



GEMEINDE ROTHENBURG

BOTSCHAFT

ZUR GEMEINDEABSTIMMUNG
VOM SONNTAG, 17. NOVEMBER 2019

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE TEILREVISION DER
ORTSPLANUNG



INHALTSVERZEICHNIS

FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER	3
Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung	3
BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE TEILREVISION DER ORTSPLANUNG	6
Ausgangslage und Zielsetzung	6
Verfahren	6
Festlegung der Gewässerräume	9
Umzonung Lehn	15
Umzonung Fläckerhof	23
Sonderbauzone Pferdesport Wegscheid	29
Grünzone Allmendhus	34
Bau- und Zonenreglement: Änderungen	39
Übersicht über alle Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung	46
Einbezug der Kommissionen	47
Empfehlung und Antrag des Gemeinderats	48
Abstimmungsfrage	49

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat, die Controlling-Kommission und die Kommission Umwelt, Raumordnung und Verkehr empfehlen den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

JA zur Teilrevision der Ortsplanung.

Die Akten zur Gemeindeabstimmung liegen im Sinne von § 22 Abs. 1 des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern während zweier Wochen vor der Gemeindeabstimmung (4. - 15. November 2019) bei der Gemeindeverwaltung Rothenburg, Abteilung Kanzleidienste (EG) zur Einsichtnahme während der ordentlichen Öffnungszeiten auf. Die Unterlagen sind zudem online unter www.rothenburg.ch zur Einsicht aufgeschaltet.

Die Botschaft zur Gemeindeabstimmung wird zusammen mit den Abstimmungsunterlagen allen Stimmberechtigten zugestellt. Die Botschaft kann zusätzlich auf der Website der Gemeinde www.rothenburg.ch heruntergeladen sowie bei der Abteilung Kanzleidienste direkt bezogen oder bestellt werden (Tel. 041 288 81 11/gemeindeverwaltung@rothenburg.ch).



FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER

Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2012 hat die Gemeinde Rothenburg ihre letzten grösseren Anpassungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement (BZR) vorgenommen. In den letzten Jahren haben sich auf allen politischen Ebenen viele Veränderungen in der Raumplanung und ihr nahen Themen ergeben. Die Festlegung der Gewässerräume ist eine der daraus entstandenen Hauptaufgabe und zugleich Auslöser für die vorliegende Teilrevision. Das Bundesgesetz verlangt, dass die Kantone auf ihren Gewässern einen Gewässerraum ausscheiden.

Gleichzeitig sind verschiedene private Eigentümer und Investoren auf die Gemeinde zugekommen, mit dem Wunsch, auf ihren jeweiligen Grundstücken eine neue Entwicklung zu lancieren. Diese Anliegen wurden, sofern sie zeitlich und verfahrenstechnisch mit den Gewässerräumen vorlagen, gemeinsam in Form einer Teilrevision der Ortsplanung erarbeitet und werden nun den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet.

Festlegung der Gewässerräume

Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz und der zugehörigen Verordnung sind die Kantone und Gemeinden verpflichtet Gewässerräume auszuschneiden. Die Gewässerräume dienen dabei in erster Linie dem Schutz der natürlichen fliessgewässer und deren Ufergebiete. Für die Gemeinde Rothenburg bestehen in der Festsetzung der Gewässerräume kaum Handlungsmöglichkeiten. Sie fasst die neu ausgeschiedenen Gewässerräume in ihrem Teilzonenplan Gewässerraum 1:5000 zusammen.

Umzonung Lehn

Das Areal Lehn innerhalb der Lehnstrasse liegt heute in der Wohnzone Quartiererneuerung (W-QE). In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die gewünschte Entwicklung (Quartiererneuerung) mit diesen Vorgaben nicht forciert werden konnte. Die vorliegende Zone erfüllte ihren Zweck nicht. Zudem müssen die bestehenden Gebäude auf den betroffenen Parzellen in naher Zukunft saniert oder ersetzt werden. Die Baugenossenschaft Rothenburg ist dabei mit dem Wunsch an die Gemeinde getreten, auf ihrem Areal neue Wohnbauten mit entsprechender Umgebungsgestaltung und Dichte zu entwickeln. Dabei sollen weiterhin die Interessen des genossenschaftlichen Wohnbaus im Vordergrund stehen. Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 885 und 564 sind ebenfalls an einer solchen Entwicklung interessiert. Gemeinsam wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Damit das Siegerprojekt mit seinen Qualitäten auf Stufe Orts-

planung gesichert werden kann, erfolgt eine Umzonung in die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht. Für die Bebauung muss also ein Gestaltungsplan auf Grundlage des Richtprojekts erstellt werden.

Umzonung Fläckehof

Das Umzonungsareal liegt zwischen der Stationsstrasse und der Fläckehofstrasse im Zentrum von Rothenburg und ist zurzeit unbebaut. Das Grundstück befindet sich aktuell in der Kernzone. Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Luzern ist mit dem Wunsch das Areal zu überbauen an die Gemeinde Rothenburg gelangt. Dabei legt die Kirchgemeinde den Fokus auf eine altersdurchmischte Wohnnutzung. Gewerbe- und Mischnutzungen gemäss Kernzone sind an dieser Lage schwierig zu realisieren. Ein Konzept soll garantieren, dass auch die Umgebung und die Siedlungsstruktur ausserhalb des Umzonungsgrundstücks genügend berücksichtigt wird. Dazu wurde ein Richtkonzept über einen erweiterten Perimeter erstellt, auf welchem das Richtprojekt für die Bebauung des Grundstücks Nr. 1250 beruht. Damit die erarbeiteten Qualitäten des Projekts gesichert werden können, wird das Grundstück also in die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont und die wichtigsten Anliegen im BZR gesichert.

Sonderbauzone Pferdesport Wegscheiden

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2012 hat die Gemeinde Rothenburg ein kommunales Konzept zu den Sonderbauzonen Pferdesport erarbeitet. Dieses zeigt für die ganze Gemeinde auf, wie die Interessierten ihren Reitsport koordinieren. Für Rothenburg Ost lag zum damaligen Zeitpunkt kein Standortgesuch vor. Die Möglichkeit zur Realisierung einer zukünftigen Sonderbauzone Pferdesport wurde aber bewusst offengelassen. Mit dem vorliegenden Einzonungsgesuch des Reithofes Wegscheiden wird nun auch in Rothenburg Ost eine Sonderbauzone Pferdesport ausgeschieden. Mit der vorliegenden Einzonung wird der Bestand und die Entwicklung des Pferdesports in Rothenburg und des Betriebes ermöglicht und Rechtssicherheit geschaffen.

Die für die Einzonung benötigten Unterlagen zeigen, dass einer Einzonung keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

Anpassung Grünzone Allmendhus

Die Gemeinde hat im Rahmen der Teilrevision beschlossen, die Grünzone Allmendhus zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Grund dazu liefert die unklare Situation der Grösse der Grünzone, die Frage in welcher Form die Hecken vorhanden sind bzw. vorhanden waren und ob die Grünzone in ihrer heutigen Form noch dem eigentlichen Zweck dient. Aufgrund eines Gutachtens zu den Grünzonen und den örtlichen Verhältnissen soll die bestehende Grünzone über die Parzellen 1993, 1462, 1056, 1912 und 1344 im Zonenplan aufgehoben werden. Die Grünzone selbst weist gemäss Gutachten einen geringen Wert für Naherholung, Naturschutz und Ortsbau auf. Die

Grünzonen über die Parzellen 504 und 495 bleiben erhalten. Während der öffentlichen Auflage ging eine Einsprache durch Birdlife Luzern und WWF Luzern / WWF Schweiz ein. Diese wurde nicht zurückgezogen und kommt damit als unerledigte Einsprache zur Abstimmung.

Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ein weiterer Entwicklungsschritt in der Gemeinde Rothenburg initiiert werden kann. Die geforderte Aufgabe zur Ausscheidung der Gewässerräume wird umgesetzt und mit den örtlichen Teilanliegen können zukunftsgerichtete Projekte für Rothenburg realisiert werden.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Teilrevision der Ortsplanung unter gleichzeitiger Abweisung der nicht erledigten Einsprachen zuzustimmen.

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

Ausgangslage und Zielsetzung

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2012 hat die Gemeinde Rothenburg ihre letzten grösseren Anpassungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement (BZR) vorgenommen. In den letzten Jahren haben sich auf allen politischen Ebenen durch Volksinitiativen, Anpassung der Gesetze und Verordnungen sowie revidierten Sach- und Richtplänen viele Veränderungen in der Raumplanung und ihr nahen Themen ergeben. Dies stellt auch neue Anforderungen und Aufgaben an die Gemeinde. Die Revision resp. Festlegung der Gewässerräume ist eine der daraus entstandenen Hauptaufgabe und zugleich Auslöser für die vorliegende Teilrevision. Das Bundesgesetz verlangt, dass die Kantone auf ihren Gewässern einen Gewässerraum ausscheiden. Der Kanton Luzern hat diese Aufgabe an die Gemeinden übertragen.

Gleichzeitig sind verschiedene private Eigentümer und Investoren auf die Gemeinde zugekommen, mit dem Wunsch, auf ihren jeweiligen Grundstücken eine neue Entwicklung zu lancieren. Diese Anliegen wurden, sofern sie zeitlich und verfahrenstechnisch mit den Gewässerräumen vorlagen, gemeinsam in Form einer Teilrevision der Ortsplanung erarbeitet und werden nun den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt. Die nachfolgend im Detail erläuterten örtlichen Themen beinhalten: Die Umzonung Lehn, die Umzonung Fläkehof, die Einzonung der Sonderbauzone Pferdesport Wegscheiden sowie die Anpassung der Grünzone Allmendhus.

Verfahren

Mitwirkung

Sämtliche Unterlagen lagen von November bis Dezember 2017 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Zudem wurde am 27. November 2017 an der Gemeindeversammlung informiert. Während des Mitwirkungsverfahrens sind verschiedene Eingaben eingereicht worden. Sämtliche Eingaben wurden vom Gemeinderat unter Einbezug der Kommission Umwelt, Raumordnung und Verkehr behandelt und die Anträge so weit wie möglich in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Gemeinderat hat zudem die Eingaben schriftlich beantwortet.

Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Ortsplanung wurde von den kantonalen Stellen eingehend geprüft und mit Bericht vom 17. Oktober 2018 der Gemeinde Rothenburg eine positive Vorprüfung (VP) zugestellt. Der Bericht liegt bei der Gemeinde zur Einsichtnahme auf.

Öffentliche Auflage und Einsprachen

Vom 14. Januar bis 12. Februar 2019 wurde die Teilrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Dabei gingen 11 Einsprachen ein. Aufgrund von Verhandlungen konnten davon 10 gütlich erledigt werden und wurden anschliessend zurückgezogen. So auch die Sammeleinsprache der Eigentümer Fläcke Hof, die ebenfalls gütlich erledigt werden konnte. Zentraler Einsprechepunkt war die Zufahrt der geplanten Überbauung ab der Fläcke Hofstrasse. Die Einsprecher verlangten eine Zufahrt der Tiefgarage ab der Stationsstrasse. Langfristig ist eine Zufahrt ab der Stationsstrasse geplant. Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Luzern als Eigentümerin der Parzelle 1250 hat sich verpflichtet, die Zufahrt ab Stationsstrasse zu realisieren, sobald dies aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen möglich ist. Bis diese realisiert werden kann, ist eine Zufahrt ab der Fläcke Hofstrasse zulässig. Aufgrund dieser Abmachung wurde die Sammeleinsprache zurückgezogen.

Eine Einsprache blieb bestehen und kommt an der Urne zur Abstimmung.

Nicht erledigte Einsprache der BirdLife Luzern und WWF Luzern / WWF Schweiz

Gestützt auf Verhandlungen wurde die Einsprache von BirdLife Luzern und WWF Luzern / WWF Schweiz nur teilweise zurückgezogen. Folgende Einsprechepunkte blieben bestehen:

1. Auf die Aufhebung der Grünzone «Allmendhus» sei zu verzichten.
2. Für die beseitigten Hecken in der Grünzone «Allmendhus» sei ein Ersatz zu finden.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der öffentlichen Hand.

Die Einsprechenden begründen ihre Einsprechepunkte wie folgt:

Grünräume und naturnahe Objekte werden heute im Siedlungsraum immer wichtiger. Es ist unbestritten, dass auf diesen Parzellen zur Zeit der gültigen Zonenplanung Hecken bestanden. Gemäss kantonaler Heckenschutzverordnung wäre die Gemeinde verpflichtet gewesen, diese zu schützen bzw. bei einer allfälligen Beseitigung für deren Ersatz zu sorgen. Dass diese Hecken- und Grünelemente heute nur mehr rudimentär vorhanden sind, kann deshalb kein hinreichendes Argument sein, diese Grünzone aufzuheben und die Hecken aus den Plänen zu streichen. Obwohl auch der Kanton einen nachträglichen Ersatz (z.B. im Rahmen des Vernetzungsprojekts) fordert, will die Gemeinde leider keine Hand für eine adäquate Ersatzlösung bieten. Aus unserer Sicht ist eine solche jedoch zwingend, um das Versäumnis wenigstens nachträglich wieder auszugleichen. Allerdings würden wir es bevorzugen, wenn dies innerhalb des Siedlungsraums einer ökologischen Aufwertung / Vernetzung dienen würde. Diese Stossrichtung wird ja auch im behördenverbindlichen Richtplan postuliert.

Erwägungen des Gemeinderats:

Einleitend gilt es diesbezüglich festzuhalten, dass die besagte Grünzone und die beiden Hecken mitten im Siedlungsgebiet von Rothenburg, weitab der Vernetzungsachsen sowie eines Prioritätenperimeters liegen. Zudem ist die Hecke auf den Parzellen 1462 und 1056 im Inventar naturnaher Lebensräume der Gemeinde Rothenburg vom Mai 1988 nicht erfasst. Die Hecke auf der Parzelle 495 wurde im Plan zum Inventar fälschlicherweise mit der Nummer K39 wie die Hecke bei der Liegenschaft Rigihoof erfasst. In der Inventarliste ist unter der Nummer 39 nur die Hecke Rigihoof erfasst. Somit kann festgehalten werden, dass die Hecke auf der Parzelle 495 nicht Gegenstand des Inventars bildet.

Der Gemeinderat hat eine umfassende Abwägung bezüglich der Anpassung der Grünzone Allmendhus vorgenommen. Zudem wurde ein externes Fachgutachten in Auftrag gegeben, welches die Haltung der Gemeinde stützt. Aufgrund der vorliegenden Fakten hält der Gemeinderat Rothenburg an der Anpassung der Grünzone Allmendhus fest.

Es ist richtig, dass Hecken gemäss kantonaler Heckenschutzverordnung geschützt sind. Aus den durch die Einsprecher vorgelegten Orthofotos kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass im Jahr 2000 eine Hecke vorhanden war. Auch weitere Recherchen innerhalb der Gemeinde lassen keine schlüssige Beweislage zu. Wie vorangehend erwähnt, gilt es zu beachten, dass die beiden Hecken im Inventar der naturnahen Lebensräume der Gemeinde Rothenburg nicht erfasst sind. In den letzten ca. 15 Jahren hat die Gemeinde Rothenburg im Rahmen von Vernetzungsprojekten zudem verschiedene Massnahmen zur räumlichen Vernetzung und Aufwertung der Biodiversitätsförderflächen in die Wege geleitet und umgesetzt. Momentan befindet man sich in der 3. Vernetzungsprojektdauer (2017-2024). Diese Massnahmen leisten einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität und zum Landschaftsbild. Die Gemeinde Rothenburg ist deshalb der Überzeugung, dass mit den bereits umgesetzten und den noch umzusetzenden Massnahmen im Rahmen der 3. Projektdauer des Vernetzungsprojektes die Interessen von Vernetzung und Heckenschutz sehr gut abgedeckt werden.

Abschliessend gilt es zu erwähnen, dass die Grünzonenanpassung und die Löschung der beiden Hecken im Rahmen der kantonalen Vorprüfung als recht- und zweckmässig beurteilt wurden.

Der Gemeinderat beantragt aus all diesen Gründen die **Abweisung der Einsprache** von BirdLife Luzern und WWF Luzern / WWF Schweiz an der Urnenabstimmung.

Festlegung der Gewässerräume

Ausgangslage

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichtet die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Der Kanton Luzern sieht in der kantonalen Gewässerschutzverordnung vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung festlegen.

Grundlagen auf Bundesebene:

- Gewässerschutzgesetz (GSchG) mit Anpassungen vom 01. Januar 2017
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) mit Anpassungen vom 01. Mai 2017
- Erläuternder Bericht zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 22. März 2017

Das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) veröffentlichte im Jahr 2012 eine Richtlinie, in welcher das Vorgehen zur Festlegung von Gewässerräumen festgelegt wurde. Im Jahr 2016 folgte eine Arbeitshilfe, in welcher die Festlegung von Gewässerräumen innerhalb der Bauzone detailliert erläutert wird. Die Arbeitshilfe wurde inzwischen aktualisiert und klärt auch die Frage zur Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone. Die beiden Papiere bilden die Grundlage für die Festlegung der Gewässerräume in der Gemeinde Rothenburg.

Grundlagen auf kantonomer Ebene:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 01. März 2017
- Kantonales Wasserbaugesetz (KWBG) vom 01. Juni 2013
- Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vom 01. November 2015
- Richtlinie Gewässerraum im Kanton Luzern vom 01. März 2012
- Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung von Januar 2019

Als Grundlage für die Erstellung der Pläne dient das Gewässernetz des Kantons Luzern (nach periodischer Nachführung der Fliessgewässer (PNF), mit Gewässerachsen) und die Gewässerraumbreitenkarte des Kantons (Grundlagenkarte mit theoretischem Gewässerraum).

Planungsablauf

Nach folgenden Planungsphasen wurden die Gewässerräume festgelegt.

- **Phase A: Prüfung / Bereinigung Gewässernetz und Achse**
Dies geschieht auf Grundlage der vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten. Dazu gehören die periodische Nachführung der Fliessgewässer (PNF), eingedolte Fliessgewässer und die Gewässerachsen gemäss amtlicher Vermessung (AV).
- **Phase B: Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumes**
Die Grundlagenkarte Gewässerraumbreite wird vom Kanton bereitgestellt und ist die Grundlage für Phase C.
- **Phase C: Anpassung der Gewässerräume**
Unter bestimmten Bedingungen können Gewässerräume erweitert, verringert oder auf deren Festlegung verzichtet werden.
- **Phase D: Verankerung in der Nutzungsplanung**
Im Anschluss wird in einer letzten Phase die Gewässerraumfestlegung in die Nutzungsplanung umgesetzt.

Phase A: Prüfung / Bereinigung Gewässernetz und Achse

Die vorliegenden PNF-Gewässer und die zur Verfügung gestellte Grundlagenkarte wurden vom Ortsplaner und der Gemeinde geprüft und mehrheitlich als korrekt befunden. Wo nötig wurde der Verlauf der Gewässer an den Bachlauf angepasst. Einige Gewässer in der Gemeinde Rothenburg werden gemäss AV-Daten als Gewässer erfasst, sind aber:

- sehr kleine Gewässer (rinnsalartig),
- ihr Verlauf ist unklar oder falsch oder
- es handelt sich um trockene Gräben.

Bei diesen Gewässern wird auf eine Festlegung des Gewässerraumes verzichtet. Wo nötig werden die Daten der amtlichen Vermessung und der Gewässerraumplan angepasst.

Die bestimmten Gewässerräume wurden im Oktober 2017 zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht und in die öffentliche Mitwirkung gegeben. Aufgrund der eingegangenen Mitwirkungsbeiträgen, der Sitzung mit den kantonalen Behörden vom 14. März 2018, der Begehung mit der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 19. März 2018 und des kantonalen Vorprüfungsberichtes vom 17. Oktober 2018 ergaben sich Änderungen im Gewässernetz.

Phase B: Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumes

Für die Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumplans wurde die Vorlage des Kantons berücksichtigt. Auf Basis der vorliegenden Gewässerachsen wurden die vorgegeben Gewässerraumbreiten definiert. Diese Vorgaben bezüglich Gewässerraumbreiten wurden unter Berücksichtigung der Gesetzgebung überprüft. Anpassungen waren keine nötig. Ausgehend vom theoretischen Gewässerraumplan wurden die Gewässerräume der einzelnen Gewässer angepasst.

Phase C: Anpassung der Gewässerräume

Bauzone

Grundsätzlich wird zwischen Gewässer in der Bauzone und Gewässer ausserhalb der Bauzone unterschieden. Innerhalb der Bauzone wird zudem zwischen dicht überbautem Gebiet und nicht dicht überbauten Gebiet unterschieden. Je nachdem gelten andere Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraumes. In der Bauzone wird der Gewässerraum gemäss Art. 25a Bau- und Zonenreglement (BZR) als überlagerte Grünzone C (Gr-C) ausgeschieden.

Anpassung Gewässerraumbreiten im dicht überbauten Gebiet

In dicht überbauten Gebieten kann die Gewässerraumbreite an die baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Bei der Beurteilung, ob ein Gebiet als dicht überbaut gilt, braucht es einen genügend gross gewählten Betrachtungsperimeter (ganzes Gemeindegebiet). Nicht die Überbauung der Parzelle allein, sondern auch deren Lage im Planungsperimeter ist ausschlaggebend (z.B. Zentrumszone, Standort für bauliche Verdichtung oder Baulücke). Zudem ist ein raumplanerisches Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraumes nötig, damit der Gewässerraum reduziert werden kann. Als weitere Grundlage dient zudem die Karte "dicht bebaute Gebiete" vom Kanton. Wird der Gewässerraum angepasst, wird dies im Raumplanungsbericht zu den einzelnen Gewässern jeweils erwähnt.

Gewässer ausserhalb der Bauzone

In der Nichtbauzone wird gemäss BZR Art. 37a überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum definiert. Falls nicht anderes erwähnt, wird ausserhalb der Bauzone der Gewässerraum standardgemäss ausgeschieden. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer und sehr kleine Gewässer. Im übrigen Gebiet B (Reservezone) gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Der Gewässerraum wird daher ebenfalls mit der Freihaltezone Gewässerraum überlagert.

Gewässer im Wald

Im Wald wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet (Art. 41a, Abs. 5a GSchV).

Naturschutzzone

In der Naturschutzzone liegende Gewässer werden nur mit einem Gewässerraum überlagert, falls dieser die Naturschutzzone überschreitet oder die entsprechende Naturschutzverordnung weniger streng ist als die Vorschriften des Gewässerschutzgesetzes.

Eingedolte Gewässer

Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes bei eingedolten Gewässern wird gemäss Art. 41a Abs. 5b GSchV verzichtet. Dies jedoch nur, wenn keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz oder Renaturierung/Offenlegung) entgegenstehen. Kurze Eindolungen (Strassen oder zwischen zwei offenen Abschnitten) werden im Sinne des homogenen Gewässerraums mit einem Gewässerraum überlagert. Für eingedolte Gewässer gilt keine Bewirtschaftungseinschränkung (Art. 41c, Abs. 6 GSchV).

Sehr kleine Gewässer

Bei sehr kleinen Gewässern kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden (Art. 41a, Abs. 5d GSchV). Als sehr kleine Gewässer gelten Rinnsale im Sinne der amtlichen Vermessung. Falls nicht anders erwähnt, wird bei den Rinnsalen im Sinne der amtlichen Vermessung in der Gemeinde Rothenburg auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet.

Erweiterung des Gewässerraumes

Wenn überwiegende Interessen dafürsprechen (Renaturierung, Uferwege, Naherholung, Hochwasserschutz), wird der Gewässerraum entsprechend erweitert.

Bewirtschaftungseinschränkung

Im Gewässerraum gilt grundsätzlich eine Bewirtschaftungseinschränkung. Es dürfen keine Pflanzen- und Düngemittel eingesetzt werden (Art. 41c, Abs. 3 GSchV). Der Gewässerraum ist somit extensiv zu bewirtschaften. Für eingedolte Gewässer gilt keine Bewirtschaftungseinschränkung. Eine weitere Ausnahme von Bewirtschaftungseinschränkungen gilt in Gewässerräumen, welche wenige Meter über eine Verkehrsanlage (Eisenbahn, Strasse) herausragen (Art. 41 c, Abs. 4 bis). Die Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkung sind orientierend im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.

Bestandesgarantie

Bestehende Bauten innerhalb der Gewässerraumzone geniessen Bestandesgarantie, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die Gefahrensituation und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben. Der ordentliche Unterhalt bzw. sanfte Renovationen sind gestattet. Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone richtet sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 178).

Härtefälle

In seltenen Fällen kann es vorkommen, dass der Gewässerraum so über die Parzelle zu liegen kommt, dass ein Neubau oder Wiederaufbau auf der bestehenden Parzelle nicht möglich ist.

Ist im dicht überbauten Gebiet der Hochwasserschutz nicht gewährleistet und die Nutzung gemäss Zonenplan nicht umsetzbar, so ist eine Anpassung an die bestehenden baulichen Gegebenheiten nur möglich, wenn ausreichende Objektschutzmassnahmen getroffen werden, keine Tangierung von zukünftigen Hochwasserschutzprojekten vorliegt und keine weiteren überwiegenden Interessen dagegenstehen. Diese Vorgaben gelten auch bei einer Ausnahmegewilligung für Neubauten bzw. die Anpassung der Gewässerräume bei unbebauten Grundstücken.

Ist in nicht dicht überbauten Gebieten eine Nutzung gemäss Zonenplan auch unter Berücksichtigung der Bestandesgarantie nicht umsetzbar, so sind im Einzelfall – je nach Schwere des Eingriffs in das Privateigentum – unter Wahrung der öffentlichen Interessen verhältnismässige Lösungen zu suchen.

Symmetrische Festlegung

Sofern nicht anders definiert, wird eine Achse in den Bach gelegt und symmetrisch davon je $\frac{1}{2}$ des Gewässerraumes ausgeschieden und mit Massangaben versehen.

Darstellung

Die Gewässerräume wurden generalisiert und begradigt sowie an die Daten der amtlichen Vermessung (Parzellengrenzen, Gebäudelinen, Fixpunkte) angepasst. Zur besseren Verständlichkeit werden auf dem Teilzonenplan Gewässerraum die Gewässernamen und die Gewässernummer (GEW-ID) dargestellt.

Übergangsbestimmungen

Mit Inkrafttreten des Teilzonenplans Gewässerraum entfallen die bisherigen Übergangsbestimmungen.

Aufhebung Baulinien

Allfällige Baulinien entlang der Gewässer (Gewässerbaulinien) werden im Rahmen der Teilrevision aufgehoben. Die Gewässerräume sichern die nötigen Abstände.

Phase D: Verankerung in der Nutzungsplanung

Zonenplan

Die Gewässerräume werden im Zonenplan orientierend dargestellt. Ein separater Teilzonenplan Gewässerraum zeigt die Gewässerräume im Massstab 1:5000 im Detail. Die Gewässerräume sind jeweils überlagerte Grünzonen (Baugebiet) bzw. als Freihaltezone Gewässerräume definiert (Nicht-Baugebiet).

Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement existiert bereits eine Grünzone C die der Sicherung des Gewässerraumes dient. Sie wird wie folgt angepasst.

Änderungen gegenüber des heute geltenden Bau- und Zonenreglement sind **ROT gekennzeichnet** oder **sichtbar gestrichen**.

Art. 25a Grünzone C (GR-C)

- 1 Die Grünzone C **Gewässerraum** ist einer Bauzone überlagert. **Die vom Gewässerraum überlagerte Fläche darf zur anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss PBV angerechnet werden. Die Ausnützung kann auf den überbaubaren Teil übertragen und realisiert werden.**
- 2 Die Grünzone C **Gewässerraum** dient der Sicherung des Gewässerraums **und des Hochwasserschutzes** an Bächen.
- 3 Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.
- 4 **Die Festlegung des Gewässerraums gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.**

Neu wird mit Art. 37a die Freihaltezone Gewässerraum (FR-G) im BZR Rothenburg verankert:

Art. 37a Freihaltezone Gewässerraum (FR-G)

- 1 Die Freihaltezone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert.
- 2 In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.
- 3 Die Festlegung des Gewässerraums gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.

Umzonung Lehn

Ausgangslage

Das Areal Lehn innerhalb der Lehnstrasse liegt heute in der Wohnzone Quartiererneuerung (W-QE). Diese Zone wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2012 geschaffen. Ziel dieser speziellen Wohnzone war, dass Quartiere mit älterer Bausubstanz im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen neu entwickelt werden können. Dabei soll das bestehende oberirdische Volumen in einem Neubau um 20% vergrössert werden können. Weiter wurden Anforderungen an die Parkierung, die Wohnungsstandards, die Aussenräume und die Grösse der Gestaltungspläne gestellt.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die gewünschte Entwicklung (Quartiererneuerung) mit diesen Vorgaben nicht forciert werden konnte. Die vorliegende Zone erfüllte ihren Zweck also nicht. Die Gründe dafür liegen in der komplexen Eigentümerstruktur in der Zone, ein unterschiedliches Alter der Bausubstanzen und die im Verhältnis geringe Mehrnutzung bei einem Neubau trotz Gestaltungsplan oder Bebauungsplan. Dazu kommt, dass über einen Teil des Gebietes (Parzellen 564, 777, 885, 886, 906, 909) ein rechtmöglicher Gestaltungsplan mit Servituten liegt. Auch dies erschwert eine (Teil-)Entwicklung.

Eigentümer der Parzelle 885 ist die einfache Gesellschaft Lehn. Die Parzelle 886 gehört der Baugenossenschaft Rothenburg, welche preisgünstigen Wohnraum in Rothenburg anbietet. Die beiden Baukörper weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Baugenossenschaft Rothenburg ist dabei mit dem Wunsch an die Gemeinde getreten, auf ihrem Areal neue Wohnbauten mit entsprechender Umgebungsgestaltung und Dichte zu entwickeln. Dabei sollen weiterhin die Interessen des genossenschaftlichen Wohnbaus im Vordergrund stehen. Die einfache Gesellschaft Lehn ist ebenfalls an einer Projektentwicklung interessiert und möchte das Areal entwickeln. Im Rahmen des aufgleisten Prozesses hat sich auch der Eigentümer der Parzelle 564 zur Mitarbeit und Projektentwicklung bereit erklärt. Dort befindet sich eine Tiefgarage für die westlich angrenzende Überbauung auf der Parzelle 718. Auf dem Dach der Tiefgarage bestehen heute zusätzlich oberirdische Parkplätze. Diese alte Tiefgarage soll zu Gunsten des neuen Projekts auf den Parzellen 885 und 886 aufgegeben werden und die Parkplätze in eine neue gemeinsame Tiefgarage verlegt werden. Die Eigentümer und die Gemeinde haben beschlossen, im Rahmen eines Projektwettbewerbs die zukünftige Gestaltung des Areals zu entwickeln.

Ziel ist die Erneuerung der Bausubstanz über die Parzellen 564, 885 und 886 in hoher ortsbaulicher Qualität. Der Fokus liegt auf einer guten Umgebungsgestaltung, moderner und durchmischter Wohnformen und den Ideen des genossenschaftlichen Wohnbaus und berücksichtigt damit auch Anliegen des Schlussberichts "Wohnen im Alter

Rothenburg". Die neuen Wohnungen bleiben weiterhin in Besitz der Baugenossenschaft Rothenburg bzw. der einfachen Gesellschaft Lehn und dem Eigentümer von Parzelle 564.

Wettbewerb

Die Entwicklung des Areals Lehn erfolgte in einem einstufigen Wettbewerbsverfahren, welches von der Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Luzern, im Auftrag der Baugenossenschaft Rothenburg, der einfachen Gesellschaft Lehn und Stephan Meyer (Eigentümer Parzelle Nr. 564) durchgeführt wurde. Eingeladen zum Wettbewerb wurden drei ausgewählte Architekturbüros. Diese erarbeiteten jeweils ein Konzept zur zukünftigen Überbauung Lehn. Eine Fachjury begleitete dieses Verfahren und wählte ein Siegerprojekt aus. Dies wird später in Form eines Gestaltungsplans rechtsverbindlich gesichert. Die Zonenbestimmungen über das Areal werden entsprechend angepasst und auf die zukünftige Ortsplanung abgestimmt.



Abb.: Siegerprojekt der Lussi + Partner AG, Luzern (Modell)

Im Rahmen des Studienauftrags hat sich gezeigt, dass das Konzept der Lussi + Partner AG, Luzern, am meisten zu überzeugen weiss. Details zum Siegerprojekt sind dem Schlussbericht des Studienauftrags Lehn vom 12. September 2017 zu entnehmen. Insbesondere die Grundrisse und die Orientierung der Wohnungen sowie der grosszügige und umfassende Freiraum konnten überzeugen. Das Siegerprojekt dient als Richtprojekt für den Gestaltungsplan.

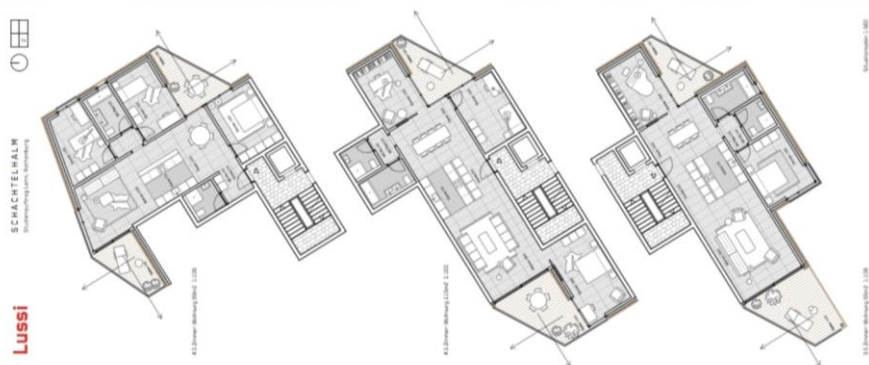


Abb.: Siegerprojekt der Lussi + Partner AG, Luzern (Plan)

Neue Nutzungszone «Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht»

Das Siegprojekt wird in Form eines Gestaltungsplan rechtsverbindlich gesichert. Ebenso sind in der Nutzungsplanung die Zone und die dazugehörigen Bestimmungen anzupassen.

Gleichzeitig soll diese aber nicht zu einer Inselzone verkommen, welche nur spezifisch für das Projekt Lehn funktioniert. Anforderung an die Zone ist also, dass diese auch über das ganze Gebiet Lehn und / oder in einem anderen Teil der Gemeinde unter ähnlichen Voraussetzungen zum Tragen kommt. Die Bestimmungen zur Zone sollen sowohl gemäss heutigem Recht, wie auch nach der Gesamtrevision (Wechsel der Nutzungsziffern, Anpassung an neues Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern) funktionieren.

In Zukunft soll dazu in der Gemeinde Rothenburg eine „Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht“ eingeführt werden. Diese funktioniert ähnlich der im Musterreglement des BZR vom Kanton Luzern vorgeschlagenen „Zone mit Bebauungsplan“. Die Zone ist eine Grundnutzungszone (Wohnen) und gleichzeitig mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. In der Grundnutzung wird der Zweck der Zone (Wohnen) sowie allfällige weitere Grundbestimmungen geregelt. In Rothenburg heisst dies, dass in der Wohnzone für Gestaltungsplanpflicht nur mit einem Gestaltungsplan gebaut werden kann, welcher ohne Abweichung die Bestimmungen – die für jedes Gebiet in der Zone definiert werden – umsetzt. Gebietsspezifisch werden im Bau- und Zonenreglement die entsprechenden Bestimmungen verankert. Diese können aus einem Projekt (spezifisches Bauungskonzept, Richtprojekt, Gestaltungsplan usw.) oder frei bzw. auf Grundlage eines übergeordneten Instruments (Richtkonzept, Masterplan, usw.) definiert werden.

Diese neue Zonenart garantiert eine Flexibilität in der zukünftigen Nutzungsordnung. So können gebietsspezifisch Anforderungen oder Rechte und Pflichten definiert werden. Zudem wird verhindert, dass für zukünftige Projekte in der Gemeinde jeweils wieder eine neue Zone geschaffen werden muss. Es reicht, wenn eine Umzonung in die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht erfolgt und entsprechende Bestimmungen im Anhang zum BZR formuliert werden. Gleichzeitig kann die Gemeinde in Zukunft auch Gebiete umzonen, welche sie mit bestimmten Qualitäten entwickelt haben will.

Umzonung von der Wohnzone Quartiererneuerung (W-QE), ES II in die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (W-GP), ES II

19

Mit der Überbauung Lehn werden die drei Parzellen 564, 885 und 886 von der bisherigen Wohnzone für Quartiererneuerung in die neue Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont (rund 5'591 m²). Das Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Die restlichen Parzellen bleiben vorerst in der Zone für Quartiererneuerung. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden diese Parzellen im Gebiet Lehn neu beurteilt.

Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Die neue Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht wird im BZR Rothenburg unter Art. 18a verankert. Der bisherige Artikel 43 mit allgemeinen Vorschriften zu den Gestaltungsplänen bleibt grundsätzlich in Kraft. Die Vorschriften aus Art. 18a bzw. dem Anhang können aber Artikel 43 „übersteuern“. Die Bestimmungen zu den einzelnen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht werden in Anhang 1 aufgelistet. So werden für die Überbauung Lehn z.B. Ausnützung und Höhe definiert, die Situierung der Baukörper vorgeschrieben, die Anzahl oberirdischer Parkplätze begrenzt und das Siegerprojekt gemäss Jurybericht verankert.

Die neuen Bestimmungen zur Wohnzone mit Gestaltungsplan lauten wie folgt:

Änderungen gegenüber des heute geltenden Bau- und Zonenreglement sind **ROT gekennzeichnet** oder **sichtbar gestrichen**.

Art. 6 Zoneneinteilung

....

Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht	W-GP	Anhang 1
-------------------------------------	------	----------

....

Art. 18a Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (W-GP)

- 1 In der Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht kann nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der die gebietsspezifischen Bestimmungen gemäss Anhang 1 umsetzt.
- 2 Abweichungen gemäss §75 PBG sind nicht zulässig.
- 3 Zusätzlich gelten die Bestimmungen von Art. 43 Abs. 3, 4, 5 und 6.

Zur besseren Abgrenzung zum bisherigen Art. 43 BZR wird dieser wie folgt ergänzt:

Art. 43 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

...

10 Vorbehalten bleibt Art. 18a.

Die Bestimmungen zur Überbauung Lehn werden in Anhang 1 wie folgt definiert:

Anhang 1

...

Bestimmungen für die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 18a BZR)

Gebiet Lehn

- 1 Das Gebiet Lehn ist eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 18a BZR.
- 2 Der Gestaltungsplan Lehn setzt das Siegerprojekt gemäss Schlussbericht vom 12. September 2017 um.
- 3 Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Firsthöhe von 17.00 m und eine Ausnützungsziffer von 1.0. Nach der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Gesamthöhe von 17.00 m und eine Überbauungsziffer von 0.30.
- 4 Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Punkte umzusetzen:
 - Aufteilung der Bauvolumen in zwei ähnlich grosse Baukörper mit in sich horizontaler Staffelung.
 - Situierung der Bauten in Nord-Süd-Richtung entlang der Lehnstrasse.
 - Zufahrt Tiefgarage ab der Lehnstrasse.
 - Besucherparkplätze entlang der Lehnstrasse und in geringer Anzahl mit Erschliessung ab der Rüeckringenstrasse sind erlaubt. Falls Besucherparkplätze ab der Rüeckringenstrasse erschlossen werden, ist die Schulwegsicherheit zu berücksichtigen.
 - Sicherung eines von Fachleuten erarbeiteten Umgebungsgestaltungskonzept von hoher Qualität.
 - Nachweis, dass die lärmrechtlichen Vorgaben von Art. 31 LSV erfüllt sind.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Da im Rahmen der Überbauung Lehn der bisherige Bebauungsplan Rechenhus aufgehoben wird, muss folgende Übergangsbestimmung in Art. 69 aufgenommen werden:

Art. 69 Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit dem rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement im Widerspruch stehenden Bestimmungen werden aufgehoben.
- 3 Der Sondernutzungsplan „Überbauungsvorschlag Rechenhus“ vom 31. August 1966 (inkl. Änderung vom 24. Juli 1970) wird aufgehoben.

Mehrwertausgleich

Mit der Inkraftsetzung des revidierten PBG am 1. Januar 2018 ist der Tatbestand des Mehrwertausgleichs zu prüfen. Gemäss § 105 ist eine Mehrwertabgabe geschuldet, wenn der Tatbestand der Um- oder Aufzonung in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht erfüllt ist (Mindestsumme gemäss PBG).

Mit einer Grösse von über 5'500 m² ist dieser Tatbestand im Gebiet Lehn erfüllt. Da es sich bei der betroffenen Grundeigentümerschaft nicht um ein Gemeinwesen (Gemeinde, Kirchgemeinde oder Ähnliche) handelt, sind sie mehrwertabgabepflichtig.

Bei einer Um- oder Aufzonung in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht bestehen zwei Möglichkeiten, wie die Abgabe geleistet werden kann. Einerseits können die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen (§ 105a PBG), der „Gegenleistungen“ im Umfang der Abgabe regelt. Andererseits kann die Abgabe auch monetär geleistet werden (20 % des Mehrwerts), wobei der Ertrag der Gemeinde anfällt, die es zweckgebunden einsetzen muss. Die Gemeinde beabsichtigt einen monetären Mehrwertausgleich.

Umzonung Fläckehof

Ausgangslage

Die Parzelle 1250 liegt zwischen der Stationsstrasse und der Fläckehofstrasse im Zentrum von Rothenburg, ist zurzeit unbebaut und gehört der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Luzern. Die Parzelle ist in die Kernzone eingezont. In dieser sind grundsätzlich Mischnutzungen, geschlossene Bauweisen und maximal vier Vollgeschosse vorgesehen. Insbesondere dürfen bei einer maximalen AZ von 0.8 höchstens 0.6 für Wohnen verwendet werden. Mischnutzungen sollen also bewusst gefördert werden.

Die Kernzone grenzt an die Fleckenerweiterungszone und soll mit dieser als Einheit ein kulturelles und geschäftliches Zentrum bilden. Gleichzeitig grenzt die Parzelle auch an das Wohnquartier Fläckehof und liegt nicht direkt an einer Zentrumsachse in Rothenburg, sondern etwas abseits. Die Idee der Mischzone ist ein Überbleibsel aus der Vergangenheit, als mit einer Umfahrungsstrasse Flecken geplant wurde.

Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Luzern ist auf die Gemeinde Rothenburg zugekommen mit dem Wunsch das Gebiet zu überbauen. Dies mit dem Ziel das Areal anschliessend zu verkaufen, um die Sanierung der Lukaskirche in der Stadt Luzern zu ermöglichen. Dabei legt die Kirchgemeinde den Fokus auf eine altersdurchmischte Wohnnutzung und berücksichtigt damit auch Anliegen des Schlussberichts "Wohnen im Alter Rothenburg". Gewerbe- und Mischnutzungen sind an dieser Lage schwierig zu realisieren. Aufgrund dieser Ausgangslage hat die Gemeinde Rothenburg, in Absprache mit der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Luzern, beschlossen, dass über das Areal ein begleitetes Konzeptverfahren durchgeführt werden soll. Dies soll ein qualitativ hochstehendes Projekt sicherstellen. Insbesondere die Nähe zum Zentrum und die ortsbaulich nicht vollständig befriedigende Situation entlang der Stationsstrasse, veranlassten die Gemeinde zu diesem Schritt. Damit soll garantiert werden, dass auch die Umgebung um das eigentliche Areal genügend berücksichtigt wird.

Verfahrensablauf

Die Entwicklung des Areals Fläckehof erfolgt in einem begleitetem Konzeptverfahren, ähnlich dem Verfahren zur Überbauung Lehn. Damit garantiert die Gemeinde auch eine Gleichbehandlung im Rahmen der geplanten Überbauungen. Auftraggeberin ist die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Luzern. Eingeladen wurde ein ausgewähltes Architekturbüro. Dieses erarbeitete drei unterschiedliche Vorschläge zur Überbauung inklusive Einbezug der Umgebung.

Eine Jury, bestehend aus Fachpersonen und Gemeindevertreter, begleitete dieses Verfahren und wählte eine Siegervariante aus. Diese wird später in Form eines Gestaltungsplanes rechtsverbindlich gesichert. Die Zonenbestimmungen über das Areal werden entsprechend angepasst und auf die zukünftige Ortsplanung abgestimmt.

Richtkonzept

Das Richtkonzept zeigt die städtebauliche Konzeption, das Nutzungskonzept, Erschliessung sowie die Freiraumqualitäten im Detail auf. Die detaillierte Betrachtung des Perimeters hat gezeigt, dass neben dem eigentlichen Areal auch die Umgebung mit einbezogen werden muss. Aus diesem Grund wurde beschlossen, neben dem Richtprojekt auch ein Entwicklungsplan über das ganze Areal der Kernzone zu erarbeiten. Als Resultat aus dem Konzeptbegleitverfahren liegt ein Richtkonzept vor, welches folgende Parameter beinhaltet und welches für die zukünftige Entwicklung des Gebietes wegweisend ist:

- Eine zeitlich versetzte Entwicklung des Gebietes soll ermöglicht werden.
- Die bestehenden Grün- und Freiräume sollen besser verbunden werden.
- Insbesondere ist dafür eine bessere Durchwegung nötig.
- Der Ort soll sich über einen längeren Zeitraum entwickeln können.
- Breite Begegnungszonen sollen Aufenthaltsqualität generieren und nichtwohnlische Erdgeschossnutzungen ermöglichen.



Abb.: Entwicklungsparameter Gebiet Fläckerhof von Lüscher Bucher Theiler Architekten GmbH, Luzern

Das Richtkonzept schlägt für die zukünftige Entwicklung des Gebietes drei Schritte vor: In einem ersten Schritt soll die Parzelle 1250 mit zwei jeweils in sich gestaffelten Baukörper überbaut werden. Ein grösserer Grünbereich auf der Parzelle im Süden soll den entsprechenden Freiraum generieren. Bereits hier sollen die ersten Durchwegungen ermöglicht werden. In einem zweiten Schritt sollen die unternutzten Parzellen 2, 1375,

826 und 1298 verdichtet werden. Auch hier werden, trotz intensiver Nutzung, Grünräume sowie anstelle des heutigen Parkplatzes hinter der Post (Parzelle 826/1298) ein Aufenthaltsplatz (Quartierplatz) vorgeschlagen. Die Bauten fügen sich dabei geschickt in das Gesamtkonzept ein. Als dritter Schritt wird im Richtkonzept vorgeschlagen, dass die Parzellen 567, 826/1289, 1251 und 1375 miteinbezogen werden. Sie sollen ergänzt oder neu erstellt werden. Damit wird eine hohe Verdichtung des Gebietes forciert, gleichzeitig aber werden mit Grünräumen, Aufenthaltsflächen und Plätzen sowie einer grosszügigen Durchwegung hohe Freiraumqualitäten erreicht.

Richtprojekt

Parallel zum Richtkonzept wurde auch das Richtprojekt für die Parzelle 1250 erarbeitet. Dieses basiert auf den Ideen des Richtkonzeptes bzw. steht in Wechselwirkung zu diesem. Das Richtprojekt auf Parzelle 1250 ist der erste Schritt im Rahmen der Entwicklung des ganzen Gebietes. Es ist detailliert ausgearbeitet und gliedert sich in den heutigen Bestand und in die zukünftig geplanten Bauvolumen ein. Das Richtprojekt der Lüscher Bucher Theiler Architekten GmbH, Luzern wird in einem Gestaltungsplan verankert.



Abb.: Richtprojekt Fläkehof von Lüscher Bucher Theiler Architekten GmbH, Luzern

Änderungen im Zonenplan

Auch für die Überbauung Fläkehof wird neu die Wohnzone Gestaltungsplanpflicht geschaffen (vgl. Überbauung Lehn). Die Parzelle 1250 wird entsprechend von der Kernzone in die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont (insgesamt 3'336 m²). Das Gebiet wird somit auch mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Für die Gesamtrevision der Ortsplanung ist eine Neubeurteilung der ganzen Kernzone nötig. Je nach dem werden weitere Teile der Kernzone mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert oder die Kernzone erhält neue Bestimmungen. Für die Kernzone ist in Zukunft auch das Richtkonzept Fläckerhof massgebend.



Abb.: Ausschnitt Zonenplanänderung im Gebiet Fläckerhof (Parzelle 1250) mit geplanter Umzonung von der Kernzone in die Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Auch für die Um- und Aufzonung Fläckerhof muss das BZR entsprechend angepasst werden. Neu gelten Art. 18a (Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht) und in Anhang 1 BZR werden die spezifischen Bestimmungen für das Gebiet Fläckerhof definiert.

Für die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht gelten folgende Bestimmungen:

Änderungen gegenüber des heute geltenden Bau- und Zonenreglement sind **ROT** gekennzeichnet oder **sichtbar gestrichen**.

Art. 6 Zoneneinteilung

....

Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht W-GP Anhang 1

...

Art. 18a Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (W-GP)

- 1 In der Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht kann nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der die gebietsspezifischen Bestimmungen gemäss Anhang 1 umsetzt.
- 2 Abweichungen gemäss §75 PBG sind nicht zulässig.
- 3 Zusätzlich gelten die Bestimmungen von Art. 43 Abs. 3, 4, 5 und 6.

Zur besseren Abgrenzung zum bisherigen Art. 43 BZR wird dieser wie folgt ergänzt:

Art. 43 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

...

10 Vorbehalten bleibt Art. 18a.

Die Bestimmungen zur Überbauung Fläcke Hof werden in Anhang 1 wie folgt definiert:

Anhang 1

.....

Bestimmungen für die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 18a BZR)

Gebiet Fläcke Hof

- 1 Das Gebiet Fläcke Hof ist eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 18a BZR.
- 2 Der Gestaltungsplan Fläcke Hof Ost setzt das vom Gemeinderat beschlossene Richtprojekt vom 22. September 2017 um.
- 3 Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Firsthöhe von 14.00 m und eine Ausnützungsziffer von 1.0. Nach der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Gesamthöhe von 14.00 m und eine Überbauungsziffer von 0.31.

4 Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Punkte umzusetzen:

- Aufteilung der Bauvolumen in zwei ähnlich grosse Baukörper.
- Zufahrt Tiefgarage am westlichen Parzellenrand ab der Fläckehofstrasse.
- Sicherstellung von öffentlichen Fusswegverbindungen an der westlichen und östlichen Perimetergrenze.
- Mindestens sechs Kleinwohnungen (2.5 – 3.5 Zimmer) für „Wohnen im Alter“.
- Mindestens 6 oberirdische Besucherparkplätze.
- Sicherung eines von Fachleuten erarbeiteten Umgebungsgestaltungskonzeptes von hoher Qualität.

5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Einsprache

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging eine Sammeleinsprache von Anwohnerinnen und Anwohnern im Gebiet Fläcke Hof ein. In der Einsprache wurde die Zufahrt der Überbauung ab der Stationsstrasse und nicht ab der Fläcke Hofstrasse beantragt. Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Luzern und die Einsprechenden haben sich vertraglich darauf geeinigt, dass die Zufahrt ab der Stationsstrasse realisiert wird, sobald dies aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen möglich ist. Dazu bietet auch die Gemeinde Hand. Sie wird im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung im BZR der Stimmbevölkerung folgende Ergänzung beantragen: "Zufahrt Tiefgarage ab der Stationsstrasse. Bis die Zufahrt ab Stationsstrasse realisiert werden kann, ist eine provisorische Zufahrt ab Fläcke Hofstrasse zulässig". Aufgrund dieser Einigung wurde die Einsprache zurückgezogen.

Mehrwertausgleich

Mit der Inkraftsetzung des revidierten PBG am 1. Januar 2018 ist der Tatbestand des Mehrwertausgleichs zu prüfen. Gemäss § 105 ist eine Mehrwertabgabe geschuldet, wenn der Tatbestand der Um- oder Aufzoning in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht erfüllt ist (Mindestsumme gemäss PBG).

Mit einer Grösse der Umzonung von über 3'400 m² wäre dieser Tatbestand erfüllt. Gemeinwesen im Sinn von § 6 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer (Einwohnergemeinde, Kirchgemeinde oder Ähnliche) sind jedoch von der Mehrwertabgabe befreit. Dies trifft im vorliegenden Fall bei der Grundeigentümerin evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Luzern zu. Es ist somit keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Während des Planungsprozesses konnte mit der Grundeigentümerin jedoch vereinbart werden, dass mindestens sechs Kleinwohnungen für "Wohnen im Alter" und öffentliche Fusswegverbindungen über das Umzonungsgrundstück zu realisieren sind.

Sonderbauzone Pferdesport Wegscheiden

Ausgangslage

Im Gebiet Wegscheiden befindet sich heute ein Reiterhof mit diversifizierten Angeboten im Bereich der Pferdenutzung. Dazu gehören therapeutisches Reiten, Reitkurse und -stunden, Ponyreiten, J+S Kurse oder Reitlager. Der Betrieb ist in den letzten Jahren aufgrund der Nachfrage stetig gewachsen und kommt damit an die Grenze der zulässigen Nutzung in der Landwirtschaftszone. Die heutigen Zonenbestimmungen der Landwirtschaftszone lassen keine Erweiterungen zu und entsprechen nicht mehr der heutigen und zukünftigen Situation auf dem Reiterhof Wegscheiden. Die Eigentümer des Reiterhofs regen deshalb die Umzonung des Gebietes in eine Sonderbauzone Pferdesport an.

Konzept Pferdesport

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Rothenburg im Jahr 2012 hat die Gemeinde Rothenburg ein kommunales Konzept zu den Sonderbauzonen Pferdesport erarbeitet. Dieses zeigt für die ganze Gemeinde auf, wie die Interessierten ihren Reitsport koordinieren. Das Konzept bestimmt dabei wenige Standorte, an denen Pferdesportanlagen erstellt werden sollen. Das Konzept Pferdesport sieht vor, dass in jeder der drei definierten Einzugsgebiete (Rothenburg Ost, Rothenburg Nord, Rothenburg West) die Infrastrukturanlagen für Pferdesport als Sondernutzungszone gesichert werden. Dabei soll pro Einzugsgebiet maximal eine Sonderbauzone Pferdesport eingezont werden. Im Rahmen des Konzeptes wurden für die Einzugsgebiete Rothenburg Nord und Rothenburg West bereits entsprechende Standorte definiert. Im Gebiet Rothenburg West wurde auch eine Sonderbauzone ausgeschieden. Für Rothenburg Ost lag zum damaligen Zeitpunkt kein Standortgesuch vor. Die Möglichkeit zur Realisierung einer zukünftigen Sonderbauzone Pferdesport wurde aber bewusst offengelassen. Mit dem vorliegenden Einzonungsgesuch des Reiterhofes Wegscheiden wird nun auch in Rothenburg Ost eine Sonderbauzone Pferdesport ausgeschieden.

Betriebskonzept

Gemäss Pferdesportkonzept der Gemeinde Rothenburg ist ein Betriebskonzept einzuzeichnen. Das Betriebskonzept wurde von den Gesuchstellern erstellt. Es regelt die Ziele des Betriebes, die Angebotsstruktur, die erlaubten Betriebszeiten sowie die bauliche Umsetzung im Allgemeinen (Grundgestaltung, Aufteilung der einzelnen Hofelemente). Die Reitwege und ihre Benutzungsrechte sind ebenfalls Bestandteil des Betriebskonzeptes. Weiter zeigt es die Anlagekosten auf und beinhaltet ein Gutachten der BDO AG, Sursee zur Wirtschaftlichkeit des zukünftigen Betriebes. Das Gutachten zeigt auf, dass die geplanten Investitionen finanzierbar sind und die Wirtschaftlichkeit mit dem vorliegenden Konzept nachhaltig gegeben ist. Damit zeigt sich, dass die Schaffung der Sonderbauzone Pferdesport langfristig sinnvoll ist.

Gestaltungsplan

Mit dem Gesuch zur Einzonung einer Sonderbauzone Pferdesport ist zusätzlich zum Betriebskonzept ein Gestaltungsplan zu erstellen. Dieser regelt die Situierung der Bauten (Baufelder) mit den entsprechenden Nutzungen und beinhaltet ergänzende Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten (Grundsätze, Dach, Materialisierung). Weiter werden im Gestaltungsplan die Parkierung (Anzahl und Verortung), die Erschliessung und die Freiraumgestaltung geregelt. Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000, den Sonderbauvorschriften und dem begleitenden Freiflächenplan 1:1000. Die Bestimmungen und Gestaltungsvorschriften sind aus diesen Dokumenten zu entnehmen. Zusätzlich ist das Dokument «Details Baubereiche» vorhanden, welches die Bebauung aufzeigt.

Der Gestaltungsplan hält die aus dem Pferdesportkonzept geforderten Regelungen ein. Mit dem Freiflächenkonzept, der geplanten Gestaltung und der Überbauung wird aufgezeigt, dass eine gute Eingliederung der Bauten und Freiflächen in die Landschaft und Umgebung garantiert ist.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes ist so klein wie möglich definiert. Die Grenzabstände werden eingehalten.



Abb.: Ausschnitt Gestaltungsplan, Cerutti Partner Architekten AG, Rothenburg

Fruchtfolgeflächen

Das Büro Vogt Planer, Rünenberg, hat für die geplante Einzonung ein bodenkundliches Gutachten erstellt. Dieses kommt zum Schluss, dass Fruchtfolgeflächen im Gebiet Wegscheiden vorhanden sind und gemäss reduziertem Zonenbedarf gemäss Gutachten vom Juni 2018 rund 730 m² Fruchtfolgeflächen beansprucht werden. Gemäss § 3 PBV dürfen Fruchtfolgeflächen nur dann eingezont werden, wenn dies durch überwiegende Interessen gerechtfertigt ist. Das Pferdesportkonzept der Gemeinde (Standort in Rothenburg Ost), das vorliegende Betriebskonzept und der Gestaltungsplan sowie die hier vorliegende Planung zeigen, dass die Beanspruchung einer Fruchtfolgefläche gerechtfertigt ist. Die benötigten Fruchtfolgeflächen werden zudem auf ein Minimum reduziert. Die beanspruchte Fläche muss jedoch in geeigneter Weise und in gleicher Qualität kompensiert werden (§ 3 PBV). Eine entsprechende Vereinbarung mit einem Abnehmer der Fruchtfolgefläche wurde vom Eigentümer des Pferdehofes bereits getroffen und ist im orientierend vorhandenen Betriebskonzept integriert. Eine Absichtserklärung vom Januar 2018 sieht vor, dass mindestens 1'500 m² Fruchtfolgefläche von der Betriebsgemeinschaft Brämmatt, St. Erhard zur Kompensation zur Verfügung gestellt werden können. Aufgrund des reduzierten Bedarfs an Fruchtfolgefläche wird im definitiven Abnahmevertrag die zu kompensierende Fruchtfolgefläche auf 730 m² reduziert. Gemäss Merkblatt Fruchtfolgeflächen der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) muss das Kompensationsprojekt rechtlich, finanziell und in seiner Ausführung gesichert sein. Mit dem nun auszuarbeitenden Detailvertrag, der Absichtserklärung und der Prüfung der finanziellen Tragbarkeit durch die kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) ist dies gewährleistet.

Lärm

Der Gestaltungsplan Wegscheiden lässt gemäss Art. 9 Sonderbauvorschriften eine Etappierung der Bauten zu. Eine erste Abklärung der Firma Planteam GHS hat ergeben, dass auf Baufeld 1 strassenseitig die zulässige Lärmbelastung für Wohnen leicht überschritten wird, wenn der entsprechende Bau vor den anderen Baufeldern realisiert wird. In diesem Falle sind Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Baubewilligung vorzuweisen.

Gefahrenkarte

Der Gefahrenkartenperimeter in der Gemeinde Rothenburg schliesst das Gebiet Wegscheiden mit ein. Somit sind keine Anpassungen bei der Gefahrenkarte notwendig. Die Gefahrenkarte zeigt eine mittlere Gefährdung im Bereich Hochwasser entlang des Chärnsbachs. Im Rahmen der Gewässerraumfestlegung wurde die Hochwassergefahr entsprechend berücksichtigt. Weitere Massnahmen sind auf Stufe Ortsplanung nicht nötig.

Mehrwertausgleich

Mit der Inkraftsetzung des revidierten PBG am 1. Januar 2018 ist der Tatbestand des Mehrwertausgleichs zu prüfen. Gemäss § 105 ist eine Mehrwertabgabe geschuldet, wenn der Tatbestand der Um- oder Aufzoning in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht erfüllt ist (Mindestsumme gemäss PBG).

Mit einer Grösse von rund 5'750 m² ist dieser Tatbestand erfüllt. Da es sich beim betroffenen Grundeigentümer nicht um ein Gemeinwesen (Gemeinde, Kirchgemeinde oder Ähnliche) handelt, ist dieser mehrwertabgabepflichtig. Bei einer Einzonung ist dieser Ausgleich finanziell zu leisten und beträgt 20 % des Mehrwertes. Der Mehrwert ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. Nach Rechtskraft der Einzonung ist die Mehrwertabgabe zu veranlassen (§105e Abs. 1 PBG). Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes wird die Mehrwertabgabe fällig. Das Geld fliesst in einen kantonalen Fonds.

Würdigung der Einzonung

Mit der Sonderbauzone Pferdesport Wegscheiden wird im Teilgebiet Rothenburg Ost gemäss Pferdesportkonzept eine entsprechende Bauzone eingezont. Weitere Sonderbauzonen Pferdesport sind im Teilgebiet Ost gemäss Konzept Pferdesport nicht mehr möglich.

Mit dem im Jahr 2012 geschaffenen Pferdesportkonzept erfolgte bereits eine Standortevaluation und Interessenabwägung. Die hat gezeigt, dass eine Pferdesportzone im Bereich Wegscheiden den heutigen und zukünftigen Anforderungen entspricht. Mit der vorliegenden Einzonung wird der Bestand und die Entwicklung des Betriebes gesichert und Rechtssicherheit geschaffen. Gleichzeitig wird mit den geforderten Instrumenten (Gestaltungsplan, Betriebskonzept mit Wirtschaftlichkeitsberechnung) eine umfassende Grundlage geschaffen, damit der Betrieb langfristig funktioniert und ein klares Regelwerk zu Bebauung, Gestaltung und Erschliessung vorliegt.

Die für die Einzonung benötigten Gutachten liegen vor und zeigen, dass einer Einzonung keine übergeordneten Interessen entgegenstehen.

Änderungen im Zonenplan

Im Zonenplan wird neu die Sonderbauzone Pferdesport ausgeschieden. Sie entspricht dem Perimeter des Gestaltungsplanes. Eingezont werden 5'750 m². Die Zone grenzt westlich an die Kantonsstrasse. Der Gewässerraum und die bestehenden Hecken werden nicht tangiert.

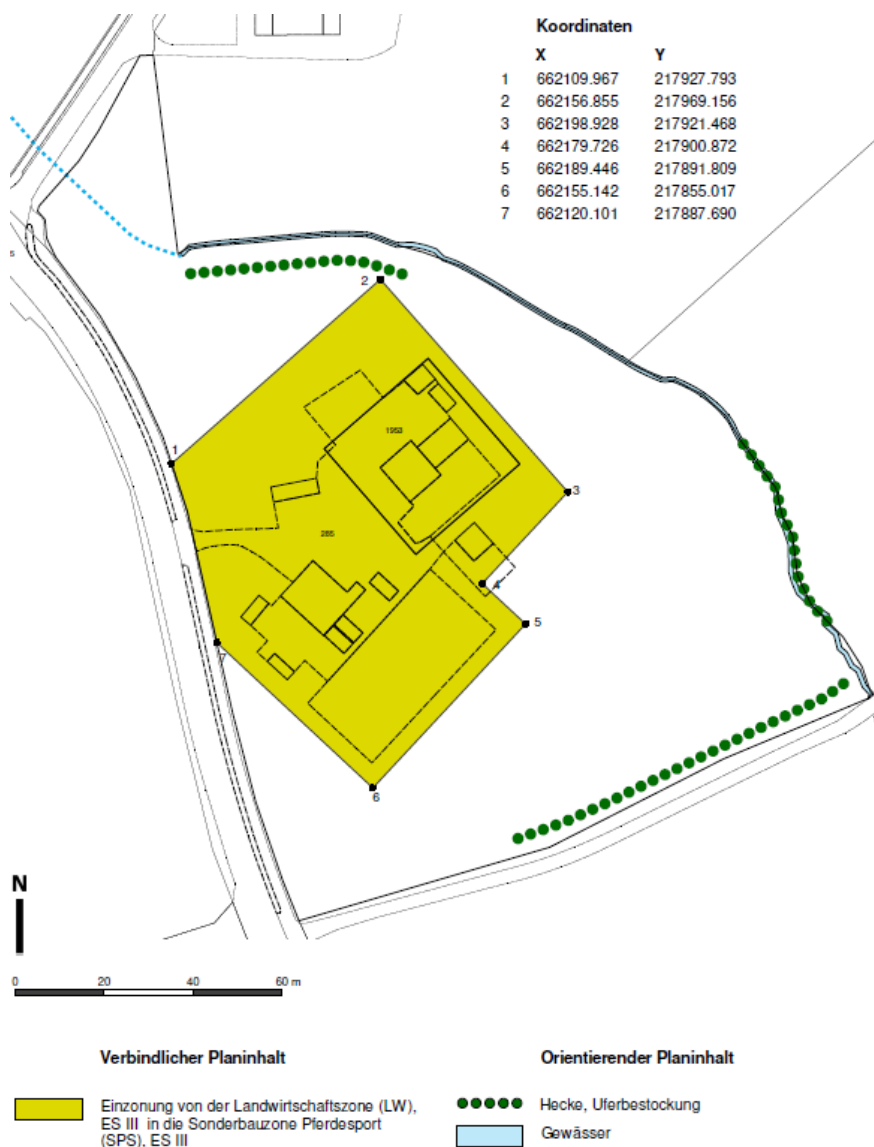


Abb.: Ausschnitt Zonenplanänderung im Gebiet Wegscheid mit geplanter Einzungung von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Pferdesport

Grünzone Allmendhus

Ausgangslage und heutige Situation

Die Gemeinde hat im Rahmen der Teilrevision beschlossen, die Grünzone Allmendhus zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Grund dazu liefert die unklare Situation der Grösse der Grünzone, die Frage in welcher Form die Hecken vorhanden sind bzw. vorhanden waren und ob die Grünzone in ihrer heutigen Form noch dem eigentlichen Zweck dient. Dabei wurde in einem ersten Schritt eine Situationsanalyse durchgeführt, auf welche ein Gutachten eines Fachbüros folgte.

Südlich der Eschenbachstrasse befindet sich heute über die Parzellen 504 und Teile der Parzellen 1993, 1462, 1056, 1344, 1912 und 495 eine Grünzone als Grundnutzung. Auf einem Teil der Parzellen sind gemäss Zonenplan Hecken vorhanden. All diese Parzellen befinden sich in der sogenannten Aussichtsschutzzone. Diese erlaubt keine Bauten, welche über die Eschenbachstrasse hinausragen (Art. 36 BZR). Bis auf die Parzellen 504 und 1462 befinden sich alle Parzellen in einem rechtsgültigen Gestaltungsplan. Dieser sichert die vorhandenen Grünzonen ebenfalls in spezifischer Form.

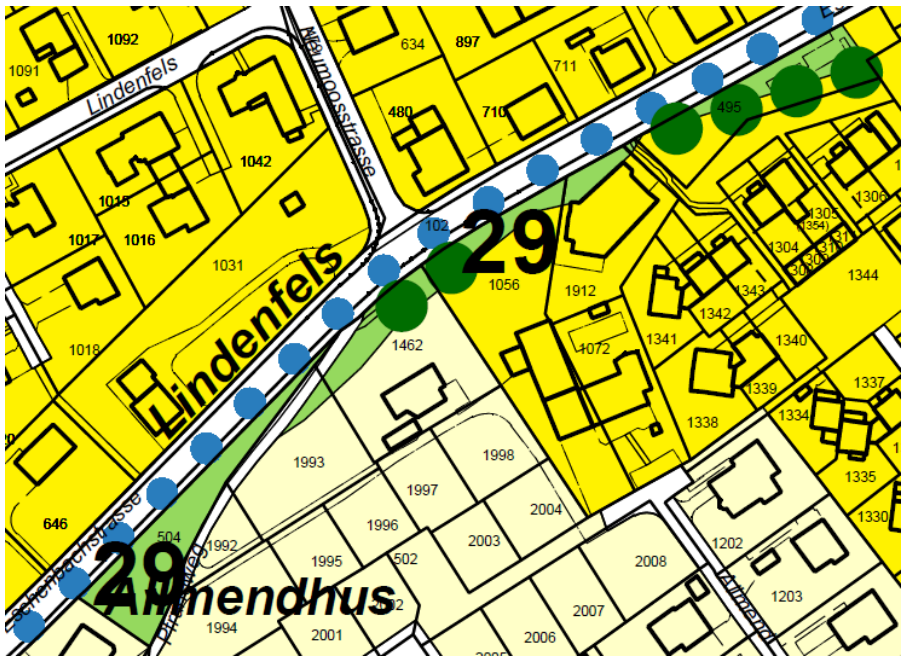


Abb: Ausschnitt Zonenplan Allmendhus mit Grünzone (grün: Grundnutzung) und den Hecken (grüne Punkte). Die blauen Punkte grenzen die Aussichtsschutzzone ab.

Überprüfung Grünzonen

Im Rahmen der Prüfung der vorhandenen Grünzone wurde die Situation parzellenscharf angeschaut und beurteilt.

Parzelle 504	Die bisherige Grünzone wird in erster Linie als Christbaumkultur genutzt. Dies soll weiterhin möglich sein. Eine Bebaubarkeit der Parzelle ist sehr schwierig (Form und Grösse der Parzelle, Erschliessung, Aussichtsschutzzone).
Parzelle 1993	Die Parzelle ist Teil des Gestaltungsplanes Allmendhus West. Die Grünzone ist in diesem Gestaltungsplan zurzeit gesichert. Mit der geplanten Gesamtrevision der Ortsplanung wäre eine Aufhebung dieses Gestaltungsplanes möglich. Dann wäre, bei einer Aufhebung der Grünzone im Zonenplan, diese nicht mehr gesichert.
Parzelle 1462	Die Parzelle ist nicht Teil der Gestaltungspläne Allmendhus West / Ost. Die bisherige Grünzone ist über den Zonenplan definiert. Ein Vergleich der Zonenpläne zwischen 1986 und heute zeigt, dass die Grünzone in der Vergangenheit erweitert wurde. Zusätzlich ist eine Hecke im Zonenplan eingetragen. Vor Ort zeigt sich, dass die Hecke nicht mehr vorhanden ist. Die Eigentümerin der Parzelle beabsichtigt in naher Zukunft die Parzelle mit einem Neubau zu bebauen.
Parzelle 1056 und Parzelle 1912	Die Parzellen sind Teil des Gestaltungsplanes Allmendhus und sind zu Teilen als Grünzone eingezont. Im Gestaltungsplan Allmend Ost und in der Baubewilligung wurde gestützt auf § 37 PBG eine Ausnahmegewilligung zur Erstellung der Zufahrten, Besucherparkplätze und Terrainanpassungen gegeben. Auf Parzelle 1912 ist der Neubau bereits erfolgt. Dieser Teil der Grünzone ist somit bereits heute versiegelt und dient der Erschliessung der Wohnbaute. Die Grünzone ist ebenso im Gestaltungsplan Allmendhus Ost gesichert.
Parzelle 495	Die Parzelle dient als Gemeinschaftsparzelle der Bauten des Gestaltungsplans Chüegass und zur Sicherung der Spiel- und Freizeitfläche (Spielplatz). Die Fläche ist ebenso im Gestaltungsplan Chüegass gesichert. Mit der geplanten Gesamtrevision der Ortsplanung wäre eine Aufhebung dieses Gestaltungsplans möglich. Eine Hecke im Sinne der Heckenschutzverordnung ist nicht vorhanden.

Parzelle 1344	Die Parzelle gehört zur Wohnstadtgenossenschaft Allmend und ermöglicht eine Fusswegerschliessung vom Quartier zur Eschenbachstrasse. Sie wird auf einem kleinen Abschnitt von der Grünzone überlagert.
---------------	--

Mit diesen Aufgaben ergibt sich für die Gemeinde folgende Ausgangslage: Die Grünzonen über der Parzelle 504 (Christbaumkultur) und der Parzelle 495 (Spielplatz) sollen weiterhin im Zonenplan erhalten und gesichert werden. Die Aufhebung der beiden Hecken und die Umzonung der Grünzone in die Bauzone über die Parzellen 1993, 1462, 1056, 1912 und 1344 soll im Rahmen eines Expertengutachtens weiterverfolgt und geprüft werden.

Gutachten

Im Auftrag der Gemeinde Rothenburg hat das Büro UTAS, Giswil (Büro für Landschaft, Natur und Siedlung) ein Gutachten zur Entlassung von Grünzonen und Hecken im Gebiet Allmendhus erstellt und dabei die bisherige Grünzone- und Heckenqualität beurteilt. Das gesamte Gutachten liegt den Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung bei.

Das Gutachten enthält folgende Aussagen zur Grünzone:

Insgesamt bewerten wir den Wert der Grünzone unterhalb der Eschenbachstrasse als untergeordnet. Einen unbestreitbaren Nutzen bringt der eingerichtete Spielplatz. Die übrigen Flächen bieten einen beschränkten Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die nur örtlich begründete, eher geringe Bedeutung der Grünzone Nr. 29 rechtfertigt die Streichung eines Teils der Grünzone aus dem Zonenplan, damit die Bebauung etwas dichter erfolgen kann. Die Strassenböschung soll jedoch im Wesentlichen frei von Hochbauten und grün bewachsen bleiben. Dies soll mit geeigneten Massnahmen sichergestellt werden. Der Streifen von 5m, der dem ordentlichen Strassenabstand entspricht, soll nicht versiegelt werden.

Die Situation der Hecken wird im Gutachten wie folgt beurteilt:

Die westlich gelegene Hecke ist heute kaum noch erkennbar. Möglicherweise bilden einzelne noch vorhandene Sträucher einen Rest der ursprünglichen Hecke. Auch von der östlichen Hecke blieben höchstens einzelne Gehölze unterhalb des Spielplatzes. Die nur noch im Ansatz bestehenden Hecken des Gebiets Allmendhus sollen nicht vor Ort ersetzt werden, da sie hier nur eine begrenzte Funktion wahrnehmen können. Ein quantitativ gleichwertiger Ersatz ist gemäss der Heckenverordnung notwendig. Gemäss Mitteilung der Gemeinde wurden im Rahmen des Vernetzungsprojektes bereits zahlreiche Lebensräume aufgewertet. Dies kann als vorweggenommener Ersatz der erwähnten Hecken beschrieben werden.

Vorgehen Grünzone und Hecken Allmendhus

Aufgrund des Gutachtens und den örtlichen Verhältnissen soll die bestehende Grünzone über die Parzellen 1993, 1462, 1056, 1912 und 1344 im Zonenplan aufgehoben werden. Die Sicherung des 5 m breiten Abstandsstreifens erfolgt über die Strassenabstände, die im BZR verankerte Aussichtsschutzzone und die schwierig zu gestaltende Erschliessung über die Eschenbachstrasse (Verkehrssicherheit). Die Grünzone selbst weist gemäss Gutachten einen geringen Wert für Naherholung, Naturschutz und Ortsbau auf. Gleichzeitig kann mit der höheren Nutzung das Gebäude auf Parzelle 1462 nach neuen raumplanerischen Kriterien (innere Verdichtung) entwickelt werden. Die Grünzone über die Parzellen 504 und 495 bleiben erhalten. Insgesamt sollen rund 595m² der Grünzone in die Wohnzone umgezont werden.

Das vorliegende Gutachten zur Grünzone Allmend regt die Aufhebung der zwei Hecken, sowie ein möglicher Ersatz an. Aufgrund der in der Vergangenheit grosszügig erarbeiteten Vernetzungsräume und -korridore (insbesondere durch Hecken) ist der Spielraum für die Bildung einer neuen Hecke in der Gemeinde Rothenburg stark beschränkt. Mit dem vorliegenden Vernetzungskonzept 2017-2024 ist bereits die dritte Generation von Vernetzungsprojekten in Erarbeitung. Dieses deckt die Interessen von Vernetzung und Heckenschutz gut ab.

Einsprache BirdLife Luzern und WWF Luzern / WWF Schweiz

Während der öffentlichen Auflage ging eine Einsprache von BirdLife Luzern und WWF Luzern / WWF Schweiz ein. Die Einsprachepunkte konnten mit den Verbänden nicht abschliessend geklärt bzw. bereinigt werden. Die Einsprechenden halten an der Einsprache fest. Aus diesem Grund kommt die verbleibende Einsprache an der Urne zur Abstimmung. Die Details zur Einsprache und die Erwägungen des Gemeinderates sind im Kapitel "Verfahren" erläutert.

Änderung im Zonenplan

- Umzonung der Grünzone in die 2-geschossige Wohnzone (Einzelbauweise) auf Parzelle 1993 und 1462,
- Umzonung der Grünzone in die 2-geschossige Wohnzone (verdichtete Bauweise) auf Parzelle 1056, 1912 und 1344,
- Aufhebung des orientierenden Planinhaltes „Hecke“ über die Parzellen 1462, 1056 und 495.

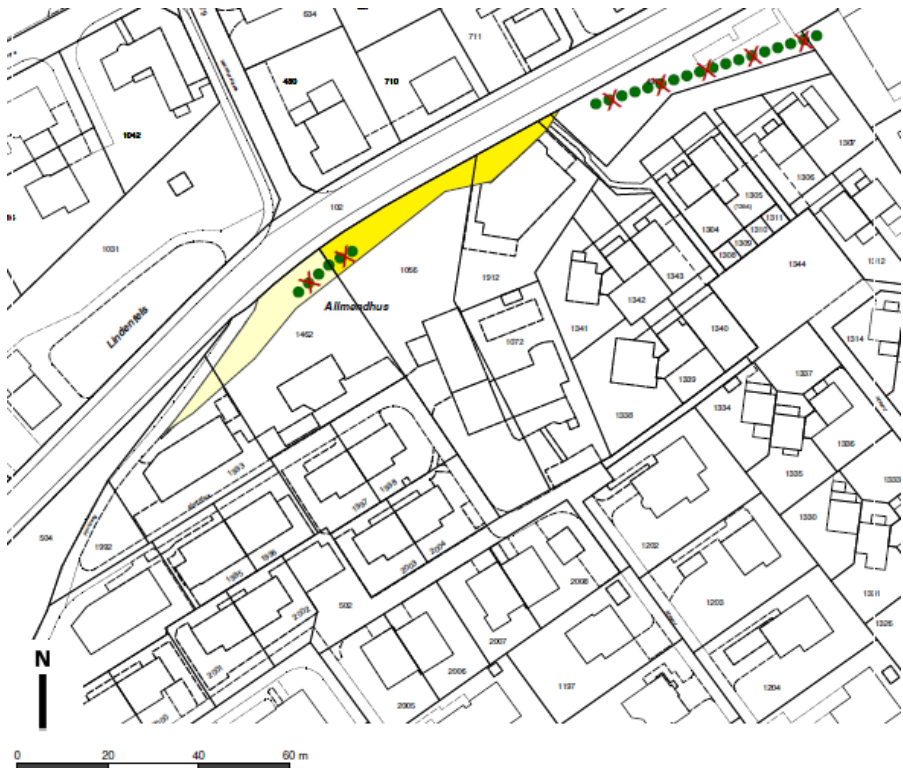


Abb.: Ausschnitt Zonenplanänderung Allmendhus mit angepasster Grünzone und Aufhebung der Hecken

Bau- und Zonenreglement: Änderungen

(Die **Änderungen** gegenüber dem geltenden Bau- und Zonenreglement sind **rot gekennzeichnet** oder **rot gestrichen**.)

Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

Bauzonen

		ES
- Kernzone	K	III
- Fleckenzone	F	III
- Fleckenerweiterungszone	FE	III
- Wohnzone Quartiererneuerung	W-QE	II*
- 4-geschossige Wohnzone	W4	II*
- 3-geschossige Wohnzone	W3	II*
- 2-geschossige Wohnzone (Einzelbauweise)	W2-E	II*
- 2-geschossige Wohnzone (verdichtete Bauweise)	W2-V	II*
- Spezielle Wohnzone	W-S	II
- Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht	W-GP	Anhang 1
- 3-geschossige Arbeits-/Wohnzone	Ar-W3	III
- Arbeitszone A, B, C	Ar-A / Ar-B / Ar-C	III*/IV
- Arbeitszone D	Ar-D	III
- Zone für Nutzungsbeschränkungen an Erdgasleitung	NE	---
- Zone für öffentliche Zwecke	OE	II*
- Grünzone A	GR-A	II
- Grünzone B	GR-B	II
- Grünzone C	GR-C	II
- Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau	SZG	III
- Sonderbauzone Pferdesport	SPS	III
- Deponiezone	D	III

Nichtbauzone

		ES
- Übriges Gebiet B	ÜG-B	III
- Übriges Gebiet B (Landumlegungsgebiet)	ÜG-B (LU)	III
- Landwirtschaftszone	LW	III

* Lärmbelastete Wohnzonen, Zonen für öffentliche Zwecke und die Arbeitszone C gemäss Zonenplan werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Schutzzonen/Schutzobjekte

		ES
- Naturschutzzone I	NS-I	III
- Naturschutzzone II	NS-II	-
- Landschaftsschutzzone	LS	-
- Naturobjekte		-
- Aussichtsschutzzone	AS	-
- Freihaltezone	FR	-
- Gefahrenzonen Wassergefahren	G-Wa	-
- Gefahrenzonen Rutsch- und Sturzgefahren	G-Ru / G-St	-

Art. 18a Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (W-GP)

- 1 In der Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht kann nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der die gebietsspezifischen Bestimmungen gemäss Anhang 1 umsetzt.
- 2 Abweichungen gemäss §75 PBG sind nicht zulässig.
- 3 Zusätzlich gelten die Bestimmungen von Art. 43 Abs. 3, 4, 5 und 6.

Art. 25a Grünzone C (GR-C)

- 1 Die Grünzone C **Gewässerraum** ist einer Bauzone überlagert. Die vom Gewässerraum überlagerte Fläche darf zur anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss PBV angerechnet werden. ~~Die Ausnützung kann auf den überbaubaren Teil übertragen und realisiert werden.~~
- 2 Die Grünzone C **Gewässerraum** dient der Sicherung des Gewässerraums **und des Hochwasserschutzes** an Bächen.
- 3 Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.
- 4 Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.

Art. 37a Freihaltezone Gewässerraum (FR-G)

- 1 Die Freihaltezone Gewässerraum ist einer Grundnututzungszone überlagert.
- 2 In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

- 3 Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.

Art. 43 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.
- 2 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen wird, beträgt 5'000 m², in der Fleckenerweiterungszone und in der Wohnzone Quartiererneuerung 3'000 m².
- 3 Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist ein verbindliches Energiekonzept zu erstellen. Bei Wohnüberbauungen hat das Energiekonzept mindestens die Anforderungen gemäss § 10 Abs. 2 PBV zu erfüllen.
- 4 Der Gemeinderat kann in den Gestaltungsplänen Realisierungsetappen festlegen.
- 5 Im Rahmen der Gestaltungspläne sind mindestens 15 % der Arealflächen als gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiraumflächen festzulegen; darin enthalten sind auch die Spielflächen gemäss § 75 Abs. 3 lit. d PBG. Deren Erstellung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln. Diese Bestimmung gilt nicht in Arbeitszonen.
- 6 Dem genehmigten Gestaltungsplan ist vor Erteilung der ersten Baubewilligung ein Miteigentumsreglement beizulegen, das den Unterhalt von Anlagen wie Strassen, Plätzen, Freiräumen, und von Naturobjekten und Bepflanzungen auf Gemeinschaftsflächen regelt. Diese Bestimmung gilt nicht in Arbeitszonen.
- 7 Sind Kulturobjekte betroffen, kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen (§ 74 Abs. 2 PBG).
- 8 Der Gemeinderat gewährt einen Bonus zur Ausnützungsziffer im Rahmen der Anforderungen gemäss § 75 Abs. 1 und 3 PBG. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien.
- 9 In den Speziellen Wohnzonen (W-S) gemäss Zonenplan legt der Gemeinderat Vorgaben für Bauungskonzepte (bezüglich Erschliessung, Baudichte, Bauungsstruktur, Berücksichtigung von Naturobjekten, Bepflanzung und Freiraumgestaltung) fest.

Die von den Grundeigentümern erarbeiteten und vom Gemeinderat gutgeheissenen Bauungskonzepte liegen vor der Einzonung in die Bauzone vor. Die Bauungskonzepte dienen als Grundlage bei der Festsetzung der Baudichten und Bauhöhen (Art. 18 BZR) und zur Visualisierung der baulichen Entwicklung. Sie stellen

eine generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung der Gestaltungspläne dar (ausgewiesene Baudichte, abzüglich 5 %, die im Rahmen von § 10 Abs. 2 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung wieder in Anspruch genommen werden können).

10 Vorbehalten bleibt Art. 18a.

Art. 69 Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit dem rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement im Widerspruch stehenden Bestimmungen werden aufgehoben.
- 3 Der Sondernutzungsplan „Überbauungsvorschlag Rechenhus“ vom 31. August 1966 (inkl. Änderung vom 24. Juli 1970) wird aufgehoben.

ANHANG 1

Zulässige Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 23 BZR)

Gebiete	Zulässige Nutzungen
1 Bertiswil	Kirchliche Bauten, Friedhof, Parkplätze
2 Oelberg	Werkhof, Feuerwehrlokal
3 Chärnsmatthalle	Erholungs-, Freizeit- und Sportanlagen, Chärns- halle, kulturelle Nutzungen, Schulbauten, Parkie- rungsanlagen
4 Lindauring	Kindergarten
5 Lindau/Konstanzmatte	Schul- und Sportanlagen, Freizeit- und Kultur
6 Konstanz	
7 Gerbematt / Hermolingen	
8 Fläckematte	Alterswohnheim, Alterswohnungen, Kindergar- ten
9 Rüeckringenstrasse	Schul- und kirchliche Bauten, Sport und Freizeit
10 Moos	Familiengartenanlagen

Zulässige Nutzungen in der Grünzone (Art. 24 BZR)

Gebiete	Zulässige Nutzungen
21 Wahligerwäldli (3 Gebiete) 24 Huobenfangwald	Freihaltung von allen baulichen Massnahmen, Ablagerungen und Aufschüttungen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Industriegleisanlagen (Stammgleis Ost) entlang der Wahligenstrasse.
20 Tanklager 23 Buzibach (3 Gebiete) 26 Gerbebach / Chärnsbach	Erhaltung der natürlichen Uferbestockung mit Weiden, Einzelbäumen usw. Keine Hochbauten, Aufschüttungen, Ablagerungen und bauliche Massnahmen, die die natürliche Bachlandschaft beeinträchtigen.
22 Weiherfläche mit Böschung auf GB 883 an der Stationsstrasse	Keine Aufschüttungen, Ablagerungen und bauliche Massnahmen. Erhalten des natürlichen Zustands. Unterhalt und Nutzung des Weihers, der Uferbepflanzung sowie der dazu nötigen Anlagen sind zulässig, einschliesslich Massnahmen gegen Erosion und Verlandung. Vor einer Überbauung der umliegenden Areale und einer Isolierung des Naturstandorts ist für den Weiher an einem geeigneten Standort Ersatz zu schaffen (mindestens gleichwertig).
27 Gerbebach Tobel / Rotbach Tobel 31 Rotbachmatte / Allmend-Süd	Freihaltung von allen baulichen Massnahmen, Ablagerungen und Nutzungsänderungen, die der natürlichen Gestaltung des Tobels zuwiderlaufen. Landwirtschaftliche Nutzung, vereinzelt offener Gartenbau ohne Bauten, vereinzelte Aufforstungen. Vereinzelte Spiel- und Erholungsanlagen. Bestehende private Bauten ist der Bestand gewährleistet.
25 Eichenstrasse 28 Rüeckringenstrasse 29 Eschenbachstrasse-Südhang 30 Chüegass 33 Buzibach	Bepflanzte Freiflächen, Spielanlagen Notwendige Erschliessungsanlagen (exkl. Parkierung) und die damit verbundenen Terrainveränderungen.
32 Rüeckringen	Freihaltung des historischen Kapellenorts. Landwirtschaftliche Nutzung und Erholungsanlagen.

Gebiete	Zulässige Nutzungen
34 Erdgasleitung Wahligerwäldli	Sicherung des Trassees der Erdgasleitung. Verbot von baulichen Eingriffen jeglicher Art, mit Ausnahme einer Querung durch Erschliessungsanlagen für das Grundstück Nr. 838.
35 Stationsstrasse	Keine Aufschüttungen, Ablagerungen und keine baulichen Massnahmen. Erhalten der Hecke und einer natürlichen Umgebung.
36 Hermolingen	Grünflächen, Parkbepflanzung, Spielanlagen (unter Beachtung der Abstandsvorschriften gemäss WaG).
38 Bertiswil-Ost	Grünflächen, Freizeitflächen, Parkbepflanzung, Fusswege, Parkierungsanlagen (grösstenteils unterirdisch). Keine Hochbauten. Vereinzelte Spiel- und Erholungsanlagen.
39 Bertiswil-Ost	Bachöffnungs-Korridor. Gestaltung einer naturnahen Bachuferlandschaft, Fusswege, Spiel- und Freizeitflächen.
40 Bertiswil ¹	Freihaltung Gewässerraum: Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41c GSchV.

Bestimmungen für die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 18a BZR)

Gebiet Lehn

- Das Gebiet Lehn ist eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 18a BZR.
- Der Gestaltungsplan Lehn setzt das Siegerprojekt gemäss Schlussbericht vom 12. September 2017 um.
- Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Firsthöhe von 17.00 m und eine Ausnützungsziffer von 1.0. Nach der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Gesamthöhe von 17.00 m und eine Überbauungsziffer von 0.30.
- Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Punkte umzusetzen:
 - Aufteilung der Bauvolumen in zwei ähnlich grosse Baukörper mit in sich horizontaler Staffelung.
 - Situierung der Bauten in Nord-Süd-Richtung entlang der Lehnstrasse.

¹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2013, in Kraft ab 20. August 2013

- Zufahrt Tiefgarage ab der Lehnstrasse.
- Besucherparkplätze entlang der Lehnstrasse und in geringer Anzahl mit Erschliessung ab der Rüeckringenstrasse sind erlaubt. Falls Besucherparkplätze ab der Rüeckringenstrasse erschlossen werden, ist die Schulwegsicherheit zu berücksichtigen.
- Sicherung eines von Fachleuten erarbeiteten Umgebungsgestaltungskonzept von hoher Qualität.
- Nachweis, dass die lärmrechtlichen Vorgaben von Art. 31 LSV erfüllt sind.

5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Gebiet Fläckeohof

- 1 Das Gebiet Fläckeohof ist eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 18a BZR.
- 2 Der Gestaltungsplan Fläckeohof Ost setzt das vom Gemeinderat beschlossene Richtprojekt vom 22. September 2017 um.
- 3 Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Firsthöhe von 14.00 m und eine Ausnützungsziffer von 1.0. Nach der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Gesamthöhe von 14.00 m und eine Überbauungsziffer von 0.31.
- 4 Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Punkte umzusetzen:
 - Aufteilung der Bauvolumen in zwei ähnlich grosse Baukörper.
 - Zufahrt Tiefgarage am westlichen Parzellenrand ab der Fläckeohofstrasse.
 - Sicherstellung von öffentlichen Fusswegverbindungen an der westlichen und östlichen Perimetergrenze.
 - Mindestens sechs Kleinwohnungen (2.5 – 3.5 Zimmer) für „Wohnen im Alter“.
 - Mindestens 6 oberirdische Besucherparkplätze.
 - Sicherung eines von Fachleuten erarbeiteten Umgebungsgestaltungskonzeptes von hoher Qualität.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Übersicht über alle Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung

Die nachfolgenden Dokumente können bei der Gemeinde Rothenburg, Abteilung Kanzleidienste eingesehen werden.

Zur Urnenabstimmung gelangen folgende Unterlagen:

- Teilzonenplan Gewässerraum
- Änderungen Bau- und Zonenreglement
- Änderungen im Zonenplan (Umzonung Lehn, Umzonung Fläkehof, Sonderbauzone Pferdesport Wegscheiden, Anpassung Grünzone Allmendhus)

Zur Orientierung liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 eidg. Raumplanungsverordnung (RPV)
- Aufhebung Baulinien Chärnsbach und Buzibach
- Übersicht dicht bebaute Gebiete
- Übersicht Rinnale im Sinne der amtlichen Vermessung
- Gefahrenkarte Rothenburg mit technischem Bericht
- Wasserbauprojekt Gestaltungsplan Bertiswil Ost
- Zonenplanänderung Gebiet Rothenburg Station Ost
- Schlussbericht Studienauftrag Lehn mit Siegerprojekt
- Schlussbericht Studienauftrag Fläkehof
- Berichte Fläkehof Richtkonzept und Richtprojekt mit Planbeilagen
- Gestaltungsplan Sonderbauzone Pferdesport Wegscheiden (Pläne und Bestimmungen)
- Betriebskonzept der Sonderbauzone Pferdesport mit Fruchtfolgefächengutachten
- «Details Baubereiche» der Sonderbauzone Pferdesport
- Gutachten bzgl. Entlassung von Grünzone und Hecke im Gebiet Allmendhus aus Zonenplan
- Kant. Vorprüfungsberichte zur Teilzonenplanrevision vom 17. Oktober 2018 (inkl. Korrektur vom 29. Oktober 2018)
- Bericht zur Mitwirkung vom 12. Dezember 2018

Einbezug der Kommissionen

Einbezug der Kommission Umwelt, Raumordnung und Verkehr

Die Kommission für Umwelt, Raumordnung und Verkehr begleitet und berät den Gemeinderat in den Themen Umwelt, Raumordnung und Verkehr. Sie befasst sich ausschliesslich mit bedeutenden strategisch/politisch wichtigen Projekten und Geschäften in diesen Bereichen. Während des ganzen Planungsprozesses war die Kommission Umwelt, Raumordnung und Verkehr miteingebunden. Sie unterstützt die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung.

Die Kommission für Umwelt, Raumordnung und Verkehr empfiehlt, der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

Einbezug der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission begleitet den politischen Führungskreislauf zwischen den Stimmberechtigten und dem Gemeinderat. Als unabhängiges Organ beurteilt die Controlling-Kommission das vorliegende Abstimmungsgeschäft gemäss Gemeindeordnung Art. 31 und erstattet Bericht darüber:

Die Controlling-Kommission hat sich mit dem vorliegenden rechtssetzenden Erlass auseinandergesetzt und ist der Meinung, dass die Einhaltung der strategischen Zielsetzungen der Gemeinde gegeben ist.

Die Controlling-Kommission empfiehlt, der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Siedlungsentwicklung

Den wichtigen Zielen der Raumplanung bezüglich der häuslicher Nutzung des Baulands, der Siedlungserneuerung und der Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets wird mit dieser Teilrevision bestens Rechnung getragen. Mit den beiden zentrumsnahen Umzonungen kann zudem die Attraktivität des belebten Zentrums gesteigert und ein moderateres Wachstum sichergestellt werden.

Wohnen und Bevölkerung

Mit der vorliegenden Teilrevision soll ein vielseitiges Wohnraumangebot geschaffen werden, welches auch die Themen des altersgerechten und sozial durchmischten Wohnens berücksichtigt. Zudem kann mit den beiden Umzonungen zusätzlicher preiswerter Wohnraum geschaffen werden.

Mobilität

Sämtliche Ein- oder Umzonungsgebiete (Wegscheiden, Lehn und Fläckehof) liegen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehr. Die Gebiete sind verkehrstechnisch bereits bestens erschlossen. Im Gebiet Fläckehof werden zudem öffentliche Fusswegverbindungen sichergestellt.

Umwelt

Mit der Festlegung der Gewässerräume (basierend auf der übergeordneten Gesetzgebung) werden die natürlichen Fliessgewässer und deren Ufergebiete besser geschützt und die ökologische Funktion sichergestellt. Zusätzlich werden bei den Ein- und Umzonungsgebieten mit entsprechenden Auflagen die Vernetzung der Natur- und Landschaftsräume sowie die Biodiversität gefördert.

Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung die Wohn- und Aufenthaltsqualität aber auch die Attraktivität der Naherholungsgebiete weiter gesteigert werden kann und Rothenburg noch lebenswerter wird.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Teilrevision der Ortsplanung unter gleichzeitiger Abweisung der nicht erledigten Einsprachen zu?

	
GEMEINDE ROTHENBURG	
Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom 17. November 2019	
Stimmen Sie der Teilrevision der Ortsplanung unter gleichzeitiger Abweisung der nicht erledigten Einspra- chen zu?	Antwort:

Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat, die Controlling-Kommission und die Kommission Umwelt, Raumordnung und Verkehr empfehlen den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

JA zur Teilrevision der Ortsplanung.