



GEMEINDE UDLIGENSWIL

# GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



## PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

6. Mai 2024 – Öffentliche Auflage

# ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgefächern
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kanton Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer

# IMPRESSUM

## AUFTRAGGEBER

Gemeinde Udligenswil  
Schlössligasse 2  
6044 Udligenswil  
[www.udligenswil.ch](http://www.udligenswil.ch)

## BEARBEITUNG

stadtlandplan AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.stadtlandplan.ch](http://www.stadtlandplan.ch)

## STAND

Kantonale Vorprüfung: 20. Dez. 2022 – 28. Sept. 2023  
Mitwirkung Bevölkerung: 1. Aug. – 30. Sept. 2023  
Öffentliche Auflage: 6. Mai – 4. Juni 2024  
Beschlussfassung:  
Genehmigung:

## INFORMATION

Projektnummer: 91817  
Bearbeitet durch:  
Markus Burkhalter, Elena Wiss

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Übergeordnete Planung	4
1.2.	Stand der Ortsplanung	4
1.3.	Bestandteile	4
1.4.	Ziele	5
1.5.	Organisation	5
1.6.	Ablauf	5
2.	VORGABEN UND SYSTEM	6
2.1.	Grundlagen	6
2.2.	Vorgaben	6
2.3.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	7
2.4.	Anwendung der neuen ÜZ auf die Bauzonen	10
3.	SONDERNUTZUNGSPLÄNE	12
3.1.	Handlungsbedarf	12
3.2.	Handlungsoptionen	12
3.3.	Übertragung in die Nutzungsplanung	12
3.4.	Umgang mit Gestaltungsplänen	13
4.	ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN	15
4.1.	Neue Zonen	15
4.2.	Bauminventar	15
4.3.	Anpassungen Bauzonen	16
4.4.	Aus- und Einzonung	25
4.5.	Reservezonen	33
4.6.	Gewässerraum	34
4.7.	Weitere Anpassungen	34
4.8.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	35
5.	ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)	36
5.1.	Allgemeines	36
5.2.	Bauvorschriften	38
5.3.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	39
5.4.	Anhang	39
6.	VERKEHRSRICHTPLAN	40
7.	AUSWIRKUNGEN	41
8.	VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE	42
8.1.	Kantonale Vorprüfung	42
8.2.	Mitwirkung	46
	ANHÄNGE	48

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1. Übergeordnete Planung

Vorgaben RPG und PBG	Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV).
Neue Baubegriffe	Im Kanton Luzern ging die Einführung der harmonisierten Baubegriffe gemäss IVHB mit einem grundsätzlichen Systemwechsel einher. Dabei wurden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.
Anpassungsbedarf	Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, das heisst Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) und den Verkehrsrichtplan an das übergeordnete Recht an.

## 1.2. Stand der Ortsplanung

Letzte Revisionen	Seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2008 wurden in den Gebieten Oberdorfstrasse und Geerialmend kleine Teilrevisionen mit Ein- oder Umzonungen vorgenommen. Am 26. November 2018 hat die Gemeindeversammlung von Udligenswil den Teilzonenplanänderungen «Mitte», inkl. Bebauungsplan Mitte, Haglihof und Oberdorfstrasse zugestimmt.
Siedungsleitbild	Als strategische Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung erarbeitete die Gemeinde gemeinsam mit der Ortsplanungskommission ein Siedungsleitbild, welches 2022 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Darin werden strategische Aussagen zur Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht. Gleichzeitig stellt das Siedungsleitbild auch konkrete Massnahmen zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar.
Verkehrsrichtplan	Der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2008 wird im Rahmen der Gesamtrevision überarbeitet. Die meisten aufgelisteten Ziele und Massnahmen haben nach wie vor Gültigkeit und werden schrittweise umgesetzt. Mit der Aufhebung von Gestaltungsplänen sollen wichtige bestehende Fusswege im Verkehrsrichtplan ergänzt werden.

## 1.3. Bestandteile

Nutzungsplanung	Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende verbindlichen Dokumente: <ul style="list-style-type: none"><li>- Bau- und Zonenreglement</li><li>- Zonenplan Siedlung, Massstab 1:2'500</li><li>- Zonenplan Landschaft, Massstab 1:4'000</li><li>- Verkehrsrichtplan, Massstab 1:5'000</li><li>- Bauminventar</li><li>- Gestaltungspläne angepasst</li></ul>
-----------------	--

## 1.4. Ziele

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben:

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
3. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild
4. Einführung des neuen Baurechts (gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) IVHB
5. Aktualisierung des Verkehrsrichtplans
6. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen
7. Sicherung Baumbestand durch Inventar
8. Schaffung der Voraussetzungen für eine Aus- resp. Einzonung und Erweiterung im Gebiet Grossmatt für den Bereich Wohnen

Ziele und Aufgaben

## 1.5. Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Ortsplanungskommission

Gisela Künzli-Huber (Bauvorsteherin)

Projektleitung

Florian Ulrich (Gemeindepräsident)

Mitglieder

Armin Gisler (Vertreter Die Mitte)

Ruedi Fischer (Vertreter FDP)

Daniel Keller (Vertreter SVP)

Patrick Häusler (Vertreter Gewerbe)

Anja Schäffer-Eugster (Architektin)

René Dähler (Gemeindeschreiber)

Verwaltung

Gerhard Halter (Leiter Bauamt)

Fabienne Pfister (Stv. Leiterin Bauamt)

stadtlandplan AG (ehemals Burkhalter Derungs AG), Luzern:

Planungsbüro

Markus Burkhalter und Elena Wiss

## 1.6. Ablauf

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Terminplan

Arbeitsschritte Ortsplanungsrevision	Termine
Start Erarbeitung	Anfangs 2020
Verabschiedung Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	Herbst 2022
Kantonale Vorprüfung	Winter/Frühling 2022/23
Anpassung und Bereinigung nach kantonalen Vorprüfung	Sommer 2023
Öffentliche Mitwirkung	1. Aug. – 30. Sept. 2023
Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung	21. August 2023
Anpassung und Bereinigung nach Mitwirkung	Winter 2023/24
Öffentliche Auflage (30 Tage)	6. Mai – 4. Juni 2024
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	Anschliessend
Genehmigung durch Regierungsrat	Anschliessend

Tab. 1: Terminplan

## 2. VORGABEN UND SYSTEM

### 2.1. Grundlagen

Ausgangslage

Für die vorliegende Ortsplanung sind insbesondere folgende Grundlagen relevant:

Grundlagen	Nr.	Titel
Bundesgesetze	1	Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG) 2014
	2	Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) 2011
Kantonale Gesetze	3	Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG) 2018
	4	Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV) 2018
Kantonale Planung	5	Revidierter kantonaler Richtplan (KRP) 2015
	6	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT) 2018
	7	Agglomerationsprogramme (2007, 2012, 2016, 2019)
Kantonale Arbeitshilfen	8	Siedlungsentwicklung nach innen 2013
	9	Darstellung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen in Zonenplänen 2014
	10	Muster Bau- und Zonenreglement (MBZR) 2022
Regionalplanung	11	Diverse regionale Grundlagen LuzernPlus
Inventare	12	Inventare Natur und Landschaft und Bauinventar (BILU) 2017
Planungen Udligenswil	13	Siedlungsleitbild 2022
	14	Diverse Gestaltungs- und Bebauungspläne

Tab. 2: Grundlagen

### 2.2. Vorgaben

Ausgangslage

Die Gemeinde muss in ihrer Nutzungsplanung die Vorgaben aus den übergeordneten Grundlagen umsetzen.

Bauzonenkapazität

Grundlage für die Beurteilung der Kapazitäten in den Bauzonen bilden die Erhebungen der kantonalen Dienststelle rawi (Raum und Wirtschaft) im Bauzonen-Analyse-tool LUBAT. Folgende wesentlichen Erkenntnisse sind daraus festzuhalten:

- Udligenswil ist eine Kompensationsgemeinde. Die geplanten Einzonungen müssen flächengleich kompensiert werden.
- Der Baulandbedarf des Zonenplanentwurfs liegt bei 180 m<sup>2</sup>/Einwohnerin und Einwohner (Ew). Damit liegt der Wert unter dem relevanten Median von 185 m<sup>2</sup>/Ew. Die Anforderungen des kantonalen Richtplans sind somit erfüllt.
- Der Zonenplanentwurf verfügt über eine Kapazität von 2900 Ew. Die massgebende Zahl beträgt 2483 Ew. Damit besteht mit dem Zonenplanentwurf ein Potenzial von gut 400 Ew.

Überbauungsziffer (ÜZ)

Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (§§ 23 und 25 PBG, § 12 PBV). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der ÜZ und der Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss § 112a PBG übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.

Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannte Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG). Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche gemäss § 34 PBV zusätzlich max. 50 cm höher liegen.	Gesamthöhe
Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt § 122 PBG vor. Bis 11 m Gesamthöhe gelten 4 m, bis 14 m sind es 5 m und bis 17 m sind 6.5 m Abstand einzuhalten.	Grenzabstand
Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen mitberücksichtigt werden (§ 11 PBV). Innerhalb der Bauzone sind sie neu als Verkehrszonen gemäss § 52 PBG auszuscheiden.	Verkehrszonen

## 2.3. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

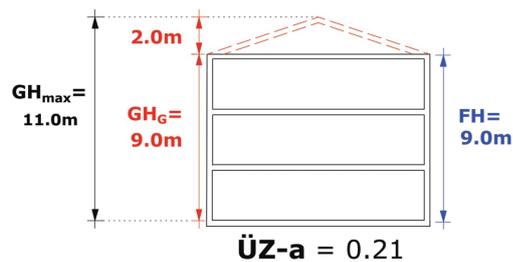
### 2.3.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.	Unterteilung
Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet den Grundwert.	ÜZ-Hauptbauten
Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart.	ÜZ-Nebenbauten
Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden (vgl. § 13a PBV).	Einstellhallen

### 2.3.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Die Gesamthöhe bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten, ab dem gewachsenen Terrain gemessen (§ 139 PBG). Die Grundwerte variieren zwischen 8.0 m und 13.0 m. Der Grundwert gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten in herkömmlicher Bauweise erhöht sich die zulässige Gesamthöhe am First um 2.0 m.	Gesamthöhe
Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 43 – 46 BZR.	Fassadenhöhe
Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. Das heisst die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.	Abgrabungen

Beispiel W2c:



- Grundwert  $GH_G = 9.0\text{ m}$  (= Fassadenhöhe, FH)
- Max. Gesamthöhe,  $GH_{max} = 11.0\text{ m}$ ,
- Zuschlag für Satteldach: + 2.0 m am First (rot);

Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach



Max. Gesamthöhe,  $GH_{max} \sim 9.5\text{ m}$   
 Grundwert  $GH_G =$  Fassadenhöhe  $\sim 9\text{ m}$

Abb. 2: Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

### 2.3.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Gleichbehandlung  
 verschiedener  
 Dachformen

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. D. h. für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2c)	Erläuterungen
ÜZ-a		<p>Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe. Für Schrägdächer gilt am First ein Höhenzuschlag von 2.0 m = max. Gesamthöhe <math>GH_{max}</math> (vgl. Art. 43 BZR).</p>
ÜZ-b		<p>Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (vgl. Art. 45 BZR).                  Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gemäss § 138 PBG (alt).</p>

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2c)	Erläuterungen
		<p>Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gemäss § 139 PBG (alt) (vgl. Art. 44 BZR).</p>
ÜZ-c		<p>Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. D. h. die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3.0 m unterschritten (vgl. Art. 7, Abs. 3; Art. 46 BZR).</p>

Tab. 3: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

### 2.3.4. Regelung von gemischten Nutzungen

In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten neu zu regeln. Dazu werden in der Wohn- und Arbeitszone zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. D. h. die max. zulässige Wohnnutzung auf dem Grundstück wird durch die ÜZ und Gesamthöhe gemäss Typ 1 festgelegt. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

Zwei ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

Die Umsetzung erfordert nicht zwingend die Erstellung von zwei Bauten. Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden, in welcher die Nutzungen frei angeordnet werden können. So kann z.B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus Typ 1 und Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden (vgl. folgende Abbildung).

Flexible Nutzungsanordnung

ÜZ gemäss Art. 14, Abs. 2

Nutzungsübertragung gemäss Art. 14, Abs. 3

Gesamthöhe

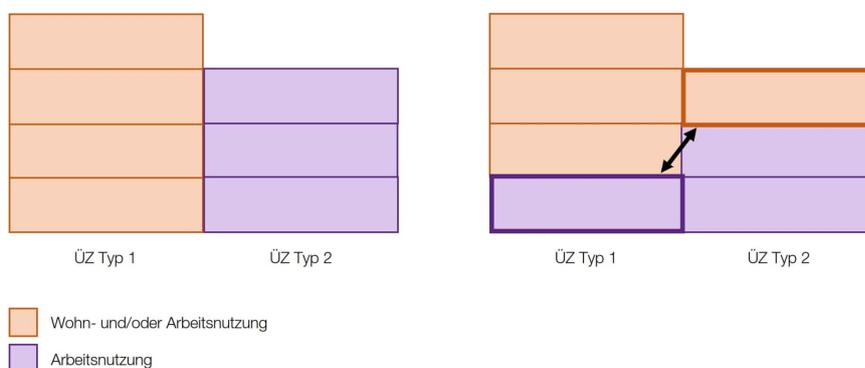


Abb. 3: Nutzungsverteilung mit zwei ÜZ-Typen für Wohnen und Arbeiten sowie der Möglichkeit zum Übertrag

## 2.4. Anwendung der neuen ÜZ auf die Bauzonen

Generelle Festlegung der ÜZ

Der Charakter der bestehenden Bebauung soll durch die Einführung der neuen ÜZ erhalten bleiben. Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Dabei ist der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand durch die Festlegung der neuen Bestimmungen rechtlich möglichst gut abzudecken. Je nach Parzellengrösse und bestehender Bebauungsdichte ist auch eine zusätzliche Entwicklung möglich. Für bestehende Bauten, welche die neuen Bestimmungen überschreiten, gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

Quartieranalyse

Die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Dazu wurde eine Quartieranalyse vorgenommen (vgl. Beilage 2). Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach den folgenden Grundsätzen:

Dorfkernzone

In der Dorfkernzone sind die Bau- und Nutzungsmasse im Bestand relativ heterogen, speziell hinsichtlich der ÜZ. Die Festlegung einheitlicher Werte würde der gewachsenen Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns nicht gerecht. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird daher verzichtet. Bauvorhaben müssen vor allem qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.

Zentrumszone

Die Zentrumszone bildet den erweiterten Dorfkerne. Hinsichtlich Überbauungsziffer und Höhen ist sie eine der dichtesten Zonen; sie entspricht der Wohnzone 3 normal. Für Nutzungen, welche öffentlich zugänglich sind und der Nahversorgung oder dem sozialen Leben dienen (bspw. Ladennutzungen, Restaurants, Kindertagesstätten) kann eine Erhöhung der Überbauungsziffer beantragt werden. Der Gemeinderat legt eine solche Erhöhung der Überbauungsziffer unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Gebäude- und Umgebungsgestaltung, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

Arbeitszone

In der reinen Arbeitszone, welche unverändert nur eine kleine Fläche entlang der Luzernerstrasse umfasst und vor Kurzem neu bebaut wurde, wird neu auf die Festlegung einer ÜZ verzichtet. Es wird weiterhin eine maximale Gesamthöhe definiert. Die übrigen Gebäudedimensionen werden im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt, dies unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen. Der regionale Teilrichtplan Detailhandel besagt, dass in Arbeitszonen ein Verbot von Verkaufsnutzungen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs von über 300 m<sup>2</sup> (Richtwert im Ermessen der Gemeinde) verbindlich festzuhalten ist. Aufgrund der zentralen Lage der vorhandenen kleinen Arbeitszone wird eine solche Verkaufsnutzung stattdessen als zweckmässig erachtet (zentrumstern und daher keine Konkurrenz zum Dorfkerne). Ein solcher Ausschluss wird im Fall von Udligenswil deshalb als nicht sachgerecht betrachtet und es wird bewusst darauf verzichtet.

Die grossflächigen, zwei- und dreigeschossigen Bauzonen in Udligenswil sollen auch in Zukunft als solche definiert bleiben. Eine flächendeckende Verdichtung wird nicht angestrebt, ein Entwicklungspotenzial ergibt sich tendenziell in die Fläche. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechen weitestgehend den heute zulässigen Höhen.

Wohnzonen

Bestehende Gestaltungspläne sollen soweit möglich aufgehoben werden, dies gilt insbesondere für ältere und bereits realisierte Gestaltungspläne. Besondere qualitative Merkmale einheitlich bebauter Gebiete werden dabei durch die Festlegung sogenannter «Gebiete mit gestalterischer Einheit» gesichert (vgl. Kap. 3).

Aufhebung Gestaltungspläne

## 3. SONDERNUTZUNGSPLÄNE

### 3.1. Handlungsbedarf

**Ausgangslage** Gestaltungspläne (GP) und Bebauungspläne (BP), welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder der Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden Gestaltungspläne entweder anzupassen oder aufzuheben.

### 3.2. Handlungsoptionen

**Ausgangslage** Für Gestaltungspläne, welche mit dem neuen Recht nicht kompatibel sind, bestehen zwei Handlungsoptionen:

**Aufhebung in OPR** **1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde**  
Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung. Der Gestaltungsplan wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuhebend» aufgelistet und mit Beschluss durch Urnenabstimmung und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der Genehmigung gelten somit nur noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Obwohl die Gestaltungspläne aufgehoben werden, können weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP in den Zonenplan und ins BZR übertragen werden (vgl. Kap. «Übertragung in die Nutzungsplanung»).

**Anpassung durch Gemeinde** **2. Anpassung im GP-Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision**  
Anpassung im Gestaltungsplanverfahren (vgl. § 77 PBG), parallel zur Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde führt ein GP-Verfahren durch, bei welchem einfach anzupassende Gestaltungspläne an das neue Recht angepasst werden. Dabei werden die alten Baubegriffe ersatzlos gestrichen. Die kompatiblen Bestimmungen bleiben weiterhin gültig. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

### 3.3. Übertragung in die Nutzungsplanung

**Ausgangslage** Wird die Aufhebung eines Gestaltungsplans ins Auge gefasst, besteht die Möglichkeit, wichtige Inhalte daraus in die Grundnutzung zu übertragen. Dazu stehen u. a. folgende Optionen zur Verfügung:

Regelungen im Zonenplan

**Zonierung** Der GP nimmt oftmals eine Differenzierung des Zonenplans vor und schafft Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten. Diese Differenzierung kann in den Zonenplan überführt werden (Unterteilung in verschiedene Zonen).

**Grünzone Freiraum** Wertvolle Freiräume oder Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze können mit einer Grünzone überlagert werden und sind damit als Freiflächen gesichert. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden. Ist dies nicht notwendig, kann die Grünzone als Grundnutzung ausgeschieden werden.

**Naturobjekte** Naturobjekte wie Baumreihen, Hecken oder auch Einzelbäume, welche für das Quartierbild von Wert sind, werden als Linien- oder Punktelemente in den Zonenplan übernommen.

Die Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen wird durch die Ausscheidung der Verkehrszone vorgenommen.

Verkehrszone

Wenn eine nach Gestaltungsplan realisierte Bebauung oder ein Teilbereich davon auch zukünftig einheitlich beplant werden soll, kann diese mit einer GP-Pflicht überlagert werden. Die Voraussetzungen zur Erstellung eines neuen GP werden im BZR definiert.

GP-Pflicht

Vorgaben zur Eingliederung von Einzelbauten in die bauliche Umgebung: «Neubauten sowie bauliche Veränderungen sind gestattet, soweit dadurch die gestalterische Einheit der betroffenen Baureihe oder -gruppe erhalten bleibt. Massgebend sind neben der Aussenraumgestaltung die Gesamt- und Fassadenhöhen, die Dachform und -neigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten.»

Gestalterische Einheit

### Regelungen im BZR

Die Baumasse der betreffenden Wohnzone werden eng an diejenigen im GP angepasst. Bezüglich Gebäudehöhe bedeutet dies in der Regel die Festlegung von restriktiven, eher niedrigen Werten (Gesamt- und Fassadenhöhe). Die Kompensation kann über eine verhältnismässig grössere ÜZ erfolgen.

Baumasse

### Regelungen im Verkehrsrichtplan

Bestehende Langsamverkehrserschliessungen wie öffentliche Fusswege können im Verkehrsrichtplan abgebildet und gesichert werden.

Öffentliche Fusswege

## 3.4. Umgang mit Gestaltungsplänen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Bebauungs- und Gestaltungspläne geprüft (vgl. Beilage 3). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll mit den Gestaltungsplänen wie folgt umgegangen werden:

Ausgangslage

Aufgehoben werden sollen insbesondere Gestaltungspläne, welche folgende Kriterien erfüllen:

Aufhebung

- Die Bebauung gemäss GP ist fertiggestellt.
- Die Nutzungsverteilung über die Grundstücke im GP ist relativ ausgeglichen.
- Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen wie Näherbaurechte sind im Grundbuch eingetragen.
- Die Grundeigentümer:innen wollen kurz- bis mittelfristig die Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Entwicklung schaffen. Die Ermöglichung eines baulichen Entwicklungsspielraums steht über einem strengen Bestandsschutz.
- Die wichtigen Bestimmungen aus dem GP können gut im Zonenplan und BZR abgebildet werden.

Wo auch zukünftig spezifische Sachverhalte geregelt werden sollen, kann der Gestaltungsplan parallel zur Ortsplanungsrevision im GP-Verfahren angepasst werden. Dazu gibt es unter anderem folgende Gründe:

Anpassung im GP-Verfahren

- Die Bebauung im Gestaltungsplanperimeter ist noch nicht fertig bebaut (z.B. GP Volloch).
- Gestaltungspläne mit einer sehr spezifischen, stark von der Grundnutzung abweichenden Bebauung (z.B. GP Huebmatt).
- Gestaltungspläne, welche enge Baubereiche und Firstkoten haben (z.B. GP Zweiermatt).

Darstellung  
Zonenplan Die bestehenden, wie auch die aufzuhebenden Gestaltungs- und Bebauungspläne werden informativ im Zonenplan dargestellt.

Umgang Der Umgang mit den Gestaltungsplänen im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist in Beilage 3 dargestellt. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht. Im Rahmen der Gesamtrevision sollen 14 Gestaltungspläne aufgehoben und sechs beibehalten und angepasst werden. Der einzige Bebauungsplan «Mitte» wird unverändert belassen:

Sondernutzungsplan	Umgang mit SNP	Gestalterische Einheit (E)	GP-Pflicht
GP Breiteichli (inkl. Breiteichli 2) (1985)	Aufheben	Z, W3a, W2c	
GP Bühlmatt (2019)	Belassen und anpassen		
GP Chräi (1999)	Aufheben	Ja	
GP Haglihof – Haasenmatt (1989)	Aufheben	W2b	W3a
GP Haglihof – Zweiermatt I (2011)	Belassen und anpassen		
GP Haglihof – Zweiermatt II (2011)	Belassen und anpassen		
GP Huebmatt – Unterdorf (2013)	Belassen und anpassen		
GP Lowmatt (1985)	Aufheben	Ja	
GP Quli (2001)	Aufheben		
GP Schönaumatt (2001)	Aufheben		W3a
GP Schönaumatt II (2008)	Aufheben		
GP Schützenmatt (1980)	Aufheben	Ja	
GP Sonnheim (1985)	Aufheben	Ja	
GP Sonnmatt 1. Etappe (1995)	Aufheben		
GP Sonnmatt II (1999)	Aufheben		
GP Sonnmatt III (2012)	Belassen und anpassen		
GP Unterlowmatt (1973)	Aufheben		
GP Volloch (2010)	Belassen und anpassen		
GP Vordere Zweiermatt (1976)	Aufheben	Ja	
GP Weidhof (2010)	Aufheben		
BP Mitte (2018)	Belassen		

Tab. 4: Übersicht Umgang Sondernutzungsplanung

## 4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

### 4.1. Neue Zonen

Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschrieben wurden:

Das neue Datenmodell des Bundes für Nutzungspläne sieht für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine besondere Verkehrszone vor. Im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde dazu eine neue Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG). Bis jetzt waren Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen.

Ausserhalb der Bauzone werden die Verkehrsflächen als «Verkehrsfläche» ausgeschrieben. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigungen im Zonenplan vorgenommen.

Die Zentrumszone umfasst neu den erweiterten Ortskern, welcher bis anhin in verschiedene Zonen aufgeteilt war.

Die Grünzone Spielfläche dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie umfasst insbesondere Flächen, welche bis anhin durch einzelne Gestaltungspläne rechtlich gesichert worden sind.

Mit der Aufhebung von Gestaltungsplänen gelten für betreffenden Flächen neu die Vorgaben der sogenannten Regelbauweise, d.h. die in Anhang 1 definierten maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gebäudehöhen. Allfällig weitergehende Bestimmungen aus den Gestaltungsplänen, beispielsweise betreffend Fassaden- oder Dachgestaltung, werden dabei aufgehoben. Auf Grundlage der Quartieranalyse wurden Gebiete mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen eruiert. Diese sollen im neuen Zonenplan als sogenannte «Gebiete mit gestalterischer Einheit» gemäss den Vorgaben in Art. 39 BZR definiert werden. Für die gestalterische Einheit massgebend sind neben der Aussenraumgestaltung die Gesamt- und Fassadenhöhen, die Dachform und -neigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung der Hauptbauten. Der Gemeinderat kann dabei die zonengemässen Bau- und Nutzungsmasse (= Regelbauweise) beschränken. Dabei soll die Realisierung einer Bebauung gemäss den Nutzungsmassen der ÜZ-c für die jeweilige Zone jedoch ausdrücklich gewährleistet sein. Damit wird erreicht, dass die zonengemässe Ausnützung, welche aus der Überbauungsziffer und Gebäudehöhe resultiert, auch tatsächlich gebaut werden kann.

### 4.2. Bauminventar

Die Praxis hat gezeigt, dass einige wertvolle Baumbestände innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebietes ohne vorgängige pflegende Massnahmen und oft auch ohne Ersatzpflanzung entfernt wurden. Bäume übernehmen neben der ökologischen und vernetzenden Funktion auch die Funktion des kühlenden Schatten-spenders, des Sichtschutzes und der Aufwertung des Ortsbildes. Um zukünftig den Umgang mit dem bestehenden Bestand zu regeln wurde ein Inventar für schützenswerte Objekte erstellt. Für geschützte Bäume und Bäume mit einem abgeschwächten Schutz, aber einer gewissen Statur (80 cm Stammumfang ab 1 m Höhe ab gewachsenem Boden) wird zusätzlich der Umgang geregelt (Möglichkeit zur Fällung, Vornahme Ersatzpflanzung).

## 4.3. Anpassungen Bauzonen

### 4.3.1. Dorfkern- und Zentrumszone



Abb. 4: Zonenplan bisher

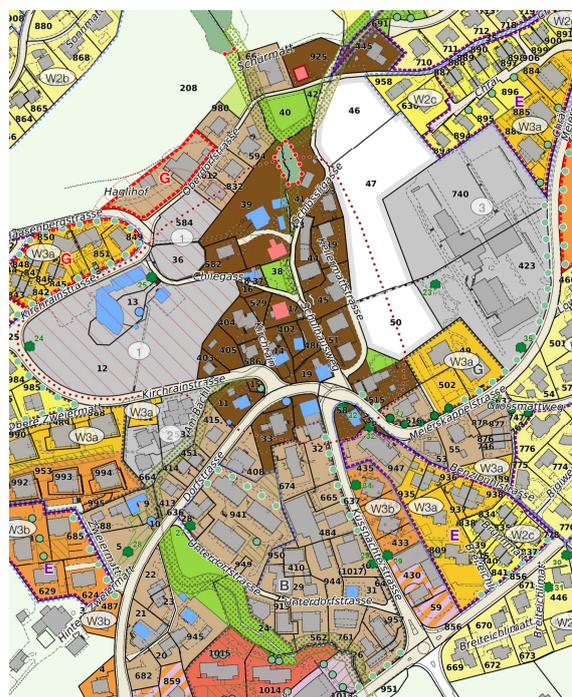


Abb. 5: Zonenplan neu

Dorfkernzone  
bisher stark ein-  
schränkend

Bisher gab es in der Gemeinde Udligenswil eine Dorfkernzone, welche sich entlang der Dorf- und der Meierskappelstrasse sowie entlang dem Schulhausweg anordnete. Pro Gebäude wurden durch die Angabe der Gebäudegrundfläche die möglichen Baumasse angegeben und dadurch teilweise stark eingeschränkt. Weiter wurden für teils bereits einzelne Grundstücke eine Gestaltungsplanpflicht vorgegeben.

Dorfkernzone neu  
(dunkelbraun)

Die bisherige Dorfkernzone wird kleiner ausgeschieden und umfasst neu nur noch den historischen Dorfkern mit den verschiedensten erhaltens- und schützenswerten Bauten im Bereich des Schulhausweges, welcher durch eine Baugruppe im kantonalen Bauinventar aufgeführt ist. Das Inventar beschreibt die Baugruppe wie folgt: «Der erhöht gelegene Kirchenbezirk mit hohem Situationswert und das unterhalb davon angelegte, gut erhaltene dörfliche Ensemble mit qualitätsvollen Einzelbauten ist von hoher siedlungsgeschichtlicher und ortsbildprägender Bedeutung.» In der Dorfkernzone sind die Bau- und Nutzungsmasse relativ heterogen, speziell hinsichtlich der ÜZ. Die Festlegung einheitlicher Werte wird der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht gerecht. Zudem besteht an diesen Lagen ein gesteigertes öffentliches Interesse, welches im Einzelfall auch höhere Dichten oder spezifische bauliche Entwicklungen verlangt. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird daher verzichtet. Bauvorhaben müssen vor allem qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern. Aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern wird der Grenzabstand im Sinne von § 122 Abs. 2 PBG im BZR reduziert. Gemäss Art. 11 Abs. 4 BZR richten sich die Grenzabstände nach der bewilligten Gesamthöhe, sie betragen jedoch max. 5.0 m. Die kleinräumigen Gestaltungsplanpflichten werden bis auf die Pflicht bei der jüngsten Einzonung Haglihof aufgehoben.

Die Zentrumszone bildet den erweiterten Dorfkern. Hinsichtlich Überbauungsziffer und Höhen ist sie eine der dichtesten Zonen. Für Nutzungen, welche öffentlich zugänglich sind und der Nahversorgung oder dem sozialen Leben dienen (bspw. Ländennutzungen, Restaurants, Kindertagesstätten) kann eine Erhöhung der Überbauungsziffer beantragt werden. Der Gemeinderat legt eine solche Erhöhung der Überbauungsziffer unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Gebäude- und Umgebungsgestaltung, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest. Der Grenzabstand wird analog der Dorfkernzone auf max. 5.0 m festgelegt.

Zentrumszone neu  
(hellbraun)

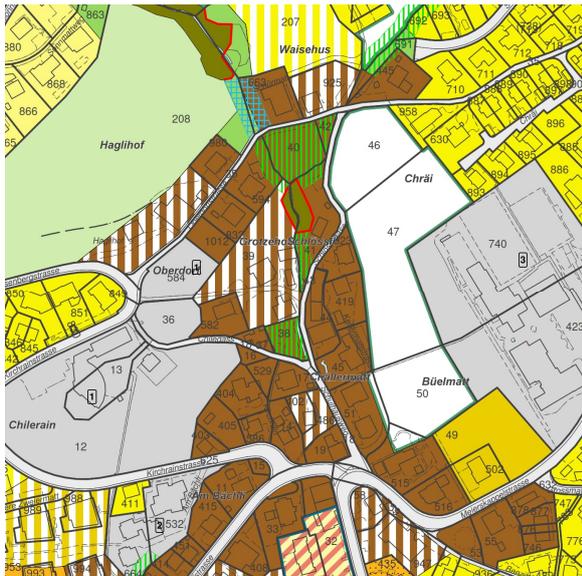


Abb. 6: Zonenplan bisher

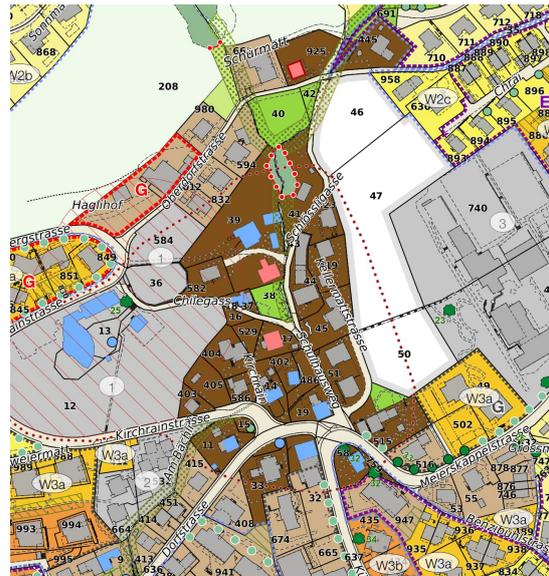


Abb. 7: Zonenplan neu

Im Bereich des historischen Ortskerns gibt es vor allem Anpassungen aufgrund des Würzenbachs. Die Grundstücke Nrn. 38, 40 und 42 werden neu von der überlagerten Grünzone in die Grundnutzung Grünzone überführt. Die Grundstücke konnten bereits heute nicht bebaut werden und sollen auch zukünftig frei bleiben. Weiter wurden im Bereich des Würzenbachs die Gewässerräume ausgeschieden. Die detaillierte Erläuterung zu den Gewässerräumen wird in der Beilage 4 aufgezeigt. Die öffentlichen Zonen bleiben in ihren Bestimmungen und Ausdehnungen unverändert. Wichtige Baumreihen und Einzelbäume werden neu im Zonenplan dargestellt. Das Grundstück Nr. 515 weist einen Garten in der Reservezone auf. Der Garten ist seit vielen Jahren bestehend und wird deshalb im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision in die Grünzone B überführt (Einzonung von 310 m<sup>2</sup>).

Historischer Ortskern mit öffentlichen Nutzungen und Grünräumen

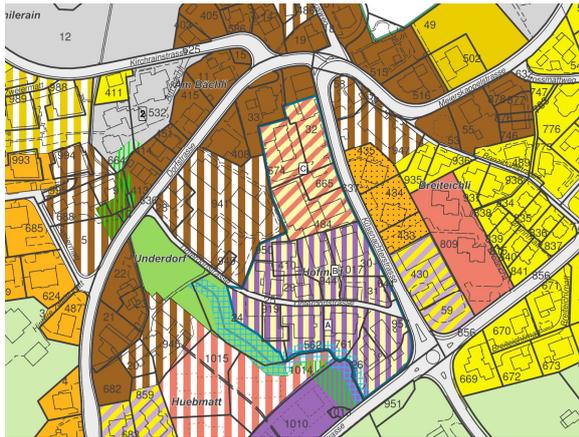


Abb. 8: Zonenplan bisher

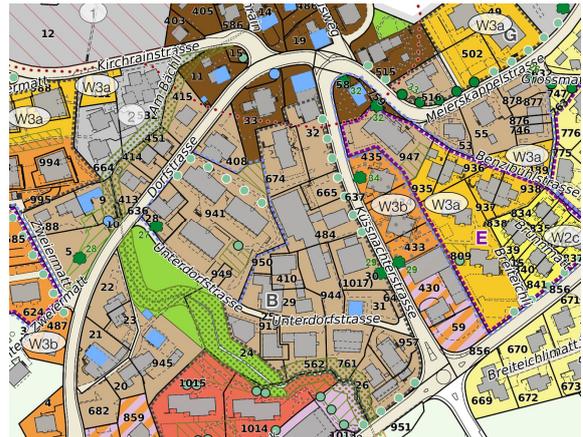


Abb. 9: Zonenplan neu

### Erweiterter Ortskern

Entlang der Unterdorf-, der Dorf- und der Meierskappelstrasse verläuft der erweiterte Ortskern. Im Bereich am Bächli wurde der Gewässerraum über den eingedolten Würzenbach definiert. Wichtige Baumreihen und Einzelbäume vor allem entlang der Hauptachsen werden neu im Zonenplan aufgeführt. Im Bereich der Parzelle Nr. 5 wird der bestehende Nussbaum zusätzlich durch eine überlagerte Grünzone gesichert. Die Nutzung kann auf der übrigen Fläche des Grundstücks voll ausgenutzt werden.

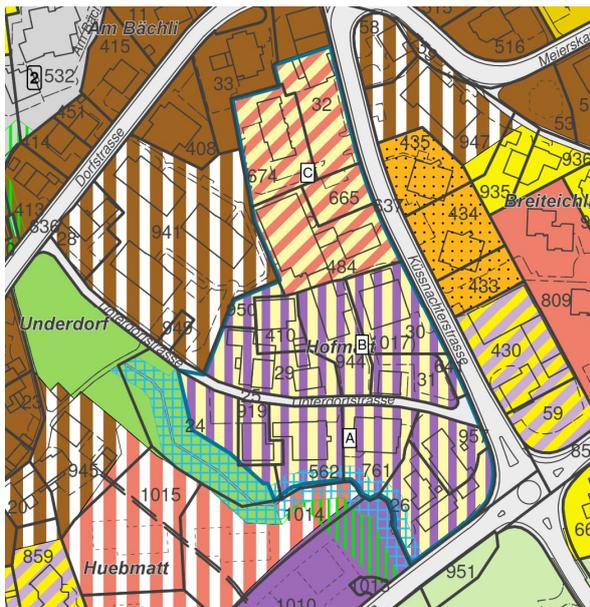


Abb. 10: Zonenplan bisher

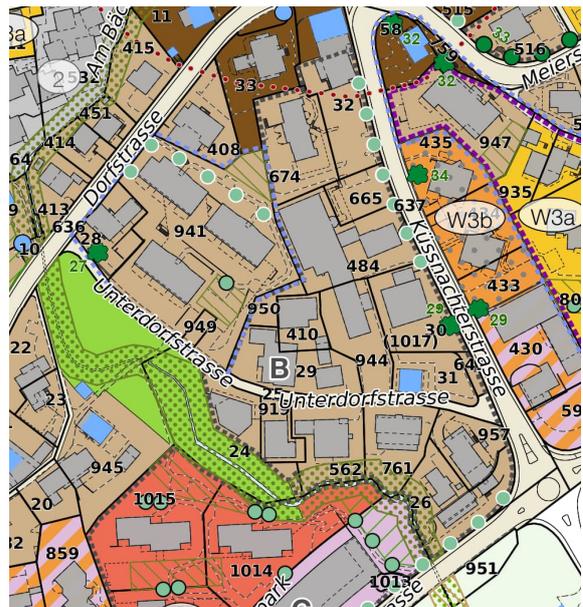


Abb. 11: Zonenplan neu

### Bebauungsplan Mitte – Aufhebung spezielle Zonen

Der Bebauungsplan «Mitte» (neu schwarz gepunktete Umrandung mit Buchstaben B) regelt für die Gebiete entlang der Unterdorfstrasse und der Küssnacherstrasse im Detail die Vorgaben. Eine Unterscheidung der Zonen «spezielle Wohn- und Mischzone» macht keinen Sinn mehr (alt die Gebiete mit den Buchstaben A-C). Die beiden Zonen werden neu in die Zentrumszone überführt. Der Bebauungsplan wird erhalten und hat weiterhin Gültigkeit. Für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans gibt es keine Veränderungen.

Der Gestaltungsplan Quli (hellblau gepunktete Umrandung) wird aufgehoben. Die Spielflächen (grün schraffierte Überlagerung), die Baumreihe am Nordrand und zwei Einzelbäume dieses Gestaltungsplangebiets werden im Zonenplan rechtlich gesichert.

Gestaltungsplan Quli

### 4.3.2. Wohn- und Arbeitszone sowie Arbeitszone

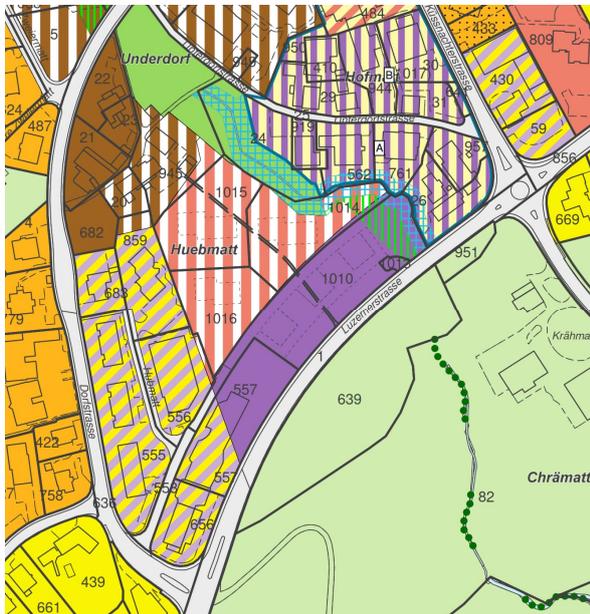


Abb. 12: Zonenplan bisher

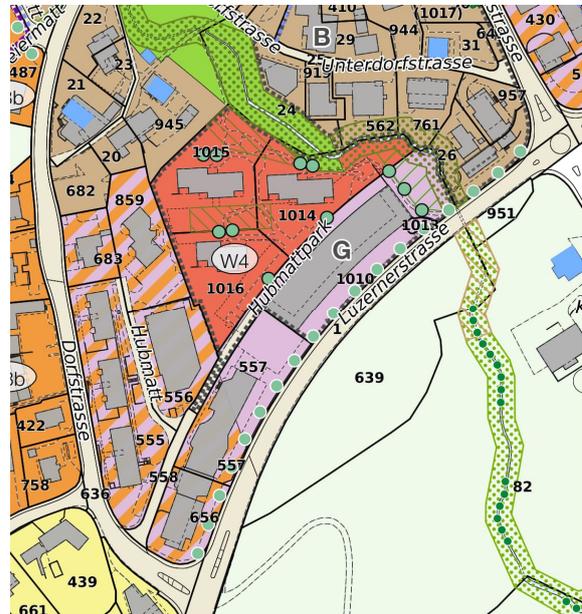


Abb. 13: Zonenplan neu

Die beiden Gebiete Huebmatt und die Grundstücke Nrn. 59 und 430 entlang der Küssnacherstrasse bleiben in der Wohn- und Arbeitszone (neu orange-schraffiert). In den Mischzonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Wohn- und Arbeitszone

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH <sub>G</sub>	GH <sub>max</sub>
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21	8.0 m	10.0 m

Tab. 5: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

Mit der neuen Regelung für die Wohn- und Arbeitszone werden die bisherigen Bestimmungen, welche eine Grundausnutzung für Wohnen und eine zusätzliche Ausnutzung für Arbeiten vorgesehen haben, sinngemäss in das neue Recht überführt.

In der Arbeitszone, welche lediglich eine kleine, vor wenigen Jahren neu bebaute Fläche entlang der Kantonsstrasse umfasst, wird auf die Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet. Die zulässigen Gebäudehöhen werden von 11.0 auf 13.0 m leicht erhöht.

Arbeitszone

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH <sub>G</sub>	GH <sub>max</sub>
Arbeitszone	A	A	--	--	--	11.0 m	13.0 m

Tab. 6: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

Wohnzone 4

Umgeben von gemischten und der reinen Arbeitszone befindet sich das Gebiet Hubmattpark mit der Wohnzone 4. Die hohe Wohnzone ergibt sich aus dem Gestaltungsplan Huebmatt.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH <sub>G</sub>	GH <sub>max</sub>
Wohnzone 4	W4	W4	0.21	0.24	0.27	15.0 m	17.0 m

Tab. 7: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

Gestaltungspläne und Bäume

Aufgrund der erst kürzlich fertiggestellten Bebauung wird der Gestaltungsplan Huebmatt (neu schwarz gepunktete Umrandung mit Buchstaben G) erhalten und angepasst. Wichtige Spielflächen (grün schraffierte Überlagerung), Baumreihen und Einzelbäume vor allem entlang der Hauptachsen werden neu im Zonenplan aufgeführt.

4.3.3. Wohnzonen Sonn matt, Haasen berg- und Sonn heim- strasse

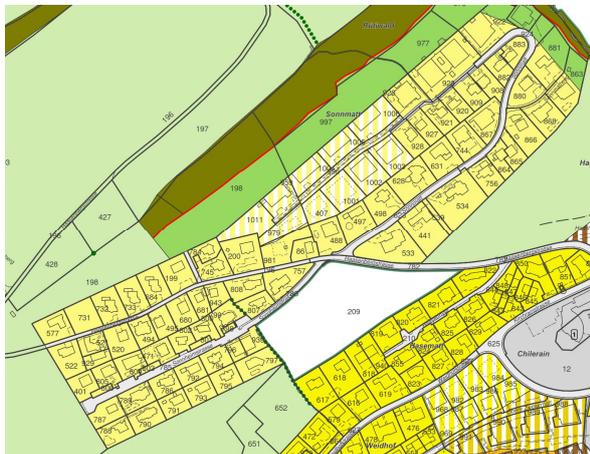


Abb. 14: Zonenplan bisher

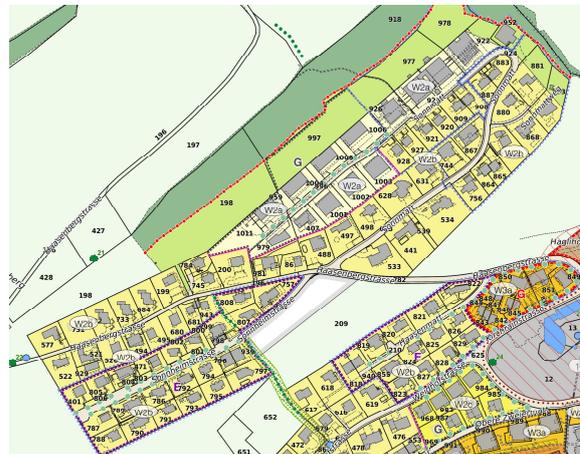


Abb. 15: Zonenplan neu

Wohnzone 2

Die Wohnzone 2a bisher wird an der Hanglage in zwei unterschiedliche Zonen eingeteilt. Die W2a Zone erfasst die bestehenden Terrassenbauten im Norden. Die Zone W2b die übrigen Grundstücke. In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH <sub>G</sub>	GH <sub>max</sub>
Wohnzone 2	W2a	W2 Terrasse	0.50	0.50	0.50	9.0 m	9.0 m
	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	8.0 m	10.0 m

Tab. 8: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

Gestaltungspläne und Bäume

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne Sonnheim, Sonn matt 1. und 2. Etappe im Rahmen der Gesamtrevision aufzuheben. Im Gebiet Sonnheim werden die Baumreihen entlang der Sonnheimstrasse und die gestalterische Einheit (E) im Zonenplan gesichert. Der Gestaltungsplan Sonn matt 3. Etappe wird aufgrund der erst kürzlich erfolgten Bebauung erhalten und angepasst. Die Baumreihe entlang der Sonn matt wird im Zonenplan gesichert.

Gewässerraum

Entlang des Götzetalbachs wird der Gewässerraum überlagernd ausgeschieden.

#### 4.3.4. Wohnzonen Haasenmatt, Weidhofstrasse, Weidhofmatt, Kirchrainstrasse, Am Bächli und Zweiermatt

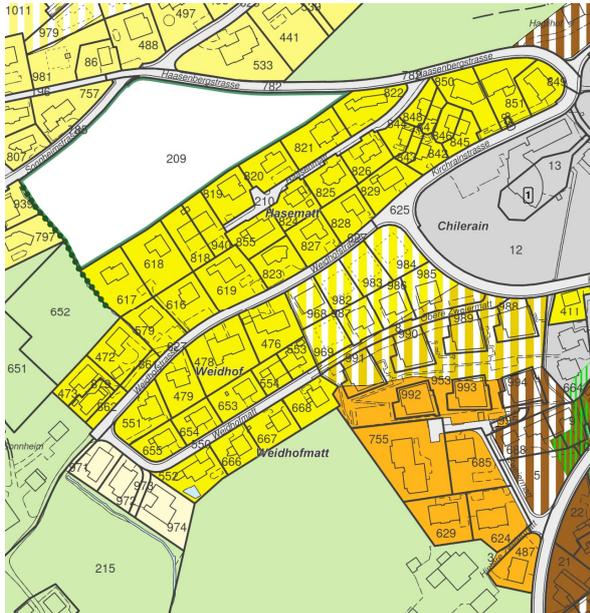


Abb. 16: Zonenplan bisher

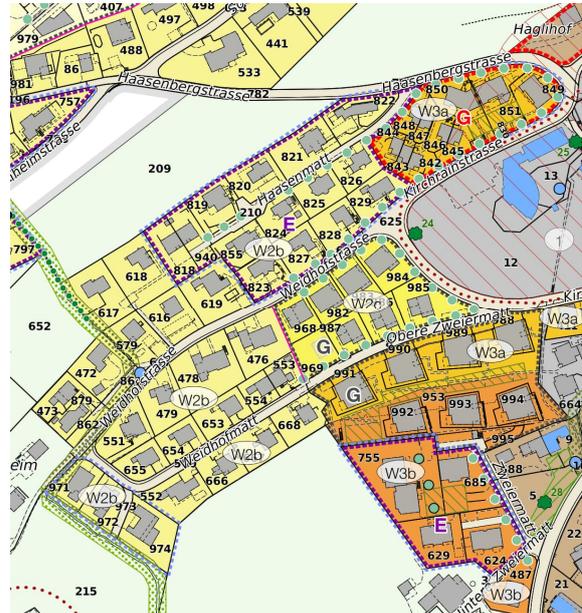


Abb. 17: Zonenplan neu

Einzelne Grundstücke werden von der Wohnzone 1 in die Wohnzone 2 resp. von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 überführt. Dies hat bis auf eine Ausnahme die Begründung in der Aufhebung der Gestaltung und in der Überführung der Bebauung in die vor Ort realisierte Bebauung. Häufig wurde im Rahmen des Gestaltungsplans dichter oder/und höher gebaut. Mit der neuen Zuordnung der Grundnutzung können die unterschiedlichen Bauweisen abgebildet werden. Einzige Ausnahme ist das durch öffentliche Zone umgebene Grundstück Nr. 411, welches von der Wohnzone 2 in eine Wohnzone W3a überführt wird.

Wohnzone 2 und 3

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH <sub>G</sub>	GH <sub>max</sub>
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	8.0 m	10.0 m
	W2c	W2 hoch	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m
	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m

Tab. 9: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne Haglihof/Haasenmatt, Weidhof und Vordere Zweiermatt im Rahmen der Gesamtrevision aufzuheben. Die Gestaltungspläne Haglihof/Zweiermatt werden beibehalten resp. angepasst, da sie erst kürzlich erstellt wurden resp. eine Parzellierungsstruktur aufweisen, welche nicht durch die Nutzungsplanung abgedeckt werden kann. Die Spielfläche des Gestaltungsplans Haglihof/Haasenmatt (grün schraffierte Überlagerung) und die wichtigsten Baumreihen werden im Zonenplan rechtlich gesichert.

Gestaltungspläne und Bäume

Entlang des Götzetalbachs wird der Gewässerraum überlagernd ausgeschieden.

Gewässerraum

### 4.3.5. Wohnzonen Dorfstrasse, Schönaustrasse, Schönaumatt Gfz, Volloch, Chriesimatt und Allmendstrasse

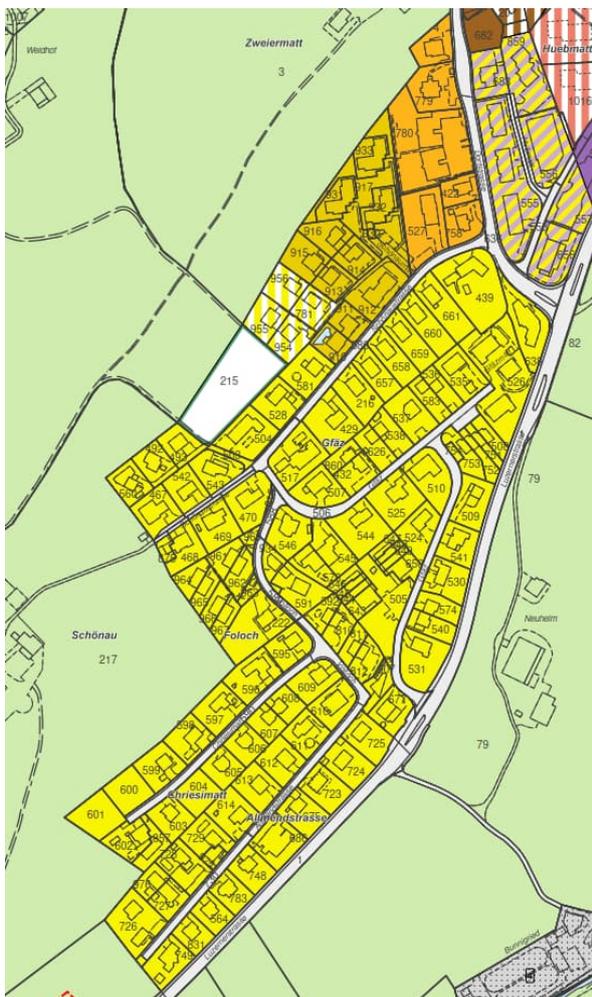


Abb. 18: Zonenplan bisher

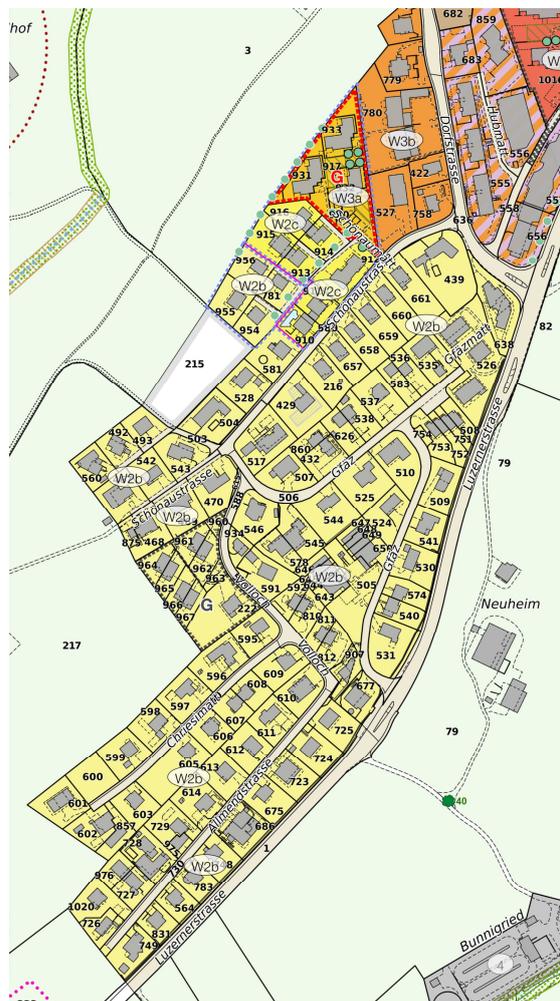


Abb. 19: Zonenplan neu

#### Wohnzone 2 und 3

Die Zuweisung der Wohnzonentypen erfolgt weitgehend anhand der heutigen Zonenabgrenzungen. Dabei wird die ehemalige «Wohnzone für verdichtete Bauweise» in eine «Wohnzone 2 hoch» überführt. Diese unterscheidet sich von der normalen Wohnzone 2 lediglich durch eine etwas grössere Gesamthöhe von 1.0 m.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH <sub>G</sub>	GH <sub>max</sub>
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	8.0 m	10.0 m
	W2c	W2 hoch	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m

Tab. 10: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),  
GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

#### Gestaltungspläne und Bäume

Mit der Festlegung der neuen Zonenbestimmungen werden die Voraussetzungen für die Aufhebung der Gestaltungspläne Schönaumatt und Schönaumatt II geschaffen. Da der Gestaltungsplan Volloch noch nicht vollständig realisiert ist, wird er erhalten und angepasst. Spielflächen, wichtige Baumreihen und Einzelbäume werden im Zonenplan rechtlich gesichert. Der Gestaltungsplan Schönaumatt wird gemäss oben aufgehoben, soll aber zukünftig bei einer Änderung wieder gemeinsam realisiert/weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund und weil die Parzellierung eine

gemeinsame Planung erfordert, wird für grössere Änderungen eine GP-Pflicht über die Mehrfamilienhäuser gelegt.

#### 4.3.6. Wohnzonen Schützenmatt, Chrägasse, Chräi, Hauetli und Oberguggenbühl



Abb. 20: Zonenplan bisher

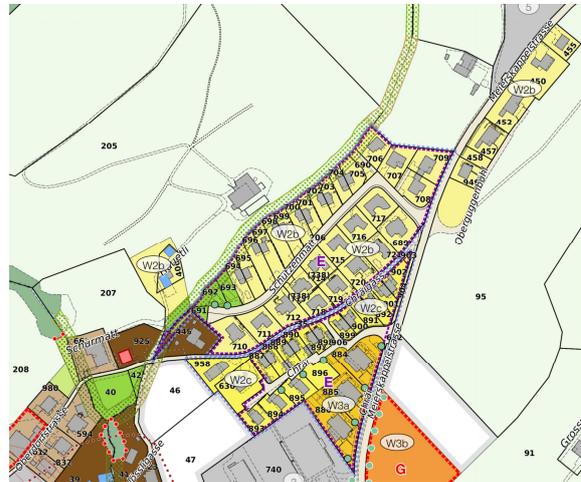


Abb. 21: Zonenplan neu

Die Zuweisung der Wohnzonentypen erfolgt anhand der effektiv erstellten Bebauung, welche auf Grundlage von Gestaltungsplänen realisiert wurde. Durch die unterschiedliche Realisierung der Dichte auf Basis dieser Gestaltungspläne erfolgt eine differenzierte Zuweisung der einzelnen Quartierteile in die nachfolgenden Zonen:

Wohnzone 2 und 3

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH <sub>a</sub>	GH <sub>max</sub>
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	8.0 m	10.0 m
	W2c	W2 hoch	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m

Tab. 11: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),  
GH<sub>a</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne Chräi und Schützenmatt aufzuheben. Die bestehenden Einheiten der Gestaltung (Zusammenbau, flache Baukörper) werden durch die entsprechende Überlagerung (E) im Zonenplan gesichert. Im Gebiet Chräi werden zudem die Bäume entlang der Erschliessungsstrasse im Zonenplan gesichert. Spielflächen, wichtige Baumreihen und Einzelbäume werden im Zonenplan rechtlich gesichert.

Gestaltungspläne und Bäume

#### 4.3.7. Wohnzonen Lowmatt, Grossmatt, Benzibühl, Breiteichli, Brunnmatt, Chräigasse, Chräi, Hauetli, Oberguggenbühl, Küssnacherstrasse und Meierskappelstrasse

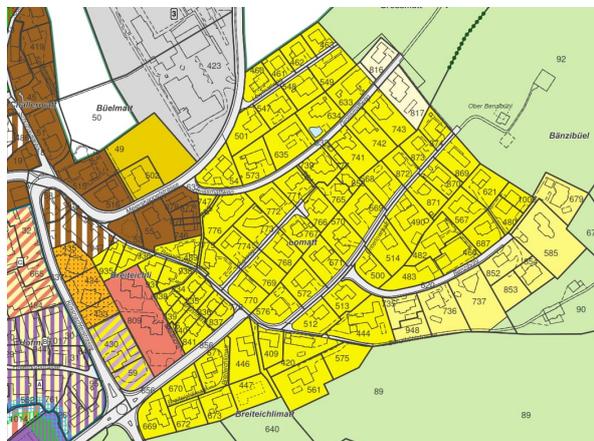


Abb. 22: Zonenplan bisher

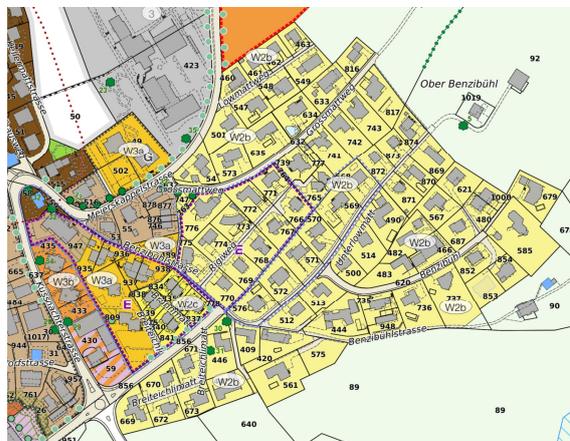


Abb. 23: Zonenplan neu

Die Zuweisung der Wohnzonentypen erfolgt weitgehend anhand der bestehenden Zoneinteilung. Im westlichen Teil (Brunnmatt, Breiteichli) erfolgt sie anhand der effektiv realisierten Bebauung, welche auf Grundlage von Gestaltungsplänen realisiert wurde. Insgesamt wird das Gebiet folgenden Zonen zugewiesen:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH <sub>G</sub>	GH <sub>max</sub>
Dorfkernzone	D	D	--	--	--	--	--
Zentrumszone	Z	Z	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	8.0 m	10.0 m
	W2c	W2 hoch	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m
	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21	8.0 m	10.0 m

Tab. 12: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

Gestaltungspläne und Bäume

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne Breiteichli und Lowmatt aufzuheben. Die bestehenden Einheiten der Gestaltung (Gebiete Brunnmatt, Breiteichli, Rigiweg) werden durch die entsprechende Überlagerung (E) im Zonenplan gesichert. Spielflächen, wichtige Baumreihen und Einzelbäume werden im Zonenplan rechtlich gesichert.

## 4.4. Aus- und Einzonung

### 4.4.1. Strategie

Mit dem vorgängig zur Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeiteten Siedlungsleitbild wurden diverse Überlegungen zur Siedlungsentwicklung von Udligenswil geprüft. Daraus wurde die Strategie entwickelt, durch eine kompensatorische Ein- und Auszonung in den Gebieten Waisehus (Auszonung) und Grossmatt (Einzonung) die Siedlungsentwicklung aktiv zu steuern. Die zur Auszonung vorgesehene Parzelle Nr. 207 (Teilfläche), Waisehus und die zur Einzonung vorgesehene Parzelle Nr. 91 (Teilfläche) sind beide im Eigentum der Gemeinde Udligenswil. Mit einer Aus- und Einzonung der beiden Flächen bietet sich für die Gemeinde die Chance, eine 2-geschossige Wohnzone an landschaftlich empfindlicher Lage oberhalb des alten Dorfkerns auszonieren und stattdessen eine neue 3-geschossige Zone in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus zu schaffen. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche befindet sich heute in der Reservezone und ist von drei Seiten von Bauzonen bzw. der Meierskappelstrasse umgeben.

Die Aus- und Einzonung stellt ein strategisches Ziel dar, durch welches mehrere Entwicklungsziele und Massnahmen aus dem Siedlungsleitbild erfüllt werden können, insbesondere besteht die Möglichkeit an geeigneter Lage gemeinnütziger Wohnungsbau, Generationenwohnen oder nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zweckgebunden Wohnformen zu realisieren.

Umsetzung  
Siedlungsleitbild

Öffentliches Interesse

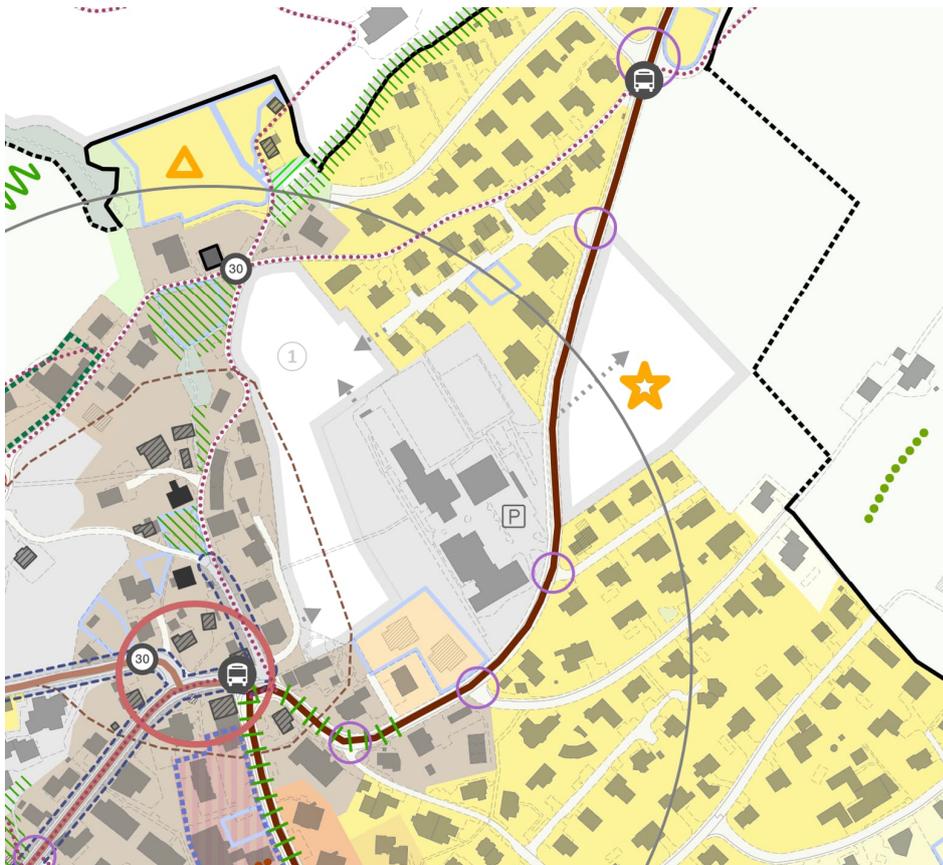


Abb. 24: Ausschnitt Siedlungsleitbild, beschlossen am 11. Januar 2022

Mit dem Siedlungsleitbild wurde auch geprüft, ob anstelle der zur Einzonung vorgesehenen Fläche sich andere Flächen zur Einzonung eignen. Dafür infrage kommt insbesondere die zwischen altem Ortskern und der Schulanlage gelegene Grünfläche, welche sich ebenfalls in der Reservezone befindet und vollständig von Bauzonen umgeben ist. Die vorgesehene Einzonung an der Meierskappelstrasse wurde derjenigen zwischen Schulhaus und Ortskern aus den folgenden Gründen vorgezogen:

- Langfristige Entwicklung: Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage direkt neben der bestehenden Schulanlage für eine langfristige Erweiterung der öffentlichen Zone. In diesem Sinne ist die Zuweisung zur Reservezone aus heutiger Sicht auch für die kommende Planungsperiode von 10 bis 15 Jahren strategisch richtig. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt dagegen durch die Meierskappelstrasse getrennt von der bestehenden Schulanlage, was zu problematischen Querungssituationen für Schülerinnen und Schüler führen könnte, wenn sich die Schule zweiseitig der Kantonsstrasse entwickeln würde. Gemäss der Schulraumplanung wird der Bedarf an Schulräumen in den kommenden 10 bis 15 Jahren voraussichtlich wieder zum Thema. Als Standort kommen die sich in der Reservezone befindenden angrenzenden Grundstücke in Frage.
- Topografie: Aufgrund der teilweise bestehenden Hanglage wäre eine Erschliessung (voraussichtlich ab der Kellerstattstrasse) für eine Wohnnutzung aufwändig und mit grösseren Eingriffen in die Topografie des Hangs verbunden. Neue Schulanlagen könnten von den bestehenden Schulhäusern her erschlossen werden. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche ist flacher geneigt und ab der Meierskappelstrasse relativ einfach und mit weniger Eingriffen in die Topografie zu erschliessen.
- Orts- und Landschaftsbild: Der historische Ortskern von Udligenswil, welcher sich vom ehemaligen Restaurant Engel in Richtung Schulhausweg, Chilegass und Schlössligass erstreckt, zeichnet sich durch seinen hohen Bezug zur un bebauten Landschaft aus. Mit der vorgesehenen Auszonung wird dieser Bezug erhalten. Die Bebauung der Hanglage zwischen Schulhaus und historischem Ortskern würde diesen Bezug zur Landschaft beeinträchtigen und somit einem der Ziele der Auszonung im Gebiet Waisehus zuwiderlaufen.
- Fruchtfolgefläche: Es kann davon ausgegangen werden, dass auch diese Fläche die Qualität der Fruchtfolge erfüllen würde.

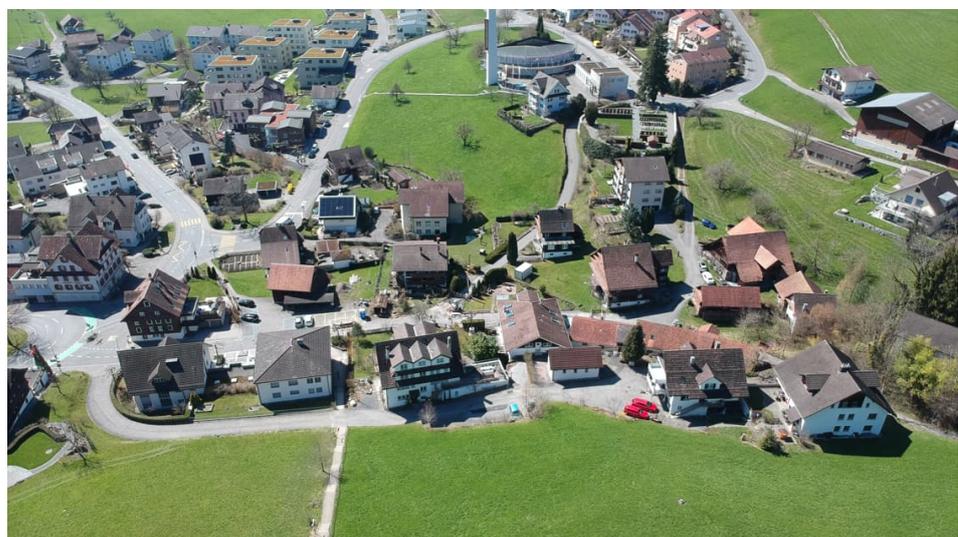


Abb. 25: Landschaftliche Einbettung des historischen Ortskerns, Luftbild 2018

Weiter wurde im Rahmen des Siedlungsleitbildes die unbebauten Flächen im Gebiet Haglihof (Grundstück Nrn. 208/209) geprüft. Die vorgesehene Einzonung an der Meierskappelstrasse wurde derjenigen im Gebiet Haglihof aus den folgenden Gründen vorgezogen:

Prüfung der Alternative Haglihof

- Lage: Das Gebiet Haglihof befindet sich oberhalb des Ortskerns resp. zwischen den bebauten Gebieten Hasematt und Sonnheimstrasse/Sonnmatt. Eine Bebauung in diesem Bereich wäre lediglich ein Auffüllen zwischen den beiden Siedlungsgebieten am Hang und im Dorf. Erschliessungstechnisch so wie auch in Bezug auf die Nähe zu den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (Einkauf, Schule, ÖV etc.) ist das Gebiet nicht ideal gelegen. Da Flächen für Wohnen im Alter und Familien angeboten werden soll, ist eine zentrale Lage umso wichtiger.
- Topografie: Aufgrund der Hanglage wäre eine Erschliessung (voraussichtlich ab der Haasenbergstrasse) für eine Wohnnutzung aufwändig und mit grösseren Eingriffen in die Topografie des Hangs verbunden. Die Gemeinde wünscht sich zusätzlich Bauten im mehrgeschossigen Bereich, während an der Hanglage die Bebauung eine Weiterführung der bestehenden Struktur im Bereich EFH und DEFH erahnen lässt.
- Orts- und Landschaftsbild: Mit der Begründung der Freihaltung des Waisenhauses, soll auch der Hang im Haglihof von einer Bebauung freigehalten werden. Mit der bestehenden Durchgrünung entlang der Hügelzüge und der Sicherung im Siedlungsleitbild, soll die Chance der bestehenden Durchgrünung im Dorf sichergestellt werden.
- Fruchtfolgefläche: Es kann davon ausgegangen werden, dass auch diese Fläche die Qualität der Fruchtfolge erfüllen würde.

#### 4.4.2. Auszonung Hauetli



Abb. 26: Auszonung Hauetli, Zonenplan bisher



Abb. 27: Auszonung Hauetli, Zonenplan neu

#### Erläuterung

Auszonung einer Fläche von 4'731 m<sup>2</sup> von der zweigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone. Auszonung einer Fläche von 837 m<sup>2</sup> von der Grünzone in die Landwirtschaftszone. Aufhebung der statischen Waldgrenze (Parzelle Nr. 207). Einzonung einer Fläche von 249 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Grünzone, flächengleiche Umzonung der Wohnzone 2b (Parzelle Nr. 205).

#### Eckwerte

Gegenstand

Grundstück	Parzellen Nrn. 205 und 207
Lage	Nördlicher Siedlungsrand, Geländekammer Waisehus, Hauetli
Eignung	Die Fläche liegt nördlich des heutigen Baugebiets, am Rand der weitgehend unbebauten Geländekammer «Hauetli». Sie ist aufgrund ihrer Lage im Ort und in der Landschaft sehr gut zur Auszonung geeignet. Die angrenzende, der Reservezone zugewiesene Fläche der Parzelle Nr. 205 wird mit der Gesamtrevision der Ortsplanung ebenfalls der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Fläche ist gemäss Siedlungsleitbild vom 11. Januar 2022 zur Rückzonung vorgesehen. Die angrenzende Fläche «Hauetli» (Parzelle Nr. 400 und Teilfläche Parzelle Nr. 205) bleibt in der Wohnzone 2. Ein konkreter Bebauungsvorschlag der Eigentümerschaft für die eingezonte Freifläche liegt vor. Aufgrund dieses Bebauungsvorschlags wird die entsprechende Zone leicht angepasst (flächengleich) und durch die Schaffung einer Grünzone im Gewässerbereich mit der übrigen Siedlungsfläche verknüpft. So entsteht keine Inselbauzone und zeitgleich kann ein Grossteil des Hangs von der Bauzone freigespielt werden.
Konflikte	Durch die Arrondierung werden Flächen mit FF-Qualität freigespielt, aber auch neu eingezont.
Auflagen	Aufgrund der räumlichen Einbettung in die Landschaft und den erhaltenswerten Gebäuden sind Neu- und Ersatzbauten in Bezug auf die Eingliederung, Aussenraumgestaltung und die Erschliessung sorgsam zu planen. Die beanspruchten Fruchtfolgefleichen (FFF) sind zu kompensieren.

## Auswirkungen

## Beurteilung

Landwirtschaft, FFF	Mit der Auszonung von 5'319 m <sup>2</sup> werden 686 m <sup>2</sup> Fruchtfolgefleichen gesichert. Davon sind aber gemäss kantonaler Praxis nur 23 m <sup>2</sup> anrechenbar. Durch die Verschiebung bestehender Bauzonen werden neu 340 m <sup>2</sup> Fruchtfolgefleichen eingezont (vgl. Beilage 5). Die Ein- resp. Auszonung liegt damit theoretisch unter der Bagatellfläche von 500 m <sup>2</sup> . Der Kanton rechnet aber die Einzonung Grossmatt und die Ein- und Auszonung Hauetli zusammen und sagt somit, dass die Flächen die Bagatellgrenze überschreiten. Für die Fläche von 340 m <sup>2</sup> gilt die nachfolgende Beurteilung:
Interessenabwägung nach § 39c PBG	<p>Gemäss § 39c PBG dürfen Fruchtfolgefleichen nur dann beansprucht werden, wenn die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 PBG eingehalten sind, überwiegende öffentliche Interessen die Beanspruchung rechtfertigen und alternative Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von FFF geprüft wurden. Es ist darzulegen wie die Voraussetzungen nach § 39 a Abs. 3 PBG eingehalten werden.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3 a PBG. ...die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Rechts eingehalten sind.</i></p> <p>Diese Vorgaben werden eingehalten. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt gemäss kantonalen Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets und ist heute der Reservezone zugewiesen. Sie befindet sich auch innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss regionalem Richtplan. Die Einzonung erfolgt, damit keine Inselbauzone durch die Auszonung entsteht.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3 b PBG. ...die beanspruchte Fläche auf das Notwendige beschränkt und nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.</i></p>

Die Einzonungsfläche beschränkt sich lediglich auf die Anbindung an das Baugelände, welche zu einem grossen Teil auch mittels Schaffung einer Grünzone erreicht wird. Die Anbindung an das Siedlungsgebiet erfolgt, da das Nachbarsgrundstück an einer landschaftlich sensiblen Lage ausgezont werden kann.

*§ 39a Abs. 3 c PBG. ...möglichst keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten werden.*

Durch die Arrondierung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche zerschnitten. Die Fläche wird bereits heute durch die Erschliessungsstrasse des Grundstücks Nr. 400 und dem Bach räumlich begrenzt.

*§ 39a Abs. 3 d PBG. ...möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen werden.*

Das Ziel der Aus- und Einzonung im Gebiet Hauetli erfüllt genau diese Anforderung und wurde im Interesse der kompakten Siedlungen und der Freihaltung sensibler Räume geschaffen.



Abb. 28: Weitgehend unbebaute Landschaftskammer im Gebiet «Hauetli»

*§ 39a Abs. 3 e PBG. ...eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen wird, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist.*

Da die Schaffung von Inselbauzonen gemäss RPG untersagt ist, die Auszonung aber aus den erwähnten Argumenten zweckmässig ist, kann der Aus- resp. Einzonung im vorliegenden Fall zugestimmt werden.

Angrenzend an die zur Auszonung vorgesehenen Fläche befindet sich das geschützte Bauernhaus «Schürmatt» (Baujahr 1626) sowie das erhaltenswerte Bauernhaus «Hinterhaumätteli» (Baujahr 1828). Beide Bauten fügen sich am nördlichen Siedlungsrand in die landwirtschaftlich genutzte Umgebung ein und sind Teil dieser Kulturlandschaft. Durch die Auszonung der heute eingezonten Fläche werden die beiden Gebäude und deren Bezug zur Landschaft gestärkt.

Ortsbild, Landschaft

Die Erschliessung des Gebiets via Oberdorfstrasse ist nicht ideal. Die Strasse weist teilweise eine Breite von 3 m auf. Durch die Auszonung kann auf einen Ausbau der Strasse verzichtet werden.

Erschliessung

Fazit

Die Auszonung des Gebiets Waisehus aus raumplanerischer und erschliessungstechnischer Sicht zweckmässig. Die Auszonungsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde, was das Verfahrensrisiko minimiert. Mit der Beschlussfassung der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung kann der oder die Souverän:in als Eigentümer:in auch über die Auszonung entscheiden.

#### 4.4.3. Einzonung Grossmatt

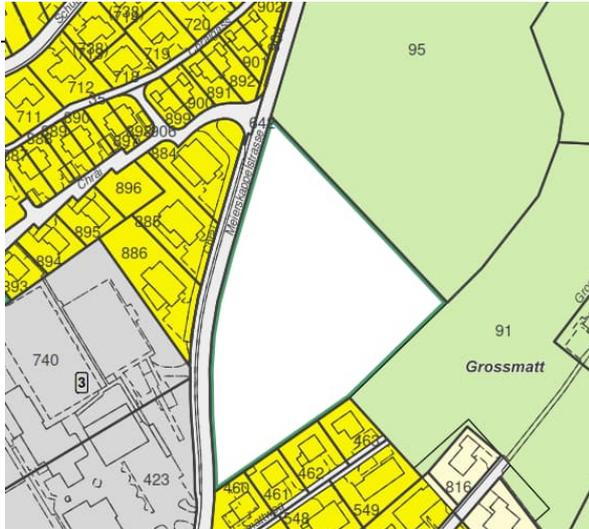


Abb. 29: Einzonung Grossmatt, Zonenplan bisher

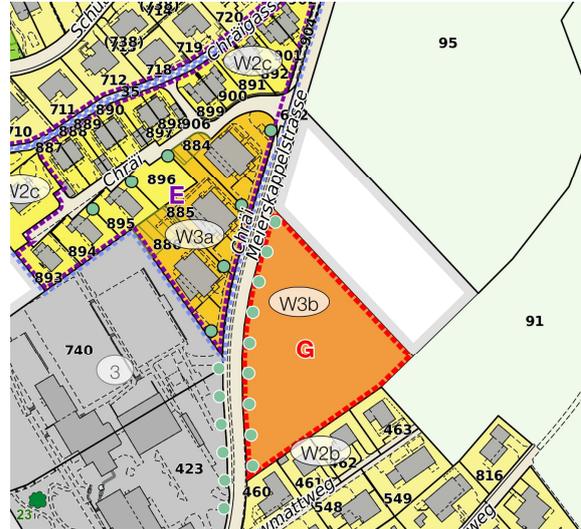


Abb. 30: Einzonung Grossmatt, Zonenplan neu

Eckwerte	Erläuterung
Gegenstand	Einzonung einer Fläche von 6'280 m <sup>2</sup> von der Reservezone in die Wohnzone 3b.
Bauzonkapazität LUBAT	Die Einzonung einer Mehrfläche von rund 1'550 m <sup>2</sup> stützt sich auf das Schreiben der Dienststelle rawi vom 11. Juni 2019 betreffend «Bauzonkapazität LUBAT», wonach ein theoretisches Kapazitätsdefizit von 74 Einwohner:innen und somit ein geringfügiger Einzonungsbedarf geltend gemacht werden könne, sofern: <ul style="list-style-type: none"><li>- Innerhalb der Bauzonen keine für das Vorhaben geeigneten Reserven in Form von unüberbauten oder Umnutzungs- oder Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind.</li><li>- Mit der nächsten Ortsplanungsrevision mit gezielten Verdichtungsmassnahmen die Nutzung des Bodens haushälterischer gestaltet werden könne.</li></ul>
Begründung Bauzonkapazität	Es ist anzumerken, dass die zur Einzonung vorgesehene Mehrfläche von rund 1'550 m <sup>2</sup> in der Zone W3 einer zusätzlichen Kapazität von rund 20 Einwohner:innen entspricht (bei Annahme einer Dichte von 130 Personen/ha). Das theoretische Kapazitätsdefizit gemäss Schreiben rawi wird somit bei weitem nicht ausgeschöpft. Zudem sind im ganzen Gemeindegebiet keine für das Bauvorhaben geeigneten Reserven vorhanden. Mit der vorgesehenen Wohnzone 3 und der Gemeinde als Grundeigentümerin können die Ziele eines moderaten Wachstums und der Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum (gemäss Siedlungsleitbild) erreicht werden, was sonst in keiner anderen Zone möglich ist. Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden zudem die Voraussetzungen für eine moderate, generelle Entwicklung nach Innen und damit für eine Erhöhung der bestehenden Einwohner:innendichte geschaffen. Die vorgesehene Zonenfläche und -abgrenzung wurde anhand einer Bebauungsstudie hergeleitet.

Parzelle Nr. 91

Grundstück

Zwischen den Siedlungsgebieten «Chräi» und «Lowmatt», angrenzend zur Meierskappelstrasse.

Lage

Die Fläche ist dreiseitig von Bauzone, bzw. von der Meierskappelstrasse umgeben. Die Schulanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe, die Distanz zum Ortskern mit Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf befindet sich in Fussdistanz von rund 300 m. Aufgrund der landschaftlichen Situierung und der Lage im Ort eignet sich die Fläche insbesondere zur Realisierung einer mehrgeschossigen Bebauung für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnungsbau, Generationenwohnen oder nach den Bedürfnissen der Bevölkerung andere zweckgebundene Wohnformen. Die Fläche ist bereits gemäss Siedlungsleitbild vom 11. Januar 2022 zur Einzonung vorgesehen.

Eignung



Abb. 31: Zur Einzonung vorgesehene Fläche im Gebiet «Grossmatt».

Beanspruchung von Landwirtschaftsfläche

Konflikte

Über die Einzonungsfläche gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Gemäss Art. 37 Abs. 4 gelten ergänzende Anforderungen für die Bebauung der Fläche, namentlich bezüglich Eingliederung, Aussenraumgestaltung, unterirdischer Parkierung sowie gemeinnützigem Wohnungsbau. Die beanspruchten Fruchtfolgefächern (FFF) sind zu kompensieren.

Auflagen

Auswirkungen	Beurteilung
Landwirtschaft, FFF	<p>Mit der Einzonung Grossmatt werden rund 6'280 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland einzont, davon weisen rund 5'432 m<sup>2</sup> FFF-Qualität auf (vgl. Beilage 5). Für diese Fläche gilt die nachfolgende Beurteilung:</p>
Interessenabwägung nach § 39c PBG	<p>Gemäss § 39c PBG dürfen Fruchtfolgeflächen nur dann beansprucht werden, wenn die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 PBG eingehalten sind, überwiegende öffentliche Interessen die Beanspruchung rechtfertigen und alternative Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von FFF geprüft wurden. Es ist darzulegen wie die Voraussetzungen nach § 39 a Abs. 3 PBG eingehalten werden.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3 a PBG. ...die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Rechts eingehalten sind.</i></p> <p>Diese Vorgaben werden eingehalten. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt gemäss kantonalen Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets und ist heute der Reservezone zugewiesen. Sie befindet sich auch innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss regionalem Richtplan.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3 b PBG. ...die beanspruchte Fläche auf das Notwendige beschränkt und nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.</i></p> <p>Die Einzonungsfläche beschränkt sich lediglich auf einen Teil der Fläche der Parzelle Nr. 91, welche im Besitz der Gemeinde steht. Sie wird zudem in der Fläche begrenzt, es wird nicht die gesamte Fläche der Reservezone zur Einzonung beansprucht. Mit der Zuweisung zur Wohnzone 3 normal (W3b) mit Gestaltungsplanpflicht wird zudem eine angemessene Dichte erreicht, welche gegenüber der heutigen 2-geschossigen Wohnzone eine wesentlich höhere Einwohner:innendichte pro Hektare ermöglicht.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3 c PBG. ...möglichst keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten werden.</i></p> <p>Durch die Einzonung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche zerschnitten. Die Einzonung erfolgt auf einer dreieckig zulaufenden Fläche und wird gegenüber der Landwirtschaftszone rechtwinklig abgegrenzt.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3 d PBG. ...möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen werden.</i></p> <p>Mit der Einzonung wird eine gegenüber der auszuzonenden Fläche dichtere und höhere Bebauung ermöglicht. Zudem wird die durch Wald und Bachläufe klar begrenzte Landschaftskammer «Hauetli» vor einer weiteren Bebauung bewahrt, während es sich bei der Einzonungsfläche eher um ein «Auffüllen» der Bebauung – zwischen zwei bestehenden Siedlungsteilen und an der Kantonsstrasse gelegen – handelt.</p> <p><i>§ 39a Abs. 3 e PBG. ...eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen wird, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist.</i></p>

Beide Gebiete werden zurzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Gemäss ersten Ergebnissen aus den Bodenproben weisen grosse Bereiche der Einzonungsfläche FFF-Qualität auf. Der Vergleich der FFF-Qualität ist dabei das einzige Argument, welches allenfalls für einen Verbleib der bestehenden Bauzone sprechen würde. Alle anderen zu beurteilenden Interessen der raumplanerischen Abwägung sprechen gegen einen Verbleib der bestehenden Bauzone im Gebiet «Waisenhaus» und für einen Abtausch mit der zur Einzonung vorgesehenen Fläche auf der Parzelle Nr. 91, wie dies in diesem Planungsbericht gesamthaft abgehandelt wird.

Mit den erforderlichen Nachweisen gemäss Art. 37 Abs. 4 BZR kann eine gute landschaftliche Eingliederung sichergestellt werden. Landschaft

Gemäss Gefahrenkarte besteht keine Gefährdung durch Hochwasser. Teilweise besteht ein Oberflächenabfluss mit geringer Tiefe < 10 cm. Mit der Bebauung des Areals kann der Oberflächenabfluss berücksichtigt und durch entsprechende Massnahmen sinnvoll gelöst werden. Im Baugesuch sind diese aufzuzeigen. Wasser

Keine Gefährdung Naturgefahren

Der Standort ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ab Meierskappelstrasse gut zu erschliessen. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Das Gebiet liegt weitgehend im Bereich der ÖV-Angebotsstufe 4. Erschliessung

Die Verkehrszunahme durch die Bebauung des Areals kann via Meierskappelstrasse problemlos bewältigt werden. Verkehr

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die Lärmquelle liegt im Nordwesten der geplanten Bebauung. Durch entsprechende Situierung und Organisation der Grundrisse lassen sich die Planungswerte voraussichtlich erreichen. Mit dem Gestaltungsplan sind die notwendigen Nachweise zu erbringen. Lärm

Der Standort ist nicht belastet. Mit dem Gestaltungsplan bzw. dem Baugesuch sind die Auswirkungen auf die Umwelt und namentlich die Energieversorgung aufzuzeigen. Umwelt

Die Einzonung, welche über die flächengleiche Ein- und Auszonung hinaus geht, wäre Mehrwertabgabepflichtig. Da die Gemeinde Eigentümerin ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine Mehrwertabgabe erfolgt, da die Gemeinde gemäss § 105 PBG von der Abgabe befreit ist. Mehrwertausgleich

Die Einzonung einer Teilfläche der Parzelle 91 ist aus raumplanerischer Sicht recht- und zweckmässig. Der Abtausch der Aus- und Einzonungsflächen ist zudem ein Schlüsselprojekt aus dem Siedlungsleitbild 2022 für die nächsten 10 bis 15 Jahre, mit welchem gleichzeitig mehrere Ziele und Massnahmen erreicht werden können, welche dem Willen der Bevölkerung und des Gemeinderats entsprechen. Fazit

## 4.5. Reservezonen

Die Reservezonen (ehemaliges übriges Gebiet B) wurden stark verkleinert. Sie befinden sich neu nur noch innerhalb der regionalen Siedlungsbegrenzungslinien und weisen einen 4.2 %-Anteil an der Bauzonenfläche auf. Die Vorgabe gemäss kantonalem Richtplan von 6 % ist damit erfüllt. Reduktion  
Reservezonen

## 4.6. Gewässerraum

Zonenplan	Im Zonenplan werden die Gewässer ausserhalb der Bauzone als «Freihaltezone Gewässerraum» (FrG) dargestellt. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum als überlagerte «Grünzone Gewässerraum» (GrG) abgebildet.
Firma Holinger	Da die Gemeinde die Teilrevision der Gewässerräume ursprünglich der Gesamtrevision zeitlich vorgezogen hat, sind die Dokumente mit den Nachweisen, Vermassungen und Herleitungen durch das Büro Holinger erstellt worden. Die Unterlagen waren bereits 2020 in der kantonalen Vorprüfung. Aufgrund der nicht aktuellen Gefahrenkarte im Bereich des Dorfes und des Würzenbachs konnte die definitive Ausscheidung erst im Rahmen der Gesamtrevision erfolgen.
Begehung Aabach	Aufgrund der Begehung vom 22. Mai 2023 vor Ort durch die Gemeinde konnte nachgewiesen werden, dass der Aabach ein Rinnsal ist und kein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Die Sohlenbreite schwankt zwischen 30 – 40 cm.



Abb. 32: Foto Rinnsal Aabach



Abb. 33: Foto Rinnsal Aabach

Dokumentation Gewässerraum	Die Methodik und Details zur Ausscheidung der Gewässerräume sind in der Beilage 4 zum vorliegenden Planungsbericht dokumentiert.
----------------------------	--

## 4.7. Weitere Anpassungen

Kulturdenkmäler	Der Kanton hat die erhaltens-, schützenswerten, denkmalgeschützten Kulturdenkmäler und die Baugruppen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Schutzobjekte.
Archäologische Fundstellen	Der Datensatz der archäologischen Fundstellen wird im Zonenplan als Information dargestellt. Die einzige Fundstelle auf dem Gemeindegebiet von Udligenswil befindet sich im Bereich der Kirche.
Statische Waldgrenze	Die statischen Waldgrenzen sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells Nutzungsplanung, sondern ein kantonaler Datensatz und werden neu als orientierende Planinhalte aufgeführt.
Grundwasserschutzzone	Der Datensatz der Grundwasserschutzzone wird im Zonenplan als Information dargestellt. Eine Zone befindet sich im Gebiet «Bunnig». Eine provisorische Schutzzone im Bereich «Obegg».

## 4.8. Anpassungen Zonenplan Landschaft

Die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte «Einzelbaum/Baumreihe geschützt» wurden anhand einer Feldbegehung überprüft. Der Zonenplan wurde anschliessend aktualisiert. Dabei wurden einzelne, nicht vorhandene Objekte gelöscht, neue wurden erfasst. Zu den schützenswerten Objekten wurde ein Bauminventar erstellt (vgl. Kap. 4.2).	Schützenswerte Naturobjekte
Naturobjekte «Einzelbaum/Baumreihe» geniessen einen geringeren Schutzstatus als die geschützten Objekte. In diese Kategorie fallen zudem auch Bäume und Baumreihen, welche noch nicht gepflanzt sind. Sie sollen im Zuge von kommenden Baugesuchen realisiert werden.	Naturobjekte
Die Grundnutzung Wald wurde anhand der Daten aus der amtlichen Vermessung (geschlossener Wald) auf den heutigen Stand bereinigt.	Wald
Die Verkehrsflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden auf die aktuellen Gegebenheiten vor Ort aktualisiert (Ausbau Kantonsstrasse Richtung Haltikon, Verzweigung Götzenthalstrasse und Luzernerstrasse).	Übriges Gebiet A/ Verkehrsflächen
Gemäss der Dienststelle lawa gibt es geringe Abweichungen zwischen den ausgeschiedenen Naturschutzzonen und den Inventarobjekten im Bereich Moosweiher und Mülihof. Für die Gemeinde steht dies in keinem Widerspruch, da Bewirtschafter:innen i.d.R. Vereinbarungen mit dem Kanton gegenüber der Ausscheidung im Zonenplan bevorzugen. Auch die BZR-Bestimmungen nehmen Rücksicht auf die einzelnen spezifischen Gebiete und werden deshalb unverändert übernommen.	Naturschutzzonen
Die zulässige Zone Gärtnereianlagen über der Naturschutzzone ist historisch gewachsen und soll erhalten bleiben. Die Möglichkeiten sind begrenzt auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Bepflanzungen ohne Einsatz von Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel und können aus diesem Grund belassen werden.	Naturschutzzonen und Gärtnereianlagen

## 5. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

### 5.1. Allgemeines

Aufbau	Der Aufbau des BZR wird beibehalten, punktuell angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen.
Inhalt	Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 1 ersichtlich.
Muster-BZR	Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.

#### 5.1.1. Allgemeines

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Übernahme Artikel gemäss MBZR
2	Zuständigkeit	Übernahme Artikel gemäss MBZR, angepasst auf Gemeinde
3	Planungskoordination	Sicherstellung der Planungskoordination durch eine Voranfrage für baulich sensible Gebiete, namentlich in Kernzonen, bei Kulturdenkmälern, Innenentwicklung und bei Flächen mit der Überlagerung «gestalterische Einheit».
4	Begutachtung	Möglichkeit zum Beizug von Fachleuten für Fragen des Bauwesens und zur Qualitätssicherung.
5	Qualität	Übernahme Artikel gemäss MBZR mit Präzisierung

#### 5.1.2. Nutzungsplanung

##### Nutzungsziffer

Art.	Überschrift	Regelung
6	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ), Umsetzung gemäss PBG, PBV und IVHB
7	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Definition der Überbauungsziffer für Hauptbauten. Die ÜZ-a bildet den Grundwert. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 44 und 45. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
8	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d.h. für Bauten bis 4.5 m Höhe, unabhängig von ihrer Nutzungsart. Darunter fallen auch An- und Kleinbauten gemäss § 112a PBG.
9	Mindestausnützung	Hinweis auf das Erfordernis einer minimalen Ausnützung

##### Zonenbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
10	Zoneneinteilung	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst. Die Unterteilung erfolgt nach folgenden Kategorien: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauzonen</li> <li>- Nichtbauzonen</li> <li>- Schutzzonen</li> <li>- Gefahrenzonen</li> </ul>

11	Dorfkernzone (D)	Neudefinition der Dorfkernzone mit Aufhebung der kleinflächigen Sonderregelungen in den bisherigen Bestimmungen. Bezüglich Eingliederung und Gestaltung gelten ähnliche Anforderungen wie heute. Für Bauten mit wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild ist neu eine Planungs Koordination mit Begutachtung durchzuführen.
12	Zentrumszone (Z)	Bestimmungen zur neugeschaffenen Zentrumszone mit Vorschriften zur Eingliederung analog der Dorfkernzone. Möglichkeit zur Erhöhung der ÜZ für Nutzungen, welche der Nahversorgung oder dem sozialen Leben dienen (bspw. Ladennutzungen, Restaurants, Kindertagesstätten) dienen.
13	Wohnzone (W)	Allgemeine Vorschriften zu den Wohnzonen, gebietsspezifische Bestimmungen zur Anwendung von § 112a PBG (abweichender Terrainverlauf), Beibehalten der Vorgaben betreffend Terrassenbauten
14	Wohn- und Arbeitszone (WA)	Anpassung der bisherigen Bestimmungen an das neue Recht, Übernahme Artikel gemäss MBZR
15	Arbeitszone (A)	Anpassung der bisherigen Bestimmungen an das neue Recht, Übernahme Artikel gemäss MBZR
16	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Übernahme Artikel gemäss MBZR, geringfügige Aktualisierung der Nutzungsbestimmungen
17	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	Übernahme Artikel gemäss MBZR, geringfügige Präzisierungen
18	Grünzone A (GrA)	Übernahme der bisherigen Bestimmungen
19	Grünzone B (GrG)	Übernahme der Bestimmung aus Teilrevision Gewässerräume und geringfügige Anpassung (Kleinbauten im öffentlichen Interesse wie Bushäuschen ermöglichen)
20	Grünzone Spielfläche (GrS)	Bestimmungen zur neugeschaffenen Grünzone Spielfläche (überlagert) zur Sicherung von Flächen zur Spiel- und Freizeitnutzung, welche bis anhin in Gestaltungsplänen definiert waren
21	Grünzone Gewässerraum (GrG)	Übernahme der bisherigen Bestimmungen
22	Verkehrszone (V)	Bestimmungen zur neugeschaffenen Verkehrszone gemäss MBZR
23	Landwirtschaftszone (Lw)	Übernahme MBZR, mit zusätzlicher Formulierung «wesensgleich», unveränderte Übernahme Artikel zu Gärtnereianlagen
24	Reservezone (R)	Übernahme MBZR, übriges Gebiet wird neu Reservezone genannt
25	Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche (ÜGAV)	Bestimmungen zur neugeschaffenen Verkehrszone gemäss MBZR
26	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Übernahme der Bestimmung aus Teilrevision Gewässerräume, redaktionelle Anpassungen.
27	Naturschutzzone (Ns)	Unveränderte Übernahme der bisherigen Bestimmungen
28	Gefahrenzone allgemein	Unveränderte Übernahme der bisherigen Bestimmungen
29	Gefahrenzone Wasser, mittlere Gefährdung	Unveränderte Übernahme der bisherigen Bestimmungen
30	Gefahrenzone Wasser, geringe Gefährdung	Unveränderte Übernahme der bisherigen Bestimmungen
31	Gefahrenzone Rutschungen, mittlere Gefährdung	Unveränderte Übernahme der bisherigen Bestimmungen
32	Gefahrenzone Rutschungen, geringe Gefährdung	Unveränderte Übernahme der bisherigen Bestimmungen
33	Einzelbaum/Baumreihe geschützt	Schutzbestimmungen zu den im Zonenplan bezeichneten Einzelbäumen und Baumreihen, mit spezifischen Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung
34	Bäume innerhalb der Bauzone	Generelle Bestimmungen zum Umgang mit Bäumen innerhalb der Bauzone ab einem gewissen Stammumfang, allgemeine Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung
35	Ersatzpflanzungen	Regelung zu den erforderlichen Ersatzpflanzung in Sinne der vorangehenden Bestimmungen, Bestimmungen zur Ersatzabgabe
36	Naturobjekte	Übernahme Artikel gemäss MBZR

## Sondernutzungspläne

Art.	Überschrift	Regelung
37	Gestaltungsplanpflicht	Neue, allgemeine Bestimmungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht auf Grundlage des revidierten PBG
38	Gestaltungspläne	Spezifische Bestimmungen zu den Gestaltungsplänen mit Vorgaben betreffend Minimalflächen, Abweichungen und inhaltlichen Mindestanforderungen, teilweise Übernahme bestehender Bestimmungen
39	Gestalterische Einheit	Bestimmungen zu den neugeschaffenen «Gebieten mit gestalterischer Einheit», vgl. 4.1.

## 5.2. Bauvorschriften

### Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
40	Abstellflächen für Fahrzeuge und Ersatzabgaben	Präzisierung der bestehenden Vorschriften, ähnlich zu Bestimmungen der VSS-Norm 40281
41	Nebenräume	Übernahme bestehender Vorschriften und Anpassung im Sinne der VSS-Norm 40065 und Ergänzung Bestimmung PBV alt und Abstellplätze für motorisierte Zweiräder

### Abstände

Art.	Überschrift	Regelung
42	Zusammenbau und Näherbau	Präzisierung zu bestehenden Bestimmungen

### Höhenmasse

Art.	Überschrift	Regelung
43	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Allgemeine Bestimmungen zur Gesamthöhe und zur Fassadenhöhe, welche für die verschiedenen Zonen gemäss Anhang 1 festgelegt werden.
44	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit ÜZ-b	Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)
45	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit ÜZ-b	Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)
46	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Bauten mit erhöhter ÜZ-c	Spezifische Bestimmungen zur Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-c)

### Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie Kulturdenkmäler

Art.	Überschrift	Regelung
47	Mobilfunk	Vorschriften zu Mobilfunkanlagen aufgrund aktueller Rechtsprechung und analog anderer Gemeinden
48	Dachgestaltung	Vorgaben zu Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten, sowie zur Gestaltung von Flachdächern und Solaranlagen
49	Kulturdenkmäler	Übernahme Artikel gemäss MBZR
50	Beleuchtung	Neue Bestimmungen zum Thema Beleuchtung, analog anderer Gemeinden
51	Reklamen	Spezifische Bestimmungen zu den Reklameanschlagstellen als Ergänzung zu den Vorgaben des PBG
52	Archäologische Fundstellen	Übernahme Artikel gemäss MBZR
53	Geologisch-geomorphologische Objekte	Übernahme Artikel gemäss MBZR
54	Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen	Präzisierung der bestehenden Bestimmungen

55	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Präzisierung der bestehenden Bestimmungen, spezifische Vorgaben zu Schotterflächen, Steingärten und zu den Siedlungsändern
56	Entwässerung und Versickerung	Übernahme der bestehenden Bestimmungen mit geringfügiger Anpassung
57	Umweltschutz und Energie	Neue Vorschrift auf Grundlage der bestehenden Praxis
58	Klimaschutz und Klimaadaptation	Übernahme Artikel gemäss MBZR

### Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
59	Ersatzabgaben für Kinderspielflächen	Übernahme der bestehenden Bestimmungen mit geringfügiger Anpassung der Ersatzabgabe und angepasstem Baukostenindex pro m <sup>2</sup>
60	Bauen in lärmbelasteten Gebieten	Unveränderte Übernahme der bisherigen Bestimmungen
61	Bereitstellen von Siedlungsabfällen	Übernahme Artikel gemäss MBZR

### 5.3. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
62	Zuständigkeit der Behörde und Gebühren	Übernahme Artikel gemäss MBZR mit Ergänzungen betreffend Grundgebühr und Depotzahlungen
63	Strafbestimmungen über den Naturschutz	Unveränderte Übernahme der bisherigen Bestimmungen mit Aktualisierung der Verweise
64	Ausnahmen	Unveränderte Übernahme der bisherigen Bestimmungen
65	Inkrafttreten	Aktualisierung der Bestimmungen, Aufzählung der Gestaltungspläne, welche mit der Genehmigung durch den Regierungsrat aufgehoben werden sollen

### 5.4. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht Grundmasse	Zusammenstellung der ÜZ-Werte, Gesamthöhen und Gebäudelängen für die einzelnen Bauzonen
2	Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	Erläuterung des neuen Systems mit den drei ÜZ-Typen
3	Skizze zu Art. 13, Terrassenbauten in der W2	Übernahme der bisherigen Skizze
4	Skizze zu Art. 14, Nutzungsübertragung in der Wohn- und Arbeitszone	Darstellung der angepassten Regelung zur flexiblen Nutzungsanordnung in Wohn- und Arbeitszonen

## 6. VERKEHRSRICHTPLAN

### Aktualisierung

Im Zusammenhang mit der Revision wurde festgestellt, dass der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2008 nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Gerade im Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne ist die weitere Sicherung der Wegführungen wichtig. Um diese sicherstellen zu können, wurde der Verkehrsrichtplan in der bestehenden Systematik überarbeitet und angepasst. Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

- Die Massnahmen werden einzeln aufgeführt und klar umschrieben.
- Die bestehenden Wegführungen (insbesondere aus den umgesetzten Gestaltungsplänen) werden ergänzt und wo nicht realisiert, weiterhin als Pendezenz aufgeführt.
- Die bestehenden Tempo 30 Zonen werden neu im Verkehrsrichtplan dargestellt.
- Strassenabschnitte, welche sich zur Umgestaltung eignen sind gekennzeichnet.
- Mögliche neue Platzierung der Bushaltestellen «alte Post» oder «Frohsinn» wird im Plan ergänzt. Ein Busbetriebskonzept für wendende Busse (Gelenkbusse) ist notwendig.
- Neue Querungsmöglichkeit am Kreisel wird im Plan eingezeichnet.



Abb. 34: Planausschnitt Verkehrsrichtplan

## 7. AUSWIRKUNGEN

Die Zonenzuweisung anhand der Zonentypen bleibt mit der Gesamtrevision der Ortsplanung im Grundsatz unverändert. Anpassungen ergeben sich insbesondere im Ortskern, wo die «Speziellen Mischzonen», welche in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan «Mitte» geschaffen wurden, gemeinsam mit Teilen der bestehenden Dorfkernzone zu einer neuen Zentrumszone zusammengefasst werden.	Bauzonen-Mix
Mit der Schaffung einer neuen Wohnzone 3 im Gebiet Grossmatt bei gleichzeitiger Auszonung der Parzelle Nr. 207 im Gebiet Hauetli wird der Anteil der Wohnzone 3 gegenüber der Wohnzone 2 vergrössert. Vor dem Hintergrund der im Vergleich zu anderen Gemeinden insgesamt geringen baulichen Dichte in Udligenswil entspricht dies sehr gut den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton.	Aus- und Einzonung
Die Aufhebung der Gestaltungspläne hat verschiedene Anpassungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement zur Folge. So werden aufgrund der realisierten Bebauung einige Quartierteile von der normalen Wohnzonen 2 in die niedrige Wohnzone 3 überführt, namentlich in den Gebieten Chräi, Benzibühlstrasse, Schönaumatt sowie an der Kirchrainstrasse. Als weitere Inhalte aus den aufgehobenen Gestaltungsplänen werden zudem überlagerte Grünzonen oder Naturobjekte im Zonenplan definiert. Im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement für Gebiete mit einer gestalterischen Einheit werden zudem spezifische Bestimmungen eingeführt, so dass auch nach der Aufhebung der Gestaltungspläne eine gewisse bauliche Einheit für diese Flächen erreicht werden kann.	Aufhebung Gestaltungspläne
Die Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe ermöglicht für rund 70 bis 80 % der Grundstücke eine gewisse Entwicklung, insbesondere bezüglich der Vergrösserung der Grundfläche. Bei der Entwicklung der Höhen ergeben sich bezüglich der heutigen Bestimmungen nur geringe Veränderungen. So gelten bereits heute für die zweigeschossigen Wohnzone eine talseitige Fassadenhöhe von 9.0 m, davon dürfen 8.2 m sichtbar sein. Gemäss neuem Recht ist ebenfalls eine Fassadenhöhe von 9.0 m einzuhalten (vgl. Skizzen im Anhang zum Bau- und Zonenreglement).	Einführung der Überbauungsziffer anstelle der Ausnutzungsziffer
Mit der Einführung der Verkehrszone findet eine Verschiebung von Flächen statt. Mit der vorliegenden Revision werden 7.9 ha Verkehrszonen neu ausgeschieden. Bei der Berechnung der Überbauungsziffern wurden diese Flächen bereits abgezogen. Dadurch können Nutzungsverluste durch die Ausscheidung von Verkehrszonen verhindert werden.	Verkehrszone
Mit dem Systemwechsel in das neue Baurecht entsteht automatisch ein gewisses Entwicklungspotenzial, was ein moderates Wachstum zur Folge haben kann. Mit der Aus- und Einzonung (Waisenhaus - Grossmatt) von W2 zu W3 wird im Sinne einer Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets insgesamt ein zusätzliches Wachstumspotenzial von rund 90 Personen geschaffen.	Bauzonenkapazität Bestand

## 8. VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE

### 8.1. Kantonale Vorprüfung

Verfahren

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden am 20. Dezember 2022 beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. An der Bereinigungsbesprechung vom 4. Mai 2023 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen überarbeitet. Bezüglich Fruchtfolgeflächen (FFF) fand am 22. Mai 2023 eine weitere Besprechung statt. Die betroffenen kantonalen Dienststellen nahmen im Vorprüfungsbericht vom 28. September 2023 Stellung dazu. Die Revision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Mit den Forderungen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht wurde wie folgt umgegangen:

Rückmeldung Kanton	Umsetzung
<p>1 Würdigung der Vorlage</p> <p>Vorliegend handelt es sich um eine umsichtige Planung, welche den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Herauszustreichen ist, dass mit dem neuen Zonenplan der erwartete Baulandbedarf pro Einwohnerin und Einwohner gegenüber dem aktuellen, rechtskräftigen Zonenplan gesenkt werden kann. Hervorstreichen ist zudem, dass die Gemeinde auf der Parzelle Nr. 91 eine aktive, kommunale Bodenpolitik verfolgt. Desweiteren begrüssen wir, dass eine Auszonung erfolgt, welche die Freihaltung der weitgehend un bebauten Landschaftskammer im Gebiet «Hauetli» sicherstellt.</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2 Zonenplan Siedlung</p> <p>2.1 Generell</p> <p>Die Zonenabgrenzungen zwischen den Wohnzonen W2a, W2b und W2c sind in den Gebieten Sonnmatt und Weidhofstrasse schlecht lesbar.</p> <p>Antrag: Wir beantragen, die Unterscheidung der Zonen W2a, W2b und W2c im Zonenplan analog den Wohnzonen 3a und 3b farblich darzustellen.</p> <p>Im Planungsbericht wird mehrfach von 3-geschossigen / dreigeschossigen, 2-geschossigen / zweigeschossigen Wohnzonen gesprochen. Dies entspricht weder dem heutigen Planungs- und Baugesetz (PBG) noch der Benennung gemäss neuem Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR).</p> <p>Antrag: Wir beantragen, den Planungsbericht entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Wurde angepasst.</p> <p>Wurde angepasst.</p>
<p>2.2 Einzonung Grossmatt (Teile Parz. Nr. 91)</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt im Gebiet Grossmatt auf Teilen der Parz. Nr. 91, Grundbuch (GB) Udligenswil, eine Einzonung im Umfang von 6280 m<sup>2</sup> von der Reservezone in die Wohnzone 3b vorzunehmen. Diese Einzonung ist ein strategisches Ziel aus dem Siedlungsleitbild, mit welchem die Gemeinde an geeigneter Lage gemeinnützigen Wohnungsbau, Generationenwohnen oder nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zweckgebundene Wohnformen realisieren will. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde. Der genaue Sachverhalt sowie die fachlich notwendigen Ausführungen erfolgen im Kapitel 4.4 des Planungsberichts. Mit der Einzonung werden rund 5645 m<sup>2</sup> FFF</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>

---

beansprucht. Die Anforderungen für Einzonungen richten sich nach den Vorgaben der KA S1-6 des kantonalen Richtplans (KRP). Für die kapazitätsrelevante Einzonung ist eine flächengleiche Auszonung als Kompensation erforderlich, welche im Gebiet Hauetli erfolgen soll. Desweiteren ist die Prüfung von Alternativstandorten sowie eine Interessenabwägung nach § 39c PBG notwendig. Die Prüfung von Alternativstandorten erfolgte in den Gebieten Chräi/Büelmatt (Parz. Nrn. 46, 47 und 50, alle GB Udligenswil, angrenzend an die bestehende Schulanlage) sowie Haglihof (Parz. Nrn. 208 und 209, beide GB Udligenswil). Gemäss Planungsbericht dienen die Flächen entweder als strategische Reserve für eine künftige Schulhauserweiterung (wird gemäss Schulraumplanung in 10 bis 15 Jahren der Fall sein) oder sollen explizit (Parz. Nr. 208 und 209) zu Zwecken der Durchgrünung des Siedlungsraums von einer Bebauung freigehalten werden. Es ist für uns nachvollziehbar, dass diese Standorte für die geplante Einzonung ungeeignet sind. Die Interessenabwägung für die Inanspruchnahme der FFF erfolgt unter Kapitel 4.4.3 im Planungsbericht. Diese ist für uns nachvollziehbar und stichhaltig. Desweiteren stellen wir fest, dass das Gesamttotal der zu kompensierenden FFF in der «Berechnung FFF Kompensation» vom 5. Juni 2023 korrekt ausgewiesen wird (vgl. Ziff. B.9) und die Kompensation mittels unterzeichnetem Vertrag zur Übertragung von neu geschaffenen FFF an die Gemeinde Udligenswil sichergestellt ist. Zusammenfassend halten wir fest, dass die Anforderungen gemäss KA S1-6 KRP sowie § 39c PBG erfüllt werden. Die geplante Einzonung ist, vorbehaltlich der Ausführungen unter Kapitel 2.3 (vgl. unten), recht- und zweckmässig. Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig. Eine Abgabe entfällt, sofern die Fläche zum Zeitpunkt der Genehmigung im Eigentum der Gemeinde ist.

---

### 2.3 Auszonung Hauetli (Parz. Nr. 207)

Im Gebiet Hauetli soll als Kompensation für die Einzonung (vgl. oben) die Parz. Nr. 207, GB Udligenswil, mit einer Fläche von 4731 m<sup>2</sup> von der zweigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone sowie eine Fläche von 837 m<sup>2</sup> von der Grünzone in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Weitere Zonenplanänderung sind die Aufhebung der statischen Waldgrenze, eine geringfügige Einzonung einer Fläche von 249 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Grünzone (Teile Parz. Nr. 205, GB Udligenswil) sowie eine geringfügige Anpassung der bestehenden Wohnzone 2b (Teile Parz. Nrn. 205 und 400, beide GB Udligenswil). Als Kompensationsgemeinde (vgl. Ziff. B.6.3) ist Udligenswil gemäss KA S1-7 KRP verpflichtet die geplante Einzonung mittels Auszonung zu kompensieren. Vorliegend wird die Einzonung im Umfang von 6280 m<sup>2</sup> mit 5568 m<sup>2</sup> kompensiert. Die Eignung der Auszonung der Parz. Nr. 207 wird im Planungsbericht nachvollziehbar begründet. Die vorgesehene Zonenplanänderung auf der Parz. Nr. 400 und Teile der Parz. Nr. 205 sehen wir kritisch, da diese im Widerspruch zur geplanten Freihaltung der weitgehend unbebauten Landschaftskammer «Hauetli» steht. Zweckmässiger wäre, die Parz. Nr. 400 und Teile der Parz. Nr. 205 auch auszuzonen. Die Gemeinde begründet ihr Vorhaben damit, dass aufgrund der zwei bestehenden, erhaltenswerten Bauten und den konkreten Bauabsichten der Eigentümerschaft auf diese Auszonung verzichtet wird. Diese Argumentation können wir nachvollziehen.

Abschliessend halten wir fest, dass die Auszonung der Parz. Nr. 207 sowie die Arrondierung der Parz. Nr. 400 und von Teilen der Parz. Nr. 205 recht- und zweckmässig sind.

Antrag: Zwecks Qualitätssicherung beantragen wir, für die Parz. Nr. 400 sowie Teile der Parz. Nr. 205 (neu W2b) Anforderungen bezüglich Eingliederung,

Wird positiv zur Kenntnis genommen.

Mit Artikel 5 zur Qualität im BZR gilt diese Vorgabe

---

<p>Aussenraumgestaltung und Erschliessung im BZR verbindlich zu verankern. Des Weiteren ist die Parzellierung der Parz. Nr. 400 und von Teilen der Parz. Nr. 205 anzupassen.</p>	<p>bereits und muss nicht separat aufgeführt werden.</p>
<p>2.4 Weitere Umzonungen Im Planungsbericht werden im Kapitel 4.3 verschiedene weitere Umzonungen erläutert. Diese sind nachvollziehbar begründet. Wir haben keine Einwände. Die geplanten Umzonungen sind recht- und zweckmässig.</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3 Zonenplan Landschaft Gemäss der Dienststelle lawa gibt es geringe Abweichungen zwischen den ausgeschiedenen Naturschutzzonen und den Inventarobjekten im Bereich Moosweiher und Mülihof. Die Dienststelle lawa beantragt die Anpassung der Naturschutzzonen. Des Weiteren wird gefordert, dass die bestehende Festlegung «Gärtnereianlagen zulässig» auf Teilen der Parz. Nrn. 66 und 67, beide GB Udligenswil, aufgehoben wird, da diese die bestehenden Naturschutzzonen betreffen. Der Planungsbericht äussert sich unter Kapitel 4.8 zu diesen Themen. Aus Sicht der Gemeinde besteht kein Handlungsbedarf, da die Bewirtschafter/innen i.d.R. Vereinbarungen mit dem Kanton gegenüber der Ausscheidung bzw. Anpassungen von Naturschutzzonen bevorzugen würden. Auch würden die bestehenden BZR-Bestimmungen bereits Rücksicht auf die einzelnen spezifischen Gebiete nehmen und sollen deshalb unverändert übernommen werden. Bezüglich der im rechtskräftigen Zonenplan enthaltenen Festlegung «Gärtnereianlagen zulässig» (vgl. Art. 23 Abs. 4 BZR) weist die Gemeinde darauf hin, dass diese historisch gewachsen sei. Da aufgrund der bestehenden Naturschutzzone auf Teilen der Parzellen Nr. 66 und 67 weder Dünger noch Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden dürfen (vgl. Art. 27 Abs. 4 BZR), seien die Nutzungsmöglichkeiten für die Gärtnerei begrenzt. Die Gemeinde sieht deshalb keine Anpassungen vor. Die Begründung der Gemeinde wirft Fragen auf. Eine Naturschutzzone, in der Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art untersagt sind (Art. 27 Abs. 2b Entwurf BZR), kann nicht gleichzeitig mit einer Sonderzone überlagert werden, in der Gärtnereianlagen zulässig sein sollen. Das ist eine widersprüchliche Festlegung. Heute besteht auf dieser Fläche keine gartenbauliche Nutzung mehr. Es stellt sich deshalb die Frage, ob diese Sonderzone noch eine praktische Bedeutung für den Betrieb hat. Wir beantragen deshalb, die Sonderzone aufzuheben oder aufzuzeigen, wie und warum diese noch erforderlich ist und in Übereinstimmung mit den dort geltenden Bestimmungen genutzt werden kann. In Bezug auf die Abgrenzung der Naturschutzgebiete INR 1067.081 und 1067.082 wird beantragt, die Abgrenzung der Naturschutzzonen im Sinne der Anträge der Dienststelle lawa gemäss ihrer Stellungnahme vom 15. Februar 2023 zu bereinigen (vgl. auch Punkte 15 bis 17 der Bereinigungstabelle). Erstens stellen Bewirtschaftungsvereinbarungen für sich allein gemäss einem Urteil des Kantonsgerichts keine genügende Schutzmassnahme dar, sondern kommen ergänzend zu den Bestimmungen der Naturschutzzonen hinzu. Zweitens ist eine Zustimmung der Grundeigentümerschaft keine Voraussetzung für die Festlegung bzw. Anpassung der Naturschutzzonen. Auf Grundstück Nr. 78 ist die Naturschutzzone im Offenland gemäss den Abgrenzungen der bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen umzusetzen. Im Gebiet Moosweiher (Grundstück Nr. 491) ist der südliche Teil gemäss den Abgrenzungen der bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen umzusetzen. Der nördliche Teil ist nach einer Feldbegehung neu abzugrenzen. Der Kanton gibt eine Feldüberprüfung in Auftrag und informiert die Gemeinde über die neue beantragte Abgrenzung. Auf</p>	<p>Die überlagerte Sonderzone wurde im Bereich der Naturschutzzone gelöscht, da bereits heute mit den Bestimmungen der Naturschutzzone ein rechtlicher Widerspruch zur Sonderzone bestand.</p> <p>Für alle anderen Anpassungen ist die Gemeinde offen, sofern die Eigentümerschaften durch den Kanton informiert werden und einverstanden sind.</p>

<p>den Parzellen 465, 60, 464, 61, 62, 63, 64, 67 GB Udligenswil ist die Naturschutzzone bis zum Rand der Götzenthalstrasse auszuscheiden. Die Abgrenzung kann gemäss bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen übernommen werden (vgl. für die korrekte Abgrenzung die Planausschnitte in der Stellungnahme der Dienststelle lawa vom 15. Februar 2023).</p> <p>Antrag: Der vorliegende Zonenplan Landschaft ist nach dem Gesagten nicht recht- und zweckmässig und daher gemäss den Anträgen der Dienststelle lawa anzupassen.</p>	<p>Dem Antrag wird teilweise entsprochen.</p>
<p>4 Bau- und Zonenreglement</p> <p>Art. 15 Arbeitszone</p> <p>Der RET Luzern Plus beantragt das „Verbot von Verkaufsnutzungen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs von über 300 m2 (Richtwert im Ermessen der Gemeinde)“ im BZR verbindlich festzuhalten. Der Planungsbericht äussert sich in Kapitel 2.4 zu diesem Thema. Aufgrund der zentralen Lage der wenigen Arbeitszonen in Udligenswil, werde eine solche Verkaufsnutzung als zweckmässig erachtet (zentrumnah und daher keine Konkurrenz zum Dorfkern). Ein solcher Ausschluss werde im Fall von Udligenswil deshalb als nicht sachgerecht betrachtet und es werde deshalb bewusst darauf verzichtet.</p> <p>Wir können die Begründung der Gemeinde nachvollziehen und erachten diese als sachgerecht. Eine Anpassung der Bestimmung ist daher nicht notwendig.</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Art. 27 Naturschutzzone</p> <p>Die Bestimmungen der Naturschutzzone sind veraltet. So wird bspw. auf das Amt für Natur- und Landschaftsschutz verwiesen, welches es gar nicht mehr gibt.</p> <p>Antrag: Wir beantragen, die Bestimmungen entsprechend zu aktualisieren.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>Art. 28 Gefahrenzonen</p> <p>Im Gefahrenzonenplan werden die Gefahrenzonen Wasser und Rutschungen mit erheblicher Gefährdung ausgewiesen. Im BZR finden sich jedoch nur Bestimmungen zu geringen und mittleren Gefährdungen.</p> <p>Antrag: Wir beantragen, das BZR mit den Bestimmungen zu den erheblichen Gefährdungen zu ergänzen.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
<p>5 Verkehrsrichtplan</p> <p>Der Planungsbericht äussert sich unter Kapitel 6 zum Verkehrsrichtplan. Der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2008 entspreche nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die wichtigsten Änderungen werden aufgeführt.</p> <p>Wir begrüssen die vorgenommene Aktualisierung und weisen darauf hin, dass Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen nur geplant und realisiert werden können, wenn diese im Bauprogramm für Kantonsstrassen enthalten sind. Der vorliegende Verkehrsrichtplan ist recht- und zweckmässig.</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6 Weitere Aspekte</p> <p>6.1 Fruchtfolgeflächen</p> <p>Das Thema FFF wird im Planungsbericht nicht unter einem separaten Kapitel behandelt. Gemäss «Berechnung FFF Kompensation» vom 5. Juni 2023 müssen FFF im Umfang von 5749 m<sup>2</sup> kompensiert werden. Der vorliegende Vertrag sichert 5349 m<sup>2</sup> neu geschaffene FFF zu. Wie die restlichen 400 m<sup>2</sup> kompensiert werden, wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich.</p>	<p>Hier ist irgendwo ein Fehler unterlaufen. Der Vertrag mit der Kompensation wird um zusätzliche 400 m<sup>2</sup> ergänzt.</p>

<p>Antrag: Wir beantragen, den Planungsbericht mit einem separaten Kapitel zu den FFF zu ergänzen und darin den Sachverhalt über die zu kompensierenden FFF und den Inhalt des vorliegenden Vertrags auszuführen. Desweiteren ist aufzuzeigen, wie die fehlenden 400 m<sup>2</sup> FFF kompensiert werden können.</p>	
<p>6.2 Gewässerraum Der Gewässerraum beim Götzentalbach ID 123017 und Seitengewässer ID 123024 sowie beim Seitengewässer ID 123027 ist nun korrekt ausgeschrieben.</p>	<p>Wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6.3 Bauzonenkapazität (LUBAT) Die Ausführungen zur Bauzonenkapazität (Kapitel 2.2) sind veraltet. Der Planungsbericht ist gemäss den aktuellen LUBAT Berechnungen (vgl. Beilagen) zu aktualisieren. Folgende wesentlichen Erkenntnisse sind im Planungsbericht festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Udligenswil ist eine Kompensationsgemeinde. Die geplanten Einzonungen müssen flächengleich kompensiert werden.</li> <li>- Der Baulandbedarf des Zonenplanentwurfs liegt bei 180 m<sup>2</sup>/Einwohnerin und Einwohner (Ew). Damit liegt der Wert unter dem relevanten Median von 185 m<sup>2</sup>/Ew. Die Anforderungen des KRP sind erfüllt.</li> <li>- Der Zonenplanentwurf verfügt über eine Kapazität von 2900 Ew. Die massgebende Zahl beträgt 2483 Ew. Damit besteht mit dem Zonenplanentwurf ein Potenzial von gut 400 Ew.</li> </ul>	<p>Wurde angepasst.</p>

## 8.2. Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung vom 11. August – 30. September 2023 sind 21 Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Alle Eingänge wurden in der Ortsplanungskommission und im Gemeinderat besprochen und im Rahmen eine Gesprächs behandelt oder mit einem Schreiben beantwortet. Folgende Änderungen wurden aufgrund der Mitwirkung vorgenommen:

- Zonenplan: Der Baum auf dem Grundstück Nr. 15 wurde von schützenswert auf erhaltenswert geändert, da die Baumart «Götterbaum» ein Neophyt ist.
- Zonenplan: Grundstücke Nrn. 630 und 958 wurden aus der gestalterischen Einheit des Gebiets Chräi entlassen, da sie aufgrund ihrer Bautypologie bereits heute nicht den Bauten aus dem Gestaltungsplan entsprechen.
- Zonenplan: Entfernung Gewässerraum auf dem Grundstück Nr. 45. Begründung: Der Hauptverlauf des Gewässers verläuft im westlich liegenden eingedolten Bereich und das Gewässer ist im Bereich der Öffnung als künstlichen Seitenarm mit sehr geringem Wasserverlauf einzustufen.
- Zonenplan: Verlängerung der Hecke im Bereich der Grundstücke Nrn. 808 und 943 (Haasenbergstrasse). Begründung: Ist vor Ort eine Hecke und wurde im Rahmen der erfolgten Baugesuche als Hecke eingestuft.
- Bau- und Zonenreglement: Präzisierung Art. 33 Abs. 4 lit. d. Falls ein Baum eine ordentliche Grundstücksnutzung unverhältnismässig einschränkt, gibt es die Möglichkeit für eine Fällung.
- Bau- und Zonenreglement: Im Anhang 1 wird bei der Zone W4 die Möglichkeit zum Bau eines Satteldachs entfernt. Die Wohnzone 4 befindet sich nur im Bereich Hubmattpark, welche nach Gestaltungsplan mit Flachdach ausgeführt wurde. Neu beträgt die Gesamthöhe 15 m (vorher mit Möglichkeit auf 17 m ein Satteldach zu bauen).

- Bau- und Zonenreglement: Ergänzung des Art. 61 Bereitstellung von Siedlungsabfällen. Begründung: Klare Regelung im Rahmen eines Sondernutzungsplans oder Baugesuchs.
- Verkehrsrichtplan: Einzeichnung einer möglichen Buswartebucht im Bereich des Kreisels.
- Verkehrsrichtplan: Ergänzung Langsamverkehrsverbindung im Bereich Lowmattweg und Grossmattweg analog bereits bestehendem Verkehrsrichtplan.
- Verkehrsrichtplan: Bei einer Überbauung im Bereich des Grundstücks Nr. 209 (Haasenbergstrasse und Sonnheimstrasse) muss eine Anbindung des Langsamverkehrs nach Süden und/oder Osten geprüft werden.

# ANHANG 1: FLÄCHENBILANZ

Differenzierung der Bauzonen

Mit der Einteilung der Bauzonen nach neuem System erfolgt eine weitere Differenzierung gegenüber den bisherigen Zonen. Dies führt zu den nachfolgenden flächenmässigen Verschiebungen.

Zone alt	Zone neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]	%	Lage
Dorfkernzone	Dorfkernzone	25'102	0.43	Schulhausweg
	Zentrumszone	29'041	0.49	Diverse
	Wohnzone 3a	25	0.00	Benzibühlstrasse
	Wohnzone 3b	1'033	0.02	Zweiermatt
	Wohn- und Arbeitszone	173	0.00	Hubmatt
	Grünzone B	2'168	0.04	Schlössligass
	Verkehrszone	1'425	0.02	Diverse
	<b>Total</b>	<b>58'968</b>	<b>0.95</b>	
Wohnzone für verdichtete Bauweise	Wohnzone 2c	5'024	0.26	Obere Zweiermatt
	Wohnzone 3a	12'272	0.68	Meierskappelstrasse
	Wohnzone 3b	666	0.03	Obere Zweiermatt
	Verkehrszone	1'383	0.07	Diverse
	<b>Total</b>	<b>19'344</b>	<b>0.31</b>	
1-geschossige Wohnzone	Wohnzone 2b	4'551	0.95	Grossmattweg/Sonnheim
	Verkehrszone	236	0.05	Sonnheim
	<b>Total</b>	<b>4'788</b>	<b>0.08</b>	
2-geschossige Wohnzone a	Wohnzone 2a	16'748	0.18	Sonnmatt
	Wohnzone 2b	71'741	0.77	Sonnmatt/Benzibühl
	Verkehrszone	1'295	0.01	Sonnmatt/Benzibühl
	Reservezone	3'381	0.04	Sonnheimstrasse
<b>Total</b>	<b>93'377</b>	<b>1.50</b>		
2-geschossige Wohnzone b	Zentrumszone	114	0.00	Benzibühlstrasse
	Wohnzone 2c	16'880	0.07	Diverse
	Wohnzone 2b	198'666	0.84	Diverse
	Wohnzone 3a	12'524	0.05	Diverse
	Grünzone B	761	0.00	Schützenmatt
	Verkehrszone	3'717	0.02	Diverse
	Landwirtschaftszone	5'020	0.02	Küssnacherstrasse
	Verkehrsfläche	22	0.00	Diverse
<b>Total</b>	<b>237'763</b>	<b>3.82</b>		

Zone alt	Zone neu	Fläche [m²]	%	Lage
3-geschossige Wohnzone	Zentrumszone	235	0.02	Unterdorfstrasse
	Wohnzone 3a	3'367	0.33	Breiteichli
	Wohnzone 3b	18	0.00	Breiteichli
	Wohnzone 4	6'468	0.63	Hubmattpark
	Wohn- und Arbeitszone	72	0.01	Hubmatt
	Arbeitszone	6	0.00	Hubmattpark
	Verkehrszone	130	0.01	Breiteichli
	<b>Total</b>	<b>10'296</b>	<b>0.17</b>	
3-geschossige Wohnzone b	Wohnzone 3a	339	0.01	Zweiermatt
	Wohnzone 3b	19'568	0.97	Diverse
	Verkehrszone	324	0.02	Zweiermatt
	<b>Total</b>	<b>20'231</b>	<b>0.33</b>	
Wohn- und Gewerbezone	Zentrumszone	5	0.00	Hubmatt
	Wohn- und Arbeitszone	11'824	1.00	Hubmatt/Küssnacherstrasse
	<b>Total</b>	<b>11'830</b>	<b>0.19</b>	
Arbeitszone III	Wohnzone 4	149	0.03	Hubmattpark
	Wohn- und Arbeitszone	3	0.00	Hubmattpark
	Arbeitszone	5'494	0.96	Hubmattpark
	Verkehrszone	67	0.01	Hubmattpark
	<b>Total</b>	<b>5'713</b>	<b>0.09</b>	
Zone für öffentliche Zwecke	Zone für öffentliche Zwecke	48'545	1.00	Diverse
	Verkehrszone	105	0.00	Diverse
	<b>Total</b>	<b>48'649</b>	<b>0.78</b>	
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	12'844	1.00	Meierskappelstrasse
	<b>Total</b>	<b>12'844</b>	<b>0.21</b>	
Grünzone B	Grünzone A	20'400	0.80	Diverse
	Grünzone B	4'252	0.17	Diverse
	Verkehrszone	42	0.00	Unterdorfstrasse
	Landwirtschaftszone	837	0.03	Diverse
	Wald	12	0.00	Waldegg
	<b>Total</b>	<b>25'543</b>	<b>0.41</b>	
Naturschutzzone I	Naturschutzzone I	143'483	1.00	Diverse
	Wald	219	0.00	Karrenhof
	<b>Total</b>	<b>143'703</b>	<b>2.31</b>	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]	%	Lage
Naturschutzzone II	Naturschutzzone II	22'622	1.00	Diverse
	<b>Total</b>	<b>22'622</b>	<b>0.36</b>	
Naturschutzzone III	Naturschutzzone III	18'286	0.99	Diverse
	Wald	208	0.01	Diverse
	<b>Total</b>	<b>18'494</b>	<b>0.30</b>	
Uebrigtes Gebiet A	Dorfkernzone	45	0.00	Schlössligasse
	Zentrumszone	128	0.00	Unterdorfstrasse
	Wohnzone 2b	289	0.00	Benzibühlstrasse
	Wohnzone 3b	164	0.00	Zweiermatt
	Wohnzone 4	8	0.00	Unterdorfstrasse
	Arbeitszone	8	0.00	Unterdorfstrasse
	Zone für öffentliche Zwecke	98	0.00	Bunningen
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	6	0.00	Am Bächli
	Grünzone A	138	0.00	Diverse
	Grünzone B	158	0.00	Unterdorfstrasse
	Verkehrszone	69'838	0.57	Diverse
	Landwirtschaftszone	5'584	0.05	Diverse
	Uebrigtes Gebiet A	8'831	0.07	Diverse
	Verkehrsfläche	30'621	0.25	Diverse
	Naturschutzzone I	438	0.00	Diverse
	Naturschutzzone II	486	0.00	Diverse
	Naturschutzzone III	95	0.00	Diverse
	Wald	4'719	0.04	Diverse
	<b>Total</b>	<b>121'655</b>	<b>1.95</b>	
	Uebrigtes Gebiet B	Wohnzone 2b	302	0.00
Wohnzone 3b		6'280	0.05	Meierskappelstrasse
Grünzone B		540	0.00	Diverse, Büelmatt
Verkehrszone		324	0.00	Diverse
Landwirtschaftszone		90'318	0.75	Diverse
Reservezone		22'227	0.19	Diverse
<b>Total</b>		<b>119'992</b>	<b>1.93</b>	
Landwirtschaftszone	Verkehrszone	233	0.00	Diverse
	Landwirtschaftszone	3'860'310	1.00	Diverse
	Verkehrsfläche	2'847	0.00	Diverse
	Wald	3'533	0.00	Diverse
	<b>Total</b>	<b>3'866'923</b>	<b>62.12</b>	

Zone alt	Zone neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]	%	Lage
Wald	Landwirtschaftszone	312	0.00	Diverse
	Naturschutzzone I	207	0.00	Diverse
	Naturschutzzone II	2	0.00	Diverse
	Naturschutzzone III	2	0.00	Diverse
	Wald	1'366'841	1.00	Diverse
	<b>Total</b>	<b>1'367'365</b>	<b>21.97</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>6'224'720</b>	<b>100.00</b>	

# ANHANG 2: LUBAT

Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT)

Tabelle T1

Der Bebauungsplan Mitte wurde zu 60% berücksichtigt.

check	37	2014
Veränderung	19,0%	1,2%
EW	21	0,0%
Wachstum pro Jahr	24	1,1%

Zonentyp	Gemeintlicher Zonenplan (Tabelle T2)				Zonenplanentwurf (Tabelle T3)				Veränderung			
	überbaut	nicht überbaut	Gesamt	EWG	überbaut	nicht überbaut	Gesamt	EWG	überbaut	nicht überbaut	Gesamt	EWG
Wohnzonen	37,9	1741	1846	3,3	37,9	1741	1846	3,3	0	1847	1847	0
Zentrumszonen	5,0	285	311	11	5,0	285	311	11	-	311	311	-
Mischzonen	1,1	117	129	5	1,1	117	129	5	-	129	129	-
Arbeitszonen	0,6	-	0,6	-	0,6	-	0,6	-	-	-	-	-
Weiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone für öZ	4,9	36	49	39	4,9	36	49	39	-	36	36	-
Zone für SpF	1,3	1	1,3	1	1,3	1	1,3	1	-	1	1	-
Grünzonen	2,5	-	2,5	-	2,5	-	2,5	-	-	-	-	-
Depot-/Abbau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonderbauzonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkehrszonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>53,3</b>	<b>2'180</b>	<b>2'324</b>	<b>60</b>	<b>53,3</b>	<b>2'181</b>	<b>2'324</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>2'324</b>	<b>2'324</b>	<b>0</b>
Reservezonen	120	6	120	6	120	6	120	6	-	-	-	-
Verkehrstächen	12,1	-	12,1	-	12,1	-	12,1	-	-	-	-	-
weitere Zonen (Landwirtschaft, Naturschutz, Freihallezonen, Wald, Zonen nach § 60 PBG)	542,3	213	213	9	542,3	213	213	9	-	-	-	-
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)	32	-	32	-	32	-	32	-	-	-	-	-
Korrektur EWG geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch	622,5	622,5	622,5	622,5	622,5	622,5	622,5	622,5	16	16	16	16
<b>Total Einwohnerkapazität</b>	<b>2'518</b>	<b>2'518</b>	<b>2'518</b>	<b>2'518</b>	<b>2'518</b>	<b>2'518</b>	<b>2'518</b>	<b>2'518</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
Wachstumspotenzial	10%	239	239	10%	10%	239	239	10%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
Wachstumspotenzial in %	10%	239	239	10%	10%	239	239	10%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%

**Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)**  
**Dichtewerte (inkl. EWG, massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)**  
 217 (L)  
 200 (M)  
 200 (N)  
 185 (O)  
**Wachstumsfaktor**  
 Faktor RP 2015 R1-5  
 Faktor RP 2014 = Referenz gemäss RP 2015  
 0,65 (P)  
 relevante Einwohnerzahl 2035  
 2'582 (Q)  
 A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)  
 -74 (R)  
 B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)  
 -74 (S)

**Legende**  
 (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende-Jahr, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)  
 (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der ungebauten Bauzone  
 (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)  
 (D) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %  
 (E) jährliches Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)  
 (F) jährliches EW-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)  
 (G) jährliches EW-Wachstumspotenzial in % (entwurf)  
 (H) Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der ungebauten Bauzonen  
 (I) Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)  
 (J) jährliches EW-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)  
 (K) jährliches EW-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)  
 (L) aktueller Baubedarf pro Einwohner  
 (M) erwarteter Baubedarf pro EW des genehmigten Zonenplans  
 (N) erwarteter Baubedarf pro EW des Zonenplanentwurfs  
 (O) Baubedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)  
 (P) Faktor gemäss kantonalen Richtplan 2015  
 (Q) relevante Einwohnerzahl, Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)  
 (R) Bereinigungsbasis für den Einwohnereinsatz: Differenz zwischen (B) und (C)  
 (S) Vergleich Zonenplanentwurf -> Richtplanvorgabe: Differenz zwischen (G) und (C)