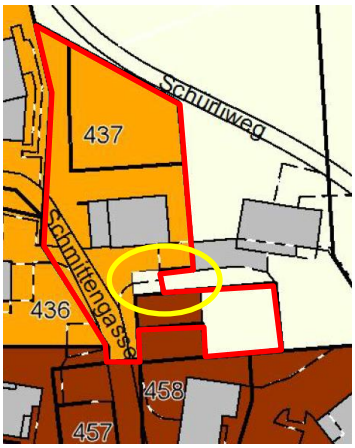
links: bestehender ZP
rechts: Zonenplan Entwurf

Arrondierung

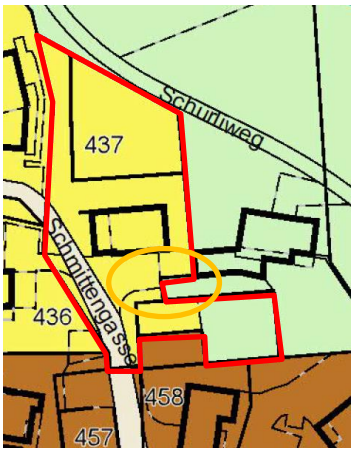
Grundstückgrenzen

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 (70m^2) wird zur Wohnzone arrondiert. Dadurch stimmen die Zonengrenzen besser mit den Grundstücksgrenzen überein. Der kleine Teil in der Landwirtschaftszone kann gemäss Vorprüfungsbericht nicht in die Dorfzone arrondiert werden, da das Grundstück vollumfänglich in der Landwirtschaftszone liegt.



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.

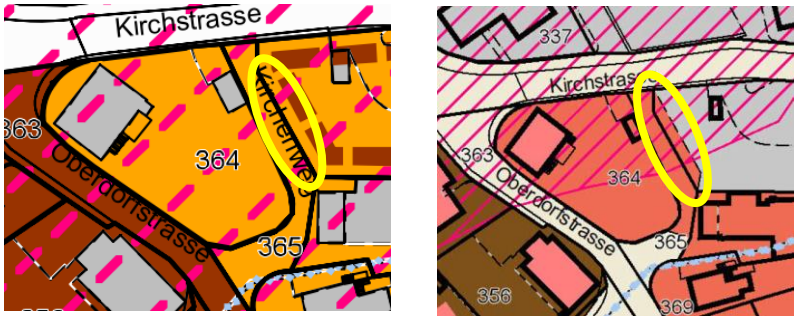
links: bestehender Zonenplan
rechts: Zonenplan Entwurf

Arrondierung

Grundstückgrenzen

4 Kirchstrasse 14

Die Arrondierung betrifft die Grundstücke Nr. 364, 365 und 366. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung haben Gespräche mit der Kirchgemeinde betreffend Umzonung des Parkplatzes auf Grundstück Nr. 366 von einer Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke stattgefunden. Um die bauliche Entwicklung des angrenzenden Grundstückes Nr. 364 zu sichern, werden Teilflächen des Kirchweges und des Grundstückes Nr. 366 der Wohnzone A (W-A) zugewiesen. Das Grundstück Nr. 365 befindet sich im Besitz der Gemeinde.



links: bestehender Zonenplan
rechts: Zonenplan Entwurf

Arrondierung

5 Sandgrubenstrasse 16

Die Gartenanlage auf dem Grundstück Nr. 434 befindet sich teilweise in der Landwirtschaftszone und ist damit nicht zonenkonform. Gemäss Antrag im Vorprüfungsbericht ist eine Arrondierung der Arbeits- und Wohnzone zweckmässig.

links: bestehender Zonenplan
Mitte: Zonenplan Entwurf
rechts: Luftbild (Geoportal 16.11.2021)

Arrondierung

3.5.4 Einzonungen

Nachstehend erfolgt eine Übersicht zu den Einzonungen. Die Begründung und die Ausführungen betreffend Verfügbarkeit, Fruchtfolgeflächen, etc. folgen im Kapitel 7.5 und folgende.

Auf die Einzonungen in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Hiltbrunnen, die Arbeitszone im Gebiet Stahlermatte sowie die Arbeits- und Wohnzone im Gebiet Sandgruben wird in der vorliegenden Gesamtrevision verzichtet.

1 Lindacher

Eine Teilfläche der Grundstücke Nr. 391 und 241 werden von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont. Die Einzonungsfläche von insgesamt ca. 9‘300 m^2 soll dem zukünftigen Erweiterungsbedarf der bestehenden Betriebe (Andermatt Gruppe und Knupp Bau AG) aus der angrenzenden Arbeitszone dienen.

2 Pfrundscheune

Eine Teilfläche von rund 1‘000 m^2 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 Spiel- und Begegnungsplatz gestaltet und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Eine Umnutzung der gemäss kantonalem Bauinventar als erhaltenswert eingestuften Scheune im Zusammenhang mit dem geplanten Spiel- und Begegnungsplatz und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des Bauinventars ist denkbar.

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 m^2, 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 handelt.

3.6.2 Reservezonen

Die bisherigen Übrigen Gebiete B (ÜG-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.

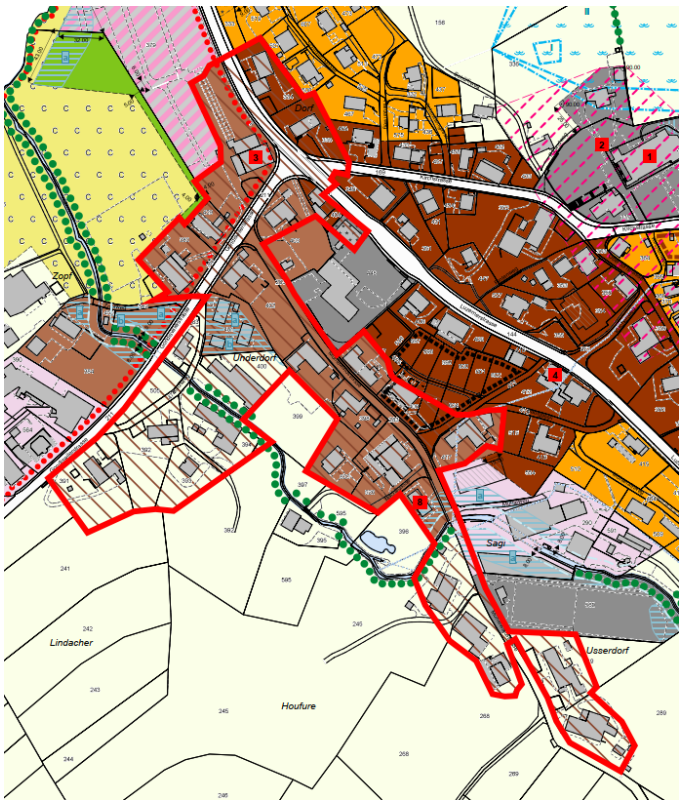
Die Reservezone (Grundstück Nr. 631 und Grundstück Nr. 331) bleiben für eine allfällige zukünftige Erweiterung der Wohnzone bzw. der Arbeits- und Wohnzone bestehen. Das Siedlungsgebiet (Bauzone plus Reser-

vezone) ist gemäss Kantonalem Richtplan maximal auf die Bauzonen per 2014 plus 4% begrenzt. Die Vorgaben werden eingehalten.

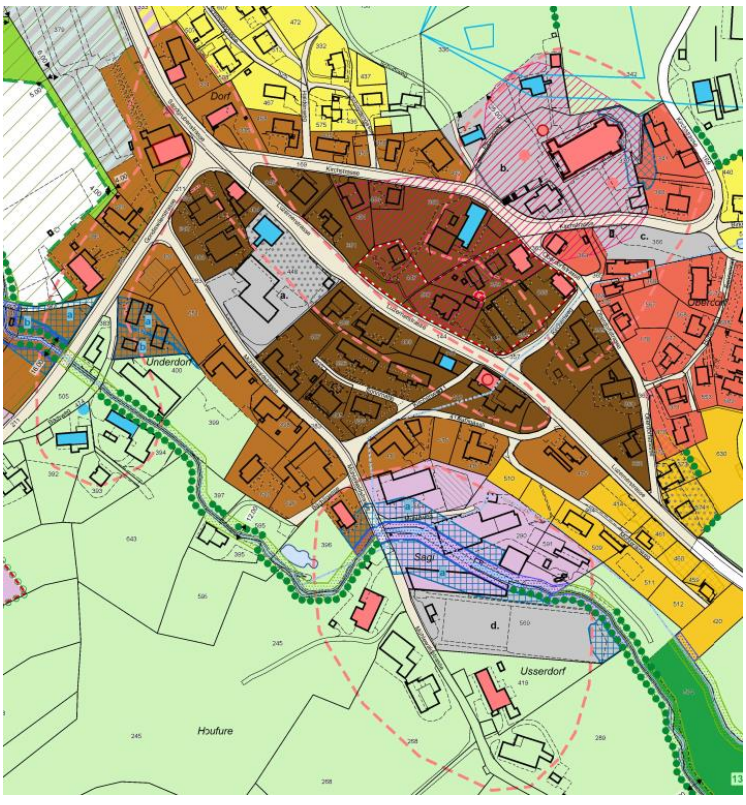
3.6.3 Verzicht Ortsbildschutzzone

Das kantonale Bauinventar mit den schützens- und erhaltenswerten Kulturdenkmälern sowie den Baugruppen bildet eine wichtige und wertvolle Grundlage zum Schutz der Ortsbildqualitäten. Die OPK hat die Bedeutung des Bauinventars, welches in laufenden Projekten bereits berücksichtigt wird, diskutiert und geprüft. Das neu erarbeitete kantonale Bauinventar mit den schützens- und erhaltenswerten Kulturdenkmälern sowie den Baugruppen wird höher gewichtet als die Ortsbildschutzzone.

Das Bauinventar ist sowohl im Zonenplan wie auch im BZR Artikel verankert. Im Zonenplan Siedlung und im BZR wird darum auf eine Ortsbildschutzzone verzichtet. Die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone ist gemäss Beurteilung der OPK und im Vergleich zu den Baugruppen im kantonalen Bauinventar nicht mehr aktuell. Die bisherige Ortsbildschutzzone setzt sich denn auch aus mehreren schützens- und erhaltenswerten Gebäudegruppen zusammen. Einige Aspekte aus dem Artikel des Muster-BZR zur Ortsbildschutzzone werden im BZR-Entwurf in den Artikel zur Dorfzone aufgenommen, vgl. Erläuterungen im BZR-Entwurf. Zudem wird der Artikel zu den Kulturdenkmälern im BZR-Entwurf gegenüber den Bestimmungen des Muster-BZR um die Beschreibungen zu den einzelnen Schutzkategorien des Bauinventars ergänzt.



Ausschnitt bestehender Zonenplan, rot: Ortsbildschutzzone



Ausschnitt Zonenplan-Entwurf mit Kulturdenkmäler (hellrot: schützenswerte Gebäude, hellblau: erhaltenswerte Gebäude; hellrote Bandierung: Baugruppen)

3.6.4 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.
- Bei den Weihern Mülirain wird auf dem Grundstück Nr. 574 eine neue Naturschutzzone (Nr. 13) festgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde diskutiert, ob die Naturschutzzonen im Zonenplan abzubilden sind oder ob darauf verzichtet werden kann. Denn die Vereinbarungen, welche für diese Naturschutzzonen bestehen, haben eine kürzere Vertragsdauer. Im Rahmen der entsprechenden Vorabklärung vom 10. März 2020 stellt die Dienststelle lawa folgendes fest: Regionale und nationale Inventare sind im Zonenplan als Naturschutzzonen umzusetzen. Die Gemeinde haben zudem die Verantwortung genügend ökologische Ausgleichsflächen und Vernetzung zu schaffen. Eine Naturschutzzone im Zonenplan garantiert den langfristigen Erhalt der schützenswerten Flächen und ist grundeigentümerverbindlich. Die Naturschutzverträge, in welchen die Einzelheiten zum Schutz und Unterhalt mit dem Bewirtschafter vereinbart werden, sind hingegen freiwillig und werden nur über 8 Jahre abgeschlossen. Die Naturschutzzone kann gemäss der Dienststelle lawa zudem grösser sein als die Fläche im bestehenden Bewirtschaftungsvertrag (z.B. bei Einbezug eines angrenzenden Gehölzes). Der Gemeinderat hat darum entschieden, dass die Abgrenzungen, die auf den Vereinbarungen basieren, für die Naturschutzzonen massgebend sind.

3.6.5 Naturobjekte

Im Zonenplan 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.

3.6.6 Natur- und Landschaftselemente

Der Gemeinderat misst auch den drei Weihern, welche in den letzten Jahren erstellt wurden, besondere Bedeutung zu. Die Weiher liegen zwischen Stahlermatte und Rot sowie zwischen dem Fischbach / Mühlebach und dessen Seitenarm Sie tragen neben den Vernetzungsprojekten, Naturschutzzonen und Hecken zur

Schaffung und Erhaltung der Biodiversität in der Gemeinde bei. Zu den Weihern bestehen langjährige Verträge betreffend Schutz und Unterhalt.

Der Weiher im Gebiet Stahlermatte wird als Natur- und Landschaftselement im Zonenplan bezeichnet. Für die Weiher im Mülirain wird eine Naturschutzzone festgelegt.

3.6.7 Hecken

Aufgrund einer Eingabe im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde bei der Dienststelle lawa vorgängig zur kantonalen Vorprüfung abgeklärt, ob die Darstellung der Hecken im Zonenplan erforderlich ist. Die Hecken sind durch die Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt. Die Dienststelle lawa hält in der Vorabklärung vom 10. März 2020 fest, dass ein Verzicht auf die Darstellung der Hecken im Zonenplan grundsätzlich möglich ist. Trotzdem wird empfohlen die Hecken darzustellen. Denn für die meisten Vollzugsaufgaben betreffend Heckenschutzverordnung ist die Gemeinde zuständig. Es sei daher anzustreben, schutzwürdige Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (und auch schützenswerte Einzelbäume) zu inventarisieren und im Zonenplan verbindlich zu schützen.

Aufgrund der Rückmeldung der Dienststelle lawa hat der Gemeinderat entschieden, die Hecken im Zonenplan weiterhin darzustellen. Die Darstellung soll jedoch auf die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen beschränkt werden. Schützenswerte Einzelbäume werden nicht in den Zonenplan aufgenommen. Entsprechend wurden die im Zonenplan dargestellten Hecken durch die Gemeinde umfassend geprüft und aktualisiert.

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

Beim BLN-Gebiet und der kantonalen Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot handelt es sich um zwei verschiedene Schutzzonen.

BLN-Gebiet

Das «Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler» schützt mit Objekt-Nr. 1312 die «Wässermatten in den Tälern der Langete, der Rot und der Önz». An der Abgrenzung des BLN-Gebiets wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung keine Änderung vorgenommen; es wird der nationale Datensatz dargestellt.

Kantonale Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot

Die kantonale Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot ist im Zonenplan als Übriges Gebiet C (ÜGC) darzustellen. Das geschützte Gebiet umfasst bewässerte und nicht bewässerte Grundstücke. In der Gemeinde Grossdietwil sind keine bewässerten Grundstücke vorhanden. Gemäss § 7 und § 8 der Verordnung zum Schutz der Wässermatten sind die nicht bewässerten Grundstücke in ihrer herkömmlichen Eigenart mit ortstypischen Landschaftselementen wie Bachläufen, Ufer- und Feldgehölzen sowie Hecken und Einzelbäumen zu erhalten. Die land- und waldwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen ist im gesamten Schutzgebiet untersagt. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die für die traditionelle Wässermattenbewirtschaftung erforderlich sind.

Ursprünglich war folgende Änderung am ÜGC bzw. der kantonalen Schutzverordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot vorgesehen. Diese kann jedoch gemäss Vorprüfungsbericht des BUWD nicht vorgenommen werden. Eine Veränderung des Perimeters der Schutzverordnung aufgrund privater Interessen sei zu wenig begründet. Damit eine Änderung in Betracht gezogen werden kann, brauche es ein überwiegendes öffentliches Interesse und ein konkretes Projekt, welches Ersatzmassnahmen vorsieht. Eine solche Revision bedarf auch der Zustimmung des Regierungsrates. Die Bewirtschaftung auf den Flächen des Grundstücks Nr. 143, welche ausserhalb der kantonalen Schutzverordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot liegt, 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.

links: bestehender Zonenplan
rechts: Zonenplan Entwurf für Vorprüfung (nicht mehr aktuell)
unten: Luftbild (geoportal.lu.ch; 10.06.2020)

Gemäss Vorabklärung bei der Dienststelle lawa vom 10. März 2020 ist eine Veränderung des Perimeters der Schutzverordnung aufgrund privater Interessen zu wenig begründet. Die Dienststelle lawa weist zudem darauf hin, dass eine Anpassung der Schutzverordnung die Zustimmung des Regierungsrates bedarf.

Aus dem Luftbild wird die Lage des Hofes und die gemeindeübergreifenden Zusammenhänge ersichtlich. Daraus zeigt sich, dass die ausgesparte Fläche südlich des Hofs weiter entfernt liegt und für eine effiziente Bewirtschaftung des Hofs die Aussparung der Fläche westlich, vgl. Entwurf Zonenplan, besser geeignet ist. Die beantragte Umlegung führt lediglich zu einer zweckmässigeren Anordnung, nicht aber zu einer Reduktion der Fläche im Perimeter der Schutzverordnung.

4 UMGANG MIT SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN

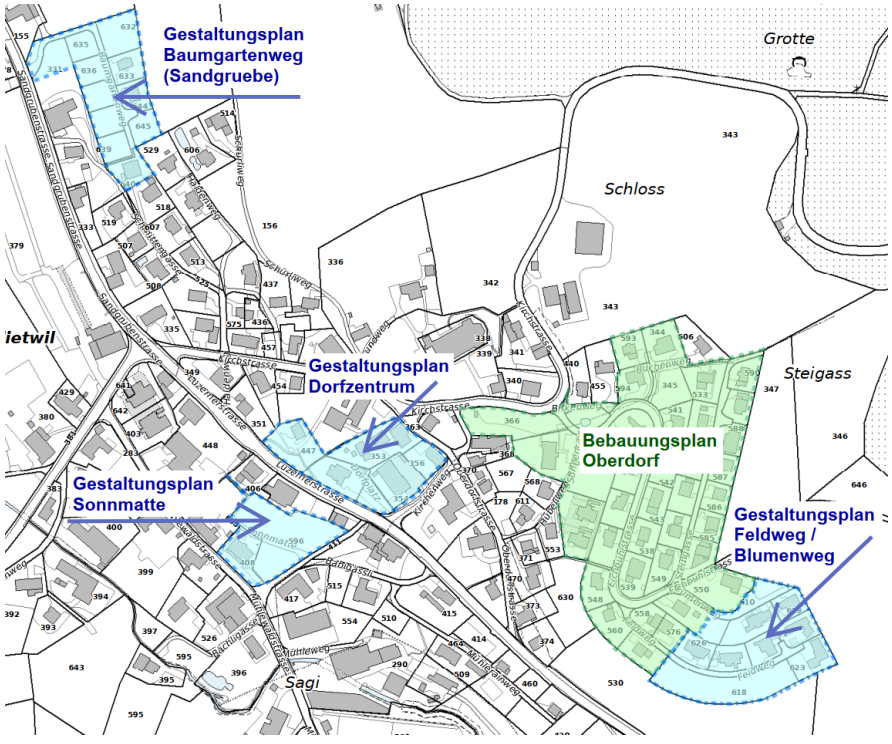
In Grossdietwil bestehen vier Gestaltungspläne (GP) und ein Bebauungsplan (BP). Teilweise liegen sie innerhalb eines GP-Pflicht-Perimeters im Zonenplan.

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. Nach 2023 (Wegfall des Anhangs im PBG bzw. des alten PBGs) fehlen Definitionen im übergeordneten Recht für in den GP verwendete Nutzungsmasse. Damit entstehen Widersprüchlichkeiten und es besteht das Risiko einer Planungszonenwirkung. Wird ein GP, welcher nicht mit dem neuen PBG konform ist, nicht aufgehoben, so ist dieser nach 2023 durch die Grundeigentümer an das neue

PBG und BZR anzupassen. Bis Ende 2023 kann gemäss § 224 Abs. 2 PBG ein GP noch nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 des PBG fertiggestellt werden.

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.

	Bestand		**Absicht des Gemeinderates**		
Gestaltungsplan	Datum Bewilligung *(in Klammer: letzte Änderung)*	GP-Pflicht	Umgang mit SNP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
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. baubewilligt
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.



Übersichtsplan bestehende Sondernutzungsplanungen

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 GewR-Freihaltung eine grössere Bedeutung zugemessen. Nach Art. 36a GSchG legen die Kantone den GewR 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 GewR 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 GewR verzichtet werden. In diesen Fällen gilt das kantonale Wasserbaugesetz, in welchem für Bauten und Anlagen Mindestabstände zu einem Gewässer festgelegt sind. Das kantonale Wasserbaugesetz wurde umfassend revidiert; die Gewässerabstände gemäss Art. 25 Abs. 2 des neu geltenden Wasserbaugesetzes (WBG) betragen 3 m ab Gewässergrenze.

5.1.2 Verwendete Grundlagen

Bei der Festlegung der GewR 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 GewR-Festlegung relevanten Landschaften.

5.2.2 Vernetzungsachsen Kleintiere / Wildtierkorridore

Ein überregionaler Wildtierkorridor tangiert das Gemeindegebiet, ist jedoch für die GewR-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 GewR-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 Intensitätskarte Wasser, häufige Ereignisse, zeigt vergleichbare Hinweise in der Gemeinde Grossdietwil an. 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 GewR-Festlegung hätten.

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

Die Gewässerraumbreite wird nach Art. 41a und 41b GSchV berechnet. Die Grundlage zur Berechnung bilden die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Insbesondere ist daraus die natürliche Gerinnesohlenbreite zu ermitteln, aus welcher der Gewässerraum hergeleitet wird. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen aktuell eine eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität auf. Die aktuelle Gerinnesohlenbreite ist in diesen Fällen mit Faktoren wie folgt zu korrigieren bzw. zu erweitern:

- um den Faktor 1,5 bei eingeschränkter Breitenvariabilität der Gerinnesohle
- um den Faktor 2,0 bei fehlender Breitenvariabilität

Die minimale Breite des Gewässerraums wird entweder nach der Biodiversitätskurve, vgl. Art. 41a Abs. 1 GSchV, oder für die übrigen Gebiete, vgl. Art. 41a Abs. 2 GSchV, folgendermassen berechnet:

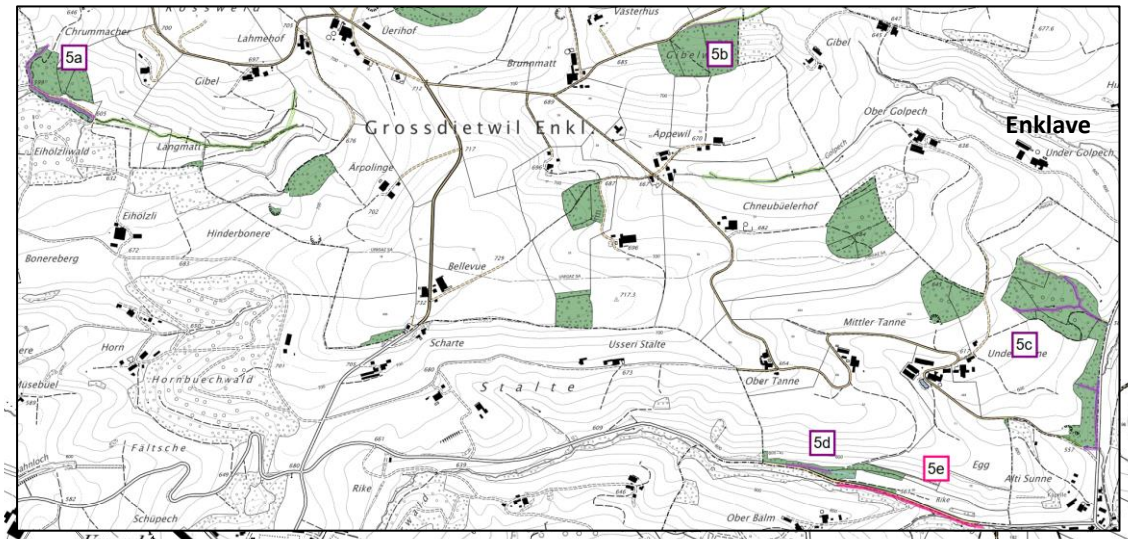
Nach der Biodiversitätskurve:	Minimale Breite in den übrigen Gebieten:
▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 1 m natürlicher Breite: 11 m ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 1-5 m natürlicher Breite: 6-fache Breite der Gerinnesohle plus 5 m ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 5 m natürlicher Breite: Breite der Gerinnesohle plus 30 m	▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite: 11 m ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2-15 m natürlicher Breite: 2,5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m

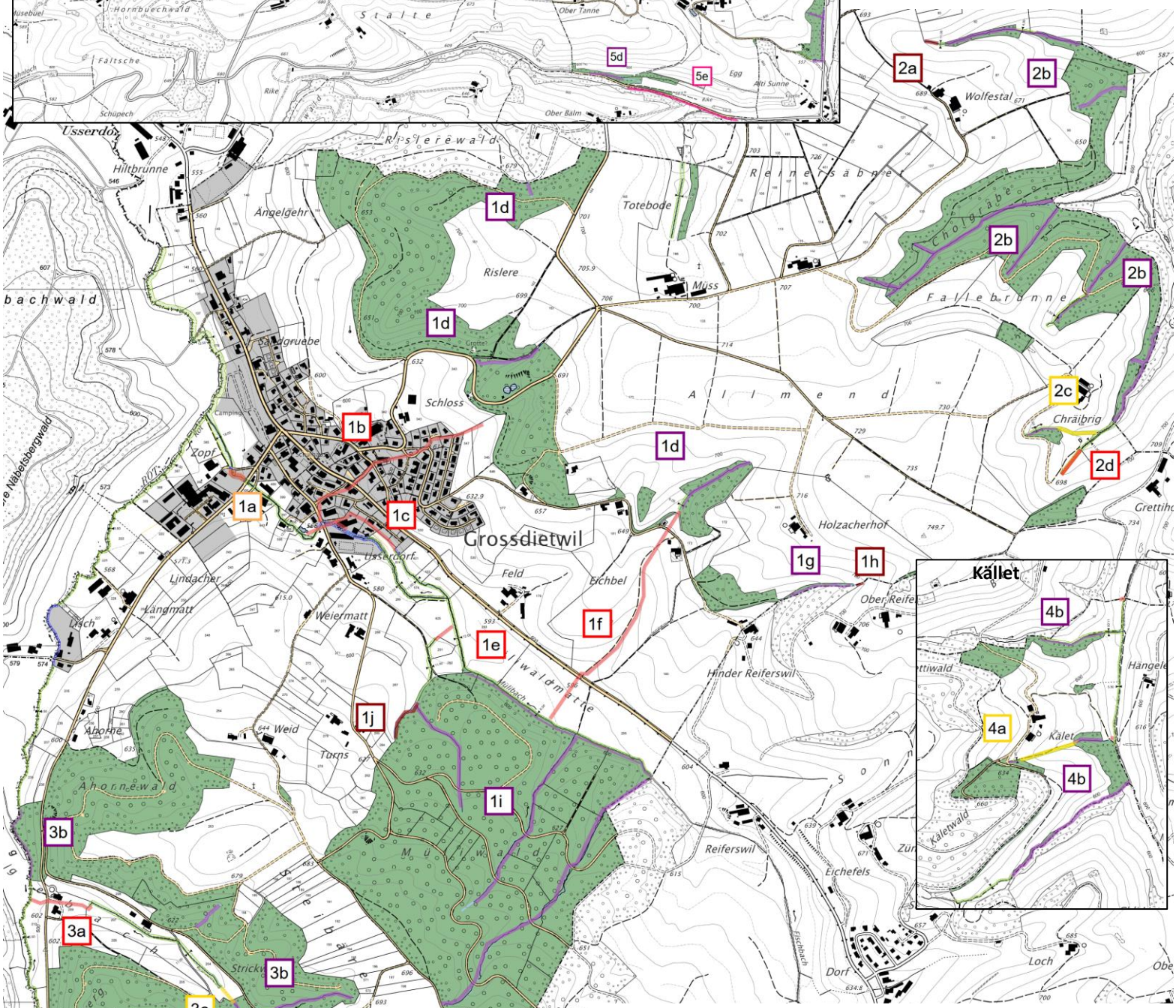
5.3.3 Übersicht Anpassung der Gewässerräume

Die theoretischen GewR wurden geprüft und die gemäss GSchV möglichen Anpassungen ermittelt. Bei den meisten Gebieten wird der theoretische GewR übernommen. An mehreren Stellen innerhalb und ausserhalb der Bauzone wird der theoretische GewR 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 GewR auch die Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte abgebildet.

KOST+PARTNER
Ingenieure und Planer

Verortung der Anpassungen





Legende

Violett	Verzicht GewR Wald
Rot	Verzicht GewR Eindolung
Braun	Verzicht GewR Rinnsal
Orange	Verringerung GewR
Pink	Verzicht GewR (Koordination mit Nachbargemeinde)
Gelb	Verzicht auf Bewirtschaftungseinschränkungen

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 GewR-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 GewR 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 GewR-Festlegung verzichtet wird.

GEWÄSSER					**VERZICHT AUF GEWR**
Nr.	*Name*	*Gewässer ID*	*GS-Nr.*	*Gebiet*	*Begründung*
1b	Zufluss Fischbach/ Mühlebach	933017	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	933060	245, 290, 396, 509, 574, 591,	Usserdorf	Eindolung über längere Strecke, keine Hochwassergefährdung gem. Gefahrenkarte
1d	Diverse Bäche	933018, 933041	161, 168, 171	Wälder nördlich Grossdietwil	Überschneidung mit Waldfläche
1e	Zufluss Fischbach / Mühlebach	933021	625	Müliwaldmatte	Eindolung, keine Hochwassergefährdung gem. Gefahrenkarte
1f	Zufluss Fischbach / Mühlebach	933018	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, kein Gewässer gem. kantonalem Gewässernetz
1h	Zufluss Fischbach / Mühlebach	-	441	Holzacherhof	Rinnsal gemäss AV-Daten, kein Gewässer gem. kantonalem Gewässernetz
1i	Zufluss Fisch-	933021,	292, 444,	Müliwald	Überschneidung mit Waldfläche

	bach / Mühlebach	933022, 933023	476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 489, 495, 501, 502, 503		
1j	Zufluss Fischbach / Mühlebach	954016	287	Müliwald	Rinnsal gemäss AV-Daten
2a	Zufluss Ricke	433057	82, 87	Cholgrabe	Rinnsal gemäss Feldaufnahme, vgl. Foto nach der Tabelle, keine Vernetzungsfunktion, da Ursprung des Gewässers
2b	Zuflüsse Ricke	433055, 433056, 433054, 433051	80, 82, 87, 133, 134, 438	Cholgrabe	Überschneidung mit Waldfläche, tlw. kein Gewässer gem. kantonalem Gewässernetz
2d	-	-	438	Cholgrabe	Eindolung gem. AV-Daten, kein Gewässer gem. kantonalem Gewässernetz
3a	Zufluss Rot	932013	204, 209, 215	Längebach	Eindolung, keine Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte, kein überwiegendes Interesse der Längsvernetzung (kein Element des KRP, keine Naturschutzzonen)
3b	Zuflüsse Rot	931001, 933024, 932013, 932014	199, 203, 214, 240	Längebach	Überschneidung mit Waldfläche
3c	Zuflüsse Rot	932015, 954265	216, 219	Stampfi	Überschneidung mit Waldfläche
3d	Zufluss Rot	-	217, 573	Stampfi	Eindolung, keine Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte, nicht Teil des kantonalen Gewässernetzes
4b	Rütigraben	433043, 433046, 433047	78	Kället	Überschneidung mit Waldfläche
5a	Stempech	933007, 933013	10	Enklave – Stempech	Überschneidung mit Waldfläche
5b	Goldbach	433024	51, 52	Enklave – Vässterhuus	Überschneidung mit Waldfläche
5c	Goldbach	433025, 433026, 433034, 954015	58, 72, 73, 75, 426, 427	Enklave – Under Tanne	Überschneidung mit Waldfläche
5d	Ricke	432013	427	Enklave – Egg	Überschneidung mit Waldfläche

5e	Ricke	432013	27	Enklave – Egg	Verzicht auf Seite Grossdietwil, Koordination mit Gemeinde Ebersecken nötig, um GewR asymmetrisch an Strasse festzulegen.

Rinnsal Nr. 2a (Gewässer ID Nr. 433057), teilweise eingedolt

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 insbesondere Gebiete, in denen im Sinn von Artikel 1 Absatz 2 a^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden soll.» Gemäss Siedlungsleitbild der Gemeinde Grossdietwil vom 20. Juni 2018 ist der Dichte-Peak insbesondere in der Kernzone vorgesehen.

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

Nr.	**GEWÄSSER**				**VERRINGERUNG GEWR**	
	Name	*Gewässer ID*	*GS-Nr.*	*Gebiet*	*Begründung*	*Ufers.*
1b	Fischbach / Mühlebach	932012	384, 450	Zopf	Dicht überbaut (Dorfzone), die vom Kanton als Grundlage vorgegebene GewR-Breite nimmt nach der Kreuzung mit der Gondiswilerstrasse von 12 auf 18 m zu. Auf den Grundstücken Nr. 384 und 450 wird die GewR-Breite bis zum Zopfweg auf 16 m verringert. Damit orientiert sich der Gewässerraum an den bisher bestehenden Gewässerbaulinien und der Abgrenzung der Gefahrenzone Wasser, welche in der letzten	Beidseitig

	Ortsplanungsrevision so festgelegt wurden. Die Festlegung erlaubt auch eine zweckmässige Ausnützung des Grundstücks in der Dorfzone.

5.3.6 Erhöhung der Gewässerraumbreite

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

5.3.7 Gewässerraum entlang der Rot

Gemäss Karte der theoretischen Gewässerraumbreite ist der Gewässerraum entlang der Rot bis zum Übrigen Gebiet C (ÜG-C) mit einer minimalen Breite von 14 m festzulegen. Ab Grundstück Nr. 389 befindet sich die Rot im Perimeter des ÜG-C und wird daher nach der Biodiversitätskurve, vgl. 5.3.2 berechnet. Der Gewässerraum ist entsprechend breiter als ausserhalb des Schutzgebiets.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung haben mehrere Grundeigentümer und Bewirtschafter auf dem Abschnitt Lisch bis Zopf die Gewässerraumbreite beanstandet. Gemäss den Eingaben der Grundeigentümer weist die Gerinnesohle eine geringere Breite auf als die Grundlagen, welche die Dienststelle uwe für die Ermittlung der minimalen Gewässerbreite verwendet. Die Dienststelle uwe hält gemäss Email vom 5. Februar 2020 daran fest, dass die Minimalbreite der Gewässerraums im oberen Bereich 14 m beträgt, da die natürliche Sohlenbreite auf dem betroffenen Abschnitt durchschnittlich etwas breiter als 2 m sei. Eine Überprüfung der beanstandeten Breiten könne im Rahmen der kantonalen Vorprüfung aufgrund der konkreten Eingabe geprüft werden.

Im Auftrag des Gemeinderats wurde von Gemeindemitarbeitern die sichtbare Gerinnesohlenbreite gemessen und mit Fotos dokumentiert, vgl. Beilage. Auf dieser Basis hat der Gemeinderat beschlossen, auf dem oberen Abschnitt der Rot (ausserhalb des ÜG-C) die Gewässerraumbreite mit 11 m bzw. 5.5 m ab Kantonsgrenze festzulegen. Der Gemeinderat beantragt die Überprüfung der Gerinnesohlenbreite im Rahmen der kantonalen Vorprüfung. Im Vorprüfungsbericht wird die Gewässerraumbreite von 11 m bestätigt, da die durchschnittliche Breite knapp unterhalb 2 m liegt.

5.3.8 Weitere Anpassungen (Umfahren von Anlagen, asymmetrische Festlegung)

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

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

5.3.9 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.

5.3.10 Zonenzuweisung von Gewässern und Gewässergrundstücken

Mit der Revision des Datenmodells und des Nachführungskonzepts der Nutzungsplanung (Version 3.1.1, Stand 6. März 2020) wurden die Grundsätze betreffend Zonenzuweisung bei Gewässern verändert. Neu werden alle Gewässerflächen dem übrigen Gebiet A (§ 56 Abs. 1a PBG) als Grundnutzung zugewiesen. Bei sehr schmalen Gewässern (ca. 0.5 – 1 m Breite der Gewässerfläche) kann die angrenzende Grundnutzungszone auch über die Gewässerfläche hinweg festgelegt werden. Uferbereiche innerhalb der Bauzone sind einer Grünzone oder der angrenzenden Bauzone zuzuweisen. Uferbereiche ausserhalb der Bauzone sind der angrenzenden Nichtbauzone zuzuweisen. Bis anhin wurden ausparzellierte Gewässergrundstücke und Gewässerflächen ab 3 m Gewässerbreite dem ÜG-A zugewiesen. Diese neue Regelung hat in der Gemeinde Grossdietwil keine Auswirkungen auf die Uferbereiche, da diese bereits im bestehenden Zonenplan einer Bau- oder Nichtbauzone zugewiesen waren.

5.4 GewR 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. Folgende Vorgaben von Art. 41c GSchV gelten sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone:

- Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.
- Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
- Es ist nur eine extensive Nutzung gemäss Art. 41c Abs. 4 GSchV erlaubt, auch für Flächen ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche.
- Dauerkulturen nach Art. 22 Abs. 1 lit. a-c, e, g-i der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) sind in ihrem Bestand zu schützen.

Flächen innerhalb der Bauzone wie z.B. Gärten, Freizeit-, Sport- und Parkanlagen sind somit im Bereich des Gewässerraums nur extensiv zu nutzen.
Der Gewässerraum kann landwirtschaftlich extensiv genutzt werden, sofern die Nutzung den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung (DZV) und den nachfolgenden Biodiversitätsflächen (BFF) entspricht: Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide, Waldweide. Diese BFF-Typen sind beitragsberechtigt und als landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) anrechenbar.
In drei Fällen können Ausnahmen vom Grundsatz der extensiven Bewirtschaftung der GewR gemacht werden. Im Folgenden werden die Ausnahmen kurz beschrieben:

- Eindolungen (Art. 41c Abs. 6b GSchV): Für den GewR auf eingedolten Gewässerabschnitten bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Die übrigen Einschränkungen bzgl. Anlagen gelten jedoch auch bei Eindolungen.

- Randstreifen (Art. 41c Abs. 4bis GSchV): Reicht der GewR 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 GewR Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen bewilligt werden.
- Grosse Fliessgewässer (§ 11b bis und 11e KGSchV): Bei grossen Fliessgewässern (natürliche Gerinnesohlenbreite von über 15 m) kann der GewR 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.

5.4.1 Übersicht Ausnahmen GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen

Im Folgenden werden die Ausnahmen von GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen aufgeführt. Bei allen Ausnahmen handelt es sich um Eindolungen, bei denen gemäss Vorprüfungsbericht aufgrund überwiegender Interessen der Längsvernetzung nicht auf einen GewR verzichtet werden kann. Es kann jedoch auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet werden.

GEWÄSSER					**AUSNAHME EXTENSIVE BEWIRTSCHAFTUNG**
Nr.	*Name*	*Gewässer ID*	*GS-Nr.*	*Gebiet*	*Begründung*
2c	Zuflüsse Rickenbach	433052	134, 438	Cholgrabe	Eindolung, überwiegende Interessen der Längsvernetzung
3e	Zufluss Rot	932013	204, 209, 215	Längebach	Eindolung, überwiegende Interessen der Längsvernetzung
4a	Rütigraben	433046	77, 78	Kället	Eindolung, überwiegende Interessen der Längsvernetzung

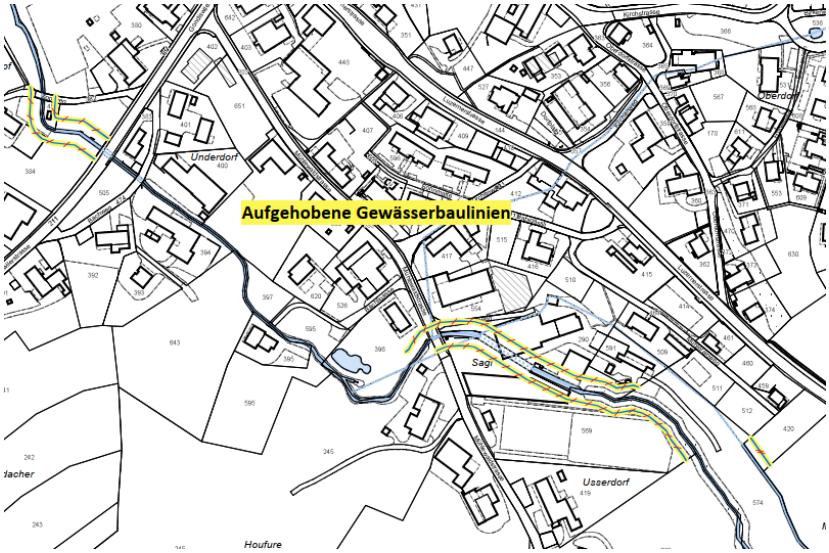
5.5 Umgang mit bestehenden Planungsinhalten zur GewR-Sicherung

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 wurden im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision von 2012 zwecks Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen festgelegt. Während der letzten Ortsplanungsrevision von 2012 wurde die GSchV revidiert, damit haben sich während dem Verfahren die gesetzlichen Rahmenbedingungen geändert. Der Regierungsrat hat denn auch in seiner Genehmigung der Ortsplanungsrevision von 2012 festgehalten, dass die GewR-Festlegung gemäss neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen noch pendent ist.

Die bestehenden Gewässerbaulinien werden durch die neuen Grünzonen Gewässerraum abgelöst. Die Abstände der Baulinien Gewässer wurden im Bereich der Sagi entlang des Fischbachs / Mühlebachs nicht übernommen, da die erforderliche GewR-Breite dort kleiner ist. Entlang des Fischbachs / Mühlebachs, wurden die Abstände der Baulinien Gewässer nicht übernommen und der GewR auf die Breite von 12 m reduziert vgl. Kapitel 5.3.5. Im Bereich Zopf wurde der GewR entsprechend den bereits bisher geltenden Gewässerbaulinien im Abstand von 16 m festgelegt.

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 zwecks Gewässerraumsicherung 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 GewR wurde unabhängig von einer Überschneidung mit den Naturschutzzonen ausgeschieden; diese dienen zum Teil bereits der Sicherung des Gewässerraums. Mit der GewR-Festlegung bleibt der Schutz der Gewässer auch nach einer allfälligen Anpassung der Naturschutzzonen gewährleistet. Der GewR wurde in Naturschutzzonen gemäss den Berechnungen der theoretischen GewR-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 GewR 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 neu festgelegten Gewässerraum angepasst.

5.6 Ergebnisse

Das Ergebnis der GewR-Festlegung sind im Teilzonenplan „Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet“ im Massstab 1:1‘000 und „Zonenplan“ im Massstab 1:5‘000, jeweils mit generalisierten GewR und Vermassungen. In diesen Plänen und im Zonenplan Siedlung werden die GewR als überlagernde „Grünzone Gewässerraum“ (GG) bzw. „Freihaltezone Gewässer“ ergänzt.

Vermasst wurde pro zweckmässigen Abschnitt je nach lokaler Situation die Gesamtbreiten des GewR oder die Abstände zwischen GewR-Grenzen und AV-Daten. Bei Abschnitten mit häufig wechselnden GewR-Geometrien wurde aus Gründen der Einfachheit und Übersichtlichkeit nur an ausgewählten Stellen eine Vermassung gesetzt. Die Massangaben haben orientierenden Charakter. Massgebend ist die Definition der Zonengrenze im rechtsverbindlichen Plan.

Teilzonenplan „Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet“

Bezüglich BZR-Änderungen siehe Kap. 7.12.

6 ALLGMEINE 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.

Die GewR-Festlegung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Die natürlichen Gegebenheiten und die Lebensgrundlage Wasser werden bei raumwirksamen Tätigkeiten stärker berücksichtigt.
- Bachufer werden freigehalten und der öffentliche Zugang sowie die Begehung wird erleichtert.
- Der GewR als wichtige Grün- und Freiflächen ausserhalb der Siedlungen werden gesichert. Dies erhöht die Siedlungs- und Landschaftsqualität.

6.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

Siehe Kapitel 2.1.
Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

6.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

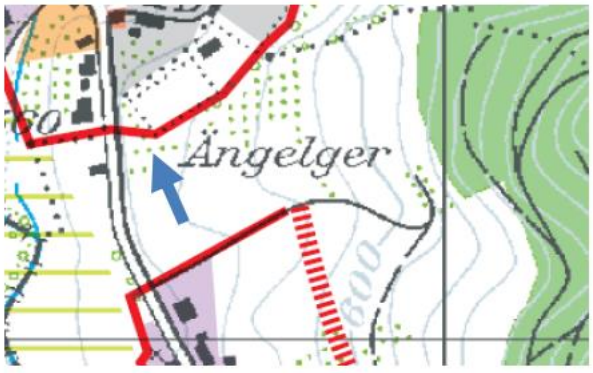
Der Kantonale Richtplan (KRP) 2009 und der teilrevidierte KRP 2015 enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) Willisau - Wiggertal vom 28. September 2007 enthält neben den regionalen Siedlungsbegrenzungen, welche im folgenden Unterkapitel thematisiert werden, keine weiteren Festlegungen, die gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

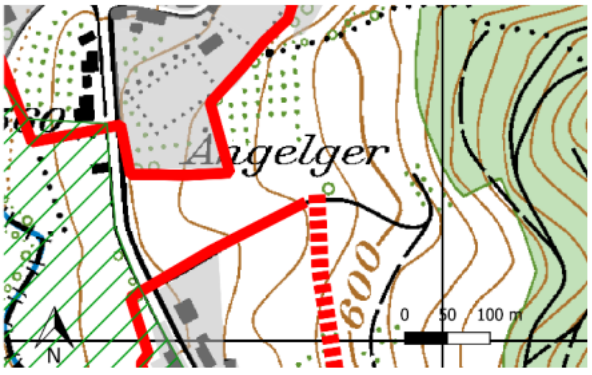
6.3.1 Regionale Siedlungsbegrenzungen

Die Einzonung Hiltbrunnen in die Sport- und Freizeitzone sowie die Einzonung Lindacher in die Arbeitszone überschreiten die Siedlungsgrenzen „hart“ im Regionalen Entwicklungsplans (REP) Willisau-Wiggertal. Das Gesuch der Gemeinde Grossdietwil zur Anpassung der regionalen Siedlungsgrenzen «hart» in den Gebieten Hiltbrunnen und Lindacher wurde von der Region Luzern West grundsätzlich positiv beurteilt. Die Region Luzern West hat daraufhin eine Änderung der Siedlungsgrenzen erarbeitet und am 12. Mai 2020 beim BUWD zur Vorprüfung eingereicht.

Gemäss Planungsbericht für die kantonale Vorprüfung vom 5. Mai 2020 zur Anpassung der regionalen Siedlungsgrenzen beurteilt die Region Luzern West die Einzonungsvorhaben aus regionaler Sicht als Chance für die Weiterentwicklung der Gemeinde Grossdietwil. Die Erweiterung der Sportanlagen entspreche einem gesellschaftlichen Bedürfnis und ermögliche in ländlichen Gebieten Sport- und Freizeitanlagen, welche den heutigen Anforderungen entsprechen. Die Region Luzern West setzt sich zudem für die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der in der Region ansässigen Firmen ein. Die Andermatt BioControl AG ist ein Unternehmen von grosser Bedeutung und übernimmt Botschafterfunktion für den ländlichen Raum des Kantons Luzern. Die massvolle Weiterentwicklung der Firma am heutigen Standort sei ein zentrales Interesse der Region Luzern West. Sollte künftig eine zusätzliche Betriebserweiterung der Andermatt BioControl AG not-

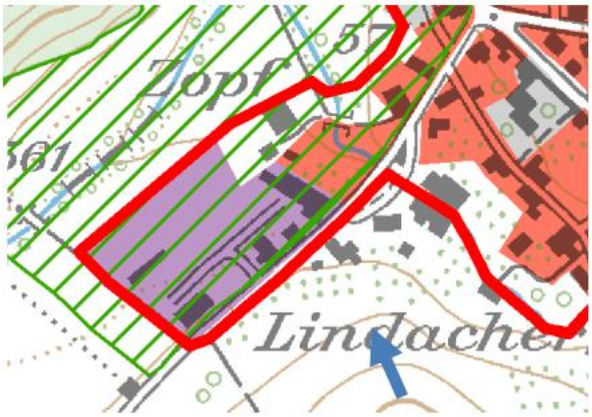


Ausschnitt bestehende Siedlungsgrenzen Hiltbrunnen, REP Willisau-Wiggertal

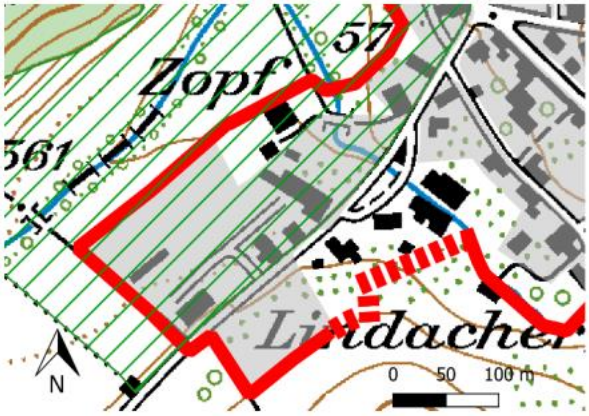


Entwurf neue Siedlungsgrenzen Hiltbrunnen, REP Willisau-Wiggertal, der Region Luzern West für die kantonale Vorprüfung (Stand: 5.5.2020)

wendig werden, wäre aus Sicht der Region Luzern West eine Entwicklung Richtung Dorf zweckmässig und passt deshalb die bestehenden Siedlungsgrenzen gegen das Dorf hin an. Die Siedlungsgrenze wird verschoben und in eine «flexible» umgewandelt. An der Delegiertenversammlung der Region Luzern West vom 23. November 2021 wurde die Anpassung beschlossen.



Ausschnitt bestehende Siedlungsgrenzen Lindacher, REP Willisau-Wiggertal



Entwurf neue Siedlungsgrenzen Lindacher, REP Willisau-Wiggertal, der Region Luzern West für die Vorprüfung (Stand: 5.5.2020)

6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Auswertung des LUBAT 2019 zeigt, dass vereinzelt Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind. Im Zonenplanentwurf gibt es total ca. 2.7 ha unüberbaute Bauzonen. Davon liegen 1.1 ha in Wohnzonen, 0.9 ha in der Dorfzone, 0.1 ha in der Mischzone und 0.6 ha in der Arbeitszone.

7 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

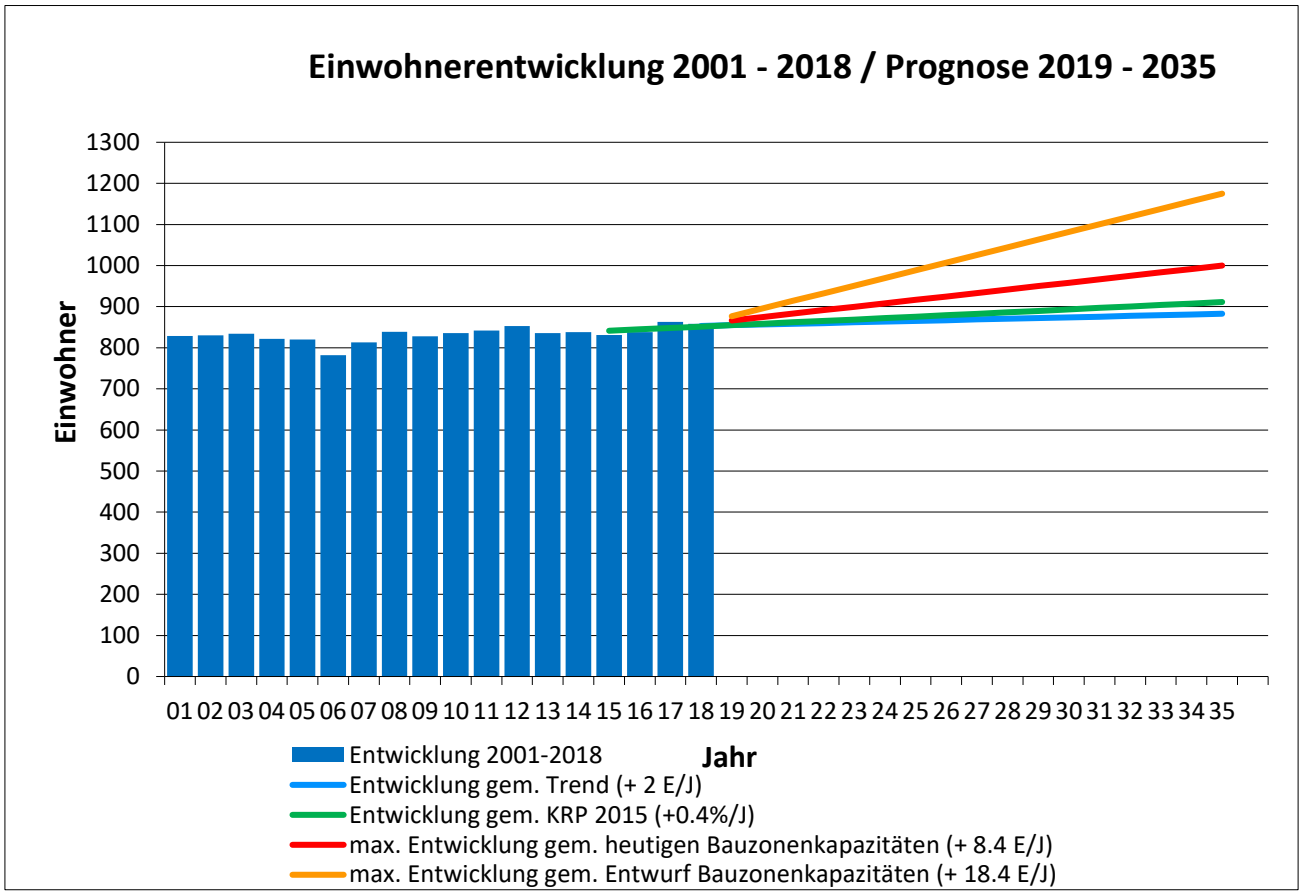
7.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

In den Jahren 2003 bis 2018 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 2 Einwohner bzw. knapp + 0.27 %. Per Ende 2018 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.

Die blaue Linie stellt die Fortschreibung des Trends der letzten Jahre dar. Zwischen 2003 und 2018 wuchs die Einwohnerzahl um durchschnittlich +2 Einwohner/ Jahr (oder + 0.2%) pro Jahr, dargestellt durch die blauen Balken. Hält dieser Trend der letzten Jahre an, würde die Gemeinde im Jahr 2035 knapp 900 Einwohner erreichen.



Die grüne Linie stellt das prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss kantonalem Richtplan Luzern (KRP LU) 2015 dar, welches massgebend für die Beurteilung von Neueinzonungen ist und in einer kantonalen Gesamtbetrachtung festgelegt wurde. Für die Gemeinde liegt die Wachstumsprognose bei +0.4 % pro Jahr; ausgehend vom Bevölkerungsstand von Ende 2014 ergibt das ein Potenzial von knapp 900 Einwohner im Jahr 2035. Eine Bevölkerungsentwicklung über den errechneten Wachstumswert ist innerhalb der bestehenden Bauzonen mittels Um- und Aufzonungen möglich.

Auf die rote und orange Linie bzgl. der Bauzonenkapazität wird im folgenden Kapitel eingegangen.

7.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die Bauzonenkapazität zeigt auf, wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum, welches die Nutzungsmasse zulassen, realisiert wird. Mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wird diese Kapazität berechnet und von der Dienststelle rawi geprüft. Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Dienststelle rawi erfolgte im Oktober 2019.

Gemäss bereinigtem LUBAT 2019 bieten die bestehenden Bauzonen theoretisch Platz für 1‘000 Einwohner, vgl. rote Linie im vorhergehenden Diagramm. Es besteht also im Vergleich zu Ende Jahr 2018 eine zusätzliche Kapazität von ca. 150 Einwohnern.

Mit dem Zonenplan-Entwurf gemäss vorliegender Gesamtrevision der Ortsplanung, ist theoretisch ein maximales Wachstum von rund 325 Einwohner möglich, vgl. orange Linie. Die Bauzonenkapazität des Zonenplans beträgt dadurch rund 1’175 Einwohner. Im Vergleich zu den Bauzonenkapazitäten des bestehenden

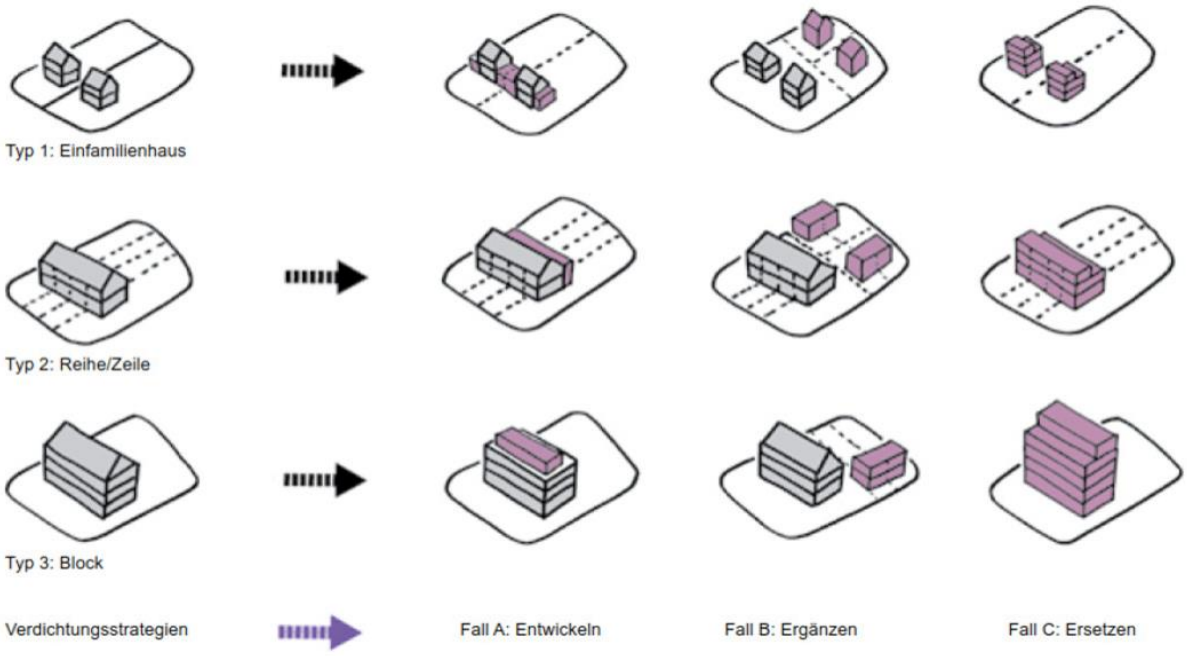
Zonenplans bedeutet dies eine Erhöhung um 175 Einwohner. Die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs steigt vom genehmigten Zonenplan mit einem jährlichen Einwohner-Wachstumspotenzial von 1.0 % auf 2.1 % an.

Die effektive Dichte, also der Bauzonenbedarf pro Einwohner liegt bei 270 m^2. Bei voller Ausnutzung des bestehenden Zonenplans wird dieser auf 205 m^2/E geschätzt. Mit dem Zonenplanentwurf reduziert sich die Schätzung des Dichtewerts auf 155 m^2/E bei voller Ausnutzung des Zonenplans. Die Schätzungen der Dichtewerte sind massgebend für die Beurteilung der Anforderung des KRP 2015. Der Dichtewert muss nach der Gesamtrevision der Ortsplanung unter dem massgebenden Median für L3-Gemeinden gemäss KRP 2015 liegen. Der Median für L3-Gemeinden ist 240 m^2/E. Mit dem neuen Zonenplanentwurf wird die Vorgabe also eingehalten und der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner sinkt mit der Gesamtrevision.

Gemäss Auskunft der Dienststelle rawi (Mail vom 8. November 2021) ist das LUBAT nach der kantonalen Vorprüfung nicht zu aktualisieren, auch wenn Änderungen im Zonenplan (Arbeitszone, Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Arbeits- und Wohnzone Sandgruben) vorgenommen werden.

7.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen räumlichen Entwicklung dar. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen führt zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Verminderung der Zersiedlung und den Erhalt der Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Weitere Vorteile sind die Belebung des Dorfkerns, die Aufwertung der ortsbaulichen Qualitäten, die positive Umweltbilanz, die verbesserte Infrastrukturnutzung und die positiven Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. Folgende Abbildung veranschaulicht verschiedene Verdichtungsstrategien an diversen Bautypologien.



Bautypologien und Verdichtungsstrategien (Panorama AG), angepasst K+P

Im SLB-Plan werden verschiedene Aspekte der Siedlungsentwicklung nach innen thematisiert. Es werden an geeigneten Standorten für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen (dunkelrot schraffiert) Verdich-

tungs-Anreize gesetzt indem Teilen dieser Gebiete leicht höhere Nutzungsmasse zugewiesen werden als dies das bisherige Zonenkonzept zulässt.

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. X BZR durch einen ÜZ-Bonus für den Bau einer Kleinwohnung in den weniger dichten 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 zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen

In den folgenden Abschnitten wird der Bedarf der Einzonungsflächen, vgl. Kapitel 3.5.4, begründet.

7.5.1 Hiltbrunnen: Zone für Sport- und Freizeitanlagen (keine Einzonung)

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen an der Grenze zu Altbüron sollte ursprünglich erweitert werden. An der Gemeindegrenze besteht mit den bestehenden Sport- und Freizeitanlagen Hiltbrunnen ein regionales Angebot an Räumlichkeiten und Anlagen, welches grosse Bedeutung für die kommunalen und überkommunalen Sport- und Kulturvereine hat. Das Interesse an der Nutzung steigt und die Anlagen gewinnen an Bedeutung für die beiden Gemeinden und aber auch für die Region.

Der bestehende Fussballplatz auf der Seite der Gemeinde Grossdietwil muss in absehbarer Zeit saniert und entsprechend den heutigen Normen vergrössert werden. Dies benötigt zusätzliche Flächen, welche auf der Seite der Gemeinde Altbüron nicht zur Verfügung stehen. Der Gemeinderat Grossdietwil möchte im Hinblick auf die Sanierung des Fussballplatzes und den grundsätzlich erwarteten grösseren Bedarf an Sport- und Freizeitflächen Handlungsspielraum schaffen. Mit der Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen würde der Gemeinderat die Möglichkeit erhalten, bei der Weiterentwicklung des überkommunalen Sport- und Freizeitzentrums mitzuarbeiten und mitzugestalten.

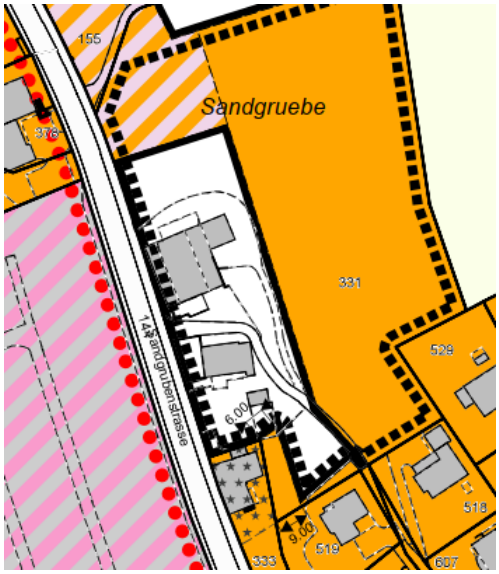
Die Gemeinde Grossdietwil steht betreffend gemeinsame Planung auf dem Areal Hiltbrunnen mit der Gemeinde Altbüron im Kontakt.

Gemäss Aussagen im Vorprüfungsbericht widerspricht eine Einzonung auf «Vorrat» den übergeordneten rechtlichen Vorgaben. Zudem hat die Inanspruchnahme von FFF unter Prüfung von Alternativstandorten zu erfolgen und ist, sofern die öffentlichen Interessen die Beanspruchung von FFF überwiegen, auf das Notwendigste zu beschränken. Die Gemeinde hat den konkreten Erweiterungsbedarf bzw. die Nutzungsabsichten zu eruieren und aufzuzeigen. Zudem wird auf die Themen Luftreinhaltung (benachbarter Betrieb) und Fledermausschutz verwiesen. Eine Einzonung kann zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Eine abschliessende Prüfung kann erst nach Vorliegen der genannten Nachweise vorgenommen werden.

Die OPK und der Gemeinderat haben entschieden, dass die Einzonung nicht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen wird. Aktuell ist zu wenig Bedarf und Druck für zusätzliche Sport- und Freizeitanlagen vorhanden. Sobald die Ideen und Absichten sowie der Bedarf konkreter werden, kann das Anliegen weiterverfolgt werden.

7.5.2 Sandgruben: Arbeits- und Wohnzone (keine Einzonung)

Zu Beginn der Gesamtrevision war vorgesehen die Teilfläche des Grundstückes Nr. 331 mit einer Grösse von ca. 3‘700 m^2, welche im bestehenden Zonenplan, als Reservezone ausgeschieden ist, in die Arbeits- und Wohnzone einzuzonen. Die Fläche ist Teil strategischer Überlegungen der letzten Ortsplanungsrevision, in welcher oberhalb der betroffenen Fläche Wohnzone eingezont und im Rahmen eines Gestaltungsplans aktuell überbaut wird. Mit der Einzonung der Restfläche würde die Siedlungslücke zur Strasse hin geschlossen. Das Grundstück ist zudem bereits teilweise bebaut. Mit der Einzonung und der Umzonung der angrenzenden Flächen in die Arbeits- und Wohnzone sowie der Erweiterung der Gestaltungsplanpflicht würde eine siedlungsgerechte Nutzung ermöglicht.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Gemäss Vorprüfungsbericht würde eine Einzonung aus raumplanerischer Sicht begrüsst. Es werden jedoch Aussagen zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb und dessen Bedarf an landwirtschaftlichen Gebäuden verlangt. Der Abbruch heutiger Gebäude dürfe nicht zum Neubau landwirtschaftlicher Gebäude führen. Daraufhin wurde nochmals das Gespräch mit den Grundeigentümern gesucht. Die Einzonung im Gebiet Sandgrube wird zurückgestellt, bis die Zukunft des Landwirtschaftsbetriebs absehbar ist und konkreter Bedarf für eine andere Bebauung der Fläche besteht.

7.5.3 Lindacher: Arbeitszone

Gemäss KRP 2015 können Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen. Die bestehenden Betriebe der Andermatt Gruppe, welche eine wesentliche Bedeutung für den Kanton Luzern haben, sowie die Knupp Bau AG, bekunden Erweiterungsbedarf.

Die aktuelle Einzonungsfläche ist das Ergebnis umfangreicher Abklärungen der OPK und des Gemeinderats, im Rahmen derer auch die angrenzenden Flächen geprüft wurden. Die nun vorliegende Variante wurde aufgrund der Ergebnisse von Grundeigentümergesprächen und weiterer Rahmenbedingungen als zweckmässigste Lösung für die Erweiterung der beiden Betriebe gewählt.

Um die strategischen Überlegungen darzulegen, wurde ein umfangreiches Bebauungskonzept für die Fläche ausgearbeitet, vgl. Beilage. Im Bebauungskonzept werden die Strategie der Gemeinde zur Arbeitszone, die Bedarfsnachweise der beiden Betriebe und etliche Vorabklärungen sowie gestalterische Konzeptentwürfe für die Einzonungsfläche dokumentiert.

Neben einer inneren Verdichtung in der bestehenden Arbeitszone im Besitz der Andermatt Gruppe mittels geplanter Bauten, wird auch der Bedarf nach weiteren Flächen aufgezeigt. Die Andermatt Gruppe hat als Arbeitgeber in der Region eine wesentliche Bedeutung und ist aufgrund ihrer internationalen Tätigkeit ein Aushängeschild für die Region. Die Region Luzern West hebt in ihrem Planungsbericht zur Anpassung der regionalen Siedlungsgrenzen die Wichtigkeit des Betriebs für die Region hervor.

Ausschnitt Bebauungsplan zum Bebauungskonzept

7.5.4 Pfrundscheune: Zone für öffentliche Zwecke

Die Teilfläche des Grundstückes Nr. 336, welches an drei Seiten an die Bauzone grenzt, rund um die erhaltenswerte Pfrundscheune, wird in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont. Die Fläche soll gemäss der Strategie des Siedlungsleitbilds als öffentlicher und zentraler Spiel- und Begegnungsplatz gestaltet und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Die Absicht zur Erstellung eines zentralen Spiel- und Begegnungsplatzes für die Gemeinde wurde bereits im Siedlungsleitbild von 2018 bekundet. Entgegen des Standorts beim Fussballplatz Ausserdorf, wie im Siedlungsleitbild beschrieben, hat sich die OPK gemeinsam mit dem Gemeinderat für einen zentraleren Standort bei der Kirche entschieden. Dieser Standort ist sowohl von den Quartieren im Oberdorf wie auch dem Ortskern gut erreichbar. Der Gemeinderat will innerhalb der nächsten 5 Jahre auf dieser Fläche einen Spiel- und Begegnungsplatz realisieren.

7.5.5 Anforderungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des KRP 2015

Folgende Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015 werden für die Erweiterungen der Arbeitszone und der Zone für öffentliche Zwecke erfüllt:

- Die Einzonung liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und übersteigt 4% der Bauzonenflächen per Ende 2014 nicht. (1)
- Die Nachweise zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe S1-5 liegen vor (siehe Kap. 7.3). (2)
- Für das Bauvorhaben sind keine geeigneten Reserven an zentraler Lage in der Bauzone vorhanden. (3)
- Es besteht Bedarf für die Flächen. Der Bedarf ist gemäss den Entwicklungsprioritäten und den Wachstumswerten für Neueinzonungen (R1-5) nachgewiesen (siehe Kap. 7.3) (4)

- Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner reduziert sich mit der Gesamtrevision trotz der Einzonungen (siehe Kap. 7.3 und LUBAT-Berechnung). (5)
- Die Bauzonenerweiterung ist überkommunal abgestimmt. Auch die Region Luzern West hat ein Interesse, dass die Andermatt Gruppe sich in Grossdietwil weiterentwickeln kann. Am Regionalen Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal wurden daher auch Anpassungen an den regionalen Siedlungsgrenzen vorgenommen. (6)
- Die ÖV-Angebotsstufe 2 wird erreicht. (7)
- Die Bauzonenerweiterung entspricht im Fall der Pfrundscheune dem kommunalen Siedlungsleitbild; betreffend Erweiterung der Arbeitszone war diese Richtung Längmatt vorgesehen. Aufgrund der Gefahrenzonen des Schiesstandes kommt dies jedoch nicht in Frage. (8)
- Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell möglich. (9)
- Mit den betroffenen Grundeigentümern wurden entsprechende Vereinbarungen eingehandelt. Es ist gewährleistet, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird. (10)
- Die Einzonungsfläche beträgt im Fall der Pfrundscheune weniger als 1 ha. Für die Erweiterung der Arbeitszone Lindacher wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet (11).
- Es werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, diese werden kompensiert (12).
- Die Vergrösserung der Arbeitszone geschieht in Zusammenhang mit dem Bedarf bestehender Betriebe (15).

7.6 Verfügbarkeit der Bauzonen

Die Verfügbarkeit der einzuzonenden Flächen ist gegeben. Dies dokumentieren die Protokolle der Besprechungen mit den jeweiligen Grundeigentümern und Betrieben. Zudem soll mit den Grundeigentümern bzw. den Betrieben vor der öffentlichen Auflage eine Vereinbarung zur Überbauung bzw. Veräusserung der Fläche innert nützlicher Frist abgeschlossen werden.

7.7 Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Grossdietwil ist als Kompensationsgemeinde eingestuft. Das heisst, Einzonungen an raumplanerisch zweckmässigen Lagen sind grundsätzlich möglich, sofern diese durch mindestens flächengleiche Auszonungen kompensiert werden.

Die Einzonungen in die Zone für öffentliche Zwecke bei der Pfrundscheune bedarf keiner kompensatorischen Auszonung, da es sich nicht um Zonen für Wohn-, Misch- oder Arbeitsplatznutzungen handelt.

Die Teilfläche des Grundstückes Nr. 610 in der Wohnzone (W2), welches nördlich der Zufahrtsstrasse liegt, wird ausgezont. Dies betrifft eine Fläche von rund 270 m^2, die nicht überbaut ist und somit als Kompensationsfläche angerechnet werden kann.

Die Arbeitszonen in der Gemeinde Grossdietwil sind gut ausgenutzt, Reserven bestehen lediglich auf dem Areal der Andermatt Gruppe. Aktuell wird auf diesen Flächen gebaut, bzw. diese Flächen sind Teil der zukünftigen Erweiterungspläne des Betriebs. Die innere Verdichtung der bestehenden Flächen wird denn auch im Bebauungskonzept Arbeitszone Lindacher thematisiert. Es bestehen keine Arbeitszonen in der Gemeinde, welche sich für eine Auszonung eignen. Bei der Andermatt Gruppe und der Kupp Bau AG handelt es sich um bestehende Betriebe, welche Bedarf zur Erweiterung haben.

Mit den Einzonungen werden keine zusätzlichen Einwohnerkapazitäten geschaffen, da es sich um Zonen ohne Einwohnerkapazität handelt.

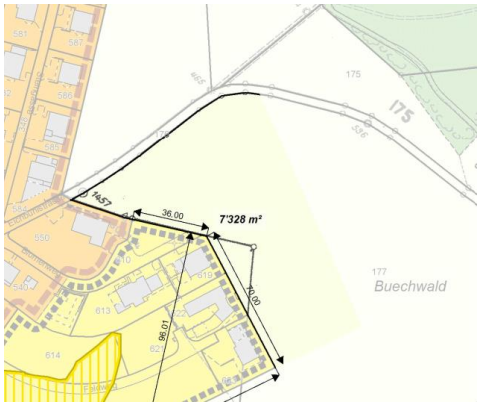
7.8 Kompensation Fruchtfolgeflächen

Im Rahmen der Abklärungen bezüglich Einzonungsflächen hat der Gemeinderat die Erhebung der Fruchtfolgeflächen beauftragt. Im Bericht der Vogt Planer vom 5. März 2020 werden die Abklärungen dokumentiert, vgl. Beilage. Darin wird festgehalten, dass von den insgesamt 1.7 ha, welche von den ursprünglich in Betracht gezogenen Einzonungen betroffen waren, 1.39 ha die Qualitätskriterien für Fruchtfolgeflächen erfüllen. Diese Fläche ist gemäss dem Bericht mit folgenden Massnahmen zu kompensieren: Verzicht auf die geplante Einzonung, Rückzonung von nicht überbautem Land mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen und/oder Terrainveränderung zum Zweck der Bodenverbesserung.

Nach der kantonalen Vorprüfung haben der Gemeinderat und die OPK einzelne Einzonungen zurückgestellt. Folgende Einzonungen werden im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommen und sind betreffend Fruchtfolgeflächen zu behandeln:

- Einzonung in die Arbeitszone «Lindacher»
  Gemäss Bericht vom 5. März 2020 weist eine Fläche von 8'702 m^2 von der insgesamt vorgesehenen Einzonungsfläche von 9'251 m^2 Fruchtfolgeflächenqualität auf und ist zu kompensieren.
- Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke «Pfrundscheune»:
  Die Einzonungsfläche ist grösstenteils bebaut und weist keine Fruchtfolgeflächenqualität auf, vgl. Gutachten in der Beilage.

Das Gebiet Buechwald wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision aufgrund fehlenden Bedarfs und der neuen strategischen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung von der Reservezone in die Landwirtschaftszone umgezont, vgl. Planausschnitt. Diese Fläche im Buechwald ist auf der der kantonalen Karte der Fruchtfolgeflächen nicht berücksichtigt, vgl. Planausschnitt. Im Sinne einer zeitversetzen Auszonung von Land mit Fruchtfolgequalität wird diese Fläche zur Kompensation herangezogen. Im Vorprüfungsbericht wird diese Kompensation jedoch nicht anerkannt. Sie kann nicht geltend gemacht werden.



Ausschnitt Änderung Zonenplan Siedlung der letzten Teilrevision der OP von 2012

Ausschnitt Karte Fruchtfolgeflächen (geoportal.lu.ch; 10.06.2020)

Mit der Betriebsgemeinschaft Brämmatt, 6212 St. Erhard, besteht eine Vereinbarung über die Kompensation von Fruchtfolgeflächen, vgl. Beilage. Darin wird festgehalten, dass die Fläche von 8’702 m^2 auf den

Grundstücken Nr. 412 und 423, GB Knutwil, als anrechenbare Fläche neu geschaffener Fruchtfolgeflächen für die Erweiterung der Arbeitszone zur Verfügung stehen. In der Vereinbarung wird neben den Kosten auch das weitere Vorgehen definiert.

Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG betreffend Erhaltung des Kulturlandes und Fruchtfolgeflächen erläutert.

- Mit den vorgesehenen Änderungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten:
  Mit der vorliegenden Einzonung in die Arbeitszone werden räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung der Wirtschaft in der Gemeinde Grossdietwil geschaffen. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c RPG wird damit das soziale und wirtschaftliche Leben sowie eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und Wirtschaft gefördert. Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben, insbesondere der Andermatt Gruppe, ist auch im Siedlungsleitbild vom 20. Juni 2018 festgehalten. Durch die Einzonung wird das Arbeitsgebiet, welches mit öV erschlossen ist, entsprechend dem Bedarf ansässiger Betriebe weiterentwickelt. Das Arbeitsgebiet liegt nahe beim Ort, grenzt jedoch nicht unmittelbar an das Hauptsiedlungsgebiet, wodurch die Wohngebiete von Emissionen ausreichend geschützt sind. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Grossdietwil eine L3-Gemeinde. In dieser Gemeindekategorie liegt ein Handlungsschwerpunkt auf der Konzentration auf die kommunale Arbeitsplatznachfrage. Bei den Betrieben handelt es sich um bestehende und einheimische Betriebe, welche sich seit einigen Jahrzehnten in der Gemeinde befinden.
  Bei der Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke (Pfrundscheune) ist die Realisierung eines Spiel- und Begegnungsplatzes, allenfalls mit Nutzung der erhaltenswerten Pfrundscheune vorgesehen. In der Gemeinde besteht ein Bedürfnis nach einer solchen Nutzung an zentraler Lage. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c RPG wird damit das soziale und kulturelle Leben gefördert. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen werden kompensiert.

- Die neu beanspruchten Flächen werden auf das Notwendige beschränkt und mit den geplanten Bauten und Verkehrsflächen optimal ausgenutzt, vgl. dazu das Bebauungskonzept zur Arbeitszone in der Beilage. Im Bebauungskonzept wird auch aufgezeigt, wie die Flächen der benachbarten bestehenden Arbeitszone genutzt werden.

- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; die Einzonung grenzt an die bestehende Bauzone. Im Falle der Pfrundscheune ist die Fläche bereits teilweise bebaut.

- Die Gemeinde hat ein grosses Interesse daran, dass sich die bestehenden Betriebe in der Gemeinde entwickeln können. Die aktuellen Arbeitszonen werden genutzt. Die Betriebe stellen einen bedeutenden Bestandteil der Wirtschaft dar und bieten wichtige Arbeits- und Ausbildungsplätze für die Bevölkerung im Luzerner Hinterland. Insbesondere die Andermatt Gruppe hat internationale Bedeutung. Mit den Anpassungen an der Arbeitszone wird ein kompaktes Arbeitsgebiet geschaffen, welches den Entwicklungsabsichten der Betriebe Rechnung trägt. Mit dem Boden wird haushälterisch umgegangen. Gemäss Art. 7 Abs. 6 BZR-Entwurf sind die Bauten in der Arbeitszone besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern: Es sollen einfache und ruhig wirkende Baukuben erstellt werden; die Fassaden sollen durch einfache Formen und Elemente gegliedert und aufgelockert werden; es dürfen keine reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne verwendet werden. Gemäss Art. 32 BZR-Entwurf sind bei exponierten Zonenrandbereichen Randbepflanzungen zu schaffen. Dies ist im Bebauungskonzept auch

so vorgesehen.
Die Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke bei der Pfrundscheune entspricht dem Anliegen der Gemeinde, einen zentralen Spiel- und Begegnungsplatz realisieren zu können. Das Anliegen wurde bereits bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes erkannt und festgehalten.

- Sämtliche Flächen in den Arbeitszonen der Gemeinde werden von bestehenden Betrieben genutzt. Die vorhandenen Reserven in der bestehenden Arbeitszone Stahlermatte werden im Bebauungskonzept zur Arbeitszone Stahlermatte / Lindacher berücksichtigt und eine Überbauung bzw. effiziente Nutzung derer ist vorgesehen. In der Gemeinde bestehen keine grösseren Flächen in der Bauzone an zentraler Lage, welche sich für die Realisierung eines Spiel- und Begegnungsplatzes eignen.
- Die Einzonungsfläche für die Arbeitszone wird landwirtschaftlich genutzt und weist gemäss Gutachten von Vogt Planer datiert vom 24. November 2021 grösstenteils die Qualität von Fruchtfolgeflächen auf. Die Einzonungsfläche bei der Pfrundscheune weist keine Fruchtfolgeflächenqualität auf. Mit der Betriebsgemeinschaft Brämmatt, 6212 St. Erhard, besteht eine Vereinbarung über die Kompensation von Fruchtfolgeflächen, vgl. Beilage

7.9 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan, welcher am 26. Januar 2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 24. April 2012 vom Regierungsrat genehmigt wurde, ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft worden. Abgesehen von den nachfolgend beschriebenen Anpassungen wird er als weiterhin zweckmässig beurteilt.

Betreffend **Erschliessung des Grundstücks Nr. 630** wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Erschliessungsrichtplan um ein weiteres Massnahmenblatt im Gebiet Feld Oberdorf ergänzt. Der Vorprüfungsbericht ist am 23. Juli 2020 eingetroffen und mit Ergänzung zum Vorprüfungsbericht vom 19. Oktober 2020 wurde dieser präzisiert. Die Ergänzung des Erschliessungsrichtplans bedarf nicht der Genehmigung des Regierungsrats, daher müsse dieser hinsichtlich Zweck- und Rechtmässigkeit nicht geprüft werden. Es stehe dem Gemeinderat frei die entsprechende Anpassung im Erschliessungsrichtplan unabhängig von einer Umzonung in die Wohnzone vorzunehmen. Die öffentliche Auflage fand vom 23. November bis 23. Dezember 2020 statt. Der Gemeinderat hat die Ergänzung des Erschliessungsrichtplans betreffend Grundstück Nr. 630 am 13. Januar 2021 beschlossen.

Für das Gebiet Stalermatte (Erschliessungsgebiet Nr. 2) wurde am 12. Oktober 2016 vom Gemeinderat ein Erschliessungskonzept genehmigt. Das Erschliessungskonzept ist auf die Bedürfnisse der Andermatt-Gruppe abgestimmt und konkretisiert die Aussagen im Erschliessungsrichtplan von 2012. Gemäss Beschluss des Gemeinderats wird im Rahmen der Gesamtrevision der Plan im Erschliessungsrichtplan an die Linienführung des Erschliessungskonzeptes angepasst. Dies, um die Instrumente aufeinander abzustimmen und die Verbindlichkeit des Erschliessungskonzepts zu erhöhen.

Die Erschliessbarkeit der eingezonten Flächen ist rechtlich, technisch und finanziell möglich. Für die Einzonung der Arbeitszone Lindacher wurde der Erschliessungsrichtplan um ein weiteres Massnahmenblatt ergänzt, vgl. Beilage. Die Ergänzung des Erschliessungsrichtplans um das Massnahmengebiet Lindacher stützt sich auf das Bebauungskonzept Arbeitszone Lindacher.

Änderungen im Zonenplan können Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben. Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) ist nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision auf den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement abzustimmen.

7.10 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Im Verkehrsrichtplan von 2002 werden die notwendigen Verkehrsanlagen für die Erschliessung der Baugebiete aufgezeigt. Im Weiteren werden darin gestalterische Massnahmen, welche die Sicherheit für Fussgänger, Velofahrer und Automobilisten verbessern soll, festgelegt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Massnahmen geprüft und keine Ergänzungen vorgenommen.
Im Zusammenhang mit der Einzonung der Arbeitszone Lindacher wird der Erschliessungsrichtplan um ein Massnahmenblatt ergänzt, vgl. Kapitel 7.9.

Die Einzonungsflächen liegen vollständig bzw. teilweise im Perimeter von Haltestellen mit einem sehr guten Angebot (ÖV-Angebotsstufe Nr. 3). Die Einzonungsflächen, welche aufgrund von Besucher/ Nutzern der Sport- und Freizeitzone bzw. im Zusammenhang mit den Betrieben in der Arbeitszone zu mehr Verkehr führen könnten, liegen direkt an Kantons- bzw. Gemeindestrassen 1. Klasse.

Das bestehende öV-Angebot soll erhalten werden. Allenfalls werden aufgrund Ausbaus des Bahnhofs Zell weitere Buspaare hinzukommen. Die Gemeinde setzt sich in der Region für die Park + Ride Angebote ein.

7.11 Weilerzonen

Keine Bemerkung

7.12 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 hinfällig (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 3.6.3 und Erläuterungen im BZR-Entwurf.
- Naturobjekte: Auf die Naturobjekte wird verzichtet, vgl. Kapitel 3.6.5 und Erläuterungen im BZR-Entwurf.

- Dachgestaltung: In Art. 32 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. 38 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 Kleinwohnungen: In Art. 5 Abs. 3 wird in der Wohnzone B und C beim An- oder Einbau maximal einer Kleinwohnung gewährt. Vgl. 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.
- Dorfzone, Kernzone, Arbeitszone, Zone für öffentliche Zwecke: 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 den entsprechenden Zonen explizit geregelt.

Auf folgende Anhänge des bestehenden BZR wurde im BZR-Entwurf verzichtet, da die Anhänge aufgrund der kantonalen Inventare nicht mehr zweckmässig sind oder die entsprechenden Artikel gestrichen wurden, vgl. auch Erläuterungen bei den entsprechenden BZR-Artikeln:

- Inventar der Kulturobjekte
- Archäologische Fundstellen
- Liste der geschützten Naturobjekte
- Geotopschutz

8 WEITERE THEMEN

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit

Keine Bemerkung

8.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Der Artikel bezüglich Immissionsschutzes (bisher Art. 25, neu Art. 33 BZR) wird aus dem BZR 2012 übernommen.

Aufgrund des Antrags im Vorprüfungsbericht wurde in den Bestimmungen zur Kern- und Dorfzone im BZR ergänzt, dass bei der Erstellung reiner Wohnbauten ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen ist.

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

Bereits in der letzten Ortsplanungsrevision von 2012 wurde die Gefahrenkarte mit dem Gefahrenhinweis-modell gemäss kantonaler Wegleitung umgesetzt.

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. 3.6.4. Gemäss Muster-BZR wurde der Art. zur Geotopschutz- in die Landschaftschutzzone überführt. Die Geometrien der Geotopobjekte, bzw. der Landschaftsschutzzone wurden an die aktuellen Datensätze des Kantons angepasst.

Die Einzonung Lindacher liegen ausserhalb des Perimeters der Schutzverordnung zum Schutz der Wässer-matten entlang der Rot, welche bereits im Zusammenhang der letzten Teilrevision auf die Flucht der beste-henden Arbeitszonen angepasst wurde.

8.11 Denkmalschutzobjekte / Archäologie

In Art. 25 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

Die geplanten Einzonungen haben, abgesehen von der Reduktion der Fruchtfolgeflächen, grösstenteils keine Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen.

8.14 Landumlegungen

Keine Bemerkung

8.15 Mehrwertausgleich

Seit 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50‘000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG). Gemeinwesen sind von der Abgabe befreit. Die Einzonungen betreffend Zone für Sport- und Freizeitanlagen Hiltbrunnen sowie Zone für öffentliche Zwecke bei der Pfrundscheune sind daher nicht mehrwertabgabepflichtig.

Die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe wurde mit den Grundeigentümern der Einzonungsflächen Lindacher thematisiert. Dies dokumentieren die Protokolle der entsprechenden Besprechungen. Die Höhe der Mehrwertabgaben wird im weiteren Verfahren von einem für Schätzungen spezialisiertes Büro ermittelt und verbindlich in Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern festgehalten.