

Gesamtrevision der Ortsplanung Buchrain



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV für die öffentliche Auflage
1. September 2020

Am 1. September 2020 vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage von 12. Oktober bis
10. November 2020 verabschiedet.

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung Buchrain
Auftraggeberin	Gemeinde Buchrain Hauptstrasse 18, 6033 Buchrain
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Planteam S AG, Roger Michelin, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch Elke Schimmel, Dipl.-Ing.in Raumplanung, Mag.a Kulturanthropologie, Planerin FSU 041 469 44 69, elke.schimmel@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	buc_Raumplanungsbericht_ÖA_200901

Inhaltsverzeichnis

Gegenstand der öffentlichen Auflage	6
1. Auflage und Einsprachemöglichkeit	7
1.1 Gegenstand des Auflageverfahrens	7
1.2 Öffentliche Auflage	7
1.3 Einsprachebefugnis	7
1.4 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage	8
2. Planungsgegenstand	9
2.1 Ausgangslage	9
2.2 An der Revision beteiligte Akteurinnen und Akteure	9
2.3 Ablauf der Ortsplanungsrevision	10
3. Entwicklung der Gemeinde	15
3.1 Bevölkerung	15
3.2 Arbeitsplätze	17
3.3 Bauten	18
4. Konzeptionelle Grundlagen der Ortsplanungsrevision	19
4.1 Siedlungsleitbild	19
4.2 Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der kommunalen Nutzungsplanung	24
5. Erläuterungen zur neuen Nutzungsplanung	27
5.1 Neue Nomenklatur	27
5.2 Erläuterungen Zonenkonzept	29
5.2.1 Dorfkernzonen	29
5.2.2 Zentrumszonen	30
5.2.3 Erhaltungszonen	33
5.2.4 Wohnzonen	36
5.2.5 Wohn- und Arbeitszonen	42
5.2.6 Arbeitszonen	45
5.2.7 Reservezonen (ÜG-B)	48
5.2.8 Verkehrszone / Verkehrsfläche	48
5.2.9 Systemwechsel Gefahrenggebiete	49
5.2.10 Neue Schutzzone Geotopschutz	50
5.2.11 Gewässerraum	51

5.2.12 Ortsbildschutzzonen	51
5.2.13 Naturschutzzonen	51
5.2.14 Naturobjekte	51
5.2.15 Wildtierkorridor	51
5.2.16 Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte	52
5.3 Gestaltungspläne	52
5.3.1 Sondernutzungspläne im neuen PBG	52
5.3.2 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen	53
5.3.3 Weiterbestehende Gestaltungspläne	54
5.3.4 Neue Gestaltungsplanpflicht	54
5.4 Bebauungspläne	56
5.5 Ein-, Um- und Auszonungen	57
5.5.1 Einzonungen	57
5.5.2 Umzonungen	62
5.5.3 Auszonungen	69
5.6 Auflage neu digitalisierter Gesamtzonenplan (GIS)	69
6. Erläuterungen zum neuen Bau- und Zonenreglement	70
6.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	70
6.2 Generelle Anpassung im BZR	70
6.3 Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer	70
6.3.1 Mehrere Überbauungsziffern	71
6.3.2 Spezialfälle	72
6.3.3 Welches Mass der Überbauungsziffer ist das Richtige?	73
6.4 Neues Höhenmass	74
6.4.1 Neue Definition der Höhen	74
6.4.2 Generelles zu den neuen Höhenmassen	75
6.5 Die Artikel des Bau- und Zonenreglements im Detail	78
7. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)	94
7.1 Ausgangslage kantonaler Richtplan	94
7.2 Berechnungen des Fassungsvermögens der Bauzonen	94

7.2.1	Theoretisches Fassungsvermögen des Zonenplans	95
7.2.2	Siedlungsfläche pro Einwohner	96
7.3	Flächenbilanz	96
7.4	Fazit	97
8.	Erläuterungen zu weiteren relevanten Aspekten	99
8.1	Baulandverflüssigung	99
8.2	Mehrwertausgleich	99
8.2.1	Grundsätzliches	99
8.2.2	Bestimmung des Mehrwertes	100
8.2.3	Mehrwertausgleich in der Gemeinde Buchrain	101
8.3	Lärm	103
8.4	Geruchsabstandlinien (FAT)	105
8.5	Störfallverordnung	105
8.6	Altlasten	108
8.7	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	108
8.8	Fruchtfolgeflächen	108
9.	Erläuterungen zu den ergänzenden Planungsinstrumenten	111
9.1	Erschliessungsrichtplan	111
9.2	Richtplan öffentliche Fusswege	111
9.3	Richtplan Radrouten	114
9.4	Waldfeststellung	116
10.	Berücksichtigung übergeordneter Rahmenbedingungen	117
10.1	Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	117
10.2	Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	117
10.3	Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	119
10.4	Kantonaler Richtplan	121
10.5	Vorgaben Regionaler Entwicklungsträger	122

Gegenstand der öffentlichen Auflage

- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 01.09.2020
- Gesamtzonenplan vom 01.09.2020
- Teilzonenplan Gewässerraum (Abschnitte Buchrain Dorf, Buchrain Schachen) vom 01.09.2020
- Richtplan öffentliche Fusswege vom 01.09.2020
- Richtplan Radrouten vom 01.09.2020

Der Gemeinderat Buchrain verabschiedete am 01.09.2020 alle Planungsinstrumente zuhanden der öffentlichen Auflage.

Zur Orientierung liegen weiter vor

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV für die kantonale Vorprüfung
- Siedungsleitbild Buchrain vom 16.03.2017
- Erschliessungsrichtplan Gemeinde Buchrain vom 17.04.2008
- Verkehrsstrategie der Gemeinde Buchrain vom 20.11.2008
- Teilzonenplan Gewässerraum Buchrain, Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Plan Gefahrengebiete 1:5'000 vom 01.09.2020
- Einwohnerfassungsvermögen 2019 (LUBAT; Stand der Datengrundlage: Ende 2018)
- Mitwirkungsbericht vom 04.04.2019
- Vorprüfungsbericht vom 14. April 2020
- Stellungnahme des Kantons vom 31.08.2020
- Bericht Nachweis der Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision vom 25.08.2020

1. Auflage und Einsprachemöglichkeit

1.1 Gegenstand des Auflageverfahrens

Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) mit **Einsprachemöglichkeit** sind

- das Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 01.09.2020
- der Gesamtzonenplan vom 01.09.2020
- der Teilzonenplan Gewässerraum vom 01.09.2020
- der Richtplan öffentliche Fusswege vom 01.09.2020
- der Richtplan Radrouten vom 01.09.2020

1.2 Öffentliche Auflage

Die Planunterlagen und der Vorprüfungsbericht liegen während 30 Tagen, vom 12. Oktober bis 10. November 2020, bei der Gemeindeverwaltung Buchrain, Hauptstrasse 18, während den ordentlichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08.00 - 11.45 Uhr und Montag, Mittwoch und Freitag von 13.30 - 17.00 Uhr) zur Einsicht auf. Sie können auch eingesehen werden unter:

<https://www.buchrain.ch/ortsplanung>

1.3 Einsprachebefugnis

(gemäss § 207 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes PBG)

Gegen die Änderungen des Bau- und Zonenreglements, des Gesamtzonenplans, des Teilzonenplans Gewässerraum, des Richtplans öffentliche Fusswege und des Richtplans Radrouten können während der Auflagefrist insbesondere Einsprache erheben:

- Personen, die an der Abweisung oder an der Änderung oder Aufhebung der Entwürfe ein schutzwürdiges Interesse haben,
- die nach dem Bundesrecht und im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen und
- andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statuarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden.

Allfällige Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich begründet an den Gemeinderat Buchrain, Hauptstrasse 18, 6033 Buchrain zu richten.

1.4 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Nach Eingang allfälliger Einsprachen bzw. nach Abschluss des Auflageverfahrens wird wie folgt vorgegangen:

§ 62 Behandlung der Einsprachen (Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern)

¹ Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen.

² Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

³ Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde dem Einsprecher mit, warum den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

§ 63 Beschlussfassung (Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern)

¹ Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und die verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung. Dabei begründet er

- a. seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten,
- b. wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung gemäss § 19.

² Die Gemeinde teilt den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit.

³ Die Beschlüsse der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlamentes können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

Anschliessend unterbreitet der Gemeinderat das von den Stimmberechtigten beschlossene Bau- und Zonenreglement, den Gesamtzonenplan, den Teilzonenplan Gewässerraum, den Richtplan öffentliche Fusswege und den Richtplan Radrouten dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung (siehe § 20 PBG).

2. Planungsgegenstand

2.1 Ausgangslage

Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern und entwicklungspolitische Motive veranlassen die Gemeinde Buchrain eine Ortsplanungsrevision durchzuführen.

2.2 An der Revision beteiligte Akteurinnen und Akteure

Die Ortsplanungsrevision wird durch folgende Mitglieder der Gemeindeplanungskommission, des Gemeinderats sowie Ortsplaner erarbeitet:

Gemeindeplanungskommission:

- Peter Henz (Präsident)
- Käthy Ruckli (Gemeindepräsidentin)
- Heinz Amstad (Bauvorsteher)
- Thomas Abächerli (ab 01.09.2016)
- Stephan Betschen (bis 30.06.2018)
- Simon Birrer (bis 31.08.2016)
- Sascha Fahrni (ab 01.09.2016)
- Michael Fischli (ab 01.09.2016)
- Eva Geisseler (bis 31.12.2017)
- Karin Hess (ab 01.09.2016)
- Urs Köppel
- Roger Michel (ab 01.09.2016)
- Edwin Ming
- Peter Rüfenacht
- Roger Schumacher
- Daniel Sidler (bis 31.08.2016)
- Franz Stadelmann (bis 31.08.2016)
- Ruedi Täschler (†)
- Martin Zimmermann (bis 31.08.2016)
- Marcel Schmid (Leiter Abteilung Bau, beratend)
- Silvia Bründler (beratend)
- Ursula Schmid (beratend)
- Karin Kost (beratend, bis 30.11.2017)
- Jennifer Rey (beratend, ab 01.02.2018)

Gemeinderat:

- Heinz Amstad, Bauvorsteher
- Erwin Arnold, Sozialvorsteher (bis 31.08.2016)
- Stephan Betschen, Sozialvorsteher (ab 01.07.2018)
- Sandra Gerber, Sozialvorsteherin (ab 01.09.2016, bis 30.06.2018)
- Patrick Bieri, Finanzvorsteher
- Ivo Egger, Bildungsvorsteher
- Käthy Ruckli, Gemeindepräsidentin

OrtsplanerIn Planteam S AG:
 – Roger Michelin (Projektleiter)
 – Elke Schimmel

2.3 Ablauf der Ortsplanungsrevision

Die Revision der Ortsplanung begann im Januar 2016 mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes. Am 16. März 2017 wurde dieses vom Gemeinderat beschlossen. Das Siedlungsleitbild diente als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente.

Siedlungsleitbild Gemeinde Buchrain

Erarbeitung Siedlungsleitbild durch Gemeinderat und Gemeindeplanungskommission	Januar 2016 bis Sommer 2016
Mitwirkung	Herbst/ Winter 2016
Kantonale Vorprüfung	Herbst/ Winter 2016
Verabschiedung des Siedlungsleitbildes durch den GR	16.03.2017

Tabelle 1: Ablauf Erarbeitung Siedlungsleitbild

Ausscheiden einer Planungszone

Das Areal Stegmatt – Schürmatt ist ein grosses, zusammenhängendes und noch unüberbautes Gebiet. Die künftige Entwicklung soll nach einem Gesamtkonzept, das auf Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erstellt wird, erfolgen. Das Gesamtkonzept soll die Kategorisierung der Gemeinde Buchrain als „Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse“ berücksichtigen und eine angemessene Verdichtung des Areals vorsehen. Um dies zu gewährleisten, beschloss der Gemeinderat Buchrain gestützt auf § 82 des Planungs- und Baugesetzes vom 07.03.1989 die Planungszone „Gesamtkonzeptpflicht Stegmatt – Schürmatt gemäss Art. 27 BZR“ zu erlassen. Die Planungszone war befristet bis 19.09.2018 und wurde danach bis 19.09.2019 verlängert. Diese Planungszone ist demnach gegenwärtig aufgehoben.



Abbildung 1: Planungszone Stegmatt - Schürmatt

Am 20. September 2018 wurden die revidierten kommunalen Planungsinstrumente vom Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet.

Revision kommunale Planungsinstrumente

Erarbeitung Bau- und Zonenreglement, Zonenplan (inkl. Gewässerraum) durch Gemeinderat und Gemeindeplanungskommission	Frühling 2017 bis Herbst 2018
Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung	20.09.2018 und 04.04.2019

Kantonale Vorprüfung

Einreichung zur kantonalen Vorprüfung	4. April 2019
Übermittlung Vorprüfungsbericht	14. April 2020
Einreichung der angepassten Unterlagen zur Stellungnahme Kanton	8. Juli 2020
Übermittlung Stellungnahme Kanton	31. August 2020

Der Kanton beurteilte die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Buchrain als «weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig».

Der Kanton brachte folgende Vorbehalte vor:

- Falls auf dem Grundstück Nr. 1508 eine Park-and-Pool-Anlage verwirklicht werden soll, ist dieses umzuzonen.
- Die Gestaltungsplan- und Bebauungsplanpflichtgebiete sind auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen und der Umgang mit dem Bebauungsplan Tschann ist schlüssiger zu erläutern.
- Bei Einzonungen ist im Raumplanungsbericht festzuhalten, ob die Freigrenze von Fr. 50'000.00 für eine allfällige Mehrwertabgabe erreicht wird.
- Für die Einzonung von Teilen der Parzellen Nrn. 842 und 1603 ist das Thema FFF sowie Mehrwertabgabepflicht noch aufzuarbeiten und sind die Vorgaben bezüglich der angrenzenden Naturschutzzone umzusetzen.
- Auch für die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Grossmatt ist das Thema FFF sowie Mehrwertabgabepflicht aufzuarbeiten sowie die Flächenangabe zu überprüfen.
- Über die Ortsteile Haslirain, Buchrain Dorf und Perlen ist eine überlagernde Ortsbildschutzzone zu legen.
- Die ausgeschiedenen Gewässerräume sind an diversen Orten anzupassen und es ist orientierend darzustellen, für welche Flächen keine Bewirtschaftungseinschränkungen gelten.
- Das BZR ist gemäss den Ausführungen zu überarbeiten.
- Art. 17 BZR muss klarer formuliert werden.
- Art. 18 Abs. 4 BZR ist zu überarbeiten.
- Die Zonenplanänderung «Perimeter höhere Bauten gemäss Art. 19 BZR» ist nicht zweckmässig und muss daher grundsätzlich überdacht werden.
- Auf den Verweis auf Gestaltungspläne für die Festlegung allfälliger Baumasse in BZR-Bestimmungen ist zu verzichten.
- Art. 22 BZR ist nicht genehmigungsfähig und muss grundlegend überarbeitet werden.
- Auf die in Art. 25 Abs. 6 BZR geregelte Ausnahme vom Fahrtenmodell ist zu verzichten.
- Im BZR ist eine überlagernde Ortsbildschutzzone gemäss Muster BZR vorzusehen.

- Der Erschliessungsrichtplan ist aufgrund der vorliegenden Gesamtrevision zu aktualisieren.
- Die Richtpläne öffentliche Fusswege und Radrouten sind gemäss den Ausführungen zu überarbeiten.
- Die Deponiezone im Zonenplan ist aufzuheben und der Art. 32 BZR ist zu streichen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planungsinstrumente wurden diese Punkte weitgehend bereinigt.

In der vorliegenden Form als nicht genehmigungsfähig und somit aktuell nicht weiterzubearbeiten erachtete der Kanton die Einzonung der Parzelle Nr. 1603 (ohne südliche Teilfläche) in eine Arbeitszone. Die Gemeinde verzichtete hierauf weitgehend auf diese Einzonung – aus betriebsbedingten Gründen wird ein kleiner Streifen der Landwirtschaftszone im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 1603 einer Bauzone zugewiesen.

Öffentliche Mitwirkung

Auflage zur Mitwirkung	5. November bis 12. Dezember 2018
------------------------	--------------------------------------

Die Entwürfe der Planungsvorhaben sind **vom 5. November 2018 bis zum 16. Dezember 2018** auf der Gemeindekanzlei Buchrain im Sinne von § 6 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Mitwirkung aufgelegt. Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 8. November 2018 und während der Fragestunden vom 10. November 2018 und 22. November 2018 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren.

Es sind insgesamt 28 Eingaben zu den vorliegenden Planungsvorhaben eingegangen.

Aus der **Mitwirkung** heraus ergeben sich Anpassungen im BZR. Des Weiteren wird neu aufgrund der Mitwirkungseingaben **auf den Richtplan Reitwege verzichtet**. Es werden andere Instrumente, eventuell ein Flyer, zur Lenkung der Reiter und Reiterinnen erarbeitet.

Öffentliche Auflage

Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage	1. September 2020
---	-------------------

Öffentliche Auflage	12. Oktober bis 10. November 2020
---------------------	--------------------------------------

Tabellen 2: Ablauf zur Revision der kommunalen Planungsinstrumente

Ab öffentlicher Auflage der Ortsplanung am 12. Oktober 2020 gelten bis zur Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat im Sinne einer Planungszone sowohl die aktuell gültige wie auch die neue Ortsplanung gleichzeitig (§ 85 Abs. 2 PBG). Bei Bewilligungen müssen damit jeweils die Bestimmungen beider Ortsplanungen eingehalten werden, wobei die jeweils härtere Bestimmung gilt.

3. Entwicklung der Gemeinde

3.1 Bevölkerung

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Buchrain stiegen von 1860 – 2011 stetig an. Ab 2011 bis 2018 stagnierte das Wachstum, wobei die Bevölkerungszahl in den Jahren 2014 auf 2015 und 2016 auf 2017 jeweils sogar leicht zurückging.

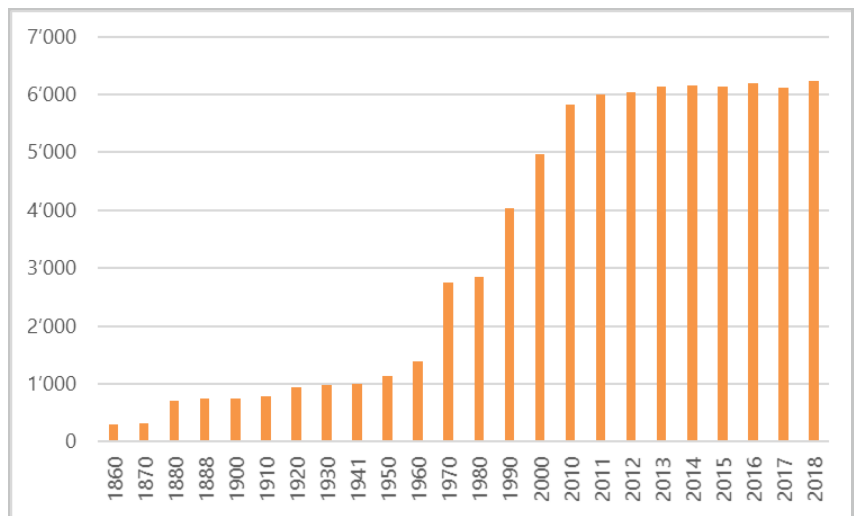


Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Buchrain seit dem Jahr 1860 (305 Einwohner), 1980 (2855 Einwohner) bis 2018 (6242 Einwohner) ¹

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Buchrain im Vergleich zum Kanton Luzern deutlich stärker zu, vor allem nach 1998 ist der Unterschied unverkennbar.

Buchrain				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	in %	Absolut	
1983	3'069	100		
1998	4'804	157	+ 1735	15 Jahre
2018	6'179	201	+ 3110	35 Jahre

Tabelle 3: Die mittlere Wohnbevölkerung in Buchrain von 1983-2018²

1. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (15.07.2020)

2. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (15.07.2020)

Kanton Luzern				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	in %	Absolut	
1983	305'166	100		
1998	343'314	113	+ 38'148	15 Jahre
2018	408'032	134	+ 102'866	35 Jahre

Tabelle 4: Die mittlere Wohnbevölkerung im Kanton Luzern von 1983-2018³

Buchrain liegt bei der Altersklasse 0-19 deutlich über dem Durchschnitt des Kantons Luzern sowie der Schweiz. Dafür ist die Altersklasse 20-39 in Buchrain weniger stark als im Kanton Luzern und der Schweiz vertreten. Die grösste Altersklasse stellt die Klasse 40-64 dar. Diese ist im Vergleich zum Kanton Luzern und der Schweiz überdurchschnittlich vertreten. Die Altersklasse 65-84 liegt stark unter den beiden Durchschnitten. Dasselbe gilt für die Altersklasse 85+.

Altersklassen	Buchrain	Kanton Luzern	Schweiz
0-19	22.3	20.4	20.0
20-39	25.3	27.5	26.5
40-64	37.8	34.6	35.0
65-84	12.8	15.1	15.9
85+	1.8	2.5	2.6
	100	100	100

Tabelle 5: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2018. Fett hervorgehoben sind die höchsten Werte im prozentualen Vergleich.⁴

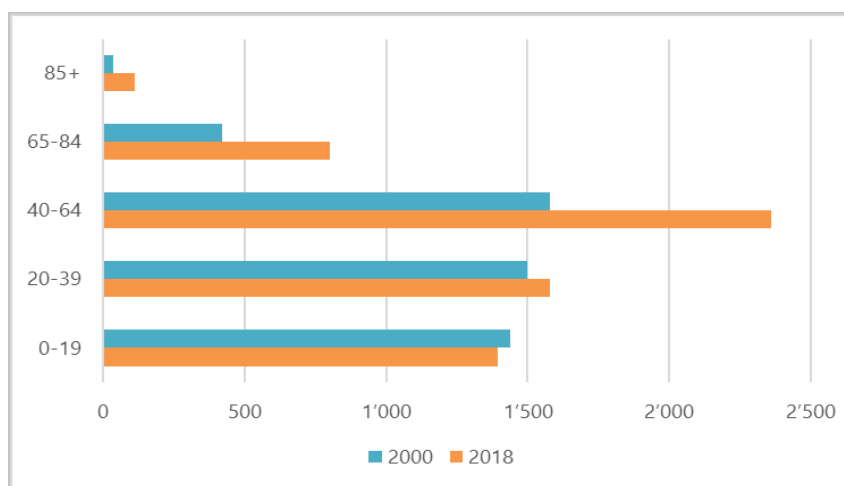


Abbildung 3: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Buchrain nach Altersklassen⁵

Seit 2001 gab es bei allen Altersklassen ein Wachstum, besonders stark war dies bei den 40- bis 64-Jährigen und bei den 65- bis 84-Jährigen.

3. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (15.07.2020)

4. Quellen: LUSTAT: Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (15.07.2020)

5. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (15.07.2020)

3.2 Arbeitsplätze

Beim Amt für Statistik Luzern, LUSTAT, liegen für die Erwerbstätigen und die Verteilung auf die einzelnen Wirtschaftssektoren nur Zahlen für den Zeitraum von 2011 – 2017 vor. Die Anzahl der Erwerbstätigen erfährt von 2011 bis 2014 kaum Veränderungen. Im Jahr 2015 lässt sich eine Steigerung an Erwerbstätigen erkennen. Wurden im Jahr 2014 1'990 Beschäftigte erfasst, waren es im Jahr 2015 bereits 2'320. In den folgenden Jahren war die Zunahme wieder viel weniger stark.

Der erste Sektor (Landwirtschaft / Fischerei / Bergbau / Forstwirtschaft) ist mit 2.0 % nur sehr schwach vertreten. Im zweiten Sektor (Industrie / Handwerk / Baugewerbe) arbeiten 52.4 % und im dritten (Dienstleistungen / Handel) 45.7 % der Beschäftigten der Gemeinde Buchrain.

Jahr	Erwerbstätige			Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in %		
	Anzahl	In % der Wohnbevölkerung	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2017	2340	38	30.6	2.0	52.4	45.7

Tabelle 6: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Buchrain auf die Wirtschaftssektoren⁶

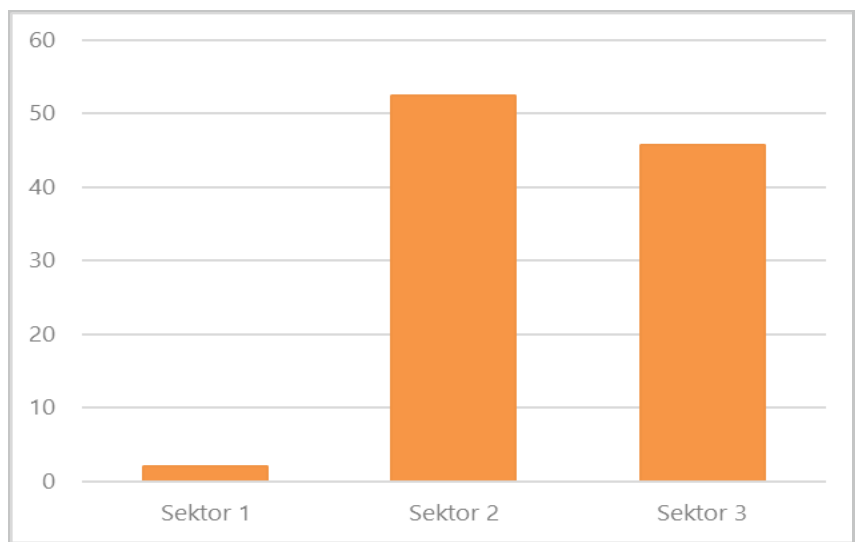


Abbildung 4.: Verteilung der Erwerbstätigen nach Sektoren im Jahr 2017⁷

6. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (15.07.2020)

7. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (15.07.2020)

3.3 Bauten

Im Zeitraum von 1990 bis 2018 wurden in Buchrain 1'151 Wohnungen gebaut. Davon waren 314 Einfamilienhäuser. Buchrain hat einen Einfamilienhaus-Anteil von 24.1 % und liegt damit deutlich über dem Schnitt des Kantons Luzern mit 16.3 %.

Jahr	Total Wohnungen			Davon Einfamilienhäuser		
	Absolut	In %	Zunahme absolut	Absolut	In %	Zunahme absolut
1990	1505	100		327	100	
2000	1999	133	+ 494	469	143	+ 142
2010	2392	159	+ 887	607	186	+ 280
2018	2656	176	+ 1151	641	196	+ 314

Tabelle 7: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990⁸

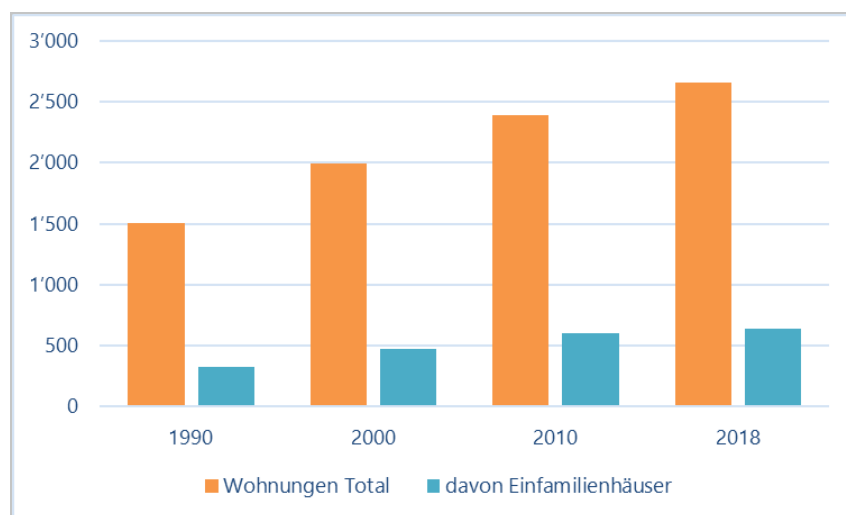


Abbildung 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990⁹

8. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (15.07.2020)

9. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (15.07.2020)

4. Konzeptionelle Grundlagen der Ortsplanungsrevision

4.1 Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume.

Es hat zum Ziel:

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang zu stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzuzeigen und die Koordinationsaufgaben zu bezeichnen.

Das Siedlungsleitbild dient als verbindliche Grundlage für die kommunale Behörde. Diese richtet ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Leitbildes aus. Es ist demnach nicht grundeigentümerverbindlich.

Vision

Die Gemeinde orientiert ihr planerisches Handeln an der Vision, eine Gemeinde zwischen Stadt und Land inmitten schönster Natur, in verkehrsgünstiger Lage und mit grossem Angebot für die Alltagsgestaltung zu sein. Sie sieht sich als ein Ort mit vielen Gesichtern und einer aktiven und engagierten Bevölkerung.

Grundhaltungen der Gemeinde

Im Siedlungsleitbild formuliert die Gemeinde vorab allgemeine Grundhaltungen der Gemeinde zu ihrer Planungs- und Entwicklungskultur, der regionalen Entwicklung, der Siedlungsentwicklung, dem Wohnen und Arbeiten, zur Mobilität und Versorgung sowie den Bereichen Energie und Freiräume.

Strategien der räumlichen Entwicklung

Im weiteren Verlauf werden im Siedlungsleitbild die Themen, die in den nächsten 15 Jahren in der Entwicklung der Gemeinde relevant sein werden, sowie die wichtigsten Stossrichtungen in diesen Themen, behandelt.

Regionale Entwicklung

- Koordiniertes Vorgehen für Lebensqualität: Einsatz für Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität, Koordination der diesbezüglichen Aktivitäten
- Umsetzung Verkehrskonzept LuzernOst

- Orientierung der Siedlungsentwicklung an Raumstruktur 2030
- Koordination bei Freiraumsicherung

Siedlungsentwicklung

- Wachstum in den nächsten 15 Jahren: Orientierung an den Festlegungen gemäss kantonalem Richtplan für „Gemeinden auf der Hauptentwicklungsachse“
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden: kein Einzonieren neuer Wohnzonen, Einzonung von Arbeitszonen nach Bedarf und auf Grundlage des regionalen Arbeitszonenmanagements, Prüfung von Potentialen für die Nachverdichtung
- An Quartiercharakteristik angepasste Entwicklung: Stärkung des Dorfzentrums als Identitätsträger, massvolle Verdichtung am richtigen Ort
- Qualitätsvolle Entwicklung: Entwicklung von Neubaugebieten auf Basis eines Gesamtkonzepts, Einsatz von Qualitätsverfahren

Wohnen

- Priorität künftig beim Mehrfamilienhaus
- Innovative Ansätze: Anreize und Instrumente zur Realisierung alternativer Wohnformen und Unterstützung innovativer Projekte
- Möglichkeit der Mitbestimmung seitens der Gemeinde: bei Gesamtüberbauungen hinsichtlich Art der Wohnungen (z.B. Miete oder Eigentum, autofrei oder autoarm, etc.) bei Bedarf

Arbeiten

- Sicherung guter Bedingungen für bestehende und neue Betriebe
- Geregelte Weiterentwicklung bestehender Arbeitszonen: geeignete Vorgaben im BZR, Verhinderung eines Abziehens von Kaufkraft aus dem Zentrum
- Mit Wohnen verträgliche Arbeitsplätze: allen voran Dienstleistungen in allen Wohn- und Mischzonen

Mobilität

- Grundkonzept Verkehr: Verlagerung vom MIV zum öV und Langsamverkehr
- Fuss- und Radverkehr: sichere und direkte Verbindungen, sichere Schulwege, Gleichstellung von Fuss- und Radverkehr mit motorisiertem Verkehr im Dorfzentrum
- Öffentlicher Verkehr: Führung der Buslinien soweit als möglich als Ortsbuslinien, Gewährleistung und Optimierung der regionalen Anbindung im öffentlichen Verkehr
- Motorisierter Verkehr: Erhalt der guten Anbindung an das kantonale und nationale Verkehrsnetz
- Parkierung: Lenkung des Angebots an Parkplätzen, Prüfung der Reduktion der Parkplatzzahl an gut öV-erschlossenen Lagen

Ver- und Entsorgung

- Alltagsversorgung: Erhalt der Attraktivität der bestehenden Einrichtungen der Alltagsversorgung (v.a. Tschannhof); Konzentration neuer Verkaufsangebote im Dorfzentrum
- Wasserversorgung: Koordination mit Wasserversorgung Buchrain Genossenschaft (WVBG)
- Energiekonzepte und -standards: zukunftsweisende Konzepte bei der Entwicklung grösserer Areale, Vorbildcharakter der Gemeinde beim Bau neuer kommunaler Gebäude oder Anlagen
- Abwasser: Engagement mit ARA Rontal für gesetzlich geforderten Gewässerschutz
- Entsorgung: Vorantreiben des Zusammenschlusses der Deponien Cholben und Altweg
- Wärmeversorgung: Einsatz für Umsetzung Teilrichtplan Wärme Luzern Nord und Ost, Anschluss an Fernwärmenetz wo möglich
- Mobilfunk: qualitativ hochstehende Mobilfunkversorgung, Schutz der Bevölkerung vor schädlicher Strahlung

Freiraum und Landschaft

- Freiraumangebot: Erarbeitung eines Freiraumkonzepts zur Sicherung und zum Unterhalt eines attraktiven Netzes an Freiräumen
- Schutz der Landschaft
- Landschaftserleben: adäquates Angebot an Wegen für unterschiedliche Nutzergruppen, Reduktion der Nutzungskonflikte
- Landwirtschaft: standortgerecht produzierende Landwirtschaft

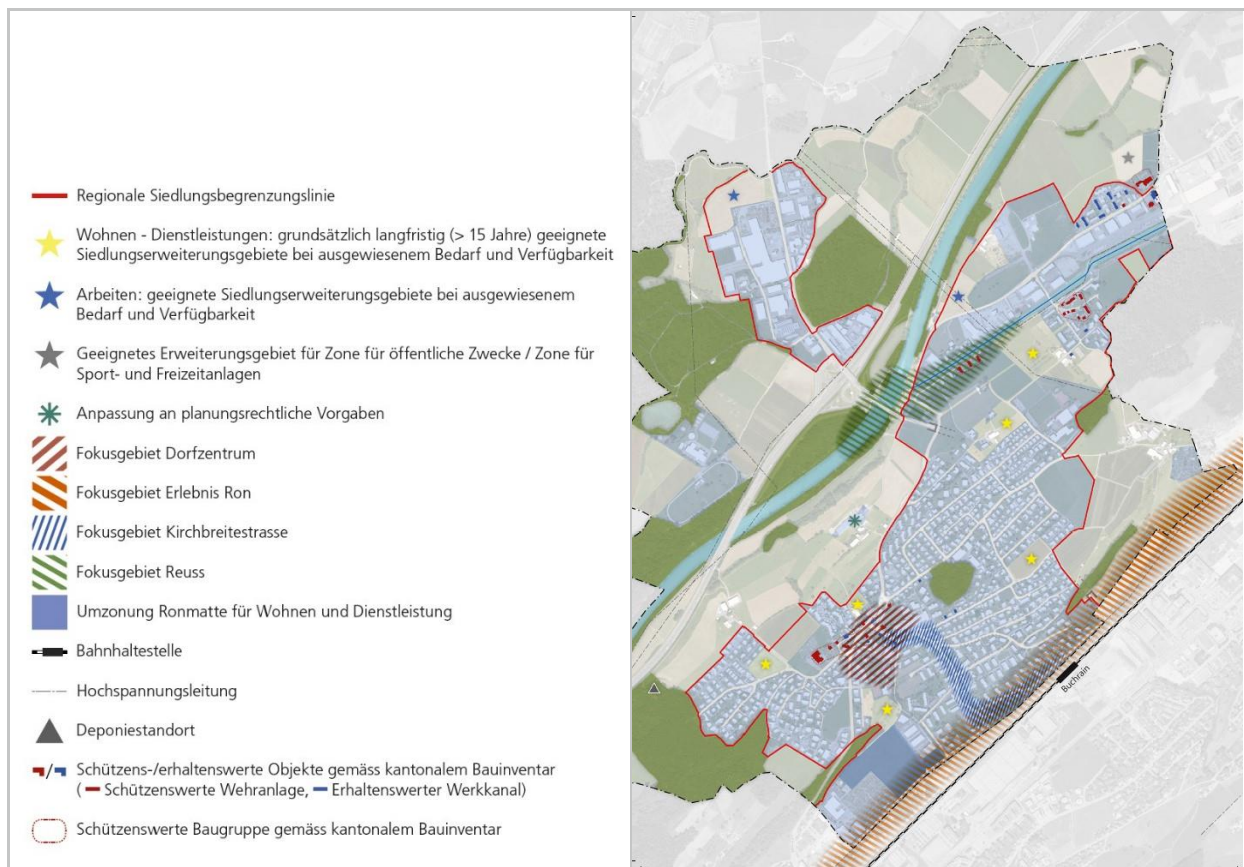


Abbildung 6: Strategie der räumlichen Entwicklung

Fokusthema und Fokusgebiete

Fokusthema: Siedlungsentwicklung nach innen

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) zielt auf eine haushälterische Nutzung des Bodens. Den Gemeinden obliegt nun die Aufgabe, den Grundstein für eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach innen zu legen und Potentiale zur Verdichtung innerhalb bestehender Bauzonen zu eruieren.

Mit dem Fokusthema „Siedlungsentwicklung nach innen“ wird auf diese Herausforderung eingegangen. Es werden verschiedene Ansätze für eine an die jeweilige Quartiercharakteristik angepasste Siedlungsentwicklung nach innen aufgezeigt - damit werden in der Gemeinde in den nächsten Jahren mancherorts markantere und mancherorts eher behutsame Veränderungen ermöglicht.

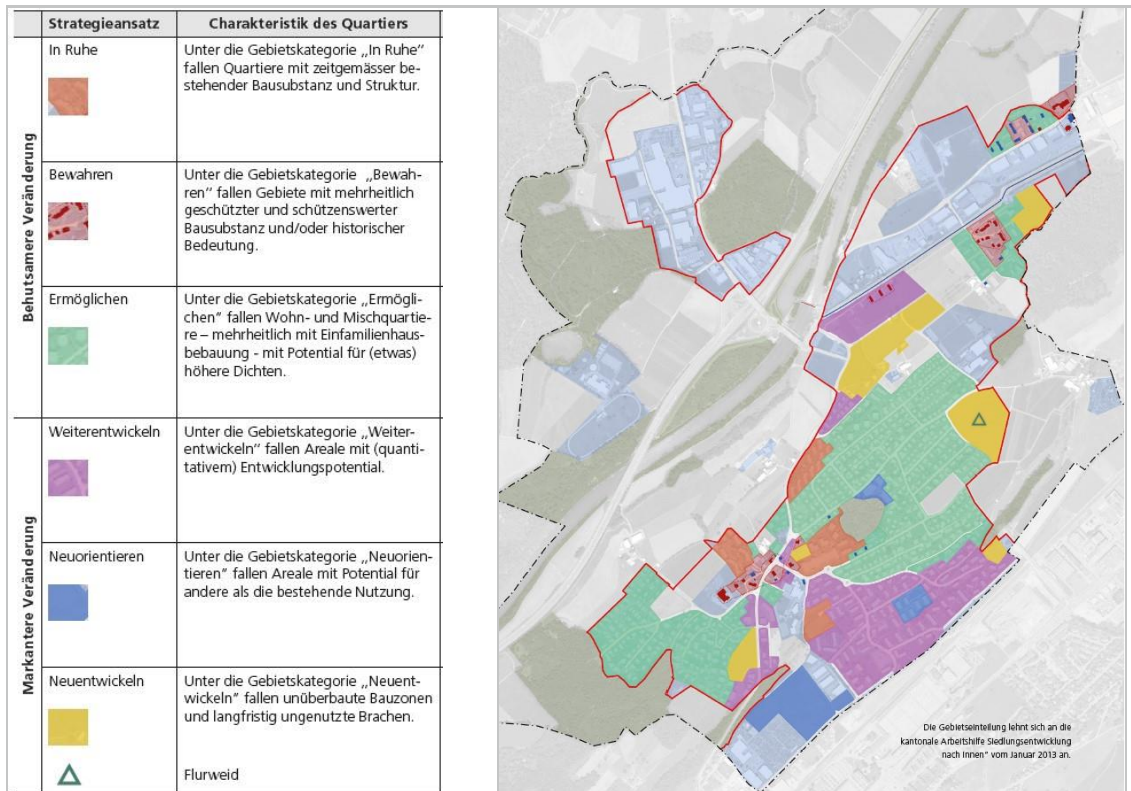


Abbildung 7: Fokusthema Siedlungsentwicklung nach innen

Fokusgebiete

Buchrain verfügt aktuell über vier Gebiete, deren (Weiter-)Entwicklung künftig besonders im Fokus stehen wird.

Die vier Fokusgebiete sind:

- das Dorfzentrum (Dorfzentrum mit Identität, Belebung des Zentrums),
- das Gebiet im Bereich der Ron (Zusammenspiel städtebauliche Entwicklung
- und Freiraumaufwertung, Naturerlebnis Ron, belebte Freiräume, Aufwertung der S-Bahnhaltestelle),
- die Kirchbreitestrasse (Kirchbreitestrasse als „Visitenkarte“ der Gemeinde, dichte Nutzungen und Aufwertung von Bauten mit positiver Signalwirkung, hohe Aussenraumqualität, gute Bedingungen für Fuss- und Radverkehr),
- das Gebiet im Bereich der Reuss (Tor zur Naherholung, Sicherung von Freiräumen, Verkehrsknotenpunkt Reussbrücke, Siedlungsgebiet Nordhang, Nächsterholungsraum Werkkanal).

4.2 Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der kommunalen Nutzungsplanung

Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurden die wesentlichen Inhalte des Siedlungsleitbildes mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung rechtskräftig umgesetzt. Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte aufgegriffen und erläutert:

Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision werden keine Neueinzonungen für die Bereitstellung von Wohnraum vorgenommen. Wohnraum wird ausschliesslich durch Überbauung unbebauter Flächen, Umzonungen und Nachverdichtung geschaffen. Insbesondere durch die Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehender Wohnzonen wird das Fassungsvermögen des Zonenplans wesentlich erhöht, d.h. eine Siedlungsentwicklung nach innen gestützt.

Zusammengefasst:

- Keine neuen Wohnzonen
- Verschiedene Massnahmen zur Nachverdichtung
- Umzonungen
- Aufzonungen

Massvolle Verdichtung am richtigen Ort

Der Fokus der Nutzungsplanung liegt auf einer Weiterentwicklung der Gemeinde insbesondere durch eine standortangepasste Zonierung der im heute rechtsgültigen Zonenplan als 2. Etappe ausgewiesenen Flächen sowie durch die Möglichkeit der Verdichtung in bestehenden Zonen. Eine reine Arbeitszone (Arbeitszone An der Ron) wird zu einer Wohn- und Dienstleistungszone umgezont. Die Entwicklungspotentiale werden nicht nach dem Giesskannenprinzip über das Gemeindegebiet verteilt, sondern auf den spezifischen Standort abgestimmt, wobei u.a. seine Lage, seine Wohnqualität, seine Zentrumsnähe und seine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ausschlaggebend sind. Die Priorität der künftigen Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Buchrain liegt eindeutig beim Mehrfamilienhaus.

Zusammengefasst:

- Standortangepasste Zonierung: Aufzonungen, Gestaltungsplanpflicht
- Möglichkeit der Verdichtung in bestehenden Zonen: Aufzonung (Mehrfamilienhausgebiete), Errichtung von Einliegerwohnungen in Einfamilienhausgebieten
- Umzonung an der Ron: SpF / Arbeitszone wird zu Wohn- und Dienstleistungszone

Verlagerung vom MIV zum öV und Langsamverkehr

Als verkehrspolitische Stossrichtung legt die Gemeinde im Siedlungsleitbild die Verlagerung vom MIV zum öV und Langsamverkehr fest. Es wird

demnach darauf Wert gelegt, dass der Fokus der Verdichtung auf Standorten liegt, die gut öV-erschlossen sind (Bahnhaltestelle Buchrain, Bushaltstellen) und / oder sich auch in Zentrumsnähe befinden, sodass Alltagswege gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Achsen, die diese Wohngebiete mit wichtigen Zielen (Gemeindezentrum, Schulen, öV-Haltstellen, etc.) verbinden werden für den Fuss- und Radverkehr aufgewertet. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Kleinwohnungen wird gesenkt.

Zusammengefasst:

- Aufzonungen insbesondere an Standorten mit guter öV-Erschliessung bzw. zentrumsnahen Standorten
- Gute Durchwegung in Siedlungsgebieten (siehe u.a. entsprechende Richtpläne)
- Fokusgebiet Kirchbreitestrasse

Stärkung der Identitätsträger

Der Dorfkern von Buchrain ist ebenso identitätsstiftend wie jener durch die schützenswerten Objekte geprägte Ortskern von Haslirain, das Bueridörfli und die Überbauung Lindenweg. Für diese identitätsstiftenden Orte werden unterschiedliche Strategien gewählt. Der Ortskern von Buchrain bleibt weiterhin in einer Zone mit hohem Schutzcharakter, in welcher die Erhaltung und eine behutsame Weiterentwicklung der Bausubstanz im Vordergrund steht. Mit der Umzonung der Wohnzone Haslirain in eine Dorfkernzone wird auch in diesem Quartier der Schutzanspruch gestärkt: der Fokus liegt auf dem Erhalt und der schonenden Weiterentwicklung des Quartiers. Bei Hauptbauten sind in den Dorfkernzonen nur Schrägdächer vorgesehen, ausser andere Dachformen beeinträchtigen das Ortsbild nicht negativ. Damit wird ebenfalls ein identitätsstiftendes Merkmal erhalten sofern nicht neue Qualitäten besser überzeugen. Weiter wird in den Dorfkernzonen vorgeschrieben, bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen abzustimmen (→ Koordination vor Planungsbeginn). Ein qualitätssicherndes Verfahren ist Pflicht. Über die Ortskerne Buchrain Dorf, Perlen und Haslirain wird eine überlagernde Ortsbildschutzzone ausgeschieden.

Für die beiden Quartiere Bueridörfli, Lindenweg und Eichmatt, ebenfalls für Buchrain markante Quartiere, wird eine eigene Zone geschaffen (→ Erhaltungszone Wohnen (E-W) / «Volumenerhaltungszone») in welcher Ersatzneubauten nur im Ausmass der realisierten Gebäudefläche und Höhen zulässig sind und die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.

Zusammengefasst:

- Festlegung zweier Dorfkernzonen (Dorfkernzone Buchrain und Haslirain)
- Überlagerte Ortsbildschutzzone Buchrain Dorf, Haslirain und Perlen
- BZR-Artikel Bauen mit Qualität
- Verpflichtung zu einer Koordination vor Planungsbeginn in bestimmten Fällen
- Erfordernis von qualitätssichernden Verfahren in bestimmten Fällen
- Schaffung einer «Volumenerhaltungszone» (Erhaltungszone Wohnen)

Positionierung als Gemeinde zwischen Stadt und Land

Buchrain ist gemäss kantonalem Richtplan eine Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse. Die Handlungsschwerpunkte können für diese in Richtung Schaffung urbaner Qualitäten gehen und / oder die Weiterentwicklung der ländlichen Siedlungsqualität implizieren. In Buchrain soll beides in Angriff genommen werden – die Gemeinde möchte sich „zwischen Stadt und Land“ positionieren. An zentralen, gut erschlossenen Lagen werden Gebiete mit hoher Dichte entwickelt (→ Auf- und Umzonungen am Südhang), der kantonal festgelegte Entwicklungsschwerpunkt wird konsequent umgesetzt (→ ESP Perlen / Schachen, Bestimmungen zu den Arbeitszonen A und C) und im Zentrum der Gemeinde werden urbane Qualitäten geschaffen (→ Umsetzung Fokusgebiet Dorfzentrum: Erhaltungszone Tschann, Projekt Dorfentwicklung / «Generationenprojekt», Konzentration neuer Verkaufsnutzungen im Dorfzentrum durch Ausschluss an anderen Standorten). Zwischen Bahnhofstestelle / verdichteten Quartieren und Dorfzentrum wird eine hochwertige Achse geschaffen (→ Fokusgebiet Kirchbreitestrasse). Die gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz wird für die Entwicklung der Gemeinde genutzt. Gleichzeitig werden Wohnquartiere mit ländlichem Charakter erhalten (→ nur geringe Mehrnutzung im Vergleich zu heute durch Umstellung von AZ zur ÜZ, damit keine grosse „Überformung“ dieser Quartiere zu erwarten), keine Neueinzonungen für Wohnnutzungen vorgesehen und Natur und Landschaft inwertgesetzt (→ Wege zu Naherholungszielen, Renaturierung Ron, Schutz von Naturobjekten und Naturräumen). Damit wird auch «das Ländliche» der Gemeinde betont und erhalten.

Zusammengefasst:

- Entwicklung der Gemeinde an gut öV-erschlossenen Lagen (Südhang)
- Umsetzung des Entwicklungsschwerpunkts Perlen / Schachen
- Umsetzung Fokusgebiet Dorfzentrum
- Weitgehende Konzentration von Verkaufsnutzungen im Dorf
- Keine Neueinzonungen für Wohnnutzungen
- Renaturierung Ron

5. Erläuterungen zur neuen Nutzungsplanung

5.1 Neue Nomenklatur

Seit 1. Januar 2014 ist im Kanton Luzern das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft. Die Revision hat einige grundlegende Änderungen mit sich gebracht. Unter anderem kam es bei den Bauvorschriften zu neuen und vereinfachten Berechnungsweisen bezüglich Gebäudehöhenmassen oder Grenzabständen. Konkret bedeutet dies z.B. den Wegfall der Geschosszahl und die Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in eine Überbauungsziffer (ÜZ). Für einzelne Zonen der Gemeinde Buchrain bedingt dies die Änderung der Zonenbezeichnung (z.B. wird die bisherige 3-geschossige Wohnzone, W3, zur Wohnzone B, W-B).

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die Bauzonen überführt werden. Die Tabelle gibt einen grundsätzlichen Hinweis und listet nur bei jenen Zonen die alten bzw. neuen Namen auf, bei denen es eine eindeutige Umbenennung gab.

Detaillierterläuterungen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Übersicht bisherige und neue Namen der Zonen in Buchrain

bisheriger Name	Neuer Name
Dorfkernzone (DK)	Dorfkernzonen Buchrain Dorf (DK-B)
	Dorfkernzone Haslirain (DK-H)
	Zentrumszone 1 (Ze1)
Geschäfts- und Zentrumszone (GsZ)	Zentrumszone 2 (Ze2)
Sonderbauzone Tschann (Sb)	Erhaltungszone Tschann (E-Tsch)
	Erhaltungszone Nielsen (E-N)
4-geschossige Wohnzone (W4)	Wohnzone A (W-A)
3-geschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone B (W-B)
2-geschossige Wohnzone a (W2-a)	Wohnzone C (W-C)
2-geschossige Wohnzone b (W2-b)	Wohnzone C (W-C)
2-geschossige Wohnzone a (W2-a)	Erhaltungszone Wohnen (E-W)
3-geschossige Wohn- und Arbeitszone (W/Ar3)	Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B)
2-geschossige Wohn- und Arbeitszone (W/Ar2)	Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A)
	Wohn- und Dienstleistungszone Ron (WD-Ron)
Arbeitszone A (Ar-A-III)	Arbeitszone B (Ar-B)
Arbeitszone B (Ar-B-III)	Arbeitszone C (Ar-C)
Arbeitszone C (Ar-C-IV)	Arbeitszone A (Ar-A)
Sondernutzungszone Gartenbau	Sondernutzungszone Gartenbau
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)
Grünzone (Gr)	Allgemeine Grünzone (Gr-A)
	Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
	Verkehrszone (Vz)
Deponiezone (De)	--
Landwirtschaftszone (Lw)	Landwirtschaftszone (Lw)
Übriges Gebiet (UeG)	--
Naturschutzzone I (Ns-I)	Naturschutzzone 1 (Ns1)
Naturschutzzone II (Ns-II)	Naturschutzzone 2 (Ns2)
	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)
	Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)
Erweiterter Ortsbildschutz	Ortsbildschutzzone
Aussichtsschutz	--

Tabelle 8: Zonenbezeichnungen bisher und neu

5.2 Erläuterungen Zonenkonzept

Das Zonenkonzept der Gemeinde Buchrain wurde im Vergleich zu den rechtsgültigen Planungsinstrumenten vereinfacht. Im Folgenden werden wichtige Elemente bzw. Änderungen erläutert.

5.2.1 Dorfkernzonen

Die Dorfkernzonen bezwecken die Erhaltung und Weiterentwicklung des Dorfes sowie eine gute Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Dorfbild.

Der Perimeter der Dorfkernzone im Ortszentrum von Buchrain wurde angepasst. Es erschien nicht zweckdienlich, den Bereichen mit reinen Wohnbauten, die sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Dorfkernzone befinden – sie sind alle jüngeren Datums – den gleichen Ortsbildschutzgedanken überzustülpen, wie dort, wo es um die Erhaltung baulichen Erbes und der spezifischen Baustruktur zur Wahrung des identitätsstiftenden Ortsbildes der Gemeinde geht. Diese Wohngebiete wurden demnach im Zonenplanentwurf neu reinen Wohnzonen zugeführt.

In der Dorfkernzone Buchrain Dorf gilt eine Gesamthöhe von 13.50 m. Die Gemeinde kann bei guter Qualität in der Dorfkernzone Buchrain Dorf (DK-B) Mehrhöhen von bis zu 3.00 m bewilligen. Ein grosser Teil der Dorfkernzone ist mit einer „Ortsbildschutzzone“ überlagert. Diese bezweckt die Erhaltung des Quartierbildes sowie die gestalterische Einordnung baulicher Veränderungen.



Abbildung 8: Dorfkernzone Buchrain Dorf (DK-B)

Weiter wurden die im kantonalen Bauinventar als schützenswerte Kulturobjekte und Baugruppe eingestuft Bauten im Ortsteil Haslirain statt bislang einer reinen Wohnzone der Dorfkernzone (Dorfkernzone Haslirain) zugeordnet. In der Dorfkernzone Haslirain richten sich die zulässigen Höhen bei Ersatzneubauten nach dem Bestand.

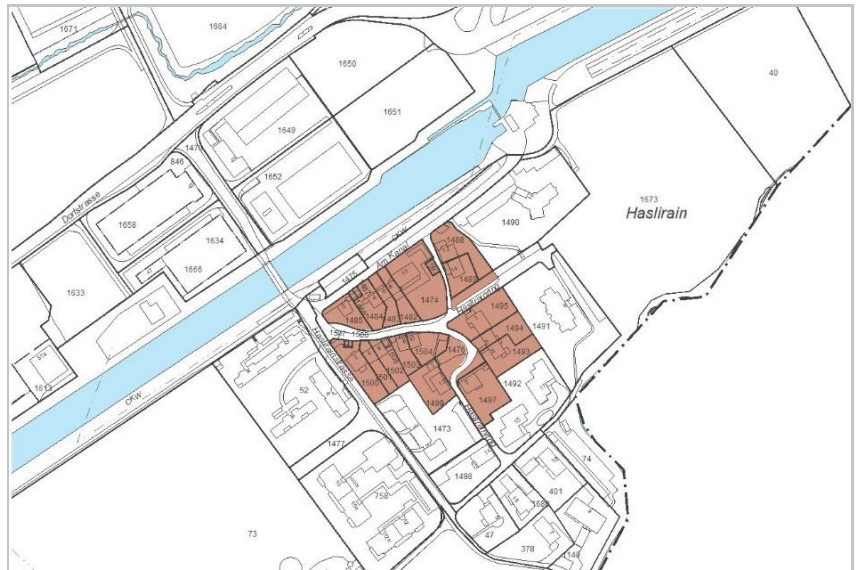


Abbildung 9: Dorfkernzone Haslirain (DK-H)

Künftig wird es in den Dorfkernzonen keine Nutzungsziffern geben. Das Mass der baulichen Nutzung wird im Einzelfall vom Gemeinderat, gegebenenfalls gestützt auf den Fachbeirat Bau gemäss Art. 3 BZR, definiert. So wird ermöglicht, dass spezifisch auf die Entwicklung einzelner Gebäude das richtige Mass festgelegt werden kann. Die sehr unterschiedlichen Parzellengrössen behindern eine ortsgerechte Bauweise, da in der gleichen Zone für Gebäude, die weitgehend identisch sind hinsichtlich Parzellengrösse und für Gebäude mit grösserem Umschwung eine Dichteregelung, die proportional zur Parzellengrösse geregelt ist (ÜZ), nicht zielführend ist. Das am jeweiligen Ort richtige Bauvolumen ergibt sich in den Dorfkernzonen demnach künftig aus der Quartierstruktur und nicht aus der Parzellengrösse.

5.2.2 Zentrumszonen

Neu wird in Buchrain eine Zentrumszone festgelegt. Sie wird in die Zentrumszonen 1 und 2 unterteilt.

Die Zentrumszone 1 umfasst Teilbereiche der heutigen Dorfkernzone, Zone für öffentliche Zwecke und bisherigen Sonderbauzone Tschann. Der Perimeter der Zentrumszone 1 ergibt sich aus folgenden Überlegungen: einem direkten Bezug der Bebauung zum Strassenraum wird wie bei der

Zentrumszone 2 hoher Stellenwert beigemessen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum historischen Ortskern sollen die Bestimmungen hinsichtlich Einpassung von Neubauten und neubauartigen Umbauten jedoch strenger sein als in der Zentrumszone 2 – es soll auch ein Konkurrenzverfahren bei Neubauten und neubauartigen Umbauten Pflicht sein.

Alle Grundstücke, auf denen sich Bauten befinden, die historisch keine oder nur geringe Relevanz haben und daher nicht als identitätsstiftend für Buchrain erachtet werden, werden künftig nicht mehr der Dorfkernzone, in welcher der Schutzgedanke wegleitend ist, zugeordnet. Gleichzeitig werden auch Grundstücke mit Bauten, die nicht zwingendermassen der Erfüllung vorhandener oder voraussehbarer öffentlicher Aufgaben, sondern auch anderen zentrumsbildenden Nutzungen oder gegebenenfalls auch für das Wohnen in zentraler Lage dienen können, nicht mehr der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt. Sie werden in die Zentrumszone 1 eingegliedert. Weiter ist das Grundstück Nr. 332 der bisherigen Sonderbauzone Tschann nicht als Einheit mit der Überbauung Tschann entwickelt. Auf dem Grundstück Nr. 1420 befindet sich ein Alterszentrum. Auch dieses Grundstück wird neu der Zentrumszone 1 zugewiesen. Die Zuteilung in die Zentrumszone 1 erweist sich für diese Grundstücke insofern als zielführend, als dass eine Weiterentwicklung auf Basis der für diese Zone definierten Grundmasse eine gute Eingliederung ins Ortsbild ermöglicht.



Abbildung 10: Zentrumszone 1 (Ze1)

Die Zentrumszone 2 ersetzt die Geschäfts- und Zentrumszone des rechtsgültigen Zonenplans und umfasst auch einen Teilbereich der heutigen Zone für öffentliche Zwecke. In der Zentrumszone 2 steht die funktionale und optische Ausrichtung der Erdgeschosszone (erste Bautiefe) auf den Strassenraum im Vordergrund. Damit wird die bisherige Bestim-

mung, die vornehmlich Geschäfts- und Wohnbauten sowie Bauten im öffentlichen Interesse vorsah, etwas abgewandelt und es wird der zentrumsbildende Charakter der Nutzungen im Erdgeschoss in den Fokus gerückt – unabhängig davon, um welche Nutzung es sich handelt, sofern diese zonenkonform ist.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Grundlagen geschaffen für die Umsetzung des Generationenprojekts Buchrain Dorf (www.generationenprojektbuchrain.ch). Mit diesem Projekt soll ein attraktives und lebenswertes Dorfzentrum entstehen. Dieses fehlt Buchrain heute. Ergänzend zu den historisch wertvollen Bestandesbauten sollen gut erreichbar mitten im Dorf moderne Wohnungen, attraktive Dienstleistungsräume und eine neue Gemeindeverwaltung, zum Begegnen und Verweilen einladende öffentliche Freiräume und durchdachte und sichere Lösungen für den Verkehr zu Fuss, mit dem Velo oder dem Auto entstehen. Das Generationenprojekt Buchrain Dorf soll in mindestens zwei Etappen umgesetzt werden.

Die Zonenbestimmungen werden so gestaltet, dass das Projekt umgesetzt werden kann. Dies ist auch die Erklärung dafür, dass die Strasse Adlermatte nicht als Verkehrszone ausgeschieden wird. Im Rahmen einer Testplanung (darauf folgt ein Architekturwettbewerb in der Form eines selektiven Studienauftrags) wird auch die optimale Verkehrserschliessung des Areals thematisiert werden. Mit der Entscheidung, keine Verkehrszone auszuscheiden, wird für diese der entsprechende Spielraum gelassen.



Abbildung 11: Lage des Generationenprojekts

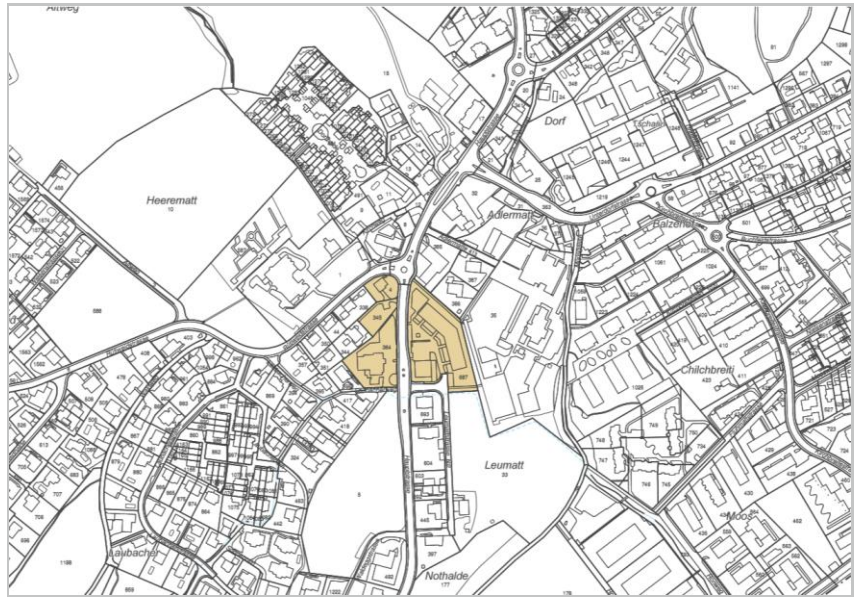


Abbildung 12: Zentrumzone 2 (Ze2)

5.2.3 Erhaltungszonen

In Buchrain werden neu drei Erhaltungszonen festgelegt. In diesen sind Ersatzneubauten nur im Ausmass der realisierten Gebäudefläche und Höhen zulässig. Die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung müssen gewahrt werden.

Als Erhaltungszonen festgelegt werden künftig die Überbauungen Tschann, Bueridörfli, Lindenweg, Eichmatt und Nielsen.

Erhaltungszone Tschann

Die Sonderbauzone Tschann wird neu als Erhaltungszone festgelegt. Die Grundstücke Nr. 332 und Nr. 1420 kommen künftig nicht mehr in dieser zu liegen, sondern werden der Zentrumzone 1 zugewiesen.

In der Erhaltungszone Tschann sind die Nutzungen Wohnen, nicht und mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Verkaufsnutzungen – das heisst allesamt Nutzungen, die den Erhalt und die Weiterentwicklung eines lebendigen Ortszentrums ermöglichen – gestattet. Ergänzende Bestimmungen sichern eine hochwertige und abgestimmte Freiraumgestaltung sowie die bestehenden Fuss- und Veloverbindungen im Gebiet, die für kurze Wege in der Gemeinde Buchrain essenziell sind.



Abbildung 13: Die heute unüberbaute Fläche, die aktuell der Sonderbauzone Tschann zugewiesen ist, kann künftig nach den Grundsätzen der Zentrumszone 1 entwickelt werden.

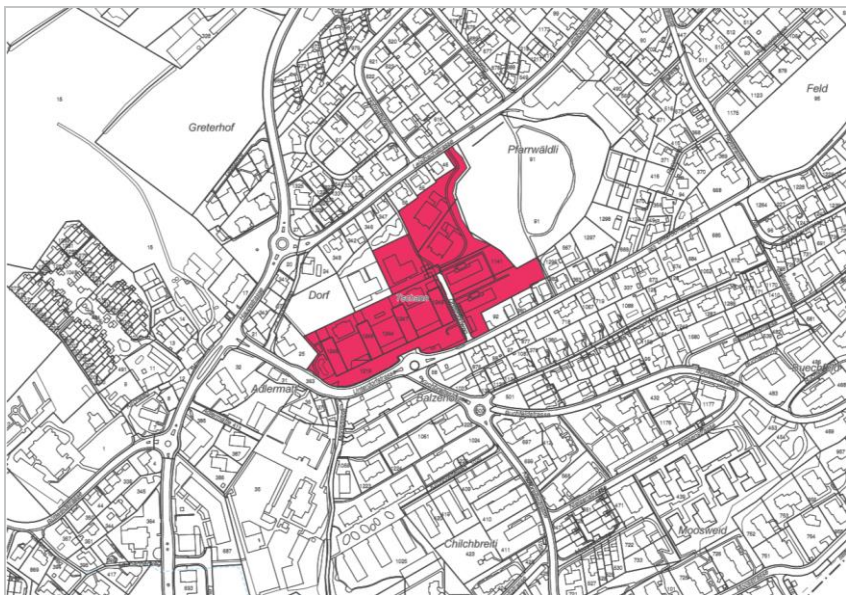


Abbildung 14: Erhaltungszone Tschann (E-Tsch) ("Volumenerhaltungszone")

Erhaltungszone Wohnen

Die Überbauungen Bueridörfli, Lindenweg und Eichmatt bilden jeweils bauliche Einheiten, die sich von den umliegenden Einfamilienhausgebieten in ihrer Charakteristik deutlich unterscheiden. Diese Quartiere sollen in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht den umliegenden Einfamilienhausgebieten angeglichen werden – dies würde zu einer Überformung der Quartiere führen – sondern die jeweils quartierüblichen Bauvolumina sollen hier erhalten werden (zusammen mit weiteren Elementen, die diesen Quartieren ihre Prägung geben und in Gestaltungsplänen festgelegt sind). Für die eng begrenzten Quartiere Bueridörfli, Lindenweg und Eichmatt wurde demnach eine Volumenerhaltungszone festgelegt.



Abbildung 15: Erhaltungszone Wohnen (E-W) («Volumenerhaltungszone»)

Erhaltungszone Nielsen

Am Südhang der Gemeinde Buchrain war im Bereich Moosweid an der Nielsenstrasse bislang eine Geschäfts- und Zentrumszone festgelegt. Mit dem «Projekt Nielsen», der Errichtung von 46 Eigentumswohnungen auf einer Fläche von 12'436 m² im Jahr 2010, wurde diese Zone obsolet. Das Areal wird neu in eine Erhaltungszone mit einer Gesamthöhe von 19.50 m umgezont. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.



Abbildung 16: Erhaltungszone Nielsen (E-N) («Volumenerhaltungszone»)

5.2.4 Wohnzonen

Wohnzone C

Die zweigeschossigen Wohnzonen (W2-a und W2-b) werden neu zusammengefasst zur Wohnzone C (W-C). Diese Vereinheitlichung steht nicht im Widerspruch zu einer qualitätsvollen und behutsamen Weiterentwicklung der Quartiere. Die Berechnung der Nutzung orientiert sich dabei am jeweils dichter zu überbauenden Zonentyp.

In der Wohnzone C wird der Wohnbau mit drei voll nutzbaren Geschossen als zukunftsweisende Wohnform angesehen. Für diese wird eine Gesamthöhe von 10.50 m festgelegt. Für Schrägdächer wird in dieser Wohnzone eine zusätzliche, um 1.50 m höhere Fassaden- und Gesamthöhe definiert (das heisst eine Gesamthöhe von 12.00 m). In der Wohnzone C darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans zudem bei bestehenden Bauten oder bei Ersatz- oder Neubauten zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung errichtet wird. Die zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche korrespondiert mit der Parzellengrösse und der Gesamthöhe des Wohnbaus.

Für das Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Flurweid werden in Abweichung zu den Zonenbestimmungen der Wohnzone C eigene Regeln formuliert, damit der bereits in Umsetzung befindliche Gestaltungsplan realisiert werden kann.

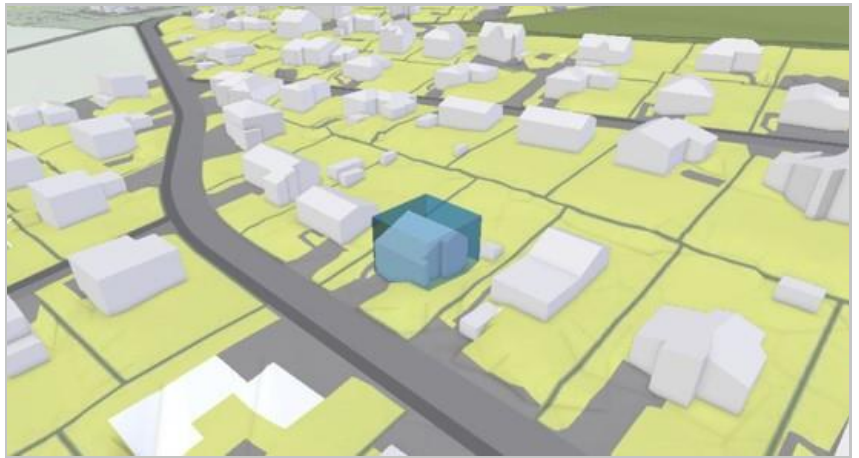


Abbildung 17: Mit dem 3D-Modell wurden künftig mögliche Bauvolumina simuliert

Im Gebiet Stegmatt / Schürmatt wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Das Gebiet ist nach einem Gesamtkonzept zu entwickeln. Das heutige Nutzungspotential wird im Sinne der Planbeständigkeit beibehalten, es wird allerdings als unzureichend erachtet. Sobald ein Richtprojekt für das Areal vorliegt, findet eine Umzonung als spezifische Umsetzung der konzeptionellen Planung statt, wobei jedenfalls höhere Dichten angestrebt werden.

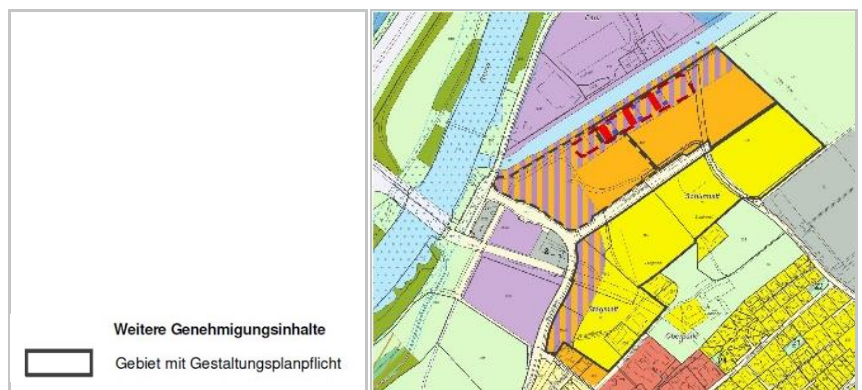


Abbildung 18: Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Stegmatt / Schürmatt

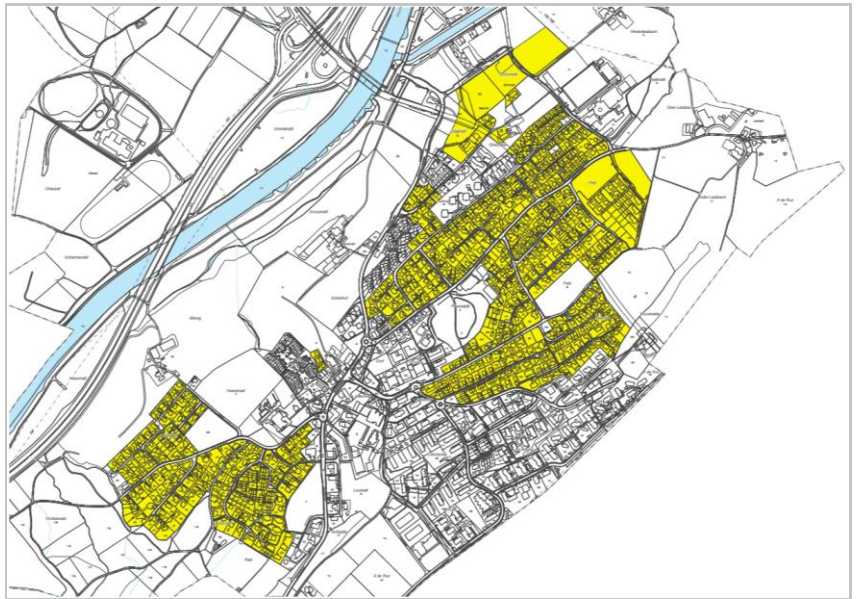


Abbildung 19: Wohnzone C (W-C)

Wohnzone B

In der Wohnzone B ist eine Gesamthöhe von 13.50 m realisierbar – sie entspricht damit ungefähr der im rechtsgültigen Zonenplan als dreigeschossige Wohnzone festgelegten Zone. Werden Schrägdächer realisiert, so erhöht sich auch in dieser Zone die Fassaden- respektive Gesamthöhe um 1.50 m und beträgt demnach 15.00 m.

Während in der Wohnzone C bei Unterschreiten der zulässigen talseitigen Fassaden- und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m eine höhere Überbauungsziffer (Überbauungsziffer 2) festgelegt wird, wird in der Wohnzone B darauf verzichtet. Es soll in dieser Zone kein Anreiz geschaffen werden, die maximal zulässigen Höhen nicht auszuschöpfen – in der Wohnzone C wird es hingegen als notwendig erachtet, variable Wohnformen zu ermöglichen und den Verzicht auf ein Geschoss durch eine höhere Überbauungsziffer auszugleichen.

Besondere Bestimmungen gelten in dieser Zone für die Gestaltungsplanperimeter Leumatt und Haslirain. Die Gestaltungspläne sind relativ neu. Auch für den kommunalen Richtplan Fahr (Genehmigung RR am 15.10.2013) wurden gesonderte Bestimmungen aufgenommen.



Abbildung 20: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Fahr

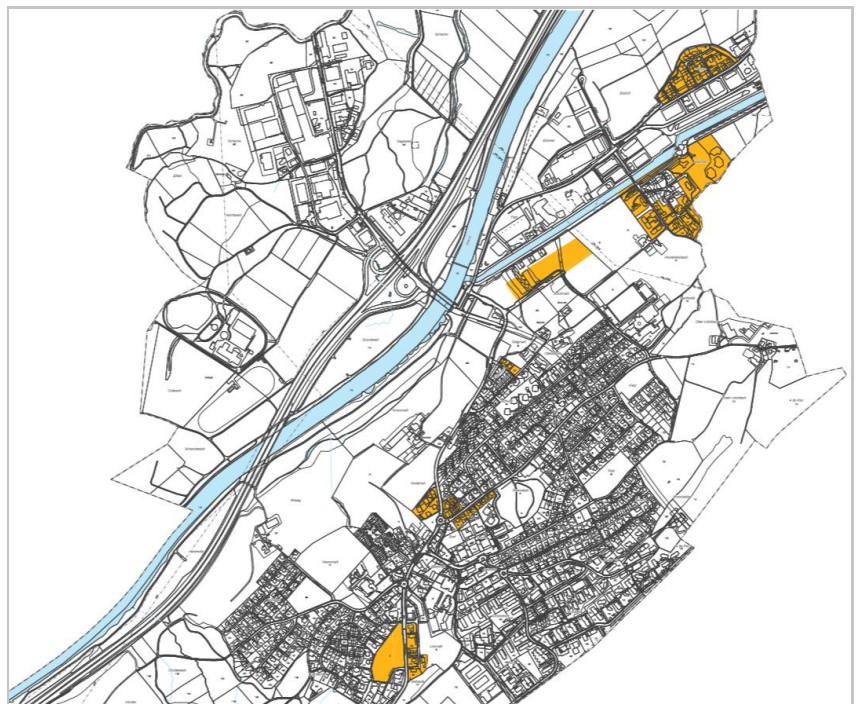


Abbildung 21: Wohnzone B (W-B)

Wohnzone A

Die Wohnzone A weist eine Gesamthöhe von 16.50 m auf. Sie entspricht damit weitgehend der bisherigen 4-geschossigen Wohnzone (W4) mit 4 Vollgeschossen und Dach- oder Attikageschoss. Aktuell befindet sich nur der Südhang der Gemeinde in grossen Teilen innerhalb dieser Zone. Neu wird auch das Quartier Hofmatt dieser Zone zugewiesen. In diesem wurden bereits heute auf Basis eines Gestaltungsplans grössere Höhen als dies die zonenspezifisch festgelegte Grundnutzung vorsieht, realisiert. Mit der Eingliederung des Quartiers Hofmatt in die Wohnzone A kann der Gestaltungsplan in diesem Gebiet aufgehoben werden. Die heute realisierten Höhen werden weiterhin gesichert.

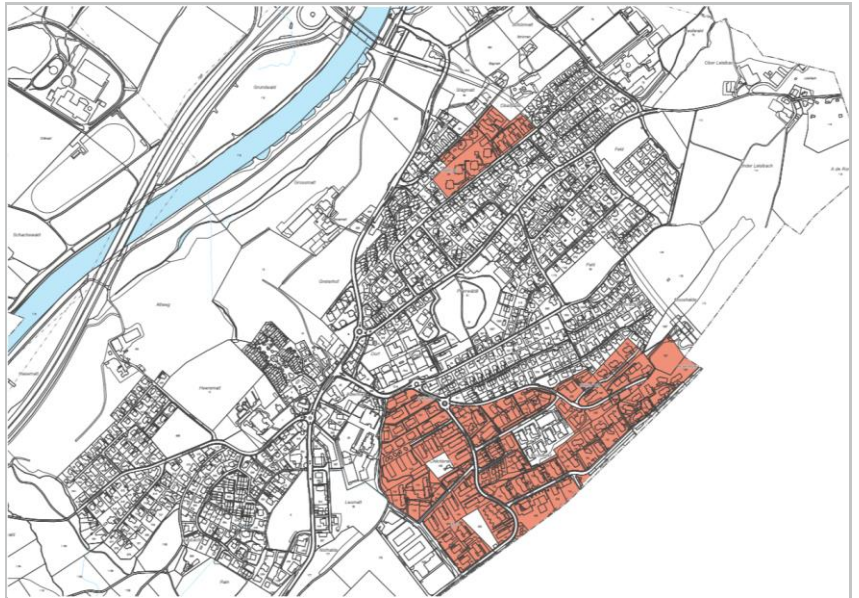


Abbildung 22: Wohnzone A (W-A)

Die Wohnzone A weist zwei Besonderheiten auf. Zum einen wird am Südhang der Gemeinde neu ein «Perimeter höhere Bauten» definiert, innerhalb dessen bei guter Eingliederung und vorbildhafter Aussenraumgestaltung abweichend zur Grundnutzung von 13.50 m zusätzlich maximal 6.00 m Mehrhöhen (= + 2 Geschosse) möglich sind. Voraussetzung dazu sind ein Konkurrenzverfahren und eine Mindestfläche von 4'000 m².

Auf die Festlegung einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht im Zonenplan wird verzichtet, da aus heutiger Sicht schwer abschätzbar ist, für welche Areale eine solche Weiterentwicklung in diesem Flächenausmass in Frage kommt. Die disperse Grundeigentümerstruktur wie auch das unterschiedlichen Baualter der Gebäude am Südhang lassen eine vorausschauende Arealabgrenzung nicht zu. Falsch abgegrenzte Gestaltungsplanpflichten können zu einer starken Behinderung der baulichen Weiterentwicklung führen. Die Möglichkeit zur Mehrnutzung ist als Anreiz und nicht als Pflicht zu verstehen. Sie wird an dieser prädestinierten Lage nahe der Infrastrukturen der Gemeinde und der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr als sinnvoll erachtet. Mit dem Konkurrenzverfahren und der Pflicht zur guten Eingliederung in das Quartier mit vorbildhafter Aussenraumgestaltung bleibt die Wohnqualität am Südhang erhalten. Der Perimeter umfasst den Hangfuss bis zur Geländekante, so dass hinterliegende Quartiere von den Mehrhöhen nicht zu stark tangiert werden.



Abbildung 23: Der «Perimeter höhere Bauten»

Zum anderen werden in der Wohnzone A entlang der Kirchbreitestrasse spezifische Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung und zur Optimierung der Situation für den Fuss- und Radverkehr sowie für die Parkierung aufgenommen. Dies als Umsetzung der im Siedlungsleitbild definierten Massnahmen für das Fokusgebiets Kirchbreitestrasse.



Abbildung 24: Im Bild die Kirchbreitestrasse, für welche neu spezifische Bestimmungen gelten.

5.2.5 Wohn- und Arbeitszonen

Wohn- und Dienstleistungszone Ron

Das Gebiet An der Ron ist aktuell der Arbeitszone A (ES III) sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen I zugewiesen. Die Auseinandersetzungen mit dem Gebiet während der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes brachte das Ergebnis, dass sich das Gebiet sehr gut für andere als die heute zugewiesenen Nutzungen eignen würde: die Bahnhofstestelle Buchrain / Ebikon findet sich in unmittelbarer Nähe, das Zentrum der Gemeinde ist zu Fuss und mit dem Velo leicht zu erreichen. Der Südhang und die Lage unterhalb des nördlich ans Areal angrenzenden Waldstreifens sorgen für eine hohe Qualität, sofern ein guter Übergang zur angrenzenden Arbeitszone gefunden werden kann.

Im Siedlungsleitbild wurde das Gebiet der Gebietskategorie «Neuorientieren» zugewiesen – hierunter fallen Areale mit Potential für andere als die bestehende Nutzung. Das Areal wurde in eine Wohn- und Dienstleistungszone umgezont und für diese eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Die Wohn- und Dienstleistungszone soll Wohnen und Arbeitsnutzungen mit hoher Qualität vorbehalten sein und auf Basis eines einheitlichen Konzepts realisiert werden. Hierfür wird auch ein Konkurrenzverfahren verlangt.

Im Bebauungsplan ist vielfältigen Aspekten – u.a. einer angemessenen Berücksichtigung oder einem angemessenen Ersatz der Familiengärten, der Festlegung des Verhältnisses zwischen Wohnen und Arbeitsnutzungen u.a. – Rechnung zu tragen. Zudem soll in der Wohn- und Dienstleistungszone Ron auch ein Freiraumangebot für die angrenzende Arbeitszone B geschaffen werden. Dies müsste mit einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert werden.

Die Gestaltung der Bebauungsstruktur und Bauweise der Wohnbauten im Übergang zur Arbeitszone (Ar-B) soll derart erfolgen, dass für die angrenzenden Arbeitsnutzungen gegenüber dem Zustand vor Umzonung bezüglich Lärmemissionen keine Nachteile entstehen. Hier geht es explizit darum, dass die bestehende Arbeitsnutzung weiterhin bestehen kann, auch wenn in der Nähe eine Wohnnutzung realisiert wird. Das heisst vorrangig soll die heute bestehende Nutzung durch die zukünftige Nutzung in der Nachbarschaft keine Einschränkungen erfahren.



Abbildung 25: Blick auf die heute noch unüberbaute Fläche der Ronmatte mit den Familiengärten



Abbildung 26: Wohn- und Dienstleistungszone Ron (WD-Ron)

Wohn- und Arbeitszone A

Wohn- und Arbeitszonen A finden sich im Gebiet Leumatt, wo bislang eine zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone festgelegt war, sowie im Bereich Ronmatte, wo bislang eine reine Arbeitszone ausgewiesen war und im Gebiet Fahr / Stegmatt / Schürmatt, bisher ebenfalls eine Wohn- und Arbeitszone (W/Ar3).

In der Wohn- und Arbeitszone A sind Gesamthöhen bis maximal 13.50 m zulässig. Die Überbauungsziffer wird mit 0.3 festgelegt.



Abbildung 27: Wohn- und Arbeitszone A (WAR-A), Bereich Leumatt / Nothalde

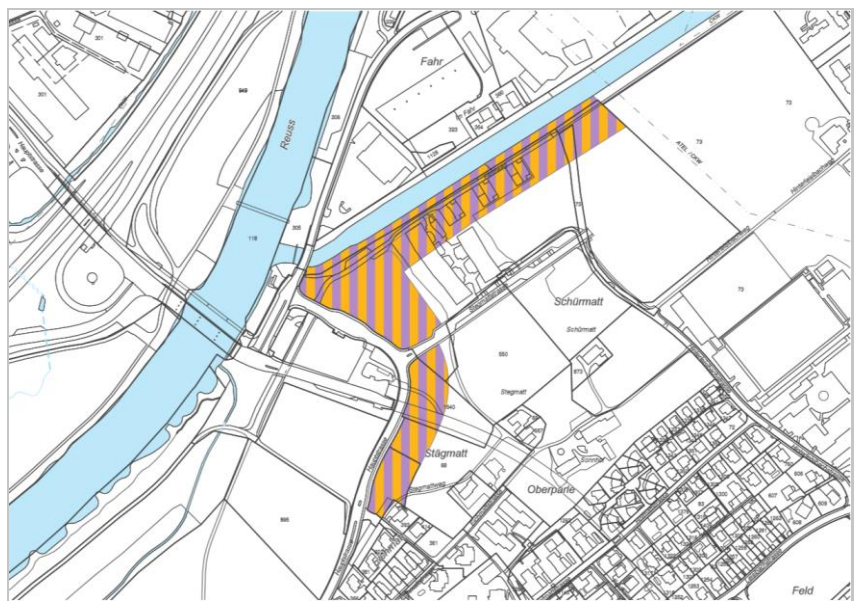


Abbildung 28: Wohn- und Arbeitszone A (WAR-A), Bereich Fahr / Stegmatt / Schürmatt

Wohn- und Arbeitszone B

Die Wohn- und Arbeitszone B findet sich in nur an einem Ort in der Gemeinde. Es ist dies das Areal Wiederkehr. Aufgrund seiner Lage angrenzend an das Pfarrwäldli und umgeben von Einfamilienhäusern, wird hier die Gesamthöhe auf maximal 10.50 m begrenzt – die Bauten und Anlagen sollen sich hinsichtlich ihrer Höhe harmonisch in den Umgebungsbereich einfügen. Die Überbauungsziffer wird mit 0.6 festgelegt. Sie darf nur dann ausgeschöpft werden, wenn die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung sowie eine angemessene Begrünung gewährleistet sind und die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt werden.

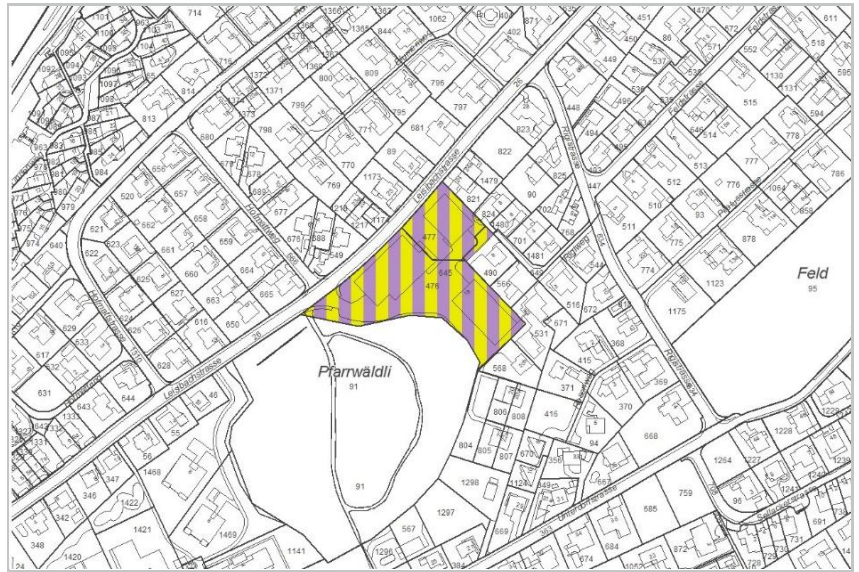


Abbildung 29: Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B)

5.2.6 Arbeitszonen

Die neu festgelegte Arbeitszone A (Ar-A) entspricht der bisherigen Arbeitszone C (Ar-C) (beide der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugeteilt). Die neu festgelegte Arbeitszone B (Ar-B) entspricht der bisherigen Arbeitszone A (Ar-A). Die neu festgelegte Arbeitszone C (Ar-C) entspricht der bisherigen Arbeitszone B (Ar-B). Die beiden letztgenannten sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

Diese neue Reihung der Buchstaben erfolgt analog dem Schema der Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen: in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Arbeitszonen steht der Buchstabe A jeweils für die Wohnzone respektive Wohn- und Arbeitszone mit der grössten Gesamthöhe. Die Arbeitszonen A und B gestatten grössere Höhen als sie in der Arbeitszone C zulässig sind. Die Arbeitszone A wird der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugewiesen. Der „grössten (räumlichen) Beeinträchtigung“ wird demnach der erste Buchstabe im Alphabet zugewiesen.

In das BZR integriert bleiben auch künftig die Regelungen des Fahrtenmodells in den Arbeitszonen. Nicht zulässig in sämtlichen Arbeitszonen sind reine Transport- und güterverkehrsintensive Nutzungen sowie offene Lagerflächen.

Für Verkaufsflächen in den Arbeitszonen gilt der vom RET LuzernPlus gemeinsam mit seinen Mitgliedsgemeinden erarbeitete Regionale Teilrichtplan Detailhandel. Mit dem Regionalen Teilrichtplan Detailhandel soll die Versorgung in den Agglomerationszentren und Ortskernen erhalten sowie gestärkt werden. Dazu werden die zulässigen Standorte für Einkaufszentren und Fachmärkte festgelegt sowie der regionale Einbezug geregelt. Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat den Teilrichtplan an seiner Sitzung vom 7. April 2020 genehmigt. Im BZR Buchrain werden noch Ausnahmen zu diesem formuliert.

Arbeitszone A

Die Arbeitszone A entspricht der bisherigen Arbeitszone C. Bislang wurden in dieser Zone Höhen, Ausnützung, Abstände und weitere Aspekte vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt. Dies wird auch künftig so gehandhabt. Die Empfindlichkeitsstufe wird wie bislang mit ES IV festgesetzt.

In der Arbeitszone A sind Fachmarkt-Nettoflächen von insgesamt maximal 2'000 m² zulässig wobei der Anteil von Verkaufsflächen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel an diesen maximal 10 % betragen darf. Damit kann einerseits ein gewisses Sortimentsangebot für die direkte Versorgung der Erwerbstätigen im Gebiet Schachen erzielt werden, andererseits wird verhindert, dass sich Verkaufsflächen andernorts als im Zentrum ansiedeln. Des Weiteren müssen die Bestimmungen des TRP Detailhandel vom 7. April 2020 hinsichtlich der öV-Erschliessung eingehalten werden. Die Verkaufs- bzw. Fachmarktflächen bleiben auf 1'000 m² bzw. 2'000 m² beschränkt und sind mit den aktuell bestehenden Nutzungen konsumiert.

In der Arbeitszone A sind Erweiterungen bestehender Betriebe geplant. Hierfür wird ein schmaler Streifen im Bereich des Grundstücks Nr. 842 sowie ein kleiner Bereich des Grundstücks Nr. 1603 eingezont. Die Einzonungen werden im diesbezüglichen Kapitel dieses Berichts näher erläutert. Für diese gilt eine Überbauungsfrist von fünf Jahren.

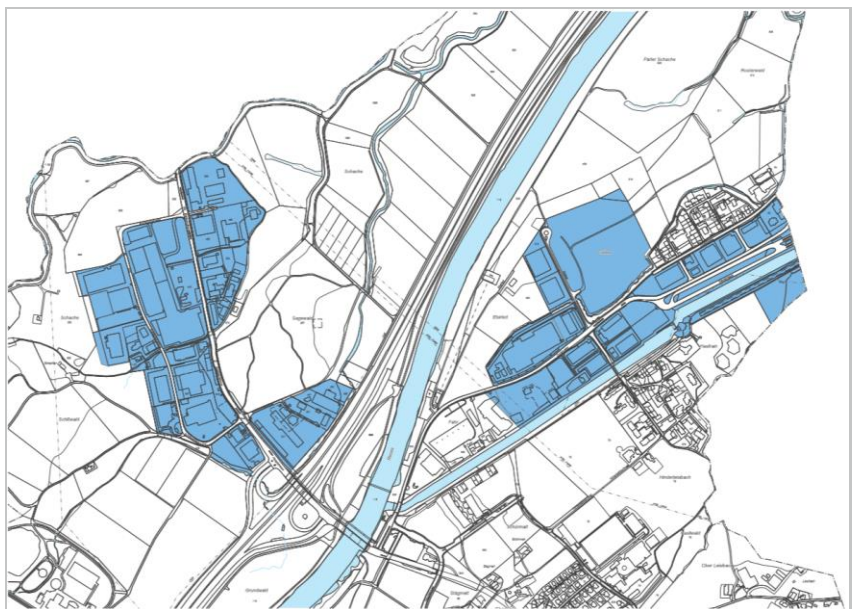


Abbildung 30: Arbeitszone A (Ar-A)

Arbeitszone B

Im rechtsgültigen Zonenplan sind an der Ronmatte Arbeitszonen A festgesetzt. Im östlichen Bereich der Ronmatte ist für die Arbeitszone A (Gebietsbezeichnung im rechtsgültigen BZR: Ronmatte) eine maximale Gebäudehöhe von 12.00 m vorgesehen. Im westlichen Bereich der Arbeitszone A (Gebietsbezeichnung im rechtsgültigen BZR: Neuhaltenring) eine maximale Gebäudehöhe von 20.00 m.

Das Gebiet Ronmatte wird künftig keiner reinen Arbeitszone mehr zugeteilt, sondern grossteils der Wohn- und Dienstleistungszone Ron (siehe weiter oben). Im Bereich Neuhaltenring wird eine Arbeitszone B festgesetzt. Diese zeichnet sich durch eine maximal zulässige Gesamthöhe von 20.00 m aus.

Die Bestimmungen der Wohn- und Dienstleistungszone Ron sind so formuliert, dass die Arbeitsnutzung im Bereich Neuhaltenring (neu Arbeitszone B) weiterhin mit einer ES III bestehen kann, auch wenn in der Nähe Wohnnutzungen realisiert werden. Diese sind gemäss BZR so zu gestalten, dass die bestehenden Arbeitsnutzungen durch sie keine Einschränkungen erfahren.



Abbildung 31: Arbeitszone B (Ar-B)

Arbeitszone C

Es werden Areale in den Gebieten Grossmatt und Fahr der Arbeitszone C zugeteilt. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 15.00 m, die Gemeinde kann – ebenso wie in der Arbeitszone B – ausnahmsweise Mehrhöhen um 5.00 m gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist (Mehrhöhen, die gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung erforderlich sind, wie zum Beispiel für Kamine oder die Entlüftung, dürfen auch höher sein)..

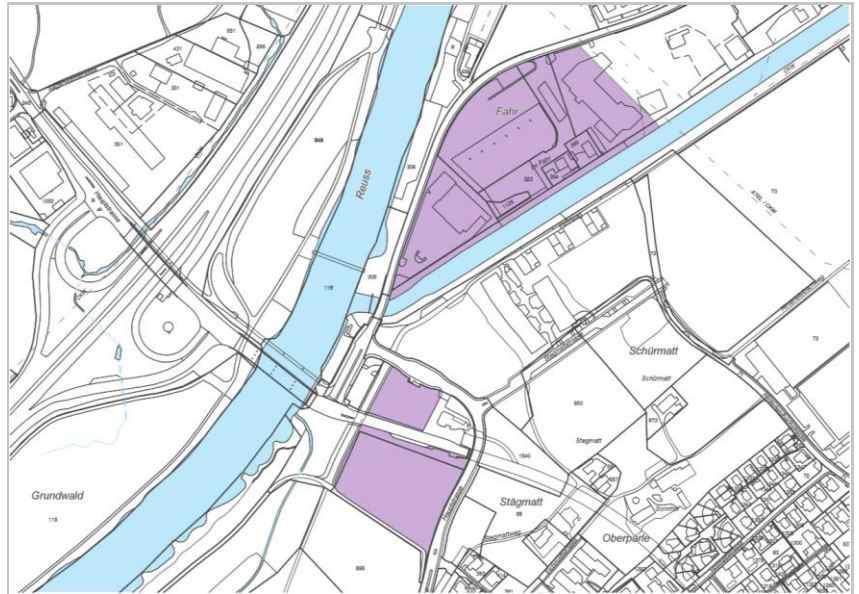


Abbildung 32: Arbeitszone C (Ar-C)

5.2.7 Reservezonen (ÜG-B)

Aufgrund des Kantonalen Richtplans 2009, teilrevidiert 2015 (vom 26. Mai 2015) dürfen alle UeG-B (Reservezone) einen differenzierten festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Für die Gemeinde Buchrain, sie ist eine A-Gemeinde (Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse), beträgt dieser 6 %. Diese Fläche ist gemäss Kantonaalem Richtplan eine Entwicklungsreserve für die Gemeinde, welche - gestützt auf das Siedlungsleitbild - optional verortet werden kann oder ohne Verortung bestehen kann.

Die im rechtsgültigen Zonenplan ausgewiesenen Reserveflächen werden in die Landwirtschaftszone rückgezont.

5.2.8 Verkehrszone / Verkehrsfläche

Die bisherigen Flächen, welche als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst waren, dienten ausschliesslich den Verkehrsanlagen. Das neue Datenmodell des Bundes sieht vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Buchrain nach. Massgebend dafür ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als „Verkehrsflächen“ dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

An den Gemeindegrenzen werden die Verkehrszonen und Verkehrsflächen mit den jeweiligen Ausscheidungen in den Nachbargemeinden in Übereinstimmung gebracht. Beispielsweise wurde die Verkehrszone im

Gebiet Perlen in Übereinstimmung mit der Zuweisung in der Gemeinde Root gebracht.

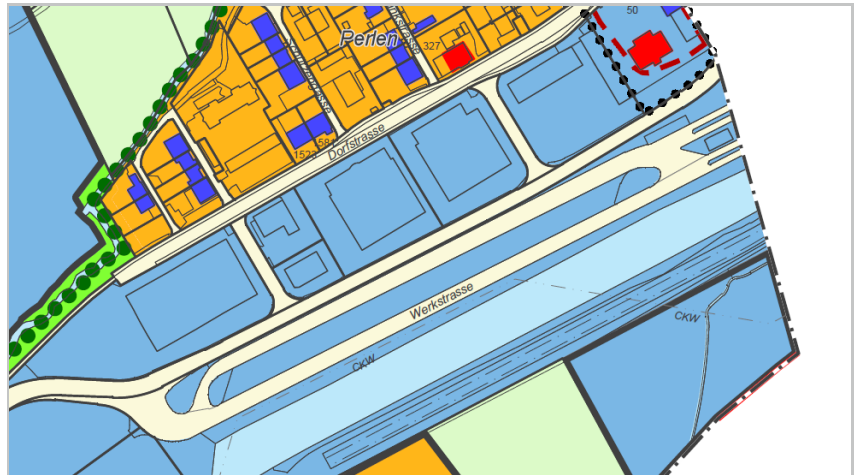


Abbildung 33: Anpassung der Verkehrszone im Gebiet Perlen

5.2.9 Systemwechsel Gefahrenggebiete

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Zonenplan findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Die Gefahrenggebiete gemäss Gefahrenkarte sind im aktuellen Zonenplan als verbindliche Gefahrenzonen festgelegt. Aktuell muss darum bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Zonenplan entsprechend angepasst werden.

Das neue „Hinweismodell“ ist hingegen flexibel. Es gilt die Gefahrenkarte, die im Zonenplan nur orientierend (als „Gefahrenggebiete“) dargestellt wird. Die Gefahrenggebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

In der Gemeinde Buchrain werden die Gefahrenggebiete Hochwasser und Rutschung ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial werden geringe, mittlere und hohe Gefährdungen unterschieden. Die Gefahrenggebiete sind nur in den Bauzonen dargestellt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Gefahrenggebiete orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte und überlagern die Bauzonen.
- Das BZR wird mit Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren ergänzt; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.

- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung beziehungsweise auf der Homepage des Kantons (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>) zur Einsicht auf.
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

5.2.10 Neue Schutzzone Geotopschutz

Auf das Inventar der schützenswerten Geomorphologischen Objekte wird neu im BZR in Art. 41 hingewiesen. Diese dienen dem Schutz der vom Gletscher geformten Landschaft. Ziel ist es, den Charakter dieser Landschaft zu erhalten. Das BZR regelt darum, dass landschaftsprägende Terrainveränderungen wie Abbaugelände oder grössere Deponien nicht zulässig sind. Nicht landschaftsprägende Terrainveränderungen (z.B. im Zusammenhang mit Bauten) bleiben weiterhin möglich. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.

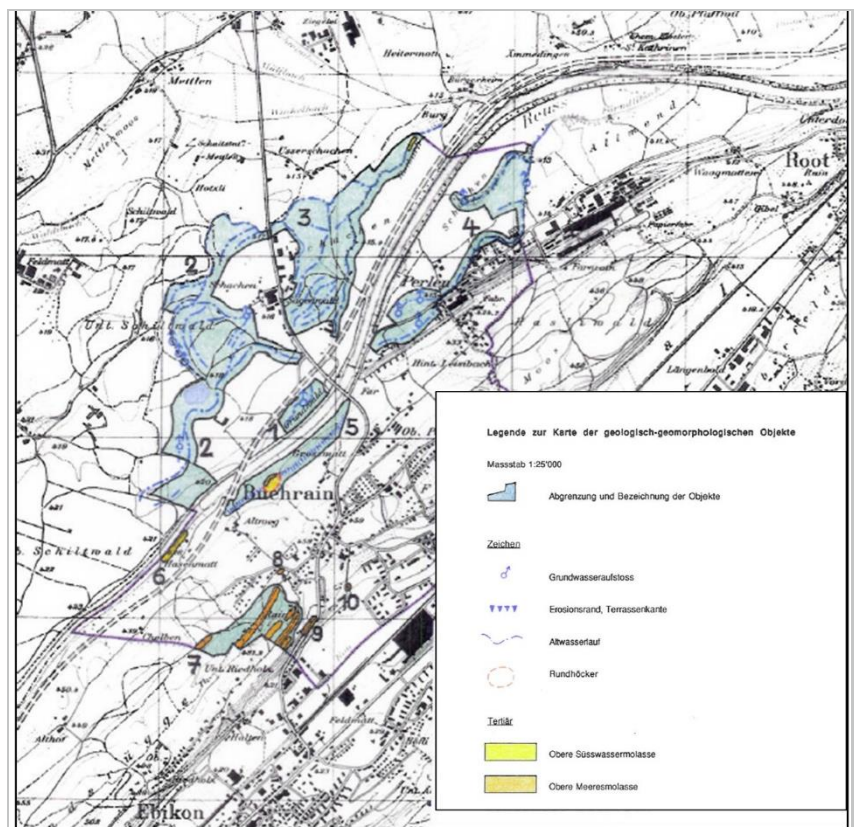


Abbildung 34: Geologie / Geomorphologie

5.2.11 Gewässerraum

Der Teilzonenplan Gewässerraum zeigt die Ausdehnung der Gewässerräume und in vergrösserten Ausschnitten die Anpassungen gegenüber dem Normabstand. Die Grünzonen Gewässerraum (innerhalb Bauzone) und die Freihaltezone Gewässerraum (ausserhalb Bauzone) gemäss BZR werden im Zonenplan dargestellt. Es liegt ein separater Erläuterungsbericht zum Teilzonenplan Gewässerraum vor.

5.2.12 Ortsbildschutzzonen

Mit einer überlagerten Ortsbildschutzzone wird in den Ortsteilkernen Buchrain Dorf, Haslirain und Perlen das jeweils gewachsene Ortsbild geschützt und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen geregelt.

5.2.13 Naturschutzzonen

Im Zonenplan sind wie bislang eine Naturschutzzone 1 (Ns1) und eine den Wald überlagernde Naturschutzzone 2 (Ns2) ausgewiesen.

5.2.14 Naturobjekte

Der bisherige Zonenplan bezeichnete bereits markante Einzelbäume sowie Hecken und Uferbestockungen. Die Naturobjekte wurden überprüft und mancherorts Anpassungen vorgenommen. Hecken werden im Zonenplan nur orientierend dargestellt. Für sie gilt die kantonale Hecken-schutzverordnung. Auch sie wurden überprüft.

5.2.15 Wildtierkorridor

Durch Buchrain verläuft der Wildtierkorridor Nr. 7 Buchrain – Emmenbrücke mit Freihaltebereich, der als Wildtierkorridor von regionalem Interesse klassifiziert ist. Der Wildtierkorridor wird durch eine Freihaltezone Wildtierkorridor (BZR Art. 33) gesichert. Diese umfasst den zentralen Bereich des Wildtierkorridors mit dem höchsten Potential für Wildwechsel. Er entspricht damit der minimalen Flächenausdehnung, die notwendig ist, damit der Wildtierkorridor mindestens als Wechselgebiet dienen kann. Im Geoportal finden sich die Informationen zur Ausdehnung des Freihaltebereichs: <http://www.geo.lu.ch/map/jagd/>.

5.2.16 Erhaltenswerte und schützenswerte Kulturobjekte

Das kantonale Bauinventar für Buchrain liegt vor. Die entsprechenden Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Mit dem orientierenden Eintrag im Zonenplan sind diese Objekte (noch) nicht geschützt. Dazu braucht es die entsprechenden Rechtsverfahren, in denen die betroffenen Grundeigentümerschaften ihre Rechte wahrnehmen können.

Art. 39 BZR verweist auf die jeweiligen Zuständigkeiten:

- Für die „schützenswerten“ Objekte (rot dargestellt) ist der Kanton abschliessend zuständig. Soll ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, muss es per Rechtsentscheid des Regierungsrates ins kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden. Der Regierungsrat kann auch auf den Schutz verzichten.
- Für die „erhaltenswerten“ Objekte (blau dargestellt) ist der Gemeinderat abschliessend zuständig. Soll ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, muss dies per Verfügung des Gemeinderates erfolgen. Gegen diese Verfügung können ebenfalls Rechtsmittel ergriffen werden. Auch bei diesen Objekten kann der Gemeinderat auf den Schutz verzichten.

5.3 Gestaltungspläne

5.3.1 Sondernutzungspläne im neuen PBG

Gestaltungspläne sind ein wichtiges Instrument für die Quartierentwicklung. In ihnen werden z.B. die konkrete Bauweise, die zulässigen Höhen, die Abstände und die Erschliessungen detailliert geregelt. Gemäss §22, Abs. 3 PBG sind altrechtliche Sondernutzungsplanungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden sie nicht angepasst, können sie nach Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht mehr angewendet werden, da sie dem übergeordneten Recht widersprechen. Die darin enthaltenen altrechtlichen Definitionen wie z.B. Ausnützungsziffer und Firsthöhen sind im Baugesetz nicht mehr geregelt.

Für alle bestehenden Gestaltungspläne ergeben sich daraus folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Ersatzlose Aufhebung; es gilt demnach fortan die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung.
- Aufhebung und direkte Überführung in eine massgeschneiderte Zone. Die Zone kann definierte Baubereiche, Höhenkoten bzw. Gestaltungsvorschriften enthalten.
- Beibehaltung des Gestaltungsplanes: Dabei ist spätestens mit dem ersten Baugesuch der Gestaltungsplan den neuen Vorschriften anzupassen. Es gilt die Übergangsbestimmung gemäss § 224 Abs. 2 PBG.

- Gestaltungsplanpflichtgebiet: über das Areal des bestehenden Gestaltungsplanes wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dies dient der Qualitätssicherung eines bestehenden Gestaltungsplanes oder verlangt, dass auch künftig ein allenfalls neuer/geänderter Gestaltungsplan erforderlich ist. Zudem kann der bestehende Gestaltungsplan von den erhöhten Abweichungen gemäss § 75 PBG profitieren.

Die Gemeinde Buchrain hat zu diesem Zweck alle bisher existierenden Gestaltungspläne überprüft und diese entweder aufgehoben oder im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

5.3.2 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Das neue Baugesetz regt an zu prüfen, ob vorhandene Gestaltungspläne noch zeitgemäss sind und ob sie – falls das Gebiet vollständig überbaut ist – aufgehoben werden können. Bei der Prüfung gilt es zu beurteilen, ob beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten verloren gehen würden, auf die z.B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden sollte.

In Buchrain bestehen aktuell 48 Gestaltungspläne. Einige wenige dieser Gestaltungspläne wurden nie realisiert, andere sind bereits älteren Datums (aus den 60er- und 70er-Jahren). Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne wurde entschieden, dass 41 Gestaltungspläne aufgehoben werden sollen. Relevante Regelungen aus den Gestaltungsplänen werden im Zonenplan bzw. im BZR aufgenommen.

Sicherung von Inhalten aus Gestaltungsplänen, die aufgehoben werden

Gestaltungsplan	Inhalte, die gesichert werden
GP Bueri 3000	Veränderungen nur gebäudegruppenweise, Sicherung KSP
GP Bueri-Dörfli	«Volumenerhaltungszone» (Wohnzone E)
GP Eichmatt	«Volumenerhaltungszone» (Wohnzone E)
GP Greterhof	Sicherung Grünfläche
GP Hinterleisibach	Sicherung KSP
GP Hotzenheim	Regelung Reihenhäuser
GP Lindenweg	«Volumenerhaltungszone» (Wohnzone E)
GP Moosweid	Gebäudegruppen
GP Nielsen	Regelung für Parzelle Nr. 1622 (Gebäude auf gesamter Parzelle möglich, max. Gesamthöhe 16.50 m)
GP Rütiweid	Sicherung KSP (Parzelle Nr. 1541)
GP Sellacker	Regelung Reihenhäuser
GP Sonnperle	Regelung Reihenhäuser
GP Wohnüberbauung Balzenhof	Spezifische Bestimmungen innerhalb der Zonenbestimmung für die Wohnzone B

Tabelle 9: Inhalte, die aus bestehenden Gestaltungsplänen gesichert werden

Gebiet Fahr/Stegmatt/Schürmatt

Beim Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Fahr / Stegmatt / Schürmatt handelt es sich um eine der wenigen grossen, zusammenhängenden noch unüberbauten Flächen im Rontal.

Das Gebiet wird neu als Gestaltungsplan-Pflichtgebiet ausgewiesen. Dieses soll künftig nach einem Gesamtkonzept entwickelt werden. Das Gesamtkonzept ist über den gesamten Perimeter zu erstellen und auf Basis eines Konkurrenzverfahrens zu entwickeln. Das Gesamtkonzept soll die Kategorisierung der Gemeinde Buchrain als „Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse“ berücksichtigen und eine angemessene Verdichtung des Areals vorsehen. Das Ergebnis des Gesamtkonzeptes wird mittels einer spezifisch aufs Konzept zugeschnittenen Bauzone gesichert. Eine Entwicklung, die eine enge Verzahnung quartierinterner Grün- und Freiräume ermöglicht, wird angestrebt. Dies wird im BZR in Art. 42 so verankert. Da dieses Gebiet das «Tor zur Gemeinde Buchrain» bildet (das Areal ist von der Autobahn kommend das erste visuell wahrnehmbare Siedlungsgebiet), soll darauf geachtet werden, dass die Gestaltung diese prominente Lage entsprechend widerspiegelt und einen Beitrag zu einer ansprechenden Eingangssituation nach Buchrain Dorf schafft. Die Art der Gebäudegestaltung zur Strasse hin wird deshalb ebenfalls im BZR einer Regelung unterzogen.

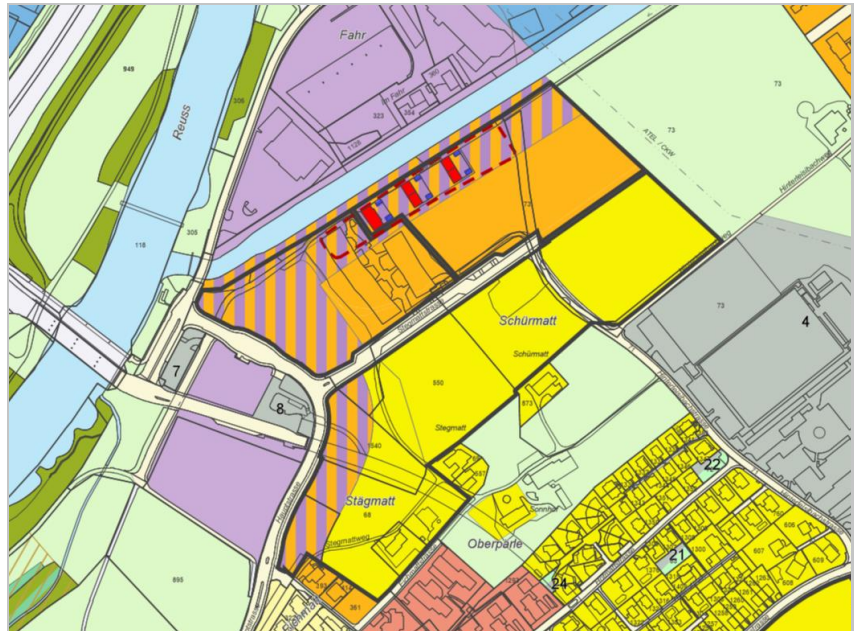


Abbildung 36: Gestaltungsplanpflichtgebiet Stägmatt - Schürmatt

Arbeitszone Haslirain

Teile der Liegenschaft Nr. 64 sind aktuell noch unüberbaut. Zur Sicherung einer geordneten Überbauung in dieser Randlage der Gemeinde wird das Gebiet einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Arbeitszone Elsihof

Bei der Arbeitszone Elsihof handelt es sich um eine grosse, noch unüberbaute Fläche. Um eine sorgsame Entwicklung zu gewährleisten, wird auch dieses Gebiet einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Mindestanforderungen an Gestaltungspläne

Gemäss PBG § 75 Abs. 1 kann die Gemeinde im Zonenplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Im Bau- und Zonenreglement sind für diese Gebiete ergänzende Vorschriften „zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen“.

In Buchrain finden sich diesbezügliche ergänzende Vorschriften in Art. 2 «Bauen mit Qualität», Art. 42 «Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflichtgebiet» sowie Art. 43 «Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen».

5.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist gemäss PBG ein Instrument der Gemeinde und wird unter ihrer Federführung erarbeitet. Der Bebauungsplan legt alle notwendigen Rahmenbedingungen eigentümergebunden fest. Das Verfahren dazu ist identisch mit demjenigen der Ortsplanungsrevision.

Bebauungsplanpflichtgebiet An der Ron

In der Gemeinde Buchrain wird nur ein Bebauungsplanpflichtgebiet ausgemessen. Es handelt sich bei diesem um das Areal An der Ron. Dieses Gebiet ist aktuell der Arbeitszone A (ES III) sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen I zugewiesen. Die Auseinandersetzungen mit dem Gebiet im Rahmen der Ortsplanungsrevision führten zu Neuüberlegungen für dieses Areal. Bereits im Siedlungsleitbild wurde das Gebiet daher der Gebietskategorie «Neuorientieren» zugewiesen – hierunter fallen Areale mit Potential für andere als die bestehende Nutzung. Das Areal wurde deshalb in eine Wohn- und Dienstleistungszone umgezogen.

Mit einer Bebauungsplanpflicht wird gesichert, dass Wohnen und Arbeitsnutzungen mit hoher Qualität auf Basis eines einheitlichen Konzepts realisiert werden. Hierfür wird auch ein Konkurrenzverfahren verlangt. Im Bebauungsplan ist vielfältigen Aspekten – u.a. einer angemessenen Berücksichtigung oder einem angemessenen Ersatz der Familiengärten, der Festlegung des Verhältnisses zwischen Wohnen und Arbeitsnutzungen u.a. – Rechnung zu tragen.

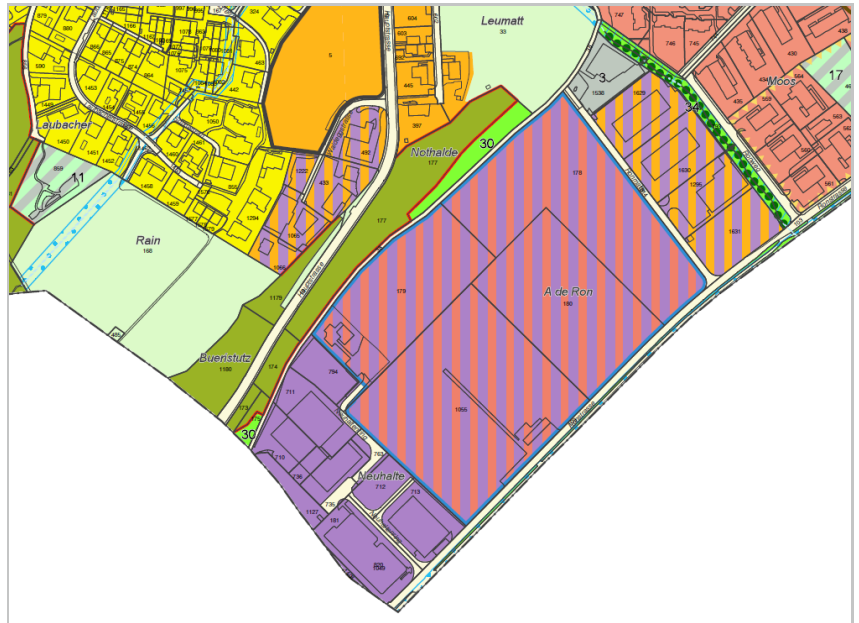


Abbildung 37: Bebauungsplanpflichtgebiet auf dem Areal An der Ron

Aufhebung bestehender Bebauungsplan Tschann

Der Bebauungsplan Tschann ist nicht IVHB-konform und wird aufgehoben und in eine massgeschneiderte Zone – die Erhaltungszone Tschann – überführt. Die Qualitäten des Bebauungsplans werden in der entsprechenden Bestimmung gesichert.

5.5 Ein-, Um- und Auszonungen

5.5.1 Einzonungen

Keine neuen Einzonungen für das Wohnen

Die Gemeinde Buchrain verfügt noch über einen hohen Anteil bislang unüberbauter Bauzonen respektive Bauzonen, welche aktuell erst überbaut werden. Demnach werden für Wohnnutzungen keine neuen Flächen eingezont und es wurde die Entscheidung getroffen, Reservezonen in die Landwirtschaftszone rückzuzonen.

Einzonungen in der Arbeitszone A

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung wurde intendiert, am westlichen Zonenrand der heutigen Arbeitszone eine Fläche von 2'585 m² von der Landwirtschafts- in die Arbeitszone A einzuzonen, um ansässigen Betrieben eine Weiterentwicklung ihrer Standorte zu ermöglichen. Die entsprechenden Gesuche wurden den Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung beigelegt. Zu den geplanten Einzonungen lagen Fruchtfolgegutachten vor.

Einzonungsgesuch der Jowat Swiss AG

«Die Jowat Swiss AG plant einen Neubau eines automatischen Hochregallagers für Fertigwaren und eine Erweiterung der Verladerampen zwecks Verbesserung der Anlieferung der Rohstoffe. Beide Neubauten sollen in der bestehenden Arbeitszone realisiert werden. Die Einzonung von Teilen der Parzellen Nr. 842 und 1603 wird notwendig, damit der LKW-Verkehr auch nach Realisierung der Erweiterungsbauten um das gesamte Gebäude geführt werden kann.»

Die Einzonung überschreitet die im regionalen Teilrichtplan Siedlungsentwicklung 2030 festgelegten Siedlungsbegrenzungslinien Typ A und B. Dem Gemeindeverband LuzernPlus wurde ein Antrag unterbreitet, der Überschreitung zuzustimmen. Gemäss Ziffer 1.3 lit. a des Richtplantextes begrenzt die Siedlungsbegrenzungslinie Typ A die Bauzonen. Ausnahmen sind gemäss Ziffer 1.5 möglich. Für geringfügige Anpassungen um wenige Meter, z.B. zur optimalen Ausnützung bestehender Bauzonen, ist keine Anpassung des Richtplans notwendig. Im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinie B kann die Bauzone erweitert werden, sofern die unter Ziffer 1.3 lit. b aufgeführten Bestimmungen zutreffen und eingehalten werden.

Der Vorstand des Gemeindeverbands LuzernPlus stimmte in seinem Entscheid vom 13. November 2018 der beabsichtigten Bauzonenerweiterung der Parzelle 842 und somit der Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie Typ A (welche projektbezogen ist und der Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs im Gebiet Schachen dient) unter dem Vorbehalt zu, dass das Bau- und Umweltdepartement des Kantons Luzern die geplante Erweiterung positiv beurteilt. Dies erfolgte im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 14. April 2020. Die Einzonung wird darin von Seiten Kanton als genehmigungsfähig erachtet. Da es sich um eine projektbezogene Einzonung handelt, wird eine Frist zur Überbauung gemäss § 36 Abs. 3 PBG festgelegt. Um dem Schutz des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung (IANB Objekt LU532 Chänzeli/Schachen) gerecht zu werden, wird die Naturschutzzone auf die Parzelle Nr. 682 ausgedehnt.

Einzonungsgesuch der AMAG Import AG

«Die AMAG Import AG plant eine Erweiterung (Phase 2) des sich im Bau befindenden Räderhotels, weil der Standort eines bereits bestehenden Räderhotels in den nächsten Jahren geschlossen werden soll. Der Neubau soll von der Red Spots AG gebaut und auf der Parzelle Nr. 950 realisiert werden, welche sich in der Arbeitszone befindet. Die Einzonung der Parzelle Nr. 1603 wird notwendig, damit die Parzelle auch nach dem Neubau optimal erschlossen werden kann.»

Die gewünschte Bauzonenerweiterung der Parzelle Nr. 1603 wird vom Vorstand des Gemeindeverbands LuzernPlus nicht als projektbezogene

Erweiterung der Bauzone für bestehende Betriebe erachtet. Sie ist daher gemäss Entscheid vom 13. November 2018 nicht bewilligungsfähig. Am 24. Januar 2019 reichte die Gemeinde Buchrain ein Wiedererwägungsgesuch für die Zustimmung zur Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie Schachen beim Gemeindeverband LuzernPlus ein. Sie begründete das Wiedererwägungsgesuch damit, dass die RedSpots AG, Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 842, mit Schreiben vom 3. Januar 2019 beim Gemeinderat Buchrain vorstellig wurde mit dem Begehren, nochmals an den Vorstand von LuzernPlus zu gelangen. Sie reichte mit diesem eine Absichtserklärung zwischen ihr und der AMAG Import AG sowie einen Grundriss und einen Schnitt des für den Standort geplanten Projekts ein. Sie dienen als Nachweis, dass es sich auch bei dieser Einzonung um eine projektbezogene Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt.

LuzernPlus kommt zum Schluss, dass die gewünschte Bauzonenenerweiterung der Parzelle Nr. 1603 und somit die Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie Typ A nicht bewilligungsfähig ist. Es handle sich nicht um eine projektbezogene Erweiterung der Bauzone für einen bestehenden Betrieb. LuzernPlus begründet diesen Entscheid damit, dass die AMAG Import AG zum Zeitpunkt des Wiedererwägungsgesuchs keinen bestehenden Betrieb auf der Parzelle Nr. 950 habe. Für LuzernPlus können lediglich Betriebe als «bestehende Betriebe» bezeichnet werden, welche bereits vor dem Inkrafttreten des TRP Siedlungslenkung am 23. Januar 2015 bestehend waren. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Deshalb könne für dieses Vorhaben die notwendige Ausnahmebestimmung 1.5 lit. e TRP Siedlungslenkung nicht angewandt werden. Ein weiteres Beurteilungskriterium für eine Einzonung ist gemäss KRP KA 81-6 Punkt 3 der haushälterische Umgang mit dem Boden. D.h. innerhalb der Bauzonen dürfen keine für das Vorhaben geeignete Reserven in Form von unüberbauten Flächen oder in Form von Umnutzungs- oder Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden sein. Diese Voraussetzung wird von Seiten Kanton als nicht erfüllt erachtet, da ca. 3'500 m² im südlichen Teil der Parzelle gemäss Situationsplan / Erdgeschoss (1:500) vom 11. Oktober 2018 nicht bebaut werden und weiterhin als offener Parkplatz genutzt werden sollen. Es ist demnach nicht nachvollziehbar, wieso der vorliegend geplante Neubau nicht auf dieser unbebauten Fläche realisiert werden kann.

Somit wurde die geplante Einzonung als nicht genehmigungsfähig erachtet, da sie im Widerspruch zum regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 steht und die Anforderung «haushälterischer Umgang mit dem Boden» gemäss KA 81-6 des KRP LU 2015 nicht erfüllt ist.

Auf die ursprünglich geplante Einzonung wird demnach verzichtet.

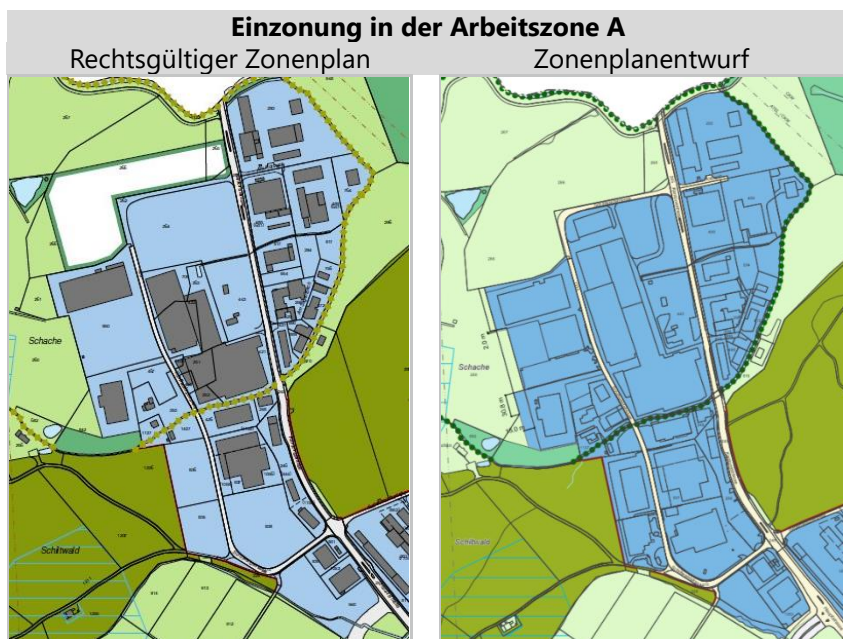


Abbildung 38: Einzonung in der Arbeitszone A

Einzungsgesuch der Firma Red Spots AG

Auf der Parzelle Nr. 1603 wird die Einzonung eines kleinen Teilstücks erforderlich, damit der LKW-Verkehr um das Gebäude geführt werden kann. Dies ist betriebsbedingt erforderlich.

Demnach wird ein Teilstück mit einer Breite von 2.00 m eingezont.

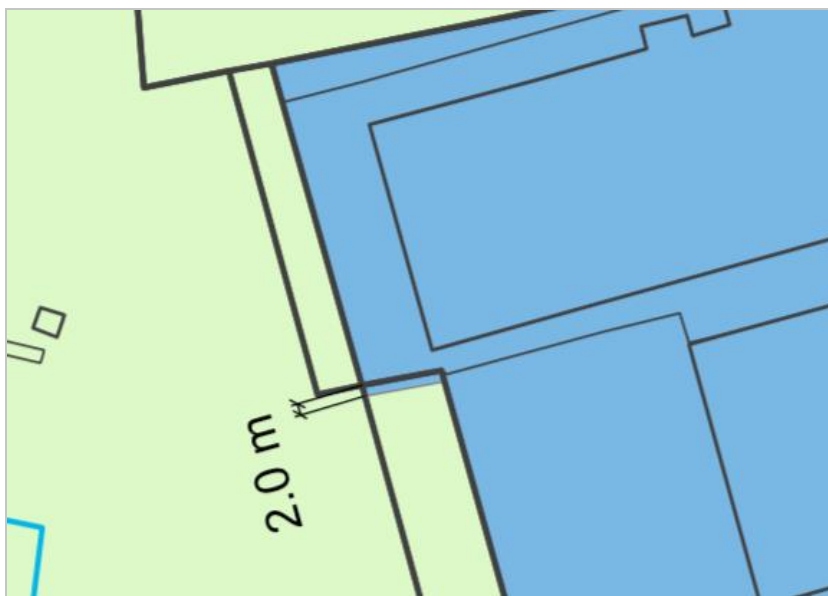


Abbildung 39: Einzonung in der Arbeitszone A

Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Des Weiteren wird im Gebiet Grossmatt die Zone für Sport und Freizeitanlagen (im rechtsgültigen Zonenplan lautet die Zweckbestimmung: SpF 16: Pferdehaltung, Pferdestallungen, überdecktes Dressurviereck; mit Gestaltungsplanpflicht) erweitert, d.h. ein Bereich der Landwirtschaftszone eingezont. Die Erweiterung dient zum einen dazu, Anpassungen an planungsrechtliche Vorgaben durchzuführen (siehe auch Siedlungsleitbild: Plandarstellung Strategie der räumlichen Entwicklung), andererseits auch dazu, das Angebot an diesem Standort zu erweitern. Neu sind an diesem Standort auch weitere Nutzungen zulässig – sie werden in den Zweckbestimmungen des Bau- und Zonenreglements wie folgt benannt: SpF 16: Grossmatt: Pferdehaltung, Pferdestallungen, überdecktes Dressurviereck, tierärztliche Versorgung, Hufschmiede; Gestaltungsplanpflicht ohne Konkurrenzverfahren. Die geplante Einzonung am Standort Grossmatt umfasst eine Fläche von 1'295 m².

Ein Fruchtfolgegutachten liegt vor.



Abbildung 40: Ausschnitt aus dem Siedlungsleitbild



Abbildung 41: Einzonung Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Grossmatt)

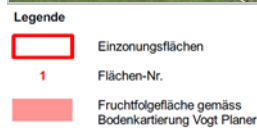


Abbildung 42: Fruchtfolgeflächen im Bereich des Pferdesportbetriebs Grossmatt

5.5.2 Umzonungen

Haslirain

Die im kantonalen Bauinventar als schützenswerte Kulturobjekte und Baugruppe eingestuftten Bauten im Ortsteil Haslirain werden von einer reinen Wohnzone in die Dorfkernzone (Dorfkernzone Haslirain) umgezont und mit einer Ortsbildschutzzzone überlagert.

Die Dorfkernzone entspricht in ihrem Zonencharakter eher den vorzufindenden Gegebenheiten in diesem Quartier. Den sich daraus ergebenden spezifischen Anforderungen (= im Wesentlichen Erhaltung der Bauten bzw. schonende Weiterentwicklung) an diesem Standort kann mit einer Dorfkernzone am besten entsprochen werden.

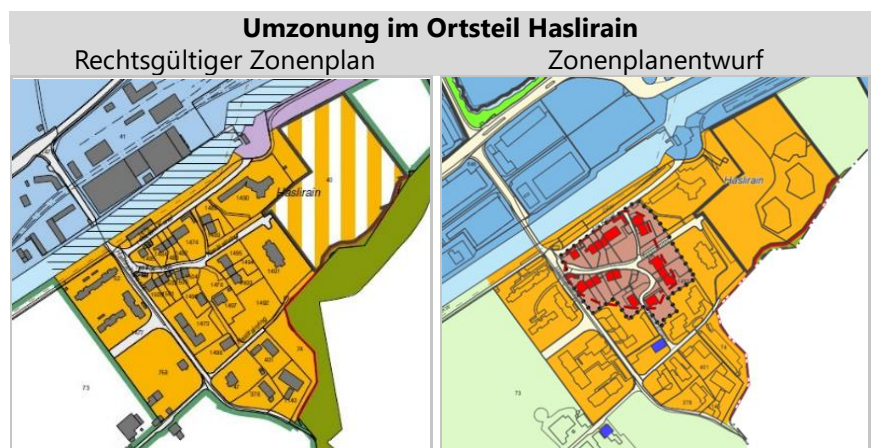


Abbildung 43: Umzonung im Ortsteil Haslirain

Fahr/Stegmatt/Schürmatt

Das Areal Fahr/Stegmatt/Schürmatt ist ein grosses, zusammenhängendes und noch unüberbautes Gebiet. Die künftige Entwicklung soll nach einem Gesamtkonzept, das auf Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erstellt wird, erfolgen.

Das Gesamtkonzept soll die Kategorisierung der Gemeinde Buchrain als „Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse“ berücksichtigen und eine angemessene Verdichtung des Areals vorsehen. Im Gebiet Fahr/Stegmatt/Schürmatt waren bislang die Nutzungen zweigeschossige Wohnzone, dreigeschossige Wohnzone und dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone in 2. Etappe festgelegt. Neu werden die Grundnutzungen Wohnzone A, Wohnzone B und Wohn- und Arbeitszone A sowie über den heute noch unüberbauten Teil der Wohnzone C und Wohn- und Arbeitszone A eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

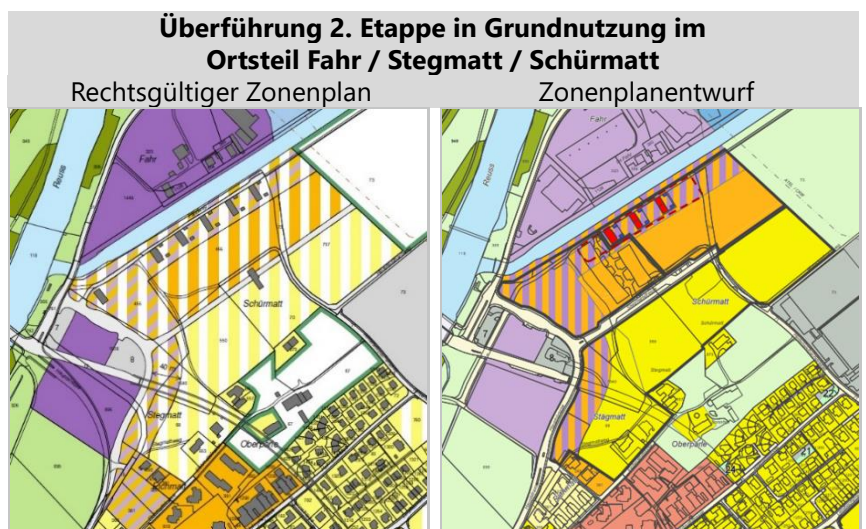


Abbildung 44: Überführung 2. Etappe in Grundnutzung im Ortsteil Stegmatt / Schürmatt

Eichmatt/Hofmatt

Das Quartier Hofmatt war bislang der dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugewiesen. In diesem wurden bereits heute auf Basis eines Gestaltungsplans grössere Höhen als die zonenspezifisch festgelegte Grundnutzung sie vorsieht, realisiert. Mit der Umzonung des Quartiers Hofmatt in die Wohnzone A kann der Gestaltungsplan in diesem Gebiet aufgehoben werden. Die Wohn- und Arbeitszone im Bereich Eichmatt wird neu der Erhaltungszone Wohnen («Volumenerhaltungszone») zugewiesen. Die Überbauung Eichmatt bildet eine bauliche Einheit, die sich von den umliegenden Einfamilienhausgebieten in ihrer Charakteristik unterscheidet. Das Quartierübliche Bauvolumen wird mit der Umzonung in die Erhaltungszone Wohnen (E-W) erhalten.

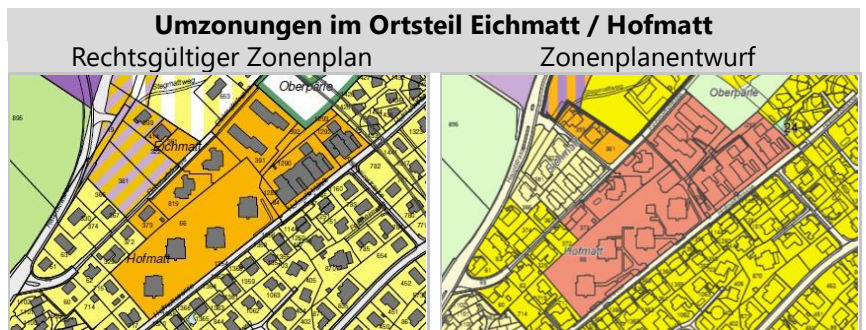


Abbildung 45: Umzonungen im Ortsteil Eichmatt / Hofmatt

Lindenweg

Die zweigeschossige Wohnzone im Bereich Lindenweg wird neu der Erhaltungszone Wohnen (E-W, «Volumenerhaltungszone») zugewiesen. Die Überbauung Lindenweg bildet eine bauliche Einheit, die sich von den umliegenden Einfamilienhausgebieten in ihrer Charakteristik unterscheidet. Das Quartierübliche Bauvolumen wird mit der Umzonung in die Erhaltungszone Wohnen erhalten.

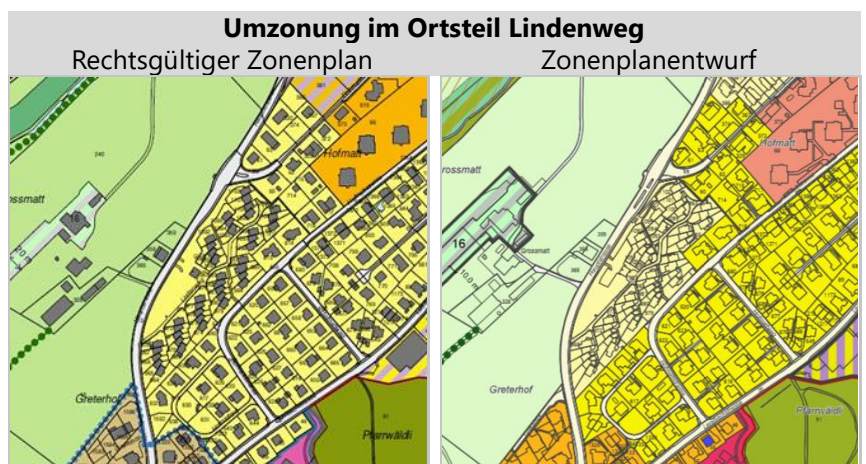


Abbildung 46: Umzonung im Ortsteil Lindenweg

Leisibachstrasse

Die Häuserzeile hinter der Überbauung Tschann entlang der Leisibachstrasse ist aktuell der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Sie wird in die Wohnzone B umgezont. Im Anschluss an die Überbauung Tschann fügen sich auch höhere Bauten gut in das Ortsbild ein. Die bauliche Weiterentwicklung zentrumsnaher Lagen soll ermöglicht werden.

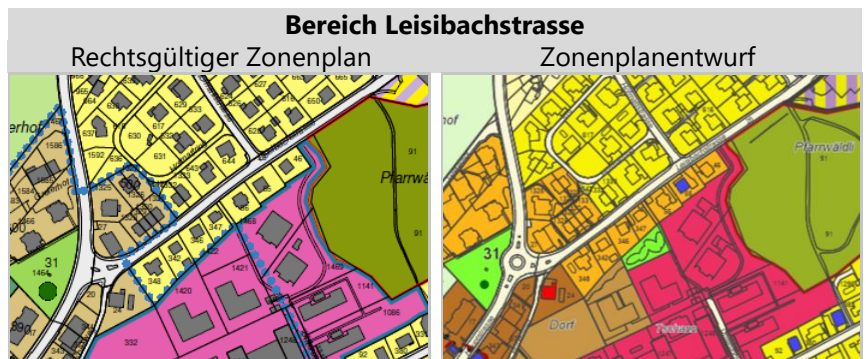


Abbildung 47: Umzonung im Bereich Leisibachstrasse

Buchrain Dorf

Der Perimeter der Dorfkernzone im Ortszentrum von Buchrain wurde angepasst. Gegenwärtig reine Wohngebiete wurden demnach im Zonenplanentwurf neu in reine Wohnzonen (Wohnzone B) umgezont.

Teilbereiche der heutigen Dorfkernzone, Zone für öffentliche Zwecke und Sonderbauzone Tschann wurden in die Zentrumszone 1 umgezont: in dieser Zone steht der direkte Bezug der Bebauung zum Strassenraum im Vordergrund. Der Grund, warum Teile der Dorfkernzone neu der Zentrumszone zugewiesen werden liegt darin, dass es sich hier um Grundstücke mit Bauten handelt, die historisch keine oder nur geringe Relevanz haben und daher nicht als identitätsstiftend für Buchrain erachtet werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten in der Zentrumszone sind geringfügig höher als in der Dorfkernzone, der Schutzgedanke tritt in den Hintergrund, die Nutzung soll allerdings zentrumsbildend wirken.

Gleichzeitig werden auch Grundstücke mit Bauten, die nicht zwingendermassen der Erfüllung vorhandener oder voraussehbarer öffentlicher Aufgaben, sondern auch anderen zentrumsbildenden Nutzungen oder gegebenenfalls auch für das Wohnen in zentraler Lage dienen können, nicht mehr der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt. Sie werden in die Zentrumszone 1 eingegliedert. Weiter ist das Grundstück Nr. 332 der heutigen Sonderbauzone Tschann nicht als Einheit mit der Überbauung Tschann entwickelt. Die Zuteilung in die Zentrumszone 1 erweist sich für dieses Grundstück insofern als zielführend, als dass eine Weiterentwicklung auf Basis der für diese Zone definierten Grundmasse eine gute Eingliederung ins Ortsbild ermöglicht. Auf dem Grundstück Nr. 1420 befindet sich das Alterszentrum. Auch dieses Grundstück wird künftig der Zentrumszone 1 zugewiesen. Der Bebauungsplan Tschann wird aufgehoben, die Überbauung Tschann (ohne die Grundstücke Nr. 332 und 1420) wird neu zur Erhaltungszone Tschann («Volumenerhaltungszone»). Die Parkanlage des Bebauungsplans Tschann wird durch eine Grünzone auch künftig gesichert.

Leumatt

Statt der bisher zweigeschossigen Wohnzone wird neu die Wohnzone B (W-B) festgelegt. Auch die im rechtsgültigen Zonenplan festgelegte zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone wird zu einer reinen Wohnzone (Wohnzone B). Das Areal Leumatt (Stammparzelle Nr. 5) wird einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Um den bestehenden Gestaltungsplan Leumatt auch mit den neuen BZR-Bestimmungen umsetzen zu können, wurden in diesem entsprechende Bestimmungen formuliert.

Durch den Bau des Tunnels („Rontalzubringer“) erhält die Hauptstrasse (K65) von Ebikon bis zur Verzweigung Fahr neu die Funktion einer Verbindungsstrasse. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, entlang der Hauptstrasse reine Wohnzonen festzusetzen.

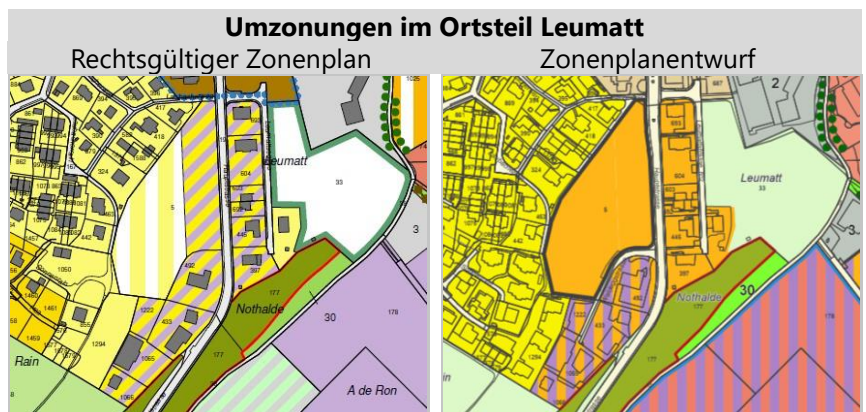


Abbildung 50: Umzonungen im Ortsteil Leumatt

Ronmatte

Das Gebiet An der Ron ist aktuell der Arbeitszone A (ES III) sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen I zugewiesen. Es wird im Zonenplanentwurf zu einer Wohn- und Dienstleistungszone umgezont. Das Gebiet zeichnet sich durch seine Nähe zur Bahnhofstette, zur Mall of Switzerland und zum Zentrum aus sowie durch seine schöne Südlage und die Nähe zum Wald. Dies rechtfertigt andere als reine Arbeitsnutzungen.

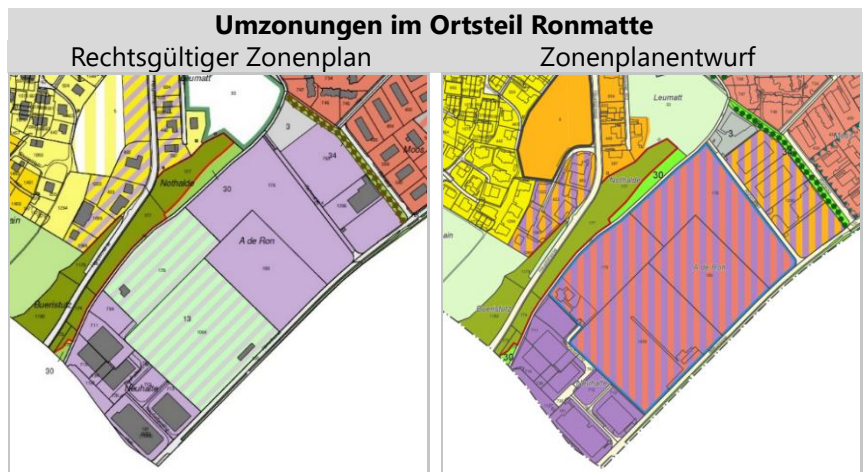


Abbildung 51: Umzonungen im Ortsteil Ronmatte

Südhang der Gemeinde

Am Südhang fanden sich bislang eine zwei-, drei- und viergeschossige Wohnzone sowie eine Geschäfts- und Zentrumszone. Neu wird der Südhang bis auf den Bereich Moosweid („Nielsen-Überbauung“, im rechtsgültigen Zonenplan Geschäfts- und Zentrumszone) in die Wohnzone A umgezont. Die vormalige Geschäfts- und Zentrumszone wird neu zur Erhaltungszonen Nielsen. Dies deshalb, weil mit dem „Projekt Nielsen“, der Errichtung von 46 Eigentumswohnungen, die Festlegung als Geschäfts- und Zentrumszone obsolet wurde und eine reine Wohnnutzung an diesem Standort vorzufinden ist – und die bestehende Masse der Überbauung auch für die Zukunft gewahrt werden sollen.

Nach der öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung wurde der „Perimeter höhere Bauten“ geringfügig angepasst. Er ist neu besser auf die topographischen Gegebenheiten abgestimmt.

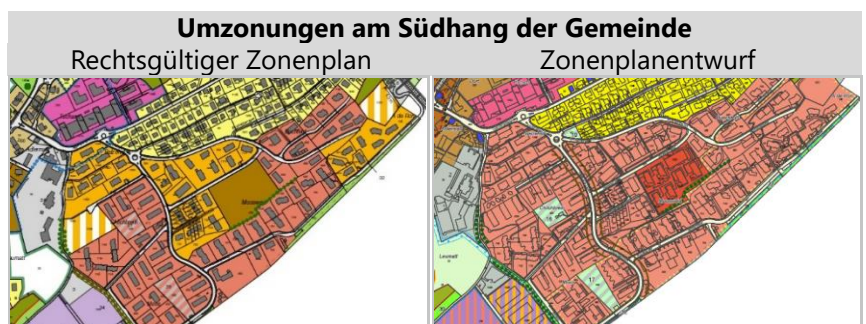


Abbildung 52: Umzonungen am Südhang der Gemeinde

5.5.3 Auszonungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Flächen ausgezont.

5.6 Auflage neu digitalisierter Gesamtzonenplan (GIS)

Die Nutzungszonendaten aller Luzerner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Der Zonenplan der Gemeinde Buchrain wurde gemäss den Anforderungen des kantonalen Datenmodells GIS (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem) neu erstellt. Dieser neu digitalisierte Zonenplan gelangt gesamthaft zur öffentlichen Auflage.

Im neu dargestellten Zonenplan sind auch alle Zonenänderungen, die im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision vorgenommen wurden, enthalten. Dieser Gesamtzonenplan wird schliesslich von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung beschlossen und löst sämtliche bisherigen Pläne ab.

Vermassungen werden im Zonenplan nur bei Einzonungen vorgenommen. Der Zonenplan ist in Vermessungsgenauigkeit digital abrufbar.

6. Erläuterungen zum neuen Bau- und Zonenreglement

6.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Bau-rechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten und hat in der Folge das Bau-gesetz grundlegend revidiert. Es ist seit Januar 2014 in Kraft und verlangt von den Gemeinden verschiedene Anpassungen in den Zonenbestim-mungen. So verzichtet der Kanton künftig auf die Festlegung von Ge-schosszahlen. Anstelle der bisherigen Voll-, Unter- und Dachgeschosse treten neu die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe, was bei gleichen Hö-hen neue Freiheiten in der Anordnung der Geschosse schafft. Anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer tritt die Überbauungsziffer.

6.2 Generelle Anpassung im BZR

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Buchrain wurden sämt-liche Artikel des Bau- und Zonenreglements überprüft und bei Bedarf an-gepasst. Die Prüfung hat gezeigt, dass viele Bestimmungen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen und dass neue Aspekte auf der Gemeindeebene geregelt werden müssen. Das BZR wird weiter-hin analog dem PBG aufgebaut. Verschiedene Artikel können ersatzlos gestrichen werden, da sie in übergeordneten Gesetzen, insbesondere aber dem PBG, bereits enthalten sind.

6.3 Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Par-zelle. Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechen-baren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.

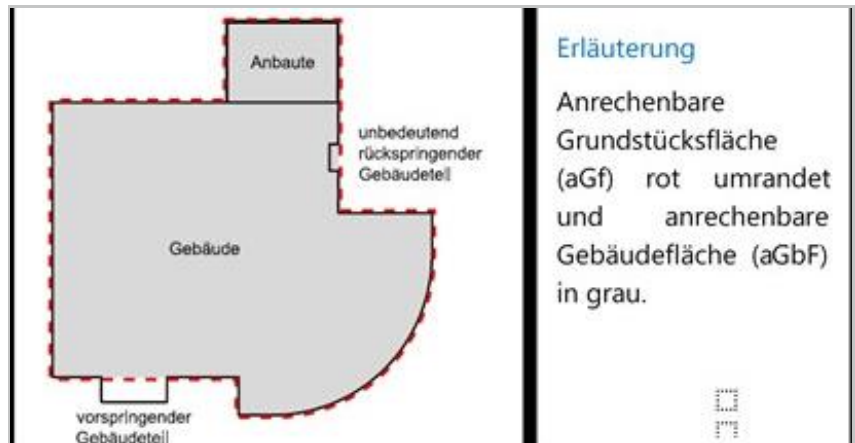


Abbildung 53: Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer

Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher „Fussabdruck“ bzw. der „Schattenwurf“ eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z.B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Die Überbauungsziffer macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer („Fussabdruck“) und der zulässigen Höhe (Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe).

6.3.1 Mehrere Überbauungsziffern

Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)

Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden.

Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2) – Verzicht auf ein Geschoss

Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge und Breite des Gebäudes zu „investieren“. Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximal anrechenbare Gebäudefläche unabhängig der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird in der Wohnzone D (bisherige zweigeschossige Wohnzone) eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss (-3 m Gesamthöhe) zum Tragen kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht. In den übrigen Zonen (drei und mehr Geschosse) sollen Geschossbauten entstehen, die die zulässigen Geschosse auch ausschöpfen. Hier wird darum auf die ÜZ-2 verzichtet.

Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3) - Dachterrasse/Rückversatz

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird.

Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4) – Nebenbauten

Nebenbauten wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuschen müssen bei der Überbauungsziffer mitgerechnet werden. Um solche Nebenbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, beträgt – wo vorhanden – für alle Wohnzonen 0.08 (8 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50.00 m² Grundfläche (entspricht etwa 3 Autoabstellplätzen).

6.3.2 Spezialfälle

Abgrabungen, Umgang mit dem Terrain

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei Abgrabungen greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz: es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden: je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse können freigelegt werden. Darum werden mit Art. 10 (Abgrabungen am Gebäude) und Art. 11 (Terraingestaltung) im BZR spezielle Regelungen geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen (vgl. Erläuterung zu den einzelnen Artikeln).

Schrägdächer

Damit Schrägdächer durch die neuen Regelungen nicht benachteiligt werden, werden für die Wohnzonen B und C höhere Gesamthöhen definiert, wenn ein klar definiertes Schrägdach erstellt wird. Mit dieser Mehrhöhe dürfen allerdings keine zusätzlichen Geschosse realisiert werden.

Balkone / Auskragungen

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudefläche auch zur ÜZ dazu. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen „Nachteil“ in der Berechnung angemessen auszugleichen, wurde das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils um 0.02 (2 %) erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können.

Ob Balkone realisiert werden oder nicht, bleibt jedoch der Bauherrschaft überlassen. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m² einen Balkon von 12 m². Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gilt ergänzend § 154a PBG, der zusätzlich angemessene Aussen-geschossflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungsflächen verlangt.

6.3.3 Welches Mass der Überbauungsziffer ist das Richtige?

Genauso wie bei der Definition der Ausnützungsziffer in der Vergangenheit stellt sich auch bei der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe die Frage nach dem richtigen Mass für ein Quartier. Diese Thematik wird in den Kapiteln zu den einzelnen Zonen behandelt.

Die folgende Abbildung zeigt, wie unterschiedlich die heute anzutreffenden Überbauungsziffern sind und ermöglicht einen Einblick in die Schwierigkeit, wenn es gilt die künftige Ausnützung unter Berücksichtigung der quartierspezifisch intendierten Entwicklungsvorstellungen (Nutzungspotential, Körnigkeit, etc.) festzulegen. Im Anhang des Planungsberichts sind zonenweise die „Umrechnungen“ von der AZ zur ÜZ dargestellt. Die resultierenden Mehrnutzungen werden allerdings auch für die künftige Realisierung von Balkonen oder für eine flexiblere Architektur zu verwenden sein (siehe oben).

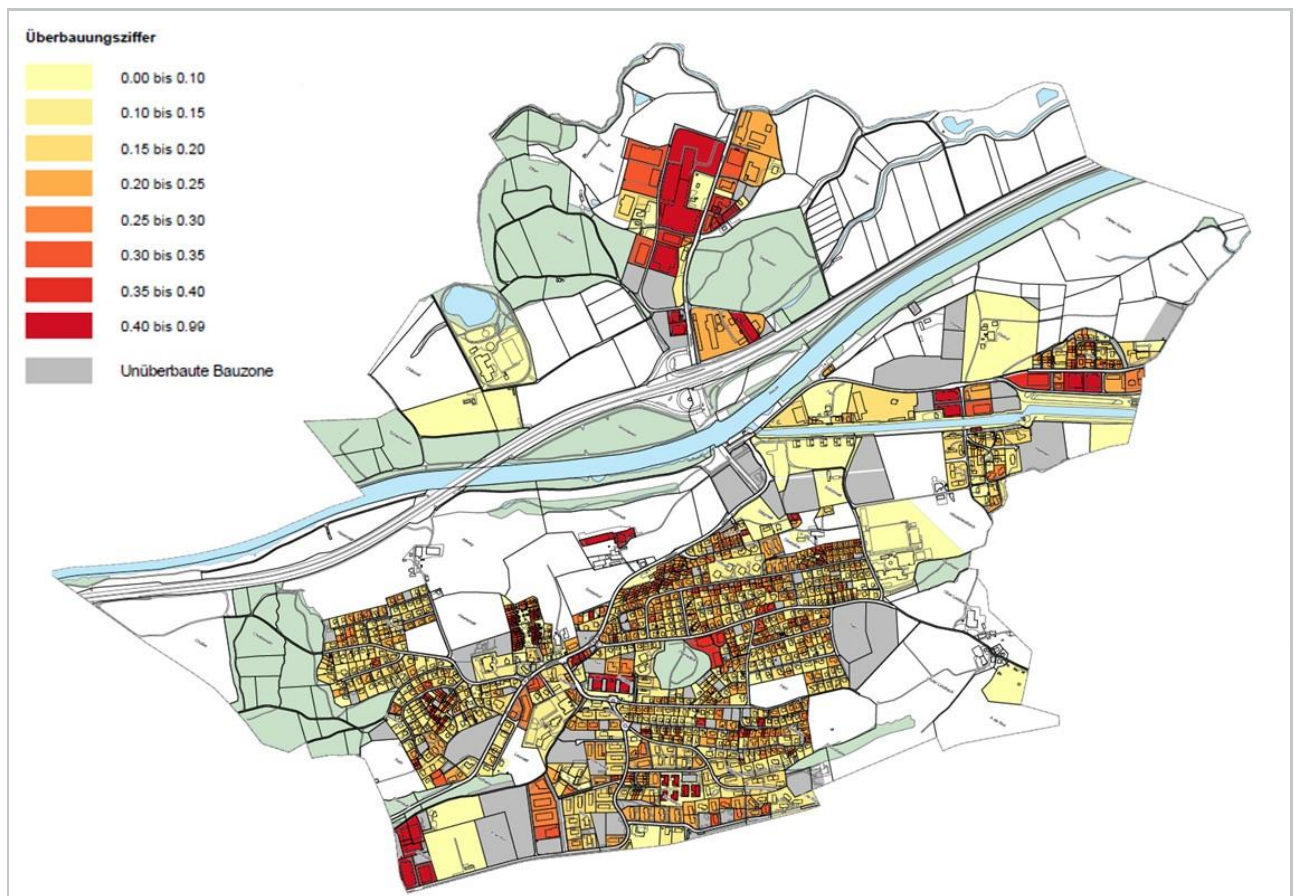


Abbildung 54: Analyse Überbauungsziffer

6.4 Neues Höhenmass

6.4.1 Neue Definition der Höhen

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Buchrain über die Vollgeschosszahl und teilweise über eine Firsthöhe festgelegt. Mit dem Verzicht des PBG auf die Definition von Geschossen muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden die **Gesamthöhe** und die **talseitige Fassadenhöhe** gemäss § 139 PBG eingeführt.

Die **talseitige Fassadenhöhe** definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Tal-seite des Gebäudes.

Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

6.4.2 Generelles zu den neuen Höhenmassen

Für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassadenhöhe

Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine **umhüllende Linie / Fläche** definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.

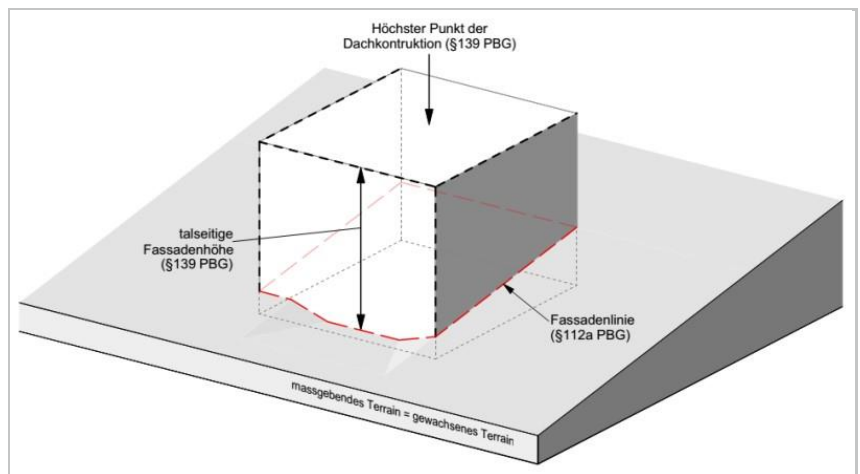


Abbildung 55: «Umhüllende Linie» mit talseitiger Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf

Bei „unruhigem“ Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kupt sind, kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird Quartierweise festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Gelände Verlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, wird in den Wohnzonen B und C für Schrägdächer eine um 1.50 m höhere Gesamthöhe festgelegt. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern benachteiligt werden. Wenn nicht anders festgesetzt, gilt eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei.

Massgebendes Terrain und Abgrabung

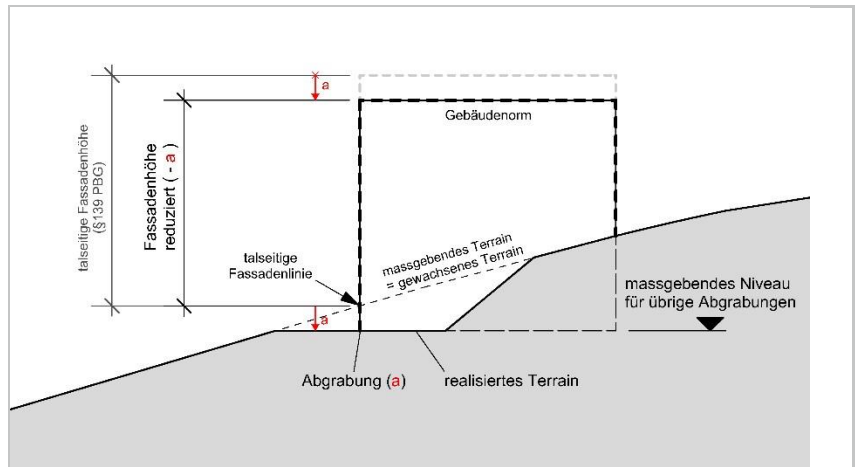


Abbildung 56: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudegrundfläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen würde (wie bisher). Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt geregelt werden muss: mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert (vgl. Art. 10 BZR), wird das gleiche erreicht. Garageneinfahrten und Hauszugänge bis insgesamt 6.50 m Breite sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachhaut

Die Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe definiert die Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 50.00 cm zu zurechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 50.00 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Somit können Gebäude gegenüber den in den Zonenbestimmungen im BZR festgelegten Gesamthöhen noch bis zu 50.00 cm höher werden.

Freigabe der bisherigen Dachgeschosse

Flächen von Dach- und Attikageschossen durften bisher nicht grösser sein als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses. Künftig wird in Buchrain darauf verzichtet, die Dachfläche zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100 % genutzt werden kann.

Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich ist. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Häuser werden im obersten Geschoss damit aber massiver und erhalten auch markantere Fassaden.

Mögliches Bauvolumen

Das mögliche Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Überbauungsziffer ÜZ und der talseitigen Fassadenhöhe: Die Gebäudegrundfläche (aus ÜZ) multipliziert mit der möglichen Anzahl Stockwerke (aus talseitiger Fassadenhöhe) ergibt diejenige Fläche, die genutzt werden kann.

Da die Überbauungsziffer inkl. Aussenwände berechnet wird, ist die Aussenwandflächen, die bei einem Einfamilienhaus rund 15 % der Grundfläche ausmacht, noch in Abzug zu bringen.

Die maximale Nutzung wird also dann erreicht, wenn die zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe ausgeschöpft wird. Somit können und dürften künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Niedrigeres Bauen (Verzicht auf ein Geschoss) wird nur in der Wohnzone C mit einer höheren ÜZ-2 ausgeglichen.

Gesamthöhe bestimmt den Grenzabstand

Gemäss PBG muss in jeder Zone eine Gesamthöhe festgelegt werden, da sich gemäss § 122 PBG der Grenzabstand davon ableitet. Neu beträgt der Grenzabstand nicht mehr die Hälfte der Fassadenhöhe, sondern ergibt sich zonenweise fix aus der zugewiesenen Gesamthöhe.

Mit Ausnahme in den Arbeitszonen ist die Gesamthöhe für die Höhe der Gebäude nicht relevant, da die talseitige Fassadenhöhe mit umhüllender Linie das beschränkende Mass ist. Für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe wird darum i.d.R. jeweils das gleiche Mass festgelegt, womit die Grenzabstände möglichst klein gehalten werden können. Bei gleichem Höhenmass entspricht die Gesamthöhe in der Ebene der talseitigen Fassadenhöhe, in Hanglagen folgt sie dem Hangverlauf und ist nur talseitig mit der Fassadenhöhe identisch, womit hier die Fassadenhöhe die massgebende Höhe des Gebäudes bestimmt.

In den Arbeitszonen hat sich die Regelung mit Gesamthöhen bewährt, denn diese liegen in der Regel eher im flachen Gelände. Damit kann auf eine talseitige Fassadenhöhe verzichtet werden.

6.5 Die Artikel des Bau- und Zonenreglements im Detail

Ingress

Mit dem Ingress wird auf die neusten gesetzlichen Grundlagen verwiesen.

Art. 1 Zuständigkeit (neu)

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten der Gemeinde und ersetzt den bisherigen Artikel 54 Zuständigkeit. Er ist so formuliert, dass bei einer Kompetenzdelegation (z.B. an die Abteilung Bau) das BZR nicht überarbeitet werden müsste.

Art. 2 Bauen mit Qualität (neu)

Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten. Weiter ist die Eingliederung ins Quartier- und Ortsbild zu berücksichtigen. Das Siedlungsleitbild hat für die künftige Gemeindeentwicklung wegweisenden Charakter. Ferner kann die Gemeinde einen Gestaltungsplan oder ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen, falls es nötig erscheint. Der Artikel regelt auch in welchen Fällen die Vorlage eines Mobilitätskonzepts zwingend ist. Ein solches soll nur in solchen Gebieten und Fällen zwingend vorgeschrieben sein, in welchen auf Basis der revidierten kommunalen Planungsinstrumente markantere Entwicklungen möglich sind.

Mit diesem Artikel wird klar dokumentiert, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitätsvolles Bauen als unerlässlich erachtet. Weiter leistet der Artikel einen Beitrag zur besseren Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, wie auch im Kantonalen Richtplan in Z3-1 Förderung der Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Umwelt in Grundsätzen formuliert.

Art. 3 Fachbeirat

Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, empfiehlt sich der Beizug eines Fachgremiums. Im Gegensatz zu traditionellen Baukommissionen ist der Fachbeirat nicht politisch, sondern aus sachverständigen Fachpersonen, welche mindestens die Disziplinen Architektur, Städtebau und Freiraum abdecken, zusammengesetzt. Der Fachbeirat ist keine eigenständige Behörde. Es erstellt eine begründete Beurteilung zu Handen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Beurteilungen gelten als Empfehlungen. Die Fachgremien in der Ortsentwicklung bewähren sich in anderen Luzerner Gemeinden schon seit längerem.

Art. 4 Koordination vor Planungsbeginn

Je nach Standort müssen Bauvorhaben frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine

frühzeitige Begleitung durch das Fachgremium sinnvoll ist (Dorfkernzonen Buchrain Dorf und Haslirain, Zentrumszonen 1 und 2 sowie in der Wohnzone A entlang des im Zonenplan bezeichneten Bereichs «Kirchbreitestrasse»). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

Die im Abs. 1 b) erwähnten Rahmenbedingungen können sich beispielsweise auf kommunale und regionale Zielsetzungen für den entsprechenden Bereich beziehen (diese können zum Beispiel aus konzeptionellen Arbeiten – z.B. Konzept zur Zentrumsentwicklung, Siedlungsleitbild, etc. – stammen), aber auch beispielsweise gestalterische Aspekte (Farbgebung der Gebäude, architektonische Details, Rücksicht auf Kulturdenkmäler etc.) umfassen. Die Gemeinde hat damit ein Instrument in den Händen, um die Bauherrschaft an Zielsetzungen für diese wichtigen Gebiete heranzuführen und mit dieser über die Verfolgung der Zielsetzungen in Austausch zu bleiben.

Art. 5 Konkurrenzverfahren

Die Gemeinde kann gemäss Art. 2 ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Gemäss Art. 43 hat die Grundeigentümerschaft bei Gestaltungsplänen mittels Konkurrenzverfahren die Möglichkeit, eine grössere Abweichung zur Normalbauweise zu erreichen. In Art. 5 wird geregelt, wie ein solches Konkurrenzverfahren durchzuführen ist. Wichtig ist dabei, dass die Gemeinde in allen Schritten involviert ist und so darauf achten kann, dass ein faires Verfahren mit hoher Qualität durchgeführt wird.

Da ein grosses Mass an Wohnraum in der Gemeinde Buchrain in Zukunft vor allem auch durch Verdichtung und Umnutzung geschaffen werden wird, möchte sich die Gemeinde nicht auf einzelne Gebiete beschränken, in welchen sie Konkurrenzverfahren vorschreibt. Wo der Qualitätsanspruch bei einer künftigen Entwicklung besonders hoch ist, kann nicht bereits heute abschliessend benannt werden. Jedenfalls aber ist ein Konkurrenzverfahren in allen Gestaltungsplanpflichtgebieten erforderlich.

Art. 6 Verfügbarkeit von Bauland

Auch Buchrain steht, so wie zahlreiche andere Gemeinden, zuweilen vor dem Problem, dass Bauland zwar vorhanden ist, aber nicht genutzt werden kann. Mit diesem Artikel sichert sich die Gemeinde die Möglichkeit, durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern bei Ein- oder Umzonungen die Verfügbarkeit von Bauland sicherstellen. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann die Gemeinde bei nicht zeitgerechter Überbauung auch entschädigungslos wieder auszonieren.

Art. 7 Gesamtkonzepte bei Umzonungen

Gesamtkonzepte bei Um- oder Einzonungen dienen als Grundlage für die Bestimmung der Zonenart, Baudichte und für allfällige Gestaltungs-

und Bebauungspläne. Vorgaben für solche Gesamtkonzepte können von der Gemeinde bei geplanten Um- oder Einzonungen festgelegt werden.

Da für die nächsten 15 Jahre (Horizont OPR) nicht abschliessend beantwortet werden kann, ob es nicht auch in Gebieten, für welche zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Umzonungen vorgesehen sind, zu Umzonungen kommen kann, wird davon abgesehen, Gebiete zu benennen in welchem Gesamtkonzept vorzulegen sind.

Es soll keineswegs ausgeschlossen werden, dass durch die konkrete Benennung von Gebieten, die hierfür in Frage kommen, dann bei einer etwaigen Umzonung, die zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vorhergesehen wird, ein solches Gesamtkonzept nicht verlangt werden kann. Die Vorgaben für die verlangten Gesamtkonzepte werden gebietsbezogen festgelegt. Die Vorgaben wären auf das jeweilige Gebiet bezogen.

Art. 8 Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. Dabei werden noch die Überbauungsziffern für Nebengebäude, für rückversetzte oberste Geschosse (Dachterrassen) sowie für Bauten in den Wohnzonen, welche die zulässige Gesamthöhe nicht ausreizen, definiert. Damit wird ein „Ausgleichsmechanismus“ geschaffen, der auch künftig für Neubauten eine angemessene architektonische Flexibilität ermöglicht.

Weiter wird in diesem Artikel spezifisch auch der Umgang mit Reihenhäusern geregelt – es wird gesichert, dass Reihenhäuser nur als Gebäudegruppe erneuert oder ersetzt werden können, es jedoch nicht zu Veränderungen an einzelnen Gebäuden kommt, die die Gebäudegruppe in ihrem Gesamterscheinungsbild beeinträchtigen.

Art. 9 Zulässige Höhen / Grenzabstand

Dieser Artikel legt anstelle der bisherigen Geschosshöhen die Berechnungsweise der Höhen fest. Er definiert die talseitige Fassadenhöhe und den höchsten Punkt der Dachkonstruktion sowie den Grenzabstand.

Mit der talseitigen Fassadenhöhe und dem „höchsten Punkt der Dachkonstruktion“ wird eine «umhüllende Linie resp. Fläche» definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Die bisherige Geschosshöhe mit Unterteilung in Vollgeschoss, Dach- und Untergeschosse entfällt.

Abs. 5 definiert die Dachvorsprünge: Ein Dachvorsprung kann bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche herausragen und somit über die eigentliche talseitige Fassadenhöhe herausragen.

Abs. 6 definiert eine zweite Fassaden- resp. Gesamthöhe für Bauten mit Schrägdächern.

Art. 10 Abgrabungen am Gebäude

Da die Höhen neu ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die neue Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder wie bisher auch das tiefer gelegte Terrain berücksichtigen. Hauseingänge und Garageneinfahrten (bis 6.50 m) sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Bei Abgrabungen gelten die weiteren Vorschriften des BZR sinngemäss.

Art. 11 Terraingestaltung

In diesem Artikel werden Eingriffe in das Terrain geregelt. Der Artikel schärft die Bestimmungen des rechtsgültigen Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Buchrain.

Art. 12 Terrassenhäuser

Dieser Artikel regelt die Zulässigkeit von Terrassenhäusern, ihren Rückversatz, die Anzahl zulässiger Gebäudestufen, die Überbauungsziffer, die Höhe der Gebäudeteile und die Dachform. **Durch Terrassenhäuser sollen nicht mehr Nutzflächen ermöglicht werden als bei anderen Bauformen.** Deshalb werden sie auf drei Geschosse beschränkt (Normalbauweise talseitige Fassadenhöhe von 10.5 m ergibt 3 nutzbare Geschosse) und weiteren Regelungen unterworfen. Die zonengemässe ÜZ erhöht sich je nach talseitiger Gebäudebreite um 20 % bzw. 30 %. Unter dem ersten talseitig vollständig sichtbaren Geschoss darf ein Sockelgeschoss (keine Hauptnutzfläche) mit oder ohne Rückversatz angeordnet werden.

Berechnungsbeispiel (die Berechnungen beruhen auf Stockwerkgrundrissen von 10 x 15 m):

Die Basis für die Berechnung zur Erhöhung der ÜZ bildet für jedes Geschoss die ÜZ 1 gemäss Art 8. Beim geforderten Rückversatz von mindestens 3 m ist es für die ÜZ entscheidend, ob das Terrassenhaus längs oder quer zum Hang liegt: $10\text{ m} \times 3\text{ m} = 30\text{ m}^2$, $15\text{ m} \times 3\text{ m} = 45\text{ m}^2$. Das Mass der ÜZ ist darum von der talseitigen Gebäudebreite abhängig. Die vorgeschlagene Lösung mit «Sprung» bei 10.00 m Gebäudebreite ist eine Annäherung, da eine lineare Lösung der ÜZ-Berechnung in Abhängigkeit der Gebäudebreite kaum regelbar ist.

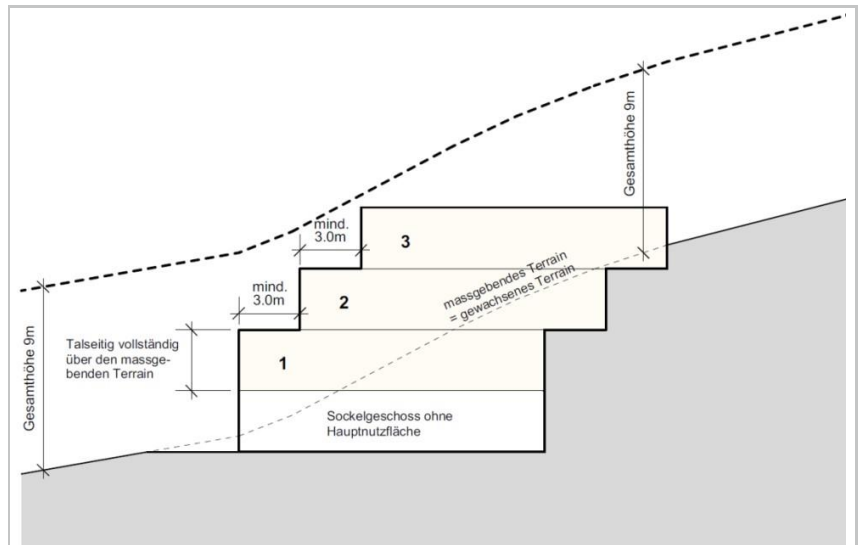


Abbildung 57: Terrassenhaus

Art. 13 Verdichtete Bauweise in der Wohnzone C (W-C)

Nachverdichtung entsteht dann, wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen geschaffen werden. Buchrain fördert dies mit dem vorliegenden Artikel. Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m² HNF (ca. 2-3-Zimmerwohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung in der Wohnzone C (bisherige zweigeschossige Wohnzone – W2) gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig. Dieser Artikel bezieht sich auf Fälle, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird.

Art. 14 Mindestnutzungen

Die Festlegung von Mindestnutzungen in der Erhaltungszone Nielsen (E-N), den Wohnzonen W-A und W-B sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WAr-A und WAr-B zielt auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Der Bau von neuen Einfamilienhäusern („Gebäude mit weniger als drei Wohnungen“) wird in diesen Zonen damit explizit ausgeschlossen. Bei Ersatz- und Neubauten kann die Gemeinde für Arbeits- oder Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen bewilligen.

Die haushälterische Bodennutzung gilt insbesondere auch in den Arbeitszonen. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens drei gewerblich genutzte oberirdische Geschosse gefordert. Parkierungsflächen für Beschäftigte oder für Kunden gelten dabei nicht als «gewerblich genutzt». Die Gemeinde kann auch hier betriebsbedingte Ausnahmen zulassen.

Art. 15 Dorfkernzonen Buchrain Dorf und Haslirain (DK-B, DK-H)

Die Dorfkernzone umfasst die Ortskerne in Buchrain Dorf und neu auch den Ortskern im Ortsteil Haslirain. Die Dachform wird vorgegeben, damit das Erscheinungsbild der jeweiligen Dorfkerne erhalten bleibt. Überzeugt

eine andere Dachform als das Schrägdach mehr (diese Beurteilung obliegt dem Fachbeirat, resp. dem Gemeinderat), kann die Gemeinde auch Ausnahmen bewilligen. Die bisherigen Bestimmungen der Ortsbildschutzzone werden zum Teil in diesen Artikel integriert. In der Dorfkernzone Buchrain Dorf kann die Gemeinde bei guter Qualität Mehrhöhen bewilligen. Weiter ist eine frühzeitige Koordination mit der Gemeinde gemäss Art. 4 notwendig.

Für die Dorfkernzonen Buchrain Dorf und Haslirain gelten die folgenden Grundmasse:

		Dorfkernzonen	
		Buchrain Dorf	Haslirain
a)	Gesamthöhe 1 + 2	13.50 m	Gemäss Abs. 2
b)	Grenzabstand 1 + 2	5.00 m	4.00 m
c)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	--	--
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	II

Tabelle 10: Grundmasse für die Dorfkernzonen

Art. 16 Zentrumszonen 1 und 2 (Ze1, Ze2)

Neu wird in Buchrain eine Zentrumszone festgelegt. Sie gliedert sich in die Zentrumszone 1 und die Zentrumszone 2. Die Zentrumszone ersetzt die Geschäfts- und Zentrumszone des rechtsgültigen Zonenplans und umfasst auch einen Teilbereich der heutigen Zone für öffentliche Zwecke. In beiden Zentrumszonen soll grundsätzlich die Bebauung einen engen Bezug zum Strassenraum aufweisen.

In der Zentrumszone 2 wird dies noch explizit herausgestrichen – hier soll sich die Erdgeschosszone sowohl funktional als auch optisch auf den Strassenraum ausrichten.

In der Zentrumszone 1 wird in einem vom Gemeinderat bestimmten Perimeter ein Konkurrenzverfahren vorgeschrieben. Die Gemeinde behält sich die Option vor, den Perimeter für ein solches Konkurrenzverfahren situationsspezifisch festzulegen. Die Ausdehnung richtet sich nach der jeweiligen planerischen Fragestellung, nach den spezifischen Gegebenheiten, nach der Grösse des Projekts, etc. und wird nicht im Vorfeld definiert.

Für die Zentrumszonen 1 und 2 gelten die folgenden Grundmasse:

		Zentrumszone 1	Zentrumszone 2
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 + 2	16.50 m	16.50 m
b)	Gesamthöhe 1 + 2	16.50 m	16.50 m
c)	Grenzabstand 1 + 2	6.50 m	6.50 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	--	0.26
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--	--
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	--	0.28
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	--	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III

Tabelle 11: Grundmasse für die Zentrumszone 1 und 2

Art. 17 Erhaltungszone Tschann (E-Tsch)

Die Erhaltungszone Tschann dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines Gemeindezentrums nach einheitlichem Konzept und benennt die Nutzungen, die in diesem gestattet sind. Die Sonderbauzone Tschann umfasst neu nicht mehr die Grundstücke Nr. 332 und Nr. 1420. Diese werden der Zentrumszone 1 zugewiesen. Eine konzeptionelle Entwicklung der beiden Grundstücke in Zusammenhang mit der Überbauung Tschann ist nicht vorgesehen, sie werden stärker in Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im Bereich der als Zentrumszone 1 festgelegten Gebiets gesehen. Das Grundstück Nr. 1422 wird neu einer Grünzone zugewiesen. Der Bebauungsplan für die Überbauung Tschann müsste spätestens bis 2023 an die neuen planungsrechtlichen Bestimmungen (Stichwort IVHB-Konformität) angepasst werden. Deshalb wird er aufgehoben und die im Bebauungsplan gesicherten Qualitäten für das Areal in den Zonenbestimmungen gesichert.

Art. 18 Erhaltungszone Wohnen (E-W)

Die Erhaltungszone Wohnen (E-W) umfasst besondere Überbauungen der Gemeinde Buchrain, die identitätsstiftend wirken. Die Erhaltungszone Wohnen verfolgt die Zielsetzung, primär die heute bestehenden Bauvolumina und die aktuelle Stellung der Bauten zu sichern. Sie kommt damit einer «Volumenerhaltungszone» gleich. Angemessene Erneuerungen, bestehender Bauten aus Gründen der Wohnhygiene und/oder eines zeitgemässen Wohnungsstandards sind möglich. Bei den Überbauungen Bueridörfli und Lindenweg ist des Weiteren eine gute Einordnung in den städtebaulichen Kontext und eine hohe Frei- und Aussenraumqualität wichtig. Mit dieser Zone werden gegenüber der Bestandesgarantie gem. § 178 PPG erweiterte Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, da mit dieser Zone neu auch Ersatzbauten möglich sind.

Art. 19 Erhaltungszone Nielsen (E-N)

In der Erhaltungszone Nielsen (E-N) sind die Volumina der heute realisierten Wohnüberbauung Nielsen massgebend. Daher kommt eine Bestimmung zur Anwendung, die ermöglicht, dass Ersatzneubauten auf Basis der realisierten Gebäudeflächen und Höhen errichtet werden können,

sofern die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden und demnach der Siedlungscharakter erhalten bleibt.

Weiter wird in dieser Wohnzone die besondere Situation einer Parzelle geregelt. Der Gestaltungsplan zu dieser Überbauung wurde in Etappen realisiert – sowohl Gesamthöhe als auch Überbauungsziffer und Grenzabstand werden spezifisch festgelegt.

Art. 20 Wohnzonen A (W-A)

In der Wohnzone A wird ein «Perimeter höhere Bauten» geregelt, in welchen bei guter Eingliederung und vorbildhafter Aussenraumgestaltung und auf Basis eines Konkurrenzverfahrens eine zur Grundnutzung abweichende höhere Gebäudehöhe von maximal 6.00 m möglich ist. Weiter wird das Fokusgebiet Kirchbreitestrasse mittels spezifischer Regelungen umgesetzt – diese zielen insbesondere darauf, der Strasse einen einheitlichen Charakter zu verleihen, dichtere Nutzungen zu ermöglichen sowie eine hohe Aussenraumqualität und bessere Bedingungen für Fuss- und Radverkehr zu gewährleisten.

Zusätzliche Mehrhöhen im Rahmen von Gestaltungsplänen gemäss Art. 43 BZR sind nicht zulässig.

Art. 21 Wohnzone B (W-B)

Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, wird in der Wohnzone B (wie auch in der Wohnzone C) für Schrägdächer eine um 1.50 m höhere Gesamthöhe festgelegt. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern benachteiligt werden. Wenn nicht anders festgesetzt, gilt eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei. Des Weiteren wird in dieser Zone mittels gesonderter Festsetzungen die Integration der Gestaltungsplangebiete Leumatt, Haslirain und Fahr in die Zonenbestimmungen ermöglicht.

Art. 22 Wohnzonen C (W-C)

Auch in der Wohnzone C wird für Schrägdächer eine talseitige Fassadenhöhe 2 und Gesamthöhe 2 (wie in der Wohnzone B) festgelegt. Auch für den Gestaltungsplan Flurweid kommen spezielle Regelungen zum Einsatz.

Art. 23 Wohn- und Dienstleistungszone Ron (WD-Ron)

Artikel 23 legt die Bestimmungen für die Wohn- und Dienstleistungszone Ron fest. Diese Zone wird als Bebauungsplan-Pflichtgebiet festgelegt. In dieser Zone ist ein Konkurrenzverfahren Pflicht. Es werden Aspekte benannt, die es im Rahmen dieses Konkurrenzverfahrens zu berücksichtigen gilt. Der Freiraum innerhalb des Bebauungsplan-Pflichtgebiets soll auch für das Arbeitsgebiet ausserhalb des Bebauungsplanperimeters dienen. Dies ist mit entsprechenden Dienstbarkeiten zu sichern. Auch ist die neue

Zone so ausgestaltet, dass die bestehende und an den Bebauungsplanperimeter angrenzende Arbeitsnutzung weiterhin bestehen kann, auch wenn in der Nähe eine Wohnnutzung realisiert wird. Art. 23 regelt, dass die Wohnbauten so realisiert werden müssen, dass bei geöffnetem Fenster die Arbeitsnutzungen so viel Lärm erzeugen dürfen, wie wenn in der Nachbarschaft eine andere Arbeitsnutzung stehen würde. Das Verursacherprinzip wird damit umgekehrt: nicht die Arbeitsnutzungen müssen Massnahmen ergreifen, sondern die Wohnnutzungen. Mit der Grösse des Areals und der Möglichkeit, lärmempfindliche Wohnnutzungen so anzuordnen, dass keine Konflikte entstehen, ist dies möglich.

Es gelten die folgenden Grundmasse, die als Maximalwerte gesehen werden. Sie können je nach dem Erfüllungsgrad der in den Bestimmungen erwähnten Voraussetzungen, gewährt werden:

		Wohn- und Dienstleistungszone Ron
a)	Gesamthöhe 1	30.00 m
b)	Grenzabstand 1	10.00 m
c)	Überbauungsziffer	Wird im Bebauungsplan festgelegt.
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

Tabelle 12: Grundmasse für die Wohn- und Dienstleistungszone Ron

Art. 24 Wohn- und Arbeitszonen A, B (WAr-A, WAr-B)

Die Bestimmungen für die Wohn- und Arbeitszonen in der Gemeinde Buchrain lehnen sich an jene des rechtsgültigen BZR an. Die Überbauungsziffer in der Wohn- und Arbeitszone B wird mit 0.6 festgelegt. Sie darf nur dann voll ausgeschöpft werden, wenn die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung sowie eine angemessene Begrünung gewährleistet sind und die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind.

Im rechtsgültigen BZR wird die Ausnützungsziffer gesplittet in eine zonenspezifische AZ und eine AZ für reine Wohnbauten. Reine Wohnbauten erhalten in den Wohn- und Arbeitszonen eine niedrigere Ausnützungsziffer. Damit sollte bewusst das Gewerbe gefördert werden.

Eine solche Förderung wird künftig nicht mehr als zeitgemäss erachtet – wichtiger als eine Durchmischung von Wohn- und Arbeitsnutzungen wird eine standortangepasste städtebauliche Dichte und Setzung der Volumina erachtet. Man möchte das Risiko möglichst vermeiden, dass in den Wohn- und Arbeitszonen reine Wohnbauten auf Basis niedriger Nutzungsziffern entstehen, weil sich für den Standort keine Gewerbenutzung findet. Die betroffenen Standorte eignen sich auch für reine Wohnnutzungen und es soll die Möglichkeit bestehen, unter Ausschöpfung der vollen Nutzung auch reine Wohnnutzungen zu entwickeln.

Die Grundmasse für die Wohn- und Arbeitszonen werden wie folgt festgelegt:

		Wohn- und Arbeitszonen	
		WAr-A	WAr-B
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 + 2	13.50 m	10.50 m
b)	Gesamthöhe 1 + 2	13.50 m	10.50 m
c)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.3	0.6
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--	--
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	--	--
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.05	0.05
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III

Tabelle 13: Grundmasse für die Wohn- und Arbeitszonen

Art. 25 Arbeitszonen A, B, C (Ar-A, Ar-B, Ar-C)

Die Arbeitszone A mit Lärmempfindlichkeitsstufe IV umfasst den Entwicklungsschwerpunkt Perlen / Schachen, die Arbeitszone B das Areal Neuhalte und die Arbeitszone C das Gebiet Fahr. In den Arbeitszonen muss grundsätzlich keine Überbauungsziffer festgelegt werden und so wird auch in Buchrain auf die Festlegung einer solchen verzichtet.

Sämtliche Inhalte der Bestimmungen für die Arbeitszonen A und C (insbesondere jene für die Arbeitszone A) ergeben sich aus der Umsetzung der noch rechtsgültigen ESP-Planung. In der Arbeitszone A legt der Gemeinderat die maximale Gesamthöhe fest. Es handelt sich bei den Gebieten, die als Arbeitszone A festgelegt sind, um Areale, auf welchen sich grosse Produktionsbetriebe – wie beispielsweise die Perlen Papier AG – befinden. Auch bisher wurden keine Gesamthöhen festgelegt. Um bestmöglich auf konkrete Betriebsbedürfnisse reagieren zu können und Erweiterungen bestehender Betriebe an diesem wichtigen Arbeitsstandort nicht durch Maximalmasse zu behindern, werden auch künftig keine Gesamthöhen festgelegt.

In den Arbeitszonen B und C wird sie mit 20.00 m respektive 15.00 m festgelegt. Sollte es aus betrieblichen Gründen notwendig sein, kann die Gemeinde allerdings Ausnahmen hinsichtlich der Höhen gestatten. Hier wird ein Unterschied gemacht, wodurch diese Mehrhöhen bedingt sind – handelt es sich um ein betrieblich bedingtes Erfordernis, Mehrhöhen zu realisieren oder entsteht der Bedarf an Mehrhöhen auf Basis der Umweltschutzgesetzgebung. Sind Mehrhöhen aus betrieblichen Gründen notwendig, dürfen diese maximal 5.00 m betragen. Sind Mehrhöhen gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung erforderlich (wie es beispielsweise bei Abluftkaminen oder Entlüftungsanlagen der Fall sein kann), dürfen diese auch höher sein. Die Gemeinde kann allerdings Auflagen zu ihrer Gestaltung festlegen. So kann sie beispielsweise eine Einhausung verlangen.

Auch künftig sind in den Arbeitszonen Verkaufsflächen abgesehen von wenigen Ausnahmen nicht zugelassen (vgl. ESP Planung). Es sollen keine potenziell zentrumsbildenden Nutzungen in die Arbeitszone verlagert werden – Verkaufsflächen sollen sich im Zentrum der Gemeinde konzentrieren. Davon ausgenommen sind Fachmärkte mit wenig Kundenverkehr

wie beispielsweise solche mit exquisitem Angebot / Angebot im Luxussektor. Grundsätzlich gilt der Teilrichtplan Detailhandel von Luzern-Plus – ein regionaler Teilrichtplan gemäss § 8 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) –, der an der Sitzung vom 7. April 2020 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt wurde.

Die Festlegung des Fahrtenkontingents für den Entwicklungsschwerpunkt werden aus der ESP-Planung und aus dem rechtsgültigen BZR übernommen. Die Randbepflanzung in den Arbeitszonen wird nicht mehr geregelt. Über den Art. 46 Umgebungsgestaltung hat die Gemeinde die Möglichkeit, auf diese Einfluss zu nehmen, jedoch wird verlangt, dass Betriebe nutzergerechte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende gestalten. Für diese werden Mindestvorgaben definiert.

Die Grundmasse für die Arbeitszonen sind die folgenden:

		Ar-A	Ar-B	Ar-C
a)	Gesamthöhe 1	GR legt fest	20.00 m	15.00 m
b)	Grenzabstand 1	Gemäss PBG	8.00 m	6.50 m
c)	Überbauungsziffern	--		
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	IV	III	III

Tabelle 14: Grundmasse für die Arbeitszonen

Für die Parzelle Nr. 842 wird eine Überbauungsfrist festgelegt. Es handelt sich um eine Parzelle, die eingezont wird, und die für die Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Betriebs (auf der angrenzenden Parzelle) erforderlich ist. Da es sich demnach um eine projektbezogene Einzonung handelt, wird eine Frist zur Überbauung gemäss § 36 Abs. 3 PBG festgelegt.

Art. 26 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)

Dieser Artikel wurde gemäss Muster-Bau- und Zonenreglement formuliert. Es wird auf die Zweckbestimmungen im Anhang des BZR verwiesen.

Art. 27 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)

Dieser Artikel wurde gemäss Muster-Bau- und Zonenreglement formuliert. Auch hier wird auf die Zweckbestimmungen im Anhang des BZR verwiesen.

Art. 28 Sondernutzungszone Gartenbau

Die Bestimmungen zur Sondernutzungszone Gartenbau werden aus dem rechtsgültigen BZR übernommen. Die Regelungen hinsichtlich eines Vorbehalts von Nutzungsbeschränkungen gemäss Schutzzone (Wasserfassung) konnten gestrichen werden. Es handelte sich hier um eine provisorische Schutzzonenausscheidung.

Die Fassung ist aufgehoben, die Schutzzone und damit die bisherige Bestimmung im BZR sind daher nicht mehr erforderlich.

Art. 29 Grünzonen A, G (Gr-A, Gr-G)

Da die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen ebenfalls der Grünzone zuzuweisen sind, wird die Grünzone neu unterteilt.

Die Zweckbestimmung der Grünzone Allgemein (Gr-A) werden im Anhang gebietsspezifisch geregelt.

Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) dient zur Sicherung des Gewässerraums nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Es wird die Bestimmung des Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 30 Verkehrszone (Vz)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 31 Landwirtschaftszone (Lw)

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Um die Zersiedlung im Landschaftsraum zu verhindern wird ergänzt, dass neue landwirtschaftliche Bauten in Hofnähe zu realisieren sind.

Art. 32 Gefahrenggebiete (G)

Dieser Artikel regelt zusammenfassend die Gefahrenggebiete und Gefahrenstufen. Im Zonenplan sind die Gefahrenggebiete orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons.

Art. 33 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

Die Freihaltezone Gewässerraum (Gr-G) dient zur Sicherung des Gewässerraums nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Art. 34 Freihaltezone Wildtierkorridor

Durch die neue Bestimmung wird der kantonale Wildtierkorridor gesichert. Die Freihaltezone Wildtierkorridore bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten und gegebenenfalls wiederherzustellen. In den im Zonenplan bestimmten Gebieten sind Nutzungseinschränkungen definiert, die die Durchgängigkeit des Gebiets bezwecken. Ausnahmen können gewährt werden, wenn diese keine wesentlichen Einschränkungen des Wildwechsels verursachen.

Es wird die Bestimmung des Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 35 Ortsbildschutzzone

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 36 Naturschutzzone 1 (Ns1)

Dieser Artikel wurde grossteils vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 37 Naturschutzzone 2 (Ns2)

Dieser Artikel wurde aus dem rechtsgültigen BZR übernommen.

Art. 38 Naturobjekte

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Als Abstand von Hochbauten zu Naturobjekten wurde ein Bereich von 6.00 m festgelegt.

Art. 39 Kulturdenkmäler

Auch dieser Artikel wurde weitgehend aus dem Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. In einem 2. Teil der Bestimmung wird für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verdeutlicht, was es für sie bedeutet, wenn ein Objekt im kantonalen Bauinventar gelistet ist.

Art. 40 Archäologische Fundstellen (AFS)

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 41 Geotopschutz

In diesem Artikel ist der Umgang mit geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen (Geo-Objekte gemäss Inventar) geregelt. Betroffenen sind vorwiegend landschaftsprägende Terrainveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.

Art. 42 Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebiet

Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebiete sind im Zonenplan als solche eingetragen. Artikel 42 beinhaltet für diese die entsprechenden Regelungen. Hervorzuheben ist, dass in Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebieten auf eine hohe Qualität der Überbauung Wert gelegt wird und ein Konkurrenzverfahren gemäss Artikel 5 demnach zwingend vorgeschrieben wird.

Besondere Regelungen gibt es für das Bebauungsplan-Pflichtgebiet Wohn- und Dienstleistungszone Ron sowie das Gestaltungsplanpflichtgebiet Fahr / Stegmatt / Schürmatt, eine grosse heute noch unbebaute Fläche, bei welcher sich die Gemeinde mit den vorliegenden Bestimmungen eine besonders hohe Mitsprachemöglichkeit hinsichtlich Grün- und Freiraumgestaltung, Erschliessung, Art des Wohnens und Gebäudegestaltung sichert.

Art. 43 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

Aufgrund des neuen PBG wurden die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen grundsätzlich überarbeitet. Neu werden für wesentliche Abweichungen vom BZR höhere Qualitätsansprüche durch ein Variantenverfahren verlangt. Wer eine höhere Qualität durch ein Variantenverfahren anstrebt, wird damit belohnt, dass die ÜZ um 10 % (ausserhalb Pflichtgebiet) bzw. 20 % (innerhalb Pflichtgebiet) erhöht wird.

Ebenso sind Abweichungen von der Gesamthöhe vorgesehen (ausserhalb GP-Pflichtgebiet 10 %, innerhalb + 3.0 m). Wer dagegen ohne Variantenverfahren bauen will, erhält keinen Bonus auf die ÜZ. Werden nicht alle Qualitätsvorgaben gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt, soll nur ein Teilbonus in Anspruch genommen werden können.

Art. 44 Reklamen

Dieser Artikel regelt die Bewilligung von permanenten Plakatwänden. Die Gemeinde erstellt dazu ein Konzept. Für temporäre Reklamen verweist der Artikel auf die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

Art. 45 Abstellflächen

An diesem Artikel wurden Anpassungen vorgenommen, es wird ein Mittelweg zwischen dem herkömmlichen System und einem innovativeren Ansatz gesucht. Insbesondere sichert sich die Gemeinde die Möglichkeit, ortsspezifisch auch eine geringere Anzahl an Stellplätzen zu verlangen, um so autoarmes Wohnen an gut öV-erschlossenen Lagen zu forcieren. Damit parkierende Autos weniger stark das Ortsbild beeinträchtigen, sind künftig bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen Einstellhallen zu erstellen. In diesem Kapitel wird auch die Ersatzabgabe geregelt, die zu entrichten ist, wenn die vorgeschriebene bzw. vom Gemeinderat geforderte Anzahl an Stellplätzen nicht errichtet wird. Sie orientiert sich am Zentralschweizer Baupreisindex.

Art. 46 Umgebungsgestaltung

Die Gemeinde sichert sich mit diesem Artikel die Möglichkeit im Rahmen der Baubewilligung die Umgebungsgestaltung vorzuschreiben. Dies ist insbesondere dort wichtig, wo die wohnnahen Grün- und Freiräume eng verzahnt mit angrenzenden Grün- und Freiräumen, zum Beispiel jenen entlang der Reuss oder Ron, entwickelt werden sollen.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde deutlich, dass die Bevölkerung sich hinsichtlich der Umgebungsgestaltung eine höhere Reglungsdichte wünscht, als bei der ersten Eingabe der Ortsplanungsrevision zur Vorprüfung vorgesehen war. Deshalb wurde aus dem Artikel 42 Bepflanzung (1. Eingabe zur Vorprüfung) neu der Artikel «Umgebungsgestaltung». In diesem wird auch ausführlich dargelegt, welche Elemente der Plan in Ergänzung zum PBG zur Umgebungsgestaltung zu beinhalten hat.

Art. 47 Dachaufbauten / Sonnenenergieanlagen

In diesem Artikel wird festgelegt, wann Dächer auf Hauptbauten extensiv begrünt oder für die Energiegewinnung genutzt werden müssen und wie technisch notwendige Anlagen auszuführen sind. Abs. 2 verschärft die Regeln des PBG hinsichtlich technisch notwendiger Aufbauten. Damit sollen ruhige Dachlandschaften gesichert werden. Sonnenenergieanlagen sollen sich der Gebäudehülle oder den baulichen Elementen der Umgebungsgestaltung angleichen. Damit möchte man aufgeständerte Anlagen verhindern. Der Artikel enthält auch Bestimmungen zu freistehenden Sonnenenergieanlagen.

Art. 48 Antennenanlagen

Dieser Artikel nimmt den aktuellen Stand hinsichtlich der Eingliederung von Antennenanlagen auf, das sogenannte „Kaskadenmodell“.

Der Zweck dieses Artikels ist es zudem, dass (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Es wird für den Standort der Mobilfunkantennen eine Standortevaluation vorgeschrieben.

Art. 49 Beleuchtung / Lichtemissionen

Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung.

Art. 50 Stark- und Schwachstromleitungen

Mit diesem Artikel wird die Erdverkabelung forciert. Dieser Artikel wurde aus dem rechtsgültigen BZR übernommen.

Art. 51 Nebenräume

Dieser Artikel wurde weitgehend aus dem rechtsgültigen BZR übernommen. Die Bestimmungen in Abs. 1 und 2 beziehen sich auf Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen.

Art. 52 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Der Artikel zur Ersatzabgabe wurde angepasst und aktualisiert.

Art. 53 Bauen in lärmbelasteten Gebieten

Dieser Artikel weist auf die Besonderheiten in lärmbelasteten Gebieten hin und verweist auf die Lärmschutzverordnung.

Art. 54 Technische Gefahren

Die Ortsteile Perlen und Haslirain der Gemeinde Buchrain befinden sich innerhalb des Gefahrenbereichs stationärer Anlagen. Weiter sind auch die Autobahn (Nationalstrasse) sowie eine Gasleitung auf Gemeindegebiet risikorelevant. Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-)Massnahmen. Diese sind im

Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Der vorliegende Artikel enthält die wesentlichen Bestimmungen bei Nutzungsänderungen innerhalb risikorelevanter Bereiche. Der Artikel wurde aus dem kantonalen Muster-BZR übernommen.

Art. 55 Gebühren

Die Gebührenregelungen werden gegenüber dem alten Reglement vereinfacht – die Unterteilung der Gebühren ist künftig übersichtlicher als heute. Die Minimalspruchgebühr wird angehoben damit der Aufwand mit den erhobenen Gebühren gedeckt werden kann. Die auch heute angewandte promillemässige Festlegung wird beibehalten, sie hat sich als praktikabel erweisen. Die Gemeinde hat mit einer solchen Gebührenregelung auch bisher gute Erfahrungen gemacht.

Art. 56 Strafbestimmungen

Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 57 Schlussbestimmung

Der Artikel wurde angepasst. Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier taxativ aufgeführt.

7. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

7.1 Ausgangslage kantonaler Richtplan

Neueinzonungen sind künftig nur noch zulässig, wenn ein ausgewiesener Bedarf besteht und verschiedene weitere Voraussetzungen erfüllt sind. Um den Bedarf beurteilen zu können und der vom RPG geforderten überkommunalen Abstimmung der Bauzonen zu entsprechen, sieht der teilrevidierte Richtplan eine räumliche Lenkung der Siedlungsentwicklung vor. Hierfür werden die Gemeinden acht verschiedenen Kategorien zugeordnet. Die Gemeinde Buchrain ist gemäss kantonaler Gemeindekategorisierung eine Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse („A-Gemeinde“). Für „A-Gemeinden“ gilt ein durchschnittlicher Wachstumswert von 0.75% pro Jahr. Geringfügige Abweichungen und ein Wachstumsbonus sind u.a. für A-Gemeinden möglich, wenn diese eine qualitätsvolle und substanziell erhöhte Verdichtung mit signifikanter Verminderung des Bauzonenflächenbedarfs nachweisen. Liegt das Wachstum über dem gemäss kantonalem Richtplan vorgesehenen Wachstum, so sind grundsätzlich keine Neueinzonungen möglich. Das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen wird nicht beschränkt.

7.2 Berechnungen des Fassungsvermögens der Bauzonen

Daten aus bisheriger und neuer Berechnungsmethode sind nicht vergleichbar

Bisherige Angaben zum Fassungsvermögen des Zonenplans (z.B. solche, die im Rahmen früherer Ortsplanungsrevisionen erstellt wurden) sind mit den aktuellen Berechnungen nicht mehr vergleichbar.

Im Zuge der aktuellen Ortsplanungsrevision kommt das Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) erstmalig zur Anwendung. Dieses Tool dient einer datenbasierten, automatischen Bauzonenanalyse zur Erfassung der Einwohnerkapazitäten aller Gemeinden im Kanton Luzern. Im Hinblick auf eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen weist das LUBAT insbesondere auch die unbebauten Bauzonen und das Verdichtungspotential unter Berücksichtigung der Einwohnerausdünnung aus. Dieses Tool ist demnach aussagekräftiger als die bisherigen Methoden und gewährleistet einen besseren Vergleich der Fassungsvermögen von Zonenplänen unter den Luzerner Gemeinden.

Bisher kamen in diesen zuweilen unterschiedliche Methoden zum Einsatz – diese lieferten zwar einen guten Überblick über Entwicklungspotentiale durch neue Planungsmassnahmen innerhalb der gleichen Gemeinde, ermöglichten aber nur bedingt einen gemeindeübergreifenden Vergleich.

Berechnung des Fassungsvermögens mit dem LUBAT

Die Datengrundlage für die Berechnung des Fassungsvermögens des rechtsgültigen Zonenplans und des Zonenplanentwurfs entstammen der amtlichen Vermessung, dem digitalen rechtsgültigen Zonenplan sowie dem Zonenplanentwurf, dem rechtsgültigen BZR, dem BZR-Entwurf – Wohnanteil, ÜZ, Fassadenhöhe, Firsthöhe – und dem kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister. Die Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister wurden auf Plausibilität für die neuen Zonenfestlegungen überprüft. Für die Berechnung des Fassungsvermögens des rechtsgültigen Zonenplans waren Anpassungen hinsichtlich des Wohnanteils, der Ausdünnung (in der Dorfkernzone sowie der Geschäfts- und Zentrumszone), der Wohnungsgrösse (in der zweigeschossigen Wohnzone b) sowie den beiden Wohn- und Arbeitszonen erforderlich. Diese Daten wurden dann auch für den Zonenplanentwurf übernommen, da sie auch für diesen realistisch erschienen.

Den Berechnungen wurde der Einwohnerwert 2018, der über LUSTAT (Statistik Luzern) verfügbar ist, zugrunde gelegt. Weiter wurden die überbauten und nicht überbauten Bauzonen vor der Berechnung des Fassungsvermögens des rechtskräftigen Zonenplans und des Zonenplanentwurfs bereinigt, indem ortsspezifische Anpassungen vorgenommen wurden. Hierfür diente die Stellungnahme des Amtes für Raum und Wirtschaft (rawi) des Kantons Luzern zum Siedlungsleitbild 2016 der Gemeinde Buchrain als Grundlage.

7.2.1 Theoretisches Fassungsvermögen des Zonenplans

Gemäss Zonenplanentwurf hat die Gemeinde Buchrain ein theoretisches Fassungsvermögen von 8'600 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Fassungsvermögen des rechtsgültigen Zonenplans beträgt 6'700 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Fassungsvermögen erhöht sich somit um 1'900 Einwohnende im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan.

Der im kantonalen Richtplan zugestandene Wachstumswert für Gemeinden auf der Hauptentwicklungsachse („A-Gemeinden“) wird übertroffen. Damit besteht kein Bedarf für die Einzonung neuer Wohnzonen. Das voraussichtliche Wachstum kann in den vorhandenen Bauzonen bzw. durch deren Verdichtung und Entwicklung stattfinden.

	2018 (Ist-Zustand = rechtsgültiger Zonenplan)	2035 (Entwurf Zonenplan)
Fassungsvermögen	6'700	8'600
Jährliches Einwohner- Wachstumspotential	0.6 %	2.2 %

Tabelle 15: Fassungsvermögen und jährliches Einwohner-Wachstumspotential

Fassungsvermögen ohne Wohn- und Dienstleistungszone Ron

Die Umzonung des Areals Ronmatte in eine Wohn- und Dienstleistungszone (Wohn- und Dienstleistungszone Ron) kann als regionale bzw. kantonale Entwicklung erachtet werden. Wird diese Entwicklung ausgeklammert und werden nur kommunal relevante Planungsentscheidungen berücksichtigt, so ergibt sich hinsichtlich des theoretischen Fassungsvermögens des Zonenplans folgendes Bild:

	2018 (Ist-Zustand = rechtsgültiger Zonenplan)	2035 (Entwurf Zonenplan)
Fassungsvermögen	6'700	8'200
Jährliches Einwohner- Wachstumspotential	0.6 %	1.9 %

Tabelle 16: Fassungsvermögen und jährliches Einwohner-Wachstumspotential

Das Fassungsvermögen des Zonenplans erhöht sich um 1'500 Einwohnerinnen und Einwohner im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan und das jährliche Einwohner-Wachstumspotential beläuft sich auf 1.9 %. Auch hier besteht kein Bedarf für Einzonungen.

7.2.2 Siedlungsfläche pro Einwohner

Die Schätzung für den bisherigen Zonenplan beläuft sich auf 140 m²/Einwohner. Für den Zonenplanentwurf wird eine Fläche von 120 m²/EinwohnerIn geschätzt. Der vom Kanton vorgegebene Bauzonenflächenbedarf für Gemeinden der Gemeindekategorie A beläuft sich auf 185 m²/Einwohner. Damit liegt der Wert des Zonenplanentwurfs zum einen unter dem Wert des rechtsgültigen Zonenplans und zum anderen unter dem kantonal vorgegebenen Wert.

7.3 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle zeigt eine aggregierte Version der Zonen im rechtsgültigen Zonenplan verglichen mit den Zonen im Zonenplanentwurf.

Die grössten Differenzen gibt es bei den Reservezonen (- 20.7 ha), die neu nicht mehr räumlich verortet werden, sowie den Verkehrszonen und Verkehrsflächen, die im Zonenplanentwurf auf Basis einer neuen Systematik ausgeschieden werden. Des Weiteren kommt es zu einem Anstieg der Mischzonen (+ 6.6 ha). Dieser Anstieg ist auf die Ausweisung der Wohn- und Dienstleistungszone Ron zurück zu führen. Im Zentrum der Gemeinde hingegen kommt es zu einer Umzonung von Mischzonen in reine Wohnzonen, da dies den heutigen Gegebenheiten eher entspricht und die jeweiligen Lagen sich gut für reine Wohnzonen eignen.

Die Abnahme des Flächenanteils der Arbeitszonen und der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen lässt sich ebenfalls aus der Schaffung der Wohn- und Dienstleistungszone Ron erklären.

Flächenart	Rechtsgültiger Zonenplan (ha)	Zonenplanentwurf (ha)	Differenz (ha)
Wohnzonen	82.5	83.3	+0.8
Zentrumszonen	8.6	7.8	-0.8
Mischzonen	5.9	12.5	+6.6
Arbeitszonen	49.2	41.9	-7.3
Zone für öZ	10.7	10.1	-0.6
Zone für SpF	14.6	11.6	-3
Grünzonen	1.4	1.6	+0.2
Deponie-/Abbau	-	-	-
Sonderbauzonen	-	1	+1
Verkehrszonen	-	19.9	+19.9
Reservezonen	20.7	0	-20.7
Verkehrsflächen	50.7	11.3	-39.4
Weitere Zonen	236.3	279.6	+43.3

Tabelle 17: Übersicht nach Flächenarten

7.4 Fazit

Das Ziel des revidierten Raumplanungsgesetzes ist eine haushälterische Nutzung des Bodens in der Schweiz. Als Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse („A-Gemeinden“) ist die Gemeinde Buchrain dazu angehalten, an zentralen und gut erschlossenen Lagen dichte Nutzungen zu ermöglichen. Dies ist auch als Vorgabe im Kantonalen Richtplan (R1-5 Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien) festgelegt.

Buchrain weist im rechtsgültigen Zonenplan einige Zonen für Wohnnutzungen auf, die aktuell noch unüberbaut sind. Weiter finden sich im Zonenplan Bauzonen der 2. Etappe und Quartiere, in denen trotz gut ÖV-erschlossener und zentrumsnaher Lage nur eine unzureichende Ausnützung ermöglicht wird. Für die Entwicklung des Siedlungsgebiets von Buchrain wurden demnach im Siedlungsleitbild der Gemeinde je nach Lage und Nutzung der Quartiere verschiedene strategische Ansätze gewählt. Diese Ansätze führen zu behutsameren bis markanteren Veränderungen in den Quartieren. Die Ansätze greifen übergeordnete Vorgaben auf und setzen diese bestmöglich auf dem Gemeindegebiet um.

Die in früheren und der aktuellen Ortsplanungsrevision ermittelten Fassungsvermögen von Zonenplänen lassen sich aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsmethoden nicht direkt vergleichen. Dennoch wird augenfällig, dass es in der aktuellen Ortsplanungsrevision zu einer Erhöhung des Fassungsvermögens des Zonenplanentwurfs kommt, die relativ zur Einwohnerzahl gesehen über jenen Werten zu liegen kommt, um welche in vorangehenden Ortsplanungsrevisionen das Fassungsvermögen erhöht wurde. Wird eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Gemeinde ohne Einzonungen angestrebt, ist dies der richtige Weg.

Die Alternative wären Auszonungen (von unüberbauten Bauzonen bzw. Bauzonen in 2. Etappe) oder die Nichterfüllung übergeordneter Rahmenbedingungen (z.B. durch Belassen von niedrigeren Ausnutzungsmöglichkeiten an gut ÖV-erschlossenen und zentrumsnahen Lagen).

Der Zonenplanentwurf ermöglicht demnach eine bessere Organisation und Ausnutzung des bestehenden Siedlungsgebietes und die Weiterentwicklung der Gemeinde ohne neue Wohnzonen einzuzonen. Die erstrebenswerte Dichte für die einzelnen Quartiere wurde anhand vielfältiger Aspekte (u.a. ortsbaulicher, verkehrlicher) sorgfältig eruiert. Gleichzeitig wird mit der Ortsplanungsrevision die Sicherung einer qualitätsorientierten Entwicklung der Gemeinde – insbesondere durch entsprechende Vorgaben im Bau- und Zonenreglement (z.B. Art. 2 Bauen mit Qualität, Art. 3 Fachbeirat, Art. 4 Koordination vor Planungsbeginn, Art. 5 Konkurrenzverfahren oder in den entsprechenden Zonenbestimmungen) - verankert. Identitätsstiftende Elemente in der Gemeinde werden erhalten und geschützt (siehe u.a. Umsetzung des kantonalen Bauinventars: Zonenplan und BZR), Freiräume bewahrt (siehe u.a. Sicherung von Spielplätzen und Freiräumen nach Aufhebung von Gestaltungsplänen als Zonen für Sport- und Freizeitanlagen im Zonenplan) und ein dichtes Wegenetz erhalten und geschaffen (siehe u.a. Richtplan Fusswege und Richtplan Radrouten).

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren in ortsverträglichen Schritten erfolgt. Sie wird beeinflusst sein von den Entwicklungen im Rontal generell und im Kanton Luzern im Allgemeinen. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Fassungsvermögen des Zonenplans bereits in den nächsten 15 Jahren ausgeschöpft wird. Was allerdings ausgeschlossen werden kann, sind Mindernutzungen an gut erschlossenen und zentrumsnahen Lagen.

8. Erläuterungen zu weiteren relevanten Aspekten

8.1 Baulandverflüssigung

Die Gemeinde behält sich vor, bei entsprechendem Druck, Bauland gemäss Art. 38 PBG zu verflüssigen.

§ 38 * *Verfügbarkeit von Bauland*

¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

² Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

³ Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013¹² oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

⁴ Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

⁵ Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

¹² K 2013 1885 und G 2013 490, in Kraft seit 1. Januar 2014.

Abbildung 58: Art. 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG)

Der Gemeinderat weist an Veranstaltungen und an Besprechungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern jeweils darauf hin, dass er die Möglichkeiten zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG bei Bedarf ausschöpfen wird.

8.2 Mehrwertausgleich

8.2.1 Grundsätzliches

Mit der revidierten Fassung des Raumplanungsgesetzes (RPG), welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, wurde der mehr als 30-jährige Gesetzgebungsauftrag zur Schaffung eines Planungsausgleichs in Form einer Mindestregelung ergänzt (Art. 5 Abs. 1bis–1sexies RPG). Auf kantonaler Ebene ist die Mehrwertabgabe im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) verankert und seit 1. Januar 2018 in Kraft.

Gemäss § 105 PBG haben Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfahren, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe 20 % des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird nur dann erhoben, sofern bei Einzonungen ein Mehrwert von mehr als 50'000 Franken bzw. bei Umzonungen, Aufzonungen und beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplans ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt. Weiter muss einer der folgenden Sachverhalte erfüllt sein damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone),
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- d) bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes.

Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer (zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde) sind von der Abgabe befreit.

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Dieser Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtung und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG). Die Rechte und Pflichten gemäss Vertrag müssen dem Mehrwertausgleich von 20 % entsprechen.

8.2.2 Bestimmung des Mehrwertes

Gemäss § 105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der genaue Mehrwert noch nicht ermittelt. Es findet aber eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein-, Um- oder Aufzonung (der Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans ist in Buchrain nicht vorgesehen) der Sachverhalt der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Entsprechend wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten.

Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes wird die Mehrwertabgabe fällig.

Weitere Bestimmungen gemäss PBG werden fallspezifisch jeweils erläutert und berücksichtigt.

8.2.3 Mehrwertausgleich in der Gemeinde Buchrain

In der Gemeinde Buchrain sind verschiedene Gebiete abgabepflichtig. In diesen haben die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen eine Mehrwertabgabe im Zeitpunkt der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks zu entrichten:

Einzonungen Arbeitszone Schachen

Im Gebiet Schachen kommt es zu Arrondierungen (Einzonungen). Diese betreffen die **Grundstücke Nr. 842 und Nr. 1603**.

Gebiet	Grundstücks-Nr.	Gemeinwesen	Sachverhalt
	1603	nein	a)
	842	nein	a)

Tabelle 18: Mehrwertabgabe Arbeitszone Schachen

Gestaltungsplanpflicht Arbeitszone Elsihof

Die **Parzellen Nr. 1664 und 1665** im Gebiet Elsihof (Arbeitszone A) sind einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Bisher wurden in dieser Zone die zulässigen Nutzungsmasse vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt und auch im Zonenplanentwurf ist vorgesehen, an dieser Praxis festzuhalten. Über die Grundstücke besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Ein allfälliger Mehrwert kann erst nach Vorliegen eines geänderten oder neuen Gestaltungsplans bestimmt werden.

Gebiet	Grundstücks-Nr.	Gemeinwesen	Sachverhalt
Arbeitszone	1664	nein	c)
Elsihof	1665	nein	c)

Tabelle 19: Mehrwertabgabe Arbeitszone Elsihof

Gestaltungsplanpflicht Arbeitszone Haslirain

Über das Areal der Perlen Papier AG (**Teilbereich der Parzelle Nr. 64**) wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Bisher wurden in dieser Zone die zulässigen Nutzungsmasse vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt und auch im Zonenplanentwurf ist vorgesehen, an dieser Praxis festzuhalten. Ein allfälliger Mehrwert kann erst nach Vorliegen des Gestaltungsplans bestimmt werden.

Gebiet	Grundstücks-Nr.	Gemeinwesen	Sachverhalt
Arbeitszone Haslirain	64 (nur Teile)	nein	c)

Tabelle 20: Mehrwertabgabe Arbeitszone Haslirain

Gestaltungsplanpflicht Fahr / Stegmatt / Schürmatt

Im Gebiet **Stegmatt / Schürmatt 1** wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Ein allfälliger Mehrwert ist im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeitung zu bestimmen.

Auch im Gebiet **Stegmatt / Schürmatt 2** wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Das Gebiet ist nach einem Gesamtkonzept zu entwickeln. Sobald ein Richtprojekt für das Areal vorliegt, findet eine Umzonung als spezifische Umsetzung der konzeptionellen Planung statt, wobei jedenfalls höhere Dichten angestrebt werden. Ein allfälliger Mehrwert ist im Rahmen der Umzonung zu prüfen.

Gebiet	Grundstücks-Nr.	Gemeinwesen	Sachverhalt
Stegmatt / Schürmatt 1	455, 73, 757	nein	c)
Stegmatt / Schürmatt 2	68, 653, 1540 (Tunnel), 1678, 550, 70, 757	zum Teil	b)

Tabelle 21: Mehrwertabgabe Gebiet Stägmatt / Schürmatt

Gestaltungsplanpflicht Wiederkehr

In der Wohn- und Arbeitszone B (**Areal Wiederkehr**, Parzellen Nr. 476 und 477) besteht ein Gestaltungsplan. Die Überbauungsziffer wird im Zonenplanentwurf mit 0.6 festgelegt. Sie darf nur dann ausgeschöpft werden, wenn die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung sowie eine angemessene Begrünung gewährleistet sind und die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind. Je nachdem, wie stark die zulässige Überbauungsziffer künftig ausgeschöpft wird, kann es zu einem Mehrwert kommen, der CHF 100'000.- übersteigt.

Gebiet	Grundstücks-Nr.	Gemeinwesen	Sachverhalt
Wiederkehr	476, 477	nein	c)

Tabelle 22: Mehrwertabgabe Areal Wiederkehr

Einzonung Grossmatt

Im Gebiet Grossmatt wird die **Zone für Sport und Freizeitanlagen** (SpF 16: Pferdehaltung, Pferdestallungen, überdecktes Dressurviereck; mit Gestaltungsplanpflicht) erweitert, d.h. ein Bereich der Landwirtschaftszone eingezont. Bei der Ermittlung der Flächen ist zu berücksichtigen, dass bereits nach der Ortsplanungsrevision 2008 eine planungsrechtliche Anpassung erforderlich gewesen wäre. Der Mehrwert liegt vermutlich unter CHF 50'000.-, die Einzonung ist demnach voraussichtlich nicht abgabepflichtig.

Gebiet	Grundstücks-Nr.	Gemeinwesen	Sachverhalt
Grossmatt	240	nein	a)

Tabelle 23: Mehrwertabgabe Zone für Sport- und Freizeitanlage Grossmatt

Bebauungsplanpflicht An der Ron

Im Gebiet Ron wird neu eine **Wohn- und Dienstleistungszone** festgelegt. Sie umfasst die Parzellen Nr. 178, 179, 180 und 1055. Das Gebiet wird einer Bebauungsplanpflicht unterstellt. Zum Teil handelt es sich bei den GrundeigentümerInnen dieser Parzellen um Gemeinwesen.

Wie hoch der Mehrwert im Vergleich zur heute möglichen Nutzung ist, kann erst mit dem definitiven Vorliegen des Richtprojekts und dessen Umsetzung im Bebauungsplan eruiert werden.

Die Gemeinde erwägt bei einem allfälligen Mehrwert den Ausgleich über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zu regeln.

Gebiet	Grundstücks-Nr.	Gemeinwesen	Sachverhalt
An der Ron	178, 179, 180, 1055	zum Teil	d)

Tabelle 24: Mehrwertabgabe Wohn- und Dienstleistungszone Ron

8.3 Lärm

Durch die Revision der kommunalen Planungsinstrumente werden keine nennenswerten neuen Lärmquellen bzw. keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen geschaffen.

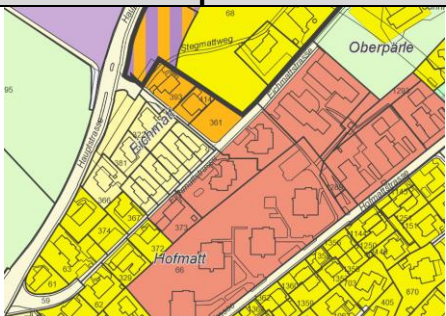
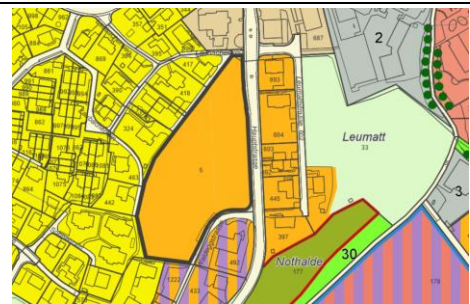
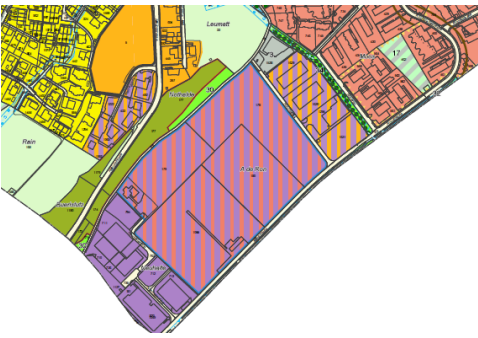
Lärmschutz im Bereich der Einzonung in der Arbeitszone

Gemäss Art. 24 USG dürfen Bauzonen für Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Nach Rücksprache mit der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie Luzern (uwe) kann im Rahmen des Einzonungsverfahrens in der Arbeitszone im Entwicklungsschwerpunkt Perlen / Schachen auf einen Lärmnachweis verzichtet werden.

Veränderungen der Empfindlichkeitsstufen durch Umzonungen

Die folgende Tabelle veranschaulicht Veränderungen der Empfindlichkeitsstufen durch Umzonungen.

Standort	Ausschnitt Zonenplanentwurf	Veränderungen der Empfindlichkeitsstufe
Eichmatt / Hofmatt		Im Ortsteil Eichmatt / Hofmatt kommt es zu einer Umzonung von der Wohn- und Arbeitszone (W/Ar-3) in die Erhaltungszone Wohnen (E-W). Dadurch kommt es zu einer Abstufung von der ES III in die ES II. Aktuell finden sich in diesem Gebiet reine Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe. Demnach verursacht die Abstufung keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen.
Leisibachstrasse		Durch die Umzonung von der Dorfkernzone in die Wohnzone B kommt es Veränderungen der Lärmempfindlichkeitsstufe. Es handelt sich um eine Abstufung von der ES III in die ES II. Durch den Bau des Tunnels („Rontalzubringer“) erhält die Hauptstrasse (K65) von Ebikon bis zur Verzweigung Fahr neu die Funktion einer Verbindungsstrasse. Damit ist die Voraussetzungen gegeben, entlang der Hauptstrasse die Empfindlichkeitsstufe zu reduzieren, d.h. eine reine Wohnzone festzusetzen.
Leumatt		Im Ortsteil Leumatt war bisher entlang der Strasse eine Wohn- und Arbeitszone mit ES III festgelegt. Neu ist in diesem Ortsteil eine Wohnzone (W-B) ausgewiesen. In dieser gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Wie bereits für den Bereich Leisibachstrasse beschrieben, wird eine niedrigere ES durch die neue Funktionszuteilung für die Hauptstrasse möglich.
Ronmatte		In der Wohn- und Dienstleistungszone Ron gilt die ES III. Aufgrund der besonderen standortabhängigen Anforderungen an die zukünftige Überbauung und die Grösse des Areals wird dieses mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Mit dem Bebauungsplan ist auch aufzuzeigen, wie mit dem Thema Lärm umgegangen wird. U.a. sollen für die angrenzenden Arbeitsnutzungen gegenüber dem Zustand vor der Umzonung bezüglich Lärmemissionen keine Nachteile entstehen.

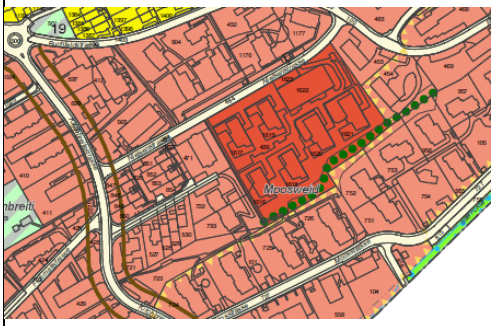
Standort	Ausschnitt Zonenplanentwurf	Veränderungen der Empfindlichkeitsstufe
Nielsen		Die Überbauung im Bereich Nielsen war bislang der Geschäfts- und Zentrumszone zugeteilt. Neu wird sie zu einer Erhaltungszone. Damit sind die Belastungsgrenzwerte künftig niedriger als aktuell (künftig ES II statt gegenwärtig ES III). Aktuell finden sich in diesem Gebiet reine Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe. Demnach sind bestehende Nutzungen in ihrem Fortbestand nicht gefährdet.

Tabelle 25: Veränderungen der Empfindlichkeitsstufen durch Umzonungen

8.4 Geruchsabstandlinien (FAT)

Mit den Zonenplanmassnahmen bestehen keine Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

8.5 Störfallverordnung

Die Ortsteile Perlen und Haslirain der Gemeinde Buchrain befinden sich innerhalb des Gefahrenbereichs stationärer Anlagen. Weiter sind auch die Autobahn (Nationalstrasse) sowie eine Gasleitung auf Gemeindegebiet risikorelevant.

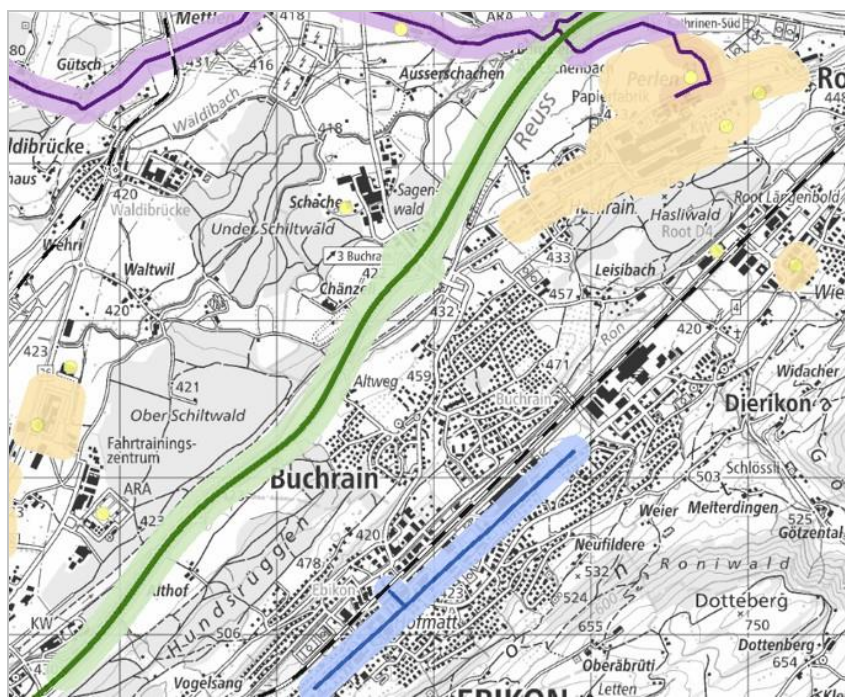


Abbildung 59: Technische Gefahren¹⁰

10.

(Quelle: geoportal.lu.ch; 13.08.2018)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kommt es nur im Konsultationsbereich eines stationären Betriebs (Perlen Papier AG) zu Veränderungen. Im Ortsteil Haslirain wird neu eine Dorfkernzone statt einer Wohnzone festgelegt sowie an diese angrenzend eine Wohnzone. Es ist damit eine Erhöhung der Personenbelegung um rund 315 Personen verbunden. Gemäss revidiertem Rahmenbericht (in Vernehmlassung) ist folgende Definition für die Risikorelevanz gegeben: *Risikorelevant sind grundsätzlich nur Planänderungen, die zu einer Personendichte (Einwohner und/ oder Arbeitsplätze) von mehr als 150 Personen / ha innerhalb des Konsultationsbereichs führen.*

		1	2
		64'916 m ²	8'784 m ²
Zone	aktuell	W3, Grundnutzung und 2. Etappe	W3
	neu	W-B	DK-H

Tabelle 26: Zonen im Gebiet Haslirain



Abbildung 60: Rechtsgültiger Zonenplan, Haslirain

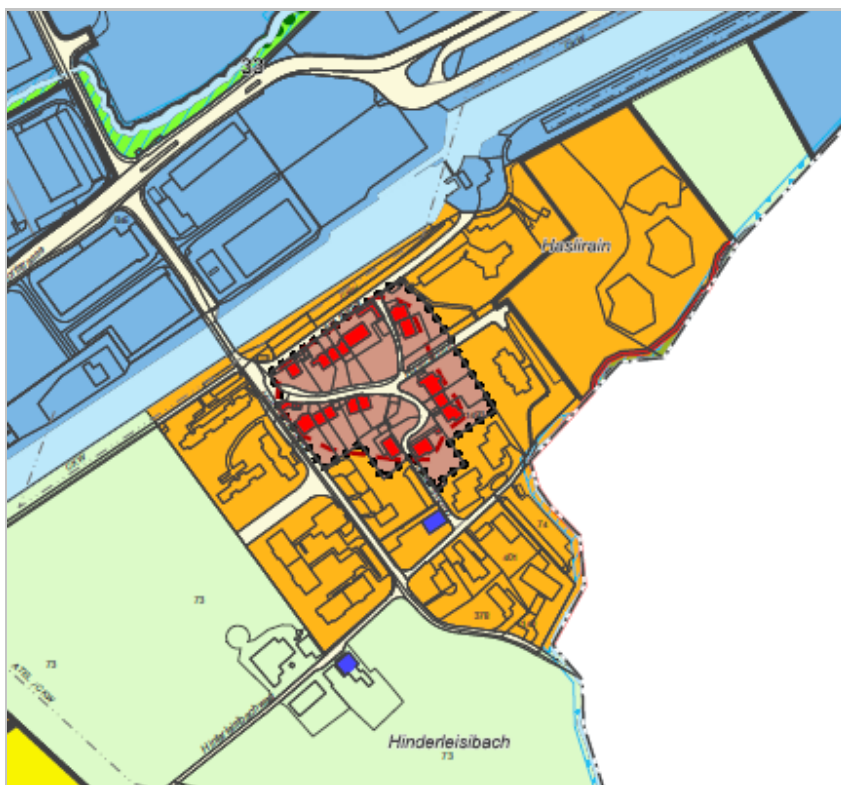


Abbildung 61: Zonenplanentwurf, Haslirain

	1	2	Gesamt EW	EW / ha
Potenzielle gegenwärtige Personenbelegung (LUBAT)	608	82	690	94
Potenzielle künftige Personenbelegung (LUBAT)	964	41	1005	136

Tabelle 27: Potenzielle gegenwärtige und künftige Personenbelegung im Gebiet Haslirain

Die Kapazität des rechtsgültigen Zonenplans beläuft sich auf 94 Personen / ha im Konsultationsbereich technische Gefahren. Die Zonenplanänderungen führen dazu, dass dieser Anteil steigt. Dies ist vor allem den moderaten Möglichkeiten zur Verdichtung in der Wohnzone B (W-B) zuzuschreiben. Das potenzielle Fassungsvermögen des Zonenplanentwurfs beträgt 136 EinwohnerInnen / ha.

Damit führen die Planänderungen nicht zu einer kritischen Personendichte. Es wird keine Neubeurteilung der Risikosituation vorgenommen.

8.6 Altlasten

Aus den Zonenplanmassnahmen ergeben sich keine Konflikte mit belasteten Standorten.

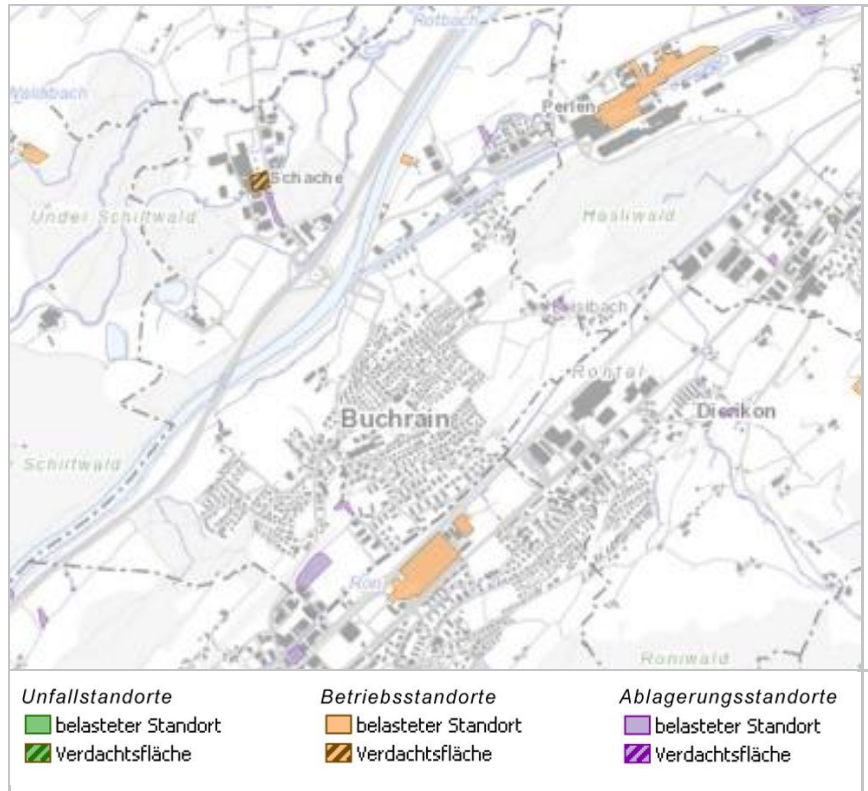


Abbildung 62: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte¹¹

8.7 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Mit dem bereinigten Bau- und Zonenreglement werden die Anforderungen hinsichtlich Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

8.8 Fruchtfolgeflächen

Bei den geplanten Einzonungen in den Gebieten Grossmatt und Schachen war aufgrund der Lage der Flächen und der vorhandenen Bodenkarten (Mst. 1 : 25'000) zu erwarten, dass durch die Einzonungen Fruchtfolgeflächen beansprucht werden. Es wurde deshalb die Erarbeitung eines Berichts in Auftrag gegeben, der die Resultate der Bodenkartierung zusammenfasst und den Verlust an Fruchtfolgeflächen durch die Ortsplanungsrevision ausweist. Dieser Bericht „Nachweis der Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision“ vom 25. August 2020 wird als orientierende Unterlage im Rahmen der öffentlichen Auflage zur

11. (Quelle: geoportal.lu.ch; 13.08.2018)

Verfügung gestellt. Insgesamt total 1'952 m² erfüllen die Qualitätsanforderungen für Fruchtfolgeflächen und gehen durch die Einzonungsvorhaben verloren. Die betroffenen Fruchtfolgeflächen sind vollständig zu kompensieren. Hierfür wird ein detailliertes Kompensationsprojekt ausgearbeitet.

Gebiet Grossmatt

Die Erweiterung der Zone für Sport und Freizeitanlagen (SpF 16: Pferdehaltung, Pferdestallungen, überdecktes Dressurviereck, tierärztliche Versorgung, Hufschmiede; Gestaltungsplanpflicht ohne Konkurrenzverfahren.) im Gebiet Grossmatt kommt auf Flächen zu liegen, die als FFF-Kontingentsflächen ausgewiesen werden. Im Bericht wird der Fruchtfolgegestatus der Flächen bestätigt. Der Bericht kommt zum Schluss, dass die Flächen im Nahbereich kompensiert werden können.



Abbildung 63: FFF-Kontingentsflächen im Gebiet Grossmatt¹²

12. (Quelle: geoportal.lu.ch; 13.08.2018)

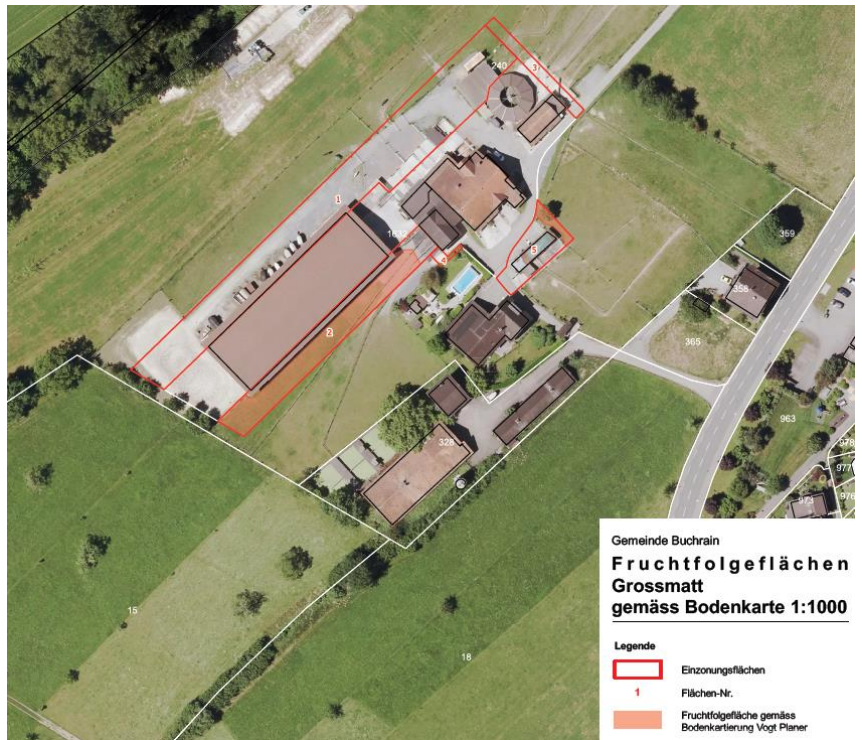


Abbildung 64: Fruchtfolgeflächen im Gebiet Grossmatt

Arbeitszone Schachen

Auch im Gebiet Schachen kommt es zu einem Fruchtfolgeflächenverlust durch die geplante Einzonung. Dieser beträgt 1'246 m².



Abbildung 65: Fruchtfolgeflächen in der Arbeitszone Schachen

9. Erläuterungen zu den ergänzenden Planungsinstrumenten

9.1 Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan wurde am 4. Dezember 2008 vom Gemeinderat Buchrain beschlossen. Die Inhalte des Erschliessungsrichtplans sind auch mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung vereinbar und auch inhaltlich weiterhin anzustreben. Es werden keine Änderungen vorgenommen. Die Strasse im Bereich der geplanten Einzonung in der Arbeitszone Schachen ist mittlerweile errichtet.

9.2 Richtplan öffentliche Fusswege

Der Richtplan der Radrouten und Fusswege wurde durch den Gemeinderat Buchrain am 20. November 2008 beschlossen und am 12. Mai 2009 vom Regierungsrat genehmigt. Die Richtplankarte Fusswege sieht bestehende Fusswege, geplante Fusswege und langfristig geplante Fusswege vor. Orientierend ist das Wanderwegenetz auf dem Gemeindegebiet von Buchrain gemäss regionalem Wanderwegrichtplan 2018 (aktuell in Vernehmlassung) dargestellt. Neu setzen sich die Richtplaninhalte aus bestehenden Fusswegen, geplanten Fusswegen mit genauer Verortung und geplanten Fusswegen, deren Lage nur orientierend dargestellt wird, zusammen. Auch der Wanderweg gemäss regionalem Wanderwegrichtplan 2018 wird orientierend dargestellt. Einige Fusswege, die 2008 als geplante Fusswege im Richtplan kenntlich gemacht wurden, sind mittlerweile realisiert. So werden beispielsweise im Gebiet Flurweid die nunmehr angelegten Fusswege in ihrer genauen Lage im Richtplan ausgewiesen.

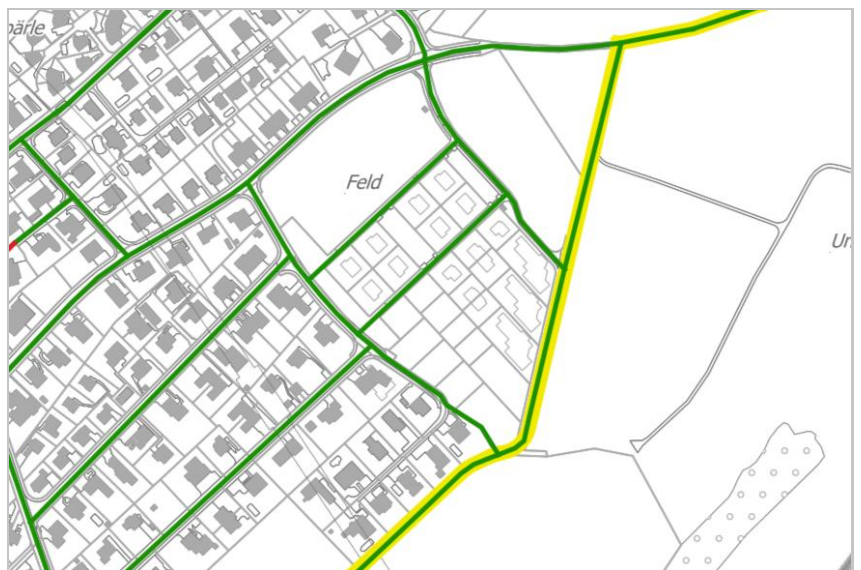


Abbildung 66: Ausschnitt Richtplan öffentliche Fusswege

In den Gebieten Stegmatt / Schürmatt sowie An der Ron werden neu Fusswege mit orientierender Lage ausgewiesen. Es soll mindestens eine hochwertig gestaltete Fusswegachse in Nord-Süd- und eine in Ost-West-Richtung geben.



Abbildung 67: Ausschnitt Richtplan öffentliche Fusswege

Auch im Gebiet An der Ron werden Fusswege mit orientierender Lageangabe ausgewiesen. Auch hier ist es wichtig, dass es künftig mindestens eine Verbindung in Ost-West- und eine Verbindung in Nord-Süd-Richtung (mit Anschluss an die Moosgasse) gibt.



Abbildung 68: Ausschnitt Richtplan öffentliche Fusswege

Die im Richtplan 2009 als geplante Verbindung festgelegte Fusswegachse im Bereich Buchfeld / Ron wurde mittlerweile realisiert. Sie wird neu in ihrer tatsächlichen Lage im Richtplan kenntlich gemacht. Weiter wird ein Fussweg von der Buchfeldterrasse in Richtung der Fusswegachse, die künftig durchgängig entlang des Siedlungsrandes vom Gebiet Feld Richtung Ron verlaufen soll, vorgesehen. Damit kann am Südhang der Gemeinde das bereits heute sehr dichte Fusswegnetz noch weiter ergänzt werden – weitere Aufgaben betreffen weitere Lückenschlüsse am Südhang. Nach der öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung wurden noch Anpassungen vorgenommen.



Abbildung 69: Ausschnitt Richtplan öffentliche Fusswege

Im Gebiet Schachen wird das Freizeitwegenetz ergänzt. Dadurch wird ein durchgängiges Wegenetz in diesem Bereich möglich.



Abbildung 70: Freizeitwegnetz Schachen

9.3 Richtplan Radrouten

Die Richtplankarte Radrouten, die am 20. November 2008 durch den Gemeinderat Buchrain beschlossen und am 12. Mai 2009 vom Regierungsrat genehmigt wurde, sieht als Richtplaninhalte bestehende und geplante Radrouten vor. Orientierend wird die nationale Radwanderoute 9 dargestellt. Neu werden auch geplante Radrouten dargestellt, deren Lage nur orientierend abgebildet wird.

Im Gebiet Stegmatt / Schürmatt werden die Radverbindungen im Vergleich zum Richtplan 2009 konkretisiert. Das Gebiet wird aktuell in einem Teilbereich entwickelt, in einem anderen Bereich werden im Zuge der Ortsplanungsrevision die Nutzungsmöglichkeiten erhöht.

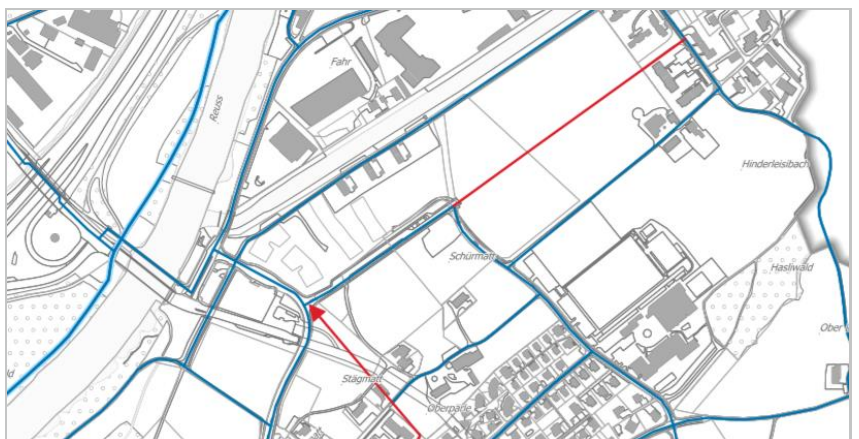


Abbildung 71: Ausschnitt Richtplan Radrouten

Wird das Gebiet An der Ron als Wohn- und Dienstleistungszone Ron entwickelt, ist eine Radverbindung zwischen der Moosgasse und der Ronstrasse, welche über das Areal führt, zwingend erforderlich. Diese Verbindung wird mit orientierender Lage im Richtplan Radrouten festgelegt.

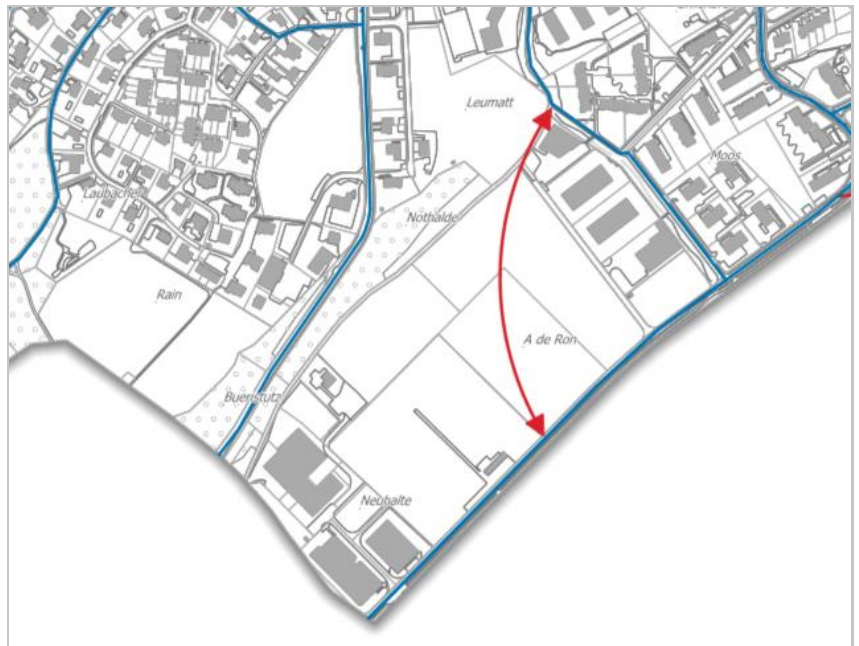


Abbildung 72: Ausschnitt Richtplan Radrouten

Eine orientierende Radroutenverbindung wurde auf Basis der öffentlichen Mitwirkung und da sich durch den geplanten Abbruch einer Baute neue Möglichkeiten ergeben, im Vergleich zum Stand öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung angepasst.



Abbildung 73: Ausschnitt Richtplan Radrouten – neue Routenführung nach öffentlicher Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung

9.4 Waldfeststellung

Zur Waldfeststellung ist keine Anpassung notwendig.

10. Berücksichtigung übergeordneter Rahmenbedingungen

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Zielsetzungen von Bund, Kanton Luzern und der Region.

10.1 Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Nicht relevant.
Schiene	Relevant / Nicht betroffen.
Alptransit	Nicht relevant.
Strasse	Nicht relevant.
Übertragungsleitungen	Nicht relevant.
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant.
Militär	Nicht relevant.
Fruchtfolgeflächen	Relevant: Kompensation von Fruchtfolgeflächen bei Einzonung.

Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	Nicht relevant.
Raumkonzept Schweiz	Die Ortsplanung Buchrain entspricht den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz

Tabelle 28: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

10.2 Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

- Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.

Die Ortsplanung Buchrain entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe nachfolgende Erläuterungen).

- Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft werden im Rahmen der Erarbeitung der Strategie der räumlichen Entwicklung mit einbezogen. Die Gemeindeplanungskommission und der Gemeinderat stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in das Siedlungsentwicklungskonzept und die Ortsplanung einfließen.

Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e

- a) Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.

Buchrain schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.

- a) ^{bis} Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Es werden keine neuen Wohnzonen eingezont.

- b) Kompakte Siedlungen zu schaffen.

Durch eine hohe Dichte, welche aufgrund von Machbarkeitsstudien und Variantenverfahren festgelegt wird, werden die umgezonten Gebiete mit kompakten Siedlungen bebaut ohne Verlust der Wohnqualität.

- b) ^{bis} Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Die bereits bestehenden Zonen für Arbeitsplätze bleiben bestehen und werden massvoll erweitert.

- c) Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.

Die Ortsplanungsrevision unterstützt diesen Grundsatz.

- d) Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

Die Ortsplanung Buchrain beansprucht nur einen geringen Anteil an Fruchtfolgeflächen. Diese werden kompensiert.

- e) Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Ortsplanung Buchrain weder Hindernisse noch Einschränkungen.

10.3 Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen

- a) Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Die Ortsplanung Buchrain beansprucht nur einen geringen Anteil an Fruchtfolgeflächen. Diese werden kompensiert.

- b) Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.

Dieser Grundsatz ist in der Landwirtschaftszone und im Art. 2 „Bauen mit Qualität“ verankert.

- c) See- und Flusssufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.

Die Fluss- und Bachufer werden durch das Ausscheiden des Gewässerraumes geschützt (separates Verfahren).

- d) Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Verschiedene Schutzzonen und weitere Vorschriften wie z.B. zu Geotopen sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.

- e) Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.

In der Ortsplanung Buchrain wird die Funktion von Wäldern nicht eingeschränkt.

Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

- a) Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Ortsplanung von Buchrain kommt diesem Grundsatz entgegen.

- a) ^{bis} Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Der Gemeinderat weist an Veranstaltungen und an Besprechungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern jeweils darauf hin, dass er die Möglichkeiten zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG bei Bedarf ausschöpfen wird.

- b) Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt.

- c) Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Grundsätzlich verbinden die Fuss- und Radwege sämtliche wichtige Einrichtungen in der Gemeinde miteinander. In den entsprechenden Richtplänen wird das Rad- und Fusswegnetzwerk gesichert und ergänzt.

- d) Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

In der Gemeinde Buchrain kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.

- e) Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Gemeinde Buchrain zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zu Natur- und Kulturlandschaft aus. Diese sind mit dem Siedlungsgebiet vernetzt.

Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

- a) Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.

Die Gemeinde Buchrain setzt sich dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren.

- b) Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

Öffentliche Einrichtungen liegen in der Gemeinde Buchrain an zentralen Standorten und sind gut erreichbar – insbesondere zu Fuss, mit dem Fahrrad und mit dem öffentlichen Verkehr.

- c) Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft gering gehalten werden.

Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.

10.4 Kantonaler Richtplan

Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden: u.a. durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit sollen der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden werden. Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verlangt. Der Bund verlangt dabei von den Kantonen, dass sie ihre Entwicklung auf die realen Bedürfnisse ausrichten und die Entwicklung regional abgestimmt nach raumplanerischen Vorgaben klar priorisieren. Der Kantonsrat hat im Herbst 2015 dazu den kantonalen Richtplan angepasst und der Bundesrat diesen am 22. Juni 2016 genehmigt. Im Richtplan werden alle Luzerner Gemeinden einer von acht Gemeindekategorien zugeteilt, denen unterschiedlich starke Entwicklungen zugestanden werden. Der kantonale Richtplan teilt die Gemeinde Buchrain der Gemeindekategorie «Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse» zu. Damit beträgt der Wachstumswert für Neueinzonungen: 0.75 % pro Jahr bis 2030 und der Bauzonenflächenbedarf pro EinwohnerIn darf 185 m² nicht überschreiten.

Entwicklungsprioritäten für Gemeinden auf der Hauptentwicklungssachse:

Urbane Qualitäten in Zentrums-lagen schaffen	Ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln
- Ortskerne stärken - Urbane Qualitäten in Zentrums-lage schaffen - Gebiete mit hoher Dichte an zentralen, gut erschlossenen Lagen entwickeln - Kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen - Bauzonenflächenbedarf signifikant in Richtung des Werts von Z3 vermindern	- Ortskerne stärken - Ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln - Zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten - Regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen

Abbildung 74: Entwicklungsprioritäten für Gemeinden auf der Hauptentwicklungssachse

Die vorliegende Ortsplanung trägt dazu bei, die ländliche Siedlungsqualität weiter zu entwickeln und urbane Qualitäten an zentralen Lagen zu stärken sowie Gebiete mit hoher Dichte an zentralen und gut erschlossenen Lagen zu entwickeln. Die wesentlichsten konkreten Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffen die Kennwerte der Siedlungsentwicklung. Mit der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RPG (siehe oben) sind auch die Strategien des kantonalen Richtplans im Grundsatz erfüllt.

10.5 Vorgaben Regionaler Entwicklungsträger

Richtungsweisend für die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Buchrain sind insbesondere das Leitbild für die Entwicklung von LuzernOst 2030 und der Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030. Im Leitbild bekennen sich die beteiligten Projektpartner zu einer engen Zusammenarbeit und einer koordinierten Planung und Entwicklung der Region LuzernOst im Sinne der Ziele des Leitbildes. Die Umsetzung erfolgt schrittweise und wird von den Projektpartnern aktiv gesteuert.

Versorgungszentrum

Im Leitbild werden Buchrain, Ebikon und Root als die wichtigsten Versorgungszentren von LuzernOst (Ortsversorgungsfunktion) ausgewiesen. Die Festlegungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision untermauern dies.

Langsamverkehrsverbindungen

Auch die gemäss Leitbild in Form linearer Freiräume zu stärkenden Langsamverkehrsverbindungen in der Region werden mit der Ortsplanung über die jeweiligen Richtpläne gestützt.

Regionale Siedlungsbegrenzungslinien

Gemäss Siedlungsleitbild vom 16. März 2017 beabsichtigt die Gemeinde Buchrain die Erweiterung der Arbeitszone Schachen zur Entwicklung der lokalen Unternehmen.



Abbildung 75: Ausschnitt aus dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Buchrain

Am westlichen Zonenrand der heutigen Arbeitszone wurde ursprünglich (Stand öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung) eine Fläche von 2'585 m² von der Landwirtschafts- in die Arbeitszone A eingezont,

um ansässigen Betrieben eine Weiterentwicklung ihrer Standorte zu ermöglichen. Es handelt sich hierbei um eine Arrondierung, welche die Grundstücke Nr. 1603 und 842 betrifft. Die Einzonung überschreitet die im regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 festgelegten Siedlungsbegrenzungslinien Typ A und B.

Gemäss Text zum Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 gilt

- 1.3a: «Für geringfügige Anpassungen um wenige Meter, z.B. zur optimalen Ausnutzung der bestehenden Bauzone, ist keine Anpassung des Richtplans notwendig.»
- 1.5e: Ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinien können vorgesehen werden: «projektbezogene und positiv beurteilte Erweiterungen der Bauzone für bestehende Betriebe»

Dem Gemeindeverband LuzernPlus wurde ein Antrag unterbreitet, der Überschreitung zuzustimmen.

Der Vorstand des Gemeindeverbands LuzernPlus stimmte in seinem Entscheid vom 13. November 2018 der beabsichtigten Bauzonenerweiterung der Parzelle 842 und somit der Überschreitung der Siedlungsbegrenzungslinie Typ A (welche projektbezogen ist und der Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs im Gebiet Schachen dient) unter dem Vorbehalt zu, dass das Bau- und Umweltdepartement des Kantons Luzern die geplante Erweiterung positiv beurteilt.

Die gewünschte Bauzonenerweiterung der Parzelle Nr. 1603 wurde vom Vorstand des Gemeindeverbands LuzernPlus jedoch nicht als projektbezogene Erweiterung der Bauzone für bestehende Betriebe erachtet. Es folgte ein Wiedererwägungsgesuch durch die Gemeinde (siehe Kapitel 5.5.1). Neu wird auf die Bauzonenerweiterung der Parzelle Nr. 1603 verzichtet.

Quellenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1: Planungszone Stegmatt - Schürmatt	11
Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Buchrain seit dem Jahr 1860 (305 Einwohner), 1980 (2855 Einwohner) bis 2018 (6242 Einwohner)	15
Abbildung 3: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Buchrain nach Altersklassen	16
Abbildung 4.: Verteilung der Erwerbstätigen nach Sektoren im Jahr 2017	17
Abbildung 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990	18
Abbildung 6: Strategie der räumlichen Entwicklung	22
Abbildung 7: Fokusthema Siedlungsentwicklung nach innen	23
Abbildung 8: Dorfkernzone Buchrain Dorf (DK-B)	29
Abbildung 9: Dorfkernzone Haslirain (DK-H)	30
Abbildung 10: Zentrumszone 1 (Ze1)	31
Abbildung 11: Lage des Generationenprojekts	32
Abbildung 12: Zentrumszone 2 (Ze2)	33
Abbildung 13: Die heute unüberbaute Fläche, die aktuell der Sonderbauzone Tschann zugewiesen ist, kann künftig nach den Grundsätzen der Zentrumszone 1 entwickelt werden.	34
Abbildung 14: Erhaltungszone Tschann (E-Tsch) ("Volumenerhaltungszone")	34
Abbildung 15: Erhaltungszone Wohnen (E-W) («Volumenerhaltungszone»)	35
Abbildung 16: Erhaltungszone Nielsen (E-N) («Volumenerhaltungszone»)	36
Abbildung 17: Mit dem 3D-Modell wurden künftig mögliche Bauvolumina simuliert	37
Abbildung 18: Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Stegmatt / Schürmatt	37
Abbildung 19: Wohnzone C (W-C)	38
Abbildung 20: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan Fahr	39
Abbildung 21: Wohnzone B (W-B)	39
Abbildung 22: Wohnzone A (W-A)	40
Abbildung 23: Der «Perimeter höhere Bauten»	41
Abbildung 24: Im Bild die Kirchbreitestrasse, für welche neu spezifische Bestimmungen gelten.	41
Abbildung 25: Blick auf die heute noch unüberbaute Fläche der Ronmatte mit den Familiengärten	43
Abbildung 26: Wohn- und Dienstleistungszone Ron (WD-Ron)	43
Abbildung 27: Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A), Bereich Leumatt / Nothalde	44
Abbildung 28: Wohn- und Arbeitszone A (WAr-A), Bereich Fahr / Stegmatt / Schürmatt	44
Abbildung 29: Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B)	45
Abbildung 30: Arbeitszone A (Ar-A)	46
Abbildung 31: Arbeitszone B (Ar-B)	47
Abbildung 32: Arbeitszone C (Ar-C)	48
Abbildung 33: Anpassung der Verkehrszone im Gebiet Perlen	49
Abbildung 34: Geologie / Geomorphologie	50

Abbildung 35: Gestaltungsplanpflichtgebiet Wohn- und Arbeitszone B, Areal Wiederkehr	54
Abbildung 36: Gestaltungsplanpflichtgebiet Stägmatt - Schürmatt	55
Abbildung 37: Bebauungsplanpflichtgebiet auf dem Areal An der Ron	57
Abbildung 38: Einzonung in der Arbeitszone A	60
Abbildung 39: Einzonung in der Arbeitszone A	60
Abbildung 40: Ausschnitt aus dem Siedlungsleitbild	61
Abbildung 41: Einzonung Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Grossmatt)	61
Abbildung 42: Fruchtfolgeflächen im Bereich des Pferdesportbetriebs Grossmatt	62
Abbildung 43: Umzonung im Ortsteil Haslirain	62
Abbildung 44: Überführung 2. Etappe in Grundnutzung im Ortsteil Stegmatt / Schürmatt	63
Abbildung 45: Umzonungen im Ortsteil Eichmatt / Hofmatt	64
Abbildung 46: Umzonung im Ortsteil Lindenweg	64
Abbildung 47: Umzonung im Bereich Leisibachstrasse	65
Abbildung 48: Ausschnitt des Bebauungsplans Tschann	66
Abbildung 49: Umzonungen im Ortsteil Buchrain Dorf	66
Abbildung 50: Umzonungen im Ortsteil Leumatt	67
Abbildung 51: Umzonungen im Ortsteil Ronmatte	68
Abbildung 52: Umzonungen am Südhang der Gemeinde	68
Abbildung 53: Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer	71
Abbildung 54: Analyse Überbauungsziffer	74
Abbildung 55: «Umhüllende Linie» mit talseitiger Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf	75
Abbildung 56: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung	76
Abbildung 57: Terrassenhaus	82
Abbildung 58: Art. 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG)	99
Abbildung 59: Technische Gefahren	105
Abbildung 60: Rechtsgültiger Zonenplan, Haslirain	106
Abbildung 61: Zonenplanentwurf, Haslirain	107
Abbildung 62: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte	108
Abbildung 63: FFF-Kontingentsflächen im Gebiet Grossmatt	109
Abbildung 64: Fruchtfolgeflächen im Gebiet Grossmatt	110
Abbildung 65: Fruchtfolgeflächen in der Arbeitszone Schachen	110
Abbildung 66: Ausschnitt Richtplan öffentliche Fusswege	111
Abbildung 67: Ausschnitt Richtplan öffentliche Fusswege	112
Abbildung 68: Ausschnitt Richtplan öffentliche Fusswege	112
Abbildung 69: Ausschnitt Richtplan öffentliche Fusswege	113
Abbildung 70: Freizeitwegnetz Schachen	114
Abbildung 71: Ausschnitt Richtplan Radrouten	114
Abbildung 72: Ausschnitt Richtplan Radrouten	115
Abbildung 73: Ausschnitt Richtplan Radrouten – neue Routenführung nach öffentlicher Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung	115

Abbildung 74: Entwicklungsprioritäten für Gemeinden auf der Hauptentwicklungssachse	121
Abbildung 75: Ausschnitt aus dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Buchrain	122

Tabellen

Tabelle 1: Ablauf Erarbeitung Siedlungsleitbild	10
Tabelle 2: Ablauf zur Revision der kommunalen Planungsinstrumente	14
Tabelle 3: Die mittlere Wohnbevölkerung in Buchrain von 1983-2018	15
Tabelle 4: Die mittlere Wohnbevölkerung im Kanton Luzern von 1983-2018	16
Tabelle 5: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2018. Fett hervorgehoben sind die höchsten Werte im prozentualen Vergleich.	16
Tabelle 6: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Buchrain auf die Wirtschaftssektoren	17
Tabelle 7: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990	18
Tabelle 8: Zonenbezeichnungen bisher und neu	28
Tabelle 9: Inhalte, die aus bestehenden Gestaltungsplänen gesichert werden	53
Tabelle 10: Grundmasse für die Dorfkernzonen	83
Tabelle 11: Grundmasse für die Zentrumszone 1 und 2	84
Tabelle 12: Grundmasse für die Wohn- und Dienstleistungszone Ron	86
Tabelle 13: Grundmasse für die Wohn- und Arbeitszonen	87
Tabelle 14: Grundmasse für die Arbeitszonen	88
Tabelle 15: Fassungsvermögen und jährliches Einwohner-Wachstumspotential	95
Tabelle 16: Fassungsvermögen und jährliches Einwohner-Wachstumspotential	96
Tabelle 17: Übersicht nach Flächenarten	97
Tabelle 18: Mehrwertabgabe Arbeitszone Schachen	101
Tabelle 19: Mehrwertabgabe Arbeitszone Elsihof	101
Tabelle 20: Mehrwertabgabe Arbeitszone Haslirain	101
Tabelle 21: Mehrwertabgabe Gebiet Stägmatt / Schürmatt	102
Tabelle 22: Mehrwertabgabe Areal Wiederkehr	102
Tabelle 23: Mehrwertabgabe Zone für Sport- und Freizeitanlage Grossmatt	102
Tabelle 24: Mehrwertabgabe Wohn- und Dienstleistungszone Ron	103
Tabelle 25: Veränderungen der Empfindlichkeitsstufen durch Umzonungen	105
Tabelle 26: Zonen im Gebiet Haslirain	106
Tabelle 27: Potenzielle gegenwärtige und künftige Personenbelegung im Gebiet Haslirain	107
Tabelle 28: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	117