

GEMEINDE
UDLIGENSWIL

Öffentliche Auflage:
Montag,
6. Mai 2024 bis
Dienstag,
4. Juni 2024

Gesamtrevision Ortsplanung Udligenswil Öffentliche Auflage

Bürgersprechstunden

- Montag, 13. Mai 2024 von 10.00–15.00 Uhr
- Mittwoch, 22. Mai 2024 von 13.00–18.00 Uhr



Öffentliche Auflage

Geschätzte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Geschätzte Bürgerinnen und Bürger

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements (BZR) stellt die Gemeinde die raumplanerischen und baurechtlichen Weichen für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Eingestuft als Hauptentwicklungsachsen- bzw. Kompensationsgemeinde mit einem moderaten Wachstumspotenzial richtet der Gemeinderat den Fokus dabei auf die qualitativ hochwertige Innenentwicklung und die Ein- und Auszonung Grossmatt/Hauetli. Weitere Themen sind die Ausscheidung der Gewässerräume, die Überprüfung und teilweise Aufhebung der Gestaltungspläne, die Anpassung des Verkehrsrichtplans sowie die Einführung eines Bauminventars. Ausserdem werden die schweizweit harmonisierten Baubegriffe eingeführt, wobei insbesondere die Überbauungsziffer (ÜZ) anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer (AZ) tritt.

Die Revision der Gemeinde Udligenswil wird vom Planungsbüro Burkhalter Derungs AG, Luzern, und der beratenden Ortsplanungskommission (OPK) fachlich begleitet und unterstützt. Anlässlich der Mitwirkung, welche vom 1. August 2023 bis 30. September 2023 durchgeführt wurde, sind rund 30 Beiträge aus der Bevölkerung eingegangen. Diese wurden im Detail ausgewertet, in der OPK und im Gemeinderat behandelt, wo möglich in die Planung aufgenommen und entsprechend beantwortet. Parallel zur Mitwirkung beurteilte der Kanton Luzern im Rahmen der Vorprüfung die ausgearbeiteten Dokumente. Im September 2023 wurde die Vorprüfung mit einem positiven Bericht seitens Kanton abgeschlossen.

Als nächster Verfahrensschritt findet nun die öffentliche Auflage statt. Vom **6. Mai bis 4. Juni 2024** liegen die detaillierten, vollständigen Unterlagen auf. Diese können auf der Webseite www.udligenswil.ch oder auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Allfällige Einsprachen sind während der Auflagefrist, d.h. bis spätestens 4. Juni 2024, schriftlich und im Doppel an den Gemeinderat Udligenswil, Schössligasse 2, Postfach 18, 6044 Udligenswil, einzureichen. An zwei Tagen im Mai finden Sprechstunden mit den Verantwortlichen statt.

Eine solche Gesamtrevision ist insofern aussergewöhnlich, weil alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von den Änderungen betroffen sind. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Entwurf für alle gute Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte, nachhaltige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Udligenswil zu schaffen.

Gemeinde Udligenswil



Gisela Künzli-Huber
Gemeinderätin/Bauvorsteherin

Burkhalter Derungs AG



Markus Burkhalter
Ortsplaner

Organisation

Projektleitung

Gisela Künzli-Huber (Gemeinderätin)

Mitglieder Ortsplanungskommission

Florian Ulrich (Gemeindepräsident)

Ruedi Fischer (Vertreter FDP)

Armin Gisler (Vertreter Die Mitte)

Patrick Häusler (Vertreter Die Mitte)

Daniel Keller (Vertreter SVP)

Anja Schäffer-Eugster (Architektin)

Gemeindeverwaltung

René Dähler (Gemeindeschreiber)

Gerhard Halter (Leiter Bauamt)

Fabienne Pfister (Stv. Leiterin Bauamt)

Planungsbüro Burkhalter Derungs AG, Luzern

Markus Burkhalter (Geschäftsleiter)

Elena Wiss (Projektleiterin)

Zeitstrahl

6. Mai 2024 – 4. Juni 2024

Öffentliche Auflage (30 Tage)

13. Mai 2024 und 22. Mai 2024

Bürgersprechstunden mit Möglichkeit,
Fragen zur Gesamtrevision zu stellen

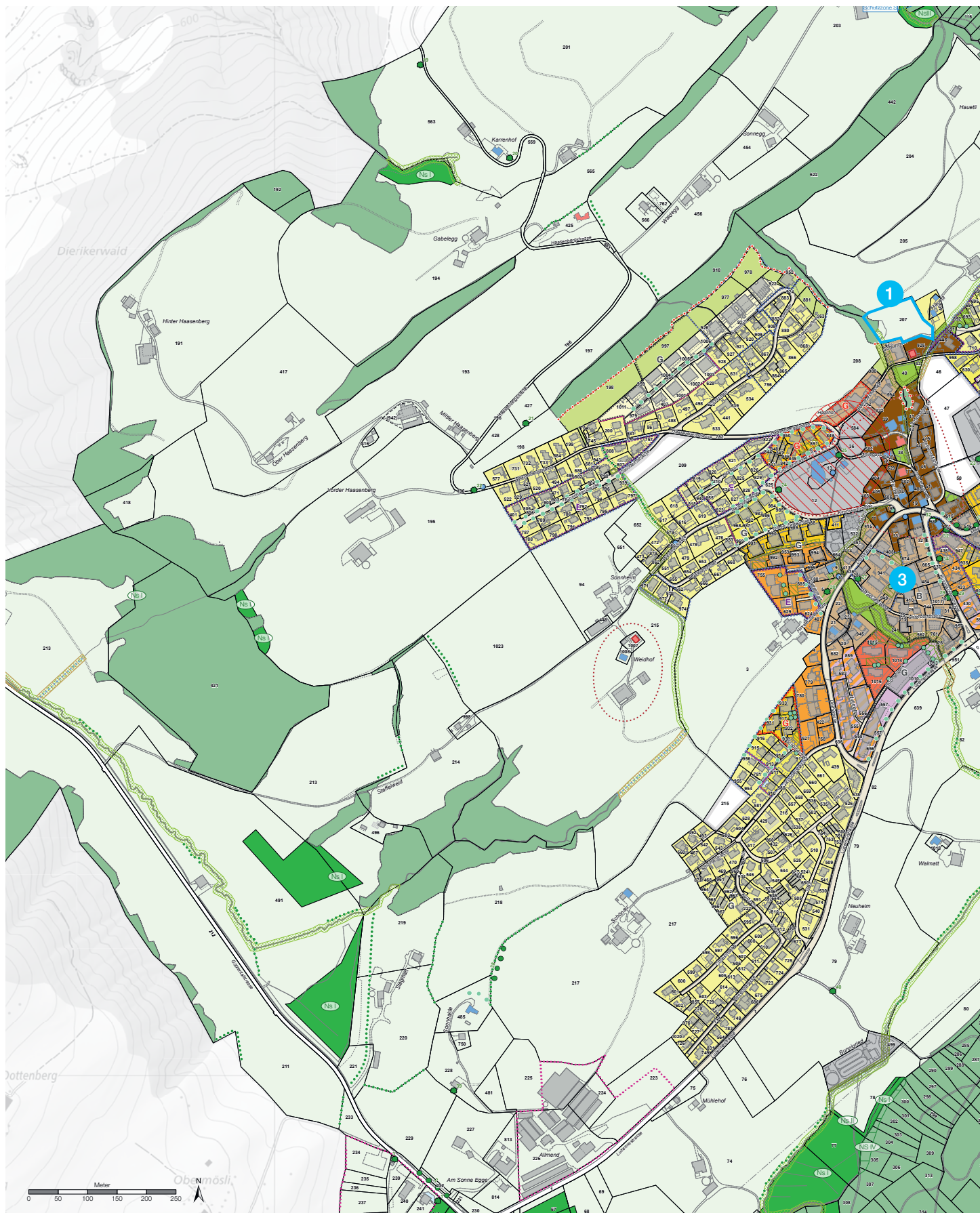
Sommer/Herbst 2024

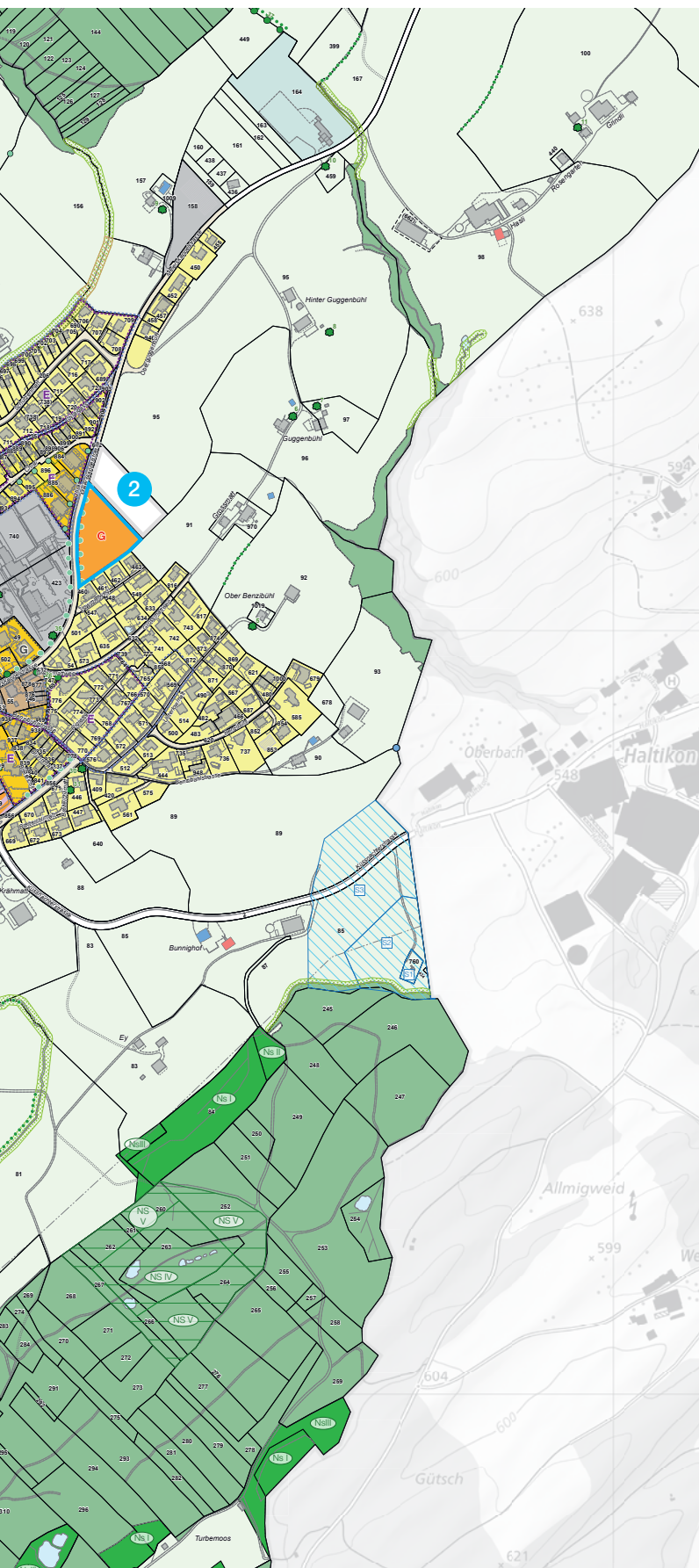
Allfällige Einspracheverhandlungen und
Anpassungen

Anschliessend

Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung
Genehmigung Regierungsrat
Inkraftsetzung neue Regelwerke

Neuer Zonenplan





Lärmempfindlichkeitsstufen
gemäss Lärmschutzverordnung
Art. 43 Abs. 1 Art. 43 Abs. 2

1. Bauzonen

	D	Dorfkernzone	III
	Z	Zentrumszone	III
	W2a	Wohnzone 2a - Terrasse	II
	W2b	Wohnzone 2b - normal	II
	W2c	Wohnzone 2c - hoch	II
	W3a	Wohnzone 3a - niedrig	II
	W3b	Wohnzone 3b - normal	II
	W4	Wohnzone 4	II
	WA	Wohn- und Arbeitszone	III
	A	Arbeitszone	III
	öz	Zone für öffentliche Zwecke	II/III
	SpF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	III
	GrA	Grünzone A	III
	GrB	Grünzone B	III
	GrB	Grünzone B (überlagert)	
	GrS	Grünzone Spielfläche (überlagert)	
	GrG	Grünzone Gewässerraum (überlagert)	
	V	Verkehrszone	



2. Nichtbauzonen

	Lw	Landwirtschaftszone	III
	R	Reservezone	III
	ÜGA/V	Übriges Gebiet A/Verkehrsfläche	III
	FrG	Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)	

3. Schutzzonen/Schutzobjekte

	Ns	Naturschutzzone I - III	III
	Ns	Naturschutzzone IV - V (dem Wald überlagert)	
		Naturobjekt Einzelbaum/Baumreihe geschützt (gem. Inventar, Lage Baumreihe schematisch)	
		Naturobjekt Einzelbaum/Baumreihe (Lage Baumreihe schematisch)	
		Naturobjekt Hecke-, Feld- und Ufergehölz	

4. Weitere Festlegungen

	G	Gestaltungsplanpflicht
	B	Gestalterische Einheit
		Gärtnereianlagen zulässig

5. Orientierender Planinhalt

		Kulturdenkmal denkmalgeschützt (gem. KDV)
		Kulturdenkmal schützenswert (gem. BILU)
		Kulturdenkmal erhaltenswert (gem. BILU)
		Baugruppe (gem. BILU)
		Archäologische Fundstelle
	G	Gestaltungsplan bestehend
	B	Bebauungsplan bestehend
		Gestaltungsplan bestehend, Aufhebung im Rahmen der Gesamtrevision
		Wald/Wald mit statischer Waldgrenze
		Gewässer/Gewässer eingedeckt
	S1 - S3	Grundwasserschutzzonen und -areale
		Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen
		Zonenabgrenzung

Jetzt die Weichen für einen attraktiven, dynamischen Wohnraum stellen

Entwicklungsstrategie

Das zwischen 2019 bis 2021 erarbeitete Siedlungsleitbild enthält Strategien und Massnahmen zur geplanten Entwicklung. Es bildet die Basis für die Umsetzung der nun vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Gemeinde strebt für die kommenden Jahre ein massvolles Wachstum an, was zu einer Bevölkerung von zirka 2'600 Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2035 führen könnte, gegenüber einer Bevölkerungszahl von rund 2'500 Personen per Anfang 2024.

Die Gemeinde legt Wert auf eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität. Die Quartiere bleiben dabei in ihrer Charakteristik erhalten, während grössere Entwicklungen an geeigneten Standorten konzentriert werden. Es wird Wohnraum für verschiedene Lebensphasen geschaffen. Das Gewerbe soll sich dabei innerhalb der bestehenden Zonen entwickeln, da keine neuen Arbeitsgebiete eingezont werden dürfen. Zudem sollen Natur und Landschaft durch eine behutsame Entwicklung, Grünkorridore und die Sicherung bestehender Grünstrukturen gestärkt werden.

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenreglement

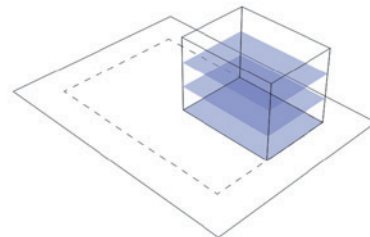
Das BZR muss primär an die revidierten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen von Bund und Kanton angepasst werden. Weitere Anpassungen ergeben sich unter anderem aus der Einführung und Definition der Bereiche Qualität, Mobilität, Energie, Klima und Begrünung.

Umsetzung neue Baubegriffe

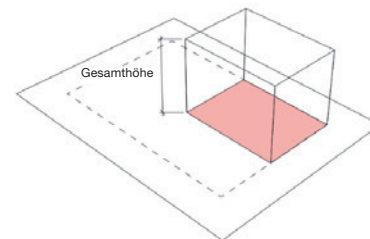
Aufgrund des Wechsels von der heutigen Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) wurde über das gesamte Baugebiet eine Bestandesanalyse mit Berechnung der Überbauungsziffern und Gesamthöhen erarbeitet. Mit dem neuen Zonenplan kann teilweise, unter Beibehaltung des quartier-spezifischen Charakters, ein gewisses Potenzial zur Innenentwicklung gegenüber der heutigen Bebauung respektive den heutigen Möglichkeiten umgesetzt werden. Dieses Potenzial auszuschöpfen bleibt den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überlassen. Im abgebildeten Zonenplan sind die neu-

geschaffenen Zonen mit ihren Bezeichnungen ersichtlich. Die Wohnzone 2 orientiert sich dabei an den heutigen zweigeschossigen Wohnzonen (8–11 m Gesamthöhe), währenddem sich die Wohnzone 3 auf den Bestand der dreigeschossigen Wohnzonen (11–15 m Gesamthöhe) bezieht.

Bisher: Ausnutzungsziffer (AZ), anrechenbare Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche



Neu: Überbauungsziffer (ÜZ), «Fussabdruck» im Verhältnis zur Grundstücksfläche



Aufhebung Gestaltungspläne

Nachdem die geplante Gesamtrevision in Kraft treten wird, sind die bestehenden Gestaltungspläne mit dem neuen Recht nicht mehr kompatibel. Generell stellt sich das Problem, dass die bisherige AZ nicht einfach in die ÜZ umgerechnet werden kann. Obsolet gewordene Gestaltungspläne werden daher in der Regel durch die Gemeindeversammlung aufgehoben oder durch die Gemeinde an das neue Recht angepasst. Von den aktuell 20 gültigen Gestaltungsplänen sollen 14 aufgehoben und sechs beibehalten und angepasst werden. Der noch relativ neue Bebauungsplan «Mitte» wird unverändert belassen. Mit der Grünzone «Spielfläche» werden Freihalteflächen für Spiel- und Freizeitnutzungen bei der Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen rechtlich gesichert. Einheitliche Gestaltungsmerkmale bestehender Bebauungen werden zudem in den einzelnen «Gebieten mit gestalterischer Einheit» durch entsprechende Vorgaben im BZR definiert.

Neue Zonentypen

Zusätzlich zur Umsetzung der neuen Baubegriffe enthält der Zonenplan neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgedacht werden:



Eine lebendige Zukunft voller Möglichkeiten für uns alle schaffen

- Verkehrszone und -fläche: Diese Flächen wurden bisher uneinheitlich ausgeschieden. Neu sind alle Strassen innerhalb der Bauzone, mit Ausnahme der Hauszufahrten, und ausserhalb der Bauzone die übergeordneten Strassen, als Verkehrszone respektive -fläche ausgeschieden.
- Grün- und Freihaltezone Gewässerraum: Diese Zone bildet den Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung Art. 41 ab. Sie ist anderen Zonen überlagert.

Um- und Einzonungen

Die Gemeinde Udligenswil ist gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans eine sogenannte Kompensationsgemeinde. Somit sind Einzonungen nur mit gleichzeitiger Auszonung (Kompensation) zulässig. Die Strategie der Aus- und Einzonung zielt darauf ab, durch die Auszonung der Parzelle Nr. 207 im Gebiet Waisehus **1** und die teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 91 im Gebiet Grossmatt **2** die Siedlungsentwicklung gezielt zu lenken. Dies ermöglicht die Schaffung einer neuen 3-geschossigen Zone in der Nähe der Schule und die Auszonung einer 2-geschossigen Wohnzone an landschaftlich empfindlicher und schlecht erschliessbarer Lage. Das aus- und auch das einzuzonende Land steht im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde kann damit den Zweck der neuen Überbauung bestimmen. Aufgrund der Nachfrage möchte sie gemeinnützigen Wohnungsbau, Generationenwohnen oder je nach Bedürfnissen der Bevölkerung andere zweckgebundene Wohnformen realisieren.

Die Zentrumszone **3** umfasst neu den erweiterten Ortskern, welcher bis anhin in verschiedene Zonen aufgeteilt war. Hier entsteht die Überbauung «Mitte» mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten.

Wir sind gerne für Sie da

Für Ihre Fragen oder Anliegen bieten wir Ihnen zwei Bürgersprechstunden mit Vertretern des Gemeinderats und den Raumplanern an:

- 13. Mai 2024 von 10.00 – 15.00 Uhr
- 22. Mai 2024 von 13.00 – 18.00 Uhr

Bitte reservieren Sie einen Termin unter info@udligenswil.ch oder Tel. 041 371 13 13.

Gegenstand der Auflage

Im Sinne von § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden folgende Teile dieser Gesamtrevision öffentlich aufgelegt:

- Zonenpläne Siedlung und Landschaft
- Bau- und Zonenreglement
- Verkehrsrichtplan
- Bauminventar
- Vorprüfungsbericht, Planungsbericht und Beilagen

Die Unterlagen finden Sie digital auf der Webseite www.udligenswil.ch oder Sie können diese auf der Gemeindekanzlei einsehen.

Gemäss § 85 PBG gelten neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone. Bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat müssen demzufolge die neuen und die heute bestehenden Bestimmungen eingehalten werden.