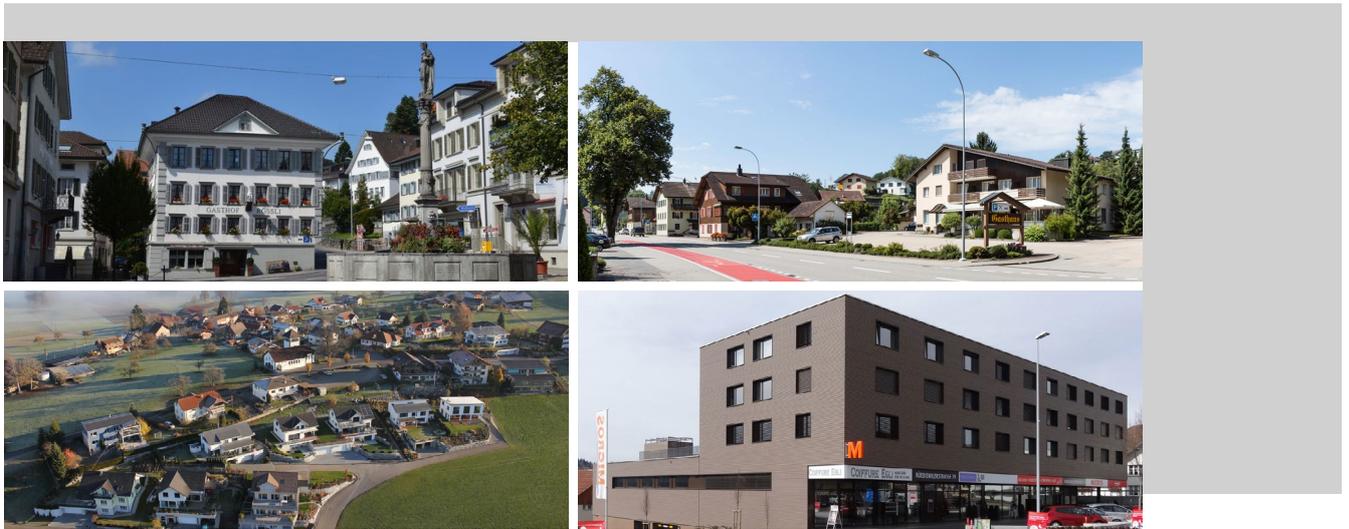


BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Ruswil

Revision der Ortsplanung



Planungsbericht
nach Art. 47 RPV

9. März 2023

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Ruswil
Schwerzistrasse 7
6017 Ruswil

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

David Stettler, dipil. Geograf, Raumplaner FSU
Thomas Achermann, MSc ETH in
Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Impressionen der Orts-
teile von Ruswil*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Aktuelle Ortsplanung	5
1.2 Herausforderungen	5
1.3 Zielsetzung	7
2. Organisation und Ablauf der Revision	9
2.1 Projektorganisation	9
2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen	10
2.3 Umfang der Revision	11
3. Verfahren	12
3.1 Übersicht Verfahrensablauf	12
3.2 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren	12
3.3 Auflageverfahren	17
3.4 Beschlussfassung	19
3.5 Genehmigung durch den Regierungsrat	19
4. Strategische und konzeptionelle Grundlagen	20
4.1 Siedungsleitbild	20
4.2 Leitbild Dorfkern Ruswil	23
4.3 Siedlungserweiterung Windbüel	26
5. Änderungen im Zonenplan	30
5.1 Neue Zonensystematik	30
5.2 Einzonungen	33
5.3 Umzonungen	35
5.4 Auszonung	49
5.5 Grenzarrondierungen	50
5.6 Ein- und Umzonungen in die Grünzone	52
5.7 Aufhebung der Deponiezone im Gebiet «Bergen»	54
5.8 Ausscheidung der Gewässerräume	54
5.9 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen	55
5.10 Ausscheiden einer Speziallandwirtschaftszone	55
5.11 Überprüfung der Naturschutzzone und -objekte	57
5.12 Neue Freihaltezone Wildtierkorridor	59
5.13 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	60
6. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)	61
6.1 Systematik	61
6.2 Übergeordnetes Recht	61
6.3 Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen	62
6.4 Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer	66
6.5 Übersicht der Regelbauzonen	73
6.6 Wichtigste Inhalte des neuen BZR	74

7.	Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen	87
8.	Erschliessung und Verkehr	89
8.1	Erschliessungsrichtplan	89
8.2	Verkehrsrichtplan	90
9.	Aufhebung bestehender Planwerke	91
9.1	Entfallende statische Waldgrenze	91
9.2	Aufhebung von Baulinien nach Wasserbaugesetz	91
9.3	Aufhebung des Richtplans «Ob de Chile»	91
10.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis	92
10.1	Kapazität rechtsgültige Ortsplanung	92
10.2	Entwicklungsabsicht	93
10.3	Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan	93
10.4	Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT	93
11.	Mehrwertabgabe	95
11.1	Grundlagen	95
11.2	Einzonungen	95
11.3	Um- und Aufzonungen	96
12.	Berücksichtigung übergeordnetes Rechts	97
12.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	97
12.2	Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)	98
12.3	Kantonaler Richtplan	101
Anhang		107
Anhang 1	Abkürzungsverzeichnis	107
Anhang 2	Skizzen zum Vergleich der bisherigen und neuen Bauzonen	108
Anhang 3	Übersicht über den Umgang mit den geltenden Gestaltungsplänen	114
Anhang 4	LUBAT-Berechnung	116

1. Ausgangslage

1.1 Aktuelle Ortsplanung

Die heute geltenden kommunalen Instrumente (Bau- und Zonenreglement, Zonenpläne sowie Erschliessungsrichtplan) der Gemeinde Ruswil stammen aus dem Jahr 2010. In der Zwischenzeit wurden folgende Teiländerungen vorgenommen (in Klammern Jahr der Genehmigung):

- Umzonung Parz. Nr. 1745, Wolfsmatt (2011)
- Einzonung Parz. Nr. 94, Blindei (2011; nicht genehmigt)
- Einzonung Parz. Nr. 631, Under Schwerzi (2013)
- Einzonung Parz. Nr. 2309, Paradisli (2013)
- Auszonung Parz. Nr. 907, Buholz (2018)
- Einzonung Schützenhaus, Parz. Nr. 1232, Ruswil (2018)
- Ein-/Auszonung Parz. Nr. 992 und 2525, Werthenstein (2018)
- Erweiterung Sonderbauzone E, Under Rot (2018)
- Umnutzung Sonderbauzone A, Höchweid (2019)

Es handelte sich ausschliesslich um örtlich beschränkte Änderungen. Unter dem Aspekt der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen soll die Ortsplanung nun grundlegend revidiert werden.

1.2 Herausforderungen

Basierend auf der Analyse, welche mit dem Siedlungsleitbild erarbeitet wurde, werden verschiedene Herausforderungen für die Gemeinde Ruswil erkannt:

Verschiedene Ortsteile	Die verschiedenen Ortsteile der Gemeinde treten als räumlich unabhängige Siedlungsgebiete in Erscheinung und orientieren sich teilweise funktional in andere Richtungen. Die jeweiligen Unterschiede sind einerseits als Stärke zu bewahren und zu nutzen. Gleichzeitig soll die Gemeinde aber zu einem «Gesamten» weiterentwickelt werden.
Entwicklungsmöglichkeiten	Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur weist die Gemeinde gute Voraussetzungen für ein Bevölkerungswachstum auf. Dazu sind Verdichtungs-, Umstrukturierungs- und Erneuerungsgebiete zu evaluieren. Verdichtungen sollen primär an raumplanerisch geeigneten, gut erschlossenen Orten forciert werden. Langfristig ist aber auch wieder eine Aussenentwicklung (Siedlungserweiterungen) ein Thema.
Qualitative Entwicklung	Damit die Lebensqualität in Ruswil weiter gehalten bzw. verbessert werden kann, ist neben einer quantitativen insbesondere auch eine qualitative Innenentwicklung mit angemessener Eingliederung in das Ortsbild von grosser Bedeutung. Neben der bereits laufenden Erneuerung der bestehenden Bausubstanz sind unter anderem folgende Elemente relevant: <ul style="list-style-type: none">– ein breiter, qualitätsvoller Wohnungsmix,– die Aufwertung des öffentlichen Strassenraums sowie

- attraktive Verbindungen zu den ÖV-Haltestellen, den öffentlichen Einrichtungen und in die Naherholungsgebiete.

Dorfkernerneuerung	<p>Die Herausforderung im Ortskern liegt darin, die historische Bausubstanz, welche insbesondere am Hauptplatz teilweise unter Denkmalschutz steht, zu erhalten und mit geeigneter Nutzung zu beleben. Damit soll der Ortskern als Wohn-, Arbeits- und Begegnungsort gestärkt werden und seine historische Bedeutung zurückerlangen.</p> <p>Auch in den Dorfzentren von Werthenstein und Rüediswil besteht ein Potenzial zur Erneuerung. Die richtigen Prozesse sind anzustossen, um eine Weiterentwicklung zu initiieren.</p>
Aufwertung des Strassenraums	<p>Um den Hauptplatz in Ruswil sowie auf den angrenzenden Abschnitten der Kantonsstrasse besteht die grosse Herausforderung darin, dem Strassenraum trotz dem auch in Zukunft relativ starken Verkehrsaufkommen ein ortsbaulich attraktives Gesicht zu geben. Die siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung ist dabei zentral.</p>
Landschaft / Naherholung / Ökologie	<p>Der Natur- und Landschaftsraum stellt in Ruswil ein zentrales Element dar. Dem Schutz und der Aufwertung der Landschaftsräume kommt eine grosse Bedeutung zu. Eine wichtige Herausforderung ist das Vermitteln zwischen Nutzungsansprüchen der Landwirtschaft, Freizeit und Naherholung sowie den Schutzansprüchen von Ökologie und Landschaftsschutz. Die Nutzungskonflikte sind nach Möglichkeit zu vermeiden.</p>
Überkommunale Abstimmung	<p>Die Gemeinde Ruswil ist dem Regionalen Entwicklungsträger (RET) Region Luzern West angegliedert, während weitere Gemeinden des Rottals (Buttisholz und Grosswangen) dem RET Region Sursee-Mittelland angehören. Zusammen mit den Gemeinden Wolhusen und Werthenstein wurde der Versuch unternommen, einen Regionalen Entwicklungsplan (REP) aufzustellen. Während der Bearbeitung wurde jedoch klar, dass sich die funktionsräumliche Orientierung nicht ausschliesslich nach Werthenstein bzw. Wolhusen richtet. Aufgrund dessen wurde beschlossen, situativ die geeigneten Partner bei überkommunalen Zusammenarbeiten zu suchen.</p>
Änderung übergeordneter Gesetzgebung	<p>Seit der letzten Ortsplanungsrevision erfolgten auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene verschiedene Änderungen, die im Rahmen der vorliegenden Revision zu berücksichtigen sind und teilweise umfangreiche Anpassungen an den Planungsinstrumenten bedingen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Teilrevision kantonaler Richtplan: Mit dem aufgrund der 1. Etappe der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) teilrevidierten kantonalen Richtplan 2015 wurden die Vorgaben des RPG konkretisiert, namentlich der Zersiedlungsstopp und die Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Beurteilung von Neueinzonungen sind künftig die demografischen Wachstumswerte des Richtplans entscheidend. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen können sich die Gemeinden jedoch unabhängig von den

Wachstumswerten des Richtplans und damit auch stärker entwickeln. Die geänderten Vorgaben des kantonalen Richtplans sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.

- Teilrevision PBG/PBV 2014: Die am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) und der Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV) diente in der Hauptsache der Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in das Luzernische Planungs- und Baurecht. Namentlich lösen die Überbauungsziffer (ÜZ) und/oder die Grünflächenziffer die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) ab. Weiter beinhaltet die Revision u.a. folgende Themen: Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und Siedlungsentwicklung nach innen; Abstands-, Geschoss- und Höhenvorschriften; Inhalt, Erlass und Änderung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen. Die Gemeinde Ruswil muss das revidierte PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision umsetzen.
- Teilrevision PBG/PBV 2018: Im Fokus der am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Teilrevision des PBG und der PBV stand die Umsetzung des Mehrwertausgleichs.
- Revision Gewässerschutzgesetzgebung: Gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG) sind entlang der oberirdischen Gewässer (Fliessgewässer und Seen) Gewässerräume auszuscheiden. Als Frist für diese Festlegung gilt der 31. Dezember 2018 (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998). Die Gewässerräume sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision festzulegen.

1.3 Zielsetzung

Der Gemeinderat möchte die Ortsplanung umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Dazu hat der Gemeinderat von Ruswil für die Gesamtrevision der Ortsplanung folgende wesentlichen Ziele formuliert:

- Es soll eine qualitative Entwicklung und ein moderates Wachstum ermöglicht werden. Dafür sind langfristig geeignete Siedlungserweiterungsgebiete zu bestimmen und eine Vereinfachung der Bauvorschriften zugunsten der Innenentwicklung zu prüfen.
- Die historische Bausubstanz des Ortskerns von Ruswil soll massvoll erhalten und mit geeigneter Nutzung belebt werden, damit der Ortskern als Wohn-, Arbeits- und Begegnungsort gestärkt wird. Auch in den Dorfzentren von Werthenstein und Rüediswil ist Potenzial zur Erneuerung vorhanden und soll über geeignete Prozesse initiiert werden.

- Aufgrund der Verkehrsbelastung und der Erhaltung der Attraktivität des Ortskerns von Ruswil soll um den Hauptplatz in Ruswil und den angrenzenden Abschnitten der Kantonsstrasse eine ortsbaulich attraktive, siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung umgesetzt werden.
- Das attraktive Landschaftsbild soll erhalten und die Landschaftsräume (Landwirtschaft, Naherholung und Ökologie) geschützt und aufgewertet werden. Die Gewässerraumplanung soll nach den kantonalen Vorgaben umgesetzt werden.
- Die neue Ortsplanung soll auf das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und den kantonalen Richtplan abgestimmt sein.

2. Organisation und Ablauf der Revision

2.1 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision gilt folgende Projektorganisation:

Gemeinderat	Der Gemeinderat ist für die strategische Führung verantwortlich. Er wird regelmässig über den Stand der Ortsplanungsrevision informiert. Er ist insbesondere zuständig für die Freigabe der Planungsinstrumente zur Mitwirkung sowie für die Verabschiedung der Planungsinstrumente zuhanden der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Urnenabstimmung).
Ortsplanungs-kommission	Die Ortsplanungskommission (OPK) unterstützt den Gemeinderat bei der Erfüllung seiner ortsplanerischen Aufgaben. Die OPK dient als beratendes Begleitgremium, welches dem Gemeinderat Anträge unterbreitet. Die Mitglieder vertreten die Anliegen ihrer Interessengruppe. Die OPK setzt sich wie folgt zusammen: <ul style="list-style-type: none">– Rolf Beglinger, Präsident der OPK*– Rolf Marti, Gemeinderat Ressort Bau & Infrastruktur*– Thomas Glanzmann, Gemeinderat Ressort Bildung*– Ueli Zihlmann, Leiter Infrastrukturprojekte (bis Dezember 2020)*– Michael Duss, Leiter Bau & Infrastruktur (ab Oktober 2019)*– Remi Amstutz, Vertreter Sigigen– Heinz Bachmann-Bieri, Ortsgemeinschaft Rüediswil– Franz Bucheli, SVP Ruswil– Guido Duss, Ortsgemeinschaft Werthenstein– David Eggenschwiler, SP Ruswil– Michael Emmenegger, Gewerbeverein– Peter Gabriel, Bauern und Bäuerinnenverein Rottal (BBVR)– Werner Kunz, Los! Ruswil– Heinz Lütolf, CVP Ruswil– Werner Schmidli, Korporation Dorf Ruswil– Pirmin Wandeler, FDP Ruswil (bis Oktober 2020)– Jakob Roos, FDP Ruswil (ab März 2020)– David Stettler, ecoptima ag (Planungsleiter)*– Thomas Achermann, ecoptima ag (Stv. Planungsleiter)*
OPK-Ausschuss	Der OPK-Ausschuss ermöglicht eine effizientere Organisation, indem er die Planungsleitung übernimmt und die Unterlagen und Anträge zuhanden der OPK vorbereitet. Die Mitglieder sind in der Liste der OPK mit * markiert.
Ortsplaner	Der Ortsplaner , das Planungsbüro ecoptima ag in Bern, erarbeitete die Planungsinstrumente und unterstützte die Gemeinde bei Bedarf. Die Projektleitung wird durch David Stettler wahrgenommen, die stellvertretende Projektleitung durch Thomas Achermann. Die Ortsplaner sind Mitglied der OPK ohne Stimmrecht.

Öffentlichkeit

Die **Bevölkerung** wird in die Erarbeitung der revidierten Ortsplanung eingebunden. Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds (Phase 1) konnten sich Interessierte an zwei Workshops an der inhaltlichen Erarbeitung beteiligen und sich im Rahmen der Mitwirkung zu den Entwürfen äussern. Die Planungsinstrumente der Nutzungsplanung (Phase 2) werden der Öffentlichkeit zur Mitwirkung unterbreitet. Im Rahmen der Öffentlichen Auflage können Betroffene Einsprache erheben. Die Stimmbevölkerung beschliesst an der Urnenabstimmung die revidierten Planungsinstrumente.

Die nachfolgende Darstellung visualisiert die obrigen Gremien, ergänzt durch die Massnahmen zum Einbezug der Öffentlichkeit.

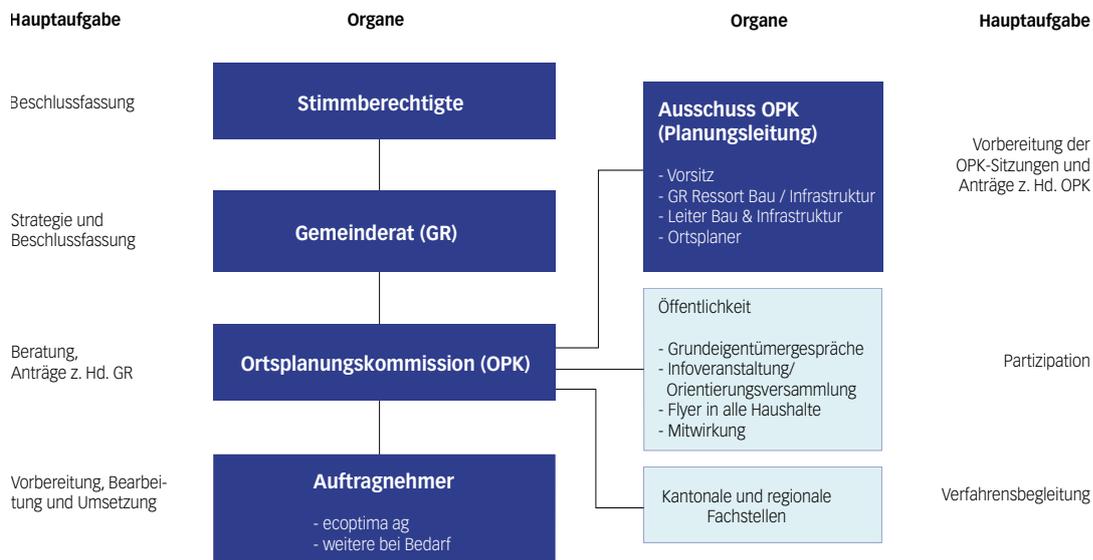


Abb. 1 Projektorganisation

2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen

Die Revision der Ortsplanung wurde in zwei Phasen gegliedert:

1. Phase: Siedlungsleitbild

In dieser im April 2019 abgeschlossenen Phase ging es darum, eine Grundlage zu erarbeiten, in welcher die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde aufgezeigt werden. Die Entwicklungsziele wurden politisch konsolidiert, die konzeptionellen Aussagen in einem Konzeptbericht und in einer Konzeptkarte konkretisiert. Das Siedlungsleitbild ist nicht grundeigentümergeverbindlich, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

2. Phase, Erarbeiten der Planungsinstrumente

Im Rahmen der 2. Phase wurden die im Siedlungsleitbild formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümergeverbindliche Nutzungsplanung, Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR), umgesetzt.

Die potenziellen Einzonungsgebiete wurden evaluiert. Mit den Grundeigentümern und Planern des potentiellen Auszonungsgebiets wurden diverse Gespräche und Korrespondenz geführt. Zugunsten einer hohen Siedlungsqualität wurde für die Einzonung zusammen mit der Grundeigentümerschaft ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für die Festsetzungen im Zonenplan und BZR bilden.

Des Weiteren wurden diverse Ein- und Umzonungsbegehren geprüft und bei positiver Beurteilung in die vorliegende Planung integriert.

2.3 Umfang der Revision

Die Revision der Ortsplanung umfasst folgende Dokumente (mit * markierte Dokumente sind durch die Stimmberechtigten zu verabschieden):

Grundeigentümerbindliche Planungsinstrumente

- Zonenplan, bestehend aus:
 - Zonenplan Siedlung, 1:2'500, Ruswil Dorf und Rüediswil*
 - Zonenplan Siedlung, 1:2'500, Werthenstein, Sigigen und weitere Ortsteile*
 - Zonenplan Ruswil, 1:10'000*
 - Zonenplan Gewässerraum, Teil Nord, 1:5'000*
 - Zonenplan Gewässerraum, Teil Süd, 1:5'000*
- Bau- und Zonenreglement (BZR)*
- Verordnung über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen gemäss §§ 105 ff. PBG vom 14. Oktober 2020

Behördenverbindliche Planungsinstrumente

- Siedlungsleitbild, Analyse & Konzept vom 3. April 2019
- Kommunalen Verkehrsrichtplan, bestehend aus:
 - Bericht inkl. Massnahmen
 - Verkehrsrichtplan, Teil Strassen / motorisierter Verkehr
 - Verkehrsrichtplan, Teil Fuss- und Veloverkehr

Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Betriebliches Konzept zur Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone im Gebiet Neubode, ecoptima ag, 26. März 2020
- Bebauungskonzept Windbüel, Schlussbericht, Zeitraum Planungen AG, 14. Oktober 2020
- Gutachten Fruchtfolgeflächen zur Einzonung Windbüel, Vogt Planer, 21. Februar 2021
- Kantonalen Vorprüfungsbericht vom 22.11.2011
- Mitwirkungsberichte (Teil 1-3)
- Botschaft zur Beschlussfassung

3. Verfahren

3.1 Übersicht Verfahrensablauf

Planungsschritt	Zeitraum
Erarbeitung Siedlungsleitbild	2018
Genehmigung Siedlungsleitbild durch Gemeinderat	03.04.2019
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	April 2019 – September 2020
Verabschiedung der Unterlagen durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	14. Oktober 2020
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	16. November 2020 – 28. Februar 2021
Öffentliche Informationsveranstaltungen	28. und 30. Nov. 2020
Sprechstunden	10. und 15. Dez. 2020, 12. und 29. Januar 2021 9. Februar 2021
Kantonale Vorprüfung	Nov. 2020 – Nov. 2021
Bereinigung aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	Sommer 2021 – April 2022
Gemeinderat beschliesst Freigabe zur öffentlichen Auflage	6. Mai 2022
Öffentliche Auflage (30 Tage)	7. Juni – 6. Juli 2022
Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentl. Auflage	7. Juni 2022
Einspracheverhandlungen	Sept. 2022 – Jan. 2023
Verabschiedung des Dossiers inkl. Botschaft durch den Gemeinderat zur 2. öffentlichen Auflage	11. Januar 2023
2. öffentliche Auflage	30. Jan. – 28. Febr. 2023
Verabschiedung der Botschaft durch den Gemeinderat zur Urnenabstimmung	29. März 2023
Orientierungsversammlung	30. Mai 2023
Beschlussfassung durch die Urnenabstimmung	18. Juni 2023
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

3.2 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren

3.2.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Gemeinderat wurde die Revision der Ortsplanung der Bevölkerung vom 16. November 2020 bis 28. Februar 2021 zur öffentlichen Mitwir-

kung aufgelegt. Die Bevölkerung, Grundeigentümer, Parteien und weitere interessierte Kreise erhielten eine Mitwirkungsmöglichkeit.

Anregungen und Einwendungen konnten schriftlich angebracht werden. Dafür stellte die Gemeinde den Interessierten ein Mitwirkungsformular bereit. Es bestand auch das Angebot, während Sprechstunden mit Vertretern der Ortsplanungskommission spezifische Themen und Anregungen zu besprechen. Insgesamt wurden 33 Sprechstunden vom Dezember 2020 bis Februar 2021 durchgeführt.

Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen rund 125 Eingaben zu den Planungsinstrumenten ein. Davon stammen ca. 100 von Privatpersonen, 16 von Firmen, fünf von Parteien und zwei von Vereinen oder Verbänden. Die Mitwirkungseingaben sowie die jeweilige Stellungnahme des Gemeinderats werden in mehreren Mitwirkungsberichten zusammengefasst.

Diese sind thematisch wie folgt gegliedert:

- Teil 1: Bau- und Zonenreglement, Zonenplan
- Teil 2: Schutzzonen/ -objekte, Zonenplan Gewässerraum
- Teil 3: Verkehrsrichtplan, Leitbild Dorfkern Ruswil

Wichtigste Mitwirkungseingaben

Die wichtigsten Mitwirkungseingaben bezogen sich auf folgende Themen:

- Dorfzone: Bezüglich der Höhenvorgaben in den Dorfzonen sind unterschiedliche Haltungen erkennbar. Während für die einen die Höhenbeschränkung der Dorfzone B zu hohe Bauten zulässt, beurteilen andere die Situation gerade umgekehrt. Die Regelung wurde daher nochmals überprüft.
- Die Unterscheidung in zwei Arbeitszonen A und B wurde in Frage gestellt. Aufgrund von betrieblichen Bedürfnissen und unter Wahrung der öffentlichen Interessen an einer guten Eingliederung sollen in allen Arbeitszonen Abweichungen von den Baumassen möglich sein.
- Gebiet «Zückerain»: Die Grundstücke im «Zückerain» werden auf Antrag der Grundeigentümer von der Wohnzone A in die Wohnzone B aufgezont.
- Gewässerraum: Einzelne Grundeigentümer/-innen bzw. Bewirtschafter/-innen stellten den Antrag, die Breite des Gewässerraums zu verringern oder bei gewissen Abschnitten gar ganz auf den Gewässerraum zu verzichten. Die Anträge wurden überprüft und nach Rücksprache mit dem Kanton soweit möglich berücksichtigt. Der Handlungsspielraum für die Gemeinde für solche Anpassungen ist relativ gering.
- Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze: Die Festlegung der Naturobjekte wurde überprüft und punktuell im Zonenplan angepasst.
- Verkehrsrichtplan: Die Massnahme M10 «Kleine Umfahrung Spyrweg» wurde von diverser Seite kritisiert. Daher wurde sie komplett überarbeitet. Die Gestaltung des Knotens beim Unteren Dorfplatz wird neu als eigenständige Massnahme M16 geführt. Zudem wird eine neue Kategorie «Fuss- und Veloverbindung » aufgenommen.

Anpassungen im
BZR

Bereinigungen infolge der Mitwirkung

Das BZR wurde aufgrund der Mitwirkung insbesondere in folgenden Punkten angepasst (vgl. auch orientierendes BZR mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung/Vorprüfung):

- Art. 4 (Qualitätssichernde Verfahren): Die Bestimmungen werden präzisiert.
- Art. 6 und 7 (Dorfzonen): Die Bestimmung der zulässige Nutzung des Erdgeschosses entlang der Kantonsstrassen (Abs. 6) wird gelockert. Wohnungen sind nicht per se ausgeschlossen.
- Art. 7 (Dorfzone B): Die Dorfzone B umfasst unterschiedliche Situationen in Ruswil Dorf, Rüediswil und Werthenstein. Dadurch ist eine identische, für alle Orte passende Höhenbeschränkung in Metern (gemäss Entwurf max. Gesamthöhe von 13.5 m) schwierig. Daher wird nun darauf verzichtet; der bisherige Abs. 5 wird gelöscht. Stattdessen wird die zulässige Höhe situativ bestimmt. Als qualitatives Kriterium ist die Eingliederung der Bauten ins Ortsbild massgebend. Diese Praxis hat sich bereits heute innerhalb der Dorfzonen in Ruswil Dorf bewährt.
- Art. 8 (Wohnzonen): Für die Situationen entlang der Rüediswiler-, Schwerzi- und Neuenkirchstrasse wird eine neue Regelung ergänzt: talseitig dieser Strassen darf von der maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhe abgewichen werden, wenn dies der Eingliederung der Bauten entlang der Strasse dienlich ist. Eine Mehrausnützung darf dadurch aber nicht generiert werden.
- Art. 12 (Arbeitszonen): Auf die Unterscheidung zwischen zwei Arbeitszonen A und B wird verzichtet. Somit können in allen Arbeitszonen Bauten realisiert werden, die höher als 15 m sind, sofern dies betrieblich erforderlich und mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist.
- Art. 31 (Landschaftsschutzzone): Die Pflicht zu gleichwertigen Ersatzmassnahmen bei Eingriffen wird im BZR verankert.
- Art. 34 (Geo-Elemente): Die Bestimmung wird an die kantonale Musterbestimmung angeglichen.
- Art. 45: Die Bestimmung für Terrassenbauten wird so angepasst, dass diese in allen Wohnzonen statt nur in der Wohnzone A zulässig sind.
- Art. 59: Die Ausnahmeregelung wird besser auf das übergeordnete Recht abgestimmt.
- Anhang 4: Die ergänzenden Bestimmungen zur Wohnzone Erhaltung «Sonnebergli» werden auf Antrag der Eigentümer gelockert.
- Anhang 6: Die maximal zulässigen Abweichungen im Rahmen des Gestaltungsplans gegenüber der Grundnutzung wurden für das Gebiet «Moosguetpark» überprüft und leicht angepasst. In der Konsequenz wird das Grundstück Nr. 2573 von der Wohnzone B in die Wohnzone A umgezont.

Anpassungen im
Zonenplan

Der Zonenplan wurde aufgrund der Mitwirkung insbesondere in folgenden Punkten angepasst:

- Umzonung im Gebiet «Zückerain» von der Wohnzone A in die Wohnzone B.
- Verzicht auf Unterscheidung von zwei Arbeitszonen (siehe oben).
- Dachgestaltung im Gebiet «Roseberg»: Für die Grundstücke Nr. 750, 1855 und 1861 gilt neu die Sonderregelung Dachgestaltung B statt A. Dadurch kann wie bisher die Firstrichtung der Schrägdächer frei gewählt werden. Flachdachbauten sind jedoch nicht zulässig.
- Der Gewässerraum wurde an diversen Stellen angepasst:
 - In einzelnen Fällen wird bei künstlich angelegten und bei sehr kleinen Gewässern auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet. Diese werden im Bericht zur Ausscheidung des Gewässerraums dokumentiert.
 - Für weitere Details siehe Mitwirkungsbericht, Teil 2.

Auf die Anpassungen im Verkehrsrichtplan und im Leitbild Dorfkern Ruswil wird hier nicht weiter eingegangen. Diese sind im Mitwirkungsbericht (Teil 3) erläutert.

3.2.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte die Vorprüfung durch das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD). Der Kanton nahm mit Vorprüfungsbericht vom 22. November 2021 zur revidierten Ortsplanung Stellung. Das BUWD hat sich grundsätzlich positiv zu den revidierten Planungsinstrumenten geäußert. Die Vorbehalte, Anträge und Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht wurden ausgewertet und die Planungsinstrumente soweit erforderlich bereinigt.

Anpassungen im
BZR

Das BZR wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung insbesondere in folgenden Punkten angepasst (vgl. auch orientierendes BZR mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung/Vorprüfung):

- Art. 29: Die Bestimmung der Freihaltezone Wildtierkorridor wird an die kantonale Musterbestimmung angeglichen.
- Art. 30: Die Möglichkeit der Umnutzung von bestehenden Bauten innerhalb der Weilerzone wird präziser geregelt.
- Art. 35: Der Umgang mit Kulturdenkmälern wird mit dem zusätzlichen Abs. 3 präzisiert.
- Art. 53: Eine neue Bestimmung bezüglich Bauen im Gefahrenbereich der Erdgashochdruckleitung wird nach Absprache mit der kantonalen Dienststelle uwe ergänzt.
- Art. 55: Die Bestimmung bezüglich Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten wird an die Bestimmung des Muster-BZR angeglichen.
- Auf die von der Gemeinde gewünschte Regelung der Bastandesgarantie muss verzichtet werden. Dies sei im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Der Art. 59 (Stand Vorprüfung/Mitwirkung) wird ersatzlos gestrichen.

Anpassungen am
Zonenplan

Der Zonenplan wurde aufgrund der Vorprüfung insbesondere in folgenden Punkten angepasst:

- Weilerzone: Die Ausdehnung der Weilerzone im Gebiet Buholz wird reduziert. Damit gleicht sie wieder stärker der heutigen Ausdehnung.
- Der Gewässerraum wurde an diversen Stellen angepasst:
 - Entlang des Bielbachs im Gebiet Freiegg / Bielbachmatte wird der Gewässerraum auf die Gebiete mit erheblicher Gefährdung durch Hochwasser abgestimmt.
 - Entlang der Kleinen Emme wurde der Gewässerraum auf das Hochwasserschutzprojekt aus dem Jahr 2010 abgestimmt.
 - Entlang der Kleinen Emme wird in dicht überbauten Gebieten der Gewässerraum an die bauliche Gegebenheit (d.h. die Fassadenfluchten der Hauptbauten) angepasst.
 - Entlang der Kleinen Emme wurde bei Härtefällen in Absprache mit den kantonalen Dienststellen der Gewässerraum festgelegt.
 - Bei Kantonsstrassen wird der Gewässerraum auf die Grenze der Verkehrsanlage angepasst.

Weitere wesentliche Änderungen aufgrund der Vorprüfung sind nicht erforderlich.

3.2.3 Weitere Anpassungen

Während der Mitwirkung bzw. der Vorprüfung ergaben sich aufgrund neuer Erkenntnisse der Gemeinde weitere Änderungen im Zonenplan und im BZR:

- Spezielle Wohnzonen: Die beiden Gebiete «Under Schwerzi» und «Heimat» werden der Speziellen Wohnzone zugewiesen, um mit massgeschneiderten Zonenbestimmungen das bestehende Bebauungskonzept umzusetzen. Für die beiden Gebiete werden gebietsspezifische Vorgaben im Anhang 5 des BZR festgelegt.
- Der neue Fuss- und Veloweg zum Schulhaus Rüediswil auf dem Grundstück Nr. 509 wird in eine 4 m breite Grünzone umgezont.
- Entlang der Kleinen Emme wird der Gewässerraum neu nach der sogenannten «Baulinienlösung» ausgeschieden. In Art. 28 Abs. 4 BZR wird die Bestimmung zur Baulinie ergänzt. Näheres dazu ist im Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume erläutert.
- Art. 45 (Terrassenbauten): Der Umgang mit Sockelgeschossen wird eindeutiger geregelt. Die erläuternde Skizze im BZR-Anhang wird entsprechend angepasst.
- Art. 49 (Dachgestaltung): Ergänzend wird die zulässige Nutzung der Flachdächer geregelt.
- Art. 50 (Begrünung): Steingärten ohne ökologischen Nutzen werden verboten.

3.3 Auflageverfahren

3.3.1 Erste öffentliche Auflage

Die revidierte Ortsplanung wurde vom 7. Juni bis 6. Juli 2022 öffentlich aufgelegt. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit waren:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Siedlung 1:2'500, Ruswil Dorf, Rüediswil
- Zonenplan Siedlung 1:2'500, Werthenstein, Sigigen und weitere Ortsteile
- Zonenplan 1:10'000, ganze Gemeinde
- Zonenplan Gewässerraum 1:5'000, aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 13 PBG mit Äusserungsmöglichkeit war:

- Kommunalen Verkehrsrichtplan

Einsprachen und Eingaben zur ersten öffentlichen Auflage

Während der öffentlichen Auflage sind 13 Einsprachen mit teils mehreren Anträgen zum Zonenplan und/oder Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements eingegangen. Die Gemeinde hat mit den Einsprechenden Verhandlungen geführt. Die Anliegen wurden berücksichtigt, sofern sie nicht im Widerspruch zu den Zielen der Revision beziehungsweise den übergeordneten Vorgaben stehen.

Wo eine gütliche Einigung mit den Einsprechenden zustande kam, musste in der Regel der Zonenplan und/oder das Bau- und Zonenreglement angepasst werden. Drei Einsprachen wurden nachfolgend zurückgezogen.

Äusserungen zum Verkehrsrichtplan

Während derselben Frist lag auch der Kommunale Verkehrsrichtplan öffentlich auf. Da es sich um ein behördenverbindliches Planungsinstrument handelt, waren keine Einsprachen im rechtlichen Sinne möglich, sondern Äusserungen. Es haben vier Parteien von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Hauptanliegen bezogen sich auf die Massnahme einer Entlastungsstrasse sowie die Umgestaltung der daran angrenzenden Knoten an der Hellbühlerstrasse bzw. beim unteren Dorfplatz. Auch mit diesen Parteien hat die Gemeinde Gespräche geführt. Die Anliegen wurden allesamt im Rahmen der Mitwirkung in ähnlicher Form bereits geäussert. In der nachfolgenden Überarbeitung des Verkehrsrichtplans wurden die Anliegen berücksichtigt, soweit dies die Gemeinde als zweckmässig erachtet. Auf weitere Änderungen aufgrund der erneuten Äusserungen wird daher verzichtet.

Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage

Die Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage sind in der Botschaft zur zweiten öffentlichen Auflage ausführlich beschrieben und begründet. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen zusammengefasst:

Anpassungen am Zonenplan

Der Zonenplan wurde in folgenden Punkten angepasst:

- Gebiet Rebhalde: Auf die Umzonung von der Dorfzone in die Wohnzone wird verzichtet. Die drei betroffenen Parzellen werden nun der Dorfzone B zugewiesen.
- Gebiet Rübstock: Die Fläche der neu ausgeschiedenen Grünzone wird von 2'069 m² auf 1'008 m² reduziert.
- Gebiet Albrächte, Werthenstein: Zwei Teilflächen der Parzelle Nr. 2367 werden in die Wohnzone A statt in die Grünzone umgezont.
- Gebiet Rüt matt: Der Gewässerraum wird basierend auf einer Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern asymmetrisch ausgeschieden.

Anpassungen im BZR

Das BZR wurde in folgenden Punkten angepasst:

- Grünzone: Die zulässige Nutzung innerhalb der Grünzone mit Nutzungszweck Nr. 4 (Spielfläche, Aufenthaltsbereich) wird präzisiert.
- Die zulässige Höhenkote im Baubereich A5 innerhalb der Speziellen Wohnzone «Under Schwerzi» wird reduziert.
- Für das Gebiet Grindel, welches einer Gestaltungsplanpflicht unterliegt, wird in Anhang 6 BZR analog zu den anderen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht der Zweck und ergänzende Bestimmungen festgelegt. Dies wurde bisher verpasst.

Ergebnisse der Einspracheverhandlungen

Mit den Einspracheverhandlungen und den vorgenommenen Änderungen, die zur zweiten öffentlichen Auflage gelangten, konnten fünf Einsprachen vollständig gütlich erledigt werden. Aus der ersten Auflage verbleiben noch sieben unerledigte Einsprachen.

3.3.2 Zweite öffentliche Auflage

Für die Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage wurde das Einspracheverfahren im Rahmen einer zweiten öffentlichen Auflage vom 30. Januar bis 28. Februar 2023 wiederholt.

Während der zweiten öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.

3.3.3 Übersicht über den Stand der Einsprachen

Aus der ersten Auflage verbleiben von den insgesamt 13 Einsprachen noch sieben unerledigte Einsprachen, über welche die Stimmberechtigten zu befinden haben. Die verbliebenen Einsprachen (mit Antrag und Begründung) sowie die Erwägungen und Anträge des Gemeinderats an die Stimmberechtigten sind in der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 dargestellt.

3.4 Beschlussfassung

Die Stimmberechtigten haben am 18. Juni 2023 die Möglichkeit, an der Urne über die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente abzustimmen. Die Planung wird vorgängig an der Orientierungsversammlung vom 30. Mai 2023 vorgestellt. Die Planungsinstrumente werden anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Der Kommunale Verkehrsrichtplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

3.5 Genehmigung durch den Regierungsrat

Die Genehmigung der revidierten Ortsplanung obliegt nach § 20 Abs.1 PBG dem Regierungsrat.

4. Strategische und konzeptionelle Grundlagen

4.1 Siedlungsleitbild

Vorgehen

Im Siedlungsleitbild (SLB) ging es insbesondere darum, die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr aufzuzeigen. Der Planungshorizont des SLB ist das Jahr 2035.

Die Ortsplanungskommission hat eine Analyse der Ausgangslage sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen vorgenommen und Varianten der räumlichen Entwicklung bis 2035 geprüft. Dabei wurden auch die Erkenntnisse der öffentlichen Workshops vom 23. April 2018 und 16. Juni 2018 berücksichtigt. Zum Entwurf des SLB hat zwischen dem 29. Oktober 2018 und dem 6. Januar 2019 die öffentliche Mitwirkung stattgefunden. Die einzelnen Anregungen aus der Mitwirkung und der Umgang mit diesen Anregungen wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst und veröffentlicht.

Nach dem Beschluss des SLB durch den Gemeinderat wird der Teil «Konzept» für die Behörden der Gemeinde Ruswil verbindlich sein, während der Teil «Analyse» erläuternden Charakter hat.

Grundsätze für die zukünftige räumliche Entwicklung

In neun Leitsätzen sind im SLB die wichtigsten Grundsätze für die zukünftige räumliche Entwicklung festgehalten:

1. «Die Gemeinde wächst moderat und gestaltet ihre räumliche Entwicklung aktiv, verantwortungsbewusst und selbstkritisch. Sie trägt die regionale Entwicklung mit.»
2. «Die Ortsteile Ruswil, Rüediswil, Sigigen und Werthenstein bewahren und pflegen ihre charakteristischen Merkmale. Neue Überbauungen werden qualitativ realisiert.»
3. «In der Gemeinde steht der Bevölkerung auch in Zukunft eine vielfältige Infrastruktur für den täglichen und periodischen Bedarf zur Verfügung. Die Ortsteile Ruswil und Rüediswil bilden mit ihrer Infrastruktur und dem Dienstleistungsangebot ein Zentrum der Versorgung in der Region.»
4. «Die Gemeinde ist ein attraktiver Arbeitsort mit regionaler Ausstrahlung. Die Gemeinde unterstützt die wirtschaftliche Entwicklung im Rahmen ihrer Möglichkeiten.»
5. «Ruswil geht haushälterisch mit dem Boden um und bewältigt ihr Wachstum in erster Linie mit einer Siedlungsentwicklung nach innen. Nachverdichtungen erfolgen quartierverträglich, qualitativ und an gut erschlossenen Lagen.»
6. «Zukünftige Siedlungserweiterungen erfolgen zentrumsnah, sind für alle Verkehrsarten gut erschlossen und erfolgen orts- und landschaftsbildverträglich.»
7. «Alle Ortsteile der Gemeinde Ruswil sind gut erreichbar und untereinander vernetzt. Der Verkehr in den Siedlungsgebieten wird siedlungsverträglich und sicher organisiert.»

8. «Die Gemeinde zeichnet sich durch eine vielfältige Kulturlandschaft aus. Sie bleibt landwirtschaftlich geprägt, trägt Sorge zu ihrem Landschaftsbild und achtet auf den Schutz der Naturwerte.»
9. «Ruswil trägt die Energiewende mit der Förderung von erneuerbaren Energien, einer umweltfreundlichen Mobilität und einer effiziente Nutzung der Ressourcen mit.»

Konzeptinhalte

Gegliedert nach den neun Grundsätzen sind im Kapitel «Konzept» die Strategien und eine Auswahl an Massnahmen festgehalten, mit denen die Zielsetzungen erreicht werden sollen.

Es wird darauf verzichtet, im vorliegenden Planungsbericht die Strategien und Massnahmen zu wiederholen. Für diese Inhalte wird auf die Dokumente zum SLB verwiesen. An dieser Stelle sollen lediglich die Konzeptkarten Nutzungen für die verschiedenen Ortsteile aufgeführt werden.



Abb. 2 Siedlungsleitbild, Konzeptkarte Nutzung, Ortsteile Ruswil und Rüediswil

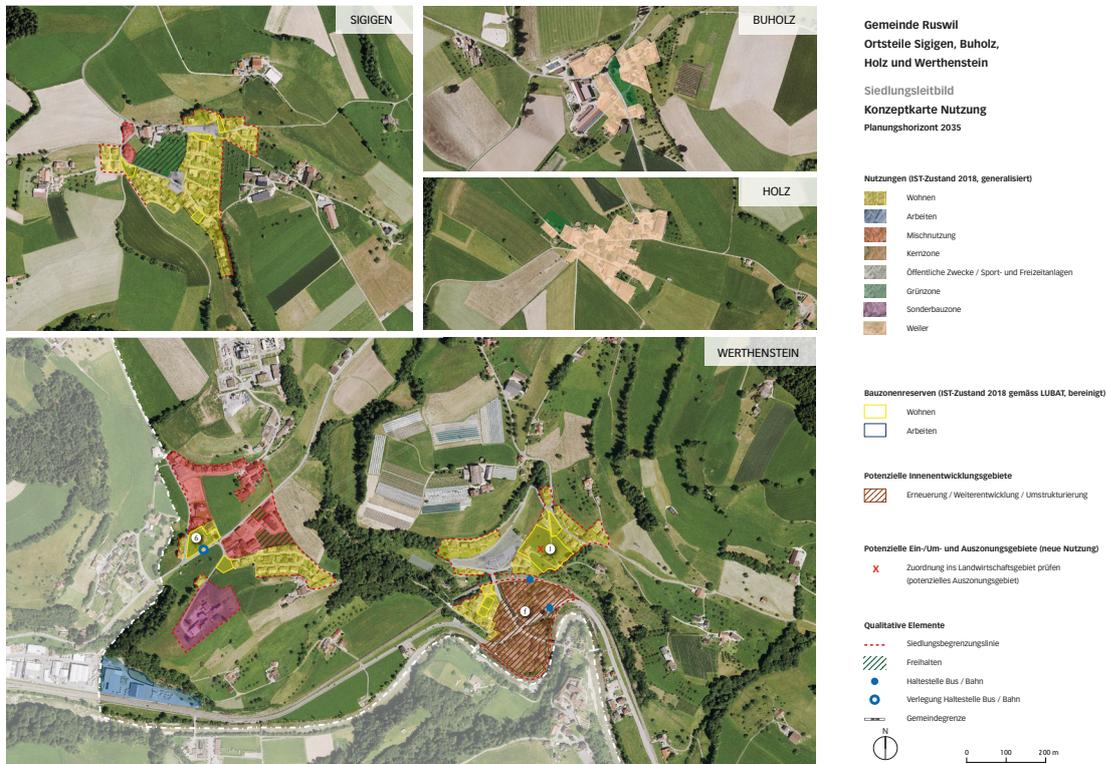


Abb. 3 Siedlungsleitbild, Konzeptkarte Nutzung, Ortsteile Sigigen, Buholz, Holz und Werthenstein

Stellungnahme
des Kantons

Die kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (DS rawi) stimmt in ihrer Stellungnahme vom 24. Januar 2020 dem Siedlungsleitbild mehrheitlich zu. Sie begrüsst, dass sich die Gemeinde innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets entwickeln will. Die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen wird angestrebt. Damit wird grundsätzlich den Vorgaben des Bundes sowie des Kantons entsprochen.

Die DS rawi fordert, die Massnahmen inhaltlich noch zu konkretisieren und mittels Umsetzungsagenda zu präzisieren. Auf Siedlungserweiterungsgebiete an den Hanglagen (insbesondere das Erweiterungsgebiet Äschland) soll langfristig verzichtet werden. Daher sollen die Siedlungsbegrenzungslinien hangaufwärts auf die bestehenden Bauzonengrenzen gelegt werden. Die DS rawi beantragte daher, das Siedlungsleitbild entsprechend zu bereinigen und erneut zur Stellungnahme einzureichen.

Die Gemeinde Ruswil hat daraufhin die Stellungnahme ausgewertet und punktuelle Korrekturen im SLB vorgenommen. Das vom Gemeinderat verabschiedete SLB wurde der DS rawi zur Kenntnisnahme eingereicht. In gewissen Punkten wurde keine übereinstimmende Haltung erreicht. Die nicht abgestimmten Inhalte des SLB entfalten für den Kanton keine bindende Wirkung. Die nun erarbeiteten Planungsinstrumente tangieren aus Sicht der Gemeinde jedoch keine dieser umstrittenen Punkte.

4.2 Leitbild Dorfkern Ruswil

Mit dem Leitbild für den Dorfkern Ruswil wurde eine Grundlage erarbeitet, welche den Umgang mit der schützens- und erhaltenswerten Bausubstanz und -struktur im Bezug auf die Entwicklung des Ortskerns Ruswil richtungsweisend definiert.

Ausgangslage Mit der «Dorfkernerneuerung Ost» wurden in Ruswil neuer Wohnraum und neue Verkaufsflächen geschaffen, wodurch auch die angrenzenden Bauten und Verkaufslokale und somit der Dorfkern insgesamt profitieren sollen. Diese Erneuerungen betrafen teils auch schützens- oder erhaltenswerte Bausubstanz. Daneben sind weitere Bauprojekte geplant, die teilweise schützens- oder erhaltenswerte Bausubstanz betreffen. Bei der Beurteilung von Bauprojekten im Dorfkern sind die verschiedenen Interessen (Denkmalschutz, Siedlungsentwicklung nach innen, Verkehr, Wirtschaftlichkeit u.a.) abzuwägen. Bisher existiert kein behördenverbindliches Instrument, welches eine Entscheidungsgrundlage für diese Abwägung bildet.

Zielsetzungen Die Gemeinde ist bestrebt, das Ortsbild von Ruswil zu erhalten und den Dorfkern wieder stärker zu beleben. Mit dem Leitbild Dorfkern Ruswil sollen die Entwicklungsziele für den Dorfkern – gestützt auf die angestrebte Entwicklung gemäss Siedlungsleitbild – konkretisiert und die gewünschte bauliche Entwicklung aufgezeigt werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden anschliessend der Zonenplan und das BZR im Bereich Dorfkern wo nötig angepasst. Es gilt unter anderem, die Konformität mit dem eidgenössischen Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu überprüfen, gegebenenfalls herzustellen, dem allfälligen Schutzstatus Bedeutung zu verleihen und den Empfehlungen des ISOS gerecht zu werden.

Ortsbauliche Analyse Der Dorfkern von Ruswil verfügt über eine bemerkenswerte Grösse, ist aber gleichzeitig kompakt gebaut und reich an baulichen Zeitzeugen aus unterschiedlichen Epochen. Den historisch gewachsenen Mittelpunkt im Dorf bildet der Mauritiusbrunnen. Darum herum spannen die Volumen eine Abfolge aus engen Gässchen und weiten öffentlichen Plätzen auf. Die wiederkehrenden Platzsituationen mit öffentlichem Potential liegen alle innerhalb eines Umkreises von 300 Metern und sind gut zu Fuss erreichbar. Eine Stärkung der Aufenthaltsqualität an diesen bestehenden Platzsituationen würde zur Belebung des Dorfkerns beitragen.

Da wichtige Verkehrsachsen durch den Ortskern führen, ist er relativ starkem Durchgangsverkehr ausgesetzt. Dieser mindert aktuell die Aufenthaltsqualität. Insbesondere am Dorfplatz um den Mauritiusbrunnen ist die Strasse je nach Tageszeit für Fussgänger/-innen schwer zu queren. Fehlende Querungsmöglichkeiten, «schwierige Ecken» sowie unübersichtliche Situationen schränken die Bewegungsfreiheit der Fussgänger/-innen zusätzlich ein, da teils Umwege in Kauf genommen werden müssen. Eine Neugestaltung des Strassenraums könnte diese Trennwirkung reduzieren und die Situation verbessern.

Konzeptidee

Die örtliche Platzsituationen haben stark identitätsstiftenden Charakter. Deshalb ist auf diesen eine hohe Aufenthaltsqualität, trotz zum Teil hohem Verkehrsaufkommen, anzustreben. Durch eine durchdachte Stellung der Gebäude werden Räume aufgespannt, die zu einer Steigerung der Qualität des Aussenraumes beitragen. Diese Raumsituationen sind den Platzsituationen untergeordnet. Dennoch sind sie lokal relevant und sollen möglichst beibehalten werden.

Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern schützens- oder erhaltenswerte Bauten sind in ihrer Substanz oder Struktur zu erhalten (siehe untenstehende Abbildung). Gebiete, deren Bausubstanz ihren Zweck nicht mehr erfüllen und/oder deren Nutzung das Potenzial der Lage nicht ausschöpfen, können durch eine Umstrukturierung eine Neuinterpretation des Raumes aufgewertet werden. Bei inventarisierten Gebäuden, die sich in einem Gebiet mit Entwicklungspotenzial befinden, sollen im Rahmen einer Interessenabwägung ein Abbruch zur Diskussion gestellt werden.



Gemeinde Ruswil
 Leitbild Dorfkern

Konzeptidee - Skizze
 September 2020

ecoptima
PLAN · GESTALT · UMBAU · LICHT

Legende

- Brunnen
- ▨ Platzsituation
- ▨ Raumsituation
- ↔ Fussverbindungen
- Verkehrsachsen
- Teilraum
- ▨ Entwicklungspotenzial

Bausubstanz

- erhaltenswerte Substanz
- erhaltenswerte Struktur
- Gebäude bestehend
- Abbruch zur Diskussion

Abb. 4 Skizze Konzeptidee Leitbild Dorfkern Ruswil

Vorgehen

Die ortsbauliche Analyse und die Leitidee sind in Form eines Berichts dokumentiert. Der Konzeptentwurf wurde von der Fachinstanz Ortsbild Ruswil¹ und der Ortsplanungskommission zur Kenntnis genommen und vom Gemeinderat verabschiedet. Im Rahmen der Vorprüfung wurde das Leitbild dem zuständigen kantonalen Gebietsdenkmalpfleger Marcus Casutt zur Stellungnahme unterbreitet. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision konnten sich Interessierte zum Leitbild äussern.

Die Rückmeldungen aus der Mitwirkung und Vorprüfung wurden ausgewertet. Aus Prioritätsgründen erfolgt die Überarbeitung des Leitbilds Dorf Ruswil unabhängig zur Revision der Ortsplanung bis spätestens Ende 2023.

¹ Die Fachinstanz Ortsbild Ruswil berät die Gemeinde in architektonischen und städtebaulichen Fragen und beurteilt Bauvorhaben und Planungen (Auftrag basierend auf Art. 60 Abs. 3 BZR)

4.3 Siedlungserweiterung Windbüel

4.3.1 Bebauungskonzept

Für das im Siedlungsleitbild bezeichnete Siedlungserweiterungsgebiet «Windbüel» wurde durch den Grundeigentümer ein Bebauungskonzept erarbeitet, welche in Varianten die mögliche zukünftige Bebauung des Areals aufzeigen.

Ausgangslage	Die Gemeinde möchte im Rahmen der OP-Revision an gut erschlossener, zentrumsnaher Lage im Ortsteil Ruswil eine Siedlungserweiterung vornehmen. In einem ersten Schritt können rund 9'500m ² eingezont werden. Das Areal Windbüel mit einer Gesamtfläche von rund 2 ha grenzt zweiseitig an das Siedlungsgebiet an. In einer Planungsvereinbarung mit der Grundeigentümerschaft wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung und Entwicklung des Areals festgehalten. Aufgrund der aktuell hohen Bautätigkeit im Ortsteil Ruswil wurde unter anderem vereinbart, dass die einzuzonende Fläche grundsätzlich nicht vor 2029 überbaut werden soll. Ob in einem nächsten Schritt auch die restliche Fläche eingezont werden kann, ist derzeit noch nicht klar.
Zielsetzungen	Die Bebauung des Areals Windbüel soll eine angemessene Dichte gewährleisten unter gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die gebaute und landschaftliche Umgebung. In Varianten war aufzuzeigen, mit welchen Lösungen bezüglich Typologien, Bebauungsformen, Erschliessungen, Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten sowie Umweltthemen wie Überschwemmungsgefahren, ökologische Aufwertungsmassnahmen, Lärmeinwirkungen u.a. umgegangen wird. Ausserdem war aufzuzeigen, wie die restliche Parzellenfläche von gut 1 ha dereinst entwickelt werden könnte.
Vorgehen und Wirkung	Um eine hohe Qualität sicherzustellen, wurde die Fachinstanz der Gemeinde bei der Entwicklung der Bebauungskonzepte einbezogen. Die Ortsplanungskommission konnte zum Bebauungskonzept Stellung nehmen. Der Schlussbericht wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die im Bericht enthaltenen «Regeln für die Entwicklung» haben wegleitenden Charakter. Sie werden als Grundlage für den späteren Gestaltungsplan beizuziehen sein.
Ergebnis	<p>In drei Varianten wurden mögliche Bebauungsformen für das Areal Windbüel aufgezeigt. Der eingedolte Bach am Rand des Areals wird freigelegt; zu den Gewässern wird zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes ein gebührender Abstand eingehalten. Die Zufahrt für alle Varianten erfolgt ab der Erschliessung Windbüelfeld, die Parkierung in einer Tiefgarage.</p> <p>Ein Vergleich der konzeptionellen Ansätze hat gezeigt, dass eine Entwicklung von West (1. Etappe) nach Ost (2. Etappe) angestrebt werden sollte. Eine Überbauungsziffer von 0.25 gemäss den Regelbauzonen wird auch für das Gebiet Windbüel als angemessen erachtet. Die Bauten sind in der</p>

baulichen Höhe unterschiedlich zu gestalten, wobei eine maximale Gesamthöhe von 14.0 m nicht überschritten werden sollte.

Die Typologien gemäss Bebauungskonzepten werden aufgrund des langen Planungshorizonts von 7-9 Jahren im Rahmen der weiteren Projektentwicklung zu überprüfen sein.



Abb. 5 Bebauungskonzept Variante 1 gemäss Schlussbericht «Entwicklung Gebiet Windbüel»

4.3.2 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Der westliche Arealteil wird der Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Im Rahmen des Gestaltungsplans können die Gesamthöhe um 10% und die Fassadenhöhe um 3.0 m erhöht werden, um die gemäss Bebauungskonzepten empfohlenen Gebäudehöhen umsetzen zu können. Entlang des Bielbachs wird eine grosszügige Grünzone ausgeschieden, um den Gewässerraum zu sichern und den Schutz vor Hochwasser zu gewährleisten. Die wichtigen übergeordneten Grundsätze aus den «Regeln für die Entwicklung» werden im Bau- und Zonenreglement als Anforderungen an den Gestaltungsplan festgehalten.

4.3.3 Kulturlandschutz und Fruchtfolgeflächen

Kulturlandschutz

Gemäss Bodengutachten (Vogt Planer, 9. Juli 2020) weist die Einzonungsfläche Fruchtfolgeflächen-Qualität auf. Kulturland und Fruchtfolgeflächen sind zu erhalten. Kulturland darf nach § 39a Abs. 3 PBG nur unter gewissen Bedingungen einer Bauzone zugewiesen werden. Inwieweit dies zutrifft, wird nachfolgend dargelegt:

a) Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans

Die Einzonung steht nicht im Widerspruch zu Bundesrecht. Die Ziele und Planungsgrundsätze nach Raumplanungsgesetz werden eingehalten (vgl. Ziff. 13.2). Insbesondere die Vorgaben für Einzonungen nach Art. 15 Abs. 4 RPG werden eingehalten. Der Nachweis dazu wird anhand der Anforderungen aus dem kantonalen Richtplan erbracht. Im kantonalen Richtplan ist bezüglich der kompensatorischen Ein- und Auszonung die Koordinationsaufgabe S1-7 relevant. Dass diese Vorgaben eingehalten werden, ist unter Ziff. 13.3.2 dargelegt.

b) Beschränkung der beanspruchten Fläche auf das Notwendige und optimale Nutzung nach dem Stand der Erkenntnisse

Der Bedarf an der Einzonung ergibt sich aus dem Umstand, dass eine flächengleiche Kompensation mit der Auszonung «Halde» vorgenommen wird. Es ist gemäss heutiger Praxis für sogenannte Kompensationsgemeinden nicht möglich, eine Auszonung vorzunehmen und die flächengleiche Einzonung zu einem späteren Zeitpunkt zu beantragen. Folglich liegt es im Interesse der Gemeinde, die Kompensation flächen- und zeitgleich vorzunehmen, um ihr Entwicklungspotenzial nicht zu gefährden.

c) Vermeiden von Zerschneidung von Landwirtschaftsflächen

Die Erweiterung grenzt im Norden und Westen an das bestehende Siedlungsgebiet an und ist südlich durch den Bielbach begrenzt. Es werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten.

d) Schaffen von möglichst kompakten und dichten Siedlungen mit qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen

Anhand des Bebauungskonzepts wird der entsprechende Nachweis erbracht.

e) Vornehmen einer umfassenden Interessenabwägung

Das Gebiet «Windbüel» grenzt an zwei Seiten an den Siedlungskörper. Es ergänzt somit das bestehende Quartier. Die Lage und Topographie des Areals ermöglicht im Vergleich zum Gebiet «Halde» eine dichtere Bebauung. Durch die kompensatorische Auszonung wird zudem ein wesentlicher Beitrag zur Mobilisierung der Baulandreserven geleistet. Ohne die Kompensation wäre die Auszonung «Halde» aus wirtschaftlicher Sicht für die Gemeinde Ruswil schwieriger zu lösen. Mit dem Risiko einer Entschädigung der Grundeigentümer/-innen des Areals «Halde» als Folge einer allfälligen materiellen Enteignung liesse sich wohl keine Mehrheit bei den Stimmberechtigten zum Vorhaben finden. Folglich besteht ein hohes öffentliches Interesse am Baulandabtausch. Der mit der Einzonung verbundene Verlust an Kulturland / FFF im Gebiet «Windbüel» ist somit gerechtfertigt.

Fruchtfolgefläche

Die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 PBG gelten insbesondere auch bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen. Darüber hinaus ist nach § 39c Abs. 3 PBG folgendes nachzuweisen:

a) die Beanspruchung der FFF ist durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt
siehe oben unter d)

b) Es wurden Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen geprüft.

Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds wurden potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete eruiert. Das Siedlungsgebiet Ruswil ist beinahe vollständig von FFF-Kontingentsflächen umgeben. Alle drei gemäss Siedlungsleitbild zur Auswahl stehenden potenziellen Erweiterungsgebiete Wohnen umfassen folglich FFF-Kontingentsflächen. Das Gebiet «Windbüel» erhielt im Laufe der OP-Revision gegenüber den anderen beiden potenziellen Einzonungsgebieten den Vorrang.

Kompensation der Fruchtfolgefläche

Werden Fruchtfolgeflächen (in diesem Fall durch die Einzonung) beansprucht, sind diese gemäss § 39c Abs. 5 PBG flächengleich zu kompensieren. Die Auszonungsfläche «Halde» weist keine FFF-Qualität auf. Daher kommt nur die Verbesserung von degradierten Böden als Kompensationsmassnahme in Frage.

Die Firma Vogt Planer wurde daher beauftragt, ein FFF-Kompensationskonzept zu erarbeiten. Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet «Windbüel» frühestens 2029 bebaut werden soll, geht es in erster Linie darum, die in Frage kommenden Flächen für Bodenverbesserungen mittels Absichtserklärung zu sichern. Im Vordergrund stehen aktuell Massnahmen zur Bodenverbesserung im Gebiet Rüediswilermoos. In diesem Gebiet sind genügend Flächen bekannt, die für eine Bodenverbesserung in Frage kommen. Mit dem Grundeigentümer wurde vertraglich eine Fläche von rund 1 ha auf dem Grundstück Nr. 526 zur Kompensation der FFF gesichert.

Für die Umsetzung der Kompensation gilt eine Frist von 5 Jahren ab Genehmigung der OP-Revision. Eine allfällige Abtiefung des Kompensationskonzepts zum Kompensationsprojekt gemäss BUWD-Merkblatt «Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» vom Juli 2019 kann daher später erfolgen.

5. Änderungen im Zonenplan

5.1 Neue Zonensystematik

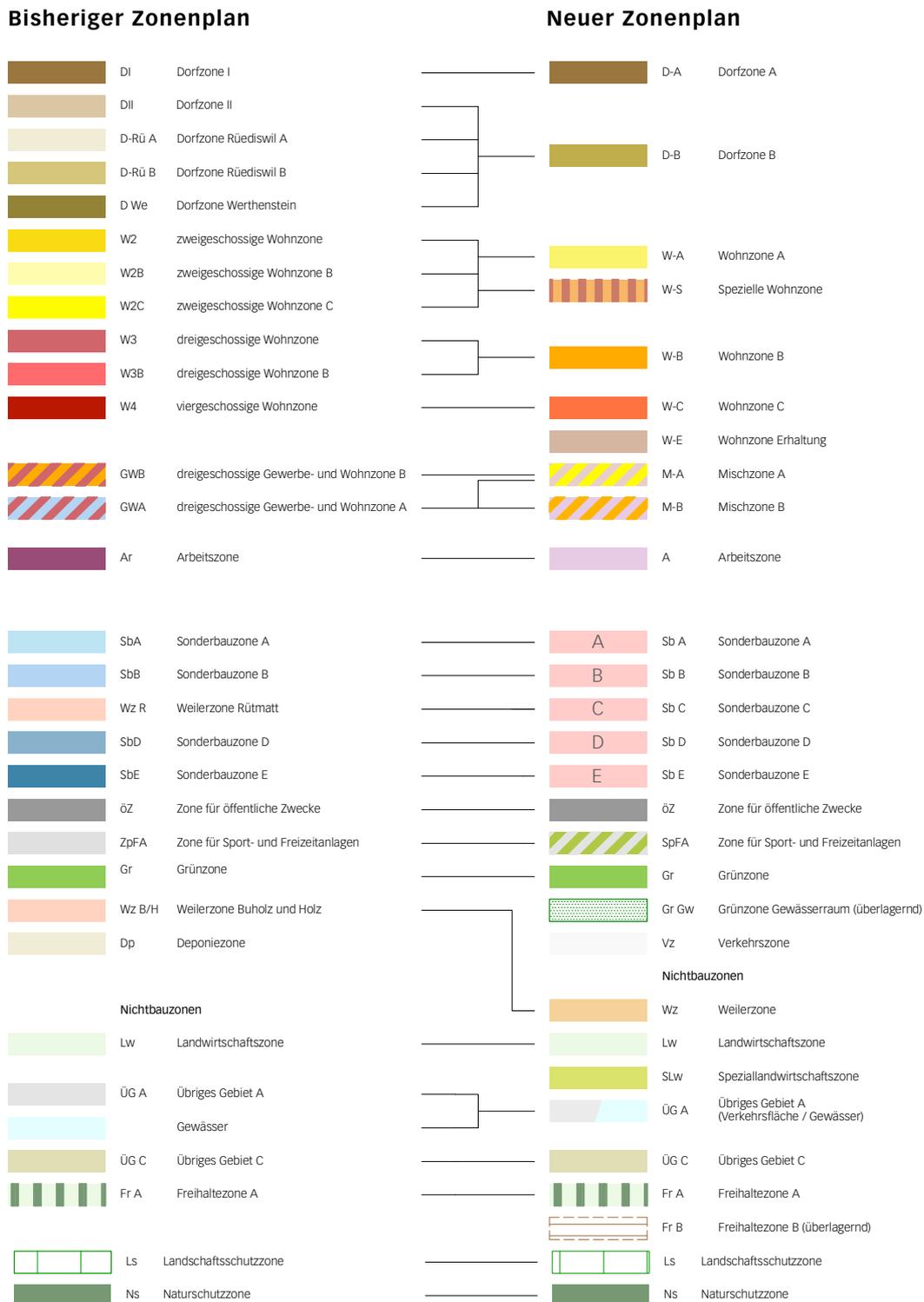


Abb. 6 Übersicht zur bisherigen und neuen Zonensystematik

Mit der Ortsplanungsrevision werden verschiedene bestehende Zonen zusammengefasst oder weiter unterteilt sowie einzelne Zonen neu geschaffen. Darüber hinaus werden die bestehenden Bauzonen umbenannt: Aufgrund der Aufhebung der «Geschosse» mit der PBG-Revision 2014 wird neu eine «geschossneutrale» Bezeichnung für diese Zonen verwendet.

Die vorstehende Abbildung zeigt die Änderungen in der Zonenystematik der Grundnutzung auf:

- Die Dorfzone I (DI) wird zur Dorfzone A (D-A) umbenannt.
- Die Dorfzone II (DII), Dorfzone Rüediswil A (D-Rü A), Dorfzone Rüediswil B (D-Rü B) und die Dorfzone Werthenstein (D We) werden in der neuen Dorfzone B (D-B) zusammengefasst.
- Die 4-geschossige Wohnzone (W4) wird zur Wohnzone C (W-C).
- Die 3-geschossige Wohnzone (W3) sowie die 3-geschossige Wohnzone B (W3B) werden in die Wohnzone B (W-B) zusammengefasst.
- Die 2-geschossige Wohnzone (W2), A (W2A) und B (W2B) werden zu einer Wohnzone A (W-A).
- Neu geschaffen wird die Spezielle Wohnzone (W-S) und die Wohnzone Erhaltung (W-E).
- Die 3-geschossige Gewerbe- und Wohnzone A (GWA) wird zur Mischzone A oder B (M-A / M-B). Die einzigen zwei Grundstücke innerhalb der 3-geschossige Gewerbe- und Wohnzone B (GWB) werden der Mischzone A (M-A) zugeordnet.
- Die Sonderbauzonen bleiben weitgehend unverändert. Ausnahme ist die bisherige Weilerzone Rüt matt (Wz R), die zur Sonderbauzone C (Sb-C) umbenannt wird.
- Die Grünzone (Gr) innerhalb der Weilerzone im Gebiet Buholz wird neu ebenfalls der Weilerzone zugewiesen. Der Umgebungsschutz wird stattdessen mit einer überlagernden Freihaltezone B (Fr B) sichergestellt.
- Die Grünzone Gewässerraum (überlagernd, Gr Gw) und die Verkehrszone (VZ) werden neu geschaffen.
- Die Deponiezone wird ersatzlos aufgehoben.
- Im Gebiet Neubode wird neu eine Speziallandwirtschaftszone (SLw) ausgedehnt.

- Das übrige Gebiet A (ÜG A) und Gewässer werden gemäss der Erfassungsrichtlinie zusammengefasst und als übriges Gebiet A (Verkehrsfläche/Gewässer) bezeichnet.
- Die Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd, Fr Gw) und Wildtierkorridor (überlagernd, Fr Wk) werden neu geschaffen.

Die übrigen Zonentypen bleiben bestehen.

5.2 Einzonungen

Gebiet «Windbüel»



Abb. 7 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone (LWZ), dreigeschossige Gewerbe/Wohnzone	Wohnzone B / Grünzone mit Gestaltungsplan-Pflicht	Das Gebiet «Windbüel» wird im Siedlungsleitbild als potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet. Mit der Revision soll eine Teilfläche des Arealen von 9'813 m ² in die Wohnzone B ein- respektive umgezont werden: 369 m ² angrenzend an die bestehende Strasse werden aus der Gewerbe- und Wohnzone umgezont, die restliche Fläche aus der Landwirtschaftszone eingezont. 1'210 m ² werden der Grünzone zugeteilt. Die Baukonzepte gemäss Kap. 4.1 zeigen eine mögliche Bebauung des Arealen auf. Die im Rahmen der Konzeptbearbeitung festgelegten «Regeln für die Entwicklung» sollen bei der späteren Bearbeitung des Gestaltungsplans als Grundlage beigezogen werden.

Gebiet ARA

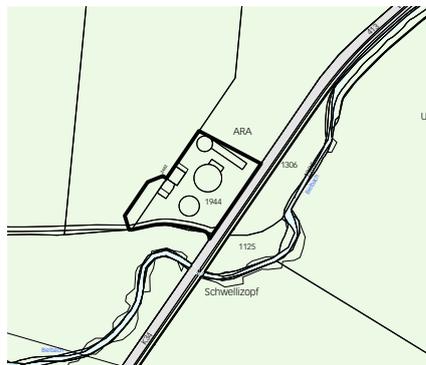


Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 10 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone (LWZ)	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Das Abwasser aus Ruswil wird künftig in die ARA Blindei geleitet. Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück für Ver- und Entsorgungsdienstleistungen sowie für Lagerzwecke zu nutzen (Tierkörpersammelstelle, Salzlager, Grüngut etc.). Dazu ist eine Einzonung erforderlich. Eine allfällige Drittnutzung innerhalb dieser Nutzungsart ist denkbar. Gemäss der Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ist für diese Fälle keine Kompensation erforderlich.

Gebiet «Schulhaus Werthenstein»

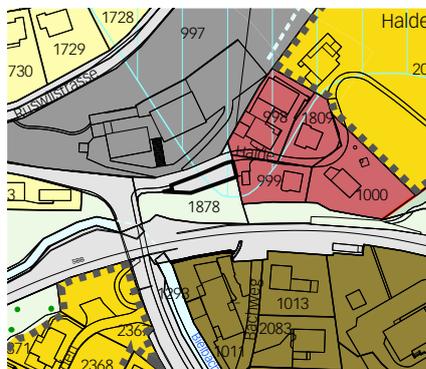


Abb. 11 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

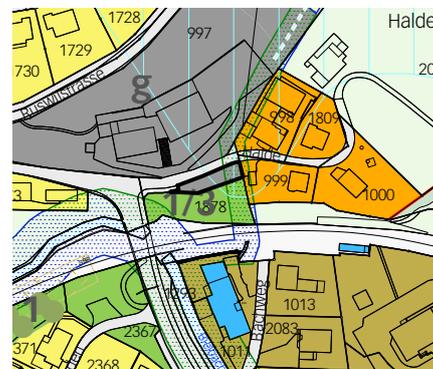


Abb. 12 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet A	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Der bisher dem übrigen Gebiet A zugewiesene Parkplatz des Schulhauses Werthenstein Unterdorf wird der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Gemäss der Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ist für diese Fälle keine Kompensation erforderlich. Der Bedarf begründet sich durch die heute bestehende Nutzung durch die Schule.

Gebiet «Chli Ey», Ortsteil Werthenstein



Abb. 13 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 14 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone (LWZ)	Verkehrszone (VZ)	Die versiegelten und durch das Gasthaus «Zur Emme» als Parkplatz genutzten Flächen der Parzellen Nrn. 1031 und 2211 werden von der Landwirtschaftszone in die Verkehrszone eingezont. Es handelt sich um eine Zuweisung der Verkehrsfläche innerhalb des Siedlungsgebiets zur Verkehrszone und ist nach S1-1 keine Erweiterung des Siedlungsgebiets. Eine Kompensation der Einzonung ist nicht erforderlich.

5.3 Umzonungen

5.3.1 Dorfzonen

Gebiet «Farb»



Abb. 15 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 16 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dorfzone I (DI)	Dorfzone B (D-B)	Der Bereich beim schützenswerten Objekte «Farb» wird in die Dorfzone B umgezont, weil die Zonenbestimmungen der Dorfzone A unangemessen scheinen, zumal das Gebiet nicht innerhalb der Baugruppe des Ortskerns liegt. Das Gebiet wird zusammen mit dem angrenzenden Areal der ehemaligen Landi weiterentwickelt. Eine gleiche Zonenzuordnung soll dies vereinfachen.

Gebiet «Neuenkirchstrasse»



Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dorfzone II (DII)	Dorfzone A (D-A)	Die Grundstücke liegen innerhalb der Baugruppe «Dorf» gemäss dem Bauinventar. Die Zuweisung zur Dorfzone A ist daher aus Interessen des Ortsbildschutzes angemessen.

Gebiet «Spyrweg»



Abb. 19 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 20 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dreigeschossige Wohnzone (W3)	Dorfzone B (D-B)	Die bestehende Baulücke innerhalb des aufzuhebenden Gestaltungsplans «Spyrweg» soll unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklung entlang des Spyrwegs überbaut werden. Daher erscheint die Umzonung in die Dorfzone B als angemessen.

5.3.3 Wohnzonen

Gebiet «Brunnehof/Laubenweg/Schlosshalde/Neuenkirchstrasse»

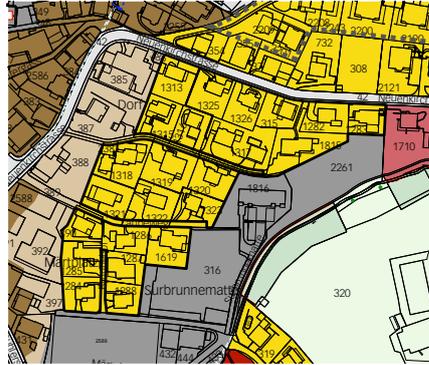


Abb. 21 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

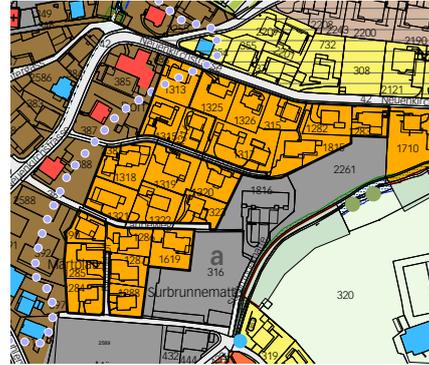


Abb. 22 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone B (W-B)	Das Gebiet «Brunnehof/Laubenweg/Schlosshalde/Neuenkirchstrasse» liegt unmittelbar am Zentrum. Aufgrund der Lage und dem Alter der Bausubstanz ist eine Erneuerung und Weiterentwicklung erwünscht. Daher wird das Gebiet in eine Wohnzone mit höherer Dichte aufgezont.

Gebiet «Rebstockstrasse»

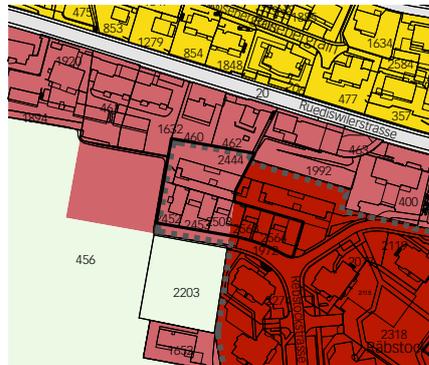


Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

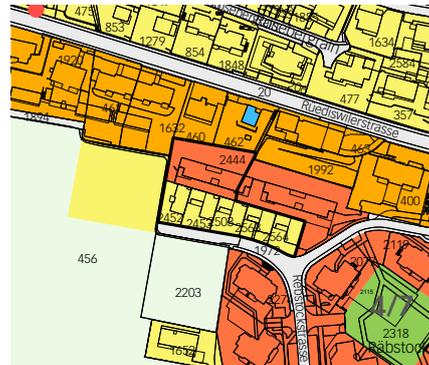


Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dreigeschossige Wohnzone (W3) / viergeschossige Wohnzone (W4)	Wohnzone C (W-C) / Wohnzone A (W-A)	Die Zonierung im Gebiet «Rebstockstrasse» wird an die gemäss ehemaligem Gestaltungsplan «Ober Rebstock» realisierten Bauten angepasst. Dabei wird die Parzelle Nr. 2444 vollständig der Wohnzone C, die südlich gelegenen zweigeschossigen Bauten (Parz. Nrn. 2452, 2453, 2503, 2563 und 2564) der Wohnzone A zugewiesen. Die im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgte Nutzungsübertragung wird somit durch die Zonierung erkennbar.

Gebiet «Under Rebstock»



Abb. 25 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 26 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dreigeschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone A (W-A)	Die Parzelle Nr. 1652 wird ausgehend vom baulichen Bestand von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone A (W-A) umgezont. Mit der Abzonung der beiden Teil-Grundstücke (456 und 1652) wird zudem ein sanfter Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone geschaffen bzw. gewahrt.

Gebiet «Zückerain»

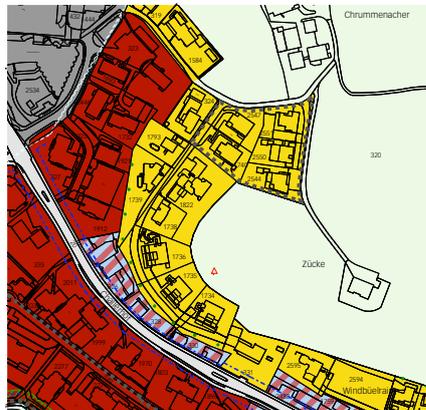


Abb. 27 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

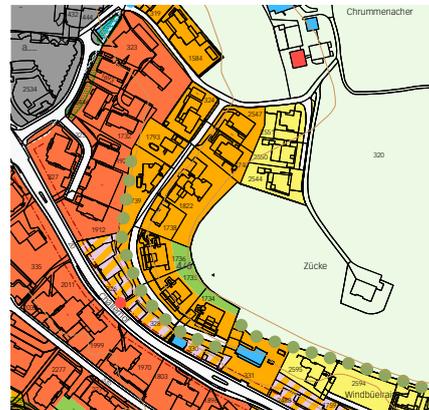


Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone B (W-B)	Das Gebiet «Zückerain» wurde basierend auf dem gleichnamigen Gestaltungsplan überbaut. Der im Rahmen des Gestaltungsplans gewährte Ausnutzungszuschlag sowie die Verteilung der Ausnutzung führte zu zwei höheren Bauten auf den Parzellen Nrn. 2547 und 1740. Die neu geschaffene Wohnzone B wird dabei den im Gestaltungsplan festgelegten Höhen für diese Parzellen gerecht. Im Rahmen der Mitwirkung beantragten die Grundeigentümer am Zückerain die Aufstufung in die Wohnzone B entlang der gesamten Strasse im Sinne einer Gleichbehandlung. Der Antrag wird von Seite der Gemeinde gutgeheissen.

Gebiet «Freiehof»



Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

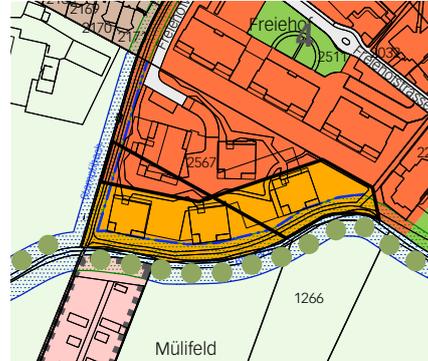


Abb. 30 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Viergeschossige Wohnzone (W4) / Dreigeschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone C (W-C) / Wohnzone B (W-B)	Die Zonenabgrenzung innerhalb der Parzelle Nr. 2567 wird der effektiven Bebauung bzw. des realisierten Gestaltungsplans angepasst. Einhergehend wird dieser aufgehoben.

Gebiet «Meierhöfling»

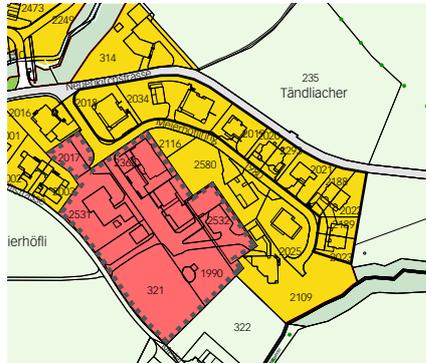


Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone B (W-B)	Die Zonenzuordnung im Gebiet «Meierhöfling» wird an den Bestand und den aufzuhebenden Gestaltungsplan angepasst.

Gebiet «Meierhöfli»



Abb. 33 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 34 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dreigeschossige Wohnzone (W3B)	Wohnzone A (W-A)	Die Zonenzuordnung im Gebiet «Meierhöfli» wird an den Bestand und den aufzuhebenden Gestaltungsplan angepasst.

Gebiet «Rosemättli»



Abb. 35 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 36 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dorfzone Rüediswil B (D-Rü B)	Wohnzone B (W-B)	Die Parzelle Nr. 528 befindet sich abseits des eigentlichen Dorfkerns von Rüediswil. Im Weiteren wurde auf dem Grundstück eine reine Wohnüberbauung realisiert, von welcher das östliche Gebäude erst kürzlich fertiggestellt wurde. Daher wird das Areal, den angrenzenden Grundstücken entsprechend, in die Wohnzone B überführt.

Gebiet «Schwarzmatte»

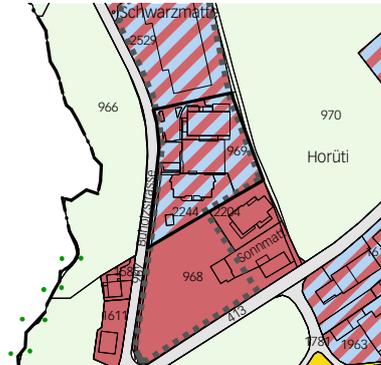


Abb. 41 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 42 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone A (GWA)	Wohnzone B (W-B)	Die Zonenzuordnung im Gebiet «Schwarzmatte» wird an den Bestand (reine Wohnnutzung) und den aufzuhebenden Gestaltungsplan angepasst.

5.3.4 Wohnzone Erhaltung

Gebiet «Spyr»

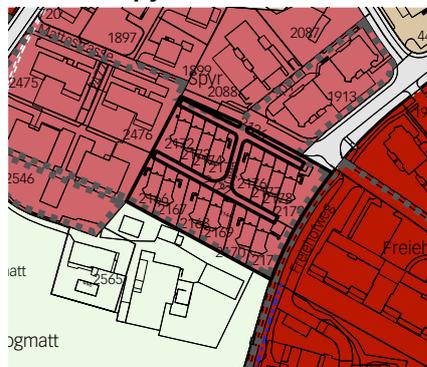


Abb. 43 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

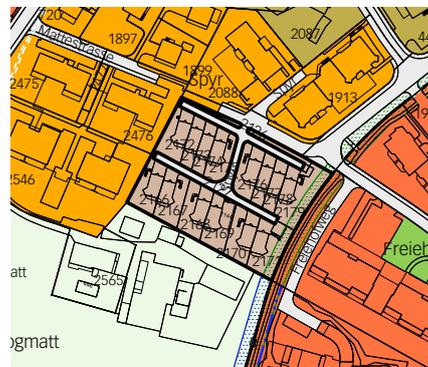


Abb. 44 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dreigeschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone Erhaltung (W-E)	Die Überbauung Spyr ist in ihrer Struktur zu erhalten. Sie basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Spier» festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Die gängigen Wohnzonen sind als Folgeregelung ungeeignet. Daher wird eine Umzonung in die neu geschaffene Wohnzone Erhaltung vollzogen.

Gebiet «Sonnebergli»

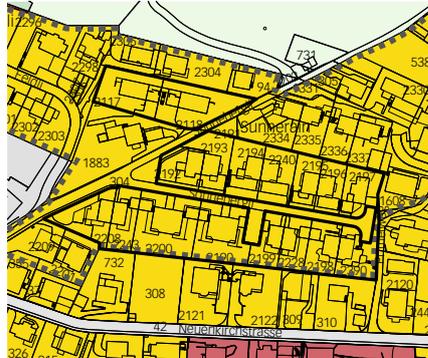


Abb. 45 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

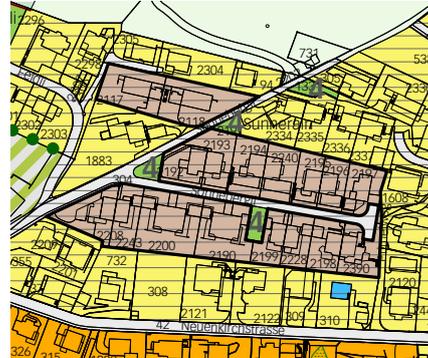


Abb. 46 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone Erhaltung (W-E)	Die Überbauung Sonnebergli ist in ihrer Struktur zu erhalten, mit Ausnahme der beiden Grundstücke Nr. 2201 und 2209. Die Überbauung basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Sonnebergli» festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Die gängigen Wohnzonen sind als Folgeregelung ungeeignet. Daher wird eine Umzonung in die neu geschaffene Wohnzone Erhaltung vollzogen.

5.3.5 Spezielle Wohnzonen

Gebiet «Under Schwerzi»

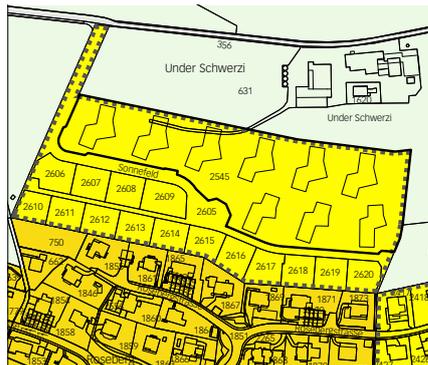


Abb. 47 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

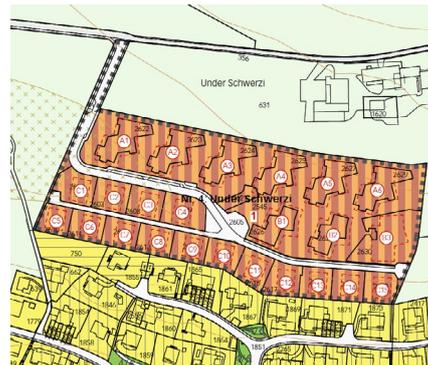


Abb. 48 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone C (W2C)	Spezielle Wohnzone	Die Zonierung im Gebiet «Under Schwerzi» wird an das Bebauungskonzept des bestehenden und gleichnamigen Gestaltungsplans angepasst. Hierfür wird eine Spezielle Wohnzone geschaffen. Dadurch lassen sich die im Gestaltungsplan vorgegebenen Baubereiche und Höhenvorgaben sowie andere wesentliche Elemente in der Nutzungsplanung «massgeschneidert» festlegen.

Gebiet «Heimat»

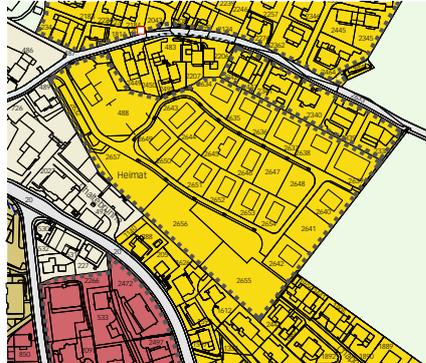


Abb. 49 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 50 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	Spezielle Wohnzone	Die Zonierung im Gebiet «Heimat» wird an das Bebauungskonzept des bestehenden und gleichnamigen Gestaltungsplans angepasst. Hierfür wird eine Spezielle Wohnzone geschaffen. Dadurch lassen sich die im Gestaltungsplan vorgegebenen Baubereiche und Höhenvorgaben sowie andere wesentliche Elemente in der Nutzungsplanung «massgeschneidert» festlegen.

5.3.6 Mischzonen

Gebiet «Buholzstrasse»



Abb. 51 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

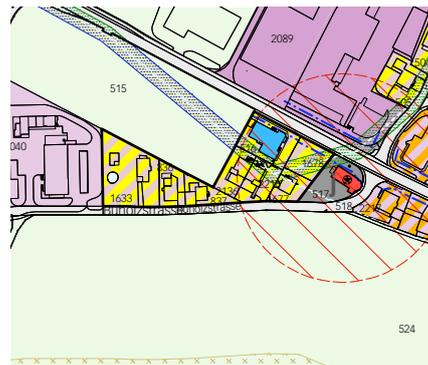


Abb. 52 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone A (GWA)	Mischzone A (M-A)	Die Grundstücke innerhalb der bisherigen GWA entlang der Buholzstrasse werden ihrem baulichen Bestand entsprechend der neu geschaffenen Mischzone A zugewiesen.

Gebiet «Horüti»

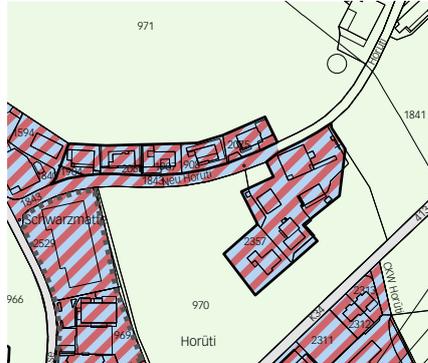


Abb. 53 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 54 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone A (GWA)	Mischzone A (M-A)	Die Grundstücke innerhalb der bisherigen GWA bei Hohrüti werden ihrem baulichen Bestand entsprechend der neu geschaffenen Mischzone A zugewiesen. Daraus ergibt sich eine Abstufung gegenüber der bisherigen GWA entlang der Buholzstrasse, welche der Mischzone B zugeordnet werden. Dies ist dadurch begründet, dass die östlichen Gebiete auf einer Geländekuppe liegen und höhere Bauten als bestehend nicht erwünscht sind.

Gebiet «Bächliweg»



Abb. 55 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 56 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone A (GWA)	Mischzone A (M-A)	Die Grundstücke am Bächliweg, welche heute effektiv eine Mischnutzung aufweisen, werden in einer Mischzone belassen, während die übrigen Parzellenflächen der Arbeitszone zugewiesen werden. Die Zonenzuordnung in die Mischzone A erfolgt aufgrund des baulichen Bestands, welcher diese Masse einhält.

5.3.7 Arbeitszonen

Gebiet «Bächliheim»

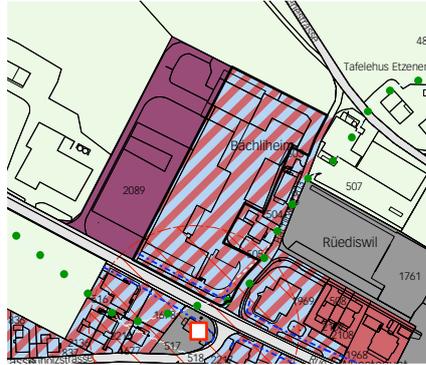


Abb. 57 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 58 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone A (GWA)	Arbeitszone	Ein Grossteil des Areals der Kurmann Technik AG wird von der dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone A in die Arbeitszone überführt, da der entsprechende Teil der Parzelle Nr. 2089 ohnehin rein gewerblich genutzt wird. Einhergehend wird der Gestaltungsplan «Bächliquet», welcher die gesamte Parzelle umfasst aufgehoben. Die neue Arbeitszone wird den ehemaligen Baumassen gemäss Gestaltungsplan gerecht.

5.3.8 Zonen für öffentliche Zwecke / Sport und Freizeit

Gebiet «Alt-Schulhaus»



Abb. 59 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 60 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone W2	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	Auf dem Grundstück Nr. 339 befindet sich das Alt-Schulhaus, welches 2017 saniert und erweitert wurde. Grundeigentümerin ist die Röm.-kath. Kirchgemeinde Ruswil. Im Alt-Schulhaus sind die Ludothek, eine Spielgruppe und Gruppenräume für Jugendgruppen untergebracht. Das angrenzende Grundstück Nr. 338 umfasst den zugehörigen Aussenraum. Dieser soll weiterhin frei gehalten werden. Die heutige Nutzung hat vorwiegend einen öffentlichen Zweck, was auch der Grund der Umzonung ist.

Gebiet «Bärematt»



Abb. 61 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 62 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	Die Mehrzweckhalle und Sporthalle Wolfsmatt sowie die angrenzenden Sportplätze werden umgezont. Die Anlagen werden überwiegend von Vereinen genutzt.

5.3.9 Umgang mit Weilerzonen

Gebiet «Rütmatt»



Abb. 63 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

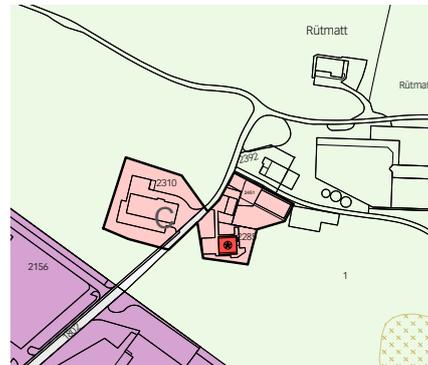


Abb. 64 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Weilerzone Rütmatt (Wz R)	Sonderbauzone C (Sb-C)	Die ehemals der Weilerzone Rütmatt zugewiesenen und bebauten Teilparzellen Nrn. 2310 und 2285 werden in die Sonderbauzone C umgezont. Die Umzonung ist aufgrund der PBG-Revision 2014 erforderlich, da die Weilerzonen seither nicht mehr als Bauzonen gelten. Die Umzonung basiert auf der Beurteilung gemäss dem Regionalen Teilrichtplan der Region Luzern West. Jene Flächen, welche keinen Bezug zum Betrieb des Guest House der SIGA AG haben, werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
Weilerzone Rütmatt (Wz R)	Landwirtschaftszone (LWZ)	Die mehrheitlich unüberbauten und teilweise als Hof genutzten Flächen werden von der Weilerzone in die Landwirtschaftszone umgezont.

Gebiet «Buholz»



Abb. 65 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 66 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone (LWZ)	Weilerzone (Wz)	<p>Im Gebiet Buholz wurde der Perimeter der Weilerzone überprüft und insbesondere beim Schloss und der langen Scheune angepasst.</p> <p>Im Weiteren wird der Umgebungsschutz der Kulturobjekte mit der neu geschaffene Freihaltezone B anstelle der Grünzone sichergestellt. Die Grünzone ist nicht mehr opportun, da diese im Gegensatz zur Weilerzone als Bauzone gilt.</p>

Gebiet «Holz»



Abb. 67 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 68 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone (LWZ)	Weilerzone (Wz)	<p>Im Gebiet Holz wird die östliche Zonengrenze der Weilerzone vereinfacht. Dadurch werden bestehende Gartenanlagen und Parkierungsflächen in die Weilerzone integriert, während rein landwirtschaftlich genutzte Nebenbauten in die Landwirtschaftszone zu liegen kommen.</p> <p>Aufgrund des entsprechenden Antrags im Rahmen der Vorprüfung wurde der Perimeter nochmals überprüft und im Bereich der Parzelle Nr. 1555 angepasst.</p>

5.4 Auszonung

Gebiet «Halde»

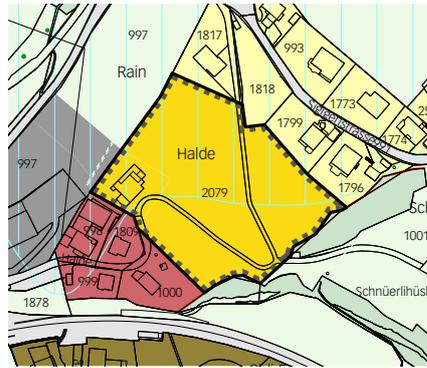


Abb. 69 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 70 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	Landwirtschaftszone (LWZ)	Das Gebiet «Halde» umfasst eine Fläche von 9'353 m ² auf dem Grundstück Nr. 2079. Im Sinne einer kompensatorischen Auszonung bildet es das Gegenstück zur flächengleichen Einzonung «Windbüel».

Im Rahmen der angelaufenen Ortsplanungsrevision beabsichtigt die Gemeinde Ruswil im Gebiet «Halde» (Ortsteil Werthenstein) das Grundstück Nr. 2079 auszuzonen. Das Grundstück wurde vor 1975 eingezont. Bereits 2010 anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision sollte das Grundstück ausgezont werden, die Gemeindeversammlung unterstützte aber die Einsprache des Eigentümers auf Nichtauszonung unter der Bedingung einer Überbauung innerhalb 5 Jahren. Der Gemeinderat kommt nun dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. März 2010 sowie dem aktuellen Siedlungsleitbild vom 3. April 2019 nach, wonach das Grundstück auszuzonen ist. Die gleiche Fläche, rund 0.94 ha, soll gleichzeitig im Gebiet «Windbüel» eingezont werden.

Das Grundstück Nr. 2079 liegt innerhalb der zweigeschossigen Wohnzone W2 und untersteht der Gestaltungsplanpflicht nach Art. 31 BZR. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde das Grundstück weder überbaut noch verkauft. Ein rechtskräftiger Gestaltungsplan liegt noch nicht vor, ebenfalls ist die Erschliessung noch nicht geklärt. Wiederholt wurden der Gemeinde Entwürfe zu möglichen Erschliessungen oder Überbauungen unterbreitet, welche den Anforderungen an einen Gestaltungsplan aus Sicht der Gemeinde jedoch nicht genügten.

Die Gemeinde hat daher Gespräche mit den Grundeigentümern und dem Planer geführt. Diese haben sich bereiterklärt, das Grundstück auszuzonen zu lassen unter der Bedingung einer Entschädigung. Im Zuge einer kompensatorischen Auszonung besteht nach § 105d Abs. 2 PBG die Möglichkeit, die Mehrwertabgabe der Einzonung für die Entschädigung der Auszonung einzusetzen. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht. Die Details der gütlichen Einigung werden in einer Vereinbarung zwischen der

Gemeinde, den Grundeigentümer der Einzonungsfläche Windbüel und der Auszonung Halde geregelt. Dem Kanton Luzern (BUWD) wird die Vereinbarung unterbreitet. Er hat den Bedingungen der gütlichen Einigung zuzustimmen. Für weitere Details zur Mehrwertabgabe wird auf das Kapitel 12 verwiesen.

5.5 Grenzarrondierungen

Gebiet «Totenkapelle»



Abb. 71 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 72 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone C (W2C)	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	Die Abgrenzung der Zonengrenze wird an die Parzellierung angepasst, respektive die bisher der zweigeschossigen Wohnzone C zugewiesene Teilparzelle wird der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.

Gebiet «Kirche St. Mauritius»



Abb. 73 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

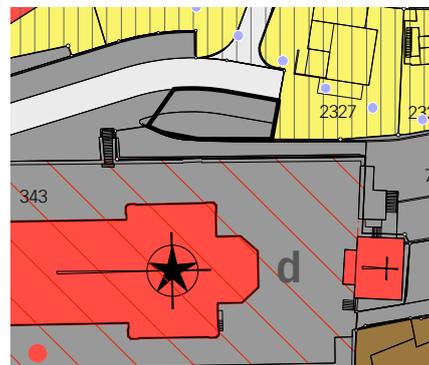


Abb. 74 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone C (W2C)	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	Die Abgrenzung der Zonengrenze wird an die Parzellierung angepasst, respektive die bisher der zweigeschossigen Wohnzone C zugewiesene Teilparzelle wird der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.

Gebiet «Pfarreiheim»

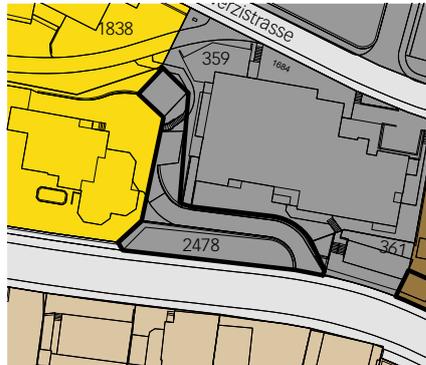


Abb. 75 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 76 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Wohnzone A (W-A)	Das Grundstück des ehemaligen Ärztehauses wird vollständig der Wohnzone zugewiesen. Die Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 2478 sind im Besitz des Kantons Luzern und werden der Verkehrszone zugewiesen. Dadurch reduziert sich die Zone für öffentliche Zwecke beim Pfarreiheim.

Gebiet «Grosshus»

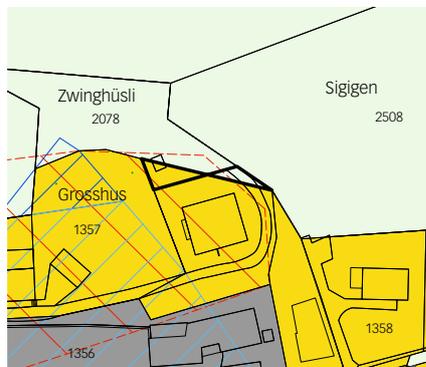


Abb. 77 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

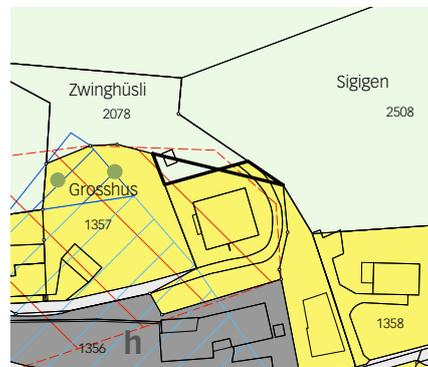


Abb. 78 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	Landwirtschaftszone (LWZ)	Im Bereich der Parzelle Nr. 2078 im Ortsteil Sigigen wird die Bauzone an die Parzellierung angepasst bzw. es wird eine kleine Teilfläche von der zweigeschossigen Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Im Gegenzug wird eine kleine Teilfläche von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone A eingezont.

Auf weitere, kleinere Grenzarrondierungen, die keine wesentliche Bedeutung für die betroffenen Grundeigentümer haben, wird hier nicht weiter eingegangen.

5.6 Ein- und Umzonungen in die Grünzone

Mit der Gesamtrevision werden einige Auszonungen aus der Grünzonen sowie diverse Ein- und Umzonungen in die Grünzone vorgenommen:

Auszonung

Buholz, Teilparzellen Nrn. 2509, 2410, 901 und 900

- Da Weilerzonen neu zu den «Nichtbauzonen» gezählt werden, wird eine Grünzone (welche nach wie vor eine Bauzone darstellt) zur Freihaltung des Umgebungsbereichs innerhalb des Weilers «Buholz» als unzweckmässig erachtet. Diese wird durch die Freihaltezone B abgelöst, welche den selben Zweck wie die bisherige Grünzone erfüllt (vgl. Abb. 69 und Abb. 70).

Holz, Teilparzelle Nr. 1555

- Analog den Erläuterungen hiervoor, wird die Grünzone im Osten des Weilers «Holz» nicht länger benötigt. Diese wird durch die Freihaltezone B abgelöst, welche den selben Zweck wie die bisherige Grünzone erfüllt.

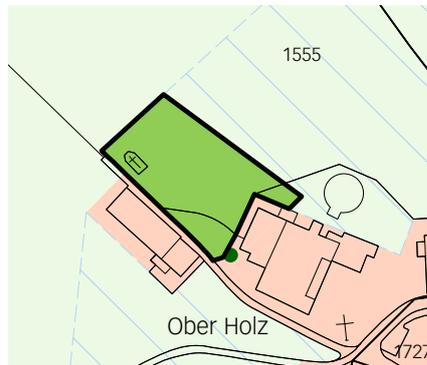


Abb. 79 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

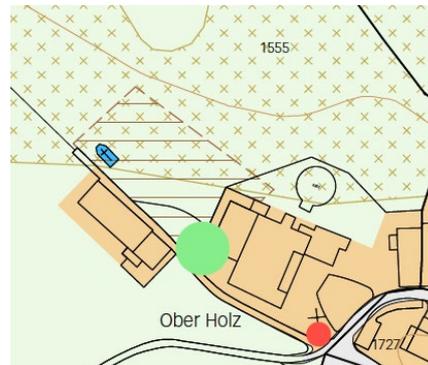


Abb. 80 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Ein- und Umzonungen in die Grünzone

Ortsteil	(Teil-)Parz. Nr.	Gebiet	Zweck	Bemerkung	Zone bisher	
Rüediswil	2263	Riedmatt	3/6	GP «Grindel»	A	
	509	Schulhaus	6	inkl. neuer Fussweg	LWZ	
	2043	Ober Neuhus	4	-	W2	
	2134	Ober Neuhus	4	-	W2	
	2135	Ober Neuhus	4	-	W2	
	2135, 484	Ober Neuhus	3	-	W2	
Ruswil	1851	Roseberg	4/6	GP «Roseberg»	W2	
	2423	Ob de Chile	4	GP «Am Roseberg»	W2c	
	2469	Studerain	2/4	GP «Studerain»	W2c	
	2323	Chormatte	2/3/4	GP «Chormatte»	W2c	
	139	Feldli	3/4	GP «Feldli»	W2	
	304	Sonnebergli	4	GP «Sonnebergli»	W2	
	2191	Sonnebergli	4	GP «Sonnebergli»	W2	
	1331	Goldschrütifeld	4	GP «Goldschrütifeld Süd»	W2	
	2465	Goldschrütifeld	4	GP «Goldschrütifeld Süd»	W2	
	2309, 544, 2249	Paradisli	2/3	GP «Paradisli Ost»	W2	
	2116	Meierhöfliring	4	-	W2	
	2318	Räbstock	4/7	GP «Ober Räbstock»	W4	
	2391	Stiereweid	3/6	GP «Gewerbezone Schützeberg»	A	
	2511	Freiehof	4	-	W4	
	2250	Bielbach	1/3/4	GP Bielbach	W4	
	1822, 1736, 1735, 1734	Zückerain	4/6	GP «Zücke»	W2	
	2519, 1270	Windbüel	3/6	GP «Windbüel»	GWA	
	Werthenstein	957	Rain	1	-	LWZ
		1878	Halde	1/3	-	LWZ
		2370, 2371, 2367	Albrächte	1	GP «Albrächte»	LWZ / W2
2367, 1006, 1007		Albrächte	1/6	-	D We / W2	
1657, 1005		Buechwäldlistr.	1/6	-	LWZ	
1291, 2211, 1031		Chly Ey	1/3	-	LWZ	
1291, 1029, 1030, 1026, 1940, 1023, 2494, 1022		Kleine Emme	1/3	-	LWZ	
Sigigen	1385	Rain	1/6	GP «Rain»	W2	

Die zulässigen Zweckbestimmungen der Grünzonen werden anders geregelt. Bisher wurde für jede Grünzone der Zweck kurz im Anhang des BZR genannt. Neu werden sieben verschiedene Zwecke definiert und den Gebieten zugeordnet. Es ist möglich, dass eine Grünzone mehreren Zwecken gleichzeitig dient. So kann eine lange Liste im BZR-Anhang vermieden werden. Folgende Zwecke / Nutzungen werden unterschieden:

1. Freihaltung Umgebung
2. Freihaltung Waldrand
3. Freihaltung Gewässerraum
4. Spielfläche, Aufenthaltsbereich
5. Retentionsanlage (zur Siedlungsentwässerung)
6. Siedlungsdurchgrünung / Begrünung des Siedlungsrandes
7. Unterirdische Parkierung

Von grösserer Tragweite sind die Einzonungen im Ortsteil Werthenstein. Entlang des Bahntrassees, der Kantonsstrasse und der Kleinen Emme werden neue Grünzonen ausgeschieden, die vorwiegend dem Zweck dienen, die bestehenden Grünstrukturen zu sichern und dadurch die Siedlungsdurchgrünung und -randgestaltung zu erhalten.

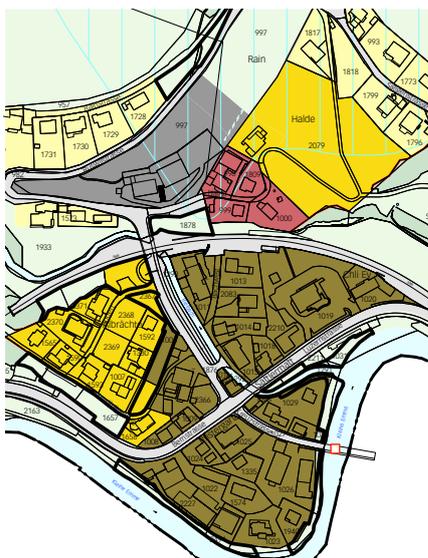


Abb. 81 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 82 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

5.7 Aufhebung der Deponiezone im Gebiet «Bergen»

Der Betrieb der Deponie im Gebiet «Bergen» ist seit 2020 abgeschlossen. Die Flächen sind rekultiviert. Die Deponiezone ist daher nicht mehr nötig. Die Fläche wird wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die bisherigen BZR-Bestimmungen der Deponiezone werden aufgehoben.

5.8 Ausscheidung der Gewässerräume

Die geänderte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt von den Kantonen, die erforderlichen Gewässerräume zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung in der Nutzungsplanung festzulegen (Art. 36a GSchG). Der Kanton hat die Festlegung des Gewässerraums an die Gemeinden delegiert (§ 11a der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom

23. September 1997). Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die Gewässerräume entlang der Fliessgewässer innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets mittels überlagernden Grünzonen Gewässerraum bzw. überlagernden Freihaltezonen Gewässerraum ausgeschieden (im Detail siehe separaten Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume). Für die Nutzung und Bebauung entlang der Gewässer gelten künftig die im Zonenplan festgelegten Gewässerräume in Verbindung mit den entsprechenden BZR-Bestimmungen.

5.9 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen

Das revidierte PBG verlangt die Ausscheidung von Verkehrszonen und -flächen, welche die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr umfassen. Gemäss § 11 PBV zählen zu den Strassenflächen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung, nicht jedoch die Hauszufahrten. Damit können Erschliessungsstrassen – unabhängig davon, ob sie öffentlich oder privat, ausparzelliert oder Bestandteil von angrenzenden Grundstücken sind – grundsätzlich nicht mehr der Bauzone zugewiesen werden, sondern müssen der «Verkehrzone» zugewiesen werden. Übergeordnete Strassen ohne Erschliessungsfunktion sowie Bahntrassees sind in der Regel der «Verkehrsfläche» zuzuweisen. Im revidierten Zonenplan werden die Verkehrszonen und -flächen auf Grundlage der kantonalen Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» vom Januar 2019 ausgeschieden.

5.10 Ausscheiden einer Speziallandwirtschaftszone

5.10.1 Ausgangslage

Die bisherige Entwicklung des bodenunabhängigen Gemüsebaus der Gebrüder Blaser Agrokulturen war im Sinne der inneren Aufstockung nach Art. 37 Raumplanungsverordnung (RPV) möglich. In den nächsten Jahren soll der Gemüsebaubetrieb am Standort Neubode, Ruswil um weitere Produktionsflächen und Ökonomiegebäude erweitert werden (neue Werkstatt, und Gewächshäuser). Dadurch kann weiterhin eine rationelle und zeitgemässe Produktion und Aufbereitung der Produkte für die verschiedenen Abnehmer gewährleistet werden.

Bauten und Anlagen, welche über eine innere Aufstockung hinaus gehen, können nach Art. 16a Abs. 3 im RPG nur innerhalb einer Speziallandwirtschaftszone bewilligt werden. Um die weiteren Entwicklungen zu ermöglichen, wird im Nutzungsplanungsverfahren eine Ausscheidung in eine Speziallandwirtschaftszone angestrebt.

5.10.2 Betriebliches Konzept

Im betrieblichen Konzept zur Schaffung einer Speziallandwirtschaftszone wird der Bedarfsnachweis erbracht und der Standort auf seine Eignung geprüft. Für Details wird auf das Konzept verwiesen (vgl. Beilage).



Abb. 83 Neue Speziallandwirtschaftszone im Gebiet Neubode

5.10.3 Fruchtfolgeflächen

Entgegen der Aussage im betrieblichen Konzept handelt es sich im nördlichen Bereich der Betriebserweiterung um Böden mit FFF-Qualität.



Abb. 84 FFF Kontingentsflächen
grün: FFF



Abb. 85 Situation FFF gemäss Bodenkartierung (Stand August 2020):
braun: FFF zu 100 % anrechenbar
grau: keine FFF

Zudem kann man gemäss dem 2020 überarbeiteten Sachplan FFF Flächen unter den Gewächshäusern nicht mehr an das FFF-Kontingent anrechnen. Folglich ist der FFF-Verlust im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche vollständig zu kompensieren.

Fruchtfolgeflächen sind nach § 39c PBG zu erhalten. Unter gewissen Voraussetzungen dürfen sie jedoch beansprucht werden:

a) die Voraussetzungen gemäss § 39a PBG (Erhaltung des Kulturlandes) werden sinngemäss erfüllt

Der § 39a PBG bezieht sich auf Zuweisungen von Kulturland zu einer Bauzone. Im vorliegenden Fall ist aber keine Einzonung vorgesehen. Insofern ist § 39a PBG hier irrelevant.

b) die Beanspruchung der FFF ist durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt

Die Sicherung der Ernährungsbasis ist von hohem Interesse. Dabei spielen auch intensivere Produktionsformen in Gewächshäusern eine Rolle. Mit dieser Form kann witterungsunabhängiger Gemüse produziert werden. Die Nachfrage der Konsumenten nach regional produziertem Gemüse steigt nicht zuletzt aufgrund der besseren Ökobilanz gegenüber ähnlich produziertem Gemüse aus dem Ausland. Insofern ist es wichtig, dass auch regional die entsprechenden Produktionsbedingungen ermöglicht werden.

c) Es wurden Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen geprüft.

Im Rahmen der Erarbeitung des betrieblichen Konzepts wurden Varianten und Alternativen geprüft (siehe Beilage).

Insgesamt wird daher die Beanspruchung der Fruchtfolgefläche als vertretbar erachtet. Die Kompensation dieser Flächen erfolgt, wenn sie effektiv beansprucht werden, d.h. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

5.11 Überprüfung der Naturschutzzonen und -objekte

Es wurde überprüft, ob die kommunalen Naturschutzzonen mit den Bundesinventaren und dem Inventar der regionalen Naturobjekten (INR) übereinstimmt.

Der Naturschutz-Beauftragte der Gemeinde, René Hardegger hat die Naturschutzobjekte und -zonen auf ihre Aktualität und Vollständigkeit hin überprüft.

5.11.1 Abgleich der kommunalen Naturobjekte

Die kommunalen Naturobjekte und Einzelbäume sind noch aktuell und wurden im Zonenplan nicht angepasst. Die im Zonenplan orientierend dargestellten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen wurden aufgrund diverser Mitwirkungseingaben überprüft und soweit erforderlich angepasst.

5.11.2 Abgleich mit den Bundesinventaren

Im Gemeindegebiet von Ruswil befinden sich folgende Objekte eines Bundesinventars:

- Forenmoos im Sigiger Wald (Hoch- und Übergangsmoor, Objekt Nr. 455):
Das Schutzgebiet ist bereits heute mit einer Naturschutzzone (mehrfach im Wald) geschützt. Der Perimeter des Inventarobjekts deckt sich nicht 1:1 mit jenem der Naturschutzzone. Da die Festsetzung im Zonenplan von 2010 jedoch jünger ist als das Inventar (von 1991), wird dies nicht geändert.
- Bränte (Trockenwiese/-weide, Objekt Nr. 4809):
Das Objekt liegt vollständig in der Naturschutzzone. Es besteht kein Anpassungsbedarf.
- Forenwäldli (Amphibienlaichgebiet, Objekt Nr. LU425):
Der Bereich A (Kernzone) liegt vollständig in der Naturschutzzone (teilweise im Wald). Der Bereich B (Pufferzone) ist nur unmittelbar am Bereich A mit der Naturschutzzone gesichert. Dies wird als vertretbar erachtet.
Geändert hat die Waldfläche gemäss den Daten der amtlichen Vermessung. Die Grundnutzung bzw. die überlagerte Naturschutzzone werden auf die aktuelle Situation angepasst.

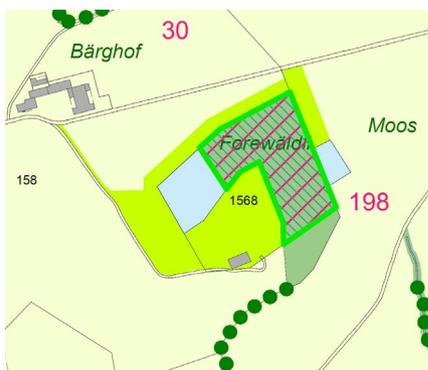


Abb. 86 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 87 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

5.11.3 Abgleich mit dem Inventar regionaler Naturobjekte (INR)

Im Gemeindegebiet von Ruswil befinden sich folgende Objekte des INR:

- Fliessgewässer (Heiterbach, Deckehonigbach, Stampfibach, Bielbach, Rot, Kleine Emme, Rotbach): Mit dem Ausscheiden des Gewässerraums wird der Schutz der Fliessgewässerr erhöht.
- Feuchtgebiete Gauchrütiweiher im Sigigerwald: Es besteht eine Naturschutzzone
- Trockenstandort Chesslerhüsli: Es besteht eine Naturschutzzone
- Reptilienvorkommen Rainbode: Es besteht eine Naturschutzzone
- Geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung: (Moränen, Rundhöcker, Drumlins, Findlinge, etc.): Die Objekte werden orientierend im Zonenplan dargestellt und mit Art 35 BZR geschützt. Die Objekte entsprechen in ihrer Geometrie dem kantonalen Geodatenatz.

Die Objekte sind somit weiterhin angemessen im Zonenplan geschützt.

5.11.4 Neue Naturschutzzone

Basierend auf der Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Lebensraumstiftung Ruswil vom 9. Januar 2012 wird im Gebiet Ballmoos auf den Grundstücken Nr. 251 – 254 eine neue Naturschutzzone ausgedehnt.

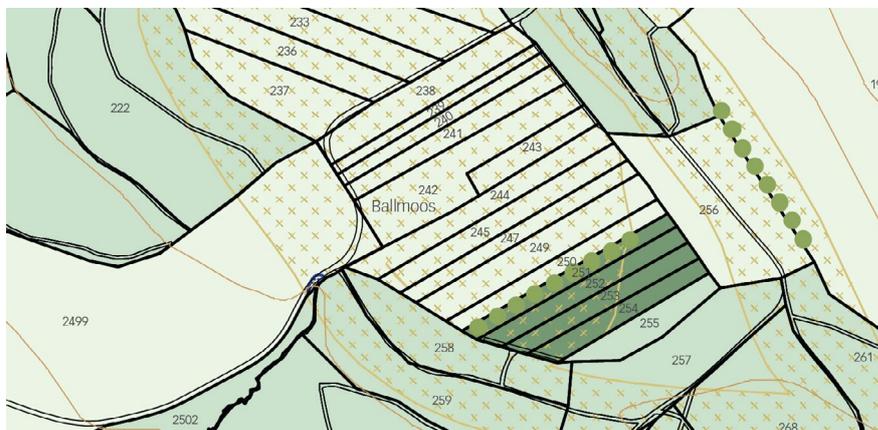


Abb. 88 Neue Naturschutzzone im Gebiet Ballmoos

5.12 Neue Freihaltezone Wildtierkorridor

Gemäss der Koordinationsaufgabe L1-3 «Wildtierkorridore und Wildtierwechsel-Bereiche» des kantonalen Richtplans 2009, teilrevidiert 2015 sind die bedeutendsten Verbindungen zwischen Populationsräumen zu erhalten und aufzuwerten.

Bei der Überprüfung der Korridore durch die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (DS lawa) 2018 wurde festgestellt, dass die «hohe Durchlässigkeit» in Wildtierwechselbereichen seit 2007 stark abgenommen hat. Für die Raumsicherung wurden daher Freihaltezonen definiert. Dies sind die

zentralen Bereiche mit dem höchsten Potential für Wildtierwechsel. Sie entsprechen gemäss der DS lawa der minimalen Flächenausdehnung, die notwendig ist, damit der Wildtierkorridor mindestens als Wechselgebiet dienen kann. Die Freihaltezonen wurden durch einen Experten im Feld und die Befragung der lokalen Jagdgesellschaft definiert.

Im Sinne der Koordinationsaufgabe L1-3 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Freihaltezonen verbindlich in der Nutzungsplanung umzusetzen. Daher werden die neuen Freihaltezone Wildtierkorridor, basierend auf dem Vorschlag der DS lawa, im Zonenplan ausgedehnt und im BZR mit einer entsprechenden Bestimmung festgelegt.

5.13 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auf Grundlage von § 75 Abs. 1 PBG folgende Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt:

- Dorfkern Südwest (Areal Landi)
- Zentrum Rüediswil (ehem. Rottal-Metzg)
- Chaltebrunne (Rubag-Areal)
- Windbüel (Einzonungsgebiet)
- Under Schwerzi*
- Leinstrasse*
- Rüedelguet (Moosguetpark)*
- Heimat 2*
- Schwarzgüetli*
- Autoverwertungsbetrieb*
- Kleintieranlage*
- Golfanlage Under Rot*

Die mit * markierten Gebiete hatten bereits bisher eine Gestaltungsplanpflicht (nach Art. 31 BZR alt: Zone mit Gestaltungsplanpflicht oder in den Bestimmungen der jeweiligen Sonderbauzone). Die übrigen, im bisherigen Zonenplan festgelegten Zonen mit Gestaltungsplanpflicht werden aufgehoben, da die Gebiete mittlerweile überbaut sind.

Die ergänzenden Vorschriften zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, welche gemäss § 75 Abs. 1 PBG zu erlassen sind, finden sich in einem neuen Anhang 6 zum BZR.

6. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)

6.1 Systematik

Der Aufbau des neuen BZR entspricht weitestgehend dem bisherigen. Dieser lehnt sich an dem Aufbau des PBG und der PBV. Die umfassenden Hinweise auf das PBG wurden gelöscht. Daraus haben sich gewisse Überschriften erübrigt oder wurden umbenannt. Das BZR ist in folgende Abschnitte unterteilt:

- A. Planungsvorschriften
 - I. Allgemeine Bestimmungen
 - II. Zonenbestimmungen
- B. Bauvorschriften
 - I. Erschliessung
 - II. Abstände
 - III. Höhenmasse
 - IV. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
 - V. Sicherheit
 - VI. Schutz der Gesundheit
- C. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen
 - Anhänge (1 - 8)

6.2 Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist in jedem Fall vorbehalten. Das BZR regelt grundsätzlich nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Zur besseren Orientierung der Rechtsanwendenden im «Paragrafenschungel» wird unter einzelnen Artikel-Nummern auf die massgebenden Bestimmungen des PBG verwiesen.

6.3 Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen

6.3.1 Rahmenbedingungen

Das revidierte PBG und die neue PBV sehen in Bezug auf die Regelung der Bauhöhen grundlegende Änderungen vor. Diese bedingen eine umfassende Umstellung des bisherigen Höhensystems, welches sich aus einer Kombination aus Geschosshöhe und Bestimmungen zur Geschosshöhe, zu den Dach- sowie den Untergeschossen kennzeichnete. Folgende Änderungen des PBG und der PBV sind mit der Revision umzusetzen:

- Die «Geschossigkeit» wird aufgehoben, d.h. planungsrechtlich gibt es künftig keine Unter-, Voll- und Dachgeschosse mehr. Damit können den einzelnen Zonen auch keine Geschosshöhen mehr zugewiesen werden.
- Für jede Bauzone ist grundsätzlich eine Gesamthöhe festzulegen (§ 139 PBG). Nach dieser bemisst sich künftig der Grenzabstand (§§ 122 und 139 Abs. 1 und 2 PBG).
- Ergänzend können insbesondere aus gestalterischen Gründen (Dachgestaltung) Fassadenhöhen festgelegt werden, die bei Bedarf weiter spezifiziert werden können (z.B. nur traufseitig; § 139 Abs. 3 PBG).
- Werden Fassadenhöhen festgelegt, so gilt für die Dachgestaltung die Dachnorm, d.h. die Dachkonstruktion oder ein zurückversetzter Gebäudeteil dürfen eine Ebene, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus mit einem Winkel vom 45° ansteigt, nicht überschreiten (§ 35 PBV).
- Im Weiteren kann die Zurückversetzung des «obersten Geschosses» (Attikageschoss) geregelt werden (§ 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV).

6.3.2 Vorgehen zur Festlegung der Gesamt- und Fassadenhöhen

Bei der Überführung des bisherigen Messsystems (Geschosshöhe und Geschosshöhe) ins neue Messsystem (Gesamthöhe und Fassadenhöhe) wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

1. Analyse der nach bisherigem Recht maximal realisierbaren Gesamt- und Fassadenhöhen
2. Analyse der effektiv realisierten Gesamthöhen je Zonentyp
3. Umsetzung des neuen Messsystems im BZR

6.3.3 Schritte zur Festlegung des neuen Messsystems

Schritt 1: Analyse der realisierbaren Gebäudehöhen

Aufgrund der Ausgangslage resp. der bisherigen Bestimmungen von PBG/PBV und der bisherigen Regelungen im BZR wurden die heute realisierbaren Gesamt- und Fassadenhöhen je Zone ermittelt und den entsprechenden neuen Zonen zugewiesen. Dabei wurden die neuen zulässigen Maximalhöhen so festgelegt, dass die bestehenden Bauten wieder realisiert werden könnten. In den nachfolgenden Abbildungen wird dies für die ehemalige Wohnzone W2 bzw. die neue Wohnzone A exemplarisch aufgezeigt:

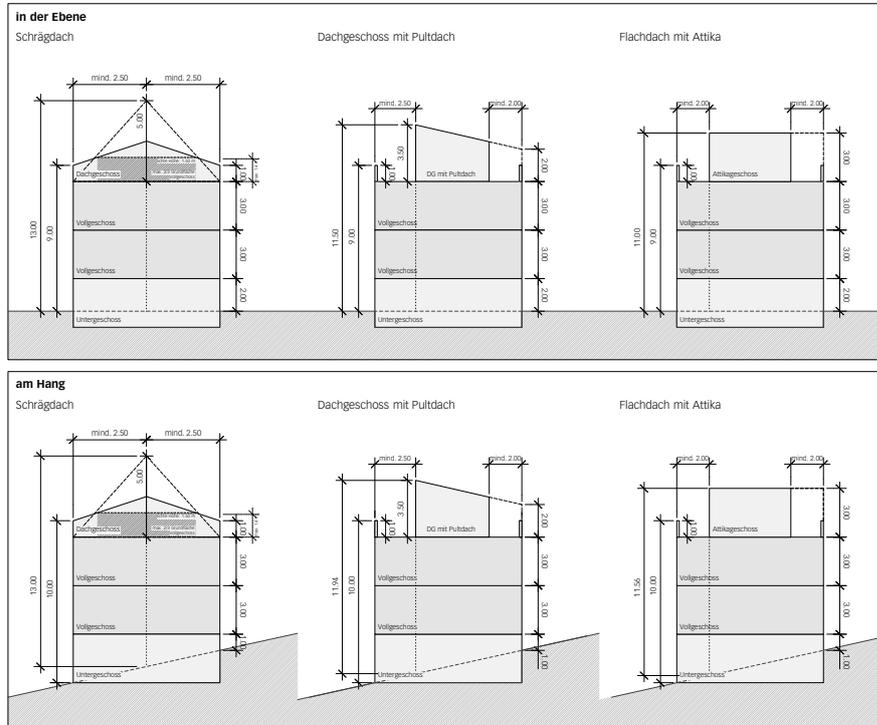


Abb. 89 Heute mögliche Bauten in der Wohnzone W2 aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV

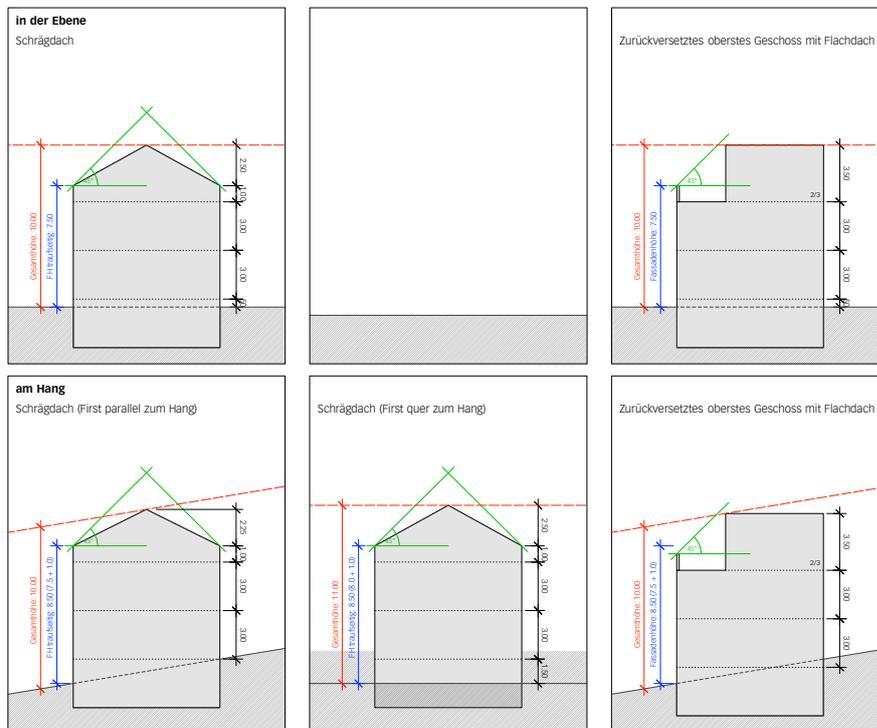


Abb. 90 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Weitere Skizzen zu den Wohnzonen (A - C) sind im Anhang 2 aufgeführt.

Schritt 2: Analyse der effektiv realisierten Gesamthöhen

In einem zweiten Schritt wurde geprüft, welche Gesamt- bzw. Fassadenhöhen je Zonentyp und Gebäude in Ruswil effektiv realisiert sind. Dazu wurde der Geodatenatz der Gebäude als 3D-Modell (swissBUILDINGS3D) verwendet, aus welchem die jeweiligen Höhenangaben entnommen werden konnten.

Im Rahmen dieser Analyse sollte insbesondere erkannt werden, wie stark sich die realisierte Gesamthöhe je Gebäude und Zonentyp unterscheidet. Ferner wurde anhand der gewonnenen Erkenntnisse die gemäss Schritt 1 definierten Höhenmasse für die künftigen Zonen verifiziert.

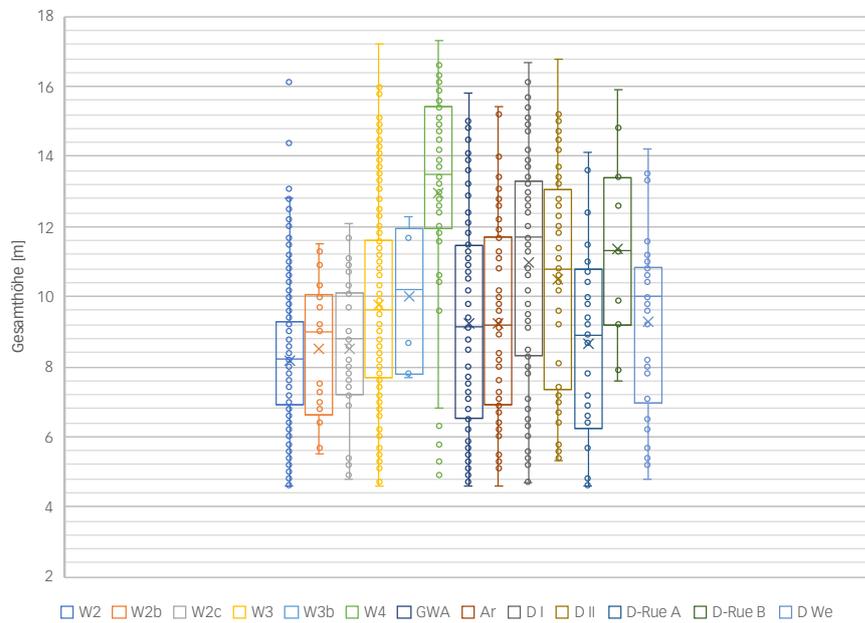


Abb. 91 Streuung der realisierten Gesamthöhen je Zonentyp

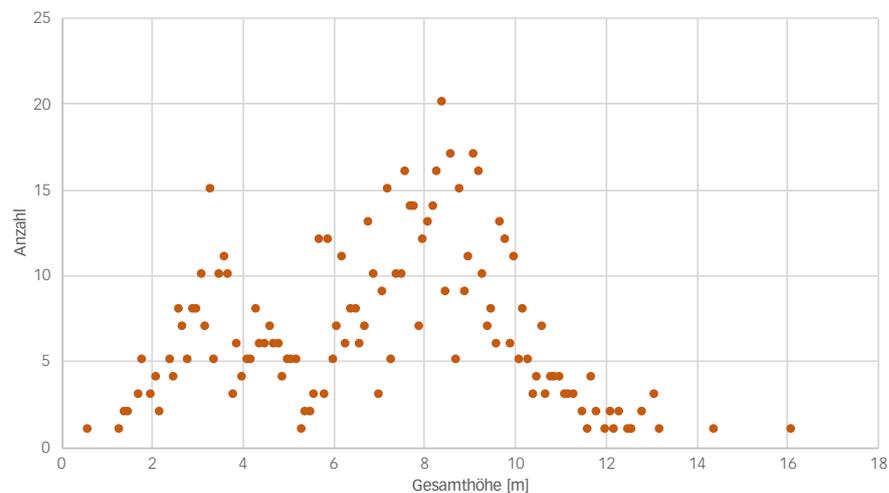


Abb. 92 Verteilung der realisierten Gesamthöhe in der bisherigen Wohnzone W2

Die Analyse führte im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen:

- Die verschiedenen zweigeschossigen Wohnzonen (W2, W2B und W2C) weisen bezüglich der Gesamthöhe keine signifikanten Unterschiede auf.
- Die beiden dreigeschossigen Zonen (W3, W3B und GWA) weisen bezüglich der Gesamthöhe keine signifikanten Unterschiede auf.
- Die Abstufung der Vollgeschosszahl (W2 / W3 / W4) ist in den gemessenen Gesamthöhen klar wiedererkennbar.
- In den Dorfzone I und II sowie der Dorfzone Rüediswil B sind die Bauten im Durchschnitt höher als in den übrigen Dorfzonen.

Schritt 3: Umsetzung des neuen Messsystems im BZR

Gesamthöhe und
Fassadenhöhe

Gemäss revidiertem PBG ist für jede Bauzone eine Gesamthöhe festzulegen, anhand derer sich künftig der Grenzabstand bemisst (§ 122 PBG). Die Gesamthöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden (=gewachsenen) Terrain dar (§ 139 Abs. 1 und 2 PBG).

Ergänzend zur Gesamthöhe können Fassadenhöhen festgelegt werden. Die Fassadenhöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie dar (§ 139 Abs. 3 PBG). Es kann differenziert werden zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden.

In Ruswil werden zur Bemessung der künftigen Bauhöhen pro Bauzone je eine Gesamthöhe festgelegt (Ausnahmen: D-A, D-B, Sb A-E, öZ, ZSF, Gr und VZ). Zudem wird in den Wohnzonen A - C ein Zuschlag von 1.0 m gewährt, sofern das entsprechende Gebäude ein Schrägdach mit Firstrichtung quer zum Hang aufweist. In den Bauzonen D-A, D-B, Sb A-E, öZ, ZSF, Gr und VZ erübrigt sich die Festlegung einer Gesamthöhe, da diese entweder von Bauten und Anlagen freizuhalten sind (bspw. Grünzone, VZ), oder die zulässige Gesamthöhe im Einzelfall (bspw. Dorfzonen) festgelegt wird.

Des Weiteren wird für die Wohnzonen A - C sowie die Mischzonen zusätzlich eine Fassadenhöhe definiert, welche jeweils 2.5 - 3.0 m geringer ist. Die Regelung findet sowohl bei Schrägdach- wie bei Flachdachbauten Anwendung.

Gestaltung oberstes
Geschoss

Gemäss § 139 Abs. 4 PBG bzw. § 36 PBV kann die Gemeinde für das oberste Geschoss Zurückversetzungen vorschreiben. Die Pflicht zur Zurückversetzung wird für Flachdachbauten in den Wohn- und Mischzonen eingeführt.

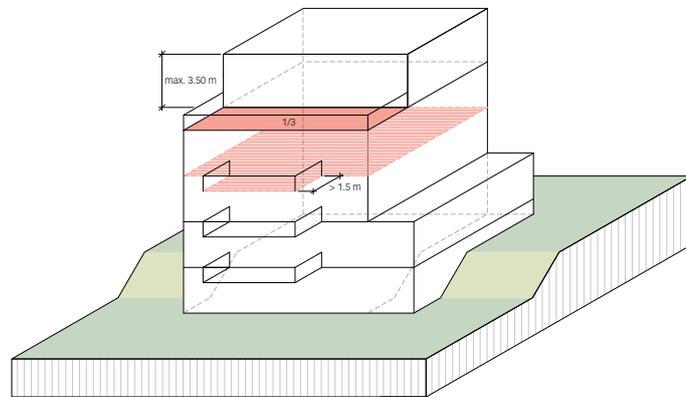


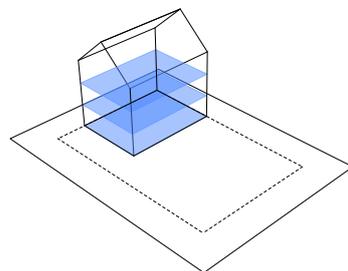
Abb. 93 Skizze Zurückversetzung oberstes Geschoss (§ 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV); rot: zurückversetzte Fläche, rot gestrichelt: massgebende Grundfläche

6.4 Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

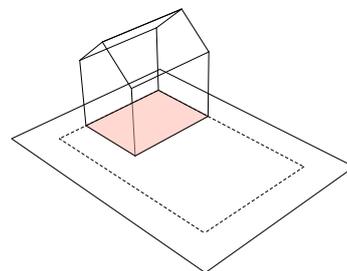
6.4.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

Neue Rahmenbedingungen

Mit der Revision des PBG wurde die bislang in den meisten Gemeinden zur Festlegung des Nutzungsmasses verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) abgeschafft. Neu kann die maximale und minimale Nutzung in den Bauzonen nur noch mittels Überbauungsziffern (ÜZ) und Grünflächenziffern bestimmt werden (§ 23 PBG). Die ÜZ definiert das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche («Fussabdruck» des Gebäudes) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. nachf. Skizze), die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (im Detail vgl. Bestimmungen PBG/PBV und erläuternde Skizzen des BUWD).



– «Nutzfläche» (anrechenbare Geschossfläche) im Verhältnis zum Grundstück



– «Fussabdruck» des Gebäudes (anrechenbare Gebäudefläche) im Verhältnis zum Grundstück
– «Nutzfläche» ergibt sich erst aus Kombination mit Höhenmassen (realisierbare Geschosse)

Abb. 94 Vergleich Ausnutzungsziffer (AZ) <-> Überbauungsziffer (ÜZ)

Da sich die Grünflächenziffer für die Bestimmung des Nutzungsmasses nur eingeschränkt eignet (insbesondere ist sie problematisch im Vollzug), bedingt der Systemwechsel für diejenigen Bauzonen, in denen heute eine AZ gilt und auch künftig ein Nutzungsmass gelten soll, einen Wechsel von

der AZ auf die ÜZ. Die Grünflächenziffer kommt lediglich bei den Arbeitszonen als Ergänzung zur ÜZ zur Anwendung.

Herausforderungen

Grundsätzlich sind bei der Überführung der AZ in die ÜZ folgende Herausforderungen zu bewältigen:

- Bestimmung der ÜZ: Ziel ist es, die ÜZ so festzulegen, dass ein möglichst grosser Anteil des Gebäudebestandes davon erfasst wird resp. zonenkonform bleibt und gleichzeitig nur dort ein Verdichtungspotenzial über die heutigen Möglichkeiten hinaus geschaffen wird, wo es das Siedlungsleitbild vorsieht.
- Die ÜZ-Regelung muss praktikabel in der Anwendung sein (keine zu komplizierte Regelung) und gleichzeitig genügend gestalterische Spielräume ermöglichen.

Grundsätze für die Umsetzung der ÜZ

Bei der Umsetzung der ÜZ sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Mit der Überführung der AZ in die ÜZ hat der Kanton eine Vereinfachung angestrebt. Die ÜZ-Regelung im BZR soll daher nicht zu komplex sein.
- Besondere Siedlungsstrukturen (z.B. verdichtete Gesamtüberbauungen, Reihenhäuser, Überbauungen mit starken Höhenstapelungen) werden zukünftig vermehrt über sepezifische Zonen (Spezielle Wohn- und Mischzonen, Wohnzone Erhaltung) sowie Bebauungs- oder Gestaltungspläne zu regeln sein.
- Bei der Festlegung der ÜZ sind sowohl der Bestand (realisierte ÜZ und Höhenmasse), die Qualität der Siedlungsstruktur (je nach Befund ist diese zu erhalten und/oder zu verdichten und/oder zu ersetzen) und die aktuelle planungsrechtliche Situation (bisherige AZ, bestehende Gestaltungs- oder Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

6.4.2 Vorgehen bei der Festlegung der ÜZ

Bei der Festlegung der ÜZ wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

1. Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien
2. Analyse der ÜZ des vorhandenen Gebäudebestandes
3. Abschätzung des zukünftigen Nutzungspotenzials
4. Nutzungsstudien für ausgewählte Grundstücke
5. Umsetzung der ÜZ im BZR

Schritt 1: Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien

In einem ersten Schritt wurden verschiedene Siedlungstypologien unterschieden, für die jeweils ein spezifischer Ansatz weiterverfolgt wurde:

Siedlungstypologie	Verfolgter Ansatz	Künftiger Zonentyp
historisch gewachsene Gebiete mit eher kleinteiliger Parzellenstruktur (alte Ortskerne)	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Entwicklung an qualitative Anforderungen knüpfen (Einordnung etc.)	Dorfzonen
Gesamtüberbauungen (i.d.R. im Rahmen von Gestaltungsplänen) ohne Nachverdichtungsbedarf	ÜZ so festlegen, dass massvolle Nachverdichtungen und Erneuerungen möglich sind	Wohnzone
	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Erhalt der Quartierstrukturen	Wohnzone Erhaltung
Umstrukturierungsgebiete und unbebaute Entwicklungsgebiete (Bauzonenreserven, Einzonungsgebiete Wohnen)	Entwicklung von massgeschneiderten Lösungen (Bebauungskonzepte) als Grundlage für spezifische Bestimmungen im BZR	Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht
vorwiegend in Einzelbauweise überbaute Wohnquartiere, gemischt genutzte Gebiete	ÜZ so festlegen, dass massvolle Nachverdichtungen und Erneuerungen möglich sind	Wohnzonen, Mischzonen
Arbeitsgebiete	Anlehnen an heutige Regelung, Verdichtung ermöglichen, qualitative Anforderungen	Arbeitszonen
spezifisch genutzte Gebiete mit individuellen Bedürfnissen	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Nutzungsspezifische Bestimmungen	Sonderbauzonen

Schritt 2: Analyse der ÜZ des Bestands

Der Bestand in den Wohnzonen innerhalb der Gemeinde Ruswil wurde in Bezug auf die bestehende Dichte (realisierte ÜZ) analysiert. In einer ersten Analyse wurden für ausgewählte Gebiete die massgebenden Fassadenlinien konstruiert, um die ÜZ des Bestandes zu ermitteln. In einer zweiten Analyse wurde flächendeckend die ÜZ basierend auf den Daten der amtlichen Vermessung ermittelt. Die Ergebnisse der Analysen wurden in Plänen und Tabellen abgebildet. Ergänzend wurde berechnet, bei welchem Wert der ÜZ 80 % der Gebäude noch zonenkonform wären (siehe Tab. 1).

Zone	Grobanalyse		Detailanalyse	
	ÜZ Median	ÜZ 80%-Perzentil	ÜZ Median	ÜZ 80%-Perzentil
W2	0.21	0.27	0.25	0.35
W2B	0.16	0.25	-	-
W2C	0.20	0.25	0.24	0.29
W3	0.22	0.32	0.27	0.37
W3B	0.22	0.29	-	-
W4	0.25	0.35	0.21	0.33

Tab. 1 Analyse der ÜZ des Bestandes nach Zonentyp



Abb. 95 ÜZ-Analyse im Ortsteil Ruswil

Die Analyse führte im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen:

- Die Grobanalyse unterschätzt die ÜZ um rund 0.05 (Ausnahme W4).
- Die «Streuung» der ÜZ (d.h. von sehr niedrigen bis sehr hohen Werten) ist in den analysierten Gebieten gross. Es lassen sich nur einzelne Gebiete differenzieren, die (mehr oder weniger) durchgängig eine eher niedrige oder eine eher hohe ÜZ aufweisen.
- Eine Abhängigkeit mit der bisher geltenden Grundnutzung ist nicht erkennbar.
- Bei Doppel- und Reihenhäusern (mit Näherbaurecht) ist die ÜZ signifikant höher.
- Wo gemeinschaftlich nutzbare Aussenflächen abparzelliert wurden, weisen die übrigen (überbauten) Parzellen eine höhere ÜZ auf.

Insgesamt zeigt die GIS-Analyse ein sehr heterogenes Bild. Allein basierend auf der ÜZ des Bestands lässt sich keine ÜZ festlegen, welche als

«vernünftiges» Mass der künftig anzustrebenden baulichen Entwicklung dienen kann. Umso mehr trifft dies zu, wenn man bedenkt, dass die Analyse unberücksichtigt lässt, inwieweit für die einzelnen Parzellen das rechtlich zulässige Nutzungspotenzial überhaupt ausgeschöpft wurde. Vielmehr muss der Frage nachgegangen werden, wie dicht die Gebiete künftig überbaut werden sollen und welche ÜZ dazu die massvolle Grenze bildet.

Schritt 3: Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials

Um das künftige Nutzungspotenzial besser abschätzen zu können resp. mit den heutigen Nutzungsmöglichkeiten vergleichen zu können, wurde in Schritt 3 für alle regulären Wohnzonen diejenige AZ berechnet, die erforderlich wäre, um dasselbe Volumen wie mit der neu festgelegten ÜZ realisieren zu können. In einem iterativen Prozess, unter Berücksichtigung von ÜZ-Festlegungen in vergleichbaren Gemeinden, wurde jene ÜZ ermittelt, welche als «massvoll» erachtet wird.

BZR alt			BZR neu					
Zone	Geschosszahl	AZ	Zone	Geschosszahl	ÜZ	ÜZ bereinigt*	entspricht ca. GFZo**	entspricht ca. AZ***
W2	2+D	0.35						
W2B	2+D	0.40	W-A	2+D	0.25	0.21	0.57	0.48
W2C	2+D	0.25						
W3	3+D	0.55						
W3B	3+D	0.45	W-B	3+D	0.25	0.21	0.78	0.66
W4	4+D	0.65	W-C	4+D	0.25	0.21	0.99	0.84

*Abzug für Loggien, Balkone etc., differenziert für unterschiedliche Zonentypen / **GFZo: oberirdische Geschossflächenziffer (ÜZ x realisierbare Geschosse) / ***AZ: GFZo * 0.85

Tab. 2 Theoretische zusätzliche Nutzung nach Wechsel von der AZ zur ÜZ

Die Tabelle bietet einen Überblick über die bisherigen und neuen Nutzungsmöglichkeiten in den Wohnzonen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den ermittelten «Vergleichs-AZ» lediglich um Näherungswerte resp. eine Abschätzung des Nutzungspotenzials handelt. Eine 1:1-Umrechnung ist nicht möglich, da bei der ÜZ das Nutzungsvolumen stark von der Gestaltung der Bauvolumen abhängt (je nach Gestaltung können Bauten mit derselben ÜZ deutlich mehr oder weniger Nutzflächen aufweisen).

Schritt 4: Nutzungsstudien für ausgewählte Grundstücke

Als 4. Schritt wurde anhand von Nutzungsstudien analysiert, welche Nutzung in Abhängigkeit von unterschiedlichen Überbauungsziffern realisiert werden kann.

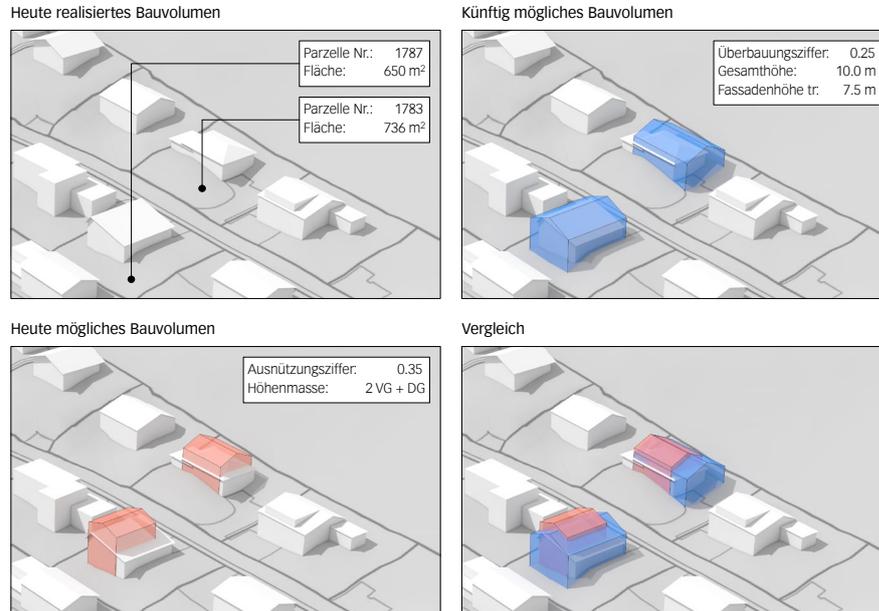


Abb. 96 Volumenstudie; Vergleich der maximal möglichen Bauvolumen nach bisherigem BZR bzw. neuem BZR

Wie bereits bei der Abschätzung des Nutzungspotenzials (Schritt 3) zeigt sich, dass mit den gewählten Baumassen insgesamt ein grösseres Bauvolumen realisiert werden kann.

In Anbetracht der Absicht, nicht zu viele Bauten in einen widerrechtlichen Zustand zu heben, werden die vorgeschlagenen ÜZ-Werte als massvoll beurteilt. Das zusätzliche Nutzungspotenzial kann als Anreiz verstanden werden, die bestehende Bausubstanz zu erneuern und zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Da die Höhenentwicklung mit der max. Gesamthöhe und Fassadenhöhe klarer eingeschränkt ist, wird diese langfristige Entwicklung insbesondere in der Wohnzone A als quartierverträglich erachtet.

Schritt 5: Umsetzung der ÜZ im BZR

Die PBV definiert in § 12ff unterschiedliche Möglichkeiten, die ÜZ festzulegen. Davon wird im BZR Ruswil wie folgt gebrauch gemacht:

«Haupt-ÜZ»
(ÜZ-a)

In den Wohnzonen und Mischzonen wird eine einheitliche Überbauungsziffer von 0.25 festgelegt. In der Arbeitszone beträgt sie 0.6. In den übrigen Bauzonen wird auf eine Festlegung der ÜZ verzichtet. In der Mischzone gilt eine höhere ÜZ von 0.35, wenn der Gewerbeanteil über 30% liegt. Damit wird dem allfällig höheren Flächenbedarf für Gewerbebetriebe (insbesondere im Erdgeschoss) Rechnung getragen.

ÜZ bei um mind.
3.0 m reduzierter
Gesamthöhe
(ÜZ-b)

In den Wohnzonen wird aufgrund der unterschiedlichen realisierten Bauhöhen und der (auch dadurch bedingten) grossen Streuung der ÜZ im Bestand eine ergänzende ÜZ festgelegt: Ein leicht höherer Wert der ÜZ, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird. Die Werte sind jeweils so gewählt, dass sich mit beiden Varianten in

etwa dasselbe Bauvolumen realisieren lässt. Die Differenzierung ermöglicht damit ausserdem grössere gestalterische Freiheiten, indem Bauten mit Dach- bzw. Attikageschoss gegenüber reinen Flachdachbauten (ohne Attika) nicht «privilegiert» werden.

separate ÜZ für
Bauten nur mit
Nebennutzfläche

Darüber hinaus wird von den Möglichkeiten nach Planungs- und Bauverordnung (PBV, § 13) zur Festlegung von zusätzlichen ÜZ für spezielle Bauten Gebrauch gemacht: Für Bauten mit Gesamthöhen bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen (z.B. Garagen, Gartenhäuschen, gedeckte Unterstände und dergleichen), wird gemäss § 13 Abs. a PBV in allen Wohn- und Mischzonen eine zusätzliche separate ÜZ von 0.07 ermöglicht, mindestens jedoch 40 m². Dies ermöglicht auch auf sehr kleinen Grundstücken zusätzlich die Realisierung einer Doppelgarage.

ÜZ für Einstell-
hallen

Die anrechenbare Gebäudefläche für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe, deren Mantelflächen höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive das tiefer gelegte Terrain hinausragen, wird gemäss § 13a PBV durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

ÜZ bei Terrassen-
bauten

Bei Terrassenhäuser ist die ÜZ aufgrund der seitlichen Versetzung der Geschosse kaum einzuhalten. Um diese Bauform an Hanglagen weiterhin zu ermöglichen, wird bei Terrassenbauten die zonengemässe ÜZ für jedes versetzte Geschoss um 30 % erhöht.

6.4.3 Umgang mit dem Bestand (Besitzstandsgarantie)

Bestehende Bauten, welche die ÜZ überschreiten, sind von der Bestandesgarantie nach § 178 PBG geschützt:

«¹ In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

² Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn

- a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und*
- b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.»*

Da es sich bei der Einführung der neuen Zonensystematik (ÜZ anstelle AZ, neue Höhenregelung etc.) um ein neues System handelt, liegt betreffend die Handhabung des § 178 PBG noch keine Rechtssprechung vor. Diese muss sich in den kommenden Jahren erst noch entwickeln.

6.5 Übersicht der Regelbauzonen

Die nachfolgende Tabelle zeigt für alle Regelbauzonen die im BZR festgelegten maximalen Gesamthöhen, die maximalen sowie minimalen Fassadenhöhen, die maximalen Überbauungsziffern sowie die sich aus den zulässigen Gesamthöhen resultierenden Grenzabstände (gem. § 122 PBG) auf.

Zone	GH 1 ^{*1}	GH 2 ^{*2}	Fh ^{*3}	min. Fh ^{*4}	ÜZ-a ^{*5}	ÜZ-b ^{*6}	GL ^{*7}	GA ^{*8}
Wohnzone A	10.0 m	11.0 m	7.5 m	-	0.25	0.30	25.0 m	4.0 m
Wohnzone B	13.0 m	14.0 m	10.5 m	-	0.25	0.29	30.0 m	5.0 m
Wohnzone C	16.0 m	17.0 m	13.0 m	-	0.25	0.28	35.0 m	6.5 m
Mischzone A	11.0 m	-	8.5 m	6.0 m	0.25	-	30.0 m	4.0 m
Mischzone B	14.0 m	-	11.5 m	9.0 m	0.25	-	35.0 m	5.0 m

*1: max. Gesamthöhe (Gesamthöhe 1)

*2: max. Gesamthöhe für Bauten mit Schrägdach Firstrichtung quer zum Hang (Gesamthöhe 2)

*3: max. Fassadenhöhe

*4: min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten

*5: max. Überbauungsziffer (ÜZ-a)

*6: max. Überbauungsziffer bei um mind. 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (ÜZ-b)

*7: max. Gebäudelänge

*8: min. Grenzabstand

Neben dem Maximalmassen werden gestützt auf § 39 Abs. 4 PBG im Sinne der inneren Verdichtung resp. zugunsten einer haushälterischen Bodennutzung in den Mischzonen Mindestfassadenhöhen festgelegt, welche Neu- und Ersatzbauten zwingend einzuhalten haben.

6.6 Wichtigste Inhalte des neuen BZR

Der Inhalt des neuen BZR orientiert sich am Mindestinhalt des Muster-BZR des Kantons. Im Einzelnen beinhaltet das neue BZR – nebst verschiedenen redaktionellen und formellen Änderungen – die folgenden wichtigen neuen Bestimmungen:

6.6.1 Allgemeines

Art. 1 Zweck	Der neue Artikel hält den Zweck des BZR fest und bildet damit den Rahmen für die neue Bau- und Zonenordnung. Die Formulierung entspricht weitestgehend dem Vorschlag im Muster-BZR des Kantons.
Art. 2 Zuständigkeit	Die Zuständigkeiten für Planungs- und Baubewilligungsverfahren in der Gemeinde Ruswil werden in einem neuen Artikel auf Grundlage des Muster-BZR geregelt. Entsprechend der kantonalen Vorgabe (§ 17 Abs. 1 Bst. a PBG) wird die Zuständigkeit für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne den Stimmberechtigten übertragen (Abs. 1). Der Gemeinderat ist zuständig für die weiteren planerischen Aufgaben, für den Erlass von Verordnungen und Richtlinien. Dabei kann er Aufgaben an die Gemeindeverwaltung delegieren. Der Gemeinderat kann auch Fachpersonen und -gremien einsetzen, die ihn bei seiner Aufgabe beraten. Zudem ist er ermächtigt, die Bauherrschaft zu verpflichten, auf eigene Kosten Fachgutachten nachzureichen.
Art. 3 Fachkommission	Bereits das bisherige BZR ermächtigte den Gemeinderat eine Bau- und Planungskommission bzw. eine Fachinstanz einzusetzen, welche ihn bei laufenden Planungsgeschäften bzw. in architektonischen und städtebaulichen Fragen beraten (Art. 60 altBZR). Die bisherige Regelung wird ins neue BZR überführt, wobei neu im BZR explizit festgehalten wird, in welchen Fällen die Fachinstanz insbesondere angehört wird (Abs. 2).
Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren	Mit dem neuen Artikel zu den qualitätssichernden Verfahren wird dem Gemeinderat die generelle Kompetenz erteilt, in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen (Abs. 1). Abs. 2 definiert die Anforderungen an ein solches qualitätssicherndes Verfahren. Dies dient insbesondere auch der Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer. Abs. 3 hält fest, in welchen Fällen von den Anforderungen nach Abs. 2 abgewichen werden kann. Mit Abs. 4 behält sich die Gemeinde ein Mitbestimmungsrecht betreffend der teilnehmenden Projektverfasser bzw. der Auswahl der Jurymitglieder vor.
Art. 5 Mehrwertabgabe	Mit dem neuen Art. 5 wird der Erlass einer Verordnung zur Regelung der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht durch den Gemeinderat im BZR verankert. In Abs. 2 werden die Mindestinhalte der zu erlassenden Verordnung definiert.

6.6.2 Zonenbestimmungen

Bauzonen

- Art. 6
Dorfzone A
- Die Bestimmungen zur Dorfzone A entsprechen weitgehend den bisherigen Bestimmungen zur Dorfzone I Ruswil. Neu werden jedoch zugunsten eines lebendigen Dorfkerns und aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen auf die Strasse orientierte Wohnungen entlang der Kantonsstrasse erschwert (Abs. 6). Wohnungen sind im Erdgeschoss nur zulässig, wenn eine Gewerbenutzung nachweislich nicht zweckmässig ist. Damit einhergehend wird vorgegeben, dass die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein müssen.
- Art. 7
Dorfzone B
- Die Dorfzone B umfasst die bisherige Dorfzone II Ruswil sowie die bisherigen Dorfzonen Ruediswil A, Ruediswil B und Werthenstein. Dementsprechend wird der Zonenzweck in Abs. 1 neu formuliert. Die Abs. 2 bis 4 entsprechen grundsätzlich den bisherigen Bestimmungen zur Dorfzone II Ruswil. Von einer quantitativen Festlegung der zulässigen Höhen wird bewusst abgesehen. Abs. 5 betreffend der Zulässigkeit von Wohnungen entlang der Kantonsstrasse entspricht der Regelung für die Dorfzone A.
- Art. 8
Wohnzonen
- Die bisherigen zwei-, drei- und viergeschossigen Wohnzonen werden in die neuen Wohnzonen A bis C überführt. Abs. 1 zu den zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen entspricht der bisherigen Regelung resp. dem Muster-BZR. Abs. 2 legt die baulichen Maximalmasse fest. Festgelegt werden die max. Gesamthöhe (in zwei Varianten für den «Regelfall» sowie für Bauten mit Schrägdach und First quer zum Hang), die max. Fassadenhöhe (vgl. zu den Höhenmassen Ziff. 7.3), die max. ÜZ für «Hauptbauten» (ÜZ-a für normalhohe Gebäude bzw. ÜZ-b für solche mit einer reduzierten Gesamthöhe), die zusätzliche ÜZ für Gebäude mit Nebennutzflächen (ÜZ-NNF) (vgl. zur ÜZ-Regelung Ziff. 7.4) und wie bislang die max. Gebäudelänge differenziert nach Zonen. Die Absätze 3 bis 8 enthalten ergänzende Definitionen (z.B. Hangzuschlag, Abs. 4), Anforderungen (z.B. für Inanspruchnahme der Gesamthöhe 2, Abs. 3) und Ausnahmemöglichkeiten (z.B. für grössere Gebäudelängen, Abs. 8) zu den Festlegungen nach Abs. 2. In Abs. 9 wird für die Situationen entlang der Rüediswiler-, Schwerzi- und Neuenkirchstrasse eine neue Regelung ergänzt: talseitig dieser Strassen darf von der maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhe abgewichen werden, wenn dies der Eingliederung der Bauten entlang der Strasse dienlich ist. Eine Mehrausnützung darf dadurch aber nicht generiert werden.
- Art. 9
Wohnzone
Erhaltung
- Die Wohnzone Erhaltung stellt eine neue Grundnutzungszone dar. Sie dient der Überführung von Gesamtüberbauungen, welche auf Grundlage von Gestaltungsplänen erstellt wurden und in ihrer Struktur erhalten werden sollen, in die neue Nutzungsplanung (zu den einzelnen Umzonungen vgl. Ziff. 5.3.4). Die Überbauungen kennzeichnen sich dadurch, dass sie in sich stimmig, angemessen dicht und gestalterisch gut aufeinander abgestimmt sind, jedoch aufgrund der Bautypologie (insb. Reihen-/Doppelhäuser) nur unzureichend in einer regulären Bauzone abgebildet werden können. Zulässig ist die unter Art. 8 Abs. 1 definierte Wohnnutzung (Abs. 1). Grundsätzlich ist für Ersatzbauten, Umbauten und Sanierungen

der vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend; diese können bewilligt werden, sofern sie sich gut einordnen (Abs. 2). Bauliche Erweiterungen sind unter den Vorgaben der Abs. 3 und 4 möglich. Bei Veränderungen ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen, wobei die gebiets-spezifischen Vorgaben gem. Anhang 4 zu berücksichtigen sind, namentlich die max. Gesamthöhe sowie weitere ergänzende Bestimmungen (Abs. 5).

Art. 10
Mischzonen

Die Mischzonen A und B lösen die bisherigen dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzonen ab. Abs. 1 zu den zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen entspricht der bisherigen Regelung. Anstelle der Festlegung eines Mindestgewerbeanteils wie bislang werden künftig Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen; diese können hier nur noch ausnahmsweise bewilligt werden, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (Abs. 2). Abs. 3 legt die baulichen Maximalmasse fest. Festgelegt werden wie in den Wohnzonen die max. Gesamthöhe, die max. Fassadenhöhe und die max. ÜZ für «Hauptbauten», die zusätzliche ÜZ für Gebäude mit Nebennutzungen (ÜZ-NNF) und wie bislang die max. Gebäudelänge (neu nach Zonen differenziert).

Die max. Gesamthöhe wird gegenüber der max. Firsthöhe der dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone B von 12.0 m auf 11.0 m reduziert. Dadurch wird ein geringerer Grenzabstand nach § 122 PBG von 4.0 m statt 5.0 m zulässig.

Die ÜZ für «Hauptbauten» wird in Abhängigkeit vom realisierten Gewerbeanteil innerhalb des Grundstücks differenziert. So gilt ab einem Gewerbeanteil von 30% eine etwas höhere ÜZ, um einem höheren Flächenbedarf für Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen resp. um das Gewerbe innerhalb der Mischzonen zu fördern.

Die Absätze 4 bis 7 enthalten wie in den Wohnzonen ergänzende Definitionen, Anforderungen und Ausnahmemöglichkeiten zu den Festlegungen nach Abs. 3.

Art. 11
Spezielle Wohnzonen

Die speziellen Wohnzonen ermöglichen planerische Lösungen für besondere Herausforderungen, welche mit den Regelbauzonen nicht angegangen werden können, namentlich bei speziellen Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen (Abs. 1). Anhang 5 des BZR legt für die einzelnen Zonen Zweck, Art und Mass der Nutzung sowie allfällige Zusatzbestimmungen fest (Abs. 2).

Im Anhang 5 BZR sind die gebietsspezifischen Bestimmungen festgelegt.

Art. 12
Arbeitszonen

Der Zonenzweck entspricht der bisherigen Regelung. Mit dem neuen Abs. 2 werden flächenintensive Bauweisen und Nutzungen ohne Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort zugunsten einer haushälterischen Bodennutzung generell ausgeschlossen (bislang waren nur freie Lager- und Umschlagplätze ausgeschlossen). In Abs. 3 wird die bisherige Regelung zu den Wohnnutzungen ins neue BZR überführt, wobei als Bezugsgrösse neu die Hauptnutzfläche nach SIA gilt. Die Absätze 4 zur Bepflanzung und 5 zu Werkverkehr und Parkierung entsprechen den bisherigen Regelungen.

Abs. 6 regelt die baupolizeilichen Masse für die Arbeitszone. Es gilt wie bislang eine Maximalhöhe (neu: Gesamthöhe), eine maximale ÜZ sowie eine minimale Grünflächenziffer. Die ÜZ wird gegenüber bislang von 0.5 auf 0.6 erhöht, da sich mit dem revidierten PBG/PBV die Berechnung der ÜZ teilweise geändert hat (nach altem Recht mussten diverse Gebäudeteile/Nutzungen nicht angerechnet werden, z.B. vorspringende offene Gebäudeteile, unbeheizte Veranden, Windfänge etc., nicht gewerblich genutzte Nebenbauten, gem. § 18 Abs. 2 altPBV).

Nach Abs. 7 kann neu im Einzelfall von der ÜZ und der Gesamthöhe abgewichen werden, wenn dies aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse nötig und eine möglichst gute Eingliederung sichergestellt ist. Voraussetzung ist eine Beurteilung einer Fachkommission nach Art. 3 BZR.

Art. 13-17
Sonderbauzonen
A bis E

Bei den Sonderbauzonen handelt es sich um spezielle Nutzungen, die keiner regulären Bauzone (Dorf-, Wohn-, Misch- oder Arbeitszonen,) zugeordnet werden können und spezifischer Regelungen bedürfen. Namentlich handelt es sich um folgende Zonen:

- Sonderbauzone A (Höchweid): Betrieb eines Zentrums für begleitetes Wohnen im Alter (Zonenbestimmungen materiell unverändert),
- Sonderbauzone B (Autoverwertungsbetrieb): Autoverwertungsbetrieb (Zonenbestimmungen materiell unverändert),
- Sonderbauzone C (Rütmatt): Diese löst die bisherige Weilerzone Rütmatt ab und dient der Erhaltung, der massvollen Ergänzung und Erweiterung sowie der sinnvollen Nutzung der bestehenden Gebäude. Die bisherigen Bestimmungen werden weitgehend übernommen. Gestrichen werden einzig Inhalte, welche neu in den Gestaltungsgrundsätzen (Art. 47) enthalten sind.
- Sonderbauzone D (Kleintieranlage): Erstellung und Betrieb einer Kleintieranlage (Zonenbestimmungen materiell unverändert).
- Sonderbauzone E (Golfanlage Under Rot): Golfanlage (Zonenbestimmungen materiell unverändert).

Art. 18
Zone für öffentliche Zwecke öZ

Der bisherige Artikel zur Zone für öffentliche Zwecke wird materiell unverändert ins neue BZR überführt. Nutzung, Höhemass (Gesamthöhe) sowie weitere Bau -und Gestaltungsvorschriften werden damit wie bislang im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt (Abs. 3).

Art. 19
Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpFA

Der bisherige Artikel zur Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird materiell unverändert ins neue BZR überführt. Nutzung, Höhemass (Gesamthöhe) sowie weitere Bau -und Gestaltungsvorschriften werden damit wie bislang im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt (Abs. 3).

Art. 20
Grünzone Gr

Die Bestimmungen zur Grünzone bleiben unverändert. Die Zweckbestimmung der einzelnen Grünzonen findet sich weiterhin im Anhang zum BZR. Da im neuen Zonenplan deutlich mehr Grünzonen ausgeschieden werden, wurde die Systematik der Nummerierung geändert (vgl. Ziff. 5.6).

Art. 21
Grünzone
Gewässerraum
Gr Gw

Die Grünzone Gewässerraum (überlagert) ist ein neuer Zonentyp. Sie dient der Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und der stehenden Gewässer (Abs. 1) innerhalb der Bauzone. Sie ist anderen Zonen überlagert, d.h. die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche (Abs. 2). Die Nutzung richtet sich nach Artikel 41c GSchV (Abs. 3). Die Bestimmungen entsprechen dem Muster-BZR.

Art. 22
Verkehrszone Vz

Bei der Verkehrszone handelt es sich um eine neue Grundnutzungszone. Die Verkehrszone umfasst die Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr innerhalb des Gemeindegebiets (zur Ausscheidung im Zonenplan vgl. Ziff. 5.9). Diese Fläche der Verkehrszone wird bei der Berechnung der ÜZ nicht mitgerechnet resp. sie gilt nicht als anrechenbare Grundstücksfläche. Es gilt die jeweils anwendbare Spezialgesetzgebung, in Ruswil namentlich die Strassen- und Eisenbahngesetzgebung (Abs. 2).

Nichtbauzonen

Art. 23
Landwirtschaftszone

Die Bestimmungen werden überarbeitet resp. mit den Bestimmungen aus dem Muster-BZR ersetzt.

Art. 24
Speziallandwirtschaftszone Neubode SLw

Bei der Speziallandwirtschaftszone handelt es sich um eine neue Nichtbauzone resp. spezielle Landwirtschaftszone nach § 54 Abs. 3 PBG. Sie dient der geplanten Erweiterung des Gemüse- und Gartenbaubetriebs, da diese über die innere Aufstockung hinausgeht. Es gilt der Grundsatz, dass sich Bauten und Anlagen optimal ins Orts- und Landschaftsbild eingliedern müssen und an die Hofgruppe anzugliedern sind (Abs. 3). Die Absätze 4 und 5 regeln die baulichen Maximalmasse sowie den Grenzabstand. Abs. 6 regelt die Kostentragung für die erforderlichen Erschliessungsanlagen.

Art. 25
Übriges Gebiet A und C ÜG A + C

Die Bestimmungen regeln das «Übrige Gebiet» gem. § 56 PBG. Das «Übrige Gebiet A» (§ 56 Abs. 1 lit. a PBG: «Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann») umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie die Flächen der natürlichen Gewässer (Abs. 1). Das «Übrige Gebiet C» (§ 56 Abs. 1 lit. c PBG) beinhaltet das von der kantonalen Verordnung zum Schutz des Soppensees und seiner Umgebung erfasste Gebiet (Abs. 2).

Art. 26
Freihaltezone A (Golfanlage Under Rot) Fr A

Die Bestimmungen zur Freihaltezone A (Golfanlage Under Rot) werden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen. Die Freihaltezone A stellt eine Grundnutzung dar (keine Überlagerung).

Art. 27
Freihaltezone B
Fr B

Die Freihaltezone B ist ein neuer überlagernder Zonentyp. Sie dient der Freihaltung schutzwürdiger Kulturobjekte. Abs. 2 regelt die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen.

Art. 28
Freihaltezone Gewässerraum Fr Gw

Die Freihaltezone Gewässerraum ist ebenfalls ein neuer überlagernder Zonentyp. Sie dient der Freihaltung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone (analog der Grünzone Gewässerraum innerhalb der Bauzone).

In Abs. 4 wird zudem die Baulinie zur Festlegung des Gewässerraums bei
Grossgewässern ausserhalb der Bauzonen geregelt. Die Bestimmungen
entsprechen dem Muster-BZR.

Art. 29
Freihaltezone
Wildtierkorridor
Fr Wk
Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist ein weiterer neuer überlagernder
Zonentyp. Sie dient der Sicherung der Wildtierkorridore resp. dem Er-
halt oder gegebenenfalls der Wiederherstellung der Durchgängigkeit der
Landschaft für Wildtiere. Die Bestimmungen entsprechen weitgehend dem
Muster-BZR des Kantons.

Art. 30
Weilerzone
Die Weilerzone gem. § 59a PBG stellt neu eine Nichtbauzone dar. Die Be-
stimmungen wurden in Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht
überarbeitet resp. punktuell angepasst und ergänzt. Als Grundlage dazu
diente die Muster-Bestimmung der Region Luzern-West.
Abs.1 regelt den Zweck und Abs. 2 und 3 die zulässigen Nutzungen. Die
Absätze 4 bis 7 geben vor, unter welchen Bedingungen Erweiterungen und
Änderungen bestehender Bauten, Ersatzneubauten oder Neubauten zuläs-
sig sind. Neubauten, die nicht landwirtschaftlich bedingt sind, sind nach
Abs. 4 dabei grundsätzlich ausgeschlossen (ausgenommen Klein- und
Anbauten). In Abs. 8 werden die wesentlichen Kriterien für die Beurteilung
der Einordnung von baulichen Massnahmen ins Weilerbild festgehalten.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 31
Landschafts-
schutzzone Ls
Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone werden weitgehend un-
verändert aus dem bisherigen BZR übernommen. Die einzige Ergänzung
erfolgt in Abs. 5: hier wird die Ersatzpflicht bei Eingriffen geregelt.

Art. 32
Naturschutzzone
Ns
Die Bestimmungen zur Naturschutzzone werden abgestimmt auf die Be-
stimmungen im Muster-BZR überarbeitet. Die Aufzählung der nicht zuläs-
sigen Nutzungen, Bauten und Anlagen wird ergänzt. Bestimmungen, welche
über das Muster-BZR hinaus gehen, werden beibehalten (namentlich Abs.
5 und 6).

Art. 33
Naturobjekte
Die Bestimmungen zu den Naturobjekten werden ins neue BZR übernom-
men. Inhalte, die bereits übergeordnet geregelt sind, sowie die Verweise
auf das Inventar der Naturobjekte, werden gestrichen, da die Gemeinde
bisher kein kommunales Inventar der Naturobjekte geführt hat. Unverän-
dert beträgt der Bauabstand von Naturobjekten damit weiterhin mindes-
tens 6 m, wobei Verkehrsanlagen bis zu einem Abstand von 3 m bewilligt
werden können (Abs.4).

Art. 34
Geo-Elemente
Der Hinweis auf die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemen-
te von regionaler Bedeutung (Geotpo-Objekte) gemäss dem kantonalen
Inventar ist bereits im bisherigen BZR enthalten (Art. 53 Abs. 1 altBZR). Die
neuen Bestimmungen entsprechen dem Muster-BZR. Die Geotop-Objekte
werden neu orientierend im Zonenplan dargestellt. Die Bestimmungen
gelten nur ausserhalb der Bauzone.

Art. 35
Kulturdenkmäler

Die Bestimmungen zu den Kulturdenkmälern werden überarbeitet und ans übergeordnete Recht bzw. das Muster-BZR angepasst. Der überarbeitete Artikel entspricht weitestgehend den Formulierungen im Muster-BZR (Hinweis-Modell ohne grundeigentümerverbindliche Umsetzung im BZR). Mit Abs. 1 wird gemäss Muster-BZR auf das kantonale Bauinventar hingewiesen. Ergänzt wird die Bestimmung durch Hinweise auf den Einbezug der kantonalen Denkmalpflege bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten oder in deren Umgebung (gem. kantonalem Recht) sowie auf die Beratung durch die Fachkommissionen bei baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten. Alle inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

Abs. 2 legt dar, wie mit den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten, die besonders schutzwürdig sind, umzugehen ist. Auch für diese Objekte ist das kantonale Recht massgebend. Namentlich ist für bauliche Massnahmen nicht nur eine Anhörung, sondern eine Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege notwendig. In Abs. 3 wird der Umgang mit den Kulturdenkmäler in der Planungsphase präzisiert. Abs. 4 ermächtigt den Gemeinderat, Massnahmen festzulegen und Beiträge zu entrichten.

Art. 36
Archäologische
Fundstellen

Mit diesem neuen Artikel wird auf das kantonale Fundstelleninventar hingewiesen. Die Formulierungen entsprechen dem Muster-BZR. Die archäologischen Fundstellen werden im Zonenplan orientierend dargestellt.

Sondernutzungsplanung

Art. 37
Gebiete mit
Gestaltungsplan-
pflicht

Der bisherige Artikel zur Gestaltungsplanpflicht wird gestützt auf das revidierte PBG überarbeitet. Wie bislang werden im Zonenplan, gestützt auf § 75 Absatz 1 PBG, Gebiete bezeichnet, in denen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden darf. Anhang 6 enthält pro Gebiet ergänzende Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht, insbesondere zu den zulässigen Abweichungen (Abs. 2). Diese können gewährt werden, wenn die Qualitätsanforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG bzw. die Gestaltungsgrundsätze nach Art. 47 BZR umfassend erfüllt sind. Es wird jedoch explizit festgehalten, dass kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen besteht.

Art. 38
Gestaltungsplan

Abs. 1 regelt die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan gemäss § 75 Abs. 2 PBG, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann). Die Mindestfläche für einen solchen Gestaltungsplan ausserhalb der Dorfzonen wurde dabei von 5'000 m² auf 4'000 m² reduziert. Die Abs. 2 bis 6 enthalten wie bislang generelle Vorgaben zur Gestattung von Ausnahmen, zu den Verfahren oder zur Energie, welche für alle Gestaltungspläne gelten (d.h. sowohl für diejenigen innerhalb von Pflichtgebieten als auch die freiwilligen Gestaltungspläne).

6.6.3 Bauvorschriften

Erschliessung

Art. 39
Garagen und Ab-
stellflächen

Der minimale Bedarf an Abstellplätzen (AP) für Personenwagen für die Wohnnutzung wird neu anhand der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) nach SIA-Norm 416 bemessen (Abs. 2). In den Dorfzonen beträgt der Bedarf demzufolge neu mind. 1.0 AP je 100 m² HNF (anstelle 1.5 AP je Wohnung), in allen übrigen Zonen 1.4 AP je 100 m² HNF (anstelle 2 AP je Wohnung). Der Minimalbedarf wird damit insbesondere für Überbauungen mit mehreren Wohnungen massvoll reduziert (bspw. Neubau in Wohnzone mit 10 Wohnungen / insg. 1'000 m² HNF: bislang 20 AP, neu mind. 14 AP). Mit Abs. 3 wird neu der Bedarf an Besucherparkplätzen ab drei Wohnungen (mind. 10%) bzw. ab zehn Wohnungen (mind. 20%) verbindlich vorgegeben. Der höhere Prozentsatz wird angewendet, weil sich in der Praxis zeigte, dass bei MFH oftmals die Zahl der Besucherparkplätzen unzureichend ist.

Neu wird im BZR auch der Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen bzw. bei Nutzungen mit Publikums- oder Kundenverkehr geregelt; die erforderliche Anzahl bemisst sich dabei anhand der entsprechenden VSS-Norm (Abs. 6).

Mit dem neuen Absatz 7 wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, die Anzahl der Abstellplätze gestützt auf § 94 StrG oder auf ein Mobilitätskonzept herabzusetzen, auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder ihre Erstellung ganz zu untersagen. In den Wohnzonen B und C, der Mischzone B sowie in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind künftig mindestens zwei Drittel der Abstellplätze in Einstellhallen bereitzustellen; die bisherige Option, diese alternativ in Garagen oder gedeckten Unterständen zusammenzufassen, entfällt (Abs. 8).

Die Ausgestaltung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bzw. der Kurzzeitparkplätze für Fahrräder bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr erfolgt anhand der entsprechenden VSS-Normen (Abs. 9 und 10).

Art. 40
Abstellflächen für
Mofas, Roller und
Motorräder

Mit diesem neuen Artikel wird der Bedarf an Abstellplätzen für Mofas, Roller und Motorräder geregelt. Die erforderliche Anzahl orientiert sich am Bedarf für Personenwagen.

Art. 41
Mobilitätskonzept

Der neue Artikel ermöglicht es der Gemeinde, bei Projekten mit mehr als 30 Abstellplätzen für Personenwagen ein Mobilitätskonzept zu verlangen, wenn sich erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz abzeichnen (Abs. 1). Ein Mobilitätskonzept zielt darauf ab, die Verkehrsmittelwahl zu beeinflussen und den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehr zu reduzieren.

In Abs. 3 werden die Mindestinhalte eines solchen Mobilitätskonzeptes festgehalten. Wird der Minimalbedarf an Abstellplätzen basierend auf einem Mobilitätskonzept unterschritten, ist keine Ersatzabgabe zu entrichten (Abs. 2).

Abs. 4 regelt die Konsequenzen für den Fall, dass die Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept nicht aufrechterhalten werden.

Art. 42
Ersatzabgabe
Die Ersatzabgabe pro fehlendem Abstellplatz wird von Fr. 4'000.– auf Fr. 7'000.– erhöht (Abs. 2). Der Betrag orientiert sich an den Kosten, welche der Bau eines Ersatzparkplatzes in etwa auslösen würde. Neu können die Ersatzabgaben auch für Massnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität (z.B. Finanzierung Car-Sharing-Angebot, Verbesserung Zugänglichkeit ÖV-Halustellen) verwendet werden (Abs. 4).

Abstände

Art. 43
Zusammenbau
Der Zusammenbau von Gebäuden an der Grenze ist weiterhin gestattet.

Höhenmasse

Art. 44
Zurückversetzung
oberstes Geschoss
Die Attikadefinition nach Anhang 1 Ziffer 6.4 IVHB hat sich für den Kanton Luzern als nicht geeignet bzw. zu einschränkend erwiesen. Der Attikabegriff kann deshalb künftig nicht mehr verwendet werden, weshalb neu von Zurückversetzung gesprochen wird: Nach § 139 Absatz 4 PBG kann die Gemeinde für das «oberste Geschoss» (gemeint ist damit das Attikageschoss) Zurückversetzungen von der Fassade vorschreiben. Gestützt auf diese Bestimmung und § 36 PBV wird in den Wohn- und Mischzonen für Gebäude mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) eine Zurückversetzung des obersten Geschosses vorgeschrieben (Abs. 1). Das heisst, die maximale Gesamthöhe kann nicht vollständig resp. über dem gesamten Fussabdruck des Gebäudes konsumiert werden. Im geneigten Gelände (min. 10%) muss das oberste Geschoss mindestens entlang der talseitigen Fassade zurückversetzt werden. Die Zurückversetzung beträgt wie bislang mindestens ein Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (Abs. 2). Die Höhe des obersten Geschosses ist auf 3.5 m beschränkt (Abs. 3). Die Regelung der Zurückversetzung gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird (Abs. 4) – im Prinzip also, wenn auf das oberste Geschoss (Attikageschoss) verzichtet wird.

Art. 45
Terrassenbauten
Die bestehende Regelung zu den Terrassenbauten wird überarbeitet. Terrassenbauten sind neu ausschliesslich in den Wohnzonen zulässig und dürfen maximal vier Versätze aufweisen (Abs. 1). Die einzelnen Geschosse sind jeweils um mindestens 3.0 m zurückzusetzen (Abs. 2). Bei einem Sockelgeschoss kann diesbezüglich abgewichen werden. Abweichend zur zonengemässen Gesamthöhe der Wohnzonen gilt für Terrassenbauten eine max. Gesamthöhe von 8.0 m (Abs. 3). Für Terrassenbauten sind Flachdächer vorgeschrieben (Abs. 4). Die zonengemässe ÜZ erhöht sich für jedes versetzte Geschoss um 30% (Abs. 5). Zum besseren Verständnis der Regelung wird das BZR um eine orientierende Skizze im Anhang ergänzt.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 46
Gestaltungs-
grundsätze
Die bisherigen Vorschriften zur Eingliederung und Gestaltung (Art. 53 Abs. 1 und 2 altBZR) werden in einen eigenen Artikel überführt und angelehnt an den Vorschlag im Muster-BZR überarbeitet und präzisiert. Abs. 2 enthält in Ergänzung zum grundsätzlichen Eingliederungsgebot des § 140 Abs. 1 PBG eine nicht abschliessende Liste von Kriterien resp. Qualitätsanforderungen, welche bei der Beurteilung einer guten Eingliederung zu berücksichtigen sind. Die Liste im BZR ermöglicht es dem Gemeinderat im

Notfall rechtlich, einen baulichen Auswuchs bzw. eine drohende Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern. Ziel ist dabei in erster Linie, dass die Bauten und Anlagen so gestaltet werden, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1).

- Art. 47
Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen
- Der bestehende Artikel (Art. 54 altBZR) wird präzisiert und ergänzt. Mit dem neuen Abs. 3 wird aus Gründen des Ortsbildschutzes festgelegt, dass sich bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, sofern diese insgesamt nicht breiter als 8.0 m sind. Die Regelung basiert auf dem Vorschlag im Muster-BZR. Zum besseren Verständnis wird das BZR um eine orientierende Skizze im Anhang ergänzt.
- Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.5 m sind nicht gestattet; stattdessen sind natürliche oder terrassenartige Böschungen, deren max. Höhe, min. Zurückversetzung und max. Anböschung zwischen den Stufen verbindlich geregelt ist, anzulegen (Abs. 4). Zum besseren Verständnis der neuen Regelungen wird das BZR um orientierenden Skizzen im Anhang ergänzt.
- Art. 48
Gestaltung des Siedlungsrandes
- Die bisherige Vorgabe zur Eingliederung von Bauten durch Bepflanzung und Umgebungsgestaltung am Siedlungsrand (Art. 53 Abs. 3 altBZR) wird in einen eigenen Artikel überführt. Mit dem neuen, auf dem Muster-BZR basierenden Artikel wird der Gestaltung des Siedlungsrandes resp. der Übergänge zwischen Siedlungsgebiet und Landschaft mehr Bedeutung beigemessen.
- Art. 49
Dachgestaltung
- Als wichtiger Grundsatz wird gestützt auf das Muster-BZR festgehalten, dass Dächer in Form, Neigung und Materialisierung so zu gestalten sind, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung gewährleisten (Abs. 1). Grundsätzlich wird damit keine Dachform vorgeschrieben. Ausgenommen davon sind zwei im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiete, innerhalb derer aufgrund der Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen Sonderregelungen für die Dachgestaltung gelten (Abs. 7 und 8).
- Solaranlagen auf Dächern können nach Art. 18a RPG grundsätzlich ohne Baubewilligung erstellt werden (meldepflichtig ab 20 m²); es müssen aber die kantonalen Richtlinien Solaranlagen eingehalten werden; aufgeständerte Anlagen dürfen den Dachrand um max. 50 cm überragen (Abs. 2).
- Die Nutzung der Flachdachflächen als Terrasse o.ä. wird eingeschränkt (Abs. 3). Neu wird eine Begrüpfungspflicht für Flachdächer vorgeschrieben, sofern sie nicht als Terrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden (Abs. 4). Die Zulässigkeit von Dachaufbauten entspricht der heutigen Regelung (Abs. 5), ausgenommen davon sind Dacheinschnitte, die neu auf eine Länge von maximal ein Drittel des dazugehörigen Fassadenabschnitts begrenzt werden (Abs. 6).
- Art. 50
Begrünung
- Mit dem neuen Artikel wird dem Thema Siedlungsökologie mehr Bedeutung beigemessen. Als wichtiger Grundsatz wird in Absatz 1 festgehalten, dass bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen sowie bei

der Begrünung von Bauten einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind. Steingärten ohne ökologischen Nutzen werden verboten. Abs. 2 ermöglicht es, mit dem Baugesuch einen Bepflanzungsplan zu verlangen, in welchem aufzuzeigen ist, wie sich das Vorhaben mittels Bepflanzung in das Landschafts- und Siedlungsbild eingliedert. Neu ins BZR aufgenommen wird auch, dass invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) wie der Asiatische Staudenknöterich oder die Amerikanische Goldrute nicht verwendet werden dürfen und dass diese dort, wo sie bereits vorhanden sind, durch die betreffenden Grundeigentümer zu bekämpfen sind (Abs. 3). Abs. 4 legt neu verbindlich fest, dass innerhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplangebieten mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche und innerhalb der Arbeitszone mindestens 2/3 der anrechenbaren Grünfläche zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestalten sind. Welche Flächen dabei als naturnah angerechnet werden können, ist in Abs. 5 geregelt.

Abs. 6 enthält eine Spezialregelung zur Bepflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf Grundstück Nr. 351, Schwimmbad Ruswil zugunsten der Abtrennung des Schwimmbads von der Wohnzone. Diese Regelung war bisher im Gestaltungsplan gesichert, welcher mit der OP-Revision aufgehoben werden soll.

Art. 51
Reklamen

Der neue Artikel verweist auf die kantonale Reklameverordnung. Der Gemeinderat wird legitimiert in einer Verordnung ergänzende Vorschriften zu erlassen.

Sicherheit

Art. 52
Gefährdete
Gebiete

Mit der Ortsplanungsrevision wird in der Bau- und Zonenordnung vom Gefahrenzonenmodell (mit rechtsverbindlichen Gefahrenzonen im Zonenplan und detaillierten Vorschriften im BZR) auf das Gefahrenhinweismodell gewechselt (mit orientierender Darstellung der Gefahrengebiete im Zonenplan Gewässerraum und allgemeinen Vorschriften im BZR). Die bisherigen Artikel zu den Gefahrenzonen (Art. 35-40 altBZR) werden daher aufgehoben und durch den neuen Artikel zu den gefährdeten Gebieten ersetzt.

Art. 53
Technische
Gefahren

Im neuen Artikel werden die Anforderungen an Planungen innerhalb des Gefahrenbereichs der Erdgashochdruckleitung (Transitgas) festgelegt (Abs. 1). Davon sind jedoch nur Planungen und Bauvorhaben betroffen, welche die Unterbringung von zusätzlich mindestens 50 Personen innerhalb des Gefahrenbereichs ermöglichen (Abs. 2).

Schutz der Gesundheit

Art. 54
Ersatzabgaben für
fehlende Spiel-
plätze

Die Ersatzabgabe pro fehlendem Quadratmeter Spielplatz- oder Freizeitanlagenfläche wird von Fr. 25.– auf Fr. 400.– erhöht. Dadurch wird die Ersatzabgabe pro m² ähnlich hoch wie für fehlende Abstellflächen nach Art. 43. Neu wird ins BZR aufgenommen, dass Spielplätze nutzergerecht und gemäss den Empfehlungen der bfu-Fachdokumentation Spielplätze zu gestalten sind (Abs. 4). Dadurch wird eine klare Beurteilungsgrundlage festgelegt.

Art. 55
Baubewilligungen
in lärmbelasteten
Gebieten

Der bestehende Artikel zu den Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten wird ersetzt. Die neuen Bestimmungen entsprechen weitgehend dem Muster-BZR.

Art. 56
Beleuchtung und
Lichtimmissionen

Das BZR wird um einen neuen Artikel betreffend Beleuchtung und Lichtimmissionen ergänzt. Lichtimmissionen sind Einwirkungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Das heisst, dass Lichtimmissionen zu vermeiden sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Abs. 1); dies entspricht dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983). Die in Absatz 2 verankerte Baubewilligungspflicht grösserer Beleuchtungsanlagen im Freien und himmelwärts gerichteter Lichtquellen stützt sich auf die Praxis des Bundesgerichts, wonach alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen (äusserliche erhebliche Veränderung des Raums, Belastung der Erschliessung oder Beeinträchtigung der Umwelt), baubewilligungspflichtig sind (BGE 118 Ib 9). Abs. 3 erinnert daran, dass die Gemeinde die Bewilligung mit Auflagen versehen kann. Abs. 4 schränkt den Betrieb von Beleuchtungsanlagen in der Nacht ein, wobei in begründeten Fällen Ausnahmen gewährt werden können.

Art. 57
Abfallbewirtschaftung

Der neue Artikel enthält Vorgaben zu Abstellplätzen für Kehrrechtgebinden bei Neubauten (Abs. 1) und bei bestehenden Gebäuden (Abs. 2) sowie zu Entsorgungstützpunkten und/oder Kompostieranlagen bei grösseren Überbauungen (Abs. 3) Die Details werden im Rahmen der Erschliessung bzw. im Baubewilligungsverfahren bestimmt (Abs. 4).

Art. 58
Nebenräume

Der neue Artikel verlangt zugunsten einer besseren Wohnqualität bei Mehrfamilienhäusern die Erstellung von geeigneten Einstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen (bei den Treppenhäusern oder den Eingängen, ohne Treppen erreichbar).

6.6.4 Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 59
Ausnahmen

Der bestehende Artikel zu den Ausnahmen wird mit wenigen Anpassungen ins neue BZR überführt: In Abs. 2 lit. c wird präzisiert, dass es sich um Bauten handelt, welche ursprünglich rechtskonform erstellt wurden, die jedoch zwischenzeitlich reglementswidrig geworden sind. Zudem wird die Bestimmung besser auf das übergeordnete Recht abgestimmt.

Art. 60
Gebühren

Der Artikel zu den Gebühren wird präzisiert und überarbeitet, wobei der bisherige Ansatz, die Gebühren nicht nach Aufwand, sondern nach Promillen der Bausumme zu erheben, beibehalten wird. In Abs. 2 werden Leistungen aufgeführt, die in der Gebühr nicht enthalten sind und nach effektivem Aufwand verrechnet werden. Mit Abs. 5 wird eine Grundlage für die Erhebung von zusätzlichen Spruchgebühren nach der entsprechenden Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden geschaffen. Im Gegenzug wird die Pauschale von Fr. 300.– (Abs. 1) gestrichen.

- Art. 61
Strafbestimmungen
Die Strafbestimmungen bezüglich der Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz werden beibehalten. Die Verweise auf die übergeordnete Gesetzgebung im bisherigen Absatz 1 werden weggelassen.
- Art. 62
Inkrafttreten
Der Artikel wird materiell unverändert ins neue BZR übernommen.
- Art. 63
Aufhebung von
Gestaltungsplänen
Das revidierte PBG ermöglicht es mit § 22 Abs. 3, Gestaltungspläne mit der Revision der Ortsplanung aufzuheben. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne werden in diesem neuen Artikel aufgeführt (zur Aufhebung der Gestaltungspläne siehe unter Ziff. 8).

6.6.5 Anhang

Das BZR enthält neu folgende Anhänge (vgl. dazu die obenstehenden Erläuterungen zu den jeweiligen BZR-Artikeln):

- Anhang 1: Zone für öffentliche Zwecke öZ
- Anhang 2: Zone für Sport und Freizeitanlagen SpFA
- Anhang 3: Grünzone Gr
- Anhang 4: Wohnzone Erhaltung
- Anhang 5: Spezielle Wohnzonen
- Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Anhang 7: Verzeichnis der Naturobjekte
- Anhang 8: Erläuternde Skizzen

7. Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen

Ein Grossteil der Bebauung im Siedlungsgebiet von Ruswil, insbesondere innerhalb der Wohnzonen, ist mit Gestaltungsplänen geregelt.

Die Gestaltungspläne basieren noch auf dem alten PBG und enthalten in der Regel Bestimmungen zur Ausnützungsziffer (AZ) bzw. zu den anrechenbaren Geschossflächen sowie zu den Geschossen. Mit der Revision des PBG und der damit verbundenen Abschaffung der AZ und der Geschosse haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, was gemäss § 22 Abs. 1 PBG die Überprüfung und Anpassung oder Aufhebung dieser altrechtlichen Gestaltungspläne erforderlich macht.

Damit nicht oder noch nicht vollständig überbaute Gestaltungspläne noch nach altem Recht fertig realisiert werden können, wurde im PBG eine Übergangsfrist eingeführt (§ 224 Abs. 2 PBG, in Kraft seit 01.01.2018), demzufolge altrechtliche Gestaltungspläne noch bis Ende 2023 nach altem Recht fertiggestellt werden können. Ab 2024 können Baugesuche in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungsplänen, welche die Bebauung mittels AZ bzw. anrechenbaren Geschossflächen und/oder Geschosszahlen regeln, nicht mehr bewilligt werden. Noch nicht fertig realisierte Überbauungen oder baubewilligungspflichtige Bauvorhaben in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungsplänen können ab diesem Zeitpunkt erst wieder bewilligt werden, wenn diese an das neue Recht angepasst wurden.

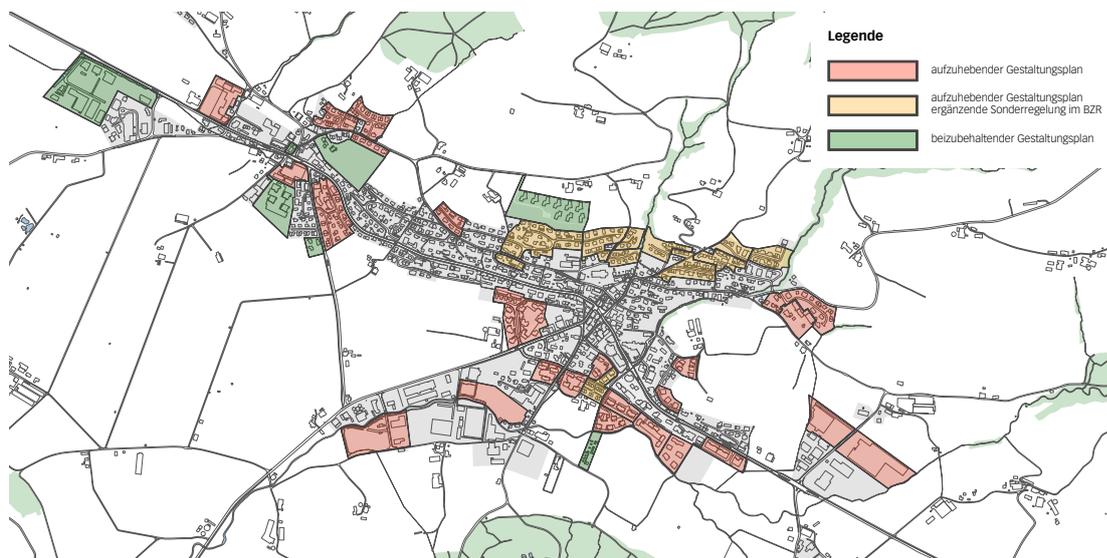


Abb. 97 Übersicht der Gestaltungspläne, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden (Ortsteile Ruswil und Rüediswil). Detailliertere Übersicht (auch von den übrigen Ortsteilen) im Anhang 3.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden daher alle bestehenden Gestaltungspläne überprüft. Insbesondere wurde geprüft,

- ob die realisierten Bebauungen in eine Regelbauzone passen,
- welche weiteren (qualitativen) Regelungen die Planung enthält und inwieweit diese grundbuchlich gesichert sind (z.B. Fusswegrechte),

- ob und unter welchen Voraussetzungen der Gestaltungsplan aufgehoben werden kann.

Die Überprüfung der Gestaltungspläne hat folgendes ergeben:

- Sieben altrechtliche Gestaltungspläne sind noch nicht fertig realisiert. Sie werden belassen, damit die Realisierung bis 2023 gemäss den altrechtlichen Vorgaben abgeschlossen werden kann.
- Drei Gestaltungspläne regeln genaueres zur entsprechenden Sonderbauzonen, welche wiederum mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist. Daher werden diese Gestaltungspläne nicht aufgehoben. Eine Anpassung ist teils gar nicht nötig.
- Insgesamt 37 Gestaltungspläne werden aufgehoben. In sieben Fällen sind die betroffenen Gestaltungspläne nicht fertig realisiert. Die verbleibenden Grundstücke sollen nach der neuen Regelbauzone überbaut werden können.
- In zehn Fällen werden als Ersatzmassnahmen zur Aufhebung der Gestaltungspläne qualitätssichernde Inhalte neu in der Nutzungsplanung festgelegt mittels Sonderregelungen im BZR bzw. Zonenplan.

Folgende Gestaltungspläne sollen mit der Ortsplanungsrevision gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG aufgehoben werden (vgl. Art. 64 BZR):

- Gestaltungsplan «Aeschfeld», vom 30.06.1978
- Gestaltungsplan «Albrächte», Werthenstein vom 20.07.1997
- Gestaltungsplan «Am Rosenberg», Ruswil vom 10.02.2004
- Gestaltungsplan «Amsig», Sigigen vom 07.06.2000
- Gestaltungsplan «Bächliguet», Rüediswil vom 08.08.2007
- Gestaltungsplan «Bärematt Sportanlage», Ruswil vom 12.11.2014
- Gestaltungsplan «Bärenmatt», Ruswil vom 05.06.2001
- Gestaltungsplan «Bielbach (Freihof)», Ruswil vom 12.07.1994
- Gestaltungsplan «Chormatte», Ruswil vom 06.04.1994
- Gestaltungsplan «Eintracht Rüediswil», Rüediswil vom 11.06.2010
- Gestaltungsplan «Feldli», Ruswil vom 01.04.1998
- Gestaltungsplan «Freiehof», Ruswil vom 06.12.2010
- Gestaltungsplan «Freiehof 2», Ruswil vom 31.08.2016
- Gestaltungsplan «Gewerbezone Schützenberg», Ruswil vom 05.11.2002
- Gestaltungsplan «Goldschrütifeld Süd», Ruswil vom 08.06.1999
- Gestaltungsplan «Heimat», Rüediswil vom 20.04.1999
- Gestaltungsplan «Meierhöfli», Ruswil vom 19.11.1982
- Gestaltungsplan «Meierhöfli 2», Ruswil vom 16.05.2000
- Gestaltungsplan «Ober Neuhus», Rüediswil vom 12.02.1992
- Gestaltungsplan «Ober Neuhus 2», Rüediswil vom 20.04.1999
- Gestaltungsplan «Ober Rebstock», Ruswil vom 19.11.1982
- Gestaltungsplan «Paradisli Ost», Ruswil vom 07.10.1999
- Gestaltungsplan «Paradisli West», Ruswil vom 25.03.1999
- Gestaltungsplan «Rain», Sigigen vom 09.02.2005
- Gestaltungsplan «Roseberg», Ruswil vom 29.09.2009
- Gestaltungsplan «Rütmatt», Ruswil vom 20.05.1999
- Gestaltungsplan «Rütmattstrasse», Ruswil vom 20.05.1999
- Gestaltungsplan «Sonnebergli», Ruswil vom 05.12.1991

- Gestaltungsplan «Spier», Ruswil vom 01.07.1988
- Gestaltungsplan «Spyrweg», Ruswil vom 05.03.1996
- Gestaltungsplan «Studerain», Ruswil vom 04.02.2003
- Gestaltungsplan «Trogmatt», Ruswil vom 12.04.2006
- Gestaltungsplan «Under Neuhus», Rüediswil vom 25.10.1985
- Gestaltungsplan «Windbüel», Ruswil vom 31.01.2007
- Gestaltungsplan «Windbüelfeld», Ruswil vom 28.08.2018
- Gestaltungsplan «Zücke», Ruswil vom 06.10.1972
- Gestaltungsplan «Zückerain 1», Ruswil vom 21.08.2013

Überprüfung im
Rahmen einer
Folgeplanung

Die weiter bestehenden Gestaltungspläne werden bei Bedarf einzelfallweise (insbesondere auf Antrag der Grundeigentümer) zu überprüfen sein. Wo weiterhin wichtige zusätzliche Inhalte im Gestaltungsplan geregelt werden sollen, sind die entsprechenden Gestaltungspläne zu gegebener Zeit zu ändern und die alten Ziffern und Masse mit den neuen zu ersetzen.

8. Erschliessung und Verkehr

8.1 Erschliessungsrichtplan

Der kommunale Erschliessungsrichtplan gemäss § 10a PBG zeigt die noch erforderlichen Anlagen zur Erschliessung der Bauzonen auf, namentlich die Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und Radwege, Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen. Er nennt die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen und die dafür mutmasslich anfallenden Kosten für die Gemeinde. Mit dem Erschliessungsrichtplan zeigt die Gemeinde die Grenze zwischen öffentlicher und privater Erschliessung auf und legt den Zeitpunkt der Realisierung der einzelnen Massnahmen fest.

Der Erschliessungsrichtplan aus dem Jahre 2010 wurde überprüft. Er setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- Teil Verkehr
- Teil Langsamverkehr
- Teil Gebietserschliessung

Der Inhalt des Teils Verkehr und Langsamverkehr wird in den Verkehrrichtplan überführt, soweit er heute noch aktuell und relevant ist. Der Inhalt des Teils Gebietserschliessung ist nicht mehr aktuell und wird aufgehoben. Die Gebiete sind heute weitgehend erschlossen oder werden ausgebaut.

Das Gebiet Windbüel stellt die einzige Einzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision dar. Für das Einzonungsgebiet Windbüel kann auf ein separates Massnahmenblatt zum Erschliessungsrichtplan verzichtet werden. Die Planungs- und Erschliessungskosten gehen vollständig zu Lasten des Grundeigentümers. Die Privatstrasse Windbüelfeld liegt auf derselben Parzelle Nr. 1270. Die Werkleitungen verlaufen unterhalb der Privatstrasse.

Die Erschliessung ist daher technisch und rechtlich möglich. Die konkrete Ausführung der Erschliessung ist im Gestaltungs- bzw. Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Aus diesen Gründen kann der Erschliessungsrichtplan von 2010 vollständig aufgehoben werden.

8.2 Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan stellt einen kommunalen Richtplan nach § 9 PBG dar. Er ist ein Führungsinstrument und für die Gemeindebehörden verbindlich. Mit Inkraftsetzung des neuen Instruments wird der Teil Verkehr und Langsamverkehr des kommunalen Erschliessungsrichtplans aufgehoben.

Der Verkehrsrichtplan legt alle für die Groberschliessung des Baugebiets notwendigen Verkehrsanlagen (Fusswege, Trottoirs, Strassen, Haltestellen, Parkierung) fest. Im Weiteren zeigt er auf, wo und mit welchen gestalterischen Massnahmen die Sicherheit für die Verkehrsteilnehmenden und wo der Verkehrsfluss verbessert werden soll.

Die Hauptinhalte des Verkehrsrichtplans stellen die Richtplankarten (Teil Fuss- und Veloverkehr und Teil Strassen /motorisierter Verkehr) sowie die Massnahmen (Kapitel 7) dar.

Für Details wird auf den Verkehrsrichtplan verwiesen.

9. Aufhebung bestehender Planwerke

9.1 Entfallende statische Waldgrenze

Durch die Auszonung im Gebiet Halde entfällt die statische Waldgrenze am Zonenrand des Auszonungsgebiets.

9.2 Aufhebung von Baulinien nach Wasserbaugesetz

Mit der Gesamtrevision werden die Baulinien nach Wasserbaugesetz, die zur Sicherung des Gewässerraums im Rahmen von Hochwasserschutz-Projekten festgelegt worden sind, aufgehoben. Sie sind nicht mehr erforderlich, da die Gewässerräume künftig in der Grundordnung mittels der dort festgelegten Grünzonen bzw. Freihaltenzonen Gewässerraum gesichert werden. Materiell ergeben sich keine Änderungen (die neuen Gewässerräume entsprechen den aufzuhebenden Baulinien).

Die aufzuhebenden Baulinien können dem Zonenplan Gewässerräume entnommen werden.

9.3 Aufhebung des Richtplans «Ob de Chile»

Der Richtplan «Ob de Chile» regelt die Erschliessung im gleichnamigen Gebiet. Aufgrund der exponierten Lage in der unmittelbaren Nähe der geschützten Bauten (Kirche, Pfarrhof) wurden zudem erhöhte ortsbauliche und architektonische Anforderungen definiert. Er wurde am 28. August 2003 vom Gemeinderat erlassen.

Das Gebiet ist mittlerweile erschlossen und überbaut. Innerhalb des Perimeters wurden die Gestaltungspläne «Am Roseberg», «Chormatte» und «Studerain» umgesetzt, welche mit der vorliegenden OP-Revision aufgehoben werden. Als Gegenmassnahmen werden die Spiel- und Gemeinschaftsflächen mittels Grünzonen gesichert. Die Regelung der Dachform und Firstrichtung wird mit einer Sonderregelung in Art. 50 BZR aufrecht erhalten. Somit werden die wesentlichen Anliegen des Richtplans in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden festgelegt und der Richtplan ist obsolet. Daher wird er aufgehoben.

10. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

10.1 Kapazität rechtsgültige Ortsplanung

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) stellt für die Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität eine Excel-Anwendung zur Verfügung, das so genannte «Luzerner Bauzonen Analyse-Tool» (LUBAT), mit dessen Hilfe die folgenden Kapazitätsberechnungen erstellt wurden. Die Kapazität des rechtsgültigen Zonenplans (Fassungsvermögen) wurde im September 2020 auf Grundlage der LUBAT-Version 2020 ermittelt. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Einwohnerzahl am 31.12.2014

6'812 Einwohner

Reduktion des Potenzials durch Ausdünnung

Die fortschreitende Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner EW pro Wohnung) führt dazu, dass bei ausbleibender Bautätigkeit mit einer Abnahme der Einwohnerzahl zu rechnen ist. Im Falle von Ruswil resultiert jedoch eine positive Ausdünnung, da insbesondere in der viergeschossigen Wohnzone eine höhere Personenbelegung pro Wohnung erwartet wird als effektiv vorhanden ist. Das LUBAT geht für die bestehenden Bauzonen von einer Ausdünnung resp. Reduktion der Einwohnerzahl von ca. +30 Personen aus.

Nachverdichtungspotenzial

Das Nachverdichtungspotenzial in den bestehenden Bauzonen beträgt gemäss LUBAT gesamthaft ca. 760 Einwohner. Für das Fassungsvermögen wird im LUBAT damit gerechnet, dass in der kommenden Planungsperiode Nachverdichtungen für ca. 250 Einwohner realisiert werden.

Potenzial der Bauzonenreserven

Das Potenzial der Bauzonenreserven beträgt gemäss LUBAT 480 Personen.

Zusammenzug

Der theoretische Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans setzt sich demnach wie folgt zusammen (Werte gerundet):

Einwohnerkapazität der überbauten Bauzonen	5'730 EW
Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen	+ 480 EW
<i>Einwohnerzahl ausserhalb der Bauzonen (inkl. Weiler)</i>	<i>+ 1'750 EW</i>
<u>Korrektur aktuelle EW-Zahl/Einwohnergleichwert</u>	<u>- 150 EW</u>
Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan	7'800 EW

Der rechtskräftige Zonenplan weist gemäss LUBAT eine theoretische Kapazität für rund 7'800 Personen auf.

10.2 Entwicklungsabsicht

Die Gemeinde Ruswil erwartet, wie bereits im Siedlungsleitbild definiert, eine Bevölkerungszahl von **rund 7'800 EinwohnerInnen** bis 2035. Ausgehend vom Einwohnerstand Ende 2016 entspricht dies einem jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0.7% bzw. 900 EinwohnerInnen bis 2035. Das Wachstum wird durch die Überbauung der Bauzonenreserven, eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen (Erneuerungen und Nachverdichtungen) erreicht. Hinzu kommen Weiterentwicklungen von heute unternutzten oder teils brach liegenden Arealen.

10.3 Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan

Die Gemeinde Ruswil stellt gemäss Gemeindekategorisierung unter Kapitel R1 im teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP) eine «ländliche Gemeinde» (L3-Gemeinde) dar (vgl. Ziff. 13.3). Dieser Gemeindekategorie wird gemäss Richtplan-Kapitel R1-5 ein «Wachstumswert für Neueinzonungen» von 0.4% pro Jahr bis 2035 zugestanden. Ausgehend vom Referenzjahr 2014, auf welches sich die Wachstumswerte gemäss Richtplan beziehen, ergibt sich damit folgender Entwicklungsspielraum:

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2014 (gem. LUSTAT)	6'812 EW
Wachstumswert für Neueinzonungen bis 2035 gem. KRP	0.4/Jahr
EW-Wachstum gem. Wachstumswert f. N. bis 2035 auf	7'408 EW
<u>EW-Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (gem. Ziff. 11.1)</u>	<u>7'800 EW</u>
EW-Zuwachs gem. Wachstumswert f. N. bis 2035	ca. 400 EW

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans besteht **kein Einwohnungsbedarf**. Ruswil wird als grundsätzliche **Kompensationsgemeinde** bezeichnet. Einzonungen sind durch mindestens flächengleiche Auszonungen zu kompensieren.

Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen kann sich die Gemeinde jedoch unabhängig vom »Wachstumswert für Neueinzonungen« und damit auch stärker entwickeln, d.h. das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen darf über das oben aufgeführte Wachstum hinausgehen.

10.4 Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT²

Der neue Zonenplan weist gemäss LUBAT eine Kapazität (Fassungsvermögen) für **rund 8'050 EinwohnerInnen** auf. Dieser Wert setzt sich gemäss LUBAT-Berechnung wie folgt zusammen (Werte gerundet):

2 Die Aussagen beziehen sich auf den Zonenplan-Entwurf vom November 2020 (Stand Mitwirkung / Vorprüfung).

Einwohnerkapazität der überbauten Bauzonen	5'970 EW
Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen	+ 490 EW
<i>Einwohnerzahl ausserhalb der Bauzonen (inkl. Weiler)</i>	+ 1'750 EW
<u>Korrektur aktuelle EW-Zahl/Einwohnergleichwert</u>	- 170 EW
Einwohnerkapazität Zonenplanentwurf (gerundet)	8'050 EW

Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen nimmt durch die Revision der Ortsplanung somit um ca. 250 Einwohner/-innen zu.

Der Anstieg ist in den Wohnzonen zu verzeichnen, obwohl deren Fläche durch die Ausscheidung von Verkehrs- und Grünzonen um rund 8.1 ha reduziert wird. Insbesondere der Kapazitätsanstieg der überbauten Wohnzonen von 4'235 auf rund 4'590 Einwohner fällt ins Gewicht. Gemäss Berechnung weisen somit alleine die Wohnzonen ein Nachverdichtungspotenzial von rund 700 Einwohner/-innen auf.

Dieser hohe Wert kann durch folgende Punkte erklärt werden:

- Durch die Einführung der ÜZ wird gegenüber der AZ in den Wohnzonen eine Erhöhung des Nutzungspotenzials von 20 bis 40 Prozent erzielt.
- Die geänderte Berechnung des LUBAT auf Basis der ÜZ und fixen Kennwerte pro Gemeindekategorie kann gewisse Verschiebungen begründen.

Im LUBAT wird angenommen, dass in den bereits überbauten Bauzonen 1/3 dieses Potenzials innerhalb einer Planungsperiode, d.h. innert rund 15 Jahren, ausgeschöpft wird. Diese Annahme darf für Ruswil in Frage gestellt werden. Die Gemeinde geht von wesentlich tieferen Werten aus.

Insgesamt geht mit der OP-Revision ein Anstieg der Einwohnerkapazität einher. Die LUBAT-Berechnung scheint diesen Anstieg leicht zu überschätzen. Angestrebt wird weiterhin ein Wachstum von 0.7% pro Jahr (+900 EW bis 2035).

Das Siedlungsgebiet in Ruswil wird gemäss LUBAT-Auswertung verhältnismässig dicht bewohnt: Aktuell beansprucht jeder Einwohner und jede Einwohnerin rund 165 m² Bauzone (Wohn-, Misch- oder Dorfzone). Der Median über alle Gemeinden der Kategorie L3 gemäss kantonalem Richtplan betrug im Jahr 2015 240 m² Bauzone pro Einwohner/-in. Wird das Potenzial des revidierten Zonenplans ausgeschöpft, kann der Flächenverbrauch auf 135 m² pro Einwohner/-in sinken. Die Auswertung zeigt, dass die Gemeindekategorie L3 die Situation und Rolle der Gemeinde Ruswil im Rottal ungenügend abbildet. Die von der Gemeinde beim Kanton beantragte Aufstufung in die Kategorie L1 («Stützpunktgemeinde in der Landschaft») würde der Situation in Ruswil eher gerecht.

11. Mehrwertabgabe

11.1 Grundlagen

Am 1. Januar 2018 sind das teilrevidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörige Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft getreten. Im Fokus der PBG-Teilrevision stand die Umsetzung des Mehrwertausgleichs. Gemäss den Vorgaben aus dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz müssen Planungsvorteile aus Einzonungen künftig mit einer Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden.

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent. Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen Verkehrswert und dem Verkehrswert nach der Planungsmassnahme. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden (sachverständige Person / Expertise).

Die Erträge aus Einzonungen fliessen in einen vom Kanton verwalteten Fonds und stehen primär zur Entschädigung von Aus-/Rückzonungen in Aus-/Rückzungsgemeinden des Kantons Luzern zur Verfügung. Allfällige überschüssige Mittel werden zur Hälfte an die Gemeinden rückverteilt. Einen Sonderfall stellen sogenannte «kompensatorische Ein- und Auszonungen» in «Kompensationsgemeinden» dar, d.h. Gemeinden, welche Neueinzonungen nur unter der Voraussetzung von mindestens flächengleichen kompensatorischen Auszonungen vornehmen können. Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen können die sich aus den Einzonungen ergebenden Mehrwerte (ganz oder teilweise) zur Entschädigung der Auszonungen verwendet werden. Voraussetzung dafür ist eine gütliche Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern.

Die Erträge aus Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und beim Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen fallen vollumfänglich den Standortgemeinden zu. Diese Erträge sind für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen, welchem ein Gegenwert von 20 Prozent des Mehrwertes erwächst.

11.2 Einzonungen

Abgabepflichtig sind grundsätzlich alle Einzonungen, bei denen ein Mehrwert von mehr als Fr. 50'000 pro Grundstück entsteht, wobei Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von der Abgabe befreit sind.

11.2.1 Einzonung Windbüel

Die Einzonung Windbüel generiert einen Mehrwert, welcher abgabepflichtig ist. Ein wesentlicher Teil des erzielten Mehrwert wird im Sinne von § 105d Abs. 2 PBG als Entschädigung für die kompensatorische Auszonung verwendet. Der übrige Teil wird zur Äufnung des kantonalen Fonds überwiesen. Die Gemeinde Ruswil hat keinen unmittelbaren finanziellen Ertrag aus der Mehrwertabgabe. Sie muss sich aber auch nicht finanziell an der Entschädigung für die Auszonung beteiligen.

Zwischen den betroffenen Grundeigentümern wird eine gütliche Einigung angestrebt. In einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde wird das Einverständnis der kompensatorischen Ein- und Auszonung bestätigt und die Zahlungsmodalitäten werden geregelt. Die Vereinbarung sowie die Schätzung des Mehrwerts wurde dem Kanton Luzern (BUWD) zur Zustimmung unterbreitet.

11.2.2 Übrige Einzonungen

Mit der Revision der Ortsplanung werden drei weitere Einzonungen vorgenommen (vgl. Ziff. 5.2):

Gebiet ARA

Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde Ruswil. Da das Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von der Mehrwertabgabe befreit ist, bleibt ein allfälliger Mehrwert irrelevant.

Gebiet «Schulhaus Werthenstein»

Die Einzonung der bestehenden Parkplätze betrifft eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 997. Dieses ist im Eigentum der Gemeinde Ruswil. Daher bleibt auch hier ein allfälliger Mehrwert irrelevant.

Gebiet «Chli Ey»

Die Einzonung der bestehenden Parkplätze in die Verkehrszone sichert lediglich die bestehende Nutzung und führt daher zu keinem wesentlichen materiellen Mehrwert.

11.3 Um- und Aufzonungen

Abgabepflichtig sind nach heutiger Kenntnis folgende Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht:

- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Dorfkern Südwest» (Dorfzone B)
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Chaltebrunne» (Dorfzone B)
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Zentrum Rüediswil» (Dorfzone B)

Innerhalb der Dorfzone B ist im Einzelfall zu beurteilen, ob effektiv ein Mehrwert generiert wird. Das Nutzungsmass wird in der Bau- und Zonenordnung nicht quantitativ festgelegt. Die künftigen Überbauungen haben die erhöhten Anforderungen an die Eingliederung ins Ortsbild zu erfüllen.

Ob die Mehrwertabgabe bei weiteren betroffenen Gebieten veranlagt wird oder ob stattdessen mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen werden, ist heute noch offen und wird zu gegebenem Zeitpunkt zu klären sein (spätestens im Rahmen des Erlasses des jeweiligen Gestaltungsplans).

12. Berücksichtigung übergeordnetes Rechts

12.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachplan (-teil) / Konzept	Relevanz/Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Schifffahrt	nicht betroffen
Militär	nicht betroffen
Übertragungsleitungen	nicht betroffen
Geologische Tiefenlager	nicht betroffen
Asyl	nicht betroffen
Fruchtfolgeflächen	betroffen, vgl. Kap. 4.2 und Ziff. 5.10
Konzept Windenergie	nicht betroffen
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene	nicht betroffen
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht betroffen
Landschaftskonzept Schweiz	Die Ortsplanung Ruswil ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftskonzepts Schweiz sowie des Raumkonzepts Schweiz vereinbar.
Raumkonzept Schweiz	

12.2 Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)

1. Die Landschaft ist zu schonen:

Erhalten genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgenflächen, der Landwirtschaft

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird lediglich eine wesentliche Einzonung vorgenommen. Dabei handelt es sich um das Gebiet «Windbüel» welches im Siedlungsleitbild als potentielles Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet ist. Vorliegend handelt es sich um eine kompensatorische Einzonung, da einhergehend das Gebiet «Halde» im Ortsteil Werhenstein ausgezont wird. Die Kulturlandflächen bleiben somit insgesamt identisch. Der Verlust der guten Bodenqualität im Gebiet «Windbüel» ist zu kompensieren (vgl. Kap. 4.2)

Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft

Die übergeordneten Entwicklungsabsichten in Bezug auf die Entwicklung des Siedlungsgebiets, der Bebauung und der Landschaft wurden mit dem Siedlungsleitbild definiert.

In Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für ein Gestaltungsplan, kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Dadurch wird unter anderem dem Aspekt einer Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild bzw. die Landschaft Rechnung getragen.

Die Dorfzone A (bisher Dorfzone I), welche die bauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns unter Berücksichtigung der Erhaltung des Ortsbildes bezweckt, wird unter anderem abgestützt auf das ISOS erweitert. Einhergehend wird aktuell ein Leitbild Dorfkern erarbeitet, welches als behördenverbindliches Dokument die bauliche Entwicklung im Dorfkern von Ruswil steuern soll.

Einheitlich und gut gestaltete Überbauungen werden in die neugeschaffene Wohnzone Erhaltung W-E umgezont. Dadurch können die Siedlungen ihr Erscheinungsbild erhalten und unter Berücksichtigung von Art. 9 BZR geringfügig erweitert werden.

Freihalten der See- und Flussumfer und Erleichterung von öffentlichem Zugang und Begehung

Entlang der Fliess- und Stehgewässer werden die zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutze vor Hochwasser und für die Gewässernutzung erforderlichen Gewässerräume ausgeschieden.

Bei eingedolten Bächen, bei denen der Hochwasserschutz gegeben ist und eine Renaturierung aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist, wird auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet. Im dicht überbauten Gebiet im Dorfkern von Ruswil werden die Gewässerräume

teilweise auf Grundlage von Wasserbauprojekten den baulichen Gegebenheiten angepasst und entsprechend reduziert.

Erhalten von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen

Dem Erhalt der naturnahen Landschaften und Erholungsräume wird mit der Planung Rechnung getragen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird eine Einzonung mit einhergehender kompensatorischer Auszonung vorgenommen und eine Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden. Beide Änderungen bewirken, dass Bauten in bisher unüberbauten Raum möglich werden. Diese Erweiterungen sind insgesamt massvoll und haben keine nennenswerten negativen Wirkungen auf die Landschaft. Mit der Bebauung «Windbüel» soll zudem der Erholungsraum aufgewertet werden, indem entlang des Bielbachs ein neuer Fussweg geschaffen wird.

Im Weiteren wurden die Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken etc.) und Naturschutzzonen durch einen Fachexperten überprüft und im Zonenplan soweit nötig aktualisiert.

Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können

Der Erhalt und der Schutz der natürlichen Funktionen der Wälder werden durch den gesetzlichen Waldabstand sichergestellt. Durch die Auszonung «Halde» entfällt die dazugehörige statische Waldgrenze.

2. Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und Begrenzung in ihrer Ausdehnung:

Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten und schwergewichtig Planung an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind

Die Arbeitsgebiete und die Misch- und Wohngebiete waren bereits vor der vorliegenden Ortsplanungsrevision weitgehend voneinander getrennt. An dieser Ausgangslage wurde festgehalten.

Im Weiteren strebt die Gemeinde Ruswil mit dem erarbeiteten Verkehrsrichtplan unter anderem eine Optimierung der ÖV-Erschliessung an. Gemäss Massnahmenblatt «ö3» soll das Arbeitsplatzgebiet «Grindel» um eine zusätzliche Bushaltestelle erweitert werden. Zudem wird gemäss Massnahmenblatt «ö6» eine Optimierung der Haltestellenstandorte in den Wohn- und Mischgebieten von Ruswil und Rüediswil vonstatten gehen.

Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche

Länger ungenutztes Bauland im Gebiet «Halde» wird ausgezont und mit einer flächengleichen Einzonung im Gebiet «Windbüel» kompensiert. Da hier eine dichtere Wohnzone angebracht ist, wird ein Beitrag zur Verdichtung geleistet.

Folgende weitere Massnahmen sind vorgesehen:

- Ermöglichung einer höheren baulichen Dichte in den Entwicklungsgebieten im Rahmen von Gestaltungsplänen.

- Ermöglichung von massvollen Nachverdichtungen in den bestehenden Bauzonen.
- Festlegung einer Mindest-Fassadenhöhe in den Mischzonen.

Verschonen von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen

Die Planung führt nicht zu nennenswerten Einwirkungen im Bereich Luftverschmutzung, Lärm oder Erschütterungen in den Wohngebieten.

Erhalten und Schaffen von Rad- und Fusswegen

Die angestrebte Entwicklung im Bereich des Langsamverkehrs ist im Siedlungsleitbild festgehalten und wird mit dem Verkehrsrichtplan konkretisiert. Dabei sollen die Rad- und Fusswegverbindungen innerhalb der Gemeinde Ruswil optimiert und bestehende Netzlücken geschlossen werden.

Sicherstellen von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Die Gemeinde Ruswil verfügt über ein gutes Angebot an Versorgungseinrichtungen. Das Angebot an Gütern und Dienstleistungen insbesondere in den Dorfkernen von Ruswil und Rüediswil ist gegeben.

Viele Grünflächen und Bäume in Siedlungen

Die bestehenden Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets werden im Zonenplan und im BZR mit Grünzonen gesichert.

3. Bestimmen sachgerechter Standorte für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen:

Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse und Abbau störender Ungleichheiten

Die Koordination der regionalen Bedürfnisse erfolgt auf kantonaler und regionaler Ebene. Auf kommunaler Stufe wurden keine konkreten Massnahmen getroffen.

Gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung

Die öffentlichen Einrichtungen sind in der Regel zentral gelegen, für Fussgänger und Velofahrende sowie mit dem öffentlichen Verkehr hinreichend erschlossen und für die Bevölkerung damit gut erreichbar.

Vermeiden oder Geringhalten von nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft

Die mit der Revision angestrebte und ermöglichte Entwicklung führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft.

12.3 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde vom Kanton Luzern in den Jahren 2014/2015 teilrevidiert. Der revidierte Richtplan wurde vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigt. Zentrale Änderungen und Neuerungen sind in den Richtplan-Kapiteln «Raumordnungspolitische Zielsetzungen», «Raumstruktur», «Siedlung», «Mobilität», «Landschaft» und «Energie» enthalten.

12.3.1 Zielsetzungen und Grundsätze

R1 Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur

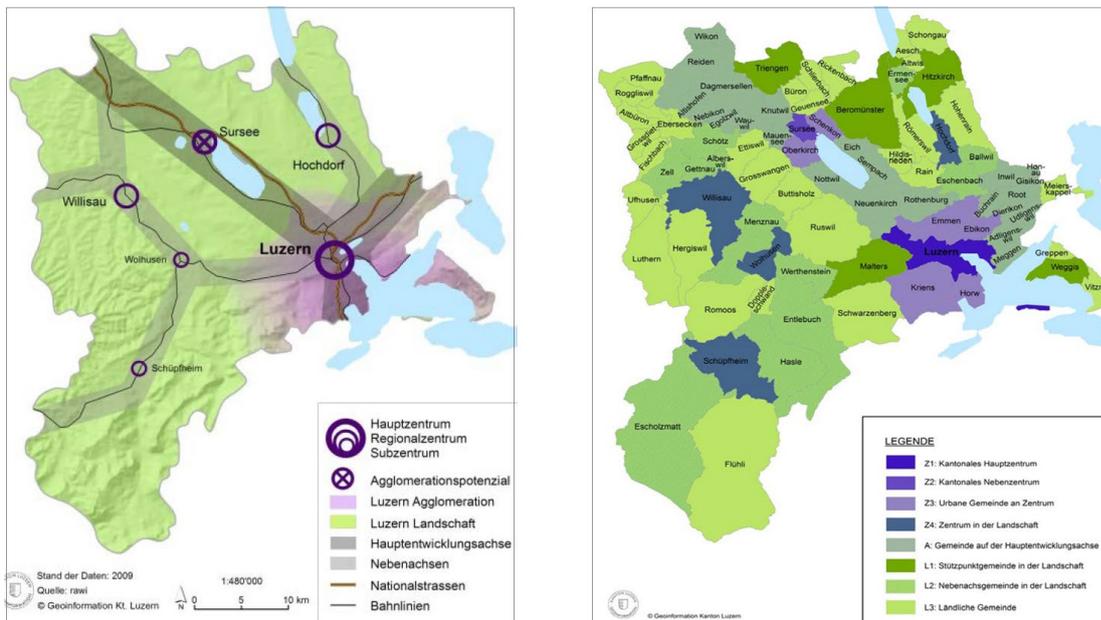


Abb. 98 Kantonaler Richtplan 2009 und Teilrevision 2015: Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung

Im kantonalen Richtplan 2009 ist die sogenannte «Achsenstruktur» definiert, derzufolge Ruswil eine Gemeinde in der Landschaft darstellt. Diese grundsätzliche Stossrichtung wurde mit der Raumentwicklungsstrategie 2012 und der Teilrevision des Richtplans aufgenommen und weiterentwickelt.

R1-5 Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorie

Der Richtplan 2015 ordnet Ruswil der Gemeindekategorie L3 «Ländliche Gemeinde» zu, für welche gemäss Richtplankapitel R1-5 spezifische Vorgaben für die künftige räumliche Entwicklung gelten (z.B. Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln). Mit der Ortsplanungsrevision wird eine Entwicklung im Sinne dieser Vorgaben unterstützt. Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner hat gemäss Richtplan für L3 Gemeinden maximal 240 m²/E zu betragen. Diesen Wert unterschreitet Ruswil mit aktuell 165 m²/E deutlich. Wird das Potenzial des revidierten Zonenplans ausgeschöpft, kann der Flächenverbrauch auf 135 m²/E sinken. Die Auswertung zeigt, dass die Ge-

meindekategorie L3 die Situation und Rolle der Gemeinde Ruswil im Rottal ungenügend abbildet. Die von der Gemeinde beim Kanton beantragte Aufstufung in die Kategorie L1 («Stützpunktgemeinde in der Landschaft») würde der Situation in Ruswil eher gerecht.

Basierend auf der erwarteten durchschnittlichen Bevölkerungswachstumsrate im Gesamtkanton wird für die Gemeindekategorie L3 ein Wachstumswert für Neueinzonungen von 0.4 % bis 2035 vorgegeben. Aufgrund dieser Vorgaben besteht kein Einzonungsbedarf für Ruswil (vgl. Ziff. 11.3). Daher kann die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision vorgesehene Einzonung im Gebiet Windbüel nur über eine kompensatorische Auszonung (Gebiet Halde) erfolgen. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Vorgaben des Kantons zur räumlichen Entwicklung erfüllt.

Z2-2 Haushälterische Bodennutzung

Der haushälterischen Bodennutzung wird mit verschiedenen Massnahmen Rechnung getragen, unter anderem durch:

- Kompensation der geplanten Einzonung (Gebiet Windbüel) mit flächengleicher Auszonung (Gebiet Halde)
- Ermöglichen von geringfügigen Nachverdichtungen in den bestehenden Wohnzonen durch Erhöhung der Dichtewerte (Umstellung von der AZ auf die ÜZ)
- Festlegung von Mindestfassadenhöhen in einzelnen Bauzonen

Z2-3 Förderung der Siedlungs- und Wohnqualität

Die Erneuerungs- und Umstrukturierungsgebiete sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss § 65 PBG müssen die Sondernutzungspläne eine «siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen».

Eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität wird darüber hinaus mit verschiedenen BZR-Artikeln gefördert und gefordert. In Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für einen Gestaltungsplan, kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 4 verlangen. Eine Fachkommission ist für die Beurteilung zuständig.

Z3-1 Förderung der Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Umwelt

Die Erschliessung der Um- und Einzonungsgebiete durch den motorisierten und den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr ist gegeben.

12.3.2 Aufträge im Bereich Siedlung

S1-1 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet wird durch die Ein- und kompensatorische Auszonung angepasst. Die kantonalen Vorgaben hierfür werden erfüllt.

Die Gemeinde Ruswil verfügt über keine Reservezonen.

S1-2 und S1-3 Kantonale Siedlungstrennräume, Festlegung von regionalen Siedlungsbegrenzungen

Kantonale Siedlungstrennräume oder regionale Siedlungsbegrenzungen werden nicht tangiert.

S1-4 Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung

Das kommunale Siedlungsleitbild dient als Grundlage der vorliegenden Ortsplanungsrevision und wurde am 3. April 2019 durch den Gemeinderat genehmigt (vgl. Kap. 4).

S1-5 Nachweis über Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten

Die Nachweise über die Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten werden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool LUBAT erbracht (vgl. Kap. 11).

S1-6 Einzonungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das Gebiet «Windbüel» für Wohn-, Misch- und Arbeitsplatznutzungen eingezont. Da es sich um eine kompensatorische Einzonung handelt, ist die Koordinationsaufgabe S1-7 (siehe unten) relevant. Die drei weiteren Einzonungen sind von untergeordneter Bedeutung.

S1-7 Kompensatorische Ein- und Auszonungen

Die im Richtplan unter Kapitel S1-7 definierten Voraussetzungen an kompensatorische Ein- und Auszonungen sind weitgehend erfüllt. Zu bemerken ist einzig, dass im Gebiet «Windbüel» die öV-Angebotsstufe 2 nicht erreicht wird.

S2-1 Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge

Zur Erschliessung des neu einzuzonenden Gebiets «Windbüel» wird eine Vereinbarung mit den Grundeigentümern unterzeichnet. Die Erschliessungskosten werden vollständig durch die Grundeigentümerschaft getragen. Im Weiteren wird auf den Erschliessungsrichtplan (vgl. Ziff. 9.1) verwiesen.

S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung

Im Zonenplan ist für acht Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Zweck und ergänzende Bestimmungen sowie die maximal zulässige Abweichung gegenüber der Grundnutzung sind in Anhang 6 des BZR umschrieben.

S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen

Im Siedlungsleitbild werden potenzielle Erneuerungs-, Weiterentwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete bezeichnet, welche sich aufgrund ihres Alters und ihrer Bebauungsstruktur besonders gut für eine Erneuerung und Verdichtung eignen. Mit der Begleitung von separaten Planungsprozessen und der Festlegung von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wird die Koordinationsaufgabe insbesondere in der Dorfzone B umgesetzt.

S2-6 Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen sowie Siedlungsökologie

Im Siedlungsgebiet werden verschiedene Grün- und Freiflächen mittels Grünzonen gesichert und Naturobjekte wie Hecken, markante Einzelbäume grundeigentümergebunden geschützt. In das BZR werden neue Bestimmungen aufgenommen, mit welchen die Anforderungen an die Ökologie erhöht werden: Flachdächer sind zwingend extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen oder für die Energiegewinnung genutzt werden (Art. 49), es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden; invasive Neophyten sind zu bekämpfen (Art. 50).

S3-3 Bauinventar

Die im kantonalen Bauinventar enthaltenen Objekte und Baugruppen werden im Zonenplan hinweisend dargestellt. Mit Art. 35 BZR wird auf die kantonalen Bestimmungen hingewiesen.

S3-4 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden im Zonenplan hinweisend dargestellt. Mit Art. 36 BZR wird auf die kantonalen Bestimmungen hingewiesen.

S4-2 Ausscheiden von Weilerzonen

Die Weilerzonen wurden gemäss Vorgaben des Kantons überprüft und deren Abgrenzung bereinigt. Dabei wird die ehemalige Weilerzone im Gebiet «Rüt matt» aufgehoben und abgestimmt auf den effektiven baulichen Bestand in die Sonderbauzone C überführt. Zudem werden die Weilerzonen im Gebiet «Buholz» und «Holz» vereinfacht und um bestehende Gartenanlagen und Parkierungsflächen ausgedehnt.

S9-2 Planungsgrundsätze für die Gemeinden (technische Gefahren)

Gemäss kantonomer Konsultationskarte zu den technischen Gefahren (Störfälle) sind in Ruswil ein stationärer Betrieb sowie die bestehenden Gasleitungen störfallrelevant. Die Ortsplanungsrevision führt zu keiner Risikoerhöhung innerhalb des Konsultationsbereichs. Mit Art. 53 werden Anforderungen an Bauvorhaben innerhalb der Gefahrenbereiche festgelegt.

12.3.3 Aufträge im Bereich Landschaft

L1-2 Schutzwürdige Naturobjekte

Der Schutz der schutzwürdigen Naturobjekte wird in der Nutzungsplanung mit verschiedenen Festlegungen gewährleistet, unter anderem:

- Ausscheidung von Grünzonen und Naturschutzzonen,
- verbindlicher Schutz von Naturobjekten; im Zonenplan eingetragen und in Anhang 7 zum BZR namentlich aufgeführt,
- Bezeichnung der Hecken und Einzelbäumen im Zonenplan,
- Mindestabstand von 6.0 m gegenüber Naturobjekten gem. BZR.

L2-1 Sicherung Gewässerraum bei Fliessgewässern

Der Gewässerraum wird mittels überlagernder Grünzonen Gewässerraum bzw. Freihaltezonen Gewässerraum in der Nutzungsplanung gesichert.

L3-3 Gefahrenzonen und Schutzmassnahmen

Mit der Ortsplanungsrevision wird vom Gefahrenzonenmodell (mit rechtsverbindlichen Gefahrenzonen im Zonenplan und detaillierten Vorschriften im BZR) auf das Gefahrenhinweismodell gewechselt. Die Gefahrengebiete werden im Zonenpan Gewässerraum (Nord / Süd) orientierend dargestellt.

Anhang

Anhang

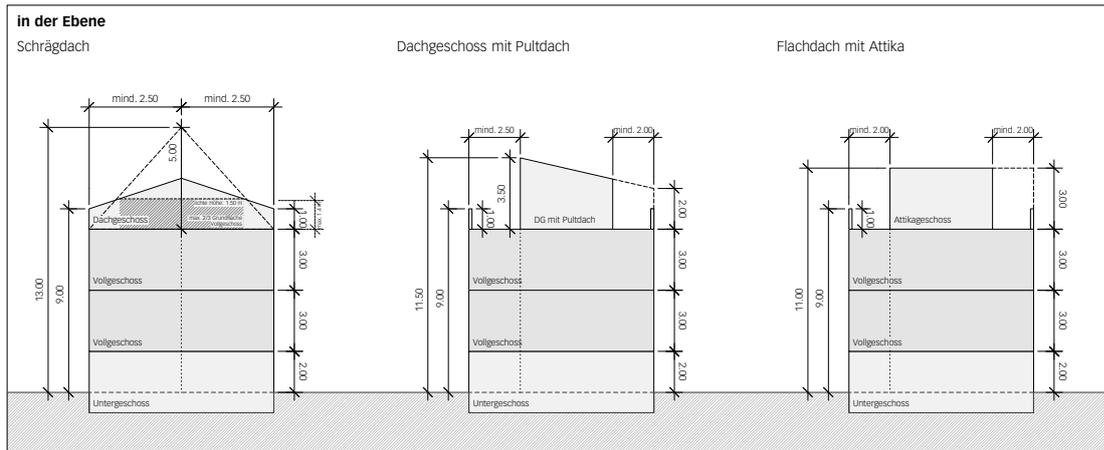
Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (Kanton Luzern)
BZR	Bau- und Zonenreglement
EW	Einwohner
FFF	Fruchtfolgeflächen
ha	Hektare
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
GSchV	Gewässerschutzverordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan
lawa	Dienststelle Wald und Landschaft
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool
LUSTAT	Lustat Statistik Luzern
LSV	Lärmschutz-Verordnung
MIV	motorisierter Individualverkehr
OPK	Ortsplanungskommission
öV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton Luzern)
PBV	Planungs- und Bauverordnung (Kanton Luzern)
rawi	Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (Kanton Luzern)
RES	Regionale Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
SLB	Siedlungsleitbild
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz)
uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
ÜZ	Überbauungsziffer
WaG	Waldgesetz

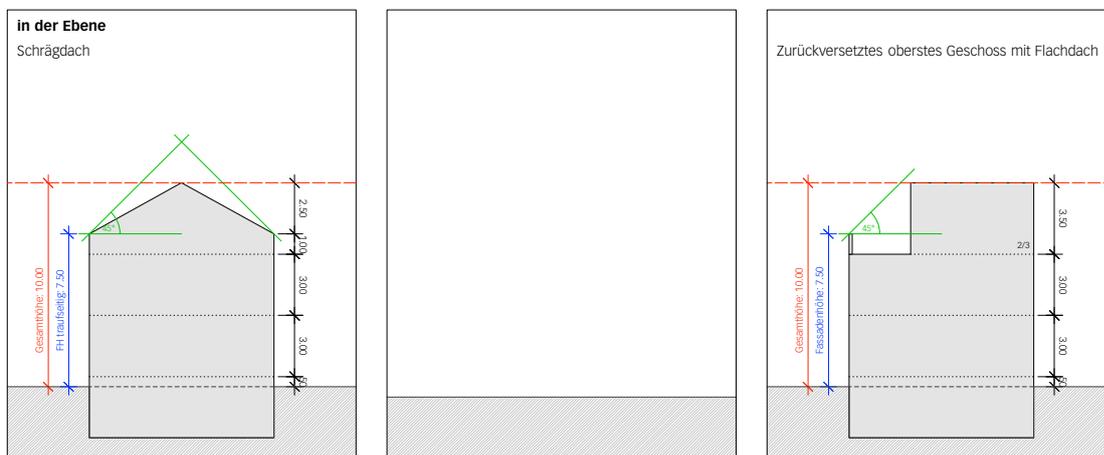
Anhang

Anhang 2 Skizzen zum Vergleich der bisherigen und neuen Bauzonen

Wohnzone W2 / Wohnzone A in der Ebene



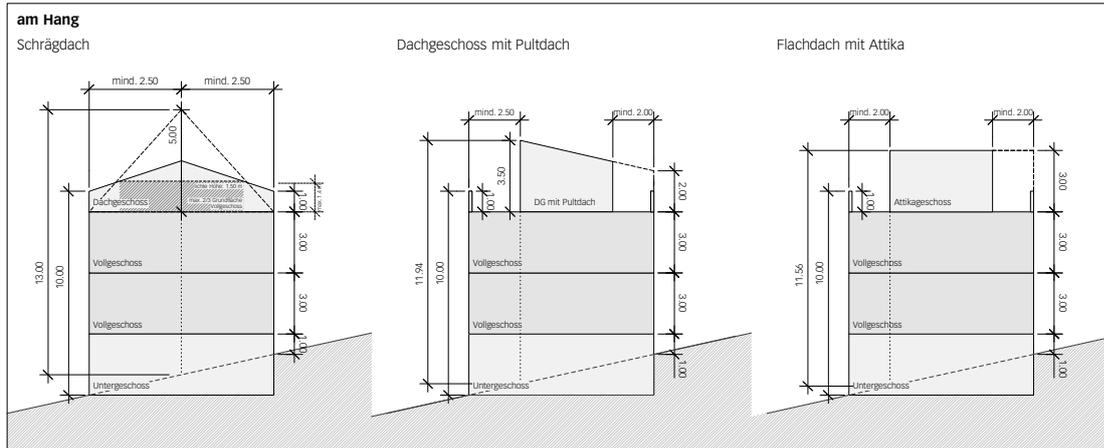
Heute mögliche Bauten in der Wohnzone W2 (in der Ebene) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV



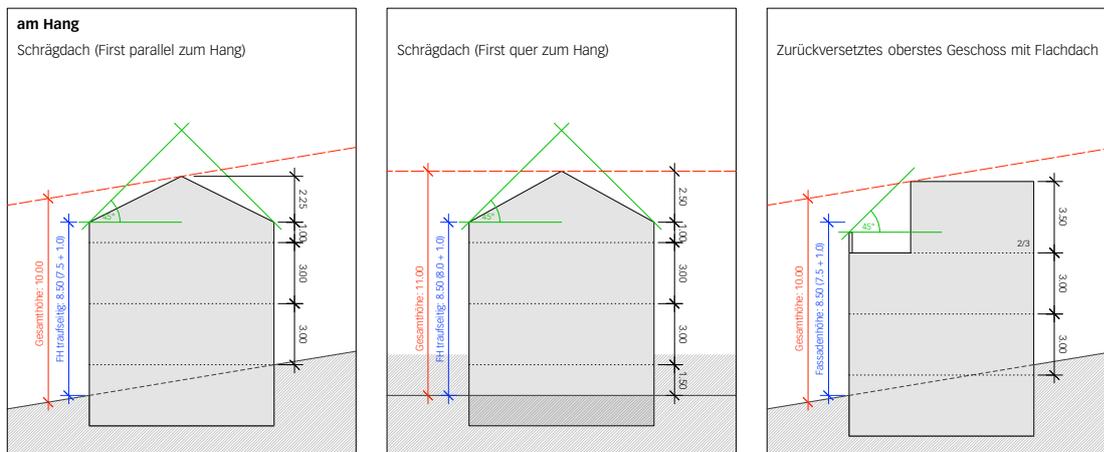
Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A (in der Ebene) aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Anhang

Wohnzone W2 / Wohnzone A
am Hang



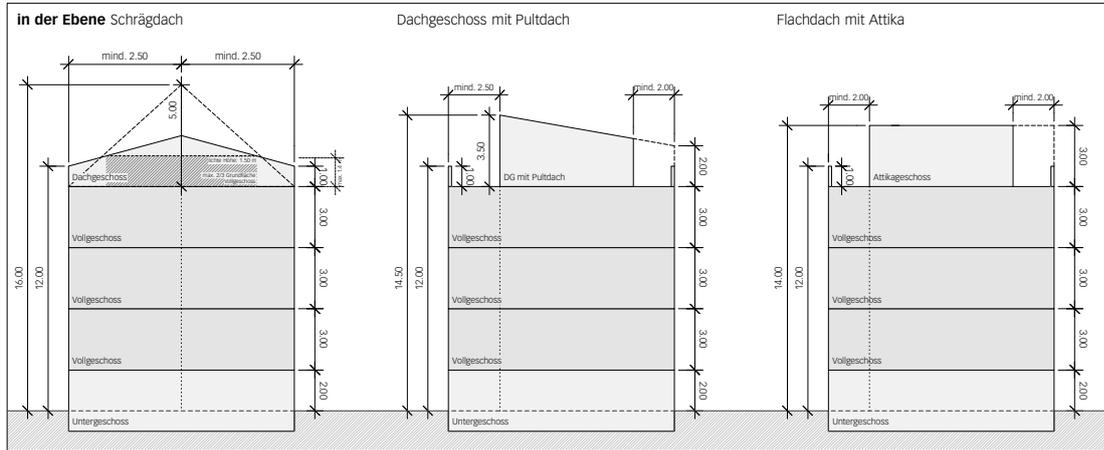
Heute mögliche Bauten in der Wohnzone W2 (am Hang) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV



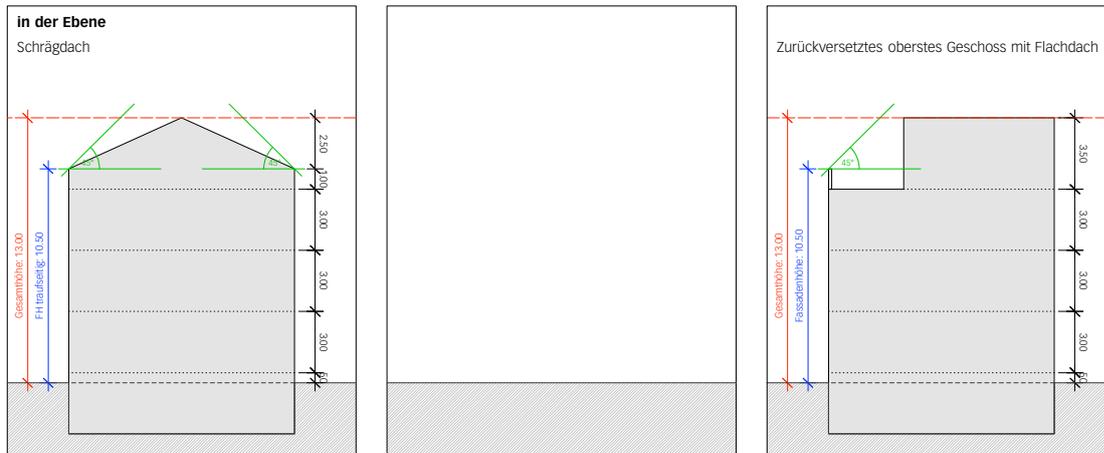
Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A (am Hang) aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Anhang

Wohnzone W3 / Wohnzone B
 in der Ebene



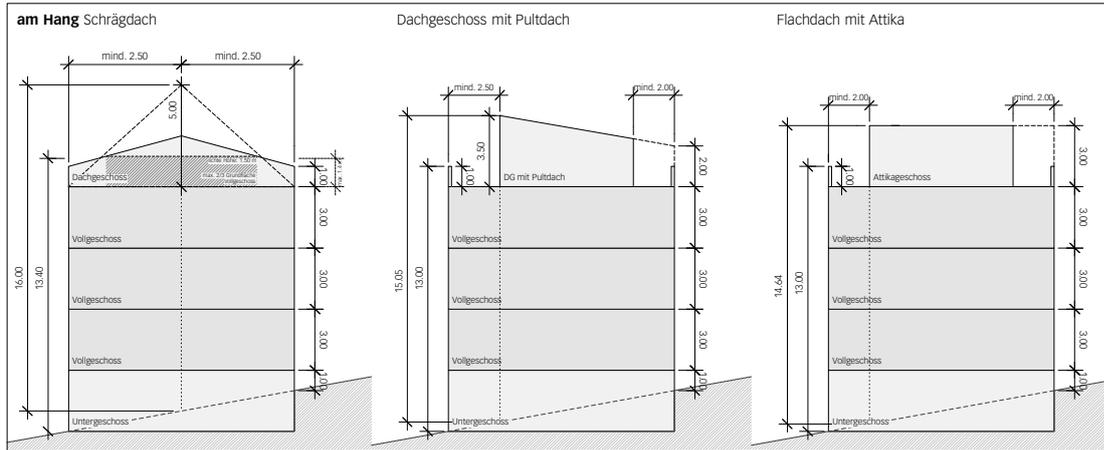
Heute mögliche Bauten in der Wohnzone W3 (in der Ebene) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV



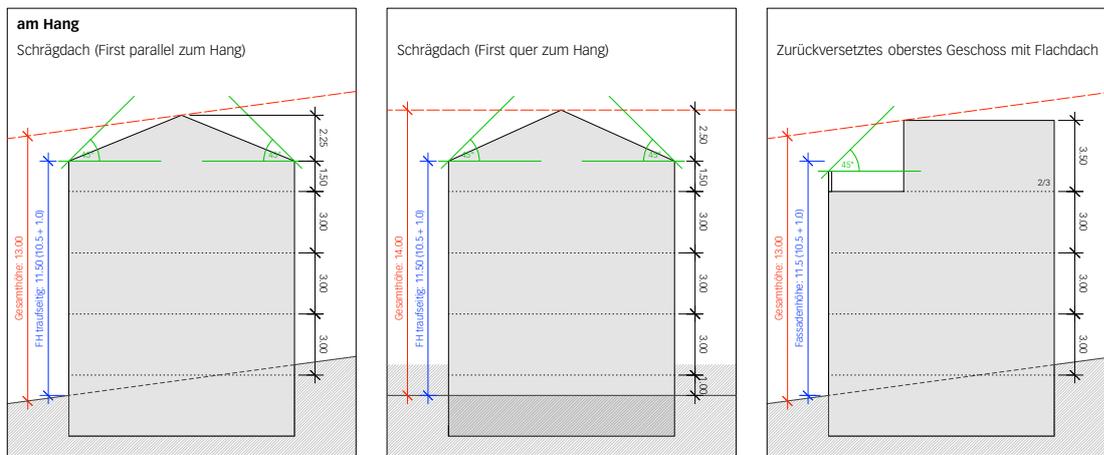
Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone B (in der Ebene) aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Anhang

Wohnzone W3 / Wohnzone B
am Hang



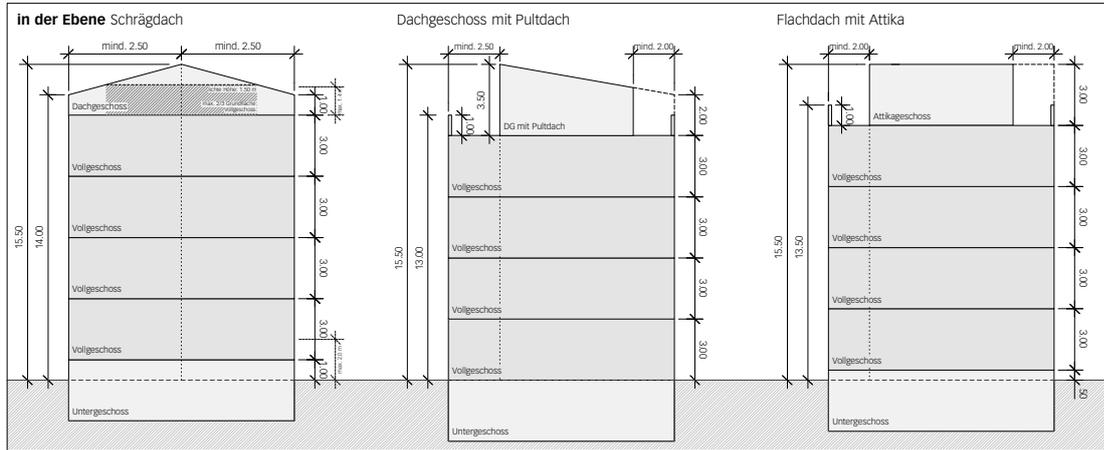
Heute mögliche Bauten in der Wohnzone W3 (am Hang) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV



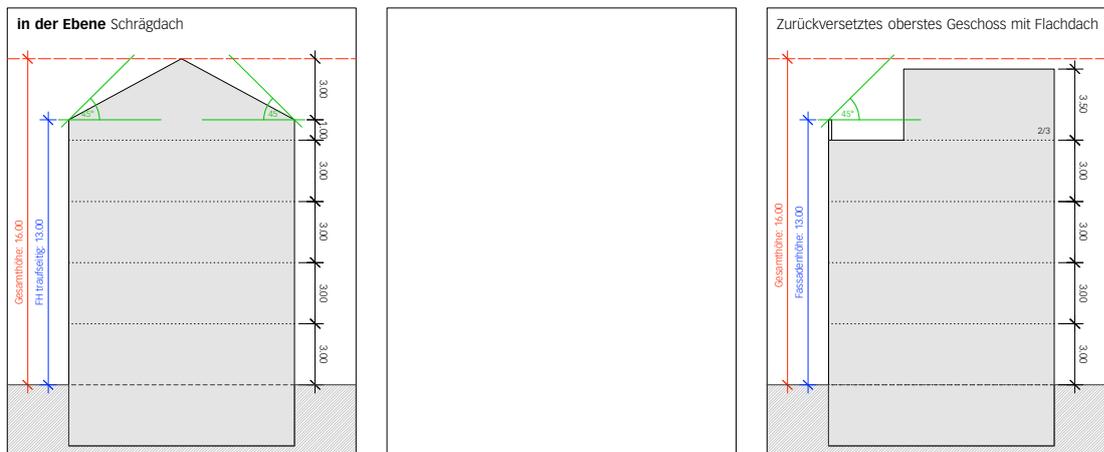
Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone B (am Hang) aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Anhang

Wohnzone W4 / Wohnzone C
in der Ebene



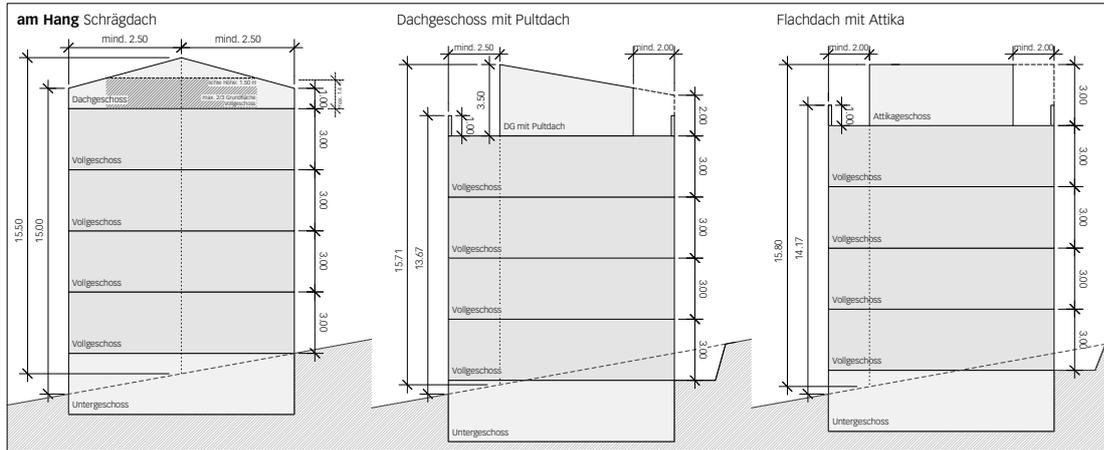
Heute mögliche Bauten in der Wohnzone W4 (in der Ebene) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV



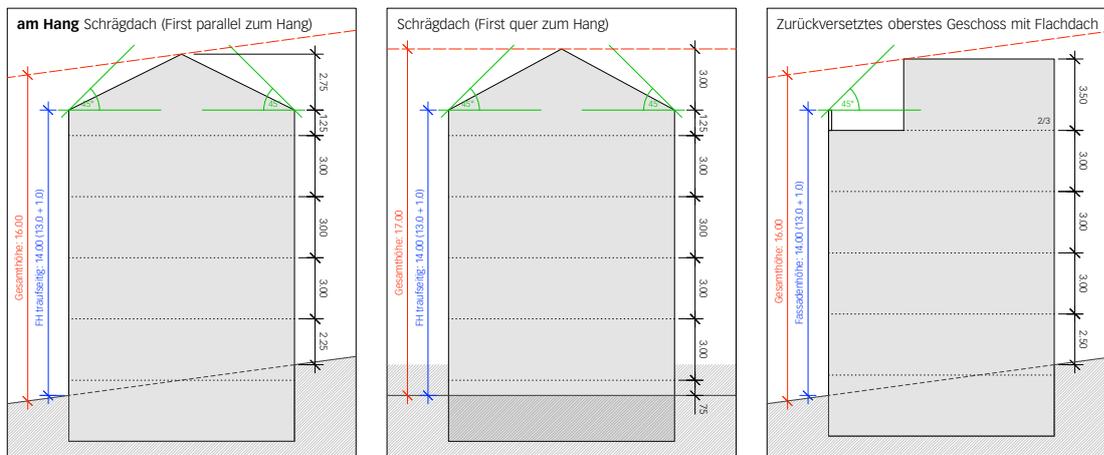
Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone C (in der Ebene) aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Anhang

Wohnzone W4 / Wohnzone C
am Hang

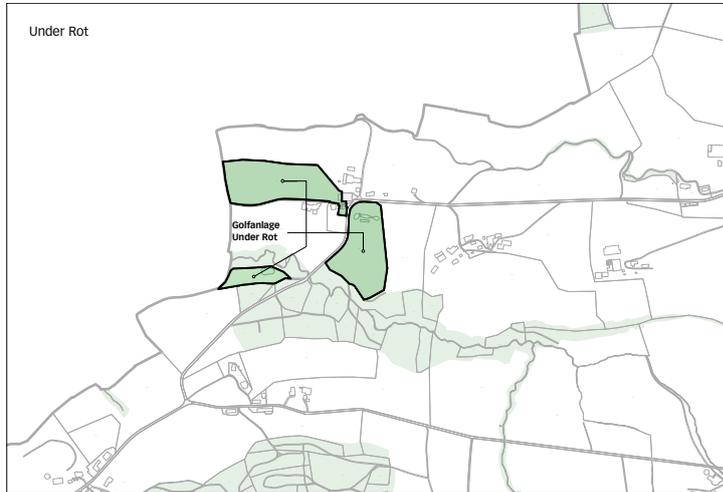


Heute mögliche Bauten in der Wohnzone W4 (am Hang) aufgrund der heutigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV



Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone C (am Hang) aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Anhang



Gemeinde Ruswil

Revision der Ortsplanung

Übersicht geltender Gestaltungspläne 1:10'000

Gebiet Unter Rot, Werthenstein, Sigigen

29. Mai 2020

Ruswil/OP 6017/4/6017_200529_EW/kw

Spitalgasse 34 Telefon 031 310 50 80 info@ecoptima.ch
Postfach, 3001 Bern Fax 031 310 50 81 www.ecoptima.ch

ecoptima

Legende

-  Gestaltungsplan bestehend
-  aufzuhebender Gestaltungsplan
-  aufzuhebender Gestaltungsplan
ergänzende Sonderregelung im BZR
-  beizubehaltender Gestaltungsplan



Übersicht über die bestehenden und die im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne in den übrigen Ortsteilen (rot / orange hinterlegt)

Anhang

Anhang 4 LUBAT-Berechnung

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3. (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderungen sind in den Tabellen T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen)

Ortsteil: Ruswil	Ortsteilkategorie: L3	GBCODE: 1098 (BFS Nr. 1999)	Datei-ID: 20200316
Gemeinde: Ruswil	RP 2015 R1-5	BFS.NR.: 1098 (BFS Nr. aktuell)	check: 3.97.29.99.084
Hinweis: Die technische und siedlungsbezogene Bereinigung von T2 ist erfolgt (raw). 30. Juli 2020. Die Konsolidierung der T3 ist erfolgt (raw). 23.09.2020	Jahre: 2004, 2019	Veränderung: 528	Wachstum pro Jahr: 0
Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum	Stand Ende	Veränderung: -	Wachstum: 0.0%
Einwohner innerhalb der Bauzone	(IBZ)	528	0.7%
Einwohner ausserhalb der Bauzone (hist. Wert > Annahme)	(aBZ)	1630	0.0%
Total Einwohner (2019) provisorisch: Rohdaten (GWR)	6.911	625	9.8%
Total Einwohner Ende 2019	7.009 (A)	625	0.6%
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)	6.912		
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch)	1.14		

Zonenlyp	Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)				Zonenplanentwurf (Tabelle T3)				Veränderung			
	überbaut	nicht überbaut	EVG	Gesamt	überbaut	nicht überbaut	EVG	Gesamt	überbaut	nicht überbaut	EVG	Gesamt
CODE	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Wohnzonen	66.8	7.6	449	74.5	59.3	7.1	456	66.4	7.5	354	7	8.1
Zentrumszonen	11.6	0.3	23	14.5	10.8	0.3	21	11.1	0.8	888	0.0	0.8
Mischzonen	7.4	0.1	10	7.6	5.7	0.1	7	5.8	1.8	311	0.0	1.8
Arbeitszonen	23.4	4.9	115	28.3	21.1	4.9	122	26.0	2.3	122	0.0	2.3
Zone für öZ	10.2	-	81	10.2	7.4	-	81	7.4	2.8	7	-	2.8
Zone für SpF	4.9	-	4.9	4.9	3.3	-	3.3	3.3	2.4	-	-	2.4
Grünzonen	1.2	-	1.2	1.2	0.9	-	0.9	0.9	2.7	-	-	2.7
Sonderbauzonen	9.5	-	9.5	9.5	9.9	-	9.9	9.9	0.4	-	-	0.4
Verkehrszonen	135.0	13.0	492	148.0	143.5	12.4	485	143.5	18.2	7	-	18.2
Total	5729	482	1630	6211	5968	124	485	6453	8.4	240	3	7.9
Weiler	500	6.9	121	506.9	135.5	12.4	147.9	147.9	7.1	121	-	0.1
Deponie-/Abbau	900	8.4	-	908.4	-	-	-	-	-	-	-	8.4
Reservazonen	2220	-	-	2220	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkehrsflächen	2210	48.2	-	2258.2	-	-	-	-	-	-	-	-
weitere Zonen (Landwirtschaft, Naturschutz, Freizeitzonen, Wald, Zonen nach § 60 P/BG)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Einwohnerkapazität (ca. *)	4.020.3	288	7.800	8.095	8.095	1.630	97	8.095	70	1.050	70	0.0
Wachstumspotenzial *)	800	11%	800	11%	53	0.7%	53	1.050	15%	15%	15%	0.9%
Wachstumspotenzial in %	11%	11%	11%	11%	0.7%	0.7%	0.7%	11%	15%	15%	15%	0.9%

Vorgehen aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG, massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)

Dichte effektiver Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen *)

Schätzung für den genehmigten Zonenplan (Ausgangslage für die Beurteilung *)

Schätzung für den Entwurf des Zonenplans *)

Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie L3

Wachstumsfaktor

Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)

Faktor RP 2015 R1-5

relevante Einwohnerzahl 2035 *)

(A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)

(B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)

Legende

(A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr; provisorisch, bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)

(B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbauten Bauzone

(C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans; Differenz zwischen (B) und (A)

(D) Ev-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %

(E) jährliches Ev-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)

(F) Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbauten Bauzone

(G) Ev-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs; Differenz zwischen (G) und (A)

(H) Ev-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %

(I) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015

(J) jährliches Ev-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)

(K) jährliches Ev-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)

(L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner

(M) erwarteter Baulandbedarf pro Ev des genehmigten Zonenplans

(N) erwarteter Baulandbedarf pro Ev des Zonenplanentwurfs

(O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)

(P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015

(Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)

(R) Beurteilungsgrundlage für den Einwohnungsbedarf; Differenz zwischen (B) und (Q)

(S) Vergleich Zonenplanentwurf <- Richtplanvorgabe; Differenz zwischen (G) und (Q)

(*) gerundet: 5/50