

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Beromünster

Gesamtrevision der Ortsplanungsrevision (Etappe 2)



Planungsbericht
nach Art. 47 RPV

4. August 2022

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
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Bestehende Ortsplanung	5
1.2 Herausforderungen	5
2. Gesamtprozess Ortsplanungsrevision	7
2.1 Ortsplanungsrevision 2013 bis 2020	7
2.2 Neuauflage Ortsplanungsrevision ab 2021	8
2.3 Terminplan Ortsplanungsrevision seit 2013	10
3. Organisation und Ablauf der Revision	12
3.1 Projektorganisation	12
3.2 Umfang der Revision	14
3.3 Überarbeitung der Planung (Änderungen gegenüber der Vorlage 2020)	14
3.4 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren	15
3.5 Auflageverfahren	16
3.6 Beschlussfassung und Genehmigung	17
4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	18
4.1 Zielsetzungen	18
4.2 Inhalte	18
4.3 Stellungnahme des Kantons zum REK	21
5. Grundlagen der neuen Bau- und Zonenordnung	22
5.1 Umfahrungsstrasse	22
5.2 Testplanung für die Um- und Einzonungen in den Gebieten Bifang», «Bahnhofstrasse» und «Röteli»	22
5.3 Arealentwicklung «Bifang»	24
5.4 Arealentwicklung Chällermatt (Dreifachsporthalle mit Feuerwehrstandort)	25
5.5 Konzept für die Einzonung «Sandhübel»	26
6. Änderungen im Zonenplan	30
6.1 Neue Zonensystematik	30
6.2 Ein- und Umzonungen in Dorf-, Wohn- und Mischzonen	32
6.3 Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke	40
6.4 Ein- und Umzonungen in die Arbeitszone	41
6.5 Auszonungen	44
6.6 Überlagerungen	46
6.7 Ein- und Umzonungen in die Grünzone	47
6.8 Umzonung in die Naturschutzzone	48
6.9 Freihaltezone	48
6.10 Landschaftsschutzzone	49
6.11 Ausscheidung der Gewässerräume	50
6.12 Aufhebung übriges Gebiet B bzw. Reservezonen	50
6.13 Ausscheidung von Verkehrszonen und -flächen	51

7.	Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)	52
7.1	Systematik	52
7.2	Übergeordnetes Recht	52
7.3	Neues Höhengsystem: Gesamt- und Fassadenhöhen	52
7.4	Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer	56
7.5	Wichtigste Inhalte des neuen Bau- und Zonenreglementes (BZR)	61
8.	Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen	75
9.	Umfang und Steuerung des Wachstum	79
9.1	Bevölkerungswachstum	79
9.2	Potenziale der Entwicklungsgebiete	79
9.3	Entwicklung und Prognose Wachstum bis 2037	81
9.4	Steuerung des Wachstums	83
9.5	Richtplan Siedlungsentwicklung	85
10.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis	87
10.1	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT)	87
10.2	Kapazität rechtsgültige Ortsplanung	87
10.3	Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan	88
10.4	Bilanz kompensatorische Ein- und Auszonungen	89
11.	Erschliessungsrichtplan Sandhübel	90
12.	Verkehr	92
13.	Mehrwertausgleich	94
13.1	Grundlagen	94
13.2	Ein- und Auszonungen	95
13.3	Um- und Aufzonungen	96
14.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts	96
14.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	96
14.2	Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)	97
14.3	Kantonaler Richtplan	99
14.4	Regionalplanung	104
Anhang		106
Anhang 1	Abkürzungsverzeichnis	106
Anhang 2	Änderungen gegenüber der Vorlage 2020 und gegenüber dem Entwurf für die Mitwirkung März/April 2022	107

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 bereits über 15 Jahre alt. Neben der Zusammenführung der Planungen ist daher auch eine grundlegende Überarbeitung angezeigt. Dies insbesondere 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 wie Verkaufs-, Dienstleistungs- und kulturelle Angebote, Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen, öffentlicher Verkehr etc. 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 Umfahrungsstrasse wird das historische Zentrum vom Verkehr entlastet. Die Umfahrungsstrasse birgt für den Flecken 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 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 Ausnützungsziffer (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. Die Gemeinden müssen ihre Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente bis Ende 2023 an das neue Recht angepasst haben, d.h. Beromünster muss das revidierte PBG im Rahmen der Ortsplanungsrevision umsetzen. Im Fokus der am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Revision des PBG 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 Kulturdenkmalen: Die Kulturobjekte der Gemeinde Beromünster sind gemäss dem 2009 revidierten Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmalen vom 8. März 1960 (DSchG) auf der Grundlage des kantonalen Bauinventars in geeigneter Art und Weise in den Planungsinstrumenten zu verankern.

2. Gesamtprozess Ortsplanungsrevision

2.1 Ortsplanungsrevision 2013 bis 2020

Der Ortsplanungsprozess wurde 2013 mit der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) gestartet. In einer zweiten Phase ab 2015 wurden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente, der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement, erarbeitet und der Planungsprozess mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Einsprachebehandlung durchgeführt. Im Frühjahr 2020 sollte die revidierte Ortsplanung der Stimmbevölkerung an einer Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt werden. Aufgrund der Corona-Situation konnte diese nicht durchgeführt werden. Stattdessen wurde am 17. Mai 2020 eine ausserordentliche Urnenabstimmung durchgeführt, an welcher die Stimmberechtigten von Beromünster die Gesamtrevision der Ortsplanung abgelehnt haben. Mit der Ablehnung der Ortsplanungsrevision an der Urne gilt der bisherige Prozess aus rechtlicher Sicht als abgeschlossen. Das bedeutet, dass der Prozess von neuem gestartet werden musste und die Neuauflage der Ortsplanungsrevision nochmals das ordentliche Verfahren (inkl. kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage) durchlaufen muss.

Aus dem Stimmentscheid vom 17. Mai 2022 selbst erschliesst sich nicht, welche Gründe und Motive zur Ablehnung geführt haben. Um ein differenziertes Bild der Beweggründe zu erhalten und die Weichen für die Neuauflage der Ortsplanungsrevision auf einer fundierten Grundlage richtig stellen zu können, hat der Gemeinderat eine Bevölkerungsbefragung (Nachanalyse) beim Forschungsinstitut gfs.bern in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Nachanalyse wurde eine repräsentative Befragung von über 1000 Stimmberechtigten der Gemeinde Beromünster durchgeführt. Die Nachanalyse kam zum Schluss, dass sich die Stimmberechtigten bei einer Neuauflage der Ortsplanungsrevision in erster Linie Anpassungen am Prozess und erst an zweiter Stelle Anpassungen am Inhalt wünschen. Gemäss Analyse zielt der Hauptwunsch darauf ab, dass die verschiedenen Themen einzeln zur Abstimmung kommen.

2.2 Neuauflage Ortsplanungsrevision ab 2021

Der Gemeinderat hat nach der Auswertung der Ergebnisse der Nachanalyse des Urnengangs vom Mai 2020 verschiedene Prozessvarianten erarbeiten lassen und diese mit der Ortsplanungskommission und der rund dreissigköpfigen Begleitgruppe Ortsplanung (BGOP) (siehe Ziff. 3.1) intensiv diskutiert. Aufgrund der Empfehlung der Ortsplanungsgremien hat der Gemeinderat Ende 2020 entschieden, die Neuauflage der Ortsplanungsrevision zu etappieren.

Die Ein- und Umzonung des Gebiets Bifang für den Neubau des Pflegewohnheims und die Schaffung eines Kompetenzzentrums Gesundheit und Pflege sollte zeitlich vorgezogen werden, da die baulichen Massnahmen beim heutigen Pflegewohnheim dringlich sind wie auch ein zeitnahe Entscheid für das Projekt Umfahrungsstrasse eine grosse Bedeutung hat. Die 2021 durchgeführte und am 18. Januar 2022 durch den Kanton genehmigte Teilrevision (Ein- und Umzonung Bifang, Beromünster/ Auszonungen Schwarzenbach) stellte die erste Etappe der Neuauflage der Ortsplanungsrevision dar. Mit dem Vorziehen der Einzonung im Gebiet Bifang konnte die Standortfrage für das neue Pflegewohnheim frühzeitig geklärt werden. Die Standortverlegung ermöglicht zudem eine optimale Linienführung für die geplante Umfahrungsstrasse.

Die übrigen Themen der Ortsplanungsrevision (weitere Ein-, Um- und Auszonungen, Umsetzung revidiertes PBG, Gewässerräume etc.) wurden ab November 2021 aufgearbeitet und werden nun im Rahmen der vorliegenden zweiten Etappe der Gesamtrevision planerisch umgesetzt.

Im Laufe der Bearbeitung der ersten beiden Etappen sind bei der Gemeinde neue Gesuche eingegangen (z.B. für Sonderbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets) und wurden neue Themen aktuell (z.B. Umsetzung überregionaler Wildtierkorridor). Die Integration dieser neuen Gesuche und Themen in die laufende zweite Etappe der Gesamtrevision hätte einerseits die Komplexität der Vorlage nochmals deutlich erhöht und andererseits zu

einer Verlängerung des Planungsprozesses geführt, z.B. durch zusätzliche Abklärungen. Der Gemeinderat hat daher auf Empfehlung der Ortsplanungsgremien entschieden, die neuen Gesuche und Themen zusammenzufassen und im Rahmen einer dritten Etappe der Ortsplanungsrevision anzugehen und planerisch umzusetzen.

Dieses schrittweise Vorgehen in Etappen entspricht dem Wunsch der Bevölkerung nach einer gestaffelten Neuauflage der Ortsplanung sowie der Empfehlung der Ortsplanungsgremien. Der Prozess mit einer Etappierung der Neuauflage der Ortsplanungsrevision wurde ausserdem mit dem Kanton (Dienststelle Raum und Wirtschaft rawi, Dienststelle Verkehr und Infrastruktur vif, Rechtsdienst BUWD) vorbesprochen und wird auch von diesem unterstützt.

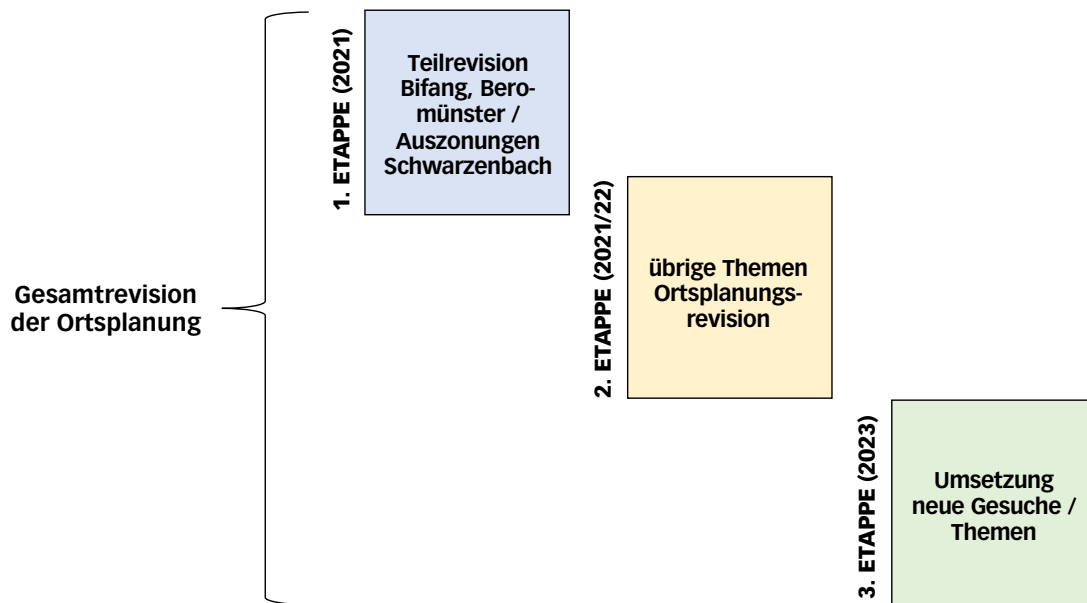


Abb. 1 Neuauflage der Ortsplanungsrevision in Etappen (zeitlich gestaffelt)

2.3 Terminplan Ortsplanungsrevision seit 2013

Ortsplanungsrevision 2013 bis 2020	
Erarbeitung Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	Dez. 2013-Apr. 2015
Genehmigung REK durch Gemeinderat	16.04.2015
Vorstellung u. Kenntnisnahme REK an Gemeindeversammlung	09.06.2015
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	2015-2017
Testplanung Röteli/Bifang, Beromünster (Grundlage für Ein-/Umzonungen Bifang/Bahnhofstrasse/Röteli, Beromünster)	Apr. 2016-Apr. 2017
Erarbeitung Konzept Sandhübel, Beromünster (Grundlage für die Ein- und Umzonung im Gebiet Sandhübel, Beromünster)	Juni-Aug. 2017, Verabschiedung 08.02.2018
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	15.10.-15.12.2017
Öffentliche Gesamtorientierungsveranstaltung	26.10.2017
Ortsteilspezifische Informationsveranstaltungen:	
Neudorf	11.11.2017
Schwarzenbach	16.11.2017
Gunzwil	17.11.2017
Beromünster	02.12.2017
Kantonale Vorprüfung	Okt. 2017-Sept. 2018
Vorprüfungsbericht BUWD	21.09.2018
1. öffentliche Auflage	14.01.-12.02.2019
Einspracheverhandlungen	März-Juli 2019
Verhandlungen Einzonungsvereinbarungen (inkl. Mehrwertabgabe)	Feb.-Dez. 2019
2. öffentliche Auflage	18.11.-17.12.2019
Einspracheverhandlungen	Januar 2020
Beschlussfassung an der Urne (Ablehnung)	17.05.2020
Zwischenphase: Nachanalyse zum Urnengang vom 17. Mai 2020	
Repräsentative Bevölkerungsbefragung durch gfs.bern	11.08.-12.09.2020
Auswertung und Verfassen Schlussbericht durch gfs.bern	Sept./Okt. 2020
Beratung weiteres Vorgehen in Ortsplanungsgremien	Okt.-Dez. 2020
Neuaufgabe Ortsplanungsrevision ab 2021	
Etappe 1: Teilrevision Bifang, Beromünster / Auszonungen Schwarzenbach	
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	Januar-Anf. Mai 2021
Kantonale Vorprüfung	Mai 2021
Vorprüfungsbericht BUWD	26.05.2021

Öffentliche Auflage	07.06.-06.07.2021
Informationsveranstaltungen in Zusammenarbeit mit Kanton zur Teilrevision und zum Projekt Umfahrungsstrasse	08.06.2021 10.06.2021
Einspracheverhandlungen	August 2021
Verfassen der Botschaft zu Händen der Stimmberechtigten	September 2021
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	26.10.2021
Genehmigung durch den Regierungsrat	18.01.2022
Etappe 2: Übrige Themen Ortsplanungsrevision	
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	Nov. 2021-März 2022
Kantonale Vorprüfung	März/April 2022
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	28.03.-26.04.2022
Informationsveranstaltung zur öffentlichen Mitwirkung	29.03.2022
Auswertung Mitwirkung, Verfassen Mitwirkungsbericht	Mai/Juni 2022
Vorprüfungsbericht BUWD	02.06.2022
Überarbeitung aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	Juni/Juli 2022
Öffentliche Auflage	22.08.-20.09.2022
Einspracheverhandlungen	Sept./Okt. 2022
Verfassen der Botschaft zu Händen der Stimmberechtigten	Oktober 2022
Orientierungsversammlung	09.11.2022
Urnenabstimmung	27.11.2022
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend
Etappe 3: Umsetzung neue Gesuche / Themen	
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	ab 2023
Planungsprozess	ab 2023

3. Organisation und Ablauf der Revision

3.1 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 den Stimmberechtigten 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, Gemeindepräsident (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, Gemeindepräsident
- 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 prozessunterstützendes und Rückmeldung gebendes Organ wurde eine Begleitkommission Ortsplanung (BGOP) eingesetzt. Die BGOP besteht aus VertreterInnen aus der Bevölkerung, Parteien, Vereinen, Interessenverbänden und Grundeigentümern. Die BGOP wurde im 2020 um weitere VertreterInnen von Vereinen, Interessengruppen und Körperschaften sowie Schlüsselpersonen erweitert, um die Ortsplanung noch breiter abzustützen. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

- Hans-Peter Arnold, Gemeindepräsident
- Yvonne Arnold, FDP Beromünster
- Martin Baumgartner, Ortsteil Neudorf
- Carmen Beeli-Zimmermann, Gemeinderätin
- Bruno Boog, Vertreter Musikvereine
- Luca Boog, Vertreter jüngere Bevölkerung
- Karin Brun-Arnet, Ortsteil Beromünster
- Markus Bucher, Ortsteil Gunzwil

- Patrick Curschellas, Vertreter Sportvereine
- Armin Dörig, Feuerwehr Michelsamt
- Michael Egli, Kirchgemeinde St. Stephan
- Michael Estermann, Komitee Gemeindeinitiative «mehr Demokratie für Alle»
- Pius Estermann, Bauernverein Michelsamt (Austritt Mai 2022)
- Stephan Furrer, Vernetzungsprojekt Michelsamt
- Christian Galliker, Bauernverein Michelsamt (ab Juni 2022)
- Philipp Galliker, Ortsteil Schwarzenbach
- Ruedi Hüsler, Beromünster (Austritt Juli 2022)
- Martin Jäger, Gewerbeverein
- Manuela Jost, Gemeinderätin
- Alfons Käch, Beromünster
- Claudia Käch Egli, Leiterin Bereich Bauen
- Hanspeter Lang, Gemeinderat Ressort Bau und Finanzen
- Beat Merz, SVP Beromünster (bis März 2022)
- Monika Pachera, SP Michelsamt (ab Dezember 2021)
- David Röthlin, Verwaltungsrat Bärgmättli AG
- Martin Schlegel, Die Mitte Beromünster
- Rebekka Schüpfer, Ortsmarketing 5-sterne-region.ch Beromünster
- Lukas Steiger, Gemeinderat
- Marco F. Steiner, Umwelt- und Energiekommission
- Robert Suter, Korporation Beromünster
- Rudolf Treier, Beromünster (Austritt Januar 2022)
- Ivo van Herk, Detaillistengruppe Einkaufen z'Möischter
- Michelle Wandeler, SVP Beromünster (ab April 2022)
- Roman Winiger, Korporation Neudorf

Auftragnehmerin

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

Begleitung Kommunikation

Die Beratung und Begleitung im Bereich Kommunikation erfolgt durch die media-work GmbH, Luzern, vertreten durch Adrian Bühler.

3.2 Umfang der Revision

Die vorliegende Revision der Ortsplanung umfasst folgende Dokumente:

Verbindliche Planungsinstrumente

- Zonenplan Siedlung 1:3000
- Zonenplan Landschaft 1:5000 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd)
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Richtplan Siedlungsentwicklung 1:5000 (behördenverbindlich)
- Erschliessungsrichtplan Sandhübel 1:1500 (behördenverbindlich)

Orientierende Planungsinstrumente

- Zonenplan mit orientierenden Inhalten 1:5000 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd)
- Orientierender Zonenplan Gewässerräume im Siedlungsgebiet 1:3000
- Orientierendes BZR mit Änderungen gegenüber den letzten Planungsschritten (BZR Korrex-Version)

Weitere, orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Lärmbericht zur Nutzungsplanung
- Nachweis der Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision
- Vorprüfungsbericht des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 2. Juni 2022
- Mitwirkungsbericht vom 8. Juli 2022
- Verordnung zu den Ortskernzonen
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
- geltende Ortsplanungen (Zonenpläne und BZR) der Ortsteile.

3.3 Überarbeitung der Planung (Änderungen gegenüber der Vorlage 2020)

Nach Abschluss der ersten Phase der Neuauflage der Ortsplanungsrevision (Teilrevision Bifang, Beromünster / Auszonungen Schwarzenbach) wurden ab 2021 die Planungsinstrumente in enger Zusammenarbeit mit den Ortsplanungsgremien weiterentwickelt und punktuell überarbeitet. Dabei handelt es sich nicht um eine grundsätzliche Überarbeitung der Planung – die Gesamtstrategie und die Eckpunkte der neuen Bau- und Zonenordnung bleiben unverändert –, sondern um einzelne Anpassungen, die der Optimierung der Vorlage sowie der Abstimmung an neue Gegebenheiten dienen (z.B. Anpassung an aktuelles Projekt für die Umfahrungsstrasse).

Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die Änderungen in den Planungsinstrumenten gegenüber der Vorlage vom 17. Mai 2020 in Anhang 2 dieses Planungsberichts sowie einer orientierenden Korrex-Version des Bau- und Zonenreglements (BZR) aufgezeigt.

3.4 Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren

3.4.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Nach der Überarbeitung der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Gemeinderat wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung (Etappe 2) der Bevölkerung vom 26. März bis 26. April 2022 nochmals zur öffentlichen Mitwirkung unterbreitet. Die Bevölkerung, Grundeigentümer, Parteien und weitere interessierte Kreise erhielten eine Mitwirkungsmöglichkeit.

Mitwirkungseingaben und -bericht

Im Rahmen der Mitwirkung gingen bei der Gemeinde 16 schriftliche Eingaben ein. Viele Themen, die in den Eingaben vorgebracht wurden, wurden bereits vor der öffentlichen Mitwirkung in den Ortsplanungsgremium diskutiert und abgehandelt.

Alle Mitwirkungseingaben sowie die jeweilige Stellungnahme des Gemeinderats nach Beratung der Anliegen mit Ortsplaner, OPK und BGOP sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Bereinigung infolge Mitwirkung

Aufgrund der Mitwirkung wurden an den Planungsinstrumenten verschiedene Änderungen vorgenommen (vgl. auch Mitwirkungsbericht), welche in Anhang 2 dieses Berichts sowie im orientierenden BZR mit Änderungen gegenüber den letzten Planungsschritten dokumentiert sind (mit grünen Kreisen in den Plänen bzw. grüner Schrift im BZR).

3.4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung (Etappe 2) dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht. Das BUWD nahm mit Vorprüfungsbericht vom 2. Juni 2022 zur Planung Stellung.

Bereinigung infolge Vorprüfung

Aufgrund der Vorprüfung wurden an den Planungsinstrumenten verschiedene Änderungen vorgenommen, welche in Anhang 2 dieses Berichts sowie im orientierenden BZR mit Änderungen gegenüber den letzten Planungsschritten dokumentiert sind (mit blauen Kreisen in den Plänen bzw. blauer Schrift im BZR).

3.5 Auflageverfahren

3.5.1 Gegenstand des Auflageverfahrens

Gegenstand des Auflageverfahrens nach §§ 6 und 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind:

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

Gegenstand des Auflageverfahrens nach §§ 6 und 13 PBG mit Äusserungsmöglichkeit sind:

- Richtplan Siedlungsentwicklung 1:5000
- Erschliessungsrichtplan Sandhübel 1:1500

Die orientierenden Unterlagen sind unter Ziff. 3.2 aufgelistet.

3.5.2 Auflage und Einsprachemöglichkeit

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 22. August bis 20. September 2022.

Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung oder unter www.beromuenster.ch (Revision Ortsplanung; 2. Etappe 2022; öffentliche Auflage) eingesehen werden.

Orientierungsversammlung

Während der Auflagefrist findet eine Orientierungsversammlung statt, an welcher neben der Ortsplanungsrevision (Etappe 2) auch noch über weitere aktuelle Themen wie das zukünftige Führungsmodell und den Schulraumplanungsbericht orientiert wird:

- Donnerstag, 8. September 2022, 19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Beromünster

Sprechstunden für individuelle Fragen

Am Donnerstag, 25. August 2022 zwischen 9.00 und 12.00 Uhr und am Mittwoch, 31. August 2022 zwischen 14.00 und 17.00 Uhr werden Sprechstunden zur Beantwortung individueller Fragen angeboten. Eine Anmeldung per E-Mail unter bauen@beromuenster.ch oder telefonisch unter der Nummer 041 932 14 03 ist erforderlich.

Einsprachebefugnis

Gegen den revidierten Zonenplan und das revidierte BZR 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 Richtplänen

Zum Entwurf des Richtplans Siedlungsentwicklung und zum Entwurf des Erschliessungsrichtplans 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 (bis spätestens 20. September 2022) schriftlich, mit Antrag und Begründung an den Gemeinderat Beromünster, «Ortsplanungsrevision», Fläche 1, 6215 Beromünster, zu richten.

3.5.3 Behandlung allfälliger 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.

3.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung der revidierten Ortsplanung durch die Stimmberechtigten an der Urne übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung (§ 64 Abs. 1 PBG).

Den Erschliessungsrichtplan Sandhübel beschliesst der Gemeinderat nach der Beschlussfassung der revidierten Ortsplanung.

4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

4.1 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

4.2 Inhalte

4.2.1 Thema «Nutzungen und Entwicklungspotenziale»

Entwicklungsabsicht Bevölkerung

Die Gemeinde Beromünster sieht für die nächste Planungsperiode ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von maximal 1 % pro Jahr vor und strebt somit ein moderates Wachstum an. Dieses soll durch eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen, die Überbauung der Bauzonenreserven sowie kompensatorische Ein- und Auszonungen erreicht werden. (d.h. Einzonungen, welche durch mindestens flächengleiche Auszonungen kompensiert werden). Diese Strategie begründet sich darin, dass die Bauzonenflächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht reduziert, sondern kompensiert (umgelagert) werden sollen. Den Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes folgend, sollen die Ziele insbesondere durch Verdichtung der Bauzonen an zentralen und gut erschlossenen Lagen angestrebt werden.

Entwicklungsabsicht Arbeitsplätze

Bezüglich Arbeitsplatzentwicklung strebt Beromünster für die nächste Planungsperiode ein Wachstum von rund 15% an. Dabei soll insbesondere der Dienstleistungssektor und das produzierende Gewerbe gestärkt 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 Konzeptkarten zum Thema «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 Umfahrungsstrasse. Im Ortsteil Neudorf werden die innere Entwicklung und die Mischzone Mittelhof priorisiert.

4.2.2 Thema «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 Stützpunktgemeinde in der Landschaft gemäss Kantonalem Richtplan. 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 Ortskern, 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; Röteli mit publikumsorientierten Dienstleistungen im Norden sowie Wohnnutzungen und Scharnierfunktion zum Flecken im Süden; 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 Umfahrungsstrasse

4.2.3 Thema «Verkehr und Erschliessung»

Entwicklungsabsichten

- Motorisierter Individualverkehr, Parkierung: Verträgliche Gestaltung des Verkehrs im Zentrum; Entlastung des Fleckens vom Durchgangs- und Schwerverkehr mit Umfahrungsstrasse; 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 Taktdichte; Optimierung der Regionallinien für den Innerortsverkehr; Stärkung Busbahnhof Beromünster als ÖV-Subzentrum und Ausbau zum attraktiven integralen Umsteigepunkt
- Langsamverkehr: Optimierung des Fuss- und Velowegnetzes, mit Fokus auf kurzen Wegen und Ausbau der Sicherheit, vor allem im Bereich der Schulwege

Konzeptinhalte

- Motorisierter Individualverkehr, Parkierung:
 - Optimierung der Ortseinfahrten Schwarzenbach, Gunzwil und Neudorf durch ein Betriebs- und Gestaltungskonzept, welches mit dem Kanton erarbeitet wird (Kantonsstrassen).
 - Befreiung des Flecken 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
- Langsamverkehr:
 - Schaffung eines zusammenhängenden Radnetzes im Rahmen des Radverkehrskonzeptes mit hoher Verkehrs- und Schulwegsicherheit

4.2.4 Thema «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, Obstbaugebieten und Vernetzungskorridoren gemäss Konzeptkarte Landschaft mit entsprechenden Schutzziele und -vorschriften

4.3 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.

5. Grundlagen der neuen Bau- und Zonenordnung

Die neue Bau- und Zonenordnung wurde abgestimmt auf die zukünftige Streckenführung der Umfahrungsstrasse erarbeitet. Als Grundlage für die Entwicklung von verschiedenen Um- und Einzonungsgebieten in Beromünster hat der Gemeinderat Bebauungs- und Erschliessungskonzepte erarbeiten lassen, welche nachfolgend dargelegt werden.

5.1 Umfahrungsstrasse

Der Kanton hat unter Einbezug der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümer die Umfahrungsstrasse projektiert. Für die Streckenführung der Ostumfahrung wurden verschiedene Varianten geprüft. Im Oktober 2017 hat sich der Regierungsrat gestützt auf die Empfehlung der eingesetzten Begleitgruppe für die sogenannte 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.

Die öffentliche Auflage des Projektes für die Umfahrungsstrasse durch den Kanton erfolgte vom 23. August bis 21. September 2021. Die kantonale Volksabstimmung ist für den 18.6.2023 geplant. Mit dem Bau der Umfahrungsstrasse soll im Winterhalbjahr 2024/25 begonnen werden.

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

Über die Entwicklungsgebiete angrenzend an das Zentrum von Beromünster wurde im Rahmen einer Testplanung 2016/2017 ein ortsbauliches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Umfahrungsstrasse 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 qualitätssichernden Verfahren und Gestaltungsplänen.

Im Einzelnen wurden mit der Testplanung 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 Kreisel Umfahrungsstrasse und Verbindung der östlich und westlich davon gelegenen Entwicklungsgebiete;
- Einbettung der Umfahrungsstrasse 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 (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.

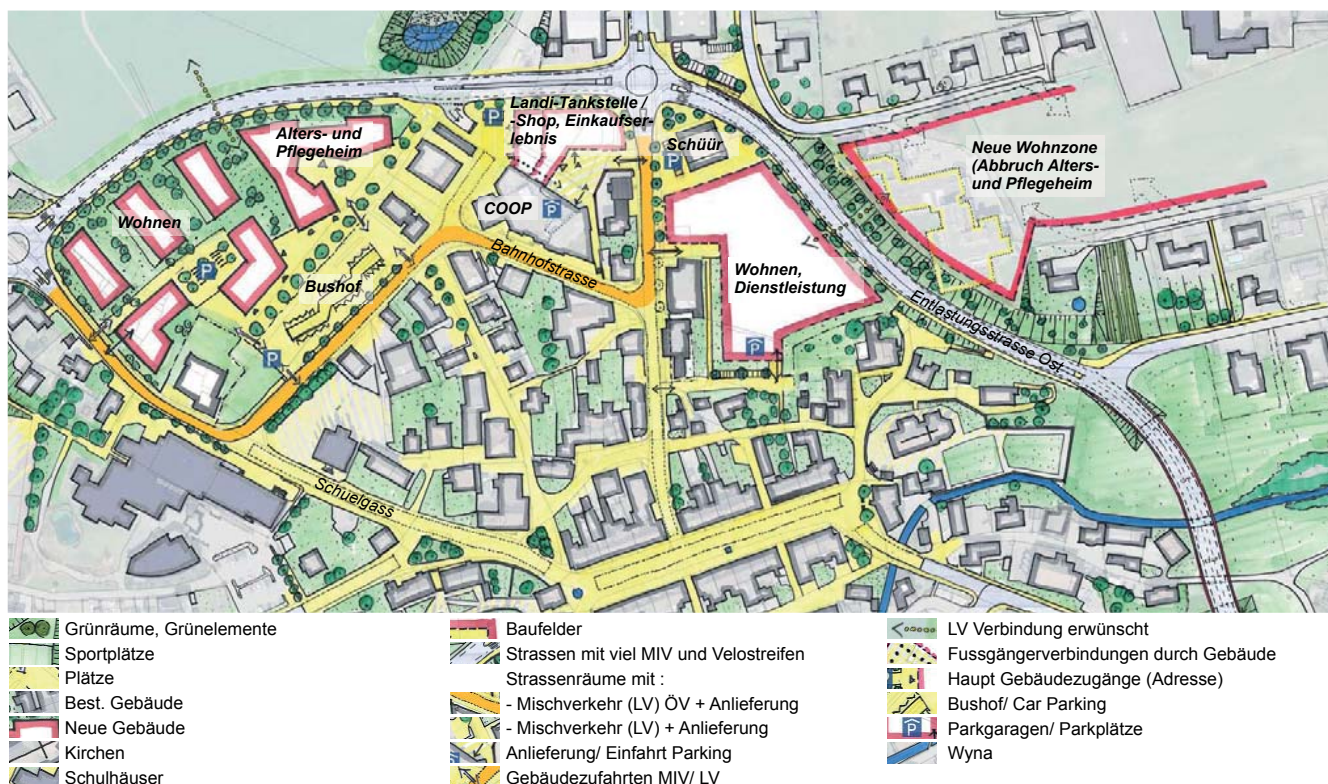


Abb. 2 Best-Variante I: Landi-Tankstelle mit Shop, Coop und Einkaufserlebnis Beromünster bilden im Bifang auf dem Areal Bahnhofstrasse einen «Brennpunkt Einkaufen»

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 Bärgrättli 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 behin-

dertengerechter 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.

5.3 Arealentwicklung «Bifang»

Die Ein- und Umzonung des Gebiets Bifang für den Neubau des Pflegewohnheims und das Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision (erste Etappe der Ortsplanungsrevision) und wurde am 18. Januar 2022 durch den Kanton genehmigt. Die Arealentwicklung und deren Ergebnisse (Konzept), welche Grundlage der Teilrevision waren, sind ausführlich im Planungsbericht zur Teilrevision beschrieben. Nachfolgend dargelegt ist daher eine Kurzfassung der Arealentwicklung:

Die Konkretisierung der Entwicklung im Gebiet Bifang erfolgte über ein zweistufiges Studienauftragsverfahren («Studienauftrag Pflegewohnheim Bärgmättli AG, Bifang/Chrottemösli, Beromünster») mit vorgängiger Präselektion von fünf Architektenteams.

In der ersten Stufe des Studienauftrags (Juli bis Oktober 2018) war die optimale Situierung des neuen Pflegewohnheims auszuloten, dies 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.

Die zweite Stufe des Studienauftrags (November 2018 bis April 2019) diente der Entwicklung eines konkreten Konzeptvorschlags für den Neubau des Pflegewohnheims und das Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege im ausgewählten Parzellenteil. Aus den fünf Entwürfen der zweiten Stufe hat das Beurteilungsgremium den Konzeptvorschlag «Waldorf und Statler» des Architekturbüros archetage ag aus Baar ausgewählt und der Bärgmättli AG und der Gemeinde zur Weiterbearbeitung und als Grundlage für die weiteren Planungsschritte empfohlen.

Nach Abschluss des Studienauftrags wurde das siegreiche Architekturbüro archetage ag mit der Überarbeitung seines Konzeptvorschlags beauftragt (Mai bis Dezember 2019). Ziele dieser Überarbeitung waren insbesondere die Optimierung des Konzeptes für das Pflegewohnheim hinsichtlich der Kostensituation und damit verbunden des Raumprogramms sowie das Klären von offenen Punkten in Bezug auf den Brandschutz, die Lärmschutzmassnahmen, den Verkehr und die Erschliessung und das Zusatzvolumen mit betreutem Wohnen und Dienstleistungen.

5.4 Arealentwicklung Chällermatt (Dreifachsporthalle mit Feuerwehrstandort)

Im Gebiet Chällermatt ist die Erstellung einer neuen Dreifachsporthalle mit Feuerwehrstandort geplant. Die Arealentwicklung erfolgte in folgenden Schritten:

- Im Schulraumplanungsbericht (Kenntnisnahme Gemeindeversammlung vom Dezember 2013) wurde der Auftrag zur Ausarbeitung des Hallenprojekts erteilt.
- Anschliessend folgte die Bedürfnisabklärung Dreifachsporthalle mit Option Feuerwehr durch die Steuerungsgruppe (öffentliche Vernehmlassung im September 2017, Kenntnisnahme Gemeindeversammlung vom November 2017).
- Aufbauend darauf wurde ein öffentlich ausgeschriebener Studienauftrag «Neubau Dreifachsporthalle mit Feuerwehrstützpunkt und Zivilschutzanlage» mit Präselektion und Überarbeitungsstufe durchgeführt (Sommer 2018 bis Sommer 2019). Am Studienauftrag haben fünf Planungsteams teilgenommen und Entwürfe ausgearbeitet. Das Ergebnis des Studienauftrags mit Überarbeitung stellt nach wie vor den aktuellen Projektstand dar (siehe Abbildung unten). Am Projekt wurde anschliessend weitergearbeitet resp. es wurden mehrere Teilprojekte vertieft: Energie, kulturelle Vereine (Optionen), Feuerwehr, Finanzen.

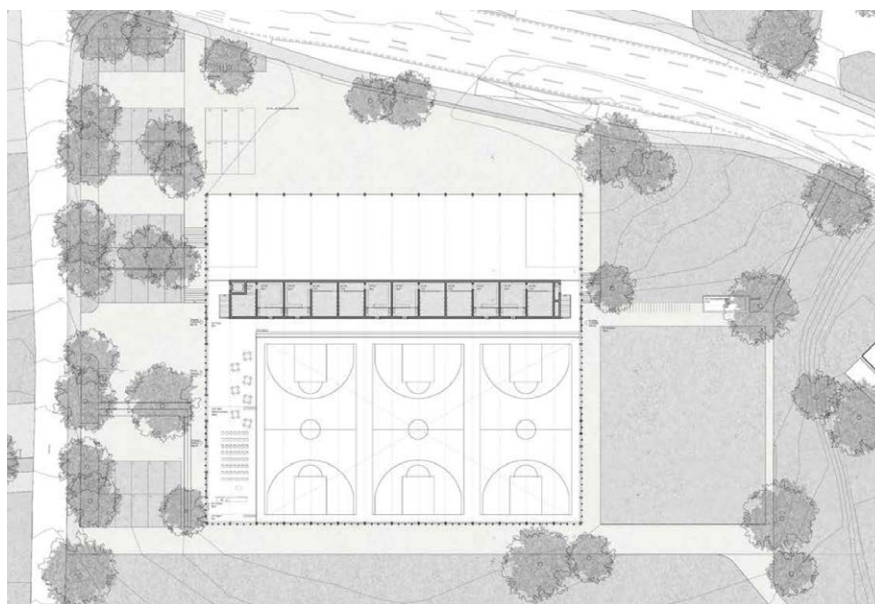


Abb. 3 Dreifachsporthalle mit Feuerwehrstandort: Ergebnis Studienauftrag mit Überarbeitung

Die Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke (siehe Ziff. 6.3) wurde auf das vorliegende Projekt abgestimmt, d.h. sie wurde sehr eng gefasst (mit einem geringen Projektierungsspielraum). Mit der Zone werden die Voraussetzungen geschaffen, das Vorhaben realisieren zu können. Das Projekt wird nach Rechtskraft der Einzonung unter Einbezug der betroffenen Anspruchsgruppen weiterbearbeitet. Über den Kredit für das Bauprojekt wird zu gegebenem Zeitpunkt an der Urne abgestimmt.

5.5 Konzept für die Einzonung «Sandhübel»

Zur Klärung der zukünftigen Nutzung, Bebauung und Erschliessung im Gebiet Sandhübel wurde unter Einbezug der Grundeigentümer und der Gemeinde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet. Das Konzept bildet die Grundlage für die Ein- und Umzonungen im Gebiet Sandhübel. Für die weitere Vertiefung mit Ziel Gestaltungsplan ist gemäss Zonenbestimmungen ein qualitätssicherndes Verfahren notwendig.

Nutzungsart, Dichte und Bautypologie

Das Konzept sieht für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und auf einem Teil des Areals des heutigen Pflgewohnheims Bärgmättli Wohnnutzung vor. Mit dem Konzept sollten in erster Linie die Erschliessung des Gebiets und die 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.

Das Konzept sieht im gesamten Perimeter eine offene, gegliederte Bebauung vor. Die angedachten Fassadenhöhen ermöglichen im grössten Teil des Gebiets eine Bauweise gemäss zweigeschossiger Wohnzone, wobei durch die Hanglage talseitig drei und bergseitig zwei Geschosse sichtbar sind. In der obersten, an die Hochbauten Don Bosco und Mariazell angrenzenden Bautiefe ist ein Geschoss mehr möglich, weil dies vor den grösseren Volumen des Don Bosco/Mariazell als verträglich erachtet wird. Daraus resultiert für die oberste Bautiefe eine maximale Gesamthöhe von 13.0 m, für das übrige Gebiet eine maximale Gesamthöhe von 10.0 m.

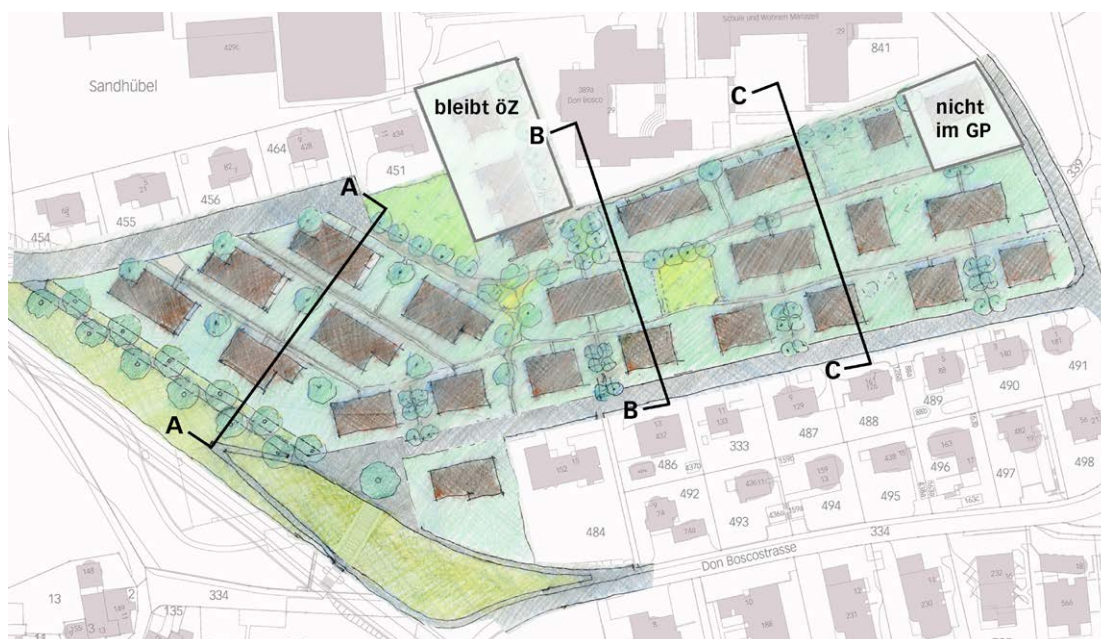
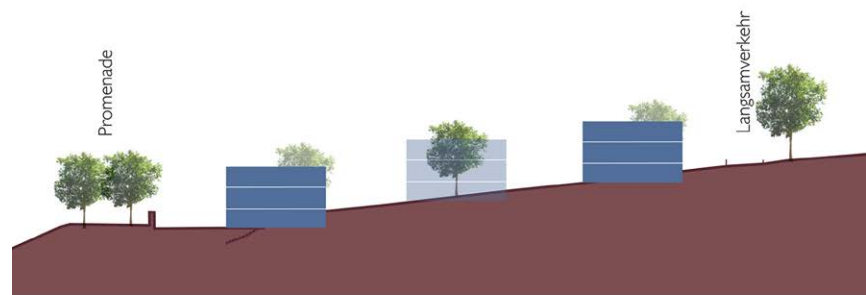
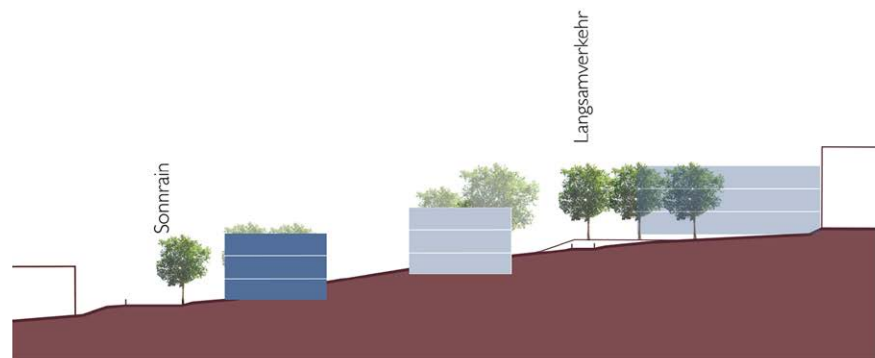


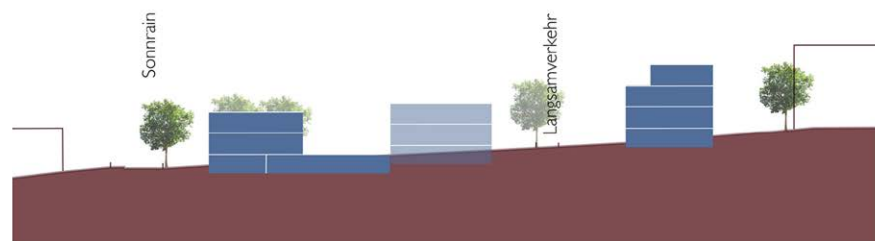
Abb. 4 Beispielhaftes Überbauungskonzept. Das effektive Konzept ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens auszuarbeiten und in einem Gestaltungsplan zu sichern. (Hinweis: Die Wegführung im Grünbereich wird hinderisfrei gemäss Darstellung im Umfahrungsprojekt umgesetzt)



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

Abb. 5 Schnitte zum beispielhaften Überbauungskonzept

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, um das Ziel eines orts- und landschaftsverträglichen Siedlungs- und Bebauungsmusters bei einer haushälterischen Bodennutzung zu erreichen.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Mit dem Rückversatz der zukünftigen Baubereiche sollen die künftigen Wohngebiete vor Lärmimmissionen geschützt werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen, dass die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können (vgl. BZR-Bestimmungen).

Umgebungsgestaltung

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



Abb. 6 Gestaltung öffentlicher Raum (Hinweis: Die Wegführung im Grünbereich wird hindernisfrei gemäss Darstellung im Umfahrungsprojekt umgesetzt, ohne Treppe)

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. Die Achse «Sonnrain – Don Boscostrasse» wird künftig direkt an die Umfahrungsstrasse angebunden.

Für den Veloverkehr soll nebst den Haupterschliessungsachsen eine neue arealinterne Ost-West-Achse geschaffen werden, die die östliche «Don Boscostrasse» 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. Innerhalb der Strassenböschung (Grünfläche) an der westlichen Hangkante ist eine neue, hindernisfreie Fusswegverbindung vorgesehen, deren Umsetzung im Rahmen des Umfahrungsprojektes geplant wird. Die Anbindung des Fläche an den Sandhübel erfolgt ab der hindernisfreien Fusswegverbindung über eine Querung der Umfahrungsstrasse und über die Don Boscostrasse. Die Umsetzung der Querung wird im Rahmen des Umfahrungsprojektes geplant.

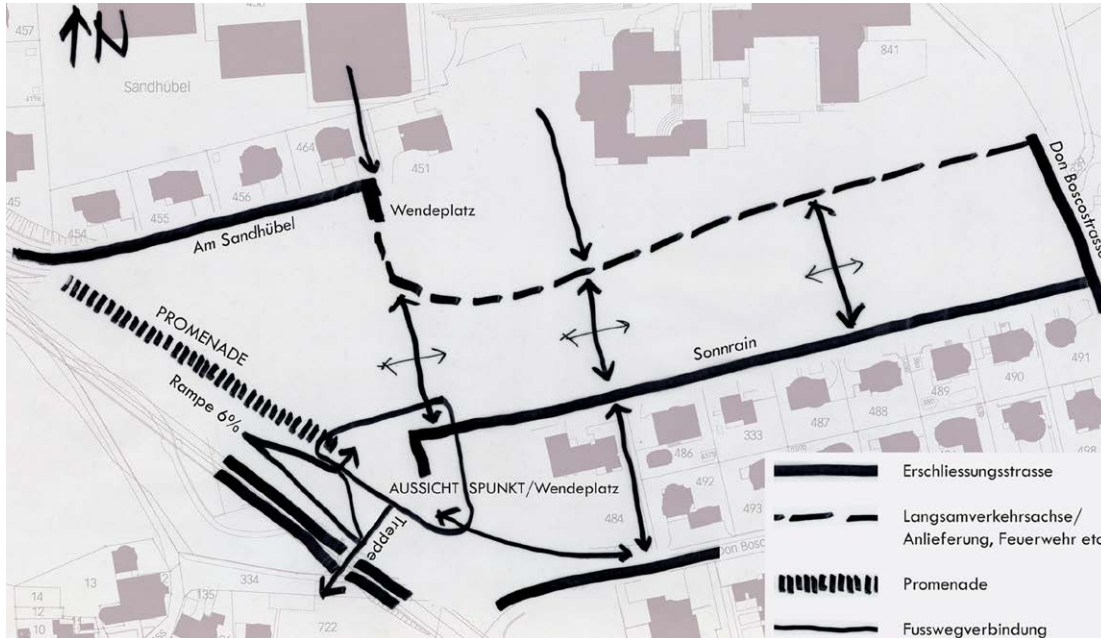


Abb. 7 Darstellung der arealübergreifenden Erschliessung und der Langsamverkehrsachsen (Hinweis: Die Wegführung im Grünbereich wird hindernisfrei gemäss Darstellung im Umfahrungsprojekt umgesetzt, ohne Treppe)

Die Parkierung erfolgt in unterirdischen Einstellhallen, die mehrheitlich über den Sonnrain, 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.

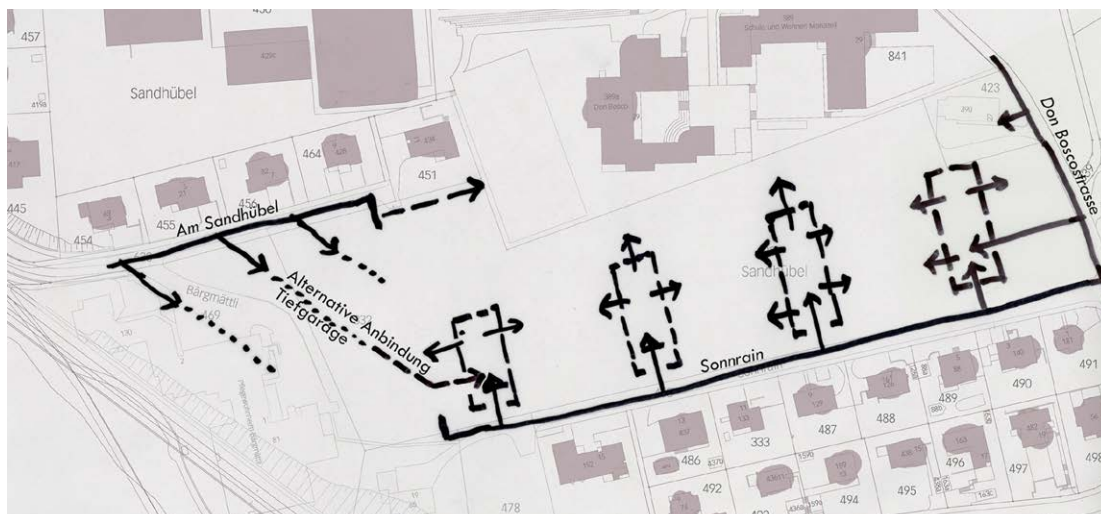


Abb. 8 Darstellung der arealinternen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und der Tiefgaragen.

Etappiierung

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.

6. Änderungen im Zonenplan

6.1 Neue Zonensystematik

	Ortsteil Beromünster	Ortsteil Gunzwil	Ortsteil Neudorf	Ortsteil Schwarzenbach	Gesamte Gemeinde neu
Wohnzonen	WL Landhauszone				(entfällt)
	W2 Zweigeschossige Wohnzone	W2 Zweigeschossige Wohnzone	W2 Zweigeschossige Wohnzone	WB Wohnzone B / WA Wohnzone A	W-A Wohnzone A
	W20 Zweigeschossige Wohnzone Dicht		W2 1/2 Zweigeschossige Wohnzone		(entfällt)
	W3 Dreigeschossige Wohnzone	W3 Dreigeschossige Wohnzone	W3 Dreigeschossige Wohnzone		W-B Wohnzone B
Kern- und Dorfzonen	W4 Viergeschossige Wohnzone				W-C Wohnzone C
	OF Ortskernzone Flecken				OF Ortskernzone Flecken
	OU Ortskernzone Stütsbereich				OU Ortskernzone Stütsbereich
	OS Ortskernzone Stütsbereich				OS Ortskernzone Stütsbereich
Mischzonen	SBZC Sonderbauzone Christnacht				D-A Dorfzone A
	AW2 Zweigesch. Arbeits- u. Wohnzone	AWB Arbeits- und Wohnzone Bäch			D-B Dorfzone B
	AW3 Dreigesch. Arbeits- u. Wohnzone / Geschäfts- und Wohnzone	AW3 Arbeits- und Wohnzone			W-S Spezielle Wohnzone
	WGL Wohn- u. Geschäftszone Luzernerstr.		WG3 Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone		M-A Mischzone A
Arbeitszonen		Ar1 Arbeitszone 1			M-B Mischzone B
	ARZ Arbeitszone	Ar2 Arbeitszone 2	Ar Arbeitszone		M-S Spezielle Mischzone
		ArS Arbeitszone Saffental			A-A Arbeitszone A
		SB8 Sonderbauzone Büel / SOW Sonderbauzone Wäron	SB8 F Sonderbauzone Recycling / Feuerwerkzone		A-B Arbeitszone B
Weitere Bauzonen		KKLB Sonderbauzone Kuk Landesender			A-S Spezielle Arbeitszone
		DP Depositionszone / SSS Sonderbauzone Saffental			1-3
	ZÖZ Zone für öffentliche Zwecke	OeZ Zone für öffentliche Zwecke	OeZ Zone für öffentliche Zwecke	OeZ Zone für öffentliche Zwecke	SB Sonderbauzone
	GRZ Grünzone	GR Grünzone	ZPF Zone für Rekonstruktion / Grünflächenzone		AA Abfall- und Aufbereitungszone
Nichtbauzonen	UEG-A Übriges Gebiet A	UEG-A Übriges Gebiet A	FF Flugfeldzone	UEG-A Übriges Gebiet A	D Depositionszone
	LWZ Landwirtschaftszone	LW Landwirtschaftszone	LW Landwirtschaftszone	LW Landwirtschaftszone	AA Abfall- und Aufbereitungszone
	SNZ Sonderbauzone für Erwerbsgartenbau				OZ Zone für öffentliche Zwecke
	UEG-B Übriges Gebiet B	UEG-B Übriges Gebiet B	UEG Übriges Gebiet B	UEG-B Übriges Gebiet B	SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
Schutzzonen / Schutzobjekte	Freiheitszone	Fr Freiheitszone		UEG-C Übriges Gebiet C	G Grünzone
	Ortsbildschutzzone (überlagert)	OS Ortsbildschutzzone Kägswil	SK Schutzzone um Kulturobjekte		GG Grünzone Gewässerraum (überlagert)
	NSZ Naturschutzzone (im Wald überlagert)	N Naturschutzzone (im Wald überlagert)	NS Kommunale Naturschutzzone	OZ Ortsbildschutzzone (überlagert)	VZ Verkehrszone
	Landschaftsschutzzone	LS Landschaftsschutzzone			VF Verkehrsfläche
Sonder-nutzungs-planung	geschützte Bäume, Naturobjekte	markanter Einzelbaum, Baumgruppe, Allee		Schützenswerter Einzelbaum	SB Sonderbauzone
	geplante Randbepflanzung, Allee, Einzelbaum		Zone für Randbepflanzung		(entfällt)
	Aussichtspunkt	Aussichtspunkte		Aussichtspunkt	OGC Übriges Gebiet C (kantonale Verordnung zum Schutz des Luft- und Wasserhaushalts)
	Schutzzone Archäologie (überlagert)	Archäologische Fundstelle	SA Schutzzone Archäologie	SA Schutzzone Archäologie	F Freiheitszone (überlagert)
Weitere	Kulturobjekt	Kulturobjekt	Kulturobjekte	Kulturobjekt / i	FG Freiheitszone Gewässerraum (überlagert)
	Grundwasserschutzzone (S-10) (orientierend)	Grundwasserschutzzone (S1-S3) (orientierend)	Grundwasserschutzzone (orientierend)		SK Ortsbildschutzzone
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht (überlagert)	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	NS Naturschutzzone (im Wald überlagert)
	Gebiet mit Bebauungsplanpflicht (überlagert)	Perimeter bestehender Bebauungsplan	Baubereich		LS Landschaftsschutzzone
Weitere	statische Waldgrenze				Einzelbäume, Baumgruppen / Baumreihen
	Baulinie	Waldabstandslinie			geplante Bepflanzung
					Aussichtspunkt gem. Art. 14 Abs. 3 BGR
					archaische Fundstellen (orientierender Zonenplan)
Weitere					gemäß Bauminventar / KDV (orientierender Zonenplan)
					Grundwasserschutzzone (S1-S3, prov.) (orientierender Zonenplan)
					Gestaltungsgemässheitsschutzzone (S1-S3, prov.) (orientierender Zonenplan)
					Strassenabschnitt mit Mindestanteil an Dienstleistungs- und Gewerbebebauung

Abb. 9 Übersicht zur bisherigen und neuen Zonensystematik

Im Rahmen der Gesamtrevision (Etappe 2) werden verschiedene Zonen zusammengefasst sowie einzelne Zonen neu geschaffen. Zusätzlich werden bestehende Zonen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes umbenannt (aufgrund der Aufhebung der «Geschosse», was dazu führt, dass eine «geschossneutrale» Bezeichnung für die Zonen gefunden werden muss). Die obige Abbildung zeigt auf, welche bisherigen Zonentypen in welchen neuen Zonentypen (inklusive neuer Bezeichnung) zusammengefasst werden:

- Die heute nur in Beromünster vorhandene Landhauszone wird aufgehoben, da dieser Zonentyp mit seiner geringen Dichte nicht mehr den heutigen Zielen der Siedlungsentwicklung, namentlich einer haushälter-

- rischen Bodennutzung, entspricht. 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 (Chrüz matt).
 - 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 in Beromünster werden in die spezielle Mischzone (Bifang, bereits ein-/umgezont) oder die Dorfzone B 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 (Bürgermoos) überführt. Der Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Wohnzone, in welchem der Bebauungsplan einen erhöhten Wohnanteil zulässt, wird einer Speziellen Mischzone (Bürgermoos) 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 des 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 mit Erschliessungsfunktion 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 entfällt.

6.2 Ein- und Umzonungen in Dorf-, Wohn- und Mischzonen

6.2.1 Umzonung Bahnhofstrasse, Beromünster

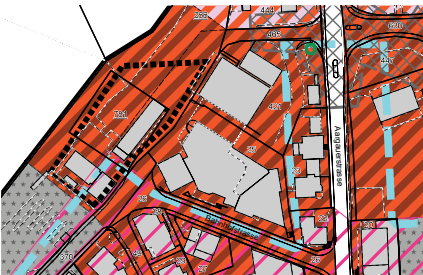


Abb. 10 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

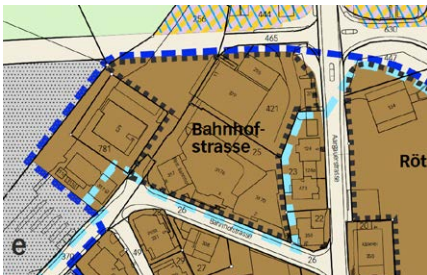


Abb. 11 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Geschäfts- und Wohnzone	Dorfzone B, Gestaltungsplanpflicht	Gestützt auf die 2017 durchgeführte Testplanung (vgl. Ziff. 5.2) wird das Gebiet in die Dorfzone B umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In den ergänzenden Vorgaben zur Gestaltungsplanpflicht «Bahnhofstrasse» (Anhang 6 BZR) wird der Zonenzweck präzisiert: Realisierung einer verdichteten Zentrumsüberbauung (Schwerpunkt Verkauf) mit hohen ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten. Schwerpunkt Verkauf bedeutet in diesem Zusammenhang, dass ein wesentlicher Teil des Erd- oder Sockelgeschosses (wenigstens ca. 50%) für Verkaufsnutzungen oder andere publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen ist, wie dies bereits heute der Fall ist. Der Gestaltungsplan muss auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen. Die Abgrenzung der Bauzone wurde abgestimmt auf die Streckenführung der neuen Umfahrungsstrasse.

6.2.2 Umzonung Röteli, Beromünster

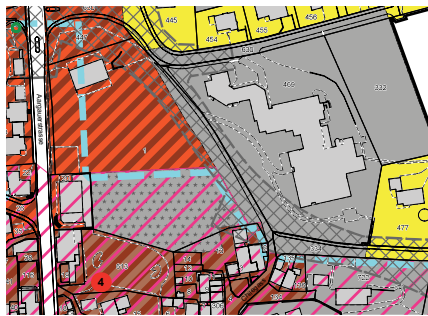


Abb. 12 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

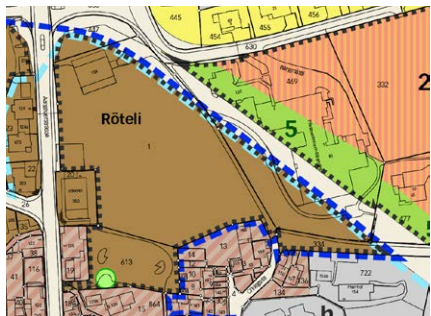


Abb. 13 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Geschäfts- und Wohnzone, Zone für öffentliche Zwecke	Dorfzone B, Gestaltungsplanpflicht	Gestützt auf die 2017 durchgeführte Testplanung (vgl. Ziff. 5.2) wird das Gebiet in die Dorfzone B umgezont. In den ergänzenden Vorgaben zur Gestaltungsplanpflicht «Röteli» (Anhang 6 BZR) wird der Zonenzweck präzisiert: Realisierung einer Überbauung mit hohen ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten. Die Abgrenzung der Bauzone wurde abgestimmt auf die Streckenführung der neuen Umfahrungsstrasse. Zur Sicherstellung der ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten, insbesondere auch der Kopfsituation beim neuen Kreisel Umfahrungsstrasse, wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Gestaltungsplan muss gemäss Zonenbestimmungen auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen.

6.2.3 Ein- und Umzonung Sandhübel, Beromünster

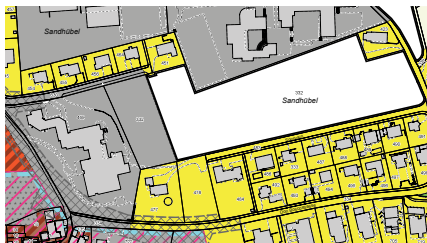


Abb. 14 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

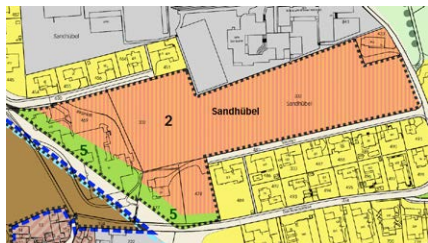


Abb. 15 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zone für öffent- liche Zwecke / Übriges Gebiet B	Spezielle Wohnzone «Sandhübel», Gestaltungs- planpflicht	Das Gebiet «Sandhübel» stellt eine klassische Siedlungslücke dar. Im REK wird es als potenzielles Einzonungsgebiet für Wohnnut- zung bezeichnet. Mit der Ortsplanungsrevision wird das Areal in eine Wohnzone ein- bzw. umgezont. Als Grundlage für die Ein- und Umzonung wurde im Rahmen eines begleiteten Workshopverfahrens ein Be- bauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet (siehe Ziff. 5.5). In das Konzept einbezogen wurde auch das bereits bebaute Grst. 423 am nordöstlichen Rand des Areals. Zur Sicherstellung des Konzeptes und der erforderlichen Lärm- schutzmassnahmen entlang der Umfahrungsstrasse wird das Areal einer speziellen Wohnzone (Sandhübel) mit massgeschnei- derten Bestimmungen zugeteilt und mit einer Gestaltungspflicht belegt. Nicht in die Gestaltungsplanpflicht einbezogen wird das bebaute Grst. 423, da hier ein akuter Sanierungsbedarf besteht, weshalb der beabsichtigte Neubau möglichst rasch umgesetzt werden soll (noch vor Erarbeitung des Gestaltungsplans). Der Gestaltungsplan muss gemäss Zonenbestimmungen auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen. Die Überbauung des Gebiets ist in drei Etappen vorgesehen (sie- he Ziff. 9.5). Die Gemeinde verfügt über ein Kaufrecht über einen wesentlichen Teil der Zonenfläche (siehe Ziff. 9.4).

6.2.4 Umzonung Wilhelmshöchi, Beromünster



Abb. 16 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

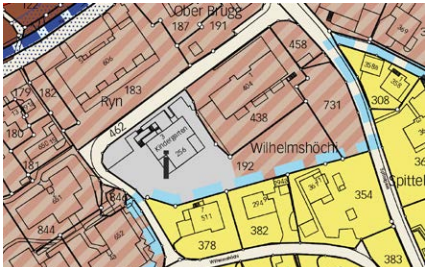


Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zone für öffentliche Zwecke	Ortskernumgebungszone	Eine Teilfläche von Grundstück 192 wird aus der Zone für öffentliche Zwecke in die Ortskernumgebungszone umgezont, da die Fläche für eine Erweiterung der öffentlichen Nutzung nicht benötigt wird und sich somit eine logischere Zonenabgrenzung ergibt.

6.2.5 Umzonung Schlössli Höchi, Beromünster



Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

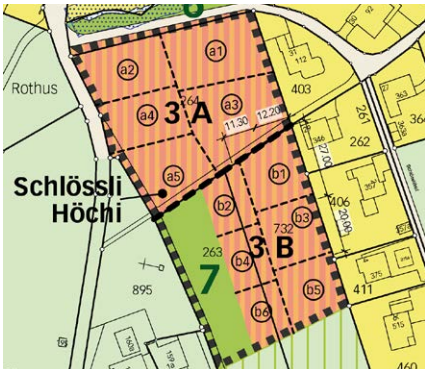


Abb. 19 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landhauszone	Spezielle Wohnzone «Schlössli Höchi», Wohnzone «Schlössli Höchi» mit den Zonenteilen 3A und 3B Gestaltungsplanpflicht	Das Gebiet Schlössli Höchi wird von der Landhauszone, welche mit der Ortsplanungsrevision aufgehoben wird, in die spezielle Wohnzone «Schlössli Höchi», Wohnzone «Schlössli Höchi» mit den Zonenteilen 3A und 3B umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die massgeschneiderten Zonenbestimmungen, insbesondere die nach Teilgebieten differenzierten maximalen Höhenkoten, basieren auf dem rechtskräftigen Gestaltungsplan «Schlössli Höchi». Mit den massgeschneiderten Zonenbestimmungen soll die Umsetzung des Gestaltungsplankonzeptes sichergestellt werden.

6.2.6 Ein- und Umzonungen Grundstücke 401 und 244, Beromünster

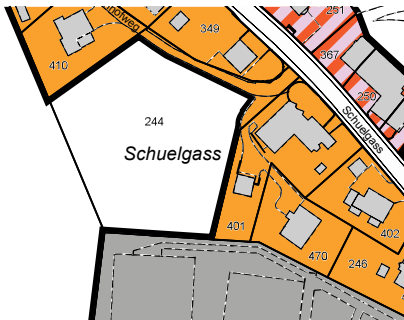


Abb. 20 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

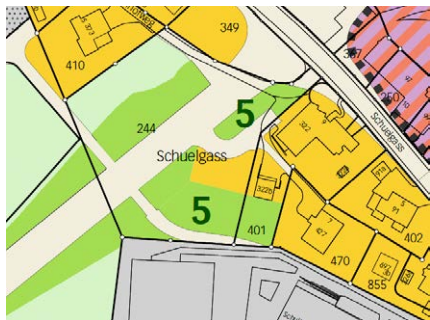


Abb. 21 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B, dreigeschossige Wohnzone	Grünzone, Wohnzone B	Auf und angrenzend an Grundstück 401 werden abgestimmt auf das Umfahrungsprojekt verschiedene Ein- und Umzonungen in die Wohnzone B, Grünzone bzw. Verkehrszone vorgenommen. Diese dienen der Erweiterung der bestehenden Garagen auf Grundstück 401 sowie der Gestaltung der Grünflächen angrenzend an die Umfahrungsstrasse und dem geplanten Fussgängerübergang: – Der südliche, heute in der W3 liegende Teil des Grundstücks 401 wird in die Grünzone bzw. Verkehrszone umgezont. – Als Ersatz dafür wird die Bauzone westlich der bestehenden Garagen (auf Grundstück 244) erweitert. – Die auf Grundstück 244 benötigten Flächen für die Umfahrungsstrasse und für die Langsamverkehrsverbindung (Brücke Chällermatt), welche die Umfahrungsstrasse quert, werden der Verkehrszone zugeteilt. Die geplanten Böschungen werden der Grünzone zugeteilt.

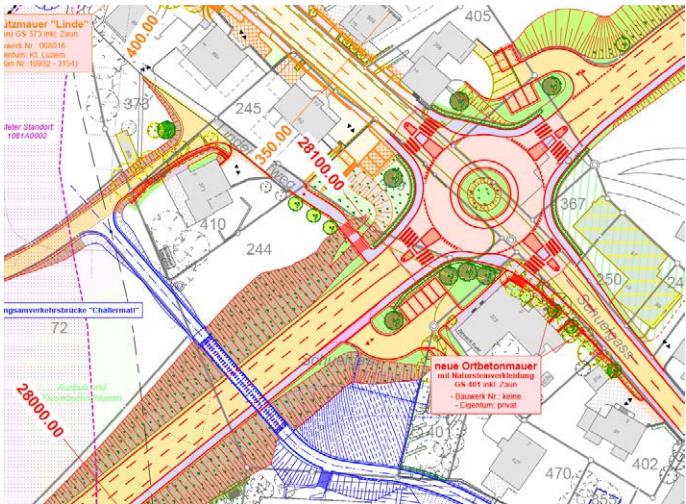


Abb. 22 Ausschnitt Umfahrungsprojekt bei Grst. 244/410 (Stand Auflage)

6.2.7 Umzonung Seilerei, Beromünster



Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
dreigeschossige Wohnzone	Mischzone B	Das Grundstück 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 B zugewiesen.

6.2.8 Einzonungen Grundstücke 877, 878, 1434 (Rothus), Gunzwil



Abb. 25 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 26 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone	Wohnzone A	Die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke 877, 878 und 1434 am Zonenrand werden in die entsprechende Wohnzone A eingezont. Eine Kompensation der Flächen ist nicht erforderlich, da sie an die Bauzone angrenzen und bereits heute zu Wohnzwecken genutzt werden.

6.2.9 Umzonung Dorf, Gunzwil

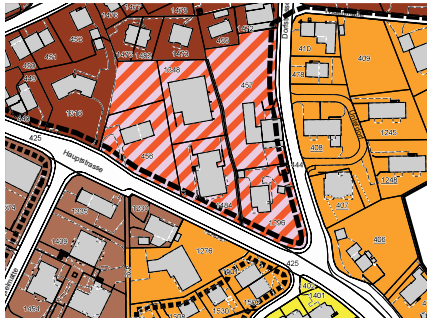


Abb. 27 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

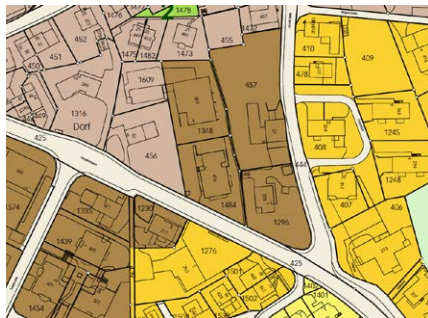


Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.2.10 Umzonung Winkel, Neudorf

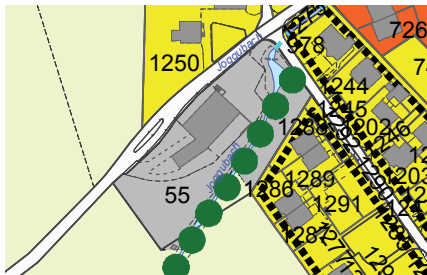


Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



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 abgestimmt auf die angrenzenden Bauzonen in eine Wohnzone A umgezont werden. Im südlichen Bereich wird die Zone so arrondiert, dass die Grenze parzellenscharf verläuft, d.h. die bislang der Bauzone zugeteilte Teilfläche auf Grundstück 898 wird in die Landwirtschaftszone umgezont. Aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

6.2.11 Umzonung Grundstücke 744 und 784, Neudorf

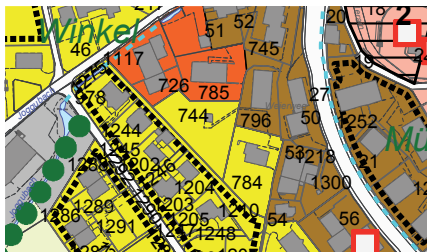


Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

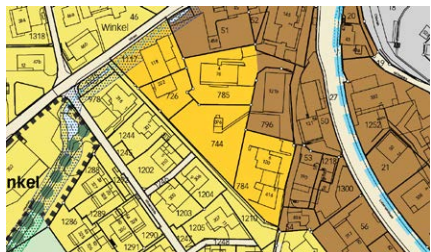


Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohnzone	Wohnzone B	Im REK wurde das unbebaute Grundstück 744 als Bauzonenreserve bezeichnet. Da es im Norden an die Wohnzone B (bisher W3) sowie die Dorfzone B angrenzt, wird es mit der Ortsplanungsrevision in die Wohnzone B aufgezont, zusammen mit dem südlich angrenzenden Grundstück 784.

6.2.12 Einzonung Grundstück 166 (Feld), Schwarzenbach

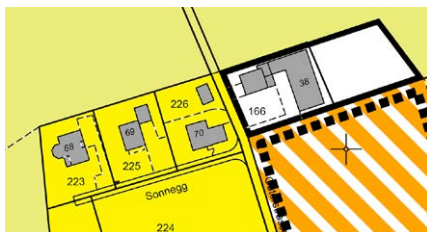


Abb. 33 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 34 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 A eingezont. Eine Kompensation ist nicht erforderlich, da das Grundstück an die Bauzone angrenzt und bereits heute mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

6.3 Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke

Einzonung Chällermatt, Beromünster/Gunzwil

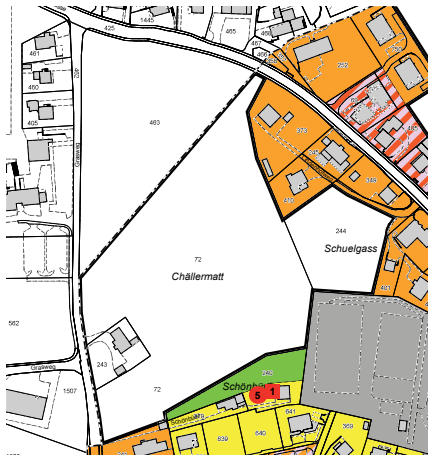


Abb. 35 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 36 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B	Zone für öffentliche Zwecke (c), Wohnzone B, Verkehrszone	Für den Bau einer Dreifachsporthalle mit Feuerwehrstandort und Zivilschutzanlage wird der nördliche Arealteil in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont (auf Grundlage des weiterentwickelten Ergebnisses des Studienauftrags, siehe Ziff. 5.4). Der südliche Arealteil wird der Landwirtschaftszone zugeteilt. Er ist aufgrund einer darunterliegenden alten Deponie nicht bebaubar. Die geplante Erschliessungsstrasse (Zufahrt Lindenweg), die geplante Langsamverkehrsbrücke Chällermatt sowie die geplante Umfahrungsstrasse werden auf Grundlage des Umfahrungsprojektes der Verkehrszone zugeordnet. Die geplanten Böschungen werden der Grünzone zugeteilt. Die verbleibende dreiecksförmige Teilfläche von Grundstück 858, GB Beromünster westlich von Grundstück 410, GB Beromünster wird der angrenzenden Wohnzone B zugeteilt.

6.4 Ein- und Umzonungen in die Arbeitszone

6.4.1 Umzonung Bürgermoos, Beromünster

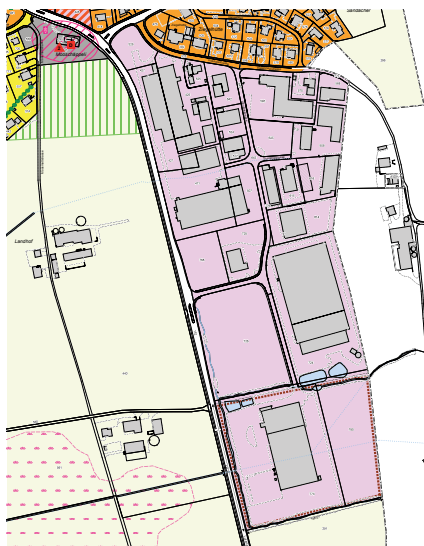


Abb. 37 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

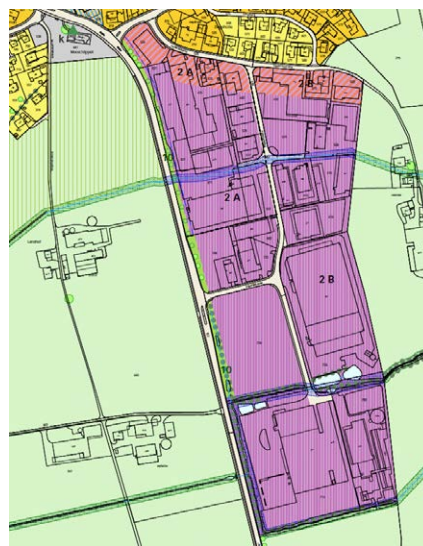


Abb. 38 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand



Abb. 39 Bebauungsplan Bürgermoos 2002



Abb. 40 Erweiterung Bebauungsplan 2009

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeitszone, Bebauungsplan Bürgermoos	Spezielle Arbeitszone und spezielle Mischzone «Bürgermoos» mit den Zonen- teilen 2A/2B	Im Arbeitsgebiet Bürgermoos gilt seit 2002 (erweitert 2009) ein Bebauungsplan, der mit der laufenden Ortsplanungsrevision (Etappe 2) aufgehoben werden soll. An Stelle der bisherigen Arbeitszone mit Bebauungsplan treten die spezielle Arbeits- bzw. spezielle Mischzone «Bürgermoos». Mit den massgeschneiderten Zonen werden die wichtigsten Vorgaben des Bebauungsplans im Zonenplan und BZR gesichert: – Die Zone wird in die Zonenteile 2A und 2B unterteilt, in welchen unterschiedliche Höhenmasse gelten (analog Bebauungsplan). – Die im Bebauungsplan vorgesehene Differenzierung der Nutzungsarten (im Zonenteil 2A sind gemäss Bebauungsplan nur Produktionsbetriebe sowie betriebszugehörige Lagergebäude, Lagerflächen und Bürobauten zulässig) wird zugunsten einer grösseren Flexibilität für die Entwicklung nicht übernommen. Künftig sind im gesamten Arbeitsgebiet Bürgermoos die Nutzungen gemäss der regulären Arbeitszonen zulässig. – Entlang der Industrie- und Hasenneststrasse ist gemäss Bebauungsplan ein «erhöhter Wohnanteil» zulässig. Dieser wird mit der speziellen Mischzone, in der gemäss Zonenbestimmungen ein Wohnanteil von max. 30% der realisierten Hauptnutzfläche zulässig ist, sichergestellt. – Die im Bebauungsplan vorgesehene strassenbegleitende Begrünung wird im Zonenteil 2A mittels einer 6 m breiten Grünzone und Festlegungen zur Bepflanzung (geplante bzw. bestehende Bäume) sichergestellt. Die Baulinie im Abstand von 10 m ab der Kantonsstrasse wird in den Zonenplan übernommen, wobei präzisiert wird, dass diese nur für Hochbauten gilt (d.h. zwischen Grünzone und Baulinie sind beispielsweise Parkplätze möglich). – Im Zonenteil 2B wird die strassenbegleitende Begrünung mittels Übernahme der Grünzonen in den Zonenplan (im Bereich der Gewässer als Grünzone Gewässerraum) und Festlegungen zur Bepflanzung (geplante bzw. bestehende Bäume) sichergestellt. Die bestehenden Hecken/Ufergehölze entlang der Gewässer werden ebenfalls im Zonenplan ergänzt. – Die gemäss Bebauungsplan vorgesehenen, aber noch nicht realisierten Trottoirs entlang der Erschliessungsstrasse im Arbeitsgebiet werden mit der Zuteilung der entsprechenden Flächen zur Verkehrszone gesichert.

6.4.2 Umzonung und Umlagerung Bauzone Garage Burkhard, Bäch

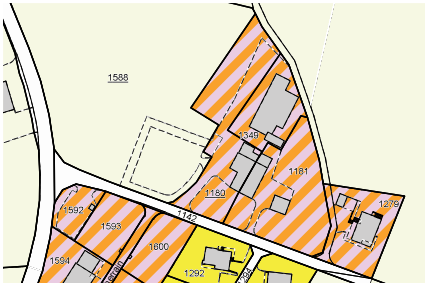


Abb. 41 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

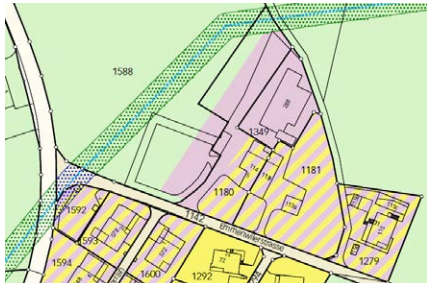


Abb. 42 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeits- und Wohnzone Bäch, Landwirtschaftszone	Arbeitszone A	Das bebaute Grundstück 1349, der heute für die Zufahrt und Parkierung genutzte Teil des Grundstücks 1180 sowie ein Teil der Bauzonenreserve auf Grundstück 1180 werden aus der Arbeits- und Wohnzone Bäch in die Arbeitszone A umgezont. Der verbleibende Teil der Bauzonenreserve (348 m², heutige Wiese) wird ausgezont resp. nach Süden umgelagert (auf Grundstück 1588, wo sich aktuell der Ausstellungsplatz befindet). Die umgelagerte resp. auf Grundstück 1588 eingezonte Fläche (473 m²) 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.

6.4.3 Umzonung Grundstücke 1225 und 1265, Bäch

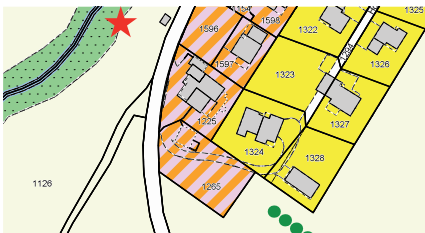


Abb. 43 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 44 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.5 Auszonungen

6.5.1 Ortsteile Beromünster und Gunzwil, Umfahrungsstrasse

Mit dem Bau der Umfahrungsstrasse werden an verschiedenen Stellen 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 PBG 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.

6.5.2 Ortsteil Gunzwil, Auszonung aus Wohnzone Grundstück 1450



Abb. 45 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 46 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohnzone	Landwirtschaftszone	Das Grundstück 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 der Verkehrszone.

6.5.3 Ortsteil Gunzwil, Auszonung aus Wohnzone Grundstück 481



Abb. 47 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 48 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohnzone	Landwirtschaftszone	Bei Grundstück 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.

6.5.4 Ortsteil Gunzwil, Auszonung aus Arbeitszone Grundstück 1565

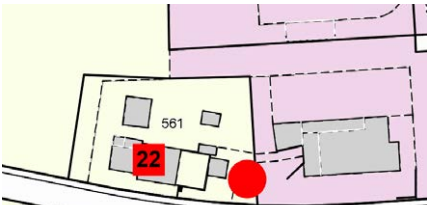


Abb. 49 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 50 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeitszone 1	Landwirtschaftszone	Von Grundstück 1565 wird eine Teilfläche 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.

6.5.5 Ortsteil Schwarzenbach

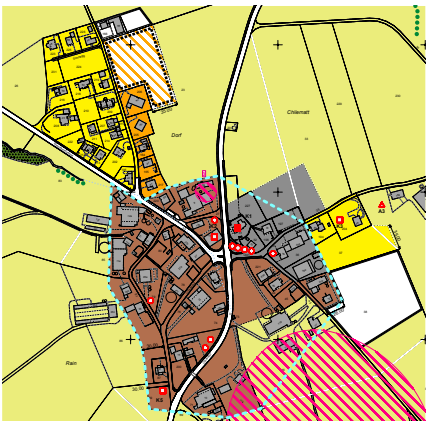


Abb. 51 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

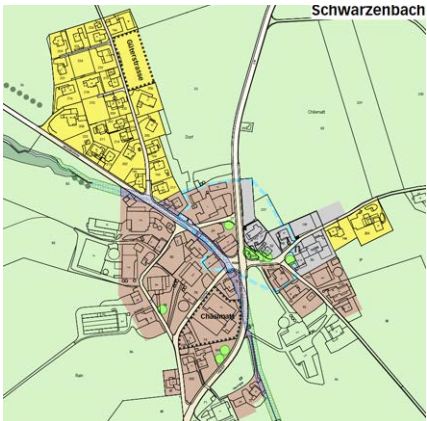


Abb. 52 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

In Schwarzenbach werden die mit rund 3 ha vergleichsweise grossen Bauzonenreserven gestützt auf das REK (vgl. Ziff. 4) 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 Grundstücke 46 und 72. Ebenfalls ausgezont wird rund die Hälfte der bisherigen Wohnzone A, 2. Etappe auf Grundstück 23. Das Grundstück 240 wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfzone umgezont.

Ein Teil der Auszonungen (auf den Grundstücken 23, 71, 86, 89) wurde mit der ersten Etappe der Neuauflage der Ortsplanungsrevision (Teilrevision Bifang, Beromünster / Auszonungen Schwarzenbach) vorgezogen, um die Einzonung in die Spezielle Mischzone im Gebiet Bifang zu kompensieren.

6.5.6 Ortsteil Neudorf, Rückgängigmachen der Einzonung für die Käsereigenossenschaft



Abb. 53 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 54 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Dorfzone	Landwirtschaftszone	im Jahr 2018 wurde im Rahmen einer Teilrevision eine projektbezogene Einzonung für eine Betriebserweiterung der Käserei in Neudorf vorgenommen. Diese Betriebserweiterung wird nun jedoch nicht umgesetzt. Die Einzonung wird daher wieder rückgängig gemacht resp. die entsprechende Fläche wird wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt (gemäss Regelung in der dazugehörigen Einzonungsvereinbarung).

6.6 Überlagerungen

6.6.1 «Verkaufsgeschäfte/Einkaufszentren»

In Zusammenhang mit der Testplanung über die Gebiete Bifang Süd / Bahnhofstrasse / Röteli (vgl. Ziff. 5.2) 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 Nettofläche 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 Nettofläche von max. 650 m² erweitert werden.

6.6.2 «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 (blau schraffiert) markierten Strassenabschnitte in der ersten Bautiefe ein Mindestanteil von 20% der Hauptnutzfläche für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorzusehen (z.B. entlang der Mischzone Aargauerstrasse).

6.6.3 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 im Zusammenhang mit der Linienführung der Umfahrungsstrasse sowie der Entwicklung des Gebiets Bahnhofstrasse. In Neudorf wird eine neue OS im Umfeld der Kirche ausgeschieden. In Schwarzenbach bedeutet die Anpassung an die Baugruppen eine deutliche Verkleinerung der OS.

Eine Überprüfung der (unverändert aus dem Zonenplan 2003 übernommenen) Abgrenzung der Ortskernzonen in Beromünster sowie der Ortsbildschutzzonen erfolgt im Rahmen der Überarbeitung des Ortskern- und Fleckenrichtplans, welche nach der Ortsplanungsrevision (Etappe 2) angegangen wird. Allfällige sich daraus ergebende Anpassungen an den Ortskernzonen und/oder den Ortsbildschutzzonen würden im Rahmen der dritten Etappe der Ortsplanungsrevision vorgenommen.

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.

6.7 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 sicherzustellen.
- Beromünster: Auf Antrag der kantonalen Denkmalpflege wird westlich des Stifts ein Streifen von Grundstück 224 von der Ortskernzone Stiftsbereich in eine Grünzone umgezont, um diesen langfristig von Bebauung freizuhalten (Umgebungsschutz in Übereinstimmung mit dem ISOS).
- Beromünster: Entlang der Umfahrungsstrasse werden in den Gebieten Schuelgass, Chällermatt, 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 bzw. der Gestaltung von Böschungen entlang der geplanten Umfahrungsstrasse.
- 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 durch den Gestaltungsplan Gassmatt sichergestellt, welcher aufgehoben wird.

6.8 Umzonung in die Naturschutzzone



Abb. 55 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.

6.9 Freihaltezone

6.9.1 Freihaltezone Mooskapelle

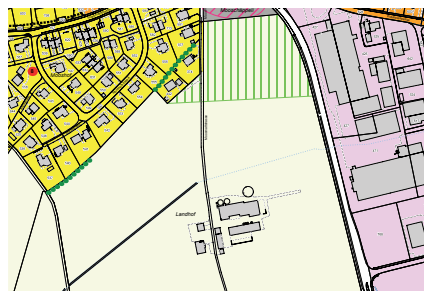


Abb. 56 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

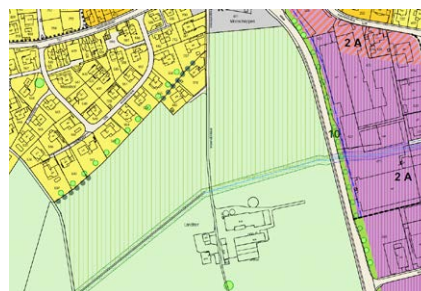


Abb. 57 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.9.2 Freihaltezone Waldkathedrale

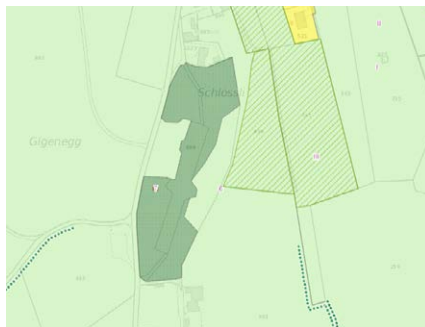


Abb. 58 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand
(Quelle: Geoportal Kt. Luzern)



Abb. 59 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Bei der sogenannte Waldkathedrale des Stifts Beromünster handelt es sich um ein geschütztes Kulturdenkmal. Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern ist die Waldkathedrale «eines der bedeutendsten Gartendenkmäler im Kanton Luzern und von hohem künstlerischem, historischem, heimatkundlichem und wissenschaftlichem Wert».

Die Waldkathedrale ist ringsum von Wald umschlossen. Östlich davon besteht bereits eine zusammenhängende Freihaltezone in den bestehenden Zonenplänen Beromünster und Gunzwil. Zum Schutz der Waldkathedrale werden diese Freihaltezone nach Westen bis zur Waldkathedrale (resp. bis zum Wald) erweitert und eine weitere Freihaltezone auf der Westseite der Waldkathedrale neu festgelegt.

6.10 Landschaftsschutzzone



Abb. 60 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 61 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

6.11 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.

6.12 Aufhebung übriges Gebiet B bzw. Reservezonen

Das Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist bzw. auf dem langfristig die Bauzone erweitert werden soll, ist in den bestehenden Zonenplänen dem «Übrigen Gebiet B (ÜG-B)» zugeteilt. Das «Übrige Gebiet B (ÜG-B)» wurde mit dem revidierten PBG in «Reservezone» umbenannt (§ 55 PBG).

Der kantonale Richtplan legt mit Koordinationsaufgabe S1-1 pro Gemeindekategorie eine Obergrenze für eine sogenannte «Entwicklungsreserve» fest. In L-Gemeinden wie Beromünster beträgt die Entwicklungsreserve max. 4% der Bauzonenfläche. Die Entwicklungsreserve kann gemäss Richtplan gestützt auf das REK optional im Zonenplan verortet werden, in Form von Reservezonen. Daraus ergibt sich, dass allfällige Reservezonen im Zonenplan maximal 4% der gesamten Bauzonenfläche betragen dürfen.

Mit der Ortsplanungsrevision musste die Gemeinde daher ihr bisheriges «übriges Gebiet B» bzw. neu Reservezonen überprüfen und auf die zulässige Entwicklungsreserve reduzieren, sofern die Entwicklungsreserve weiterhin im Zonenplan verortet werden soll. In Übereinstimmung mit dem REK war daher zunächst vorgesehen, mit der Ortsplanungsrevision verschiedene Reservezonen im Zonenplan aufzuheben oder zu verkleinern. Mit diesen Massnahmen hätten die zulässigen 4% gerade eingehalten werden können, ohne Spielraum für zusätzliche Reservezonen. Aufgrund eines Antrags für eine neue Reservezone aus der öffentlichen Mitwirkung wurde die Frage der Reservezonen nach der Mitwirkung nochmals überprüft und in den Ortsplanungsgremien beraten. Daraufhin wurde beschlossen, auf die Ausscheidung von Reservezonen im Zonenplan aus folgenden Gründen künftig gänzlich zu verzichten:

- Die potenziellen Einzonungsgebiete sind bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) bezeichnet, eine «doppelte» Verortung in zwei Planungsinstrumenten ist nicht nötig.
- Die Zuteilung zur Reservezone hat rechtlich keine Wirkung (die Reservezone ist eine Landwirtschaftszone), impliziert aber eine Priorisierung einzelner Entwicklungsgebiete aus dem REK, welche so nicht beabsichtigt ist.
- Die Situation wird in der nächsten Ortsplanungsrevision ohnehin auf Grundlage der dannzumal geltenden Rahmenbedingungen neu beurteilt werden müssen.

Das bisherige «Übrige Gebiet B» (bzw. neu Reservezone) wird mit der Ortsplanungsrevision daher aufgehoben und die entsprechenden Flächen der Landwirtschaftszone zugeteilt.

6.13 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 als «Verkehrsfläche» auszuscheiden. 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 festgelegt.

7. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)

7.1 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

7.2 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.

7.3 Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen

7.3.1 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 Geschosshöhe und Bestimmungen zur Geschosshöhe, zu den Dach- sowie den Untergeschossen kennzeichnete. Folgende Änderungen des PBG und der PBV sind mit der Revision umzusetzen:

- Die «Geschossigkeit» wird aufgehoben, d.h. planungsrechtlich gibt es künftig keine Unter-, Voll- und Dachgeschosse mehr. Damit können den einzelnen Zonen auch keine Geschosshöhen mehr zugewiesen werden.
- Für jede Bauzone (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).

7.3.2 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)

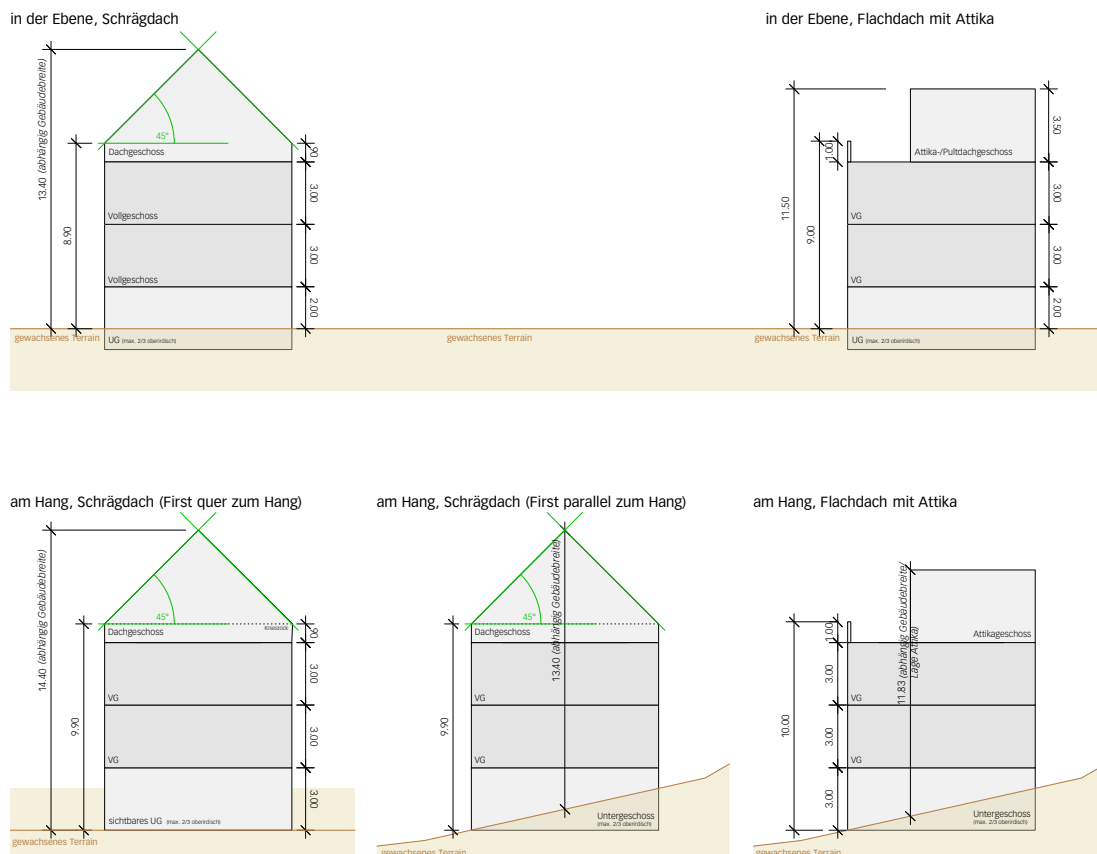
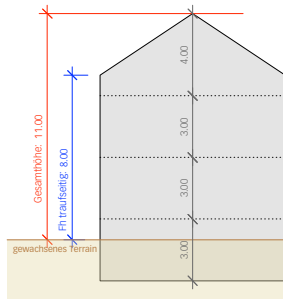


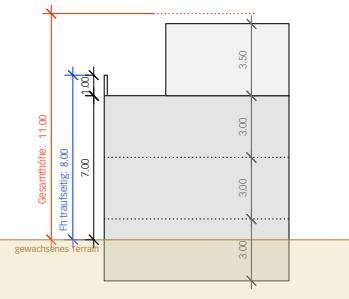
Abb. 62 Bislang mögliche Bauten in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) aufgrund der bis-herigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV (beachte: Höhen konnten nur soweit ausgeschöpft werden, als die anrechenbare Geschossfläche nicht überschritten war).

Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A

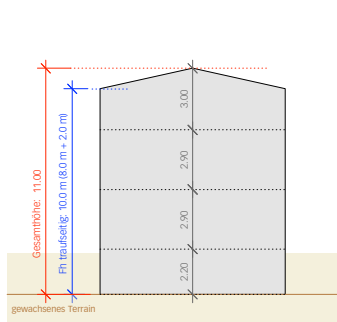
in der Ebene, Schrägdach



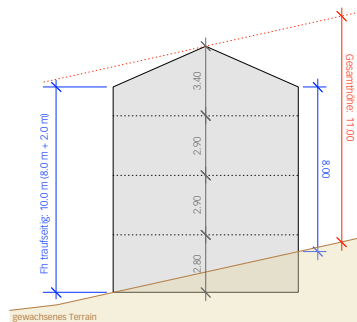
in der Ebene, zurückversetztes oberstes Geschoss



am Hang, Schrägdach (First quer zum Hang)



am Hang, Schrägdach (First parallel zum Hang)



am Hang, zurückversetztes oberstes Geschoss

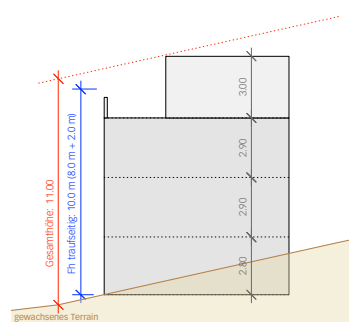


Abb. 63 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

7.3.3 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.

7.4 Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

7.4.1 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).

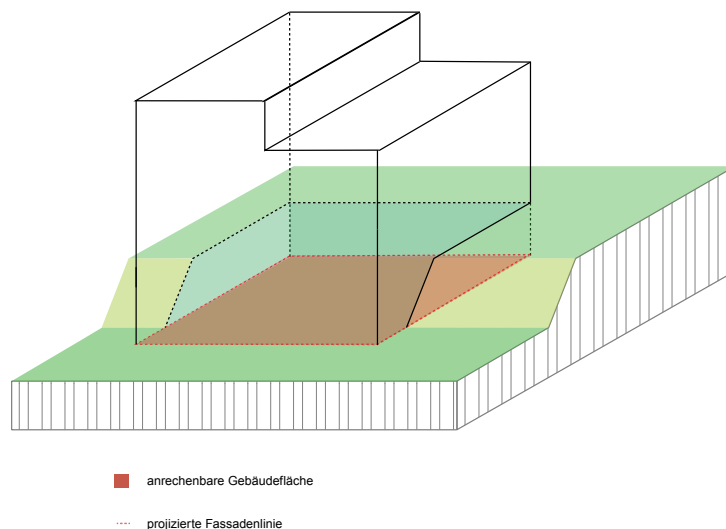


Abb. 65 Skizze ÜZ, anrechenbare Gebäudefläche (§§ 25 u. 112a Abs. 2e-g PBG, § 12 Abs. 2 PBV)

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 Höhenstaffelungen) 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. Dorfzonen) 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.

7.4.2 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

7.4.3 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

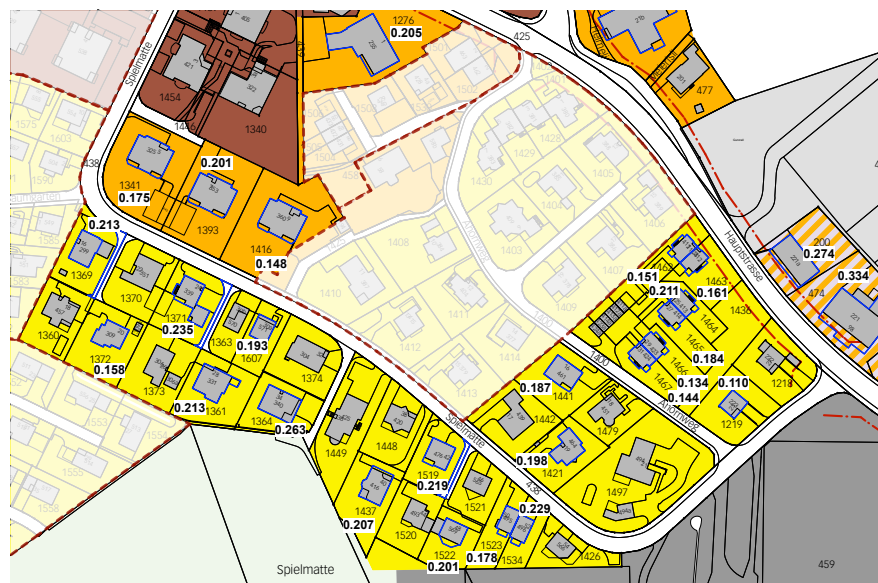


Abb. 66 Ausschnitt aus der ÜZ-Analyse des Bestands

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)	2+D	0.35												
WB (Schwarzen- bach)														
W2D (Beromünst.)	2+D	0.45							W-A	2+D	0.23	0.21	0.44	0.40
WA (Schwarzen- bach)	3 (3. VG im DG)	0.40							W-A red.	2	0.27	0.25	0.49	0.44
W2 1/2 (Neudorf)	3 (3. VG im DG)	0.45												
W3 (Gunzwil)	3+D	0.50												
W3 (Beromünster, Neudorf)	3+D	0.55							W-B	3+D	0.22	0.20	0.64	0.58
			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	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: – 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	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 häuslicher Bodennutzung auf Grundlage der Beurteilung einer Kommission festgelegt.
Umgang mit dem Bestand	Bestehende Bauten, welche die ÜZ überschreiten, sind durch die Bestandesgarantie nach § 178 PBG geschützt.

7.5 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 – neben verschiedenen redaktionellen und formellen Änderungen im Vergleich zu den bisherigen BZR der vier Ortsteile – die folgenden wichtigen neuen Bestimmungen:

Zweck (Art. 1 BZR)	Artikel 1 hält den Zweck des BZR fest und bildet damit den Rahmen für die neue Bau- und Zonenordnung. Die Formulierung in Absatz 1 entspricht der Muster-BZR. Die Gemeinde will die Siedlungsentwicklung gezielter steuern, um ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum sicherzustellen. Die Steuerung der Entwicklung ist (unter anderem) über die kommunalen Richtpläne resp. einen kommunalen Richtplan zur Siedlungsentwicklung vorgesehen (Abs. 2).
-----------------------	---

Zuständigkeit
(Art. 2 BZR)

Absatz 1: 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).

Absätze 2 und 3: Der Gemeinderat ist für die weiteren planerischen Aufgaben (Erlass kommunale Richtpläne, Gestaltungspläne, Verordnungen, Richtlinien) und für die Baubewilligungsverfahren zuständig (Abs. 2), wobei er die Erteilung von Baubewilligungen ganz oder teilweise an die Gemeindeverwaltung delegieren kann (Abs. 3). Für die Anpassung von kommunalen Richtplänen gilt: Gemäss § 14 Abs. 1 und 2 werden die Richtpläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder wenn eine gesamthaft bessere Lösung möglich ist. Sie werden in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls angepasst. Bei Bedarf kann ein begründeter Antrag auf Anpassung eines Richtplans beim Gemeinderat gestellt werden. Die Anpassung der Richtpläne erfolgt im Verfahren gemäss §§ 12 und 13 PBG, d.h. es braucht eine kantonale Vorprüfung und eine öffentliche Auflage, in deren Rahmen sich Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete zu den Entwürfen äussern können. Die Richtpläne werden zudem vom Regierungsrat genehmigt, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden (§ 9 PBG), was z.B. beim Verkehrsrichtplan der Fall ist (da in der Regel Kantonsstrassen betroffen). Je nach Thema sind in die Erstellung bzw. Überarbeitung von Richtplänen weitere Stellen einzubeziehen, z.B. die Denkmalpflege beim Fleckenrichtplan.

Absatz 4: Bei Gestaltungs- und Bebauungsplänen, bei baulichen Massnahmen in den Ortskernzonen, in der Ortsbildschutzzone sowie an erhaltenswerten Objekten gemäss Bauinventar, 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. Soweit es um die Beurteilung von Bauvorhaben in der Landwirtschaft geht, wird die betreffende Kommission mit einer Vertretung der Landwirtschaft ergänzt. 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.

Die Mitglieder der Kommissionen werden demnach durch den Gemeinderat bestimmt, wobei der Gemeinderat ein grosses Interesse an einer gewissen Beständigkeit resp. Kontinuität in den Kommissionen hat. Das Vorgehen zur Beurteilung von Planungen bzw. Projekten durch eine Kommission beinhaltet in jedem Fall ein oder mehrere Sitzungen bzw. Gespräche mit der Grundeigentümerschaft, an denen diese ihr Projekt erläutern kann (inkl. schriftlicher Ergebnissicherung). Erst anschliessend beurteilt die Kommission ein Vorhaben, wobei die Kommissionen lediglich beratende Funktion haben. Die Entscheide bei Anfechtung durch die Bauherrschaft werden durch den Gemeinderat gefällt.

Absatz 5: Falls notwendig kann die Gemeinde zwecks Beurteilung von heiklen Fragen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens auf Kosten des Gesuchstellers externe Gutachter oder eine Fachkommission beiziehen. Dies ist dem Gesuchsteller aber vorgängig mitzuteilen (rechtliches Gehör).

Absatz 6: Als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan sowie für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.

Absatz 7 legt die Mindestanforderungen an die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren, insbesondere für die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums bzw. der Jury sowie die Aufgabenstellung. Damit wird bezweckt, dass die Prozesse nach einheitlichen Standards durchgeführt werden und letztendlich qualitätsvolle Ergebnisse hervorbringen.

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, durchmisches 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 Absatz 6 festgehalten. Absatz 7 regelt die Details zur im Zonenplan festgelegten Baulinie gegenüber der Gärbigasse. Absatz 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 zu den Ortskernzonen mit grundeigentümerverbindlichen Ausführungsbestimmungen zu den Gestaltungsgrundsätzen und den weiteren Anforderungen des BZR (Abs. 10 und 11). Der bisherige Ortskern- und Fleckenrichtplan bleibt bestehen. Die neue Verordnung zu den Ortskernzonen 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 Absatz 3 festgehalten, wobei der Gemeinderat gemäss Absatz 4 die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge im Einzelfall gestützt auf die Beurteilung durch eine Kommission nach Art. 2 Abs. 4 festlegt. Der Bauherrschaft wird für Vorhaben in der Dorfzone empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Wohnzonen
(Art. 5 BZR)

In den Wohnzonen sind nach Absatz 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. Absatz 2 legt die baupolizeilichen Masse fest. Festgelegt werden die maximale Gesamthöhe, die maximale Fassadenhöhe, die minimale Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten (vgl. zu den Höhenmassen Ziff. 7.3) sowie eine maximale ÜZ für «normalhohe», eine maximale ÜZ für niedrige Gebäude (reduzierte Gesamthöhe) und eine separate ÜZ für besondere Bauten (vgl. zur ÜZ Ziff. 7.4).

Arbeitszonen
(Art. 6 BZR)

Die Arbeitszonen A und B umfassen die bestehenden Arbeitszonen von Gunzwil und Neudorf. Zulässig sind gemäss Absatz 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 Absatz 2 nur bis zu einer Nettofläche von 200 m² oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion zulässig.

Absatz 4 legt die baupolizeilichen Masse fest. Festgelegt werden die maximale Gesamthöhe, die minimale Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten, ein von § 122 PBG abweichender Grenzabstand sowie eine minimale Grünflächenziffer.

Mit Absatz 5 wird die Möglichkeit eröffnet, die in Absatz 4 festgelegte Grünflächenziffer von 0.15 auf bis zu 0.10 zu reduzieren, wenn als Gegenleistung Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung der örtlichen mikroklimatischen Verhältnisse getroffen werden. Damit soll in den Arbeitszonen bei Bedarf eine intensivere gewerbliche Nutzung der Umgebungsflächen bei gleichzeitiger Erfüllung der ökologischen Ansprüche ermöglicht werden.

Die ÜZ und die Gebäudelänge werden gemäss Absatz 6 von Fall zu Fall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse sowie der öffentlichen Interessen an einer möglichst guten Eingliederung und an einer haushälterischen Bodennutzung auf Grundlage der Beurteilung einer Kommission festgelegt. Absatz 7 enthält ergänzend zu den generellen Gestaltungsgrundsätzen des Artikel 28 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 angesprochen 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», das Gebiet mit gemischter Nutzung «Bifang» 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 Wettbewerbergebnisse «massgeschneidert» in der Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt. Mit der speziellen Arbeitszone bzw. Mischzone 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).

Mit Absatz 3 wird die Rückbaupflicht für nicht mehr genutzte Bauten und Anlagen für alle Sonderbauzonen generell im BZR verankert.

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 der Freihaltung von Uferbereichen und Waldrändern, der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen und der Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen (Abs. 1). 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 Artikel 28 einhalten.
Landwirtschaftszone (Art. 14 BZR)	Die Gestaltungsgrundsätze nach Artikel 28 BZR gelten auch für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, weshalb die Einordnungskriterien im Artikel zur Landwirtschaftszone nicht nochmals aufgeführt werden. Unter Absatz 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.
Übriges Gebiet C (Art. 15 BZR)	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.
Freihaltezone (Art. 16 BZR)	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).
Deponiezone (Art. 17 BZR)	Der Artikel entspricht der genehmigten Deponiezone Saffental (BZR Gunzwil). Materiell ändert sich nichts.
Abbau- und Aufbereitungszone (Art. 18 BZR)	Der Artikel entspricht weitgehend der heutigen Sonderbauzone Saffental (BZR Gunzwil). Angepasst werden die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich, insbesondere wird der Mindestwert an ökologischen Ausgleichsflächen von 10 % auf 15 % erhöht, analog der Regelung in der Deponiezone.
Ortsbildschutzzone (Art. 19 BZR)	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).

Schutzzone um Kulturobjekte (Art. 20 BZR)	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).
Naturschutzzone (Art. 21 BZR)	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.
Landschaftsschutzzone (Art. 22 BZR)	Die Bestimmungen der bisherigen Landschaftsschutzzonen von Beromünster und Gunzwil werden aktualisiert. Mit der Landschaftsschutzzone werden besonders schöne und empfindliche Landschaftsräume geschützt (Abs. 1). Absatz 2 hält die Anforderungen fest. Namentlich haben Bauten und Anlagen auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich nach wie vor zulässig, wobei insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern nicht zulässig sind (Abs. 3). Explizit ausgenommen von dieser Einschränkung werden Aufschüttungen, die der Umsetzung von landwirtschaftlichen Bodenverbesserungsprojekten dienen, sofern diese sich unauffällig in das Landschaftsbild einfügen.
Naturobjekte (Art. 23 BZR)	Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind in ihrem Bestand bereits bundes- oder kantonalrechtlich geschützt (Abs. 1). Art. 24 BZR dient dem Schutz von markanten Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen. Sämtliche im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume und Baumreihen sind grundeigentümerverbindlich geschützt; sie dürfen nur im Ausnahmefall und unter bestimmten Voraussetzungen beseitigt werden (Abs. 2). Die im Zonenplan eingetragenen Baumgruppen sind in ihrem Bestand ebenfalls grundeigentümerverbindlich 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. 24 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. 26 BZR)

Absatz 1: Gestützt auf § 75 Absatz 1 PBG werden im Zonenplan Gebiete bezeichnet, in denen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden darf. Alle ortsbaulich wichtigen Entwicklungsgebiete (Sandhübel, Bifang, Röteli, Bahnhofstrasse) sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und es wird zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 2 Abs. 7 BZR verlangt (gemäss den massgeschneiderten Bestimmungen in den Anhängen 1 oder 6 BZR). In allen übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht oder bei freiwilligen Gestaltungsplänen entscheidet der Gemeinderat auf Grundlage von Art. 2 Abs. 6 BZR situativ, ob ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt werden soll.

Absatz 2: Anhang 6 BZR 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. Bei Bedarf kann der Gemeinderat die übrigen Rahmenbedingungen für die erwünschte Entwicklung in einem Gesamtkonzept festlegen, dessen Inhalt bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne zu beachten und umzusetzen ist.

Absatz 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).

Absatz 4 erlaubt gewisse Ausnahmen von der Gestaltungsplanpflicht

Absatz 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.

Gestaltungsgrund-
sätze (Art. 27 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. 28 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. 29 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. 30 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 in vielen Fällen 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 sowie zur Verbesserung und Förderung von Mikroklima und Biodiversität extensiv zu begrünen (Abs. 3), wobei Flächen, die als Terrassen oder für die Energiegewinnung genutzt werden, von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind. Ebenfalls von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen ist eine allfällige Parkierung auf Flachdächern in den Arbeitszonen.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten entspricht grundsätzlich dem Vorschlag im Muster-BZR, wobei für besondere Lösungen in begründeten Fällen Ausnahmen von den Massvorgaben möglich sind (Abs. 4).

Begrünung
(Art. 31 BZR)

Die bisherigen BZR enthalten nur teilweise Bestimmungen zur Begrünung. Im neuen Artikel 32 werden die verschiedenen bestehenden Regelungen zusammengefasst und mit weiteren Bestimmungen ergänzt. Als wichtiger Grundsatz wird festgehalten, dass standortgerechte, überwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden sind (Abs. 1). Das heisst, problematische exotische Pflanzen wie Essigbäume, Bambus und dgl. dürfen nicht mehr angepflanzt werden. Absatz 2 enthält Vorgaben zur Einpassung ins Landschaftsbild in exponierten Lagen und am Siedlungsrand. An für das Orts- und Landschaftsbild besonders wichtigen, im Zonenplan bezeichneten Bereichen sind neue Bepflanzungen zu schaffen (Abs. 3), z.B. Alleebäume entlang bestimmter Strassen. In Zonen mit gemischter Nutzung werden die Neupflanzungen auf hauptsächlich gewerblich genutzten Grundstücken erst verlangt, wenn eine Änderung zu überwiegender Wohnnutzung erfolgt.

In Absatz 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 resp. zu entfernen sind.

Absatz 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 (insbesondere in Arbeitszonen und am Siedlungsrand).

Absatz 6: Als Massnahme zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung der Siedlungsökologie und des örtlichen Mikroklimas wird ein neuer Absatz zur Gestaltung von Oberflächenbelägen (nach Möglichkeit sickerfähig), zum Ausmass von Ein- und Ausfahrten und Abstellplätzen entlang der Strassen (auf Minimum zu reduzieren) und zu Schottergärten ohne ökologischen Nutzen aufgenommen. Als Schottergärten ohne ökologischen Nutzen gelten Flächen, bei denen Steine den überwiegenden Anteil der Bodenbedeckung ausmachen, auf denen Pflanzenwachstum nicht

erwünscht ist und wo sich Pflanzenwachstum langfristig durch Abdeckung des Bodens und entsprechende Pflege nicht etablieren kann. Mit dem Begriff Schottergärten ohne ökologischen Nutzen sind explizit nicht gemeint: Kiesflächen, Alpingärten, Pionier- und Ruderalflächen und dergleichen. Für die im BZR gemeinten Schottergärten ist insbesondere typisch, dass mit einem Vlies das Durchwachsen verhindert wird. Der Rückbau eines bestehenden Schottergartens wird verlangt bei einem Neu- oder Ersatzneu, bei einem Umbauen, mit dem eine Erweiterung der Hauptnutzfläche (HNF) von mindestens 20 % einhergeht oder bei einer baubewilligungspflichtigen Änderung der Umgebung (inkl. Erstellung von Klein- oder Anbauten).

Abstellplätze
(Art. 32 BZR)

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

Der Mindestbedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bei Wohnnutzungen wird gegenüber den heutigen Regelungen etwas reduziert; künftig berechnet sich dieser anhand der entsprechenden VSS-Norm (Norm VSS-40281 «Parkieren –Angebot an Parkfeldern für Personenwagen»).

Absatz 5: Mit einem neuen Absatz wird die Realisierung von autofreien oder autoarmen Bebauungen ermöglicht. Voraussetzung dafür ist die Erstellung eines Mobilitätskonzepts, welches in der Regel mindestens folgende Themen bzw. Inhalte umfasst:

- Nachweis, warum der Parkplatzbedarf nachhaltig tiefer ist als bei einer herkömmlichen Nutzung (z.B. Alterswohnungen, Lage),
- Massnahmen, mittels denen der reduzierte Parkplatzbedarf für die Nutzer genügend ist (z.B. Carsharing, Cargobike, attraktive Veloabstellplätze, Beiträge an ÖV-Abonnemente, Autoverzichtserklärung der Bewohnenden o. ä.),
- Controlling, mit welchem überprüft wird, ob der Parkplatzbedarf tief bleibt und die Abstellplätze weiterhin genügend sind.

Absatz 6: Zugunsten einer haushälterischen Bodennutzung sollen grössere oberirdische Parkplätze künftig nicht mehr realisiert werden können respektive nur noch dann möglich sein, wenn ein gewisser Anteil unterirdisch realisiert wird. Neu wird daher vorgegeben, dass bei Abstellflächen ab 40 Abstellplätzen die Hälfte der über 20 Abstellplätze hinaus gehenden Abstellplätze unterirdisch oder in Unterniveaubauten oder ins Gebäude integriert realisiert werden muss (oder in Arbeitszonen auf dem Dach).

Damit müssen z.B. bei insgesamt 60 Abstellplätzen mindestens 20 Abstellplätze unterirdisch/unterniveau/ins Gebäude integriert erstellt werden.

Ersatzabgaben für Spielplätze und Parkplätze (Art. 33 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) bzw. keine Regelung in Neudorf Mit Artikel 33 werden die Ersatzabgaben einheitlich geregelt. Spielplätze sind gemäss § 158 Abs. 1 PBG grundsätzlich nur bei Wohnbauten und Überbauungen 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 für Spielplätze wird mit Absatz 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 Absatz 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. 35 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. 36 BZR) und Reklameanschlagstellen (Art. 37 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. 38 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.

Vogelschutz am Bau (Art. 39 BZR)	Grossflächige Verglasungen an Fassaden sind bei der baulichen Gestaltung ein häufiges Problem im Bereich Vogelschutz. Das BZR wird daher um einen neuen Artikel zum Vogelschutz ergänzt, der es dem Gemeinderat im Bedarfsfall ermöglicht, geeignete Massnahmen zur Verhinderung von Vogelkollisionen anzuordnen.
Verkaufsgeschäfte (Art. 40 BZR)	Neuer Artikel, vergleiche Erläuterungen unter Ziff. 6.6.1.
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). Aufgrund der neuen Grundlage für die Gebührenerhebung im BZR wird das bestehende «Reglement über den Bezug von Gebühren für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben (Gebührenreglement)» vom 14.12.1998 mit der Ortsplanungsrevision aufgehoben (Art. 45 Abs. 5 BZR).
Schlussbestimmungen (Art. 45 BZR)	Mit Absatz 2 werden die bestehenden Bebauungspläne «Dorfkern Gunzwil» vom 09.09.1993 und «Bürgermoos» vom 19.02.2002 aufgehoben. In Absatz 4 werden die gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG mit der Gesamtrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne aufgeführt (im Detail vgl. Ausführungen unter Ziff. 8 nachfolgend). Mit Absatz 5 wird das bestehende Gebührenreglement aufgehoben (siehe unter Art. 43 vorab).
Anhänge	Das BZR enthält neu folgende Anhänge (vgl. dazu die obenstehenden Erläuterungen zu den jeweiligen BZR-Artikeln): – 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: Orientierende Skizzen

8. 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) (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), derzufolge altrechtliche Gestaltungs- oder Bebauungspläne noch bis Ende 2023 nach altem Recht fertiggestellt werden können. Ab 2024 können Baugesuche in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungs- oder Bebauungsplänen, welche die Bebauung mittels AZ bzw. anrechenbaren Geschossflächen und/oder Geschosszahlen regeln, nicht mehr bewilligt werden. Noch nicht fertig realisierte Überbauungen oder baubewilligungspflichtige Bauvorhaben in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungs- oder Bebauungsplänen können ab diesem Zeitpunkt erst wieder bewilligt werden, wenn diese an das neue Recht angepasst wurden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden daher alle bestehenden Gestaltungs- und Bebauungspläne überprüft. Insbesondere wurde geprüft,

- ob die realisierten Bebauungen in eine Regelbauzone passen,
- welche weiteren (qualitativen) Regelungen die Planung enthält und inwieweit diese grundbuchlich gesichert sind (z.B. Fusswegrechte),
- ob und unter welchen Voraussetzungen der 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 Grünflächen werden in die Grünzone umgezont und damit dauerhaft gesichert. Die mit der Ortsplanungsrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne können den nachfolgenden Abbildungen sowie Art. 46 Abs. 3 BZR entnommen werden.
- Neuere, noch nicht oder erst teilweise realisierte Gestaltungspläne werden beibehalten. Die Gestaltungsplangebiete werden entweder der «passenden» Regelbauzone (inkl. Gestaltungsplanpflicht) oder einer auf das Konzept zugeschnittenen «speziellen Zone» zugewiesen. Die altrechtlichen Gestaltungspläne sind zu gegebenem Zeitpunkt durch die

Grundeigentümer auf deren Kosten an die geänderten rechtlichen Verhältnisse anzupassen. Die beizubehaltenden Gestaltungspläne können den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

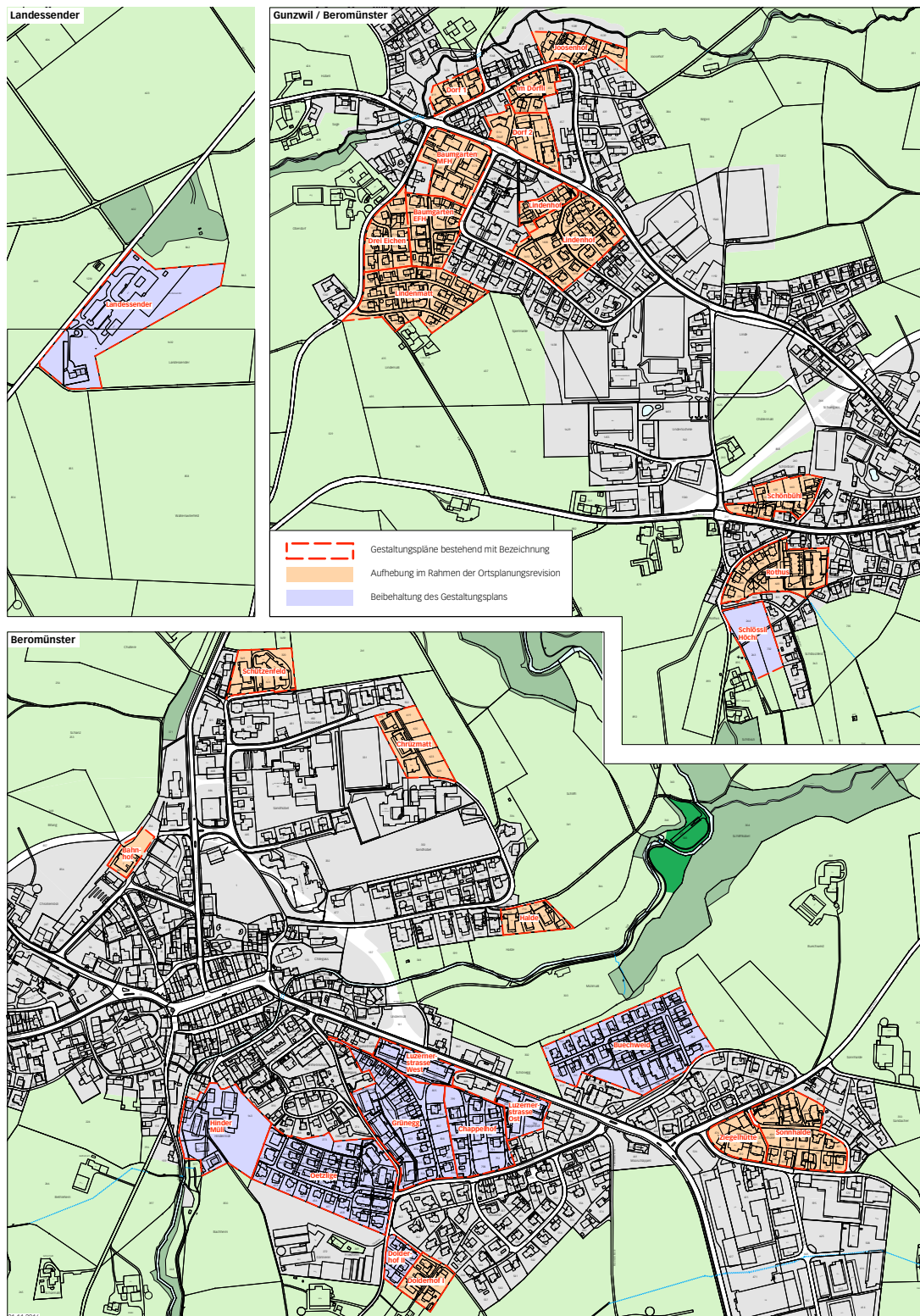


Abb. 68 Übersicht 1 über die im Rahmen der Geamtrevision aufzuhebenden bzw. beizubehaltenden Gestaltungspläne

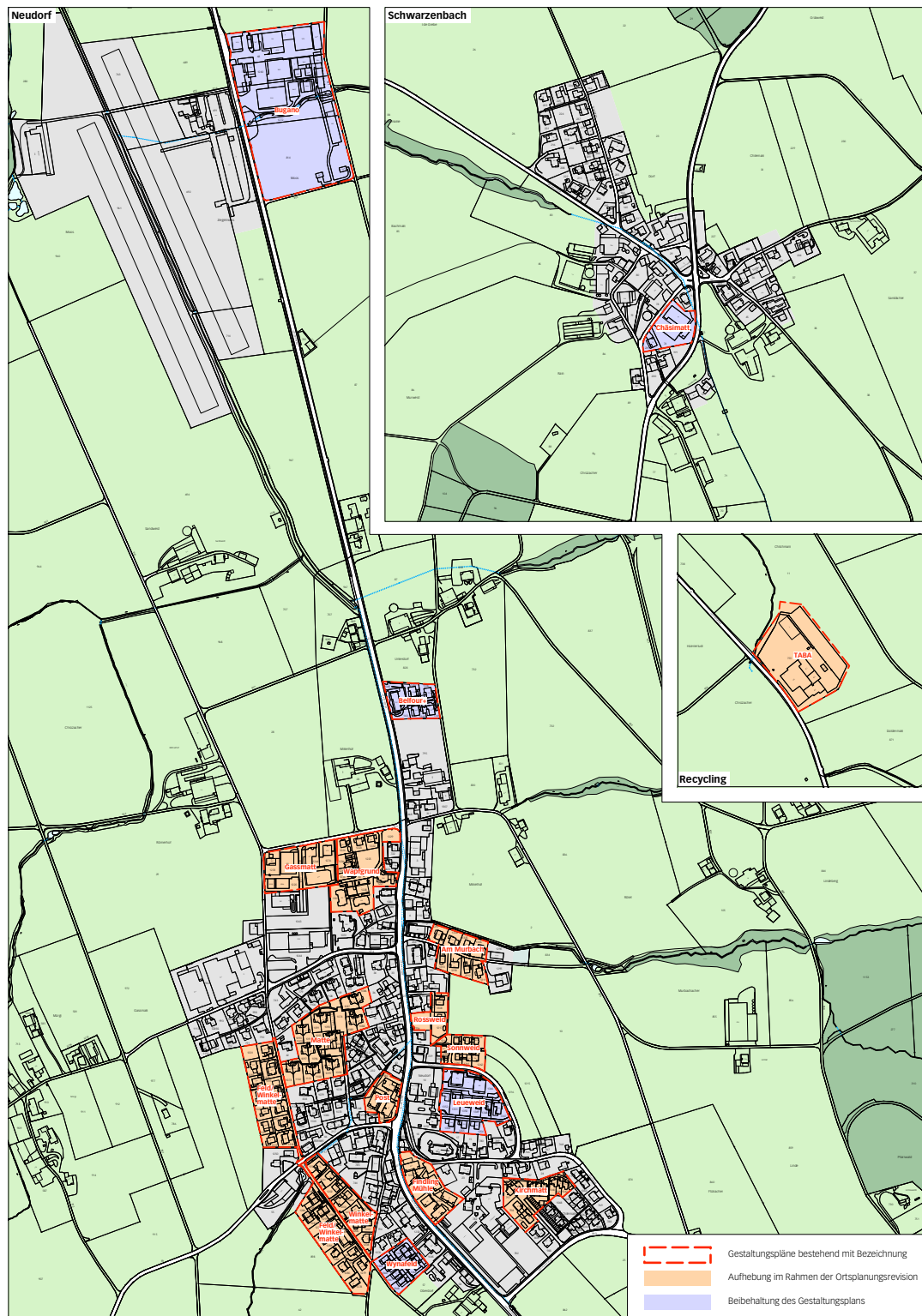


Abb. 69 Übersicht 2 über die im Rahmen der Geamtrevision aufzuhebenden bzw. beizubehaltenden Gestaltungspläne

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 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 (Art. 45 Abs. 2 und 3) aufgeführt.

9. Umfang und Steuerung des Wachstum

9.1 Bevölkerungswachstum

Die Gemeinde Beromünster plant ein moderates, möglichst gleichmässiges jährliches Wachstum von ca. 0.7 %, welches eine Minderung gegenüber den im REK formulierten Werten darstellt. Diese Reduktion ist das Resultat der intensiven Beratungen in den Ortsplanungsgremien, welche der Steuerung des Wachstums eine hohe Gewichtung zugewiesen haben. Somit ist ausgehend vom Bevölkerungsstand Ende 2021 (6'713 EinwohnerInnen gem. Einwohnerkontrolle Beromünster) mit einer Zunahme der Bevölkerungszahl auf **rund 7'500 EinwohnerInnen bis ins Jahr 2037** (Planungshorizont der Ortsplanungsrevision bei Beschluss im Jahr 2022) zu rechnen.

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

9.2 Potenziale der Entwicklungsgebiete

Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt das Entwicklungspotenzial (erwartete Anzahl an neuen Wohnungen/zusätzlichen EinwohnerInnen) der Entwicklungsgebiete nach Etappen auf (zur Etappierung siehe Ziff. 9.4 und 9.5). Als Entwicklungsgebiete gelten dabei alle grösseren Ein- und Umzonungs-/Verdichtungsgebiete sowie Gebiete mit aktuellen Planungen oder bekannten Entwicklungsabsichten. Die Berechnungen basieren auf dem im jeweiligen Gebiet realisierbaren Nutzungspotenzial aufgrund der im BZR definierten Masse (ÜZ, Höhen, allfällige Boni mit Gestaltungsplan) sowie auf Annahmen und Vorgaben zu Wohnformen/Wohnungsgrössen und Wohnungsbelegung* pro Gebiet. In Gebieten, für welche bereits konkrete Planungen oder Studien bestehen (z.B. Gestaltungspläne, Machbarkeitsstudien), wurde die Anzahl an geplanten neuen Wohnungen aus diesen Unterlagen erfasst. In den Berechnungen wurde neben den Potenzialen der Entwicklungsgebiete auch ein Anteil für die generelle innere Verdichtung/Überbauung von Baulücken pro Etappe berücksichtigt.

** Die Wohnungsbelegung wird durch den Kanton pro Zonentyp und differenziert nach Gemeindekategorie im LUBAT (siehe Ziff. 10.1) vorgegeben. In begründeten Fällen kann von den Vorgaben abgewichen werden, z.B. bei konkreten Planungen oder wenn aufgrund der Entwicklungsabsichten eine abweichende Wohnungsbelegung zu erwarten ist (z.B. Reduktion des Wertes, wenn eher kleinere, für Familien weniger geeignete Wohnungen vorgesehen sind).*

Bei den Ergebnissen gilt es grundsätzlich zu beachten, dass die effektive Entwicklung insbesondere in Gebieten, für die noch keine konsolidierte Planung vorliegt, auch von den ermittelten Werten abweichen kann. Präzise Aussagen zu den Kapazitäten werden erst mit der Erarbeitung der entsprechenden Gestaltungspläne und Bauprojekte möglich sein.

		Potenzial heute			Potenzial künftig			
Gebiet	Bauzone neu	Anzahl Wohnungen	durchschnittl. Wohnungsbelegung	EinwohnerInnen (EW)	Wohnanteil (Annahme)	Anzahl Wohnungen	durchschnittl. Wohnungsbelegung	EinwohnerInnen (EW)
Etappe 0 (bewilligt / in Planung)		91		198 EW		91		189 EW
Schlössli Höchi, Beromünster	5'590 m²	11 (EFH)	2.5	28 EW	100 %	11 (EFH)	2.5	28 EW
		11 (Einlieger)	1.0	11 EW	100 %	11 (Einlieger)	1.0	11 EW
Hinder Müli, Beromünster	14'908 m²	69	2.3	159 EW	100 %	69	2.3	159 EW
Etappe 1 (früh. 0-5 Jahre ab Rechtskraft OPR)		85		182 EW		171		368 EW
Chrüz matt, Beromünster	3'531 m²	15	2.1	32 EW	100 %	20	2.1	42 EW
Bahnhofstrasse, Beromünster	8'440 m²	- (Wohnungen wären nur zu Lasten der bestehenden Nutzung möglich)			50 %	20	2.1	42 EW
Mischzone Bifang, Beromünster Zonenteil A (betreutes Wohnen)	3'310 m²	-	-	-	80 %	24, dav. neu: 9 (die übrigen 15 ersetzen die bestehenden im Bärgmättli)	1.5	13 EW
Röteli Nord, Beromünster	3'950 m²	18	2.3	41 EW	70 %	21	2.1	44 EW
Sandhübel Etappe 1, Beromünster (ohne Grst. 423)	8'000 m²	-	-	-	100 %	35	2.5	88 EW
Mittelhof Etappe 1, Neudorf	4'289 m²	13	2.1	27 EW	80 %	23	2.1	48 EW
Luzernerstr. Grst. 14, Neudorf	3'759 m²	24	2.1	50 EW	80 %	28	2.1	59 EW
innere Verdichtung, Baulücken (Annahme):		15	2.1	32 EW	100 %	15	2.1	32 EW
Etappe 2 (früh. 6-10 Jahre ab Rechtskraft OPR)		33		72 EW		83		193 EW
Sandhübel Etappe 2, Beromün.	8'897 m²	-	-	-	100 %	36	2.5	90 EW
Mittelhof Etappe 2, Neudorf	4'289 m²	12	2.1	25 EW	80 %	23	2.1	48 EW
Güterstrasse, Schwarzenbach	2'655 m²	6	2.5	15 EW	100 %	9	2.5	23 EW
innere Verdichtung, Baulücken (Annahme):		15	2.1	32 EW	100 %	15	2.1	32 EW
Etappe 3 (über 10 Jahre ab Rechtskraft OPR)		18		38 EW		155		356 EW
Mischzone Bifang, Beromün. Zonenteil B (ohne Grst. Leu)	6'644 m²	3	2.1	6 EW	80 %	40	2.1	84 EW
Röteli Süd, Beromünster	10'811 m²	-	-	-	80 %	51	2.3	117 EW
Sandhübel Etappe 3, Beromünster	8'897 m²	- (die bestehenden 15 Alterswohnungen sind bei der Mischzone Bifang in Abzug gebracht)			100 %	32	2.5	80 EW
Winkel, Neudorf	4'083 m²	-	-	-	100 %	17	2.5	43 EW
innere Verdichtung, Baulücken (Annahme):		15	2.1	32 EW	100 %	15	2.1	32 EW
Zwischentotal alle Etappen		227		490 EW		500		1'115 EW
Auszon. Wohnzone Schwarzenb.	7'982 m²	19	2.5	48 EW		-		-
Auszon. Dorfzone Schwarzenb.	11'890 m²	48	2.1	101 EW		-		-
Total I		294		639 EW		500		1'115 EW
durchschnittliches jährliches Wachstum		20		43 EW		33		74 EW (ca. 1.1 %)
Ausdünnung im Bestand (gem. LUBAT)				- 370 EW				- 370 EW
Total I				269 EW				745 EW
durchschnittliches jährliches Wachstum unter Berücksichtigung der Ausdünnung								50 EW (ca. 0.74 %)

Abb. 70 Übersicht Kapazitäten der Entwicklungsgebiete zzgl. innere Verdichtung/Baulücken nach Etappen

9.3 Entwicklung und Prognose Wachstum bis 2037

Gemäss der vorab aufgezeigten Zusammenstellung ermöglicht der revidierte Zonenplan die Realisierung von rund 500 neuen Wohnungen für rund 1'120 EinwohnerInnen. Unter Berücksichtigung der Veränderung des Einwohnerbestandes in den vorhandenen Wohnungen (Ausdünnung, siehe Erläuterungen unter Ziff. 10.2) wird damit ein Bevölkerungswachstum von rund 750 EinwohnerInnen über den Planungshorizont bzw. rund 50 EinwohnerInnen pro Jahr ermöglicht, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von ca. 0.74 % entspricht. Ein wesentlicher Teil dieses Wachstums wäre bereits mit dem bestehenden Zonenplan möglich gewesen (vgl. mittleren Block der vorherigen Tabelle), da es sich bei sämtlichen Entwicklungsgebieten um bereits bestehende oder innerhalb der Gemeinde umgelagerte Bauzonen handelt, welche jedoch aufgrund der zentraleren Lage künftig etwas dichter bebaut werden können.

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Einwohnerentwicklung seit 2012 und das prognostizierte Wachstum für den Planungshorizont bis 2037 auf, differenziert nach Ortsteilen bzw. Siedlungsgebieten. Die Ortsteile Beromünster und Gunzwil werden dabei zusammengefasst, da es sich um ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet handelt (räumlich als ein Ortsteil zu betrachten):

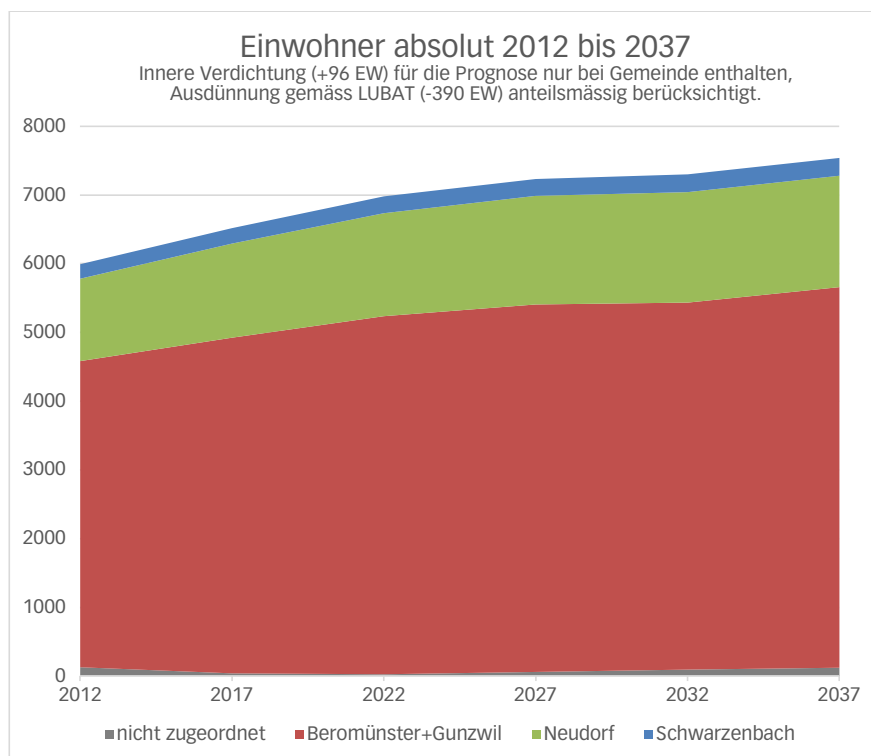


Abb. 71 Einwohnerentwicklung absolut 2012 bis 2037

Die Diagramme veranschaulichen, dass mit der Ortsplanungsrevision ein sehr ausgewogenes, gegenüber der letzten Planungsperiode reduziertes Wachstum ermöglicht wird, sowohl über die Gesamtgemeinde als auch über die einzelnen Siedlungsgebiete. Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Neudorf, welcher seit 2012 massiv stärker gewachsen ist als die Gesamtgemeinde, wobei die nachfolgenden Abbildungen zeigen, dass sich das Wachstum über die nächste Planungsperiode abschwächen und der Gesamtgemeinde angleichen dürfte.

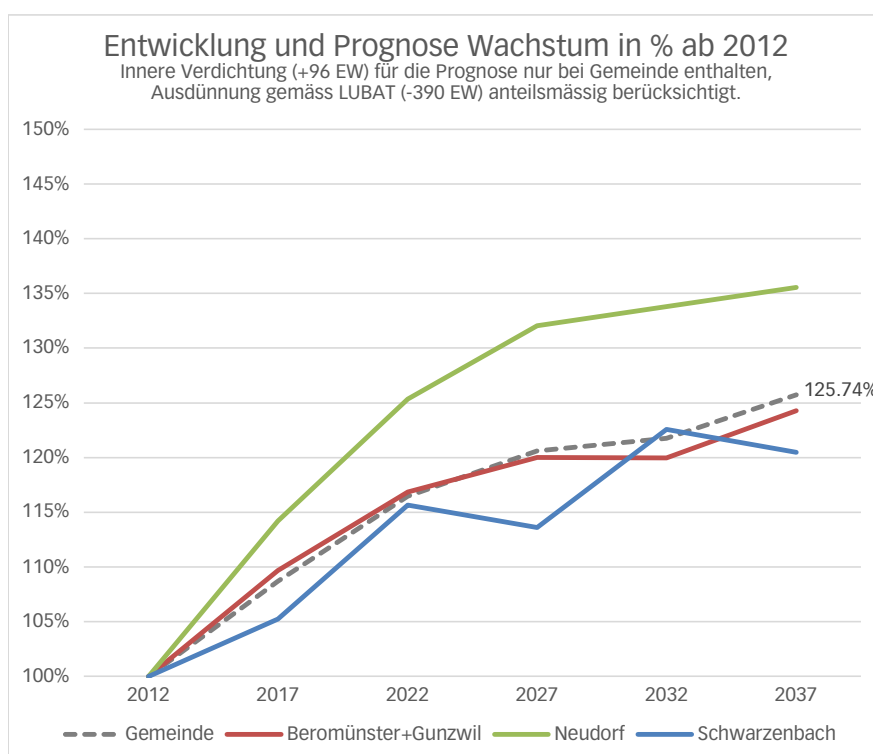


Abb. 72 Entwicklung und Prognose Wachstum in % ab 2012

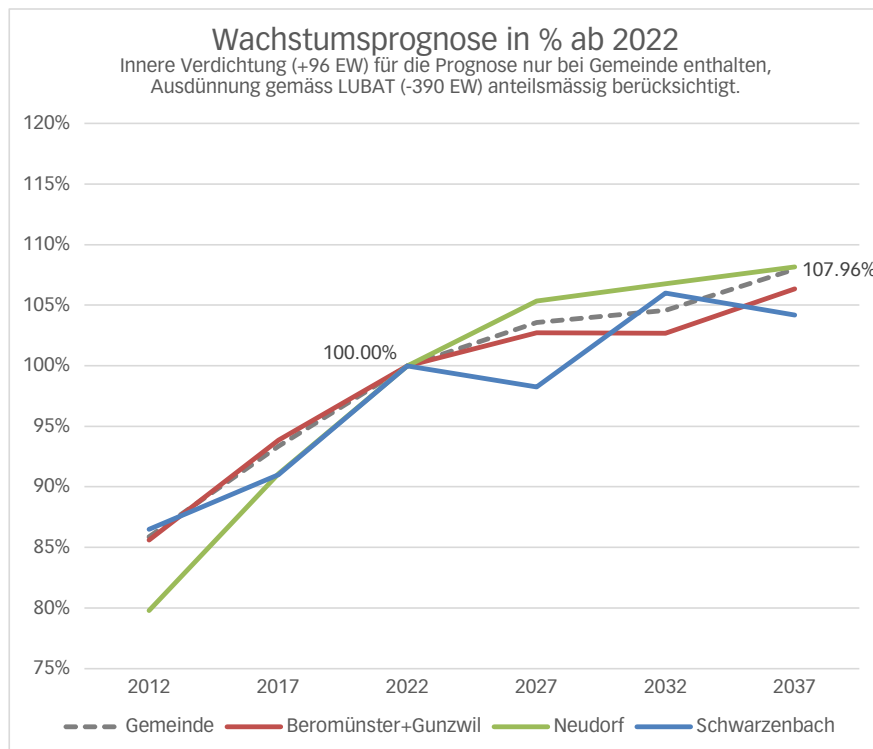


Abb. 73 Entwicklung und Prognose Wachstum in % ab 2022. Die Einwohnerzahl 2022 setzt sich zusammen aus dem Einwohnerstand per Ende 2021 zuzüglich den prognostizierten EinwohnerInnen in den Gebieten Hinder Müli und Schössli Höchi.

9.4 Steuerung des Wachstums

Die Gemeinde Beromünster ist gemäss Gemeindekategorisierung unter Kapitel R1 im teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP) eine «Stützpunkt-gemeinde in der Landschaft», der Entwicklungsspielraum ist im nachfolgenden Kapitel 10.3 beschrieben. Entsprechend dieser Grundlagen schafft Beromünster im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine zusätzlichen Bauzonen, sondern verlagert bestehende Bauzonen innerhalb der Gemeinde um. Damit setzt Beromünster die Richtlinien des Raumplanungsgesetzes und des Kantonalen Richtplanes um:

- ländliche Stützpunktfunktion stärken,
- Ortskerne stärken, Siedlungsentwicklung nach innen,
- ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln,
- zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten,
- bestehende Arbeitsplatzgebiete entwickeln.

Das Potenzial der bestehenden Bauzonenflächen ermöglicht der Gemeinde in der Zukunft ein moderates Wachstum. Das Potenzial lässt für die nächsten Generationen Handlungsspielraum, verlangt jedoch einen sorgfältigen, nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen.

Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, die zukünftige Entwicklung gezielt zu steuern, um ein harmonisches, qualitatives und kontinuierliches Wachstum zu erreichen. Diese Steuerung ist über folgende Massnahmen vorgesehen:

1. Abschluss von Verträgen

Die Gemeinde hat mit allen von Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen betroffenen Grundeigentümern grösserer Entwicklungsgebiete mit Gestaltungsplanpflicht auf Grundlage von § 38 Abs. 2 PBG verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen. Mit diesen Verträgen werden die Verfügbarkeit des Baulandes sichergestellt sowie die Etappierung, Realisierung und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung geregelt. Im Weiteren werden mit den Vereinbarungen die Höhe und das Vorgehen bezüglich der zu entrichtenden Mehrwertabgabe festgelegt.

2. Steuerung des Wachstums über Areale im Gemeindebesitz

Daneben kann die Gemeinde das Wachstum auch über die Entwicklung der Areale im Gemeindebesitz steuern (z.B. durch die Verzögerung der Bebauung dieser Areale). Damit die Griffigkeit der Steuerung jederzeit gewährleistet ist, hat sich die Gemeinde in den vorgängig erwähnten Verträgen mit den Grundeigentümern Kaufrechte ausgehandelt, die sie auch bei Bedarf gezielt auszuüben gewillt ist. Neben der Steuerung des Wachstums kann die Gemeinde damit auch der Spekulation entgegenwirken und das Bauland einer gezielten Bebauung zuführen.

Konkret wurden folgende Verträge ausgehandelt:

Im Gebiet Sandhübel wurde mit den Grundeigentümern ein Kaufrecht vereinbart, das die Gemeinde ein halbes Jahr nach Rechtskraft der Ortsplanung ausüben kann. Gemäss dem Kaufrecht kann die Gemeinde von den rund 20'000 m² des Grundstücks Nr. 332, GB Beromünster 12'000 m² erwerben. Der vereinbarte Kaufpreis basiert auf zwei unabhängigen Schätzungen von Fachbüros und basiert auf den Marktwerten gemäss vorgesehener Nutzungsziffern. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt das klare Ziel der Gemeinde, das Kaufrecht auszuüben, um nicht nur das Wachstum, sondern auch die Qualität beeinflussen zu können. Zudem soll mit dem Kauf der Spekulation Einhalt geboten werden. Zu den Zahlen kann festgehalten werden: Die Gemeinde kauft das Land zum festgelegten Preis ins Finanzvermögen. Der Gegenwert für die Gemeinde bleibt.

Ein gleiches Vorgehen wurde im Gebiet Bifang vereinbart. Die Gemeinde kann die Zone für öffentliche Zwecke für das Pflegeheim an die Pflegewohnheim Bärgmättli AG weiterverkaufen respektive das Kaufrecht an diese weitergeben. Den Rest kann die Gemeinde erwerben, wobei dieses Kaufrecht bis 2025 läuft.

3. Richtplan Siedlungsentwicklung gem. Art. 1 Abs. 2 BZR

Um eine harmonische und kontinuierliche Überbauung der Bauzonenreserven zu gewährleisten, erlässt der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsrevision einen Richtplan zur Siedlungsentwicklung (siehe Ziff. 9.5 nachfolgend).

4. Rahmenbedingungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht

Gemäss dem neuen Absatz 2 zu Artikel 27 BZR kann der Gemeinderat in einem Gesamtkonzept weitere Rahmenbedingungen für die erwünschte Entwicklung festlegen, z.B. zur Bebauungsstruktur, zu den Nutzungen oder zu den Grün- und Freiräumen.

9.5 Richtplan Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird ein kommunaler Richtplan zur Siedlungsentwicklung gemäss Art. 1 Abs. 2 BZR erlassen, mit welchem die angestrebte Staffelung (Ettappierung) der Entwicklungsgebiete behördenverbindlich festgelegt wird.

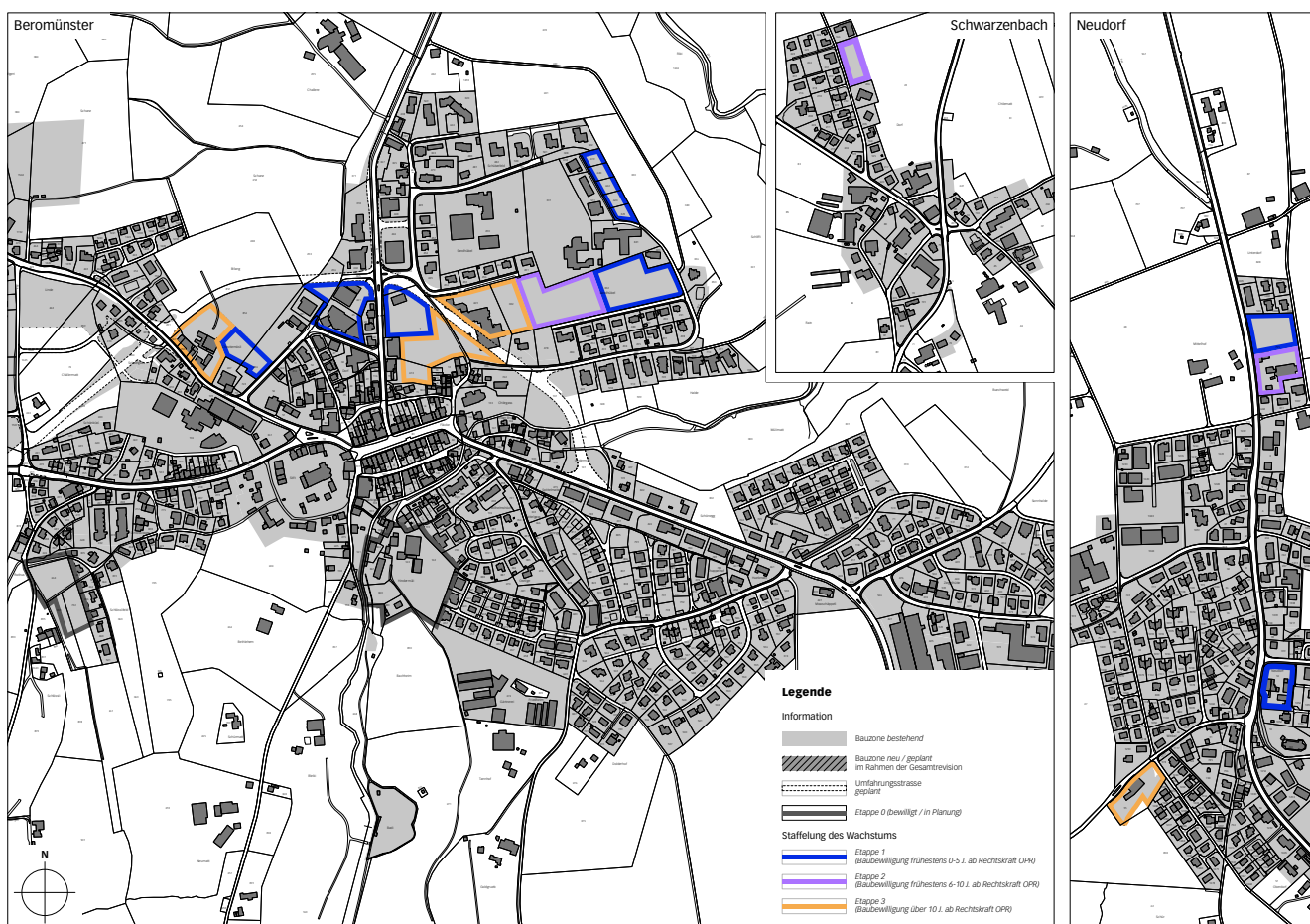


Abb. 74 Richtplan Siedlungsentwicklung (Plan)

Die Etappe 0 umfasst zwei aktuell im Bau oder in Planung befindliche Gebiete resp. Gebiete, die auf Grundlage der bestehenden Bau- und Zonenordnung entwickelt wurden und überbaut werden:

- Hindermüli, Beromünster (im Bau)
- Schlössli Höchi, Beromünster (Gestaltungsplan rechtskräftig, Baugesuch liegt vor).

Die Etappe 1 umfasst Gebiete, in denen Baubewilligungen frühestens innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision erteilt werden dürfen. Dieser Etappe sind folgende Gebiete zugeordnet:

- Bifang Zonenteil 1A (betreutes Wohnen, Ärzte etc.), Beromünster
- Bahnhofstrasse, Beromünster
- Röteli Nord, Beromünster
- Sandhübel Etappe 1, Beromünster
- Chrüz matt, Beromünster
- Mittelhof Etappe 1, Neudorf
- Luzernerstrasse Grundstück 14, Neudorf

Die Etappe 2 umfasst Gebiete, in denen Baubewilligungen frühestens 6 bis 10 Jahre ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision erteilt werden dürfen. Der Umfang der Etappe 2 ist deutlich geringer als derjenige der Etappe 1, da davon auszugehen ist, dass sich die Bebauung einzelner Gebiete der Etappe 1 bis in den Horizont der Etappe 2 (oder länger) verzögern dürfte. Der Etappe 2 sind folgende Gebiete zugeordnet:

- Sandhübel Etappe 2, Beromünster
- Mittelhof Etappe 2, Neudorf
- Güterstrasse, Schwarzenbach

Die Etappe 3 umfasst Gebiete, in denen Baubewilligungen erst nach Ablauf von mindestens 10 Jahren ab Rechtskraft der Ortsplanungsrevision erteilt werden dürfen. Dieser Etappe sind folgende Gebiete zugeordnet:

- Röteli Süd, Beromünster
- Sandhübel Etappe 3, Beromünster
- Bifang Zonenteil 1B, Beromünster
- Winkel, Neudorf.

Die vorgesehene Etappierung korrespondiert mit den Vereinbarungen, welche die Gemeinde mit den Grundeigentümern abgeschlossen hat, und ist für die Gemeinde verbindlich. Gemäss Richtplantext ist es jedoch möglich, ein Gebiet in eine spätere Etappe zu verschieben und dafür ein anderes Gebiet oder einen Teil davon mit maximal derselben Einwohnerkapazität vorzuziehen, ohne dass der Richtplan angepasst werden muss. Damit soll eine gewisse Flexibilität für die Gesamtentwicklung gewährleistet werden, z.B. wenn sich zeigt, dass sich ein Gebiet über einen längeren Zeitraum verzögern wird.

Dem Richtplan orientierend beigelegt wird die Berechnung der Einwohnerpotenziale der Entwicklungsgebiete. Die Berechnung basiert auf dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt des Erlasses des Richtplans (siehe Erläute-

rungen unter Ziff. 9.2). Es ist möglich, dass sich die Zahlen mit der Konkretisierung der Planungen (Vertiefung von Studien, Ausarbeitung von Gestaltungsplänen) noch ändern und die Beilage zu gegebenem Zeitpunkt aktualisiert wird.

10. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

10.1 Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT)

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) ermittelt die theoretischen Einwohnerkapazitäten des bestehenden und neuen Zonenplan mittels einer Excel-Anwendung, dem so genannten «Luzerner Bauzonen Analyse-Tool» (LUBAT).

Bei den LUBAT-Ergebnissen ist grundsätzlich zu beachten, dass es sich um eine Prognose aus heutiger Sicht zur künftigen Entwicklung handelt, welcher verschiedene Vorgaben und Annahmen zugrunde liegen (z.B. Anteil des theoretischen Nachverdichtungspotenzials im Bestand, der in den nächsten 15 Jahren realisiert wird; Höhe des Wohnanteils in Mischzonen; Wohnformen und Wohnungsgrössen; Wohnungsbelegung). Die Ergebnisse der Berechnungen weisen daher eine gewisse Unschärfe auf.

10.2 Kapazität rechtsgültige Ortsplanung

Die Kapazität des rechtsgültigen Zonenplans resp. der rechtsgültigen Zonenpläne der vier Ortsteile (Fassungsvermögen) wurde im Februar 2022 auf Grundlage der aktuellen LUBAT-Version 2021 ermittelt.

Demzufolge weist der rechtskräftige Zonenplan gemäss LUBAT eine theoretische Kapazität für insgesamt rund **7'250 EinwohnerInnen (EW)** auf.

In dieser Zahl berücksichtigt sind:

- das Potenzial der bestehenden Bauzonenreserven (unüberbaute Areale, Baulücken) (+ ca. 450 EW),
- das Nachverdichtungspotenzial in den bestehenden Bauzonen, wobei im LUBAT damit gerechnet wird, dass in der kommenden Planungsperiode ein Drittel des theoretischen Potenzials ausgeschöpft wird (+ ca. 510 EW),
- die Veränderung des Einwohnerbestandes in den vorhandenen Wohnungen (Ausdünnung) (- ca. 370 EW). Die fortschreitende Abnahme der Wohnungsbelegung im Bestand (Anzahl Einwohner pro Wohnung) aufgrund verschiedener Veränderungen in der Gesellschaft (Veränderung der Familienstruktur, mehr Einzelhaushalte, generell höherer Wohnflächenanspruch) führt dazu, dass bei ausbleibender Bautätigkeit

mit einer Abnahme der Einwohnerzahl zu rechnen ist. Beromünster weist heute insbesondere in den bestehenden Wohn- und Dorfzonen noch vergleichsweise hohe Wohnungsbelegungen auf (zweigeschossige Wohnzonen 2.6-3.0 Einwohner pro Wohnung, dreigeschossige Wohnzonen und Dorfzonen 2.2-2.5 Einwohner pro Wohnung). Das LUBAT rechnet damit, dass sich der Trend der abnehmenden Wohnungsbelegung in der nächste Planungsperiode weiter fortsetzen wird, wobei der Berechnung folgende Annahmen zu Grund liegen: Die Einwohnerzahl in den bestehenden Wohnungen reduziert sich um jährlich 0.5%. Als Grenze für die Reduktion gilt das Erreichen einer angenommenen Wohnungsbelegung, wobei im LUBAT für jede Gemeindekategorie und jeden Zonentyp (Wohnzone, Mischzone, Dorfzone etc.) ein differenzierter Wert vorgegeben wird (z.B. in zweigeschossigen Wohnzonen in ländlichen Gemeinden Abnahme auf 2.5 Einwohner pro Wohnung).

10.3 Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan

Die Gemeinde Beromünster stellt gemäss Gemeindekategorisierung unter Kapitel R1 im teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP) eine «Stützpunktgemeinde in der Landschaft» (L1-Gemeinde) dar (vgl. Ziff. 14.3.1). Dieser Gemeindekategorie wird gemäss Richtplan-Kapitel R1-5 ein «Wachstumswert für Neueinzonungen» von 0.50 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.40 % bis 2035 zugestanden. Dieser Wachstumswert ist relevant für die Beurteilung, ob eine Gemeinde die Bauzone erweitern darf. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist das Wachstum nicht beschränkt. Ausgehend vom **Referenzjahr 2014**, auf welches sich die Wachstumswerte nach kantonalem Richtplan beziehen, ergibt sich folgender Entwicklungsspielraum:

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2014 (gem. LUSTAT)	6'234 EW
Wachstumswert für Neueinzonungen (WfN) bis 2035 gem. KRP 0.40%/Jahr	
EW-Wachstum gem. WfN bis 2035 auf (gerundet)	6'800 EW
<u>EW-Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (gem. Ziff. 10.2)</u>	<u>7'250 EW</u>
EW-Zuwachs gem. WfN bis 2035	- 450 EW

Die Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans ist ausreichend, um das Wachstum gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen aufzunehmen. Ein Bedarf für Neueinzonungen von «einwohnerrelevanten» Zonen (Wohnzonen, Dorf-/Kernzonen, Mischzonen) ist nicht gegeben. Gemäss Richtplan-Kapitel S1-7 darf die Bauzone aber erweitert werden, wenn durch Auszonungen eine mindestens flächengleiche Kompensation erfolgt (sogenannte kompensatorische Ein- und Auszonungen, siehe nachfolgend). Das Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen (einschliesslich der innerhalb der Gemeinde umgelagerten Bauzonen) ist durch den kantonalen Richtplan nicht beschränkt.

10.4 Bilanz kompensatorische Ein- und Auszonungen

Beromünster verfügt über genügend Baulandreserven, weshalb ein Bedarf für Neueinzonungen von «einwohnerrelevanten» Zonen nicht nachgewiesen werden kann (siehe vorab). Neueinzonungen in Wohn-, Dorf-, Kern- oder Mischzonen sind daher nur möglich, wenn sie durch mindestens flächengleiche Auszonungen aus entsprechenden Zonen kompensiert werden können (sogenannte «kompensatorische Ein- und Auszonungen» gemäss Richtplan-Kapitel S1-7). Beromünster stellt damit eine sogenannte «Kompensationsgemeinde» dar. Einzonungen in die Zone für öffentliche Zwecke sowie betriebsbedingte Erweiterungen bestehender Arbeitszonen müssen nicht kompensiert werden, sofern der Bedarf nachgewiesen ist.

In die Kompensation resp. die Bilanz der Ein- und Auszonungen dürfen damit nur «einwohnerrelevante» Zonen einbezogen werden, d.h. es wäre beispielsweise nicht zulässig, eine Einzonung in eine Wohnzone mit einer Auszonung aus einer Zone für öffentliche Zwecke zu kompensieren. 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. 6.2.8 und 6.2.12). Als Kompensationsflächen angerechnet werden dürfen diejenigen «einwohnerrelevanten» Bauzonen, welche durch den Bau der Umfahrungsstrasse wegfallen. Diese werden bei der Gegenüberstellung der Ein- und Auszonungen daher den Auszonungen gleichgestellt (betrifft z.B. die Grundstücke 695 und 141 im Gebiet Undermüli, Beromünster, die bislang der Ortskernumgebungszone zugeordnet waren). In die Kompensation nicht einbezogen werden darf die Auszonung aus der Dorfzone in Neudorf, da die entsprechende Fläche erst 2018 im Rahmen einer projektbezogen Teilrevision ausschliesslich für die Betriebserweiterung der Käserei eingezont wurde (d.h. die Fläche weist kein Einwohnerpotenzial auf).

Die Gegenüberstellung der bisherigen vier Zonenpläne und des neuen Zonenplans für die Gesamtgemeinde zeigt, dass die vorgesehenen Auszonungen aus «einwohnerrelevanten» Bauzonen» (in Schwarzenbach sowie zwei kleinere Auszonungen in Gunzwil, vgl. Ziff. 6.5.2 und 6.5.3, sowie wegfallende Bauzonen aufgrund der Umfahrungsstrasse) den vorgesehenen Einzonungen in Wohn- und Mischzonen im Ortsteil Beromünster flächenmässig entsprechen:

Die Auszonungsflächen (Wohn- oder Dorfzone wird zu Nichtbauzone) betragen insgesamt ca. 20'510 m². Der Bau der Umfahrungsstrasse beansprucht insgesamt ca. 13'200 m² Bauzonen (Wohn-, Misch- und Ortskernumgebungszone wird zu Verkehrszone, Grünzone oder Landwirtschaftszone resp. ist in Zukunft nicht mehr überbaubar). Die überbaubaren Bauzonen nehmen in der Summe somit um ca. 33'710 m² ab.

Die Einzonungsflächen (Einzonungen in Wohn- und Mischzonen in den Gebieten Bifang, Sandhübel und Chällermatt, inkl. der Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Bärgmättli, welche ins Gebiet Bifang umgelagert werden) betragen insgesamt ca. 33'770 m².

Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Etappen 1 und 2) wegfallenden «einwohnerrelevanten Bauzonen» entsprechen flächenmässig den vorgesehenen Einzonungen in Wohn- und Mischzonen. Die Kompensation der Neueinzonungen in «einwohnerrelevante» Zonen durch mindestens flächengleiche Auszonungen kann damit nachgewiesen werden.

11. Erschliessungsrichtplan Sandhübel

Der kommunale Erschliessungsrichtplan zeigt für das Einzonungsgebiet «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.

Erschliessung Sandhübel gemäss Erschliessungsrichtplan

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 Umfahrungsstrasse sind Teile der bestehenden Don Bosco-Strasse sowie Fusswegverbindungen auf dem Areal des heutigen Pflgewohnheims 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 Umfahrungsstrasse zu koordinieren.

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

Alternative Erschliessung Sandhübel ohne Umfahrungsstrasse

Für den Fall, dass die Umfahrungsstrasse von der Luzerner Stimmbevölkerung abgelehnt oder sich die Realisierung sehr stark verzögern würde, ist die Verkehrserschliessung des Gebiets «Sandhübel» wie folgt vorgesehen:

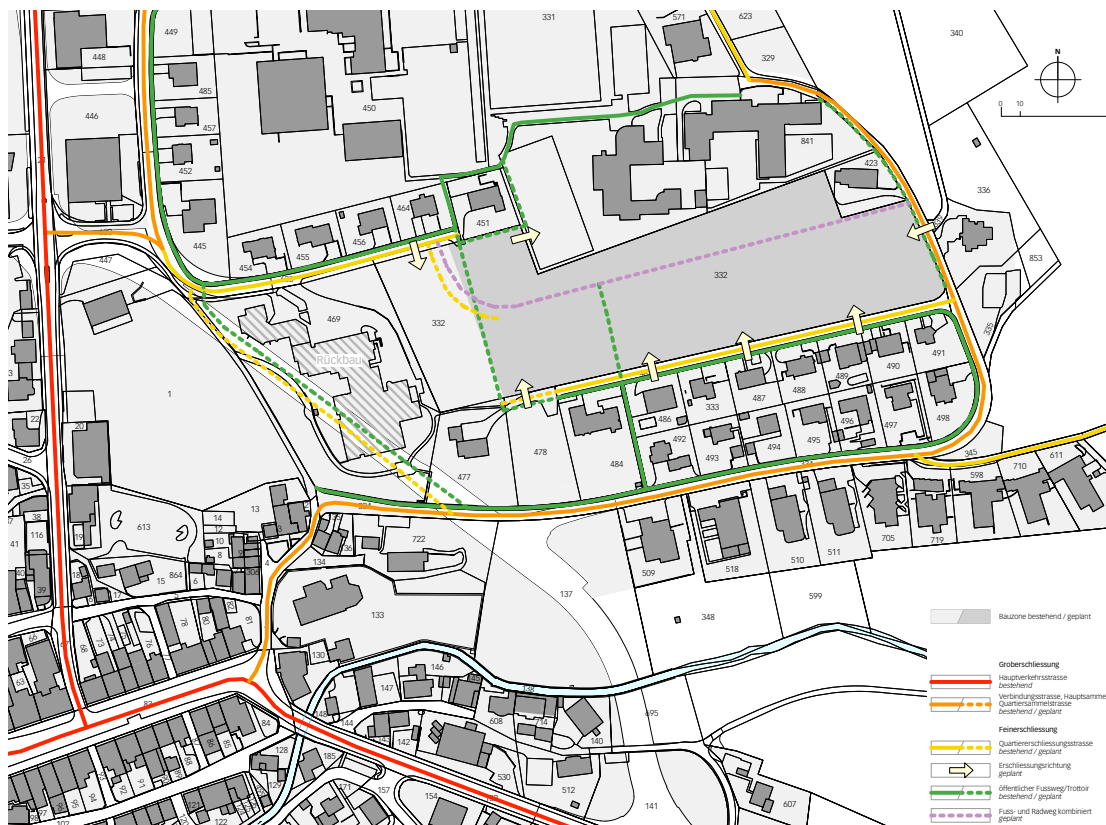


Abb. 75 Variante Erschliessungsrichtplan Sandhübel (Verkehrserschliessung) ohne Umfahrungsstrasse

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist ebenfalls sowohl von Norden über die Strasse «Am Sandhübel» als auch von Süden über die Don Boscostrasse/Sonnrain vorgesehen. Um die Chilegass bei Bedarf vom Durchgangsverkehr in das Quartier zu entlasten, ist eine neue Erschliessungsstrasse als Verbindung zwischen der Strasse «Am Sandhübel» und der Don Boscostrasse im Trassee der Umfahrungsstrasse denkbar. Damit könnte ein wesentlicher Teil des Verkehrs ab der Aargauerstrasse über die Strasse «Am Sandhübel» ins Quartier geführt werden. Ergänzend könnte ab dem Ende der Strasse «Am Sandhübel» eine kurze Stichstrasse ins neue Quartier vorgesehen resp. könnte in diesem Bereich der dort vorgesehene Fuss- und Radweg so ausgebaut werden, dass er auch durch den motorisierten Verkehr befahren werden kann.

Die Kosten für die allfällige neue Erschliessungsstrasse zwischen der Strasse «Am Sandhübel» und der Don Boscostrasse sowie die Stichstrasse würden wie im eigentlichen Erschliessungsrichtplan zu Lasten der Grundeigentümer gehen.

Erschliessungskosten

Die Erschliessung (Werkleitungen und Strassen) sowie die Kostenschätzung und der Kostenteiler ist für beide Einzonungsgebiete mit dem Bau der Umfahrungsstrasse 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 Umfahrungsstrasse entstehen (z.B. durch die Verlegung von bestehenden Werkleitungen), haben keinen Zusammenhang mit den vorgesehen Einzonungen. Eine Kostenschätzung im Rahmen des Erschliessungsrichtplans ist daher nicht erforderlich.

12. 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 ca. 9'000 Fahrzeugen/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 Umfahrungsstrasse 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 Möschterexpress (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 (insb. Ortsdurchfahrten)
- Verkehrsentlastung des Flecken (neue Umfahrungsstrasse)
- Angebot des öffentlichen Verkehrs optimieren (u.a. Anbindung 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. Diese werden in Zusammenarbeit mit dem Kanton angestrebt, da es sich um Kantonsstrassen handelt.

Der Flecken Beromünster soll mit der Umfahrungsstrasse 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 Parkierungsanlage 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 ab 2023.

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 gemäss dem Bericht «Zukunft Mobilität Luzern» zu den geplanten Mobilitätsplattformen. 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 Umfahrungsstrasse 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).

13. Mehrwertausgleich

13.1 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 Bebauungsplänen fallen vollumfänglich den Standortgemeinden zu. Diese Erträge sind für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

Für Einzelheiten wird auf 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).

13.2 Ein- und Auszonungen

Abgabepflichtig sind alle Einzonungen, bei denen ein Mehrwert von mehr als Fr. 50'000.– pro Grundstück entsteht, wobei Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von der Abgabe befreit sind. Die Gemeinde hat über alle einzuzonenden Areale Schätzungen erstellen lassen. Demzufolge werden mit der Ortsplanungsrevision bei folgenden Einzonungen abgabepflichtige Mehrwerte geschaffen:

- Einzonung «Bifang», Beromünster,
- Einzonung «Sandhübel», Beromünster,
- Einzonung «Chällermatt», Beromünster.

Die Gemeinde hat sich mit dem Kanton darüber verständigt, dass die Mehrwerte aus den Einzonungen zur Entschädigung der kompensatorischen Auszonungen verwendet werden dürfen. Die Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern bezüglich der gewährten Entschädigungen für die Auszonungen sind abgeschlossen. Es konnte mit allen Betroffenen eine gütliche Einigung erzielt werden; die entsprechenden Vereinbarungen sind unterzeichnet. Ebenso hat sich die Gemeinde mit allen Grundeigentümern der einzuzonenden Areale über die Veranlagung der Mehrwertabgabe verständigt mit dem Ziel, sowohl für die Gemeinde als auch die Grundeigentümer entsprechende Rechtssicherheit zu schaffen. Die erforderlichen Verträge zur Regelung des Mehrwertausgleichs zwischen den Betroffenen und der Gemeinde sind abgeschlossen. Der Kanton hat am 19. Dezember 2019 sein Einverständnis zu den Verträgen erteilt.

13.3 Um- und Aufzonungen

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

- Gebiet «Bahnhofstrasse», Beromünster (Vereinbarung zurückgestellt bis der Gestaltungsplan vorliegt),
- Gebiet «Sandhübel», Beromünster (Teil Umzonung),
- Gebiet «Bifang», Beromünster (Teil Umzonung),
- Gebiet «Chrüz matt», Beromünster,
- Gebiet «Mittelhof», Neudorf.

Es ist vorgesehen, die Mehrwertangabe in den betroffenen Gebieten zu veranlassen. Mit den betroffenen Grundeigentümern wurden ebenfalls Vereinbarungen über die Höhe der Mehrwertabgabe abgeschlossen (Ausnahme: Grundeigentümer «Bahnhofstrasse», siehe oben).

14. Berücksichtigung übergeordneten Rechts

14.1 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. 14.2 nachfolgend und Bodengutachten
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht relevant
Grundzüge der Raumordnung Schweiz	Die Ortsplanung Beromünster ist mit den Grundzügen der Raumordnung Schweiz vereinbar.

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

1. Die Landschaft ist zu schonen:

Erhalten genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgenflächen (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 7. Juli 2022) Fruchtfolgeflächen. Für die verloren gehenden FFF ist gemäss § 3 PBV flächengleiche Kompensation zu leisten. Im Bereich des Perimeters der Umfahrungsstrasse erfolgt die Kompensation der verloren gehenden FFF im Rahmen des Kantonsstrassenprojekts. Die verbleibenden ca. 1.1 ha FFF, welche aufgrund der Ortsplanungsrevision verloren gehen, sind durch die Gemeinde zu kompensieren. Die Gemeinde konnte die Kompensation durch den Erwerb entsprechender Flächen den Gebieten Brämmatt, St. Erhard, Gemeinde Knutwil und Schlagmatt, Gemeinde Ettiswil regeln.

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 Flussufer 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 oder zweckmässig 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 schwergewichtig Planung an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind

Die Arbeitsgebiete und die Misch- und Wohngebiete sind räumlich weitgehend voneinander getrennt. Die Planung sieht in erster Linie eine Entwicklung 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 ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Entwicklung bzw. Überbauung grösserer unüberbauter Bauzonen mit der maximal verträglichen Dichte;
- Prüfung der Ausübung des Kaufrechts nach Art. 38 Abs. 3 PBG für «gehortete» Baulandparzellen (Ausübung frühestens 8 Jahre nach Inkrafttreten der PBG-Teilrevision 2014, d.h. ab 2022).
- kompensatorische Ein- und Auszonungen: Auszonung von Gebieten mit geringer baulicher Dichte im ländlichen Ortsteil Schwarzenbach, stattdessen Einzonungen im Zentrum von Beromünster mit höheren baulichen Dichten;
- Ermöglichen von quartierverträglichen Nachverdichtungen in den bestehenden Bauzonen;
- Festlegung von Mindest-Fassadenhöhen in den Wohn-, Misch- und Arbeitszonen.

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

Ein Lärmbericht vom 1. Juli 2022 zeigt zu Handen des Kantons die Lärmbelastungen der Ein- und Umzonungsgebiete auf. Im Gebiet Sandhübel werden die massgeblichen Lärmgrenzwerte aufgrund der geplanten Umfahrungsstrasse in einem kleinen Teilbereich leicht, im Bifang grossflächig und deutlich überschritten. In beiden Gebieten sind entsprechende Massnahmen vorzusehen, die mittels Machbarkeitsstudie im Gestaltungsplanverfahren 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.

14.3 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.

14.3.1 Zielsetzungen und Grundsätze

R1 Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur

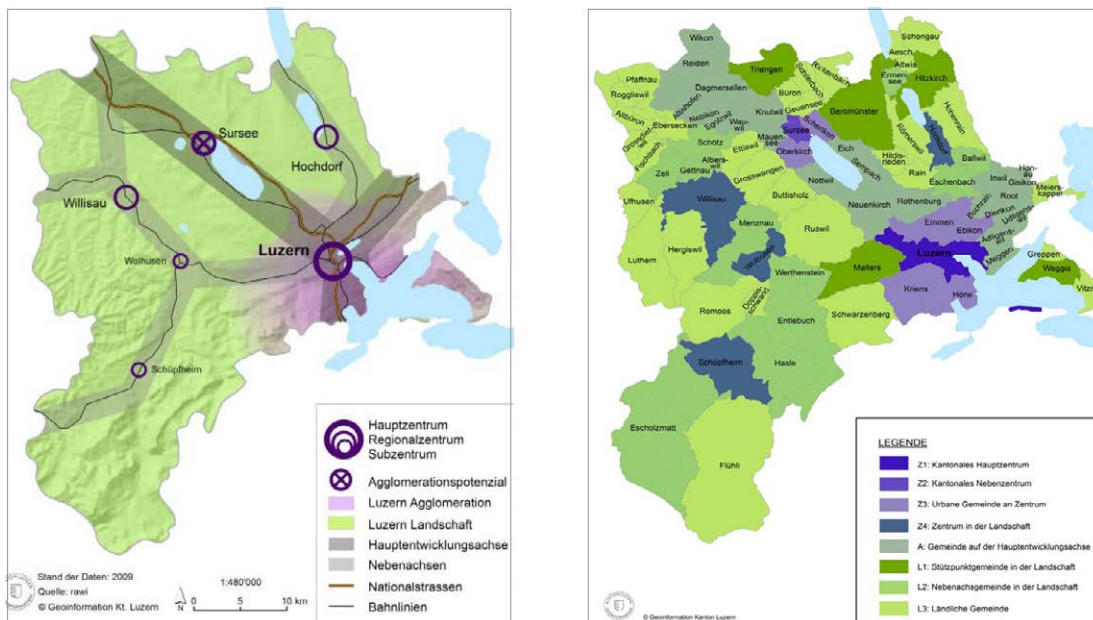


Abb. 76 Kantonaler Richtplan 2009 und Teilrevision 2015: Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung]

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 zentraler gelegen sind und eine 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 grösseren 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. 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.

14.3.2 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 Gesamtrevision (Etappe 1 und 2) vorgenommen Auszonungen sind unter Ziff. 6.5 beschrieben.

Das Übrige Gebiet B bzw. neu die Reservezonen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben und die entsprechenden Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen (siehe Erläuterungen unter Ziff. 6.12).

S2-1 Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge

Der Erschliessungsrichtplan für das Gebiet Sandhübel liegt 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 in Anhang 6 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 und Gestaltung der Umgebung inklusive Belägen (z. B. Verbot von Schottergärten ohne ökologischen Nutzen) getroffen. Gemäss BZR sind Flachdächer künftig zwingend extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden. 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 Gemein-

destrategie 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 Pflegewohnheims die Realisierung eines Kompetenzzentrums Gesundheit und Pflege geplant, welches unter anderem betreutes Wohnen beinhaltet.

S9-2 Planungsgrundsätze für die Gemeinden (Technische Gefahren)

Gemäss kantonaler 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.

14.3.3 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 Gewässerraum 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).

14.3.4 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.

14.4 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.

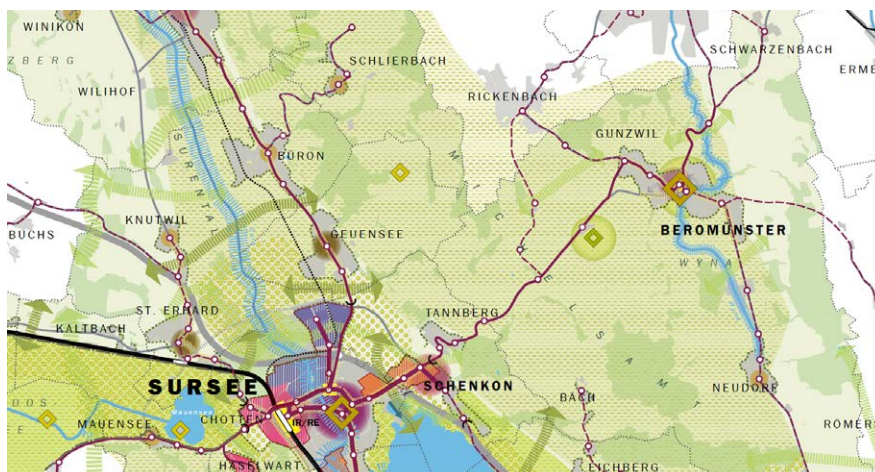


Abb. 77 Zukunftsbild Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016 (Ausschnitt)

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 Umfahrungsstrasse werden betriebliche und gestalterische Massnahmen auf entlasteten Abschnitten umgesetzt.
- M.2_14 Umfahrungs-Optionen langfristig offenhalten: Die Massnahme ist mit der Realisierung Umfahrungsstrasse erledigt.

Anhang

Anhang 1

Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (Kanton Luzern)
BZR	Bau- und Zonenreglement
EW	EinwohnerInnen
FFF	Fruchtfolgeflächen
GB	Grundbuch
Grst.	Grundstück
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)
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)

Anhang 2 Änderungen gegenüber der Vorlage 2020 und gegenüber dem Entwurf für die Mitwirkung März/April 2022

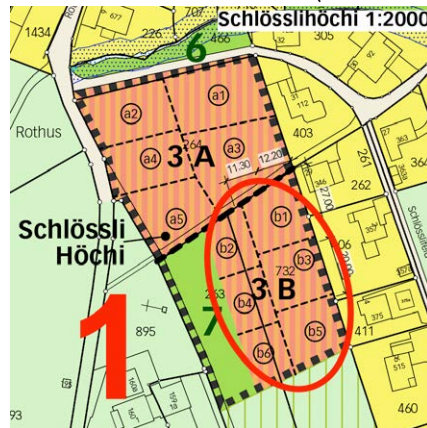
Änderungen im Zonenplan Siedlung

(vgl. nachfolgende Abbildungen; Änderungen bis zur Mitwirkung sind mit *roten Kreisen* markiert, Änderungen aufgrund der Mitwirkung sind mit *grünen Kreisen* markiert, Änderungen aufgrund der Vorprüfung sind mit *blauen Kreisen* markiert)

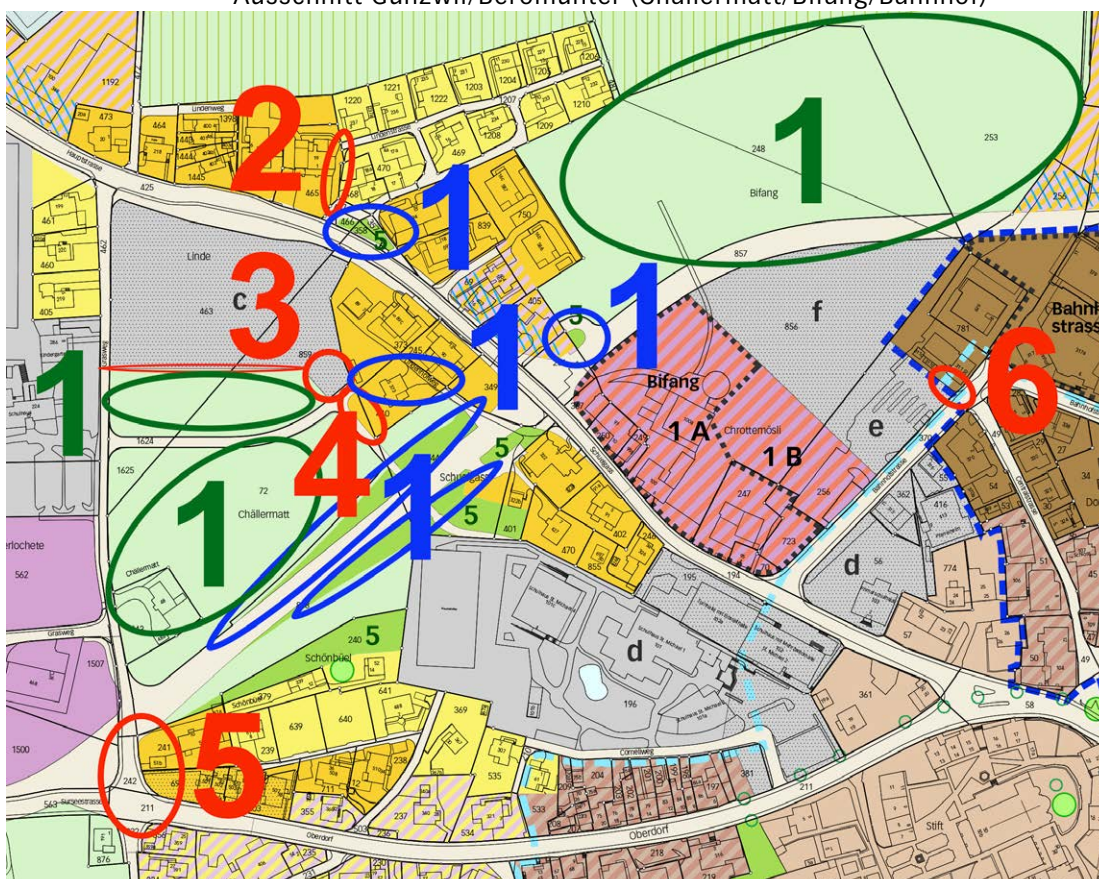
Nr.	Änderung
Beromünster/Gunzwil	
Änderungen bis zur Mitwirkung (rote Kreise)	
1	Spezielle Wohnzone Schlössli Höchi: Reduktion von 8 auf 6 Teilbereiche im Zonenteil B (Anpassung an rechtskräftigen Gestaltungsplan)
2	Grst. 465, GB Gunzwil: Verzicht auf Verkehrszone für private Zufahrt zur Lindenstrasse (betrifft auch kleine Restflächen auf Grst. 468 und 470)
3	Einzonung Zone für öffentliche Zwecke c «Chällermatt»: Erweiterung nach Süden um 2.5 m sowie Richtung Südosten für Verlängerung des Fusswegs
4	Grst. 858, GB Beromünster: Einzonung Dreiecksfläche (östlich der Verkehrszone für den Fussweg) in die Wohnzone B
5	Verkehrszone für die Umfahrungsstrasse: Anpassungen an aktuellen Projektstand Umfahrung (im Plan markiert sind nur die «sichtbaren» Anpassungen, kleinere Korrekturen von Randstreifen u. dgl. sind nicht markiert)
6	Ortsbildschutzzone Beromünster: geringfügige Anpassung bei Grst. 256, GB Beromünster (Verlauf senkrecht anstelle schräg auf Bahnhofstrasse)
7	Areal Röteli: Zuteilung zur Dorfzone B anstelle zur Speziellen Mischzone
8	Grst. 477 und 478, Beromünster: Zuteilung der Böschung gemäss Umfahrungsprojekt zur Grünzone und der verbleibenden Bauzone zur Speziellen Wohnzone Sandhübel und Integration in Gestaltungsplanpflicht
9	Flächengleiche Umlegung von Bauzone (Wohnzone A) von Grst. 336, GB Beromünster auf Grst. 853, GB Beromünster
10	verschiedene Anpassungen an der Grünzone Gewässerraum im Ortskern Beromünster (Abstimmung mit Wasserbauprojekt)
11	Baumallee Luzernerstrasse, Beromünster: Festlegung der geplanten Bäume gemäss Verkehrsrichtplan 2004 als «geplante Bepflanzung» und der realisierten Bäume als bestehend («Baumreihe»)
12	Verzicht auf Einzonung in die Spezielle Arbeitszone Bürgermoos für die Estermann Reisen AG
13	Spezielle Mischzone/Arbeitszone Bürgermoos: Zuteilung von Flächen für geplante Trottoirs (gemäss Bebauungsplan Bürgermoos) zur Verkehrszone

14	Bürgermoos, Beromünster: Reduktion der Grünzone auf Grst. 526, 427 und 471, GB Beromünster von 10 m auf 6 m reduzieren, stattdessen Festlegung einer Baulinie für Hochbauten bei 10 m sowie Festlegung der geplanten Bäume gemäss Bebauungsplan als «geplante Bepflanzung» und der realisierten Bäume als bestehend («Baumreihe»).
15	Bürgermoos, Beromünster: Festlegung der geplanten Bäume auf Grst. 768, GB Beromünster gemäss Bebauungsplan als «geplante Bepflanzung» und der realisierten Bäume als bestehend («Baumreihe»).
16	Bürgermoos, Beromünster: Festlegung der bestehenden Hecken/Uferbestockungen auf den Grst. 726, 724, 773 und 780, GB Beromünster als «bestehende Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung»
Änderungen aufgrund der Mitwirkung (grüne Kreise)	
1	Streichung Reservezonen im Zonenplan (potenzielle Einzonungsgebiete sind bereits im REK bezeichnet)
2	Umzonung des bislang im Gestaltungsplan gesicherten Spielplatzes in eine Grünzone zur langfristigen Sicherung als Freifläche
Änderungen aufgrund der Vorprüfung (blaue Kreise)	
1	Anpassungen im Zusammenhang mit dem Umfahrungsprojekt (Ausscheidung von Böschungen und Grünflächen als Grünzonen, Anpassung Verkehrszone)
2	Kennzeichnung der entfallenden statischen Waldgrenzen entlang der Landwirtschaftszone
Neudorf	
Änderungen bis zur Mitwirkung (rote Kreise)	
17	Rückgängigmachen der Einzonung für die Käsereigenossenschaft Neudorf
18	Grst. 55 (Winkel), Neudorf: Parzellenscharfe Abgrenzung der Bauzone und des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht im südlichen Bereich
19	Sonderbauzone Recycling, Neudorf: Festlegung der bestehenden Hecken/Uferbestockungen als «bestehende Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung»
Änderungen aufgrund der Mitwirkung (grüne Kreise)	
1	Streichung Reservezonen im Zonenplan (potenzielle Einzonungsgebiete sind bereits im REK bezeichnet)
Schwarzenbach	
Änderungen bis zur Mitwirkung (rote Kreise)	
20	Ortsbildschutzzone Schwarzenbach: geringfügige Anpassung bei Grst. 227, GB Schwarzenbach (Verlauf entlang nördöstlicher Grundstücksgrenze)

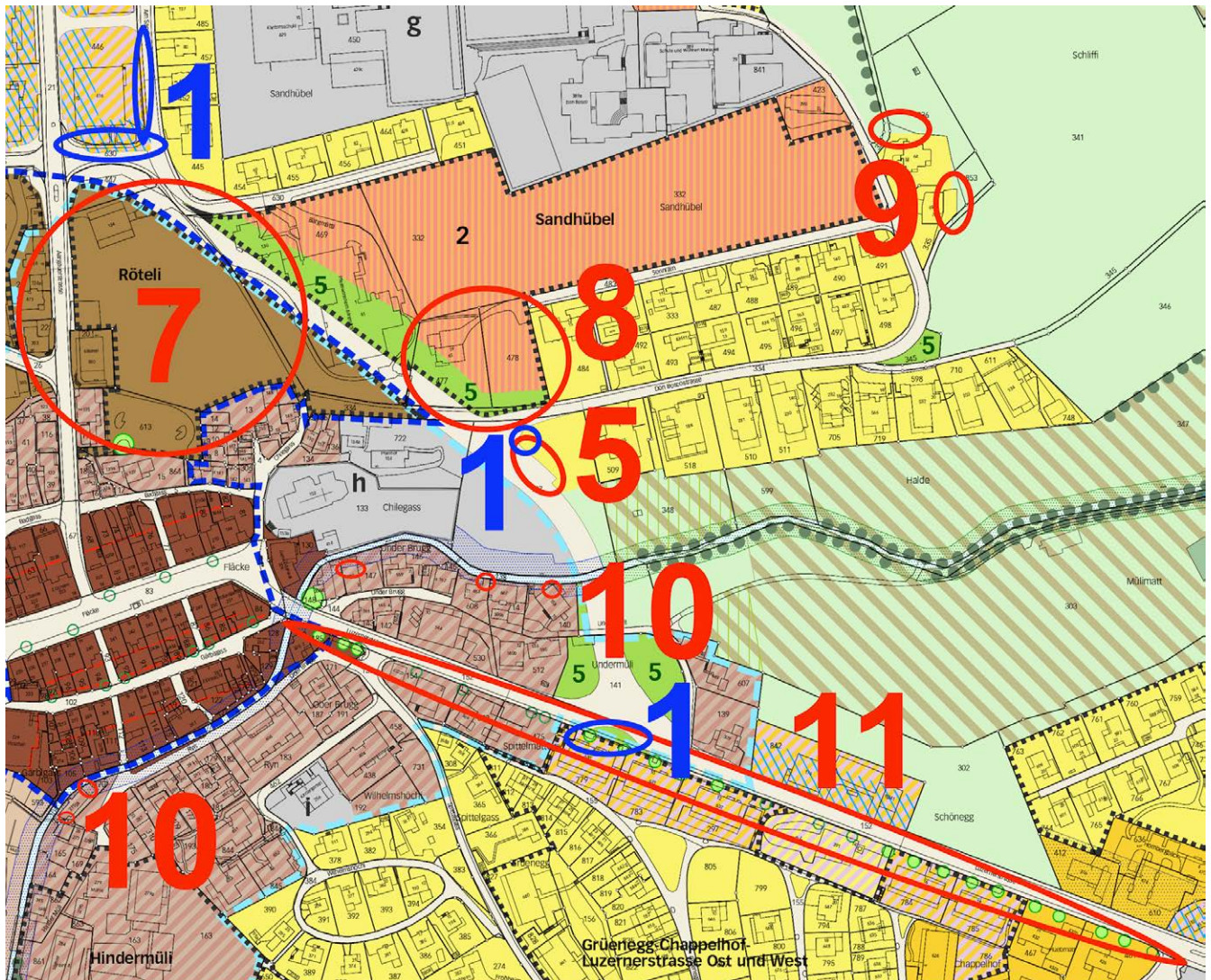
Ausschnitt Beromünster (Schlössli Höchi)



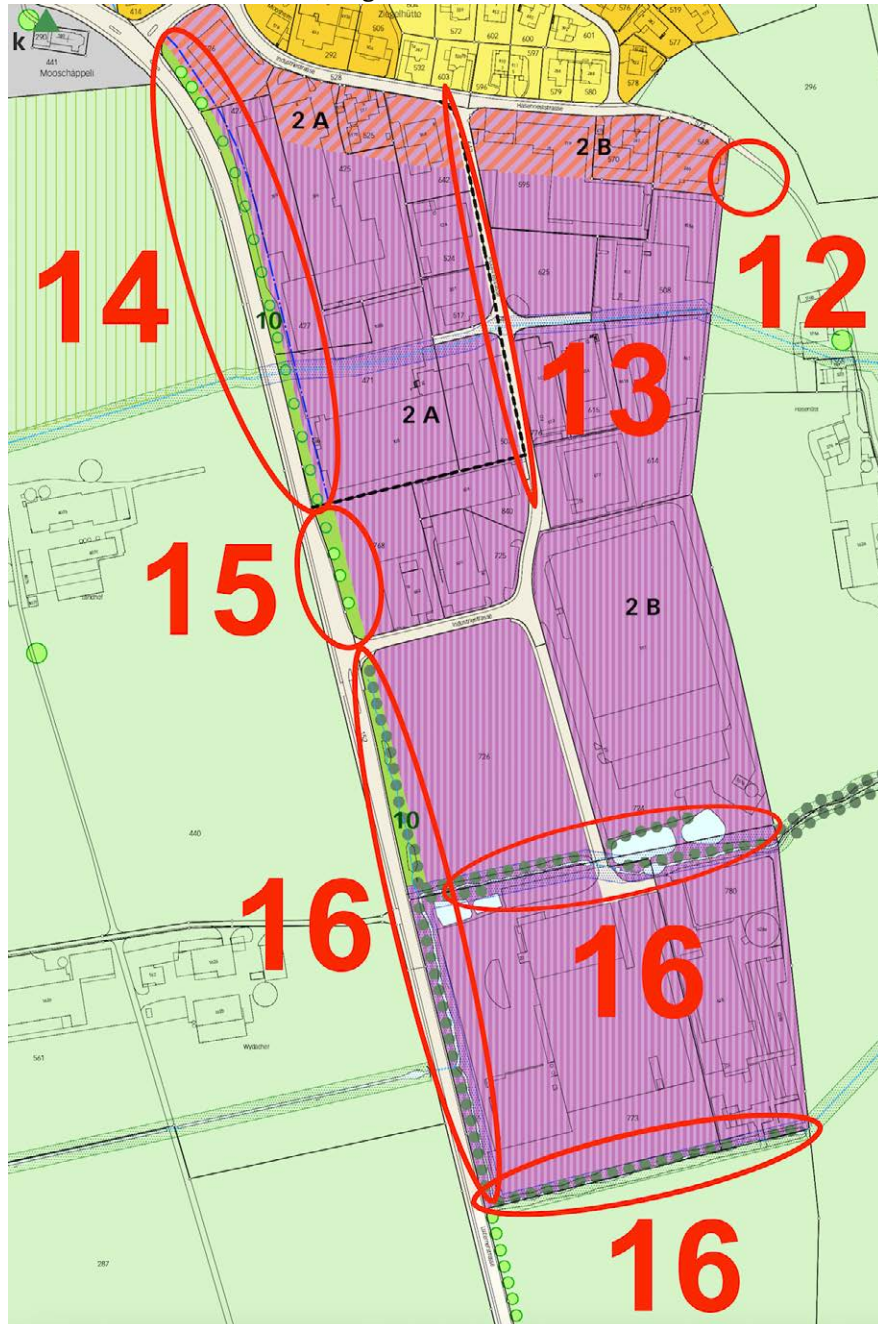
Ausschnitt Gunzwil/Beromünster (Chällermatt/Bifang/Bahnhof)



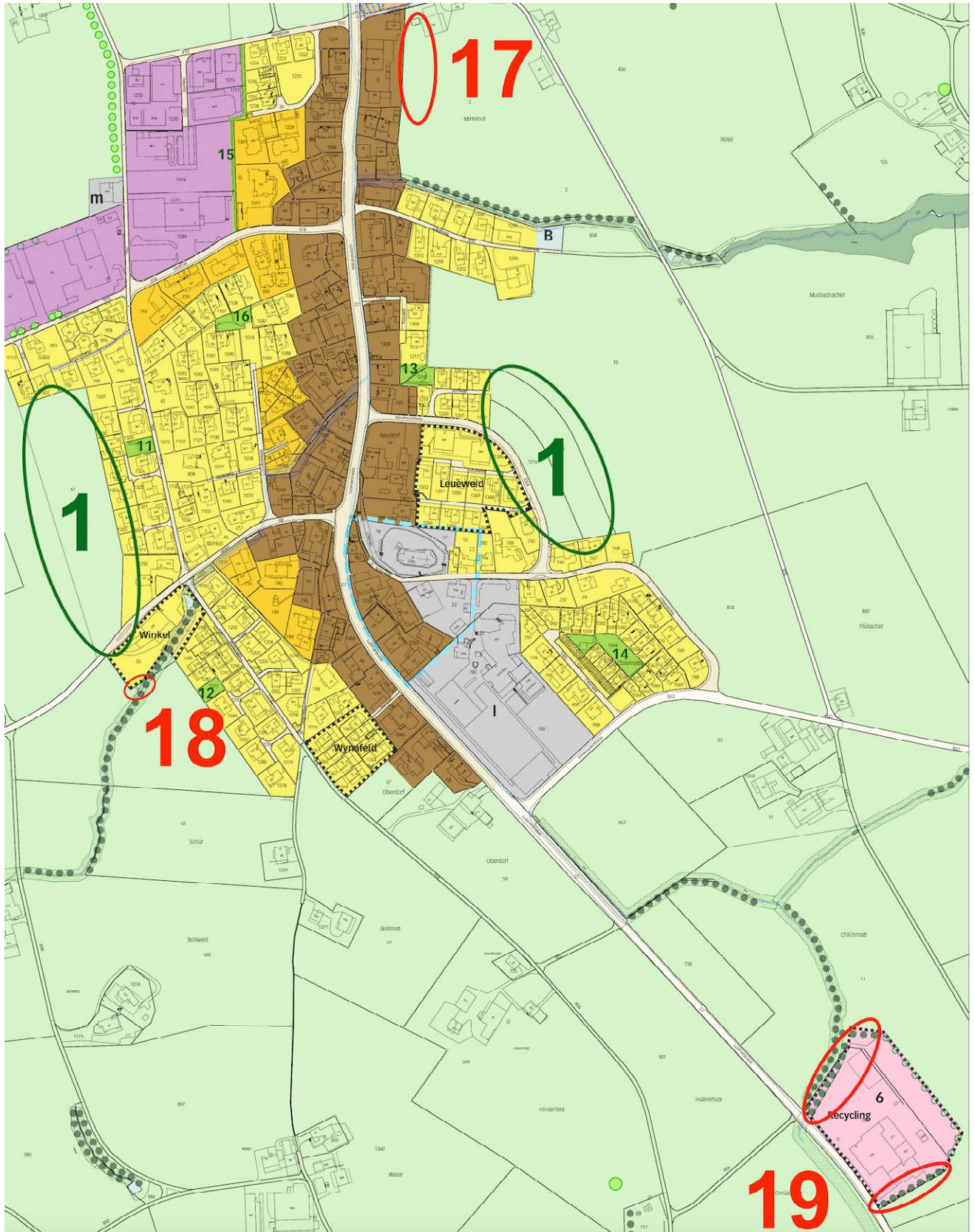
Ausschnitt Beromünster



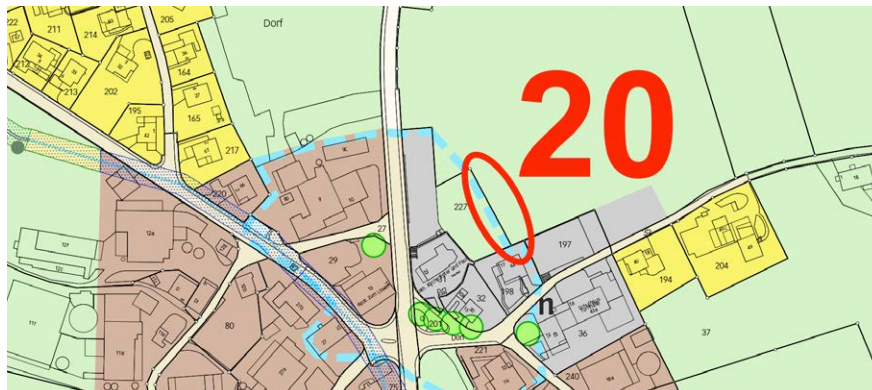
Ausschnitt Beromünster (Bürgermoos)



Ausschnitt Neudorf



Ausschnitt Schwarzenbach

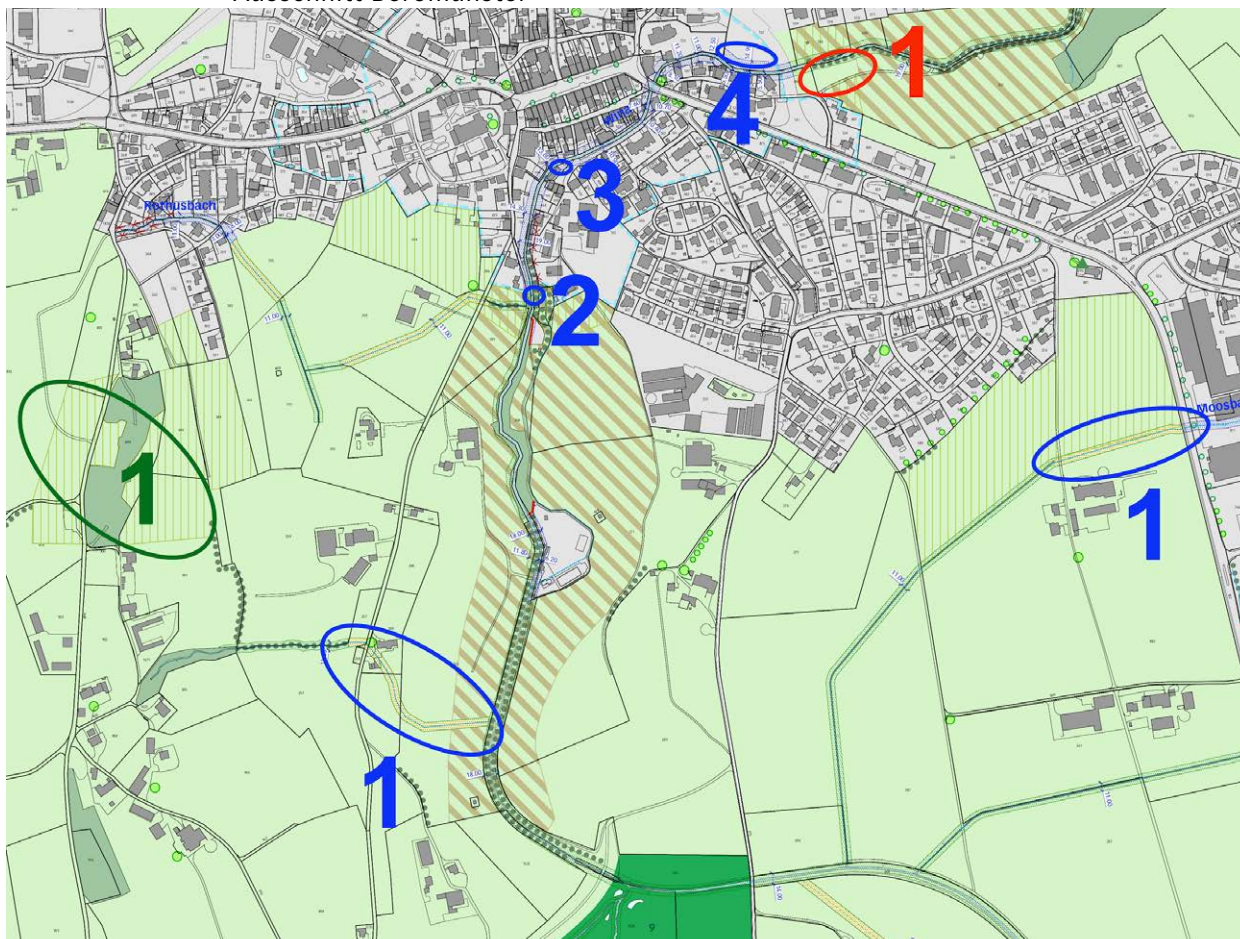


Änderung im Zonenplan Landschaft (Teilplan Nord)

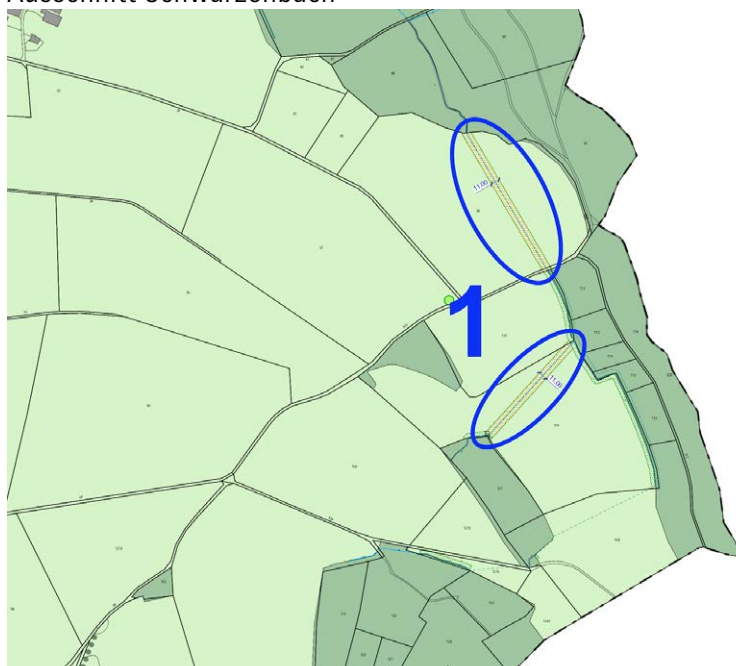
(vgl. nachfolgende Abbildungen; Änderungen bis zur Mitwirkung sind mit **roten Kreisen** markiert, Änderungen aufgrund der Mitwirkung sind mit **grünen Kreisen** markiert, Änderungen aufgrund der Vorprüfung sind mit **blauen Kreisen** markiert)

Nr.	Änderung
Änderungen bis zur Mitwirkung (rote Kreise)	
1	Grst. 303, GB Beromünster: Reduktion Freihaltezone/Landschaftsschutzzone im Bereich der im Rahmen des Umfahrungsprojektes geplanten Absetz- und Retentionsfilterbeckens
Änderungen aufgrund der Mitwirkung (grüne Kreise)	
1	Festlegung einer Freihaltezone um die geschützte Waldkatherale
Änderungen aufgrund der Vorprüfung (blaue Kreise)	
1	Ausscheidung von Gewässerräumen bei eingedolten Gewässerabschnitten aufgrund von überwiegenden Interessen (Vernetzung, Hochwasserschutz)
2	Korrektur des Rücksprungs beim Gewässerraum an der Wyna
3	keine Reduktion des Gewässerraums im Bereich des Unterstands/Garage
4	Begradigung des Gewässerraums entlang der Wyna nordseitig

Ausschnitt Beromünster



Ausschnitt Schwarzenbach

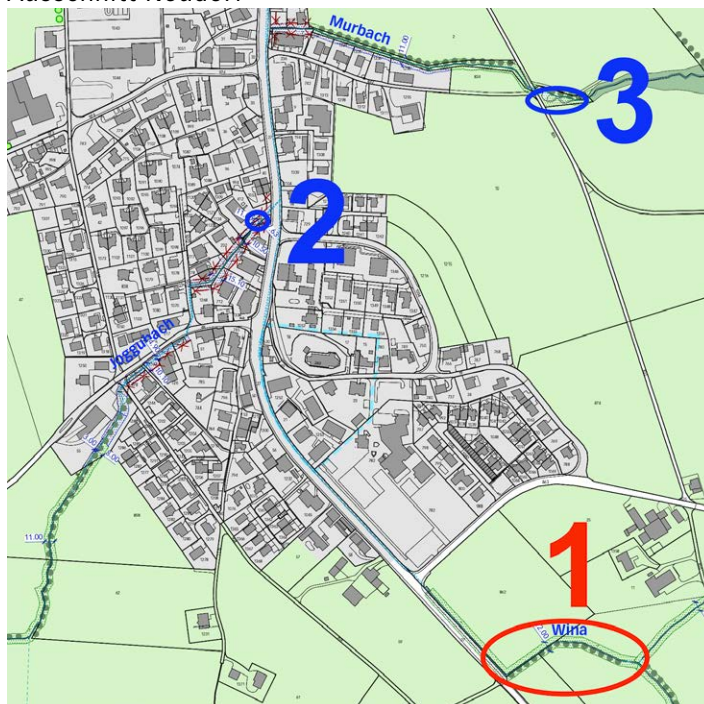


Änderungen im Zonenplan Landschaft (Teilplan Süd)

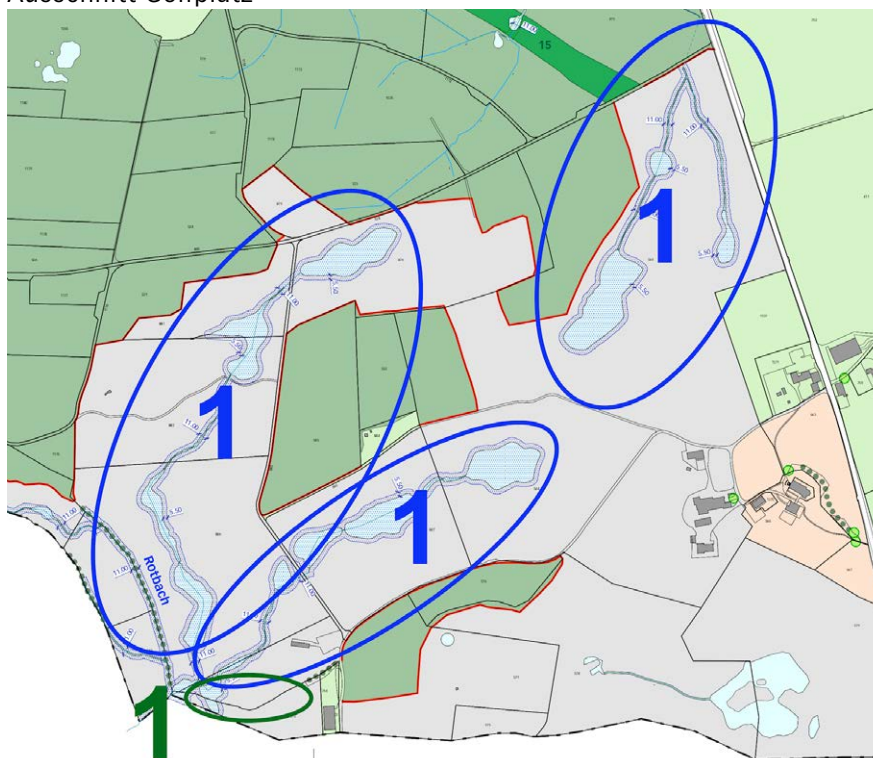
(vgl. nachfolgende Abbildungen; Änderungen bis zur Mitwirkung sind mit **roten Kreisen** markiert, Änderungen aufgrund der Mitwirkung sind mit **grünen Kreisen** markiert, Änderungen aufgrund der Vorprüfung sind mit **blauen Kreisen** markiert)

Nr.	Änderung
Änderungen bis zur Mitwirkung (rote Kreise)	
1	Grst. 11 und 738, GB Neudorf: Festlegung der bestehenden Hecke/Uferbestockung als «bestehende Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung»
2	Grst. 821 und 819, GB Gunzwil: Verzicht auf Freihaltezone Gewässerraum über eingedoltem Bach
Änderungen aufgrund der Mitwirkung (grüne Kreise)	
1	Weglassen der nicht mehr existierenden Hecke in Übereinstimmung mit der Festlegung im Gestaltungsplan
Änderungen aufgrund der Vorprüfung (blaue Kreise)	
1	Ausscheidung von Gewässerräumen bei den künstlich angelegten Weihern aus überwiegenden Interessen (Gewässerschutz, Vernetzung)
2	geringfügige Anpassung des Gewässerraums an die neu gebaute Situation
3	Ausdehnung Gewässerraum auf ganze Parzelle im Eigentum des Kantons

Ausschnitt Neudorf



Ausschnitt Golfplatz



Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

Art.	Änderung
Art. 2 Abs. 4 (Zuständigkeit)	Ergänzung, dass bei baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten gemäss Bauinventar in jedem Fall eine Kommission anzuhören ist
Art. 2 Abs. 6 und 7	Ergänzung von Mindestanforderungen an qualitätssichernde Verfahren
Art. 6 Abs. 4 und 5 (Arbeitszonen)	Möglichkeit zur Reduzierung der Grünflächenziffer von 0.15 auf bis zu 0.10 unter bestimmten Voraussetzungen; Präzisierung der Fussnote 17 (Verweis auf PBG)
Art. 8 Abs. 3 (Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen)	Verankerung einer Rückbaupflicht für nicht mehr genutzte Bauten und Anlagen in den Sonderbauzonen
Art. 15 (Reservezone)	Artikel entfällt infolge Streichung der Reservezonen im Zonenplan
Art. 18 Abs. 4 (Abbau- und Deponiezone)	Verschärfung der Anforderungen an den ökologischen Ausgleich in der Abbau- und Deponiezone
Art. 22 Abs. 3 (Landschaftsschutzzone)	Ermöglichung von Aufschüttungen für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsprojekte in der Landschaftsschutzzone unter bestimmten Voraussetzungen
Art. 30 Abs. 3 (Dachgestaltung)	keine Dachbegrünungspflicht für Flachdachflächen, die für die Energiegewinnung oder in der Arbeitszone für die Parkierung genutzt werden; keine explizite Befreiung von Kleinflächen von der Dachbegrünungspflicht
Art. 31 Abs. 3 (Begrünung)	Neupflanzungen auf bislang hauptsächlich gewerblich genutzten Grundstücken müssen in Zonen mit gemischter Nutzung nur bei Bauvorhaben, die eine Nutzungsänderung zu überwiegender Wohnnutzung vorsehen, vorgenommen werden.
Art. 31 Abs. 5 (Begrünung)	Streichung der Anforderung, dass der Bepflanzungsplan durch eine anerkannte Fachperson auszuarbeiten ist
Art. 31 Abs. 6 (Begrünung)	Ergänzung eines neuen Absatzes zur Gestaltung von Belägen und Schottergärten
Art. 32 Abs. 5 (Abstellplätze)	Ergänzung eines neuen Absatzes zu autofreien / autoarmen Bebauungen
Art. 32 Abs. 5 (Abstellplätze)	Anpassung der Rahmenbedingungen für grössere Abstellplätze (ab 40 Abstellplätzen)
Art. 45 Abs. 4 (Schlussbestimmungen)	Streichung des Gestaltungsplans Hofacherrain vom 14.08.2008, da dieser bereits 2021 aufgehoben wurde.

Art. 45 Abs. 5 (Schlussbestimmungen)	Ergänzung eines neuen Absatzes zur Aufhebung des Bühnenreglements im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Anhang 1a Nr. 1 Spezielle Wohnzone «Chrüz matt»	Ermöglichung einer gewerblichen Weiternutzung des bestehenden Gewerbegebäudes (Gebäude Nr. 296)
Anhang 1a Nr. 2 Spezielle Wohnzone «Sandhübel»	Verankerung der Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens als Grundlage für den Gestaltungsplan
Anhang 1a Nr. 3 Spezielle Wohnzone «Schössli Höchi»	Anpassung der Zonenbestimmungen für den Zonenteil 3B an den rechtskräftigen Gestaltungsplan
Anhang 1b Nr. 1 Spezielle Mischzone «Bifang»	Anpassung der am 26.10.2021 erlassenen Zonenbestimmungen ans neue PBG (Höhenmasse, ÜZ)
Anhang 1b Nr. 2 Spezielle Mischzone «Bürgermoos»	Präzisierung, dass sich der maximal zulässige Wohnanteil auf die realisierte Hauptnutzfläche bezieht.
Anhang 1c Nr. 2 Spezielle Arbeitszone «Bürgermoos»	Vereinheitlichung der zulässigen Nutzungen in den Zonenteil 2A und 2B
Anhang 1d Nr. 1 Sonderbauzone «Winon»	Streichung der Rückbaupflicht für nicht mehr genutzte Bauten und Anlagen (neu generell geregelt in Art. 8)
Anhang 1d Nr. 2 Sonderbauzone «Landessender»	Streichung der Rückbaupflicht für nicht mehr genutzte Bauten (neu generell geregelt in Art. 8)
Anhang 1d Nr. 5 Sonderbauzone «Feuerwerk»	Streichung der Rückbaupflicht für nicht mehr genutzte Bauten (neu generell geregelt in Art. 8) unter Ausnahme der Ende 1991 schon bestehenden Bauten
Anhang 2 Nr. f Zonen für öffentliche Zwecke	Präzisierung der Bestimmung zum Lärmschutz
Anhang 4 Nr. 2 Grünzonen	Ergänzung einer neuen Grünzone im Perimeter des aufzuhebbenden Gestaltungsplans Joosenhof in Gunzwil
Anhang 6 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Röteli»	Festlegung der ergänzenden Vorgaben zu Art. 26 BZR und der maximal zulässigen Abweichungen infolge Zuteilung des Areals zur Dorfzone B