

ABKÜRZUNGEN

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
StrG	Strassenverkehrsgesetz
GschV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
KGschV	Kantonale Gewässerschutzverordnung
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
FRK	Freiraumkonzept
GMK	Gesamtmobilitätskonzept
BZR	Bau- und Zonenreglement
GP	Gestaltungsplan
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
OPK	Ortsplanungskommission
AZ	Ausnützungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
AV	Amtliche Vermessung
GB	Grundbuch
GS	Grundstück

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Neuenkirch

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

Lisa Mühlebach, MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur (bis Februar 2022)

Anna Reiter, MSc in Geographie (ab Februar 2022)

Ella Ernst, MSc in Geographie

Stand

Zukunftskonferenz:	29. und 30. Januar 2021
Ergebniskonferenz:	10. November 2021
Kantonale Vorabklärung (REK):	19. Januar 2022 bis 12. April 2022
Öffentliche Mitwirkung:	17. April bis 16. Mai 2023
Kantonale Vorprüfung:	<i>Eingabe nach öffentlicher Mitwirkung</i>
Öffentliche Auflage:	
Beschluss Gemeindeversammlung:	
Genehmigung Regierungsrat:	

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Stand der Ortsplanung	5
1.2	Handlungsbedarf	5
1.3	Absichten des Gemeinderats und der OPK	6
1.4	Arbeiten in der OPK	6
2	BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION	6
2.1	Zukunfts- und Ergebniskonferenz	6
2.2	Vorabklärung REK	6
2.3	Beschluss REK	7
2.4	Öffentliche Mitwirkung	7
3	PBG-UMSETZUNG	7
3.1	Rahmenbedingungen	7
3.2	Vorgehen	8
3.3	Neues Zonenkonzept	9
3.4	Zonenplanänderungen	15
3.5	Weitere Änderungen	31
3.6	Bau- und Zonenreglement	33
4	SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN	37
4.1	Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen	37
4.2	Ausscheidung Grünzonen	48
4.3	Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht	49
4.4	Richtlinie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen	50
5	WEITERE INSTRUMENTE	51
5.1	Erweiterte Ortsbildschutzzone	51
5.2	Reglement zum Mehrwertausgleich	56
5.3	Teilzonenplan Gefahrenzonen	56
6	KONZEPTE IM RAHMEN DER GESAMTREVISION	56
6.1	Freiraumkonzept	56
6.2	Gesamtmobilitätskonzept	59
7	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	60
7.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	60
7.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	60
7.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	60
7.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	60
8	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	61
8.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	61

8.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	61
8.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	62
8.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen	63
8.5	Sondernutzungsplanungen	64
8.6	Mehrwertausgleich	64
8.7	Fruchtfolgeflächen	64
8.8	Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan	67
8.9	Abstimmung von Siedlung und Verkehr	67
8.10	Weilerzonen	67
8.11	Reglementsänderungen	67
9	WEITERE THEMEN	67
9.1	Umweltverträglichkeit	67
9.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	67
9.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	69
9.4	Gewässerraum-Freihaltung	69
9.5	Grundwasserschutz	71
9.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	71
9.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)	71
9.8	Risikovorsorge	71
9.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	71
9.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung	71
9.11	Denkmalschutzobjekte	76
9.12	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	76
9.13	Energieplanungen	76
9.14	Verkehrsintensive Einrichtungen	76
9.15	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	76
9.16	Landumlegung	76
9.17	Sonderzonen	76
9.18	Abbau- und Deponieprojekte	76
9.19	Stand der Daten der amtlichen Vermessung / Übriges Gebiet A	76

Beilagen

Verbindlich	Orientierend
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonenplan ▪ Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet ▪ Teilzonenplan Gefahren ▪ Bau- und Zonenreglement ▪ Reglement über den Mehrwertausgleich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliches Entwicklungskonzept ▪ Entwurf Freiraumkonzept ▪ Entwurf Gesamtmobilitätskonzept ▪ Richtlinie zur erweiterten Ortsbildschutzzone ▪ Richtlinie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen ▪ Richtlinie Umgebung ▪ GIS-Auswertung des Bestandes (Pläne mit Gesamthöhe und Überbauungsziffer sowie Auswertungstabelle) ▪ Entwurf Gestaltungsplan Sonderbauzone Lohnmoos vom 23.01.2023 ▪ Entwurf Gestaltungsplan Sonderbauzone Bildungszentrum Gärtner vom 23.01.2023 ▪ Machbarkeitsstudie Feuerwehrmagazin und Werkhof vom 02.12.2022

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 30. März 2011 haben die Stimmberechtigten die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit Entscheid (RRE Nr. 195) vom 10. Februar 2012 erfolgte deren Genehmigung durch den Regierungsrat. In den folgenden Jahren wurden verschiedene Anliegen mit Teilrevisionen der Ortsplanung in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt. Mit der letzten Teilrevision, genehmigt mit Entscheid (RRE-Nr. 1096) vom 22. September 2020, wurden insbesondere die Gewässerräume im gesamten Gemeindegebiet festgelegt und eine Umzonung in Sempach Station vorgenommen.

An der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2022 wurde die Teilrevision der Ortsplanung zur Erweiterung der Deponiezone Neuhüsli beschlossen. Deren Genehmigung durch den Regierungsrat steht im Moment noch aus.

Parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird eine Teilrevision für das Gebiet Krauerhus-Egg (Spezielle Wohnzone Nr. A1) durchgeführt. Da die Gesamtrevision aufgrund zusätzlich erforderlicher Konzepte (Freiraum und Mobilität) längere Zeit in Anspruch nimmt, hat der Gemeinderat beschlossen, die Änderung im Gebiet Krauerhus-Egg in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung zu behandeln. Weitere Gründe dafür sind die Baulandmobilisierung und die anhaltende Nachfrage. Die Änderungen aus der Teilrevision sind zu einem späteren Zeitpunkt in der Gesamtrevision nachzuvollziehen.

1.2 Handlungsbedarf

Der Gemeinderat will die Instrumente der Ortsplanung an die aktuellen Vorgaben anpassen. Folgende Themenschwerpunkte werden im Rahmen der Ortsplanung behandelt:

- Überarbeitung des Siedlungsleitbilds (SLB) bzw. Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)
- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in die kommunale Nutzungsplanung
- Generelle Überprüfung des Zonenkonzepts und des Bau- und Zonenreglements (BZR)
- Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplanungen
- Behandlung von Ein-, Aus- und Umzonungsgesuchen

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung zum REK und den Diskussionen in der Ortsplanungskommission (OPK) zeigte sich, dass zu den Themen Freiraum und Mobilität vertiefte Arbeiten notwendig sind. Darum wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung folgende Arbeiten ausgelöst:

- Erarbeitung Freiraumkonzept (FRK)
- Erarbeitung Gesamtmobilitätskonzept (GMK)

Nach der Auswertung der öffentlichen Mitwirkung sind noch folgende weitere Arbeiten vorgesehen:

- Aktualisierung des Verkehrs- und Erschliessungsrichtplanes
- Erarbeitung Parkplatzreglement

1.3 Absichten des Gemeinderats und der OPK

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die OPK eine gute Grundlage für die Gemeindeentwicklung insgesamt sowie Planungs- und Rechtssicherheit für weitergehende Planungen und zukünftige Bauvorhaben schaffen.

Die Hauptanliegen sind ausserdem:

- Bauliche Entwicklung mit Qualität in allen drei Ortsteilen
- Siedlungsentwicklung nach innen an den dafür geeigneten Orten
- Schaffung und Aufwertung von Zentrums- und Begegnungsorten für alle Generationen
- Erfüllung der unterschiedlichen Verkehrsbedürfnisse
- Schaffung von guten Rahmenbedingungen für die Wirtschaft
- Hohe Messlatte für Fragen der Ökologie (Grünräume, Pflanzen, Tiere, etc.)

1.4 Arbeiten in der OPK

Die OPK setzt sich aus 11 Vertreterinnen und Vertretern von Ortsparteien, Ortsgemeinschaften, Baukommission und Gewerbeverein sowie zwei Vertretern des Gemeinderats zusammen.

Anlässlich vieler Sitzungen der Gesamt-OPK, aber auch der Arbeitsgruppen Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Gestaltungspläne, Freiraumkonzept und Gesamtmobilitätskonzept wurden die Planungsinstrumente erarbeitet, geprüft und diskutiert. Es wurden zudem Ortsbegehungen der Ortskerne durchgeführt.

2 BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

2.1 Zukunfts- und Ergebniskonferenz

An der Zukunftskonferenz mit der Bevölkerung vom 29. und 30. Januar 2021 mit ca. 100 Teilnehmenden wurden die vergangene und die zukünftig erwünschte Gemeindeentwicklung sowie die in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung zu setzenden Schwerpunkte diskutiert.

Gemeinsam mit der OPK wurde anschliessend aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der Zukunftskonferenz das bestehende Siedlungsleitbild umfassend überarbeitet sowie an die neuen Vorgaben der revidierten rechtlichen Grundlagen und die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Für die Gemeindeentwicklung besonders wichtige Themen erhalten im REK ein höheres Gewicht als bisher, dies betrifft insbesondere das Thema Siedlungsentwicklung nach innen.

Am 10. November 2021 wurde der Entwurf des REK an einer Ergebniskonferenz der Bevölkerung vorgestellt und dessen Inhalte diskutiert. Anschliessend folgte eine Überarbeitung des REK aufgrund der an der Ergebniskonferenz gewonnenen Erkenntnissen.

2.2 Vorabklärung REK

Am 19. Januar 2022 wurde das REK zur Vorabklärung bei den kantonalen Dienststellen eingereicht. Die Stellungnahme der Dienststelle rawi zum REK ist am 12. April 2022 bei der Gemeinde eingetroffen. Gemäss Stellungnahme erfüllt das REK die Mindestinhalte gemäss kantonalem Richtplan und der Arbeitshilfe «Kommunales Siedlungsleitbild». Das REK wird grossmehrheitlich zustimmend zur Kenntnis genommen. Begrüsst

wird der Fokus auf die Innenentwicklung und es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Siedlungsqualitäten einfordert will. Aufgrund der Stellungnahme wurden noch einzelne Änderungen vorgenommen, vgl. Zusammenstellung in Anhang 3 des REK.

2.3 Beschluss REK

Der Gemeinderat hat das REK schliesslich an seiner Sitzung vom 6. Juli 2022 beschlossen. Es ist nach seiner Verabschiedung durch den Gemeinderat behördenverbindlich. Die Gemeinde richtet ihre nachfolgenden Planungen, insbesondere die Gesamtrevision der Ortsplanung, auf das REK aus.

2.4 Öffentliche Mitwirkung

Vor der Eingabe zur kantonalen Vorprüfung wird eine öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung inkl. den beiden Konzepten Freiraum und Gesamtmobilität durchgeführt. Für die Eingabe von Fragen, Inputs und Änderungen wird eine Frist von 30 Tagen gewährt. Während dieser Frist werden zwei Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung können zu Änderungen an den Planungsinstrumenten führen. Die Akten sind von den kantonalen Dienststellen noch nicht vorgeprüft, dieser Schritt wird erst nach dem Einbezug der Bevölkerung vorgenommen.

3 PBG-UMSETZUNG

3.1 Rahmenbedingungen

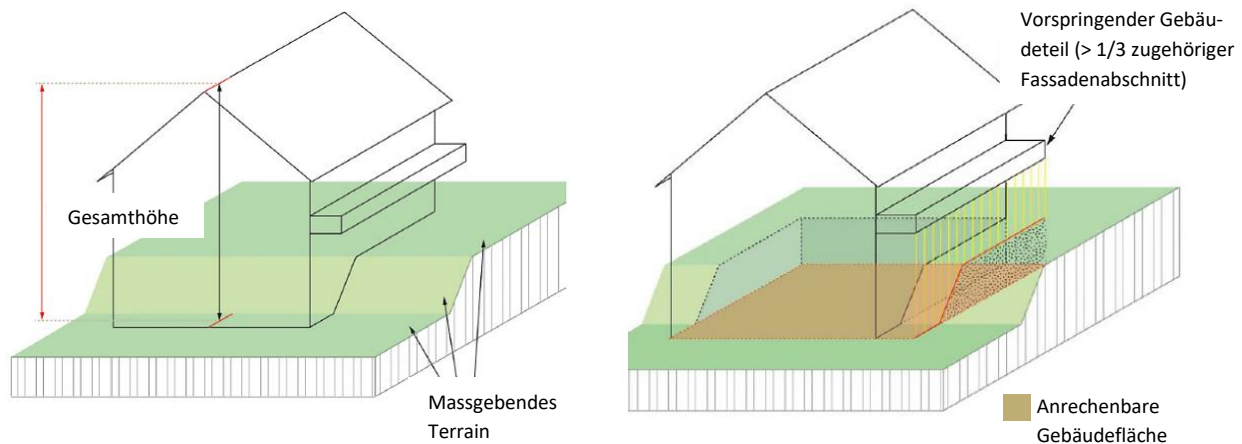
Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 ihre Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde Neuenkirch verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden, deren Berechnungsweise ebenfalls geringfügig geändert hat. Andere Neuerungen wie die neu eingeführten Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und haben ebenfalls Auswirkungen auf den Zonenplan.

3.1.1 Definitionen Masse

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

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und bemisst den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf (§ 139 PBG).

Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 21% der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gem. § 112a PBG übertreffen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.



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

Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf allen Seiten gleich. Die **Grenzabstände** werden in § 122 PBG definiert. Die ordentlichen Grenzabstände sind abhängig von der zulässigen maximalen Gesamthöhe in der entsprechenden Zone. Wo ausnahmsweise keine Gesamthöhe im BZR festgelegt wird, ist die bewilligte Gesamthöhe der Baute massgebend für den ordentlichen Grenzabstand.

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6.5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

Die **Grünflächenziffer** ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Grünflächen gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Begrünte und bepflanzte Bodenflächen sind Flächen mit einem natürlichen Bodenaufbau sowie Flächen auf Unterniveaubauten, die mit Humus überdeckt und bepflanzt sind. Nicht anrechenbar sind bestehende Wälder und öffentliche Gewässer. Im BZR Neuenkirch wird gegenüber der PBV konkretisiert, dass die Überdeckung auf Unterniveaubauten mind. eine Mächtigkeit von 40 cm aufweisen muss. Dies gewährt genügend Bodenraum für eine zweckmässige Bepflanzung.

3.2 Vorgehen

Bei der Festlegung der neuen Nutzungsziffern und Höhenmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:

- Erfassung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen als Grundlage für die folgenden Schritte.
- Bestimmung der Gesamthöhen auf Grundlage des Terrain- und Oberflächenmodells (DTM und DOM) und anschliessender manueller Bereinigung. Die Masse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt.
- Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksflächen und der ÜZ (separat für Haupt- und Nebenbauten) der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse. Die Masse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt.
- Auswertung der Erkenntnisse aus dem REK.
- Festlegung der Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
- Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3).

- Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3). Die Masse orientieren sich am Gebäudebestand, an den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten und dem Aussagen im REK.
 - Es sind maximale Gesamthöhen und ÜZ eingesetzt worden, um ein homogenes und attraktives Quartierbild sowie einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen. In dichteren Zonen wurden auch minimale Gesamthöhen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen festgelegt.
 - Die maximalen ÜZ und die Gesamthöhen wurden so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Masse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie.
 - Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde nämlich die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die ÜZ-A stellt den Grundwert für eine zonengemässe Überbauung dar. Die um 0.03 erhöhte ÜZ-B gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe. Mit dieser Regelung wird keine der Gebäudeformen bevorzugt und die Gestaltungsfreiheiten werden gewahrt (siehe Art. 38 BZR).
 - Zusätzliche Überbauungsziffern wurden ergänzt, um gewisse Bauten, z.B. freistehende oder angebaute Garagen (mit einer maximalen Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche bis max. 50 m²) zu ermöglichen und zu fördern.
- Ergänzende Beurteilung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Einwohner) gemäss den Daten des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT).
- Erstellung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die bei Bauprojekten einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen. Zur Veranschaulichung der verschiedenen ÜZ sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.

3.3 Neues Zonenkonzept

3.3.1 Übersicht

Für die Zonenvorschriften wurden folgende Baumasse gewählt:

- Gesamthöhe
- Überbauungsziffer (ÜZ-A, ÜZ-B, ÜZ-C)
- Zusätzliche Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten gem. PBG für Kleinwohnungen, für Lärmschutzgeschosse (in bestimmten Gebieten) und für Parkgeschosse in Sempach Station
- Minimale Überbauungsziffern in dichteren Zonen
- Grünflächenziffer
- Gebäudelänge

Auf weitere Baumasse wie z.B. die Fassadenhöhe wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet.

Die Zonenbezeichnung orientiert sich jeweils an der maximal zulässigen Gesamthöhe in dieser Zone. Die Zusätze dicht, sehr dicht umschreiben die Höhe der maximalen Überbauungsziffer.

Für die Bauzonen gelten folgende Masse:

Bauzonen		Gesamthöhe		ÜZ						Grünflächen-ziffer	Gebäude-länge Max. (m)	Wohn-anteil Max. Anteil an HNF	
		Min. (m)	Max (m)	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max ÜZ-C	ÜZ Klein- und Anbauten*	ÜZ Kleinwhg.	ÜZ Lärm-schutzge-sch.**				ÜZ Park-gesch.***
Kernzone	K	Die Nutzungsmasse werden im Einzelfall festgelegt.											
Zentrumszone 14	Z-14	10	14	0.30	0.33	0.36	0.06		0.10	0.15			80%
Zentrumszone 17	Z-17	13	17	0.30	0.33	0.36	0.06		0.10	0.15			80%
Zentrumszone 24	Z-24	20	24	0.30	0.33	0.36	0.06						70%
Wohnzone 9	W-9		9	0.21	0.24	0.27	0.10	0.03		0.10	0.55	25	100%
Wohnzone 9 dicht	W-9-d		9	0.24	0.27	0.30	0.10	0.03			0.55	25	100%
Wohnzone 9 sehr dicht	W-9-sd		9	0.33	0.36	0.39	0.10	0.03			0.55	25	100%
Wohnzone	W-11		11	0.21	0.24	0.27	0.10	0.03			0.55	25	100%
Wohnzone 11 dicht	W-11 d		11	0.24	0.27	0.30	0.10	0.03			0.55	25	100%
Wohnzone 11 sehr dicht	W-11 sd		11	0.33	0.36	0.39	0.10				0.55	25	100%
Wohnzone 14	W-14	10	14	0.24	0.27	0.30	0.10			0.15	0.55	32	100%
Wohnzone 14 sehr dicht	W-14 sd	10	14	0.33	0.36	0.39	0.10			0.15	0.55	32	100%
Wohnzone 17	W-17	13	17	0.24	0.27	0.30	0.10			0.15	0.55	32	100%
Arbeits- und Wohnzone 9	AW-9		9	0.27	0.30	0.33	0.10						100%
Arbeits- und Wohnzone 11	AW-11		11	0.24	0.27	0.30	0.10		0.10				100%
Arbeits- und Wohnzone 14	AW-14	10	14	0.37	0.40	0.43	0.10		0.10				80%
Arbeitszone III-1	A III-1		8	Überbauungsziffer wird im Einzelfall festgelegt.							0.10		0%
Arbeitszone III-2	A III-2		13	Überbauungsziffer wird im Einzelfall festgelegt.							0.10		0%
Arbeitszone III-3	A III-3	8	16	Überbauungsziffer wird im Einzelfall festgelegt.							0.10		0%
Arbeitszone III-4	A III-4	8	19	Überbauungsziffer wird im Einzelfall festgelegt.							0.10		0%
Arbeitszone IV	A IV	8	30	Überbauungsziffer wird im Einzelfall festgelegt.							0.10		0%
Übrige (SS, SH, ÖZ, GR, VZ)		Je nach Zone											

* Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche von max. 50 m², die nur Nebennutzflächen aufweisen

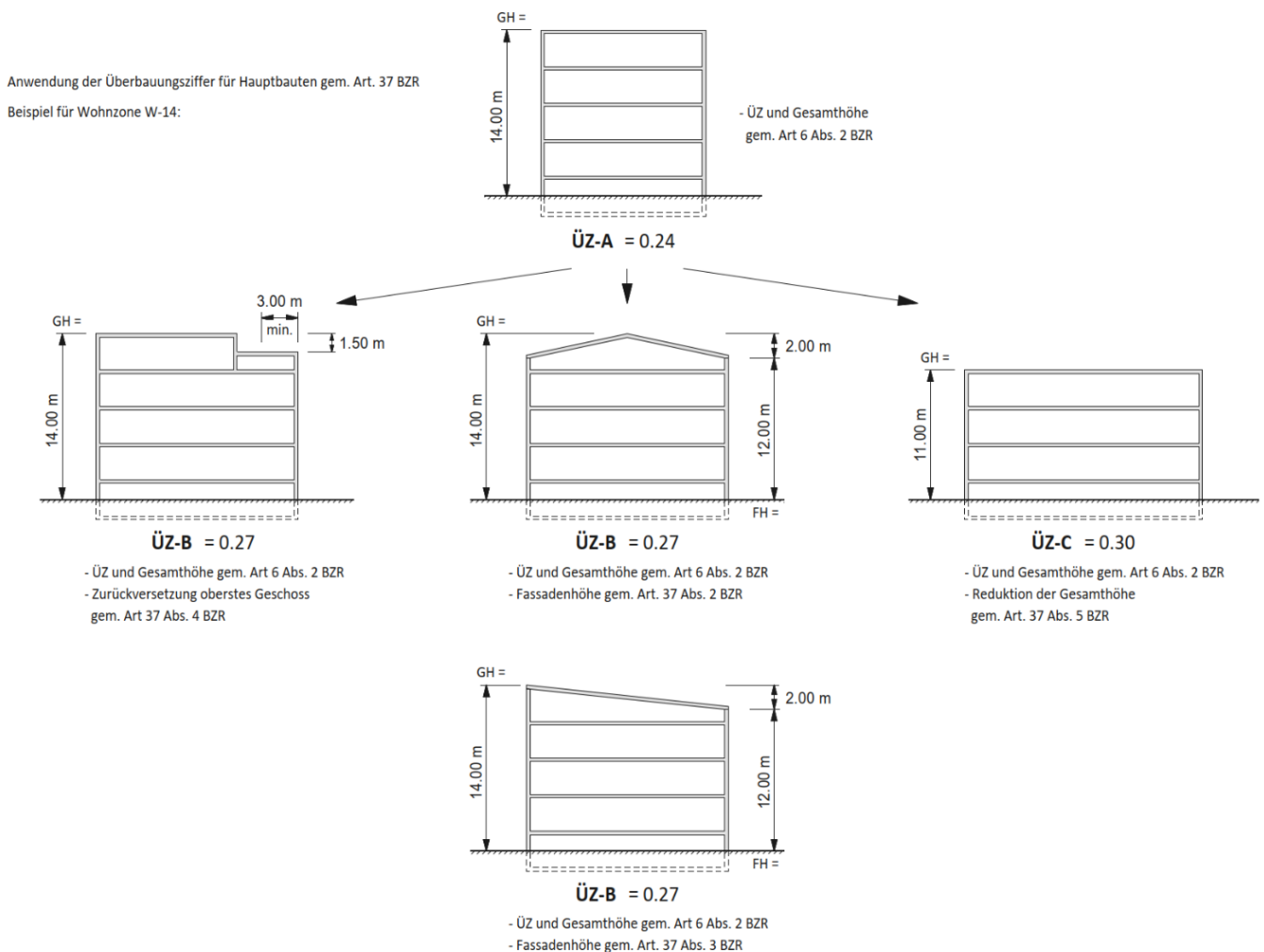
** ÜZ für Lärmschutzgeschosse gilt nur in der ersten Baureihe entlang der Kantonsstrasse

*** ÜZ für Parkgeschosse gilt nur in Sempach Station

3.3.2 Erläuterungen

- Die **maximalen ÜZ und Gesamthöhen** werden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens ca. 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebende Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.
- Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die **Differenzierung der Überbauungsziffer** würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt:
 - Die **ÜZ-A** ist der Grundwert für beispielsweise eine Überbauung mit Flach- und Pultdächern.

- Die um 0.03 erhöhte **ÜZ-B** gilt
 - für Schrägdachbauten, bei welchen die maximale traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mind. 2.0 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen,
 - für Bauten mit Pultdach, bei welchen die maximale traufseitige Fassadenhöhe mind. 2.0 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegt,
 - für Flachdachbauten mit einem zurückversetzten obersten Geschoss (mind. 3.0 m). Die rückversetzte Seite darf nicht überdacht werden. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
 - Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte **ÜZ-C** gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.
- Die verschiedenen ÜZ-Typen werden in der folgenden Skizze veranschaulicht und sind auch im BZR-Anhang 3 abgebildet (Beispiel: Anwendung der ÜZ für Hauptbauten für Wohnzone W-14).



- Für **Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG**, wird eine separate ÜZ von 0.06 oder 0.10 (je nach Zone) eingesetzt. Damit ist die ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Neben- und Anbauten wie Garagen. Als Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG gelten Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m und einer maximalen Fläche von 50 m² mit Nebennutzungen. Für diese Bauten gilt der minimale Grenzabstand von 3 m.
- Die **zusätzliche Überbauungsziffer für Lärmschutzgeschosse** gilt für Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m, welche dem Lärmschutz dienen und nur Gewerbe- oder Nebennutzflächen enthalten. Die Dachfläche ist als anrechenbare Grünfläche gemäss § 18 PBV auszugestalten und begehrbar zu machen. Die

anrechenbaren Grünflächen auf den Lärmschutzgeschossen können der Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Lärmschutzgeschosse dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes gemäss Art. 39 BZR führen. Die zusätzliche ÜZ für Lärmschutzgeschosse gilt nur in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse in Zentrumszonen sowie Wohn- und Arbeitszonen. Die zusätzliche ÜZ für Lärmschutzgeschosse kann weder mit der ÜZ für Parkgeschosse gem. Art. 38 Abs. 7 BZR noch mit der ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG kumuliert werden.

Die Überbauungsziffer wird ergänzt um entlang der lärmbelasteten Strassen mit vorgelagerten, niedrigen Geschossen einen Lärmschutz für dahinterliegende Wohnnutzungen zu schaffen.

- Im Ortsteil Sempach Station sind aufgrund des hohen Grundwasserspiegels Kellergeschosse und unterirdische Einstellhallen nicht überall realisierbar. Daher wird in den Zonen Z-14, Z-17, W-14, W-14-sd, W-17 im Ortsteil Sempach Station eine weitere ÜZ ergänzt: Die **zusätzliche Überbauungsziffer für Parkgeschosse** gilt für Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen enthalten. Die zusätzliche ÜZ für Parkgeschosse wird nur gewährt, wenn eine unterirdische Parkierung technisch nicht machbar ist. Die Dachfläche ist als anrechenbare Grünfläche gemäss § 18 PBV auszugestalten und begehbar zu machen. Die anrechenbare Grünflächen auf den Parkgeschossen können der Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Parkgeschosse dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes gemäss Art. 39 BZR führen. Die zusätzliche Überbauungsziffer für Parkgeschosse kann weder mit der ÜZ für Lärmschutzgeschosse gem. Art. 38 Abs. 6 BZR noch mit der ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG kumuliert werden.
- **Kleinwohnung:** Bei einem bestehenden Ein- oder Zweifamilienhaus in der W-9, W-9-d, W-9-sd, W-11 und W-11-d wird für den An- oder Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit von min. 30 m² und max. 70 m² Hauptnutzfläche gem. SIA 416 ein ÜZ-Bonus von 0.03 gewährt. Dies gilt auch für Ersatzneubauten. Die Kleinwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können. Sofern die für die betreffende Zone geltende maximale ÜZ-A, -B oder -C gemäss Abs. 2 bereits überschritten ist, wird der ÜZ-Bonus von 0.03 nicht gewährt.
- Für die dichteren Wohnzonen werden zusätzlich **minimale Gesamthöhen** festgelegt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich zu fördern. In den weniger dichten Wohnzonen wurde darauf verzichtet. Die minimalen Gesamthöhe werden jeweils mit 4 m Differenz zur maximalen Gesamthöhe festgelegt, so besteht in der Gestaltung noch einen gewissen Spielraum. Gemäss § 139 PBG kann mit einer solchen Mindestausnutzung nicht nur eine minimale Bauziffer, sondern auch eine Mindesthöhe und -breite vorgegeben werden. Nicht zum Tragen kommt diese Vorschrift beim Umbau bestehender Gebäude, käme eine solche Festlegung doch regelmässig einem unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsгарantie gleich.
- Angelehnt an das bestehende BZR wurde in sämtlichen Wohnzonen und der Arbeitszone eine **Grünflächenziffer** festgelegt, um eine Durchgrünung der Siedlung zu gewährleisten und damit Qualitäten der ländlichen Siedlung zu fördern, vgl. Ausführungen dazu in Kap. 6.1.
- Auf **weitere Nutzungsmasse** wie z.B. die Fassadenhöhe wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet.

3.3.3 Umgang mit Gesamthöhen

Im aktuell geltenden Zonenplan gibt es Zonen mit unterschiedlichen Geschossigkeiten

- 4-geschossige Wohnzone (W4) mit höchstens 4 Vollgeschossen
- 3-geschossige Wohnzone (W3) mit höchstens 3 Vollgeschossen, reduzierte 3-geschossige Wohnzone








- 2-geschossige Wohnzone (W2) / 2-geschossige Wohnzone dicht (W2-d) mit höchstens 2 Vollgeschossen






Grundsätzlich werden die aktuell geltenden Zonen im neuen Zonenplan gemäss folgenden Grundsätzen überführt. Bei einzelnen Gebieten oder Grundstücken wird von diesen Grundsätzen abgewichen, vgl. dazu folgendes Kapitel zu Umzonungen:















- Die 4-geschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-17 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 17 m überführt.
- Die 3-geschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-14 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14 m überführt.
- Die Gebiete in der aktuell geltenden 2-geschossigen Wohnzone werden je nach Dichte und Höhe des Gebäudebestands in verschiedene Zonen eingeteilt: Lockerere und dichtere Wohnzonen mit einer maximalen Gesamthöhe von 9 m oder 11 m. Mit der Festlegung der Nutzungsmasse nahe am Gebäudebestand möchte man die vorhandenen Eigenheiten der mehrheitlich überbauten Quartiere erhalten und keine übermässigen Verdichtungspotenziale schaffen, welche ungenutzt bleiben. Die Differenzierung der Gesamthöhe orientiert sich an der Lage des Quartiers in Siedlungsgebiet und dem Gebäudebestand.

3.3.4 Vergleich

Die aktuell geltenden und die neuen Misch- und Wohnzonen können betreffend bauliche Dichte folgendermassen in Beziehung gebracht werden:

Kern- und Zentrumszonen	Bauzone Bisher		Bauzone Neu
	 Kernzone B	→	 Zentrumszone 24
 Kernzone A	}	 Zentrumszone 17	
		 Zentrumszone 14	
 Ortsbildschutzzone	→	 Kernzone	

Arbeits- und Wohnzonen	Bauzone Bisher		Bauzone Neu
	 3-geschossige Arbeits- und Wohnzone (ArW-3)	→	 Arbeits- und Wohnzone 14
 2-geschossige Arbeits- und Wohnzone (ArW-2)	}	 Arbeits- und Wohnzone 11	
		 Arbeits- und Wohnzone 9	

Wohnzonen	Bauzone Bisher		Bauzone Neu
	 4-geschossige Wohnzone (W4)	→	 Wohnzone 17
 3-geschossige Wohnzone (W3)	}	 Wohnzone 14 dicht	
		 Wohnzone 14	
 3-geschossig reduzierte Wohnzone (W3-r)	}	 Wohnzone 11 sehr dicht	
		 Wohnzone 11 dicht	
 2-geschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise (W2-d)	}	 Wohnzone 11	
		 Wohnzone 9 sehr dicht	
 2-geschossige Wohnzone (W2)	}	 Wohnzone 9 dicht	
		 Wohnzone 9	

3.3.5 Umgang mit Ortsbildschutzzone und Kernzonen

Die Ortsbildschutzzone im Ortsteil Neuenkirch wird in die Kernzone überführt. Der Zweck bleibt derselbe. Es handelt sich um die engeren Bereiche des historischen Ortskerns, in welchen die Erhaltung des historischen Ortsbildes sowie eine fachgerechte Eingliederung und Gestaltung von baulichen Veränderungen zentral ist. An der Zonenabgrenzung werden keine Anpassungen vorgenommen.

Die beiden Kernzonen A und B werden in Zentrumszonen überführt. Wobei die Kernzone B in die Zentrumszone 24 übergeht, welche nur beim Seepark in Sempach Station vorhanden ist. Die Kernzone A wird je nach Gesamthöhe im Bestand oder strategischen Absichten zur leichten inneren Verdichtung in die Zentrumszone 17 (mit Gesamthöhe von 17 m) oder die Zentrumszone 14 (mit Gesamthöhe von 14 m) überführt. An der Abgrenzung der neuen Zentrumszonen gegenüber den aktuell geltenden Kernzonen einzelne Anpassungen vorgenommen, diese sind in Kap. 3.4. dokumentiert.

3.3.6 Umgang mit Speziellen Wohnzonen

Die aktuell geltenden speziellen Wohnzonen werden in normale, reine Wohnzonen gemäss der realisierten Dichte, den vorhandenen Konzepten oder der beabsichtigten Baudichte umgezont.

Einige der Gebiete wurden inzwischen realisiert, teilweise wird der Gestaltungsplan nun im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung aufgehoben, vgl. Kap. 4. Andere Gebiete werden zur Zeit bebaut oder sind noch unbebaut.

Gebiet	Zone Nr.	Neue Zone	GP-Pflicht	Erläuterung
Krauerhus-Egg	A1	W-9	beibehalten	Bebauungskonzept als Grundlage für Gestaltungsplan liegt vor, vgl. laufende Teilrevision der Ortsplanung (Stand öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung)
Sonneland	B	W-9	beibehalten	Aktuell im Bau
Grünau	C1	W-9 und W-9 sehr dicht	aufheben	Das Gebiet wurde überbaut, je nach Dichte des Gebäudebestands wird das Gebiet in die Wohnzone 9 oder die Wohnzone 9 sehr dicht umgezont.
Krauerhus-Nord	D	W-17	beibehalten	Noch unüberbaut; aufgrund des Terrains wird die aktuell geltende Geschossigkeit 3+ auf die Gesamthöhe 17 m aufgezont.
Oberdorf	E1	W-11	beibehalten	Ein Teil des GP wurde realisiert, dies führt zur Zuteilung in die Wohnzone 11. Ein Gebäude ist noch ausstehend, daher wird der GP und die GP-Pflicht beibehalten.
Gärtnerweg	F1	W-14	aufheben	Das Gebiet wurde überbaut, gemäss Dichte des Gebäudebestands wird das Gebiet in die Wohnzone 14 eingeteilt. Es besteht kein Potenzial zur Verdichtung dieses Gebiets.
Werligen	G	W-11 und W-9 dicht	aufheben	Das Gebiet wurde überbaut, je nach Dichte des Gebäudebestands wird das Gebiet in die Wohnzone 11 oder Wohnzone 9 dicht umgezont. Es besteht wenig Verdichtungspotenzial in der ÜZ.
Nällen	H1	W-9 dicht	aufheben	Das Gebiet wurde überbaut, gemäss Dichte des Gebäudebestands wird das Gebiet in die Wohnzone 9 eingeteilt.
Sagiweg	M	W-11 dicht	aufheben	Das Gebiet wurde überbaut, gemäss Dichte des Gebäudebestands wird das Gebiet in die Wohnzone 11 dicht eingeteilt.

3.3.7 Umgang mit Wohnanteilen

Die bisherigen Wohnanteile in den Arbeits- und Wohnzonen sowie Zentrumszonen werden leicht erhöht, da der Bedarf für so viel Gewerbefläche mit mässig störenden Emissionen nicht vorhanden ist. Im aktuell geltenden BZR wurden die Wohnanteile folgendermassen definiert: z.B. Ausnützungsziffer höchstens 0.80, davon höchstens 0.55 für Wohnen. In der folgenden Zusammenstellung werden diese Bestimmungen in Prozent ausgewiesen und gerundet. Neu werden die Wohnanteile in % der Hauptnutzfläche definiert.

Bauzone Bisher	Wohnanteil	Bauzone Neu	Wohnanteil
Kernzone B	70 %	Zentrumszone 24	70 %
Kernzone A	70 %	Zentrumszone 17	80 %
		Zentrumszone 14	80 %
3-geschossige Arbeits- und Wohnzone (ArW-3)	60 %	Arbeits- und Wohnzone 14	80 %
2-geschossige Arbeits- und Wohnzone (ArW-2)	70 % - 100 %	Arbeits- und Wohnzone 11	100 %
		Arbeits- und Wohnzone 9	

Für gewisse Grundstücke werden gemäss den aktuell geltenden Gestaltungsplänen oder bisherigen anderen Regelungen davon abweichende Wohn- bzw. Gewerbeanteile festgelegt, vgl. BZR-Entwurf.

3.4 Zonenplanänderungen

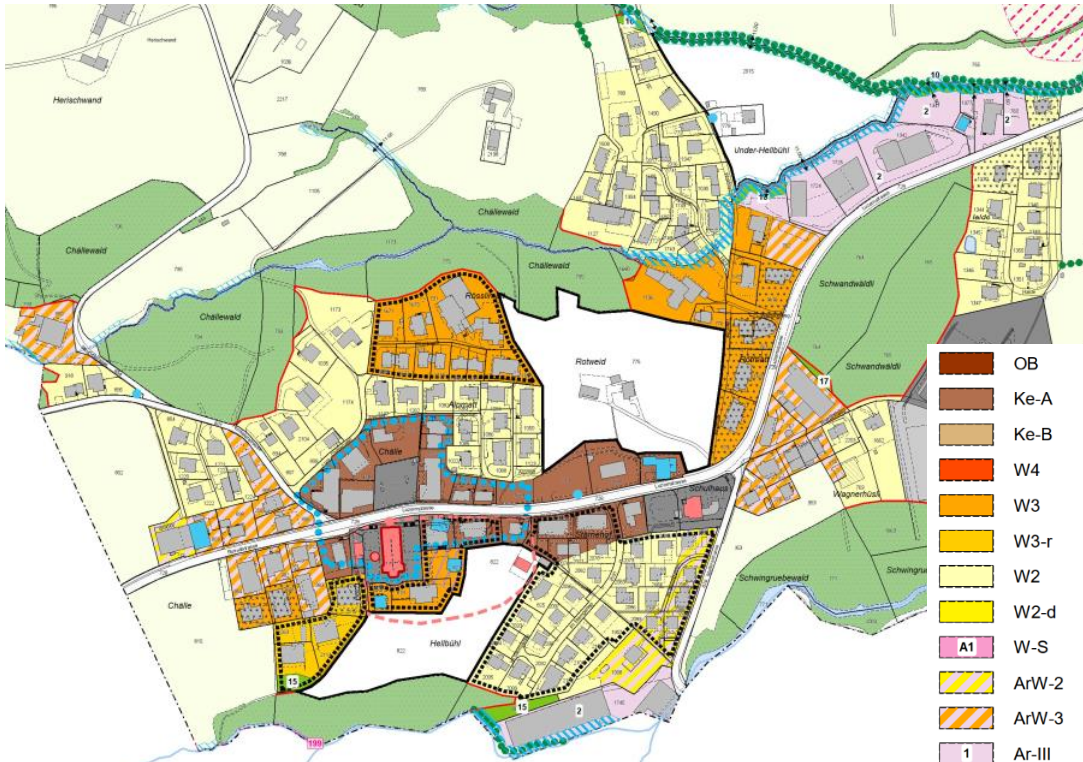
In den nachfolgend aufgeführten Gebieten führt das neue Zonenkonzept zu einer Anpassung, die einer Umzonung gleichkommt. In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Bezeichnung und die Bestimmungen der Zonen.

Grundsätzlich wurden die Nutzungsmasse basierend auf dem Gebäudebestand festgelegt. In der Mehrheit der Gebiete bestehen weiterhin die gleichen Nutzungsmöglichkeiten wie bisher. Umzonungen bzw. Nutzungsänderungen werden in allen Ortsteilen vorgenommen. Häufig handelt es sich um Umzonungen von speziellen in reguläre Wohnzonen oder von Arbeits- und Wohnzonen in reine Wohnzonen. Es gibt zudem zwei Gebiete in Sempach Station, welche gemäss den Aussagen im REK aufgezonnt werden.

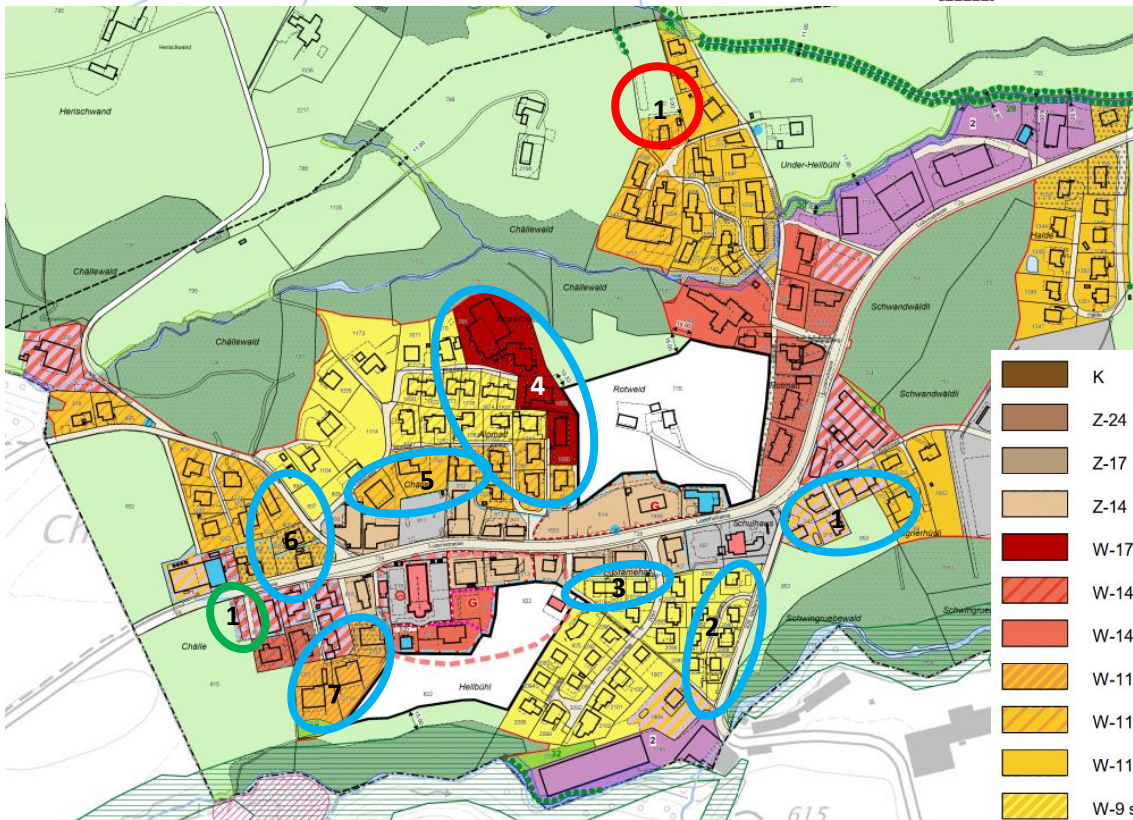
Betreffend Anpassungen des Zonenplans wird auf die Aufführung in den folgenden Kapiteln verwiesen:

- Weitere Anpassungen wie Verkehrszonen, Reservezonen, etc. (Kap. 3.5)
- Landschaftsschutzzone, Naturschutzzonen, Aussichtspunkte und Naturobjekte (Kap. 9.10)
- Erweiterte Ortsbildschutzzone (Kap. 5.1)
- Gestaltungsplan-Pflicht (Kap. 4.3)
- Spezielle Wohnzonen (Kap. 3.3.6)
- Ortsbildschutzzonen, Zentrumszonen (Kap. 3.3.5)
- Umgang mit Gesamthöhe (Kap. 3.3.3)

3.4.1 Ortsteil Hellbühl



- OB Ortbildschutzzone
- Ke-A Kernzone A
- Ke-B Kernzone B
- W4 4-geschossige Wohnzone
- W3 3-geschossige Wohnzone
- W3-r 3-geschossige reduzierte Wohnzone
- W2 2-geschossige Wohnzone
- W2-d 2-geschossige Wohnzone mit verdichtete Bauweise
- A1 W-S Spezielle Wohnzone
- ArW-2 2-geschossige Arbeits- und Wohnzone
- ArW-3 3-geschossige Arbeits- und Wohnzone
- 1 Ar-III Arbeitszonen ES III



- K Kernzone
- Z-24 Zentrumszone-24
- Z-17 Zentrumszone-17
- Z-14 Zentrumszone-14
- W-17 Wohnzone-17
- W-14 d Wohnzone-14 dicht
- W-14 Wohnzone-14
- W-11 sd Wohnzone-11 sehr dicht
- W-11 d Wohnzone-11 dicht
- W-11 Wohnzone-11
- W-9 sd Wohnzone-9 sehr dicht
- W-9 d Wohnzone-9 dicht
- W-9 Wohnzone-9
- AW-14 Arbeits- und Wohnzone-14
- AW-11 Arbeits- und Wohnzone-11
- AW-9 Arbeits- und Wohnzone-9
- A-IV Arbeitszone ES IV
- 1 A-III Arbeitszone ES III

- Umzonung
- Einzonung
- Auszonung
- Kompensatorische Ein- und Auszonung

Umzonungen

1 Rotbachweg-Süd

Das Gebiet Rotbachweg Süd wird von der 3-geschossigen Arbeits- und Wohnzone (ArW-3) in die Arbeits- und Wohnzone 11 (AW-11) abgezont. Dies aufgrund der Höhen im Bestand. An dieser Lage soll nicht höher gebaut werden.

2 Baumgarten

Das Gebiet Baumgarten wird von einer 2-geschossigen Arbeits- und Wohnzone (ArW-2) in die reine Wohnzone 9 (W-9) umgezont. Dies da im Bestand wenig Gewerbenutzung vorhanden ist und dies an dieser Lage auch zukünftig nicht erwünscht ist. Die Wohnzone 9 ist aufgrund des Bestands und der angrenzenden Zone zweckmässig.

3 Dorf Hellbühl-Süd

Das Gebiet Dorf Hellbühl-Süd wird von der Kernzone A in die reine Wohnzone 9 (W-9) umgezont. Es handelt sich im Bestand und vom Charakter her um reine Wohnbauten. Aufgrund der tiefen Bauweise sind sie hinter den Bauten an der Strasse nicht ersichtlich. Auch zukünftig ist eine reine Wohnzone zweckmässig.

4 Rösslimatt

Im Gebiet Rösslimatt werden je nach Bestand der Bauten einige Grundstücke am Siedlungsrand von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone W-17 aufgezont. Die übrigen Grundstücke werden je nach Gesamthöhe im Bestand in die Wohnzone dicht (W-9 d) oder Wohnzone 11 dicht (W-11 D) abgezont. Bei der ÜZ besteht teilweise das Potenzial zur Erweiterung der Bauten in der Fläche.

5 Chällenweg Süd

Die Grundstücke hinter dem Parkplatz der Kirchgemeinde liegen gemäss aktuell geltendem Zoneplan bisher in der Kernzone A. Aufgrund der aktuellen Nutzung und Bebauung werden diese in die reine Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont.

6 Hunkelenstrasse-Ost

Das Gebiet Hunkelenstrasse-Ost wird von der 3-geschossigen Arbeits- und Wohnzone (ArW-3) in eine Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont. Im Bestand handelt es sich um eine reine Wohnnutzung mit einer Gesamthöhe von mehrheitlich 10 m. Insbesondere in der Fläche besteht Verdichtungspotenzial.

7 Rütliweg

Das Gebiet befand sich im aktuell geltenden Zonenplan in der 3-geschossigen Wohnzone reduziert (W3-r). Neu wird das Gebiet aufgrund der im Gestaltungsplan, welcher aufgehoben wird, realisierten Gesamthöhe in die Wohnzone 11 sehr dicht (W-11 sd) eingeteilt. Die Nutzungsmasse bilden die Dichte des Bestands ab.

Einzonungen

1 Rotbach Garage

Seit 1972 steht der Unterstand der Unterstand der Rotbach Garage in der Landwirtschaftszone und ist somit zonenfremd. Um diesen Umstand zu korrigieren, wird die Fläche inkl. ordentlichem Grenzabstand eingezont. Es handelt sich dabei um eine Fläche von rund 380 m². Die Fläche ist für den Betrieb der Rotbach-Garage AG wichtig, da auf dem Grundstück noch ein Durchfahrtsrecht vorhanden ist.

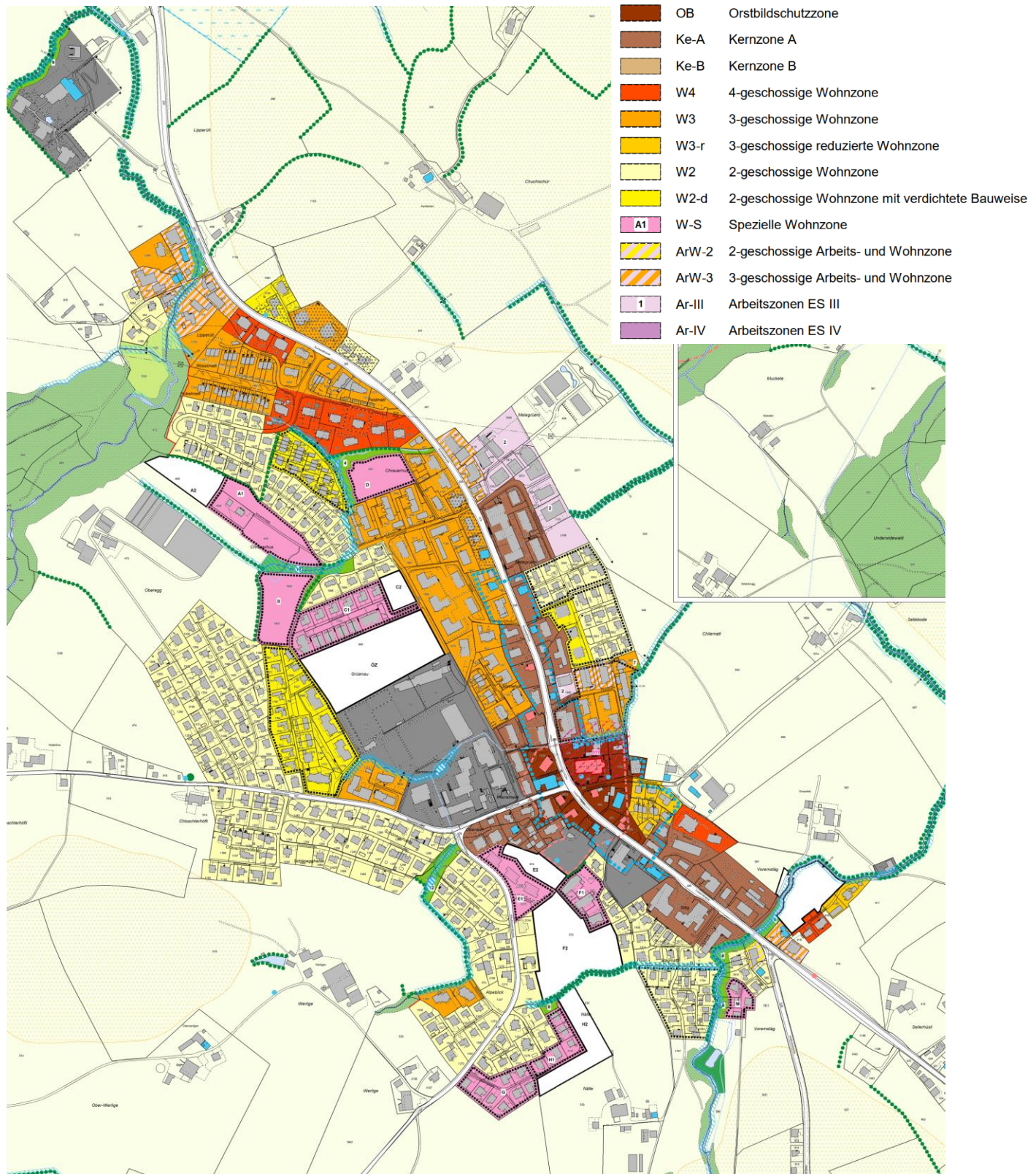
Auszonungen

1 Waldegg Parzelle 780

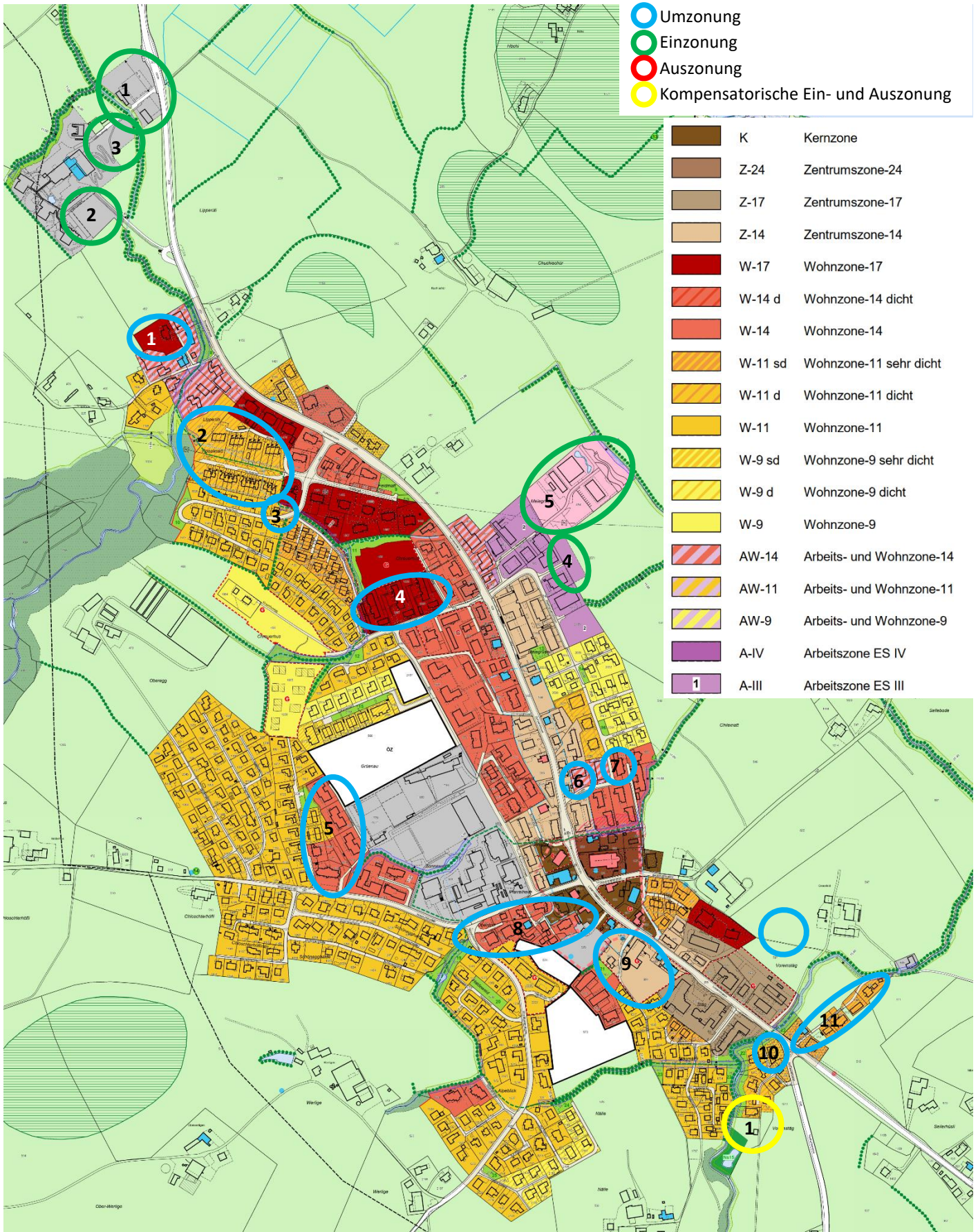
Der Grundeigentümer hat ein Gesuch gestellt, den hinteren Teil des Grundstücks Nr. 780 auszuzonen, da kein Bedarf für eine bauliche Nutzung des Grundstücks besteht. Es handelt sich dabei um eine Fläche von rund 890 m².

3.4.2 Ortsteil Neuenkirch

Bestehender Zonenplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonungen

1 Grundstück Nr. 2206

Das Grundstück Nr. 2206 wird von der 3-geschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 17 (W-17) umgezont. Das Gebäude auf dem Grundstück weist im Bestand eine Gesamthöhe von 17 m auf, dies soll weiterhin möglich sein.

2 Hubelmatt

Das Wohnquartier Hubelmatt wird von der 3-geschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 11 sehr dicht (W-11 sd) abgezont. Aufgrund des Gestaltungsplans wurde in diesem Quartier die zulässige Gesamthöhe der 3-geschossigen Wohnzone nicht ausgenutzt. Im Gegenzug wurde mit Reihen- und Doppelfamilienhäusern sehr dicht in der Fläche gebaut. Der Gestaltungsplan wird zur Aufhebung vorgeschlagen. Die Bebauungsstruktur soll jedoch zukünftig beibehalten werden.

3 Teil von Grundstück Nr. 1456

Der südliche Teil des Grundstücks Nr. 1456 wird von der 4-geschossigen Wohnzone (W4) in die Wohnzone 11 sehr dicht (W-11 sd) abgezont. Der Teil des Grundstücks liegt auf der anderen Bachseite und wird daher zu der dort angrenzenden Zone zugeteilt.

4 Krauerhusstrasse

Das Quartier Krauerhusstrasse wird von der 3-geschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 17 (W-17) umgezont. Im Bestand weisen die Bauten eine Gesamthöhe von 15 m auf. Zudem grenzt das Gebiet an die Wohnzone 17.

5 Sonneland Ost

Das Gebiet wird von der 2-geschossigen verdichteten Wohnzone (W2d) in die Wohnzone 14 (W-14) umgezont. Die bestehenden Bauten weisen eine Gesamthöhe von 13 m auf und führen damit zur Einteilung in die Wohnzone mit einer maximalen Gesamthöhe von 14 m.

6 Grundstück Nr. 1340

Das Grundstück Nr. 1340 wird aufgrund des Bestands von der Arbeitszone III in die Arbeits- und Wohnzone 14 (AW-14) umgezont.

7 Grundstück Nr. 1697

Das Grundstück Nr. 1697 wird aufgrund des Bestands von der 3-geschossigen Arbeits- und Wohnzone (ArW-3) in die reine Wohnzone 14 (W-14) umgezont.

8 Oberdorf

Das Gebiet Oberdorf wird von der Kernzone (Ke-A) in die Wohnzone 14 (W-14) umgezont. Dies aufgrund der Lage in den hinteren Baureihen.

9 Gärtnerweg / Käserei

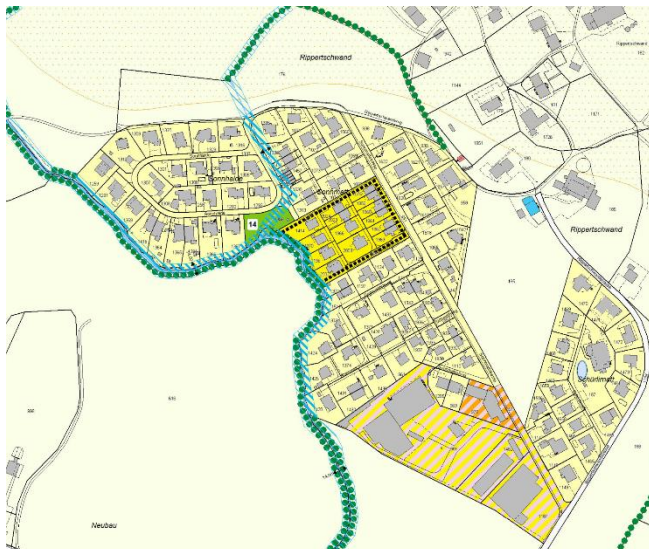
Das Gebiet wird von der Zone für öffentliche Zwecke und der 2-geschossigen Wohnzone (W2) in die Zentrumszone 14 (Z-14) umgezont. Zusätzlich wird eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt. Im Anhang zum BZR wird zur GP-Pflicht festgelegt, dass für den Gestaltungsplan ein städtebauliches Konzept via ein qualitätssicherndes Verfahren zu erarbeiten ist.

10 Grundstück Nr. 1012

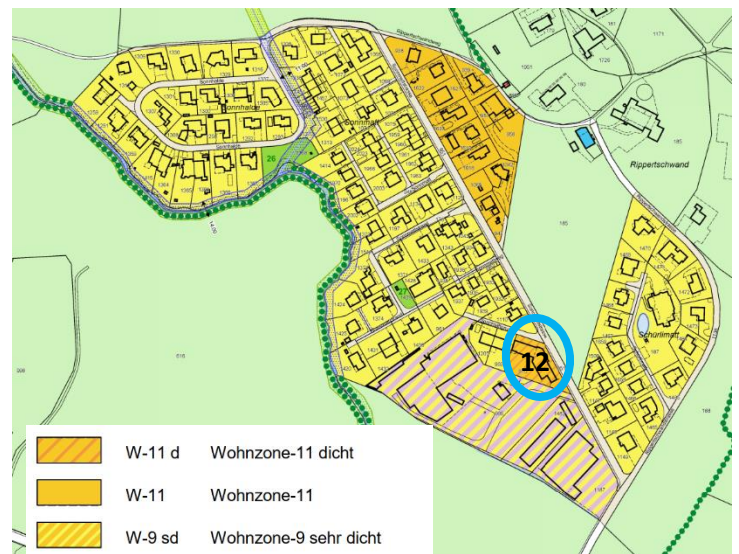
Das Grundstück Nr. 1012 wird von der 2-geschossigen Arbeits- und Wohnzone (ArW-2) in die reine Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont. Dies aufgrund des Bestands und des nicht vorhandenen Bedarfs an Gewerbeflächen.

11 Kenelmattstrasse

Die Grundstücke lagen bis anhin in drei unterschiedlichen Zonen: 3-geschossige Arbeits- und Wohnzone (ArW-3), 4-geschossige Wohnzone (W4), 3-geschossige reduzierte Wohnzone (W3-r). Neu wird das gesamte Gebiet in dieselbe reine Wohnzone 11 sehr dicht (W-11 sd) umgezont. Betreffend Höhe, welche am Orts- eingang als sensibel beurteilt wird, findet somit eine Abzoning statt,. Jedoch besteht aufgrund der hohen ÜZ Potenzial in der Fläche.



	W2	2-geschossige Wohnzone
	W2-d	2-geschossige Wohnzone mit verdichtete Bauweise
	W-S	Spezielle Wohnzone
	ArW-2	2-geschossige Arbeits- und Wohnzone
	ArW-3	3-geschossige Arbeits- und Wohnzone



	W-11 d	Wohnzone-11 dicht
	W-11	Wohnzone-11
	W-9 sd	Wohnzone-9 sehr dicht
	W-9 d	Wohnzone-9 dicht
	W-9	Wohnzone-9
	AW-14	Arbeits- und Wohnzone-14
	AW-11	Arbeits- und Wohnzone-11
	AW-9	Arbeits- und Wohnzone-9

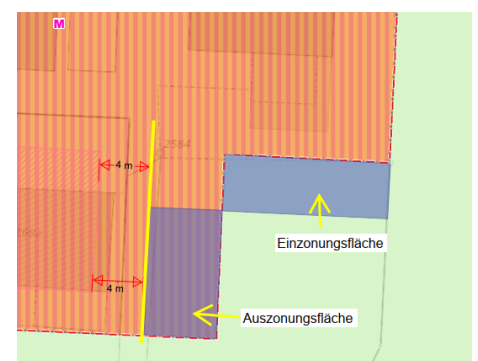
12 Grundstück Nr. 970

Das Grundstück Nr. 970 wird von der 3-geschossigen Arbeits- und Wohnzone (ArW-3) in die reine Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont. Auf diesem Grundstück ist aktuell keine Gewerbenutzung vorhanden und ist auch aus strategischer Sicht in Zukunft auch nicht vorgesehen. Aufgrund der umliegenden Zonen mit niedrigen Gesamthöhen wird die Gesamthöhe auf maximale 11 m reduziert. Das bestehende Gebäude hat Bestandesgarantie.

Kompensatorische Ein- und Auszoning

1 Grundstück Nr. 594

Auf dem Grundstück Nr. 594 wird eine kompensatorische Ein- und Auszoning im Umfang von ca. 55 m² vorgenommen. Das heisst die Fläche, die Bauzonenfläche verändert sind dadurch insgesamt nicht.



Einzonungen

1 Zone für öffentliche Zwecke: Feuerwehrmagazin und Werkhof

Bedarf und Zeithorizont

Das Feuerwehrmagazin von Neuenkirch liegt heute in der Wohnzone. Die Situation ist bezüglich Verkehrssicherheit, Parkierungsmöglichkeiten vor allem im Einsatzfall und den damit verbundenen Lärmemissionen ungenügend. Insbesondere bei Einsätzen in der Nacht stört der Lärm der Einsatzfahrzeuge und der Retablierungsarbeiten. Die aktuellen Anforderungen an die Einsatzhygiene (Schwarz/Weiss – Trennung) können baulich nicht eingehalten werden. Getrennte Sanitäre Anlagen und Duschen fehlen ebenso wie ein Theorieraum. Mit einem Neubau an einem anderen Standort können die raumplanerischen Probleme gelöst und gleichzeitig die aktuellen Anforderungen erfüllt werden. Entscheidend für den Standort ist die Einhaltung der vorgegebenen Einsatzzeiten. Zu diesem Zweck wurde durch die Feuerwehrkommission in Absprache mit dem zuständigen Feuerwehrinspektor eine Bedarfsabklärung betreffend Grösse eines neuen Feuerwehrmagazins und eine umfassende Standortevaluation erstellt, vgl. Ausführungen und Begründungen in der Beilage «Bedarfsabklärung Feuerwehrmagazin» vom 11. Dezember 2021.

Der Parkplatz Lippenrüti erfüllt die definierten Kriterien am besten. Zusätzlich wären an diesem Standort Synergien mit einem allfälligen zukünftigen Werkhof möglich. Eine Machbarkeitsstudie für den Standort Lippenrüti (Feuerwehrmagazin und Werkhof) als Grundlage für die Einzonung wurde im Winter 2022 erstellt, vgl. Dokumentation «Machbarkeitsstudie Feuerwehrmagazin und Werkhof» inkl. Situationsplan und Schnitte vom 2. Dezember 2022 in den Beilagen.

Grösse und haushälterischer Umgang mit dem Boden

Die Grösse der Einzonungsfläche beträgt ca. 5'600 m². Ein Grossteil der Fläche wird bereits als befestigter Parkplatz genutzt und wird daher bereits heute nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet. Beabsichtigt ist die Erstellung eines Feuerwehrmagazins nach den aktuellen geltenden Vorgaben und Bedürfnissen. Weiter werden Synergien verschiedener Nutzungen kombiniert: z.B. soll der Parkplatz südlich des Lippenrütewegs als Abstellplätze für die Einsatzkräfte und den Probetrieb sowie als Zugang für den öffentlichen Verkehr genutzt werden. Zudem werden Synergien zwischen Werkhof und Feuerwehrmagazin, soweit möglich und zweckmässig, genutzt. Nutzungen werden übereinander angeordnet, um mit dem Boden haushälterisch umzugehen.

Verfügbarkeit, Mehrwertabgabe und Kompensation Fruchtfolgeflächen

Das Grundstück Nr. 384 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Neuenkirch. Aus diesem Grund ist die Einzonung von der Mehrwertabgabe befreit. Es ist noch zu ermitteln, ob die heute noch landwirtschaftlich genutzte Teilfläche Fruchtfolgequalität aufweisen. Die Neukartierung des Kantons macht zu diesen Flächen keine Aussage.

2 Zone für öffentliche Zwecke: Lippenrütipark

Bedarf und Zeithorizont

Die Baugenossenschaft Lippenrütipark beantragt eine Einzonung für den Neubau eines Gebäudes «Pflegerisch betreutes Wohnen» mit ca. 25-26 Wohnungen. Beim Neubau handelt es sich um eine Weiterführung der bestehenden Bebauung im Lippenrütipark. Mit der Erweiterung des Wohnungsangebots soll für die Bevölkerung der Gemeinde Neuenkirch ein grosser Mehrnutzen und gleichzeitig ein Beitrag zur Entlastung der Sozialkosten geschaffen werden. Der Neubau soll in einer alters- und behindertengerechten Bauweise mit altersgerechten Wohnungsgrössen und Erschliessung erstellt werden. Die Wohnungen werden nicht verkauft und ausschliesslich an Senioren vermietet. Es besteht ein sachlicher Zusammenhang zum bestehenden Alters- und Pflegezentrum. Der Bau soll in den Jahren 2025/2026 erstellt und 2026/2027 bezogen

werden. Die Baugenossenschaft macht in ihrem Gesuch zur Einzonung diverse weitergehende Ausführungen, z.B. zum Bedarf, vgl. «Gesuch Einzonung Lippenrütipark».

Grösse und haushälterischer Umgang mit dem Boden

Die Grösse der Einzonungsfläche beträgt ca. 2'750 m². Die Einzonungsfläche liegt zwischen der bestehenden Zone für öffentliche Zwecke und der Erschliessungsstrasse der Überbauung. Im südlichen Teil ist eine neue Zufahrt zum Lippenrütipark mit einem Gehweg geplant, vgl. Situationsplan «Gesuch Einzonung Lippenrütipark» in der Beilage.

Verfügbarkeit, Mehrwertabgabe und Kompensation Fruchtfolgeflächen

Das Grundstück Nr. 384 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Neuenkirch, welche sich grundsätzlich positiv zur Einzonung stellt. Da die Fläche im Baurecht abgegeben wird, ist noch zu ermitteln, wie hoch die Mehrwertabgabe ist. Weiter ist abzuklären, ob die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche Fruchtfolgequalität aufweist. Die Neukartierung des Kantons macht zu dieser Fläche keine Aussage.

3 Zone für öffentliche Zwecke: Freizeit- und Sportanlage (Pumptrack)

Bedarf und Zeithorizont

In der Gemeinde Neuenkirch hat sich in den letzten Jahren eine Interessensgemeinschaft gebildet, welche einen Pumptrack in der Gemeinde realisieren wollte. Im Rahmen der Gesamtrevision besteht die Möglichkeit auch solche Anliegen umzusetzen.

Grösse und haushälterischer Umgang mit dem Boden

Die Grösse der Einzonungsfläche beträgt ca. 1'835 m². Somit besteht ausreichend Fläche für die Realisierung eines Pumptracks.

Verfügbarkeit, Mehrwertabgabe und Kompensation Fruchtfolgeflächen

Das Grundstück Nr. 384 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Neuenkirch. Aus diesem Grund ist die Einzonung von der Mehrwertabgabe befreit. Es ist noch zu ermitteln, ob die heute noch landwirtschaftlich genutzte Teilfläche Fruchtfolgequalität aufweisen. Die Neukartierung des Kantons macht zu diesen Flächen keine Aussage.

4 Arbeitszone Grundstück Nr. 2071

Bedarf und Zeithorizont

Die Auto Eden AG Neuenkirch und die Zireg Ziswiler GmbH stellen Einzonungsgesuche für das Land angrenzend an ihre Betriebe. Beide Betriebe haben Bedarf zur Erweiterung, vgl. «Antrag zur Einzonung Auto Eden AG Neuenkirch» und «Antrag zur Einzonung Zireg Ziswiler GmbH» in den Beilagen.

Die Absicht besteht, nach der Genehmigung der Einzonung die Neubauten in einem Zeithorizont von 3-5 Jahren zu realisieren.

Grösse und haushälterischer Umgang mit dem Boden

Die Grösse der Einzonungsfläche zu Gunsten der Auto Eden AG Neuenkirch beträgt ca. 760 m² und zu Gunsten der Zireg Ziswiler GmbH ca. 700 m². Die Einzonungsfläche grenzt unmittelbar an die bestehenden Betriebe an und berücksichtigt eine Fläche zur Siedlungsrandgestaltung. Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden werden die Nutzungen, wo möglich, übereinander angeordnet.

Verfügbarkeit, Mehrwertabgabe und Kompensation Fruchtfolgeflächen

Die Grundeigentümer stimmen einer Einzonung zu. Die zu entrichtende Mehrwertabgabe ist noch zu ermitteln. Die gesamte Einzonungsfläche zu Gunsten der Auto Eden AG Neuenkirch weist gemäss Neukartierung des Kantons Fruchtfolgeflächenqualität auf und ist zu kompensieren. Ca. 400 m² der Einzonungsfläche zu

Gunsten der Zireg Ziswiler GmbH weist Fruchtfolgeflächenqualität auf und ist zu kompensieren. Die weiteren 300 m² weisen keine Fruchtfolgeflächenqualität auf und sind daher nicht zu kompensieren.

5 Sonderbauzone Bildungszentrum Gärtner

Betreffend Ziele und Hintergründe wird auf den Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan-Entwurf «Bildungszentrum Gärtner» verwiesen. Es ist eine Einzonung in eine neue Sonderbauzone vorgesehen, vgl. Ausführungen in Kap. 3.4.4.

Bedarf, Zeithorizont

JardinSuisse Zentralschweiz Bildungszentrum Gärtner AG (JSZE) hat bei der Gemeinde den Antrag gestellt, die Grundstücke Nr. 464 und 2124 in eine Sonderbauzone «Ausbildung Gartenbau- und Produktion» einzuzonen. Die Grundstücke werden seit ca. 10 Jahren zur Berufsausbildung im Auftrag der Zentralschweizer Kantone Luzern, Zug, Ob- und Nidwalden, Uri und Teile des Kantons Schwyz genutzt. Die ausgebildeten Berufsleute der grünen Branche leisten einen zentralen Beitrag zur Gestaltung und Pflege der Grünräume im öffentlichen und privaten Raum. Sie sind Fachpersonen im Bereich Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum. Aufgrund der Anzahl Auszubildenden besteht Bedarf, weitere Schulungsräume zu schaffen. 2020 wurde zu diesem Zweck ein Baugesuch eingereicht, um im bestehenden Gebäude einen Zwischenboden und vier neue Fenster zu realisieren. Die Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi hat dazu eine negative Rückmeldung gegeben, da die baulichen Möglichkeiten nach Art. 24 RPG bereits ausgeschöpft seien. Um die Ausbildung dieser wichtigen Berufe langfristig sicherstellen zu können, ist die Einzonung in eine Sonderbauzone notwendig. Für die Ausscheidung einer Sonderbauzone ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Dieser wurde im Entwurf erarbeitet und liegt in den Beilagen bei.

Grösse und haushälterischer Umgang mit dem Boden

Die Grösse der Einzonungsfläche beträgt ca. 14'000 m². Die Einzonungsfläche umfasst die Fläche, welche bereits heute von JardinSuisse genutzt wird. Ein Grossteil der Flächen wird unbebaut bleiben und es ist vorgesehen, dass gewisse Flächen weiterhin der Bevölkerung offen stehen.

Verfügbarkeit, Mehrwertabgabe und Kompensation Fruchtfolgeflächen

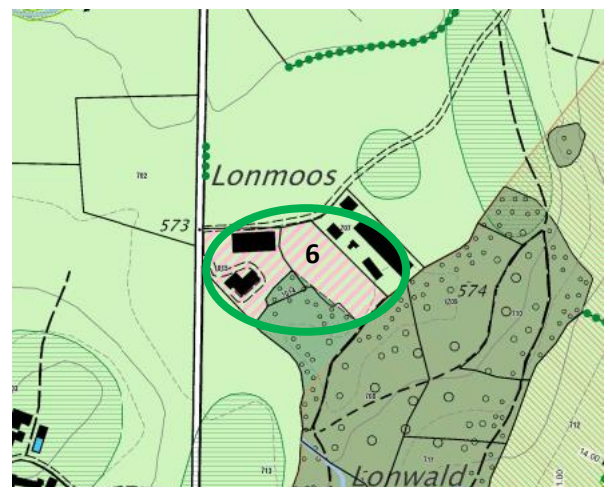
Die Fläche steht zur Verfügung. Die Höhe der Mehrwertabgabe wird aktuell ermittelt. Die Fläche weist heute keine Fruchtfolgeflächenqualität auf und ist daher nicht zu kompensieren.

6 Sonderbauzone Lohnmoos

Betreffend Ziele und Hintergründe wird auf den Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan-Entwurf «Gestaltungsplan Lohnmoos» verwiesen. Es ist eine Einzonung in eine neue Sonderbauzone vorgesehen, vgl. Ausführungen in Kap. 3.4.4.

Bedarf und Zeithorizont

Der Reit- und Pensionsstall im Lohnmoos befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone. Mit den aktuell möglichen Nutzungen ist der Betrieb nicht kostendeckend zu betreiben. Um die Existenz auf längere Sicht zu sichern, ist eine Erweiterung notwendig. Insbesondere ein Reitplatz im Bereich der bestehenden Galoppbahn und Wiesenplätze sowie weitere bauliche Veränderungen sind vorgesehen.



Grösse und häuslicher Umgang mit dem Boden

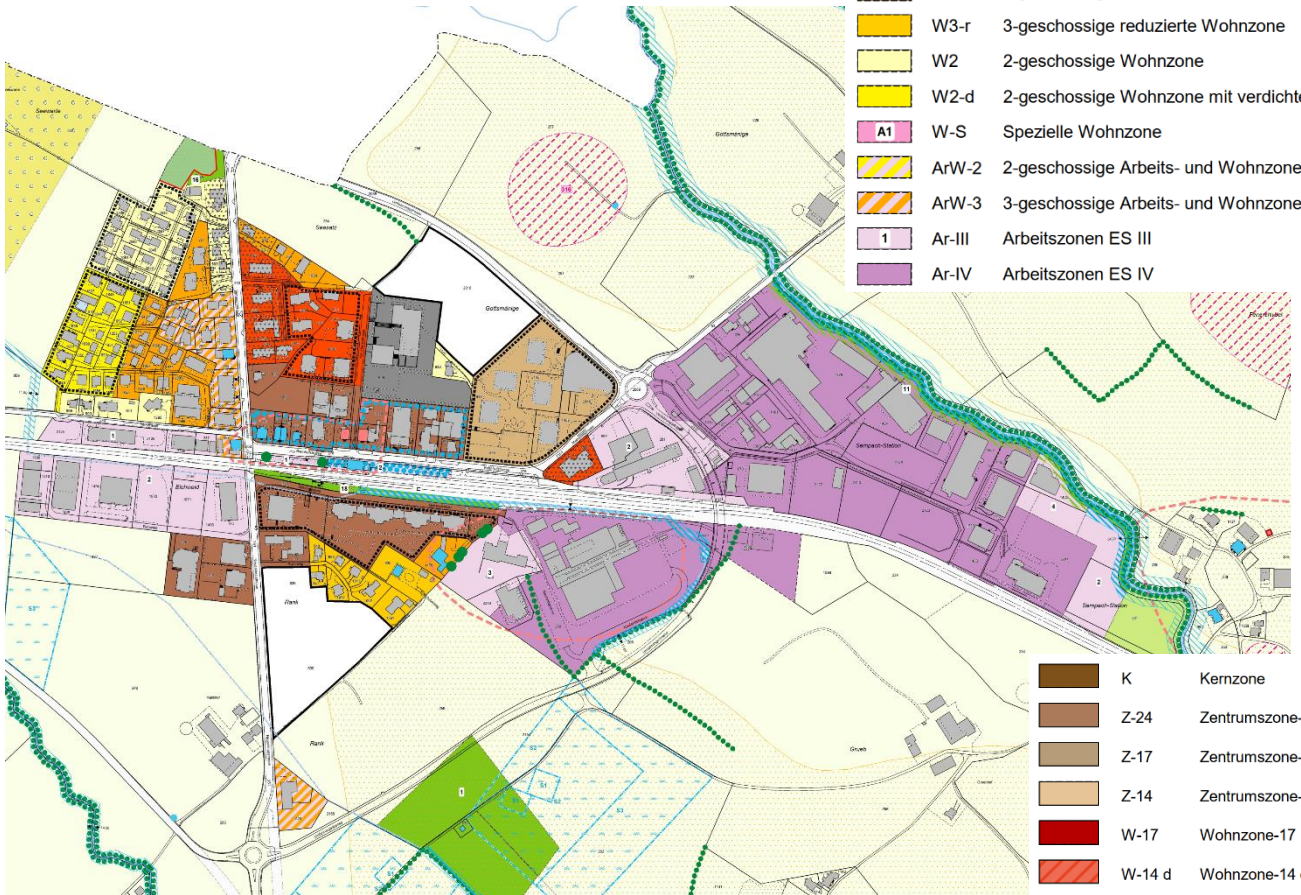
Die Grösse der Einzonungsfläche beträgt ca. 12'000 m². Sie umfasst die Fläche, welche bereits heute von dem Reit- und Pensionsstall genutzt wird. Der betroffene Eigentümer ist mit der Einzonung einverstanden. Die Grösse der Einzonungsfläche beschränkt sich auf die notwendigen Nutzungen.

Verfügbarkeit, Mehrwertabgabe und Kompensation Fruchtfolgeflächen

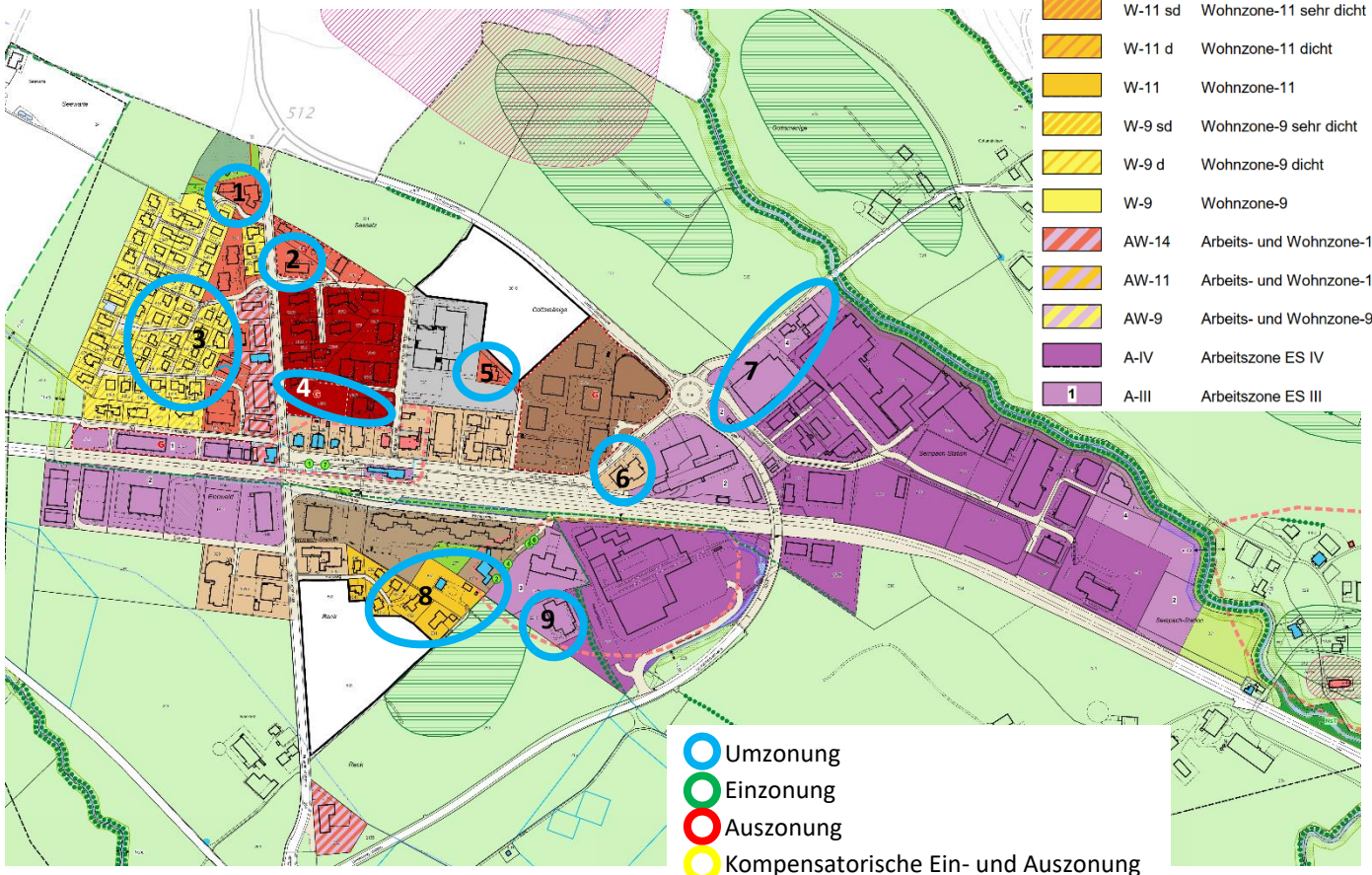
Die Fläche steht zur Verfügung. Die Höhe der Mehrwertabgabe wird aktuell ermittelt. Die Fläche weist heute keine Fruchtfolgeflächenqualität auf und ist daher nicht zu kompensieren.

3.4.3 Ortsteil Sempach Station

	OB	Orsbildschutzzone
	Ke-A	Kernzone A
	Ke-B	Kernzone B
	W4	4-geschossige Wohnzone
	W3	3-geschossige Wohnzone
	W3-r	3-geschossige reduzierte Wohnzone
	W2	2-geschossige Wohnzone
	W2-d	2-geschossige Wohnzone mit verdichtete Bauweise
	A1	W-S Spezielle Wohnzone
	ArW-2	2-geschossige Arbeits- und Wohnzone
	ArW-3	3-geschossige Arbeits- und Wohnzone
	1	Ar-III Arbeitszonen ES III
		Ar-IV Arbeitszonen ES IV



	K	Kernzone
	Z-24	Zentrumszone-24
	Z-17	Zentrumszone-17
	Z-14	Zentrumszone-14
	W-17	Wohnzone-17
	W-14 d	Wohnzone-14 dicht
	W-14	Wohnzone-14
	W-11 sd	Wohnzone-11 sehr dicht
	W-11 d	Wohnzone-11 dicht
	W-11	Wohnzone-11
	W-9 sd	Wohnzone-9 sehr dicht
	W-9 d	Wohnzone-9 dicht
	W-9	Wohnzone-9
	AW-14	Arbeits- und Wohnzone-14
	AW-11	Arbeits- und Wohnzone-11
	AW-9	Arbeits- und Wohnzone-9
	A-IV	Arbeitszone ES IV
	1	A-III Arbeitszone ES III



	Umzoning
	Einzoning
	Auszoning
	Kompensatorische Ein- und Auszoning

Umzonungen

1 Grundstück Nr. 249

Das Grundstück Nr. 249 wird von der 2-geschossigen Wohnzone (W2) in die Wohnzone 14 (W-14) umgezont. Dies aufgrund der Lage und des Bestands.

2 Grundstück Nr. 1002

Das Grundstück Nr. 1002 wird von der 4-geschossigen Wohnzone (W4) in die Wohnzone 14 (W-14) abgezont. Dies aufgrund der Lage zu den angrenzenden Grundstücken im Norden und des Bestands.

3 Schlichtiwäldli

Im Gebiet Schlichtiwäldli werden diverse Umzonungen vorgenommen: Einerseits werden Grundstücke von der Arbeits- und Wohnzone in eine reine Wohnzone umgezont. Der Bedarf nach mässig störendem Gewerbe ist hier nicht gegeben. Nicht störendes Gewerbe ist auch in einer reinen Wohnzone zulässig. Andererseits werden Grundstücke von der 3-geschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 9 dicht (W-9 d) abgezont. In diesem Gebiet bestanden diverse Gestaltungspläne, welche die Gebäude niedrig (bei ca. 7 bis 9 m Gesamthöhe) hielten. Die Gestaltungspläne werden aufgehoben, dennoch möchte man die Struktur und das Quartierbild so erhalten. Daher wird das Gebiet entsprechend dem Bestand abgezont.

4 Schulhausstrasse

Das Gebiet Schulhausstrasse wird von der Kernzone A in die Wohnzone W-17 umgezont. In der zweiten Bautiefe zur Bahnhofsstrasse nehmen die Grundstücke eine untergeordnete Rolle betreffend Zentrumsfunktion (z.B. Gewerbe) wahr. Dennoch stellt die unüberbaute Fläche ein Potenzial für die Verdichtung im Ortskern dar und die zukünftige Gestaltung wird das Ortsbild in Sempach Station prägen. Aus diesen Überlegungen wird auf diesen Grundstücken eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt.

5 Grundstück Nr. 930

Das Grundstück Nr. 930 wird von der 2-geschossigen Wohnzone (W2) in die Wohnzone 14 (W-14) umgezont. Dies aufgrund der Lage zu Zonen mit hohen Gesamthöhen.

6 Industriezone West

Das nordwestliche Gebiet der Industriezone West wird von der Arbeitszone IV in die Arbeitszone III-4 abgezont. Dies insbesondere da es sich um einen Siedlungsrand handelt und die maximale Gesamthöhe nicht offen sein soll. In der Arbeitszone III gilt eine andere Lärm-Empfindlichkeitsstufe und die maximale Gesamthöhe wird von 30 m auf 19 m reduziert.

7 Grundstück Nr. 280

Das Grundstück Nr. 280 wird von der 4-geschossigen Wohnzone (W4) in die Zentrumszone 14 (Z-14) umgezont. Dies aufgrund des erhaltenswerten Bestands und der benachbarten Zonen.

8 Rankweg

Das Gebiet Rankweg wird von der 3-geschossigen reduzierten Wohnzone (W-3r) in die Wohnzone 11 (W-11) umgezont. Dies entspricht dem Bestand, da in der W-3r das Dach- oder Attikageschoss nicht ausgebaut werden durfte.

9 Grundstück Nr. 2218

Bisher verlief die Zonengrenze zwischen den Arbeitszonen A III-3 und A IV quer durch das Grundstück Nr. 2218. Diese Situation wird bereinigt. Das Grundstück Nr. 2218 wird als Ganzes in die Arbeitszone III-3 mit einer maximalen Gesamthöhe von 16 m eingeteilt.

3.4.4 Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs

In den Kapitel 3.4.1 - 3.4.3 wird der Bedarf der Einzonungsfläche begründet.

Kompensatorische Ein- und Auszonungen

Im Ortsteil Hellbühl wird eine kleinere Einzonung bei der Rotbach Garage und eine Auszonung in der Waldegg vorgenommen. Es besteht die Absicht diese allenfalls betreffend Mehrwertabgabe und Fruchtfolgeflächen gegenseitig zu kompensieren. Die Gespräche diesbezüglich fanden noch statt.

Im Ortsteil Neuenkirch wird auf dem Grundstück Nr. 594 selbst eine kleine flächengleiche Umlegung vorgenommen.

Einzonungen Arbeitszonen und Zone für öffentliche Zwecke

Diese Einzonungen betreffen nicht Bauzonen mit Einwohnerkapazität, ausser die Einzonung bei der Rotbach Garage. Diese Fläche ist jedoch bereits mit einer Baute bebaut, welche keine Wohnnutzung aufweist.

Gemäss kantonalem Richtplan können Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen.

Betreffend Begründungen bzgl. Bedarf siehe Ausführungen in den Kapiteln 3.4.1 - 3.4.3.

	Rotbach Garage	Auto Eden / Zireg	Lippenrüti-park	Feuerwehr-magazin	Pumptrack	
Zone	AW-14	Arbeitszone	Zone für öffentliche Zwecke	Zone für öffentliche Zwecke	Zone für öffentliche Zwecke	
Fläche [m ²]	ca. 380	ca. 1'460	ca. 2'750	ca. 5'600	Ca. 1'835	
Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015	Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und übersteigt 4% der Bauzonenfläche per Ende 2014 nicht	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben	
	Nachweis zu Bauzonenreserven und -Kapazitäten liegen vor	Siehe Kap. 8.3.				
	Keine geeigneten Reserven an zentraler Lage in der Bauzone vorhanden	Bereits bebaut Fläche	Betriebserweiterung, keine Arbeitszone angrenzend an die Betriebe vorhanden	Einzonung in Zusammenhang mit bereits vorhandener Nutzung (Altersheim)	Standortevaluation wurde durchgeführt, vgl. Beilage zum Feuerwehrmagazin	Einzonung auf verfügbaren Flächen
	Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner vergrössert sich nicht	Siehe Kap. 8.3.				

	Rotbach Garage	Auto Eden / Zireg	Lippenrütipark	Feuerwehrmagazin	Pumptrack
Überkommunale Abstimmung	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben, gemeindeeigener Bedarf	Gegeben, gemeindeeigener Bedarf
Mind. ÖV-Angebotsstufe 3	ÖV-Angebotsstufe 3	ÖV-Angebotsstufe 3	ÖV-Angebotsstufe 3	ÖV-Angebotsstufe 3	ÖV-Angebotsstufe 3
Kein Widerspruch zum REK	Kein Widerspruch	Kein Widerspruch	Kein Widerspruch	Kein Widerspruch	Kein Widerspruch
Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell möglich	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben
Überbauung in geeigneter Frist	Bereits realisiert	vgl. Bedarf	vgl. Bedarf	vgl. Bedarf	vgl. Bedarf
Bebauungskonzept	Bebaute Fläche, keine Nutzungsänderung vorgesehen	Konzepte mit Situationsplänen und Schnitten vorhanden	Konzepte mit Situationsplänen und Schnitten vorhanden	Konzepte mit Situationsplänen und Schnitten vorhanden	Noch ausarbeiten
Kompensation FFF	Pendent, vgl. Kap. 8.7				
Bedarf eines bestehenden Betriebs	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben

Einzonungen Sonderbauzonen

Bei den Gesuchen für die Einzonungen in Sonderbauzonen handelt es sich um spezielle Nutzungen. Beide Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone gewachsen, stehen aber nun bei der weiteren Entwicklung an. Da auch in Zukunft nur diese speziellen Nutzungen zulässig sein sollen, ist eine Einzonung in eine normale Bauzone nicht zweckmässig. Bei einer allfälligen Aufgabe der Nutzung in der Sonderbauzone besteht eine Rückbaupflicht und es findet eine Rückführung in die Landwirtschaftszone statt.

In Zusammenhang mit einer Sonderbauzone ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Die Gestaltungsplan-Entwürfe für beide Sonderbauzonen (inkl. Erläuterungsbericht, Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften) liegen vor, vgl. Beilagen.

Für Sonderbauzonen sind gem. Wegleitung Spezialzonen des Kantons Luzern, 2011 folgende Anforderungen zu erfüllen:

	Sonderbauzone Berufsbildung Gärtner	Sonderbauzone Lohnmoos
Fläche [m ²]	ca. 14'000	ca. 12'000
Umfassende Standortevaluation	Aufgrund der bestehenden Anlagen und Nutzungen ist kein anderer Standort möglich. Die Sonderbauzone grenzt zudem an das Siedlungsgebiet an.	Aufgrund der bestehenden Anlagen und Nutzungen ist kein anderer Standort möglich.
Verankerung in übergeordnetem Instrument	Im REK wird bereits als Massnahme erwähnt, dass eine massgeschneiderte Sonderbauzone für die Nutzung zu prüfen ist.	Gemäss REK werden die ansässigen Betriebe in ihrer Entwicklung unterstützt.
Gestaltungsplanpflicht	Gegeben, GP-Entwurf vorhanden	Gegeben, GP-Entwurf vorhanden

Zonengrösse bemisst sich am effektiven Raumbedarf	Gegeben, vgl. GP-Entwurf	Gegeben, vgl. GP-Entwurf
Zeitliche Beschränkung, bzw. Rückführung in die Landwirtschaftszone nach Aufgabe der Sonderbauzone	Gegeben, vgl. Art. 16 Sonderbauzone Bildungszentrum Gärtner im BZR-Entwurf	Gegeben, vgl. Art. 17 Sonderbauzone Lohmoos im BZR-Entwurf

3.5 Weitere Änderungen

3.5.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen werden gemäss der entsprechenden kantonalen Richtlinie ausgeschieden. Das Bild des Zonenplans verändert sich durch die Erfassung der Verkehrszonen. Aufgrund der Ausscheidung von Verkehrszonen nimmt die Fläche der übrigen Bauzonen leicht ab.

Grundsätzlich werden die Strassen innerhalb des Siedlungsgebiets als Verkehrszone erfasst. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird eine Verkehrsfläche festgelegt. Erschliessungsflächen am Bauzonenrand werden als Verkehrszonen ausgeschieden, falls eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt bzw. als Verkehrsfläche, falls es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung handelt.

Verkehrszonen werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt. Dies hat einen Einfluss auf die Überbauungsziffer. Die Verkehrszonen sind eine weitere Massnahme, um 'ungenutzte' Bauzonen zu reduzieren. Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen sind zwingend auszuscheiden. Wird darauf verzichtet, findet bei einem allfälligen Baugesuch eine Neu beurteilung durch die kantonalen Dienststellen statt.





3.5.2 Reservezonen

Die bisherigen Übrigen Gebiete B werden neu als Reservezonen bezeichnet. Die Umbenennung betrifft nur die Legende des Zonenplans Siedlung und den entsprechenden BZR-Artikel. Ansonsten hat diese PBG-Änderung keine weiteren Konsequenzen.

Gestützt auf den kantonalen Richtplan (S1-1) ist die Reservefläche der Gemeinde Neuenkirch (Gemeinde der Kategorie A) auf maximal 6% der Bauzonenfläche per 2014 zu reduzieren. Die Bauzonenfläche per 2014 betrug 152.26 ha (152.81 ha Bauzonenfläche im Jahr 2020 minus Lippenrüti-Einzonung von 0.55 ha in die Zone für öffentliche Zwecke im Jahr 2018). Maximal dürfen die Reservezonen also total rund 9.1 ha (6% von 152.26 ha) gross sein. Gemäss aktuell geltendem Zonenplan liegen in der Gemeinde Neuenkirch ca. 13.04 ha in der Reservezonen, welche somit mindestens um 3.9 ha zu reduzieren sind.

Es werden Reservezonen in allen Ortsteilen beibehalten. Peripher gelegene Reservezonen werden in die Landwirtschaftszone überführt. Reservezonen entlang von Wäldern und Hecken werden reduziert, da ohnehin ein Abstand einzuhalten ist.

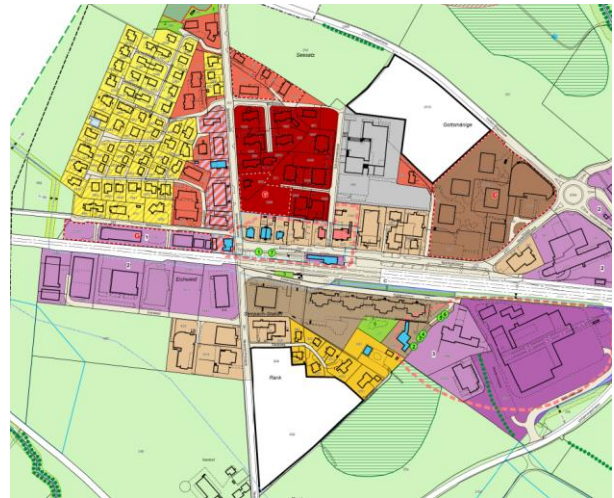
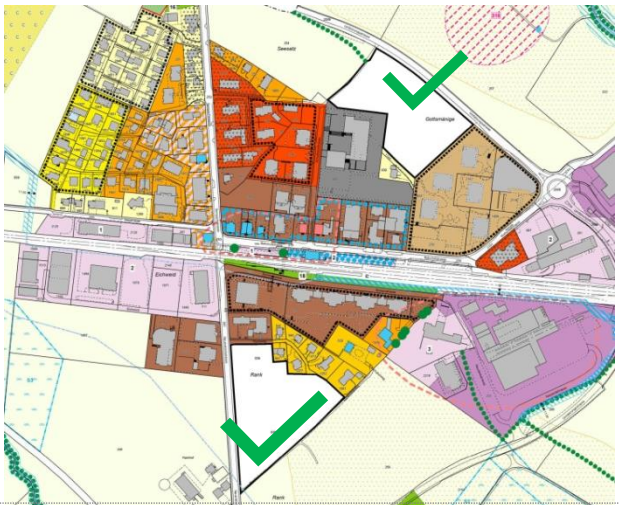
Die folgende Übersicht zeigt auf der Basis des aktuell geltenden Zonenplans auf, wie mit den Reservezonen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung umgegangen wird:

	Ehemaliges ÜG-B (Übriges Gebiet B), neu Reservezone
	Beibehaltung der Reservezone
	Überführung Reservezone in Landwirtschaftszone
	Reduktion der Reservezone

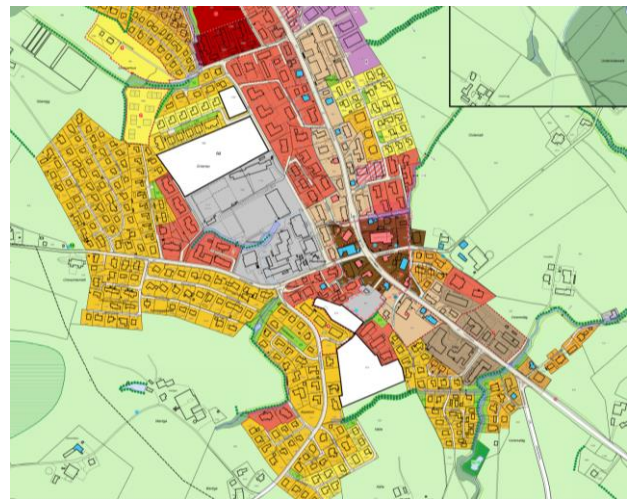
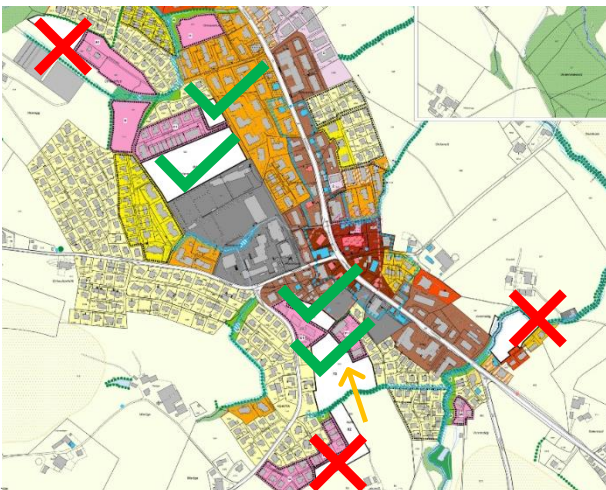
Ausschnitte rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitte Entwurf Zonenplan

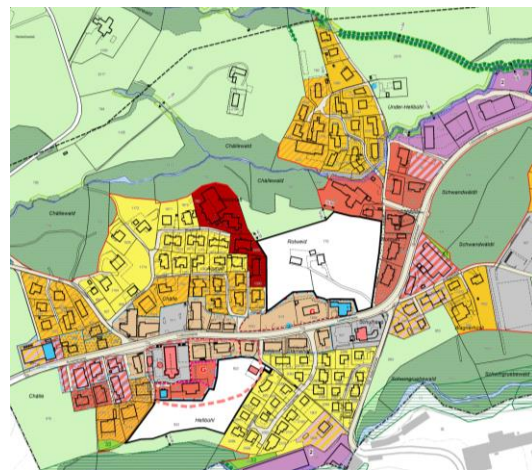
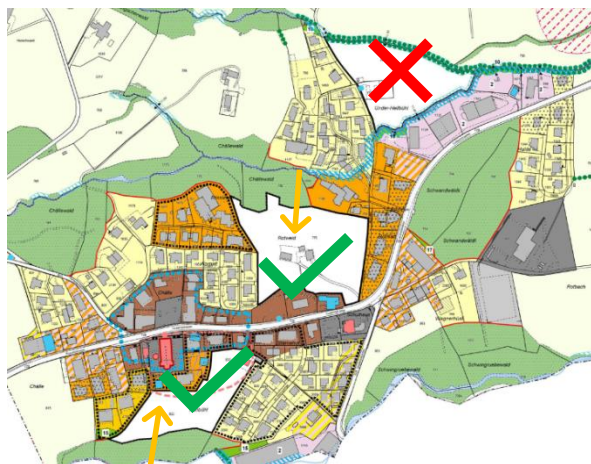
Sempach Station: Die Reservezonen werden aufgrund der Lage von Sempach Station auf der kantonalen Entwicklungsachse belassen.



Neuenkirch: Die peripher gelegene Reservezone in Neuenkirch werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Reservezonen, welche komplett vom Bauzone umgeben sind, werden belassen. Die Reservezone im Süden wird im Bereich der Hecke / des Gewässer reduziert.



Hellbühl: Die peripher gelegene Reservezone in Hellbühl wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die beiden anderen Reservezonen werden belassen und zum Wald hin reduziert. Es ist bei einer allfälligen zukünftigen Einzonung und Bebauung ohnehin der Waldabstand zu wahren.



3.5.3 Grünzonen

An der Abgrenzung der **bestehenden Grünzonen** in den beiden Ortsteilen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung keine Anpassungen vorgenommen. Die **Grünzone Rank** wird gelöscht, da diese Fläche mit der Grundwasserschutzzone ausreichend geschützt ist, vgl. Planausschnitt aktuell geltender Zonenplan rechts.



Aufgrund der **Aufhebung verschiedener Gestaltungspläne** im gesamten Gemeindegebiet werden teilweise Gemeinschaftsanlagen innerhalb der Gestaltungsplan-Gebiete in Grünzonen umgezont, vgl. Kapitel 4.3.

In den aktuell geltenden BZR und Zonenplan gab es bereits Grünzone als Grundnutzung und eine überlagernde Grünzone, deren Zweck und zulässige Nutzungen wurden im BZR festgelegt. Der Zweck und die Nutzungen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in den Anhang verschoben, inhaltlich und an den Abgrenzungen wurden daran keine Anpassungen vorgenommen.

Es wird jedoch neu zwischen drei **Grünzonen-Typen** unterschieden:

Rechtsgültiges BZR / Zonenplan	Entwurf BZR / Zonenplan	Erläuterung
Grünzone A (Grundnutzung)	Grünzone A (Grundnutzung)	<p>Die Grünzone A wird neu in zwei unterschiedliche Grünzonen aufgesplittet gemäss ihrem Zweck:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünzone A: Ökologischer wertvollere, unversiegelte und begrünte Flächen; befinden sich jeweils am Siedlungsrand, an Waldrändern oder entlang von offenen Gewässern; mind. 50% der Fläche ist ökologisch wertvoll zu gestalten ▪ Grünzone Freiraum: Sie dient der Sicherung von Spiel- und Freizeitnutzungen innerhalb des Baugebiets; stammt oft aus aufzuhebenden Gestaltungsplan-Gebieten (vgl. Kap. 4.2.); Einstellhallen sind zulässig, sofern sie mit einem natürlichen Bodenaufbau von mind. 40 cm Mächtigkeit oder einem retentionswirksamen Aufbau gleicher Mächtigkeit überdeckt sind. Die Flächen sind mehrheitlich als Grünflächen mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden und nach Möglichkeit mit strukturierenden, schattenspenden, standortgerechten Gehölzen auszustatten.
	Grünzone Freiraum (Grundnutzung)	
Grünzone B (Überlagerung)	Grünzone B (Überlagerung)	Die Abgrenzung und die Bestimmungen zur Grünzone B, welche nur entlang der Grosse Aa in der Arbeitszone Sempach Station vorhanden ist, bleibt unverändert. Ergänzt wurde, dass die Flächen mehrheitlich als Grünflächen mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden sind und nach Möglichkeit mit strukturierenden und schattenspenden, standortgerechten Gehölzen auszustatten sind.

3.6 Bau- und Zonenreglement

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diente als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung wurde angepasst und somit gesamthaft geändert. Das bestehende BZR wurde überprüft und zweckmässig Inhalte ins neue BZR überführt. Zusätzlich wurden die Erkenntnisse aus den Konferenzen im Zusammenhang mit der REK-Erarbeitung und der Diskussion innerhalb der OPK aufgenommen.

Die Reglementsanpassungen werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht und aber vor allem im BZR-Entwurf erläutert. Daher wird an dieser Stelle nur auf die andernorts nicht erwähnten Anpassungen eingegangen. Für weitere Details zu den Reglementsänderungen vgl. Erläuterungen im BZR-Entwurf.

Folgende Bestimmungen werden im Vergleich mit dem kantonalen Muster-BZR ergänzt oder geändert:

- Es wird je nach Gebäudeform eine differenzierte ÜZ festgelegt und es werden zusätzliche Überbauungsziffern festgelegt wie z.B. für Klein- und Anbauten, vgl. Ausführungen in Kap. 3.3.2.
- **Nutzungsmasse in der Kernzone:** Wie bisher werden für die Kernzone (früher Ortsbildschutzzone) die Nutzungsmasse von Fall zu Fall festgelegt. Neubauten und Vergrößerungen des bestehenden Bauvolumens sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.
- **Wohnzonen:** Der Bau alleinstehender Einfamilienhäuser ist in den Zonen W-11-sd, W-14, W-14-sd und W-17 nicht gestattet. Bestand bestehender altrechtlicher Einfamilienhäuser bleiben gewährleistet. Dies im Sinn einer Verdichtung und Ausnützung der maximal möglichen Nutzungsmasse.
- **Spezifische Bestimmungen für gewisse Gebiete** z.B. Rückversetzung von gewissen Geschossen oder andere Gewerbe-/Wohnanteile
- Da § 122 Abs. 1 PBG insbesondere bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen kann und teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglichen würde, werden die **Grenzabstände in der Arbeitszone und der Zone für öffentliche Zwecke** reduziert festgelegt. Gegenüber anderen Zonen sind die ordentlichen kantonalen Grenzabstände einzuhalten.
- Art. 40: Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen sowie Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken. Gegenüber dem Muster-BZR wird ergänzt, dass bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m, die zonengemäss zulässige Gesamthöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert wird. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.
- Art. 43 (Dachgestaltung): Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind extensiv mit einheimischem, standorttypischem Saatgut zu begrünen
- Art. 49 (Lichtemissionen): Artikel zu Aussenbeleuchtungen
- Art. 52 (Nebenräume): In Mehrfamilienhäusern sind Einstellräume für Kinderwagen und weitere Nebenräume zu erstellen.
- Art. 56: Sammelstellen für Siedlungsabfälle und Grüngut sind im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren vorzusehen.
- Art. 60 (Fachmärkte): Neuer Artikel mit Bestimmungen zu Fachmärkten und Detailhandelsgeschäften mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche pro Projekt. Pro Ortsteil dürfen die Verkaufsflächen insgesamt maximal 2'000 m² betragen.
- vgl. spezifische Inhalte betreffend Freiraum in Kap. 6.1 Freiraumkonzept (z.B. Grünflächenziffer) und 6.2 Gesamtmobilitätskonzept
- vgl. erweiterte Ortsbildschutzzone in Kap. 5.1

Weitere Hinweise

- **Einstellhallen**, welche die Bedingungen in § 13a PBV erfüllen, müssen nicht in der ÜZ für Haupt- oder Nebenbauten berücksichtigt werden. Wenn die Einstellhalle eine maximale Gesamthöhe von 3.5 m aufweist und die Mantelfläche höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive das tiefer gelegte Terrain hinausragt, wird die anrechenbare Gebäudefläche der Einstellhalle durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

3.6.1 Bestandesgarantie

Mit einigen Änderungen im BZR werden die bisherigen Bestimmungen verschärft. Auch durch die neue Systematik mit der Überbauungsziffer und Gesamthöhe besteht die Möglichkeit, dass einige Grundstücke neu in der Bestandesgarantie sind. Gemäss § 178 PBG dürfen in Bauzonen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

Die neuen Bestimmungen sind insbesondere relevant bei Neubauten, Ersatzneubauten oder grösseren Um- und Anbauten. Beispielsweise ist bei der Neuinstallation einer Solaranlage auf dem Dach nicht zu prüfen ob das Grundstück die neuen Bestimmungen betreffend Umgebungsgestaltung (Grünflächenziffer, etc.) erfüllt. Die Umgebungsgestaltung hat Bestandesgarantie. Wird jedoch ein Ersatzneubau realisiert, so sind alle neuen Bestimmungen einzuhalten.

3.6.2 Qualität

Eine Kombination von Massnahmen soll zur Sicherung der Qualität von Bauten, Anlagen und Freiräumen führen. Diese sind im BZR in den entsprechenden Artikeln verankert und werden im Folgenden beschrieben:

Qualitäts-Artikel

Gemäss Muster-BZR wird ein neuer Artikel zur Qualität ergänzt. Darin wird festgehalten, dass Bauten und Anlagen qualitativ zu gestalten sind. Bezüglich Eingliederung ist eine Auflistung von Elementen zu prüfen, vgl. Art. 39 BZR Entwurf.

Fachpersonen

Die Gemeinde kann für die Beurteilung von Vorabklärungen, Baugesuchen, Gestaltungsplänen, etc. neutrale Fachleute (z.B. aus den Bereichen Architektur, Raumplanung, Landschaftsarchitektur, Energie, etc.) beziehen. Zwingend ist die Stellungnahme bzw. eine positive Beurteilung der Eingliederung von einer externen Fachperson in der Kernzone. Zudem sind die Gestaltungspläne anhand der Richtlinie zur Beurteilung der Gestaltungspläne von externen Fachpersonen zu beurteilen.

Bestimmungen und Richtlinie für die Entwicklung in der erweiterten Ortsbildschutzzone

Die Bestimmungen im BZR zur erweiterten Ortsbildschutzzone fordern eine hohe Qualität der Gestaltung von Bauten und Umgebungsflächen. Die Richtlinie dient Planern und der Gemeinde als Hilfestellung für die Gestaltung von Bauten und Freiräumen in der erweiterten Ortsbildschutzzone, vgl. Ausführungen in Kap. 5.1.

Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Über gewisse Gebiete wird eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt. Das heisst, dass dort nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden darf, vgl. Ausführungen in Kap. 4.3. Ein Gestaltungsplan hat gemäss PGB erhöhte Anforderungen an die Qualität zu erfüllen, diese werden in der Richtlinie zur Beurteilung der Gestaltungspläne präzisiert.

Qualitätssichernde Verfahren

Eine Möglichkeit eine hohe Qualität der Gestaltung von Bauten und deren Umgebung zu fördern ist mit qualitätssichernden Verfahren. Dies ist insbesondere bei grösseren Gebieten, komplexen Ausgangslagen (z.B. Objekte im Bauinventar, spezielle Lage etc.) mit einem öffentlichen Interesse und einem hohen Bedarf an Koordination zweckmässig. Mit Hilfe eines qualitätssichernden Verfahrens soll ein Planungsergebnis erzielt werden, welches ortsbaulich und architektonisch überzeugt sowie wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig ist und einen Mehrwert für alle schafft.

Ein solches Verfahren dauert eine gewisse Zeit und ist auch mit Kosten für die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft verbunden. Ein qualitätssicherndes Verfahren kann aber auch eine Schlüsselrolle übernehmen und zu einer erfolgreichen Projektentwicklung beitragen, indem es klare Zielformulierungen fordert und ein ganzes Spektrum an Handlungsoptionen aufzeigen kann. Ein bewusst gefällter Entscheid für einen Projektentwicklungsprozess bildet eine solide Basis für weitere Entwicklungen und Planungen. So können spätere Probleme in der Bewilligungsphase vermieden und Einsprachen verhindert werden.

Formulierungen in REK, BZR, Richtlinie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen

REK	BZR / ZP	GP-Richtlinie
<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung eines Verfahrens Pflicht bei Gärtnerweg/ Kirchgemeinde und Hellbühl - Verlangen von qualitätssichernden Verfahren (z.B. Testplanung, Wettbewerb, begleitetes Verfahren, etc.) für Areale in den Dorfkernen sowie auf Antrag des GR für weitere Areale 	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 28 BZR Erweiterte Ortsbildschutzzone: Gemeinde kann ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen - Art. 39 BZR Qualität: Gemeinde kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen - Z-24: Gesamtkonzept ist in wettbewerbsähnlichem Verfahren zu erarbeiten - Anhang BZR zu GP-Pflicht-Gebieten: Durchführung eines Verfahrens Pflicht bei Kirchmattstrasse, Gärtnerweg und Hellbühl 	<p>Kriterien für Punktevergabe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbsähnliches Verfahren mit mind. 3 eingeladenen TN und Begleitung durch neutrales Fachgremium in Absprache mit Gemeinde - Durch neutrales Fachgremium begleitete Erarbeitung des GP in Absprache mit der Gemeinde

Im BZR wird das qualitätssichernde Verfahren nicht festgelegt und werden auch keine Aussagen gemacht, ob diese nach SIA-Normen durchzuführen sind. Dadurch entstehen eine gewisse Flexibilität und Handlungsspielraum für die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft.

Zu Beginn eines Planungsprozesses muss daher entschieden werden, welches Verfahren angewendet wird. Dabei kann zwischen Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) oder einem begleitetem Verfahren (Studienauftrag) gewählt werden. Die beiden Verfahren unterscheiden sich grundlegend dadurch, dass Wettbewerbe anonym und Studienaufträge im Dialog durchgeführt werden.

Qualitätssicherndes Verfahren: Wettbewerb- oder Konkurrenzverfahren / SIA 142

Der Wettbewerb ist ein Instrument, um ein optimiertes, qualitativ hochstehendes Projekt zu erhalten. Das Verfahren wird anonym mit mehreren Planungsteams durchgeführt. Die Anonymität dient einer maximalen Chancengleichheit zwischen den teilnehmenden Planungsteams und ermöglicht eine grosse Ideenvielfalt. Der Auftraggeber formuliert zu Beginn das Wettbewerbsprogramm knapp und klar und verlangt von den Teilnehmenden nur so viel Arbeit als zum Verständnis des Wettbewerbsbeitrags notwendig. Der Wettbewerb kann in einem offenen Verfahren über eine öffentliche Ausschreibung, durch ein Qualifikationsverfahren oder durch ein Einladungsverfahren erfolgen. Eine Jury (Preisgericht) beurteilt die Wettbewerbsbeiträge, rangiert diese und gibt eine Empfehlung für das weitere Vorgehen ab. Sie ist verantwortlich für die

ordnungsgemässe Durchführung des Wettbewerbs und kann zur Begutachtung von Spezialfragen Experten beiziehen.

Qualitätssicherndes Verfahren: Studienaufträge und begleitetes Verfahren / SIA 143

Studienaufträge eignen sich für Situationen, deren Rahmenbedingungen im Voraus nicht genügend und abschliessend bestimmt werden können. Der Dialog zwischen den Teilnehmenden und dem Beurteilungsgremium während des Studienauftrags erlaubt es, die Rahmenbedingungen auf interaktive und flexible Art zu präzisieren und zu vervollständigen. Ziel dabei ist es Lösungen zu finden, welchen den konzeptionellen, gestalterischen, gesellschaftlichen, ökologischen, ökonomischen und technischen Anforderungen am besten entspricht.

Der Auftraggeber wählt eine beschränkte Zahl von Teilnehmern aus und erteilt ihnen einen Auftrag zur Ausarbeitung einer Studie. Das Ergebnis des Studienauftrags ist umso aussagekräftiger, je grösser die Vielfalt der Beiträge der Teilnehmer ist und je besser die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums auf die Anforderungen der Aufgabe und die Bedürfnisse des Auftraggebers abgestimmt ist. Die Durchführung eines nicht anonymen Verfahrens stellt hohe Anforderungen an die Unabhängigkeit und die Integrität aller Beteiligten. Die Grundsätze von Transparenz und Gleichbehandlung sind zu gewährleisten. Das Beurteilungsgremium moderiert den Studienauftrag, beurteilt die Vorschläge, hält die Ergebnisse des Dialogs fest und formuliert Schlussfolgerungen sowie eine Empfehlung für das weitere Vorgehen. Die Ergebnisse und die Beurteilungen des Studienauftrags werden veröffentlicht.

4 SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN

4.1 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

In Neuenkirch bestehen diverse Gestaltungspläne (GP) und ein Bebauungsplan (BP). Teilweise liegen sie gemäss Zonenplan innerhalb eines Perimeters mit GP-Pflicht. Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse sind die Sondernutzungspläne gem. Art. 21 RPG und § 22 PBG zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die in den Gestaltungsplänen mehrheitlich verwendeten Baubegriffe und -masse (z.B. AZ, Geschossigkeit) sind nicht mehr PBG-konform.

Nach 2023 (Wegfall des PBG-Anhangs) fehlen Definitionen im übergeordneten Recht für in den GP verwendete Nutzungsmasse. Damit entstehen Widersprüchlichkeiten und es besteht das Risiko einer Planungszone Wirkung (neue Baugesuche können nicht bewilligt werden). Der Kanton fordert daher eine Überprüfung und gegebenenfalls Aufhebung der GP im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Erfahrung zeigt, dass sich eine proaktive Überprüfung lohnt. Wird ein GP, welcher nicht mit dem neuen PBG konform ist, nicht aufgehoben, so ist dieser nach 2023 durch die Grundeigentümerschaft an PBG und BZR anzupassen. Dabei werden voraussichtlich verschiedene Herausforderungen (z.B. Einigung über die Anpassung des GP und deren Finanzierung) auf die Grundeigentümerschaften zukommen. Vgl. auch Infoblatt des BUWD vom 5. Juli 2017: [Link Infoblatt "Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen"](#)

Gemäss § 74 PBG ist es Sache der Grundeigentümerschaft, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben. Gemäss Infoblatt zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen des BUWD vom 5. Juli 2017 fordert jedoch die Rechtsordnung wie auch die Rechtsprechung, dass Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die geltenden Sondernutzungsplanungen auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht überprüfen und gegebenenfalls anpassen oder aufheben.

Betreffend Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- **Beibehaltung;** bis Ende 2023 kann gemäss § 224 Abs. 2 PBG ein GP noch nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 des PBG fertiggestellt werden. Anschliessend ist der GP, solange ein Baugesuch nicht mehr geprüft und bewilligt werden kann, aufgrund fehlender Definitionen bzw. Widersprüchlichkeiten, an das neue PBG anzupassen.
- **Aufhebung;** zusammen mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung kann der GP aufgehoben werden. Dabei ist zu prüfen, ob allfällige Inhalte des GP ins BZR oder in den Zonenplan überführt werden sollen, beispielsweise die Dachgestaltung oder gemeinsame Spielflächen.

Für die Beibehaltung eines GP spricht, dass damit die Einheitlichkeit eines Quartiers erhalten bleibt und die Nachbarn ein grösseres Mitspracherecht haben. Insbesondere bei noch nicht überbauten Grundstücken ist sichergestellt, dass dieselben Vorschriften gelten.

Für die Aufhebung eines GP spricht, dass wenn diese vollständig realisiert bzw. bebaut wurden, oft viele detaillierte Vorschriften bestehen. Insbesondere bei älteren GP sind diese teilweise nicht mehr zeitgemäss und zweckmässig. Die Aufhebung von altrechtlichen GP kann somit zu einer Reduktion der Vorschriftendichte führen, löst Widersprüchlichkeiten zum neuen PBG und ermöglicht, dass die Grundeigentümerschaften unabhängiger voneinander ihre Grundstücke weiterentwickeln können.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden alle bestehenden GP überprüft, inwiefern sie dem PBG entsprechen, ob die realisierte Bebauung in eine Regelbauzone überführt werden kann, ob erhaltenswerte spezielle Bestimmungen enthalten sind und ob sie aufgehoben werden können. Beurteilt wurde unter anderem: PBG-Konformität, Überbauungsstand, Alter, Einheitlichkeit bzw. Besonderheit der GP-Vorschriften. Die Prüfung ergab folgendes:

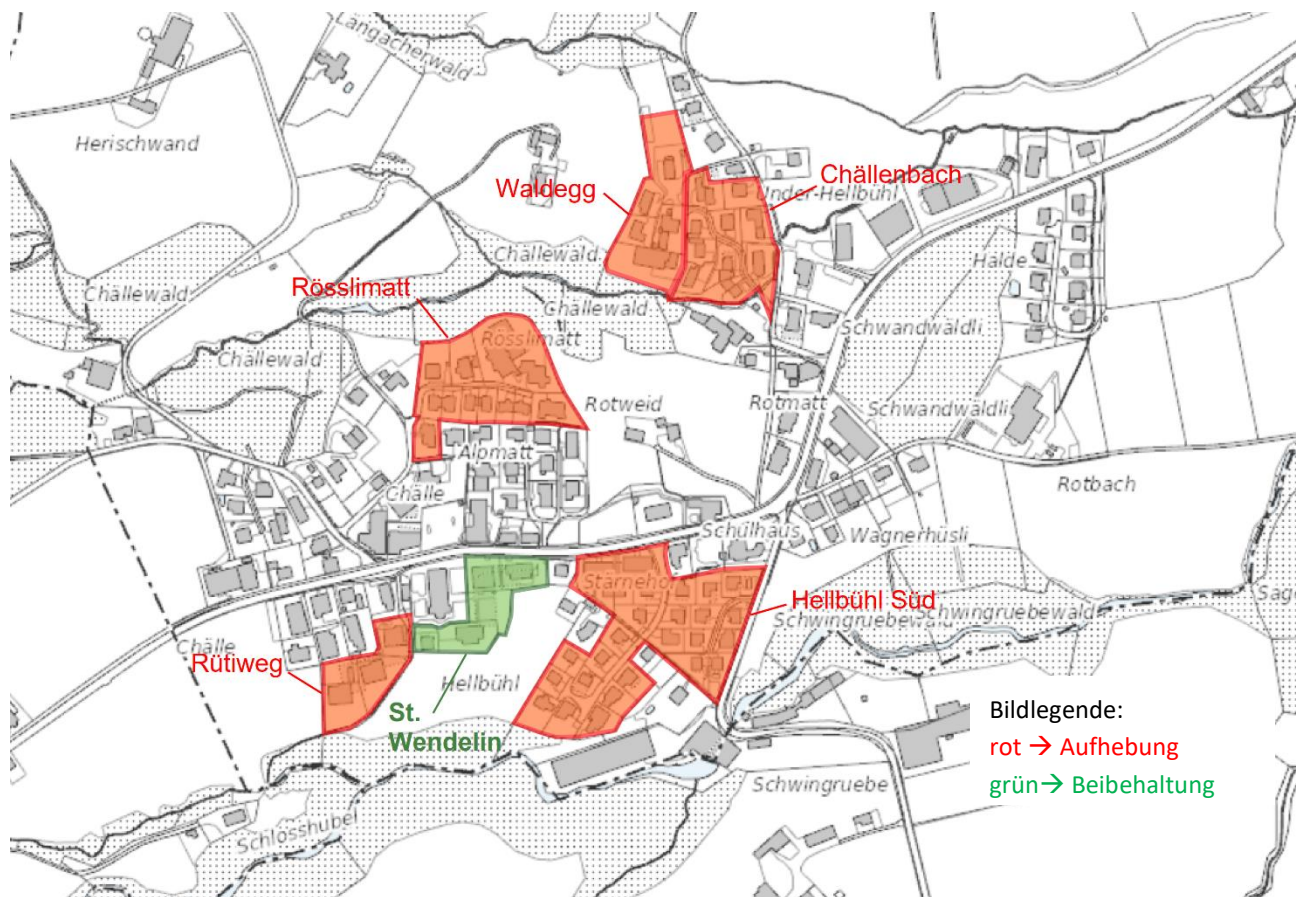
- Die meisten GP entsprechen nicht dem neuen PBG, sind bereits älter und vollständig realisiert. Zudem weisen sie in den meisten Fällen Inhalte auf, welche nicht zwingend weiterhin gültig sein müssen. Sie können in die Regelbauweise gemäss Zonenkonzept überführt werden. Beim Zonenkonzept wurde insbesondere Rücksicht auf die realisierten Gesamthöhen genommen
- Einige altrechtlichen Gestaltungspläne wurden noch nicht vollständig realisiert, diese werden beibehalten, damit die Realisierung bis 2023 gemäss den altrechtlichen Vorgaben erfolgen kann. Diese Gestaltungspläne werden nicht aufgehoben, das heisst je nach Baugesuch sind diese nach 2023 an die neuen Nutzungsmasse anzupassen oder durch die Grundeigentümerschaft ein Gesuch zur Aufhebung durch den Gemeinderat zu stellen.

Spezifische Bestimmungen, welche im Gestaltungsplan festgehalten wurden, z.B. zur Dach- oder Fassadengestaltung, entfallen mit der Aufhebung der Gestaltungspläne. Gestützt auf Art. 39 BZR zur Qualität kann bei baulichen Veränderungen, die sich nicht genügend gut in ein ehemaliges GP-Gebiet eingliedern und deswegen nicht in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen, die Baubewilligung verweigert werden. Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen einiger Gestaltungspläne erstellt wurden, wird für diverse bestehende Spiel- und Grünflächen eine **Grünzone** ausgeschieden, vgl. Kap. 4.3.

Privatrechtliche Regelungen wie Grenz- und Näherbaurechte, etc. in GP-Gebieten wurden nicht überprüft. Infolge der Aufhebung der GP sind allfällig fehlende nachbarrechtliche Regelungen privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln. Sind diese nicht im Grundbuch geregelt, gilt die Bestandsgarantie. Einträge im Grundbuch gehen den Bestimmungen im BZR und dem Zonenplan vor. Im Grundbuch eingetragene Grenz- und Näherbaurechte, etc. bleiben auch nach der Aufhebung eines Gestaltungsplans bestehen.

Nachfolgend wird die Absicht betreffend Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen aufgezeigt.

4.1.1 Gestaltungspläne im Ortsteil Hellbühl

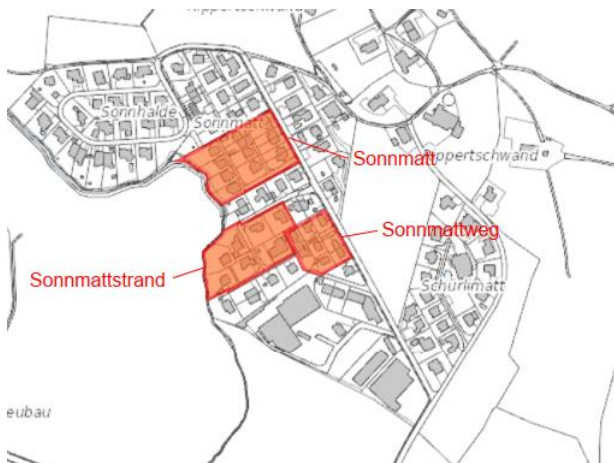
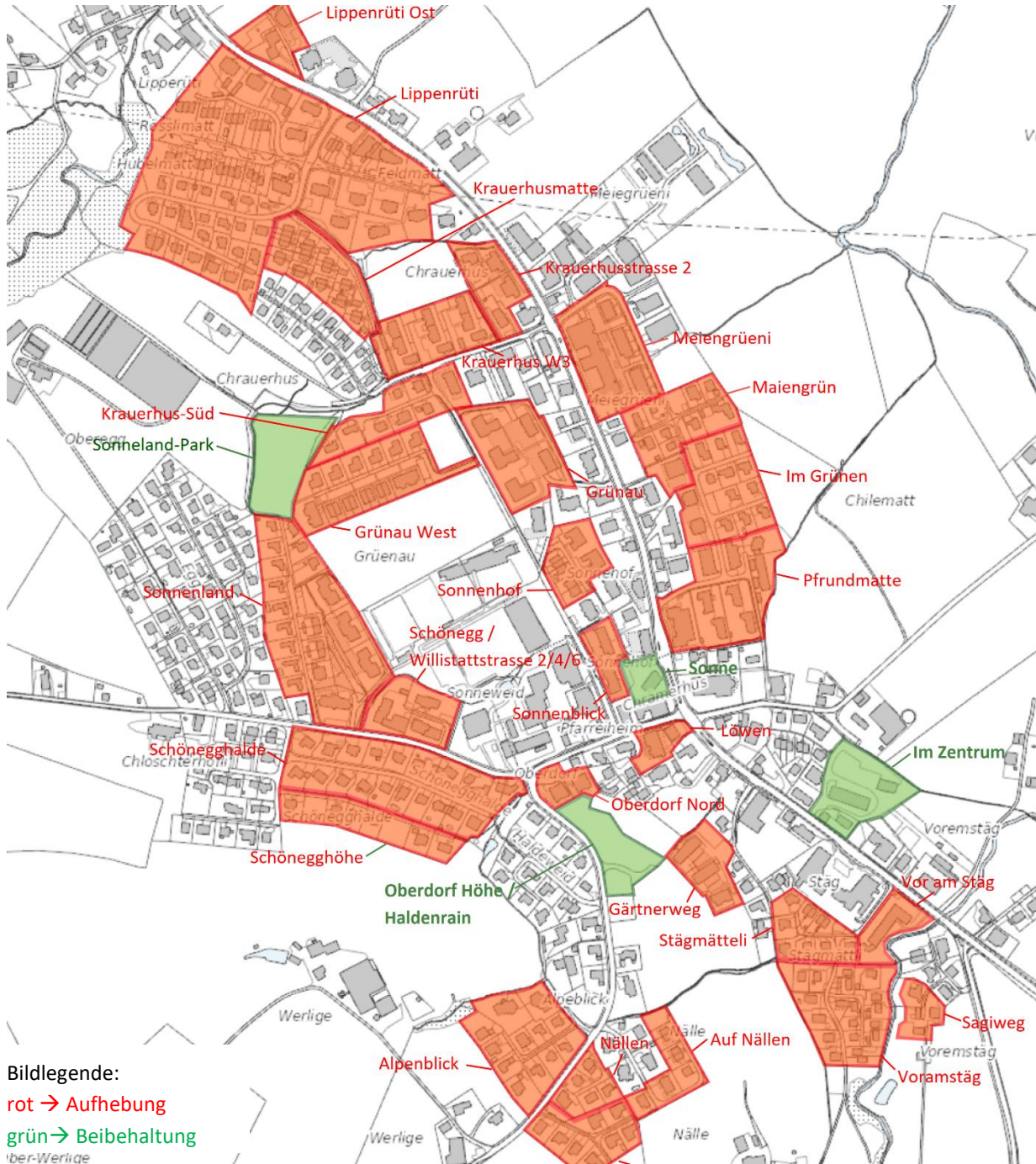


Bildlegende:
rot → Aufhebung
grün → Beibehaltung

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung		
	Grundstücks-Nrn.	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen
Chällebach	1030, 1688, 1689, 1721, 1741 - 1743, 1748, 1749, 1947, 1827, 1828, 2016, 2017	09.11.1992 (rev. 11.08.1994, rev. 22.03.1995, rev. 08.03.1996 sowie rev. 25.06.2003)	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform, bereits einzelne andere Dachformen vorhanden
Hellbühl Süd	2074 - 2102	26.02.2010 (rev. 09.02.2011, rev. 23.07.2013)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Inzwischen vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform, keine speziellen einheitlichen erhaltenswerten Eigenheiten
Rösslimatt	791, 1137, 1670 - 1675, 1677, 1718, 1930	18.08.2001	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform
Rütieweg	1263, 2112 - 2115	25.08.2010 (rev. 05.10.2011)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform, keine speziellen einheitlichen erhaltenswerten Eigenheiten gemeinsame Grünfläche bereits als Grünzone ausgeschieden

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung		
	Grundstücks-Nrn.	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen
St. Wendelin	819 - 821, 2211 - 2213	22.11.2017	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	Relativ neu, ist PBG-konform, Übergangsklausel
Waldegg	780, 1127, 1394, 1492, 1508	27.11.1992	Nein	Aufhebung	-	Älter, nicht PBG-konform, das letzte noch nicht erstellte Gebäude muss nicht zwingend nach dem GP von 1992 gebaut werden, die Terrassierung der Gebäude wird im BZR gesichert

4.1.2 Gestaltungspläne im Ortsteil Neuenkirch



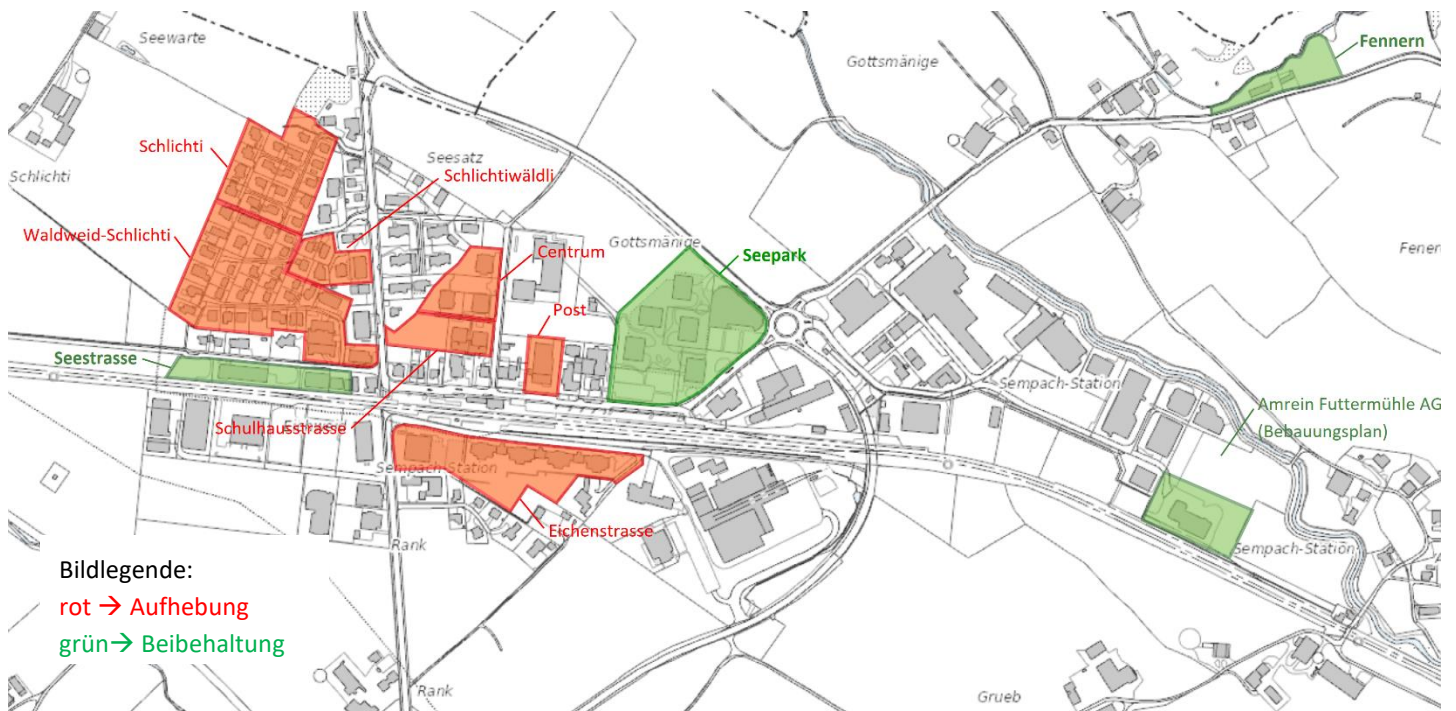
Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung		
	Grundstück-Nrn.	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
Alpenblick	1257, 1272, 1320 -1322, 1331 -1334, 1360, 1361, 1273	01.09.1976	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform, bereits einzelne andere Dachformen vorhanden Sicherung Spielplatz auf GS Nr. 1334 mit Grünflächenziffer anstatt mit einer Grünzone
Auf Nällen	2158 - 2165	16.10.2013	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, überbaut, nicht PBG-konform, wenig Grundstücke, wenig spezielle Gestaltungsvorschriften, Spielplatz bereits mit Grünzone gesichert
Gärtnerweg	2122, 2147 - 215	04.12.2012	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert, nicht PBG-konform, kleine Fläche Sicherung Höhendifferenzierung der Gebäude (Terrassierung) in Art. 6 Abs. 4 BZR: Oberste zwei Geschosse müssen rechtwinklig zum Hang gemessen um mind. 5 m zurückversetzt sein Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 2122
Grünau	1988	23.06.2005	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Hinweis: Gemäss § 13a PBV dürfen Einstellhallen unter gewissen Umständen die ÜZ überschreiten.
Grünau West	2168, 2170 - 2186	27.09.2012	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 2168 (ohne Strasse und Wendeplatz)
Im Grünen	2007, 2056 - 2068	22.03.2007 (rev. 22.10.2009)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 2060
Im Zentrum	601, 932, 1225, 1226	xy.04.2018	Nein	Beibehaltung	-	Relativ neu, noch nicht vollständig realisiert, ist PBG-konform, Übergangsklausel
Krauerhusmatte	1789 -1806, 1821 -1826	15.10.1993 (rev. 22.07.1996, rev. 30.07.2004)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Im BZR wird die Gesamthöhe in diesem Gebiet um 1 m erhöht, damit die Möglichkeit weiterhin für alle besteht, das Dachgeschoss auszubauen.
Krauerhus W3	1866 - 1869	04.01.1999	Nein	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung		
	Grundstücksnrn.	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
						Sicherung Spielplatz mit Grünflächenziffer anstatt mit einer Grünzone
Krauerhusstrasse 2	1990 - 1997 und Teilfläche von 466	04.04.2012	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform
Krauerhus-Süd	1990 - 1997 und Teilfläche von 466	02.02.2005	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform, Grünfläche bereits als Grünzone ausgeschieden
Lippenrüti	468 - 470, 1204, 1260, 1377, 1239, 1450, 1452 - 1454, 1456, 1458 - 1460, 1476, 1477, 1488, 1496 - 1501, 1507, 1512 - 1524, 1531 - 1546, 1547 - 1553, 1639, 1640, 1641, 1660, 1665 - 1667, 1722, 1723, 1878, 1879, 1884 - 1887, 1901, 1913	03.01.1973 (rev. 16.03.1982, rev. 09.04.1984, rev. 22.08.1984, rev. 30.11.1992, rev. 16.11.2004)	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 1723 und GS Nr. 1553
Lippenrüti Ost	460, 2156, 2157	11.04.2014	Nein	Aufhebung	-	Noch nicht vollständig realisiert, das letzte Gebäude kann jedoch auch ohne GP gebaut werden, älter, nicht PBG-konform
Löwen	581, 2201		Ja (im BZR)	Aufhebung	Aufhebung	vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform
Maiengrün	2027 - 2037, 2103	20.06.2007 (rev. 07.05.2009, rev. 25.02.2010)	Ja	Aufhebung	-	Noch nicht vollständig realisiert, das letzte Gebäude kann jedoch auch ohne GP gebaut werden, älter, nicht PBG-konform, in Revisionen bereits Anpassungen an Dachformen und Höhenkoten Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 2030
Meiengrüeni	542, 543, 2187 - 2193	02.12.2013	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 2189 Sicherung Gewerbenutzung auf GS Nr. 2190 im Sockelgeschoss in Art. 6 Abs. 2
Nällen	1692, 1713 - 1717	01.12.1993	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung		
	Grundstücksnrn.	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
Oberdorf Höhe/ Haldenrain	16.05.2018	2220 - 2222	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	Neu, noch nicht vollständig realisiert, PBG-konform, Übergangsklausel
Oberdorf Nord	15.03.2014	575, 922, 2194	Nein	Aufhebung	-	Älter, nicht PBG-konform, einziges nicht realisiertes Gebäude ist ein Gewerbegebäude auf GS Nr. 922, neu ist jedoch eine reine Wohnzone vorgesehen, daher kann der GP aufgehoben werden
Pfrundmatte	31.03.1993	553, 555, 1695 - 1699, 2008	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform
Rastenmoos	06.05.2002	159, 1943, 1945	Ja (im BZR)	Beibehaltung	Beibehaltung	Aufgrund der speziellen Zone (Sport- und Freizeitanlagen) weiterhin zweckmässig, PBG-Konform
Sagiweg	594, 2121	04.04.2012	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform
Schöneegg / Willistattstrasse 2/4/6	571, 1243, 1245- 1250, 1252 - 1256, 1326, 1327, 1280, 1281, 1296 - 1298, 1889	22.01.1975 (rev. 04.07.1990)	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform
Schöneggthalde	571, 1243, 1245- 1250, 1252 - 1256, 1326, 1327, 1280, 1281, 1296 - 1298, 1889	22.01.1975 (rev. 04.07.1990)	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform
Schöneegghöhe	1464, 1481, 1636, 1637, 1684 - 1686, 2025	03.08.2011	Nein	Aufhebung	-	Älter, nicht PBG-konform, noch nicht vollständig realisiert, das letzte Gebäude kann jedoch auch ohne GP gebaut werden
Sonne	1106	17.10.2018	Ja (im BZR)	Beibehaltung	Beibehaltung	Neu, noch nicht realisiert, PBG-konform (Übergangsklausel)
Sonnenblick	563, 2006	03.12.2008	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform
Sonnenhof	1107, 1914 - 1920	13.08.2011	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform
Sonnenland-Park	1906	04.11.2020	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	Neu, noch nicht realisiert, PBG-konform
Sonnenland	1208, 1700 - 1705, 1728 - 1730, 1747, 1773, 1816, 1829, 1877, 1881, 1927, 1978 - 1980, 1982, 1983, 2011 - 2013	21.04.1993 (15.05.1997, rev. 08.07.1997, rev. 19.04.2004, rev. 21.10.2004, rev. 23.04.2008)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nrn. 1208 und 1978
Sonnematt	948, 1075, 1196, 1414, 1959 - 1963, 1966, 1970,	17.05.2001 (rev. 15.12.2003, rev. 23.05.2005,	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung		
	Grundstück-Nrn.	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
(Rippertschwand)	2002, 2003, 2023, 2024	rev. 14.06.2006, rev. 20.06.2007)				Sicherung in Art. 42 BZR, dass Zusammenbau weiterhin möglich ist
Sonnmatstrand (Rippertschwand) (angeschrieben Sonnmatstrasse, Sonnmatgrund)	1371, 1373, 1374, 1424, 1425, 1428, 1429, 1433	16.07.1982	Nein	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 1429
Sonnmatweg (Rippertschwand)	952, 1932 - 1939	02.05.2002	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform
Stägmätteli (angeschrieben mit Voramstäg)	1613, 1614, 1624 - 1627, 1630, 1731 - 1734	08.07.1987	Nein	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 1766
Vor am Stäg	592	26.10.1992	Nein	Aufhebung	-	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 592
Voramstäg	593, 1750 - 1755, 1758 - 1767, 1807, 1809 - 1813, 1817, 1818	02.02.1995 (rev. 27.02.1996, rev. 11.01.1999	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 1807 und 1766
Werligen	2128 - 2130, 2132 - 2136 (ohne 2131)	22.08.2012	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 2136

4.1.3 Sondernutzungsplanungen im Ortsteil Sempach Station

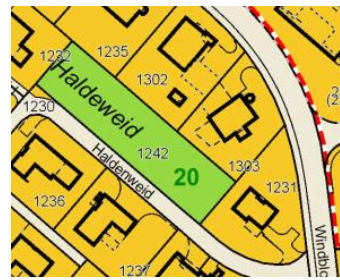


Gestaltungsplan / Bebauungsplan	Bestand			Beurteilung		
	Grundstücks-Nrn.	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen
Centrum	271, 1645 - 1647	04.05.1988 (rev. 24.02.2014)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform, kleiner GP Sicherung Parkgeschoss bzw. Spielplatz auf GS Nr. 1646 mit ÜZ für Parkgeschoss
Eichenstrasse	277, 1118	16.08.1993	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig realisiert und überbaut, nicht PBG-konform, kleiner Perimeter Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 277 Sicherung Mindest-Gewerbeanteil auf Parz. 1118 in Art. 6 Abs. 2: Maximaler Wohnanteil von 30%.
Fennern	1028 (und Teilfläche der Parzelle Nr. 217)	22.01.2003	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	Aufgrund der speziellen Zone (Sport- und Freizeitanlagen) weiterhin zweckmässig, PBG-Konform
Post	827	28.11.1994 (07.03.2018)	Nein	Aufhebung	-	Älter, überbaut, nicht PBG-konform, kleiner Perimeter
Schlichti	248, 250, 1950, 2038 - 2044, 2046 - 2054	06.07.2007 (rev. 03.11.2010)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, überbaut, nicht PBG-konform, wenig Gestaltungsvorschriften Neue Grünzone zur Sicherung Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf GS Nr. 248

Gestaltungsplan / Bebauungsplan	Bestand			Beurteilung		
	Grundstücks-Nrn.	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen
Schlichtiwäldli	263, 1894 - 1897, 1929	21.12.1999	Nein	Aufhebung	-	Älter, überbaut, nicht PBG-konform, kleiner Perimeter, wenig Gestaltungsvorschriften
Schulhausstrasse	1392, 1393, 1808	24.03.1997	Nein	Aufhebung	Anpassung	GP wird aufgehoben, da älter, nicht mehr PBG-konform und betreffend Erschliessung / Bebauung der letzten unüberbauten Fläche nicht mehr zeitgemäss Die GP-Pflicht wird bei der bebauten Fläche aufgehoben, bei der unüberbauten Fläche (GS Nr. 1393) jedoch beibehalten
Seepark	278, 937, 1489, 2119, 2142	23.12.2011 (rev. 18.05.2022)	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	PBG-konform; Übergangsklausel, erst kürzlich eine Änderung, welche nun umgesetzt wird
Seestrasse	267, 2125, 2126, 2208	31.05.2013	Ja (im BZR)	Beibehaltung	Beibehaltung	Nicht vollständig realisiert und weiterhin relevant betreffend Höhen in Abstimmung auf die angrenzenden Wohngebiete,
Waldweid-Schlichti	265, 1837 - 1840, 1847 - 1858, 1874, 1875, 1882, 1883, 1890, 1891, 1940, 1941, 1952, 1957, 1958, 1972 - 1976, 1999	17.04.1998 (rev. 06.09.2001, rev. 14.10.2003, rev. 29.01.2004, rev. 23.01.2006)	Ja (tlw.)	Aufhebung	Aufhebung	Älter, vollständig überbaut, nicht PBG-konform
Amrein Futtermühle AG (Bebauungsplan)	1455	10.01.2006	Nein	Beibehaltung	-	Die Höhe des Silogebäudes bedingt gemäss PBG einen Bebauungsplan. Dieser ist weiterhin zweckmässig und notwendig.



Neue Grünzone
Freiraum Nr. 18
auf GS Nrn.
1208 und 1978
aus GP Sonnen-
land, Neuen-
kirch



Neue Grünzone Frei-
raum Nr. 20 auf GS Nr.
1242 aus bereits vor
der Gesamtrevision
aufgehobenem GP,
Neuenkirch

Neue Grünzone Freiraum Nr. 21 auf GS Nr. 2122, aus GP
Gärtnerweg, Neuenkirch



Erweiterung Grünzone A Nr. 22 auf GS Nrn. 592 und
1807 aus GP Vor am Stäg und GP Voramstäg, Neue
Grünzone Freiraum Nr. 23 auf GS Nr. 1766 aus GP Stäg-
mätteli, Neuenkirch



Neue Grünzone
Freiraum Nr. 25
auf GS Nr. 2136
aus GP Werligen,
Neuenkirch



Neue Grünzone
Freiraum Nr. 27
auf GS Nr. 1429
aus GP Sonnmatt-
strand, Rippert-
schwand

4.3 Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Gemäss § 75 PBG kann die Gemeinde im Zonenplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Dazu sind zwingend Inhalte und Ziele zu definieren. In den GP-Pflichtgebieten ist eine Abweichung bei der Gesamthöhe um max. 3 m und bei der Überbauungsziffer um max. 20 % zulässig.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die bestehenden GP-Pflichten überprüft und in den meisten Fällen aufgehoben, wenn die Fläche überbaut ist und der Gestaltungsplan auch aufgehoben wurde, vgl. auch Hinweise in der Tabelle in den vorhergehenden Kapiteln.

Im neuen Zonenplanentwurf wird für diverse Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich um grössere, zusammenhängende und teilweise unbebaute Flächen oder Flächen, in welchen der bewilligte Gestaltungsplan noch nicht realisiert wurde.

Ortsteil Hellbühl	Ortsteil Neuenkirch	Ortsteil Sempach Station
<ul style="list-style-type: none"> ▪ St. Wendelin (bestehend, GP vorhanden) ▪ Zentrum Luzernstrasse (neu) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gärtnerweg (neu) ▪ Kirchmattstrasse (neu) ▪ Krauerhausstrasse, Klösterli (neu) ▪ Krauerhus Nord (bestehend) ▪ Krauerhusegg (bestehend, GP in Erarbeitung) ▪ Luzernstrasse Stäg (neu) ▪ Oberdorf Höhe / Haldenrain (bestehend, GP vorhanden) ▪ Rastenmoos (bestehend, GP vorhanden) ▪ Sonne (bestehend, GP vorhanden) ▪ Sonnenland-Park (bestehend, GP vorhanden) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fennern (bestehend, GP vorhanden) ▪ Seepark (bestehend, GP vorhanden) ▪ Seestrasse (bestehend, GP vorhanden) ▪ Sempachstrasse (tlw. bestehend, tlw. neu) ▪ Waldstrasse (neu)

Die Perimeter der neu festgelegten GP-Pflichtgebiete wurden bereits im REK als Gebiete, geeignet für die Siedlungsentwicklung nach innen, bezeichnet. Im Anhang 1 des BZR werden der Zweck sowie spezielle Vorschriften festgelegt. Im Anhang wird zudem festgelegt, in welchem Umfang die Nutzungsmasse im GP maximal von der Regelbauweise gemäss BZR abweichen dürfen. In einigen Gebieten ist eine Abweichung in der Gesamthöhe gegenüber der maximalen Gesamthöhe der entsprechenden Zone nicht verträglich mit der Bebauung und Nutzung der umliegenden Quartiere. In einigen Gebieten wird für die Erarbeitung des Gestaltungsplans ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt (z.B. Kirchmattstrasse, Gärtnerweg und Zentrum Luzernstrasse).

Zudem ist für bauliche Veränderungen in der Kernzone (Kern von Neuenkirch) ein Gestaltungsplan zu erstellen.

In Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, bevor ein Baugesuch bewilligt werden kann. Ein Gestaltungsplan muss nicht zwingend die gesamte Pflicht-Fläche umfassen, in den meisten Fällen ist dies jedoch zweckmässig und ein Grund für die Festlegung des Pflicht-Perimeters.

Wo eine Gestaltungsplanpflicht besteht, kann der Gemeinderat gemäss § 74 bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen oder ändern.

4.4 Richtlinie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen

Die Gestaltungspläne haben gemäss § 75 Abs. 3 PBG und dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde hohen Anforderungen an die Siedlungsqualität, Eingliederung, architektonische Gestaltung, Berücksichtigung der historischen Ortskerne, Umgebungsgestaltung (inkl. Freizeitanlagen), optimale Erschliessung und Umgang mit Energie zu genügen. Dabei ist der haushälterische Umgang mit dem Bauland und die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (Ökologie, Gesellschaft, Wirtschaft) eine wichtige Voraussetzung.

Zur Überprüfung der Qualitäten von Gestaltungsplänen erlässt der Gemeinderat eine Richtlinie, vgl. Beilagen. Anpassungen der Richtlinie haben den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) zu entsprechen.

Die Richtlinie zur Beurteilung der Gestaltungspläne erfüllt bei der Beurteilung der Gestaltungspläne durch die Gemeinde folgenden Zweck:

- Kontrolle Erfüllung der Anforderungen an die Qualität und Gestaltung gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG), Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) und Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Neuenkirch
- Festlegung der zulässigen Abweichung vom Bau- und Zonenreglement (BZR)

Es wird empfohlen, den Gestaltungsplan der Gemeinde im Rahmen einer Vorabklärung vorzulegen und das Bauprogramm auf die Bedürfnisse in der Gemeinde abzustimmen. Der Gemeinderat behält sich vor, Vorabklärungen, Vorstudien und Gestaltungspläne zu Lasten der Gesuchsteller durch externe Fachpersonen oder die Baukommission beurteilen zu lassen. Die Gesuchstellenden haben spätestens mit der Gesuchsein-gabe darzulegen, inwieweit der Gestaltungsplan die Kriterien der Gestaltungsplan-Richtlinie erfüllt. Zuständig für die Prüfung sind die externen Fachpersonen (aus der Raumplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, etc.).

5 WEITERE INSTRUMENTE

5.1 Erweiterte Ortsbildschutzzone

5.1.1 Vorgehen und Erläuterungen

Die erweiterte Ortsbildschutzzone bestand bereits im rechtsgültigen Zonenplan und BZR. In der Gesamtrevision wurde die Abgrenzung und die Formulierung im BZR überprüft und angepasst. In der Ortsplanungskommission wurde insbesondere die Bedeutung und die Möglichkeiten seitens der Gemeinde zur Einforderung von Qualitäten der Gestaltung diskutiert. Eine hohe Qualität bei der Gestaltung von Bauten ist in der erweiterten Ortsbildschutzzone wichtig, da es sich in allen drei Ortsteilen um die Ortskerne handelt. Grössenteils sind die Gebiete überbaut und es sind einige erhaltens- und schützenswerten Objekte vorhanden, welche im kantonalen Bauinventar inventarisiert sind. Im Weiteren führen Hauptverkehrsachsen durch die Ortskerne, was eine weitere Herausforderung darstellt.

An zwei Abenden im Spätsommer 2022 wurden Ortsbegehungen aller Ortskerne mit der Ortsplanungskommission, den Ortsplanern und dem beratenden Architekten der Gemeinde durchgeführt. An dieser erläuterten der beratende Architekt auf welche Merkmale aus architektonischer und städtebaulicher Sicht besonders Acht zu geben ist. Die Mitglieder der Ortsplanungskommission äusserten sich ebenfalls zu den, aus ihrer Sicht als Einwohnende, erhaltenden und speziellen Merkmalen.

Als Resultat der Diskussionen und der Ortsbegehungen wurde eine Richtlinie zur Erweiterten Ortsbildschutzzone erarbeitet, vgl. Ausführungen unter 5.1.3.

5.1.2 BZR-Änderung

Für die Formulierung im BZR wurde der Muster-BZR Artikel zur Ortsbilschutzzone als Grundlage verwendet. Weiter wurden Ergänzungen aus dem bestehenden BZR zum bisherigen erweiterten Ortsbilschutz vorgenommen. Grundsätzlich bezweckt die Erweiterte Ortsbilschutzzone den Erhalt des Quartierbilds sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.

Neu sind folgende Bestimmungen:	Erläuterungen
Für Bauvorhaben in der erweiterten Ortsbilschutzzone ist eine Vorabklärung bei der Gemeinde vorzulegen.	Um eine hohe Qualität der Gestaltung zu erreichen, ist ein frühzeitiger Einbezug der Gemeinde wichtig. Je nach Bauvorhaben kann auch abgeschätzt werden, ob ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen ist.
Die Gemeinde legt eine Richtlinie mit Planungsgrundsätzen zur Beurteilung von Bauvorhaben in der erweiterten Ortsbilschutzzone fest.	Ein Ergebnis von den Ortsbegehungen mit der Ortsplanungskommission, Ortsplanern und Architekt ist die Richtlinie, vgl. Ausführungen in Kap. 5.1.4.
Die Gemeinde kann ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.	Eine Möglichkeit eine hohe Qualität zu erreichen ist mit qualitätssichernden Verfahren. Dies ist insbesondere bei grösseren Gebieten, komplexen Ausgangslagen (z.B. Objekte im Bauinventar, etc.) mit einem öffentlichen Interesse angezeigt. Für die Beschreibung von qualitätssichernden Verfahren, vgl. Kap. 3.6.1.

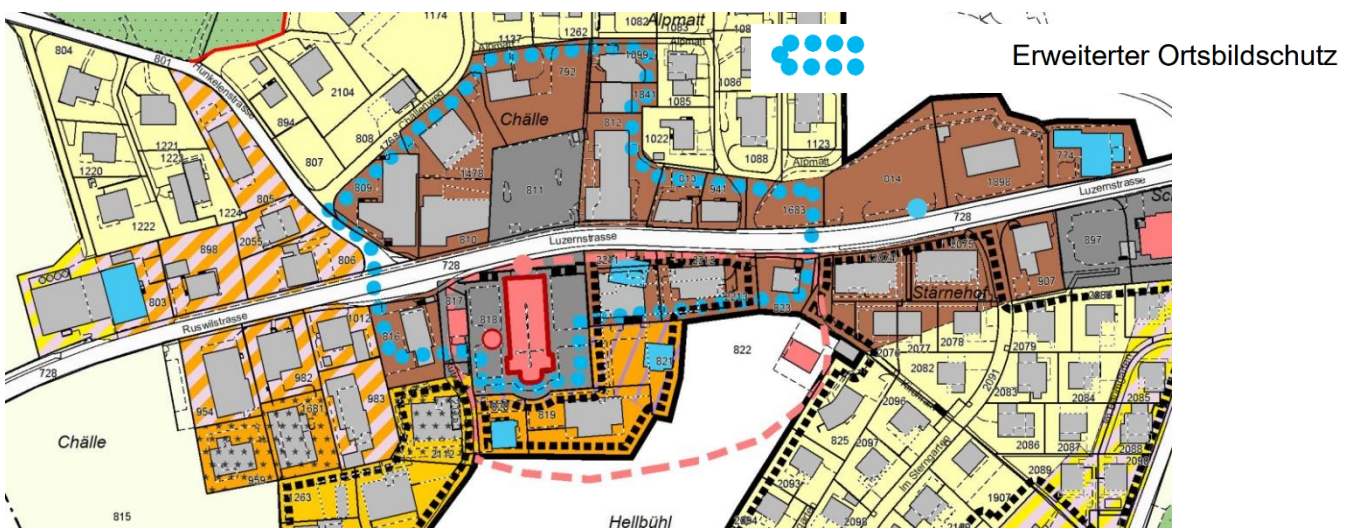
5.1.3 Zonenplan-Änderung

Ortsteil Hellbühl

Die erweiterte Ortsbildschutzzone wurde in Hellbühl stellenweise vergrössert und reduziert aus verschiedenen Gründen:

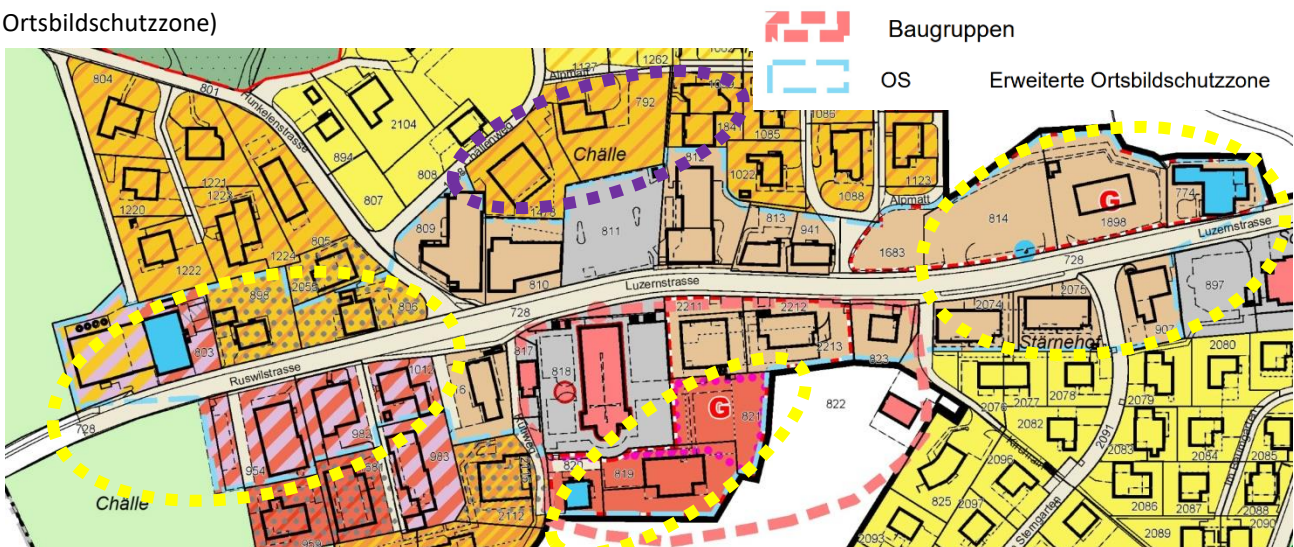
- Die Grundstücke entlang der Strasse bilden mit der bisherigen Erweiterten Ortsbildschutzzone den Ortskern von Hellbühl. Die Häuserzeilen von der Ortseinfahrt bis zum Schulhaus werden als Dorfkern wahrgenommen. Die zukünftigen baulichen Veränderungen in diesem Gebiet sind bedeutend für das Ortsbild von Hellbühl. Daher wurde der Perimeter um diese Bereiche ergänzt.
- Die Grundstücke in der zweiten Bautiefe hinter dem Parkplatz der Kirchgemeinde werden weniger als Teil des Dorfkerns wahrgenommen und weisen auch keine Objekte aus dem kantonalen Bauinventar auf. Sie wurden aus diesem Grund auch in eine reine Wohnzone umgezont.
- Die Grundstücke hinter der Kirche hingegen liegen in der Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar. An die Gestaltung der Bauten und des Freiraums auf diesen Grundstücken sind daher höhere Anforderungen zur Qualität zu stellen. Sie werden daher auch in den Perimeter der erweiterten Ortsbildschutzzone aufgenommen.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan Entwurf

(gelb: Gebiete neu in der erweiterten Ortsbildschutzzone, violett: Gebiete nicht mehr in der erweiterten Ortsbildschutzzone)



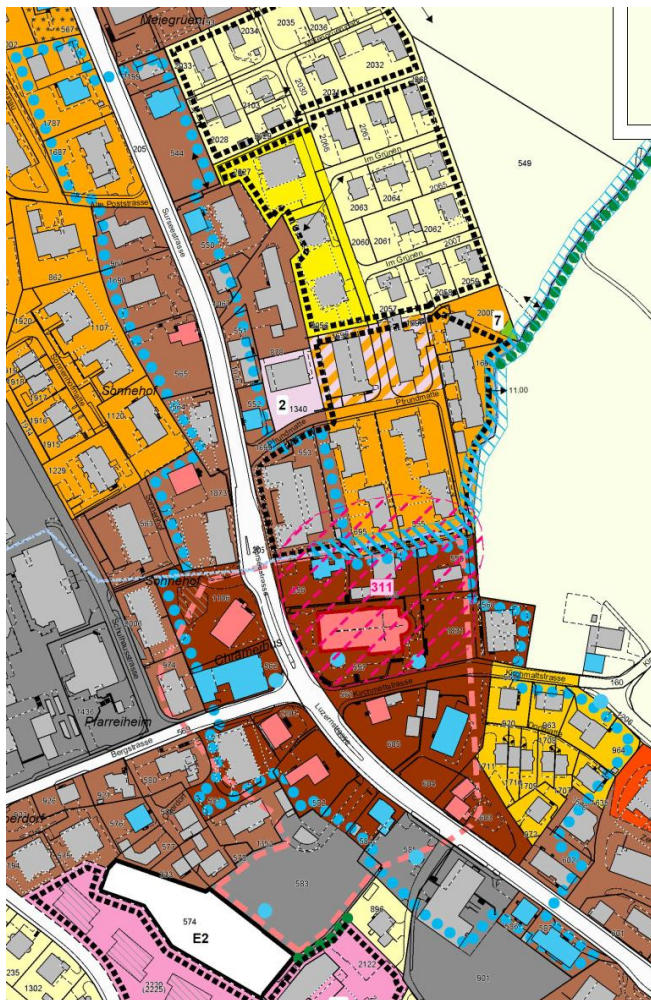
Ortsteil Neuenkirch

Die erweiterte Ortsbildschutzzone wurde in wenigen Gebieten reduziert. Im Norden wurde nach dem erhaltenen Gebäude gemäss kantonalem Bauinventar der Perimeter etwas reduziert. Im Süden wurden die Gebiete ausserhalb der Baugruppe aus dem Perimeter entfernt. Beim Quartier nördlich der Kantonsstrasse ist alles weitgehend überbaut. Südlich der Kantonsstrasse wurde eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt. Für den Gestaltungsplan ist das städtebauliche Konzept durch ein qualitätssicherndes Verfahren zu erstellen. Damit wird eine hohe Qualität der Gestaltung von Bauten und Freiräumen gefördert.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Erweiterter Ortsbildschutz



Ausschnitt Zonenplan Entwurf

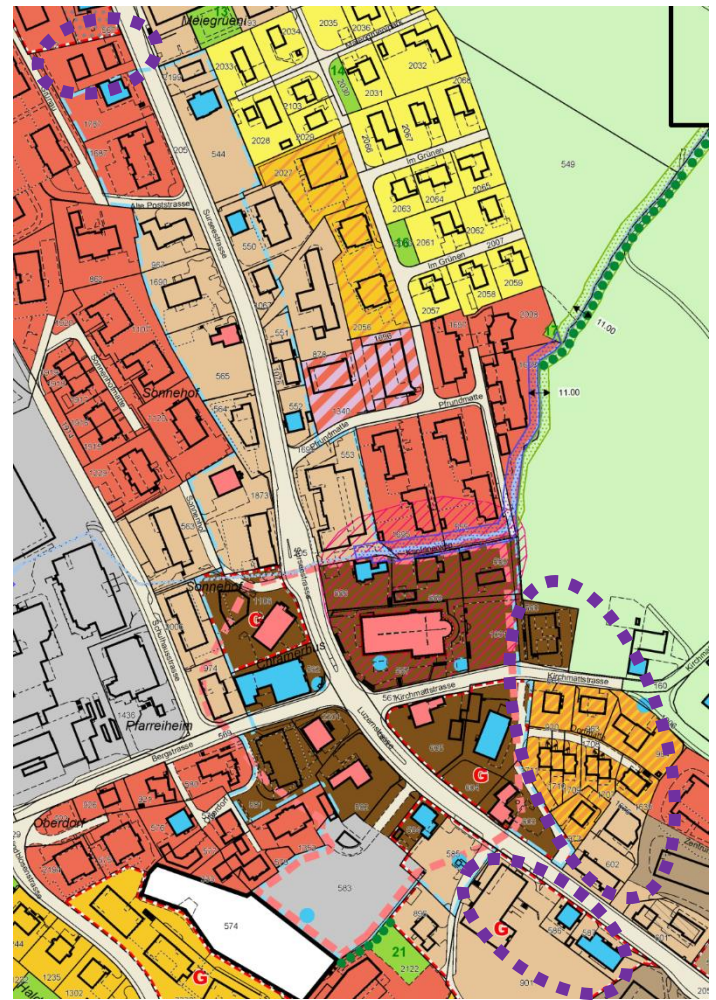
(gelb: Gebiete neu in der erweiterten Ortsbildschutzzone, violett: Gebiete nicht mehr in der erweiterten Ortsbildschutzzone)



OS Erweiterte Ortsbildschutzzone



Baugruppen



Ortsteil Sempach Station

Die erweiterte Ortsbildschutzzone wurde in Sempach Station reduziert und um ein Grundstück erweitert. Grundlage für die Entscheidung war die Abgrenzung der Baugruppe. Die Flächen, welche nicht in der Baugruppe sind (und das Grundstück Nr. 1644) in der zweiten Bautiefe wurden aus dem Perimeter der erweiterten Ortsbildschutzzone entfernt.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Erweiterter Ortsbildschutz

Ausschnitt Zonenplan Entwurf

(gelb: Gebiete neu in der erweiterten Ortsbildschutzzone, violett: Gebiete nicht mehr in der erweiterten Ortsbildschutzzone)



5.1.4 Richtlinie Erweiterte Ortsbildschutzzone

In der erweiterten Ortsbildschutzzone ist die Qualität der Gestaltung von Bauten, der Umgebungsgestaltung, der Erschliessung und insbesondere der Gesamtwirkung zwischen Bestand und Erneuerungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Diese Richtlinie soll der betroffenen Eigentümerschaft, den Planenden wie auch der Gemeinde bei der baulichen Entwicklung in der erweiterten Ortsbildschutzzone dienen. Je Ortsteil werden die wichtigsten Eigenheiten aufgeführt, welche den dörflichen Kontext ausmachen und bei der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind. Die Planungsgrundsätze wurden anhand von Ortsbegehungen festgelegt und mit Skizzen illustriert.

Zuständig für die Prüfung sind die definierten externen Fachpersonen und die Baukommission der Gemeinde. Die abschliessende Beurteilung erfolgt durch den Gemeinderat im Rahmen der Genehmigung des

Baugesuchs. Die Richtlinie wird durch den Gemeinderat beschlossen und dient zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Erweiterten Ortsbildschutzzone.

Bei den Planungsgrundsätzen handelt es sich um Anforderungen, welche bei der Planung von Neu-, Um- und Anbauten in der erweiterten Ortsbildschutzzone zu berücksichtigen sind.

5.2 Reglement zum Mehrwertausgleich

Seit 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG), vgl. Ausführungen in Kap. 8.6.

Bei Um- und Aufzonungen mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht fliesst der Mehrwert an die Gemeinden. Die Gemeinde hat analog zu anderen grösseren Gemeinden entscheiden ein Reglement auszuarbeiten, vgl. Beilagen. Dieses Reglement regelt die kommunale Umsetzung der kantonalen Vorgaben für die Erhebung einer Abgabe auf planungsbedingte Mehrwerte bei Einzonungen, Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass und der Änderung von Bebauungsplänen sowie für die Mittelverwendung.

5.3 Teilzonenplan Gefahrenzonen

Der Teilzonenplan Gefahrenzonen wurde aktualisiert, vgl. Ausführungen in Kap. 9.6. und 8.7.

6 KONZEPTE IM RAHMEN DER GESAMTREVISION

Das REK sowie Diskussion an der Zukunfts- und Ergebniskonferenz haben gezeigt, dass die Themen Freiraum und Verkehr/Mobilität von grossem Interesse sind. Der Gemeinderat hat sich daher entschieden Konzepte zu diesen Themen auszuarbeiten. Erkenntnisse aus den Konzepten werden in den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und weitere Planungsinstrumente einfließen.

Mit den Arbeiten zu den beiden Schritten wurde im Sommer 2022 gestartet. Die Konzepte werden von den beauftragten Büros mit einer Arbeitsgruppe (Ausschuss aus der Ortsplanungskommission) erarbeitet.

Die Konzepte werden gleichzeitig mit der Gesamtrevision in der öffentlichen Mitwirkung im Frühling 2023 der Bevölkerung vorgestellt. Anschliessend werden die Konzepte angepasst und abgeschlossen. Die Konzepte werden schlussendlich vom Gemeinderat beschlossen und sind behördenverbindlich.

Aus beiden Konzepten gibt es Inhalte, welche in die Nutzungsplanung einfließen und damit grundeigentümergebunden werden.

6.1 Freiraumkonzept

Für weitere Ausführungen und Inhalte wird auf das Freiraumkonzept verwiesen.

Das Freiraumkonzept setzt Entwicklungsziele und dient als Entscheidungsgrundlage für künftige Investitionen und Massnahmen. Das Freiraumkonzept setzt sich mit der Entwicklung der öffentlichen Freiräume auseinander. Als Freiraum wird in der Siedlungsplanung der unbebaute Raum zwischen der Bebauungsstruktur

bezeichnet. Die Ausprägung der Freiräume ist dabei vielfältig und reicht vom Platz über Strassenräume bis Friedhofsanlagen.

Einleitend wurde eine Bestandesanalyse durchgeführt, indem die bestehenden öffentlichen Freiräume der Gemeinde planerisch erfasst und qualitativ beurteilt wurden. Im Austausch mit einer Begleitgruppe wurde eine Reflexion des Bestandes und eine Interpretation erarbeitet. Dabei wurden insbesondere das Grün- und Freiraumsystem, die Freiraumversorgung, der Nutzungswert, die gestalterische und ökologische Qualität und die Abdeckung und das Angebot an Spielplätzen einbezogen. Darauf aufbauend zeigt ein Konzeptplan und einen Massnahmenkatalog die konkreten Handlungsansätze auf.

6.1.1 Auswirkungen auf die Nutzungsplanung

Aus den Erkenntnissen des Freiraumkonzepts werden bei diversen Themen zur Förderung und Sicherung von Freiraumqualitäten (Angebotsvielfalt, Aufenthaltsqualität, klimaangepasste und wassersensible Aussenraumgestaltung, Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum etc.) Inhalte in den Zonenplan oder das Bau- und Zonenreglement integriert. Analyse und Zielsetzungen wurden dabei nicht nur für die öffentlichen Räume, sondern auch für private Räume formuliert, sodass Massnahmen für diese in den Instrumenten der Rahmennutzungsplanung umgesetzt werden können.

Grünflächenziffer

Bereits im bestehenden BZR gab es eine Grünflächenziffer für die Arbeitszonen. Neu wird diese auch für die Wohnzone eingeführt mit 0.55. Die Analyse der Freiraumarchitekten hat gezeigt, dass in den Wohnzonen die Grünflächenziffer von 0.55 im Bestand mehrheitlich erreicht wird. In den Arbeitszonen wird eine Grünflächenziffer von mind. 0.10 festgelegt.

Zu diesem Zweck wird ein neuer Artikel im BZR eingeführt, vgl. Art. 45 Grünflächenziffer. Darin wird festgelegt, dass als anrechenbare Grünfläche die natürliche und/oder bepflanzte Bodenfläche eines Grundstücks gilt, welche nicht versiegelt ist und nicht als Abstellflächen dienen sowie Flächen auf Unterniveaubauten, die eine Überdeckung von mind. 40 cm aufweisen. Die Bestimmung des BZR Neuenkirchs ist betreffend die minimale Überdeckung von mind. 40 cm schärfer als die in § 18 PBV aufgeführte Definition der anrechenbaren Grünfläche. Diese Verschärfung lässt sich jedoch auch in anderen neueren BZR von Gemeinden finden. Der Gemeinderat kann in einer Richtlinie qualitative Bestimmungen zu der anrechenbaren Grünfläche festlegen, vgl. Kap. 6.1.2. In der Richtlinie wird festgelegt, dass mind. 50% der anrechenbaren Grünfläche ökologisch wertvoll sein muss. Weiter wurde ein Formular zur Berechnung der Grünflächenziffer erstellt.

In den Kernzonen, Zentrumszonen und den Arbeits- und Wohnzonen wird eine qualitative Bestimmung zu Grünflächen ergänzt: Nach Möglichkeit ist die nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche soweit als möglich als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, hochstämmige, gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.

Grünkorridore

Bereits im REK werden Grünkorridore definiert, welche zur Vernetzung im Siedlungsgebiet beitragen sollen. Diese werden im Freiraumkonzept ebenfalls wieder aufgenommen und entsprechende Massnahmen definiert. Im Zonenplan werden die Grünkorridore abgebildet und im BZR ein entsprechender Artikel aufgenommen. Bei Neubauten, Ersatzneubauten oder bewilligungspflichtigen Umgestaltungen der Umgebung

oder von Strassen sind situativ Massnahmen zur Verbesserung der Vernetzung und Biodiversität vorzunehmen.

Weitere Inhalte im BZR in Zusammenhang mit Freiraumqualitäten

Art. 33 Naturobjekte

- Ergänzungen mit Schutzziele und Verweis auf § 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG)
- Präzisierung, dass Ersatzpflanzungen so anzulegen sind, dass sie räumlich und qualitativ mittelfristig dieselbe Funktion übernehmen können. Ein Ersatz kann im Umkreis von max. 100 m bewilligt werden.

Art. 44 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung

- Präzisierung mit qualitativen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung
- Ergänzung von einem Verbot für Stein- und Schottergärten (ausser für den Fassadenschutz)
- Ergänzung über die minimalen Bestandteile eines Plans zur Umgebungsgestaltung
- Ergänzung, dass die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung spätestens 1 Jahr nach Erstbezug der Baute realisiert werden muss.

Art. 46 Regenwasser

Regenwasser ist nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Art. 47 Gestaltung des Siedlungsrandes

Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.

Art. 48 Lebensraum von Tieren

Bei baulichen Änderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Ersatzneubauten sind vorhandene Lebensräume und Brutplätze von geschützten Tieren (beispielsweise Gebäudebrüter) durch geeignete Massnahmen zu erhalten. Tierfallen (z.B. Lichtschächte) sind zu vermeiden oder entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Art. 54 Spielplätze und Freizeitanlagen

- Präzisierung, dass bei Wohnbauten und Überbauungen mit > 6 Wohnungen genügend besonnte, beschattete sowie gefahrenlos und frei zugängliche Spielplätze und Freizeitanlagen, abseits von Strassen zu erstellen sind.
- Ergänzung, dass sie qualitativ im Sinne der Richtlinie für Spielräume der Pro Juventute zu gestalten sind.
- Bei Wohnüberbauungen und Arealüberbauungen mit mehr als 20 Wohneinheiten ist ein Spielraum- und Freizeitkonzept über das ganze Areal mit spezifischen Angeboten für verschiedene Altersgruppen zu erstellen.

6.1.2 Richtlinie zur Umgebung

Die Richtlinie zur Umgebung wurde als Ergebnis aus der AG Freiraumkonzept zur Präzisierung der Grünflächenziffer und anderen Begriffen, welche im BZR verwendet werden, erstellt. In der Richtlinie, vgl. Beilage, werden folgende Begriffe definiert:

- anrechenbare Grünfläche mit Skizze
- Einteilung Baumgrössen

- Bestimmungen zu einheimischen Gehölzen (mind. 50%), inkl. Zusammenstellung von einheimischen Heckensträuchern und landschaftstypischen Bäumen.
- Bestimmungen zum Wurzelraum von Bäumen
- Grundsätze von ökologischer Qualität
- Formular zur Berechnung der Grünflächenziffer für die Gesuchstellenden und das Bauamt

6.2 Gesamtmobilitätskonzept

Für weitere Ausführungen und Inhalte wird auf das Gesamtmobilitätskonzept verwiesen.

Basierend auf der Mobilitätsvision der Gemeinde Neuenkirch, den Leitsätzen aus dem REK, den übergeordneten Zielen der regionalen und kantonalen Grundlagen und den Defiziten aus der Analyse wurde das Gesamtmobilitätskonzept Neuenkirch erarbeitet.

Damit das Verkehrssystem trotz der steigenden Mobilität auch zukünftig gut funktioniert und die Bevölkerung nicht in ihrer Mobilität eingeschränkt wird, wurde die 4V-Strategie, auch Berner Modell genannt, entwickelt. Dabei stehen die vier «V» für:

- Verkehr Vermeiden
- Verkehr Verlagern
- Verkehr Verträglich gestalten
- Verkehr Vernetzen

Das Konzept berücksichtigt alle Verkehrsträger und fordert eine ganzheitliche und bereichsübergreifende Betrachtung der Mobilität anhand der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Ökologie, Wirtschaft) ein. Das übergeordnete Ziel ist dabei stets eine signifikante Entlastung des motorisierten Individualverkehrs durch geeignete Massnahmen (4V-Strategie).

Das Konzept wird in folgende sechs Handlungsfelder gegliedert:

- Sensibilisierung (S)
- Raumplanung (R)
- Langsamverkehr, Fussverkehr, Veloverkehr (L / F / V)
- Öffentlicher Verkehr (Ö)
- Kombinierte Mobilität (K)
- Motorisierter Individualverkehr (M)

In diesen Handlungsfeldern werden Handlungsanweisungen mit Verweis auf die Ziele / Leitsätze des REK definiert, und entsprechende konkrete Massnahmen vorgeschlagen. Die Massnahmen sind in den Konzeptplänen der drei Ortsteile Hellbühl (HEL), Neuenkirch Dorf (NEU) und Sempach Station (SEM) in der Beilage verortet.

6.2.1 Auswirkungen auf die Nutzungsplanung

Die Massnahmen des Gesamtmobilitätskonzepts werden vor allem bei der Überarbeitung des Verkehrsrichtplans und der zukünftigen Erarbeitung des Parkplatzreglements sowie in einzelnen BZR-Artikeln umgesetzt. Der Verkehrsrichtplan und das Parkplatzreglement werden jedoch erst nach Abschluss des Gesamtmobilitätskonzepts über- bzw. erarbeitet.

Wesentliche Auswirkung auf das BZR sind:

- Ausstattung offener Parkierungs- und Abstellflächen mit sickerfähigem Belag

- In den Kernzonen, Zentrumszonen und den Arbeits- und Wohnzonen wird ergänzt: Es dürfen keine neuen, offenen / oberirdischen Parkplätze erstellt werden. Ausnahmsweise und mit Begründung sind oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe oder öffentliche Nutzungen zulässig. Die Gestaltung und Lage der Parkplätze ist nach Möglichkeit mit der Nachbarschaft zu koordinieren.
- Integration von Lagerflächen und Parkplätzen in der Arbeitszone ins Gebäude soweit möglich
- Bestimmungen zu Veloabstellplätzen
- Bestimmungen zu Installationen für Elektro-Mobilität

7 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

7.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die PBG-Umsetzung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem überarbeiteten Zonenkonzept und dem neuen BZR unterstützt, da damit für viele Grundstücke eine höhere bauliche Dichte als im Bestand verbunden mit einer qualitativen Umgebungsgestaltungsmöglichkeit ist.
- Die Zonenpläne und die BZR der Gemeinden werden durch die Harmonisierung ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.

7.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

vgl. Kapitel 2.1 und 2.4

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

7.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

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

7.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Auswertung des technisch und gemeindespezifisch bereinigten LUBAT 2.0 (Stand Januar 2023) zeigt, dass gewisse Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind.

8 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

8.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

In den Jahren 2008 bis 2022 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 90 Einwohnenden bzw. knapp + 1.3 %. Per Ende 2022 betrug die ständige Wohnbevölkerung rund 7'200 Einwohnende. Vgl. für weitere Ausführungen auch das entsprechende Kapitel im REK.

8.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

REK

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen des REK. Dieses entspricht seinerseits den aktuellen übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen. Durch die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung entstehen keine Zielkonflikte.

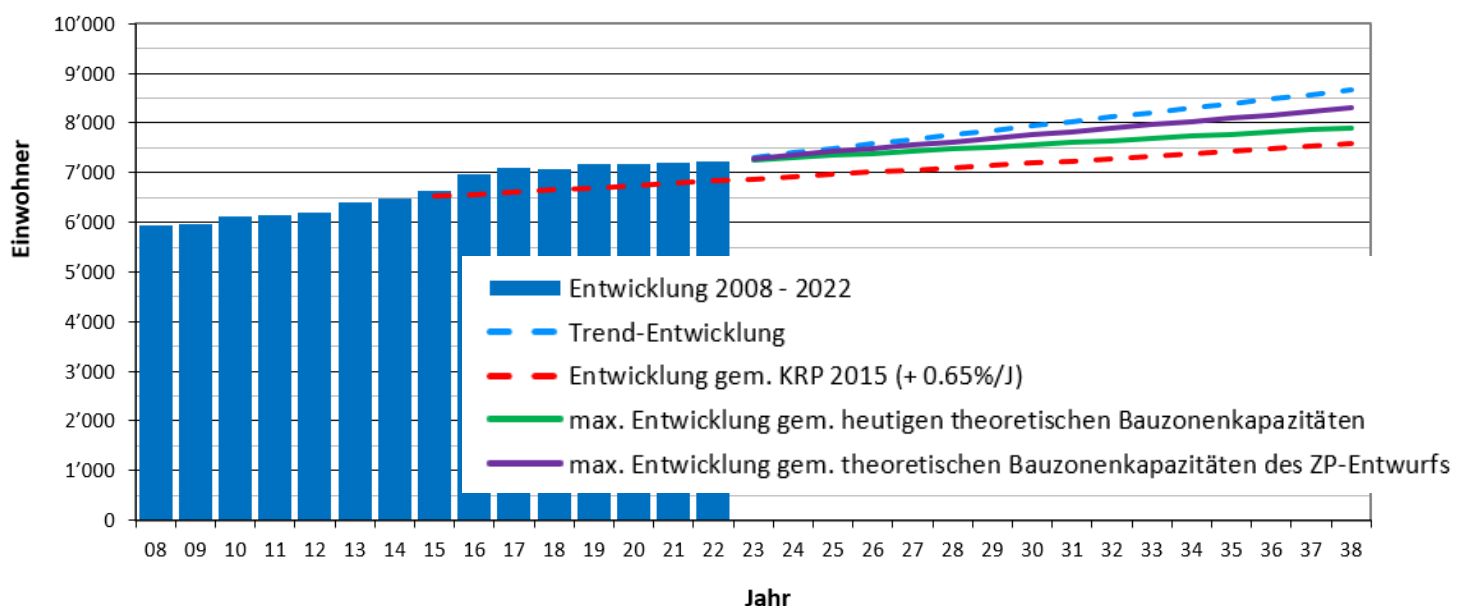
Die für die Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehenen Massnahmen wurden umgesetzt, u.a. wurden für die Gebiete Gärtnerweg / Käserei, Neuenkirch und Zentrum Luzernstrasse, Hellbühl im Zonenplan eine Gestaltungsplan-Pflicht und ein qualitätssicherndes Verfahren zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts festgelegt.

Einwohnerentwicklung

Die blaue Linie stellt die Fortschreibung des Trends der letzten Jahre dar. Zwischen 2008 und 2022 wuchs die Einwohnerzahl um durchschnittlich + 90 Einwohnende / Jahr (oder +1.3%) pro Jahr, dargestellt durch die blauen Balken. Hält dieser Trend der letzten Jahre an, hat die Gemeinde im Jahr 2038 rund 8'600 Einwohnende.

Die grüne Linie kennzeichnet das prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss Kantonalem Richtplan 2015, welches massgebend für die Beurteilung von Neueinzonungen ist. Hier liegt die Wachstumsprognose bei

Einwohnerentwicklung 2008-2022 / Prognose 2023 - 2038



+0.65 % pro Jahr. Ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2014 würde die Einwohnerzahl im Jahr 2038 bei knapp 7'600 liegen. Das Einwohnerwachstum kann innerhalb der Bauzonen durchaus höher sein als das im kantonalen Richtplan prognostizierte.

8.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die theoretische Bauzonenkapazität (grüne Linie) zeigt auf, wie viele Einwohnende in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum, welches die Nutzungsmasse theoretisch zulassen, realisiert wird. Diese Kapazität wird mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) 2.0 berechnet und von der Dienststelle rawi geprüft. Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Gemeinde und die Dienststelle rawi erfolgte im Januar 2023.

Gemäss LUBAT 2.0 (Stand Januar 2023) bieten die aktuell geltenden Bauzonen in der Gemeinde theoretisch Platz für ca. 7'900 Einwohnende. Im Vergleich zum Einwohnerstand von Ende 2022 mit Total ca. 7'220 Einwohnenden, bieten die Bauzonen gemäss aktuell geltendem Zonenplan bei voller Ausnutzung Platz für zusätzlich ca. 700 Einwohnende.

Mit dem Zonenplan-Entwurf gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung (violette Linie) ist theoretisch ein maximales Wachstum um weitere ca. 400 Einwohner gegenüber dem aktuell geltenden Zonenplan möglich. Die Bauzonenkapazität des Zonenplan-Entwurfs beträgt somit ca. 8'300 Einwohnende.

Die Zielsetzung der Gesamtrevision ist es, dass keine generelle Aufzoning stattfindet. Die zusätzliche Kapazität wird gemäss LUBAT u.a. in den bestehenden Bauzonen geschaffen, da keine Wohnzonen eingezont werden. Es hat sich jedoch gezeigt, dass mit jeder Gesamtrevision der Ortsplanung, in welcher die Nutzungsmasse vom alten ans neue PGB angepasst werden, im LUBAT automatisch eine Zunahme der Einwohnerkapazitäten resultiert. Dies hängt mit den Kennwerten und Annahmen des Berechnungstools zusammen, entspricht aber wohl nicht in jedem Fall der Realität vor Ort. Die Gemeinde Neuenkirch bleibt auch mit diesen neuen Zahlen eine Kompensationsgemeinde.

Vergleicht man die theoretischen Berechnungen des aktuell geltenden Zonenplan mit denen des neuen Zonenplan-Entwurfs, lassen sich folgende Feststellungen machen:

Mit der Gesamtrevision werden folgende Potenziale zusätzlich geschaffen:

	EW effektiv	Total theoretische Kapazität des aktuell geltenden ZP	Zusätzliche theoretische Kapazität nach Gesamtrevision (Differenz aktuell geltender ZP / ZP-Entwurf)		Total theoretische Kapazität nach Gesamtrevision
			Überbaute Flächen	Unüberbaute Flächen	
Wohnzonen		4'400	+ 200	+ 50	4'650
Kern- und Zentrumszonen		1'500	+ 130	+ 20	1'650
Arbeits- und Wohnzonen		380	- 40	+ 10	350
Weitere Bauzonen (Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Zwecke, etc.)		200	0	0	200
Nicht-Bauzonen	1'400	1'400			1'400
Total	7'200	7'900	+ 310	+ 80	8'300*

*wird von Kanton auf 100 gerundet

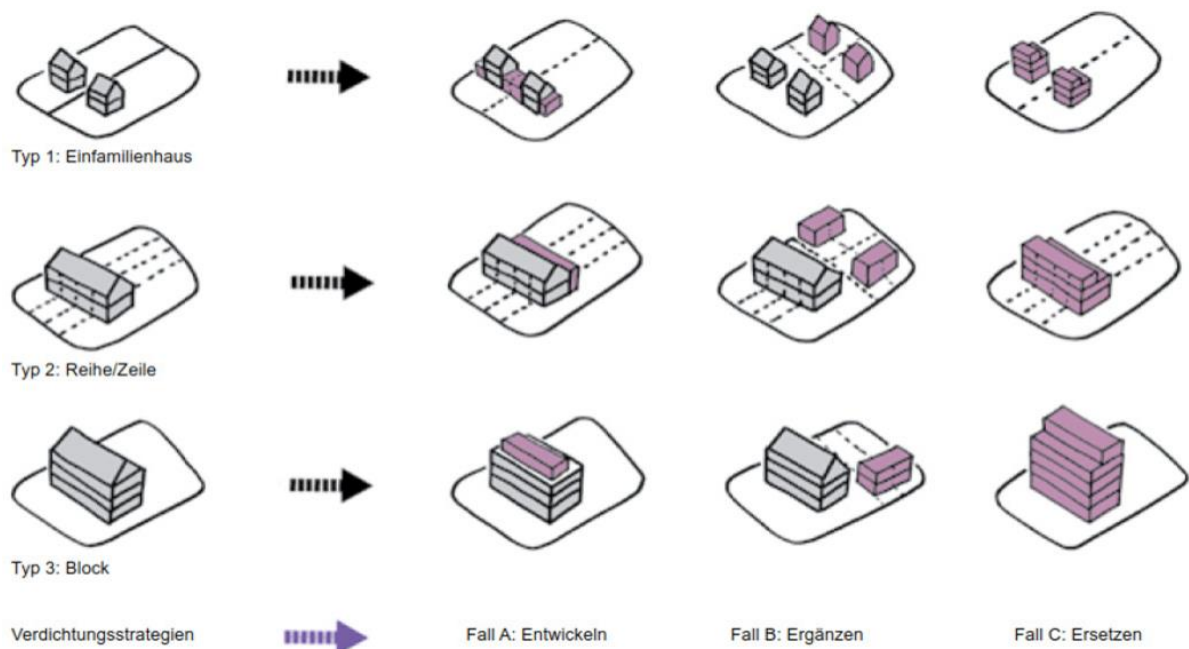
Mit der Gesamtrevision Ortsplanung werden vor allem in den Wohnzonen, welche die Mehrheit der Bauzonen ausmacht, zusätzliche Potenziale geschaffen. Auch in den Kern- und Zentrumszonen werden mit der Siedlungsentwicklung nach innen zusätzliche Potenziale geschaffen. Leicht mehr möglich ist auf den noch unüberbauten Flächen. In den übrigen Zonen entstehen keine Veränderungen bezüglich Kapazitäten.

Die Verteilung der Potenziale ist über die ganze Gemeinde, d.h. über die drei Ortsteile gleichmässig verteilt. Es gibt in allen Ortsteilen Kern- und Zentrumszonen sowie unterschiedliche Wohnzonen (locker und niedrig bis dicht und höher).

Die effektive Dichte, also der Bauzonenbedarf pro Einwohner liegt bei 145 m². Mit dem Zonenplanentwurf reduziert sich die Schätzung des Dichtewerts bei voller Ausnutzung des Zonenplans auf 130 m²/E. Die Schätzungen des Dichtewerts ist massgebend für die Beurteilung der Vorgaben des Kantonalen Richtplans 2015. Der Dichtewert muss nach der Gesamtrevision der Ortsplanung unter dem massgebenden Median für A-Gemeinden gemäss Kantonaalem Richtplan 2015 liegen. Der Median für A-Gemeinden ist 185 m²/E. Mit dem neuen Zonenplanentwurf wird die Vorgabe eingehalten.

8.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen

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



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

Im REK-Plan werden verschiedene Aspekte der Siedlungsentwicklung nach innen thematisiert. An geeigneten Standorten werden für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen Verdichtungs-Anreize gesetzt, indem Teilen dieser Gebiete leicht höhere Nutzungsmasse zugewiesen werden als dies die aktuell

geltenden Zonenpläne tun. Einzelne unüberbaute Flächen wurden als Grundstücke zur Baulandmobilisierung gekennzeichnet.

Insbesondere folgende weitere Inhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung betreffen diese Themen:

- Stellenweise Aufzonungen bzw. Abzonungen zur besseren Abbildung des Gebäudebestands → Ein Neubau muss nicht weniger dicht als davor gebaut werden. Zudem werden vereinzelt leichte, ortsbildverträgliche Nachverdichtungen ermöglicht.
- Mit den minimalen ÜZ für die dichteren Wohnzonen wird zusätzlich die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

8.5 Sondernutzungsplanungen

Zum Umgang mit den altrechtlichen Sondernutzungsplanungen sowie der Gestaltungsplanpflicht im neuen Zonenplan siehe Kap. 4.

8.6 Mehrwertausgleich

Seit 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG).

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wurde mit den Gesuchstellern von Einzonungen thematisiert.

Die Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke für das Feuerwehrmagazin ist von einer Mehrwertabgabe befreit, da das Grundstück im Eigentum der Gemeinde ist. Gemeinwesen sind von der Abgabe befreit.

Für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist zu prüfen, ob aufgrund einer Aufzonung und der GP-Pflicht eine Mehrwertabgabe fällig wird.

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage von einem für Schätzungen spezialisierten Büro ermittelt und verbindlich in den Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern festgehalten.

8.7 Fruchtfolgeflächen

Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Von den Einzonungen werden mutmasslich einige Flächen mit Fruchtfolgequalität betroffen sein. Die betroffenen Flächen sind mit folgenden Massnahmen zu kompensieren: Verzicht auf die geplante Einzonung, Rückzonung von nicht überbautem Land mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen und/oder Terrainveränderung zum Zweck der Bodenverbesserung.

Bei einzelnen Einzonungsflächen ist aufgrund der Neukartierung durch den Kanton bereits klar, welche Qualität die Flächen aufweisen. Bei anderen ist dies mittels eines Gutachtens noch zu eruieren. Dieses wird parallel zur öffentlichen Mitwirkung eingeholt.

Gesuchsteller	GS Nr.	Einzonung	Auszonung	Fläche [m ²]	FFF-Qualität [ja, nein, zu ermitteln]	Bemerkungen
Daniel Heini	780		X	ca. 890	Zu ermitteln	Evtl. zu grosse Hangneigung
Lisbeth Schnyder	594	X	X	ca. 55	-	Kompensatorische Ein- und Auszonung
Rotbach Garage	954/815	x		ca. 380	Zu ermitteln	Nur für 4 m Streifen Grenzabstand
Zireg	2071 / 2073	x		ca. 700	ca. 300 m ² nein ca. 405 m ² ja	In Neukartierung enthalten
Auto Eden	2071 / 2072	X		ca. 750	ja	In Neukartierung enthalten
ÖZ Feuerwehrmagazin	384	X		ca. 5'600	Tlw. zu ermitteln	Im Bereich der bestehenden Anlagen und Bauten keine FFF
ÖZ Lippenrütipark	384	x		ca. 2750	Zu ermitteln	
ÖZ Pumptrack	384	X		ca. 1'835	Tlw. zu ermitteln	
SBZ Bildungszentrum Gärtner	464 / 2124	x		ca. 13300	Nein	In Neukartierung ausgespart, grösstenteils bebaut, gemäss Auskunft DS rawi keine FFF
SBZ Lohnmoos	706	x		ca. 11700	Nein	In Neukartierung ausgespart, aufgrund angrenzender kartierter Flächen (keine FFF) und grösstenteils bebaut, vermutlich keine FFF

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

- Mit den vorgesehenen Anpassungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten:
Mit den vorgesehenen Einzonungen in die Arbeitszone und die Zone für öffentliche Zwecke werden die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung der Wirtschaft in der Gemeinde Neuenkirch geschaffen. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c RPG wird damit das soziale und wirtschaftliche Leben sowie eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und Wirtschaft gefördert. Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben, ist auch im REK festgehalten. Durch die Einzonung wird das Arbeitsgebiet, welches an das Siedlungsgebiet grenzt, entsprechend dem ausgewiesenen Bedarf weiterentwickelt. Bei den Betrieben handelt es sich um bestehende und einheimische Unternehmen, welche seit Jahren in der Gemeinde ansässig sind. Zudem kann auch der Bedarf für den Neubau des Feuerwehrmagazins mit entsprechenden Standortabklärungen und die Erweiterung des Lippenrütiparks nachgewiesen werden.
- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und mit den geplanten Bauten und Verkehrsflächen optimal ausgenutzt, vgl. dazu die diversen Konzepte der Gesuchsteller. In den Gesuchen wird auch aufgezeigt, dass die möglichen Höhen ausgenutzt werden.
- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; alle Einzonungen grenzen an bestehende Bauzonen oder sind umgeben von natürlichen Grenzen (Wald, Strassen).

- Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass sich die bestehenden Betriebe in der Arbeitszone wie auch die beiden Betriebe in den Sonderbauzonen in der Gemeinde entwickeln können. Ebenfalls besteht in der Gemeinde Bedarf für das Feuerwehrmagazin und die Alterswohnungen. Mit dem Boden wird haus-hälterisch umgegangen.
- Die Einzonungen sind allesamt standortgebunden, da es sich um die Erweiterung von bestehenden Betrieben oder Einrichtungen handelt, welche nicht umgesiedelt werden können. Die Gemeinde hat betreffend den noch unüberbauten und unternutzten Flächen in der Arbeitszone (insbesondere im Orts-teil Sempach Station) umfangreiche Informationen und Gespräche betreffend Baulandmobilisierung vorgenommen. Für einige Flächen wurden Projekte, Eigenbedarf oder Absichten angemeldet. Bei anderen Flächen laufen Gespräche mit ortsansässigen Betrieben, welche zurzeit an einem Standort zur Miete sind und Flächen erwerben möchten. Sämtliche Flächen in den Arbeitszonen der Gemeinde werden somit von bestehenden Betrieben aktuell bebaut bzw. geplant oder gelten als strategische Reserven.

Orientierende Darstellung Fruchtfolgeflächen im Zonenplan

Im bisherigen Art. 47 BZR wird die Wiederverwertung von FFF, welche durch Einzonungen beansprucht werden, geregelt. Dieser Artikel stammt aus der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung (genehmigt mit RRE Nr. 195 vom 10. Februar 2012). Die Genehmigung erfolgte somit kurz vor dem Beschluss der Regierung im August 2012, welche zu einer erheblichen Verschärfung der kantonalen Vorgaben betreffend FFF führten. Heute sind aufgrund von § 3 Abs. 3 PBV bei Neueinzonungen beanspruchte FFF immer zu kompensieren.

Der BZR-Artikel lautete bisher: *«Fruchtfolgeflächen, die in neu eingezonten Arealen bei der Bebauung verloren gehen, sind im Zonenplan bezeichnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass der Ober- und Unterboden aufgrund einer bodenkundlichen Abklärung fachgerecht ausgehoben und wieder verwendet wird.»*

Der Artikel wird beibehalten, allerdings im ersten Satz leicht angepasst. Der Artikel kann gelöscht werden, sobald die im Zonenplan bezeichneten FFF, die heute noch unüberbauten sind, überbaut und der Boden wie vorgeschrieben wiederverwendet wurde.

Die betroffenen Flächen sind bisher als orientierender und überlagernder Planinhalt im Teil-Zonenplan Gefahrenzone eingetragen (benannt in: «Bisherige Fruchtfolgeflächen in neueingezonter Bauzone»).

Mittlerweise sind verschiedene Flächen, die als FFF im Zonenplan eingetragen sind, überbaut. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung können diese Flächen somit gestrichen werden. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Überbauung Seepark, Sempach Station
- Überbauung Grünaurein, Neuenkirch
- Überbauung Haldenrain, Neuenkirch
- Überbauung Nällen, Neuenkirch

Zusätzlich wird auch die orientierende Darstellung der FFF über der Grünzone Krauerhus in Neuenkirch gelöscht; das Gebiet ist nicht zur Überbauung vorgesehen.

8.8 Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan

Die vorgesehenen Einzonungen betreffen Flächen, welche bereits erschlossen sind. Entsprechend erfordern diese keine Anpassung des Erschliessungsrichtplans.

Die Anpassungen im Zonenplan und am BZR können Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben. Der Zonenplan und das BZR sind nach deren Genehmigung mit der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) abzustimmen.

8.9 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Der aktuell geltende Verkehrsrichtplan wird nach dem Abschluss des Gesamtmobilitätskonzepts überprüft und aktualisiert.

8.10 Weilerzonen

Keine Bemerkungen

8.11 Reglementsänderungen

vgl. Kap. 3.6.

9 WEITERE THEMEN

9.1 Umweltverträglichkeit

Keine Bemerkungen

9.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Der BZR- Artikel betreffend Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten wird durch die Bestimmung Inhalt gemäss kantonalem Muster-BZR ersetzt.

9.2.1 Lärm-Empfindlichkeit in der Kernzone

Die Kernzone ist gemäss PBG eine Mischzone mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. In der Kernzone (früher Ortsbildschutzzone) werden jedoch weiterhin keine minimal zu erstellen Gewerbeflächen gefordert. Damit sind reine Wohngebäude weiterhin möglich. Um dem Rechnung zu tragen, wird im BZR ergänzt, dass «Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz anzustreben ist.»

9.2.2 Aufstufung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden gewisse Umzonungen von der Zentrumszone oder der Arbeits- und Wohnzone in eine reine Wohnzone oder umgekehrt vorgenommen, vgl. Begründung dazu in Kap. 3.4. Weiter wurde mit der Realisierung der Umfahrungsstrasse in Sempach Station die Lärmbelastung auf der Sempachstrasse reduziert. Diese Anpassungen der Grundnutzung haben auch Auswirkungen

auf die Lärm-Empfindlichkeitsstufe. Bereits im aktuell geltenden Zonenplan gab es gewisse Gebiete mit reinen Wohnnutzungen, auf welchen eine Aufstufung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe bestand. In den nachstehend aufgeführten Gebieten wird aufgrund der Umzonung von einer Zentrums- oder Arbeits- und Wohnzone mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe III in eine reine Wohnzone mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe II eine Aufstufung der Lärm-Empfindlichkeit beantragt. Dies weil aufgrund der Kantonsstrasse eine Lärmbelastung besteht. In Sempach Station hingegen ist die Aufstufung nicht mehr notwendig, da die Lärmbelastung durch den Verkehr mit der Umfahrungsstrasse reduziert wurde.

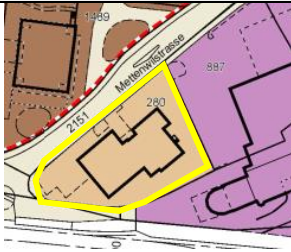


Lärmempfindlichkeitsaufstufung

Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Änderung gelb umrandet)	Erläuterung
	<p>Die Grundstücke Nrn. 1912, 596 und 923 werden von der Arbeits- und Wohnzone in eine reine Wohnzone umgezont, da im Bestand wenig Gewerbe vorhanden ist und der Bedarf für Gewerbe nicht vorhanden ist. Aufgrund der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse, der geringen Parzellentiefen und der bestehenden Bebauung ist eine Aufstufung der Lärm-Empfindlichkeit notwendig.</p>
	<p>Die Grundstücke Nrn. 806, 898 und 2055 werden von der Arbeits- und Wohnzone in eine reine Wohnzone umgezont, da im Bestand kein Gewerbe vorhanden und der Bedarf für Gewerbe nicht vorhanden ist. Aufgrund der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse, der geringen Parzellentiefen und der bestehenden Bebauung ist eine Aufstufung der Lärm-Empfindlichkeit notwendig.</p>
	<p>In Sempach Station werden die bis jetzt bestehenden Aufstufungen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II auf III auf den Grundstücken Nrn. 249, 252, 892, 903, 991, 992, 1001, 1002, 1006, 1228, 1416 und 2204 aufgehoben. Entlang der Sempachstrasse wurde die Lärmbelastung mit der Erstellung der Umfahrungsstrasse reduziert.</p>

**Ausschnitt Entwurf Zonenplan
(Änderung gelb umrandet)**

Erläuterung

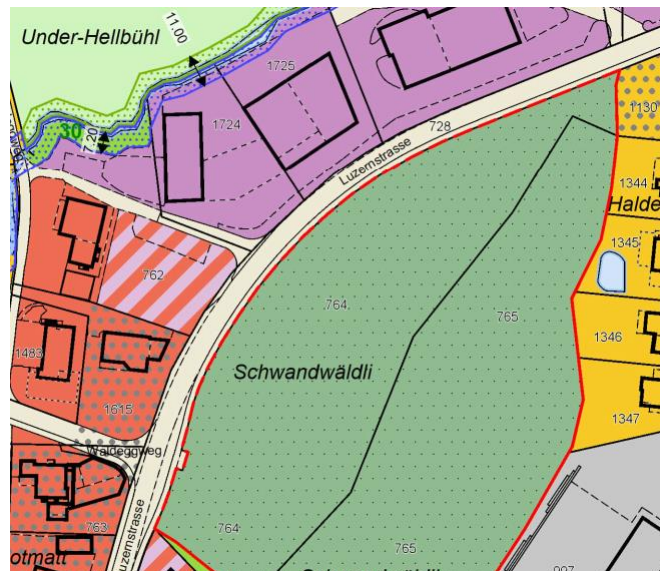


Die Aufstufung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe auf dem Grundstück Nr. 280 ist nicht mehr notwendig, da es von der reinen Wohnzone in eine Zentrumszone umgezont wurde.

9.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Aufgrund der Ausscheidung der Verkehrszonen, die rechtlich als Bauzonen gelten, grenzen bestehende Waldflächen neu direkt an Bauzonen. Für diese Bereiche sind Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und statische Waldränder auszuscheiden. Diese Pendeuz ist im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Auflage noch zu erledigen. Folgende Abschnitte sind betroffen:

rot gestrichelt: noch zu definierender statischer Waldrand aufgrund Festlegung der Verkehrszone

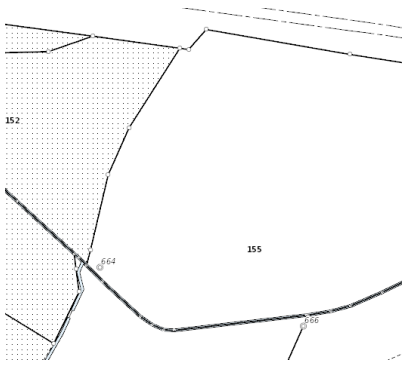


9.4 Gewässerraum-Freihaltung

Die Gewässerraum-Festlegung wurde mit Entscheid (RRE Nr. 1906) vom 22. September 2020 vom Regierungsrat genehmigt. Inzwischen wurde für die eingedolten Gewässer mit Gewässerraum die Aufhebung der Bewirtschaftungseinschränkungen ergänzt.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden darum abgesehen von folgenden beiden Fällen keine Anpassungen an der Festlegung des Gewässerraums vorgenommen:

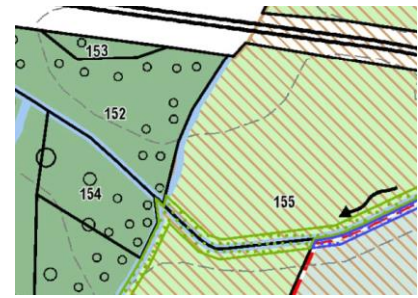
In den Daten der amtlichen Vermessung wurde ein Gewässer gelöscht, das es nicht vorhanden ist. Daher entfällt an dieser Stelle auch der Gewässerraum, vgl. folgende Planausschnitte. Hinweis: Die hellblaue Markierung stammt aus einem kantonalen Datensatz, welcher nur jährlich nachgeführt wird. Die Korrektur ist in diesem Datensatz noch pendent.



Ausschnitt Geoportal Daten der amtlichen Vermessung (Zugriff: 6.1.23)



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Entwurf Zonenplan

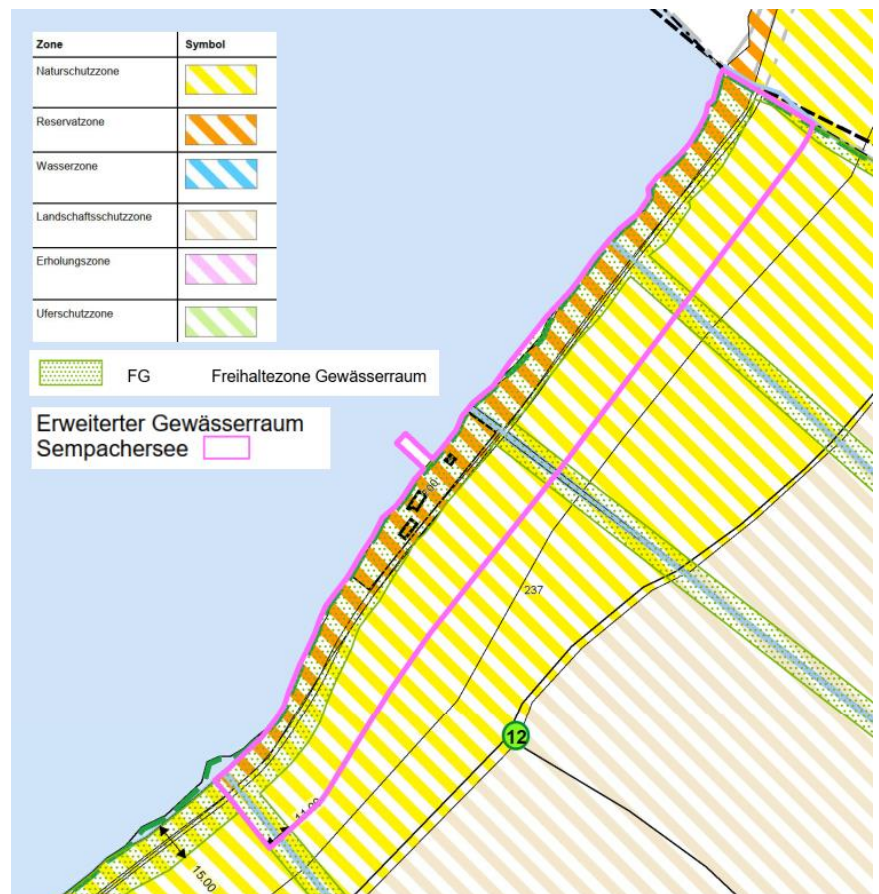
9.4.1 Erweiterter Gewässerraum am Sempachersee

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung zur Gewässerraumfestlegung wurde der Gewässerraum am Sempachersee mit einer Breite von 15 m ab Uferlinie festgelegt.

Die Gemeinde wurde Anfang 2022 von der Dienststelle lawa darüber informiert, dass der Gewässerraum bei den Mittellandseen punktuell zu erhöhen ist. Gemäss Art. 41b, Abs. 2, Bst. c GSchV muss die Breite des Gewässerraums für stehende Gewässer erhöht werden, wenn dies u.a. zur Gewährleistung überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich ist. Gemäss neuer kantonaler Praxis ist die Gewässerraum-Breite insbesondere an jenen Uferabschnitten der Mittellandseen zu verbreitern, wo gemäss Schutzverordnungen Reservatzonen ausgeschieden wurden; dies zur Pufferung von Moorschutz- Inventarflächen und gleichrangig schützenswerten Biotopen. Zur Bemessung der naturschutzfachlich benötigten Dimensionierung wird dabei der Pufferzonenschlüssel (BUWAL 1997) angewendet. Die Dienststelle lawa hat der Gemeinde die Abgrenzung des erweiterten Gewässerraums mit der Aufforderung zur Umsetzung abgegeben.

Auf der Abbildung wird die geforderte Erweiterung des Gewässerraums im Gemeindegebiet dargestellt, vgl. pinke Linie. Die grün punktierten Flächen zeigen den aktuell geltenden Gewässerraum auf. Der erweiterte Gewässerraum weist ungefähre Breite von total 35 m auf.

Die Gemeinde erweitert aufgrund der neuen Praxis den Gewässerraum auf dem betroffenen Grundstück Nr. 237 im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung.



9.5 Grundwasserschutz

Die vom Kanton ausgeschiedenen Grundwasserschutzzonen werden orientierend im Zonenplan dargestellt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die Daten aktualisiert.

9.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

Die Umsetzung der Gefahrenkarte mit Gefahrenzonen wird vom aktuell geltenden BZR übernommen, vgl. Art. 22-24 BZR. Der Teilzonenplan Gefahrenzonen wurde auf der Basis der Daten der amtlichen Vermessung aktualisiert. Zudem gab es seit der letzten Revision des Teilzonenplans zwei Anpassungen der Gefahrenkarte: Bei der Deponie Neuhüsli und im Gebiet Rippertschwand; diese wurden nachvollzogen. Kurz vor Beginn der öffentlichen Mitwirkung wurde auch die Aktualisierung der Gefahrenkarte im Bereich des Chrauerhusbachs auf dem Abschnitt des Grundstücks Nr. 2219 veranlasst. Aufgrund der Bachverlegung verändern sich die Naturgefahren in diesem Gebiet.

9.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)

Im aktuell geltenden BZR gab es bisher bereits einen Artikel zu Mobilfunkanlagen (Dialogmodell). Dieser wird ersetzt durch einen Artikel mit dem Kaskadenmodell, analog zur Stadt Sempach.

9.8 Risikoversorge

In Art. 55 BZR wird der Artikel aus dem Muster-BZR zu technischen Gefahren ergänzt.

Im Konsultationsbereich der stationären Betriebe mit störfallrelevanten Anlagen in Sempach Station werden keine wesentlichen Nutzungsänderungen gegenüber dem aktuell geltenden Zonenplan vorgenommen. Auch im Konsultationsbereich der Eisenbahn finden keine Nutzungsänderungen gegenüber dem aktuell geltenden Zonenplan statt, welche eine wesentliche Erhöhung der Personendichte zur Folge haben.

9.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten

Keine Bemerkungen

9.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung

9.10.1 Landschaftsschutzzone (Geotopschutz)

Gemäss Muster-BZR wurde die Geotopschutzzone in die Landschaftsschutzzone überführt. In den vorliegenden Entwürfen der Planungsinstrumente wird der kantonale Datensatz abgebildet. Die geschützte Fläche wurde im gesamten Kanton auf die Kernbereiche der Geotope reduziert.

9.10.2 Naturschutzzonen

Gemäss Natur und Landschaftsschutzgesetz (NLG) hat die Gemeinde genügend ökologische Ausgleichsflächen festzulegen. Dazu hat die Gemeinde ein Inventar mit Flächen und Objekten von lokalem Interesse zu erlassen und mit Schutzzonen / -objekten im Zonenplan und / oder mit einer Schutzverordnung umzusetzen (§ 21 und § 22 NLG). Nationale und regionale Naturinventare sind zwingend im Zonenplan als Naturschutzzonen umzusetzen; dadurch werden sie grundeigentümerverbindlich geschützt. Zudem werden in der Regel auch Naturschutzzonen ausgeschieden, wo ein Bewirtschaftungsvertrag besteht. Keine

kommunale Naturschutzzone ist nötig, wenn eine Fläche in einer kantonalen Schutzverordnung enthalten ist (z.B. Ufer Sempachersee).

Die Naturschutzzonen wurden von der Gemeinde überprüft und entsprechend den aktuellen Gegebenheiten in Absprache mit der betroffenen Grundeigentümerschaft bzw. Bewirtschaftern und der Vertretung der Dienststelle Iawa Anpassungen vorgenommen. Bei Wäldern wurde teilweise die Grundnutzung «Naturschutzzone I» in eine überlagernde «Naturschutzzone II» gem. BZR-Bestimmungen umgewandelt.




An den Naturschutzzonen Nrn. Nr. 8 (Raststätte West), Nr. 11 (Ober-Willstattweier), 16 (GS Nr. 182), 18 (Tüffweier), Nr. 19 (Weiherhüsli-Weier), Nr. 20 (GS Nr. 931, 690) wurden keine Anpassungen vorgenommen. Diese werden darum in der folgenden Auflistung nicht aufgeführt.

Bei allen Gewässern, welche in Naturschutzzonen liegen, ist auch die Gewässerfläche Teil der Naturschutzzone.

Folgende Anpassungen an den Naturschutzzonen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen:

Nr.	Ausschnitt aktuell geltender Zonenplan	Ausschnitt Einzelplan Naturschutzzone (nur die Naturschutzzone wird in grün dargestellt)	Erläuterung
1, 2			<p>Im Scheidmoos / Turbenmoos werden auf dem Grundstück Nr. 24 zwei neue Naturschutzzonen für die Fläche mit Bewirtschaftungsvertrag bzw. Gewässerraum ausgeschieden.</p>
3, 4			<p>Anpassung der Abgrenzung der Naturschutzzonen Nr. 3 und 4 auf dem Grundstück Nr. 26 an die Abgrenzung des Objekts «Amphibien IANB: Ortsfeste Objekte» aus dem nationalen Schutzinventar und den bestehenden Bewirtschaftungsverträgen.</p>
5			<p>Auf dem Grundstück Nr. 26 wird im Wald eine überlagernde Naturschutzzone ergänzt.</p>

Nr.	Ausschnitt aktuell geltender Zonenplan	Ausschnitt Einzelplan Naturschutzzone (nur die Naturschutzzone wird in grün dargestellt)	Erläuterung
6			<p>Die Abgrenzung der Naturschutzzone in Wartensee wurde an die Strasse angepasst.</p>
7			<p>Neue Naturschutzzone beim Bach in Adelwil.</p>
9, 10			<p>Die Naturschutzzone über dem Bahngleis wird im Wald bis zum Gewässer vergrössert.</p>
11			<p>Bestehende Naturschutzzone, Ausnahmen / Spezielle Bestimmungen sind noch Gegenstand von Gesprächen.</p>
12			<p>Neue Naturschutzzone in Unter-Lindig, Schlosswald gemäss Fläche mit Bewirtschaftungsvertrag.</p>
13, 14			<p>Neue Naturschutzzonen Nrn. 13 und 14 bei den Weihern im Voglisberg. Im BZR wird angemerkt, dass Drainagen zulässig sind, da es sich um Phosphorweiher handelt.</p>

Nr. Ausschnitt aktuell geltender Zonenplan	Ausschnitt Einzelplan Naturschutzzone (nur die Naturschutzzone wird in grün dargestellt)	Erläuterung
15	 <p>1971 m² 724 m² nach Grenzmutation flächengleich umgelegt</p>	Anpassung der Naturschutzzone an die aktuelle Situation vor Ort, die Grösse der Naturschutzzone wird nicht verändert.
17	 <p>2464 m² Grundnutzung + 698 m² Überlagerung = 3162 m²</p>	Anpassung der Überlagerung im Wald. Abgrenzung bleibt unverändert.
21, 22	 <p>4087 m²</p>	Reduktion der Naturschutzzonen Nr. 22 und Nr. 21 auf dem Grundstück Nr. 751 an die Abgrenzung des Objekts «Amphibien IANB: ortsfeste Objekte» aus dem nationalen Schutzinventar.

9.10.3 Naturobjekte: Markante Einzelbäume und Hecken

Die bestehenden markanten Einzelbäume (Naturobjekte) und deren Lage wurden überprüft anhand von Luftbildern und dadurch teilweise verschoben (z.B. Bäume auf den Grundstücken Nrn. 237, 315/356, 394, 132, 210/1021, 1441 und 352). Weiter wurde die Markierung eines Baums im Voglisberg (Grundstück Nr. 374) gestrichen.

Grundsätzlich ist ein Verzicht auf die orientierende Darstellung der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen im Zonenplan zwar möglich, weil die Schutzverordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen ohnehin gilt. Ein Verzicht wird vom Kanton jedoch nicht empfohlen, da dadurch der Vollzug der Schutzverordnungen erschwert wird, der mehrheitlich Aufgabe der Gemeinde ist.

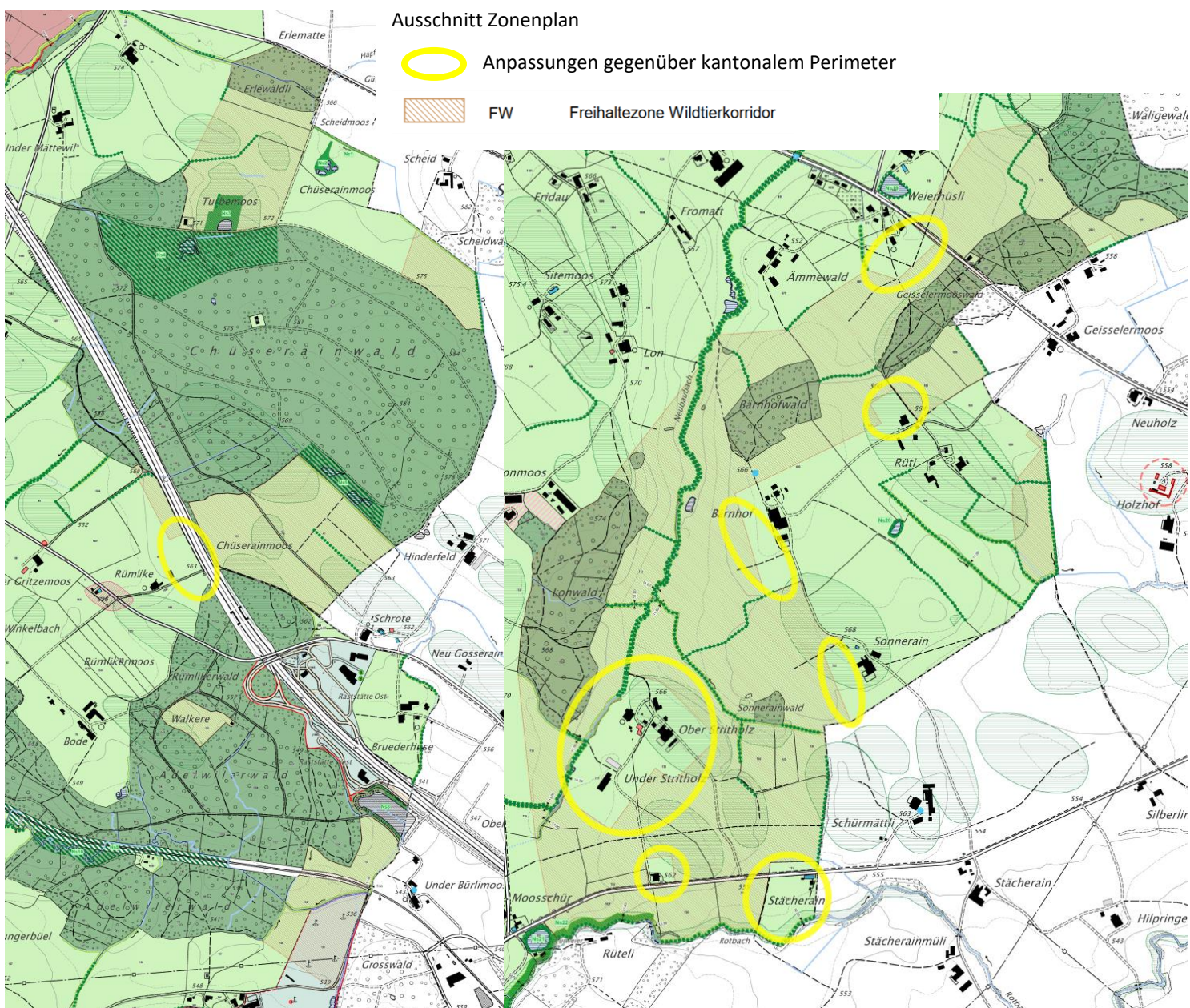
Im Siedlungsgebiet wurden die im Zonenplan dargestellten Hecken überprüft und bei Bedarf angepasst an die aktuellen Gegebenheiten.

9.10.4 Siedlungsrandgestaltung

Der Artikel aus dem Muster-BZR betreffend Siedlungsrandgestaltung wird ins BZR aufgenommen und um weitere Inhalte, vgl. Ausführungen in Kap. 6.1.1 oder Erläuterungen im BZR ergänzt.

9.10.5 Freihaltezone Wildtierkorridor

Gemäss Muster-BZR und kantonaler Vorgaben ist der Wildtierkorridor als Freihaltezone im Zonenplan festzulegen. Die Gemeinde hat dabei einen gewissen Anordnungsspielraum. Örtliche Aspekte können angemessen berücksichtigt werden (z.B. geringe Arrondierung der Freihaltezone im Bereich einer landwirtschaftlichen Siedlung). Die Arbeitsgruppe Landwirtschaft der Gemeinde hat die Abgrenzung der Freihaltezone Wildtierkorridor gemäss Kanton gesichtet und entschieden, diese in einem Radius von 70 m um die bestehenden landwirtschaftlichen Bauten anzupassen. Im Planausschnitt wird dargestellt, in welchen Bereichen Anpassungen gegenüber dem kantonalen Datensatz vorgenommen wurden.



9.11 Denkmalschutzobjekte

In Art. 35 BZR werden die Kulturdenkmäler behandelt. Die Objekte gemäss kantonalem Bauinventar (erhaltenswerte Kulturdenkmäler, schützenswerte Kulturdenkmäler und Baugruppen) werden im BZR beschrieben und im Zonenplan orientierend dargestellt.

9.12 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen

Die Zone für öffentliche Zwecke wird um zwei Arealen erweitert. Einerseits beim bestehenden Altersheim mit Alterswohnungen im Lippenrütipark, um die Erstellung eines weiteren Gebäudes zu ermöglichen, vgl. Ausführungen in Kap. 3.4 und andererseits wird für ein neues Feuerwehrmagazin eine Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke vorgenommen, vgl. Ausführungen in Kap. 3.4.

9.13 Energieplanungen

Die Gemeinde ist seit dem 15. März 2022 als Energiestadt zertifiziert und fördert deshalb mit verschiedenen Massnahmen die Einsparung von Energie.

9.14 Verkehrsintensive Einrichtungen

Keine Bemerkungen

9.15 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen

Keine Bemerkungen

9.16 Landumlegung

Keine Bemerkungen

9.17 Sonderzonen

Es werden zwei neue Sonderbauzonen geschaffen vgl. Kap. 3.4. An den bestehenden Sonderzonen werden keine Änderungen vorgenommen.

9.18 Abbau- und Deponieprojekte

An den Deponiezonen wird in der Gesamtrevision keine Änderung vorgenommen.

An der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2022 wurde die Teilrevision der Ortsplanung zur Erweiterung der Deponiezone Neuhüsli beschlossen. Deren Genehmigung durch den Regierungsrat steht im Moment noch aus.

9.19 Stand der Daten der amtlichen Vermessung / Übriges Gebiet A

Im Moment läuft in der Gemeinde Neuenkirch die Erneuerung der amtlichen Vermessung. Diese ist in den Zonenplan-Daten nachzuvollziehen. Im Siedlungsgebiet sind mutmasslich keine Anpassungen zu erwarten.

Grössere Differenzen gibt es jedoch z.B. bei der Abgrenzung zwischen Wald und Landwirtschaftszone. Aus Effizienzgründen werden diese Pendenzen jedoch erst nach dem Abschluss der Erneuerung bereinigt. Generell gilt: die Einfärbung des Walds basiert auf der Abgrenzung des Waldes in den Daten der amtlichen Vermessung.

Aus diesem Grund wird auch mit der Bereinigung des Übrigen Gebiets A (Gewässerflächen) abgewartet. Gemäss Richtlinien zur Nutzungsplanung sind die Gewässerflächen dem übrigen Gebiet A als Grundnutzung zuzuweisen. Die Erfassung erfolgt anhand der Grundstücksgrenzen und der Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung.