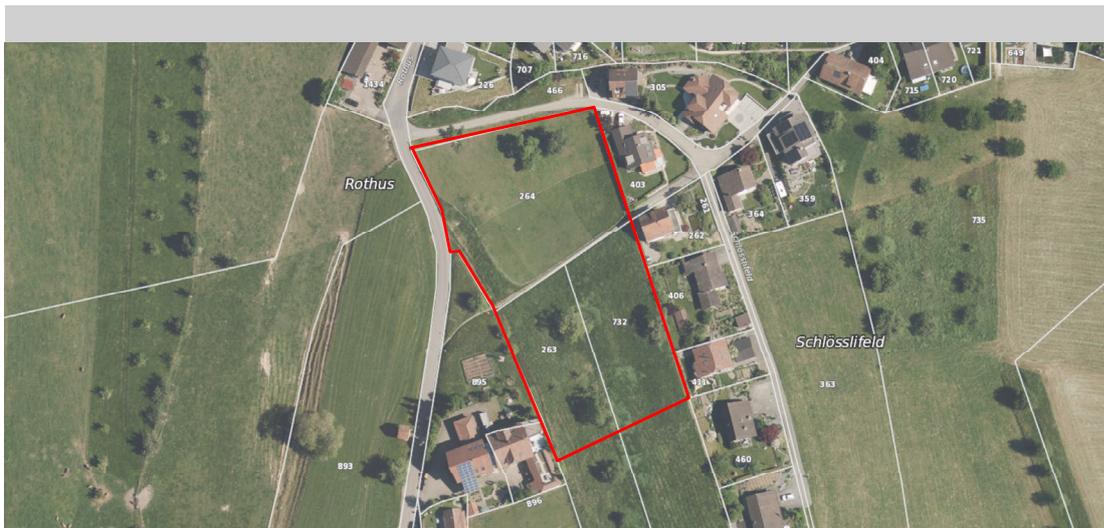


BESCHLUSSFASSUNG

## Gemeinde Beromünster

### Gesamtrevision der Ortsplanung, Etappe 3 «Schlössli Höchi»



#### Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Die Planung besteht aus:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), Anhänge 1a, 4 und 6 «Schlössli Höchi»
- Ausschnitt Zonenplan Siedlung 1:1'000 «Schlössli Höchi»

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht

27. April 2023

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

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

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Esther Schiegg, dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung, FSU

*Abbildung Titelblatt: Gebiet «Schlössli Höchi»*

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Ablauf der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Organisation	5
2.2	Terminplan	5
2.3	Umfang der Planung	7
2.4	Öffentliche Mitwirkung	7
2.5	Kantonale Vorprüfung	8
2.6	Auflageverfahren	9
2.7	Beschlussfassung Urnenabstimmung 18. Juni 2023	9
2.8	Genehmigung	9
<b>3.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>10</b>
3.1	Bestehende Bau- und Zonenordnung	10
3.2	Räumliches Entwicklungskonzept	11
3.3	Gestaltungsplan «Schlössli Höchi»	11
3.4	Stand der Erschliessung	12
<b>4.</b>	<b>Anpassung der Ortsplanung</b>	<b>13</b>
4.1	Zonenplan Siedlung 1:1'000	13
4.2	Bau- und Zonenreglement (BZR)	14
<b>5.</b>	<b>Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange</b>	<b>15</b>
5.1	Ortsbauliche Eingliederung	15
5.2	Lärm	15
5.3	Boden: Fruchtfolgeflächen (FFF)	15
5.4	Naturobjekte	16
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>16</b>
6.1	Kapazität des geänderten Zonenplans	16
6.2	Mehrwertausgleich	17

## 1. Ausgangslage

### Neuaufgabe der Ortsplanungsrevision in Etappen

Der Gemeinderat Beromünster hat Ende 2020 entschieden, die Neuaufgabe der Ortsplanungsrevision zu etappieren. Das schrittweise Vorgehen entspricht dem Wunsch der Bevölkerung nach einer gestaffelten Neuaufgabe der Ortsplanung sowie der Empfehlung der rund dreissigköpfigen Begleitgruppe Ortsplanung. Vorgesehen waren drei Etappen:

- In einem ersten Schritt wurde über die Einzonung des Gebiets Bifang in Beromünster und einen Teil der Auszonungen in Schwarzenbach abgestimmt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 26. Oktober 2021, genehmigt).
- Über die weiteren Punkte der Ortsplanungsrevision – insbesondere Zusammenführung der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen der vier Ortsteile sowie, weitere kompensatorische Ein- und Auszonungen, Einführung Überbauungsziffer und Höhenmasse, Festlegung Gewässerräume – wurde im Rahmen der zweiten Etappe befunden (Beschluss Urne vom 27. November 2022, in Genehmigung).
- Neue Gesuche und Themen (z. B. überregionaler Wildtierkorridor) sollten anschliessend in einer weiteren Etappe ab 2023 angegangen werden.

### Gemeindeinitiative «JA zur Freihalte- und Grünzone Schlössli Höchi»

Am 20. September 2022 wurden die Unterschriften für die Gemeindeinitiative «JA zur Freihalte- und Grünzone Schlössli Höchi» eingereicht. Der Gemeinderat hat mit Entscheid vom 28. September 2022 festgestellt, dass die Gemeindeinitiative formell zustande gekommen und materiell gültig ist. Die Gemeindeinitiative forderte die Zuweisung der Grundstücke Nrn. 263 und 732, Grundbuch Beromünster zur Freihaltezone und Teile des Grundstücks Nr. 264, Grundbuch Beromünster zur Grünzone. Aufgrund des direkten Zusammenhangs zwischen Gemeindeinitiative und Ortsplanungsrevision (Etappe 2) hat der Gemeinderat in der Folge beschlossen, das Gebiet «Schlössli Höchi» von der Beschlussfassung über die Ortsplanungsrevision (Etappe 2) auszunehmen. Das Planungsverfahren über das von der Gemeindeinitiative betroffene Gebiet wurde damit nach der öffentlichen Auflage sistiert. Über die Gemeindeinitiative wurde am 12. März 2023 abgestimmt. Die Stimmberechtigten haben die Initiative abgelehnt.

### Wiederaufnahme Planungsverfahren «Schlössli Höchi» als Etappe 3

Nach der Ablehnung der Gemeindeinitiative durch die Stimmberechtigten hat der Gemeinderat das nach der öffentlichen Auflage sistierte Planungsverfahren über das Gebiet «Schlössli Höchi» wieder aufgenommen. Die Planung über das Gebiet «Schlössli Höchi» wird damit zur Etappe 3 der Ortsplanungsrevision, wodurch die bisherige Etappe 3 (siehe oben) zur Etappe 4 wird. Basis des weiteren Prozesses «Schlössli Höchi» stellt die im Sommer 2022 öffentlich aufgelegene Zonierung mit den entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) dar. Nach der Durchführung von zwei noch ausstehenden Einspracheverhandlungen (siehe Ziff. 2.6) wird die Planung den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 zur Beschlussfassung unterbreitet.

## 2. Ablauf der Planung

### 2.1 Organisation

Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Die Ortsplanungskommission (OPK) begleitet als operatives Gremium den gesamten Ortsplanungsprozess; sie erarbeitet Vorschläge und legt Grundsätze fest. Als prozessunterstützendes und Rückmeldung gebendes Organ wurde eine rund dreissigköpfige Begleitkommission Ortsplanung (BGOP) eingesetzt. Die BGOP besteht aus VertreterInnen aus der Bevölkerung, Parteien, Vereinen, Interessenverbänden und Grundeigentümern. Die Projektleitung Ortsplanung (PL) erarbeitet die Entwürfe und bereitet die Sitzungen der Kommissionen vor. Beauftragtes Planungsbüro ist die ecoptima ag, Bern (Ortsplaner).

### 2.2 Terminplan

Ablauf und Termine der Neuauflage der Ortsplanungsrevision ab 2021:

<b>Etappe 1: Ein- und Umzonung Gebiet Bifang, Beromünster / Auszonungen Schwarzenbach</b>	
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	Jan.-Anf. Mai 2021
Vorprüfungsbericht BUWD	26.05.2021
Öffentliche Auflage	07.06.-06.07.2021
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	26.10.2021
Genehmigung durch den Regierungsrat	18.01.2022
<b>Etappe 2: Übrige Themen Ortsplanungsrevision bis einschliesslich öffentlicher Auflage (inklusive Gebiet «Schlössli Höchi»)</b>	
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
Sistierung Planungsverfahren über Gebiet «Schlössli Höchi» aufgrund Gemeindeinitiative	Ende September 2022

---

**Etappe 2: Übrige Themen Ortsplanungsrevision ab öffentlicher Auflage  
(exklusive Gebiet «Schlössli Höchi»)**

---

Einspracheverhandlungen (exklusive Einsprachen zu Gebiet «Schlössli Höchi»)	Sept./Okt. 2022
Verfassen der Botschaft zu Händen der Stimmberechtigten	Oktober 2022
Orientierungsversammlung	09.11.2022
Urnenabstimmung Ortsplanungsrevision (Etappe 2) exklusive Gebiet «Schlössli Höchi»	27.11.2022
Genehmigung durch den Regierungsrat	ausstehend

---

**Etappe 3: Gebiet «Schlössli Höchi» ab öffentlicher Auflage**

---

Wiederaufnahme Planungsverfahren über Gebiet «Schlössli Höchi» nach Abstimmung über Gemeindeinitiative	Anfang April 2023
Einspracheverhandlungen	April 2023
Verfassen der Botschaft zu Händen der Stimmberechtigten	April 2023
Orientierungsversammlung	6. Juni 2023
Urnenabstimmung «Schlössli Höchi»	18. Juni 2023
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

---

**Etappe 4: Umsetzung neue Gesuche / Themen**

---

Ausarbeitung der Planungsinstrumente, Planungsprozess	ab Ende 2024
---	--------------

---

## 2.3 Umfang der Planung

Die vorliegende Planung umfasst folgende Dokumente:

### Grundeigentümverbindliche Planungsinstrumente (Gegenstand der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023)

- Ausschnitt Zonenplan Siedlung 1:1'000 «Schlössli Höchi»
- Bau- und Zonenreglement (BZR) , Anhänge 1a, 4 und 6 «Schlössli Höchi»

### Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)
- Vorprüfungsbericht des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 2. Juni 2022
- Mitwirkungsbericht vom 8. Juli 2022
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
- geltende Ortsplanung (Zonenplan und BZR) Ortsteil Beromünster
- revidierte Ortsplanung (Stand Beschlussfassung 27. November 2022, in Genehmigung).

## 2.4 Öffentliche Mitwirkung

Nach der Überarbeitung der Planungsinstrumente im Rahmen der Neuauflage der Ortsplanungsrevision und der Verabschiedung durch den Gemeinderat wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung (Etappe 2) inklusive des Gebiets «Schlössli Höchi» 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.

Im Gebiet «Schlössli Höchi» wurden gegenüber der Vorlage vom 17. Mai 2020 – basierend auf dem zwischenzeitlich überarbeiteten Gestaltungsplan (siehe Ziff. 3.3) – folgende Änderungen vorgenommen:

- BZR, Anhang 1a, Spezielle Wohnzone Nr. 3 «Schlössli Höchi»: Anpassung der Zonenbestimmungen für den Zonenteil 3B an das geänderte Bebauungskonzept des Gestaltungsplans: Festlegung von sechs Höhenkoten für die sechs Baubereiche des Gestaltungsplans (Einfamilienhäuser) anstelle von neun Höhenkoten für die vormals geplante terrassierte Überbauung; Reduktion der anrechenbaren Gebäudeflächen («Fussabdruck») abgestimmt auf das geänderte Bebauungskonzept; Streichung der Vorgaben zur Bauweise (terrassierte Baukörper).
- Zonenplan Siedlung: Reduktion der Teilbereiche im Zonenteil 3B abgestimmt auf das geänderte Bebauungskonzept des Gestaltungsplans (Teilbereiche b1-b6 anstelle b1-b9).

### **Mitwirkungsbeiträge und -bericht**

Im Rahmen der Mitwirkung sind bei der Gemeinde 16 schriftliche Eingaben eingegangen, wovon drei unter anderem das Gebiet «Schlössli Höchi» betreffen:

- In einer Eingabe (im Mitwirkungsbericht als «PP-07» bezeichnet) wurde die Auszonung der Parzellen Nrn. 263 und 732 sowie die Umzonung von Teilen der Parzellen Nrn. 264, 264 und 732, GB Beromünster in eine Grünzone gefordert.
- In einer weiteren Eingabe (im Mitwirkungsbericht als «PP-11» bezeichnet) wurde die Auszonung der Parzellen Nrn. 264 und 732, GB Beromünster gefordert.
- In einer weiteren Eingabe (im Mitwirkungsbericht als «PP-08» bezeichnet) wurde gefordert, dass das Bauprojekt «Schlössli Höchi» im BZR so einzuschränken sei, dass es landschaftlich verträglich ist und dem Charakter einer (grünen) «Landhauszone» auch wirklich gerecht wird.

Alle Mitwirkungsbeiträge sowie die jeweilige Stellungnahme des Gemeinderats nach Beratung der Anliegen mit Ortsplaner, Ortsplanungskommission (OPK) und Begleitgruppe Ortsplanung (BGOP) sind in einem Mitwirkungsbericht (datiert 8. Juli 2022) zusammengefasst.

### **Bereinigung infolge Mitwirkung**

Aufgrund der Mitwirkung wurden an der Zonierung des Gebiets «Schlössli Höchi» sowie den dazugehörigen Bestimmungen im BZR keine Änderungen vorgenommen (vgl. auch Mitwirkungsbericht). Südwestlich des Gebiets wurde aufgrund von Eingaben im Rahmen der Mitwirkung eine bestehende Freihaltezone erweitert (um die Waldkathedrale des Stifts Beromünster als geschütztes Kulturdenkmal resp. um den Schlössliwald).

## **2.5 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung (Etappe 2) inklusive des Gebiets «Schlössli Höchi» dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht. Das BUWD nahm mit Vorprüfungsbericht vom 2. Juni 2022 zur Planung Stellung. Zum Gebiet «Schlössli Höchi» enthält der Vorprüfungsbericht keine materiellen Anträge, Empfehlungen oder Hinweise. Verlangt wird lediglich die Verwendung eines anderen Codes für die Spezielle Wohnzone zur technischen Umsetzung im digitalen Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons.

## **2.6 Auflageverfahren**

### **2.6.1 Öffentliche Auflage**

Die Gesamtrevision der Ortsplanung (Etappe 2) inklusive des Gebiets «Schlössli Höchi» wurde vom 22. August bis 20. September 2022 öffentlich aufgelegt. Zur Auflage gelangten folgende Planungsinstrumente:

Auflage nach §§ 6 und 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit:

- Zonenplan Siedlung 1:3'000
- Zonenplan Landschaft 1:5'000 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd)
- Bau- und Zonenreglement (BZR)

Auflage nach §§ 6 und 13 PBG mit Äusserungsmöglichkeit:

- Richtplan Siedlungsentwicklung 1:5'000
- Erschliessungsrichtplan Sandhübel 1:1'500

### **2.6.2 Einsprachen zur öffentlichen Auflage**

Während der öffentlichen Auflage vom 22. August bis 20. September 2022 sind zwei Einsprachen eingegangen, welche das Gebiet «Schlössli Höchi» betreffen. Der Gemeinderat hat mit den Einsprechenden nach der Wiederaufnahme des Planungsverfahrens im April 2023 Verhandlungen geführt mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

### **2.6.3 Ergebnis der Einspracheverhandlungen**

Mit den Einspracheverhandlungen konnte keine der beiden Einsprachen gütlich erledigt werden. Über die beiden nicht gütlich erledigten Einsprachen haben die Stimmberechtigten zu befinden. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen sind in der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 dargestellt.

## **2.7 Beschlussfassung Urnenabstimmung 18. Juni 2023**

Die Urnenabstimmung über die revidierte Ortsplanung im Gebiet «Schlössli Höchi» und die nicht gütlich erledigten Einsprachen erfolgt am 18. Juni 2023. Die Stimmberechtigten haben über eine gesamthafte Vorlage zu beschliessen, welche als Einheit beurteilt wird, d. h. mit dem Beschluss über die revidierte Ortsplanung wird gleichzeitig auch über die nicht gütlich erledigten Einsprachen befunden.

## **2.8 Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat den revidierten Zonenplan Siedlung und das revidierte BZR für das Gebiet «Schlössli Höchi» in der von den Stimmberechtigten beschlossenen Fassung zur Genehmigung.

### 3. Grundlagen der Planung

#### 3.1 Bestehende Bau- und Zonenordnung

Im Zonenplan Siedlung vom 15. Dezember 2003 ist das Grundstück Nr. 264 sowie ein rund 36 x 60 m grosser Streifen des südlichen Grundstücks Nr. 732 der Landhauszone zugewiesen (siehe Abb. 1). Auf dem im Südwesten gelegenen Grundstück Nr. 263 ist ein rund 14 bis 18 m breiter Streifen der Grünzone zugeteilt. Die Flächen innerhalb der Landhauszone sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, da «für die exponierte Hanglage [...] eine detaillierte Gesamterschliessung und angepasste Bebauung vorteilhaft» sei (Auszug aus der Botschaft des Gemeinderats zur Gesamtrevision 2003).

Die unbebauten Flächen innerhalb der Landhauszone wurden im Zonenplan 2003 auf Grundlage von § 43 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. März 1989 einer sogenannten Bauzone der 2. Etappe zugewiesen (in Abb. 1 hellgelb-weiss schraffiert). Das Instrument der Etappierung (Unterscheidung von Bauzonen der 1. und 2. Etappe) resp. § 43 PBG wurde jedoch durch den Kanton Luzern mit der auf 1. Januar 2014 in Kraft getretenen PBG-Revision aufgehoben. Seitdem gibt es damit auf kantonaler Ebene nur mehr einen Typus von Bauzonen. Für Informationen zur Frage der Etappierung der Bauzonen wird auf die Ausführungen unter Ziff. 2.5 und 4.1 im Expertengutachten der Keel & Raster Planungs- und Baurecht GmbH, das die Gemeinde im Rahmen der Vorbereitung der Abstimmung über die Gemeindeinitiative eingeholt hat, verwiesen.

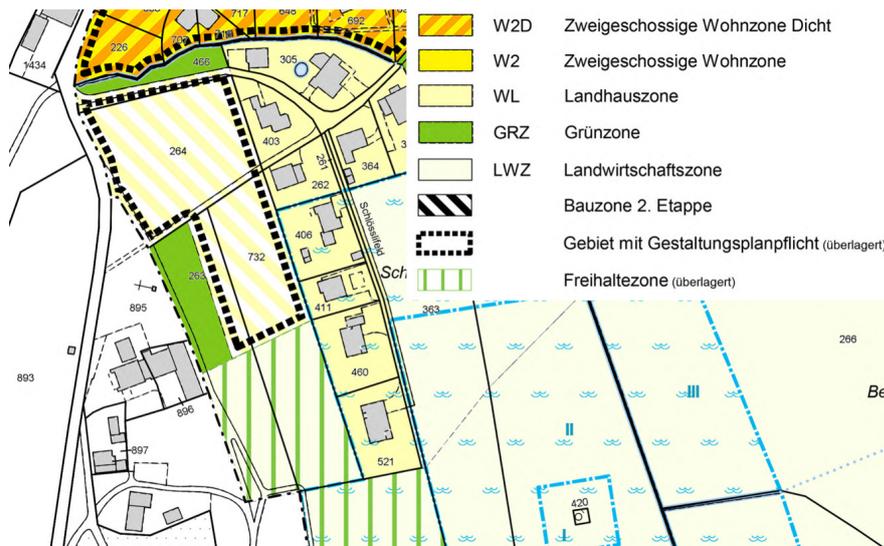


Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan Siedlung Beromünster vom 15.12.2003

### 3.2 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom 16. April 2015 wird das Gebiet «Schlössli Höchi» als Bauzonenreserve für Wohnen bezeichnet. Im Bericht zum REK ist festgehalten, dass die Bauzone beibehalten und das Areal im Rahmen der Ortsplanungsrevision einer geeigneten Wohnzone zugeführt werden soll.



Abb. 2 Ausschnitt aus der Konzeptkarte Nutzungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts

### 3.3 Gestaltungsplan «Schlössli Höchi»

#### Vorgeschichte

Die Eigentümerin des nördlichen Grundstücks Nr. 264, GB Beromünster reichte im Jahr 2012 einen Gestaltungsplan und ein Baugesuch ein. Die Gemeinde lehnte es aber ab, innerhalb des Gestaltungsplangebiets zwei Gestaltungspläne (Nord und Süd) festzusetzen, da der Zonenplan einen (einzigen) Gestaltungsplan über das ganze Gebiet vorsieht.

Im Jahr 2016 wurden überarbeitete Gestaltungsplanunterlagen eingereicht, die den ganzen Gestaltungsplanperimeter abdeckten. Der damalige Gestaltungsplan sah auf dem nördlichen Arealteil fünf Einfamilienhäuser und auf dem südlichen Arealteil eine terrassierte Bauweise mit niedrigeren Baukörpern vor. Eine gegen den 2018 genehmigten Gestaltungsplan erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde am 25. März 2019 gutgeheissen, wobei die Bauzone bzw. deren Etappierung nicht in Frage gestellt wurden. Der Gestaltungsplan musste deshalb überarbeitet werden.

#### Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Der Gemeinderat genehmigte den überarbeiteten Gestaltungsplan am 25. November 2021. Gegen die Genehmigung wurden keine Rechtsmittel erhoben. Der Gestaltungsplan Schlössli Höchi ist damit rechtskräftig.

Der Gestaltungsplan sieht auf dem nördlichen Arealteil fünf und auf dem südlichen Arealteil sechs freistehende Einfamilienhäuser (mit Option für je eine Einliegerwohnung) vor. Die Gebäude weisen jeweils zwei zu Wohnzwecken nutzbare Geschosse (davon eines teilweise im Hang) und ein Attikageschoss auf.

Die Erschliessung erfolgt über eine private Stichstrasse ab dem Schlössliweg. Die Parkierung erfolgt individuell auf den einzelnen Grundstücken.

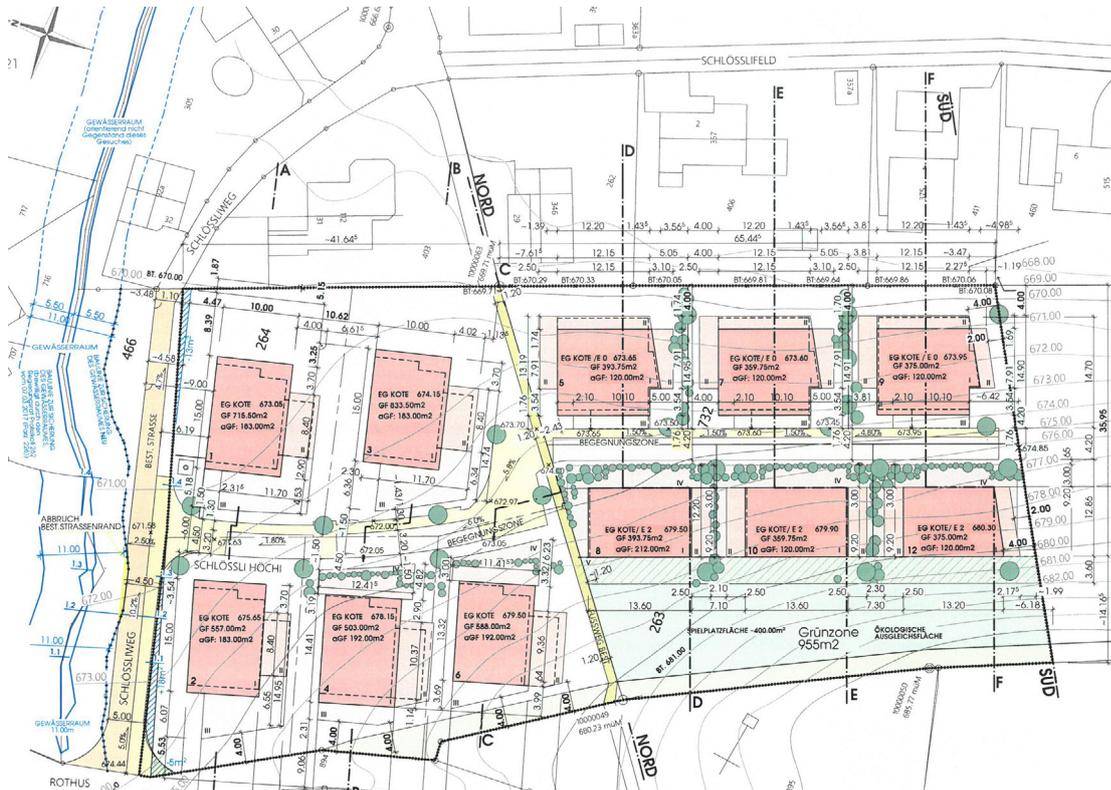


Abb. 3 Rechtskräftigen Gestaltungsplan «Schlössli Höchi», Baubereichsplan Situation 1:500



Abb. 4 Foto des Modells zum rechtskräftigen Gestaltungsplan «Schlössli Höchi»

### 3.4 Stand der Erschliessung

Die Baugrundstücke sind baureif. Die strassenmässige Erschliessung über den bestehenden Schlössliweg ist ausreichend. Im Hinblick auf die geplante Überbauung hat die Gemeinde eine Verbreiterung der Strasse im Bereich der neuen Überbauung verlangt. Die Medien (Wasser, Abwasser, Elektro) führen in unmittelbare Nähe des Baugrundstücks. Weitere Erschliessungsmassnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

## 4. Anpassung der Ortsplanung

### 4.1 Zonenplan Siedlung 1:1'000

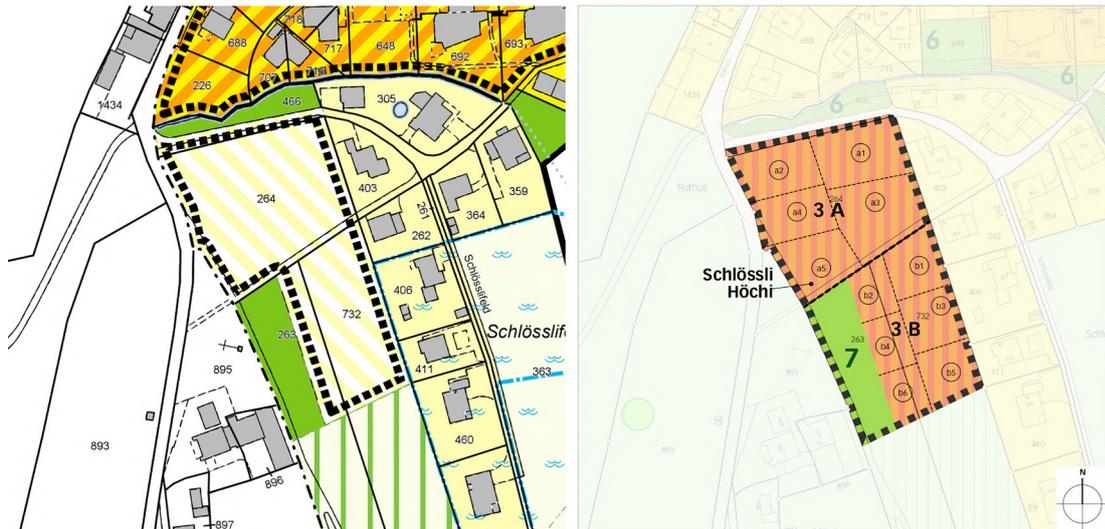


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan Siedlung Beromünster: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Abgestimmt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan wird der Zonenplan Siedlung wie folgt angepasst:

- Die bislang der Landhauszone zugeteilten Flächen werden in eine Spezielle Wohnzone umgezont (Nr. 3 «Schlössli Höchi»). Abgestimmt das Baukonzept des Gestaltungsplans wird die Zone in die zwei Zonenteile 3A (nördliches Teilgebiet) und 3B (südliches Teilgebiet) mit den Teilflächen a1-a5 bzw. b1-b6 unterteilt, für welche im BZR (Anhang 1a) massgeschneiderte Zonenbestimmungen getroffen werden.
- Die bereits heute der Grünzone zugeteilte Teilfläche von Grundstück Nr. 263, Grundbuch Beromünster wird in der Grünzone belassen und mit der Ordnungsnummer 7 versehen, um im BZR (Anhang 4) den spezifischen Zonenzweck festlegen zu können.
- Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Schlössli Höchi» wird beibehalten, jedoch wird neu auch die Grünzone darin eingeschlossen.

## 4.2 Bau- und Zonenreglement (BZR)

In den Anhängen 1a, 4 und 6 zum Bau- und Zonenreglement werden folgende Ergänzungen vorgenommen:

### Anhang 1: Spezielle Wohn-, Misch-, Arbeits- und Sonderbauzonen Anhang 1a: Spezielle Wohnzonen, Nr. 3 «Schlössli Höchi», Beromünster

Zweck	Die Spezielle Wohnzone dient der Realisierung einer gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung
Art der Nutzung	Zulässig sind Wohnnutzungen gemäss den Bestimmungen über die Wohnzone. In Artikel 5 Absatz 1 des neuen BZR sind diese wie folgt definiert: <i>«In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig.»</i>
Mass und Lage der Nutzung	Das Mass und die Lage der Nutzung werden für die Zonenteile 3A (nördliches Teilgebiet) und 3B (südliches Teilgebiet) differenziert festgelegt.

#### Zonenteil 3A:

Für jede Teilfläche gemäss Eintrag im Zonenplan (a1-a5) wird eine maximale Höhenkote in Meter über Meer definiert, welche abgestimmt ist auf die im entsprechenden Baubereich (1-4 und 6) des Gestaltungsplans zulässige Höhe (Koten im BZR und im Gestaltungsplan sind identisch). Zudem wird vorgeschrieben, dass das oberste Geschoss auf der Talseite um mindestens 3.0 m zurückzusetzen ist.

Da im Gestaltungsplan unterschiedliche Baubereichstypen definiert sind (Baubereich I Hauptbaukörper, Baubereich II eingeschossige Bauten im UG, Baubereich III eingeschossige Bauten im EG), wird in den Zonenvorschriften auch die anrechenbare Gebäudefläche («Fussabdruck») differenziert festgelegt: max. 600 m<sup>2</sup> (für alle Bauten und Nutzungen bis zur definierten Höhenkote), zusätzlich max. 170 m<sup>2</sup> für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m (unabhängig von der Nutzung, wie z. B. ein eingeschossiger Anbau) sowie max. 285 m<sup>2</sup> für Klein- und Anbauten (diese dürfen gemäss § 112a Abs. 2 PBG nur Nebennutzflächen enthalten, wie z. B. eine Garage).

#### Zonenteil 3B:

Analog Zonenteil 3A wird auch im Zonenteil 3B für jede Teilfläche gemäss Eintrag im Zonenplan (b1-b6) eine maximale Höhenkote in Meter über Meer definiert, welche abgestimmt ist auf die im entsprechenden Baubereich (5, 7-10, 12) des Gestaltungsplans zulässige Höhe (Koten im BZR und im Gestaltungsplan sind identisch). Zudem wird ebenfalls vorgeschrieben, dass das oberste Geschoss auf der Talseite um mindestens 3.0 m zurückzusetzen ist.

Da im Gestaltungsplan unterschiedliche Baubereichstypen definiert sind (Baubereich I Hauptbaukörper, Baubereich II eingeschossige Bauten im UG, Baubereich III eingeschossige Bauten im EG, Baubereich IV eingeschossige Bauten im UG), wird in den Zonenvorschriften auch hier die anrechenbare Gebäudefläche («Fussabdruck») differenziert festgelegt: max. 862 m<sup>2</sup> (für alle Bauten und Nutzungen bis zur definierten Höhenkote), zusätzlich max. 250 m<sup>2</sup> für Klein- und Anbauten (diese dürfen gemäss § 112a Abs. 2 PBG nur Nebennutzflächen enthalten, wie z. B. eine Garage)

---

Lärm-Empfindlichkeitsstufe	Die Zone bleibt unverändert wie alle anderen Wohnzonen auch der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt.
Zusatzbestimmungen	Wie schon bislang gilt eine Gestaltungsplanpflicht, welche neu jedoch auch die auf Grundstück Nr. 263 liegende Grünzone mit einschliesst, welche auch Bestandteil des rechtskräftigen Gestaltungsplans ist.

---

#### **Anhang 4: Grünzonen, Nr. 7 (Grundstück Nr. 263, GB Beromünster)**

---

Zweck/Nutzung	In Anhang 4 wird für die Grünzone mit der Ordnungsnummer 7 auf Grundstück Nr. 263, GB Beromünster der spezifische Zonenzweck bestimmt. Demnach dient die Grünzone im Gebiet Schlössli Höchi als «Freiraum, Aufenthaltsbereich, ökologischer Ausgleich, Begrünung Siedlungsrand, unterirdische Parkierung».
---------------	--

---

Lärm-Empfindlichkeitsstufe	Analog der angrenzenden Wohnzone wird die Grünzone der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt.
----------------------------	--

---

#### **Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, «Schlössli Höchi»**

---

Ergänzende Vorgaben, maximal zulässige Abweichung	In Anhang 6 wird für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Schlössli Höchi» auf die spezifischen Bestimmungen unter Anhang 1a, Spezielle Wohnzonen verwiesen.
---	--

---

## **5. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange**

### **5.1 Ortsbauliche Eingliederung**

Sowohl die Erarbeitung des Gestaltungsplans 2018 als auch der rechtskräftige Gestaltungsplanoption 2021 wurde eng durch Fachpersonen resp. die Baukommission begleitet, um eine gute Eingliederung der Neubauten an der exponierten Hanglänge zu gewährleisten. Die in der Höhe gestaffelten, im Vergleich zu gewöhnlichen zweigeschossigen Wohnzone etwas niedrigeren Baukörper ordnen sich gut in den nach Osten hin abfallenden Hang ein.

### **5.2 Lärm**

Das Planungsgebiet ist keinen relevanten Lärmimmissionen ausgesetzt. Mit Lärmgrenzwert-Überschreitungen ist daher nicht zu rechnen.

### **5.3 Boden: Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Das Planungsgebiet befindet sich bereits heute in der Bauzone; es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

## 5.4 Naturobjekte

Im Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Naturobjekte (Gewässer mit Uferräumen, Hecken, Feldgehölze, Wald etc.).

Nördlich an das Planungsgebiet resp. die Erschliessungsstrasse Schlösslifeld angrenzend verläuft der Rothusbach, entlang welchem im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Etappe 2) ein Gewässerraum von 11.0 m ausgedehnt wurde.

Im Süden grenzt eine (bestehende) Freihaltezone an das Planungsgebiet, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Etappe 2) in Richtung Westen erweitert wurde, zum Zweck des Schutzes der Waldkathedrale des Stifts Beromünster als geschütztes Kulturdenkmal (Freihaltung der Umgebung von Bauten).

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Kapazität des geänderten Zonenplans

Die Kapazität des gesamten neuen Zonenplans (inkl. «Schlössli Höchi») über die fusionierte Gemeinde im Vergleich zur Kapazität der bestehenden Zonenpläne, die Kapazitäten der einzelnen Entwicklungsgebiete sowie die vorgesehene Steuerung des Wachstums sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13. Oktober 2022 zur Gesamtrevision der Ortsplanung (Etappe 2) unter Kapitel 10 detailliert ausgewiesen und erläutert (siehe unter: <https://www.beromuenster.ch>).

Die Bauzone im Gebiet «Schlössli Höchi» weist demnach sowohl nach bisherigem Recht (Landhauszone) als auch künftig (Spezielle Wohnzone) folgende Kapazitäten auf:

- 22 Wohnungen, davon 11 Einfamilienhäuser und max. 11 Einliegerwohnungen,
- Unter der Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.5 Einwohnende pro Einfamilienhaus und durchschnittlich 1.0 Einwohnende pro Einliegerwohnung entsprechen diese 22 Wohnungen einer Kapazität von rund 29 Einwohnenden.

## **6.2 Mehrwertausgleich**

Seit 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 (§§ 105 ff. PBG).

Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen sind dann abgabepflichtig, wenn ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht.

Die neu geschaffene Spezielle Wohnzone «Schlössli Höchi» ist eng auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan zugeschnitten, welcher wiederum auf der bisherigen Zone (Landhauszone) basiert. Die neuen Zonenvorschriften ermöglichen damit grundsätzlich eine Bebauung, die bereits nach altem Recht möglich war. Mit der Zonierung wird kein abgabepflichtiger Mehrwert geschaffen.