

Gemeinde Udligenswil

Planungsbericht zur Entwicklung Udligenswil Mitte

- Teilrevision Mitte der Ortsplanung
- Bebauungsplan Mitte

Vom Gemeinderat verabschiedet am 19. Juni 2018 zuhanden der öffentlichen Auflage



Richtprojekt Udligenswil Mitte

Verfasser:
Hansueli Remund
Raumplanung GMBH

Dost Architektur GmbH
Stadtentwicklung

Bösch
Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Stand des Verfahrens	5
1.2	Koordination Teilrevision Gehriallmend und Udligenswil Mitte	5
1.3	Koordination zur Gesamtrevision der Ortsplanung	5
2	Anlass, Gegenstand und Zielsetzungen	5
2.1	Planungs- und Betrachtungsperimeter	6
2.2	Anlass: Gestaltungsplanentwurf 2014	7
2.3	Grundsatzentscheid des Gemeinderats März 2015: Gesamtkonzept für Areale 1 - 5	7
2.4	Ertweiterung Areal 6, Reduktion Kernzone	7
2.5	Erweiterung südlich der Unterdorfstrasse	8
2.6	Ziele zur Entwicklung Udligenswil Mitte	8
3	Begleitetes Konzeptverfahren, Richtprojekt Mitte	9
3.1	Planungsperimeter	9
3.2	Richtprojekt Mitte	9
4	Wahl der Planungsinstrumente	11
5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	11
5.2	Anregungen aus der Bevölkerung /Mitwirkung	11
5.3	Wie weit werden kantonale oder regionale Entwicklungen berücksichtigt	11
5.4	Bestehende Nutzungsreserven	11
5.5	Kernpunkte gemäss Anhang 1 der Wegleitung zum Ortsplanungsverfahren	11
5.6	Umweltrelevante Vorhaben	12
5.7	Lärmschutz	12
5.7.1	Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen	12
5.8	Waldfeststellungen	13
5.9	Gewässerraum-Freihaltung	13
5.10	Grundwasserschutz	13
5.11	Naturgefahren	13
5.12	NIS-Verordnung	13
5.13	Risikovorsorge	14
5.14	Altlasten	14
5.15	Plan massgebendes Terrain	14
5.16	Landschafts-/Naturschutz, Geotopschutz	14
5.17	Denkmalschutzobjekte, Bauinventare	14
5.18	Energieplanung	15
5.19	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	15
5.20	Landumlegungen	15
5.21	Massgebendes Terrain	15
6	Bebauungsplan (Erläuterungen)	15

6.1	Aufbau des Bebauungsplans	15
6.2	Regelung des zulässigen Bauvolumens	15
6.3	Regelung der Flexibilität für die Bauvolumen	16
6.4	Bedeutung des Richtprojekts	16
6.5	Spezielle Bestimmungen zu den Baubereichen	16
6.6	Parkierung	16
6.7	Veloabstellplätze	17
6.8	Freiraumgestaltung	17
6.9	Entsorgung, Feuerwehr	17
6.10	Lärmschutz	17
7	Teiländerung der Ortsplanung: Udligenswil Mitte	18
7.1	Perimeter	18
7.2	Differenzierung Wohnzone / Mischzone	19
7.3	Aufbau der Zonenordnung	19
7.4	Situation "Engel"	19
7.5	Sicherung des Gewässerraums	20
8	Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	20
8.1	Teilrevision der Ortsplanung	20
8.1.1	Teilzonenplan Teiländerung „Mitte“ 1:2000	20
8.1.2	Zonenplan Dorfkern Teiländerung "Mitte" 1 :2500	21
8.1.3	Bau- und Zonenreglement	21
8.2	Bebauungsplan	22
8.2.1	Situationsplan 1:500	22
8.2.2	Schnittplan 1:500	23
8.2.3	Sonderbauvorschriften	23
8.2.4	Richtprojekt Freiraum	27
8.2.5	Plan Erschliessung und Parkierung (Einstellhalle)	28
8.3	Mehrwertabgabe (MWA)	28
8.4	Naturgefahren	28
9	Anpassungen aufgrund der Anträge im Rahmen des Mitwirkungs-verfahrens	29
9.1	Unterdorfstrasse	29
9.2	Hochwassersituation Würzenbach	29
9.3	Gebäudehöhen	29
9.4	Lärmschutz Gewerbegebäude (Standort von künftigem Baubereich B3)	30
9.5	Bestandesgarantie Gewerbegebäude	30
9.6	Fassadenmaterial	30
9.7	Flexibilität im Erschliessungsbereich B1/B2	30
9.8	Grösse der Balkone	31
10	Änderungsprotokoll zu den verbindlichen Plänen	31
11	Schlussbemerkungen	32
12	Anhang 1: Situationsplan mit Nummerierung der Baubereiche	33

13	Anhang 2: Vergleichswerte Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer	34
14	Anhang 3: Wohnungsspiegel	35
15	Anhang 4: Parkplatz-Nachweis.....	36
16	Anhang 5: Entsorgungsrouten	37

1 Einleitung

1.1 Stand des Verfahrens

Mit Bericht vom 24. August 2016 unterbreiten wir der kant. Dienststelle rawi einen Vorbericht über das Planungsverfahren Udligenswil Mitte. Aufgrund dieses Berichts fand eine Besprechung statt am 7. Sept. 2016 mit Vertretern der Gemeinde, der kant. Dienststelle rawi, der kant. Denkmalpflege, sowie mit dem Planer.

Das Ergebnis dieser Besprechung wurde mit einem Schreiben von Hansueli Remund an die kant. Dienststelle rawi am 17. Okt. 2016 festgehalten.

Mit diesem Schreiben wurde das Planungsverfahren zur Teilrevision Udligenswil Mitte generell festgelegt (siehe Beilage 1).

1.2 Koordination Teilrevision Gehriallmend und Udligenswil Mitte

Das Konzept der Entwicklung Udligenswil Mitte ist stark mit der Verlegung von Werkhof, Ökihof und Feuerwehr in die neu geschaffene Zone Geeri-Allmend verbunden.

Begleitete Konzeptverfahren Udligenswil Mitte

Zwischen Sept. 2015 - Jan. 2016 wurde das Entwicklungskonzept Mitte in einem begleiteten Konzeptverfahren entwickelt.

Umzonung Gehriallmend, Orientierung über das Entwicklungskonzept Mitte

Die Umzonung Gehriallmend wurde am 21. März 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 2. Sept. 2016 vom Regierungsrat genehmigt. Mit dieser Zone für öffentliche Zwecke sagten die Stimmberechtigten von Udligenswil grundsätzlich Ja zur Auslagerung der Gemeindewerke aus der Dorfmitte in die Gehriallmend.

An dieser Versammlung orientierte der Gemeinderat die Bevölkerung auch über das Entwicklungskonzept Mitte und zeigte damit den Stimmberechtigten auf, wie sich die Dorfmitte nach der Auslagerung der Gemeindewerke entwickeln soll.

Erarbeitung der Planungsinstrumente

Zwischen Sept. 2016 - Mai 2017 wurden - in Begleitung der Ortsplanungskommission - die Planungsinstrumente Mitte erarbeitet (Teilzonenplan und Bebauungsplan).

Kreditgenehmigung Werkhofgebäude und Einleitung der Vorprüfung / Mitwirkung für die Mitte

An der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2017 stimmte die Gemeindeversammlung einem Kredit für die Auslagerung der Gemeindewerke aus der Mitte und dem Neubau auf der Gehriallmend zu.

Aufgrund dieses Beschlusses behandelte der Gemeinderat am 20. Aug. 2017 die Planungsinstrumente Mitte und verabschiedete sie zuhanden Vorprüfung und Mitwirkung.

Festsetzungsverfahren für Bebauungsplan und Teilzonenplan Mitte / Realisierung Werkgebäude

Im Jahr 2018 sollen die Planungsinstrumente Mitte öffentlich aufgelegt, beschlossen und genehmigt werden. Gleichzeitig läuft das Baubewilligungsverfahren zur Realisierung des Werkgebäudes.

Abbruch Werkgebäude Mitte und Realisierungsbeginn Mitte

Ab 2019 beginnt die Realisierung des Projekts Mitte. Die Gemeinde bricht die alten Werkgebäude auf dem Areal 3 ab und - voraussichtlich auf den Arealen 1 und 2 - wird die erste Etappe des Konzepts Mitte realisiert.

1.3 Koordination zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Das "Paket" (Entwicklung Mitte, Realisierung des neuen Werkhof/Ökihof/Feuerwehr Gehriallmend) wird damit nicht mit der Gesamtrevision der Ortsplanung verknüpft sondern vorher abgeschlossen.

Allerdings werden alle Planungsinstrumente auf die Anforderungen des revidierten Bau- und Planungsgesetzes (PBG) abgestimmt, so dass die Teilrevision Mitte ohne Anpassungen in die Gesamtrevision eingefügt werden kann.

2 Anlass, Gegenstand und Zielsetzungen

Kap. 2 – 7 des Berichts behandelt die Vorlage bis zur kant. Vorprüfung und zum Mitwirkungsverfahren.

Ab Kap. 8 werden die Änderungen aufgrund der kant. Vorprüfung und des Mitwirkungsverfahrens abgehandelt.

2.1 Planungs- und Betrachtungsperimeter

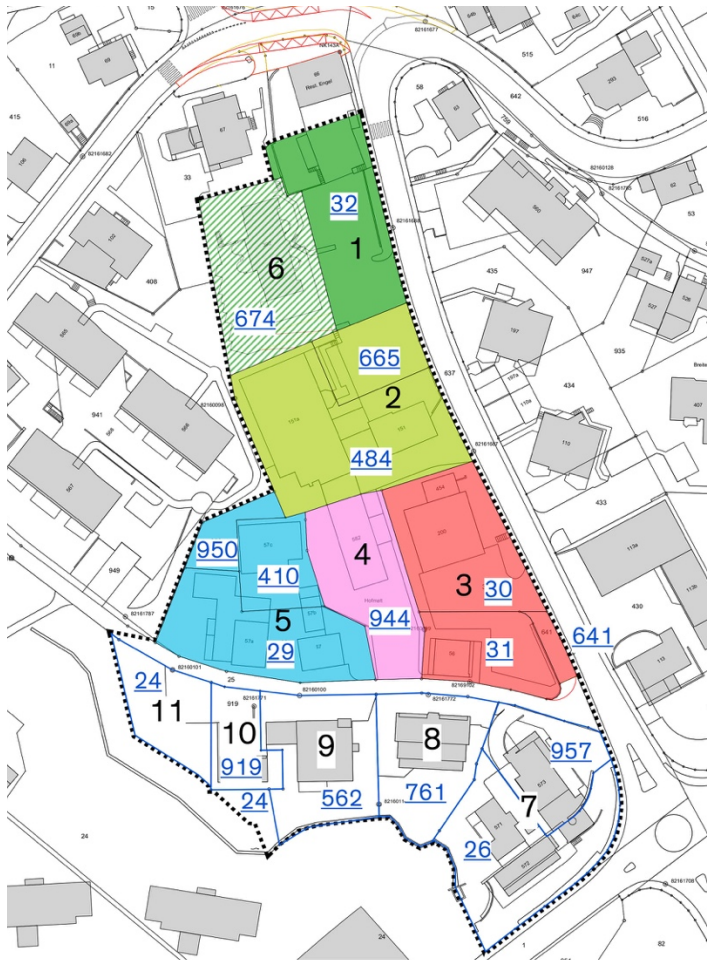


Abb. 1 Situationsplan mit Eigentumsverhältnissen, engerem und erweitertem Perimeter

1	Parzelle Nr. 32 / 665	Romano & Christen Immobilien AG
2	Parzellen Nrn. 484	Romano & Christen Management AG
3	Parzellen Nrn. 30/31/641	Einwohnergemeinde Udligenswil
4	Parzelle Nr. 944	Lötscher Immobilien GmbH
5	Parzellen Nrn. 29/410/950	Ferdinand Mathis, Hildegard Mathis-Schwizer
6	Parzelle Nr. 674	René Schmid, Silvia Schmid-Rast

Erweiterter Perimeter:

7	Parzelle Nr. 26 Parzelle Nr. 957	Romano & Christen Immobilien AG Romano & Christen Immobilien AG, Fabian Hürlimann, Marianne Ehrler, Claudia und Andreas Käch, Michael Schöpfer, Jeanine Stadelmann-Rosset
8	Parzelle Nr. 761	Rudolf Müller
9	Parzelle Nr. 562	Thomas Gisler GmbH
10	Parzelle Nr. 919	Gisler Spenglerei-Bedachungen GmbH
11	Parzelle Nr. 24 (2 Teile)	Trudy Rey-Berwert

2.2 Anlass: Gestaltungsplanentwurf 2014

Im Jahr 2014 reichten die Architekten Romano & Christen für ihre Grundstücke Nr. 32, 484, 665 einen Gestaltungsplan für eine Wohnüberbauung ein.

Der Gemeinderat forderte von den Planverfassern einen Einbezug der Gemeindeparzellen Nr. 30/31 und die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts entlang der gesamten Küssnacherstrasse bis zur Unterdorfstrasse.

Die Bearbeitung des erweiterten Gestaltungsplans wurde auch von einem Vertreter des IHS (Innerschweizer Heimatschutz) begleitet.



Abb. 2 Gestaltungsplanentwurf

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans wurden drei Einsprachen eingereicht:

- Trotz der Begleitung durch einen Vertreter der IHS reichte dieser Verband eine negative Stellungnahme ein.
- Eigentümer an der Unterdorfstrasse reichten eine Einsprache ein, die vor allem Aspekte des Verkehrs betrafen.

2.3 Grundsatzentscheid des Gemeinderats März 2015: Gesamtkonzept für Areale 1 - 5

Am Gespräch einer Delegation des Gemeinderats mit den Einsprechenden zum Gestaltungsplan 2014 wurde die Frage diskutiert, den Gestaltungsplan zu sistieren und das Baukonzept "Udligenswil Mitte" auch auf die Grundstücke der Einsprecher entlang der Unterdorfstrasse auszudehnen.

Dieses Anliegen wurde, unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen, von den Eigentümern mit Interesse aufgenommen.

An der Sitzung vom 31. März 2015 beschloss der Gemeinderat:

- Es soll ein Gesamt-Entwicklungskonzept "Udligenswil Mitte" erarbeitet werden, das die Planungsabschnitte 1 - 5 gemäss Abb. 1 umfasst.
- Die Erarbeitung der Konzeptplanung und die Ausarbeitung des Bebauungsplans wird an die Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Luzern (Planungsleitung) und der dost architektur und stadtentwicklung, Luzern (Bearbeitung des Konzepts) vergeben.
- Die Arbeiten werden durch die Gemeinde Udligenswil vorfinanziert. Die betroffenen Grundeigentümer haben sich (anteilmässig pro m² Grundstücksfläche) mit einem angemessenen Anteil an den Kosten zu beteiligen.

2.4 Erweiterung Areal 6, Reduktion Kernzone

Die Parzelle Nr. 674 wird über die Areale 1 und 2 erschlossen. Mit der Konzeptbearbeitung ist diese Erschliessung stark betroffen; sie wird darum - im Einvernehmen mit der Eigentümerschaft - in die Konzeptbearbeitung einbezogen. Aufgrund der Besprechung mit rawi/Denkmalpflege am 7. Sept. 2016 kann die Kernzone in diesem Gebiet reduziert und der Mischzone zugeordnet werden.

2.5 Erweiterung südlich der Unterdorfstrasse

Die Gebäudezeile unterhalb der Unterdorfstrasse ist - bis auf eine Parzelle - bereits überbaut. Die Gebäude stehen in einer starken Hanglage zum Bachufer; bachseitig treten z.T. mehr als ein Untergeschoss in Erscheinung, so dass - gemäss Messweise zur künftigen Gesamthöhe - eine spezielle Zone mit speziell grosser Gesamthöhe geschaffen werden müsste.

Auf Wunsche einzelner Grundeigentümer wird diese Bauzeile im Bebauungsplan behandelt und die zulässigen Bauvolumen individuell geregelt.

Damit wird die heutige Wohn-/Arbeitszone westlich der Küssnacherstrasse gesamthaft neu geregelt, einschliesslich der Erweiterung Richtung "Engel" gemäss Kap. 2.4.

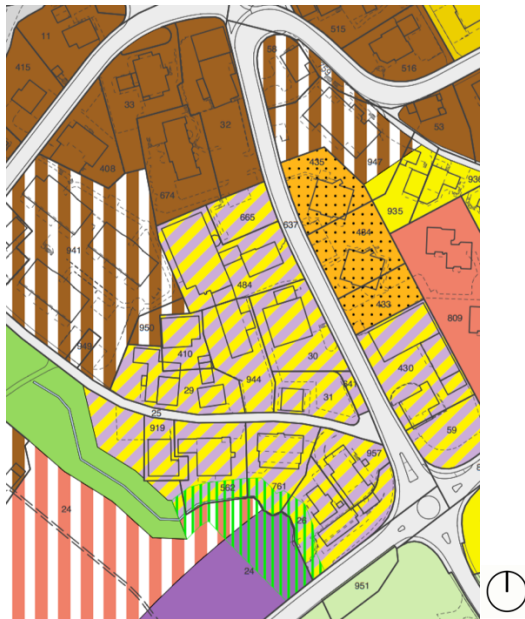


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan (braun: Kernzone; gelb/violett schraffiert: Wohn-/Arbeitszone)

2.6 Ziele zur Entwicklung Udligenswil Mitte

Der Gemeinderat Udligenswil hat sich zum Ziel gesetzt, die zentrumsnahen Areale entlang der Küssnacherstrasse standortgerecht zu entwickeln und zu verdichten.

Trotz der zentralen Lage ist das Gebiet heute unternutzt; ein grosser offener Parkplatz, ein stillgelegter Gewerbebetrieb, die Sammelstelle der Gemeinde sowie alte baufällige Wohnbauten (EFH) entlang der Unterdorfstrasse sind nicht mehr zeitgemäss.

Die Grundstücke eignen sich aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine dichtere Dorfkernüberbauung, vor allem für Wohnungen und entlang der Unterdorfstrasse auch für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

Mit der Auslagerung der flächenintensiven Gemeindedienste kann die Gemeinde an diesem zentralen Ort im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Bauland und dem Grundsatz der Entwicklung nach Innen einen wichtigen Beitrag leisten.

Zusammen mit allen Grundeigentümern soll ein Gesamtkonzept für eine ortsbildgerechte Wohnbebauung mit grosser Wohn- und Umgebungsqualität geschaffen werden. *Die Gemeinde will dieses Ziel durch ein qualitätssicherndes Verfahren erreichen (begleitetes Konzeptverfahren).* Das Verfahren soll durch ein Gremium aus den Grundeigentümern, aus externen Fachpersonen sowie Vertretern der Ortsplanungskommission und des Gemeinderats begleitet werden.

3 Begleitetes Konzeptverfahren, Richtprojekt Mitte

3.1 Planungsperimeter



Abb. 4 Situationsplan mit Eigentumsverhältnissen und Bearbeitungsperimeter

Das Planungsgebiet Mitte umfasst folgende Parzellen:

1 Parzelle Nr. 32 (Teil)	1'152.4 m ²	Romano & Christen Immobilien AG
2 Parzelle Nr. 484/665	2'268.0 m ²	Romano & Christen Management AG
3 Parzellen Nr. 30/31/641	1'906.8 m ²	Einwohnergemeinde Udligenswil
4 Parzelle Nr. 944	1'005.2 m ²	Lötscher Immobilien GmbH
5 Parzelle Nr. 29/410/950	1'851.4 m ²	Ferdinand Mathis und Hildegard Mathis-Schwizer
6 Parzelle Nr. 674	1'302.0 m ²	René Schmid und Silvia Schmid-Rast.

Totalfläche: 14'660.1 m²

3.2 Richtprojekt Mitte

Das Richtprojekt wurde zwischen September 2015 - Januar 2016 erarbeitet.

Das Richtprojekt wird in der Dokumentation "Richtprojekt Mitte" im Detail vorgestellt (siehe Beilage). Die Dokumentation umfasst:

- das Vorgehen und den Planungsablauf
- das Richtprojekt Architektur
- das Richtprojekt Freiraum.

Das Richtprojekt wurde im Rahmen eines begleitenden Konzeptverfahrens durch folgendes **Gremium** begleitet:

- Marco Zraggen, Gemeindeamann
- Armin Schmidiger, Gemeinderat
- Reto Schöpfer, Gemeindeschreiber
- Armin Gisler, Vertreter Ortsplanungskommission
- Rolf Gmür, Vertreter Baugenossenschaft Udligenswil
- Bruno Müller, Vertreter Gewerbeverband Udligenswil
- Ruedi Müller, Grundeigentümer
- Markus Romano, Grundeigentümer, Vertreter von Romano & Christen.

Spezielle Behandlung des Planungsareals Nr. 5 (Baubereich B3)

- Ferdi und Hilda Mathis, Grundeigentümerschaft GB Nr. 29/410/950
- Philippe Mathis, Eigentümer des Gewerbebetriebs GB Nr. 29/410/950

Auf dem Areal Nr. 6 existiert ein aktiver Gewerbebetrieb (Carrosseriewerkstatt). Ferdi und Hilda Mathis, sind die Grundeigentümer dieser Areale, Philippe Mathis (Sohn) ist der Eigentümer des Carrosseriebetriebs.

Dieser Betrieb soll vorderhand weiter betrieben werden. Die Familie Mathis steht damit vor folgender Situation:

- Nach "Aussen" (Kundschaft) soll nicht der Eindruck erweckt werden, der Betrieb werde nächstens geschlossen. Eine aktive Mitarbeit dem Konzeptverfahren wird darum abgelehnt.
- Mit dem Gesamtkonzept wird auf den angrenzenden Arealen 1 - 4 wird eine spürbar höhere Baudichte festgelegt, als dies im Rahmen einer künftigen Einzelbebauung möglich sein wird.
- Darum wird das Gebiet 5 ins Konzept einbezogen, im Bebauungsplan behandelt aber auch deutlich festgelegt, dass dieser Betrieb - trotz der Überbauung der Nachbarparzellen - vorläufig weiter bestehen bleibt.
- Der Carrosseriebetrieb wurde bezüglich Lärmemissionen untersucht. Der Lärmbericht stellt fest, dass durch eine Einhausung des Gewerbevorplatzes (Kostenschätzung: ca. Fr. 100'00.00) alle Lärmemissionen unterhalb der massgebenden Grenzwerte zu liegen kommen und der Betrieb damit zonenkonform betrieben werden kann.

Unter diesen Voraussetzungen wird das Areal 5 in den Bebauungsplan und ins Richtprojekt aufgenommen.



Abb. 5 Situation mit Bezeichnung der Gebäude (gelb: Flachdach; grau: Pultdach)

- Die Bauten A umfassen die bestehenden Gebäude unterhalb der Unterdorfstrasse und wurden im Richtprojekt nicht bearbeitet.
- Die Bauten B entlang der Unterdorfstrasse umfassen Wohnbauten mit gewerblicher Nutzung im EG; die Bauten C umfassen reine Wohnbauten. Die Gebäude B und C weisen Flachdachformen auf.
- Die Bauten C bilden das Bindeglied zwischen Neubauquartier und Dorfkern; die Bauten sind kleiner und weisen Pultdachformen auf. Sie liegen neu ebenfalls in der Mischzone und nicht mehr in der Kernzone.
- Der Engel (schützenswertes Gebäude) verliert seinen Saalanbau und wird "freigestellt".

4 Wahl der Planungsinstrumente

Im Hinblick auf die kommende Gesamtrevision der Ortsplanung wird

- eine "spezielle Mischzone (M-S)" (für die Bauten entlang der Unterdorfstrasse)
- und eine "spezielle Wohnzone (W-S)" (für die Wohnbauten entlang der Küssnacherstrasse)

geschaffen.

Das Richtprojekt Mitte wird durch einen Bebauungsplan - der sich auf die Zonen M-S und W-S stützt - planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist auf die "Systematik" des revidierten PBG ausgerichtet; die Bebauung wird mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen und Firsthöhen/Gesamthöhen festgelegt.

Teiländerung der Ortsplanung und Bebauungsplan werden gemeinsam vorgeprüft, öffentlich aufgelegt, durch die GV beschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Hasushälterischer Umgang mit dem Boden: Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird die Baudichte gegenüber der heutigen Ortsplanung deutlich erhöht (Vergleichsgrösse AZ: ca. 0,95). Diese Dichte ist für Udligenswil angemessen und aufgrund des begleiteten Verfahrens mit einer hohen Wohn- und Umgebungsqualität verbunden.

Entwicklung nach Innen: Die Gemeinde Udligenswil wird in der kommenden Gesamtrevision der Ortsplanung das Siedlungsgebiet (insb. bei den übrigen Gemeindegebieten) reduzieren müssen. Entsprechend wichtig sind die Entwicklungen nach Innen. Mit dem vorliegenden Projekt wird ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung nach Innen geleistet.

Kompakte Siedlungen schaffen, gute öV-Erschliessung: Die zentrale Lage des Projekts Udligenswil Mitte und die unmittelbar angrenzende Bushaltestelle Luzern - Udligenswil - Rotkreuz erfüllt diese Forderung optimal.

5.2 Anregungen aus der Bevölkerung / Mitwirkung

Das Projekt wurde an der Gemeindeversammlung im März 2016 der Bevölkerung vorgestellt. Alle Gemeindeversammlungen, die eine Auslagerung der Gemeindewerke in die Gehriallmend - in Kenntnis der Absichten des Gemeinderats über das vorliegende Richtprojekt - zum Thema hatten, wurden grossmehrheitlich gutgeheissen. Wünsche und Anregungen sind über das begleitende Gremium und über bilaterale Besprechungen laufend eingeflossen.

Gleichzeitig mit der kant. Vorprüfung findet auch das Mitwirkungsverfahren zu den Planungsinstrumenten statt. Bei der öffentlichen Auflage, bei der Gemeindeversammlung und beim Genehmigungsantrag wird der Mitwirkungsbericht beiliegen.

5.3 Wie weit werden kantonale oder regionale Entwicklungen berücksichtigt

Die kompakte Dorfkernentwicklung berührt keine regionalen oder kantonalen Entwicklungsinteressen negativ.

5.4 Bestehende Nutzungsreserven

Mit dem vorliegenden Konzept wird eine unternutzte Zentrumslage angemessen entwickelt. Eine Übersicht über allfällige weitere Nutzungsreserven folgen im Rahmen der Gesamtrevision. Sie liegen in jedem Fall weniger zentral als Udligenswil Mitte. Ein Abwägungsprozess mit anderen Standorten erübrigt sich.

5.5 Kernpunkte gemäss Anhang 1 der Wegleitung zum Ortsplanungsverfahren

Die Gesamt-Entwicklungsvorstellungen erbringt die Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Es werden weder Einzonungen noch Umnutzungen vorgenommen, die einen Einfluss auf die Gesamtentwicklung haben könnten. Die Areale sind heute überbaut, genutzt und voll erschlossen.

Die bisherigen Grundstück bezogenen Einzelzufahrten werden zusammengefasst. Ab Küssnacherstrasse (Kantonsstrasse) gibt es - nebst der Zufahrt zur Unterdorfstrasse (Baubereiche A und B) - noch eine einzige Zu-/Wegfahrt zu einer Einstellhalle bei den Baubereichen C.

5.6 Umweltrelevante Vorhaben

Es werden gesamthaft für das Richtprojekt (ohne bestehende Baubereiche A und C5) 174 Parkplätze erstellt,

- davon 73 in einer Einstellhalle ab Küssnacherstrasse für die Baubereiche C1 - C4,
- und 101 PP über die Unterdorfstrasse.

Es bestehen keine umweltrelevanten Vorhaben, die eine UVP erfordern.

5.7 Lärmschutz

5.7.1 Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Das rawi verlangte bei der Vorsprechung, dass das Areal des Richtprojekts in zwei verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) unterteilt wird:

- Wohnzone mit ES II entlang der Küssnacherstrasse für die Baubereiche C (reine Wohnbauten)
- Mischzone mit ES III entlang der Unterdorfstrasse für die Baubereiche A und B (gemischt genutzte Bauten).



Abb. 6 Mischzonen im Zonengebiet A und B; Wohnzone im Zonengebiet C

Im Gesamtzonenplan wirkt diese Zonenaufteilung "fremd"; die Wohnzone ist komplett von Kern- oder Mischzonen umschlossen. In den Kern- wie in den Mischzonen (mit ES III) wurden in den letzten Jahrzehnten reine Wohn- wie auch gemischt genutzte Bauten realisiert. Eine einheitliche Zonenzuteilung (gesamtes Areal B und C: Mischzone) mit ES III und einer Bebauungsplanbestimmung "die Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten; die Planungswerte sind anzustreben" wäre dem Lärmschutz ausreichend gedient.

Für die Beurteilung der Lärmemissionen von der Kantonsstrasse sowie den erforderlichen Massnahmen entlang der Küssnacherstrasse liegt das **Lärmgutachten der Planteam GHS AG** vom 13. April 2017 vor.

Resultate im Lärmgutachten bezüglich Kantonsstrasse

Bei den Baubereichen C1, C2 und C3 können alle Räume die massgebenden IGW ES III einhalten. In neun Räumen sind aber Zweitfenster vorgesehen, die den IGW nicht einhalten.

Für diese Zweitfenster wird ein Gesuch um Zustimmung gemäss Art. 31 LSV gestellt.

Resultate im Lärmgutachten bezüglich PP-Zufahrten und Anlieferung

Die Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen sowie eine mögliche Anlieferung beim Gebäude B1 sind mit den aufgezeigten baulichen Massnahmen (schallabsorbierende Materialien) mit den Anforderungen konform.

Resultate im Lärmschutzgutachten bezüglich Carrosseriewerkstatt Baubereiche B3

Mit der aufgezeigten Einhausung des Vorplatzes kann der Betrieb die Lärmschutz-Anforderungen einhalten.

5.8 Waldfeststellungen

Die Wälder im Baugebiet der Gemeinde Udligenswil sind festgestellt. Das Planungsgebiet Mitte ist weder von Wald noch von Waldabstandslinien betroffen.

5.9 Gewässerraum-Freihaltung

Die Gewässerraum-Sicherung ist in der Gemeinde Udligenswil noch nicht erfolgt. Das Planungsgebiet grenzt an den Würzenbach an; mit der Zonenplanänderung ist der Gewässerraum zu sichern.

Beim rechtsgültigen Zonenplan ist - aus landschaftlichen Gründen - bereits eine Grünzone festgelegt:

- bei der Parzelle Nr. 24 eine Grünzone (Grundnutzung),
- bei den übrigen Parzellen eine Grünzone (überlagerte Nutzung).

Im Rahmen der vorliegenden Umzonung werden diese Grünzonen einem neuen Zweck zugeführt: der Freihaltung des Gewässerraums.

Zu diesem Zweck werden die Grünzonen C (Grundnutzung bei der Parzelle Nr. 24) und die Grünzonen D (überlagerte Zone bei den übrigen Parzellen) geschaffen.

Gewässerraum-Breiten

Die Breite des Gewässerraums beträgt gesamthaft 13.00 m (beidseitig des Bachs ab Bachmitte: 6.50 m).

5.10 Grundwasserschutz

(nicht relevant)

5.11 Naturgefahren

Die Gefahrenzonenkarte bezeichnet den Bachlauf als Gefahrenstufe II (mittlere Gefährdung). Die Baubereiche A1 und B3 werden von den Gefahrenzonen "gestreift".

Quer durchs Areal bei den Baubereichen B3 und A2 verläuft schmale Gefahrenzone Stufe I (geringe Gefährdung).

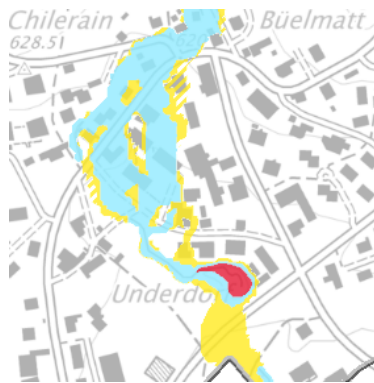


Abb. 7 Ausschnitt aus der Gefahrenkarte des Kantons Luzern

Im BZR sind für diese Zonen entsprechende Abklärungen für allfällige Massnahmen am Bau festgelegt.

Es ist damit zu erwarten, dass allfällige Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgrund der Intensitätskarten geprüft werden müssten; auf der Stufe Bebauungsplan sind weitere Vorabklärungen nicht notwendig.

Zu erwähnen ist auch, dass Ausbauprojekte am Würzenbach entlang aktuell sind, so dass sich die heutige Situation tendenziell entschärfen wird.

5.12 NIS-Verordnung

(nicht relevant)

5.13 Risikovorsorge

(nicht relevant)

5.14 Altlasten

Die publizierten Daten im Kataster belasteter Standorte (<http://www.geo.lu.ch/map/altlasten>) weisen das Gebiet Mitte als frei von Abfall-, Schad- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen aus.

5.15 Plan massgebendes Terrain

In folge der heutigen Bebauung wurde das Gebiet Mitte ausgebaut und abgestuft. Mit dem Plan über das massgebende Terrain (gemäss § 112a Abs. 2a PBG) wird der ursprüngliche, natürliche Terrainverlauf als rechtmässige Planungsgrundlage wieder hergestellt.

5.16 Landschafts-/Naturschutz, Geotopschutz

(nicht relevant)

5.17 Denkmalschutzobjekte, Bauinventare

Ehemaliger Gasthof Engel

Das ehemalige Gesthaus Engel ist im Bauinventar der Gemeinde Udligenswil als "erhaltenswertes Objekt" eingetragen.

Das ursprüngliche Gebäude erhielt nachträglich einen Saalanbau, der nicht zum Schutzobjekt gehört.

Gemäss geltender Ortsplanung könnte der Saalbau durch einen gleich grossen Neu-Anbau ersetzt werden (250m² Grundfläche).



Abb. 8 Ausschnitt Kernzonenplan: rot = schützenswert: gelb = Ersatzbau mit maximal zulässiger Gebäudefläche

Diese bisherige Regelung wird wie folgt geändert:

- Der "Engel" verbleibt in der Kernzone und wird erhalten.
- Auf einen Anbau wird verzichtet; der Engel wird freigestellt. Eine kleinere Anbaufläche (gelbe Fläche) bleibt für das Treppenhaus bestehen.
- Das restliche Areal (heutiger Parkplatz) wird dem Konzept Mitte zugeteilt und liegt künftig in der speziellen Mischzone.
- Anstelle des Saals sind zwei kleinere Wohnbauten geplant, die - mit Pultdach - das Bindeglied zwischen Kernzone und neuem Wohnquartier bilden (Bauten C1 und C2).

Gebäude auf Grundstück Nr. 31 (Hofmatt, Unterdorfstrasse 7)

Dieses Gebäude ist im Bauinventar ebenfalls als "erhaltenswert" eingestuft. Aufgrund seines Zustands und im Hinblick auf die laufende Planung Udligenswil Mitte hat die kantonale Denkmalpflege (Benno Vogler) einer Dokumentation des Objekts und einem Abbruch zugestimmt.

5.18 Energieplanung

Art. 32 SBV zum Bebauungsplan regelt folgendes:

"Mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser ist mit erneuerbaren Energien zu decken.

5.19 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen

(nicht relevant)

5.20 Landumlegungen

Es werden bewusst Bauformen gewählt, die sich ohne Landumlegungen in den sehr unterschiedlichen Grundstücksformen einzeln realisieren lassen. Es sind verschiedene Näherbau- oder Grenzbaurechte durch die Baubereiche im Plan festgesetzt; auf Landumlegungen oder Grenzmutationen wird aber verzichtet.

5.21 Massgebendes Terrain

Die gewerblichen Nutzungen erforderten z.T. massive Erdbewegungen und Terrainveränderungen bei den einzelnen Grundstücken.

In einem separaten Plan wird das massgebende Terrain im Sinne von § 112a Abs. 2a PBG neu bestimmt.

6 Bebauungsplan (Erläuterungen)

6.1 Aufbau des Bebauungsplans

Art. 3 SBV gibt einen Überblick über die Elemente des Bebauungsplans. Er ist aus **verbindlichen und begleitenden Bestandteilen** zusammengesetzt:

¹ Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Situationsplan 1:500
- Schnittplan 1:500
- Plan des massgebenden Terrains 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV).

² Als begleitende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:

- Richtprojekt Architektur für die Zonengebiete B und C (Plandossier und Modell 1:500)
- Richtprojekt Freiraum für die Zonengebiete B und C (Plan Freiraum 1:500 und Beschrieb zum Plan)
- Plan Ent- und Versorgung, Feuerwehr- und Notzufahrt 1:1000
- Plan Erschliessung und Parkierung 1:500
- Situationsplan 1:500 (1. Realisierungsetappe)
- Lärmschutznachweis
- Planungsbericht.

6.2 Regelung des zulässigen Bauvolumens

(Art. 6 Abs. 1) (Baubereiche: siehe auch Situationsplan im Anhang 1)

In Art. 6 SBV wird das Bauvolumen durch eine anrechenbare Gebäudefläche/aGbF (gemäss § 25 PBG / § 12 PBV), einen Baubereich gemäss § 30 Abs. 2 PBG und der zulässigen Firsthöhe bestimmt.

Diese Regelung entspricht dem revidiertem PBG (Ausgabe 2014) und erfordert bei Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nur noch das Ersetzen der Firsthöhe durch die Gesamthöhe. Dies wird in Art. 5 Abs. 1 SBV bereits jetzt erledigt.

Die im Anhang 2 und 3 aufgeführten anrechenbaren Geschossflächen, Ausnützungsziffern, Überbauungsziffern sowie der Wohnungsspiegel haben orientierenden Charakter und dienen vor allem auch dem Vergleich zu anderen Wohnüberbauungen.

6.3 Regelung der Flexibilität für die Bauvolumen

(Art. 6 Abs. 2)

Die Gebäudeflächen (aGbF) basieren auf dem Richtprojekt Architektur. Sie bestimmen den maximal möglichen "Fussabdruck" der Hochbauten. Diese Flächen sind im Situationsplan festgelegt.

Der Baubereich umspannt die aGbF und lässt - wo dies städtebaulich möglich und zweckmässig ist, einen Spielraum zwischen aGbF und Baubereich offen, der in der Regel nicht mehr als 1 m beträgt. Die aGbF kann innerhalb des Baubereichs verändert, aber nicht vergrössert werden (Art. 6 Abs. 2 SBV).

Mit dieser Regelung ist das zulässige Bauvolumen abschliessend bestimmt und trotzdem besteht für die Projektierung ein angemessener Spielraum.

Die "messbaren" Bestimmungen sind in den SBV im Kapitel B (Baubestimmungen) zusammengefasst.

6.4 Bedeutung des Richtprojekts

(Art. 4, 9, 17)

Art. 4 (generell), Art. 9 (Richtprojekt Architektur) und Art. 17 (Richtprojekt Freiraum) regeln die wegleitende Bedeutung des Richtprojekts (wegleitende Grundlage für die Planung und Bewilligung der Bauprojekte).

Richtprojekt Architektur:

Die Qualitätssicherung erfolgt über unabhängige Fachgutachten zu den Bauprojekten:

Über die Einordnung der Bauten holt die Baubewilligungsbehörde ein unabhängiges Fachgutachten ein. (Art. 9 Abs. 3 SBV)

Richtprojekt Freiraum:

Bei der Freiraumgestaltung wird die wegleitende Bedeutung wie folgt präzisiert:

Von den im Plan dargestellten Inhalten, insb. bezüglich der Begrenzungen, kann abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht verschlechtert wird. (Art. 17 Abs. 2 SBV).

6.5 Spezielle Bestimmungen zu den Baubereichen

(Art. 7)

Besonders zu erwähnen ist dabei der Baubereich B3 mit dem noch aktiven Gewerbebetrieb. Für diesen Betrieb gilt die Bestandesgarantie; der Baubereich gemäss Bebauungsplan kommt erst nach einer allfälligen Schliessung des Gewerbebetriebs zum Tragen. Vorbehalten bleibt dabei der Betriebslärms, der heute die zulässigen Grenzwerte einer Mischzone übersteigt. Der Betrieb kann aber mit einer "Einhausung" des Vorplatzes saniert werden (siehe Art. 33 SBV).

Die bestehenden Bauten A3 / A4 weisen talseitig hohe Gebäudehöhen auf. Beim Ersatz der bestehenden Dachgeschosse sind die obersten Geschosse darum gemäss Darstellung im Situationsplan zurückzusetzen.

6.6 Parkierung

(Art. 12 - 14)

Der Dimensionierung der Parkierungsanlagen wurden 1,5 PP pro Wohnungen zugrunde gelegt. Diese beziehen sich auf die geltenden Reglementsbestimmungen der Gemeinde Udligenswil.

In den Richtprojekt-Gebieten B und C sind drei Einstellhallen geplant:

- Einstellhalle B1/B2 (zweigeschossig)
- Einstellhalle B3 (eingeschossig)
- Einstellhalle C, einschliesslich Pflichtparkplätze für den Restaurationsbetrieb im Baubereich A5 (zweigeschossig)
- Die Parkierung in den Baubereichen A ist individuell gelöst.

Die Parkierung ist im Schnittplan und im wegleitenden Plan Erschliessung und Parkierung dargestellt.

6.7 Veloabstellplätze

(Art. 15)

Der Zahl und der Lage der Veloabstellplätze wird grosse Bedeutung beigemessen. 1/3 der Abstellplätze wird ebenerdig beim Hauszugang platziert (Fahrzeuge des täglichen Bedarfs).

6.8 Freiraumgestaltung

(Art. 16 - 29)

Die einzelnen Nutzflächen und die Bepflanzung werden in den Sonderbauvorschriften festgeschrieben. Die Flexibilität sind in Art. 16/17 festgelegt. Der Inhalt des Richtprojekts Freiraum wird in generellerer Form im verbindlichen Situationsplan dargestellt. Damit soll auch im Situationsplan der Gesamtausdruck der Siedlung, zu der massgeblich die Freiraumgestaltung zählt, zum Tragen kommen.

6.9 Entsorgung, Feuerwehr

(Art. 28)

Die Entsorgungsanlagen sind im Situationsplan festgelegt. Die Entsorgungsrouten sind im Plan im Anhang 5 dargestellt.

In einem separaten begleitenden Plan sind die Entsorgungsstandorte sowie die Stellflächen für Löschfahrzeuge dargestellt (in Absprache mit dem Feuerwehrkommandanten).

6.10 Lärmschutz

(Art. 33)

Das Lärmschutzgutachten beachtet die Zonendifferenzierung W-S und M-S. Dies führt zu einer unterschiedlichen Bewertung des Lärmschutzes bei gleich gelagerten Gebäuden entlang der Küssnacherstrasse.

In der Wohnzone können alle Räume über Loggien belüftet werden, so dass die Grenzwerte eingehalten sind.

Aufgrund der schönen Aussichtslage Richtung Alpen werden aber weitere Fenster (Zweitfenster) eingebaut, für welche um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 LSV nachgesucht wird.

7 Teiländerung der Ortsplanung: Udligenswil Mitte

7.1 Perimeter

Der Perimeter des Teilzonenplans ist identisch mit dem Bebauungsplans und umfasst eine Fläche von 15'226 m² (Grundstücke westlich der Küssnachterstrasse, Grundstücke südlich der Unterdorfstrasse). Diese Grundstücke liegen bisher in der Wohn-/Arbeitszone. Der Perimeter umfasst zudem auch die beiden Dorfkern-Parzellen Nr. 32 (Teilparzelle, Engel) und Nr. 674 (Schmid).

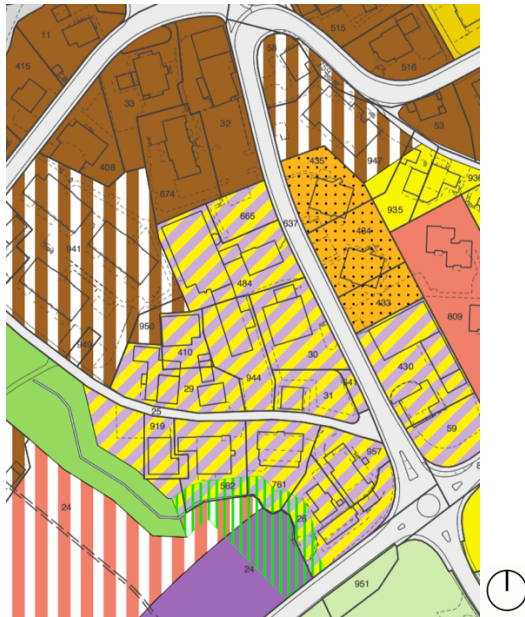


Abb. 9 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan (braun: Kernzone; gelb/violett schraffiert: Mischzone)

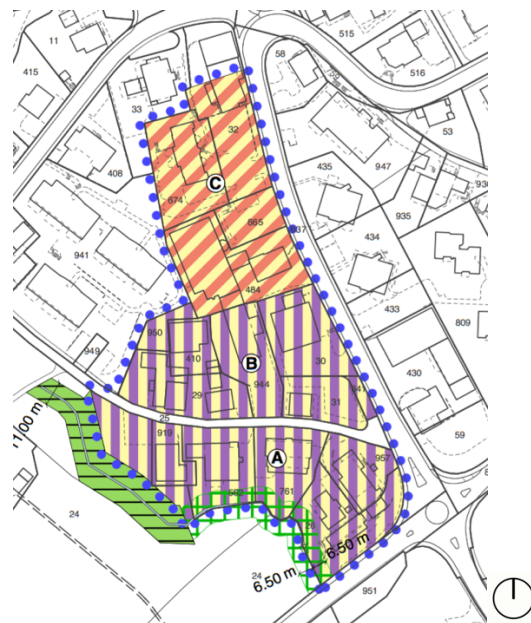


Abb. 10 Änderungsplan (Umzonung) mit Bebauungsplanperimeter (blau gepunktet) und Zonengebiete A, B und C

Das Richtprojekt weicht bezüglich Nutzung und Ausnützung von den Zonenvorschriften und den Ausnahmemöglichkeiten im Rahmen eines Gestaltungsplans ab:

- Ausnutzungsziffer (AZ) 0,60, davon für Wohnen 0,50, plus 10% GP-Bonus (Gesamt-AZ: 0,66). Die Baudichte im vorliegenden Richtprojekt weist eine AZ zwischen 0,70 bis 1,15 auf.
- Die Nutzungsdifferenzierung (Nicht-Wohnanteil von 0,20) ist für die Entwicklungsmöglichkeiten von Udligenswil zu hoch. Bereits bei den bestehenden Gebäuden sind nachträgliche Nutzungsänderungen üblich, weil die Nachfrage fehlt. Mit Ausnahme der Erdgeschosse an der Unterdorfstrasse werden Wohnbauten erstellt.
- Die Bauten südlich der Unterdorfstrasse weisen zum Teil talseitig und strassenseitig sehr unterschiedliche sichtbare Gebäudehöhen auf; eine generelle zonengemässe Regelung wäre schwierig. Es ist sinnvoll, diese Bauvolumen in den Bebauungsplan aufzunehmen und gemäss den heutigen Gebäudedimensionen differenziert zu regeln.

7.2 Differenzierung Wohnzone / Mischzone

Aufgrund der kant. Vorbersprechung werden die Baubereiche C einer Wohnzone zugeteilt. Im Zonenplan bildet diese Zone jetzt eine Insel. Auch in den umliegenden Mischzonen wurden grossmehrheitlich Wohnbauten erstellt. Die Frage ist berechtigt, ob die verlangte Zonierung sinnvoll ist.

Wird für das gesamte Bebauungsplangebiet eine einheitliche Mischzone festgelegt, könnte beim Lärmschutz der IGW verlangt und der Planungswert angestrebt werden (was bei anderen vergleichbaren Situationen ebenfalls schon vorgeschlagen und bewilligt wurde).

7.3 Aufbau der Zonenordnung

Die neue Zonenordnung ist so aufgebaut, dass sie in der kommenden Gesamtrevision eingefügt und auch für weitere Gesamtkonzeptgebiete in der Gemeinde verwendet werden kann:

- Knappe Formulierung in Art. 9a BZR regelt die Anforderungen (Gesamtkonzept, Sondernutzungsplan).
- Im Weiteren wird auf den Anhang 4 verwiesen, in welchem die Anforderungen an die betroffenen Gebiete einzeln und differenziert formuliert werden können.
- Im Anhang 4 wird jetzt (für ein erstes Gebiet) Udligenswil Mitte behandelt. Weil das geforderte Verfahren bereits durchgeführt wurden und die Ergebnisse vorliegen, können die Anforderungen ebenfalls knapp gehalten werden.

7.4 Situation "Engel"

Im geänderten Zonenplan Kernzone entfällt die Festsetzung für eine Erneuerung des Saal-Anbaus (Baubereich bisher: 250 m² aGbF).

Es bleibt noch eine Fläche von 50 m² bestehen, die es im Rahmen der Sanierung des Engels erlaubt, eine Treppen- und Lifтанlage ausserhalb des historischen Gebäudes anzuordnen.



Abb. 11 Ausschnitt Zonenplan Kernzone (neu)

7.5 Sicherung des Gewässerraums

Bereits in der früheren Ortsplanung wurde der Gewässerraum mit einer Grünzone belegt. Die Grünzonen bestehen bereits, sind aber nicht aufgrund der Bestimmungen gemäss GSchG bewilligt worden.

Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) wird für die Sicherung des Gewässerraums" in der ganzen Gemeinde (Aufgabe der kommenden Ortsplanungsrevision) im Bau- und Zonenreglement neu festgelegt und im Zonenplan „Mitte“ ausgedehnt.

Die Gesamtbreite beträgt 13 m; die Festsetzung erfolgt hälftig ab Bachmitte und beträgt (vermasst) einseitig 6.50 m.

8 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren

Im Herbst 2017 lagen die Entwürfe für alle Planungsinstrumente vor. Am 22. August 2017 verabschiedete der Gemeinderat die Planungsentwürfe für die Vorprüfung beim Kanton und zuhanden des Mitwirkungsverfahrens in der Gemeinde.

Nachfolgend werden alle Änderungen, die aufgrund der Vorprüfung und der Mitwirkung vorgenommen wurden, im Detail dargestellt und erläutert.

Am 22.01.2018 übermittelte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern der Gemeinde Udligenswil den Vorprüfungsbericht. Das BUWD hält fest, dass die im Entwurf vorliegende Teiländerung der Ortsplanung im Gebiet Udligenswil Mitte sowie der gleichnamige Bebauungsplan insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils rechts- und zweckmässig beurteilt werden kann. Unter der Betrachtung der im Bericht aufgeführten Vorbehalte und Änderungsanträge stimmen die eingereichten Unterlagen mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Die Vorbehalte und Änderungsanträge des BUWD sowie die diesbezügliche Stellungnahme des Gemeinderats Udligenswil resp. die Berücksichtigung der Anträge im Bebauungsplan werden nachfolgend im Detail aufgeführt. Aufgrund dieser Änderungen teilte die kant. Dienststelle rawi am 12. Juni 2018 dem Gemeinderat mit, dass die Planungsinstrumente in der vorliegenden Form in Ordnung seien und öffentlich aufgelegt werden können.

8.1 Teilrevision der Ortsplanung

8.1.1 Teilzonenplan Teiländerung „Mitte“ 1:2000

Antrag zur Gewässerraumfreihaltung

Auf die neue Grünzone C als Grundnutzung für Sicherung des Gewässerraums ist zu verzichten. Zur Freihaltung des Gewässerraums ist lediglich eine Grünzone als überlagernde Zone (im Entwurf als Grünzone D bezeichnet) einzuführen. Beim Grundstück Nr. 24 ist somit die Grundnutzung (Grünzone B) zu belassen und die Grünzone Gewässerraum als Grundnutzung durch eine neue überlagernde Grünzone zu ersetzen. Die Vermassung ist im geänderten Zonenplan darzustellen.

Erledigung:

- Der Teilzonenplan und das BZR werden entsprechend angepasst. Die bestehenden Grünzonen A und B bleiben gemäss geltendem Zonenplan unverändert. Der Gewässerraum wird als überlagerte „Grünzone Gewässerraum (Gr-G)“ dargestellt und im Zonenplan mit einer Breite von 13 m vermasst.

Antrag zur Grünzone A

Die Grünzone A stimmt in der Darstellung "Geänderter Zonenplan" nicht mit dem rechtsgültigen Zonenplan überein (bei den Grundstücken Nrn. 5, 9, 10, 664, 688, 413 und 38).

Erledigung:

- Der Teilzonenplan wird entsprechend angepasst.

Antrag zu den Zonen A, B und C

Die Buchstaben A, B und C bei den speziellen Zonen sind streng genommen keine „Nummern“. Der Begriff kann wie folgt ersetzt werden: "mit Gebietsbezeichnung".

Erledigung:

- Teilzonenplan (Legende) und BZR (Anhang 4) werden entsprechend angepasst.

8.1.2 Zonenplan Dorfkern Teiländerung "Mitte" 1 :2500

Antrag zum Anbau Gasthaus Engel

Die dargestellte gelbe Fläche beim Gasthaus Engel misst im Plan ca. 90m². Wir gehen davon aus, dass ein Anbau für ein Treppenhaus höchstens 50m² betragen soll.

Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Gasthaus Engel drei Vollgeschosse aufweist. Der Treppenhausanbau sollte - nach unserer Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege - bis zur unteren Traufkante reichen können. Es ist daher bei der Gebäudefläche eine blaue Umrandung (3 Geschosse) statt die rote Umrandung (zwei Geschosse) zu wählen.

Erledigung:

- Der Teilzonenplan Dorfkern wird entsprechend dargestellt.

Antrag zur Grünzone D

Die Änderung der Grünzone D als überlagernde Grünzone ist prinzipiell auch im Zonenplan Dorfkern darzustellen. Nachdem auf die Grünzone C als Grundnutzung verzichtet werden soll, ist die Grünzone D als Grünzone C zu bezeichnen.

Erledigung:

- Der Teilzonenplan Dorfkern wird entsprechend angepasst.

Antrag zur Verbindlichkeit der Grünzonen und der Dorfkernzone

Wir beantragen Ihnen, die Grünzonen und die Dorfkernzone generell nur im Zonenplan rechtsverbindlich darzustellen. Im Zonenplan Dorfkern sind sie hingegen nur orientierend abzubilden (Änderungen ausschliesslich in der Legende).

Erledigung:

- Die Legende wird entsprechend angepasst.

8.1.3 Bau- und Zonenreglement

Anträge zu den Grünzonen: Art. 2p, 2q, 14a

Wir verweisen auf unsere Ausführungen beim Zonenplan, gemäss welcher zur Freihaltung des Gewässerraums lediglich eine Grünzone C als überlagernde Zone geschaffen werden soll.

Erledigung in Art. 2p und 2q:

- Die Grünzonen C und D werden durch die „Grünzone Gewässerraum (Gr-G)“ ersetzt.

Erledigung in Art. 14a

- Der Absatz 1 wird angepasst (gemäss Art. 2p) und präzisiert betr. Anrechenbarkeit der Grünzone G bei der Ermittlung der anrechenbaren Grundstückfläche. Die Absätze 2 und 3 entfallen.

Anträge zu den Nutzungsbestimmungen in Art. 9a:

Abs. 1: Wir beantragen folgende Präzisierung: [..]Die spezielle Wohnzone W-S ist ~~in erster Linie~~ für die Wohnnutzung bestimmt [..].

Abs. 2: Wir beantragen folgende Präzisierung: [..]Die spezielle Mischzone M-S ist für die Wohn~~bauten~~nutzung sowie für[..].

Erledigung:

- Die Absätze 1 und 2 werden entsprechend angepasst.

Anträge zum Anhang 4

Wir beantragen Ihnen, den Begriff Zone (Zone A, B und C) generell durch Gebiet zu ersetzen.

Erledigung:

- Der Begriff „Zone“ wird durch „Gebiet“ ersetzt (im BZR und in den SBV).

Es muss in allen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements die Bezeichnung Firsthöhe mit dem Begriff Höhenkote ersetzt werden.

Erledigung:

- Die Bezeichnung wird entsprechend ersetzt.

Abs. 1, 2 und 4 des Anhangs: Wir beantragen folgende Präzisierung: ..[..]Im Bebauungsplan wird das Bauvolumen mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen und Höhenkoten festgelegt. Der Bebauungsplan ist gleichzeitig mit der Umzonung zu erlassen.

Erledigung:

- Die Absätze werden entsprechend angepasst. Gleichzeitig werden Wiederholungen in Abs. 1 gestrichen, welche in Abs. 2 und 4 ebenfalls formuliert sind. Die Abs. 3 und 4 regeln dieselben Gebiete B und C und werden zusammengefasst.

8.2 Bebauungsplan

8.2.1 Situationsplan 1:500

Antrag zum Rückversatz der obersten Geschosse

Baubereiche C1, C2, C5, sowie A3, A4 und A5

Aus der Darstellung und der Bestimmung in Art. 7 Abs. 8 geht nicht eindeutig hervor, wie der Rückversatz zu erfolgen hat.

Erledigung:

- Der Rückversatz C1, C2 und C5 wird nicht im Baubereich, sondern in der Gebäudegrundfläche dargestellt. Die Regelung des Rückversatzes erfolgt in Art. 7 Abs. 8 SBV: „Auf der Westseite der Baubereiche C1, C2 und C5 ist das oberste Geschoss um 2.5 Meter von der Fassade zurückzusetzen“.
- Der Rückversatz in den Baubereichen A3, A4 und A5 bezieht sich auf die bestehenden, bereits realisierten Gebäudeflächen. Diese Rückversätze werden im Situationsplan ab Baubereichsgrenze vermassst.

Antrag zur Firsthöhe

Die Bezeichnung „Firsthöhe“ soll durch den Begriff „Höhenkote“ ersetzt werden.

Erledigung:

- Situationsplan, Schnittplan und deren Legenden werden entsprechend angepasst (HK = Höhenkote: höchster Punkt des Gebäudes, gemessen in Meter über Meer (exkl. Sonnenkollektoren und technisch bedingte Aufbauten)).

Anträge zur öffentlichen Fusswegverbindung

Wir beantragen, die Darstellung der öffentlichen Fusswegverbindung auf die im Plan dargestellten Wege (graue Flächen) abzustimmen. Beim Baufeld C5 verläuft die öffentliche Fusswegverbindung neben den Wegen. Im Weiteren ist die graue Wegfläche bei Baufeld C1 bis zum Perimeterrand gegenüber dem Gasthaus Engel zu ergänzen. Wir beantragen Ihnen zudem, eine neue öffentliche Fusswegverbindung zur benachbarten Überbauung auf Grundstück Nr. 941 zu ergänzen. Damit könnte eine neue Ost-West Fusswegverbindung ins Dorfzentrum geschaffen werden.

Erledigung:

- Die Wegverbindung Richtung Unterdorfstrasse würde über das Areal der angrenzenden Bebauung „Centro“ geführt. An einer Eigentümerversammlung wurde das öffentliche Wegrecht grossmehrheitlich abgelehnt. Der Gemeinderat wird eine öffentliche Wegverbindung nicht über einen Enteignungstitel durchsetzen. Die Vorteile dieser Verbindung sind nicht so gross, als dass die gesamte Vorlage Mitte dadurch gefährdet werden sollte. Auf diese Verbindung wird darum verzichtet.

Antrag zu den Baubereichen Balkone allgemein

Gemäss Art. 8 Abs. 2 SBV werden bei den Baubereichen A3, A4, A5, A6, A7 und C5 Baubereiche für bestehende Balkone festgelegt. Diese Baubereiche werden in der Legende als «Baubereich Balkone» bezeichnet. Zur Präzisierung empfehlen wir die Verwendung der Bezeichnung «Baubereich bestehende Balkone.»

Erledigung:

- Der Begriff wird in SBV und Situationsplan entsprechend ergänzt resp. präzisiert.

Antrag zum Baubereich Balkone beim Baubereich A7

Beim Baufeld A7 ist ein sehr grosser Balkonbereich eingezeichnet, der nicht den Ausmassen der bestehenden Balkone entsprechen dürfte. Dieser Balkonbereich ragt in den Gewässerraum hinein, was grundsätzlich nicht zulässig ist. Der Baubereich muss entsprechend gekürzt oder verlagert werden. Allenfalls ist auch eine Anpassung des Gewässerraums möglich. Allgemein hat der «Baubereich bestehende Balkone» den Ausmassen der Ist-Situation zu entsprechen.

Erledigung:

- Die bewilligten Baupläne und die bestehende Situation wurden mit dem im Bebauungsplan dargestellten Baubereiche für bestehende Balkone verglichen. Die Pläne stimmen überein. Aufgrund dieser Situation wird der Gewässerraum an den Baubereich angepasst.

8.2.2 Schnittplan 1:500

Antrag zur Firsthöhe

Die Bezeichnung „Firsthöhe“ soll durch den Begriff „Höhenkote“ ersetzt werden.

Erledigung:

- Der Schnittplan wird entsprechend angepasst (HK = Höhenkote: höchster Punkt des Gebäudes, gemessen in Meter über Meer (exkl. Sonnenkollektoren und technisch bedingte Aufbauten).

Antrag zu den Baubereichen A6, A7

Die Baubereiche A6 und A7 sind in keinem Schnitt dargestellt. Von Bedeutung ist in diesem Bereich insbesondere die Situation des Balkonbereichs gegenüber dem Gewässerraum. Wir beantragen Ihnen deshalb, auch einen Schnitt für die Baufelder A6 und A7 darzustellen.

Erledigung:

- Der Schnittplan wird entsprechend ergänzt.

8.2.3 Sonderbauvorschriften

Antrag generell

Der Begriff „Firsthöhen“ ist durch „Höhenkoten“ zu ersetzen.

Erledigung:

- Alle betroffenen Artikel werden entsprechend angepasst. Die Messweise der Höhenkote wird in Art. 6 Abs. 1 festgelegt: „Höhenkoten = höchster Punkt des Gebäudes, gemessen in Meter über Meer (exkl. Sonnenkollektoren und technisch bedingte Aufbauten).“

Antrag zu Art. 4: falsche Nummerierung

Die Bezeichnung „Abs. 2“ ist zweimal aufgeführt.

Erledigung:

- Der Fehler wird korrigiert.

Antrag zu Art. 7: Baubereiche

„Zulässige Gebäudeflächen und maximale Firsthöhen“ sind zu ersetzen durch „anrechenbare Gebäudeflächen und Höhenkoten“.

Erledigung:

- Die Anträge werden in allen Absätzen entsprechend korrigiert.

Antrag zu Art. 7 Abs. 3: Gebäudedokumentation

Wir beantragen die Bestimmung wie folgt zu ergänzen: „Mit dem Baugesuch bzw. der Meldung des Abbruchs des Gebäudes GVL 56 ist eine fachgerechte Dokumentation des Gebäudes zu Händen der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege einzureichen“.

Erledigung:

- Der Artikel wird entsprechend ergänzt.

Antrag zu Art. 7 Abs. 6: Baubeginn für C1, C2

Was bedeutet «massgeblich»?

Erledigung:

- Bei Sanierungs- und Renovationsarbeiten gibt es keine rechtlich bestimmten Zwischenschritte, auf die man einen Bauzustand bestimmen könnte. Der Ausdruck „massgeblich“ erweist sich darum als zweckmässig. Der Ausdruck wird nicht präzisiert.

Antrag zu Art. 7 Abs. 8: Rückversetzung oberstes Geschoss

Die Bestimmung muss mit den Plänen in Übereinstimmung gebracht werden. Wir verweisen auf unseren Antrag zum Situationsplan, gemäss welchem zu präzisieren ist, was genau mit der Rückversetzung des obersten Geschosses gemeint ist.

Erledigung:

- Abs. 8 wird wie folgt ergänzt: „Auf der Westseite der Baubereiche C1, C2 und C5 ist das oberste Geschoss um 2.5 Meter von der Fassade zurückzuversetzen“. Bei den Baubereichen A3, A4 und A5 ist das oberste Geschoss um ein Mass von der Fassade zurückzuversetzen, welches im Situationsplan festgelegt ist“.

Art. 8 Abs. 1: Firsthöhe für Baubereiche Velo- und Kinderwagenabstellplätze

Hier wird ein Längenmass verwendet, weshalb der Begriff „Firsthöhe“ zu verwenden ist.

Erledigung:

- Der Antrag wird gutgeheissen.

Antrag zu Art. 8 Abs. 2: Baubereich Balkone

(siehe Erledigung des gleichlautenden Antrags im Kapitel Situationsplan)

Antrag zu Art. 8 Abs. 3: unterirdische Geschosse

Abs. 3: § 125 Abs. 2 PBG definiert unterirdische Geschosse abschliessend. Deshalb beantragen wir folgende Formulierung: Unterirdische Geschosse, ~~die vollständig nicht sichtbar sind (Keller und Technikräume, Parkierungsanlagen und dergleichen)~~ sind zulässig und[..].

Erledigung:

- Der Artikel wird entsprechend angepasst.

Antrag zu Art. 8 Abs. 5: Spiel- und Freizeitanlagen

Was ist mit dem Zusatz "und ohne Baubereiche bewilligt" gemeint? Wir ersuchen Sie, die Formulierung zu überprüfen.

Erledigung:

- Die Formulierung wird wie folgt angepasst: „Spiel- und Freizeitanlagen werden im Umgebungsplan im Rahmen der Baubewilligungen festgelegt und bewilligt“. Der Hinweis auf Baubereiche entfällt.

Antrag zu Art. 9 Abs. 3: Fachgutachten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dem detaillierten Richtprojekt Architektur stehen der Bewilligungsbehörde ausreichend präzise Instrumente für die Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Bebauungsplans zur Verfügung. Zusätzliche Fachgutachten sollten nur im Zweifelsfall erstellt werden müssen. Wir beantragen Ihnen, die Bestimmung entsprechend flexibel zu formulieren (Kann-Formulierung).

Erledigung:

- Die Formulierung wird wie folgt angepasst: „Über die Einordnung der Bauten kann die Baubewilligungsbehörde ein unabhängiges Fachgutachten einholen“.

Antrag zu Art. 10 Abs. 1: Begriff „sehr flach“

Wir beantragen Ihnen, "sehr flach" zu quantifizieren.

Was soll geregelt werden? Sollen Solaranlagen nur dann möglich sein, wenn damit die Höhenkote nicht überschritten wird? Bei dieser Auslegung dürften Solaranlagen auf den bestehenden Bauten nicht mehr realisierbar sein. Die Bestimmung ist genauer zu formulieren.

Erledigung:

- Die Formulierung wird wie folgt angepasst: „...sehr flach geneigte Dächer (<5°) zulässig.“
- Siehe Kapitel 1.2.3: Antrag generell.

Antrag zu Art. 11: Etappierung

Es ist sicherzustellen, dass die Realisierung des Aussenraums mit dem Baufortschritt der Bauetappen koordiniert wird. Insbesondere der Aussenraum der Baufelder C3, C4, B1 und B2 oder auch die Fusswegverbindungen sind in einer frühen Etappe zu realisieren. Wir beantragen Ihnen, die Sonderbauvorschriften an zweckmässiger Stelle zu ergänzen.

Erledigung:

- Die Bestimmung wird wie folgt ergänzt: „Die angrenzenden Freiräume und durchgehenden Fusswegverbindungen sind gleichzeitig mit den entsprechenden Bauetappen zu erstellen“. (33)

Antrag zu Art. 12 Abs. 1: Bedarf an Parkplätzen

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zur generellen Notwendigkeit, die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen. Es ist daher nicht auf das kommunale Parkplatzreglement zu verweisen, sondern auf die Norm des Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) SN 640 281.

Erledigung:

- Der Artikel wird entsprechend angepasst: „Die zu bewilligenden Parkplätze werden aufgrund der Norm des Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) SN 640 281 verringert und betragen neu max. 1,25 PP / Wohnung.“

Antrag zu Art. 14: Formelle Anpassungen

Wir empfehlen, die Aufzählung der verschiedenen Baubereiche mit den Buchstaben a und b zu unterteilen.

Erledigung:

- Der Artikel wird entsprechend angepasst.

Antrag zu Art. 16 Abs. 1: Grundsätze zur Freiraumgestaltung

Die Grundsätze der Freiraumgestaltung sollten sich nicht nur auf die "Bepflanzung", sondern auch auf die zweckmässige Benützung des Aussenraums durch verschiedener Altersgruppen (Spielen, Aufgehalten, Begegnen) beziehen. Wir beantragen Ihnen eine entsprechende Ergänzung.

Erledigung:

- Abs. 1 wird wie folgt ergänzt: „Die Gestaltung der Freiräume hat zudem eine zweckmässige Benützung durch verschiedene Altersgruppen (Spielen, Verweilen, Begegnen) sicherzustellen“.

Art. 16 Abs. 4: Abgrabungen

Mit der Festsetzung einer Höhenkote sind Abgrabungen nicht mehr geregelt.

Erledigung:

- Mit der Ergänzung von Art. 16 Abs. 4 werden Abgrabungen an den Gebäudefassaden auf die Darstellungen im Richtprojekt beschränkt.

Antrag zu Art. 17: Falsche Absatzbezeichnung

Falsche Bezeichnung von Abs. 3.

Erledigung:

- Die Bezeichnung wird entsprechend angepasst.

Antrag zu Art. 19, lit. k (Grünzone)

Gemäss Planlegende ist die „Grünzone Gewässerraum“ nur orientierend im Bebauungsplan dargestellt. Die Festlegung erfolgt Zonenplan. Wir beantragen Ihnen bei lit. k) folgende Anpassung: „Grünzone (Grünzone C [Gewässerraum] gemäss Zonenplan).

Erledigung:

- Die Bezeichnung wird entsprechend angepasst (aber mit Bezeichnung Grünzone G (statt C)).

Antrag zu Art. 23 Abs. 3: Grundbuchliche Regelung

Anstelle der grundbuchlichen Regelung der gegenseitigen Nutzungsrechte für die privaten Gartenbereiche empfehlen wir, eine entsprechende Mutation der Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

Erledigung:

- Die Art der Regelung dieser Rechte ist raumplanerisch nicht relevant. Es sollen beide Regelungsarten möglich sein. Abs. 3 wird wie folgt ergänzt: „... oder entsprechende Grenzmutationen für die privaten Gartenbereiche vorzunehmen“.

Antrag zu Art. 25: Strassenraum Unterdorfstrasse

Die Bestimmung ist sehr unkonkret und lässt viel Interpretationsspielraum. Wir beantragen die Gestaltungsanforderungen zu konkretisieren.

Erledigung:

- Die Bestimmungen werden erweitert; der Strassenraum wird gestalterisch bezüglich Bodenbelag, Farbgebung und Bepflanzung detaillierter festgelegt.

Antrag zu Art. 30 Abs. 2: Gewässerraum

Die Nutzung der Grünzone Gewässerraum ist im neuen Art. 14a des Bau- und Zonenreglements festgelegt. Weitere Ergänzungen in den Sonderbauvorschriften sind nicht notwendig. Der zweite Satz ist zu streichen.

Erledigung:

- Der Absatz wird entsprechend gekürzt.

Antrag zu Art. 33: Lärmschutz

Abs. 2: Diese Aussage ist nicht korrekt. Gemäss Lärmgutachten der Planteam GHS AG vom 13. April 2017 kann der massgebende Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufen (ES) II bei den Gebäuden C1, C2 und C3 nicht bei allen zu öffnenden Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen eingehalten werden. Für diese Fenster mit IGWÜberschreitung ist deshalb ein Gesuch um Zustimmung nach Art. 31 LSV bei den zuständigen Behörden einzureichen. Zur rechtlichen Sicherstellung der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen wird im Gutachten eine Sonderbauvorschrift formuliert (Gutachten S. 29). Gemäss der Stellungnahme der Dienststelle uwe ist dieser Artikel «Lärmschutz» in die Bestimmungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Wir beantragen deshalb folgende Formulierung:

Abs. 1 : Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung

(LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II resp. ES III.

Abs. 2: Das Lärm-Gutachten der Planteam GHS AG vom 13. April 2017 ist integrierender Bestandteil des BP.

Abs. 3: Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm-Gutachten geprüften Lärmquellen, Gebäudeplatzierungen und / oder Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) erfüllt sind.

Abs. 4: Wortlaut des jetzigen Abs. 3, Verweis auf Anhang 1 SBV anstelle von Anhang 2 (vgl. untenstehende Ausführungen zu Teil G, Anhang 1).

Erledigung:

- Die Vorschriften gemäss Vorprüfungsantrag werden übernommen.

Antrag zu Teil G, Anhang 1: Arealstatistik und Baukennziffern

Dieser Anhang stammt aus dem Richtprojekt Architektur (Beschrieb) und gehört nicht in die Sonderbauvorschriften. Dies umso mehr, als die darin aufgeführten Kennzahlen AI und ÜZ in den Sonderbauvorschriften gar nicht definiert werden und deren Erwähnung nur zu Unklarheiten führen könnte.

Erledigung:

- Der Anhang G ist bereits im Richtprojekt enthalten. Er wird als Anhang zu den SBV ersatzlos gestrichen.
- Neuberechnung der Parkplätze findet sich im Anhang 1 dieses Berichts.

Antrag zu Teil H, Anhang 2

Dieser Teil wird zu Teil G, Anhang 1. Verweis bezieht sich auf Art. 33 Abs. 4 SBV.

Erledigung:

- Der Absatz wird entsprechend angepasst.

Antrag zu Teil I: Hinweis auf PBG

Auf die unter diesem Titel aufgeführten Hinweise zur Berechnung der zulässigen Gebäudevolumen aufgrund der neuen Bestimmungen im revidierten kant. Planungs- und Baugesetz kann verzichtet werden.

Erledigung:

- Anhang I wird gestrichen.

8.2.4 Richtprojekt Freiraum

Antrag zur Legende Pflanzliste

Die Dienststelle lawa beantragt, die Pflanzliste im Richtprojekt Freiraum mit mehr einheimischen Arten zu ergänzen. Bei Pflanzungen ist Art. 16. Abs. 2 SBV ("vorwiegend einheimische standorttypische Pflanzen") konsequent umzusetzen.

Erledigung:

- Die Legende im Richtprojekt Freiraum wird mit einheimischen Arten ergänzt. Art. 16 Abs. 2 SBV wird ergänzt: „Bei verholzenden Pflanzen sind nur einheimische Sträucher und Bäume zulässig“.

Antrag zu den privaten Gartenbereichen

Die Darstellung der Umgebungsbereiche der Baufelder nimmt wenig Rücksicht auf die im Bebauungsplan festgelegten privaten Gartenbereiche und die Flächenbegrenzungen (Sichtschutz). Im Dokument „Richtprojekt Freiraum Beschrieb“ sind die privaten Aussenräume dargestellt (Anhang 1) und widersprechen unseres Erachtens den nutzbaren Freiflächen (Aufenthalt/Begegnung/Spiel) gemäss Anhang 3. Wir beantragen Ihnen, das Richtprojekt besser auf den Bebauungsplan abzustimmen.

Erledigung:

- Richtprojekt und Situationsplan werden besser aufeinander abgestimmt. Im Interesse einer erwünschten Flexibilität im Rahmen der Detailplanung (Baubewilligungsverfahren) sind aber Spielräume erwünscht. Der Situationsplan bleibt genereller; die Anhänge zum Richtprojekt Freiraum geben konkreter Auskunft über die verschiedenen Nutzungsbereiche.
- Im Hinblick auf die Umsetzung wird das Richtprojekt Freiraum in Art. 22 Abs. 6 und Art. 23 Abs. 4 SBV werden entsprechend ergänzt: Die verschiedenen Freiraumflächen und privaten Gartenbereiche sind im

Sinne des Richtprojekts mit organischen, ruhigen Linienführungen zu begrenzen. Gerade Randabschlüsse sind nur entlang der Fassaden zulässig.

Antrag zu Grundstück Nr. 674

Für das Grundstück mit dem Baufeld C5 macht das Richtprojekt Freiraum keine Aussagen. Durch dieses Areal verläuft jedoch der öffentliche Fussweg in Richtung Gasthaus Engel und eventuell der neu von uns vorgeschlagene Fussweg ins westliche Nachbarquartier. Wir beantragen Ihnen, auch für dieses Grundstück den Freiraum aufzuzeigen.

Erledigung:

- Gebäude und Umgebung sind bestehend und werden nicht verändert. Die jetzigen Freiraumnutzungen werden im Richtprojekt dargestellt.

8.2.5 Plan Erschliessung und Parkierung (Einstellhalle)

Antrag zur Zahl der Parkplätze

Gemäss Bau- und Zonenreglement Udligenswil sind 168 PP notwendig. Im Richtprojekt sind 188 Parkplätze „projektiert“. Wir verweisen auf unsere untenstehenden Ausführungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr und beantragen Ihnen, das Richtprojekt in Einklang mit dem Bau- und Zonenreglement zu bringen. Auch weisen wir noch einmal darauf hin, dass die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkplätze aufgrund der Norm des VSS SN 640 281 zu erfolgen hat (vgl. Antrag zu Art. 12 SBV).

Erledigung:

- Die Zahl der Parkplätze in den Grundrissen und in der Tabelle (PP-Nachweis), werden so angepasst, dass die PP-Zahl gesamthaft 168 beträgt. Siehe dazu Anhang 1 in diesem Bericht.
- Die Tabellenüberschrift „Erforderlich“ wird ersetzt durch „PP-Zahl gemäss Gemeindereglement“.
- Die Tabellenüberschrift „Projektiert“ wird ersetzt durch „Im Richtprojekt ausgewiesen“.
- In der Legende wird in einem Kästchen festgehalten: „Die zu bewilligenden Parkplätze sind im Baubewilligungsverfahren aufgrund der Norm des Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) SN 640 281 festzulegen.“

8.3 Mehrwertabgabe (MWA)

Antrag zur Umsetzung der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe

Im Planungsbericht vom 22. August 2017 zum Bebauungsplan Udligenswil Mitte fehlen Angaben zum Mehrwertausgleich. Wir empfehlen Ihnen, spätestens in der Botschaft an die Stimmberechtigten die Umsetzung der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe nachvollziehbar darzulegen.

Erledigung:

- Die Verträge mit den entsprechenden Eigentümerschaften werden bis zur Gemeindeversammlung abgeschlossen.

8.4 Naturgefahren

Antrag zur Regelung der nötigen Massnahmen in den Gefahrenzonen gemäss Zonenplan

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle vif. Die Grundstücke Nrn. 761 und 26 sind von der roten Gefahrenzone betroffen. Mit der Ausscheidung des Gewässerraums wird der Gefahrensituation Rechnung getragen. Bestehende Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie, sofern der Gewässerunterhalt nicht behindert wird und sich die Gefahrensituation nicht verschärft. Neue Bauten und Anlagen sind nur gemäss GschV zulässig.

Erledigung:

- Die erforderlichen Schutzmassnahmen sind in den Kap. 17a – 17c BZR geregelt. Weitere Bestimmungen im Rahmen der SBV des Bebauungsplans erübrigen sich.

9 Anpassungen aufgrund der Anträge im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren wurde am 11. September 2017 mit einer öffentlichen Orientierungsversammlung gestartet.

Aufgrund des Verfahrens wurden sieben Eingaben eingereicht:

- Wohngemeinschaft „Centro 2007“, Unterdorfstrasse 1 und 3
- Elfirede Wicki, Unterdorfstr. 3, und Marianne Zraggen, Unterdorfstr. 1
- Getrud und Bruno Rey, Vertreter der Erbgemeinschaft Nideröst (Grundstück Nr. 24)
- Nicole Bachmann Raschle, Benzibühlstr. 3
- Ferdinand und Hildegard Mathis (Grundstücke Nr.29/410 und 950), vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Davide Pinelli, c/o Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Luzern
- Baugenossenschaft Udligenswil, Chräi 11, 6044 Udligenswil
- Lötscher Immobilien GmbH, Hauptstr. 3, 6045 Meggen.

Zur detaillierten Begründung der Anträge wird auf den **Mitwirkungsbericht** verwiesen. Hier werden nur jene Anträge behandelt, die direkten Bezug zum Bebauungsplan haben und zu Änderungen im Bebauungsplan führen.

9.1 Unterdorfstrasse

Antrag der Wohngemeinschaft Centro

Die Haupterschliessung der Überbauung erfolgt über die schmale Unterdorfstrasse. Dies führt zu einer Überlastung.

Erledigung:

Mit folgenden Massnahmen soll die Durchfahrt durch die Unterdorfstrasse erschwert und die Ausfahrt Richtung Küssnachterstrasse bevorteilt werden. Der Strassenraum bei den Besucherparkplätzen der Baubereiche B wird verbreitert.

- Die Unterdorfstrasse wird bis zur Einfahrt des Baubereichs B3 auf 4.50 m ausgebaut und im Situationsplan entsprechend dargestellt und vermassst.
- Zwischen Fahrbahn und Besucherparkplätzen bei den Baubereichen B wird ein Sicherheitsstreifen von 1.00 m geschaffen und im Situationsplan dargestellt.
- Aufgrund dieser Strassenerweiterung wird der Baubereich B1 leicht nach Norden verschoben.
- Die Ausfahrt aus der Einstellhalle B3 wird so situiert, dass ein Rechtsabbiegen erschwert ist.
- An der Parzellengrenze zwischen Baubereich B3 und Unterdorfstr. 1/3 wird die Unterdorfstrasse auf der Nord-Fahrbahn für einen kurzen Abschnitt auf eine Spur eingeeengt.

9.2 Hochwassersituation Würzenbach

Antrag der Wohngemeinschaft Centro

Die Hochwassersituation im Nahbereich der geplanten Neuüberbauung ist zu entschärfen.

Erledigung:

- Im Anhang C wird die Situation der Gefahrenzonen dargestellt.
- Die kant. Dienststelle vif hat die Fragen betr. Gefährdung beantwortet (siehe Anhang C): In den blauen Gefahrenzonen ist im Rahmen des Baugesuchs ein Nachweis einzureichen; im Rahmen des Bebauungsplans sind keine Massnahmen erforderlich. Die Bestimmungen im BZR der Gemeinde Udligenswil sind ausreichend.

9.3 Gebäudehöhen

Antrag der Wohngemeinschaft Centro

Antrag von

Reduktion von vier auf drei sichtbare Geschosse der Gebäude B1, B3 und C3.

Erledigung:

- Die Gebäudehöhen im Bebauungsplan entsprechen in der Höhe einer heute zonengemässen Überbauung (3 VG und ein Attika = 4 Geschosse, zuzüglich talseitig sichtbares UG). Im Rahmen eines Gestaltungsplans

wäre noch ein zusätzliches Geschoss zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan weicht damit in der Höhe nicht von der heutigen Zonenbestimmung ab.

- Im Bebauungsplan wird der nordwestliche schmale Gebäudeteil bei B3, der Richtung Überbauung Centro gerichtet ist, im Situationsplan mit einem „Rückversatz oberstes Geschoss“ ergänzt, so dass das Gebäude mit 3 Geschossen + rückversetztem Attika in Erscheinung tritt.
- Das damit reduzierte Bauvolumen wird durch eine leichte Erhöhung der aGbF kompensiert.

9.4 Lärmschutz Gewerbegebäude (Standort von künftigem Baubereich B3)

Antrag der Wohngemeinschaft Centro

Antrag von Elfride Wicki und Marianne Zraggen

Antrag von Ferdi und Hildegard Mathis

Die Lärmemissionen des Carrosseriebetriebs Müller sind zu eliminieren. Die Anträge sind unterschiedlich formuliert und verlangen einerseits die Lärmsanierung auf Kosten des Betriebs, andererseits auf Kosten der umliegenden Wohngebiete. Im Rahmen von Verhandlungen wurde die folgende Lösung getroffen.

Erledigung:

- Der Vorplatz zum Gewerbebetrieb (Bereich B3) wird eingehaust.
- Die Kosten für diese Einhausung tragen zu 70% der Eigentümer des Baubereichs B2, zu 30% der Eigentümer des Baubereichs B3.
- Der Grenzabstand des Baubereichs B2 wird gegenüber Baubereich B3 (resp. Gewerbebetrieb) von 4.00 m auf 5.00 m vergrössert.

9.5 Bestandesgarantie Gewerbegebäude

Antrag von Ferdi und Hilda Mathis

Die in den SBV formulierte Bestandesgarantie soll nicht nur für den Gewerbebau, sondern auch für die bestehenden Wohnungen gelten.

Erledigung:

- Art. 7 Abs. 4 SBV (Baubereich B3) wird geändert. Der zweite Satz lautet neu wie folgt: „Gemäss § 178 PBG dürfen alle Bauten (Wohnungen und bestehende Betrieb) zeitgemäss erneuert werden.“

9.6 Fassadenmaterial

Antrag von Ferdi und Hilda Mathis

Die künftige Bauherrschaft darf nicht gezwungen werden, als Fassadenmaterial Holz zu verwenden.

Erledigung:

- Holz wird in den Vorschriften nicht explizit verlangt; es wird auf das Richtprojekt verwiesen.
- Im Richtprojekt (Kap. 5.5) wird präzisiert: *„Es ist möglich, anstelle von Holz ein anderes Material in vergleichbarer Farbe zu wählen, mit welcher in der äusseren Erscheinung des Gebäudes eine vergleichbare Wirkung erzeugt wird.“*

9.7 Flexibilität im Erschliessungsbereich B1/B2

Antrag der Baugenossenschaft Udligenswil

Aufgrund der Detailstudien zur Erschliessung der Zufahrten Baubereiche B1/B2 der Baugenossenschaft Udligenswil (als Realisierungs-Interessent Baubereich B1) wird auch eine Reduktion der Parkplatzzahl erwogen. Dies würde zur Folge haben, dass die Parkplätze auf einem anstatt auf zwei Geschossen platziert werden könnten.

Damit würde die Zufahrtssituation zwischen diesen beiden Gebäuden wesentlich vereinfacht.

Erledigung:

- Art. 13 Abs. 1a SBV wird wie folgt ergänzt: *„Lage und Anordnung der Zu-/Wegfahrt und der Besucherparkplätze für die Baubereiche B1/B2 können im Rahmen der Detailplanung resp. des Baubewilligungsverfahrens verändert werden.“*

9.8 Grösse der Balkone

Antrag der Baugenossenschaft UIdligenswil

Im Hinblick auf die Realisierung von kleineren und preisgünstigen Wohnungen sollen die minimalen Balkonflächen leicht reduziert werden (10 m² bei Kleinwohnungen, 12 m² bei grösseren Wohnungen).

Erledigung:

- Der Antrag wird gutgeheissen.

10 Änderungsprotokoll zu den verbindlichen Plänen

Plan Situationsplan

- Vermassung ergänzt und vergrössert
- Legende: „Genehmigungsinhalt“ ersetzt durch „Verbindlicher Planinhalt“
- Legende Ergänzung: „Baubereichsgrenze mit Auflage Lärmschutz..“
- Legende „Rückversatz oberstes Geschoss...“ gehört zum verbindlichen Inhalt (nicht wegleitend)
- Legende orientierender Inhalt: „Verkehrszone Unterdorfstrasse (4.50 m Breite)“
- Begriffsanpassung: „Zonengebiet“ durch „Gebiet“ (im Plan und Legende)
- Begriffsanpassung: „FK Firstkote“ anstelle von „FH Firsthöhe“.
- Rückversatz oberstes Geschoss vermassst und auf das Richtprojekt abgestimmt
- Anpassung der Grünzone Gewässerraum, damit der Bereich bestehende Balkone vom Baubereich A7 sich mit dem Gewässerraum nicht überschneidet (Balkone dürfen nicht in den Gewässerraum ragen).
- Korrektur der Linienführung der Fusswegverbindung Parzellen Nr. 674, 32, 484.
- Begriffsanpassung in Legende: „Baubereich bestehende Balkone“ anstelle von „Baubereich Balkone“
- Baubereiche bestehende Balkone und Baubereiche bestehende Bauten angepasst, damit sie den Ausmassen der Ist-Situation entsprechen.
- Darstellung „Private Aussenbereiche“ und „Flächenbegrenzung (Sichtschutz)“ auf das Richtprojekt Freiraum abgestimmt.
- Anpassungen Strassengrenzen Unterdorfstrasse und Baubereiche B1, B2 und B3 aufgrund der Verhandlungen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (Nov. 2017 - Feb. 2018). (siehe Pläne „Anpassungen Baubereiche B1 und B2“ und „Anpassungen Baubereiche B2 und B3“)
- Legende neu: * „Strassenverengung“ unter „orientierendem Inhalt“ (Lage ausserhalb des BP-Perimeters).

Plan Schnitte

- Begriffsanpassung: „FK Firstkote“ anstelle von „FH Firsthöhe“.
- Legende: „Genehmigungsinhalt“ ersetzt durch „Verbindlicher Planinhalt“
- Ergänzung Schnitt B-B' und G-G' mit Darstellung der Baubereiche A6, A7 und der „Grünzone Gewässerraum“
- OK Dachfläche Bestand anstatt Gebäudehöhe Bestand

Plan Erschliessung und Parkierung (Einstellhalle)

- Legende: „Genehmigungsinhalt“ ersetzt durch „Verbindlicher Planinhalt“
- Zahl der Parkplätze so angepasst, dass die PP-Zahl gesamthaft 168 beträgt (erforderliche gemäss PP-Reglement)
- Die Tabellenüberschrift „Erforderlich“ wird ersetzt durch „PP-Zahl gemäss Gemeindereglement“.

-Die Tabellenüberschrift „Projektiert“ wird ersetzt durch „Im Richtprojekt ausgewiesen“.

-In der Legende wird in einem Kästchen festgehalten: „Die zu bewilligenden Parkplätze sind im aubewilligungsverfahren aufgrund der Norm des Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) SN 640 281 festzulegen.“

-Legende neu: * „Strassenverengung“ unter „orientierendem Inhalt“.

11 Schlussbemerkungen

Der Bebauungsplan Mitte erfüllt in hohem Masse die Anforderungen des PBG (§ 65 und 75 PBG) und des kantonalen Richtplans (S2-2 / S2-3).

Der Anspruch zur Förderung kompakter Siedlungen wird im vorliegenden Bebauungsplan mit einer hohen Wohn- und Freiraumqualität verbunden, was durch ein qualifiziertes Planungsverfahren erreicht wurde. Diese Qualitäten rechtfertigen auch die den örtlichen Verhältnissen angepasste höhere Baudichte.

Der Bebauungsplan sichert eine etappenweise bauliche Erneuerung von achtzehn Parzellen.

Richtprojekt und Bebauungsplan werden durch eine Teiländerung der Ortsplanung planungsrechtlich abgesichert, wobei die Teilrevision bezüglich Aufbau und Inhalt in die kommende Gesamtrevision eingefügt werden kann.

Wir ersuchen das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement um eine wohlwollende Prüfung der Unterlagen und Anträge und sind gerne zu einem Gespräch bereit.

Udligenswil, 19. Juni 2018

GEMEINDERAT UDLIGENSWIL

12 Anhang 1: Situationsplan mit Nummerierung der Baubereiche



Abb. 12 Bebauungsplan: Situationsplan

13 Anhang 2: Vergleichswerte Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer

aGbF und AZ Gebiet A

Grundeigentümer	Parzelle	Parzellenfläche (m2)	Geb.Nr.	Baubereich	aGbF (m2)	ÜZ	aGF (m2)	AZ
Erbengemeinschaft *	P-Nr. 24 (2 Teile)	701.3	-	A1	182.9	0.261	487.5	0.70
Gisler Spenglerei-Bedachungen GmbH	P-Nr. 919	427	519	A2	184.2	0.431	166.9	0.39
Thomas Gisler GmbH	P-Nr. 562	1029	220	A3	247.5	0.241	873.6	0.85
R. Müller	P-Nr. 761	964	452	A4	237.6	0.246	817.7	0.85
Romano & Christen	P-Nr. 957/26	2053	573	A5	356.5	0.296	1016.9	0.70
			571	A6	125.9		313.8	
			572	A7	124.3		107.4	
Total Fläche BP (A+B+C)		14660.1	Total aGbF (A+B+C)		4365.6			
			ÜZ (A+B+C)		0.298			

aGbF und AZ Gebiete B und C

Grundeigentümer	Parzelle	Parzellenfläche (m2)	Geb.Nr.	Baubereich	aGbF (m2)	aGF (m2)	AZ
Romano & Christen	P-Nr. 32 (Teil)	1152.4	-	C1	157	353.2	0.61
				C2	157	353.2	
	P-Nr. 484/665	2268	-	C3	369.3	1194	0.93
				C4	376.9	919.8	
S. Schmid-Rast & R.Schmid	P-Nr. 674	1302	392	C5	306.8	965	0.74
Gemeinde	P-Nr. 30/31/641	1906.8	-	B1	538.8	1780.4	0.93
R. Müller	P-Nr. 944	1005.2	-	B2	460.2	1158.9	1.15
F & H. Mathis	P-Nr. 29/410/950	1851.4	-	B3	540.7	1764	0.95
	Total Fläche RP (B+C)	9485.8		Total aGbF (B+C)	2906.7		
				ÜZ (B+C)	0.306		

14 Anhang 3: Wohnungsspiegel

Wohnungsspiegel Richtprojekt

	Erschliessungseinheit C				Ers. B12		Ers. B3
	Romano & Christen				Gemeinde	R. Müller	F & H Mathis
	Haus C1	Haus C2	Haus C3	Haus C4	Haus B1	Haus B2	Haus B3
Typologie							
5.5	0	0	0	0	0	2	0
4.5	0	0	4	5	3	3	10
3.5	2	2	5	1	12	4	2
2.5	1	1	4	4	1	2	0
Total Whng. pro Haus	3	3	13	10	16	11	12

Total Whng. pro Anzahl Zi.	%
2 5.5 Zi. Whng.	2.9
25 4.5 Zi. Whng.	36.8
28 3.5 Zi. Whng.	41.2
13 2.5 Zi. Whng.	19.1
68 Wohnungen	100.0

15 Anhang 4: Parkplatz-Nachweis

Erforderlich (gemäss VSS_SN 640 281)											Projektiert Richtprojekt		
Abstellfläche für Fahrzeuge	Wohnungen (Anzahl)	PP / Wohnung	PP Wohnungen	PP Besucher (0.3 PP/Wing)	Gewerbefläche (HNF)	PP / 100 m2 Gewerbefläche**	PP Gewerbe	Reduktion 90% Parklängsgebot (Standard-Typ D)	Parklängsgebot gemäss VSS_SN 640 281	Oberfläche	Einstellhallen	PP im Richtprojekt ausgewiesen	
Erschliessungseinheit C1-C4	Baubereiche C1/C2	1.25	7.5	1.8	-	-	-	-	9				
	Baubereiche C3/C4	1.25	28.8	6.9	-	-	-	-	36				
	Haus Engel*	-	-	-	280	3	8	7.6	8				
	Baubereich A7*	-	-	-	-	-	-	-	10	3	60	63	
			Total Erschliessungseinheit C1-C4							63			
Erschliessungseinheit C5	Baubereich C5	1.25	8.8	2.1	30	3	1	0.8	12	3	9	12	
			Total Erschliessungseinheit C5							12			
Erschliessungseinheit B1-B2	Baubereich B1	1.25	20.0	4.8	170	10	17	15.3	40				
	Baubereich B2	1.25	13.8	3.3	-	-	-	-	17	10	47	57	
			Total Erschliessungseinheit B1-B2							57			
Erschliessungseinheit B3	Baubereich B3	1.25	15.0	3.6	120	3	4	3.2	22	8	14	22	
			Total Erschliessungseinheit B3							22			
			Total PP-Zahl gemäss VSS_SN 640 281							154	Total PP im Richtprojekt ausgewiesen		
			* Fremdbedarf										
			** gemäss Tab. 1 VSS_SN 640 281										
Abstellfläche für Velos													
Abstellfläche für Velos	Erforderlich				Projektiert								
	Haus	erforderliche Velo-PP	Oberfläche	Nebenräume	Total projektierte Velo-PP								
Erschliessungseinheit C1-C4	C1	12	4	8	12								
	C2	12	4	8	12								
	C3	45	15	30	45								
	C4	36	12	24	36								
Erschliessungseinheit B1-B2	B1	58	19	39	58								
	B2	39	13	26	39								
Erschliessungseinheit B3	B3	66	22	44	66								
	Total erforderlich	268	Total projektiert			268							

16 Anhang 5: Entsorgungsrouten



Abb. 13 Ausschnitt aus dem Strassenplan Udligenswil (Sammelroute Kehricht)

Die vorgesehenen Sammelstellen liegen an der aktuellen Sammelroute und wurden mit Herrn Estermann von der Real Luzern besprochen. In Zuge der Projektierung muss die Real wieder mit einbezogen werden.