

GEMEINDE GISIKON

## GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



## PLANUNGSBERICHT

nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

23. Oktober 2025 – Beschlussfassung

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- Nutzungsplanung:
- Bau- und Zonenreglement
  - Zonenplan, M 1:2'500
  - Teilzonenplan Gewässerraum, M 1:1'500
  - Plan Aufhebung Baulinien, M 1:2'000
- Inventar:
- Bauminventar
- Dokumentation:
- Beilage 1: Herleitung ÜZ und Gesamthöhe
  - Beilage 2: Dokumentation Gewässerraum
  - Beilage 3: Kapazitätsnachweis
  - Beilage 4: BZR Vergleich neu – alt
  - Beilage 5: Analyse Sondernutzungspläne
  - Beilage 6: Machbarkeitsstudie Klausmattstrasse 2 vom 05.11.2020
  - Beilage 7: Konzept Umnutzung der Scheune Sagenmatt, Gisikon vom 22.05.2023
  - Beilage 8: Konzept Dorfkernentwicklung Gisikon vom 29.08.2024
  - Beilage 9: Gesamtkonzept Dorferweiterung Sagenmatt vom 12.08.2024

## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Gemeinde Gisikon  
Gemeindeverwaltung  
Mühlehofstrasse 5  
6038 Gisikon  
gemeinde@gisikon.ch  
041 455 42 00

### BEARBEITUNG

stadtlandplan AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
www.stadtlandplan.ch

### STAND

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Mitwirkung Bevölkerung: | Oktober – Dezember 2023   |
| Kantonale Vorprüfung:   | ab Oktober 2023           |
| Öffentliche Auflage:    | 24. März – 15. April 2025 |
| Beschlussfassung:       | 18. November 2025         |
| Genehmigung:            |                           |

### INFORMATION

Projektnummer: 92020  
Bearbeitet durch: Michèle Willimann, Andreas Lingg, Olivia von Büren

# INHALTSVERZEICHNIS

|      |                                                  |    |
|------|--------------------------------------------------|----|
| 1.   | AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN                       | 5  |
| 1.1. | Übergeordnete Planung                            | 5  |
| 1.2. | Stand der Ortsplanung                            | 5  |
| 1.3. | Ziele                                            | 6  |
| 1.4. | Organisation                                     | 6  |
| 1.5. | Verfahren                                        | 6  |
| 2.   | VORGABEN UND SYSTEMATIK                          | 7  |
| 2.1. | Vorgaben                                         | 7  |
| 2.2. | Systematik ÜZ und Gesamthöhe                     | 7  |
| 2.3. | Einteilung Bauzonen                              | 10 |
| 3.   | ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)      | 16 |
| 3.1. | I. Allgemeine Bestimmungen                       | 16 |
| 3.2. | II. Zonenbestimmungen                            | 17 |
| 3.3. | III. Bauvorschriften                             | 19 |
| 3.4. | IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen     | 21 |
| 3.5. | Anhang                                           | 22 |
| 4.   | ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN                          | 23 |
| 4.1. | Übersicht über die Änderungen                    | 23 |
| 4.2. | Allgemeines                                      | 23 |
| 4.3. | Anpassungen Bauzonen                             | 24 |
| 4.4. | Anpassungen Nichtbauzone                         | 41 |
| 4.5. | Bauzonenkapazität                                | 42 |
| 4.6. | Bauminventar                                     | 42 |
| 5.   | BEGLEITENDE MASSNAHMEN                           | 43 |
| 5.1. | Umgang mit Sondernutzungsplänen                  | 43 |
| 5.2. | Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe) | 44 |
| 5.3. | Aufhebung Baulinien                              | 44 |
| 5.4. | Diskutierte und verworfene Massnahmen            | 44 |
| 6.   | VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE                  | 46 |
| 6.1. | Öffentliche Mitwirkung                           | 46 |
| 6.2. | Kantonale Vorprüfung                             | 47 |
| 6.3. | Öffentliche Auflage, Einsprachen                 | 50 |
| 6.4. | Beschlussfassung                                 | 52 |
| 6.5. | Genehmigung                                      | 52 |

## ABKÜRZUNGEN

|       |                                                                     |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| AZ    | Ausnützungsziffer                                                   |
| BP    | Bebauungsplan                                                       |
| BZR   | Bau- und Zonenreglement                                             |
| EFH   | Einfamilienhaus                                                     |
| EG    | Erdgeschoss                                                         |
| FFF   | Fruchtfolgeflächen                                                  |
| FH    | Fassadenhöhe                                                        |
| GH    | Gesamthöhe                                                          |
| GP    | Gestaltungsplan                                                     |
| GSchV | Gewässerschutzverordnung des Bundes                                 |
| GWR   | Gewässerraum                                                        |
| GZ    | Grünflächenziffer                                                   |
| HB    | Hauptbauten                                                         |
| IVHB  | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe |
| LUBAT | Luzerner Bauzonen-Analysetool                                       |
| MBZR  | Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern                           |
| MFH   | Mehrfamilienhaus                                                    |
| NB    | Nebenbauten                                                         |
| OPK   | Ortsplanungskommission                                              |
| OPR   | Ortsplanungsrevision                                                |
| PBG   | Planungs- und Baugesetz                                             |
| PBV   | Planungs- und Bauverordnung                                         |
| REFH  | Reihen-Einfamilienhaus                                              |
| RPG   | Raumplanungsgesetz des Bundes                                       |
| SBZ   | Sonderbauzone                                                       |
| SLB   | Siedlungsleitbild                                                   |
| ÜG    | Übriges Gebiet                                                      |
| ÜZ    | Überbauungsziffer                                                   |

# 1. AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

## 1.1. Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Vorgaben RPG,  
PBG

Im Kanton Luzern ging die Einführung der harmonisierten Baubegriffe gem. IVHB mit einem grundsätzlichen Systemwechsel einher. Dabei wurden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Neue Baubegriffe

Die Bauzonkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem sog. Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Mit Schreiben vom 2. Februar 2021 wurde die Gemeinde Gisikon als «Kompensationsgemeinde» (Gemeindekategorie A) eingestuft. Das heisst, dass der Bauzonenbedarf über eine Planungsperiode von 15 Jahren aus heutiger Sicht gedeckt ist. Einzonungen sind damit nur bei kompensatorischer Rückzonung möglich.

Bauzonkapazität

Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, d. h. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) an das übergeordnete Recht an.

Anpassungsbedarf

## 1.2. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie Zonenplan) stammt aus dem Jahr 2011. Seither wurde 2012 eine Teilrevision im Gebiet Feldhof vorgenommen.

Die Gemeinde startete im November 2020 zusammen mit einer Ortsplanungskommission mit der Überarbeitung der strategischen Grundlage. Das Siedungsleitbild wurde Anfang 2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und zur Vernehmlassung bei den kantonalen Dienststellen eingegeben. Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgte am 6. Februar 2023. Das Siedungsleitbild macht strategische Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren und bildet eine wichtige Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Als behördenanweisendes Instrument dient das Siedungsleitbild dem Gemeinderat als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

Siedungsleitbild

Parallel zur Erarbeitung der vorliegenden Gesamtrevision hat die Gemeinde Gisikon zusammen mit den Gemeinden Dierikon und Root ein gemeinsames Parkplatzreglement ausgearbeitet. Dieses wird der Bevölkerung gleichzeitig mit der Gesamtrevision der Ortsplanung zur Mitwirkung unterbreitet. Das neue BZR berücksichtigt das Reglement «über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement)» als massgebende Grundlage.

Erarbeitung Park-  
platzreglement

Das Gemeindehaus soll aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit in einer vorgelagerten Teilrevision in die Zone für öffentliche Zwecke umgezogen werden. Damit soll die

Teilrevision Ge-  
meindehaus

Möglichkeit geschaffen werden, das Gemeindehaus aufzustocken und Schulraum sowie Alterswohnraum zu schaffen (vgl. auch Ausführungen in Kap. 4.3.1). Die Teilrevision befindet sich seit Anfang Oktober in der kantonalen Vorprüfung.

### 1.3. Ziele

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben:

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 2015
3. Einführung des neuen Baurechts gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
4. Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild 2023
5. Überprüfung und Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen
6. Ausscheidung der Gewässerräume (innerhalb und ausserhalb der Bauzone)

### 1.4. Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab November 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorsitz         | Andreas Christen, Gemeinderat Umwelt (bis 2024) / Finanzen (ab 2024)                                                                                                                                                                                                                      |
| Mitglieder      | Alois Muri, Gemeindepräsident (bis Sept. 2024)<br>Hubert Bucher, Gemeindepräsident (ab Sept. 2024)<br>Beat Amrein, Gemeindeschreiber<br>Kurt Morgan, Gemeinderat, Vertreter FDP<br>Angela Brun, Vertreterin die Mitte<br>René Ochsner, Vertreter SVP<br>Lara Trachsel, Vertreterin Bauamt |
| Fachbearbeitung | stadtlandplan AG: Michèle Willimann, Andreas Lingg                                                                                                                                                                                                                                        |

### 1.5. Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

|                                                            |                           |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Erarbeitung Gesamtrevision                                 | ab Januar 2022            |
| Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung            | Oktober 2023              |
| Kantonale Vorprüfung                                       | ab Oktober 2023           |
| Präsentation und Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung | 25. Oktober 2023          |
| Öffentliche Mitwirkung                                     | Okt. – Dez. 2023          |
| Bereinigungsbesprechung während Vorprüfung                 | Januar 2024               |
| Abgabe bereinigte Unterlagen für abschliessende Vorprüfung | August 2024               |
| Anpassung und Bereinigung nach kantonomer Vorprüfung       | Jan. – Feb. 2025          |
| Öffentliche Auflage (30 Tage)                              | 24. März – 15. April 2025 |
| Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung                 | 18. November 2025         |
| Genehmigung durch Regierungsrat                            | anschliessend             |

## 2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

### 2.1. Vorgaben

Die Gemeinde muss in ihrer Nutzungsplanung die Vorgaben aus den übergeordneten Grundlagen umsetzen.

Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (PBG § 23 und 25; PBV § 12). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) auf max. 20 % der Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus ÜZ und Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss PBG § 112a übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.

Nutzungsziffer

Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird im PBG durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannten Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist gem. PBG § 139 der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. dem gewachsenen Terrain. Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche gem. PBV § 34 zusätzlich max. 50 cm höher liegen.

Gesamthöhe

Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt PBG § 122 vor. Bis 11 m Gesamthöhe gelten 4 m, bis 14 m sind es 5 m und bis 17 m sind 6.5 m Abstand einzuhalten.

Grenzabstand

Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen berücksichtigt werden (PBV § 11). Innerhalb der Bauzone sind sie deshalb neu als Verkehrszonen gem. PBG § 52 auszuscheiden.

Verkehrszonen

Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31. Dezember 2018. Wird diese Frist überschritten, gelten weiterhin die strikten Übergangsbestimmungen. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in GSchV Art. 41a direkt vor. Sie können in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Die Dokumentation der Gewässerräume liefert die Beilage 2.

Ausscheidung Gewässerräume

### 2.2. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

#### 2.2.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebentbauten separat ausgewiesen.

Unterteilung

Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet den Grundwert.

ÜZ-Hauptbauten

ÜZ-Nebenbauten      Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart.

Einstellhallen      Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden.

## 2.2.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

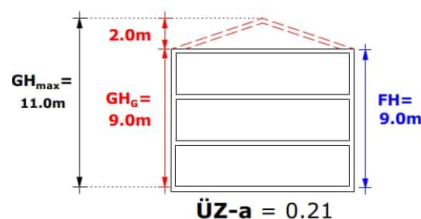
Gesamthöhe      Sie bezeichnet die maximale Gebäudehöhe von Hauptbauten – ab dem gewachsenen Terrain gemessen (Definition siehe § 138 PBG). In Kombination mit der ÜZ für Hauptbauten bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. dessen Körnung und Dichte.

Fassadenhöhe      Die traufseitige Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 45 - 47.

Talseitige Fassadenhöhe      Im bestehenden Gestaltungsplan Feldhof wird eine talseitige Fassadenhöhe definiert, welche die max. zulässige Gebäudehöhe talseitig fixiert. Die talseitige Fassadenhöhe gibt den höchsten Punkt der Dachkonstruktion – gemessen an der talseitigen Fassade – für das ganze Gebäude vor. Dieser Punkt spannt eine horizontale Ebene Richtung Hang auf, welche nicht überschritten werden darf. Damit wird die Messweise der max. Gebäudehöhe gegenüber den gesetzlichen Vorgaben verschärft, indem sie nicht dem Terrain entlang verläuft, sondern talseitig fixiert wird. Diese verschärfte Vorgabe wird für das Gebiet Feldhof beibehalten (vgl. Tabelle in Anhang 1).

Abgrabungen      Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. D. h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass. Dies verdeutlicht die Skizze in Anhang 5 des BZR.

Beispiel W2a:



Gesamthöhe (GH<sub>max</sub>) = 11.0 m

Grundwert = 9.0 m

Zuschlag für Satteldach: + 2.0 m am First (rot)

Fassadenhöhe (FH) = 9.0 m

Abb. 1: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach

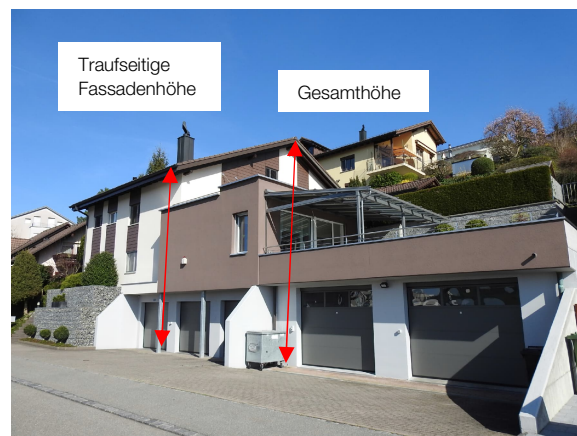


Abb. 2: Beispiel Gesamt- und Fassadenhöhe

Abschaffung bergseitige Fassadenhöhe      Das bisherige BZR sah in den Wohnzonen teilweise eine bergseitige Fassadenhöhe vor. Diese hatte einen gewissen Einfluss auf die Dachgestaltung, indem Satteldächer gegenüber Flach- oder Pultdächer leicht bevorteilt waren. Zudem bestand ein Anreiz, die Gebäude mit einem parallel zum Hang verlaufenden First (traufständig) anzuordnen.

Diese bergseitige Fassadenhöhe wird nicht ins neue System überführt: Damit kann die Flexibilität (Dachgestaltung, Gebäudestellung) erhöht und eine Gleichberechtigung zwischen den verschiedenen Bautypologien gewährleistet werden. Dadurch, dass beim Satteldach etwas flacher geneigte Dächer möglich werden, entsteht zudem ein gewisses Ausbaupotenzial im Bereich der Dachgeschosse. Andererseits wird damit insbesondere in den Einfamilienhaus-Quartieren am Hang bewusst auf die bisher grösstenteils einheitliche Dachgestaltung verzichtet.

### 2.2.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. D. h. für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

Gleichbehandlung  
verschiedener  
Dachformen

| Typ  | Skizze (Beispiel Wohnzone W2a) | Voraussetzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÜZ-a |                                | Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel und mindestens zweiseitig geneigten Dächern erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe (GH <sub>max</sub> ) am First um 2.0 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen (vgl. BZR Art. 45).                                                                                                                                |
| ÜZ-b |                                | Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (vgl. BZR Art. 47).<br>Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt).                        |
|      |                                | Diese Variante regelt die Dachgeschosshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gem. PBG § 139 (alt) (vgl. BZR Art. 46). |

| Typ  | Skizze (Beispiel Wohnzone W2a) | Voraussetzungen                                                                                                                                                                                                                            |
|------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÜZ-c |                                | Dieser Wert gilt für Bauten, bei denen auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. D. h. die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) werden jeweils um mindestens 3.0 m unterschritten (vgl. BZR Art. 8, Abs. 3; Art. 45 Abs. 2). |

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

## 2.2.4. Regelung von gemischten Nutzungen

Zwei ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten neu zu regeln. Dazu werden in der Wohn- und Arbeitszone zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. D. h. die max. zulässige Wohnnutzung auf dem Grundstück wird durch die ÜZ und Gesamthöhe gem. Typ 1 festgelegt. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

Flexible Nutzungsanordnung

Die Umsetzung erfordert nicht zwingend die Erstellung von zwei Bauten. Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden, in welcher die Nutzungen frei angeordnet werden können. So kann z. B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus ÜZ-Typ 1 und ÜZ-Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden (vgl. folgende Abbildung gem. Anhang 3 BZR). Das Verhältnis der max. zulässigen Nutzungen bleibt dabei unverändert.

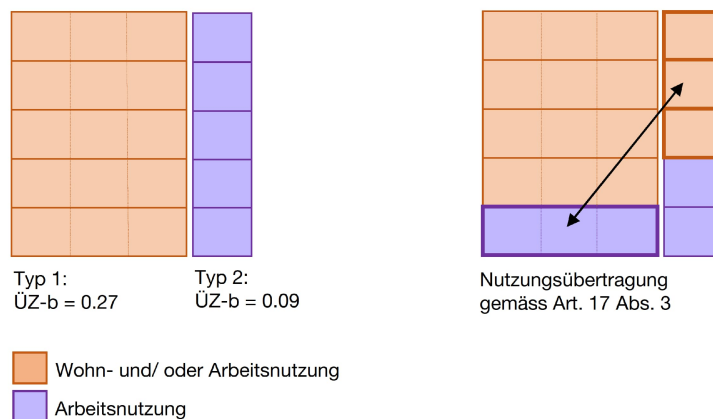


Abb. 3: links: Bsp. ÜZ-b gemäss Art. 18, Abs. 2; rechts: Nutzungsübertragung gemäss Art. 18 Abs. 3

## 2.3. Einteilung Bauzonen

Anpassung Zonenplan gem. Quartieranalyse und Entwicklungsstrategie

Die Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe, kann nicht einfach pauschal über die bestehenden Bauzonen erfolgen. Die neuen Werte müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und Raum für Entwicklungen zu schaffen, wo dies sinnvoll ist. Dazu wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine umfassende Quartieranalyse (vgl. Beilage 1, Herleitung ÜZ und Gesamthöhe) vorgenommen, welche die notwendigen Grundlagen lieferte. Dabei wurde für jedes

Quartier die heutige Situation untersucht und eine spezifische Entwicklungsstrategie festgelegt. Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach folgenden Grundsätzen.

### 2.3.1. Grundsätze

In den Kernzonen sind die Bau- und Nutzungsmasse heterogen, speziell hinsichtlich der ÜZ. Die Festlegung einheitlicher Werte wird der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht gerecht. Zudem besteht an diesen Lagen ein gesteigertes öffentliches Interesse, welches im Einzelfall auch höhere Dichten oder spezifische bauliche Entwicklungen verlangt. Auf die Festlegung von fixen ÜZ-Werten wird in den Kernzonen A und B verzichtet. Bauvorhaben müssen vor allem qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.

Zentrumszonen

Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden. Angestrebt wird eine Abdeckung von rund 80 %. Eine Abdeckung von 100 % sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. ÜZ würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität. Für bestehende Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, gilt Bestandesgarantie nach PBG § 178.

Abdeckung baulicher Bestand

Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans. Dabei ist zu beachten, dass die zulässige Ausnützung auf vielen Grundstücken nicht konsumiert wurde und die Bebauung dadurch deutlich lockerer ist, als dies rechtlich möglich wäre.

Erhaltung Nutzungspotenzial

Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll in erster Linie das bisherige Nutzungspotenzial ins neue Recht übertragen werden. Eine weitergehende Verdichtung ist nur an wenigen, spezifisch geeigneten Orten vorgesehen.

Innenentwicklung

Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten. In den EFH-Quartieren werden daher tendenziell zurückhaltende Gesamthöhen festgelegt.

Erhaltung Quartiercharakter

Bestehende Gestaltungspläne sollen soweit möglich aufgehoben werden, dies gilt insbesondere für ältere und bereits realisierte Gestaltungspläne. Dies erfordert unter Umständen Anpassungen im Zonenplan und im BZR. Besondere qualitative Merkmale einheitlich bebauter Gebiete werden dabei in die Grundordnung übernommen (vgl. z. B. GP-Pflicht im Gebiet Lindenfeld, vgl. Kap. 4.3.3). Die bisher gültige Ausnützung soll weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans.

Gestaltungspläne (GP)

Ein allfälliger Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche infolge Ausscheidung von Verkehrs- oder Grünzonen wird grundsätzlich durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ kompensiert.

Kompensation

### 2.3.2. Unterteilung der Kernzonen

Die Kernzonen decken die wichtigen öffentlichen Räume mit Zentrumscharakter ab, welche nicht der öffentlichen Zone angehören. Im rechtsgültigen Zonenplan befinden sich sowohl die im Bereich der Sagenmatt-Kreuzung gelegenen, teilweise

erhaltenswerten Bauten als auch die dichte und weitaus voluminösere Überbauung Weitblick in derselben Kernzone. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung werden die Gebiete unterschieden und in zwei unterschiedliche Kernzonen unterteilt:

- Kernzone A Die Kernzone A wird für das historisch gewachsene Dorfzentrums im Gebiet Sagenmatt- und Wissehrlistrasse festgelegt. Sie dient in erster Linie dem Strukturhalt und trägt zur Zentrumsbildung und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung bei. In dieser Zone besteht ein gesteigertes öffentliches Interesse, welches im Einzelfall auch höhere Dichten oder spezifische bauliche Entwicklungen verlangt. Die identitätsstiftenden Bauten werden erhalten und qualitativ ergänzt. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird verzichtet. Bauvorhaben müssen v. a. qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern. Es gilt zudem eine Schrägdachpflicht mit Dachneigungen zwischen 25 Grad und 45 Grad, welche heute grossmehrheitlich vorliegen.
- Kernzone B Die Kernzone B umfasst die nach Bebauungsplan realisierte Überbauung Weitblick sowie zwei angrenzende Grundstücke an der Mühlehofstrasse (u. a. die Gemeindeverwaltung). Sie bezweckt die zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Zentrums, wobei das Ausbaupotenzial mit Ausnahme der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 140 bereits ausgeschöpft ist. Die nach Bebauungsplan realisierten Gebäudehöhen der Überbauung Weitblick sollen auch zukünftig nur über einen Sondernutzungsplan realisiert werden können.

### 2.3.3. Herleitung der Werte für die Gesamthöhe

- Bestandesanalyse Die Werte für ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse der heutigen Bauzonen hergeleitet (vgl. Beilage 1). Diese führte zu folgenden Ergebnissen:
- Kernzonen A und B Für die Kernzone A sollte ursprünglich keine fixe Gebäudehöhe festgelegt werden. Die Gebäudehöhen hätten sich dadurch am Bestand orientiert und wären auf eine gute Eingliederung auszurichten gewesen. Basierend auf verschiedenen Einsprachen wurde das Anliegen aufgenommen, die Gebäudehöhe mit einem fixen Wert abschliessend zu definieren. Bei der raumplanerischen Interessenabwägung wurde eine Gesamthöhe von 16 m als ortsbaulich vertretbar eingestuft (vgl. Details unter Kap. 6.3). In der Kernzone B wird eine maximale Fassadenhöhe (Grundwert) von 16.0 m und eine max. Firsthöhe (Gesamthöhe) von 18.0 m vorgegeben. Die Gebäudehöhe orientiert sich am Gebäude Parz. Nr. 198 (18.4 m GH) angrenzend an das Gemeindehaus. Die nach Bebauungsplan realisierten Gebäudehöhen der Überbauung Weitblick überschreiten die Referenz und werden als genügend bis teilweise zu hoch betrachtet. Sie sollen auch zukünftig nur über einen Sondernutzungsplan realisiert werden können. Der Bebauungsplan Zentrum Weitblick wird beibehalten.
- Wohnzone W2 Die Wohnzonen W2a-c decken sämtliche Quartiere der bisherigen 2-geschossigen Wohnzone (W2) ab. Bisher galt in der W2 eine Fassadenhöhe talseits von 8.0 m bzw. bergseits von 7.5 m. Zusammen mit den Vorgaben zur Dachnorm (Dachfirsthöhe von 4.0 m abzüglich Kniestockhöhe von 1.0 m) ergab sich eine max. Gebäudehöhe von 11.0 m. Durch die tal- und bergseitig festgelegten Fassadenhöhen wurden die meisten Bauten an Hanglage mit First parallel zum Hang realisiert, um die max. Gebäudehöhe nutzen zu können (vgl. Ausführungen unter Kap. 2.2.2). Es ist festzuhalten, dass die heutigen Möglichkeiten gerade in den EFH-Quartieren häufig nicht ausgeschöpft wurden.

Neu gilt in den Zonen W2a und W2b eine maximale Fassadenhöhe (= Gesamthöhe Grundwert) von 9.0 m und eine max. Firsthöhe (= max. Gesamthöhe) von 11.0 m. Die Gebäudehöhen orientieren sich damit am theoretischen Potenzial der heutigen 2-geschossigen Wohnzone und lassen bei diversen Parzellen ein gewisses, moderates Ausbaupotenzial zu.

Für die Wohnzone W2c beträgt die maximale Gesamthöhe (Grundwert wie auch max. Gesamthöhe) 10.0 m. Die zulässige Gesamthöhe wird zudem talseitig fixiert (vgl. talseitige Fassadenhöhe gem. Anhang 1 BZR). Damit werden die Vorgaben des Gestaltungsplans Feldhof in der Grundordnung übernommen.

Bei der Wohnzone W3a wird der Grundwert sowie auch die max. Gesamthöhe mit 12.0 m festgelegt. Die Fassadenhöhe wird ebenfalls bei 12.0 m talseitig fixiert. Diese Zone bildet die vier Mehrfamilienhäuser entlang des Feldhofwegs gem. GP Feldhof, 2. Etappe ab (ohne Terrassenbaute), welche bisher in der speziellen Wohnzone (W-S) waren.

Wohnzonen W3

Für die Wohnzone W3b gilt der Grundwert von 13.0 m und eine max. Gesamthöhe von 15.0 m. Diese Zone bildet die drei Mehrfamilienhäuser an der Klausmattstrasse ab. Bisher waren diese Bauten der 3-geschossigen Wohnzone W3 zugeordnet und hatten ähnliche Baumasse (talseitige Fassadenhöhe von 11.5 m, max. Gebäudehöhe von 15.5 m).

Die Wohnzone W4 gilt für die fünf Mehrfamilienhäuser im Quartier Lindenfeld (Parz. Nr. 250), welche nach Gestaltungsplan geplant und überbaut wurden. Die realisierten Bauten können mit einer max. Gesamthöhe von 17.0 m baurechtlich abgebildet werden. Die max. Fassadenhöhe (Grundwert) wird auf 15.0 m festgelegt.

Wohnzonen W4

Bei Terrassenhäusern resultieren mit der neuen Messweise der Gesamthöhe durch die terrassierte Bebauung teilweise sehr hohe Gesamthöhen, insbesondere wenn seitliche Abgrabungen vorliegen (vgl. Beilage 1, Herleitung ÜZ und Gesamthöhe). Zusätzlich machen die hohen Gebäudegrundflächen das Festlegen hoher ÜZ-Werte notwendig. Entsprechend werden die Terrassenbebauungen separaten Zonen mit folgenden Höhenabstufungen zugeordnet, wobei aufgrund der Flachdach-Bauweise auf das Festlegen einer höheren max. Gesamthöhe ( $GH_{max}$ ) jeweils verzichtet werden kann:

Wohnzone  
Terrassen

- W-T1: Die Gesamthöhe beträgt 10.0 m (Grundwert). Die Zone bildet den Bestand der Terrassenbaute Sonnhalde (Parz. Nr. 111) sowie die Terrassensiedlung Reussblick (Parz. Nr. 90) ab.
- W-T2: Die Gesamthöhe beträgt 12.0 m. Die Zone bildet den Bestand des Terrassengebäudes Feldhof (Parz. Nr. 371) ab.
- W-T3: Die Gesamthöhe beträgt 14.0 m. Die Zone bildet den Bestand der Terrassensiedlung Weitblick im Zentrum ab.

Die Gebäudehöhen der Wohn- und Arbeitszone 1 orientieren sich mit 13.0 m (Grundwert), bzw. 15.0 m (max. Gesamthöhe) in an den bisherigen Möglichkeiten der dreigeschossigen Mischzone. Sie deckt die Parz. Nr. 72 (Alte Post) unverändert ab.

Wohn- und Arbeitszone WA1

Die Wohn- und Arbeitszone 2 wird neu für die Parzellen zwischen Kantons- und Klausmattstrasse festgelegt (vgl. Ausführungen unter Kap. 4.3.6). Die Höhen werden auf 17.0 m Grundwert bzw. max. Gesamthöhe festgelegt. Basierend auf einer Machbarkeitsstudie für Parz. Nr. 181 (Wohn- und Geschäftshaus, Klausmattstr. 2, 2020, vgl. Anhang 7) hat sich die OPK für eine Erhöhung der max. zulässigen

Wohn- und Arbeitszone WA2

Gebäudehöhen gegenüber den heutigen Möglichkeiten (15.0 m, 3-geschossige Wohn-/Arbeitszone) ausgesprochen.

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arbeitszone AllI                                          | In der Arbeitszone AllI entlang der Reuss-Strasse wird im rechtsgültigen BZR eine max. Fassadenhöhe von 15.0 m definiert. Neu wird eine max. Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 20.0 m sowie eine minimale Gesamthöhe von 12.0 m definiert. Niedrige bzw. eingeschossige Bauten können dank dem Minimalwert verhindert werden. Mit der angehobenen Gesamthöhe ist eine Verdichtung und Weiterentwicklung innerhalb der bestehenden Arbeitszone möglich.                                                                   |
| Hotel- und Tourismuszone Tell (bisher Sonderbauzone Tell) | Analog zur Arbeitszone sollen im Bereich der umbenannten Hotel- und Tourismuszone Tell (bisher Sonderbauzone Tell) zukünftig Gebäudehöhen bis 20.0 m möglich sein (Grundwert = Maximalwert). Im südlichen Teil des Gebiets wurde über den Gestaltungsplan «Hotel Garni an der Reuss» bereits heute eine Gebäudehöhe von rund 19 m realisiert. Für die ganze Zone gilt eine Gestaltungsplanpflicht, wobei Abweichungen von der festgelegten Gebäudehöhe basierend auf § 75 Abs. 1 PBG («GP-Bonus») nicht zulässig sind. |
| Minimale Gesamthöhe                                       | Eine minimale Gesamthöhe wird in sämtlichen Zonen ab einer zulässigen Gesamthöhe von 12.0 m (Grundwert) festgelegt. Sie kann der Übersichtstabelle in Anhang 1 des BZR entnommen werden und soll eine deutliche Unternutzung entsprechender Gebiete verhindern.                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 2.3.4. Herleitung der Werte für die Überbauungsziffer

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hohe Abdeckung Bestand | Innerhalb der bestehenden Bauzonen gibt es bisweilen deutliche Unterschiede hinsichtlich der ÜZ. Mit der vorliegenden Systematik aus drei Überbauungsziffern (a, b und c) können die bestehenden Bauten jeweils der entsprechenden ÜZ zugeordnet werden. Damit ist es möglich, innerhalb einer Raumeinheit ähnlicher Bauweise, mit den neuen ÜZ-Werten eine hohe Abdeckung zu erreichen. |
| ÜZ-a, -b und -c        | Nebst der Einteilung nach Gesamthöhe werden die Bauzonen nach ÜZ-Werten weiter unterteilt. Die Abstufung geschieht in Schritten von 3 % (0.03), was der Differenz zwischen ÜZ-a und ÜZ-b, bzw. ÜZ-b und ÜZ-c entspricht. Ergänzend ist auf die Skizzen in Kap. 2.2.3 zu verweisen (Unterscheidung ÜZ-a, -b und -c).                                                                      |

### Umsetzung Überbauungsziffer (ÜZ)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnzonen | Die Überbauungsziffern wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Quartieranalyse festgelegt. Dies hat zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt. Zu beachten ist, dass die Bezeichnungen gegenüber heute ändern und keinen direkten Bezug mehr zur Geschossigkeit haben. |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Zone               | Abk. | ÜZ-a | ÜZ-b | ÜZ-c | ÜZ NB | Gesamthöhe |                 |                   | FH tal-seitig |
|--------------------|------|------|------|------|-------|------------|-----------------|-------------------|---------------|
|                    |      |      |      |      |       | min        | GH <sub>G</sub> | GH <sub>max</sub> |               |
| Wohnzone 2         | W2a  | 0.21 | 0.24 | 0.27 | 0.10  | --         | 9.0 m           | 11.0 m            | --            |
|                    | W2b  | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 0.10  | --         | 9.0 m           | 11.0 m            | --            |
|                    | W2c  | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 0.10  | --         | 10.0 m          | 10.0 m            | 10.0 m        |
| Wohnzone 3         | W3a  | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 0.06  | 9.0 m      | 12.0 m          | 12.0 m            | 12.0 m        |
|                    | W3b  | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 0.06  | 9.0 m      | 13.0 m          | 15.0 m            | --            |
| Wohnzone 4         | W4   | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 0.06  | 12.0 m     | 15.0 m          | 17.0 m            | --            |
| Wohnzone Terrassen | W-T1 | 0.33 | 0.33 | 0.33 | 0.06  | --         | 10.0 m          | 10.0 m            | --            |
|                    | W-T2 | 0.37 | 0.37 | 0.37 | 0.06  | --         | 12.0 m          | 12.0 m            | --            |
|                    | W-T3 | 0.46 | 0.46 | 0.46 | 0.09  | --         | 14.0 m          | 14.0 m            | --            |

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle siehe Anhang 1 BZR), ÜZ NB = ÜZ Nebenbauten, GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe, FH = Fassadenhöhe

Die grossen ÜZ-Werte der Wohnzone Terrassen (W-T1-3) decken den Bestand der verschiedenen Terrassenbebauungen ab. Ansonsten starten die ÜZ-Werte bei einem Ausgangswert von 0.21 (ÜZ-a) für die klassischen EFH-Bauten in der Wohnzone W2a. Diese umfasst den Grossteil des Hangs, u. a. die Quartiere Bühl, Mülimatt, Reussblick, Scheidegg und Sonnhalde. Für alle anderen Wohnzonen wird die ÜZ-a mit einem Wert von 0.24 eher grosszügig festgelegt, sodass eine gewisse Innenentwicklung stattfinden kann bzw. der Bestand in den dichter bebauten Quartieren abgebildet werden kann.

Für eine grössere Flexibilität bei der Nachverdichtung bzw. der Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern hin zum Mehrgenerationen-Wohnen wird in den Wohnzonen 2 zudem eine hohe ÜZ für Nebenbauten (= 0.10) ermöglicht. In den übrigen Zonen gilt eine ÜZ für Nebenbauten von 0.06. Ausnahme bildet die W-T3-Zone, in welcher für die Bestandessicherung des Sockelgeschosses eine ÜZ NB von 0.09 festgelegt wird.

ÜZ für Nebenbauten (NB)

In der Wohn- und Arbeitszone werden zwei Überbauungsziffern Typ 1 und Typ 2 festgelegt, um die Nutzungsanteile zu regeln (vgl. Kap. 2.2.4).

Mischnutzungen

In beiden Wohn- und Arbeitszonen gelten dieselben ÜZ-Werte und es kann reine Wohnnutzung im Umfang einer ordentlichen Wohnzone (ÜZ-a = 0.24) realisiert werden (Typ 1). Zur Realisierung von Arbeitsnutzungen (Typ 2) kann eine zusätzliche ÜZ von 0.09 (ÜZ-a) geltend gemacht werden. Die Wohn- und Arbeitszone zielt darauf ab, die (kombinierten) Gewerbenutzungen zu fördern, ohne die bestehenden reinen Wohnnutzungen schlechter zu stellen, welche aufgrund der lärmbelasteten Lage entlang der Kantonsstrasse bereits heute einer Mischzone zugeordnet sind.

In den beiden Kernzonen A und B wird auf die Festlegung einer ÜZ verzichtet. Dies hauptsächlich aufgrund der sehr unterschiedlichen Parzellengrössen und den damit verbundenen grossen Differenzen bei den Bestandes-ÜZ-Werten (0.14 - 0.47). Zudem soll ein Anreiz zur Innenentwicklung geschaffen werden. Mit einem qualitativ hochwertigem Konzept (und entsprechender Berücksichtigung der qualitativen Vorgaben) ist es möglich, ein Projekt mit einer hohen ÜZ realisieren zu können. Die Einflussnahme der Gemeinde ist über die qualitativen Vorgaben im BZR gegeben. Auch für die Arbeitszone und die Hotel- und Tourismuszone Tell wird im Sinne einer optimalen Nutzung der Zonen die ÜZ projektbezogen festgelegt. Dies ist bereits heute so geregelt. Es gilt in beiden Zonen eine Mindest-ÜZ.

Verzicht auf ÜZ-Festlegung

Das revidierte PBG verlangt unter § 39 Abs. 4 die Festlegung einer baulichen Mindestnutzung, mindestens für Teilgebiete. Darauf wird im neuen BZR mit der Definition von Minimalwerten sowohl für die Überbauungsziffer wie auch die Gesamthöhe reagiert (vgl. Anhang 1 BZR).

Mindestnutzung

### 3. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufbau     | Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen, wo das BZR keine Festlegungen macht.                                                                                                                                                                                                     |
| Inhalt     | Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Viele Artikel bleiben unverändert. Zusätzlich werden einige neue Artikel eingeführt. Zahlreiche Artikel werden obsolet, da die übergeordnete Planung gilt. Alle Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 4 zum Planungsbericht ersichtlich. |
| Muster-BZR | Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.                                                                                                                                                                                                                                |

#### 3.1. I. Allgemeine Bestimmungen

| Art. | Überschrift                       | Regelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Zweck                             | Übernahme Artikel gemäss MBZR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2    | Zuständigkeit                     | Übernahme Artikel gemäss MBZR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3    | Planungskoordination              | Sicherstellung der Planungskoordination in baulich sensiblen Räumen. Möglichkeit zur Begleitung eines Projekts mit massgebenden räumlichen Auswirkungen durch die Gemeinde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4    | Begutachtung                      | Möglichkeit zum Beizug von externen Fachleuten/ einer Fachkommission bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung von Qualitätsanforderungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5    | Qualität                          | Übernahme Artikel gemäss MBZR: die allgemeinen Qualitätsanforderungen werden neu in einem eigenen Artikel zusammengefasst. Zudem wird für jede Wohnung eine quantitative Vorgabe für Aussengeschossflächen/Balkone geregelt. Bei Bauvorhaben, welche ortsbaulich wichtig oder quartierrelevant sind, kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6    | Klimaschutz und Klimaadaption     | Übernahme Artikel gemäss MBZR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7    | Überbauungsziffer                 | Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ). Ersetzt den bisherigen Art. 3, welcher Bezug zur Ausnützungsziffer nahm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 8    | Überbauungsziffer für Hauptbauten | Die ÜZ-a bildet den Grundwert. In Kombination mit der Gesamthöhe nach Art. 45 ergibt sich daraus eine kubische Baute mit Flachdach. Für die herkömmliche Bauweise mit Satteldach oder Attika wird eine erhöhte ÜZ-b gewährt. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften zu Fassadenhöhe und Dachgestaltung nach Art. 46 und 47. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden. Zudem kann der Gemeinderat einen Nachweis verlangen, wie allfällige Nutzungsreserven zu einem späteren Zeitpunkt in Anspruch genommen werden können. Somit hat das Bauamt die Möglichkeit auf Stufe Baugesuch Einfluss auf die Lage eines Gebäudes zu nehmen. |
| 9    | Überbauungsziffer für Nebenbauten | Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d. h. Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, unabhängig von der Nutzung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10   | Mindestausnützung                 | Hinweis auf das Erfordernis einer minimalen Ausnützung gem. § 39 Abs. 4 PBG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 3.2. II. Zonenbestimmungen

### a. Allgemeine Bestimmungen

| Art. | Überschrift                                                | Regelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11   | Zoneneinteilung                                            | Die Bezeichnungen und die Zoneneinteilung werden an das neue System angepasst.                                                                                                                                                                                                                                 |
|      | Wohnzonen:                                                 | Mit der neuen Systematik werden die Wohnzonen weiter unterteilt. D. h. die Anzahl Wohnzonen nimmt zu und deren Bezeichnungen ändern. Die generellen Bestimmungen werden neu in einem einzigen Artikel zusammengefasst. Die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse sind in Anhang 1 des BZR aufgeführt. |
|      | Wohn- und Arbeitszonen:                                    | Es werden die gängigen Bezeichnungen übernommen.                                                                                                                                                                                                                                                               |
|      | Neue Bauzonen:                                             | Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden folgende neuen Bauzonen eingeführt: Kernzone Erhaltung Sagenmatt (KES), Grünzone Freiraum (GrF), Grünzone Gewässerraum (GrG), Verkehrszone (V).                                                                                                                     |
|      | Neue Nicht-Bauzonen:                                       | Neu sind die Freihaltezone Gewässerraum (FrG) und die Verkehrsfläche (ÜGa-V).                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Schutzzone:                                                | Die Ortsbildschutzzone entfällt. Sie wird durch die allgemeinen Bestimmungen in den Kernzonen A und B abgedeckt.                                                                                                                                                                                               |
|      | Hotel- und Tourismuszone Tell (bisher Sonderbauzone Tell): | Die Sonderbauzone Tell wird gem. Forderung in der Vorprüfung in «Hotel- und Tourismuszone» (HT) umbenannt. Die Bestimmungen ändern sich dabei nicht (vgl. Ausführungen in Kap. 6.2.2).                                                                                                                         |

### b. Bauzonen

| Art. | Überschrift                                      | Regelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12   | Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B | <p>Die Kernzonen A und B ersetzen die bisherige Kernzone (Ke). Art. 12 umschreibt die Regelungen, welche für beide Kernzonen gelten. Die Qualitätssicherung erfolgt über die Art. 3-5 und 12-14 BZR.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubauten und bauliche Veränderungen sind auf eine gute Eingliederung in den Bestand auszurichten. Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze müssen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen.</li> <li>- Die minimal geltenden Grenzabstände werden festgelegt. Eine Unterschreitung ist nachbarrechtlich zu regeln.</li> <li>- Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden präzisiert.</li> <li>- Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch Fachleute zu begutachten.</li> <li>- Abbruch eines Gebäudes darf erst nach rechtskräftiger Baubewilligung für Neu- oder Umbau erfolgen.</li> </ul> |
| 13   | Kernzone A (KA)                                  | <p>Für die Kernzone A gelten zusätzlich folgende Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns in seiner Struktur und Funktion.</li> <li>- Baumasse und Gebäudevolumen werden auf eine gute Eingliederung sowie auf die Stärkung des Dorfkerns abgestimmt. Es gibt keine fixe ÜZ, die Gesamthöhe ist auf 16.0 m begrenzt. Für den Aussenraum gelten qualitative Vorgaben.</li> <li>- Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet.</li> <li>- Hauptbauten sind mit Schrägdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mind. 25 Grad und max. 45 Grad vorzusehen.</li> </ul>                                                                                                                                                       |

|    |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 | Kernzone B (KB)                                        | Für die Kernzone B gelten zusätzlich folgende Vorschriften:<br>- Zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerns.<br>- Baumasse und Gebäudevolumen sind über die Gesamthöhe im Anhang sowie die Eingliederung geregelt. Auf das Festlegen einer ÜZ wird verzichtet.                                                                                                                                    |
| 15 | Kernzone Erhaltung Sagenmatt (KES)                     | Die Kernzone Erhaltung Sagenmatt dient der Erhaltung und Umnutzung der bestehenden Scheune (Gebäude Nr. 13a). Es sind weitergehende Nutzungen zulässig, ein Ausbau des Gebäudevolumens oder ein Ersatzneubau sind nicht zulässig. Details finden sich in Kap. 4.3.8.                                                                                                                                                  |
| 16 | Wohnzone (W)                                           | Die allgemeinen Bestimmungen zu den Wohnzonen werden in einem Artikel zusammengefasst. Dieser verweist auf die zonenspezifischen Nutzungsziffern und Baumasse in Anhang 1 des BZR. Mit der Umsetzung der neuen Zoneneinteilung werden die bisherigen Artikel zu den Wohnzonen (Wohnzonen W3, W2, W2-d, Spezielle Wohnzone W-S) sowie die Übersichtstabelle der max. Grundmasse (Art. 7) obsolet und daher gestrichen. |
| 17 | Gestalterische Einheit                                 | Neue Überlagerung im Zonenplan, welche die einheitliche Gestaltung der nach Gestaltungsplan erstellten REFH Lindenfeld (südlich) sichert. Die nach neuem Recht nicht mehr anwendbaren GP-Plangrundlagen können damit im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden. Bauvorhaben unterliegen dem Art. 3 zur Planungskoordination.                                                                               |
| 18 | Wohn- und Arbeitszone (WA)                             | Für die Wohn- und Arbeitszone wird die Nutzungsverteilung dem ÜZ-System angepasst. Dazu werden zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt (vgl. Kap. 2.2.4). Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung. Ergänzende Skizze in Anhang 3 BZR. |
| 19 | Arbeitszone (AIII)                                     | Zur optimalen Ausnützung des Gewerbegebiets wird weiterhin keine Nutzungsziffer, jedoch ein Minimalwert festgelegt. Die zulässige Gesamthöhe wird erhöht (vgl. Anhang 1 BZR). Zusätzlich werden die minimal geltenden Grenzabstände festgelegt.                                                                                                                                                                       |
| 20 | Hotel- und Tourismuszone Tell (HT)                     | In der Hotel- und Tourismuszone Tell sind neu namentlich Gruppenunterkünfte als zulässige Nutzung aufgeführt. Die Gesamthöhe wird neu in Anhang 1 BZR festgelegt. Die Gebäudedimensionen und die Ausnützung legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung aller raumrelevanten Aspekte fest. Es gilt eine Gestaltungsplan-Pflicht.                                                                                      |
| 21 | Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)                       | Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 22 | Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit (Sn-EG) | Die Bestimmungen werden präzisiert. Ausserhalb der überlagerten Zone für Kneippanlage sind zukünftig Spiel- und Sportgeräte sowie kleinere Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Erholungs- und Bildungsnutzungen zulässig.                                                                                                                                                                                          |
| 23 | Grünzone (Gr)                                          | Unveränderter Artikel gem. geltendem Art. 14 BZR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 24 | Grünzone Freiraum (GrF)                                | Neue überlagerte Grünzone zur Sicherung von gemeinschaftlichen Freiräumen nach Aufhebung von Gestaltungsplänen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 25 | Grünzone Gewässerraum (GrG)                            | Übernahme Artikel gemäss MBZR. Umsetzung Gewässerraum-Ausscheidung gem. Art. 41 GSchV (innerhalb der Bauzone).                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 26 | Verkehrszone                                           | Übernahme Artikel gemäss MBZR. Definiert die neu ausgeschiedenen Verkehrszonen gem. § 52 PBG (vgl. Kap. 2.1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### c. Nichtbauzonen

| Art. | Überschrift                      | Regelung                                                                                                                                  |
|------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27   | Landwirtschaftszone (LW)         | Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.                                                                                                   |
| 28   | Freihaltezone Gewässerraum (FrG) | Die bisherige Freihaltezone (Fr) wird ersetzt durch die Freihaltezone Gewässerraum (FrG). Die Nutzung richtet sich nach GSchV und KGSchV. |

#### d. Schutzzonen und Schutzobjekte

| Art. | Überschrift                           | Regelung                                                                                                                                     |
|------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29   | Naturschutzzone (Ns)                  | Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.                                                                                                      |
| 30   | Geotopschutzzone (Gs)                 | Anpassung der Formulierung gemäss MBZR.                                                                                                      |
| 31   | Einzelbaum/Baumreihe schützenswert    | Generelle Bestimmungen zum Umgang mit schützenswerten Bäumen/Baumreihen, allgemeine Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung. |
| 32   | Einzelbaum/Baumreihe erhaltenswert    | Generelle Bestimmungen zum Umgang mit erhaltenswerten Bäumen/Baumreihen, allgemeine Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung. |
| 33   | Ersatzbepflanzung                     | Regelung zu den erforderlichen Ersatzpflanzung in Sinne der vorangehenden Bestimmungen, Bestimmungen zur Ersatzabgabe.                       |
| 34   | Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen | Präzisierung Umgang mit Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sowie deren Abstände zu Bauten und Anlagen.                                 |
| 35   | Kulturdenkmäler                       | Der bisherige Art. 36 (Kulturobjekte) wird an die Formulierung im MBZR angepasst (ausführliche Variante).                                    |

#### e. Gefahrenzonen

| Art. | Überschrift   | Regelung                                                                                                                                                                                         |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 36   | Naturgefahren | Neuer Artikel durch Wechsel zu Gefahrenhinweismodell: Gefahrenzonen werden durch einen Verweis auf die Gefahrenkarte ersetzt. Zudem wird ein Verweis auf die Oberflächenabflusskarte eingeführt. |

#### f. Sondernutzungsplanung

| Art. | Überschrift                  | Regelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 37   | Gestaltungsplanpflicht       | Vereinfachung: Die Vorgaben zur Gestaltungsplan-Pflicht und zu den freiwilligen Gestaltungsplänen werden in zwei separaten Artikeln abgehandelt.<br><br>Die Gebiete mit Sondernutzungsplan-Pflicht sind in Anhang 4 inkl. Anforderungen aufgelistet (Allgemeine Vorgaben sowie gebietsspezifische Vorgaben). Abweichungen von mehr als 10 % auf die Gesamthöhe und die ÜZ gem. § 75 Abs. 1 PBG sind an das Erbringen der notwendigen Nachweise mittels qualitätssicherndem Verfahren gebunden. Eine Erhöhung um mehr als 5 % ist an die Erfüllung der Anforderungen an den Energiebonus (gemäss § 14 PBV) gebunden. Für Einzonungen gilt gem. Strategie im Siedlungsleitbild eine GP-Pflicht (Abs. 4). |
| 38   | Freiwillige Gestaltungspläne | Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan wird für alle Zonen auf neu 2'000 m <sup>2</sup> reduziert, um die Flexibilität im eher starren ÜZ/GH-System zu erhöhen. Abweichungen richten sich nach § 75 Abs. 2 PBG, wobei die Anforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG sowie die allgemeinen Vorgaben (vgl. Anhang 4 BZR) einzuhalten sind. Grundvoraussetzung für eine Erhöhung der ÜZ und Gesamthöhe um mehr als 5 % ist zudem die Erfüllung der Anforderungen an den Energiebonus (gemäss § 14 PBV).                                                                                                                                                                                        |

### 3.3. III. Bauvorschriften

#### a. Allgemeine Bestimmungen

| Art. | Überschrift | Regelung                                                                                                                                |
|------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39   | Reklamen    | Der Artikel bleibt unverändert und wird neu bei den allgemeine Bestimmungen angeordnet (bisher: Schutz des Orts- und Landschaftsbilds). |

## b. Erschliessung

| Art. | Überschrift                                      | Regelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | Hinweis                                          | Die bisherigen Artikel «Abstellflächen für Fahrzeuge», «Ersatzabgabe für Abstellplätze» und «Abstellräume» entfallen. Es gilt neu das Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement). Es wird zusätzlich ein Verweis auf das Parkplatzreglement eingefügt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 40   | Bodenversiegelung                                | Unveränderter Artikel gemäss geltendem Art. 29 BZR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 41   | Mobilitätskonzept                                | Dieser neue Artikel schafft die Grundlage zur Einforderung von Mobilitätskonzepten bei Bauprojekten, welche bedeutende Auswirkungen auf das Verkehrsnetz haben. In einem solchen Konzept hat der Gesuchsteller den Nachweis einer verträglichen Mobilitätsabwicklung für sein Areal zu erbringen. Der Artikel basiert auf einer Vorlage von Energie-Schweiz (MIPA – Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen). In Ergänzung zum Parkplatzreglement bildet dieser Artikel die Grundlage, um ein Mobilitätskonzept auch ausserhalb des «privaten Grunds» gem. Parkplatzreglement einfordern zu können. |
| 42   | Abstellplätze für Kehrrichtgebinde und Container | Anpassung an das Muster-BZR des Kantons.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 43   | Ersatzabgaben für Spielplätze                    | Anpassung der Formulierung analog anderer Gemeinden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## c. Abstände

| Art. | Überschrift | Regelung                                                    |
|------|-------------|-------------------------------------------------------------|
| 44   | Zusammenbau | Anpassung an Standardformulierung analog anderer Gemeinden. |

## d. Höhenmasse

| Art. | Überschrift                                                         | Regelung                                                                                                                                                                  |
|------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 45   | Gesamthöhe und Fassadenhöhe                                         | Allgemeine Bestimmungen zur Gesamthöhe und zur Fassadenhöhe. So wie der traufseitigen Fassadenhöhe, welche für die verschiedenen Zonen gemäss Anhang 1 festgelegt werden. |
| 46   | Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)            | Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)                                                                                     |
| 47   | Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) | Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)                                                                                      |

## e. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

| Art. | Überschrift     | Regelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 48   | Dachgestaltung  | Die Formulierung wird an diejenige im MBZR angepasst. Zusätzlich wird folgendes geregelt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abs. 2: Ergänzung Umgang mit Solaranlagen. Verweis auf entsprechende Grundlagen.</li> <li>- Abs. 3 und 4: Präzisierung Vorgaben zu Dachaufbauten, welche nur eingeschränkt werden, wenn die Gesamthöhe bei Schrägdachbauten über dem Grundwert liegt.</li> <li>- Abs. 5: Präzisierung zur Dachform bei Schrägdachbauten, bei denen die max. Gesamthöhe zur Anwendung kommt.</li> <li>- Abs. 6: Extensive Begrünung von nicht begehbaren Flachdächern (ab 25 m<sup>2</sup>) und Schrägdächern (bis zu einer Neigung von 10 Grad).</li> </ul> |
| 49   | Terrassenbauten | Die neuen Regelungen aus ÜZ und Gesamthöhe könnten an Hanglagen den Bau von Terrassenhäusern begünstigen. Aus diesem Grund werden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|    |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                           | in diesem neuen Artikel Vorgaben gemacht, um allfällige Entwicklungsabsichten zu kontrollieren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 50 | Terrainveränderungen, Stützkonstruktionen | Ergänzung gem. MBZR. Zusätzlich Aufnahme von ingenieurbologischen Methoden zur Anlegung von Stützmauern sowie Vorgaben zu deren Begrünung. Vorgabe zu Mauern und Einfriedungen am Siedlungsrand. Ergänzung Skizze in Anhang 8.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 51 | Umgebungsgestaltung und Bepflanzung       | Ergänzung des bisherigen Art. 34 (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes). Ziel: Stärkung Umgebungsgestaltung und Förderung der Durchgrünung. Die Umgebungsflächen sind mit einem möglichst hohen Grünanteil anzulegen, im Grundsatz sind alle Flächen ausser jene für Aufenthalt und Erschliessung zu begrünen. Umsetzung/Kontrolle über Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch. Stein- und Schottergärten sowie invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.<br>Eine Baumreihe gem. Abs. 7 könnte beispielsweise im östlichen Bereich des Knotens Reussbrücke/ Kantonsstrasse (Parz. Nr. 11) vorgesehen werden. |
| 52 | Zonenrandbepflanzung                      | Neuer Artikel, welche die Grünstrukturen zwischen Bauzone und Nichtbauzone definiert. Die Zonenrandbepflanzung ist innerhalb der Bauzone zu erstellen und es sind einheimische und standortgerechte Gehölze vorzuziehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### f. Schutz der Gesundheit

| Art. | Überschrift                                  | Regelung                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 53   | Technische Gefahren                          | Übernahme Artikel gemäss MBZR.                                                                                         |
| 54   | Beleuchtung/Lichtemissionen                  | Musterartikel gemäss BAFU.                                                                                             |
| 55   | Mobilfunkanlagen                             | Anpassung an Standardformulierung analog anderer Gemeinden. Kaskadenmodell: Prioritätenordnung bei Standortevaluation. |
| 56   | Baubewilligungen in lärm-belasteten Gebieten | Anpassung an MBZR.                                                                                                     |

#### g. Energie

| Art. | Überschrift              | Regelung                                                                                                                                                                           |
|------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 57   | Umweltschutz und Energie | Neuer Artikel: Umweltbelastung bei Bauten möglich klein halten, im Rahmen von Gestaltungsplänen erhöhte Anforderungen an Energieeffizienz, Grundlage für kommunale Energieplanung. |

### 3.4. IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

| Art. | Überschrift                                          | Regelung                                                                                                                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 58   | Ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren | Unveränderter Artikel (bisher Art. 44 BZR.)                                                                                                                                                 |
| 59   | Gebühren                                             | Übernahme Artikel gemäss MBZR.                                                                                                                                                              |
| 60   | Strafbestimmungen über den Naturschutz               | Artikel angepasst gemäss NLG.                                                                                                                                                               |
| 61   | Schlussbestimmung                                    | Allgemeine Schlussbestimmungen (bisher Art. 52 BZR). Die Gestaltungspläne Hotel Garni an der Reuss, Lindenfeld und Scheidegg werden mit der Genehmigung durch den Regierungsrat aufgehoben. |

### 3.5. Anhang

| Anhang | Überschrift                                                      | Regelung                                                                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Übersicht Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen              | Neue Tabelle mit den Grundmassen der einzelnen Bauzonen (ÜZ, Gesamthöhe, Grünflächenziffer, Gebäudelänge, Lärmempfindlichkeitsstufe). |
| 2      | Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)                                | Neue Skizze zur Veranschaulichung des ÜZ- und GH-Systems mit den verschiedenen ÜZ-Typen.                                              |
| 3      | Skizze zu Art. 18 BZR, Wohn- und Arbeitszone                     | Neue Skizze zur Nutzungsverteilung in der Arbeits- und Wohnzone.                                                                      |
| 4      | Gestaltungsplanvorgaben (Art. 37 BZR)                            | Vorgaben zu den neuen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht: Tell Nord und Süd (Parz. Nrn. 2/3), Lindenfeld (Parz. Nr. 250)             |
| 5      | Skizze zu Art. 45 BZR, Abgrabung                                 | Neue Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben bzgl. Abgrabung.                                                                       |
| 6      | Skizze zu Art. 45 BZR, Höhenmasse                                | Neue Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben gem. § 139 PBG und § 34 PBV (Messweise Höhenmasse).                                    |
| 7      | Skizze zur Art. 48 BZR, Dachgestaltung                           | Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben bzgl. Dachaufbauten.                                                                        |
| 8      | Skizze zu Art. 50 BZR, Terrainveränderungen, Stützkonstruktionen | Skizze zur Veranschaulichung der Vorgaben bzgl. Stützkonstruktionen                                                                   |

## 4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

### 4.1. Übersicht über die Änderungen

| Nr. | Änderung                                                                         | Kapitel |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 0   | Allgemeines: Neue Zonen, Einteilung Wohnzonen                                    | 4.2.    |
| 1   | Zoneneinteilung Zentrum                                                          | 4.3.1.  |
| 2   | Zoneneinteilung Wohnzonen Feldhofweg                                             | 4.3.2.  |
| 3   | Zoneneinteilung Wohnzonen Lindenfeld                                             | 4.3.3.  |
| 4   | Zoneneinteilung Wohnzone Mühlehof/Alte Post                                      | 4.3.4.  |
| 5   | Zoneneinteilung Wohnzonen Süd (Bühl, Mülimatt, Reussblick, Scheidegg, Sonnhalde) | 4.3.5.  |
| 6   | Zoneneinteilung Klausmatt                                                        | 4.3.6.  |
| 7   | Zoneneinteilung Arbeitszone und Hotel- und Tourismuszone Tell                    | 4.3.7.  |
| 8   | Einzonung Kernzone Erhaltung Sagenmatt                                           | 4.3.8.  |
| 9   | Anpassungen Nichtbauzone                                                         | 4.4.    |
| 10  | Bauminventar                                                                     | 4.6     |

Tab. 3: Übersicht der Änderungen im Zonenplan

### 4.2. Allgemeines

Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:

Neue Zonen

- Grünzone Freiraum (GrF): Sie dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel und Freizeitnutzung im Siedlungsraum und überlagert andere Zonen.
- Grünzone Gewässerraum (GrG): Sie bildet den Gewässerraum nach GSchV Art. 41 ab und ist anderen Zonen überlagert.
- Verkehrszone: Diese Flächen waren bisher als ÜG-A oder als Bauzone ausgeschieden. Erstere deckten insb. das übergeordnete Verkehrsnetz und teilweise die Groberschliessung ab, letztere v. a. die Feinerschliessung. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzone, mit Ausnahme der Hauszufahrt, als Verkehrszone ausgeschieden.
- Freihaltezone Gewässerraum (FrG): Überlagerte Zone zur Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone.
- Verkehrsfläche (ÜG a-V): Strassen ausserhalb der Bauzone werden als Verkehrsflächen bezeichnet.

Die farbliche Unterscheidung der Wohnzonen geschieht neu nach Gruppen gleicher oder ähnlicher Gesamthöhe. Die detaillierte Zuordnung erfolgt über eine Kreis-Signatur mit dem entsprechenden Kürzel der Bauzone.

Wohnzonen

Die Gefahrenzonen werden durch den Wechsel hin zum Gefahrenhinweismodell im Zonenplan nicht mehr dargestellt. Stattdessen wird auf die Gefahrenkarte sowie die Oberflächenabflusskarte auf dem kantonalen Geoportal verwiesen. Damit wird sichergestellt, dass zu jedem Zeitpunkt die aktuellen Grundlagen verwendet werden.

Gefahrenzonen

Im Zonenplan werden die Gewässer ausserhalb der Bauzone als «Freihaltezone Gewässerraum» (FrG) dargestellt. Innerhalb der Bauzone sind die Gewässer Reuss, Mülibach, Wissehribach, Klausbach sowie ein kleines Gewässer im Gebiet Feldhof betroffen. Dort wird der Gewässerraum als überlagerte «Grünzone Gewässerraum» (GrG) abgebildet. Die Gewässerräume sind zusätzlich im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt und mit orientierenden Inhalten und Vermassungen ergänzt. Die

Gewässerraum

Methodik und Details zur Ausscheidung der Gewässerräume sind in der Beilage 2 zum vorliegenden Planungsbericht dokumentiert.

### 4.3. Anpassungen Bauzonen

#### 4.3.1. Zentrum



Abb. 4: Zonenplan neu: Kernzone A und B



Abb. 5: Zonenplan bisher: Kernzone

#### Neue Zonierung

Kernzone / Zone  
für öff. Zwecke

Die Kernzone A umfasst die in Abb. 4 dunkelbraun dargestellten Parzellen im Gebiet der Sagenmatt-Kreuzung. Zusätzlich wird eine Fläche von knapp 2'012 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone A umgezont. In einer vorgezogenen Teilrevision wird zudem die gemeindeeigene Parz. Nr. 140 mit dem Gemeindehaus in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Ansonsten bleibt die Zone für öffentliche Zwecke unverändert.

Kernzone B / Be-  
bauungsplan

In der Kernzone B (hellbraun) befindet sich das Wohnhaus auf Parz. 198 sowie die Bauten des Bebauungsplans (BP) «Weitblick» (Perimeter in Abb. 6 grau gestrichelt dargestellt). Der Bebauungsplan «Weitblick» wird beibehalten.

Ortsbildschutzzone

Die Ortsbildschutzzone (braun punktiert) im Bereich der neuen Kernzone A entfällt.

Grünzone Freiraum

Der Aussenraum im Bereich Weitblick (Parz. Nr. 18) sowie die Grünfläche südlich des Schulhauses werden mittels überlagerter Grünzone Freiraum gesichert.

Baumasse Kernzo-  
nen

In den Kernzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

| Zone       | Abk. | Lage/Typ       | ÜZ-a                | ÜZ-b | ÜZ-c | GH <sub>G</sub> | GH <sub>max</sub> |
|------------|------|----------------|---------------------|------|------|-----------------|-------------------|
| Kernzone A | KA   | Strukturerhalt | gem. Art. 12 und 13 |      |      | 15.0 m          | 16.0 m            |
| Kernzone B | KB   | Entwicklung    | gem. Art. 12 und 14 |      |      | 16.0 m          | 18.0 m            |

Tab. 4: Zusammenstellung der Baumasse in den Kernzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),  
GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

## Begründung

Wie in Kap. 2.3.2 dargelegt, unterscheiden sich die beiden heute in der gleichen Kernzone liegenden Ortsteile im Bereich der Sagenmatt-Kreuzung und das Quartier Weitblick wesentlich. Dies wird mit den beiden neuen Kernzonen A und B nun in der Grundnutzung abgebildet. Die Kernzone A umfasst den historischen Dorfkern mit den erhaltenswerten Bauten, die Kernzone B bildet die modernere, dichte Weitblick-Bebauung sowie das Gebäude der Gemeindeverwaltung ab.

Neubauten in der Kernzone A haben sich gut in den Bestand einzugliedern. Auf ein Festlegen einer ÜZ wird verzichtet, um einen gewissen Handlungsspielraum hinsichtlich der Innentwicklung zu belassen. Dieser ist in der Höhe auf 16.0 m (maximale Gesamthöhe) begrenzt. Die Eingliederung wird über Fachleute bzw. eine Fachkommission (Art. 4 BZR) sichergestellt. Es gelten weitergehende, vorwiegend qualitative Beurteilungskriterien. Die Vorgaben der bisherigen Ortsbildschutzzone können über den Qualitätsartikel (Art. 5 BZR) sowie die Kernzonenbestimmungen (Art. 12 - 14 BZR) abgedeckt werden.

In Kapitel 2.3.2 wurde ebenfalls festgehalten, dass in der Kernzone B kaum mehr Ausbaupotenzial besteht. Die Bebauung Weitblick wird denn auch als eher zu dicht/hoch betrachtet. Entsprechend orientieren sich die Gebäudehöhen der Kernzone B am Gebäude auf Parz. Nr. 198 mit einer max. Gesamthöhe von rund 18 m.

Die in der Überbauung Weitblick realisierten Gebäudehöhen überschreiten die 18.0 m der Grundordnung. Der Bebauungsplan Weitblick wird deshalb als integrale Grundlage beibehalten. Bei Bedarf kann er einfach ans neue Recht angepasst werden. Weiter spricht für eine Beibehaltung des BP, dass er mit festgelegten Erdgeschoss-Nutzungen zur Zentrumsbildung beiträgt sowie eine Nutzungsverteilung zugunsten der talseitigen vier Bauten (Baubereiche B1-4) geregelt ist.

Mit der Umzonung der Fläche südöstlich der Sagenmatt-Kreuzung in die Kernzone A, sollen der historische Dorfkern gestärkt und die beiden Ortszentren – wie im Siedlungsleitbild vorgesehen – besser miteinander verbunden werden. Mit einer zentrumsbildenden Gestaltung, Nutzung und Dichte soll die heute unbebaute Ecke in unmittelbarer Nähe des Schul- und Verwaltungszentrums den Ortskern von Gisikon stärken.

Mit der Umzonung auf der gemeindeeigenen Parzelle werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die von der Gemeinde in einem mittelfristigen Zeithorizont geplante Entwicklung geschaffen. Die Parzelle soll erst mittelfristig entwickelt werden, um den Bevölkerungswachstums-Vorgaben gem. Siedlungsleitbild gerecht zu werden (vgl. Kap. 3.1. SLB). Im Bereich der Zone für öffentliche Zwecke bestehen genügend Reserven für weitere Entwicklungen im Schul- und Verwaltungsbereich. Hingegen sind die Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung des Dorfkerns und auch der Gemeinde im Allgemeinen heute stark eingeschränkt: Bauzonenreserven bestehen in den Wohn-, Zentrums- und Mischzonen kaum mehr. Zudem sind die Bauzonen der Gemeinde grundsätzlich sehr gut und mit einer hohen Dichte ausgenutzt, insbesondere im Zentrum. Die durch die Revision entstehenden, moderaten Entwicklungspotenziale fallen entsprechend vor allem in den Wohnquartieren an. Mit der vorgesehenen Umzonung soll ein Beitrag zur Innenentwicklung auch im Zentrum geleistet werden.

Wie im Rahmen der Bereinigungsbesprechung angeregt, wurde die zukünftige Entwicklung des Dorfkerns von Gisikon einer vertieften Gesamtbetrachtung unterzogen. Dazu wurde unter Begleitung einer spezifisch für diesen Zweck eingesetzten

Zonenzuordnung

Beibehaltung Bebauungsplan Weitblick

Erweiterung Kernzone A: Historischer Dorfkern

Erweiterung Kernzone A: Umzonung Parz. Nr. 151

Konzept Dorfkernentwicklung

Projektgruppe ein Entwicklungskonzept für den Dorfkern von Gisikon erarbeitet. Dieses zeigt unter anderem für die Parz. Nr. 151 und den Strassenraum im Dorfkern mögliche Entwicklungsvarianten auf. Mit dem Konzept wird dem Grundsatz «Konzept vor Um-/Einzonung» Rechnung getragen. Das Konzept Dorfkernentwicklung Gisikon liegt dem Planungsbericht als Beilage 9 bei.

Sicherung Konzept  
über Gestaltungs-  
planpflicht

Die im Konzept aufgezeigte und von der Projektgruppe für eine zukünftige Umsetzung favorisierte Vertiefungsvariante wird im Zonenplan mittels einer Gestaltungsplanpflicht gesichert. Basierend auf Art. 5 Abs. 4 des neuen BZR wird für die ortsbauulich wichtige Lage ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren im Gestaltungsplan vorgegeben (vgl. auch Anhang 4 BZR). An der Zuordnung zur Kernzone A wird festgehalten: Die Dorfkernerweiterung soll zusammen mit der skizzierten Strassenumgestaltung die beiden bisherigen Ortszentren verbinden und einen Beitrag zu einem belebten und attraktiven Dorfkern leisten. Aufgrund der Lage zwischen dem historischen Dorfkern und den grossvolumigen, neueren Gebäuden (inkl. dem südlich angrenzenden, neuen Turnhallen-Bau) hat die Gemeindeparzelle eine vermittelnde Funktion. Es ist denkbar, über das Konkurrenzverfahren und den Gestaltungsplan von den Vorgaben zur Kernzone A abzuweichen, wenn das Projekt zu einer stimmigeren Bebauung führt (insbesondere Schrägdachpflicht gem. Art. 13 Abs. 4 BZR).

Vorgezogene Um-  
zonung Gemeinde-  
haus

Im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision wurde das Gemeindehaus in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Die Gemeinde reagierte damit auf den akuten Mangel an Schulraum: Die Umzonung wurde zeitlich vorgezogen, damit die Gemeindeverwaltung ausgebaut und die notwendigen Schulräume realisiert werden können. Details können dem Planungsbericht zur Teilrevision Gemeindehaus entnommen werden. Die Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2024 beschlossen und am 19. August 2024 vom Regierungsrat genehmigt.

#### 4.3.2. Wohnzonen Feldhofweg



Abb. 6: Zonenplan neu: Wohnzone W2b, W2c, W3a und W-T2

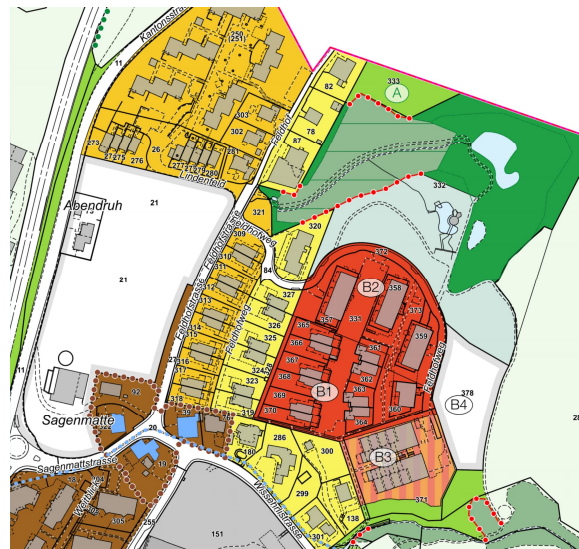


Abb. 7: Zonenplan bisher: 2- und 3-geschossige Wohnzone, spezielle Wohnzone (B1-B3), übriges Gebiet B (B4)

## Neue Zonierung

Die Gebäude entlang der Wissehlstrasse werden von der 2-geschossigen Wohnzone in die entsprechende neurechtliche Wohnzone W2b überführt. Um die heutige Dichte abbilden zu können, werden die ÜZ-Werte im Vergleich zur Wohnzone W2a um je 0.03 höher festgelegt (ÜZ-a = 0.24).

Wohnzone W2b

Die übrige Bebauung des Quartiers Feldhof wurde nach Gestaltungsplan realisiert. Die Gestaltungspläne Feldhof 1. und 2. Etappe verteilten dabei die Nutzungen der verschiedenen altrechtlichen Zonen, sodass eine ansprechende Gesamtüberbauung entstand. Mit der Gesamtrevision werden die Grundnutzungszonen der bestehenden Überbauung angeglichen:

Wohnzonen W2c, W3a, Wohnzone Terrassen WT-2

- Die Doppel-Einfamilienhäuser beider GP-Etappen werden der Wohnzone W2c zugeordnet. Diese bildet mit den festgelegten 10.0 m Fassadenhöhe die Gebäudehöhen des Bestands und somit die Vorgaben des GP ab.
- Die fünf Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich des Quartiers werden der Wohnzone W3a zugeordnet. Die festgelegte Gebäudehöhe beträgt 12.0 m und bildet ebenfalls den Bestand ab.
- Die beiden Terrassenhäuser auf Parz. 371 werden mit der separaten Wohnzone Terrassen W-T1 im neuen Recht abgebildet.

Die Gestaltungspläne Feldhof 1. und 2. Etappe werden beibehalten.

Gestaltungspläne

Der Spielplatz auf Parz. Nr. 321 wird mit einer Grünzone Freiraum gesichert. Entlang des bergseitigen Siedlungsrandes wird – wo der Platz vorhanden ist – im Zonenplan neu eine Zonenrandbepflanzung eingetragen. Die Sondernutzungszone Erholung und Gesundheit wird unverändert beibehalten.

Massnahmen Freiraum

Das bisherige übrige Gebiet B (Parz. Nr. 378) wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Kap. 4.2).

Hinweis: Übriges Gebiet

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

| Zone               | Abk. | ÜZ-a | ÜZ-b | ÜZ-c | GH <sub>a</sub> | GH <sub>max</sub> |
|--------------------|------|------|------|------|-----------------|-------------------|
| Wohnzone 2         | W2b  | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 9.0 m           | 11.0 m            |
|                    | W2c  | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 10.0 m          | 10.0 m            |
| Wohnzone 3         | W3a  | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 12.0 m          | 12.0 m            |
| Wohnzone Terrassen | W-T2 | 0.37 | 0.37 | 0.37 | 12.0 m          | 12.0m             |

Tab. 5: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),  
GH<sub>a</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

## Begründung

Die Zonenzuordnung erfolgt aufgrund der nach Gestaltungsplan realisierten Gebäudehöhen. Die Gebäudehöhen werden in den Wohnzonen W2c und W3a talseitig fixiert, die max. Firsthöhe entspricht damit dem Grundwert der Gesamthöhe und bildet somit die Flachdächer der Überbauung ab. Die Ausnützung wurde über den Gestaltungsplan Feldhof auf die einzelnen Parzellen verteilt. Die für die beiden Zonen festgelegten ÜZ-Werte decken den Bestand über den ganzen GP-Perimeter gerechnet ab. Die Terrassenbebauung wird einer separaten Zone zugeordnet, um die hohen ÜZ-Werte abbilden zu können.

Zonenzuordnung / Baumasse

Durch das Beibehalten der Gestaltungspläne Feldhof Etappe 1 und 2 kann der Bestand mit vernünftigen ÜZ-Werten abgedeckt werden, wenn die ÜZ jeweils für den ganzen GP-Perimeter berechnet wird und die Nutzungsverteilung über den GP

Beibehaltung GP Feldhof

erfolgt (vgl. insb. hohe ÜZ-Werte im Bereich der MFH). Die Gestaltungspläne sichern zudem weitere Qualitäten der Bebauung. Dadurch, dass die GP die Gebäudehöhen über Höhenkoten definieren, lassen sie sich bei Bedarf einfach ans neue Recht anpassen.

Massnahmen Frei-  
raum

Mit der Sicherung der Grünstrukturen, des Spielplatzes, des Kneipgartens und das Festlegen einer Zonenrandbepflanzung ggü. der Landwirtschaftszone im Osten des Quartiers werden die Vorgaben des Siedlungsleitbilds (Kap. 4, Landschaft und Freiraum) umgesetzt.

### 4.3.3. Wohnzonen Lindenfeld

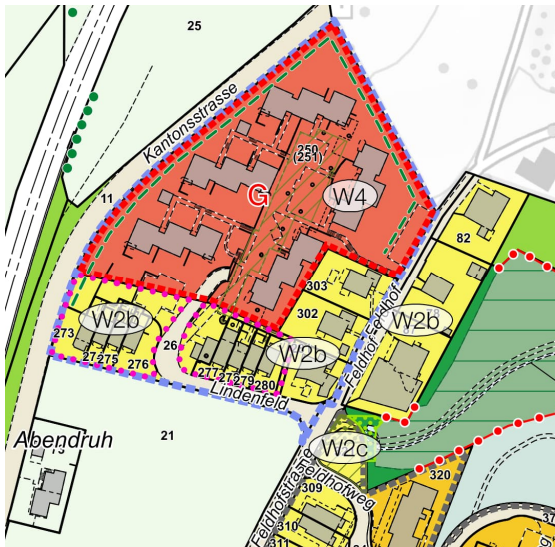


Abb. 8: Zonenplan neu: Wohnzone W2b, W4



Abb. 9: Zonenplan bisher: Wohnzone W2, W3

### Neue Zonierung

Wohnzone W2b

Die heutige 2-geschossige Wohnzone auf der östlichen Seite des Feldhofs wird in die Wohnzone W2b überführt. Ebenfalls der W2b-Zone zugeordnet werden die direkt gegenüberliegenden Einfamilienhäuser (Parz. Nrn. 281, 302 und 303). Diese befanden sich bisher in der 3-geschossigen Wohnzone, wobei die zulässigen Gebäudehöhen über den Gestaltungsplan Lindenfeld nach unten korrigiert wurden. Gleiches gilt für die beiden südlichen Reihen-Einfamilienhäuser (Parz. Nr. 273 – 280).

Wohnzone W4

Die fünf nach Gestaltungsplan gebauten Mehrfamilienhäuser des Quartiers Lindenfeld werden der Wohnzone W4 mit einer zulässigen Gesamthöhe von 15.0 m (Grundwert) bzw. 17.0 m (Maximalwert) zugeordnet.

Gestaltungsplan

Der bestehende Gestaltungsplan Lindenfeld (violett umrandet) wird aufgehoben. Für Parz. Nr. 250 mit den Mehrfamilienhäusern wird eine neue Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Zur Sicherung der einheitlichen Gestaltung wird für die beiden REFH die Überlagerung «gestalterische Einheit» festgelegt.

Massnahmen Frei-  
raum

Der gem. GP verkehrsfreie Freiraum im Kern der Lindenfeld-Überbauung wird mit einer überlagerten Grünzone Freiraum gesichert. Die bestehende Hecke im Norden, Osten und Westen wird mittels Zonenplaneintrag «Zonenrandbepflanzung» geschützt.

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

| Zone       | Abk. | ÜZ-a | ÜZ-b | ÜZ-c | GH <sub>a</sub> | GH <sub>max</sub> |
|------------|------|------|------|------|-----------------|-------------------|
| Wohnzone 2 | W2b  | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 9.0 m           | 11.0 m            |
| Wohnzone 4 | W4   | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 15.0 m          | 17.0m             |

Tab. 6: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),  
GH<sub>a</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

## Begründung

Die Zonenzuordnung erfolgt aufgrund der nach Gestaltungsplan realisierten Gebäudehöhen. Diese orientieren sich in der Wohnzone W4 an den beiden höchsten MFH im Norden der Bebauung. Damit ergibt sich für die übrigen MFH der W4-Zone ein gewisses Ausbaupotenzial in die Höhe. Der Bestand der EFH und REFH kann mit den Gebäudehöhen der ordentlichen Wohnzone W2b abgedeckt werden.

Zonenzuordnung /  
Baumasse

Die festgelegten ÜZ-Werte können die realisierten Bauten grundsätzlich gut abbilden. Ausnahme bilden die REFH (vgl. Punkt «gestalterische Einheit»). Im Bereich der W4-Zone entstehen gewisse Reserven für eine zukünftige Weiterentwicklung.

Der Gestaltungsplan von 1985 wird aufgehoben, um eine Weiterentwicklung basierend auf den Ausnützungsreserven zu ermöglichen. Die Qualitäten des bisherigen Gestaltungsplans (u.a. Staffelung der Baukörper, einheitliche Materialisierung, gesamtheitliche und verkehrsfreie Freiraumgestaltung, etc.) werden durch die neue Gestaltungsplanpflicht gesichert. Ein neuer GP ist für Neu- und Ersatzbauten sowie Nutzungserweiterungen auszuarbeiten. Untergeordnete Änderungen am Bestand sind ohne Gestaltungsplan möglich.

Aufhebung GP Lin-  
denfeld

Die beiden REFH im Süden des Quartiers wurden über eine Nutzungsverteilung im Gestaltungsplan realisiert. Zusammen mit der kleinteiligen Parzellenstruktur führt sie zu den hohen ÜZ-Werten im Bestand. Über die ganze Baueinheit gerechnet, kann das westliche REFH über die festgelegte ÜZ-a von 0.24 abgebildet werden. Beim östlichen REFH werden die ordentlichen ÜZ-Werte überschritten.

Gestalterische Ein-  
heit

Um die beiden zusammengehörenden Baueinheiten auch bei der Aufhebung des Gestaltungsplans weiter zu sichern, wird die Überlagerung «gestalterische Einheit» festgelegt. Eine voneinander unabhängige Weiterentwicklung (z. B. aufgrund von ÜZ-Potenzialen auf den jeweils äusseren Parzellen oder die Änderung der Dachform auf einzelnen Parzellen) ist damit nicht möglich. Sie wäre auch im Gestaltungsplan nicht möglich gewesen. Im Gegenzug kann der nach neuem Recht nicht mehr anwendbare Gestaltungsplan aufgehoben werden.

#### 4.3.4. Wohnzone Mühlehof und Alte Post

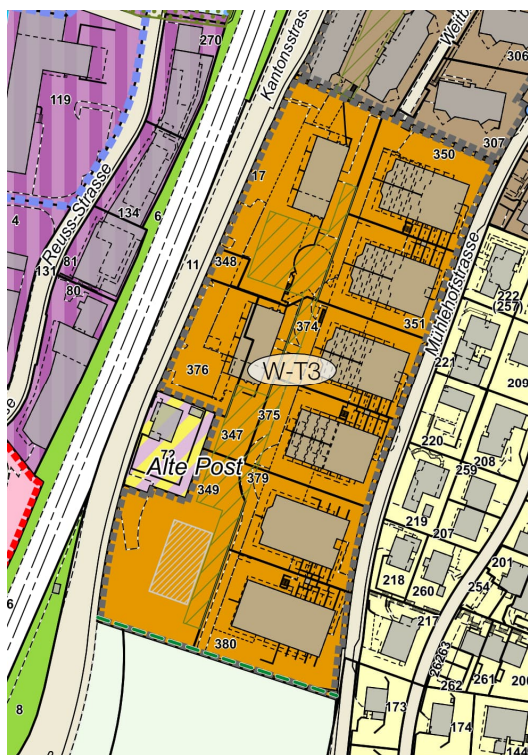


Abb. 10: Zonenplan neu: Wohnzone W-T3, WA1



Abb. 11: Zonenplan bisher: 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone, Spezielle Wohnzone (gestrichelt = 2. Etappe)

#### Neue Zonierung

Wohnzone  
Terrassen W-T3

Die Terrassenbauten und die Mehrfamilienhäuser entlang der Kantonsstrasse des Gestaltungsplans «Mühlehof» werden von der Speziellen Wohnzone in die Wohnzone Terrasse W-T3 überführt. Die Nutzungsmasse decken dabei den nach GP realisierten Bestand knapp ab. Auf die Unterscheidung zwischen erster und zweiter Etappe kann verzichtet werden, da inzwischen alle Gebäude realisiert bzw. im Bau sind.

Wohn- und Arbeitszone 1

Die Alte Post (Parz Nr. 72) bleibt wie bis anhin in der gemischten Zone und wird der Wohn- und Arbeitszone 1 zugeordnet. Die heutigen Möglichkeiten der 3-geschossigen Mischzone werden beibehalten.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Mühlehof wird beibehalten. Die letzte Etappe ist zurzeit noch im Bau.

Massnahmen Freiraum

Als Abschluss der Siedlung ist bei der Realisierung der letzten GP-Etappe eine Zonenrandbepflanzung zu erstellen. Die Spielplätze bzw. der gemeinsame Aussenraum gem. GP wird mittels überlagerter Grünzone gesichert.

Baumasse

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

| Zone                  | Abk. | Typ   | ÜZ-a | ÜZ-b | ÜZ-c | GH <sub>G</sub> | GH <sub>max</sub> |
|-----------------------|------|-------|------|------|------|-----------------|-------------------|
| Wohnzone Terrassen    | W-T3 |       | 0.46 | 0.46 | 0.46 | 14.0 m          | 14.0 m            |
| Wohn- und Arbeitszone | WA1  | Typ 1 | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 13.0 m          | 15.0 m            |
|                       |      | Typ 2 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 13.0 m          | 15.0 m            |

Tab. 7: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),

GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

## Begründung

Die bisherige Spezielle Wohnzone legt für das Gebiet eine Gestaltungsplan-Pflicht fest. Basierend darauf wurde die heutige, dichte Terrassenbebauung nach GP realisiert. Die zukünftige Wohnzone Terrasse 3 bildet die Überbauung mit hohen ÜZ- und Gesamthöhenwerten eng ab, wobei ein GP-Bonus eingerechnet ist. Ein Weiterentwicklungspotenzial soll nicht geschaffen werden. Die Alte Post wird aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse in der Mischzone belassen.

Zonenzuordnung /  
Baumasse

Der GP Mühlehof bildet einen integralen Bestandteil, um die raumplanerischen Rahmenbedingungen der Überbauung Mühlehof festzulegen. Er wird entsprechend beibehalten. Mit den eng gefassten Baubereichen und den jeweils dazugehörigen Höhenkoten wird die Bebauung detailliert vorgegeben. Für die niedrigeren Bauten wird die Gebäudehöhe der Grundnutzung über den GP nach unten korrigiert. Die ÜZ von 0.46 wurde über den ganzen GP-Perimeter berechnet und kann nur innerhalb der im GP definierten Baubereiche konsumiert werden. Insgesamt sind die hohen ÜZ- und GH-Werte der Grundnutzung nur mit den zusätzlichen Rahmenbedingungen des Gestaltungsplans verträglich.

Beibehaltung GP  
Mühlehof

Hinweis: Bei Bedarf kann der GP zukünftig einfach ans neue Recht angepasst werden (Höhenkoten entsprechen neuem Recht).

### 4.3.5. Wohnzonen Süd

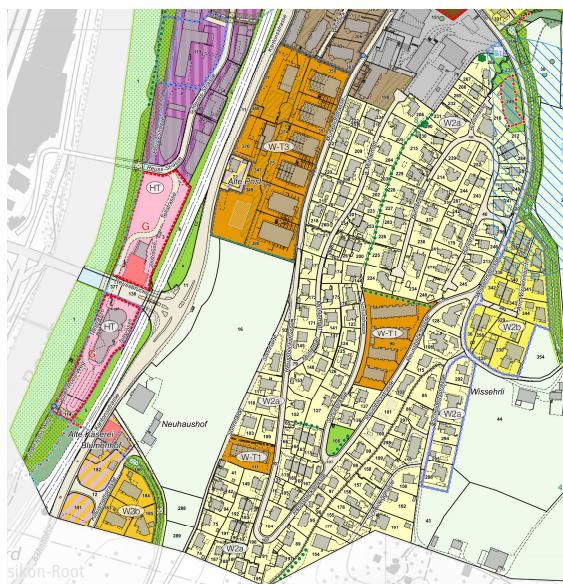


Abb. 12: Zonenplan neu: Wohnzone W2a, W2b, W-T1



Abb. 13: Zonenplan bisher: 2-geschossige Wohnzone, Spezielle Wohnzone, 2-geschossige Wohn-/Arbeitszone

## Neue Zonierung

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnzone W2a           | Der überwiegende Teil der Wohnquartiere am Hang wird aus der heutigen 2-geschossigen Wohnzone in die Wohnzone W2a überführt (u. a. die Quartiere Bühl, Mülimatt, Reussblick, Scheidegg und Sonnhalde). Es handelt sich grundsätzlich um die gleiche Zonenzuordnung wie bisher, die hellere Darstellung dient lediglich der optischen Abgrenzung gegenüber den dichteren Wohnzonen W2b und W2c. |
| Wohnzone W2b           | Die etwas dichtere Bebauung im Gebiet Wissehrlistrasse wurde nach Gestaltungsplan realisiert. Die Überbauung wird der Wohnzone W2b zugeteilt (bisher Spezielle Wohnzone bzw. 2-geschossigen Wohn-/Arbeitszone).                                                                                                                                                                                |
| Wohnzone Terrasse W-T1 | Die Terrassenbauten auf Parz. Nrn. 90 (Reussblickstrasse) und 111 (Sonnhalde) werden in der Wohnzone Terrasse W-T1 abgebildet.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Gestaltungspläne       | Die beiden Etappen des GP Wissehrli sowie der GP Scheidegg werden aufgehoben (im Zonenplan blau umrandet).                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Massnahmen Freiraum    | Der Spielplatz auf Parz. Nr. 108 wird mittels Grünzone in der Grundnutzung gesichert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Baumasse               | In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Zone               | Abk. | ÜZ-a | ÜZ-b | ÜZ-c | GH <sub>G</sub> | GH <sub>max</sub> |
|--------------------|------|------|------|------|-----------------|-------------------|
| Wohnzone 2         | W2a  | 0.21 | 0.24 | 0.27 | 9.0 m           | 11.0 m            |
|                    | W2b  | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 9.0 m           | 11.0 m            |
| Wohnzone Terrassen | W-T1 | 0.33 | 0.33 | 0.33 | 10.0 m          | 10.0m             |

Tab. 8: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),  
GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

## Begründung

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zonenzuordnung / Baumasse W2a | <p>Sämtliche Quartiere wurden im Rahmen der Quartieranalyse einzeln und im Detail analysiert und mit der Ortsplanungskommission diskutiert. Neben den Baumassen (ÜZ und Gesamthöhe) wurden auch gestalterische Merkmale wie die Dachform und -ausrichtung, die Durchgrünung sowie aus Gestaltungsplänen zu übernehmende Qualitätsmerkmale untersucht. Abstufungen bzw. eine Unterteilung in verschiedene Zonen der klassischen EFH-Wohngebiete wurde dabei verworfen. Bereits heute wurde allen Eigentümern die gleiche Nutzung zugestanden – mit der Umsetzung der neuen gesetzlichen Grundlagen soll an diesem Grundsatz festgehalten werden. Entsprechend werden die bisher max. zulässigen Gebäudehöhen von 11.0 m übernommen. Bei der ÜZ kann selbst mit dem tiefen Ausgangswert von 0.21 (ÜZ-a) auf diversen Grundstücken ein gewisses Weiterentwicklungspotenzial geschaffen werden.</p> <p>Abweichend davon werden einzig die Terrassenbauten aufgrund der hohen ÜZ-Werte (ÜZ-a = 0.33) sowie das durch den Gestaltungsplan mit höheren Dichten realisierte Quartier Wissehrli separaten Wohnzonen zugeordnet.</p> |
| Innenentwicklungsgebiete      | <p>Dadurch, dass auf diversen Grundstücken die bisherigen Möglichkeiten nur teilweise ausgenützt wurden, bestehen in fast allen Quartieren der Wohnzone W2a vereinzelte Weiterentwicklungspotenziale (teilweise durch einen Ausbau der Dachgeschosse, teilweise durch ein Zubaupotenzial über die ÜZ). Dadurch, dass kaum mehr unbebaute Bauzonenreserven vorhanden sind, kommt der Weiterentwicklung der EFH-Quartiere für die Gemeinde eine grosse Bedeutung zu, welche durch die</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Abhängigkeit der Bauabsichten der Eigentümer:innen zeitlich jedoch kaum gesteuert werden kann.

Das Quartier Wissehrlistrasse wurde nach Gestaltungsplan realisiert. Die erste Etappe umfasst die Parz. Nrn. 329, 330 und 335 im südlichen Bereich, die zweite Etappe erstreckt sich über die restlichen Grundstücke nördlich und westlich davon. Die erste GP-Etappe war bisher der gemischten Zone zugeordnet, um den ehemaligen Metzgereibetrieb auf Parz. Nr. 330 abzubilden. Dadurch, dass die Metzgerei heute nicht mehr betrieben wird, wird die erste Etappe des GP in die reine Wohnzone überführt. Es ist darauf hinzuweisen, dass in der heutigen Wohn-/Arbeitszone 2 bereits reine Wohnnutzungen zulässig waren.

Zonenzuordnung /  
Baumasse W2b /  
GP Wissehrli

Ursprünglich (Stand Mitwirkung und Vorprüfung) war vorgesehen, den Gestaltungsplan Wissehrli ans neue Recht anzupassen. Dies vor dem Hintergrund, dass der Gestaltungsplan die Ausnutzungsverteilung so regelte, dass auf sämtlichen Parzellen (unabhängig von deren Grösse) in etwa das gleiche Volumen realisiert werden konnten. Durch eine Aufhebung des Gestaltungsplans ergeben sich ÜZ-Bestandeswerte mit einer grossen Spannweite (0.21 bis 0.52), was auf den ersten Blick eine Ungleichbehandlung suggeriert.

Aufhebung GP  
Wissehrli

Davon abweichend soll der GP Wissehrli nun dennoch aufgehoben werden. Es handelt sich dabei um eine pragmatische Lösung, welche die Ausgangslage für zukünftige Baugesuche sowohl für die Eigentümerschaften als auch für die Baukontrolle vereinfachen soll:

- Grundsätzlich ist die ursprüngliche Funktion des Gestaltungsplans Wissehrli (Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und Konzept für die Erschliessung und die Gemeinschaftsanlagen) erfüllt, die Bebauung wurde vollständig erstellt.
- Das bauliche Potential im Gebiet ist, bis auf kleinste Reserven, aufgebraucht. Es sind keine unbebauten Baufelder vorhanden. Auf den Parzellen, welche die zukünftig geltende ÜZ für Hauptbauten noch nicht vollständig ausschöpfen, ist das Ausbaupotenzial durch den grossen Nebenbauten-Anteil (teilweise bis ÜZ-NB = 0.9) sowie die geltenden Grenzabstände eingeschränkt.
- Es handelt sich vorliegend um ein neueres Quartier, bauliche Erneuerungsmassnahmen sind entsprechend erst mittel- bis langfristig zu erwarten.

Fazit: Insgesamt führt die Aufhebung des GP Wissehrli zu keinen grossen Innenentwicklungspotenzialen. Die geringen Reserven bieten eine gewissen Flexibilität bei der langfristigen Weiterentwicklung des Quartiers. Durch das Aufheben der altrechtlichen GP-Grundlagen kann das Baubewilligungsprozedere im Gebiet Wissehrli für sämtlichen Beteiligten vereinfacht werden.

Der Gestaltungsplan Scheidegg kann aufgehoben werden: Es handelt sich um eine heterogene Bebauung ohne GP-Inhalte, welche nicht über die Grundnutzung abgedeckt werden könnten.

GP Scheidegg

#### 4.3.6. Klausmatt



Abb. 14: Zonenplan neu: Wohnzone W3b, Wohn- und Arbeitszone 2

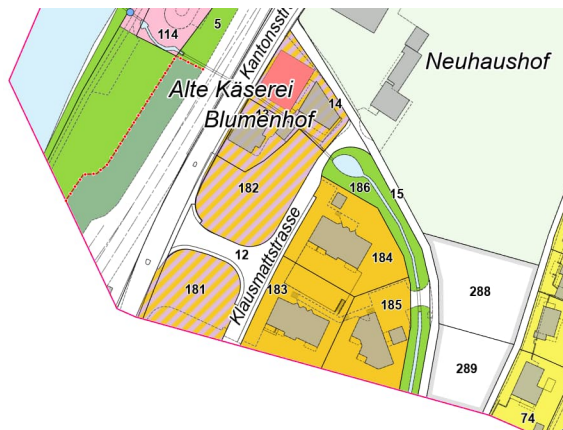


Abb. 15: Zonenplan bisher: 3-geschossige Wohnzone, 3-geschossige Wohn-/Arbeitszone, übriges Gebiet B

## Neue Zonierung

Wohnzone W3b

Die heutige 3-geschossige Wohnzone wird in die neurechtliche Wohnzone W3b überführt. Die drei Parzellen erfahren keine materielle Änderung.

Wohn- und Arbeits-  
zone 2

Die Grundstücke entlang der Kantonsstrasse verbleiben in der gemischten Zone. Mit der Zuordnung zur Wohn- und Arbeitszone 2 wird ein gewisses Weiterentwicklungspotenzial zugesprochen.

Hinweis: Übriges Gebiet

Das bisherige übrige Gebiet B (Parz. Nrn. 288 und 289) wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Kap. 4.2).

Baummasse

In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

| Zone                     | Abk. | Typ   | ÜZ-a | ÜZ-b | ÜZ-c | GH <sub>G</sub> | GH <sub>max</sub> |
|--------------------------|------|-------|------|------|------|-----------------|-------------------|
| Wohnzone                 | W3b  |       | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 13.0 m          | 15.0 m            |
| Wohn- und<br>Arbeitszone | WA2  | Typ 1 | 0.24 | 0.27 | 0.30 | 17.0 m          | 17.0 m            |
|                          |      | Typ 2 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 17.0 m          | 17.0m             |

Tab. 9: Zusammenstellung der Baummasse in den Wohn- und Mischzonen (detaillierte Tab. s. Anhang 1 BZR),  
 $GH_G$  = Gesamthöhe Grundwert,  $GH_{max}$  = maximale Gesamthöhe

## Begründung

Zonenzuordnung /  
Baumasse

Die Zonenzuordnung erfolgt aufgrund der bisherigen Nutzung (reine Wohnnutzung vs. Mischnutzung), wobei sich die zulässigen Baumasse in der Wohnzone W3b an den heutigen Möglichkeiten orientieren.

In der Wohn- und Arbeitszone 2 werden die Gebäudehöhen gegenüber den heutigen Möglichkeiten (rund 15 m) leicht erhöht. Basierend auf einer Machbarkeitsstudie für Parz. Nr. 181 (vgl. Anhang 7) hat sich die OPK für eine Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhen auf 17.0 m ausgesprochen. Eine Erhöhung der Gesamthöhe für Satteldächer ist nicht vorgesehen. Mit der festgelegten Gebäudehöhe können die fünf Vollgeschosse gem. Studie realisiert werden, nicht jedoch das zusätzliche Attikageschoss (dazu wäre eine GH von 19.5 m notwendig). Aufgrund der gegenüber der Arbeitszone und der Hotel- und Tourismuszone Tell leicht erhöhten topografischen Lage sowie den dahinterliegenden Wohnnutzungen wird eine Gebäudehöhe von 17.0 m von der OPK als verträglich beurteilt. Darüberhinausgehende Gebäudehöhen werden als zu hoch eingestuft.

Die Wohn- und Arbeitszone 2 legt grosszügige ÜZ-Werte fest. Die ÜZ für Wohnnutzungen entspricht derjenigen der mehrgeschossigen Wohnzonen. Für Arbeits- und Gewerbenutzungen kann die ÜZ um 0.09 Prozentpunkte erhöht werden (nach ÜZ-b auf max. 0.36). Insgesamt soll ein Anreiz geschaffen werden, um die wenigen unbebauten bzw. unternutzten Parzellen der Gemeinde optimal zu nutzen und entlang der Kantonsstrasse Gewerbenutzungen anzuordnen. Das in der Machbarkeitsstudie vorgesehene Projekt für Parz. Nr. 181 sieht im EG eine solche Nutzung vor und wäre damit realisierbar. Im Bereich der Grundstücke Nrn. 13 und 182 entsteht ein grösseres Potenzial, wenn das Areal parzellenübergreifend beplant werden kann.

Innenentwicklungspotenzial

Im Rahmen der Verkehrszonenausscheidung wird der nordwestliche Teil der Parz. Nr. 15 (heute übriges Gebiet A) der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Erschliessung der Mehrfamilienhäuser erfolgt über die gut ausgebaute Klausmattstrasse.

Hinweis: Technische Bereinigung

### 4.3.7. Arbeitszone und Hotel- und Tourismuszone Tell

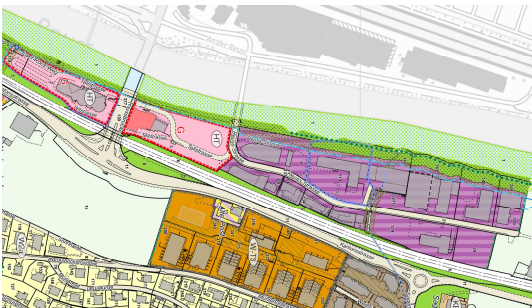


Abb. 16: Zonenplan neu: Arbeitszone AIII, Hotel- und Tourismuszone Tell

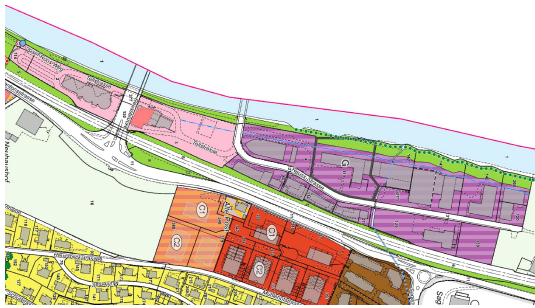


Abb. 17: Zonenplan bisher: Arbeitszone Ar-III, Sonderbauzone Tell SBT

### Neue Zonierung

Die Arbeitszone verbleibt in ihrer Zone der Grundnutzung. Die heutige Sonderbauzone Tell wird neu der «Hotel- und Tourismuszone Tell» zugeordnet.

Arbeitszone III, HT Tell

Die bereits heute geltende Gestaltungsplanpflicht im Bereich der bisherigen Sonderbauzone Tell wird neu auch im Zonenplan dargestellt. Sie überlagert die neue Hotel- und Tourismuszone Tell. Bisher ergab sich die GP-Pflicht aus dem zugehörenden BZR-Artikel. Der Gestaltungsplan Hotel Garni an der Reuss wird aufgehoben. Der GP Riverpark auf Parz. Nr. 119 wird ebenfalls aufgehoben.

Gestaltungspläne

Die wichtigen Grünräume entlang der Reuss sind mittels Grünzone in der Grundnutzung bzw. der überlagerten Grünzone Gewässerraum gesichert. Zudem macht die Gestaltungsplanpflicht der SBZ Tell Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung im an die Reuss angrenzenden Bereich. Am nördlichen Siedlungsrand der Arbeitszone ist zukünftig eine Zonenrandbepflanzung zu erstellen.

Massnahmen Freiraum

In der Arbeits- und Sonderbauzone sollen neu folgende Werte für die ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Baumasse

| Zone                          | Abk. | ÜZ-a | ÜZ-b | ÜZ-c | GH <sub>G</sub> | GH <sub>max</sub> |
|-------------------------------|------|------|------|------|-----------------|-------------------|
| Arbeitszone                   | AIII | --   | --   | --   | 20.0 m          | 20.0 m            |
| Hotel- und Tourismuszone Tell | HT   | --   | --   | --   | 20.0 m          | 20.0 m            |

Tab. 10: Zusammenstellung der Baumasse in der AIII und HT (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH<sub>G</sub> = Gesamthöhe Grundwert, GH<sub>max</sub> = maximale Gesamthöhe

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <h3>Begründung</h3> <p>Grundsätzlich wird an den heutigen Nutzungen festgehalten. Für einen Teil der Arbeitszone wurde eine Umzonung in eine Mischzone zur Ermöglichung zusätzlicher Wohnnutzungen diskutiert und in der OPK verworfen. Dies hauptsächlich aus dem Grund, dass Wohnnutzungen mittel- bis langfristig die Gewerbenutzungen unter Druck bringen und diese verdrängen dürften. Zudem ist die Lage nahe am Autobahnanschluss ideal für Gewerbenutzungen.</p> <p>Im Bereich der bisherigen Sonderbauzone handelt sich um Spezialnutzungen, welche nach Gestaltungsplan realisiert wurden. Sonderbauzonen sind seitens Kanton jedoch nur noch an isolierter Lage vorgesehen, weshalb die beiden betroffenen Flächen einer neuen Zonen-Kategorie zugeordnet werden müssen. Weil die bestehenden Hotel-Nutzungen weitergeführt werden sollen, werden die Zonenbestimmungen beibehalten. Die Zuordnung zur Hotel- und Tourismuszone ergibt sich aus den heutigen Nutzungen. Die Gestaltungsplanpflicht definiert die Voraussetzungen für eine allfällige Weiterentwicklung des Gebiets. Im Sinne der Planungssicherheit werden bereits heute die Anforderungen an einen Gestaltungsplan im Gebiet im Anhang 4 des BZR formuliert. Kleinere Anpassungen an den bestehenden Gebäuden sollen zukünftig ohne Gestaltungsplan möglich sein, Neu- oder Ersatzbauten sowie Nutzungserweiterungen oder -änderungen unterliegen einer Gestaltungsplanpflicht.</p> |
| Baumasse                              | <p>Mit dem Ziel, die knappen Gewerbeflächen optimal nutzen zu können, wird die Gebäudehöhe in der Arbeitszone von 15.0 m auf 20.0 m (Fassadenhöhe) erhöht. Eine Erhöhung für Satteldächer ist nicht vorgesehen. Niedrige bzw. eingeschossige Bauten werden mittels einer minimalen Gebäudehöhe von 12.0 m ausgeschlossen. Auf das Festlegen einer ÜZ wird verzichtet, wobei das BZR bereits heute keine AZ vorsah. Die Grenzabstände werden auf minimale 4.0 m festgelegt.</p> <p>Für die Hotel- und Tourismuszone Tell wird die Gebäudehöhe ebenfalls auf 20.0 m festgelegt (vgl. auch Ausführungen unter Kap. 2.3.3). Ein Abweichen von der festgelegten Gebäudehöhe über einen Gestaltungsplan-Bonus ist nicht zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aufhebung GP Hotel Garni an der Reuss | <p>Der GP Hotel Garni an der Reuss bildete die Basis für die auf der südlichen Seite der heutigen Sonderbauzone realisierte Bebauung. Weitere Qualitäten sind in dem altrechtlichen Gestaltungsplan nicht geregelt, weshalb er im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben wird. Mit der Gestaltungsplanpflicht ist sichergestellt, dass bei einer zukünftigen Weiterentwicklung des Gebiets eine qualitative Beurteilung erfolgt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Aufhebung GP Riverpark                | <p>Der GP Riverpark sah für die Parz. Nr. 119 eine Hotelnutzung vor, welche jedoch nie realisiert wurde. Der Gestaltungsplan hätte nur noch bis Ende 2023 nach altem Recht realisiert werden können. Seitens Eigentümerschaft wurde der Gemeinde signalisiert, dass an den Nutzungen gem. GP nicht festgehalten werden sollte. Daher wird der GP im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### 4.3.8. Einzonung Sonderbauzone Sagenmatt

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erste Idee: Machbarkeitsstudie Sagenmatt | <h3>Absicht und Ausgangslage Stand Eingabe zur Vorprüfung</h3> <p>Die Eigentümerinnen der Parz. Nrn. 21 und 92 sind 2019 mit einer Machbarkeitsstudie für das Gebiet Sagenmatt an die Gemeinde Gisikon herantreten. Aus Sicht der Eigentümerschaft sollte auf dem ganzen Sagenmatt-Areal eine innovative und nachhaltige Siedlung mit engem Bezug zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb entstehen (Permakultur, solidarische Landwirtschaft etc.). Die Projektskizze sah dabei vier verschiedene Bebauungsvarianten vor. Seitens Gemeinde wurde zudem die</p> |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Idee eines Begegnungsplatzes bzw. die Ergänzung des bestehenden Dorfkerns eingebracht.

Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds wurden die Rahmenbedingungen für die vorgebrachten Ideen mit der Dienststelle rawi geklärt sowie mehrere Koordinationssitzungen zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft abgehalten. Aufgrund der hohen Anforderungen an eine Einzonung sowie weitere übergeordnete Vorgaben wurde das Projekt überdacht und schrittweise redimensioniert. Zur überarbeiteten Version «Vision Sagenmatt» vom Juni 2022 nahm die Dienststelle rawi am 13. Dezember 2022 Stellung. Die Weiterführung des Projekts (inkl. Erweiterung der Kernzone) wurde darin an die Vorgabe gebunden, dass die Detailplanung im Rahmen eines Bebauungsplans zu erfolgen habe und ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen sei.

Klärung Rahmenbedingungen und Redimensionierung Projekt

Basierend auf dieser Rückmeldung kamen die Eigentümerinnen zum Schluss, die Wohnüberbauung auf die bestehende Kernzone (Parz. Nr. 92) zu beschränken. Hingegen sollte an dem auf eine landwirtschaftliche Nutzung ausgerichteten Gesamtkonzept festgehalten werden. Der Fokus des Projekts liegt somit weiterhin bei einem Gemüsehof nach dem Prinzip der solidarischen Landwirtschaft bzw. einer Versorgeriedlung.

Wohnüberbauung in bestehender Kernzone

Diese Nutzung bedingt jedoch ein gewisses Mass an Möglichkeiten für existenzsichernde Nebeneinkünfte für die Betreiber:innen. Mit einer Einzonung der bestehenden Scheune in eine Sonderbauzone sollte die planungsrechtliche Basis geschaffen werden, um erweiterte Nutzungen eines Versorger- oder Erlebnishofes bewilligen zu können, wobei die zulässigen Nutzungen im BZR klar definiert wurden.

(Neben)nutzungen Erlebnishof

Das Anliegen wird von der Ortsplanungskommission und vom Gemeinderat unterstützt. Mit der Eingabe zur Vorprüfung vorliegender Gesamtrevision wurde deshalb die Einzonung der bestehenden Scheune in die Sonderbauzone Sagenmatt beantragt. Das Konzept «Umnutzung der Scheune Sagenmatt, Gisikon» vom 22. Mai 2023 (Stand Eingabe zur Vorprüfung) fasst die Absichten der Eigentümerinnen zusammen und liegt dem Planungsbericht als Beilage 8 bei.

Antrag um Einzonung der bestehenden Scheune: Eingabe Vorprüfung

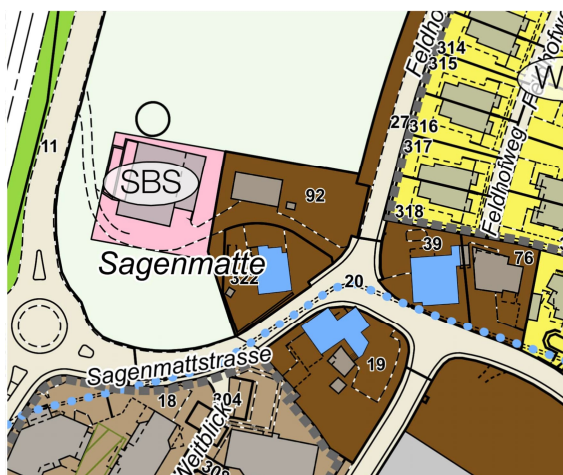


Abb. 18: Zonenplan neu: Einzonung Sonderbauzone Sagenmatt gem. Eingabe zur Vorprüfung

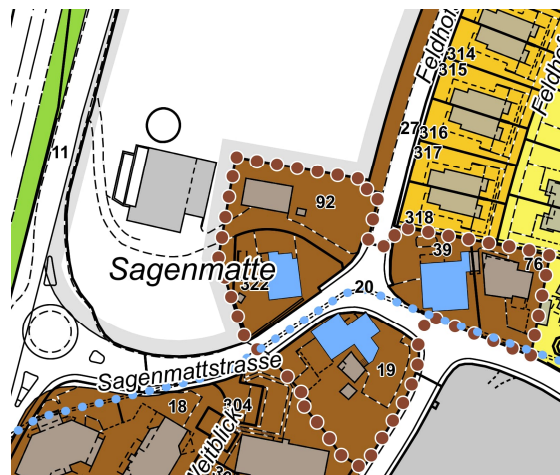


Abb. 19: Zonenplan bisher: Einzonung Sonderbauzone Sagenmatt

## Anpassungen während der Vorprüfung

### Konzept Dorfkern-entwicklung

Wie im Rahmen der Bereinigungsbesprechung gefordert, wurde die zukünftige Entwicklung der Sagenmatt-Parzelle einer vertieften Gesamtbetrachtung unterzogen. Dazu wurde unter Begleitung einer spezifisch für diesen Zweck eingesetzten Projektgruppe ein Entwicklungskonzept für den Dorfkern von Gisikon erarbeitet. Dieses erbringt für den Teil Sagenmatt den Nachweis, dass eine sinnvolle Etappierung und langfristige Erschliessung des nördlichen Bereichs der Sagenmatt bei einer Einzonung der Scheune möglich bleibt und das Areal für eine zukünftige Siedlungsentwicklung aufwärtskompatibel bleibt. Die entsprechenden Nachweise können den Beilagen 9 und 10 des Planungsberichts entnommen werden.

### Antrag um Einzonung in die «Kernzone Erhaltung Sagenmatt»

Die Gemeinde und die Eigentümerschaft wollen an der Absicht, die bestehende Scheune umzunutzen, festhalten. Anstelle einer Einzonung in eine «Sonderbauzone Sagenmatt» beantragt die Gemeinde eine Einzonung der bestehenden Scheune in die «Kernzone Erhaltung Sagenmatt». Diese übernimmt den Grundsatz des bisherigen Vorschlags (Sonderbauzone Sagenmatt), dass lediglich das bestehende Volumen umgenutzt werden kann. Die Bestimmungen sind so eng gefasst, dass bauliche Erweiterungen nur in einem sehr geringfügigen Ausmass möglich sind. Ersatzneubauten werden explizit ausgeschlossen. Bzgl. Nutzung lehnt sich die «Kernzone Erhaltung Sagenmatt» an den Vorgaben der Kernzone A an, lässt jedoch auch landwirtschaftliche Nutzungen in einem Ausmass zu, welche sich in ihren Auswirkungen in den historischen Ortskern einordnen. Wohnnutzungen sind auf eine Fläche von max. 240 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gem. Herleitung Gesamtkonzept Dorferweiterung Sagenmatt begrenzt.

### Zwischennutzung vs. langfristige Siedlungsentwicklung

Mit der Zuordnung zu einer Erhaltungszone wird die Absicht unterstrichen, die Scheune vorläufig im bestehenden Volumen zwischenzunutzen. Im Rahmen einer zukünftigen, nach Gesamtkonzept erfolgenden Siedlungsentwicklung Richtung Norden ist dereinst eine Umzonung in eine Kernzone mit Entwicklungspotenzial denkbar. Eine langfristige Siedlungserweiterung ist erst in einem langfristigen Zeithorizont beabsichtigt.

### Nebennutzungen Versorgersiedlung und Erlebnishof

Vorerst soll in einer ersten Etappe (einzige Etappe mit konkretem Umsetzungshorizont) innerhalb der bestehenden Kernzone auf Parz. Nr. 92 sowie im bestehenden Volumen der Scheune die Voraussetzung geschaffen werden, um die Nebennutzungen einer Versorgersiedlung bzw. eines Erlebnishofes abdecken zu können. Die beabsichtigten Nutzungen können innerhalb der Landwirtschaftszone teilweise nicht bewilligt werden.

### Zuordnung Umgebung zur Grünzone

Um die Umgebung zwischen Scheune und Strassenraum als Frei- und Grünraum langfristig zu sichern, wird sie der Grünzone zugewiesen.

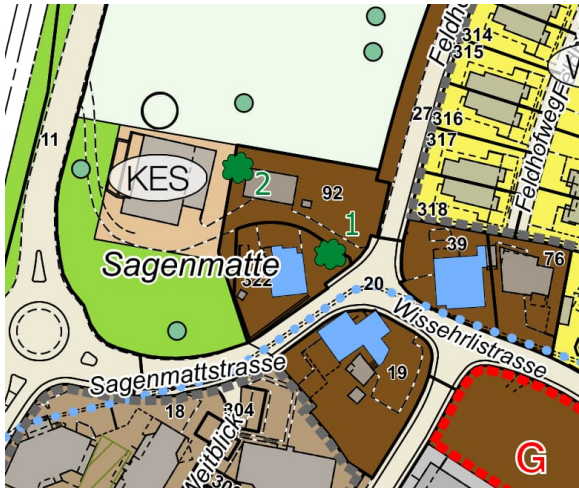


Abb. 20: Zonenplan neu: Einzonung Kernzone Erhaltung Sagenmatt

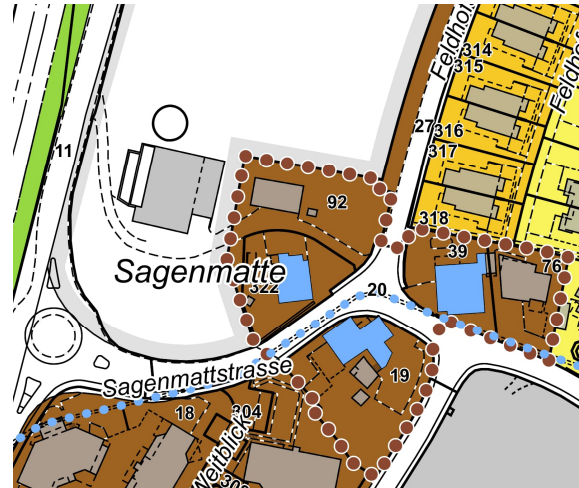


Abb. 21: Zonenplan bisher: Einzonung Kernzone Erhaltung Sagenmatt

## Herleitung und Beurteilung

### Eckwerte

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gegenstand | Einzonung einer Fläche von 1'164 m <sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Kernzone Erhaltung Sagenmatt (KES) sowie Einzonung einer Fläche von 1'753 m <sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Grünzone (Gr). Die Einzonung umfasst die historische und zum Ortsbild der Gemeinde Gisikon gehörende Scheune auf Parz. Nr. 21 sowie deren Umgebung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundstück | Teilfläche der Parzelle Nr. 21, Grundbuch Gisikon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lage       | Die Einzonung schliesst an die bestehende Kernzone an und umfasst einen eng gefassten Bereich um das bestehende Landwirtschaftsgebäude (KES) bzw. die Umgebung zwischen Scheune und Strassenraum (Gr).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Absicht    | Mit der Einzonung wird beabsichtigt, das bestehende Volumen des Gebäudes Nr. 13a, Grundbuch Gisikon, im Rahmen eines Erlebnishofes bzw. einer Versorger-siedlung mit betriebsergänzenden Nebennutzungen optimal zu nutzen. Dazu soll das Gebäude in die Kernzone Erhaltung Sagenmatt eingezont werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Begründung | <p>Die Scheune des Landwirtschaftsbetriebs auf der Sagenmatt ist heute klar unternutzt. Sie wurde ursprünglich für die Viehhaltung und als Lager für Futtermittel erstellt. Inzwischen ist die Liegenschaft für eine landwirtschaftliche Nutzung mit Tieren zu klein und die Scheune kann kaum mehr ausgenützt werden. Diese Ausgangslage wird sich durch Landabtretungen im Rahmen des Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekts entlang der Reuss, welche die Landwirtschaftsfläche um weitere rund 3 ha reduzieren wird, erneut verschärfen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund haben sich die Eigentümerinnen mit verschiedenen Möglichkeiten zur Umstrukturierung des Landwirtschaftsbetriebs auseinandergesetzt. So soll zukünftig der biologische Gemüseanbau nach dem Prinzip der solidarischen Landwirtschaft bzw. eine Versorger-siedlung im Zentrum stehen. Zudem soll das Projekt einen gewissen öffentlichen Charakter erhalten, indem Erlebnis- und Schulungsangebote angegliedert werden. Durch diese Nebennutzungen können wichtige Nebenverdienst-Möglichkeiten geschaffen werden.</p> |
| Konflikte  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaft</li> <li>- Verkehr</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Auflagen   | Wohnnutzung<br>Die Einzonung unterliegt der Mehrwertabgabe nach § 105 PBG. Diese wird nach der öffentlichen Auflage festgelegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Tab. 11: Faktenüberblick Einzonung Kernzone Erhaltung Sagenmatt

| Auswirkungen            | Beurteilung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Effiziente Bodennutzung | Die von der Einzonung betroffene Fläche ist bebaut. Die Einzonung ermöglicht zusammen mit der angrenzenden Parz. Nr. 92 (Kernzone) eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Areals Sagenmatt hin zu einem Erlebnishof mit betriebsergänzenden Nebennutzungen. Die Scheune ist direkt angrenzend an die Kernzone gelegen, weshalb die Einzonung keine Inselbauzone zur Folge hat. Die Nutzung eines bestehenden, stark unternutzten Gebäudevolumens ist im Sinne einer effizienten Bodennutzung. Die Umgebung zwischen Scheune und Strassenraum wird langfristig über die Zuordnung zur Grünzone vor einer Bebauung freigehalten.                                        |
| Landwirtschaft, FFF     | Mit der Einzonung geht keine landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. In der Grünzone ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wohnnutzung             | Im Vergleich zur ursprünglich vorgesehenen Sonderbauzone sind innerhalb einer Kernzone grössere Freiheiten bzgl. Wohnnutzung vorzusehen. Auf die zeitliche und an den Betrieb gebundene Beschränkung gem. obenstehenden Ausführungen wird verzichtet. Dennoch soll der Wohnanteil beschränkt sein. Der BZR-Artikel zur Kernzone Erhaltung Sagenmatt sieht einen Wohnanteil im Umfang von max. 240 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) gem. Herleitung im Gesamtkonzept Dorferweiterung Sagenmatt vor. Ein grösserer Wohnanteil ist aufgrund des grossen Gebäudevolumens nicht sinnvoll, weil eine gute Belichtung nur in gewissen Teilen der Scheune umgesetzt werden kann. |
| Landschaft              | Das Gebäude ist bestehend und wird als Teil des erweiterten, historischen Ortskerns Gisikons wahrgenommen. Für allfällige geringfügige Erweiterungen sind die gleichen Eingliederungsvorgaben wie in der angrenzenden Kernzone A einzuhalten, um die landschaftliche Verträglichkeit sicherzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gewässer                | Es sind keine Gewässer vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Naturgefahren           | Die Parzelle ist gem. Gefahrenkarte nicht von Naturgefahren betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Erschliessung           | Die Erschliessung ist über die der gleichen Eigentümerschaft gehörende Parz. Nr. 92 gewährleistet. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle «Weitblick».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verkehr                 | Die Nutzungsänderungen und -erweiterungen dürften zu einer Verkehrszunahme führen, insbesondere wegen der geplanten Schulungsangebote. Grundsätzlich bestehen direkt angrenzend an das Areal öffentliche Parkplätze. Für Anlässe/Veranstaltungen mit grösserem Verkehrsaufkommen ist auf diese Parkplätze auszuweichen. Verhandlungen zwischen Eigentümerschaft und Gemeinde über eine Doppelnutzung sind noch zu führen. Seitens Gemeinde kann auf Stufe Baugesuch ein Mobilitätskonzept eingefordert werden.                                                                                                                                                               |
| Wald                    | Es ist kein Wald vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Lärm                    | Mit der Einzonung in die Kernzone Erhaltung verändert sich die Lärmempfindlichkeitsstufe nicht. Von den zusätzlich möglichen Nutzungen sind keine übermässigen Zusatzemissionen zu erwarten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Umwelt                  | Der Standort ist nicht belastet. Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung halten sich im üblichen Rahmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Tab. 12: Beurteilung nach Art. 47 RPV

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fazit | Im Sinne einer Weiterentwicklung des Sagenmatt-Landwirtschaftsbetriebs und des historischen Ortskerns der Gemeinde Gisikon kann die Einzonung der bestehenden Scheune unterstützt werden. Mit der Zuordnung zur Kernzone Erhaltung Sagenmatt werden die Voraussetzungen geschaffen, um neben dem primär vorgesehenen Gemüseanbau gewisse Nebennutzungen mit entsprechenden Nebenverdienstmöglichkeiten zu ermöglichen. Dabei wird ausschliesslich ein bestehendes Gebäudevolumen umgenutzt, welches auch von ortsbaulicher Relevanz ist. Eine bauliche Weiterentwicklung ist nicht vorgesehen bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Mit dem erarbeiteten Konzept Dorfkernentwicklung Gisikon wird für den Teil Sagenmatt |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ausserdem aufgezeigt, dass eine sinnvolle Etappierung und langfristige Erschliessung des nördlichen Bereichs der Sagenmatte bei einer Einzonung der Scheune möglich bleibt und das Areal für eine zukünftige Siedlungsentwicklung aufwärtskompatibel bleibt.

## 4.4. Anpassungen Nichtbauzone

### 4.4.1. Aufhebung überlagerte Fläche «Hecken, Gehölze» Feldhof

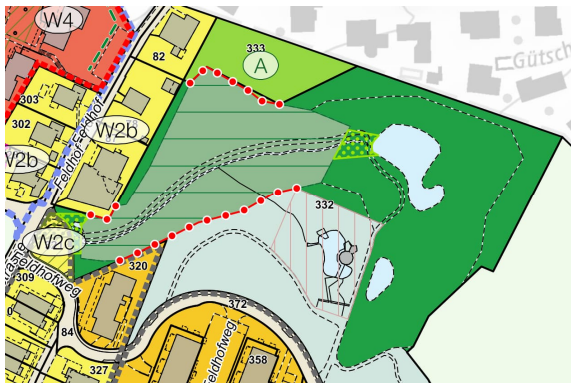


Abb. 22: Zonenplan neu, Naherholungsgebiet Feldhof

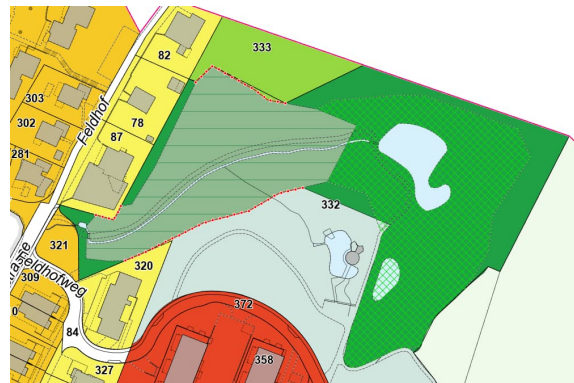


Abb. 23: Zonenplan bisher, Fläche «Hecken, Gehölze» hellgrün kariert hervorgehoben

Die der Naturschutzzone überlagerte Fläche «Hecken, Gehölze» im Gebiet Feldhof wird aus dem Zonenplan entfernt. Damit wird die Lesbarkeit des Zonenplans im Geoportal verbessert. Dort ist die Überlagerung aufgrund der vorgegebenen Symbolisierung nur erkennbar, wenn aktiv daraufgeklickt wird. Die Fläche ist über die Naturschutzzone in der Grundnutzung genügend geschützt und ist in den Daten der amtlichen Vermessung ausserdem als «übrige bestockte Fläche» gekennzeichnet.

Verbesserung Lesbarkeit Zonenplan

### 4.4.2. Aufhebung Freihaltezone entlang der Reuss

Entlang der Reuss zwischen Arbeitszone und Gemeindegrenze wird die heutige Freihaltezone aufgehoben. Diese diente der Sicherung des Raumbedarfs der Reuss und wurde bereits 2011 ausgeschieden. Mit der Gewässerraumausscheidung im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sowie der kantonalen Baulinie aus dem Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt wird der Raum für das Gewässer gesichert.

Ausscheidung Gewässerräume

### 4.4.3. Umgang mit übrigem Gebiet

Die Parzellen Nr. 21, 288, 289 und 378 liegen im rechtsgültigen Zonenplan im übrigen Gebiet B (ÜG-B). Diese Flächen waren bisher langfristig für die Bauzonenerweiterung vorgesehen. Mit der Revision der Ortsplanung ist das übrige Gebiet in die Reservezone zu überführen und gem. kant. Richtplan auf max. 6 % der gesamten Bauzonenfläche zu reduzieren. In Gisikon beträgt der Anteil heute 7.6 %. Um eine Gleichbehandlung zwischen den Eigentümer:innen sicherzustellen, werden alle Flächen vollständig der Landwirtschaftszone zugeordnet. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch in der Reservezone die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten und die Zuordnung zur Landwirtschaftszone damit niemanden schlechterstellt.

Umzonung in Landwirtschaftszone

#### 4.4.4. Neue kantonale Datensätze

|                            |                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kulturdenkmäler            | Der Kanton hat die erhaltens-, schützenswerten, denkmalgeschützten Kulturdenkmäler und die Baugruppen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Schutzobjekte. |
| Archäologische Fundstellen | Der Kanton hat die archäologischen Fundstellen überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen archäologischen Schutzzonen.                                          |
| Grundwasserschutzzone      | Der Datensatz der Grundwasserschutzzone wurde überarbeitet. Die Daten werden im Zonenplan als Information dargestellt und ersetzen die bisherigen Grundwasserschutzzonen.                                                |
| Statische Waldgrenze       | Die statischen Waldgrenzen sind nicht mehr Bestandteil des Datenmodells Nutzungsplanung, sondern ein kantonaler Datensatz und werden neu als orientierende Planinhalte aufgeführt.                                       |

#### 4.5. Bauzonenkapazität

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einwohnerkapazität Stand SLB                   | Die Kapazität in den bestehenden Bauzonen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes 2021 anhand des Luzerner Bauzonen-Analysetools LUBAT berechnet. Dieses ergab für den Betrachtungshorizont des Siedlungsleitbildes eine theoretische Einwohnerreserve von rund 150 Einwohnern. Die Gemeinde Gisikon hatte und hat damit keinen Einzonungsbedarf und wird als Kompensationsgemeinde bezeichnet. Allfällige Einzonungen sind gem. kantonalem Richtplan flächengleich zu kompensieren. Die Einwohnerkapazität der Bauzonen betrug insgesamt rund 1'550 Einwohner. |
| Einwohnerkapazität aktuell                     | Für die Vorprüfung wurde die Bauzonenkapazitäts-Berechnung auf den neusten Stand gebracht. Gem. der aktuellen LUBAT-Version vom 19. Dezember 2022 weist der rechtskräftige Zonenplan eine Einwohnerkapazität von 1'600 Einwohner auf. Sie übersteigt damit immer noch den Bedarf für die nächsten 15 Jahre, Gisikon bleibt eine Kompensationsgemeinde.                                                                                                                                                                                                                          |
| Vergleich der theoretischen Einwohnerkapazität | Die in der Beilage 3 für den Zonenplanentwurf hergeleiteten Kapazitätswerte basieren auf der aktuellsten LUBAT-Version. Mit der Überführung der Nutzungsplanung ins neue Baurecht werden teilweise zusätzliche Reserven geschaffen. Dies zeigt sich in der Einwohnerkapazität von gesamthaft rund 1'800 Einwohner. Dies sind rund 200 zusätzliche Personen im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan. An der Ausgangslage, dass Gisikon eine Kompensationsgemeinde bleibt, ändert sich damit nichts.                                                                            |
| Bauzonenflächenbedarf                          | Der Bauzonenflächenbedarf der Gemeinde Gisikon lag mit 155 m <sup>2</sup> pro Einwohner bereits 2021 unter dem Median von 185 m <sup>2</sup> pro Einwohner. Mit dem zusätzlichen Innenentwicklungspotenzial aus der Gesamtrevision fällt dieser Wert auf 135m <sup>2</sup> /E. Damit wird die Vorgabe gem. Richtplan, dass der Wert gehalten oder weiter gesenkt werden soll, eingehalten.                                                                                                                                                                                      |

#### 4.6. Bauminventar

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gründe für ein Bauminventar | Die Praxis hat gezeigt, dass einige wertvolle Baumbestände innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebietes ohne vorgängige pflegende Massnahmen und oft auch ohne Ersatzpflanzung entfernt wurden. Bäume übernehmen neben der ökologischen und vernetzenden Funktion auch die Funktion des kühlenden Schatten- |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

spenders, des Sichtschutzes und der Aufwertung des Ortsbildes. Um zukünftig den Umgang mit dem Bestand zu regeln, wurde ein Inventar für schützenswerte Objekte erstellt. Für schützens- und erhaltenswerte Bäume wird im BZR der Umgang geregelt (Möglichkeit zur Fällung, Vornahme Ersatzpflanzung).

Die im Zonenplan eingetragenen «Einzelbäume schützenswert» wurden anhand einer Feldbegehung überprüft und im Zonenplan aktualisiert. Dabei wurden vor allem im Siedlungsgebiet und in Gebieten mit öffentlichem Charakter (Dorfzentrum, Schul- und Sportanlagen) einzelne Bäume erfasst. Zu den schützenswerten Objekten wurde ein Bauminventar erstellt (vgl. Beilage).

Einzelbaum  
schützenswert

«Einzelbäume/Baumreihen erhaltenswert» geniessen einen geringeren Schutzstatus als die schützenswerten Objekte.

Einzelbaum/Baum-  
reihe erhaltenswert

## 5. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

### 5.1. Umgang mit Sondernutzungsplänen

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung bzw. bereits ab der öffentlichen Auflage<sup>1</sup> sind bestehende Bebauungs- und Gestaltungspläne (BP/GP) mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Es stellt sich das Problem, dass insbesondere die bisherige AZ nach neuem Recht nicht mehr beurteilt werden kann, sie kann nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden. Ältere Sondernutzungspläne sind daher aufzuheben oder bei Bedarf an das neue Recht anzupassen.

Umgang mit beste-  
henden Sondernut-  
zungsplänen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Gestaltungspläne geprüft. Aus öffentlicher Sicht werden fünf Gestaltungspläne auf Grundlage von § 22 Abs. 3 PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben. Dazu werden die Schlussbestimmungen in Art. 61 BZR mit dem Abs. 3 wie folgt ergänzt:

Aufhebung Gestal-  
tungspläne

*<sup>3</sup>Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:*

- Hotel Garni an der Reuss (1999)
- Lindenfeld (1985)
- Riverpark (2014)
- Scheidegg (1999)
- Wissehrli (2011)

Folgende Sondernutzungspläne bleiben bestehen:

Weiter bestehende  
Gestaltungspläne

- BP Zentrum Weitblick (2005): BP-Inhalte notwendig (Nutzungsverteilung)
- GP Feldhof (2007/2013): GP-Inhalte notwendig (Nutzungsverteilung, bauliche Einheit)
- GP Mühlehof (2011): Letzte Etappe noch in Realisierung

---

<sup>1</sup> Hinweis: Die zeitlich befristete Übergangsbestimmung gem. § 225a PBG, nach welcher nicht vollständig realisierte Sondernutzungspläne noch bis Ende 2023 nach altem Recht fertig gebaut werden können, dürfte nicht verlängert werden. Somit wird ab der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision, welche für 2024 vorgesehen ist, das neue Recht anzuwenden sein. Altrechtliche Gestaltungspläne können ab diesem Zeitpunkt nicht mehr beurteilt werden.

Hinweis: Für bauliche Veränderungen, welche von der bestehenden Baubewilligung abweichen, sind der BP Zentrum Weitblick sowie die Gestaltungspläne Feldhof und Mühlehof nach dem 31. Dezember 2023 durch die Eigentümer auf eigene Kosten an die neuen gesetzlichen Vorgaben anzupassen.

## 5.2. Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage sind Mehrwerte über 50'000 Franken bei Einzonungen künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Aufzonungen mit einer Sondernutzungsplanpflicht kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts (ab einem Mehrwert von 100'000 Franken) abschöpfen. Alternativ kann bei Um- und Aufzonungen ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden. Nach positiver Vorprüfung ist bei den möglichen Ein- und Aufzonungen zu prüfen, ob sie von dieser Regelung betroffen sind:

- Aufzonung Lindenfeld gem. Kap. 4.3.3
- Aufzonung Hotel- und Tourismuszone Tell gem. Kap. 4.3.7
- Einzonung Kernzone Erhaltung Sagenmatt gem. Kap. 4.3.8

Eine allfällige Mehrwertabgabe wird einerseits mit der Überbauung eines Grundstücks bzw. einer erheblichen Änderung an bestehenden Bauten bei Um- und Aufzonungen oder andererseits beim Verkauf des Grundstücks fällig.

## 5.3. Aufhebung Baulinien

Entlang der Reuss in der Arbeitszone sowie der Hotel- und Tourismuszone Tell wurden zur Sicherung des Gewässerraums kommunale Gewässerbaulinien definiert. Mit dem Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt des Kantons wird diese Baulinie durch eine aktuellere, kantonale Baulinie ersetzt. Der Gewässerraum wird auf die kantonale Baulinie gelegt und weiterhin gesichert. Ausserhalb der Bauzone wird die sogenannte Baulinienlösung umgesetzt, bei welcher die kantonale Baulinie den äusseren Korridor des Gewässerraums sichert. Die bestehende Baulinie wird im Nutzungsplanverfahren aufgehoben.

## 5.4. Diskutierte und verworfene Massnahmen

### 5.4.1. Prüfung Einführung einer Grünflächenziffer

Absicht gem. Siedlungsleitbild

Wie im Siedlungsleitbild strategisch vorgesehen, will die Gemeinde im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtrevision verschiedene Massnahmen zur Sicherung und Förderung der Siedlungsdurchgrünung sowie der Freiräume im Siedlungsgebiet umsetzen. Unter anderem gab Massnahme L8 (vgl. S. 15, Siedlungsleitbild) der Ortsplanungskommission den Auftrag, die Einführung einer Grünflächenziffer (GZ) zu prüfen.

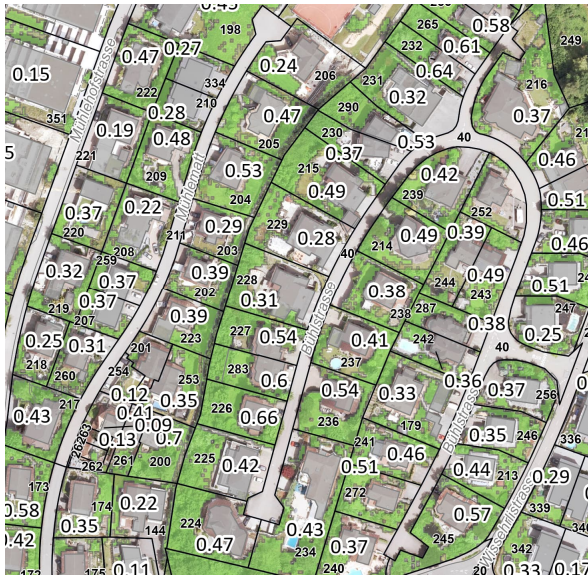


Abb. 24: Auswertung und Verteilung Grünflächenanteile im Bestand

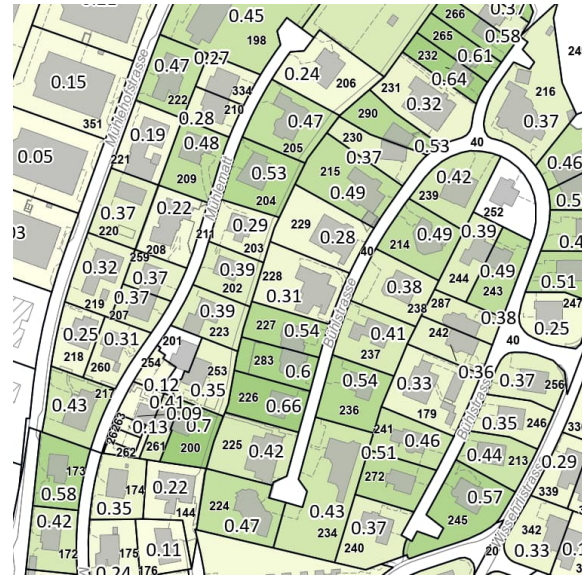


Abb. 25: Herleitung Grünflächenziffer im Bestand

Als Diskussionsgrundlage wurden die bestehenden Grünräume analog zur Analyse der ÜZ- und Gesamthöhenwerte (vgl. Kap. 2.3.3.) für die ganze Gemeinde parzellscharf ausgewertet. Dabei wurden die Verteilung der Grünflächenanteile aufgrund des Orthofotos sowie der Informationen der amtlichen Vermessung hergeleitet und basierend darauf für jedes Quartier mögliche GZ-Werte vorgeschlagen.

Analyse Grünflächenanteile

Die Ortsplanungskommission kam in der anschliessenden Diskussion zum Schluss, dass auf die Einführung einer Grünflächenziffer verzichtet werden soll. Dies aus folgenden Gründen:

Verzicht auf Einführung einer Grünflächenziffer

- Die Umsetzung einer GZ wird als aufwändig eingestuft. Insbesondere die korrekte Kontrolle der GZ dürfte den Bauverwaltungs Aufwand im Verhältnis zur Gemeindegrösse übermässig erhöhen.
- Die Einführung einer GZ basierend auf den bestehenden Durchgrünungswerten hätte eine Ungleichbehandlung innerhalb der Gemeinde zur Folge. Während die Auflagen in den gut durchgrünerten EFH-Quartieren anstiegen, könnten in den sehr dichten Terrassenbebauungen realistischere nur tiefe GZ-Werte festgelegt werden, auch wenn gerade in diesem Bereich dem Aussenraum in der Planung und Realisierung teilweise zu wenig Bedeutung zugemessen wurde.
- Das neue Bau- und Zonenreglement sieht weitere Massnahmen vor, um die Siedlungsdurchgrünung zu sichern. Es gilt der Grundsatz, dass die Umgebungsflächen zu begrünen sind, wenn sie nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienen. Zudem sind Stein- und Schottergärten zukünftig nicht mehr zulässig, Hangsicherungen sind zu begrünen (vgl. Art. 50 und 51 BZR).

Die OPK ist zusammenfassend der Meinung, dass mit den neuen Vorgaben im BZR eine gute Grundlage zur Sicherung und Verbesserung der Freiräume innerhalb der Siedlung geschaffen wird. Die Gemeinde ist sich zudem ihrer Vorreiterrolle bewusst und will sich unabhängig von einer Grünflächenziffer für eine Verbesserung der Durchgrünung des öffentlichen Raums einsetzen.

Fazit

#### 5.4.2. Prüfung Biodiversitätszone / Grünzone Bildung

Biodiversitätszone  
gem. Siedlungsleit-  
bild

Das Siedlungsleitbild sieht vor, östlich des Quartiers Feldhof eine Biodiversitätszone zur Sensibilisierung der Bevölkerung, zur Verbesserung des Grundwasserschutzes sowie zum Schutz der Siedlung vor Oberflächenabfluss auszuscheiden. Im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtrevision wurden die konkreten Bedürfnisse seitens Gemeinde ermittelt und Detailabklärungen für eine mögliche Umsetzung getroffen.

Biodiversitätsförde-  
rung ist nicht zo-  
nengebunden

Einerseits ist es ein grosses Anliegen der Gemeinde, im Bereich der Biodiversitätsförderung eine Vorbildfunktion einzunehmen, was am Ursprung der Idee einer Biodiversitätszone stand. In der Diskussion kam die OPK jedoch zum Schluss, dass die «Zuordnung» der Biodiversitätsförderung zu einer speziellen Zone ein falsches Signal aussenden kann. Vielmehr handelt es sich um eine laufende Aufgabe, welche zonenunabhängig und im ganzen Siedlungsgebiet vorangetrieben werden soll. Dabei sollen sowohl die öffentliche Hand als auch Private Verantwortung übernehmen und Fördermassnahmen umsetzen.

Hinweis: Massnahmen zum Schutz vor Oberflächenabfluss sowie zum Schutz des Grundwassers sind ebenfalls zonenunabhängig und können bei Bedarf umgesetzt werden.

Naturbasisstufe

Ein zweites Bedürfnis der Gemeinde ist, zukünftig eine Naturbasisstufe im Wald anbieten zu können. Abklärungen mit der Dienststelle lawa haben ergeben, dass es dazu keine spezielle Zone braucht. Es gelten die Vorgaben gem. kant. Waldverordnung, welche Bauten unter gewissen Voraussetzungen im Wald zulassen (u. a., wenn sie auf mind. einer Seite offen sind). Diese Vorgaben können mit einer überlagerten Spezialzone nicht aufgeweicht werden. Gleichzeitig wurde geklärt, ob eine an den Wald angrenzende «Grünzone Bildung» die Errichtung einer Naturbasisstufe vereinfacht. Allfällige (naturnah realisierte) Bauten haben allerdings auch innerhalb dieser Grünzone einen ordentlichen Waldabstand von 15 m einzuhalten. Insgesamt erachtet es die Gemeinde als sinnvoll, die baulichen Massnahmen im Rahmen der Waldgesetzgebung zu realisieren und auf eine Anpassung der Nutzungsplanung zu verzichten.

Fazit

Insgesamt kam die Ortsplanungskommission zum Schluss, dass aus den genannten Gründen weder eine Biodiversitätszone noch eine Grünzone Bildung in den Zonenplan aufgenommen werden sollen. Die Naturbasisstufe soll unter den geltenden Vorgaben umgesetzt werden. Die Biodiversitätsförderung ist eine laufende Aufgabe, welche im gesamten Siedlungsgebiet sowohl von der öffentlichen Hand als auch seitens Privaten umgesetzt werden soll.

## 6. VERFAHREN UND ÄNDERUNGSHISTORIE

### 6.1. Öffentliche Mitwirkung

Vier Mitwirkungs-  
eingaben

Die öffentliche Mitwirkung der Gisikoner Bevölkerung erfolgte im Herbst 2023, dazu fand am 25. Oktober 2023 eine Informationsveranstaltung statt. Ab dem 18. Oktober standen die Unterlagen der Bevölkerung zur Stellungnahme zur Verfügung. Die Mitwirkungsfrist dauerte bis zum 31. Dezember 2023. Innerhalb dieser Frist sind

insgesamt vier Eingaben eingegangen. Die Anliegen wurden in der Ortsplanungskommission (OPK) behandelt und wo möglich berücksichtigt.

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung wurden folgende Änderungen an den Planungsunterlagen vorgenommen:

Es wurden einige untergeordnete Präzisierungen am BZR vorgenommen. Details können der Änderungsversion des BZR entnommen werden. Betroffen sind die Artikel 13 (Schrägdachpflicht anstelle von Satteldachpflicht in der Kernzone A), 50 (Vereinheitlichung Begrifflichkeiten bzgl. massgebendem Terrain) sowie Art. 51 (Anpassung Formulierung zu Steinflächen gem. Muster-BZR stadtlandplan AG).

BZR

Hinweis zur Gewässerraum-Festlegung an der Reuss: Bei der Anpassung des Gewässerraums entlang der Reuss in dem vom Kanton geforderten Umfang wurde der Gemeinde schriftlich zugesichert, dass bis zur erfolgten Umsetzung des Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt der Reuss die gleichen Voraussetzungen für die Bewirtschaftung wie an anderen Grossgewässer gelten sollen. Dies beinhaltet die Bewirtschaftung ohne Bewirtschaftungseinschränkungen im äusseren Korridor (so, wie es in den Unterlagen der Mitwirkung vorgesehen war), auch wenn dieser Bereich im Reussprojekt als zukünftig extensiv zu bewirtschaftende Fläche vorgesehen ist. Details können der Dokumentation Gewässerraum entnommen werden.

Hinweis: Bewirtschaftung Gewässerraum Reuss

## 6.2. Kantonale Vorprüfung

### 6.2.1. Übersicht Vorprüfungsverfahren

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte die kantonale Vorprüfung. Die Unterlagen wurden dem Kanton am 27. Oktober 2023 zur Vernehmlassung eingereicht.

Eingabe zur Vorprüfung

Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Vernehmlassung bei den einzelnen kantonalen Dienststellen fand am 11. Januar 2024 die Bereinigungsbesprechungen zwischen der Gemeinde und dem zuständigen Gebietsmanager der Dienststelle rawi statt. Die besprochenen Anträge wurden überprüft, in der Ortsplanungskommission besprochen und in den vorliegenden Unterlagen eingearbeitet. Die wichtigsten Änderungen werden nachfolgend aufgelistet.

Bereinigungsbesprechung

Die überarbeiteten Unterlagen wurden Ende August zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der finale Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 10. Dezember 2024 zugestellt.

Abschluss Vorprüfungsverfahren

### 6.2.2. Anpassungen aufgrund der Bereinigungsbesprechung

#### Konzept Dorfkernentwicklung

Die zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen sahen die weitreichendsten Änderungen in den Gebieten Sagenmatt und im Bereich der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 151 zwischen Zentrum Mühlehof /Schule und der Wissehrlistrasse vor. Einerseits sollte die Sagenmatt-Scheune in eine Sonderbauzone eingezont werden, andererseits ein Teil der Parz. Nr. 151 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone A umgezont werden.

Stand Eingabe zur Vorprüfung

Aufgrund der grossen Auswirkungen der beiden Zonenplanänderungen wurde in der Bereinigungsbesprechung eine vertiefte Auseinandersetzung im Rahmen einer Gesamtbetrachtung gefordert. In der Folge hat die Gemeinde eine Projektgruppe

Erarbeitung Konzept

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | zur Erarbeitung des «Konzepts Dorfkernentwicklung» ins Leben gerufen. Das Konzept skizziert die mögliche Entwicklung des Perimeters Sagenmatt-Dorfkreuzung-Gemeindeparzelle und liefert die Antworten auf die in der Bereinigungsbesprechung aufgeworfenen Fragen. Es liegt den Unterlagen der Gesamtrevision als Beilage 9 und 10 bei. Details können zudem den Kapiteln 4.3.1 (Umzonung Parz. Nr. 151) und 4.3.8 (Einzonung Sagenmatt) entnommen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Anpassungen Zonenplan und BZR | <p>Aus der Erarbeitung des Konzepts Dorfkernentwicklung leiten sich folgende Anpassungen am Bau- und Zonenreglement und am Zonenplan ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzonung Sagenmatt-Scheune in die «Kernzone Erhaltung Sagenmatt»: Anstelle der Einzonung in eine «Sonderbauzone Sagenmatt» sieht die Gemeinde eine Einzonung der bestehenden Scheune in die «Kernzone Erhaltung Sagenmatt» vor. Dazu wird ein neuer Artikel im BZR eingefügt (Art. 15).</li> <li>- Umzonung der Umgebung zwischen Scheune und Strassenraum in die Grünzone gem. Forderung rawi.</li> <li>- Festlegung Gestaltungsplanpflicht für den zur Umzonung in die Kernzone A vorgesehenen Teil der Parz. Nr. 151 zur Sicherung der erarbeiteten Konzeptinhalte. Der Anhang 4 des BZR (Gestaltungsplanvorgaben) wird um den Eintrag «Müllhof, Parz. Nr. 151» ergänzt.</li> </ul> <p>Hinweis: Detaillierte Begründungen zu den Zonenplan- und BZR-Änderungen finden sich in den Kap. 4.3.1 und 4.3.8.</p> <p>Weitere Anpassungen aufgrund der Bereinigungsbesprechung</p> |
| Anpassungen BZR               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diverse Präzisierungen, Ausführungen und Berichtigungen gem. Anträgen/Empfehlungen/Hinweisen verschiedener Dienststellen. Details können der Änderungsversion des BZR entnommen werden. Betroffen sind die Artikel 11 (Zoneneinteilung), 15 (Kernzone Erhaltung Sagenmatt), 20 (Hotel- und Tourismuszone Tell), 23 (Grünzone), 25 (Grünzone Gewässerraum), 27 (Landwirtschaftszone), 28 (Freihaltezone Gewässerraum), 39 (Bereitstellung von Siedlungsabfällen), 46 (Terrassenbauten), 50 (technische Gefahren), 53 (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten).</li> <li>- Ergänzung Hinweis auf Parkplatzreglement in Kap. 3.2.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Anpassungen Zonenplan         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuordnung heutige Sonderbauzone Tell zur «Hotel- und Tourismuszone Tell» gem. Forderung rawi. Sonderbauzonen sind nur an isolierter Lage vorgesehen, weshalb die beiden betroffenen Flächen einer neuen Zonen-Kategorie zugeordnet werden müssen. Die Bestimmungen ändern sich dabei nicht. Von der Zuordnung in eine Arbeitszone wird aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen und dem damit verbundenen Widerspruch mit den PBG-Vorgaben abgesehen. Ergänzung Hecke zwischen Parz. Nr. 37 und 258 im Gebiet Allmend gem. Forderung lawa.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gewässerräume                 | Die im Rahmen der Vorprüfung geforderten Anpassungen an der Gewässerraumausscheidung wurde grösstenteils übernommen. Details dazu finden sich in der Dokumentation Gewässerraum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hinweis                       | Der Umgang mit sämtlichen Rückmeldungen der kantonalen Dienststellen kann der separaten Übersichtsliste «Übersicht Bereinigung Vorprüfung» entnommen werden (Einreichung zu Handen Dienststelle rawi im Rahmen der Bereinigung während der Vorprüfung).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 6.2.3. Vorprüfungsbericht

Dadurch, dass die in der Bereinigungsbesprechung geforderten Anpassungen noch vor Abschluss des Vorprüfungsverfahrens in den Planungsdokumenten eingearbeitet und dem Kanton zur abschliessenden Beurteilung eingereicht wurden, fallen die Rückmeldungen des Vorprüfungsberichts sehr überschaubar aus. Der Vorprüfungsbericht würdigt die vorliegende Gesamtrevision insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie grösstenteils recht- und zweckmässig.

Positive Vorprüfung

#### Anpassungen gem. Vorprüfungsbericht

Namentlich bestehen im Vorprüfungsbericht vom 10. Dezember 2024 folgende Anträge, welche folgendermassen berücksichtigt werden:

- Einzonung Sagenmatt: Bis zur Genehmigung ist zu klären, ob die Einzonung Sagenmatt mehrwertabgabepflichtig ist. Es ist vorgesehen, dass die Abklärungen dazu nach der öffentlichen Auflage in Angriff zu nehmen (Bereinigung allfälliger Einsprachen soll abgewartet werden).
- Teilzonenplan Gewässerraum: Es wird beantragt, im Bereich der Parz. Nr. 354 den Gewässerraum des Wissehrlibachs so zu erweitern, dass die Pufferwirkung gewährleistet ist und der Platzbedarf für eine Bachbestockung gesichert wird. Der Gewässerraum wird in diesem Bereich entsprechend leicht Richtung Südwesten vergrössert.

Anträge zu den Zonenplänen

Es werden folgende Artikel gem. Antrag im Vorprüfungsbericht präzisiert oder angepasst:

Anträge zum BZR

- Art. 22 (Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit): Anstelle der Formulierung «im unmittelbaren Bereich» der Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit wird im Zonenplan die «überlagerte Zone für Kneippanlage» eingeführt, welche den Bereich räumlich festlegt, in welchem die genannten Bauten und Anlagen zulässig sind.
- Art. 24 (Grünzone Freiraum): Die Grünzone Freiraum wird gem. Muster-BZR der stadtlandplan AG präzisiert (analog zu anderen Gemeinden). Abs. 3 regelt neu die Überdeckung von bestehenden Einstellhallen, wobei beim Nachrüsten der Überdeckung ein gewisser Spielraum für Abweichungen von den in Abs. 2 festgelegten 50 cm Mächtigkeit vorgesehen ist. Dieser soll zur Anwendung kommen, wenn bspw. die Statik einer bestehenden Einstellhalle nicht auf eine flächendeckende Substratmächtigkeit von 50 cm ausgelegt ist.
- Art. 30 (Geotopschutzzone): Anpassung an die Bestimmungen des kantonalen Muster-BZR zu den geologischen und geomorphologischen Elementen.
- Art. 55 (Mobilfunkanlagen): Der Artikel wird bereinigt.
- Art. 57 (Umweltschutz und Energie): Das Einfordern von erhöhten Anforderungen an den Gebäudestandard wird wie im Antrag vorgesehen auf die Gestaltungsplan-Pflichtgebiete beschränkt.
- Anhang 1: Die Fussnote wird gem. Antrag präzisiert.
- LUBAT: Die Einwohnerkapazitätsberechnung (LUBAT) wird für die öffentliche Auflage aktualisiert.

Weitere Aspekte

#### Nichteintritt auf Anträge

Der Vorprüfungsbericht sieht einige Anträge vor, auf welche die Gemeinde aus nachfolgend dargelegten Argumenten nicht eintritt.

#### Anträge zum BZR

- Art. 3, Abs. 1 und 2 (Planungskoordination): Der Artikel entspricht dem Muster-BZR der stadtlandplan AG, er wurde in diversen Gemeinden unverändert genehmigt. Die Präzisierung ist unseres Erachtens nicht notwendig, die Absicht des Artikels ist verständlich.
- Art. 13 (Kernzone A): Auf die Festlegung einer Gesamthöhe wird in der Kernzone A verzichtet, um den Handlungsspielraum für Innenentwicklungen zu belassen. Neubauten in der Kernzone A haben sich gut in den Bestand einzugliedern, wobei die Eingliederung über Fachleute bzw. eine Fachkommission (Art. 4 BZR) sichergestellt wird. Insgesamt sind qualitative Kriterien ausschlaggebend.
- Art. 41 (Mobilitätskonzept): Keine Anpassung der Formulierung. Es ist richtig, dass der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept fordern kann, ein automatisches Auslösen einer Pflicht zum Mobilitätskonzept bei jedem der genannten Fälle wäre vergleichsweise einschränkend. Hinweis: Der Art. 41 geht weiter als das Gesamtverkehrskonzept Rontal, an welches die Formulierung angeglichen werden soll. Entsprechend soll ein Handlungsspielraum für die Gemeinde bestehen.
- Art. 48 (Dachgestaltung): Der Verweis auf die Arbeitshilfe schafft Klarheit und soll im Sinne einer Dienstleistung an die Eigentümer:innen und Planenden beibehalten werden.
- Art. 51 Abs. 7 (Umgebungsgestaltung und Bepflanzung): An der Formulierung wird festgehalten. Eine Baumreihe gem. Abs. 7 könnte beispielsweise im östlichen Bereich des Knotens Reussbrücke/ Kantonsstrasse (Parz. Nr. 11) vorgesehen werden.

#### Weitere Aspekte

- Parkplatzreglement für den öffentlichen Grund: Die Gemeinde verzichtet auf die Erarbeitung eines Parkplatzreglements für den öffentlichen Grund. Es bestehen einerseits nur wenige Parkfelder, andererseits soll das Parkieren für Besucher der öffentlichen Hand kostenlos bleiben. Es ist auf das Parkverbot hinzuweisen, welches die beabsichtigte Parkierung für Besucher der öffentlichen Einrichtungen regelt.

## 6.3. Öffentliche Auflage, Einsprachen

### 6.3.1. Übersicht Einsprachen

#### Sieben Einsprachen

Die aufgrund der Inputs aus der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Mitwirkung überarbeiteten Dokumente der Ortsplanungsrevision Gisikon wurden vom 24. März 2025 bis 22. April 2025 nach §§ 13 und 61 PBG öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind sieben Einsprachen bei der Gemeinde eingegangen (zwei davon von mehreren Parteien unterzeichnet bzw. gleichlautend eingereicht).

Die Einsprachen richteten sich gegen folgende Inhalte:

#### Bau- und Zonenreglement

- Vier Einsprachen forderten die Festlegung einer maximalen Gesamthöhe in der Kernzone A. Bei dem festzulegenden Mass der Gesamthöhe gingen die Ansprüche auseinander (von 2 Vollgeschossen über 16 m bis hin zu keiner Präzisierung des gewünschten Masses).
- Drei Einsprachen forderten die Ersetzung der qualitativen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements («kann-Bestimmungen») durch präzise, überprüfbare Regeln.
- Eine Einsprache forderte die Anpassung des Artikels zur Dachgestaltung in der Kernzone A (Art. 13 BZR).

- Eine Einsprache forderte die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge in der Zone W2a auf 15 m.
- Eine Einsprache forderte Anpassungen bzw. Lockerungen am Artikel 55 des BZR (Mobilfunkanlagen).
- Eine Einsprache forderte den Stopp der Einzonung auf Parz. Nr. 21 bzw. die Reduktion der Einzonung auf das absolute Minimum.
- Eine Einsprache forderte die Entfernung der Grünzone Feldhofweg sowie der Zonenrandbepflanzung entlang der Strasse im Bereich der Parz. Nr. 372 aus dem Zonenplan.
- Eine Einsprache forderte diverse Anpassung am Bauminventar und den zugehörigen BZR-Artikeln (Art. 31-33 BZR).
- Zwei Einsprachen forderten eine Interessenabwägung im Rahmen aller baulichen Entwicklungen oder Umzonungen.
- Drei Einsprachen forderten die Einführung einer Urnenabstimmung anstelle der Gemeindeversammlung.

Zonenplan

Bauminventar

Verfahren

### 6.3.2. Anpassungen aufgrund der Einspracheverhandlungen

In den Monaten Mai bis September 2025 wurden die Einsprachen behandelt und Einspracheverhandlungen sowie Schriftwechsel geführt. In diesem Rahmen konnte für vier Einsprachen eine gütliche Einigung gefunden werden bzw. wurde nach den Erläuterungen durch die Gemeinde seitens der Einsprechenden ein Rückzug bei entsprechender Anpassung an der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt. Resultierend aus den Einspracheverhandlungen wurden folgende Änderungen am Bau- und Zonenreglement sowie am Zonenplan vorgenommen:

Einspracheverhandlung / gütliche Erledigung

#### Anpassungen am Bau- und Zonenreglement

Das Anliegen um Festlegung einer fixen Gebäudehöhe in der Kernzone A wurde aus verschiedenen Einsprachen aufgenommen. In der raumplanerischen Interessenabwägung hat sich der Gemeinderat an den bisherigen Nutzungsmassen orientiert und eine Gesamthöhe von 16 m als ortsbaulich verträglich eingestuft.

Art. 13, Kernzone A (KA) und Anhang 1: Festlegung Gesamthöhe (Grundwert und max. Gesamthöhe)

Die Gesamthöhe von 16 m entspricht dem bisherigen Nutzungspotenzial: Nach bisherigem BZR waren in der Kernzone 3 Vollgeschosse zulässig (Art. 6 BZR bisher). Zusammen mit der Dachfirsthöhe von 5 m (Art. 32 BZR bisher) und dem nicht anrechenbaren Untergeschoss (gem. zugrundeliegendem PBG von 1989 nicht anzurechnen, wenn es zu weniger als 2/3 aus dem Terrain hinausragt) ergibt sich eine Gebäudehöhe von 16-17 m, welche hätte bewilligt werden können (3 Vollgeschosse à 3 m + 5 m Dachfirsthöhe + 2-3 m Höhe aus nicht anrechenbarem Untergeschoss, abhängig von der Lage im Terrain). Insofern bildet die Gesamthöhe von 16 m das heutige Nutzungspotenzial ab und folgt der Strategie aus dem Siedlungsleitbild, welche den Fokus der Gesamtrevision auf das Übertragen der heutigen Nutzungsmöglichkeiten ins neue Recht legt. Für die Kernzone A wird somit im Anhang 1 des BZR neu eine maximale Gesamthöhe (= Firsthöhe) von 16.0 m festgelegt. Zusammen mit der Schrägdachpflicht gem. Art. 13 Abs. 4 BZR (beidseitig gleiche Dachneigung von 25-45 Grad) ergibt sich die zulässige traufseitige Fassadenhöhe. Hinweis: Damit das System aus ÜZ- und Gesamthöhe gem. Art. 45 BZR funktioniert, muss der Grundwert der Gesamthöhe (= max. mögliche traufseitige Fassadenhöhe) ebenfalls festgelegt werden. Er beträgt 15.0 m.

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 13, Kernzone A (KA): Ausnahme Dachneigung    | Auf Antrag einer Einsprache wurde eine gewisse Flexibilität bei der Dachgestaltung in der Kernzone A ermöglicht. Von der Dachneigung von 25-45 Grad soll mittels Ausnahmeregelung abgewichen werden können, wenn sich daraus eine bessere Lösung ergibt. Sämtliche Anforderungen an die Eingliederung, etc. sind selbstverständlich ebenfalls zu erfüllen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                   | <b>Anpassungen am Zonenplan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Entfernung Grünzone auf Parz. Nr. 331             | Im Bereich der Parz. Nr. 331 (Gemeinschaftsparzelle) wird auf Antrag eines Einsprechenden auf den schmalen Grünzonen-Streifen zwischen der westlichen Parzellengrenze und den privaten Grundstücken verzichtet. Ausschlag gegeben hat insbesondere die Tatsache, dass die Notwendigkeit von Terrainveränderungen zum Schutz vor Hochwasser aufgezeigt werden konnte. Diese wären in der Grünzone nicht möglich gewesen. Die Fläche wird der angrenzenden Wohnzone W2c zugeordnet.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Entfernung Zonenrandbepflanzung auf Parz. Nr. 372 | Die Zonenrandbepflanzung entlang der Strasse Feldhofweg Parz. Nr. 372 kann – wie in einer Einsprache korrekterweise festgehalten – aufgrund bestehender Hangsicherungsmassnahmen sowie der vorliegenden Bauzonenabgrenzung nicht gem. Vorgaben im Bau- und Zonenreglement umgesetzt werden. Aufgrund dieses Widerspruchs wird sie im Bereich der Parz. Nr. 372 aus dem Zonenplan entfernt. Südlich davon, im Bereich der Parz. Nr. 371, bleibt die Vorgabe zur Zonenrandbepflanzung bestehen, der dazu notwendige Platz ist vorhanden.                                                                                                                                                                                                              |
|                                                   | <b>Anpassungen Bauminventar und Zonenplan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Einstufung Obstbäume als erhaltenswert            | Basierend auf dem Antrag einer Einsprache wurde die Einstufung der schützens- und erhaltenswerten Bäume im Bauminventar und im Zonenplan überprüft. Die Bäume wurden in einem ersten Schritt hauptsächlich aufgrund der Kriterien Grösse und Stammumfang unterschieden. Gem. Einsprache wird zusätzlich die Art der Bäume stärker gewichtet. Entsprechend werden neu jene Bäume, deren Lebensdauer kürzer und der ökologischer Wert als geringer einzuschätzen ist, als erhaltenswert eingestuft. Dies betrifft insbesondere die Obstbäume, welche bei Bedarf ersetzt werden können. Sie werden im Zonenplan als erhaltenswert klassiert. Ziel einer Einstufung als erhaltenswerter Baum ist hauptsächlich, dass die Ersatzpflanzung gesichert ist. |

## 6.4. Beschlussfassung

Der Gemeinderat Gisikon wird die Gesamtrevision der Ortsplanung an der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 18. November 2025 der Bevölkerung zur Beschlussfassung unterbreiten.

## 6.5. Genehmigung