

2. öffentliche Auflage vom 18. November bis 17. Dezember 2019 Gesamtrevision der Ortsplanung Beromünster

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger
Liebe Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

1. Ausgangslage

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung Beromünster vom 14. Januar bis 12. Februar 2019 gingen insgesamt 37 Einsprachen und Eingaben gegen Inhalte des Zonenplans und/oder gegen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes ein.

Der Gemeinderat hat mit den Einsprechenden Einspracheverhandlungen geführt und versucht, sich mit diesen gütlich zu einigen. Aus Sicht des Gemeinderates zweckmässige und berechnigte Anliegen, welche die Ziele der Ortsplanungsrevision nicht infrage stellen, wurden berücksichtigt. Wo eine Einigung mit den Einsprechenden zustande kam, musste in der Regel der Zonenplan und/oder das Bau- und Zonenreglement angepasst werden. Einige weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten musste der Gemeinderat von sich aus vornehmen, um auf zwischenzeitlich veränderte Ausgangslagen oder neue Erkenntnisse zu reagieren.

2. Gegenstand des Auflageverfahrens

Gemäss § 62 Abs. 2 PBG ist das Auflageverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen, wenn die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge hat.

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind:

- Änderungen im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft gegenüber der ersten öffentlichen Auflage (Dossier mit Zonenplanänderungen; Erläuterungen unter Ziff. 4 und 5 dieser Botschaft)
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage (BZR mit Änderungen gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auflage, Erläuterungen unter Ziff. 6 dieser Botschaft).

Alle übrigen verbindlichen Planinhalte in den Zonenplänen und Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes bleiben gegenüber der ersten öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

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

- Änderungen im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft gegenüber der ersten öffentlichen Auflage (Dossier mit Zonenplanänderungen),
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage (BZR mit Änderungen gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auflage),
- nachgeführter Zonenplan mit orientierenden Inhalten 1:5000,
- gesamtes Dossier zur ersten öffentlichen Auflage,
- geltende Ortsplanungen (Zonenpläne und BZR) der Ortsteile.

3. Auflage und Einsprachemöglichkeit

Die zweite öffentliche Auflage erfolgt vom 18. November bis 17. Dezember 2019. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung Beromünster, Fläche 1, 6215 Beromünster während den Schalteröffnungszeiten oder unter beromuenster.ch/de/aktuelles/Projekte/Revision-Ortsplanung.php eingesehen werden.

Gegen die Änderungen im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft sowie die Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage können die gemäss § 207 PBG befugten Personen, Behörden und Organisationen Einsprache erheben (insbesondere betroffene EinwohnerInnen und GrundeigentümerInnen).

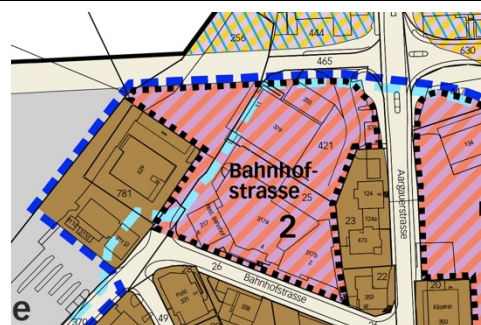
Allfällige Einsprachen sind während der Auflagefrist vom 18. November bis 17. Dezember 2019 schriftlich an den **Gemeinderat Beromünster, «Ortsplanungsrevision», Fläche 1, 6215 Beromünster** zu richten. Eine Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und ist im Doppel einzureichen.

4. Änderungen im Zonenplan Siedlung 1:3000

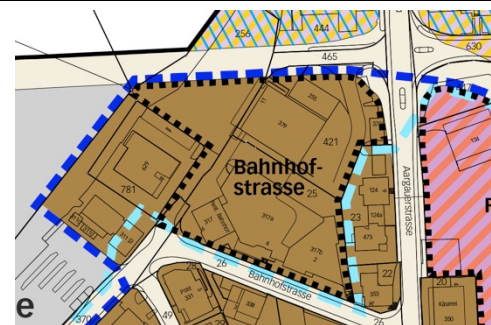
Vorbemerkung: Nachfolgend werden die Änderungen im Zonenplan Siedlung 1:3000 gegenüber der ersten öffentlichen Auflage dargestellt. Einsprachen können nur zu diesen Änderungen gemacht werden.

Umzonung Grundstücke Nrn. 421 und 25, GB Beromünster und Reduktion Ortsbildschutzzone (Gebiet Bahnhofstrasse)

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



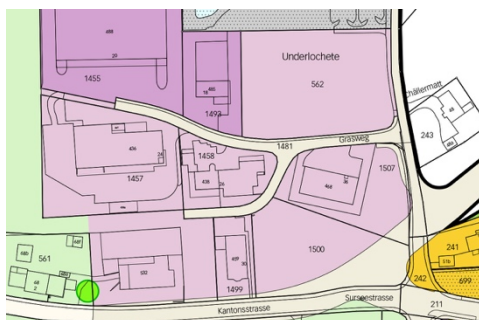
Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

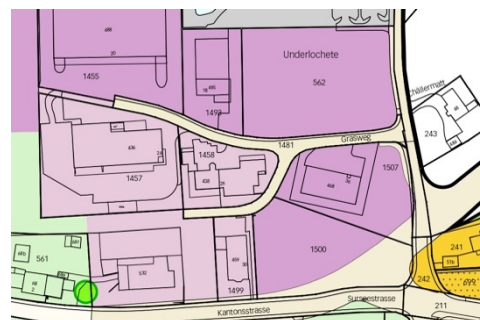
Die Grundstücke Nrn. 421 und 25, GB Beromünster werden entsprechend der angrenzenden Grundstücke der Dorfzone B zugeteilt. Die maximal realisierbare Gesamthöhe bleibt dadurch unverändert, die Überbauungsziffer wird in der Dorfzone hingegen im Einzelfall festgelegt. Dies ermöglicht insbesondere im Zusammenspiel mit den bestehenden Bauten (Restaurant Bahnhof, Coop) eine grössere Flexibilität für die Weiterentwicklung des Gesamtareals. Die Ortsbildschutzzone (hellblau gestrichelte Linie im Zonenplan) wird in Rücksprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger reduziert, da eine dem Ort angemessene hohe Qualität bereits mit der Gestaltungsplanpflicht sichergestellt wird.

Umzonung Grundstücke Nrn. 562, 1507 und 1500, GB Gunzwil (Grasweg)

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Die besser einsehbaren Grundstücke Nrn. 562, 1507 und 1500, GB Gunzwil im Gewerbegebiet Grasweg werden (wie schon im heute bestehenden Zonenplan) wieder der höheren Arbeitszone B zugeteilt. Zur vertieften Beurteilung der Eingliederung von Neubauten auf diesen Grundstücken wurde nach der öffentlichen Auflage nochmals eine externe Fachmeinung eingeholt. Die Abklärungen haben gezeigt, dass eine gute Eingliederung auch mit den höheren Höhenmassen machbar ist. Im Weiteren wird entlang der Ostseite des Grundstücks Nr. 562 ein 2.0 m breiter Streifen in die Verkehrszone umgezont, um eine allfällige Trottoirverlängerung sicherzustellen.

Zonenerweiterung auf Grundstück Nr. 1565, GB Gunzwil (Teilrev. Haslimann)

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage
Gesamtrevision



Stand öffentliche Auflage Teil-
revision Haslimann (19.8.-17.9.19)



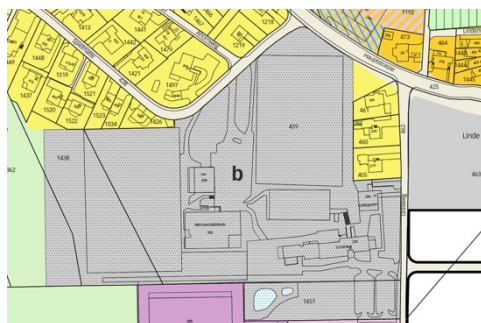
Stand 2. öffentliche Auflage
Gesamtrevision

Änderung und
Begründung

Auf Grundstück Nr. 1565, GB Gunzwil wird eine Fläche von 5'794 m² der Arbeitszone B zugeteilt. Die Einzonung in die Arbeitszone 2 (Zonenplan Siedlung Gunzwil) für die Betriebserweiterung der Haslimann Aufzüge AG erfolgt im Rahmen einer separaten Teilrevision, welche vom 19. August bis 17. September 2019 öffentlich aufgelegt wurde. Gegen die Zonenplanänderung sind keine Einsprachen eingegangen. Die Teilrevision wird den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2019 zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Rahmen der Gesamtrevision wird die Einzonungsfläche der entsprechenden Arbeitszone B zugeteilt.

Zone für öffentliche Zwecke b «Linden», Gunzwil

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



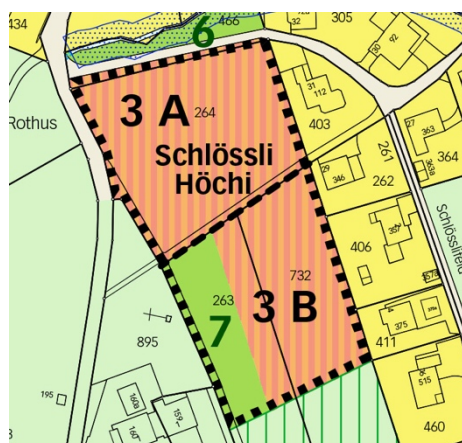
Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

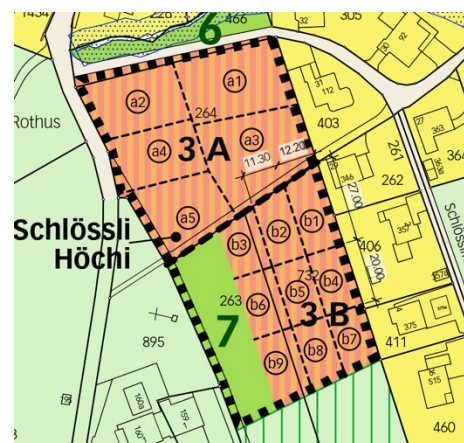
Die Zone für öffentliche Zwecke b «Linden» ist in der bestehenden Bau- und Zonenordnung wie auch im revidierten BZR der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II zugeordnet. Im revidierten Zonenplan war für das Gebiet jedoch versehentlich eine Aufstufung in die LES III (schwarze Punktsignatur) eingetragen. Dies wird im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage bereinigt, d.h. die Signatur für die Aufstufung wird gestrichen.

Spezielle Wohnzone Nr. 3 «Schlössli Höchi»

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



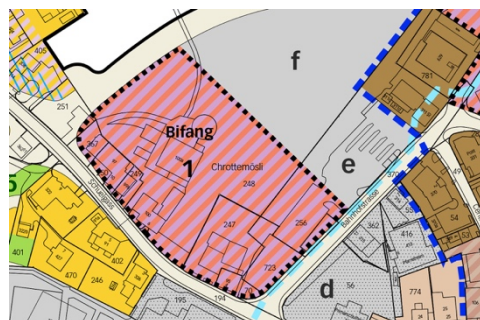
Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

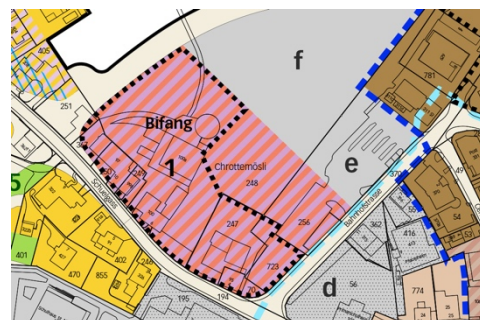
Es hat sich gezeigt, dass die im BZR bislang definierten Gesamthöhen für die spezielle Wohnzone «Schlössli Höchi» insbesondere im Zonenteil B mehr Spielräume ermöglicht hätten, als dies aufgrund des geplanten Bebauungskonzeptes notwendig wäre. Um das Bebauungskonzept, bestehend aus fünf Einzelbauten im Zonenteil A und drei terrassierten Baukörpern im Zonenteil B, in der Bau- und Zonenordnung präziser sicherzustellen, werden die beiden Zonenteile A und B in fünf Teilgebiete (Zonenteil A) bzw. neun Teilgebiete (Zonenteil B) unterteilt, innerhalb derer gemäss Festlegung im BZR (Anhang 1, Spezielle Wohnzone Nr. 3 «Schlössli Höchi») neu differenzierte maximale Höhenkoten in Meter über Meer gelten (zur Änderung im BZR siehe unter Ziffer 6).

Spezielle Mischzone Nr. 1 «Bifang»

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



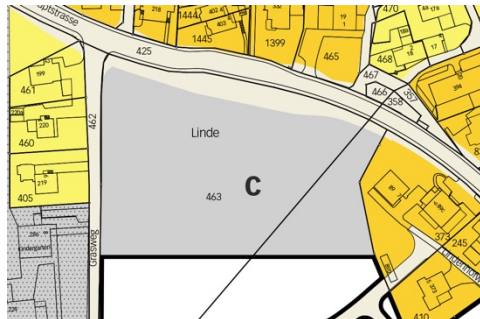
Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

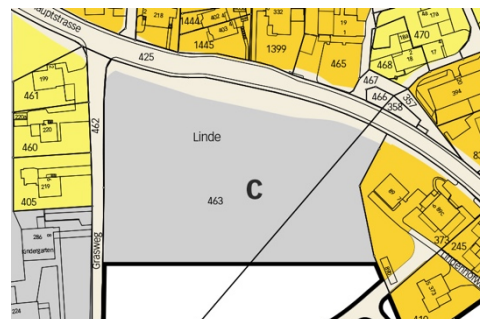
Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Bifang» wird auf den Bereich, welcher unabhängig vom geplanten Neubau des Pflegewohnheims auf der Zone für öffentliche Zwecke f entwickelt wird, reduziert. Im Teilgebiet der speziellen Mischzone ohne Gestaltungsplanpflicht sollen auf Grundlage des Ergebnisses des zweistufigen Studienauftragsverfahrens gemäss Beurteilungsbericht der Jury vom 30. April 2019 ergänzend zum Neubau des Pflegewohnheims ein Neubau für Alterswohnungen mit Dienstleistungen realisiert sowie die bestehenden öffentlichen Parkplätze auf die künftigen Bedürfnisse angepasst werden. Die Planungen werden im Rahmen der Überarbeitung des Siegerprojektes «Waldorf und Statler» der archetage ag vorgenommen und vom Beurteilungsgremium beurteilt, weshalb sich diese Anpassung des Gestaltungsplanperimeters aufdrängt.

Zone für öffentliche Zwecke c «Chällermatt», Gunzwil/Beromünster

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



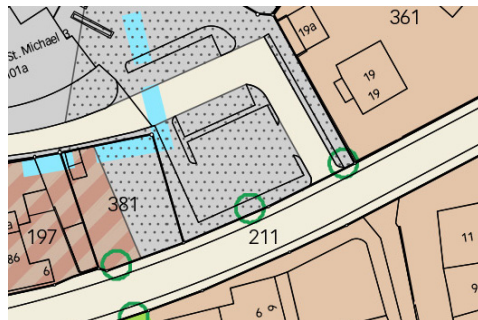
Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

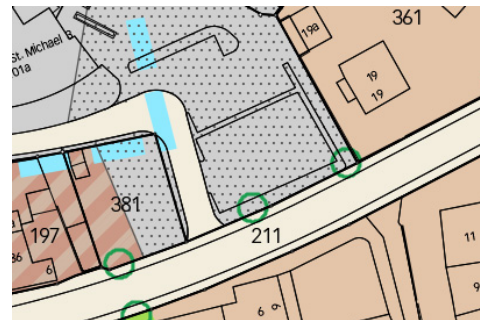
Die Zone für öffentliche Zwecke c «Chällermatt» wird aufgrund des weiterentwickelten Ergebnisses des Studienauftrags für den Neubau einer Dreifachsporthalle mit Feuerwehrstandort und Zivilschutzanlage (Beurteilungsbericht vom 27. Juli 2019) um einen 2.0 m breiten Streifen nach Süden erweitert.

Anpassung Verkehrszone Corneliweg, Beromünster

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Der Verlauf des Corneliwegs hat sich im Bereich des Parkplatzes beim Schulhaus geändert; die Verkehrszone auf Grundstück Nr. 196, GB Beromünster wird entsprechend nachgeführt.

Arrondierung Bauzone auf Grundstück Nr. 1096, GB Gunzwil (Bäch)

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



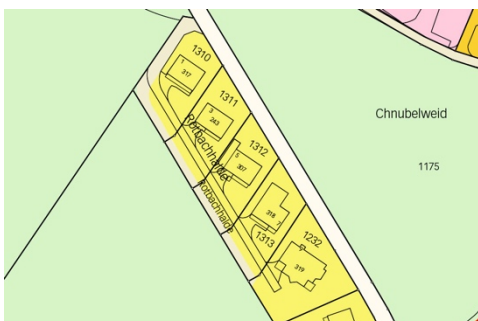
Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

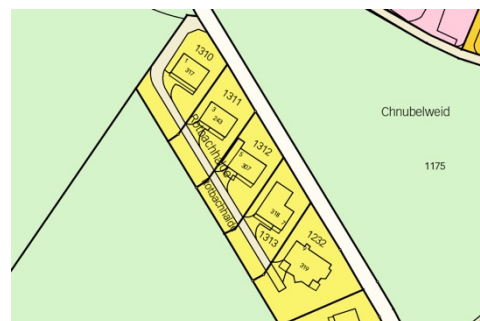
Die Bauzone auf Grundstück Nr. 1096, GB Gunzwil wird flächengleich arrondiert, indem die nicht bebaubare Fläche innerhalb des Gewässerraums nach Westen verlagert wird. Damit wird eine bessere Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglicht. Die Grünzone Gewässerraum über der umgelagerten Bauzone wird dadurch zur Freihaltezone Gewässerraum.

Anpassung Verkehrszone Rotbachhalde, Bäch

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



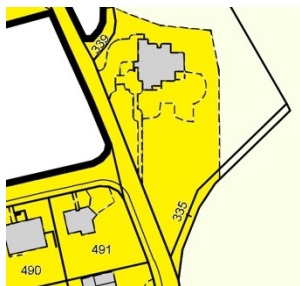
Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Die Verkehrszone für die Strasse Rotbachhalde in Bäch wird entsprechend der bestehenden Situation angepasst.

Neue Verkehrszone auf Grundstück Nr. 335, GB Beromünster

Ausschnitt
Zonenplan



Stand alter Zonenplan Beromünster



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Da der im alten Zonenplan für den Ortsteil Beromünster der Bauzone zugeordnete Teil des Grundstücks Nr. 335, GB Beromünster zur Erschliessung des bestehenden Gebäudes (Don Boscostrasse 28) nicht benötigt wird, war im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage vorgesehen, diese Fläche der Landwirtschaftszone zuzuordnen und nicht der Verkehrszone. Zwischenzeitlich wird südlich des bestehenden Gebäudes ein Neubau realisiert, welcher über den bestehenden Weg auf Grundstück Nr. 335 erschlossen wird. Die zur Erschliessung des Neubaus benötigte Fläche wird daher im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage der Verkehrszone zugeordnet.

Anpassungen Verkehrszone im Zusammenhang mit der Entlastungsstrasse

Ausschnitt
Zonenplan bei
Grundstück Nr.
139, GB Bero-
münster



Stand 1. öffentliche Auflage

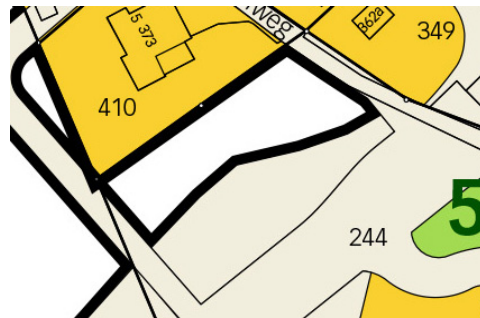


Stand 2. öffentliche Auflage

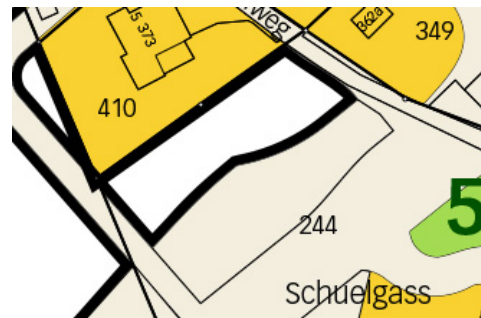
Änderung und
Begründung

Ein Teil des Grundstücks Nr. 139, GB Beromünster wird für die Entlastungsstrasse beansprucht. Die Verkehrszone wird auf die effektiv benötigte Fläche reduziert.

Ausschnitt
Zonenplan bei
Grst. 244, GB
Beromünster



Stand 1. öffentliche Auflage

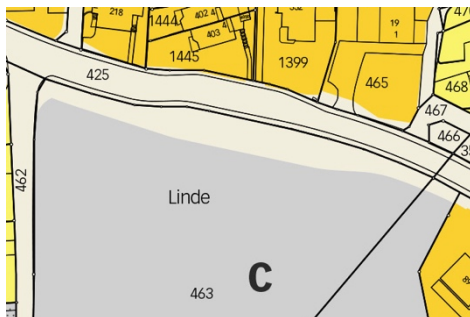


Stand 2. öffentliche Auflage

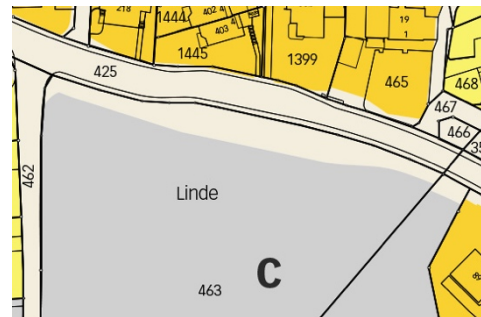
Änderung und
Begründung

In Abstimmung mit der Entlastungsstrasse und den entsprechenden Landerwerbsplänen wird die Verkehrszone auf Grundstück Nr. 244 in Richtung Reservezone geringfügig erweitert.

Ausschnitt
Zonenplan bei
Grst. 463, GB
Gunzwil und
Grst. 72, GB Be-
romünster



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

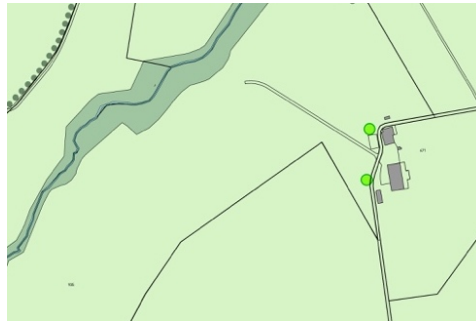
In Abstimmung mit der Entlastungsstrasse und den entsprechenden Landerwerbsplänen wird die Abgrenzung zwischen Verkehrszone und Zone für öffentlichen Zwecke im nördlichen Bereich der Grundstücke Nrn. 463, GB Gunzwil und 72, GB Beromünster geringfügig angepasst.

5. Änderungen im Zonenplan Landschaft 1:5000

Vorbemerkung: Nachfolgend werden die Änderungen von verbindlichen Planinhalten im Zonenplan Landschaft 1:5000 gegenüber der ersten öffentlichen Auflage dargestellt. Einsprachen können nur zu diesen Änderungen gemacht werden. Weitere Änderungen orientierender Inhalte im Zonenplan Landschaft (bestehende Hecken/Feldgehölze/Uferbestockungen) werden unter Ziff. 7 dargelegt.

Streichung Einzelbäume auf Grundstück Nr. 935, GB Neudorf

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Die zwei schützenswerten Einzelbäume (Nussbäume) auf Grundstück Nr. 935, GB Neudorf werden gestrichen. Die bestehende Situation wurde nach der öffentlichen Auflage nochmals beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass auf dem betreffenden Grundstück, insbesondere im Bereich des Hofareals, zahlreiche Bäume (ein Baumgarten) vorhanden sind und die zwei Nussbäume in diesem Kontext nicht als speziell schutzwürdig einzustufen sind.

Streichung Einzelbaum auf Grundstück Nr. 635, GB Gunzwil

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Der schützenswerte Einzelbaum (Nussbaum) auf Grundstück Nr. 635, GB Gunzwil beim Weiler Kagiswil wird gestrichen. Die bestehende Situation wurde nach der öffentlichen Auflage nochmals beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass auf dem betreffenden Grundstück zahlreiche Bäume vorhanden sind, wovon ein grosser Teil im Vernetzungsprojekt eingebunden ist, jedoch nicht der im Zonenplan bezeichnete Baum, weshalb dieser nicht als speziell schutzwürdig einzustufen ist.

Streichung Baumreihe auf Grundstück Nr. 603, GB Gunzwil

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



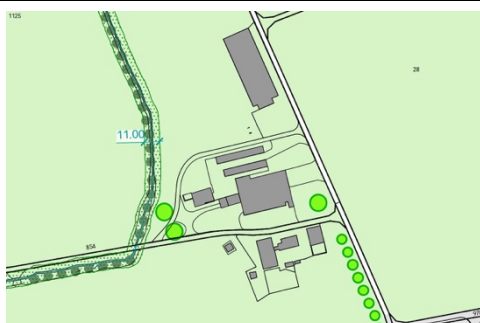
Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

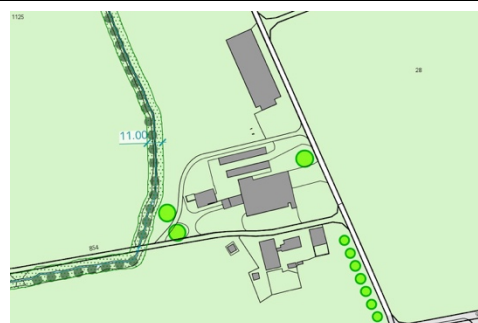
Die Baumreihe entlang der südwestlichen Grenze des Grundstücks Nr. 603, GB Gunzwil wird gestrichen, da aufgrund von Luftaufnahmen ersichtlich ist, dass hier seit mindestens 14 Jahren keine Baumreihe besteht und in diesem Bereich auch keine Neuanpflanzung einer Baumreihe vorgesehen ist.

Verschiebung Einzelbaum auf Grundstück Nr. 1125, GB Neudorf

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Der schützenswerte Einzelbaum auf Grundstück Nr. 1125, GB Neudorf wird nach Norden verschoben, wo sich der tatsächlich schützenswerte Nussbaum befindet.

Ortsbilschutzzonen: Darstellung in Zonenplänen (keine materielle Änderung)

Änderung und
Begründung

Die Ortsbilschutzzonen wurden bislang nur im Zonenplan Siedlung dargestellt. Neu werden sie der besseren Lesbarkeit halber auch im Zonenplan Landschaft abgebildet; dies insbesondere aufgrund der Ortsbilschutzzone Kagiswil, welche den der Landwirtschaftszone zugeteilten Weiler überlagert.

6. Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

Vorbemerkung: Nachfolgend werden die Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage dargestellt. Einsprachen können nur zu diesen Änderungen gemacht werden.

Art. 1 Zweck

Änderung BZR

¹ Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine häusliche Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung von wohnlichen und architektonisch qualitätsvollen Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für eine prosperierende Wirtschaft.

² Das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung erfolgt über die kommunalen Richtpläne gemäss § 9 ff. PBG.

Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)

Begründung

Die Gemeinde möchte die Entwicklung der Gemeinde gezielter steuern können, um ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum sicherzustellen. Die Steuerung der Entwicklung soll einerseits über einen kommunalen Richtplan zur Siedlungsentwicklung erfolgen, für welchen mit der Ergänzung in Artikel 1 BZR die Grundlage geschaffen wird. Andererseits wird die Entwicklung über verwaltungsrechtliche Verträge gesteuert, welche die Gemeinde mit den Grundeigentümerschaften der grösseren Entwicklungsgebiete (Einzonungs- sowie Um-/Aufzonungsgebiete im Rahmen der Ortsplanungsrevision) abgeschlossen hat. Weitere Informationen zum prognostizierten Wachstum sowie zu dessen Steuerung durch die Gemeinde werden dem nachgeführten Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision zu entnehmen sein, welcher vor der Gemeindeversammlung zusammen mit den zu beschliessenden Unterlagen wieder aufgelegt wird.

Dachneigung in den Art. 4, 5, 6 und 7

Änderung BZR

³ In den Dorfzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Dorfzone A	Dorfzone B
max. Gesamthöhe	13.0 m	14.0 m
max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15°-Dachneigung) ³	9.0 m	11.5 m
max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15°-Dachneigung) ^{3 4}	9.0 m	11.5 m
Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen ⁵	2.0 m	2.0 m
min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten ^{6 7 8}	5.5 m	8.5 m
min. Grenzabstand	4.0 m	4.0 m

⁷ Bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15°-Dachneigung) ist die minimale Fassadenhöhe auf den Traufseiten einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15°-Dachneigung) auf allen Gebäudeseiten.

Stand 2. öffentliche Auflage in Art. 4 (Änderung rot), gilt analog auch für Art. 5, 6 und 7

Begründung	Die Differenzierung zwischen Flachdächern und Schrägdächern erfolgt in verschiedenen Artikeln im BZR anhand der Dachneigung. In den Bauvorschriften (z.B. Artikel 30 zur Zurückversetzung) wird dabei als Flachdach ein Dach mit weniger als 15% Dachneigung definiert. In den Zonenbestimmungen der Artikel 4 bis 7 wurde die Grenze hingegen bei einer Dachneigung von 15° festgelegt. Dies wird im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage korrigiert; neu wird die Dachneigung im ganzen BZR einheitlich mittels Prozent definiert, d.h. die Grenze liegt überall bei 15%.
------------	--

Art. 14 Landwirtschaftszone

Änderung BZR	² Neue landwirtschaftliche Bauten sind in der Regel in Hofnähe zu erstellen. ³ Im Umfeld der im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte dürfen neue Bauten und Anlagen nur errichtet und hoch wachsende Anpflanzungen nur angelegt werden, wenn damit die freie Sicht in der Hauptblickrichtung bzw. entlang der Sichtachsen nicht wesentlich beschränkt wird. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller nachzuweisen, dass sein Vorhaben diese Anforderungen erfüllt. Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)
Begründung	Absatz 2: Die Hofnähe ist bei neuen landwirtschaftlichen Bauten grundsätzlich ein wichtiges Kriterium. Um in begründeten Fällen jedoch auch andere Lösungen zu ermöglichen, wird die Bestimmung zur Hofnähe um «in der Regel» ergänzt. Absatz 3: Die bisherigen BZR der Ortsteile enthalten keine Einschränkungen für Anpflanzungen um Aussichtspunkte. Da Anpflanzungen nicht baubewilligungspflichtig sind, wären sie schwierig zu kontrollieren. Obstbauplantagen sind ab einer bestimmten Grösse baubewilligungspflichtig und gelten deshalb als Anlagen. Die Bestimmung zu den hoch wachsenden Anpflanzungen im Umfeld der Aussichtspunkte wird aus diesen Gründen gestrichen.

Art. 27 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

Änderung BZR	² Im Gestaltungsplan werden in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen erforderlich ist. ² Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 6. Zudem kann der Gemeinderat die übrigen Rahmenbedingungen für die erwünschte Entwicklung in einem Gesamtkonzept (Masterplan) festlegen (z.B. Baudichte, Bebauungsstruktur, Nutzungen, Erschliessung, Parkierung, Grün- und Freiräume, Realisierungsetappen). Bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne sind die Inhalte der Gesamtkonzepte zu beachten und in den Plänen und Vorschriften umzusetzen. Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)
Begründung	Absatz 2: Die Ergänzung in Art. 27 ermöglicht es dem Gemeinderat, auf Basis des zu erstellenden Richtplans zur Siedlungsentwicklung (siehe Änderung in Art. 1 BZR) individuelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung der einzelnen Gestaltungsplangebiete zu machen – z.B. zur Baudichte, zur Erschliessung, zur Etappierung etc. –, mit dem übergeordneten Ziel, ein harmonisches und kontinuierliches Wachstum innerhalb der Gemeinde sicherzustellen.

Art. 31 Dachgestaltung

Änderung BZR

³ Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 15% sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse ~~oder für die Energiegewinnung~~ genutzt werden. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen (z. B. für ~~Anlagen zur Energiegewinnung~~) können Ausnahmen bewilligt werden.

⁴ Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn

- a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
- b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt und
- c) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.

Für besondere Lösungen können in begründeten Fällen Ausnahmen von lit. b und c gewährt werden. Voraussetzung ist eine positive Beurteilung durch eine Kommission nach Art. 2 Abs. 4.

Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)

Begründung

Absatz 3: Eine extensive Flachdachbegrünung und Anlagen zur Energiegewinnung sind vereinbar, sofern diese aufgeständert sind. Der Verzicht auf eine Begrünung von Flachdächern aufgrund von Anlagen zur Energiegewinnung wird daher nicht mehr generell ermöglicht, sondern soll nur noch ausnahmsweise möglich sein.

Absatz 4: Um auf den Dächern auch neue Gestaltungsmöglichkeiten für Dachaufbauten zu ermöglichen, welche nicht den Massvorgaben des BZR entsprechen, wird für besondere Lösungen eine Ausnahmemöglichkeit ergänzt. Eine allfällige Ausnahme setzt eine positive Beurteilung durch die Baukommission voraus.

Art. 32 Begrünung

Änderung BZR

¹ Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen sind ~~einheimische~~, standortgerechte, ~~überwiegend einheimische~~ Pflanzen zu verwenden.

Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)

Begründung

Die Beschränkung auf ausschliesslich einheimische Pflanzen ist sehr einschränkend. Pflanzen wie Nussbäume, echter Flieder, Weintrauben etc. dürften korrekterweise nicht als einheimisch eingestuft werden, sollen aber künftig nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bestimmung wird daher so gelockert, dass auch nicht einheimische Pflanzen in untergeordnetem Ausmass verwendet werden können, sofern sie standortgerecht sind. Unverändert bleibt hingegen das Verbot von invasiven standortfremden Pflanzen (Neophyten) gemäss der wissenschaftlich anerkannten Schwarzen Liste / Watch-Liste gemäss Art. 32 Absatz 4 BZR.

Art. 33 Abstellplätze und Anhang 7

Änderung BZR

¹ Die Zahlen der gemäss § 93 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 21. März 1995²⁹ (StrG) erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge ~~ergibt sich aus der Tabelle in Anhang 7~~ betragen:

- a) Für Wohnnutzungen: Mindestens das Parkfelder-Angebot für Wohnnutzungen gemäss der Norm VSS-40281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen».
- b) Für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen: Die Anzahl Abstellplätze wird vom Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der Norm VSS-40281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» festgelegt.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge inkl. Manövrierflächen sind in der Regel gemäss der ~~VSS~~-Norm ~~SN-6~~ VSS-40 291a ~~über das~~ «Parkieren – Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen» zu erstellen.

³ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Fahrräder ist gemäss der ~~VSS~~-Norm ~~SN-6~~ VSS-40 065 ~~über den leichten Zweiradverkehr~~ «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» zu berechnen.

Anhang 7: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Nutzungsart	Parkplatz für BewohnerInnen	1-Parkplatz für Besucher- Innen und KundInnen pro
EFH	min. 2 Parkplätze pro Haus	keine
Wohnungen	min. 1.5 Parkplätze pro Wohnung	3 Wohnungen

~~Den Bedarf für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen etc. legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Norm SN-640-281 über das Angebot an Parkfeldern für Personenwagen fest.~~

Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)

Begründung

Absatz 1: Die Minimalforderung von zwei Abstellplätzen pro Einfamilienhaus bzw. 1.5 Abstellplätzen pro Wohnung (bislang in Anhang 7 BZR geregelt) ist selbst in einer ländlichen Gemeinde wie Beromünster relativ hoch und entspricht nicht in allen Fällen den heutigen Bedürfnissen (z.B. bei verdichteten und gut mit dem öV erschlossenen Siedlungen). Die minimal erforderliche Anzahl an Abstellplätzen für Wohnnutzungen wird daher auf das gemäss der entsprechenden Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) erforderliche Mass herabgesetzt. Die Regelung für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen wird beibehalten, redaktionell jedoch ebenfalls vom Anhang 7 in Artikel 33 Absatz 1 verschoben. Der bisherige Anhang 7 zum BZR entfällt damit.

Absätze 2 und 3: Die Bezeichnung der entsprechenden VSS-Normen wird aktualisiert (materiell ändert sich nichts).

Art. 40 Vogelschutz am Bau (neu)

Ausschnitt BZR	Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen kann der Gemeinderat zwecks Verhinderung von Vogelkollisionen Massnahmen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte anordnen. Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)
Änderung und Begründung	Grossflächige Verglasungen an Fassaden und bei der baulichen Gestaltung sind 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.

Anhang 1, Spezielle Wohnzone Nr. 3 «Schlössli Höchi», Beromünster

Änderung BZR	Mass und Lage der Nutzung Zonenteil A: — Gesamthöhe: max. 10.0 mmax. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes³²: - a1: 679.55 m ü. M. - a2: 682.15 m ü. M. - a3: 680.65 m ü. M. - a4: 684.65 m ü. M. - a5: 686.00 m ü. M. — Das oberste Geschoss ist entlang der talseitigen Fassade um mindestens 3.0 m zurückzusetzen. — anrechenbare Gebäudefläche: max. 600 m² — zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m: max. 170 m² — zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche für Klein- und Anbauten: max. 250 m² — zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche für Unterniveaubauten: max. 40 m² — Im Rahmen des Gestaltungsplans kann die Gesamthöhe um max. 2.0 m erhöht werden. Für die Gewährung von Abweichungen gilt Art. 27 Abs. 3. Zonenteil B: — Im Zonenteil B sind drei terrassierte Baukörper zu realisieren. Die Zwischenräume sind grün zu gestalten und müssen den Durchblick von Ost nach West zwischen den Baukörpern ermöglichen. — Gesamthöhe: max. 8.9 mmax. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes³³: - b1: 677.23 m ü. M. - b2: 680.23 m ü. M. - b3: 682.50 m ü. M. - b4: 677.73 m ü. M. - b5: 681.73 m ü. M. - b6: 684.00 m ü. M. - b7: 678.63 m ü. M. - b8: 683.23 m ü. M. - b9: 685.50 m ü. M.
--------------	--

³² Technisch notwendige Aufbauten dürfen die Höhenkoten überschreiten.

³³ Technisch notwendige Aufbauten sowie behindertengerechte Liftzugänge dürfen die Höhenkoten überschreiten.

Begründung	Die Zonenbestimmungen werden in Abstimmung auf die geplante Bebauung geschärft. In beiden Zonenteilen werden anstelle von maximalen Gesamthöhen neu auf das Bebauungskonzept zugeschnittene maximale Höhenkoten für Teilgebiete festgelegt, welche das geplante Bebauungskonzept enger fassen (zur entsprechenden Änderung im Zonenplan Siedlung siehe unter Ziffer 4). Die Höhenkoten dürfen einzig durch technisch notwendige Aufbauten sowie im Zonenteil B zusätzlich durch behindertengerechte Liftzugänge überschritten werden. Im Zonenteil B werden ergänzend dazu die geplante Bebauung (in Form von drei terrassierten Baukörpern) sowie die begrünten Zwischenbereiche, die den Durchblick von Ost nach West ermöglichen müssen, in den Zonenbestimmungen vorgegeben.
------------	--

Anhang 1, Spezielle Mischzone Nr. 1 «Bifang», Beromünster

Änderung BZR	Zusatzbestimmungen – Gestaltungsplanpflicht über das im Zonenplan bezeichnete Gebiet. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 zu beruhen. Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)
Begründung	Unter den Zusatzbestimmungen zur speziellen Mischzone Bifang wird in Abstimmung auf die Änderung im Zonenplan (siehe unter Ziffer 4) präzisiert, dass die Gestaltungsplanpflicht nur für den im Zonenplan bezeichneten Teil der speziellen Mischzone gilt.

Anhang 1, Spezielle Mischzone Nr. 2 «Bahnhofstrasse», Beromünster und Anhang 6, Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Bahnhofstrasse»

Änderung BZR

Anhang 1:

Nr. 2 «Bahnhofstrasse», Beromünster

Zweck

- Realisierung einer verdichteten Zentrumsüberbauung (Schwerpunkt Verkauf) mit hohen ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten
- Schaffung eines neuen «kommerziellen Zentrums» mit hohem Identifikationspotenzial

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

Mass und Lage der Nutzung

- max. Gesamthöhe: 14.0 m
- max. ÜZ: 0.26
- zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 8.5 m:
max. 0.20
- min. ÜZ: 0.20
- Im Rahmen des Gestaltungsplans können die Gesamthöhe um max. 3.0 m und die ÜZ um max. 10% erhöht werden. Für die Gewährung von Abweichungen gilt Art. 27 Abs. 3.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES-III

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 zu beruhen.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Besondere Beachtung ist dabei der Gestaltung der Kopfsituation beim neuen Kreisel-Entlastungsstrasse zu schenken.
- Lärmschutz: Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.

Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)

Anhang 6:

Bezeichnung	Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR	maximal zulässige Abweichung ³³ nach § 75 Abs. 1 PBG
Bahnhofstrasse	gem. Anhang 1, Spezielle Mischzonen Realisierung einer verdichteten Zentrumsüberbauung mit hohen ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 Abs. 6 zu beruhen. Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Besondere Beachtung ist dabei der Gestaltung der Kopfsituation beim neuen Kreisel-Entlastungsstrasse zu schenken. Lärmschutz: Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)

Begründung	Da das Gebiet Bahnhofstrasse neu der Dorfzone B zugeteilt wird (zur entsprechenden Änderung im Zonenplan Siedlung siehe unter Ziffer 4), entfällt die spezielle Mischzone Nr. 2 «Bahnhofstrasse» in Anhang 1 BZR. Die gebietsspezifischen Zusatzbestimmungen sowie die maximal möglichen Abweichungen bei den Höhenmassen werden daher neu unter den ergänzenden Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht «Bahnhofstrasse» in Anhang 6 BZR geregelt.
------------	---

Anhang 1, Spezielle Arbeitszone Nr. 1 «Saffental», Gunzwil

Änderung BZR	Zweck – Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes (Bauunternehmen für Strassen- und Tiefbauarbeiten, Muldenservice, Kiesaufbereitung, Behandlung von Abfall inklusive Aushub- und Ausbruchmaterial, landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit Werkstatt, Verwertung organischer Abfälle) Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)
Begründung	In der Zweckbestimmung zur speziellen Arbeitszone Saffental werden Präzisierungen zur Anzahl und den Geschäftsfeldern der bestehenden Betriebe vorgenommen.

Anhang 1, Spezielle Arbeitszone Nr. 2 «Bürgermoos», Beromünster

Änderung BZR	Zusatzbestimmungen – Oberirdische Abstellflächen sind begrünen möglichst mit Hochstammbäumen zu bepflanzen, alternative Begrünungen im Sinne der Biodiversität sind möglich. Stand 2. öffentliche Auflage (Änderung rot)
Begründung	Die Vorgabe, oberirdische Abstellflächen im Arbeitsgebiet Bürgermoos mit Hochstammbäumen zu bepflanzen, wurde aus dem aufzuhebenden Bebauungsplan ins neue BZR übernommen. Unter Abstellflächen werden sowohl Parkplätze für motorisierte Fahrzeuge als auch Flächen, auf welchen Anhänger, Lagerpritschen und dergleichen abgestellt werden, verstanden. Im Zusammenhang mit verschiedenen Baugesuchen in der letzten Zeit hat sich gezeigt, dass die Anpflanzung von Hochstammbäumen nicht immer sinnvoll ist, da dies in bestimmten Fällen zu grösseren betrieblichen Einschränkungen führen würde. Die Bestimmung im BZR wird daher dahingehend angepasst, dass künftig auch alternative Begrünungen möglich sind, soweit sie einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und der Qualität der Aussenraumgestaltung leisten.

7. Weitere Änderungen orientierender Inhalte

Vorbemerkung: Nachfolgend werden die Änderungen von orientierenden Inhalten dargestellt. Gegen orientierende Inhalte können keine Einsprachen gemacht werden.

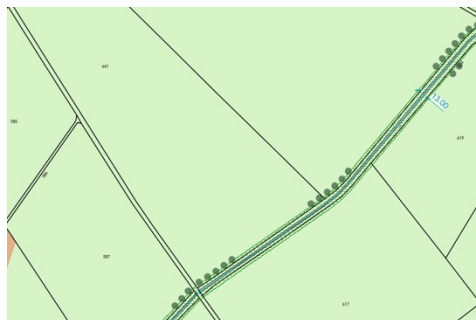
7.1 Orientierende Inhalte im Zonenplan Siedlung 1:3000

Die im Zonenplan Siedlung, Ausschnitt Neudorf orientierend dargestellten «Baulinien gemäss kantonalen Strassen- und Baulinienplänen» (dunkelrot strichpunktierte Linien) werden hier nicht mehr dargestellt, da sie bereits im Zonenplan mit orientierenden Inhalten enthalten sind.

7.2 Orientierende Inhalte im Zonenplan Landschaft 1:5000

Streichung Hecken auf Grundstück Nr. 641, GB Gunzwil

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Die orientierend eingetragenen Hecken auf Grundstück Nr. 641, GB Gunzwil, werden gestrichen. Aufgrund von Luftaufnahmen ist ersichtlich, dass hier mindestens die letzten 14 Jahre keine Hecken bestanden haben.

Streichung Hecke auf Grundstück Nr. 276, GB Gunzwil

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

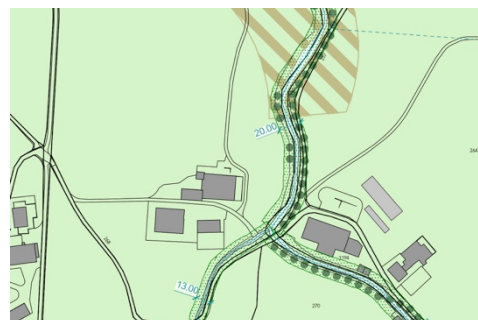
Die orientierend eingetragene Hecke auf Grundstück Nr. 276, GB Gunzwil, wird gestrichen. Aus älteren Luftbildern geht hervor, dass hier früher keine Hecke bestand. Der heutige Bewuchs ist entstanden, da das Bord nach dem Einstellen der dort verlaufenden Bahnverbindung nicht mehr gepflegt wurde.

Kürzung Hecke auf Grundstück Nr. 267, GB Gunzwil

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Die orientierend eingetragene Hecke auf Grundstück Nr. 267, GB Gunzwil entlang dem linken Bachufer der Wyna wird bis 50 m ab der Hofzufahrtsbrücke gekürzt. Aufgrund von Luftaufnahmen ist ersichtlich, dass in diesem Bereich mindestens die letzten 14 Jahre keine Hecke bestanden hat.

Streichung Hecken auf Grundstück Nr. 748, GB Gunzwil

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Zwei der orientierend eingetragenen Hecken auf Grundstück Nr. 748, GB Gunzwil, werden gestrichen. Aufgrund von Luftaufnahmen ist ersichtlich, dass diese mindestens die letzten 14 Jahre nicht bestanden haben.

Kürzung Hecke auf Grundstück Nr. 424, GB Gunzwil

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Die orientierend eingetragene Hecke auf Grundstück Nr. 424, GB Gunzwil wird entsprechend der effektiven Situation gekürzt.

Verschiebung Hecke auf Grundstück Nr. 556, GB Gunzwil

Ausschnitt
Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Stand 2. öffentliche Auflage

Änderung und
Begründung

Die orientierend eingetragene Hecke auf Grundstück Nr. 556, GB Gunzwil wird entsprechend der effektiven Lage südwärts auf Grundstück Nr. 610 verschoben.

7.3 Zonenplan mit orientierenden Inhalten 1:5000

Es werden folgende Ergänzungen und Änderungen vorgenommen:

- Die «geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar» (Geo-Elemente) werden aufgrund des zwischenzeitlich durch den Kanton revidierten Inventars aktualisiert. Zudem werden die Geo-Elemente im Plan Nord auch im Ausschnitt Nord dargestellt.
- Die «Baulinien gemäss kantonalen Strassen- und Baulinienplänen» (dunkelrot strichpunktierte Linien) werden auch im Plan Nord dargestellt; die Legende dazu wird auf beiden Plänen ergänzt.
- Die Legende zum kantonalen Denkmalverzeichnis und Bauinventar wird bezüglich der in den Plänen eingetragenen roten und blauen Punkte (Punktobjekte) ergänzt.
- Im Ortsteil Schwarzenbach werden die Quell- und Grundwasserfassungen gemäss bestehendem Zonenplan (Stand Gesamtrevision 2000) dargestellt.

8. Weiteres Vorgehen

Nach Ablauf der Auflagefrist prüft der Gemeinderat allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten beantragen wird, die Einsprache abzuweisen oder nicht darauf einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG).

Nach Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten die revidierte Ortsplanung und allfällige aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage verbliebene Einsprachen zur Beschlussfassung. Er begründet seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten sowie wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung (§ 63 Abs. 1 PBG). Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung Beromünster der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 16. März 2020 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sofern die Stimmberechtigten der Gesamtrevision der Ortsplanung zustimmen, reicht der Gemeinderat anschliessend die Planungsinstrumente in der von den Stimmberechtigten beschlossenen Fassung zusammen mit den weiteren erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).