

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 14. JANUAR BIS 12. FEBRUAR 2019

Gemeinde Beromünster

Revision der Ortsplanung



Planungsbericht
nach Art. 47 RPV

20. Dezember 2018

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Beromünster,
vertreten durch den Gemeinderat
Fläcke 1, 6215 Beromünster

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung FSU
David Stettler, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Bestehende Ortsplanung	5
1.2 Herausforderungen	5
2. Organisation und Ablauf der Revision	7
2.1 Projektorganisation	7
2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen	9
2.3 Terminplan	9
2.4 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren	10
2.5 Auflageverfahren	14
2.6 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	16
2.7 Genehmigung	16
3. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	17
3.1 Zielsetzungen	17
3.2 Inhalte «Nutzungen und Entwicklungspotenziale»	17
3.3 Inhalte «Ortsbauliches Leitbild»	19
3.4 Inhalte «Verkehr und Erschliessung»	20
3.5 Inhalte «Natur und Landschaft»	21
3.6 Stellungnahme des Kantons zum REK	21
4. Grundlagen der neuen Bau- und Zonenordnung	22
4.1 Entlastungsstrasse	22
4.2 Testplanung für die Um- und Einzonungen in den Gebieten «Bifang Süd», «Bahnhofstrasse» und «Röteli»	22
4.3 Arealentwicklung «Bifang Süd»	24
4.4 Konzept für die Einzonung «Sandhübel»	24
5. Änderungen im Zonenplan	28
5.1 Neue Zonensystematik	28
5.2 Ein- und Umzonungen in Wohn- und Mischzonen	30
5.3 Ein- und Umzonungen in die Zone für öffentliche Zwecke	36
5.4 Ein- und Umzonungen in die Arbeitszone	37
5.5 Auszonungen	40
5.6 Überlagerungen	42
5.7 Ein- und Umzonungen in die Grünzone	43
5.8 Umzonung in die Naturschutzzone	44
5.9 Freihaltezone	44
5.10 Landschaftsschutzzone	45
5.11 Ausscheidung der Gewässerräume	45
5.12 Aufhebung und Umzonungen in Reservezonen	45
5.13 Ausscheidung von Verkehrszonen und -flächen	47
6. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)	47
6.1 Systematik	47
6.2 Übergeordnetes Recht	47
6.3 Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen	48

6.4	Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer	51
6.5	Wichtigste Inhalte des neuen Bau- und Zonenreglementes (BZR)	56
7.	Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen	67
8.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis	70
8.1	Kapazität rechtsgültige Ortsplanung	70
8.2	Entwicklungsabsicht	71
8.3	Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan	71
8.4	Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT	72
8.5	Kommunaler Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner	72
8.6	Bilanz der Ein- und Auszonungen betreffend Wohn-, Dorf- und Kernzonen	72
9.	Verkehr	73
10.	Erschliessungsrichtplan	76
11.	Mehrwertausgleich	77
11.1	Grundlagen	77
11.2	Ein- und Auszonungen	78
11.3	Um- und Aufzonungen	78
12.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts	79
12.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	79
12.2	Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)	79
12.3	Kantonaler Richtplan	82
12.4	Regionalplanung	86
Anhang		88
Anhang 1	Abkürzungsverzeichnis	88

1. Ausgangslage

1.1 Bestehende Ortsplanung

Seit 2013 besteht die Gemeinde Beromünster aus dem Zusammenschluss von Beromünster und Neudorf. Bereits einige Jahre zuvor hat die Gemeinde mit Gunzwil (2009) und Schwarzenbach (2004) fusioniert. Daraus entsteht die Notwendigkeit einer neuzeitlichen baurechtlichen Grundordnung für die gesamte Gemeinde, welche sich aus der Vereinigung der vier eigenständigen Ortsplanungen ergibt. Das übergeordnete Ziel dieser Vereinigung ist es, als starke und eigenständige Gemeinde auftreten zu können sowie regional und überregional als solche wahrgenommen zu werden.

Die bestehenden Ortsplanungen der Ortsteile stammen aus den Jahren 2000 (Schwarzenbach) und 2004 (Beromünster, Gunzwil und Neudorf) und sind damit rund 15 Jahre alt. Neben der Zusammenführung der Planungen ist daher auch eine grundlegende Überarbeitung angezeigt. Dies auch unter dem Aspekt der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen.

1.2 Herausforderungen

Vier Ortsteile, eine Gemeinde

Die vier Ortsteile treten einerseits als räumlich unabhängige Siedlungsgebiete in Erscheinung, andererseits sind sie durch attraktive Landschaftsräume und verschiedene Verkehrsträger miteinander verbunden. Die Zielsetzung, die räumliche Eigenständigkeit und die jeweilige Identität der Ortsteile zu erhalten, entbindet nicht von der Verpflichtung einer gesamtheitlichen Betrachtung. Dabei ist es wichtig, die unterschiedlichen Funktionen der verschiedenen Ortsteile zu erhalten und zu entwickeln.

Bevölkerungswachstum

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur erfüllt vor allem der Ortsteil Beromünster gute Voraussetzungen für ein Bevölkerungswachstum. Mit der Ortsplanungsrevision ist zu klären, wie stark dieses Wachstum ausfallen soll und welche Entwicklung in den übrigen Ortsteilen anzustreben ist.

Qualitatives Wachstum

Um neben einem moderaten quantitativen auch ein qualitatives Wachstum zu erreichen, ist eine gezielte Aufwertung der Siedlung und der Landschaft anzustreben. Die Förderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Schutz und die Aufwertung der Landschaftsräume (Landwirtschaft, Naherholung und Ökologie) gilt es räumlich zu konkretisieren.

Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Die durch die Siedlungsentwicklung entstehenden Mehrbelastungen müssen über das bestehende bzw. künftige übergeordnete Strassennetz abgewickelt werden können. Zudem sind weiterhin Massnahmen zu entwickeln und umzusetzen, welche die Verträglichkeit des Verkehrs und die Qualität der Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr erhöhen.

Entwicklung Flecken

Das historische Ortsbild Flecken im Ortsteil Beromünster ist von nationaler Bedeutung. Durch die geplante Entlastungsstrasse wird das historische Zentrum vom Verkehr entlastet. Die Entlastungsstrasse birgt Chancen (geringere Verkehrs- und Lärmbelastung), aber auch Risiken (weniger Laufkundschaft), die es zu analysieren gilt. Herausforderungen stellen in erster Linie die Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz sowie die Schärfung der künftigen Funktion und Nutzungsmöglichkeiten im Flecken dar.

Versorgung

Die Grundversorgung konzentriert sich im Flecken und nördlich angrenzend im Ortsteil Beromünster. Mit verschiedenen Detailhandelsanbietern weist Beromünster eine gute Versorgungsstruktur auf, die es zu stärken gilt.

Planungsinstrumente zusammenführen

Eine besondere Herausforderung stellt die Zusammenführung der Planungsinstrumente (Zonenpläne und Bau- und Zonenreglement) der vier ehemals politisch selbständigen Gemeinden zu einer neuzeitlichen Nutzungsplanung dar.

Änderungen der übergeordneten Gesetze und Planungsinstrumente

In den letzten Jahren erfolgten auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene verschiedene Änderungen, die im Rahmen der vorliegenden Revision zu berücksichtigen sind und teilweise umfangreiche Anpassungen an den Planungsinstrumenten bedingen:

- 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 Wachstumsvorgaben des Richtplans entwickeln und gegebenenfalls ein stärkeres Bevölkerungswachstum anstreben. Die geänderten Vorgaben des kantonalen Richtplans sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.
- Revision PBG/PBV: Die am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) und der Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV) diente primär der Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in das kantonale Planungs- und Baurecht. Namentlich löst die Überbauungsziffer (ÜZ) die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) ab. Weiter beinhaltet die Revision u.a. folgende Themen: Baulandverflüssigung und Siedlungsentwicklung nach innen; Abstands-, Geschoss- und Höhenvorschriften; Inhalt, Erlass und Änderung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen. Den Gemeinden kommt zwar eine Übergangsfrist von 10 Jahren bei der

Umsetzung des revidierten PBG zu. Seit dem Inkrafttreten des revidierten PBG müssen Ortsplanungsrevisionen aber mit den neuen PBG-Bestimmungen konform sein, ansonsten können sie nicht genehmigt werden. Beromünster muss daher das revidierte PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision umsetzen.

Im Fokus der am 1. Januar 2018 getretenen Revision des Planungs- und Baugesetzes 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 sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone im Rahmen der Ortsplanungsrevision festzulegen.
- Revision Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler: Die Kulturobjekte der Gemeinde Beromünster sind gemäss dem 2009 revidierten Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 (DSchG) auf der Grundlage des kantonalen Bauinventars in geeigneter Art und Weise in den Planungsinstrumenten zu verankern.

2. Organisation und Ablauf der Revision

2.1 Projektorganisation

Gemeinderat

Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er löst die einzelnen Planungsschritte aus, fällt wichtige Zwischenentscheide, gibt die Resultate zur Mitwirkung an die Bevölkerung und legt der Gemeindeversammlung die revidierte Ortsplanung zum Beschluss vor.

Projektleitung Ortsplanung

Die Projektleitung Ortsplanung (PL) erarbeitet die Entwürfe und bereitet die Sitzungen der Ortsplanungsrevision und der Begleitkommission vor.

Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Hans-Peter Arnold, Gemeinderat (Präsident)
- Hanspeter Lang, Gemeinderat (Vizepräsident)
- Claudia Käch Egli, Leiterin Bereich Bauen
- Hansjakob Wettstein, Ortsplaner, ecoptima ag
- Esther Schiegg, Ortsplanerin Stv., ecoptima ag

Ortsplanungskommission

Die Ortsplanungskommission (OPK) begleitet als operatives Gremium den gesamten Ortsplanungsprozess. Die OPK erarbeitet Vorschläge und legt Grundsätze fest. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Hans-Peter Arnold, Gemeinderat Ressort Sicherheit und Umwelt
- Hanspeter Lang, Gemeinderat Ressort Bau und Finanzen
- Martin Baumgartner, Ortsteil Neudorf
- Karin Brun-Arnet, Ortsteil Beromünster
- Markus Bucher, Ortsteil Gunzwil
- Philipp Galliker, Ortsteil Schwarzenbach
- Claudia Käch Egli, Leiterin Bauamt
- Hansjakob Wettstein und Esther Schiegg, Ortsplaner, ecoptima ag

Begleitkommission Ortsplanung

Als prozessbegleitendes Organ wurde eine Begleitkommission Ortsplanung (BGOP) eingesetzt. Die BGOP besteht aus VertreterInnen aus der Bevölkerung, Parteien, Vereinen, Interessensverbänden und Grundeigentümern. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Hans-Peter Arnold, Gemeinderat Ressort Sicherheit und Umwelt
- Yvonne Arnold, FDP Beromünster
- Martin Baumgartner, Ortsteil Neudorf
- Carmen Beeli-Zimmermann, Gemeinderätin
- Karin Brun-Arnet, Ortsteil Beromünster
- Markus Bucher, Ortsteil Gunzwil
- Josef Erni, Korporation Neudorf
- Erika Estermann-Gerber, SVP Beromünster
- Pius Estermann, Bauernverein Michelsamt
- Charly Freitag, Gemeindepräsident
- Philipp Galliker, Ortsteil Schwarzenbach
- Susanne Grossen Furrer, Gemeinderätin (bis 31.08.2018)
- Werner Hüsler, Umweltschutzkommission
- Martin Jäger, Gewerbeverein
- Manuela Jost, Gemeinderätin (ab 01.09.2018)
- Claudia Käch Egli, Leiterin Bauamt
- Hanspeter Lang, Gemeinderat Ressort Bau und Finanzen
- Hansjörg Lisebach, Unterhaltsgenossenschaft (UHG) Beromünster
- Martin Schlegel, CVP Beromünster
- Ruedi Schumacher, Korporation Beromünster
- Robert Suter, Korporation Beromünster
- Andrea von Allmen, Ortsmarketing 5-sterne-region.ch Beromünster
- Hansjakob Wettstein und Esther Schiegg, Ortsplaner, ecoptima ag

Die Begleitkommission dient als politisches Begleitgremium und «Echo-raum».

Auftragnehmerin

Die externe Auftragnehmerin, das Planungsbüro ecoptima ag in Bern (Ortsplanerin), erarbeitete die Planungsinstrumente und unterstützte die Gemeinde bei Bedarf.

2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen

Die Revision der Ortsplanung wurde in zwei Phasen gegliedert:

1. Phase: Räumliches Entwicklungskonzept (REK) (Siedlungsleitbild)

In dieser im April 2015 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 Bericht und in Konzeptkarten konkretisiert. Das REK ist nicht grundeigentümergebunden, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

2. Phase, Erarbeiten der Planungsinstrumente

Im Rahmen der zweiten Phase wurden die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung, Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR), umgesetzt. Zur Förderung einer hohen Siedlungsqualität wurden über die Entwicklungs- und Einzonungsgebiete im Ortsteil Beromünster (Bifang, Röteli, Sandhübel) Bebauungs- und Erschliessungskonzepte im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren erarbeitet, welche die Grundlage für die Festsetzungen im Zonenplan und im BZR bilden.

2.3 Terminplan

Zeitplan

Erarbeitung REK	Dez. 2013 - Apr. 2015
Genehmigung REK durch Gemeinderat	16. Apr. 2015
Vorstellung und Kenntnisnahme REK an Gemeindeversammlung	9. Juni 2015
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	2015-2017
Testplanung Röteli/Bifang (Grundlage für die Ein- und Umzonungen in den Gebieten Bifang/Bahnhofstrasse/Röteli in Beromünster)	Apr. 2016 - Apr. 2017
Erarbeitung Konzept Sandhübel, Beromünster (Grundlage für die Ein- und Umzonung im Gebiet Sandhübel, Beromünster)	Jun. - Aug. 2017, Verabschiedung 8. Feb. 2018
Verabschiedung der Ortsplanungsakten durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	14. Sept. 2017
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	15.10.-15.12.2017
Öffentliche Gesamtorientierungsveranstaltung	26. Okt. 2017

Ortsteilspezifische Informationsveranstaltungen:	
Neudorf	11. Nov. 2017
Schwarzenbach	16. Nov. 2017
Gunzwil	17. Nov. 2017
Beromünster	2. Dez. 2017
Kantonale Vorprüfung	Okt. 2017-Sept. 2018
Vorprüfungsbericht BUWD	21. September 2018
Überarbeitung aufgrund der Mitwirkung und der Vorprüfung	bis Mitte Dez. 2018
Öffentliche Auflage	14.01.-12.02.2019
Einspracheverhandlungen	März/April 2019
allfällige 2. öffentliche Auflage (Verzögerung um mehrere Monate)	(Sommer/ Herbst 2019)
Verfassen der Botschaft zu Händen der Stimmberechtigten	Sept. 2019
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	Herbst 2019
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

2.4 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren

2.4.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Gemeinderat wurde die Revision der Ortsplanung der Bevölkerung vom 15. Oktober bis 15. Dezember 2017 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Bevölkerung, Grundeigentümer, Parteien und weitere interessierte Kreise erhielten eine Mitwirkungsmöglichkeit.

Mitwirkungseingaben und -bericht

Im Rahmen der Mitwirkung gingen insgesamt 116 schriftliche Eingaben ein (davon 56 weitgehend gleichlautende), wobei folgende Themen am häufigsten genannt wurden:

- Naturobjekte (Bäumen/Baumreihen, Hecken etc.),
- Gewässerräume ausserhalb der Bauzone,
- Kriterien für Bauten in der Landwirtschaftszone,
- diverse Ein- und Umzonungsgesuche.

Alle Mitwirkungseingaben sowie die jeweilige Stellungnahme des Gemeinderats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Bereinigung infolge Mitwirkung

Aufgrund der Mitwirkung wurden an den Planungsinstrumenten insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen (vgl. auch Mitwirkungsbericht sowie orientierendes Bau- und Zonenreglement mit Änderungen gegenüber Stand Mitwirkung):

- Zonenplan Siedlung:
 - Entlassen von Grundstück Nr. 423, Beromünster aus der Gestaltungsplanpflicht Sandhübel,
 - Zuteilung ganzes Grundstück Nr. 784, Neudorf zur Wohnzone B,
 - leichte Vergrösserung des «Bereichs mit erhöhtem Wohnanteil» (gemäss aufzuhebendem Bebauungsplan Bürgermoos) resp. der neuen «Speziellen Mischzone Bürgermoos»,
 - Streichung von Grünzonen in den Gebieten «Oetzlige» und «Grüenegg-Chappelhof», da die Gestaltungspläne beibehalten werden und die Grünflächen bereits darin gesichert sind,
 - Verzicht auf die Einzonung von Grundstück Nr. 561, Gunzwil in die Arbeitszone,
 - Auszonung eines Teils der Bauzonenreserve auf Grundstück Nr. 1180, Gunzwil (Bäch) zur Kompensation der Einzonung auf Grundstück Nr. 1588,
 - Wiederaufnahme der heutigen «Sonderbauzone Saffental» (Art. 13 BZR Gunzwil) im Zonenplan sowie im BZR, neu bezeichnet als «Abbau- und Aufbereitungszone»,
 - Verzicht auf die Einzonung im Gebiet «Schlifi» in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen,
 - geringfügige Verschiebung des Gewässerraums bei Grundstück Nr. 714, Beromünster nach Norden.

- Zonenplan Landschaft:
 - Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums bei verschiedenen eingedolten Gewässern ausserhalb des Siedlungsgebiets,
 - Verzicht auf die Ausscheidung von Freihaltezonen zur zusätzlichen Sicherung von Grundwasserschutzzonen,
 - Versetzung des Aussichtspunktes von Grundstück Nr. 759, Gunzwil an den bisherigen Standort am Waldrand auf Grundstück Nr. 765 (Korrektur).

- Bau -und Zonenreglement (BZR):
 - Art. 14: Streichung der Kriterien für die Eingliederung von Bauten in der Landwirtschaftszone, da die Kriterien im neuen Artikel Gestaltungsgrundsätze (Art. 28) überall gelten,
 - Art. 24: Ausnahmen vom 6 m-Mindestabstand zu Einzelbäumen sind neu innerhalb und ausserhalb der Bauzone möglich,
 - Verzicht auf die Aufhebung des Gestaltungsplans Oetzligen,
 - Anhang 3, C: 2 Anpassungen bei den Bestimmungen zum Golfplatz.

- Erschliessungsrichtplan Sandhübel:
 - Aufzeigen einer Erschliessungsvariante für Grundstück Nr. 331 (südlicher Teil) über das Gebiet Sandhübel.

2.4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Revision der Ortsplanung dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund von mehreren Gesprächen mit verschie-

denen Dienststellen sowie einem Zwischenbericht zur Vorprüfung wurden die Unterlagen nochmals überarbeitet und dem BUWD im Juni 2018 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Das BUWD nahm mit Vorprüfungsbericht vom 21. September zur Planung Stellung.

Bereinigung infolge kantonalen Vorprüfung

Aufgrund der Vorprüfung wurden an den Planungsinstrumenten insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen (vgl. auch orientierendes Bau- und Zonenreglement mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung):

- Zonenplan Siedlung:
 - Reduktion der Einzonung auf Grundstück Nr. 179, Gunzwil in die spezielle Arbeitszone im Gebiet Bürgermoos (von 770 m² auf 574 m²),
 - Verzicht auf die Einzonung des bebauten Grundstücks Nr. 561, Gunzwil in die Arbeitszone,
 - Verzicht auf die Einzonung eines Teils von Grundstück Nr. 1565, Gunzwil (Gebiet Grasweg) in die Arbeitszone,
 - Auszonung einer Fläche von 235 m² aus der Arbeitszone auf Grundstück Nr. 1565, Gunzwil,
 - Garage Burkhard, Bäch: Auszonung eines Teils der bestehenden Bauzonenreserve auf Grundstück Nr. 1180, Gunzwil sowie Reduktion der Einzonung auf Grundstück Nr. 1588, Gunzwil,
 - Bezeichnung des Arbeitsgebiets Bürgermoos als Spezielle Arbeitszone bzw. im Übergang zum Wohngebiet als Spezielle Mischzone (anstelle Sonderbauzone) sowie Ausscheidung eines Streifens entlang der Kantonsstrasse als Grünzone,
 - verschiedene Änderungen im Zonenplan im Zusammenhang mit der Entlastungsstrasse West im Gebiet Chällermatt und Schuelgass (Grundstücke Nrn. 72, 243, 244, 401, Beromünster und 463 Gunzwil),
 - Umzonung eines Streifens von Grundstück Nr. 224, Beromünster (westlich des Stifts) von der Ortskernzone Stiftsbereich in eine Grünzone,
 - Gebiet Saffental: Differenzierung der Abbau- und Deponiezone in zwei Zonen wie bislang (neu bezeichnet als Deponiezone bzw. als Abbau- und Aufbereitungszone, materiell keine Änderungen gegenüber heutigen Regelungen), Bezeichnung des Arbeitsgebiets als Spezielle Arbeitszone anstelle von Sonderbauzone,
 - Verzicht auf die Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Schlifi, Beromünster,
 - Reduktion der Reservenzonen in den Gebieten Wiggerimatte/Gunzwil, Buchweid/Beromünster, Bifang Nord/Beromünster und Sonnweid Nord/Neudorf,
 - Beibehaltung der Schutzzone um Kulturobjekte im Gebiet Gormund (materiell keine Änderungen gegenüber bislang vorgesehener Zone),
 - Zuordnung der bisherigen «Sondernutzungszone für Erwerbsgartenbau» unter die Sonderbauzonen (materiell keine Änderungen),
 - Beibehaltung der Ortsbildschutzzone Kagiswil,

- Streichung bzw. Reduktion der Freihaltezone und der Landschaftsschutzzone auf den Grundstücken Nrn. 695, 137 und 303 Beromünster, um in diesem Bereich Anlagen zur Entwässerung der Entlastungsstrasse zu ermöglichen (z.B. Versickerungsbecken).
- Zonenplan Landschaft:
 - Verzicht auf die Ausscheidung von Freihaltezonen über Grundwasserschutz-zonen (Bereiche S1 und S2), da die betroffenen Flächen bereits durch die Grundwasserschutz-zonen gesichert sind,
 - Darstellung des übrigen Gebiets C (Schutzverordnung Baldegger- und Hallwilersee) im Zonenplan Landschaft auch auf dem See.
- Zonenplan mit orientierenden Inhalten:
 - Darstellung der geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar im Zonenplan mit orientierenden Inhalten,
 - verschiedene Änderungen bei der Gewässerraumfestlegung, insbesondere bei eingedolten Gewässern,
 - Korrekturen und Aktualisierungen der Grundwasserschutz-zonen und der archäologischen Fundstellen.
- Bau- und Zonenreglement:
 - Diverse Anpassungen in verschiedenen Artikeln, vgl. orientierendes BZR im Korrekturmodus (mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung/Vorprüfung) sowie Erläuterungen unter Ziff. 6.5.

2.4.3 Weitere Anpassungen

Aufgrund der langen Dauer des Vorprüfungsverfahrens und der zwischenzeitlich veränderten Situation bei verschiedenen Gebieten bzw. Planungen sowie als Folge von Gesuchen und Verhandlungen mit Grundeigentümern haben sich weitere Anpassungen in den Planungsinstrumenten ergeben:

- Zuteilung des Gebiets Schlössli Höchi zur Speziellen Wohnzone anstelle zur Wohnzone A,
- Verzicht auf die Umzonung des Hartplatzes auf dem Don Bosco Areal von der Zone für öffentliche Zwecke in die spezielle Wohnzone,
- Anpassungen von Zonenzuteilungen entlang der Entlastungsstrasse,
- Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht auf Grundstück Nr. 426, Beromünster an der Luzernerstrasse,
- Umzonung der Grundstücke Nrn. 1225 und 1265, Gunzwil (Bäch) in die Arbeitszone A anstelle Mischzone und Landwirtschaftszone und Verzicht auf Auszonung auf Grundstück Nr. 1265,
- Ausscheidung eines 4 m breiten Streifens zwischen der Arbeitszone und der Wohnzone in Neudorf zur Sicherstellung einer angemessenen Bepflanzung anstelle der Festlegung «geplante Bepflanzung»,
- Reduktion der Auszonung aus der Zone für öffentliche Zwecke auf Grundstück Nr. 33, Schwarzenbach (Reserve für öffentliche Parkplätze).

2.5 Auflageverfahren

2.5.1 Gegenstand des Auflageverfahrens

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind:

- Zonenplan, bestehend aus:
 - Zonenplan Siedlung 1:3000
 - Zonenplan Landschaft 1:5000, aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd
- Bau- und Zonenreglement (BZR).

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 13 PBG mit Äusserungsmöglichkeit sind:

- Erschliessungsrichtplan Bifang,
- Erschliessungsrichtplan Sandhübel.

Die vorab aufgeführten Planungsinstrumente sowie folgende weitere Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung und unter beromuenster.ch/de/aktuelles/Projekte/Revision-Ortsplanung.php eingesehen werden:

- Zonenplan mit orientierenden Inhalten 1:5'000, aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd (Gefahrengebiete, archäologische Fundstellen, Bauinventar, Grundwasserschutzzonen, geologisch-geomorphologische Landschaftselemente)
- Zonenplan Gewässerräume im Siedlungsgebiet 1:3000
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV): Im Planungsbericht werden die Planungsmassnahmen erläutert und es wird dargelegt, wie die Ortsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den kantonalen Richtplan berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt.
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume: Der Bericht (inkl. orientierender Pläne in der Beilage) erläutert im Detail und abschnittsweise pro Gewässer die im Zonenplan festgelegten Gewässerräume.
- Lärmbericht zur Nutzungsplanung
- Nachweis der Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision: Der Bericht zeigt auf, wo und in welchem Ausmass durch Ein- oder Auszonungen Fruchtfolgeflächen betroffen sind.
- Vorprüfungsbericht des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 21. September 2018
- Mitwirkungsbericht: Die eingegangenen Eingaben und ihre Berücksichtigung in der Planung werden nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens in einem separaten Bericht aufgezeigt.
- Verordnung zu den Ortskernzonen: Die Verordnung enthält grundeigentümerverbindliche Regelungen, namentlich zu den Details der baulichen Gestaltung, der Umgebungsgestaltung und des Baubewilligungsverfahrens in den Ortskernzonen.

- orientierendes Bau- und Zonenreglement (BZR) mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
- geltende Ortsplanungen (Zonenpläne und BZR) der Ortsteile.

2.5.2 Auflage und Einsprachemöglichkeit

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 14. Januar bis 12. Februar 2019.

Auflageort

Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung Beromünster, Fläche 1, 6215 Beromünster sowie unter beromuenster.ch/de/aktuelles/Projekte/Revision-Ortsplanung.php eingesehen werden.

Informationsveranstaltung

Am Mittwoch, 23. Januar 2019 um 19.30 Uhr findet in der Mehrzweckhalle Beromünster eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. An der Informationsveranstaltung informieren der Gemeinderat und der Ortsplaner über die Ortsplanungsrevision und beantworten Fragen.

Sprechstunden

Am Freitag, 25. Januar 2019 zwischen 13.30 und 17.00 Uhr und am Dienstag, 29. Januar 2019 zwischen 15.00 und 18.00 Uhr stehen auf der Gemeindeverwaltung Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde und des Ortsplanungsbüros für weitere Auskünfte zur Verfügung. Eine Anmeldung per E-Mail unter bauen@beromuenster.ch oder telefonisch unter der Nummer 041 932 14 03 ist erwünscht.

Einsprachebefugnis

Gegen den revidierten Zonenplan und das revidierte Bau- und Zonenreglement können gemäss § 207 PBG während der Auflagefrist insbesondere Einsprache erheben:

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

(im Weiteren siehe § 207 PBG).

Gemäss § 85 PBG gelten der revidierte Zonenplan und das revidierte BZR vom Tag der öffentlichen Auflage an als Planungszone. Bis zur Rechtskraft der revidierten Ortsplanung gelten die neuen und die alten Zonenvorschriften. Die jeweils strengere Vorschrift geht vor.

Äusserungen zu den Erschliessungsrichtplänen

Zum Entwurf der Erschliessungsrichtpläne Bifang und Sandhübel können sich gemäss § 13 PBG Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete äussern.

Eingabefrist für Einsprachen und Äusserungen

Allfällige Einsprachen und Äusserungen sind während der Auflagefrist vom 14. Januar bis 12. Februar 2019 schriftlich an den Gemeinderat Beromünster, «Ortsplanungsrevision», Fläche 1, 6215 Beromünster zu richten. Eine Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und ist im Doppel einzureichen.

2.5.3 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Behandlung der Einsprachen

Nach Ablauf der Einsprachefrist prüft der Gemeinderat die Einsprachen und führt mit den Einsprechenden Verhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt der Gemeinderat den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung oder das Nicht-Eintreten auf die Einsprache beantragen wird.

Option 2. öffentliche Auflage

Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen an den Planungsinstrumenten zur Folge, wird das Einspracheverfahren im Rahmen einer 2. öffentlichen Auflage für betroffene Dritte wiederholt. Die Vorbereitung und Durchführung einer 2. öffentlichen Auflage und allenfalls nötige Behandlungen von neuen Einsprachen hätte eine Verzögerung des Terminplans um mehrere Monate zur Folge.

2.6 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Nach Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und allfällige verbliebene Einsprachen zur Beschlussfassung. Er begründet seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten sowie wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung.

Die Erschliessungsrichtpläne Bifang und Sandhübel beschliesst der Gemeinderat nach der Gemeindeversammlung.

2.7 Genehmigung

Nach der Beschlussfassung übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat den Zonenplan und das BZR in der von den Stimmberechtigten beschlossenen Fassung sowie die erläuternden Unterlagen zur Genehmigung.

3. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

3.1 Zielsetzungen

Im REK ging es insbesondere darum, die konzeptionellen räumlichen Festsetzungen für die nächsten 20-25 Jahre zu entwickeln. Mit dem REK wurden folgende Ziele verfolgt:

Qualitatives Siedlungswachstum

- Erhalt der Identitäten der einzelnen Ortsteile und gleichzeitig qualitative Weiterentwicklung
- Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2030 von rund 15% auf 7'000 Einwohnerinnen und Einwohner

Siedlungsschwerpunkte

- Konzentration der künftigen baulichen Entwicklung auf Beromünster, insbesondere auf das Zentrum rund um den Flecken, Entwicklung im Rahmen der bestehenden Zonenflächen in Gunzwil und Neudorf
- Erreichen von kompakten Siedlungen, Auffüllen von Restflächen und bewusste Gestaltung von langfristigen Siedlungsrändern
- Erhalt der landwirtschaftlich geprägten Dorfstruktur in Schwarzenbach

Landschaft

- Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft
- Definition wichtiger Siedlungsbegrenzungslinien
- Optimierung der Beziehung zwischen Siedlung und Landschaft

Verkehr

- Erfüllen der Verkehrsbedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden
- verträgliche Gestaltung des Verkehrs
- gezielte Förderung des öffentlichen Verkehrs
- Schliessung von Netzlücken für den Langsamverkehr

3.2 Inhalte «Nutzungen und Entwicklungspotenziale»

Entwicklungsabsicht Bevölkerung

Die Gemeinde Beromünster strebt bis ins Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von rund 15% an (ausgehend von Einwohnerzahl Anfang 2013). Dies entspricht einer Bevölkerungszahl von ca. 7'000 EinwohnerInnen. Dieses Szenario soll einerseits mit einer verträglichen Verdichtung nach innen und andererseits mit punktuellen Einzonungen erreicht werden.

Entwicklungsabsicht Arbeitsplätze

Bezüglich Arbeitsplatzentwicklung strebt Beromünster bis ins Jahr 2030 ebenfalls ein Wachstum von rund 15% an. Dabei soll insbesondere der Dienstleistungssektor und das produzierende Gewerbe gestärkt werden. Hierfür müssten bis ins Jahr 2030 rund 100 zusätzliche Arbeitsplätze im 2. Sektor und 170 Arbeitsplätze im 3. Sektor geschaffen werden.

Entwicklungsabsicht Landwirtschaft und Landschaft

Die Gemeinde Beromünster verfolgt eine Siedlungsentwicklung nach innen. Damit soll der Siedlungsdruck auf die umgebenden unbebauten Flächen reduziert werden, womit die Potenziale von Landwirtschaft und Landschaft erhalten und weiterentwickelt werden können.

Konzeptinhalte Nutzungen

In den Konzeptkarten «Nutzungen» sind für die einzelnen Ortsteile die Bauzonenreserven, die potenziellen Siedlungserneuerungs- und Verdichtungsgebiete sowie die potenziellen Ein-, Um- und Auszonungsgebiete bezeichnet. Die Priorisierung der Einzonungsgebiete geht aus dem Bericht zum REK hervor. Demzufolge sollen für eine Einzonung in erster Priorität die Gebiete «Bifang» und «Sandhübel» im Ortsteil Beromünster berücksichtigt werden, dies aufgrund der zentralen Lage und der optimalen Erschliessung im Hinblick auf die Entlastungsstrasse. Im Ortsteil Neudorf ist der südliche Teil der Sonnweid zu priorisieren.

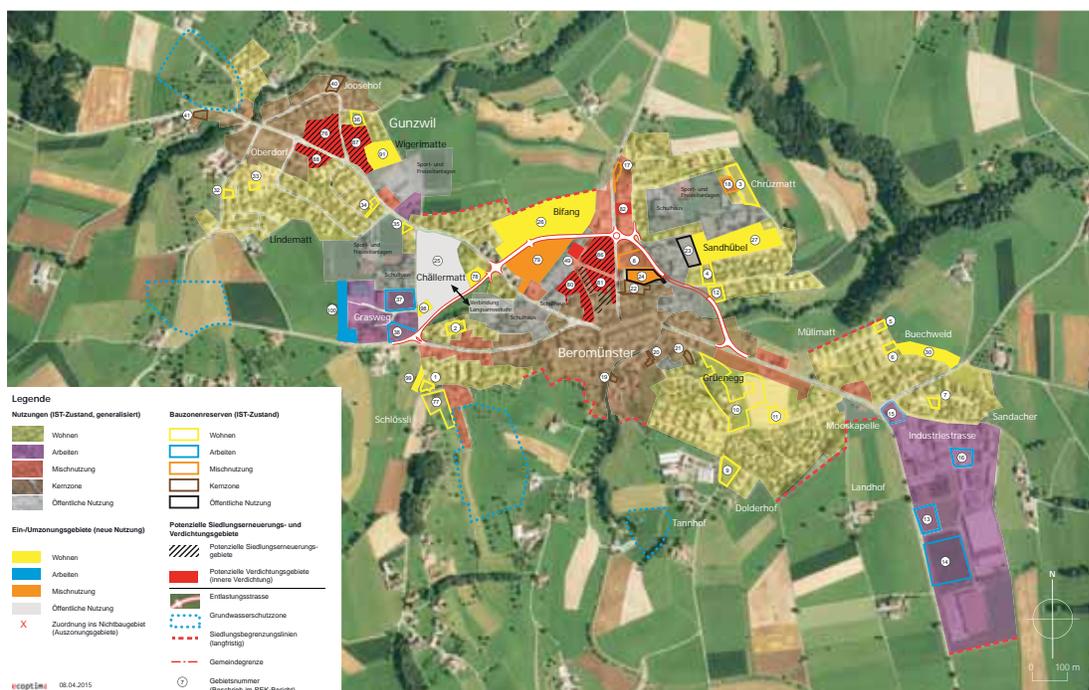


Abb. 1 Konzeptkarte «Nutzungen» REK (Beromünster, Gunzwil), April 2015

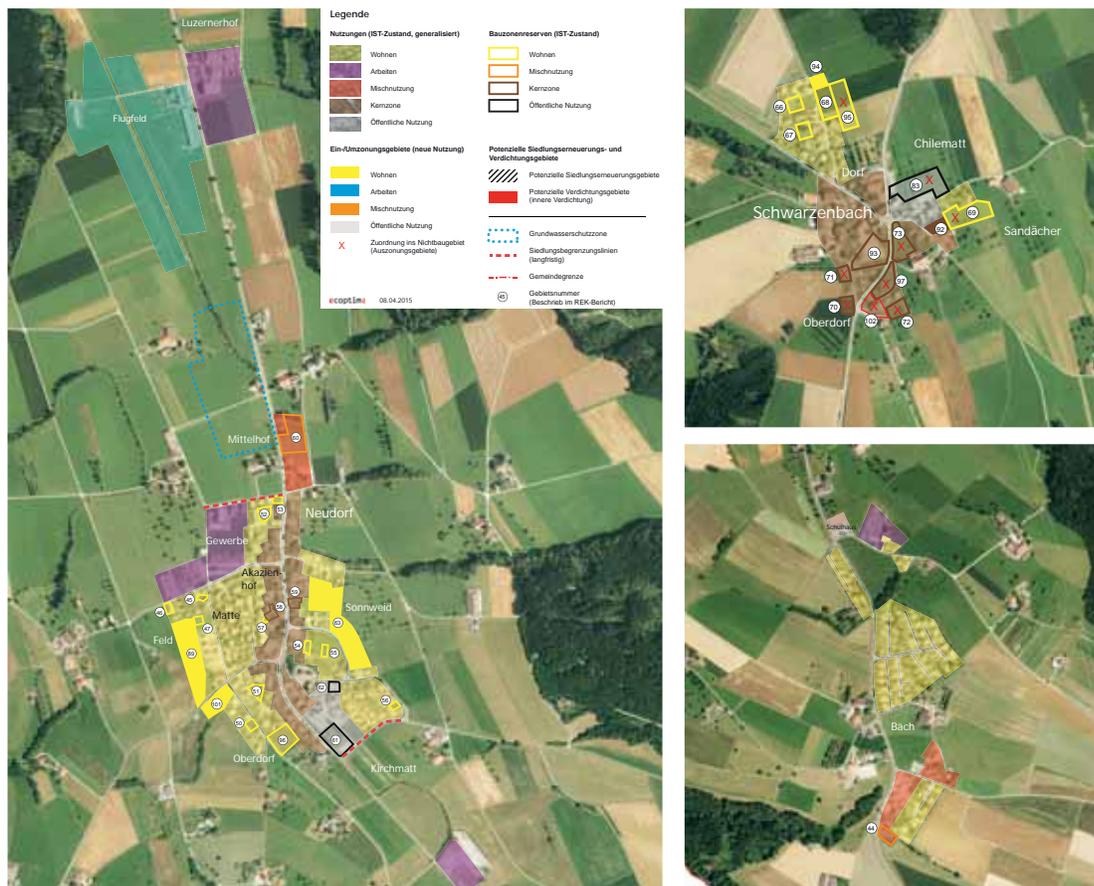


Abb. 2 Konzeptkarte «Nutzungen» REK (Neudorf, Schwarzenbach, Bäch) April 2015

3.3 Inhalte «Ortsbauliches Leitbild»

Entwicklungsabsichten

- Förderung eines qualitativen Wachstums
- Schutz, Erneuerung und Schaffung von baugeschichtlich wertvoller und identitätsstiftender Bausubstanz
- Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen
- bewusste Gestaltung der Siedlungsränder
- Aufwertung öffentlicher Aussenräume, Strassen, Plätze und Wege
- Ausschöpfen des Potenzials der Freiräume in der Siedlung

Spezifische Entwicklungsabsichten

- Beromünster: Ausbau als zentraler subregionaler Schwerpunkt. Im Vordergrund steht die Rolle als historischer Ort der Identifikation, als Dienstleistungszentrum, als Schulstandort und als Kultur-, Arbeits- und Verwaltungszentrum. Schwerpunkt der künftigen Wohnentwicklung.
- Gunzwil: Konsolidierung mit den Themen der Identität und der Aufwertung des Ortskernbereiches steht im Vordergrund
- Neudorf: Stärkung des Dorfcharakters, siedlungsverträgliche Gestaltung des Ortskerns und des Strassenraumes der Luzernerstrasse
- Schwarzenbach: Konsolidierung als landwirtschaftlich geprägter Dorf-kern, kein Siedlungswachstum

- Bäch: Konsolidierung der gebauten Struktur, kein Siedlungswachstum
- ausserhalb Baugebiet: siedlungs- und landschaftsverträgliche Gestaltung neuer Bauten

Konzeptinhalte

- Beromünster-Gunzwil: Verbindung des historischen Zentrums mit dem Raum des Busbahnhofs und der Siedlungserweiterung Bifang; optimaler Einbezug des Potenzials des Gewässerraums; Scharnierfunktion der Sportanlagen zwischen den Ortsteilen Gunzwil und Beromünster
- Neudorf: Aufwertung des Ortskerns; Integration allfälliger Siedlungsergänzungen durch Maßnahmen am Siedlungsrand in die Landschaft
- Neudorf, Flugfeldzone: Erhalt als wichtiger Grünraum für die Bevölkerung; Sicherstellung guter gestalterischer Qualitäten der Bauten
- Schwarzenbach: Erhaltung des landwirtschaftlichen Dorfkerns und Verkehrsberuhigung auf der Durchgangsstrasse
- Entwicklungsschwerpunkt Bifang: Siedlungserweiterung; nutzungsorientierte Ausgestaltung der Entlastungsstrasse

3.4 Inhalte «Verkehr und Erschliessung»

Entwicklungsabsichten

- Motorisierter Individualverkehr, Parkierung: Verträgliche Gestaltung des Verkehrs im Zentrum; Entlastung des Fleckens vom Durchgangs- und Schwerverkehr mit Entlastungsstrasse; Verbesserung der Koexistenz und Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer auf dem Hauptverkehrsstrassennetz; Optimierung der Ortseinfahrten durch verkehrsberuhigende Massnahmen; massvolle Entlastung des Fleckens und der historischen Ortsteile von der oberirdischen Parkierung
- Öffentlicher Verkehr: Förderung des öffentlichen Verkehrs insbesondere durch Verbesserung der Taktichte; Optimierung der Regionallinien für den Innerortsverkehr; Stärkung Busbahnhof Beromünster als ÖV-Subzentrum
- Langsamverkehr: Optimierung des Fuss- und Velowegnetzes

Konzeptinhalte

- Motorisierter Individualverkehr, Parkierung:
 - Optimierung der Ortseinfahrten Schwarzenbach, Gunzwil und Neudorf durch ein Betriebs- und Gestaltungskonzept
 - Befreiung des Fleckens Beromünster vom Durchgangs- und Schwerverkehr durch Entlastungsstrasse, Erhaltung des Zentrumscharakters durch flankierende Massnahmen; Prüfung der Einführung einer Reduktion des Temporegimens sowie einer zentralen Parkierungsanlage
- Öffentlicher Verkehr:
 - Ausbau der Linien über das Subzentrum Beromünster (Stärkung und Beschleunigung), Busbahnhof Beromünster als Umsteigeknotenpunkt
 - Halbstundentakt während dem ganzen Tag oder zumindest während den Stosszeiten (Potenzial insb. bei der Buslinie nach Sursee), ausreichendes Angebot am Abend und an den Wochenenden

- Optimierung der Buslinie 84 prüfen (Sempach-Station – Gunzwil, Bäch)
- langfristiges Konzept der Buslinien über Neudorf nach Luzern mit Umstieg auf S-Bahn in Rothenburg Station oder Sempach Station (gemäss VVL Konzept «AggloMobil tre»)
- Langsamverkehr:
 - Schaffung eines zusammenhängenden Radnetzes im Rahmen des Radverkehrskonzeptes mit hoher Verkehrs- und Schulwegsicherheit

3.5 Inhalte «Natur und Landschaft»

Entwicklungsabsichten

- Erhalt von weit offenen und unverbauten Landschaftsteilen
- Erhalt und Förderung von landschaftsprägenden und ökologisch wertvollen Obstbaumgärten
- Erhalt und Förderung des ökologischen Ausgleichs und der ökologischen Vernetzung
- Erhalt und ökologische Aufwertung des Gewässerraums
- Erhalt der Siedlungsdurchgrünung und Förderung mit Massnahmen auf öffentlichem Grund
- grosszügige Anordnung von Vernetzungskorridoren von Wald zu Wald und entlang von Gewässern
- Klärung der Rolle der Wyna im Siedlungsgebiet
- Erhalt der Verkehrszone Flugfeld Beromünster-Neudorf als Grünraum

Konzeptinhalte

- Definition von Landschaftsschutzgebieten, Aussichtspunkten, Obstbaumgebieten und Vernetzungskorridoren gemäss Konzeptkarte Landschaft mit entsprechenden Schutzziele und -vorschriften

3.6 Stellungnahme des Kantons zum REK

Der Kanton beurteilte das REK in seiner Stellungnahme vom 4. Dezember 2014 insgesamt als sorgfältig erarbeitete Grundlage für die weitere Bearbeitung der Ortsplanungsrevision. Die Stossrichtung der Konzentration der Entwicklung in Beromünster, während für Gunzwil eine Konsolidierung und in Neudorf eine Stärkung des Dorfcharakters vorgesehen sind, wurde begrüsst. Ebenso wurde die Strategie, für das Siedlungsgebiet Bäch kein weiteres Wachstum vorzusehen, durch den Kanton als zwingend erachtet. Der Kanton empfahl, das Innenentwicklungspotenzial flächendeckend und systematisch zu erheben und Bemühungen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu forcieren. Kritisiert wurde die noch zu stark auf Aussenentwicklung ausgerichtete Entwicklungsstrategie. Das im REK ursprünglich angestrebte Bevölkerungswachstum musste infolge der Stellungnahme auf die kantonalen Vorgaben des damals noch im Entwurf vorgelegenen teilrevidierten kantonalen Richtplans angepasst werden. Dies bedingte eine Priorisierung der potenziellen Einzonungsgebiete und eine erneute, zusätzliche Prüfung potenzieller Auszonungsgebiete insbesondere in Schwarzenbach.

4. Grundlagen der neuen Bau- und Zonenordnung

Die neue Bau- und Zonenordnung wurde abgestimmt auf die zukünftige Streckenführung der Entlastungsstrasse erarbeitet. Als Grundlage für die Entwicklung der einzelnen Um- und Einzonungsgebiete in Beromünster hat der Gemeinderat verschiedene Bebauungs- und Erschliessungskonzepte erarbeiten lassen, welche nachfolgend dargelegt werden:

4.1 Entlastungsstrasse

Der Kanton hat unter Einbezug der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümer die Entlastungsstrasse projektiert. Für die Streckenführung der Ostentlastung wurden verschiedene Varianten geprüft. Im Oktober 2017 hat sich der Regierungsrat gestützt auf die Empfehlung der eingesetzten Begleitgruppe für die so genannte Variante 4.1 «offen gestreckt» entschieden. Die Variante wird ohne Tunnel realisiert und hat innerörtlichen Charakter. Sie hält gegenüber dem Flecken einen maximalen Abstand ein. Die verursachten Lärmemissionen sind nicht grösser als bei der ebenfalls untersuchten Variante mit Tunnel. Mit dem Bau der Entlastungsstrasse wird voraussichtlich im Jahr 2022/2023 begonnen.

4.2 Testplanung für die Um- und Einzonungen in den Gebieten «Bifang Süd», «Bahnhofstrasse» und «Röteli»

Über die Entwicklungsgebiete angrenzend an das Zentrum von Beromünster wurde im Rahmen einer Testplanung 2016/2017 ein städtebauliches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Entlastungsstrasse erarbeitet. Das Konzept bildet die Grundlage für die Ein- und Umzonungen resp. die Anpassung des Bau- und Zonenreglements und für die weitere Vertiefung im Rahmen von Projektwettbewerben (Bifang Süd) und Machbarkeitsstudien (Röteli / Bahnhofstrasse).

Im Einzelnen wurden mit der Testplanung insb. folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung von attraktiven, gemischt genutzten Quartieren unter Berücksichtigung einer dem Ort angemessenen baulichen Verdichtung;
- Weiterentwicklung des (kommerziellen) Zentrums der Gemeinde unter Berücksichtigung einer optimalen Anbindung an den Flecken und Schaffen der Voraussetzungen für den kommerziellen Erfolg des Zentrums;
- Konkretisierung der weiteren Nutzungsvorstellungen der Gemeinde und der Grundeigentümer innerhalb der Teilgebiete;
- Schaffung von attraktiven Freiräumen, die je nach angrenzender Nutzung zum Flanieren, Verweilen, Spielen etc. einladen;
- Schaffung von guten Verhältnissen für den Fuss- und Veloverkehr (Anbindung, Zugänge, Durchwegung etc.);
- Entwickeln eines rationellen Erschliessungssystems für den motorisierten Verkehr und Aufzeigen der Parkierungslösung;

- räumliche Aufwertung der Aargauerstrasse zwischen Flecken und Kreisler Entlastungsstrasse und Verbindung der östlich und westlich davon gelegenen Entwicklungsgebiete;
- Einbettung der Entlastungsstrasse ins Gesamtkonzept und Aufzeigen der Anschlüsse und Übergänge;
- Sicherstellung einer genügenden Anzahl öffentlicher Autoabstellplätze an geeigneten Standorten.

Aus der Testplanung gingen zwei Varianten hervor:

- **Variante I:** Konzentration von Coop, Landi-Tankstelle mit Shop und Einkaufserlebnis Beromünster an einem Standort auf dem OVB-/Landi-Areal.
- **Variante II:** Coop und Einkaufserlebnis Beromünster sind auf dem OVB-/Landi-Areal angesiedelt. Die Landi-Tankstelle mit Shop wird am Röteli-Kopf erstellt, die bestehende Scheune abgebrochen.

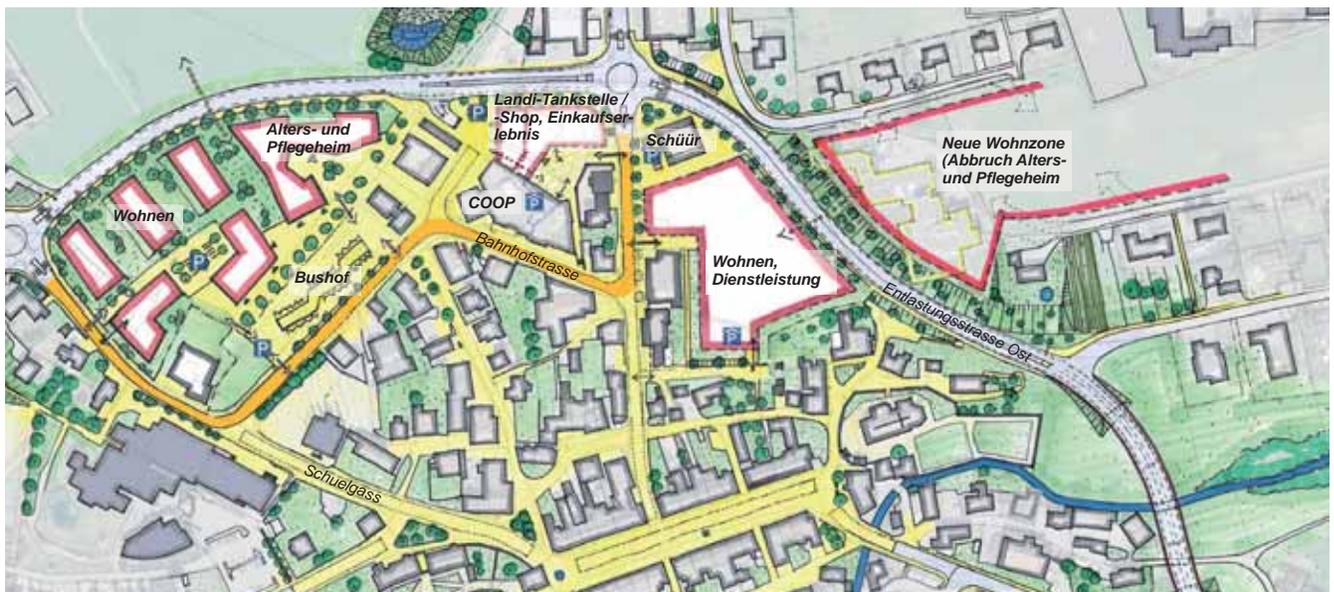


Abb. 3 Best-Variante I: Landi-Tankstelle mit Shop, Coop und Einkaufserlebnis Beromünster bilden im Bifang auf dem Areal Bahnhofstrasse einen «Brennpunkt Einkaufen»

 Grünräume, Grünelemente	 Baufelder	 LV Verbindung erwünscht
 Sportplätze	 Strassen mit viel MIV und Velostreifen	 Fussgängerverbindungen durch Gebäude
 Plätze	Strassenräume mit :	 Haupt Gebäudezugänge (Adresse)
 Best. Gebäude	 - Mischverkehr (LV) ÖV + Anlieferung	 Bushof/ Car Parking
 Neue Gebäude	 - Mischverkehr (LV) + Anlieferung	 Parkgaragen/ Parkplätze
 Kirchen	 Anlieferung/ Einfahrt Parking	 Wyna
 Schulhäuser	 Gebäudezufahrten MIV/ LV	

Abb. 4 Planlegende

Aus einer Machbarkeitsstudie ging die Variante I als Best-Variante hervor. Das Teilgebiet Bifang Süd soll mit Schwerpunkt Wohnnutzung entwickelt und Standort des neuen Pflegewohnheims Bärgmättli werden. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung stehen hier grundsätzlich wertschöpfungsintensive Nutzungen wie Wohnen und Dienstleistungen im Vordergrund und weniger gewerbliche Nutzungen. Der Busbahnhof soll

nach wie vor im Bifang Süd bleiben, allerdings in optimierter und behindertengerechter Form. Die heutigen Platzverhältnisse reichen für den behindertengerechten Umbau des Busbahnhofs aus.

Für den südlichen Teil des Röteli ist eine gemischte Nutzung mit Wohnen/ Gewerbe und unterirdischer Einstellhalle vorgesehen.

4.3 Arealentwicklung «Bifang Süd»

Die Konkretisierung der Entwicklung im Gebiet Bifang Süd erfolgt über einen zweistufigen Studienauftrag. In der ersten Stufe des Studienauftrags, welche im Herbst 2018 abgeschlossen wurde, war die optimale Situierung des neuen Pflegewohnheims auszuloten, unter Berücksichtigung der Volumina, der Erschliessung, der Besonnung und der Lärmbelastung. Aufgrund der Ergebnisse der ersten Stufe wurde über die Lage des neuen Pflegewohnheims entschieden und die Zonenabgrenzung zwischen der Zone für öffentliche Zwecke (für den Neubau des Pflegewohnheims) und der Speziellen Mischzone im Zonenplan vorgenommen. In der zweiten Stufe des Studienauftrags erfolgt nun die Ausarbeitung des Neubauprojekts für das Pflegewohnheim auf dem ausgewählten Arealteil. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Überbauung mit Wohn- und ggf. weiteren Nutzungen zu entwickeln (mit geringerer Bearbeitungstiefe). Der Abschluss des Studienauftrags erfolgt mit der Beurteilung der Ergebnisse aus der zweiten Stufe im Sommer 2019.

4.4 Konzept für die Einzonung «Sandhübel»

Zur Klärung der zukünftigen Nutzung, Bebauung und insbesondere Erschliessung im Gebiet Sandhübel wurde unter Einbezug der Grundeigentümer und der Gemeinde ein Baukonzept erarbeitet. Das Konzept bildet die Grundlage für die Ein- und Umzonungen resp. die Anpassung des Bau- und Zonenreglements. Für die weitere Vertiefung mit Ziel Gestaltungsplan ist ein qualitatives Verfahren notwendig.

Nutzungsart, Dichte und Bautypologie

Das Konzept sieht für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und auf einem Arealteil des heutigen Pflegewohnheims Bärgmättli Wohnnutzung vor. Mit dem Konzept sollte in erster Linie die Erschliessung des Gebiets und ortsverträgliche Dichte der Bebauung geklärt werden. Es ist eine Dichte anzustreben, die einerseits die Anforderungen nach einer haushälterischen Bodennutzung erfüllt und andererseits ein orts- und landschaftsverträgliches Siedlungs- und Bebauungsmuster zulässt. Die detaillierte Bebauung wird im weiteren Verfahren zu konkretisieren sein.

Im gesamten Perimeter ist eine offene, gegliederte Bebauung vorzusehen. Die angedachten Fassadenhöhen ermöglichen eine dreigeschossige Bauweise, wobei durch die Hanglage talseitig drei, resp. bergseitig zwei

Geschosse sichtbar sind. In der obersten, an die Hochbauten Don Bosco und Mariazell angrenzenden Bautiefe kann zusätzlich ein Attikageschoss erstellt werden. Daraus resultiert für die oberste Bautiefe eine maximale Gesamthöhe von 13.0 m, für das übrige Gebiet eine maximale Gesamthöhe von 10.0 m.

Die damit angestrebten Nutzungsmasse werden als verträglich beurteilt. Die bauliche Dichte kann und soll etwas dichter ausfallen als in den angrenzenden Einfamilienhausquartieren. Eine minimale Überbauungsziffer ÜZ von 0.20 und eine maximale ÜZ von 0.30 werden als verträglich und sinnvoll beurteilt.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Mit dem Rückversatz der zukünftigen Baubereiche und der geplanten Promenade sollen die künftigen Wohngebiete vor Lärmimmissionen geschützt werden. Ob die Massnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Planungsgrenzwerte ausreichend sind, ist im Rahmen einer Machbarkeitsstudie noch aufzuzeigen (vgl. BZR-Bestimmungen).

Umgebungsgestaltung

Der westliche Rand an der geplanten Entlastungsstrasse soll als landschaftliches Vorhaben gestaltet werden. Die entstehende Böschung soll einen neuen landschaftlichen Abschluss bilden. Die Bepflanzung des oberen Abschlusses soll eine Filterwirkung haben, damit die Wirkung der dahinter entstehenden Bebauung gebrochen wird. Sie bildet einen Teil der Kulisse der südwestlichen Ansicht des Fläche. Grossflächige Terrainveränderungen sind nicht gestattet.



Abb. 5 Gestaltung öffentlicher Raum

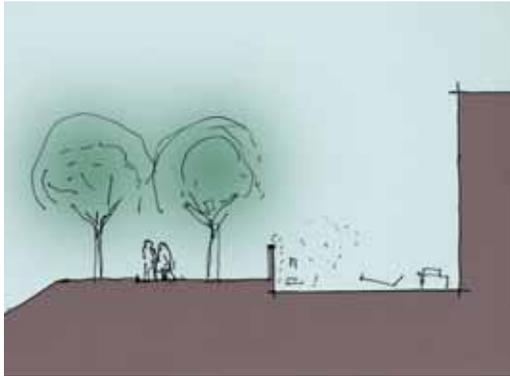


Abb. 6 Querschnitt Promenade

Erschliessung und Parkierung

Für die motorisierte Erschliessung des Areals genügt das bestehende Strassennetz. Die Haupterschliessung soll künftig über die bestehenden Strassen «Am Sandhübel» und die Achse «Sonnrain – Don Boscostrasse» erfolgen. Für beide Achsen ist eine direkte Anbindung an die neue Entlastungsstrasse geplant.

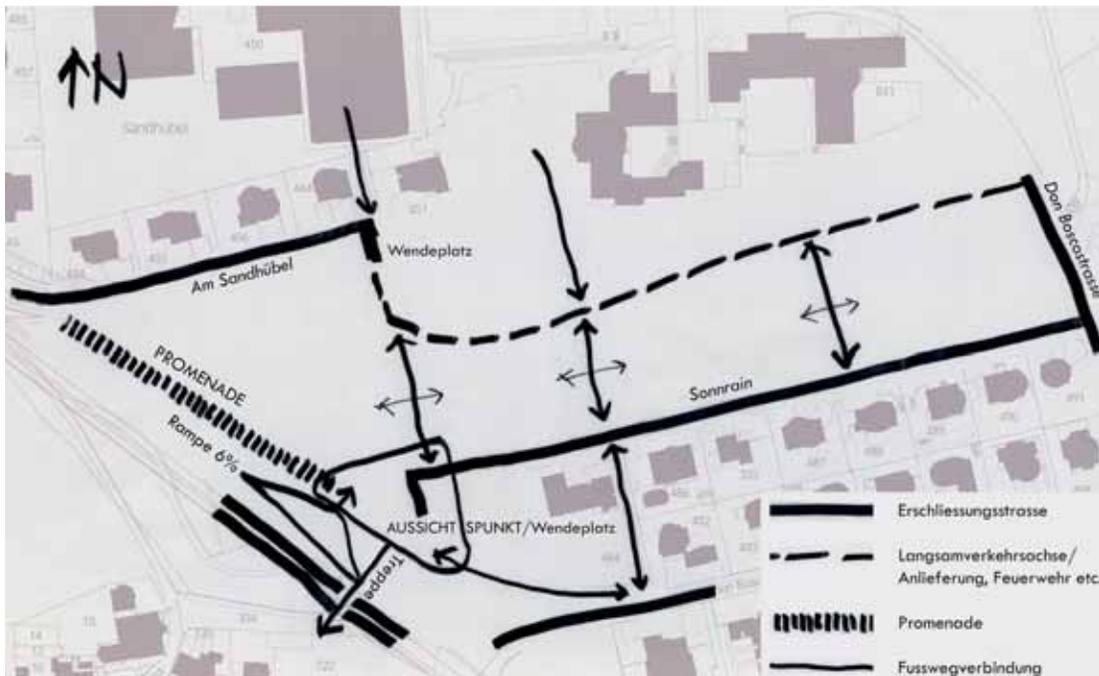


Abb. 7 Darstellung der arealübergreifenden Erschliessung und der Langsamverkehrsachsen

Für den Veloverkehr soll nebst den Haupterschliessungsachsen eine neue arealinterne Ost-West-Achse geschaffen werden, die die östliche «Don oscostrasse» mit «Am Sandhübel» verbindet. Alle genannten Achsen stehen auch den Fussgängern zur Verfügung. Das Fusswegnetz wird durch zusätzliche Nord-Süd-Achsen (Verbindung Areal Don Bosco – Don Boscostrasse) ergänzt. Entlang der Strassenböschung an der westlichen Hangkante ist ein neuer Weg im Sinne einer Promenade vorgesehen.

Die Anbindung des Fläche an den Sandhübel erfolgt über eine Querung der Entlastungsstrasse direkt über die Hangkante und über die Don Boscostrasse. Die Querung ist im Zuge der weiteren Planung zur Entlastungsstrasse zu konkretisieren.

Die Parkierung erfolgt in unterirdischen Einstellhallen, die mehrheitlich über den Sonrain, für die östlichsten Gebäude auch über die Don Boscostrasse erschlossen werden. Eine unterirdische Anbindung des Don Bosco-Areals und der bestehenden Einfamilienhäuser entlang «Am Sandrain» sind denkbar.

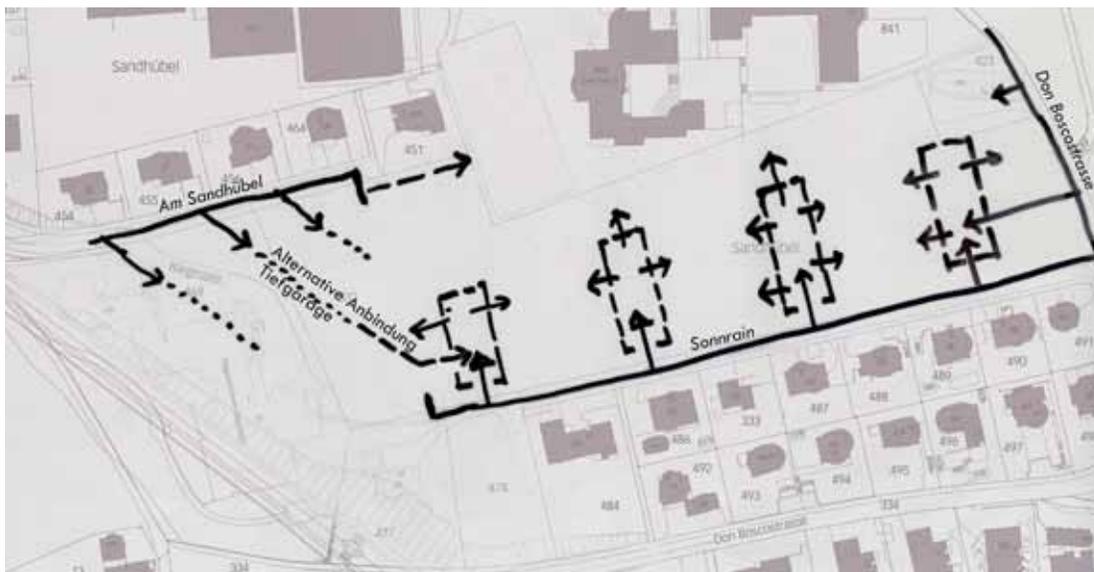


Abb. 8 Darstellung der arealinternen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und der Tiefgaragen.

Etappierung

Die Bebauung des Sandhübels soll etappiert erfolgen. Im Rahmen der Planung für die erste/n Etappe/n müssen mindestens die Übergänge zu den weiteren Etappen bearbeitet und deren Entwicklung konzeptionell aufgezeigt werden.

5. Änderungen im Zonenplan

5.1 Neue Zonensystematik

	Ortsteil Beromünster	Ortsteil Gunzwil	Ortsteil Neudorf	Ortsteil Schwarzenbach	Gesamte Gemeinde neu
Wohnzonen	W1 Landhauszone				(entfällt)
	W2 Zweigeschossige Wohnzone	W2 Zweigeschossige Wohnzone	W2 Zweigeschossige Wohnzone	WB Wohnzone B / WA Wohnzone A	W-A Wohnzone A
	W2D Zweigeschossige Wohnzone Dicht		W2 1/2Zweigeschossige Wohnzone		(entfällt)
	W3 Dreigeschossige Wohnzone	W3 Dreigeschossige Wohnzone	W3 Dreigeschossige Wohnzone		W-B Wohnzone B
W4 Vergesschossige Wohnzone				W-C Wohnzone C	
Kern- und Dorfzonen	OF Ortskernzone Flecken Ortskernumgebungszone				OF Ortskernzone Flecken Ortskernumgebungszone
	OS Ortskernzone Sifhbereich				OS Ortskernzone Sifhbereich
		D Dorfzone		D Dorfzone	D Dorfzone A
		K Kernzone	D Dorfzone Schutzzone um Kulturobjekte		D-B Dorfzone B
Mischzonen	SBZC Sonderbauzone Chrusmatt				1-3 W-S Spezielle Wohnzone
	AW2 Zweigesch. Arbeits- u. Wohnzone	AWB Arbeits- und Wohnzone Bäch			M-A Mischzone A
	AW3 Dreigesch. Arbeits- u. Wohnzone / Geschäfts- und Wohnzone	AW3 Arbeits- und Wohnzone	WG3 Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone		M-B Mischzone B
	WGL Wohn- u. Geschäftszone Luzernerstr.				1-4 M-S Spezielle Mischzone
Arbeitszonen	AR2 Arbeitszone	Ar1 Arbeitszone 1			A-A Arbeitszone A
		Ar2 Arbeitszone 2	Ar Arbeitszone		1-2 A-B Arbeitszone B A-S Spezielle Arbeitszone
Weitere Bauzonen		SBB Sonderbauzone Buel / SBW Sonderbauzone Winen	SBR Sonderbauzone Recycling / F Feuerwerkzone		1-6 SB Sonderbauzone Schutzzone um Kulturobjekte
		KKLB Sonderbauzone Kuk Landessender			
		DP Deponiezone / SSKS Sonderbauzone Saffental			D Deponiezone AA Abbau- und Aufbereitungszone
	ZOZ Zone für öffentliche Zwecke	OeZ Zone für öffentliche Zwecke	OeZ Zone für öffentliche Zwecke	OeZ Zone für öffentliche Zwecke	a-n OZ Zone für öffentliche Zwecke
		SpF Zone für Sport- und Freizeitanlagen	ZPF Zone für Reitsport/Pferdehaltung / Golfplatzzone		A-C SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	GRZ Grünzone	GR Grünzone			1-16 G Grünzone
Nichtbauzonen	UEG-A Übriges Gebiet A	UG-A Übriges Gebiet A	FF Flugfeldzone	UEGA Übriges Gebiet A	GG Grünzone Gewässerraum (überlagert)
	LWZ Landwirtschaftszone	LW Landwirtschaftszone	LW Landwirtschaftszone	LW Landwirtschaftszone	VZ Verkehrszone Verkehrsfläche
	SNG Sondernutzungszone für Erwerbsgartenbau				1-6 SB Sonderbauzone
	UEG-B Übriges Gebiet B	UG-B Übriges Gebiet B	UGC Übriges Gebiet C	UEGB Übriges Gebiet B	R Reservationszone
				UEGC Übriges Gebiet C	UGC Übriges Gebiet C (kantonale Verordnung zum Schutz des Badegast- und Halbwassers)
	Freihaltezone	Fr Freihaltezone			F Freihaltezone (überlagert)
Schutzonen/ Schutzobjekte	Ortsbildschutzzone (überlagert)	OS Ortsbildschutzzone Kagiwil	SK Schutzzone um Kulturobjekte	OZ Ortsbildschutzzone (überlagert)	1-15 SK Ortsbildschutzzone Schutzzone um Kulturobjekte
	NSZ Naturschutzzone (im Wald überlagert)	N Naturschutzzone (im Wald überlagert)	NS Kommunale Naturschutzzone		NS Naturschutzzone (im Wald überlagert)
	Landschaftschutzzone	LS Landschaftschutzzone			LS Landschaftschutzzone
	geschützte Bäume, Naturobjekte	markanter Einzelbaum, Baumgruppe, Allee		Schützenswerter Einzelbaum	Einzelbäume, Baumgruppen / Baumrisen
	geplante Randbepflanzung, Allee, Einzelbaum		Zone für Randbepflanzung		geplante Bepflanzung
	Aussichtspunkt	Aussichtspunkte		Aussichtspunkt	Aussichtspunkt gem. Art. 14 Abs. 3 BGG
	Schutzzone Archäologie (überlagert)	Archäologische Fundstelle	SA Schutzzone Archäologie	SA Schutzzone Archäologie	archäologische Fundstellen (orientierender Zonenplan)
	Kulturobjekt	Kulturobjekt	Kulturobjekte	Kulturobjekt I / II	gemeins. Baumreiter (orientierender Zonenplan)
	Grundwasserschutzzone (0-III) (orientierend)	Grundwasserschutzzone (S1-S3) (orientierend)	Grundwasserschutzzone (orientierend)		Grundwasserschutzzonen (S1-S3, prov.) (orientierender Zonenplan)
					Geologisch-geomorphologische Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gem. Kant. Inventar orientierender Zonenplan
Sonder-nutzungs-planung	Gebiet mit Gestaltungsplangpflicht (überlagert)	Gebiet mit Gestaltungsplangpflicht	Zone mit Gestaltungsplangpflicht	Gebiet mit Gestaltungsplangpflicht	Gebiet mit Gestaltungsplangpflicht
	Gebiet mit Bebauungsplangpflicht (überlagert)	Perimeter bestehender Bebauungsplan	Baubereich		(entfällt)
Weitere	statische Waldgrenze				statische Waldgrenze
	Baulinie	Waldabstandslinie			Waldabstandslinie
					Baulinie Flecken (kommunal)
					Verkaufsgeschäfte/Einkaufszentren
					Straßenabschnitt mit Mindestanteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzung

Abb. 9 Übersicht zur bisherigen und neuen Zonensystematik

Im Rahmen der Gesamtrevision werden verschiedene Zonen zusammengefasst sowie einzelne Zonen neu geschaffen. Zusätzlich werden bestehende Zonen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes umbenannt (insbesondere wegen der Aufhebung der «Geschosse», was dazu führt, dass eine «geschossneutrale» Bezeichnung für die Zonen gefunden werden muss). Die obige Abbildung zeigt auf, welche bisher in den verschiedenen Ortsteilen vorhandenen Zonen in welchen neuen Zonen (inklusive neuer Bezeichnung) zusammengefasst werden:

- Die heute nur in Beromünster vorhandene Landhauszone wird aufgehoben. Die Gebiete werden der Wohnzone A oder der speziellen Wohnzone Schlössli Höchi zugeordnet.

- Die zweigeschossigen Wohnzonen, die zweigeschossige Wohnzone dicht (Beromünster), die zweieinhalbgeschossige Wohnzone (Neudorf) sowie die Wohnzonen A und B (Schwarzenbach) werden in der neuen Wohnzone A zusammengeführt.
- Die dreigeschossigen Wohnzonen werden zur Wohnzone B.
- Die nur im Ortsteil Beromünster vorhandene viergeschossige Wohnzone wird zur Wohnzone C.
- Die Dorfzonen in Gunzwil und Schwarzenbach werden zur Dorfzone A.
- Die Kernzone (Gunzwil), die Dorfzone in Neudorf und teilweise die Schutzzone um Kulturobjekte im Ortskern von Neudorf werden zur Dorfzone B.
- Die Sonderbauzone Chrüz matt (Beromünster) wird zur Speziellen Wohnzone.
- Die zweigeschossige Arbeits- und Wohnzone (Beromünster) und die Arbeits- und Wohnzone Bäch (Gunzwil) werden zur Mischzone A.
- Die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone, die Geschäfts- und Wohnzone, die Wohn- und Geschäftszone Luzernerstrasse (alle Beromünster), die Arbeits- und Wohnzone (Gunzwil) und die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (Neudorf) werden in der Mischzone B zusammengefasst. Die im Rahmen der Testplanung Röteli/Bifang beplanten Gebiete mit gemischter Nutzung im Zentrum von Beromünster werden in Spezielle Mischzonen umgezont.
- Die Arbeitszone 1 (Gunzwil) wird zur Arbeitszone A.
- Die Arbeitszonen in Beromünster und Neudorf sowie die Arbeitszone 2 (Gunzwil) werden zur Arbeitszone B.
- Der Bebauungsplan über das Arbeitsgebiet Bürgermoos wird aufgehoben und in eine Spezielle Arbeitszone überführt. Der Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Wohnzone, in welchem gemäss Bebauungsplan ein erhöhter Wohnanteil zulässig ist, wird einer Speziellen Mischzone zugeteilt.
- Die verschiedenen Zonen mit besonderen Nutzungen (z.B. Sonderbauzone Büel, Sonderbauzone Winon, Sonderbauzone Recycling, Feuerwerkszone, Sondernutzungszone für Erwerbsgartenbau) werden in der Sonderbauzone zusammengefasst und im Anhang vom BZR einzeln umschrieben.
- Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Gunzwil), die Zone für Reitsport/Pferdehaltung und die Golfplatzzone (beide Neudorf) werden in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zusammengefasst und im Anhang vom BZR einzeln umschrieben.
- Die Sondernutzungszone (Neudorf) wird zur Grünzone Gewässerraum.
- Strassenflächen im Siedlungsgebiet werden generell der neuen Verkehrszone zugeteilt (und nicht mehr der angrenzenden Bauzone).
- Die Flugfeldzone (Neudorf) wird zur Verkehrszone (Flächen für den Flugverkehr sind gem. revidiertem PBG der Verkehrszone zuzuweisen).
- Das übrige Gebiet B wird aufgrund des revidierten PBG in Reservezone umbenannt.

5.2 Ein- und Umzonungen in Wohn- und Mischzonen

5.2.1 Ein- und Umzonung Bifang, Beromünster



Abb. 10 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

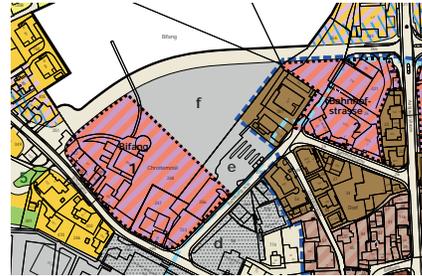


Abb. 11 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B, Geschäfts- und Wohnzone, dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone	Spezielle Mischzone «Bifang» mit Gestaltungsplanpflicht, Zone für öffentliche Zwecke, Dorfzone B	Zur Entwicklung des Gebiets Bifang wurde gestützt auf das Konzept Bifang Süd / Bahnhofstrasse / Röteli (vgl. Ziff. 4.2) parallel zur öffentlichen Mitwirkung / kantonalen Vorprüfung ein zweistufiger Studienauftrag durchgeführt (vgl. Ziff. 4.3). Gestützt auf das Ergebnis der ersten Stufe des Studienauftrags wurden die Zonenabgrenzung zwischen spezieller Mischzone Bifang und Zone für öffentliche Zwecke vorgenommen und die Bestimmungen zur speziellen Mischzone im BZR präzisiert. Die bestehenden Gebäude des alten Bahnhofs und der Post kommen in die Dorfzone B zu liegen. Die öffentlichen Parkplätze sind in der neuen Mischzone oder eventuell der Zone für öffentliche Zwecke zu realisieren. Die Abgrenzung der Bauzonen wurde abgestimmt auf die Streckenführung der neuen Entlastungsstrasse. Zur Einzonung in die Zone für öff. Zwecke vgl. Ziff. 5.3.1.

5.2.2 Umzonung Bahnhofstrasse, Beromünster



Abb. 12 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 13 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Geschäfts- und Wohnzone	Spezielle Mischzone «Bahnhofstrasse» mit Gestaltungsplanpflicht	Gestützt auf die im Frühling 2017 durchgeführte Testplanung (vgl. Ziff. 4.2) und Konzeptentwürfe wird eine spezielle Mischzone zur Realisierung eines kommerziellen Detailhandelszentrums mit diversen Dienstleistungen und von Wohnnutzungen festgelegt. Die Abgrenzung der Bauzone wurde abgestimmt auf die Streckenführung der neuen Entlastungsstrasse.

5.2.3 Umzonung Gebiet Röteli, Beromünster

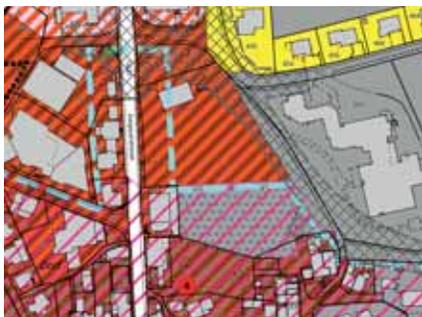


Abb. 14 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 15 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Geschäfts- und Wohnzone, Zone für öffentliche Zwecke	Spezielle Mischzone «Röteli», Gestaltungsplanpflicht	Gestützt auf die im Frühling 2017 durchgeführte Testplanung (vgl. Ziff. 4.2) wird eine Spezielle Mischzone zur Realisierung von Wohn- und Gewerbenutzungen festgelegt. Die bestehende Schür am Kreisel der Entlastungsstrasse könnte erhalten, umgenutzt oder auch durch einen neuen, qualitativ hochstehenden Kopfbau ersetzt werden. Im südlichen Teilbereich ist anstelle der oberirdischen Parkplätze eine Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen und unterirdischem Parkhaus angedacht. Die Abgrenzung der Bauzone wurde abgestimmt auf die Streckenführung der neuen Entlastungsstrasse.

5.2.4 Ein- und Umzonung Sandhübel, Beromünster



Abb. 16 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zone für öffentliche Zwecke / Übriges Gebiet B	Spezielle Wohnzone «Sandhübel», Gestaltungsplanpflicht	Das Gebiet «Sandhübel» stellt eine klassische Siedlungslücke dar. Im REK wird es als potenzielles Einzonzugsgebiet für Wohnnutzung bezeichnet. Mit der Revision wird das Areal in eine Wohnzone ein- bzw. umgezont. Als Grundlage für die Ein-/Umzonung wurde im Rahmen eines begleiteten Workshopverfahrens ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet (vgl. Ziff. 4.4). In das Konzept einbezogen wurde auch das bebaute Grundstück Nr. 423 am nordöstlichen Rand des Areals. Zur Sicherstellung des Konzepts und der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen entlang der Entlastungsstrasse wird das Areal einer Speziellen Wohnzone mit massgeschneiderten Bestimmungen zugeordnet und mit einer Gestaltungspflicht belegt. Nicht in die Gestaltungsplanpflicht einbezogen wird das Grundstück Nr. 423, da hier ein akuter Sanierungsbedarf besteht, weshalb der beabsichtigte Neubau möglichst rasch umgesetzt werden soll (noch vor Erarbeitung des Gestaltungsplans).

5.2.5 Einzonungen Grundstücke Nrn. 877, 878 und 1434 (Rothus), Gunzwil



Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

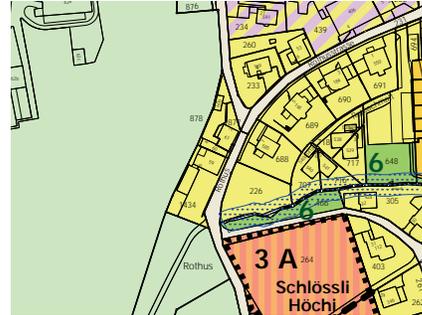


Abb. 19 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone	Wohnzone A	Die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke am Zonenrand werden in die entsprechende Wohnzone eingezont. Eine Kompensation der Flächen ist nicht notwendig, da sie an die Bauzone angrenzen und bereits heute zu Wohnzwecken genutzt werden.

5.2.6 Einzonung Grundstück Nr. 166 (Feld), Schwarzenbach

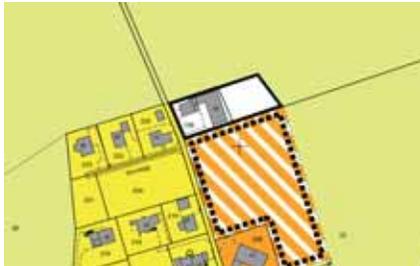


Abb. 20 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 21 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B	Wohnzone A	Das mit einem Wohnhaus und einem gewerblichen Nebenbau bebaute Grundstück am Zonenrand wird in die entsprechende Wohnzone eingezont. Eine Kompensation ist nicht notwendig, da das Grundstück an die Bauzone angrenzt und bereits heute mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

5.2.7 Ein- und Umzonungen Grundstücke Nrn. 401 und 244, Beromünster



Abb. 22 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B, dreigeschossige Wohnzone	Grünzone, Wohnzone B	Auf und angrenzend an Grundstück Nr. 401 werden in Übereinstimmung mit dem Projekt für die Entlastungsstrasse bzw. in deren Rahmen geführten Einspracheverhandlungen verschiedene Ein- und Umzonungen in die Wohnzone B bzw. Grünzone vorgenommen. Diese dienen der Erweiterung der bestehenden Garagen auf Grundstück Nr. 401 sowie der Gestaltung der Grünflächen angrenzend an die Entlastungsstrasse und den geplanten Fussgängerübergang. Der südliche, heute in der W3 liegende Teil des Grundstücks 401 wird in die Grünzone (220 m ²) bzw. Verkehrszone (19 m ²) umgezont. Als Ersatz dafür wird die Bauzone westlich der bestehenden Garagen erweitert (264 m ²). Der nördliche Teil von Grundstück Nr. 244 resp. die geplanten Böschungen entlang der Strasse werden der Verkehrszone zugeteilt, da der Kanton beabsichtigt, die Flächen im Zusammenhang mit der Entlastungsstrasse zu erwerben.



Abb. 24 Ausschnitt Projekt Entlastungsstrasse West mit neuer Fussgängerbrücke und Situation um Grundstück Nr. 401

5.2.8 Umzonung Seilereei, Beromünster



Abb. 25 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 26 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
dreigeschossige Wohnzone	Mischzone B	Das Grundstück Nr. 300 mit dem Seilereigebäude liegt heute in zwei verschiedenen Zonen: einer reinen Wohnzone (östlicher Teil) und der Arbeits- und Wohnzone. Für eine allfällige spätere Umnutzung könnte diese Unterteilung problematisch sein, da im östlichen Teil aufgrund der bestehenden Gebäude kaum Wohnnutzung entstehen wird. Aus diesem Grund wird das Grundstück einheitlich der Mischzone zugewiesen.

5.2.9 Umzonung Dorf, Gunzwil



Abb. 27 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeits- und Wohnzone	Dorfzone A, Dorfzone B	Im REK wurde das zwischen der Haupt- und der Dorfstrasse liegende Areal sowohl als potenzielles Siedlungserneuerungsgebiet, als auch als mögliches Verdichtungsgebiet bezeichnet. Um im Rahmen der Projektierung ein auf die spezifische Lage zugeschnittenes Nutzungsmass ermitteln zu können, wird das Gebiet der Dorfzone zugewiesen. Dort werden die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge im Einzelfall festgelegt. Mit den etwas niedrigeren Höhenmassen auf den Grundstücken Nrn. 456 und 1609 (Dorfzone A) soll eine bessere Eingliederung in die westlich angrenzende Bebauung sichergestellt werden.

5.2.10 Umzonung Winkel, Neudorf



Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

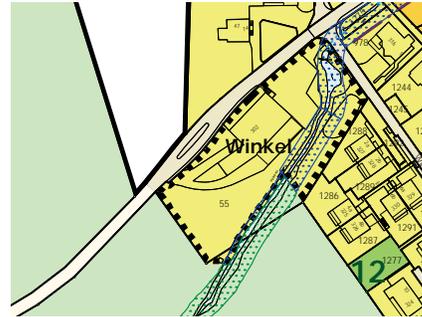


Abb. 30 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zone für öffentliche Zwecke	Wohnzone A, Gestaltungsplanpflicht	Durch die Gemeindefusion von Neudorf mit der Gemeinde Beromünster wird der Werkhof nicht mehr benötigt. Daher kann das Areal in Anlehnung an die angrenzenden Bauzonen in eine Wohnzone A umgezont werden. Aufgrund der heiklen Situation am Siedlungsrand wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen.

5.2.11 Umzonung Grundstücke Nrn. 744 und 784, Neudorf



Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

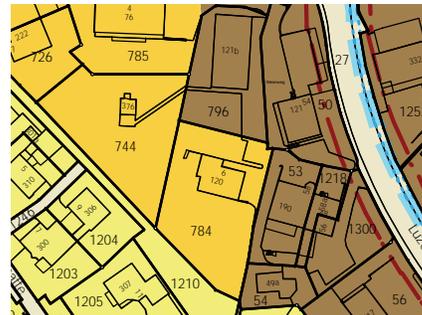


Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohnzone	Wohnzone B	Im REK wurde das Grundstück Nr. 744 als Bauzonenreserve bezeichnet. Da es im Norden an die Wohnzone B (bisher W3) bzw. Dorfzone B angrenzt, wird es in die Wohnzone B aufgezont, ebenso wie das südlich angrenzende Grundstück Nr. 784.

5.2.12 Einzonung Erweiterung Käsereigenossenschaft, Neudorf

Die Einzonung für die Erweiterung der Käserei in Neudorf erfolgte im Rahmen einer separaten, vorgezogenen Teilrevision (beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 27. November 2018).

5.3 Ein- und Umzonungen in die Zone für öffentliche Zwecke

5.3.1 Einzonung Bifang, Beromünster



Abb. 33 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

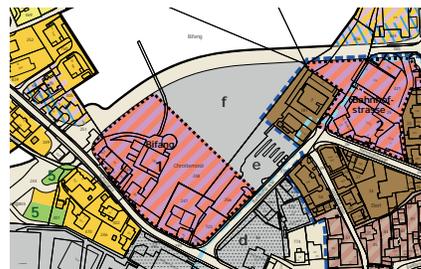


Abb. 34 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B	Zone für öffentliche Zwecke	Im zentralen Bereich des Gebiets Bifang soll der Neubau des Alters- und Pflegewohnheims «Bärgmättli» erstellt werden. Die Zonenabgrenzung ergibt sich aus dem zweistufigen Studienauftrag (vgl. Ziff. 4.3). Im Süden des Teilgebiets befindet sich wie bisher in der Zone für öffentliche Zwecke der Busbahnhof. Die Abgrenzung der Bauzonen wurde abgestimmt auf die Streckenführung der neuen Entlastungsstrasse.

5.3.2 Einzonung Chällermatt, Beromünster/Gunzwil



Abb. 35 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 36 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B	Zone für öffentliche Zwecke, Verkehrszone	Für den Bau einer Dreifachsporthalle mit Feuerwehrstützpunkt und Zivilschutzanlage wird der nördliche Arealteil in die Zone für öffentliche Zwecke einzont (der Wettbewerb zur Erarbeitung des Entwurfs für den Neubau läuft aktuell). Der südliche Arealteil wird in der Reservezone belassen. Er ist aufgrund einer darunterliegenden alten Deponie nicht bebaubar. Die geplanten Böschungen entlang der Entlastungsstrasse, welche der Kanton im Zusammenhang mit der Entlastungsstrasse erwerben wird, werden der Verkehrszone zugeordnet.

5.4 Ein- und Umzonungen in die Arbeitszone

5.4.1 Umzonung Bürgermoos, Beromünster



Abb. 37 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

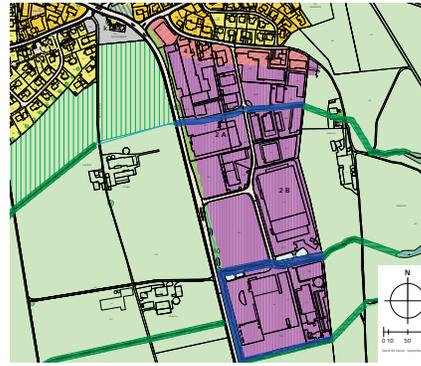


Abb. 38 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeitszone, Bebauungsplan Bürgermoos	Spezielle Arbeitszone und Spezielle Mischzone mit Zonenteilen A/B	Im Arbeitsgebiet Bürgermoos gilt seit 2002 ein Bebauungsplan (BP), der mit der laufenden Ortsplanungsrevision aufgehoben wird. An Stelle der bisherigen Arbeitszone mit BP treten die spezielle Arbeits- bzw. spezielle Mischzone Bürgermoos. Die entsprechenden Zonenbestimmungen sichern die wichtigsten Vorgaben des Bebauungsplans im BZR. Die Zone wird in zwei Zonenteile unterteilt, in welchen unterschiedliche Nutzungsvorgaben und Baumasse gelten (analog dem bisherigen BP). Entlang der Industrie- und Hasenneststrasse ist gemäss BP ein «erhöhter Wohnanteil» zulässig. Dieser wird mit der speziellen Mischzone, in welcher gemäss BZR ein Wohnanteil von max. 30% der Hauptnutzfläche zulässig ist, sichergestellt. Entlang der Kantonsstrasse stellt ein 10 m bzw. 12 m breiter Grünstreifen einen erhöhten Abstand von Bauten und Anlagen zur Strasse sicher, wie dies bereits heute im BP der Fall ist.

5.4.2 Umzonung am Grasweg, Gunzwil



Abb. 39 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 40 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeitszone 2	Arbeitszone A	Die stärker einsehbaren Grundstücke Nrn. 1500 und 562 (beide unbebaut) sowie das bebaute Grundstück Nr. 1507 (realisierte Gesamthöhe 9.5 m) werden in die niedrigere Arbeitszone A umgezont, um eine bessere Eingliederung künftiger Neubauten in die Umgebung zu erreichen.

5.4.3 Einzonung Estermann Reisen, Beromünster



Abb. 41 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 42 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone	Spezielle Arbeitszone Bürgermoos, Zonenteil A	Projektbezogene Einzonung. Von Grundstück Nr. 179, GB Gunzwil soll eine Teilfläche von 574 m ² in die Arbeitszone einzuzont werden. Die Einzonung dient der Realisierung eines Ersatzneubaus der Careinstellhalle mit Parkplätzen für die Estermann Reisen AG. Das Unternehmen besteht seit 1980 am Standort im Hasenest und möchte auch in Zukunft dort bleiben. Der Konkurrenzdruck in der Branche ist gross, alle Mitbewerber bieten ihren Kunden Gratisparkplätze an. Um weiterhin im Markt bestehen zu können, ist der Betrieb darauf angewiesen, zusätzliche Kundenparkplätze zu schaffen. Die Realisierung des Ersatzneubaus wird vertraglich sichergestellt (Einzonungsvereinbarung).



Abb. 43 Projekt für den Neubau der Car-Einstellhalle

5.4.4 Umzonung und Umlagerung Bauzone Garage Burkhard, Bäch



Abb. 44 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 45 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeits- und Wohnzone Bäch, Landwirtschaftszone	Arbeitszone A	Das bebaute Grundstück Nr. 1349, der heute für die Zufahrt und Parkierung genutzte Teil des Grundstücks Nr. 1180 sowie ein Teil der Bauzonenreserve auf Grundstück Nr. 1180 werden aus der Arbeits- und Wohnzone Bäch in die Arbeitszone A umgezont. Der verbleibende Teil der Bauzonenreserve (348 m ² , heutige Wiese) wird ausgezont resp. nach Süden umgelagert (auf Grundstück Nr. 1588, wo sich aktuell der Ausstellungsplatz befindet). Die umgelagerte resp. auf Grundstück Nr. 1588 eingezonte Fläche (473 m ²) wird ebenfalls der Arbeitszone A zugeteilt. Mit der Umlagerung der Bauzone werden einerseits für den Betrieb bessere Voraussetzungen zur Anordnung der notwendigen Ausstellungs, Abstell- und Rangierflächen geschaffen, andererseits führt die Umlagerung zu einer logischeren Abgrenzung der Bauzone und ermöglicht eine bessere Eingliederung in die Siedlung und die Landschaft.

5.4.5 Umzonung Grundstücke Nrn. 1225 und 1265, Bäch



Abb. 46 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 47 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeits- und Wohnzone Bäch	Arbeitszone A	Die Grundstücke Nrn. 1225 und 1265 in Bäch werden aus der Arbeits- und Wohnzone Bäch in die Arbeitszone A umgezont. Auf Grundstück Nr. 1225 befindet sich der Schlachtbetrieb von Markus Stalder. Die Bauzonenreserve auf Grundstück Nr. 1265 wird kurz- bis mittelfristig für den Betrieb benötigt, insb. um den Betrieb an künftig zu erwartende Auflagen anpassen zu können. Da in Bäch keine Wohnraumerweiterung entstehen soll, der bestehende Betrieb sich jedoch entwickeln muss, werden die Grundstücke in die Arbeitszone umgezont.

5.5 Auszonungen

5.5.1 Ortsteile Beromünster und Gunzwil, Entlastungsstrasse

Mit dem Bau der Entlastungsstrasse werden an mehreren Orten in Beromünster und Gunzwil Bauzonenflächen der Verkehrszone zugeteilt und stehen für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung. Betroffen sind bisherige Wohn-, Misch-, Ortskernumgebungs- und Arbeitszonen sowie Zonen für öffentliche Zwecke. Die Verkehrszone wird nach Planungs- und Baugesetz zwar auch als Bauzone geführt, kann jedoch nicht dem Wohnen oder Arbeiten dienen. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Umzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision Beromünster als Auszonungen betrachtet.

5.5.2 Ortsteil Gunzwil, Auszonung aus der Wohnzone Grundstück Nr. 1450



Abb. 48 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

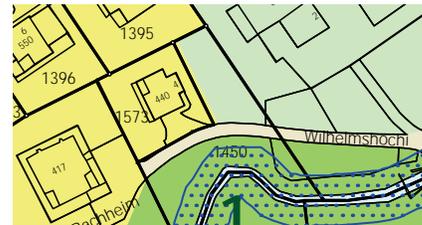


Abb. 49 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohnzone	Landwirtschaftszone	Das Grundstück Nr. 1450 liegt grösstenteils in der Grünzone. Der in der Wohnzone liegende Teil ist aufgrund der Parzellenform nicht bebaubar. Die Fläche nördlich der Strasse wird daher der Landwirtschaftszone zugewiesen, die Strasse selbst der Verkehrszone.

5.5.3 Ortsteil Gunzwil, Auszonung aus der Wohnzone Grundstück Nr. 481

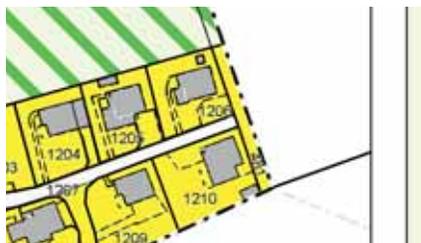


Abb. 50 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 51 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohnzone	Landwirtschaftszone	Bei Grundstück Nr. 481 handelt es sich um einen Weg. Die Fläche ist nicht bebaubar und wird zur Erschliessung der Bauzone nicht benötigt, weshalb sie ausgezont werden kann.

5.5.4 Ortsteil Gunzwil, Auszonung aus der Arbeitszone

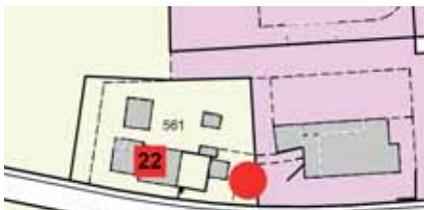


Abb. 52 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

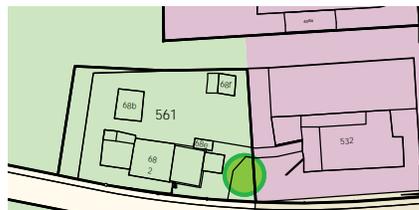


Abb. 53 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeitszone 1	Landwirtschaftszone	Von Grundstück Nr. 1565 wird ein Teilstück von 235 m ² der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Fläche ist für sich nicht bebaubar; sie hätte der Erschliessung einer allfälligen Erweiterung der Arbeitszone nach Westen gedient.

5.5.5 Ortsteil Schwarzenbach

In Schwarzenbach werden die mit rund 3 ha vergleichsweise grossen Bauzonenreserven gestützt auf das REK (vgl. Ziff. 3) und die Planungszone vom 12. November 2015 reduziert. Das REK sieht eine Konzentration der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Beromünster vor. In Schwarzenbach soll grundsätzlich auf ein Siedlungswachstum verzichtet werden. Der Kanton hat diese Strategie ausdrücklich begrüsst und angeregt, die zahlreichen unüberbauten Bauzonen zu überprüfen und massgeblich zu verkleinern. Die grossflächigen Reserven an Zonen für öffentliche Zwecke werden auf absehbare Zeit am bisherigen Standort nicht mehr benötigt. Sie werden im Bereich des bestehenden Parkplatzes nördlich der Kirche umgelagert respektive weitgehend der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Dorfzone und die Wohnzone A werden enger am baulichen Bestand abgegrenzt. Ausgezont werden insbesondere Teile der Parzelle Nr. 46 und 72. Ebenfalls ausgezont wird rund die Hälfte der bisherigen Wohnzone A, 2. Etappe auf Parzelle Nr. 23. Der überbaute Bereich der Parzelle Nr. 37 wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfzone umgezont.



Abb. 54 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

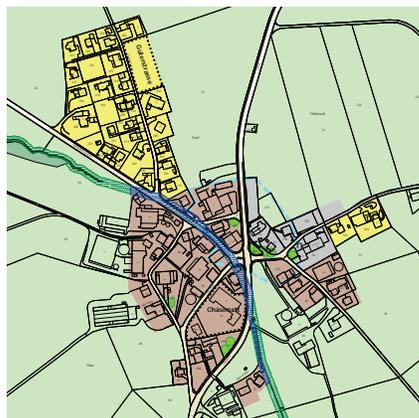


Abb. 55 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

5.6 Überlagerungen

5.6.1 «Verkaufsgeschäfte/Einkaufszentren»

In Zusammenhang mit der Testplanung über die Gebiete Bifang Süd / Bahnhofstrasse / Röteli (vgl. Ziff. 4.2) hat sich gezeigt, dass einer Konzentration des Detailhandels grösste Bedeutung zukommt. Die Zentren von Beromünster und Neudorf sollen gestärkt und die Neuansiedlung von Geschäften an peripheren Lagen verhindert werden. Neue Verkaufsgeschäfte oder Einkaufszentren mit einer Nettogröße über 350 m² sind in der Gemeinde Beromünster neu nur noch in der Dorfzone B und in der überlagernden Zone «Verkaufsgeschäfte/Einkaufszentren» zulässig. Bestehende Geschäfte ausserhalb dieser Bereiche können bei Bedarf auf eine Nettogröße von max. 650 m² erweitert werden.

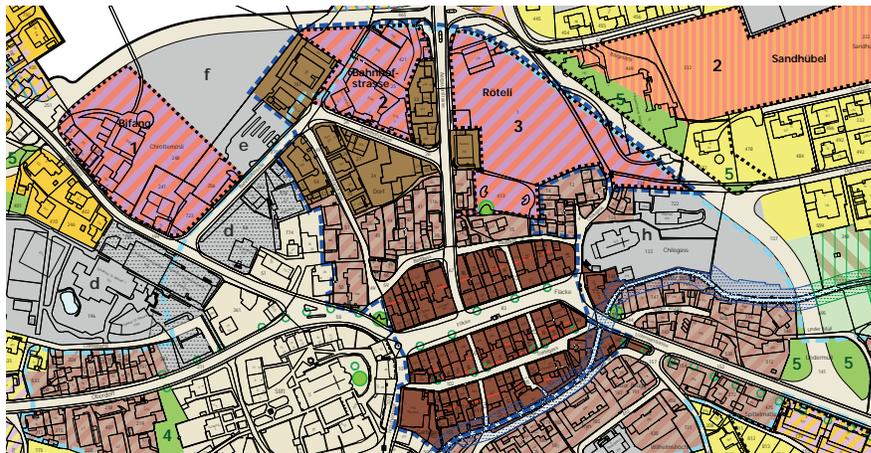


Abb. 56 Ausschnitt ZP Beromünster (Perimeter «Verkaufsgeschäfte/Einkaufszentren» in blau).

5.6.2 «Strassenabschnitt mit Mindestanteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzung»

Entlang von stark befahrenen Strassen gilt in der Mischzone aus Gründen des Lärmschutzes ein Mindestanteil von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Gemäss BZR ist entlang der im Zonenplan markierten Strassenabschnitte in der ersten Bautiefe ein Mindestanteil von 20% der Hauptnutzfläche für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorzusehen (z.B. entlang der Hauptstrasse Gunzwil, vgl. nachstehende Abbildung).



Abb. 57 Ausschnitt ZP Siedlung, Beispiel für Strassenabschnitte mit Mindestanteil Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung (blaue Schraffur)

5.6.3 Ortsbildschutzzone

Die Ausscheidung der Ortsbildschutzzone (OS) in Beromünster, Neudorf und Schwarzenbach orientiert sich an den Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar. In Beromünster deckt die OS in weiten Teilen den bisherigen Perimeter ab; geringfügige Anpassungen erfolgen in Zusammenhang mit der Linienführung der Entlastungsstrasse. In Neudorf wird eine neue OS im Umfeld der Kirche ausgeschieden. In Schwarzenbach bedeutet die Anpassung an die Baugruppen eine deutliche Verkleinerung der OS.

Beim Weiler Kagiswil handelt es sich um einen landwirtschaftlich geprägten Weiler mit einer noch klaren Siedlungsstruktur an sehr reizvoller Lage. Gemäss Bauinventar befinden sich in Kagiswil noch einige erhaltenswerte Objekte und ein schützenswertes Objekt. Auf die Festlegung einer Baugruppe wurde verzichtet, weil bereits eine Ortsbildschutzzone besteht. Die bestehende Ortsbildschutzzone wird daher auf Antrag der kantonalen Denkmalpflege beibehalten, um eine besonders sorgfältige Weiterentwicklung des Weilers sicherzustellen.

5.7 Ein- und Umzonungen in die Grünzone

Mit der Gesamtrevision werden verschiedene Ein- und Umzonungen in die Grünzone vorgenommen:

- alle Ortsteile: Grünflächen und Spielplätze innerhalb von Gestaltungsplänen, die mit der Gesamtrevision aufgehoben werden, werden in Grünzonen umgezont, um die bestehende Nutzung langfristig sicherzustellen.
- Beromünster: Auf Antrag der kantonalen Denkmalpflege wird westlich des Stifts ein Streifen von Parzelle Nr. 224 von der Ortskernzone Stiftsbereich in eine Grünzone umgezont, um diesen langfristig von Bebauung freizuhalten (Umgebungsschutz in Übereinstimmung mit dem ISOS).
- Beromünster: Entlang der Entlastungsstrasse werden in den Gebieten Schuelgass, Sandhübel und Udermüli neue Grünzonen geschaffen. Die Gebiete sind aus Gründen der Topografie, des Lärmschutzes oder der verbleibenden Flächen künftig nicht mehr bebaubar; die Grünzonen dienen der Siedlungsdurchgrünung.
- Neudorf: Zwischen der Arbeitszone Gassmatt und dem Wohngebiet Wapfgrund wird ein 4 m breiter Streifen aus der Arbeitszone in die Grünzone umgezont, um eine angemessene Bepflanzung zwischen Arbeits- und Wohngebiet sicherzustellen (Randbepflanzung entlang Arbeitszone, Siedlungsdurchgrünung). Der Grünstreifen ist heute u. a. durch den Gestaltungsplan Gassmatt sichergestellt, welcher aufgehoben wird.

5.8 Umzonung in die Naturschutzzone

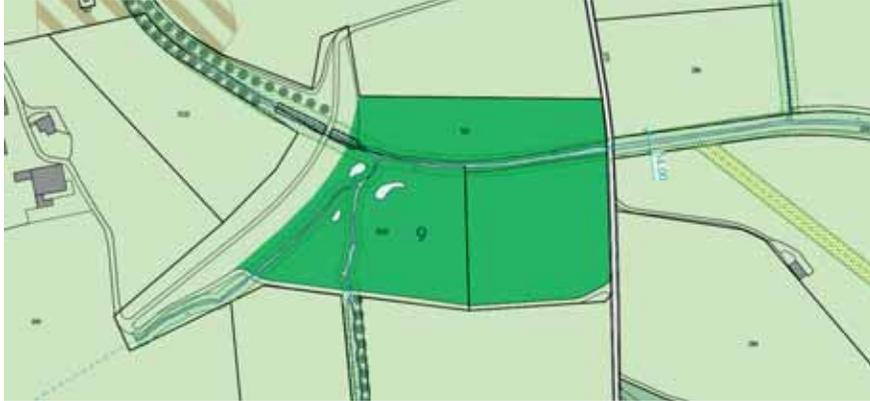


Abb. 58 Ausschnitt ZP Landschaft mit neuer Naturschutzzone Damm an der Wyna

Das Areal um den Damm an der Wyna südlich von Beromünster wird aus der Landwirtschaftszone in die Naturschutzzone umgezont. Neben der neuen Naturschutzzone Damm werden die Naturschutzzone aus den bisherigen Zonenplänen in den zusammengeführten Zonenplan Landschaft der fusionierten Gemeinde Beromünster übernommen.

5.9 Freihaltezone

Zum Schutz des Ortsbildes wird die bestehende Freihaltezone südlich der Mooskapelle in Beromünster (Grundstück Nr. 440) nach Süden und Westen erweitert (bis zum Moosbach).

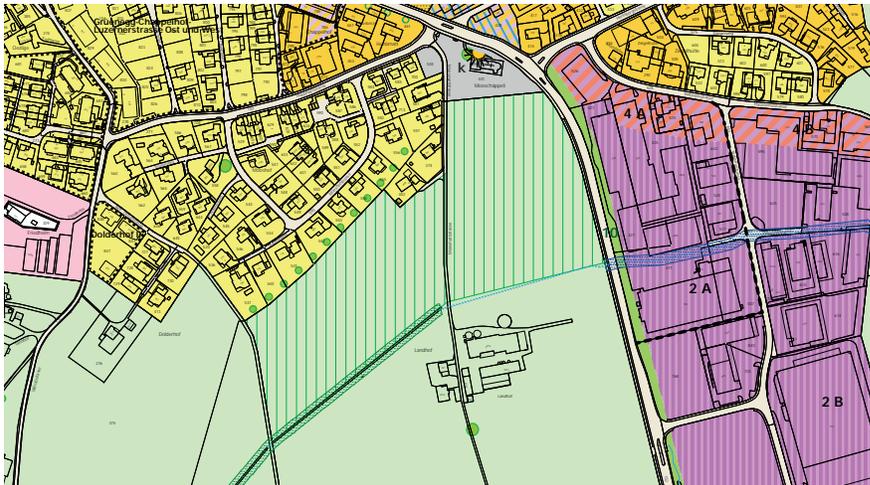


Abb. 59 Ausschnitt ZP Landschaft mit erweiterter Freihaltezone (grün schraffiert)

5.10 Landschaftsschutzzone

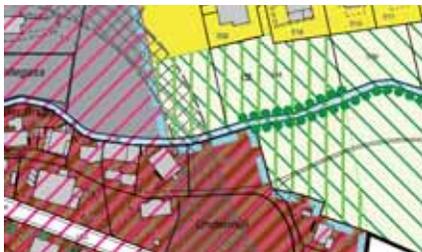


Abb. 60 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 61 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Die Landschaftsschutzzone und die Freihaltezone östlich der Entlastungsstrasse im Gebiet Udermüli (Grundstücke Nrn. 137, 695 und 303, Beromünster) werden reduziert, um in diesem Bereich die Errichtung von Anlagen zur Entwässerung der Entlastungsstrasse zu ermöglichen.

5.11 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 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 sowie die Gewässerabstände nach Wasserbaugesetz.

5.12 Aufhebung und Umzonungen in Reservezonen

Das Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist bzw. auf dem langfristig die Bauzone erweitert werden soll, wird gemäss den neuen Vorgaben des Kantons Luzern resp. dem revidierten PBG vom «Übrigen Gebiet B (ÜG-B)» zur «Reservezone» umbenannt.

Die bestehenden Reservezonen (Übrige Gebiete B) wurden im Rahmen der Nutzungsplanung überprüft und in Übereinstimmung mit den Aussagen des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) aufgehoben, angepasst oder ergänzt:

- Bifang, Beromünster: Teil-Einzungung in die Zone für öffentliche Zwecke/ Spezielle Mischzone (Fläche südlich der Entlastungsstrasse),

- Bifang Nord, Beromünster: Reduktion der Reservezone im nordöstlichen Bereich,
- Sandhübel, Beromünster: Einzonung in die Spezielle Wohnzone,
- Chällermatt, Beromünster und Gunzwil: teilweise Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke,
- Chällermatt, Beromünster: Die Fläche zwischen der Entlastungsstrasse und der heutigen Grünzone wird in die Verkehrszone umgezont, da der Kanton deren Erwerb im Rahmen des Projektes der Entlastungsstrasse beabsichtigt.
- Chrüz matt, Beromünster (Parzelle Nr. 330): Umzonung in die Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im REK nicht als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet.
- Schönegg, Beromünster: Umzonung in die Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im REK nicht als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet.
- Schlösslifeld, Beromünster (Parzelle Nr. 735): Umzonung in die Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im REK nicht als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet.
- Buchweid, Beromünster: Umzonung in die Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im REK zwar als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet, jedoch nicht in erster Priorität.
- Lindenweg, Gunzwil: Umzonung in die Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im REK nicht als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet.
- Wiggerimatte, Gunzwil: Umzonung in die Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im REK zwar als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet, jedoch nicht in erster Priorität.
- Sonnweid/Schulhausstrasse (Parzelle Nr. 1215), Neudorf: Umzonung aus der Landwirtschaftszone in die Reservezone. Die Fläche eignet sich aufgrund der zentralen Lage für eine Siedlungserweiterung zu einem späteren Zeitpunkt (im REK als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet). Der nördliche Bereich des im REK bezeichneten Gebiets (Teil der Parzelle Nr. 10) verbleibt vorläufig in der Landwirtschaftszone.
- Oberdorf, Neudorf (Parzelle Nr. 57): Umzonung in die Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im REK nicht als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet.
- Chilchmatt (Teil der Parzelle Nr. 862), Neudorf: Umzonung in die Landwirtschaftszone. Die Fläche wird auf absehbare Zeit hin nicht mehr für eine Erweiterung der angrenzenden Zone für öffentliche Zwecke benötigt und ist im REK nicht als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet.
- Feld, Schwarzenbach (Teil der Parzelle Nr. 22): Umzonung in die Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im REK nicht als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet.
- Sandächer, Schwarzenbach (Teil der Parzelle Nr. 38): Umzonung in die Landwirtschaftszone. Die Fläche ist im REK nicht als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet.

Mit den erläuterten Aufhebungen, Anpassungen und Ergänzungen der Reservezonen wird die im kantonalen Richtplan vorgegebene Obergrenze von 4% Entwicklungsreserven für Gemeinden in der Landschaft (sogenannte L-Gemeinden) eingehalten.

5.13 Ausscheidung von Verkehrszonen und -flächen

Das neue 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, sondern müssen der «Verkehrszone» 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 Juni 2014 ausgeschieden.

6. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)

6.1 Systematik

Der Aufbau des neuen Bau- und Zonenreglementes (BZR) unterscheidet sich vom Aufbau der bisherigen vier BZR. Grundlagen der neuen Systematik des BZR sind das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die neue Planungs- und Bauverordnung (PBV) sowie das vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern bereitgestellte Muster-BZR vom Mai 2018. Das Muster-BZR ist unterteilt in einen Teil «Mindestinhalt», von dem nur in begründeten Fällen abgewichen werden kann, und in einen Teil «Ergänzender Inhalt», der für die Regelung gemeinspezifischer Bedürfnisse zu verwenden ist. Das neue BZR entspricht in seiner Struktur dem verbindlichen Teil des Muster-BZR weitestgehend. Es ist in folgende Abschnitte unterteilt:

- Ingress
- I. Allgemeines
- II. Zonenbestimmungen
- III. Bauvorschriften
- IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen
- Anhänge

6.2 Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist in jedem Fall vorbehalten. Das BZR regelt grundsätzlich nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Zur besseren Orientierung der Rechtsanwendenden wird neu unter jedem Randtitel auf die massgebenden Bestimmungen des PBG verwiesen.

6.3 Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen

6.3.1 Neue 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 Geschosszahl 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 Geschosszahlen mehr zugewiesen werden.
- Für jede Bauzone (unter Ausnahme von Ortskernzonen) ist zwingend 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

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

Bislang mögliche Bauten in der zweigeschossigen Wohnzone (W2)

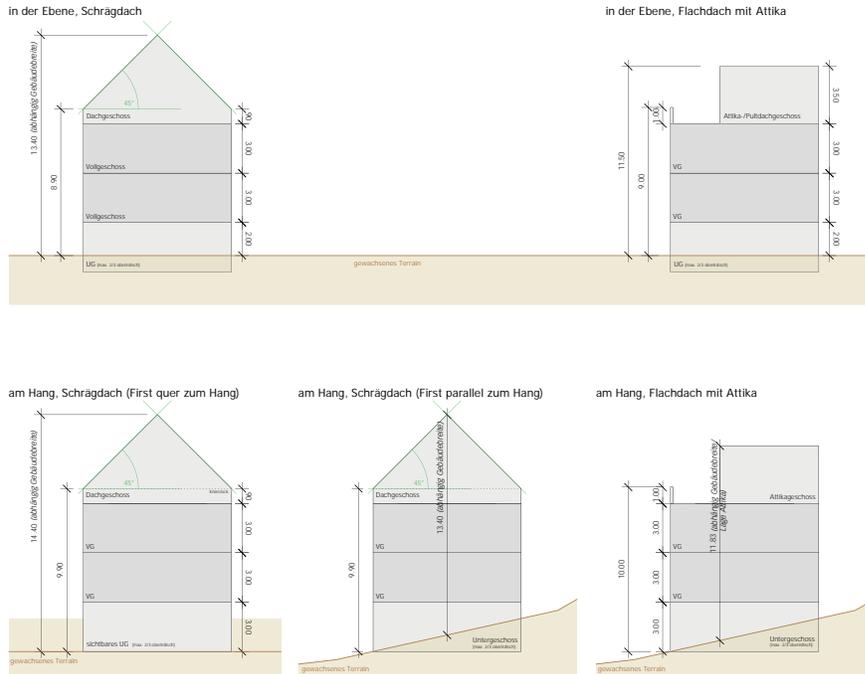


Abb. 62 Bislang mögliche Bauten in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) aufgrund der bisherigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV (beachte: Höhen konnten nur soweit ausgeschöpft werden, als die anrechenbare Geschossfläche nicht überschritten war)

Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A

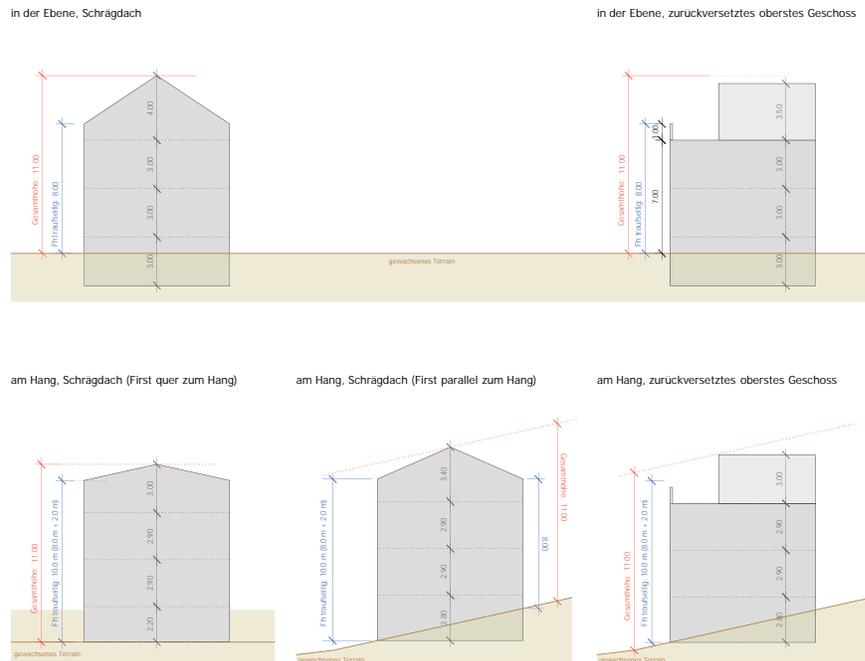


Abb. 63 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

6.3.3 Neue Masse im BZR

Die nachfolgende Übersicht zeigt für alle Regelbauzonen die im BZR festgelegten maximalen Gesamthöhen und maximalen sowie minimalen Fassadenhöhen, die daraus resultierenden Grenzabstände (gem. § 122 PBG oder gem. BZR) und schematisch die damit möglichen Bauten auf:

Zone	max. Gesamthöhe	max. Fassadenhöhe	min. Fassadenhöhe	maximal realisierbare Gebäude	minimal zu realisierende Gebäude
Wohnzone A	11,0 m	8,0 m	5,5 m		
Wohnzone B	14,0 m	11,0 m	8,5 m		
Wohnzone C	17,0 m	14,0 m	11,5 m		
Mischzone A	11,0 m	8,5 m	5,5 m		
Dorfzone A	13,0 m	9,0 m	5,5 m		
Mischzone B/ Dorfzone B	14,0 m	11,5 m	8,5 m		
Arbeitszone A	12,0 m	frei	8,0 m		
Arbeitszone B	15,0 m	frei	11,0 m		

Abb. 64 Höhenmasse und max./min. realisierbare Gebäude je Zone

Da sich die Zonen künftig nicht mehr durch die Geschosszahl unterscheiden, werden sie umbenannt (z.B. Wohnzone A anstelle W2). Neben den Maximalmassen werden gestützt auf § 39 Abs. 4 PBG im Sinne der inneren Verdichtung resp. zugunsten einer haushälterischen Bodennutzung in den Wohnzonen, Misch-, Dorf- und Arbeitszonen Mindestfassadenhöhen festgelegt, welche Neu- und Ersatzbauten zwingend einzuhalten haben.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen oder bei überwiegenden planerischen Interessen (z.B. für Zwischenbauten in Wohn- oder Mischzonen) bzw. bei speziellen betrieblichen Bedürfnissen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

6.4 Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

6.4.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

Neue Rahmenbedingungen

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes wurde die bislang 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. Skizze unten), die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (im Detail vgl. Bestimmungen PBG/PBV und erläuternde Skizzen des BUWD).

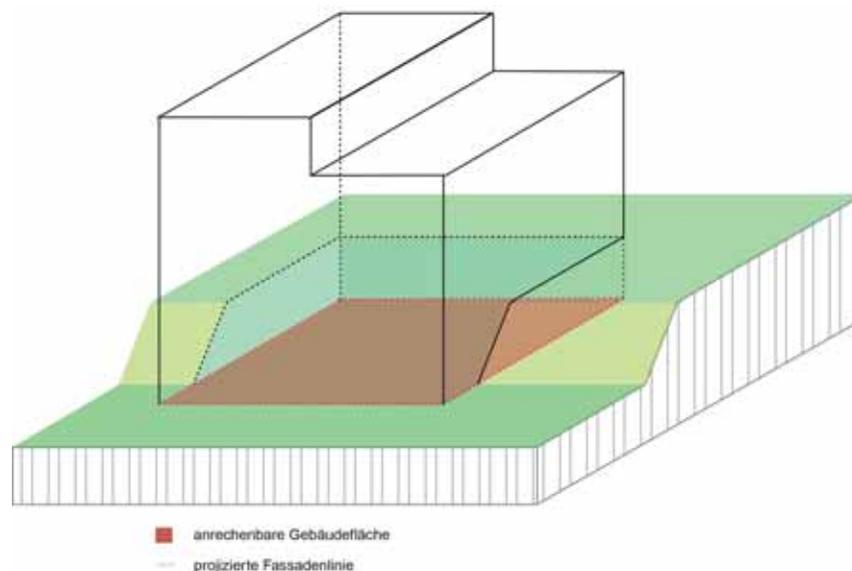


Abb. 65 Skizze ÜZ, anrechenbare Gebäudefläche (§§ 25 u. 112a Abs. 2e-g PBG, § 12 Abs. 2 PBV)

Da sich die Grünflächenziffer für die Bestimmung des Nutzungsmasses nur eingeschränkt eignet (insbesondere ist sie problematisch im Vollzug, da dauerhaft sichergestellt werden müsste, dass die anrechenbaren

Grünflächen die Anforderungen nach § 18 PBV auch weiterhin erfüllen), 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.

Herausforderungen

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

- Festlegung / «Umrechnung» der ÜZ: Ziel ist es, die neue ÜZ so festzulegen, dass ein möglichst grosser Anteil des vorhandenen Gebäudebestands davon erfasst wird resp. zonenkonform bleibt.
- Die ÜZ soll ein massvolles Nachverdichtungspotenzial ermöglichen.
- Die Anwendung der ÜZ muss praktikabel sein.
- Allfällige Abweichungen oder Sonderlösungen sind sorgfältig zu prüfen.

Grundsätze für die Umsetzung der ÜZ

- Mit der Überführung der AZ in die ÜZ hat der Kanton eine Vereinfachung angestrebt. Diese Regelung soll nicht mit zahlreichen Ausnahmeregelungen im BZR verkompliziert werden.
- Besondere Siedlungsstrukturen (z.B. verdichtete Gesamtüberbauungen, Überbauungen mit starken Höhenstapelungen) werden zukünftig vermehrt über speziell auf diese Strukturen zugeschnittene Zonen sowie Sondernutzungspläne (Bebauungs- und Gestaltungspläne) zu regeln sein. Zudem steht es den Gemeinden frei, in ausgewählten Zonen (z.B. Dorfbauzonen) auf die Festlegung einer ÜZ zu verzichten.
- Bei der Festlegung der ÜZ sind sowohl der Bestand (realisierte ÜZ), die Qualität der Siedlungsstruktur (je nach Befund ist diese zu erhalten und/oder zu verdichten und/oder zu ersetzen) und die aktuelle planungsrechtliche Situation (heutige AZ, bestehende Gestaltungspläne) zu berücksichtigen.

6.4.2 Vorgehen bei der Festlegung der ÜZ im BZR

Bei der Festlegung der ÜZ wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

1. Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien, um spezifische Ansätze bezüglich der Umsetzung der ÜZ herauszuschälen zu können (Zonen mit und ohne ÜZ).

Schritte 2 bis 5 für diejenigen Zonen, in denen künftig eine ÜZ gelten soll:

2. Analyse der ÜZ des vorhandenen Gebäudebestands, aufbauend darauf erste Festlegung der ÜZ
3. Überprüfung der ÜZ für ausgewählte Grundstücke (Stichproben)
4. Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials («Umrechnung» ÜZ-AZ)
5. Umsetzung resp. Festlegung der ÜZ im BZR

6.4.3 Schritte zur Festlegung der ÜZ im Einzelnen

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 (Flecken, Dorfzentren)	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Entwicklung an qualitative Anforderungen knüpfen (Einordnung etc.)	Ortskernzone Flecken und Stiftsbereich, Ortskernumgebungszone, Dorfzonen
Umstrukturierungsgebiete und unbebaute Entwicklungsgebiete (Bauzonenreserven, Einzonungsgebiete)	Entwicklung von massgeschneiderten Lösungen (Bebauungskonzepte) als Grundlage für spezifische Bestimmungen im BZR	Spezielle Wohn- und Mischzonen
vorwiegend in Einzelbauweise überbaute Wohnquartiere	ÜZ so festlegen, dass quartierverträgliche Nachverdichtungen möglich sind	Wohnzone A Wohnzone B Wohnzone C
gemischt genutzte und eher heterogen überbaute Gebiete	ÜZ so festlegen, dass eine möglichst flexible Entwicklung bzgl. Arbeiten/Wohnen unter Berücksichtigung von qualitativen Aspekten möglich ist (Einordnung, Wohnumfeld etc.)	Mischzone

Schritt 2: Analyse der ÜZ des Bestands



Abb. 66 Ausschnitt aus der ÜZ-Analyse des Bestands

Der Bestand in den Wohnzonen A, B und C sowie in der Mischzone (ausgenommen Gestaltungsplangebiete bzw. Gebiete, die aufgrund von Schritt 1 spezifisch behandelt werden) wurde in Bezug auf die bestehende Dichte (realisierte ÜZ und Bauhöhen) analysiert. Die Ergebnisse der Analyse wurden in Plänen sowie tabellarisch abgebildet.

Die Analyse führte im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen:

- Die «Streuung» der ÜZ (d.h. von sehr niedrigen bis sehr hohen Werten) ist in allen analysierten Gebieten relativ gross. Es lassen sich keine Gebiete differenzieren, die (mehr oder weniger) durchgängig eine eher niedrige oder eine eher hohe ÜZ aufweisen.
- Auch die Bauhöhen resp. die Anzahl der realisierten Geschosse innerhalb der untersuchten Zonen variieren. In den zweigeschossigen Wohnzonen (neu Wohnzone A) finden sich beispielsweise auch viele eingeschossige Wohnhäuser (teilweise mit sichtbarem Untergeschoss und Dachgeschoss), die entweder eine eher hohe ÜZ aufweisen oder noch Nachverdichtungspotenzial haben.
- Die ÜZ und die Bebauungsstrukturen in der Mischzone unterscheiden sich je nach realisierter Nutzung stark. Parzellen mit rein oder mehrheitlich gewerblicher Nutzung weisen teilweise eine sehr hohe ÜZ auf.

Aufgrund der Analyse wurde eine erste Festlegung der ÜZ für die Wohnzonen A bis C und die Mischzonen A und B getroffen mit dem Ziel, dass rund 80% des Bestands bezüglich ÜZ weiterhin zonenkonform sind.

Schritt 3: Überprüfung der ÜZ für ausgewählte Grundstücke

Für ausgewählte Grundstücke wurde stichprobenartig überprüft resp. aufgezeigt, welches Nutzungspotenzial die festgelegte ÜZ im Vergleich zur bestehenden Bebauung bietet. Aufgrund der Ergebnisse der Stichproben wurden die ÜZ für die einzelnen Zonen nochmals leicht angepasst.

Schritt 4: Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials

Um das künftige Nutzungspotenzial im Vergleich zu heute besser abschätzen zu können, wurde in Schritt 4 für alle regulären Wohnzonen diejenige AZ berechnet, die erforderlich wäre, um dasselbe Volumen wie mit der neu festgelegten ÜZ realisieren zu können. Die nachfolgende 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).

BZR alt			BZR neu					
Zone	Geschoss- zahl	AZ	Zone	Geschoss- zahl	ÜZ	ÜZ abzgl. 10%*	entspricht ca. GFZo**	entspricht ca. AZ
L (Beromünster)	2+D	0.27						
W2 (Beromünster, Gunzwil, Neudorf) WB (Schwarzen- bach)	2+D	0.35	W-A	2+D	0.23	0.21	0.44	0.40
W2D (Beromünst.)	2+D	0.45	W-A red.	2	0.27	0.25	0.49	0.44
WA (Schwarzen- bach)	3 (3. VG im DG)	0.40						
W2 1/2 (Neudorf)	3 (3. VG im DG)	0.45						
W3 (Gunzwil)	3+D	0.50	W-B	3+D	0.22	0.20	0.64	0.58
W3 (Beromünster, Neudorf)	3+D	0.55	W-B red.	3	0.25	0.23	0.68	0.61
W4 (Beromünster)	4+D	0.65	W-C	4+D	0.22	0.20	0.86	0.77

*Abzug von 10% für Loggien, Balkone etc. / **GFZo: oberirdische Geschossflächenziffer (ÜZ x realisierbare Geschosse)

Abb. 67 Theoretische zusätzliche Nutzung nach Wechsel von der AZ zur ÜZ

Schritt 5: Umsetzung der ÜZ im BZR

Die ÜZ wird im BZR aufgrund der Unterscheidung der Siedlungstypologien und der durchgeführten Analysen und Studien wie folgt umgesetzt:

Wohnzonen

In der Wohnzone A (W-A) wird die Überbauungsziffer auf 0.23, in den Wohnzonen B und C (W-B und W-C) auf 0.22 festgelegt. Die ÜZ in der W-A ist leicht höher, um in den Einfamilienhausgebieten grössere Spielräume zu ermöglichen.

In der W-A und W-B wird aufgrund der unterschiedlichen Bauhöhen und der grossen Streuung der ÜZ im Bestand eine «differenzierte» ÜZ festgelegt: Ein niedrigerer Wert, wenn die zulässige Gesamthöhe ausgeschöpft wird, und ein etwas höherer Wert, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3 m unterschritten wird. In der Wohnzone C wird auf diese Differenzierung verzichtet, da hier im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Ausschöpfen der maximalen Gesamthöhe besonders erwünscht ist.

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, wird gemäss § 13 Abs. a PBV in allen Wohnzonen eine zusätzliche separate ÜZ von 0.07 (jedoch mindestens

eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m²) ermöglicht. Dies ermöglicht z.B. den Bau einer Doppelgarage und eines Gartenhäuschens.

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.

Mischzone	<p>In den Mischzonen A und B sind die Nutzungsanteile Arbeiten/Wohnen grundsätzlich frei, ausgenommen die Bereiche, innerhalb derer gemäss Zonenplan/BZR ein Mindestanteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzung verlangt wird. Da sich die Bebauung und damit auch die ÜZ je nach Nutzung stark unterscheiden kann, wird eine nach Nutzungen differenzierte ÜZ festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ab einem Wohnanteil von 30% (bezogen auf das jeweilige Grundstück) gilt eine ÜZ von 0.24. – Zur Förderung des Gewerbes innerhalb der Mischzone resp. zugunsten einer grösseren Flexibilität bei hauptsächlich gewerblich genutzten Bauten gilt bis zu einem Wohnanteil von max. 30% eine höhere ÜZ von 0.35. – Zusätzlich gilt wie in den Wohnzonen eine separate ÜZ von 0.07 (jedoch mindestens eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m²) für Bauten mit Nebennutzflächen und einer Gesamthöhe bis 4.5 m.
Arbeitszonen	<p>In den Arbeitszonen A und B wird die ÜZ zugunsten einer grösseren Flexibilität im Einzelfall unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse, einer möglichst guten Eingliederung in die Umgebung sowie einer haushälterischen Bodennutzung auf Grundlage der Beurteilung einer Kommission festgelegt.</p>
Umgang mit dem Bestand	<p>Bestehende Bauten, welche die ÜZ überschreiten, sind durch die Bestandesgarantie nach § 178 PBG geschützt.</p>

6.5 Wichtigste Inhalte des neuen Bau- und Zonenreglementes (BZR)

Nebst der Struktur orientiert sich auch der Inhalt des neuen BZR stark am Mindestinhalt des Muster-BZR des Kantons. Im Einzelnen beinhaltet das neue BZR – nebst verschiedenen redaktionellen und formellen Änderungen im Vergleich zu den alten BZR der Ortsteile – die folgenden wichtigen neuen Bestimmungen:

Zuständigkeit (Art. 2 BZR)	<p>Die Zuständigkeiten für Planungs- und Baubewilligungsverfahren in der Gemeinde Beromünster werden dreigeteilt. 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 für die weiteren planerischen Aufgaben und für die Baubewilligungsverfahren zuständig (Abs. 2), wobei er die Erteilung von Baubewilligungen ganz</p>
----------------------------	--

oder teilweise an die Gemeindeverwaltung delegieren kann (Abs. 3). Bei Gestaltungs- und Bebauungsplänen, bei baulichen Massnahmen in den Ortskernzonen sowie der Ortsbildschutzzone, bei wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde, bei der Festlegung der Überbauungsziffer und von baulichen Höchst- und Mindestmassen in den Dorfzonen und den Arbeitszonen, bei Bauten ausserhalb der Bauzone oder bei anderen besonderen Fragestellungen hört der Gemeinderat die eingesetzten Kommissionen an, die ihn bei seinen Aufgaben beraten (Abs. 4). Die Kommissionen stellen Kommissionen dar im Sinne von Art. 7 Gemeindeordnung (weitere Kommissionen). Alles Weitere richtet sich deshalb nach Art. 15 Organisationsverordnung zu den weiteren Kommissionen:

1. Die vom Gemeinderat eingesetzten Kommissionen beraten die Ressortvorsteher und den Gemeinderat in der Zielformulierung und der Zielerreichung ihres Aufgabengebietes.
2. Sie bearbeiten die ihnen durch Gesetz, Verordnungen oder Gemeinderatsbeschluss übertragenen Geschäfte bis zur Antragsstellung an den Gemeinderat.
3. Bei der personellen Besetzung der Kommissionen ist der Unvereinbarkeit von Funktionen im Sinne des Art. 6 GO Rechnung zu tragen.

Falls notwendig kann die Gemeinde zwecks Beurteilung von heiklen Fragen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens auf Kosten des Gesuchstellers externe Gutachter oder eine Fachkommission beiziehen (Abs. 5). Dies ist dem Gesuchsteller aber vorgängig mitzuteilen (rechtliches Gehör). Als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan sowie für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte kann der Beizug von qualifizierten Architekten/Planungsteams, die Durchführung eines Studienauftrags mit mehreren Architekten/Planungsteams oder eines ordentlichen Wettbewerbsverfahrens verlangt werden (Abs. 6).

Ortskernzonen
(Art. 3 BZR)

Als Ortskernzonen werden die Ortskernzone Flecken, die Ortskernumgebungszone und die Ortskernzone Stiftsbereich bezeichnet (Abs. 1), welche als Ortsbild von nationaler Bedeutung in ihrer Substanz zu erhalten sind (Abs. 2). Dies ergibt sich insbesondere aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die Ortskernzone Flecken, die Ortskernumgebungszone und die Ortskernzone Stiftsbereich sind im ISOS inventarisiert. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 135 II 209) und der Kantonale Richtplan (Ziff. 10.3.2, S3-1) verlangen die Berücksichtigung der Vorgaben des ISOS. Aus diesem Grund und weil es ein Inventar von hohem wissenschaftlichem Wert ist, wird das ISOS in Abs. 2 genannt und die Schutzziele des ISOS werden bei der Beurteilung von baulichen Massnahmen als zu berücksichtigende Grundlage im BZR verankert (Abs. 6 Bst. b).

Die zulässigen Nutzungen sind in den Absätzen 3 und 4 zusammengefasst. Neu wird für den Flecken vorgeschrieben, dass in den zur Strasse orientierten Erdgeschossen in der Regel nur Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig sind, wobei die heute bestehenden Wohnungen

ausdrücklich gestattet sind (Abs. 5). Damit soll die Funktion des Fleckens als lebendiges, durchmischtes Zentrum der Gemeinde erhalten werden. Gem. Abs. 5 letzter Satz hat die Fassadengestaltung mit den Nutzungen zu korrespondieren, d.h. die Fassadengestaltung muss zur Nutzung passen. Eine publikumsorientierte Nutzung erfordert bspw. eine offenere Fassadengestaltung als ein weniger nach aussen orientierter Gewerbebetrieb; bei einer Wohnnutzung sollten im Erdgeschoss keine Schaufenster oder grossen Fensterflächen vorhanden sein.

Die detaillierten Anforderungen an Bauvorhaben werden in Abs. 6 festgehalten. Abs. 7 regelt die Details zur im Zonenplan festgelegten Baulinie gegenüber der Gärbigasse. Abs. 8 regelt die Bauweise und den Grenzabstand. Der Gemeinderat ist befugt, Bauvorhaben im Einzelfall gemäss Art. 2 Abs. 4 einer Kommission zur Beurteilung vorzulegen (Abs. 9). Er erlässt weiter einen Ortskern- und Fleckenrichtplan mit behördenverbindlichen sowie eine Verordnung zur Ortskernzone mit grundeigentümergebundenen Ausführungsbestimmungen zu den Gestaltungsgrundsätzen und den weiteren Anforderungen des BZR (Abs. 10/11). Der bisherige Ortskern- und Fleckenrichtplan bleibt unverändert bestehen. Die neue Verordnung zur Ortskernzone wird im Rahmen der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision orientierend aufgelegt.

Dorfzone
(Art. 4 BZR)

Die Dorfzonen entsprechen den bisherigen Dorf- bzw. Kernzonen. Nebst der Wohnnutzung sind namentlich auch nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, Gastgewerbebetriebe und – in Schwarzenbach – landwirtschaftliche Betriebe zulässig. (Abs. 2). Die Höchst- und Mindestmasse sind in Abs. 3 festgehalten, wobei der Gemeinderat gemäss Abs. 4 die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge im Einzelfall gestützt auf die Beurteilung durch eine Kommission nach Art. 2 Abs. 4 festlegt. Der Bauherrn wird für Vorhaben in der Dorfzone empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Wohnzonen
(Art. 5 BZR)

In den Wohnzonen sind nach Abs. 1 nur Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig, wobei letztere sich baulich und mit ihren Auswirkungen gut in die Wohnumgebung einfügen müssen. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig. Mit dieser Anforderung beabsichtigt die Gemeinde nicht, «den Teufel an die Wand zu malen». Die Erfahrungen zeigen vielmehr, dass im - wenn auch unwahrscheinlichen - Konfliktfall eine klare Einschränkung wertvoll sein kann. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind nämlich Nutzungen des Sexgewerbes unter gewissen Umständen ohne explizite Regelung im BZR auch in der Wohnzone zulässig. Abs. 2 legt die baupolizeilichen Masse fest. Festgelegt werden die max. Gesamthöhe, die max. Fassadenhöhe, die min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten (vgl. zu den Höhenmassen Ziff. 6.3) sowie eine max. ÜZ für «normalhohe», eine max. ÜZ für niedrige Gebäude (reduzierte Gesamthöhe) und eine separate ÜZ für besondere Bauten (vgl. zur ÜZ Ziff. 6.4).

Arbeitszonen
(Art. 6 BZR)

Die Arbeitszonen A und B umfassen die bestehenden Arbeitszonen von Gunzwil und Neudorf. Zulässig sind gemäss Abs. 1 Bauten und Anlagen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe; explizit ausgeschlossen werden Betriebe, die überwiegend der Lagernutzung dienen. Beschränkt wird im Weiteren die Zulässigkeit von Verkaufsgeschäften. Diese sind gemäss Abs. 2 nur bis zu einer Nettofläche von 200 m² oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion zulässig. Abs. 4 legt die baupolizeilichen Masse fest. Festgelegt werden die max. Gesamthöhe, die min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten, ein von § 122 PBG abweichender Grenzabstand sowie eine minimale Grünflächenziffer (GFZ). Die ÜZ und die Gebäudelänge werden gemäss Abs. 5 von Fall zu Fall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse festgelegt. Abs. 6 enthält ergänzend zu den generellen Gestaltungsgrundsätzen von Art. 27 Vorgaben zur Gestaltung und Eingliederung. Der Bauherrschaft wird für Vorhaben in der Arbeitszone empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Mischzone
(Art. 7 BZR)

Die Mischzonen A und B umfassen die heutige zwei- bzw. dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone, die Geschäfts- und Wohnzone und die Wohn- und Geschäftszone Luzernerstrasse (alle Beromünster), die Arbeits- und Wohnzone und die Arbeits- und Wohnzone Bäch (Gunzwil) sowie die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (Neudorf). Wie in der Dorfzone sind nebst der Wohnnutzung namentlich auch nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig (Abs. 2). Auf maximale Wohnnutzungsanteile wird verzichtet. Stattdessen wird entlang stark belasteter Strassenabschnitte ein Mindestanteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzung von 20% der Hauptnutzfläche in der ersten Bautiefe vorgegeben. Die entsprechenden Abschnitte sind im Zonenplan bezeichnet.

Spezielle Wohn-,
Misch-, Arbeits-
und Sonderbauzo-
nen (Art. 8 BZR)

Die speziellen Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen ermöglichen planerische Lösungen für besondere Herausforderungen, welche mit den Regelbauzonen nicht angegangen werden können (Abs. 1).

Bei den speziellen Wohn-, Misch- und Arbeitszonen handelt es sich konkret um die drei Wohngebiete «Chrüz matt», «Schlössli Höchi» und «Sandhübel», die drei Gebiete mit gemischter Nutzung «Bifang», «Bahnhofstrasse» und «Röteli» in Beromünster sowie die Arbeitsgebiete «Saffental» in Gunzwil und «Bürgermoos» in Beromünster. Der nördliche Teil des Gebiets Bürgermoos wird zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur angrenzenden Wohnzone ebenfalls einer speziellen Mischzone zugeteilt. Mit den speziellen Wohn- und Mischzonen werden die Bebauungskonzepte oder Wettbewerbsergebnisse «massgeschneidert» in die Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt. Mit der speziellen Arbeitszone Bürgermoos werden die spezifischen Bestimmungen des aufzuhebenden Bebauungsplans ins BZR übernommen.

Bei den Sonderbauzonen handelt es sich um Zonen für die Trocknungs- und Kompostieranlage «Winon» (Nr. 1), für den Kunst- und Kulturbetrieb im Landessender Beromünster (Nr. 2), den Eierproduktions- und Eierverarbeitungsbetriebs Büel Gunzwil (Nr. 3), den Gartenbaubetrieb in Beromünster

(Nr. 4), die Feuerwerkproduktion Bugano in Neudorf (Nr. 5) und die Recyclinganlage in Neudorf (Nr. 6).

Anhang 1 des BZR legt für jede dieser speziellen Zonen Zweck, Art und Mass der Nutzung, die Lärmempfindlichkeitsstufe sowie allfällige Zusatzbestimmungen fest (Abs. 2).

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 10 BZR)	Mit der Zone für Sport- und Freizeitanlagen werden die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen Gunzwil (Reit- und Sportplatz) sowie die Zone für Reitsport/Pferdehaltung und die Golfplatzzone (beide Neudorf) zusammengefasst. Der Zonenzweck und die konkret zulässigen Nutzungen sind in Anhang 3 umschrieben. Die Einzelheiten der Nutzung und die Bau-masse werden im Einzelfall aufgrund der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt (Abs. 2).
Grünzone (Art. 11 BZR)	Die Grünzone dient gemäss Abs. 1 der Freihaltung von Uferbereichen, der Erhaltung von Freiflächen und der Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen. Der Zonenzweck und die konkret zulässigen Nutzungen sind für die einzelnen Grünzonen in Anhang 4 festgelegt. In allen Grünzonen gestattet sind Fuss-, Rad- und Bewirtschaftungswege, Spielplätze und naturnah gestaltete Versickerungs- und Retentionsanlagen (Abs. 2).
Grünzone Gewässerraum (Art. 12 BZR)	Die Grünzone Gewässerraum ist ein neuer Zonentyp. Sie dient der Sicherung des Gewässerraums entlang der Fliess- und stehenden Gewässer (Abs. 1) innerhalb der Bauzone. Dies zwecks Gewährleistung folgender Funktionen: natürliche Funktionen der Gewässer, Schutz vor Hochwasser und Gewässernutzung (vgl. Art. 36a Abs. 1 GSchG). Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit der Freihaltezone Gewässerraum festgelegt (vgl. Art. 17 BZR). Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Das heisst, 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). Namentlich dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt und keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden (Art. 41c Abs. 1 und 3 GSchV).
Verkehrszone (Art. 13 BZR)	Neu werden alle Strassen- und Flugverkehrsflächen der Verkehrszone zugeteilt (Abs. 1). Bei der Verkehrszone handelt es sich um eine Bauzone. Es gilt die Art und das Mass der Nutzung der jeweilig anwendbaren Spezialgesetzgebung, also die Strassen- oder die Luftfahrtgesetzgebung (Abs. 2). Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass die Gemeinde Anlagen, die nicht ganz oder überwiegend dem Flugplatzbetrieb dienen, im kommunalen Baubewilligungsverfahren bewilligt (Abs. 3). Diese müssen dabei in einem direkten Zusammenhang mit dem Flugplatzbetrieb stehen (z.B. Restaurant) und die Gestaltungsgrundsätze des Art. 28 einhalten.
Landwirtschaftszone (Art. 14 BZR)	Die Gestaltungsgrundsätze nach Art. 28 BZR gelten auch für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, weshalb die Einordnungskriterien im

	<p>Artikel zur Landwirtschaftszone nicht nochmals aufgeführt werden. Unter Abs. 4 wird auf die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Elemente) von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar hingewiesen, welche soweit wie möglich zur erhalten sind. Die Geo-Elemente sind im Zonenplan mit orientierendem Inhalt dargestellt.</p>
Reservezone (Art. 15 BZR)	<p>Das bisherige «Übrige Gebiet B» wird aufgrund der neuen Bezeichnung in § 55 PBG in Reservezone umbenannt. Materiell ändert sich nichts.</p>
Übriges Gebiet C (Art. 16 BZR)	<p>Das «Übrige Gebiet C» umfasst das von der kantonalen Verordnung zum Schutz des Baldegger- und des Hallwilersees und ihrer Ufer erfasste Gebiet in Schwarzenbach. Materiell ändert sich nichts.</p>
Freihaltezone (Art. 17 BZR)	<p>Die Freihaltezone dient der Freihaltung von Gebieten, die im Interesse des Ortsbildes nicht überbaut werden sollen sowie der Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzonen. Die Nutzung in der Freihaltezone Gewässerraum richtet sich nach Artikel 41c GSchV (Abs. 2).</p>
Deponiezone (Art. 18 BZR)	<p>Der Artikel entspricht der kürzlich genehmigten Deponiezone Saffental (BZR Gunzwil). Materiell ändert sich nichts.</p>
Abbau- und Aufbereitungszone (Art. 19 BZR)	<p>Der Artikel entspricht der heutigen Sonderbauzone Saffental (BZR Gunzwil). Materiell ändert sich nichts.</p>
Ortsbildschutzzone (Art. 20 BZR)	<p>In der Ortsbildschutzzone gelten zwecks Erhalt des Dorfbilds erhöhte Anforderungen an die Einordnung von Bauten und Anlagen. So sind Bauten und Anlagen gemäss Abs. 2 nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Ortsbild beeinträchtigen. Bauvorhaben in den Ortsbildschutzzonen werden aufgrund der erhöhten Anforderungen jeweils nur auf der Basis einer Stellungnahme einer Kommission bewilligt (Art. 2 Abs. 4).</p>
Schutzzone um Kulturobjekte (Art. 21 BZR)	<p>Der Artikel entspricht der heutigen Schutzzone um Kulturobjekte (BZR Neudorf). Materiell ändert sich nichts. Im Zonenplan ist das Gebiet Gormund als Schutzzone um Kulturobjekte ausgeschieden (wie bislang).</p>
Naturschutzzone (Art. 22 BZR)	<p>Beromünster, Gunzwil und Neudorf verfügen in den rechtskräftigen Planungsinstrumenten bereits über Naturschutzzonen. Die Bestimmungen zur Naturschutzzone werden gemäss der kantonalen Praxis präzisiert und ergänzt. Beispielsweise wird geregelt, dass Naturschutzzonen abseits der vorhandenen Wege nicht betreten werden dürfen. Entsprechend gilt im Umfeld der Naturschutzzonen auch eine Leinenpflicht für Hunde (Abs. 3 Bst. i). In Anhang 5 sind die einzelnen Zonen aufgeführt und beschrieben.</p>
Landschaftsschutzzone (Art. 23 BZR)	<p>Die Bestimmungen der bisherigen Landschaftsschutzzonen von Beromünster und Gunzwil werden aktualisiert. Mit der Landschaftsschutzzone werden besonders schöne und empfindliche Landschaftsräume geschützt (Abs. 1). Abs. 2 hält die Anforderungen fest. Namentlich haben Bauten und</p>

Anlagen auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich nach wie vor zulässig (Abs. 3).

Naturobjekte
(Art. 24 BZR)

Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind in ihrem Bestand bereits bundes- oder kantonrechtlich geschützt (Abs. 1). Art. 24 BZR dient dem Schutz von markanten Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen. Sämtliche im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume und Baumreihen sind grundeigentümergebunden geschützt; sie dürfen nur im Ausnahmefall und unter bestimmten Voraussetzungen beseitigt werden (Abs. 2). Die im Zonenplan eingetragenen Baumgruppen sind in ihrem Bestand ebenfalls grundeigentümergebunden geschützt; einzelne Abgänge sind aber grundsätzlich möglich, verboten ist nur die Beseitigung der Baumgruppe als Ganzes. Auch Findlinge sind geschützt und dürfen weder zerstört noch entfernt werden (Abs. 3). Gegenüber sämtlichen Naturobjekten gilt ein minimaler Bauabstand von 6 m, wobei der Gemeinderat bei überwiegen- den Interessen ausnahmsweise eine Reduktion des Abstands gegenüber Einzelbäumen f kann (Abs. 4).

Kulturdenkmäler
(Art. 25 BZR)

Mit Abs. 1 zu den Kulturdenkmälern wird im BZR auf das kantonale Bauinventar hingewiesen. Was die Aufnahme eines Kulturdenkmals im Bauinventar beinhaltet, bestimmt allerdings ausschliesslich das kantonale Recht. Insbesondere ist gemäss kantonalem Denkmalrecht bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten oder in deren Umgebung die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt. Abs. 2 legt dar, wie mit den im 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.

Gebiete mit
Gestaltungsplan-
pflicht und Mini-
malfläche
(Art. 27 BZR)

Gestützt auf § 75 Absatz 1 PBG werden im Zonenplan Gebiete bezeichnet, in denen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden darf (Abs. 1). Anhang 6 enthält pro Gebiet ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen des Gestaltungsplans sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung (Abs. 3). Der Gemeinderat kann die Abweichungen gewähren, wenn die Qualitätsanforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind, wie bspw. eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung. Es wird jedoch explizit festgehalten, dass kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen besteht (d.h. eine Kumulation zwischen ÜZ-Bonus und zusätzlicher Höhe wird auch bei guter Qualität nicht «automatisch» gewährt, sondern ist nur möglich, wenn sich die Überbauung trotz der deutlich höheren Dichte noch gut in die Umgebung einordnet). Abs. 4 erlaubt gewisse Ausnahmen von der Gestaltungsplanpflicht. Abs. 5 legt die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan fest, bei dem gemäss § 75 Abs. 2 PBG von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann; die zwei Werte (in der Ortsbildschutzzone min. 2'500

m² und in den übrigen Zonen min. 4'000 m²) entsprechen der bisherigen Regelung im BZR Beromünster. Die Anforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG bleiben in jedem Fall vorbehalten.

- | | |
|--|--|
| Gestaltungsgrundsätze (Art. 28 BZR) | Die bisherigen BZR enthalten keine oder nur knappe allgemeine Gestaltungsvorschriften. Zwar besteht im kantonalen Recht mit § 140 Abs. 1 PBG grundsätzlich ein Eingliederungsgebot, jedoch umfasst dieses keine konkreten Kriterien zur Beurteilung der Eingliederung. Aus Sicht des Gemeinderates ist es daher gerechtfertigt, im BZR ergänzend zur kantonalen Vorschrift eine nicht abschliessende Liste von Qualitätsanforderungen, die bei der Beurteilung einer guten Eingliederung zu berücksichtigen sind, aufzuführen (diese Kriterien werden bereits heute zur Beurteilung der Eingliederung angewendet). 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. |
| Terrainveränderungen (Art. 29 BZR) | Die Baubewilligungspflicht für Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ergibt sich abschliessend aus dem kantonalen Recht: Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen sind generell bewilligungspflichtig. Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind lediglich Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone, welche eine Höhe von 1.5 Metern ab gewachsenem Terrain und eine Kubatur von 150 Kubikmeter nicht übersteigen (§ 54 Abs. 2 Bst. i PBV). Abs. 1 enthält gestalterische Anforderungen an Terrainveränderungen und entspricht materiell Art. 51 Abs. 2 altBZR Beromünster bzw. Art. 35 Abs. 2 altBZR Neudorf. bzw. Art. 33 Abs. 1 altBZR Schwarzenbach. In Abs. 2 wird aus Gründen des Ortsbildschutzes festgelegt, dass sich bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m dort, wo eine max. Fassadenhöhe festgelegt ist, die talseitige Fassadenhöhe reduziert; ausgenommen hiervon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten (diese dürfen jedoch nicht breiter als 7.0 m sein). |
| Zurückversetzung oberstes Geschoss (Art. 30 BZR) | 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 Abs. 4 PBG kann die Gemeinde für das «oberste Geschoss» (gemeint ist damit das Attikageschoss) Zurückversetzungen vorschreiben. Gestützt auf diese Bestimmung und § 36 PBV wird in den Dorf-, Wohn- und Mischzonen für Gebäude mit Flachdach (mit bis zu 15% 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. Das Flächenmass der Rückversetzung in Bezug auf die Grundfläche des obersten Geschosses (d.h. des Attikageschosses) beträgt mindestens ein Drittel (Formulierung entspricht der Formulierung in § 36 PBV). Die neue Bestimmung entspricht damit der bisherigen «2/3-Regelung», wonach die Grundfläche des Attikageschosses |

max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen durfte.

Die Regelung der Zurückversetzung nach Abs. 1 und 2 gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um den im BZR festgelegten Wert (Differenz zwischen zulässiger Gesamt- und Fassadenhöhe der entsprechenden Zone) unterschritten wird (Abs. 2) – im Prinzip also, wenn auf das oberste Geschoss (Attikageschoss) verzichtet wird.

Dachgestaltung
(Art. 31 BZR)

Grundsätzlich soll keine Dachform vorgeschrieben werden. Aufgrund der Bedeutung der Dächer für das Ortsbild gelten aber wie bisher bestimmte qualitative Anforderungen an deren Gestaltung (Abs. 1). Solaranlagen auf Dächern können nach Art. 18a RPG seit kurzem grundsätzlich ohne Baubewilligung erstellt werden (meldepflichtig ab 20 m²); es müssen aber die kantonalen Richtlinien Solaranlagen eingehalten werden (Abs. 2). Flachdächer sind zwecks Entlastung der Kanalisation extensiv zu begrünen (Abs. 3). Die Zulässigkeit von Dachaufbauten entspricht dem Vorschlag im Muster-BZR (Abs. 4).

Begrünung
(Art. 32 BZR)

Die bisherigen BZR enthalten nur teilweise Bestimmungen zur Begrünung. Im neuen Art. 31 werden die verschiedenen bestehenden Regelungen zusammengefasst und mit weiteren Bestimmungen ergänzt. Als wichtiger Grundsatz wird festgehalten, dass einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind (Abs. 1). Das heisst, problematische exotische Pflanzen wie Essigbäume, Bambus und dgl. dürfen nicht mehr angepflanzt werden. Abs. 2 enthält Vorgaben betreffend das Landschaftsbild. An für das Orts- und Landschaftsbild besonders wichtigen, im Zonenplan bezeichneten Bereichen sind neue Bepflanzungen zu schaffen (Abs. 3). In Abs. 4 wird festgelegt, 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 (zu entfernen sind). Abs. 5 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 (insb. in den Arbeitszonen und am Siedlungsrand).

Abstellplätze
(Art. 33 BZR)

Gemäss den bestehenden BZR beträgt die erforderliche bzw. zulässige Anzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge heute:

- in Beromünster und in Schwarzenbach: bei Einfamilienhäusern (EFH) 1 Bewohner-PP pro 70 m² Netto-Nutzfläche (NF) (Besucher: keine) und bei Wohnungen 1 Bewohner-PP pro 80 m² NF (Besucher: 1 PP pro 3 Wohnungen),
- in Gunzwil: bei EFH 1 Bewohner-PP pro 80 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF), min. aber 2 Parkfelder pro Haus (Besucher: keine) und bei Wohnungen 1 Bewohner-PP pro 100 m² aGF, min. aber 1 PP pro Wohnung (Besucher: 10% der Bewohner-PP),
- in Neudorf: bei EFH 2 PP und bei MFH, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern min. 1.5 PP pro Wohnung.

Künftig ist gem. Anhang 7 folgende Anzahl an Abstellplätzen erforderlich:

- EFH: min. 2 Bewohner-PP pro Haus (Besucher-PP: keine),
- Wohnungen: min. 1.5 Bewohner-PP pro Wohnung (Besucher: 1 PP pro 3 Wohnungen).

Die erforderliche Anzahl entspricht damit in etwa den heutigen Regelungen, wobei insbesondere bei kleineren Wohnungen künftig etwas mehr Parkplätze erforderlich sind.

Zugunsten einer haushälterischen Bodennutzung sollen grössere oberirdische Parkplätze künftig nicht mehr realisiert werden können resp. nur noch dann möglich sein, wenn ein gewisser Anteil unterirdisch realisiert wird. Mit dem neuen Abs. 5 wird daher vorgegeben, dass bei Abstellflächen mit mehr als 20 Abstellplätzen die Hälfte der darüber hinaus gehenden Abstellplätze unterirdisch realisiert werden muss, d.h. beispielsweise bei 60 Abstellplätzen müssen mindestens 20 davon unterirdisch sein.

Ersatzabgaben für
Spielplätze und
Parkplätze
(Art. 34 BZR)

Gemäss den bestehenden BZR betragen die Ersatzabgaben:

- für Spielplätze: Fr. 1'118 je 100 m² anrechenbare Geschossfläche (Schwarzenbach) bzw. Fr. 1'000 (Beromünster).
- für Parkplätze: Fr. 4'448 pro Abstellplatz (Beromünster, Schwarzenbach und Gunzwil; keine Regelung in Neudorf)

Mit Art. 33 werden die Ersatzabgaben einheitlich geregelt. Spielplätze sind gemäss § 158 Abs. 1 PBG grundsätzlich nur bei Wohnbauten und Überbautungen mit sechs und mehr Wohnungen zu erstellen. Die Ersatzabgabe ist zu entrichten, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze verunmöglichen oder der Erstellung ausnahmsweise andere Gründe entgegenstehen. § 159 Abs. 2 PBG verlangt die Festlegung der Ersatzabgabe im BZR. Die Ersatzabgabe wird mit Abs. 1 neu auf Fr. 2'000 pro abgabepflichtige Wohnung festgelegt. Die Ersatzabgabe für Abstellplätze wird auf Grundlage der §§ 95 und 96 Abs. 1 Strassengesetz mit Abs. 2 neu auf Fr. 6'000 pro Abstellplatz festgelegt. Diese Ansätze entsprechen den Ansätzen, die in neueren Reglementen in anderen Luzerner Gemeinden festgelegt werden.

Antennenanlagen
(Art. 36 BZR)

Mit seinem Leitentscheid Urtenen-Schönbühl (BGE 138 II 173) hat das Bundesgericht das sogenannte Kaskadenmodell als zulässig erachtet. Danach sind Antennenanlagen grundsätzlich in denjenigen Gebieten zu realisieren, in denen sie das Ortsbild am wenigsten stören. Art. 35 setzt das Kaskadenmodell für die Gemeinde Beromünster um. Die Bestimmung betrifft nur visuell wahrnehmbare Antennen (Abs. 1). Diese sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen (Abs. 2). In den übrigen Bauzonen sind sie nur zulässig, wenn zwecks Abdeckung von bestimmten Gemeindegebieten kein Standort in den Arbeitszonen möglich ist (Abs. 3). In den Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zur Nahversorgung (Abs. 4) und in den Ortsbildschutzzonen in der Regel überhaupt nicht zulässig (Abs. 5).

Reklamen (Art. 37 BZR) und Reklameanschlag- stellen (Art. 38 BZR)	Die bestehenden BZR enthalten keine Bestimmungen zu Reklamen. Zwar gilt grundsätzlich die kantonale Reklameverordnung. Um einen «Wildwuchs» an Reklamen im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden ins BZR neu zwei ergänzender Artikel aufgenommen, in welchen die Vorgaben in Bezug auf Reklamen und Reklamenanschlagstellen präzisiert und ergänzt werden (der Artikel zu den Reklamenanschlagstellen entspricht weitgehend dem Vorschlag im Muster-BZR des Kantons).
Nebenräume (Art. 39 BZR)	Mit der Regelung zu den Nebenräumen wird die frühere kantonale Regelung, die sich auf kommunaler Stufe bewährt hat, vom Kanton aber mittlerweile aufgehoben worden ist (§ 15 altPBV), in das BZR aufgenommen.
Verkaufsgeschäfte (Art. 40 BZR)	Neuer Artikel, vergleiche Erläuterungen unter Ziff. 5.6.1.
Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 41 BZR)	Neuer Artikel, wurde aufgrund der Vorprüfung ins BZR aufgenommen.
Störfallvorsorge (Art. 42 BZR)	Neuer Artikel, wurde aufgrund der Vorprüfung ins BZR aufgenommen.
Gebühren (Art. 43 BZR)	Gebühren für amtliche Kosten von Entscheiden und übrige Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt (Abs. 1). Die Gemeinde hat in jedem Fall Anspruch auf Rückerstattung ihrer Auslagen für die Anhörung der Baukommission, für Expertisen und für Baukontrollen (Abs. 2).
Schlussbestimmungen (Art. 45 BZR)	In Abs. 4 werden die gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG mit der Gesamtrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne aufgeführt (im Detail vgl. Ausführungen unter Ziff. 7).
Anhänge	Das BZR enthält neu folgende Anhänge (vgl. dazu die obenstehenden Erläuterungen zu den jeweiligen BZR-Artikeln): <ul style="list-style-type: none"> – Anhang 1: Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen – Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke – Anhang 3: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen – Anhang 4: Grünzonen – Anhang 5: Verzeichnis der Flächen in der Naturschutzzone – Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht – Anhang 7: Abstellplätze für Motorfahrzeuge – Anhang 8: Orientierende Skizzen

7. Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen

Ein Grossteil der Bebauung im Siedlungsgebiet von Beromünster, insbesondere innerhalb der Wohnzonen, ist mit Gestaltungsplänen (GP) geregelt. Im Gebiet Bürgermoos in Beromünster sowie im Ortsteil Gunzwil bestehen zudem zwei Bebauungspläne (BP Bürgermoos und BP Dorfkern Gunzwil). Die Gestaltungs- sowie die Bebauungspläne basieren jedoch 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 Gestaltungs- und Bebauungspläne erforderlich macht.

Damit nicht oder noch nicht vollständig überbaute Gestaltungs- oder Bebauungspläne noch nach altem Recht fertig realisiert werden können, wurde im PBG eine Übergangsfrist eingeführt (§ 224 Abs. 2 PBG, in Kraft seit 01.01.2018), derzufolge altrechtliche Gestaltungs- oder Bebauungspläne noch bis Ende 2023 nach altem Recht bebaut werden können. Ab 2024 können Baugesuche in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungs- oder Bebauungsplänen (mit AZ bzw. anrechenbaren Geschossflächen, Geschossen) nicht mehr bewilligt werden. Noch nicht fertig realisierte Überbauungen oder baubewilligungspflichtige Bauvorhaben in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungs- oder Bebauungsplänen können ab diesem Zeitpunkt erst wieder bewilligt werden, wenn sie an das neue Recht angepasst wurden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden daher alle bestehenden Gestaltungs- und Bebauungspläne überprüft. Insbesondere wurde geprüft, ob die realisierten Bauungen in einer Regelbauzone Platz finden (d.h. ob die Gebäude die Masse der entsprechenden Bauzone einhalten), welche weiteren Regelungen der Gestaltungs- oder Bebauungsplan enthält und inwieweit diese grundbuchlich gesichert sind und ob bzw. unter welchen Voraussetzungen der Gestaltungs- oder Bebauungsplan aufgehoben werden kann.

Die Überprüfung der Gestaltungspläne führte zu folgenden Ergebnissen:

- Zahlreiche ältere und fertig realisierte Gestaltungspläne können aufgehoben werden. Die Gestaltungsplangebiete werden den «passenden» Regelbauzonen zugewiesen. Allfällige Frei- und Grünflächen werden in die Grünzone umgezont und damit dauerhaft gesichert. Die mit der Gesamtrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne können der nachstehenden Abbildung sowie dem BZR-Artikel «Schlussbestimmungen» entnommen werden.
- Neuere, noch nicht oder erst teilweise realisierte Gestaltungspläne sind beizubehalten. Die Gestaltungsplangebiete werden den «passenden» Regelbauzonen (inkl. Gestaltungsplanpflicht) oder den auf die Konzep-

te zugeschnittenen «speziellen Zonen» zugewiesen. Die altrechtlichen Gestaltungspläne sind zu gegebenem Zeitpunkt durch die Grundeigentümer auf deren Kosten an die geänderten rechtlichen Verhältnisse anzupassen (vgl. Erläuterungen weiter oben). Die beizubehaltenden Gestaltungspläne können den nachstehenden Abbildungen entnommen werden.

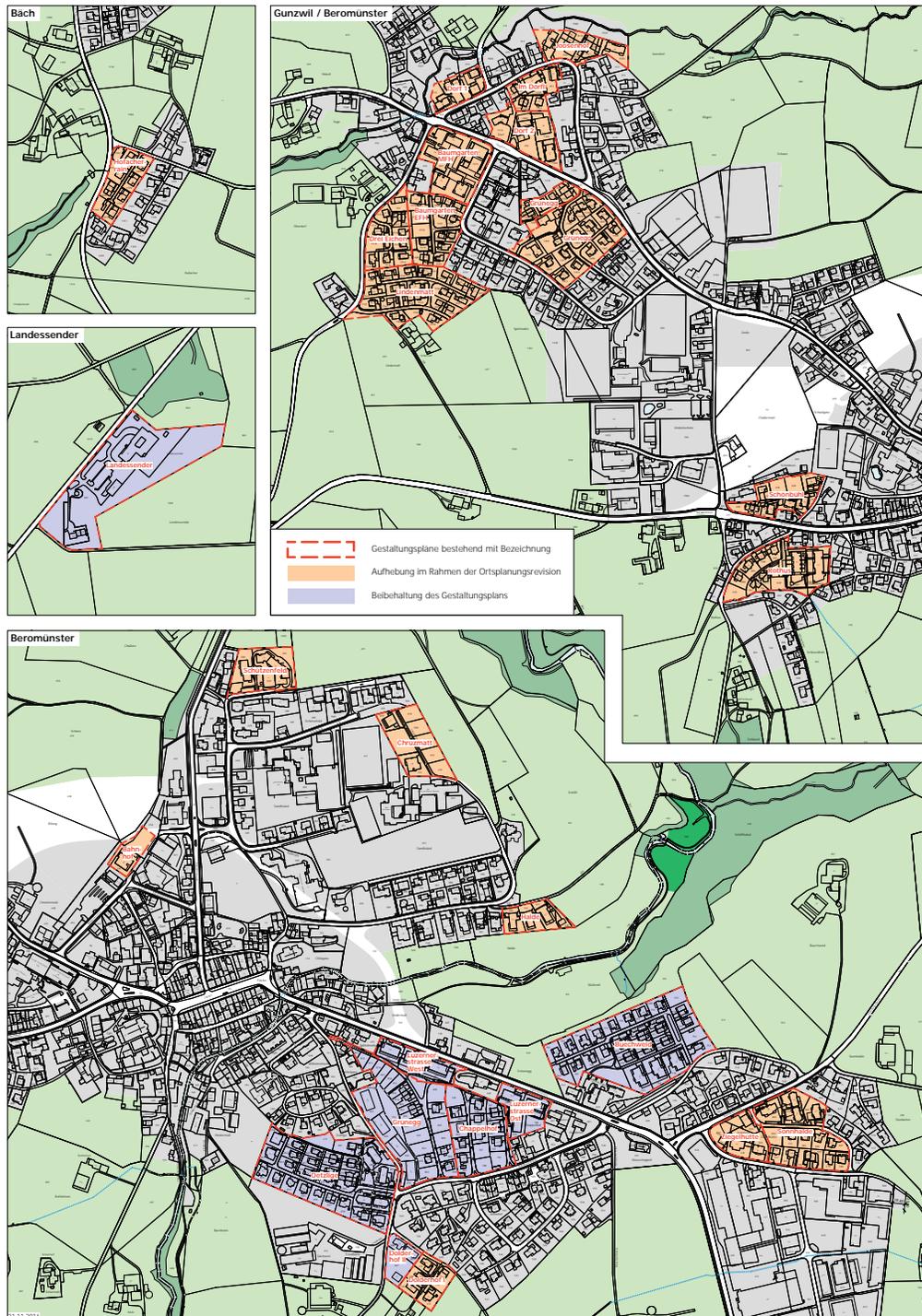


Abb. 68 Übersicht 1 über die im Rahmen der Geamtrevision aufzuhebenden bzw. beizubehaltenden Gestaltungspläne

Die Überprüfung der Bebauungspläne führte zu folgenden Ergebnissen:

- Der Bebauungsplan Dorfkern Gunzwil wurde mittels verschiedener Gestaltungspläne im Dorfkern weitgehend umgesetzt. Diese Gestaltungspläne sind realisiert und sollen aufgehoben werden. Der Bebauungsplan enthält neben der Pflicht zur Erstellung von Gestaltungsplänen vor allem gestalterische Vorgaben. Da die damit bezweckten Qualitäten mit den Bestimmungen zu den Dorfzonen A und B ebensogut sichergestellt werden können, kann der Bebauungsplan aufgehoben werden.
- Der Bebauungsplan Bürgermoos wird in die Grundordnung überführt. Spezifische Regelungen aus dem Bebauungsplan, z.B. zu Nutzungen und Höhenmassen, werden mit der speziellen Arbeitszone bzw. speziellen Mischzone Bürgermoos beibehalten. Der Bebauungsplan kann damit aufgehoben werden.

Die aufzuhebenden Bebauungs- und Gestaltungspläne werden im BZR unter den Schlussbestimmungen aufgeführt.

8. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

8.1 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 Kapazitätsberechnungen erstellt wurden. Die Kapazität des rechtsgültigen Zonenplans (Fassungsvermögen) wurde im Jahr 2017 (nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und vor der Eingabe zur Vorprüfung) festgestellt und setzt sich gemäss LUBAT wie folgt zusammen:

Einwohnerzahl am 31.12.2016

6'517 Einwohner (Quelle: LUSTAT)

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. Das LUBAT geht für die bestehenden Bauzonen von einer Ausdünnung resp. Reduktion der Einwohnerzahl von ca. 350 Personen aus.

Nachverdichtungspotenzial

Das Nachverdichtungspotenzial in den bestehenden Bauzonen betrug Ende 2016 gemäss LUBAT gesamthaft 1'760 Einwohner. Für das Fassungsvermögen wird im LUBAT damit gerechnet, dass in der kommenden Planungsperiode Nachverdichtungen für 700 Einwohner realisiert werden.

Potenzial der Bauzonenreserven

Das Potenzial der Bauzonenreserven betrug Ende 2016 gemäss LUBAT rund 470 Personen.

Zusammenzug

Der theoretische Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans setzt sich demnach wie folgt zusammen:

Einwohnerzahl am 31.12.2016	6'517 EW
Abnahme der Einwohnerzahl infolge Ausdünnung	- 350 EW
Nachverdichtungspotenzial (nächste Planungsperiode)	+ 700 EW
Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen	+ 470 EW
Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan	7'337 EW

Der rechtskräftige Zonenplan weist gemäss LUBAT eine theoretische Kapazität für rund 7'300 Personen auf.

8.2 Entwicklungsabsicht

Die Gemeinde Beromünster strebt, wie bereits im REK definiert, bis im Zeithorizont 2030 ein Bevölkerungswachstum von ca. 17% an. Ausgehend vom Einwohnerstand Anfang 2013 (6'056 Einwohner) entspricht dies einer Bevölkerungszahl von rund 7'000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2030.

Das Wachstum soll durch eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen, die Überbauung der Bauzonenreserven sowie die vorgesehenen kompensatorischen Ein- und Auszonungen erreicht werden.

8.3 Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan

Die Gemeinde Beromünster stellt gemäss Gemeindekategorisierung unter Kapitel R1 im teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP) eine «Stützpunkt-gemeinde in der Landschaft» (L1-Gemeinde) dar (vgl. Ziff. 12.3). Dieser Gemeindekategorie wird gemäss Richtplan-Kapitel R1-5 ein «Wachstums-wert für Neueinzonungen» von 0.50% pro Jahr bis 2030 zugestanden. Ausgehend vom Referenzjahr 2014, auf welches sich die Wachstumswerte gemäss Richtplan beziehen, ergibt sich damit folgender Entwicklungsspielraum:

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2014 (gem. LUSTAT)	6'234 EW
Wachstumswert für Neueinzonungen bis 2030 gem. KRP	0.50%/Jahr
EW-Wachstum gem. Wachstumswert f. N. bis 2030 auf	6'752 EW
<u>EW-Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (gem. Ziff. 8.1)</u>	<u>7'300 EW</u>
EW-Zuwachs gem. Wachstumswert f. N. bis 2030	-548 EW

Die Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans ist ausreichend, um das Wachstum gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen aufzunehmen. Ein Bedarf für Neueinzonungen ist damit nicht gegeben. Gemäss Richtplan-Kapitel S1-7 darf die Bauzone aber erweitert werden, wenn durch Auszonungen eine mindestens flächengleiche Kompensation erfolgt.

8.4 Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT

Die Kapazität des neuen Zonenplans setzt sich wie folgt zusammen:

Einwohnerzahl am 31.12.2017	6'472 EW
(prov. bereinigte Daten kantonales Gebäude- und Wohnungsregister)	
Abnahme der Einwohnerzahl infolge Ausdünnung	- 287 EW
Nachverdichtungspotenzial (nächste Planungsperiode)	+ 733 EW
Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen	+ 381 EW
Einwohnerkapazität neuer Zonenplan	7'299 EW

Der rechtskräftige Zonenplan weist gemäss LUBAT eine theoretische Kapazität für rund 7'300 Personen auf.

Der Wert liegt um rund 300 Einwohner über der Entwicklungsabsicht der Gemeinde und entspricht in etwa der Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans (gemäss LUBAT, V12, 23.10.2017). Damit das Entwicklungsziel von rund 7'000 EinwohnerInnen erreicht werden kann, ist eine gewisse Kapazitätsreserve jedoch zweckmässig. Es ist zu erwarten, dass insbesondere die Nachverdichtung in den überbauten Bauzonen innerhalb der nächsten Planungsperiode, welche gemäss Berechnung mit über 700 EinwohnerInnen einen hohen Wert aufweist, nicht im prognostizierten Masse erfolgt. Mögliche Gründe sind fehlende Entwicklungsabsichten durch die Grundeigentümer, Verzögerungen bei der Planung/Realisierung etc. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Bauzonenkapazität damit der Entwicklungsabsicht der Gemeinde entspricht.

8.5 Kommunalen Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner

Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 des Kantonalen Richtplans werden nach Gemeindekategorien die Dichtewerte festgelegt. Für die Gemeindekategorie L1 (Stützpunktgemeinde in der Landschaft) ist ein maximaler Flächenbedarf von 210 m²/EW anzustreben. Für den rechtskräftigen Zonenplan im Jahre 2031 wird ein Bedarf von 178 m²/EW geschätzt, für den neuen Zonenplan in demselben Jahr lediglich 175 m²/EW. Damit wird die Dichtevorgabe gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 erfüllt, da der Dichtewert leicht steigt oder mindestens gleich hoch bleibt.

8.6 Bilanz der Ein- und Auszonungen betreffend Wohn-, Dorf- und Kernzonen

Beromünster verfügt über genügend Baulandreserven; ein Bedarf für Neueinzonungen kann, wie unter Ziff. 8.3 dargelegt, nicht nachgewiesen werden. Neueinzonungen sind daher nur möglich, wenn sie durch mindestens flächengleiche Auszonungen kompensiert werden können, d.h. Beromünster stellt eine sogenannte «Kompensationsgemeinde» dar.

In die Kompensation resp. die Bilanz der Ein- und Auszonungen dürfen dabei grundsätzlich nur «einwohnerrelevante» Zonen wie Wohn-, Misch-, Dorf- und Kernzonen einbezogen werden (d.h. es ist beispielsweise nicht zulässig, ein Areal aus der Zone für öffentliche Zwecke auszuzonen und dafür ein anderes Areal in die Wohnzone einzuzonen). Nicht kompensiert werden müssen Einzonungen von bebauten Grundstücken, sofern diese an die Bauzone angrenzen und bereits heute zu Wohnzwecken genutzt werden (betrifft die Einzonungen Rothus, Gunzwil und Feld, Schwarzenbach, siehe Ziff. 5.2). Als Kompensationsflächen angerechnet werden dürfen ferner diejenigen «einwohnerrelevanten» Bauzonen, welche durch den Bau der Entlastungsstrasse wegfallen, d.h. diese werden bei der Gegenüberstellung der Ein- und Auszonungen als Auszonungen gewertet (betrifft beispielsweise die Parzellen Nr. 695 und 141 im Gebiet Udermüli, Beromünster, die bislang der Ortskernumgebungszone zugeordnet waren).

Eine Gegenüberstellung der bisherigen vier Zonenpläne und des Zonenplannentwurfs für die fusionierte Gemeinde zeigt, dass die vorgesehenen Auszonungen aus «einwohnerrelevanten» Bauzonen» (in Schwarzenbach sowie zwei kleinere Auszonungen in Gunzwil, vgl. Ziff. 5.5, sowie wegfallende Bauzonen aufgrund der Entlastungsstrasse) die Einzonungen in Wohn- und Mischzonen im Ortsteil Beromünster flächenmässig übersteigen:

Die Auszonungsflächen (Wohn- oder Dorfzone wird zu Nichtbauzone) betragen insgesamt ca. 20'500 m². Der Bau der Entlastungsstrasse beansprucht insgesamt ca. 13'500 m² Bauzonen (Wohn-, Misch- und Ortskernumgebungszone wird zu Verkehrszone, Grünzone oder Landwirtschaftszone). Die überbaubaren Bauzonen nehmen in der Summe somit um ca. 34'000 m² ab.

Die Einzonungsflächen (Einzonungen in Wohn- und Mischzonen in den Gebieten Bifang und Sandhübel, inkl. der Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Bärgmättli, welche ins Gebiet Bifang umgelagert werden) betragen insgesamt ca. 33'800 m².

Mit der Ortsplanungsrevision nimmt die Bauzonenfläche netto um ca. 200 m² ab. Die Kompensation der Neueinzonungen durch mindestens flächengleiche Auszonungen kann damit nachgewiesen werden.

9. Verkehr

Verkehrsanalyse

Die Analyse im REK hat ergeben, dass die Strassenachsen nach Sursee und Menziken/Aarau am meisten Verkehr aufweisen.

Der Flecken ist mit bis rund 9'000 Fahrzeugen pro Tag stark durch den Durchgangsverkehr belastet. Die Hauptverkehrsstrasse hat dadurch eine stark trennende Wirkung und der Verkehr wird vermehrt in die Quartiere abgedrängt. Es besteht dringender Handlungsbedarf, die geplante Entlastungsstrasse zu realisieren.

Bei der ÖV-Erschliessung weisen die Ortsteile Schwarzenbach, Neudorf, Gunzwil und Beromünster grösstenteils die Güteklasse D auf, was einer geringen Erschliessung entspricht. Lediglich der Flecken mit dem Busbahnhof und der Haltestelle «Mooskapelle» entspricht der Güteklasse C, was einer mittelmässigen Erschliessung entspricht. Die Verbindungen von der Gemeinde Beromünster nach Luzern und in den Aargau sind zwar gut, weisen jedoch eine Schwachstelle in der Taktdichte auf. Vorallem die Taktdichte der direkten Verbindung nach Sursee ist stark ausbaufähig, da der Möischterexpress (Linie 87) nur in den Stosszeiten von Montag bis Freitag fährt. Die Linie 81, welche als Alternative von Beromünster über Rickenbach nach Sursee führt, weist eine erheblich längere Fahrzeit auf.

Die Analyse des Velowegnetzes zeigt, dass dieses nicht sehr dicht ist und bisher nur wenig Massnahmen für den Veloverkehr ergriffen wurden.

Entwicklungsabsichten

Im Rahmen des REK wurden als wichtigste Entwicklungsabsichten zum Verkehr festgehalten:

- Verkehr sicher und verträglich gestalten (insbesondere Ortsdurchfahrten)
- Verkehrsentlastung des Flecken (neue Entlastungsstrasse)
- Angebot des öffentlichen Verkehrs optimieren (u.a. Anbindung an Sursee)

Konzeptinhalte

Das Konzept für den MIV fokussiert sich auf einen verträglichen Verkehr im Zentrum, sowie eine Optimierung der Ortseinfahrten. Der öffentliche Verkehr soll vor allem durch eine Optimierung des Angebotes gefördert werden. Für den Langsamverkehr gilt es vorwiegend Lücken zu schliessen und die Verkehrs- und Schulwegsicherheit zu erhöhen.

Mögliche Massnahmen motorisierter Individualverkehr

Mögliche Massnahmen in Schwarzenbach, Gunzwil und Neudorf sind die Optimierung der Ortseinfahrten durch Betriebs- und Gestaltungskonzepte sowie das Ergreifen von verkehrsberuhigenden Massnahmen.

Der Flecken Beromünster soll mit der Entlastungsstrasse vom Durchgangs- und Schwerverkehr befreit werden. Zusätzlich sollen mit flankierenden Massnahmen der Zentrumscharakter des Fleckens erhalten oder gar gesteigert werden. Um das Tempo langsamverkehrsfreundlicher zu gestalten und der Zentrumsfunktion anzupassen, könnte die Einführung einer Reduktion des Temporegimes geprüft werden. Zudem ist eine zentrale Parkieranlage zu prüfen. Die entsprechende Baute oder Anlage wäre im Gebiet Bifang (beim Busbahnhof) und im Gebiet Röteli realisierbar.

Um die Sicherheitsdefizite der kantonalen Hauptverkehrsstrasse von Beromünster nach Sursee zu beheben, ist eine Neugestaltung des Strassenraums erforderlich. Der Ausbau mit einhergehender Sanierung der Kantonsstrasse zwischen Beromünster und Sursee sowie die Ergänzung mit

einer Radverkehrsanlage ist im Kantonalen Strassenbauprogramm berücksichtigt. Voraussichtlich erfolgt die Realisierung zwischen 2019 – 2022.

Mögliche Massnahmen öffentlicher Verkehr

Das Angebot des öffentlichen Verkehrs soll durch einen konsequenten Ausbau der Linien über das Subzentrum Beromünster erreicht werden. Diese Linien sollen gestärkt und beschleunigt werden. Somit wird der Busbahnhof von Beromünster zu einem Umsteigeknotenpunkt. Beromünster wird Bestandteil des Grundkurses, sodass beispielsweise die Linie Sursee - Rickenbach zukünftig direkt über Beromünster verläuft.

Das Busnetz soll während dem ganzen Tag oder zumindest während den Stosszeiten einen Halbstundentakt aufweisen. Besonders bei der Buslinie nach Sursee ist ein grosses Potenzial zur Taktverdichtung vorhanden. Weiter ist ein ausreichendes Angebot am Abend und an den Wochenenden erforderlich, wobei das Angebot am Samstag noch etwas stärker gefördert werden soll als jenes am Sonntag.

Langfristig sollen die Buslinien über Neudorf nicht mehr bis nach Luzern geführt werden, sondern lediglich noch bis Rothenburg Station oder Sempach Station. Von dort aus soll der Busverkehr durch die S-Bahn ersetzt werden. Dies hat zwar den Nachteil, dass Reisende nach Luzern umsteigen müssen, die Reisezeiten werden sich jedoch verkürzen.

Mögliche Massnahmen Langsamverkehr

Massnahmen für den Velo- und Fussverkehr sind im Rahmen der Verkehrsrichtplanung (siehe unten) zu definieren.

Planungsinstrumente und -ebenen

Die aktuell gültige verkehrsplanerische Grundlage der Gemeinde Beromünster ist der **Verkehrs- und Fusswegrichtplan** aus dem Jahr 2004 (ergänzt 2008). Er enthält die (damals) bestehenden und geplanten Anlagen, legt die Koordinationsaufgaben fest und nennt die zu realisierenden Massnahmen.

Aus der Verkehrsanalyse, den Zielsetzungen und den abgeleiteten Massnahmenvorschlägen aus dem REK ergibt sich der Bedarf nach einem aktualisierten Verkehrsrichtplan. Mit diesem können die Massnahmen im Detail aufbereitet und ein Terminprogramm für die Realisierung erstellt werden. Erst nach dem definitiven Entscheid zur Entlastungsstrasse stehen die Auswirkungen der neuen Verkehrsführung fest und können die Folgemaassnahmen quartierweise festgelegt werden. Die Erarbeitung eines neuen Verkehrsrichtplans ist daher ein Folgeprojekt zur Ortsplanungsrevision.

Kurzfristig ist für die Einzonungsgebiete aus der Ortsplanungsrevision aufzuzeigen, welche Massnahmen zur Erschliessung dieser Gebiete ergriffen werden müssen (vgl. Ziff. 10).

10. Erschliessungsrichtplan

Der kommunale Erschliessungsrichtplan zeigt für die Einzonungsgebiete «Bifang» und «Sandhübel» die künftige Erschliessung auf. Er nennt die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen für Strassen, Wege und Werkleitungen 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.

Sandhübel

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Fussgängerverkehr erfolgt im nordwestlichen Arealteil über die Strasse «Am Sandhübel», im südöstlichen Arealteil über die Don Boscostrasse/Sonnrain. Die arealinterne Strassen- und Fusswegerschliessung ist Sache der Grundeigentümer. Der Konzeptstand sieht eine Ost-West und drei Nord-Süd-Verbindungen vor, die auf die konkrete Bebauung abzustimmen sind. Mit der Realisierung der Entlastungsstrasse sind Teile der bestehenden Don Bosco-Strasse sowie Fusswegverbindungen auf dem Areal des heutigen Pflengewohnheims Bärgmättli zurückzubauen.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss an die in der Sonnrainstrasse liegende Schmutzwasserleitung liegt vor. Für die Abführung des Meteorwassers ist eine neue Leitung mit direkter Entwässerung in die Wyna vorzusehen. Die Kosten für den Bau der neuen Leitung sind von den Grundeigentümern zu tragen. Der Anschluss an die Wyna ist mit der Entlastungsstrasse zu koordinieren.

Die Trinkwasserleitungen sind mehrheitlich vorhanden. Die Versorgung der neuen Gebäude erfolgt durch eine geplante Leitung entlang der arealinternen Langsamverkehrsverbindung.

Bifang

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Entlastungsstrasse, der Schuelgass sowie der Bahnhofstrasse. Für Fussgänger sind eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Entlastungsstrasse und der Bahnhofstrasse durch das Areal sowie eine Verbindung von diesem Fussweg zur Schuelgass vorzusehen. Die genaue Lage der Anschlüsse und die arealinternen Linienführungen sind noch offen und auf die künftige Bebauung abzustimmen.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Mit dem Bau der Entlastungsstrasse werden die bestehenden Trink-, Schmutz- und Meteorwasserleitungen verlegt und neu erstellt. Die Erschliessung des Einzonungsgebiets erfolgt ab diesen neuen Leitungen, wobei die genaue Lage der Anschlusspunkte noch offen ist und auf die künftige Bebauung abzustimmen ist.

Erschliessungskosten

Die Erschliessung (Werkleitungen und Strassen) sowie die Kostenschätzung und der Kostenteiler ist für beide Einzonungsgebiete mit dem Bau der Entlastungsstrasse zu koordinieren, wobei die Erschliessungskosten für die Einzonungsgebiete selbst vollumfänglich zu Lasten der Grundeigentümer gehen. Der öffentlichen Hand entstehen durch die Einzonung keine Erschliessungskosten. Allfällige Erschliessungskosten, die der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Bau der Entlastungsstrasse entstehen (z.B. durch die Verlegung von bestehenden Werkleitungen), haben keinen Zusammenhang mit den vorgesehenen Einzonungen. Eine Kostenschätzung im Rahmen des Erschliessungsrichtplans ist daher nicht erforderlich.

11. Mehrwertausgleich

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 im Kanton Luzern zur Verfügung. Allfällige überschüssige Mittel werden zur Hälfte an die Gemeinden rückverteilt. Einen Sonderfall stellen sogenannte «kompensatorische Ein- und Auszonungen» in «Kompensationsgemeinden» (wie z.B. Beromünster) 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 Bau-

ungsplänen 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.

Für Einzelheiten wird auf die die Seite <https://mehrwertausgleich.lu.ch> verwiesen, auf welcher neben Informationen zu den Rechtsgrundlagen verschiedene weitere Unterlagen und Materialien zum Thema Mehrwertausgleich zu finden sind (insbesondere auch die Erläuterungen zur PBG-Revision sowie die kantonale Wegleitung zum Mehrwertausgleich).

11.2 Ein- und Auszonungen

Abgabepflichtig sind grundsätzlich alle Einzonungen über 300 m², bei denen ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht, wobei Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von der Abgabe befreit sind. Die Gemeinde hat über alle einzuzonenden Areale Schätzungen erstellen lassen. Demzufolge werden mit der Ortsplanungsrevision bei folgenden Einzonungen abgabepflichtige Mehrwerte geschaffen:

- Einzonung Bifang,
- Einzonung Sandhübel,
- Einzonung Chällermatt,
- Einzonung Hasenneststrasse.

Die Gemeinde hat sich mit dem Kanton darüber verständigt, dass die Mehrwerte aus den Einzonungen vollumfänglich zur Entschädigung der kompensatorischen Auszonungen verwendet werden dürfen. Die Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern bezüglich der gewährten Entschädigungen für die Auszonungen laufen. Ziel ist eine gütliche Einigung mit allen Betroffenen. Ebenso soll mit allen Grundeigentümern der einzuzonenden Areale eine Vereinbarung über die Veranlagung der Mehrwertabgabe abgeschlossen werden, um für die Gemeinde wie auch die Grundeigentümer entsprechende Rechtssicherheit im Falle einer Einzonung zu haben. Die erforderlichen Verträge zur Regelung des Mehrwertausgleichs zwischen den Betroffenen und der Gemeinde sind bis zur Beschlussfassung über die revidierte Ortsplanung abzuschliessen.

11.3 Um- und Aufzonungen

Abgabepflichtig sind nach heutiger Kenntnis (entsprechende Schätzungen wurden bereits erstellt oder sind in Erarbeitung) folgende Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht:

- Gebiet «Bahnhofstrasse», Beromünster,
- Gebiet «Sandhübel», Beromünster (Teil Umzonung),

- Gebiet «Bifang», Beromünster (Teil Umzonung),
- Gebiet «Chrüz matt», Beromünster,
- Gebiet «Schlössli Höchi», Beromünster,
- Gebiet «Mittelhof», Neudorf,
- Gebiet «Güterstrasse», Schwarzenbach.

Es ist vorgesehen, die Mehrwertangabe in den betroffenen Gebieten zu veranlassen (kein Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen). Mit den betroffenen Grundeigentümern soll ebenfalls vor der Beschlussfassung der revidierten Ortsplanung eine Vereinbarung über die Höhe der Mehrwertabgabe abgeschlossen werden.

12. Berücksichtigung übergeordneten Rechts

12.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne	Relevanz/Betroffenheit
Infrastruktur und Luftfahrt	Die Ortsplanung Beromünster ist mit den Vorgaben des SIL-Objektblattes Luzern-Beromünster, Flugfeld (Flugplatz Neudorf) vereinbar.
Schiene	nicht relevant
Alp Transit	nicht relevant
Strasse	nicht relevant
Übertragungsleitungen	nicht relevant
Geologische Tiefenlager	nicht relevant
Militär	nicht relevant
Fruchtfolgeflächen (FFF)	siehe Ziff. 12.2 nachfolgend und Bodengutachten
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht relevant
Grundzüge der Raumordnung Schweiz	Die Ortsplanung Beromünster ist mit den Grundzügen der Raumordnung Schweiz vereinbar.

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

1. Die Landschaft ist zu schonen:

Erhalten genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen (FFF), der Landwirtschaft

Einzonungen werden nur massvoll vorgenommen und durch entsprechende Auszonungen kompensiert. Die Reservezone (bislang übriges Gebiet B) wird gegenüber dem bisherigen Zonenplan deutlich reduziert.

Verschiedene der vorgesehenen Einzonungen betreffen gemäss Bodengutachten (vgl. Bericht «Nachweis der Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision» vom 13.12.2017) Fruchtfolgeflächen. Für die verloren gehenden FFF ist gemäss § 3 PBV flächengleiche Kompensation zu leisten. Im Bereich des Perimeters der Entlastungsstrasse erfolgt die Kompensation der verloren gehenden FFF im Rahmen des Kantonsstrassenprojekts. Die verbleibenden rund 1 ha verloren gehenden FFF durch die Einzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind durch die Gemeinde zu kompensieren. Der effektive FFF-Verbrauch wird bis zur Genehmigung der Ortsplanung aktualisiert und dokumentiert und dem Kanton zusammen mit dem nach den Vorgaben der Dienststelle uwe erstellten FFF-Kompensationsprojekt mit dem Genehmigungsgesuch eingereicht.

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 räumlichen Entwicklungskonzept (REK) definiert. Als Grundlage für die Umsetzung in die Nutzungsplanung wurden für die Entwicklungsgebiete Bifang, Bahnhofstrasse und Sandhübel Bebauungs- und Erschliessungskonzepte erarbeitet. Ein wichtiges Thema stellt die Einordnung der neuen Überbauungen in die Umgebung dar.

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

Entlang der Fliess- und stehenden Gewässer werden die erforderlichen Gewässerräume ausgeschieden. Bei eingedolten Bächen, bei denen der Hochwasserschutz gegeben ist und eine Renaturierung aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist (z.B. im Bereich von Strassen), wird auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet. Im dicht überbauten Gebiet im Ortsteil Beromünster werden die Gewässerräume teilweise 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 Zonenplan Landschaft sind hierzu verschiedene Freihaltezonen, Landschaftsschutzzonen und Naturschutz-zonen ausgeschieden. Auch das BZR enthält verschiedene Bestimmungen zum Schutz der Landschaft und der Grün- und Erholungsräume.

Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können

Der Erhalt und der Schutz der natürlichen Funktionen der Wälder werden durch den gesetzlichen Waldabstand sichergestellt. Mit der Gesamtrevision werden keine «neuen» Wälder tangiert.

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

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

Die Arbeitsgebiete und die Misch- und Wohngebiete sind räumlich weitge-
hend voneinander getrennt. Die Planung sieht in erster Linie eine Entwick-
lung im und ums Zentrum Beromünster vor. Die Entwicklungsgebiete sind
durch den nahe gelegenen Busbahnhof optimal mit dem ÖV erschlossen.

Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenü- gend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Ver- dichtung der Siedlungsfläche

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Entwicklung bzw. Überbauung grösserer unüberbauter Bauzonen (z.B.
Schlössli Höchi und Hindermüli Beromünster) mit der maximal verträgli-
chen Dichte;
- Prüfung der Ausübung des Kaufrechts nach Art. 38 Abs. 3 PBG für «ge-
hortete» Baulandparzellen (Ausübung frühestens 8 Jahre nach Inkraft-
treten der PBG-Teilrevision 2014, d.h. ab 2022).
- kompensatorische Ein- und Auszonungen: Auszonung von Gebieten mit
geringer baulicher Dichte im ländlichen Ortsteil Schwarzenbach, statt-
dessen Einzonungen im Zentrum von Beromünster mit deutlich höheren
baulichen Dichten;
- Ermöglichen von Nachverdichtungen in den bestehenden Bauzonen;
- Festlegung von Mindest-Fassadenhöhen in den Wohn-, Misch- und
Arbeitszonen.

Verschonen von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwir- kungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen

Ein Lärmbericht zeigt zu Handen des Kantons die Lärmbelastungen der
Ein- und Umzonungsgebiete auf. Im Gebiet Sandhübel werden die mass-
geblichen Lärmgrenzwerte aufgrund der geplanten Entlastungsstrasse
in einem kleinen Teilbereich leicht, im Bifang grossflächig und deutlich
überschritten. In beiden Gebieten sind Massnahmen (Promenade entlang
Hangkante Sandhübel, lärmabgewandte Orientierung der Bauten im Bi-
fang) vorzusehen, die mittels Machbarkeitsstudie im Gestaltungsplanver-
fahren zu überprüfen sind (vgl. BZR-Bestimmungen). Neue Arbeitszonen,
die zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen könnten, sind nicht
vorgesehen. In den Erdgeschossen der Bauten in der Mischzone und der
Dorfzone entlang der Kantonsstrasse sind keine zur Strasse orientierten
Wohnnutzungen zulässig. Alle grösseren Entwicklungsgebiete sind mit
Gestaltungsplanpflichten belegt, in deren Rahmen allfällig erforderliche
Lärmschutzmassnahmen vorzusehen sind resp. im Detail nachzuweisen
ist, dass die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden.

Erhalten und Schaffen von Rad- und Fusswegen

Die angestrebte Entwicklung im Bereich des Langsamverkehrs ist im
Räumlichen Entwicklungskonzept aufgezeigt.

Sicherstellen von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Mit der Entwicklung in den Gebieten Bahnhofstrasse und Röteli im Zentrum von Beromünster (Schaffung eines neuen «kommerziellen Zentrums») soll das Versorgungsangebot gestärkt und langfristig in Beromünster gehalten werden.

Viele Grünflächen und Bäume in Siedlungen

Die Grünflächen im Siedlungsgebiet werden im Zonenplan und im BZR mit Grünzonen gesichert. Die wertvollsten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind im Zonenplan festgelegt und werden damit grundeigentümerverbindlich geschützt.

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.

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

Die öffentlichen Einrichtungen sind zentral gelegen, für Fussgänger und Velofahrende sowie mit dem öffentlichen Verkehr hinreichend erschlossen und für die Bevölkerung 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 wesentlichen 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

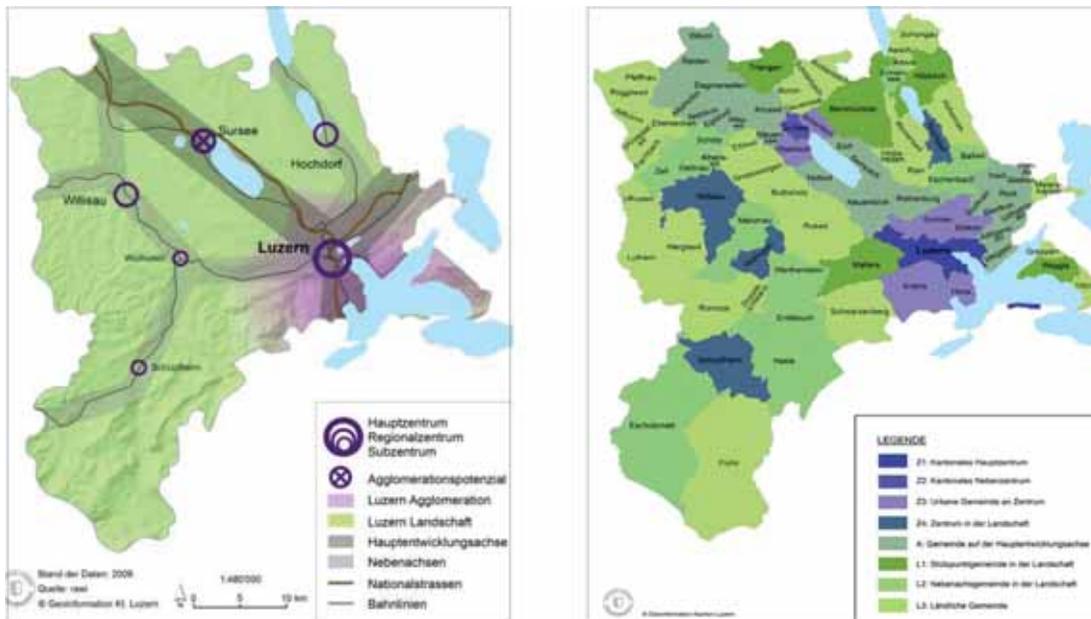


Abb. 70 Kantonaler Richtplan 2009 und Teilrevision 2015: Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung

Im kantonalen Richtplan 2009 ist die sogenannte «Achsenstruktur» definiert, derzufolge Beromünster eine Gemeinde in der Landschaft darstellt. Diese grundsätzliche Stossrichtung wurde mit der Raumentwicklungsstrategie 2012 und der Teilrevision des Richtplans aufgenommen und weiterentwickelt. Der Richtplan 2015 ordnet Beromünster der Gemeindekategorie L1 «Stützpunktgemeinde in der Landschaft» zu, für welche gemäss Richtplankapitel R1-5 spezifische Vorgaben für die künftige räumliche Entwicklung gelten (z.B. ländliche Stützpunktfunktion stärken; Ortskerne stärken; ländliche Siedlungsqualität entwickeln; zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten). Mit der Ortsplanungsrevision wird eine Entwicklung im Sinne dieser Vorgaben unterstützt.

Z2-2 Haushälterische Bodennutzung

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

- Kompensation der geplanten Einzonungen mit flächengleichen Auszonungen, wobei die einzuzonenden Gebiete eine deutlich höhere Dichte aufweisen als die auszuzonenden Areale;
- Ermöglichen von Nachverdichtungen in den bestehenden Bauzonen durch Erhöhung der Dichtewerte (Umstellung von der AZ auf die ÜZ);
- Festlegung von Mindestfassadenhöhen.

Z2-3 Förderung der Siedlungs- und Wohnqualität

Für die grossen Entwicklungsgebiete in Beromünster (Bifang, Bahnhofstrasse, Sandhübel) wurden als konzeptionelle Grundlage für die Nutzungsplanung Bebauungs- und Erschliessungskonzepte erarbeitet, welche

hohe Siedlungsqualitäten und eine dem jeweiligen Standort angemessene bauliche Dichte sicherstellen (vgl Ziff. 4). In allen Entwicklungsgebieten ist darüber hinaus der Erlass eines Gestaltungsplans Voraussetzung für eine Überbauung. 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».

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

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

Die kantonalen Siedlungstrennräume werden nicht tangiert.

S1-4 Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung

Das Siedlungsleitbild wurde mit dem am 16. April 2015 vom Gemeinderat genehmigten REK erarbeitet. Es zeigt die angestrebte Entwicklung in den Bereichen «Nutzungen und Entwicklungspotenziale», «ortsbauliches Leitbild», «Verkehr und Erschliessung» und «Natur und Landschaft» auf.

S1-5 Nachweis über Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten

Der Nachweis über die Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten wird mit dem kantonalen Bauzonen-Analysetool LUBAT erbracht.

S1-6 Einzonungen und S1-7 Kompensatorische Ein- und Auszonungen

Die Anforderungen an Einzonungen für Wohn-, Misch- und Arbeitsplatznutzungen sind erfüllt. Die Vorgaben bezüglich Bauzonenkapazität und zur Flächenbilanz der Ein- und Auszonungen sowie das Vorgehen betreffend der kompensatorischen Ein- und Auszonungen wurden mit der Dienststelle rawi im April 2016 vorbesprochen und schriftlich festgehalten.

S1-8 Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen

Im REK wurden verschiedene Gebiete im Ortsteil Schwarzenbach bezeichnet, für die eine Zuordnung zum Landwirtschaftsgebiet geprüft werden sollen. Die nun im Rahmen der Zonenplananpassungen vorgenommenen Auszonungen sind unter Ziff. 5.5 im Detail beschrieben.

Die Reservezonen (bisher übriges Gebiet B) wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft und in Übereinstimmung mit den im REK formulierten Entwicklungsabsichten bereinigt. Die Gesamtfläche der Reservezonen im neuen Zonenplan übersteigt die kantonalen Vorgaben nicht. Die Anpassungen sind unter Ziff. 5.12 im Detail beschrieben.

S2-1 Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge

Die Erschliessungsrichtpläne Bifang und Sandhübel liegen vor.

S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung

Im Zonenplan ist für 22 Gebiete, insbesondere auch für die grossen Entwicklungsgebiete in Beromünster, eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, deren Zweck im Anhang des BZR umschrieben ist.

S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen

Im REK sind in den Zentren von Beromünster und Gunzwil Gebiete, die sich aufgrund ihrer Bebauung und Struktur besonders für eine Erneuerung oder Verdichtung eignen, bezeichnet (potenzielle Erneuerungs-/Verdichtungsgebiete). Die Gemeinde fördert die Entwicklung in diesen Gebieten im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Die Qualitätssicherung erfolgt über qualitätssichernde Verfahren oder über die Begleitung durch die Baukommission. Die grösseren Entwicklungsgebiete sind mit Gestaltungsplanpflichten belegt. In den Gestaltungsplänen ist eine angemessen dichte Überbauung der Gebiete sicherzustellen.

In den Regelbauzonen wird mit der Umstellung von der AZ auf die ÜZ ein massvolles und quartierverträgliches Nachverdichtungspotenzial geschaffen, wobei für Neubauten eine minimale Fassadenhöhe gilt, um eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen.

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

Im Zonenplan sind zahlreiche Grünzonen, Naturschutzzonen, besonders wertvolle Einzelbäume/Baumgruppen/-reihen sowie geplante Bepflanzungen zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes verbindlich festgelegt. Im BZR-Artikel «Begrünung» werden verschiedene Vorgaben für die Bepflanzung getroffen. Gemäss BZR sind Flachdächer künftig zwingend extensiv zu begrünen, sofern sie nicht der Energiegewinnung dienen. In den Entwicklungsgebieten sind Gestaltungspläne zu erarbeiten, in deren Rahmen den Freiraumqualitäten und der Siedlungsökologie besondere Beachtung zu schenken sind.

S3-3 Bauinventar

Die erhaltens- und schützenswerten Einzelobjekte und Baugruppen werden mit dem BZR-Artikel «Kulturdenkmäler», welcher auf das kantonale Bauinventar verweist, berücksichtigt. Zusätzlich werden die Einzelobjekte und Baugruppen im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt.

S3-4 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden im Zonenplan mit orientierenden dargestellt. Im BZR-Artikel «Archäologische Fundstellen» wird auf das kantonale Inventar hingewiesen.

S5-2 Standorte für spezifische Wohnbedürfnisse

Die Gemeinde hat ihre Zielsetzungen für die Abdeckung der Wohnbedürfnisse im REK festgehalten. Zusätzlich soll auch die zukünftige Gemeindestrategie entsprechende Aussagen enthalten. Mit der Entwicklung von sehr zentralen, eher dicht bebaubaren Arealen wie Bifang / Röteli und

von Siedlungslücken in Quartieren mit überwiegender Wohnnutzung wie Sandhübel kann Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereit gestellt werden. Im Gebiet Bifang ist im Zusammenhang mit dem Neubau des Pflgewohnheims Bärgmättli auch die Realisierung von altersgerechten Wohnungen vorgesehen.

S9-2 Planungsgrundsätze für die Gemeinden (Technische Gefahren)

Gemäss kantonalen Konsultationskarte zu den Technischen Gefahren (Störfälle) ist in der Gemeinde Beromünster mit der Feuerwerkproduktion Bugano AG in Neudorf nur eine störfallrelevante Anlage vorhanden. Im Konsultationsbereich der Anlage sind keine besonders schützenswerten, sensiblen Nutzungen (Wohnen, Schulen, Spitäler, Freizeitparks, Sportanlagen, Einkaufszentren etc.) vorgesehen.

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 markanter Einzelbäume im Zonenplan,
- Schutz von Findlingen im BZR,
- Mindestabstand von 6.0 m gegenüber Naturobjekten gem. BZR.

L2-1 Sicherung Gewässerräume bei Fliessgewässern

Die Gewässerräume entlang der Fliess- und stehenden Gewässer innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets werden mit der Revision gesichert (detaillierte Erläuterungen dazu finden sich im separaten Planungsbericht zur Ausscheidung der Gewässerräume).

12.3.4 Auftrag im Bereich Energie

E5-4 Grundsätze zum Umgang mit Energie durch die Gemeinden

Mit der Annahme des kantonalen Energiegesetzes wurden die Vorgaben im Bereich Energie schon auf kantonaler Ebene deutlich verschärft. Eine weitergehende Verschärfung im kommunalen Recht ist nicht vonnöten (vorbehalten spezielle Regelungen innerhalb von Gestaltungsplänen).

L3-3 Gefahrenzonen und Schutzmassnahmen

Die kommunale Gefahrenkarte liegt vor. Im BZR-Artikel «Gefährdete Gebiete» sind der Zweck und die Auflagen innerhalb der im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellten Gefahrengebiete formuliert.

12.4 Regionalplanung

Die Delegierten der 17 Gemeinden des regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland haben am 14. Juni 2016 die «Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016» (RES) beschlossen.

Im Zukunftsbild des RES wird die Konzentration der Entwicklung vor allem an gut erschlossenen Lagen postuliert. Das Siedlungswachstum soll in den gut erreichbaren Subzentren, zu denen auch der Ort Beromünster gehört, konzentriert werden. In den Dörfern liegt der Fokus auf einer Aufwertung und Verdichtung des Bestands.



Abb. 71 Zukunftsbild Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016 (Ausschnitt)

Die Stossrichtungen der Ortsplanungsrevision Beromünster decken sich mit den im RES formulierten Zielsetzungen.

Das RES definiert mehrere Massnahmen, welche die Gemeinde Beromünster betreffen. Nachstehend ist aufgeführt, wie deren Inhalte im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt wurden:

- L.1_21.1 Hügelzug Michelsamt bewahren: Das REK Beromünster hat die Zielsetzungen für die Entwicklung der Landschaft weiter vertieft. Im Zonenplan Landschaft werden die entsprechenden Massnahmen umgesetzt.
- L1_21.3 Hügellandschaft östlich des Surentals bewahren: Das REK Beromünster hat die Zielsetzungen für die Entwicklung der Landschaft weiter vertieft. Im Zonenplan Landschaft werden die entsprechenden Massnahmen umgesetzt.
- L.1_27 Landessender Beromünster bewahren: Der Landessender ist im Bauinventar und im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgenommen.
- S.2_12 Mit historischen Ortsbildern sorgsam umgehen: Mit den Dorfzonen (in alle Ortsteilen) bzw. Ortskernzonen (in Beromünster) sowie den Ortsbildschutzzonen in Beromünster, Neudorf und Schwarzenbach wird dem sorgsam Umgang mit den Ortsbildern Rechnung getragen.
- M.1_12 Regionales ÖV-Netz optimieren und ausbauen: Die Gemeinde ist bei der Weiterentwicklung beteiligt und setzt sich für einen attraktiven ÖV ein.
- M.2_13 Aufwertung weiterer stark belasteter Ortsdurchfahrten: Nach Realisierung der Entlastungsstrasse werden betriebliche und gestalterische Massnahmen auf entlasteten Abschnitten umgesetzt.
- M.2_14 Umfahrungs-Optionen langfristig offenhalten: Die Massnahme ist mit der Realisierung Entlastungsstrasse erledigt.

Anhang

Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (Kanton Luzern)
BZR	Bau- und Zonenreglement
EW	Einwohner
FFF	Fruchtfolgeflächen
GF	Geschossflächen
ha	Hektare
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
GSchV	Gewässerschutzverordnung
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool
LUSTAT	Lustat Statistik Luzern
MIV	motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
öV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton Luzern)
PBV	Planungs- und Bauverordnung (Kanton Luzern)
rawi	Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (Kanton Luzern)
RAUV	Kommission für Raumplanung, Umwelt und Verkehr
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RES	Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
SIL	Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt
ÜZ	Überbauungsziffer
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (Kanton Luzern)