

## Wohnraum für alle Lebensphasen und einen Platz zum Heimkommen schaffen

### Entwicklungsstrategie

Das zwischen 2019 und 2021 erarbeitete Siedlungsleitbild enthält Strategien und Massnahmen zur geplanten Entwicklung. Es bildet die Grundlage für die Umsetzung der nun vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Gemeinde strebt für die kommenden Jahre ein massvolles Wachstum an, was zu einer Bevölkerung von zirka 2600 Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2035 führen könnte, gegenüber einer Bevölkerungszahl von rund 2495 Personen per Mitte 2023.

Die Gemeinde legt Wert auf eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität. Die Quartiere bleiben dabei in ihrer Charakteristik erhalten, während grössere Entwicklungen an geeigneten Standorten konzentriert werden. Es wird Wohnraum für verschiedene Lebensphasen geschaffen. Das Gewerbe soll sich innerhalb der bestehenden Zonen entwickeln, da keine neuen Arbeitsgebiete eingezont werden dürfen. Zudem sollen Natur und Landschaft durch eine behutsame Entwicklung, Grünkorridore und die Sicherung bestehender Grünstrukturen gestärkt werden.

### Nutzungsplanung

#### Bau- und Zonenreglement

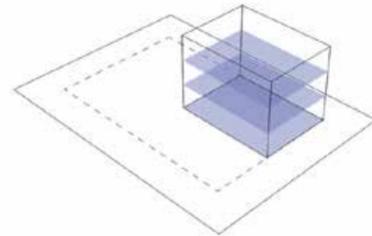
Das BZR muss in erster Linie an die revidierten bauplanungsrechtlichen Grundlagen von Bund und Kanton angepasst werden. Weitere Änderungen ergeben sich unter anderem aus der Einführung und Definition der Bereiche Qualität, Mobilität, Energie, Klima und Begrünung.

#### Umsetzung neue Baubegriffe

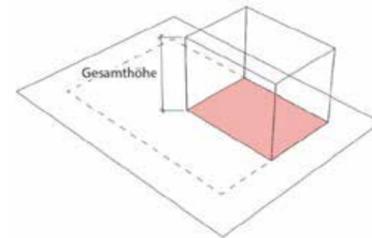
Aufgrund des Wechsels von der heutigen Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) wurde über das gesamte Baugebiet eine Bestandesanalyse mit Berechnung der Überbauungsziffern und Gesamthöhen erarbeitet. Mit dem neuen Zonenplan soll in allen Zonen, unter Beibehaltung des quartier-spezifischen Charakters, ein gewisses Potenzial zur Innenentwicklung gegenüber der heutigen Bebauung, respektive den heutigen Möglichkeiten umsetzbar sein. Dieses Potenzial auszuschöpfen, bleibt den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen. Im abgebildeten Zonenplan sehen Sie die neugeschaffenen Zonen mit ihren Bezeich-

nungen. Die Wohnzone 2 orientiert sich dabei an den heutigen zweigeschossigen Wohnzonen (8–11 m Gesamthöhe), währenddem sich die Wohnzone 3 auf den Bestand der dreigeschossigen Wohnzonen (11–15 m Gesamthöhe) bezieht.

Bisher: Ausnutzungsziffer (AZ), anrechenbare Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche



Neu: Überbauungsziffer (ÜZ), «Fussabdruck» im Verhältnis zur Grundstücksfläche



#### Aufhebung Gestaltungspläne

Nachdem die geplante Gesamtrevision in Kraft getreten sein wird, sind die bestehenden Gestaltungspläne mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Generell stellt sich das Problem, dass die bisherige AZ nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden kann. Obsolet gewordene Gestaltungspläne werden daher in der Regel durch die Gemeindeversammlung aufgehoben oder durch den Gemeinderat an das neue Recht angepasst. Von den aktuell 20 gültigen Gestaltungsplänen sollen 14 aufgehoben und sechs beibehalten und angepasst werden. Einzig der Bebauungsplan Mitte wird unverändert belassen. Mit der Grünzone «Spielfläche» werden Freihalteflächen für Spiel- und Freizeitnutzungen bei der Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen rechtlich gesichert. Einheitliche Gestaltungsmerkmale bestehender Bebauungen werden zudem in den einzelnen «Gebieten mit gestalterischer Einheit» durch entsprechende Vorgaben im BZR definiert.



#### Neue Zonentypen

Zusätzlich zur Umsetzung der neuen Baubegriffe enthält der Zonenplan neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden werden:

- Verkehrszone und -flächen: Diese Flächen wurden bisher uneinheitlich ausgeschieden. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzone, mit Ausnahme der Hauszufahrten, und ausserhalb der Bauzone die übergeordneten Strassen, als Verkehrszone respektive -flächen ausgeschieden.
- Grün- und Freihaltezone Gewässerraum: Diese Zone bildet den Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung Art. 41 ab. Sie ist anderen Zonen überlagert.

#### Um- und Einzonungen

Die Gemeinde Udligenswil ist gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans eine sogenannte Kompensationsgemeinde. Somit sind Einzonungen nur mit gleichzeitiger Auszonung (Kompensation) zulässig. Die Strategie der Aus- und Einzonung zielt darauf ab, durch die Auszonung der Parzelle Nr. 207 im Gebiet Waisehus 1 und die teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 91 im Gebiet Grossmatt 2 die Siedlungsentwicklung gezielt zu lenken. Dies ermöglicht die Schaffung einer neuen 3-geschossigen Zone in der Nähe der Schule und die Auszonung einer 2-geschossigen Wohnzone an landschaftlich empfind-

licher Lage. Das aus- und auch das einzuzonende Land steht im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde kann damit den Zweck der neuen Überbauung bestimmen. Aufgrund der Nachfrage möchte sie gemeinnützigen Wohnungsbau, Generationenwohnen oder je nach Bedürfnissen der Bevölkerung andere zweckgebundene Wohnformen realisieren. Die Zentrumszone 3 umfasst neu den erweiterten Ortskern, welcher bis anhin in verschiedene Zonen aufgeteilt war. Hier entsteht die Überbauung «Mitte» mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten.

#### Weitere Planungsinstrumente

Neben dem BZR wird ein Bauminventar erstellt und der Verkehrsrichtplan überarbeitet.

## Nachhaltig entwickeln, Beziehungen knüpfen, Nachbarschaft feiern

### Ihre Fragen sind willkommen!

Der Gemeinderat freut sich, Sie am **21. August 2023** zum Dialog einzuladen. Nutzen Sie die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Inputs zu äussern. Ihre Meinung ist uns wichtig.

Schriftliche Anträge können Sie während der öffentlichen Mitwirkungsfrist vom **1. August bis 30. September 2023** an die Gemeinde richten. Die detaillierten, vollständigen Planungsdokumente stehen ab 1. August 2023 auf der Webseite [www.udligenswil.ch](http://www.udligenswil.ch) oder auf der Gemeindekanzlei zur Verfügung.

Besten Dank für Ihr Engagement im Sinne der qualitätsvollen Weiterentwicklung unseres schönen Dorfes.



Öffentliche Mitwirkung:  
1. August bis  
30. September 2023

# Gesamtrevision Ortsplanung Udligenswil Einladung zur Mitwirkungsveranstaltung

Montag, 21. August 2023  
19.30 Uhr, Bühlmattsaal Udligenswil



## Einladung zur Mitwirkung

### Geschätzte Bürgerinnen und Bürger

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements (BZR) stellt Udligenswil die raumplanerischen und baurechtlichen Weichen für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Eingestuft als Hauptentwicklungsachsen- bzw. Kompensationsgemeinde mit einem moderaten Wachstumspotenzial richtet der Gemeinderat den Fokus dabei auf die qualitativ hochwertige Innenentwicklung und die Ein- und Auszonung Grossmatt/Hautli. Weitere Themen sind die Ausscheidung der Gewässerräume, die Überprüfung und eventuelle Aufhebung der Gestaltungspläne, die Anpassung des Verkehrsrichtplans sowie die Erstellung eines Bauminventars. Ausserdem werden die schweizweit harmonisierten Baubegriffe eingeführt, wobei insbesondere die Überbauungsziffer (ÜZ) an die Stelle der bisherigen Ausnützungsziffer (AZ) tritt.

Die Gemeinde wird im Entwicklungsprozess vom Planungsbüro Burkhalter Derungs AG, Luzern, und der beratenden Ortsplanungskommission (OPK) aktiv unterstützt. Als Basis für die laufende Revision dient das im letzten Jahr vom Gemeinderat verabschiedete Siedlungsleitbild.

Besuchen Sie die Mitwirkungsveranstaltung und lassen Sie sich aus erster Hand informieren. Wir freuen uns, Ihnen die neuen Regelwerke zu präsentieren. Wirken Sie mit!

Gemeinde Udligenswil

*G. Künzli*

Gisela Künzli-Huber  
Bauvorsteherin

Burkhalter Derungs AG

*M. Burkhalter*

Markus Burkhalter  
Ortsplaner

## Organisation

An dieser Revision haben folgende Personen mitgearbeitet:

### Projektleitung

Gisela Künzli-Huber  
(Gemeinderätin/Bauvorsteherin)

### Mitglieder Ortsplanungskommission

Florian Ulrich (Gemeindepräsident)  
Ruedi Fischer (Vertreter FDP)  
Armin Gisler (Vertreter Die Mitte)  
Daniel Keller (Vertreter SVP)  
Bruno Müller/Patrick Häusler  
(Vertreter Gewerbe)  
Anja Schäffer-Eugster (Architektin)

### Gemeindeverwaltung

Reto Schöpfer (Gemeindeschreiber)  
Gerhard Halter (Leiter Bauamt)  
Fabienne Pfister (Stv. Leiterin Bauamt)

### Planungsbüro Burkhalter Derungs AG, Luzern

Markus Burkhalter (Geschäftsleiter)  
Elena Wiss (Projektleiterin)

## Termine

### 1. August bis 30. September 2023

Öffentliche Mitwirkung

### Montag, 21. August 2023

19.30 Uhr, Bühlmattsaal  
Mitwirkungsveranstaltung

### Herbst 2023

Anpassung / Bereinigung, Vorbereitung Auflage

### Winter / Frühling 2023 / 2024

Öffentliche Auflage (30 Tage)

### Frühling 2024

Einspracheverhandlungen und Anpassung

### Sommer 2024

Beschlussfassung Gemeindeversammlung

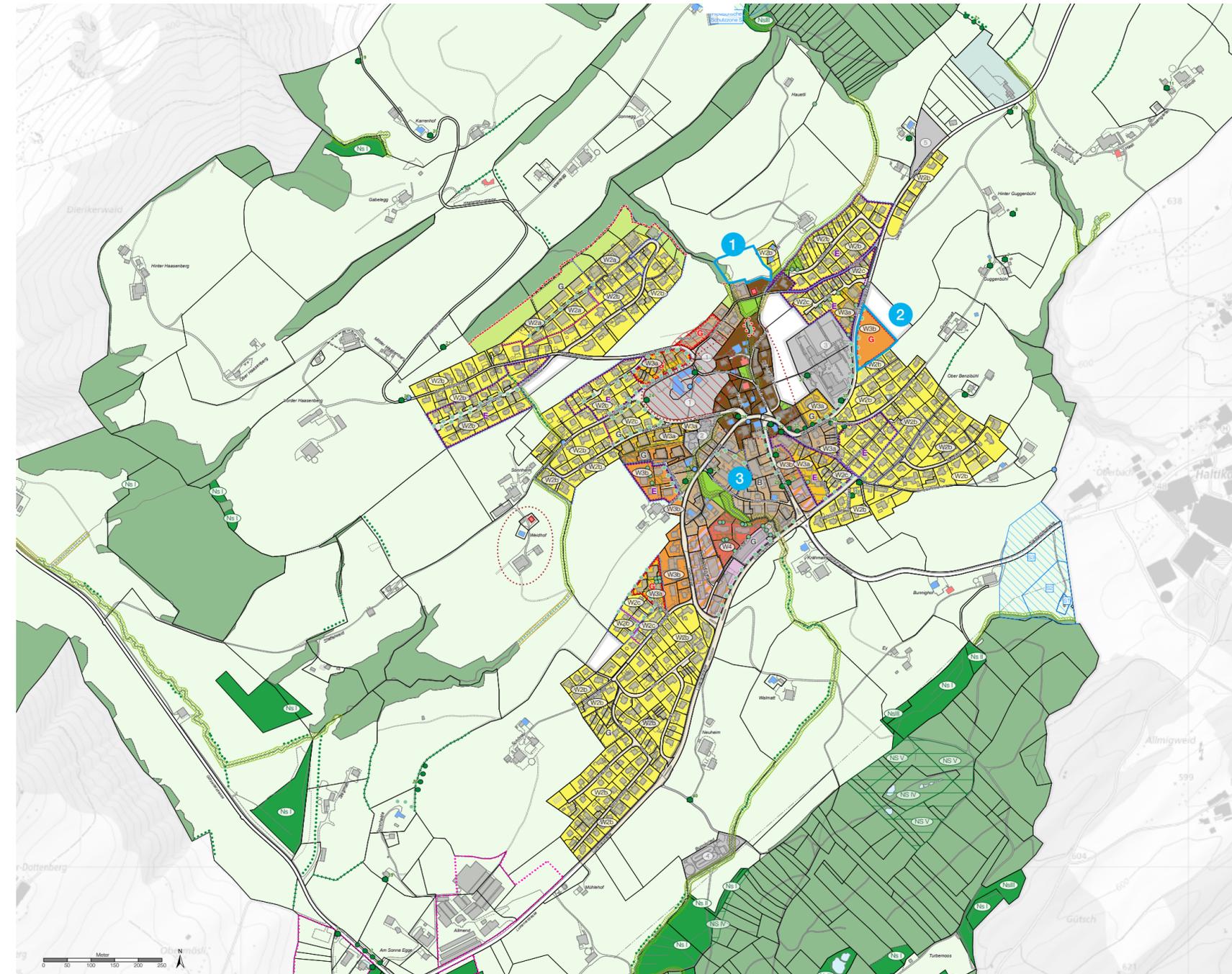
### Herbst / Winter 2024

Genehmigung Regierungsrat

### voraussichtlich 1. Januar 2025

Inkraftsetzung neue Regelwerke  
(Voraussetzung: Genehmigung Regierungsrat)

## Neuer Zonenplan



### BAUZONEN

- D Dörferzone
- Z Zentrumszone
- W2 Wohnzone 2 a-c  
W2a Terrasse - W2b normal - W2c hoch
- W3a Wohnzone 3a - niedrig
- W3b Wohnzone 3b - normal
- W4 Wohnzone 4
- WA Wohn- und Arbeitszone
- A Arbeitszone
- oZ Zone für öffentliche Zwecke
- SpF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- GrA Grünzone A
- GrB Grünzone B
- GrB Grünzone B (überlagert)
- GrS Grünzone Spielfläche (überlagert)
- GrG Grünzone Gewässerraum (überlagert)
- V Verkehrszone

### NICHTBAUZONEN

- Lw Landwirtschaftszone
- R Reservationszone
- ÜGAV Übriges Gebiet A/Verkehrsfläche
- FrG Freihaltzone Gewässerraum (überlagert)

### SCHUTZZONEN/SCHUTZOBJEKTE

- Ns Naturschutzzone I - III
- Ns Naturschutzzone IV - V (dem Wald überlagert)
- Ns Naturobjekt Einzelbaum/Baumreihe geschützt (gem. Inventar, Lage Baumreihe schematisch)
- Ns Naturobjekt Einzelbaum/Baumreihe (Lage Baumreihe schematisch)
- Ns Naturobjekt Hecke-, Feld- und Ufergehölz

### WEITERE FESTLEGUNGEN

- Gestaltungsplanpflicht
- Gestaltliche Einheit
- Gärtnereianlagen zulässig

### ORIENTIERENDER PLANINHALT

- Kulturdenkmal denkmalgeschützt (gem. KDV)
- Kulturdenkmal schützenswert (gem. BILLU)
- Kulturdenkmal erhaltenswert (gem. BILLU)
- Baugruppe (gem. BILLU)
- Archäologische Fundstelle
- Gestaltungsplan bestehend
- Bebauungsplan bestehend
- Gestaltungsplan bestehend, Aufhebung im Rahmen der Gesamtrevision
- Wald/Wald mit statischer Waldgrenze
- Gewässer/Gewässer eingedeckt
- S1 - S3 Grundwasserschutzzone und -areale
- Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen
- Zonenabgrenzung