



GEMEINDE
UDLIGENSWIL

Botschaft

Gesamtrevision der Nutzungsplanung/Ortsplanung

zur Gemeindeversammlung
vom 25. November 2024



Das komplette Dossier können Sie unter
www.udligenswil.ch/aktuellesinformationen einsehen.

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Weshalb diese Revision?	Da das übergeordnete Planungsrecht auf Bundesstufe mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) und der Gewässerschutzverordnung (GSchV) revidiert wurden, sind auch die kantonalen Instrumente, das Planungs- und Baugesetz (PBG) und der kantonale Richtplan, überarbeitet worden. Im Kanton Luzern wurden mit der Einführung des neuen Planungs- und Baugesetzes die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst, was zu einem grundsätzlichen Systemwechsel in den Bauzonen führt. Diese übergeordneten Veränderungen führen dazu, dass alle Gemeinden im Kanton Luzern ihre Nutzungsplanung überarbeiten müssen. Die Gemeinde Udligenswil erfüllt mit der vorliegenden Revision diese übergeordneten Bedingungen und kann die Nutzungsplanung aus dem Jahr 2008 zeitgemäss ersetzen. Die vorliegende Revision befolgt die räumliche Strategie aus dem Jahr 2022, welche mit dem Siedlungsleitbild gelegt wurde. Ergänzend zum Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement wurde der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2008 aktualisiert.																						
Öffentliche Auflage und Einsprachen	Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind elf Einsprachen bei der Gemeinde eingegangen. Bis auf eine Einsprache, konnten alle gütlich erledigt werden und wurden im Rahmen der Einspracheverhandlungen vom Sommer 2024 zurückgezogen.																						
Darüber stimmen Sie ab	<ul style="list-style-type: none">– Zonenplan Siedlung, Massstab 1:2'500– Zonenplan Landschaft, Massstab 1:4'000– Bau- und Zonenreglement (BZR), inkl. der gemäss Kap. 7.1 aufzuhebenden Gestaltungspläne– Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache																						
Zur Orientierung liegen vor	<ul style="list-style-type: none">– Planungsbericht mit Herleitungen und Beilagen– Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 28. September 2023– Verkehrsrichtplan, Massstab 1:5'000– Bauminventar																						
Einsicht Unterlagen	Das komplette Dossier kann bei der Gemeindeverwaltung Udligenswil und unter www.udligenswil.ch/aktuellesinformationen eingesehen werden. Die Gemeinde schickt auf Wunsch und Anfrage ausgedruckte Exemplare an die Stimmberechtigten.																						
Abstimmungsvorlage	Am 25. November 2024 können die Stimmberechtigten über die Änderungen der Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung entscheiden. Der Gemeinderat beantragt, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Ortsplanung) von Udligenswil, unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache, zuzustimmen.																						
Ablauf	<table><tr><td>Beschlussfassung Siedlungsleitbild</td><td>11. Januar 2022</td></tr><tr><td>Erarbeitung Gesamtrevision</td><td>Ab Januar 2022</td></tr><tr><td>Kantonale Vorprüfung</td><td>Winter/Frühling 2022/23</td></tr><tr><td>Anpassung und Bereinigung kantonale Vorprüfung</td><td>Sommer 2023</td></tr><tr><td>Öffentliche Mitwirkung</td><td>1. Aug. – 30. Sep. 2023</td></tr><tr><td>Mitwirkungsveranstaltung</td><td>21. August 2023</td></tr><tr><td>Anpassung und Bereinigung nach Mitwirkung</td><td>Winter 2023/24</td></tr><tr><td>Öffentliche Auflage (30 Tage)</td><td>6. Mai – 4. Juni 2024</td></tr><tr><td>Einspracheverhandlungen und Anpassungen</td><td>Aug./Sep. 2024</td></tr><tr><td>Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung</td><td>25. November 2024</td></tr><tr><td>Genehmigung durch Regierungsrat</td><td>Anschliessend</td></tr></table>	Beschlussfassung Siedlungsleitbild	11. Januar 2022	Erarbeitung Gesamtrevision	Ab Januar 2022	Kantonale Vorprüfung	Winter/Frühling 2022/23	Anpassung und Bereinigung kantonale Vorprüfung	Sommer 2023	Öffentliche Mitwirkung	1. Aug. – 30. Sep. 2023	Mitwirkungsveranstaltung	21. August 2023	Anpassung und Bereinigung nach Mitwirkung	Winter 2023/24	Öffentliche Auflage (30 Tage)	6. Mai – 4. Juni 2024	Einspracheverhandlungen und Anpassungen	Aug./Sep. 2024	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	25. November 2024	Genehmigung durch Regierungsrat	Anschliessend
Beschlussfassung Siedlungsleitbild	11. Januar 2022																						
Erarbeitung Gesamtrevision	Ab Januar 2022																						
Kantonale Vorprüfung	Winter/Frühling 2022/23																						
Anpassung und Bereinigung kantonale Vorprüfung	Sommer 2023																						
Öffentliche Mitwirkung	1. Aug. – 30. Sep. 2023																						
Mitwirkungsveranstaltung	21. August 2023																						
Anpassung und Bereinigung nach Mitwirkung	Winter 2023/24																						
Öffentliche Auflage (30 Tage)	6. Mai – 4. Juni 2024																						
Einspracheverhandlungen und Anpassungen	Aug./Sep. 2024																						
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	25. November 2024																						
Genehmigung durch Regierungsrat	Anschliessend																						

2. ORGANISATION

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab 2022 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Gisela Künzli-Huber (Gemeinderätin/Bauvorsteherin)	Projektleitung
Florian Ulrich (Gemeindepräsident)	Mitglieder
Ruedi Fischer (Vertreter FDP)	
Armin Gisler (Vertreter Die Mitte)	
Patrick Häusler (Vertreter Gewerbe)	
Daniel Keller (Vertreter SVP)	
Anja Schäffer-Eugster (Architektin)	
René Dähler (Gemeindeschreiber, ab 16. November 2023)	Verwaltung
Gerhard Halter (Leiter Bauamt)	
Fabienne Pfister (Stv. Leiterin Bauamt)	
stadtlandplan AG (ehemals Burkhalter Derungs AG), Luzern: Elena Wiss (Projektleiterin) und Markus Burkhalter (Stv. Projektleiter)	Planungsbüro

3. ZIELE UND VORGABEN

Mit der vorliegenden Gesamtrevision verfolgt die Gemeinde folgende Ziele: Ziele

- Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
- Umsetzung der Strategie und der Ziele aus dem Siedlungsleitbild
- Einführung des neuen Baurechts gemäss Vorgaben der IVHB (interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe)
- Aktualisierung des Verkehrsrichtplans
- Überprüfung und teilweise Aufhebung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen
- Sicherung Baumbestand durch Inventar
- Schaffung der Voraussetzungen für eine Aus- resp. Einzonung und Erweiterung im Gebiet Grossmatt für den Bereich Wohnen

Grundlage für die Beurteilung der Kapazitäten in den Bauzonen bilden die Erhebungen der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) im Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT). Folgende wesentlichen Erkenntnisse sind daraus festzuhalten: Bauzonenkapazität

- Udligenswil ist eine Kompensationsgemeinde. Die geplanten Einzonungen müssen kompensiert werden.
- Der Baulandbedarf des Zonenplanentwurfs liegt bei 180 m²/Einwohnende (Ew). Damit liegt der Wert unter dem relevanten Median von 185 m²/Ew. Die Anforderungen des kantonalen Richtplans sind somit erfüllt.
- Der Zonenplanentwurf verfügt über eine Kapazität von 2'900 Ew. Die massgebende Zahl beträgt 2'483 Ew. Damit besteht mit dem Zonenplanentwurf ein Potenzial von rund 400 Ew.

4. SYSTEMWECHSEL

Überbauungsziffer (ÜZ)	Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der ÜZ und der Gesamthöhe.
Gesamthöhe (GH)	Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe der Gesamthöhe ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
Grenzabstand	Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf allen Seiten gleich. Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) gilt bis zu einer Gesamthöhe von 11 m ein Grenzabstand von 4 m, bis zu einer Gesamthöhe von 14 m ein Grenzabstand von 5 m und bis zu einer Gesamthöhe von 17 m ein Grenzabstand von 6.5 m.
System mit drei ÜZ-Werten	Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche x 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 vorgeschlagen. 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. Das heisst für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c. Die nachstehende orientierende Skizze des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) aus Anhang 2 veranschaulicht die Anwendung dieses Systems mit den verschiedenen Überbauungsziffern:

GH = Gesamthöhe
FH = Fassadenhöhe

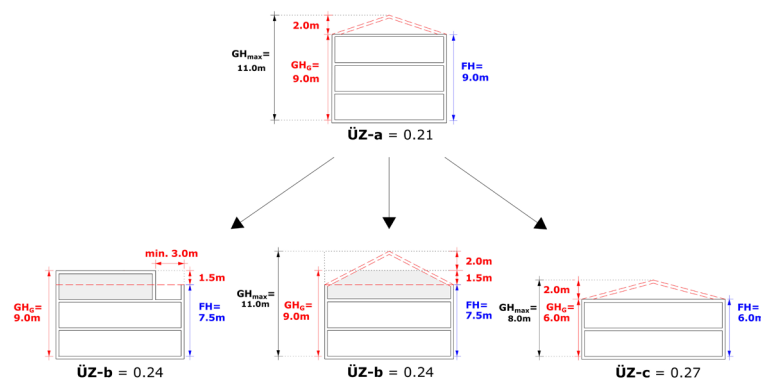


Abb. 1: Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten am Beispiel der Wohnzone 2c

Verkehrszonen	Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen mitberücksichtigt werden. Innerhalb der Bauzone sind sie neu als Verkehrszonen auszuscheiden.
Umfassende Quartieranalyse	Die Werte für die ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse (Quartieranalyse) in den bestehenden Bauzonen hergeleitet. Die dabei neu nicht mehr anrechenbare Verkehrszone resp. Verkehrsfläche wurde bei der Analyse berücksichtigt.

5. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

5.1. Neue Zonen

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

Das neue Datenmodell des Bundes und das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sehen für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine eigene Verkehrszone vor. Bisher sind Verkehrsflächen entweder dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen worden. Ausserhalb der Bauzone werden die Verkehrsflächen als «Verkehrsfläche» ausgeschieden. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigungen im Zonenplan vorgenommen. Verkehrszone/
Verkehrsfläche

Die Zentrumszone umfasst neu den erweiterten Ortskern, welcher bis anhin in verschiedene Zonen aufgeteilt war. Zentrumszone

Die Grünzone Gewässerraum (GrG) überlagert die Bauzonen und sichert den Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die darunterliegende Nutzung kann weiterhin konsumiert werden. Ausserhalb der Bauzone werden die Gewässerräume mit der «Freihaltezone Gewässerraum» überlagert. Grünzone/
Freihaltezone
Gewässerraum

Die Grünzone Spielfläche dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie umfasst insbesondere Flächen, welche bis anhin durch einzelne Gestaltungspläne rechtlich gesichert worden sind. Die darunterliegende Nutzung kann weiterhin konsumiert werden. Grünzone
Spielfläche

Mit der Aufhebung von Gestaltungsplänen gelten für die betroffenen Flächen neu die Vorgaben der Regelbauweise, das heisst die in Anhang 1 Bau- und Zonenreglement (BZR) definierten maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gebäuhöhen. Um weitergehende Bestimmungen aus den Gestaltungsplänen, beispielsweise betreffend Aussenraum-, Fassaden- oder Dachgestaltung, weiterhin zu sichern, wurden auf Grundlage der Quartieranalyse Gebiete mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen eruiert und als sogenannte gestalterische Einheit definiert. Gestalterische
Einheit

5.2. Weitere Anpassungen

Die Praxis hat gezeigt, dass einige wertvolle Baumbestände, innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebietes, ohne Massnahmen und Ersatzpflanzung entfernt wurden. Bäume übernehmen neben ökologischen und vernetzenden Funktionen auch die Rolle des kühlenden Schattenspenders, des Sichtschutzes und der Aufwertung des Ortsbildes. Um zukünftig den Umgang mit dem Bestand zu regeln, wurde ein Inventar für schützenswerte Objekte erstellt. Für geschützte und erhaltenswerte Bäume wird der Umgang im BZR geregelt (Fällung, Ersatzpflanzung). Bauminventar

Im Zonenplan sind wichtige Baumreihen und Einzelbäume eingetragen. Diese wurden zum Teil neu im Zonenplan aufgenommen und zum Teil aus dem Bauminventar sowie aus den aufgehobenen Gestaltungs- bzw. Bebauungsplänen übernommen. Einzelbäume und
Baumreihen

Verschiedene Datensätze des Kantons müssen informativ dargestellt werden. Namentlich sind das die Kulturdenkmäler, die Baugruppen, die archäologische Fundstelle, die statische Waldgrenze, die Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkung und die Grundwasserschutzzonen und -areale. Orientierender
Planinhalt

5.3. Anpassung Bauzonen

5.3.1. Dorfkern- und Zentrumszone



Abb. 2: Zonenplan bisher

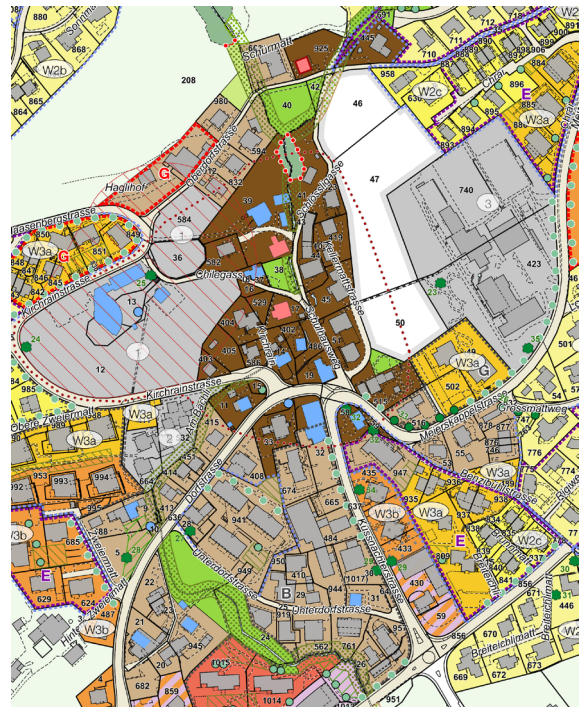


Abb. 3: Zonenplan neu

Dorfkernzone neu (dunkelbraun)

Die bisherige Dorfkernzone wird kleiner ausgeschieden und umfasst neu nur noch den historischen Dorfkern mit den verschiedenen erhaltens- und schützenswerten Bauten im Bereich der Schössligasse, welcher durch eine Baugruppe im kantonalen Bauinventar aufgeführt ist. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird aufgrund der heterogenen Bebauung verzichtet. Bauvorhaben müssen vor allem qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern. Aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern wird der Grenzabstand im BZR reduziert. Die Grenzabstände richten sich nach der bewilligten Gesamthöhe, sie betragen jedoch max. 5.0 m. Die kleinräumigen Gestaltungsplanpflichten werden, bis auf die Pflicht bei der jüngsten Einzonung Haglihof, aufgehoben.

Zentrumszone neu (hellbraun)

Die Zentrumszone bildet den erweiterten Dorfkern. Hinsichtlich Überbauungsziffer und Höhen ist sie eine der dichtesten Zonen. Für Nutzungen, welche öffentlich zugänglich sind und der Nahversorgung oder dem sozialen Leben dienen (bspw. Ladennutzungen, Restaurants, Kindertagesstätten), kann eine Erhöhung der Überbauungsziffer beantragt werden. Der Gemeinderat legt eine solche Erhöhung der Überbauungsziffer unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Gebäude- und Umgebungsgestaltung, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest. Der Grenzabstand wird analog der Dorfkernzone auf max. 5.0 m festgelegt.

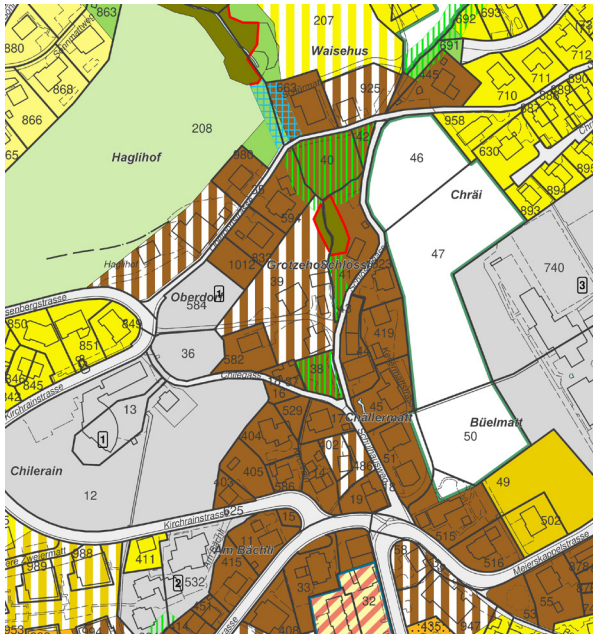


Abb. 4: Zonenplan bisher

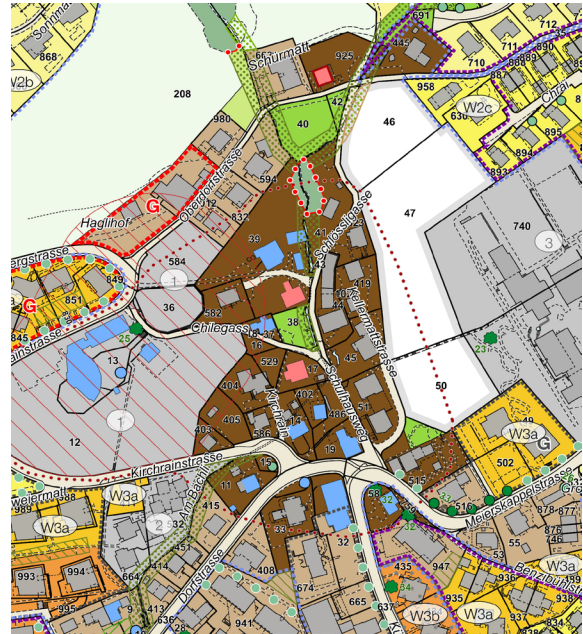


Abb. 5: Zonenplan neu

Im Bereich des historischen Ortskerns gibt es vor allem Anpassungen aufgrund des Würzenbachs. Die Grundstücke Nrn. 38, 40 und 42 werden neu von der überlagerten Grünzone in die Grundnutzung Grünzone überführt. Die Grundstücke konnten bereits heute nicht bebaut werden und sollen auch zukünftig frei bleiben. Das Grundstück Nr. 515 weist einen Garten in der Reservezone auf. Der Garten ist seit vielen Jahren bestehend und wird deshalb im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision in die Grünzone B überführt (Einzonung von 310 m²).

Historischer Ortskern mit Grünräumen

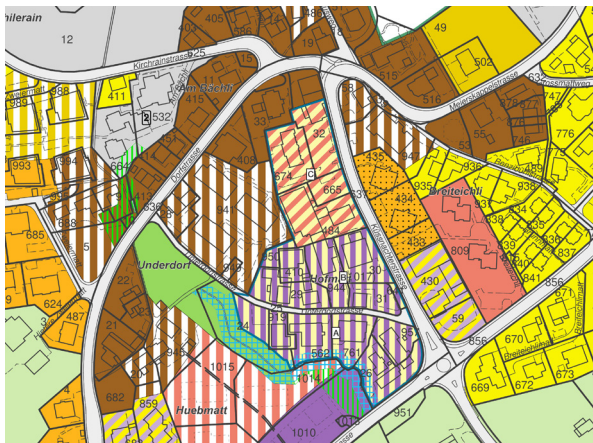


Abb. 6: Zonenplan bisher

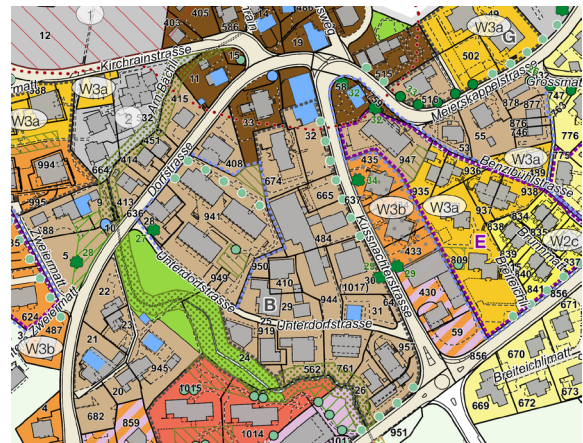


Abb. 7: Zonenplan neu

Entlang der Unterdorf-, der Dorf- und der Meierskappelstrasse verläuft der erweiterte Ortskern. Im Bereich der Parzelle Nr. 5 wird der bestehende Nussbaum zusätzlich gemäss Einsprache durch eine überlagerte Grünzone gesichert. Die Nutzung kann auf der übrigen Fläche des Grundstücks voll ausgenutzt werden.

Erweiterter Ortskern

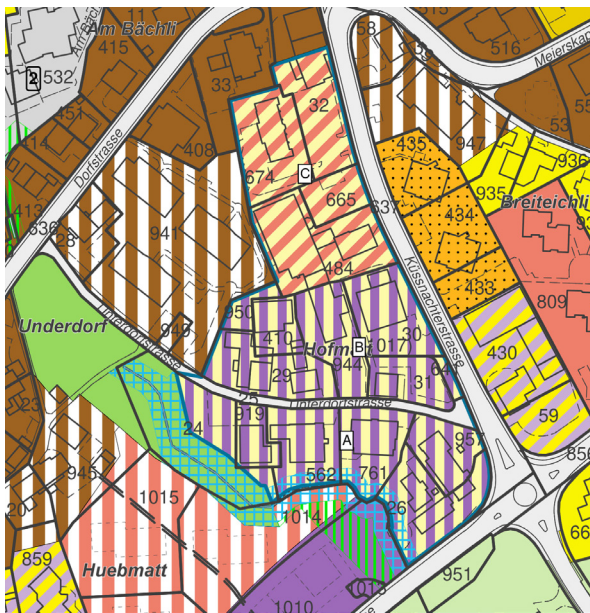


Abb. 8: Zonenplan bisher

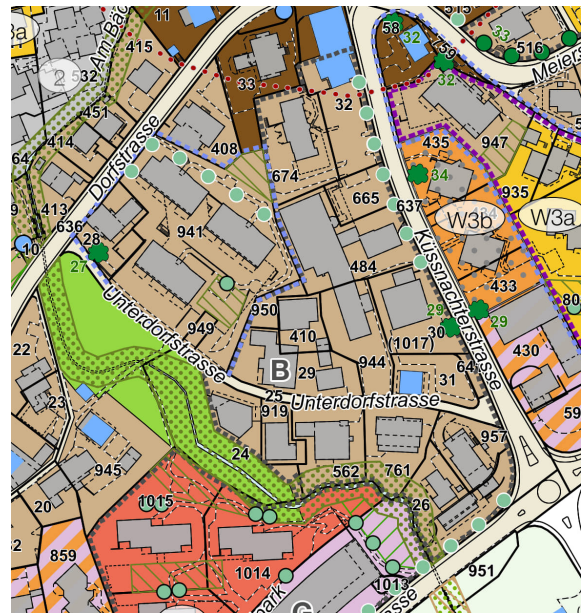


Abb. 9: Zonenplan neu

Bebauungsplan
«Mitte» – Aufhebung spez. Zonen

Der Bebauungsplan «Mitte» (neu schwarz gepunktete Umrandung mit Buchstaben B) regelt für die Gebiete entlang der Unterdorfstrasse und der Küssnachterstrasse im Detail die Vorgaben. Eine Unterscheidung der Zonen «spezielle Wohn- und Mischzone» ergibt keinen Sinn mehr (alt die Gebiete mit den Buchstaben A-C). Die beiden Zonen werden neu in die Zentrumszone überführt. Der Bebauungsplan wird erhalten und hat weiterhin Gültigkeit. Für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans gibt es keine Veränderungen.

Gestaltungsplan
Quli

Der Gestaltungsplan Quli (hellblau gepunktete Umrandung) wird aufgehoben. Die Spielflächen (grün schraffierte Überlagerung) werden im Zonenplan rechtlich gesichert.

5.3.2. Wohn- und Arbeitszone sowie Arbeitszone

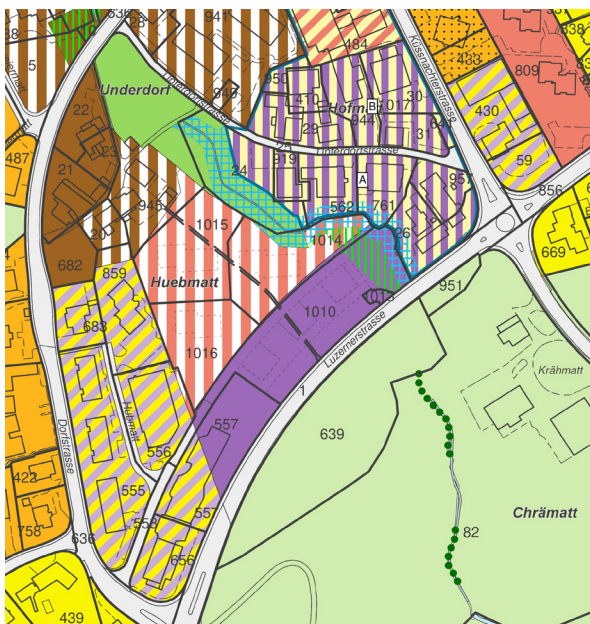


Abb. 10: Zonenplan bisher

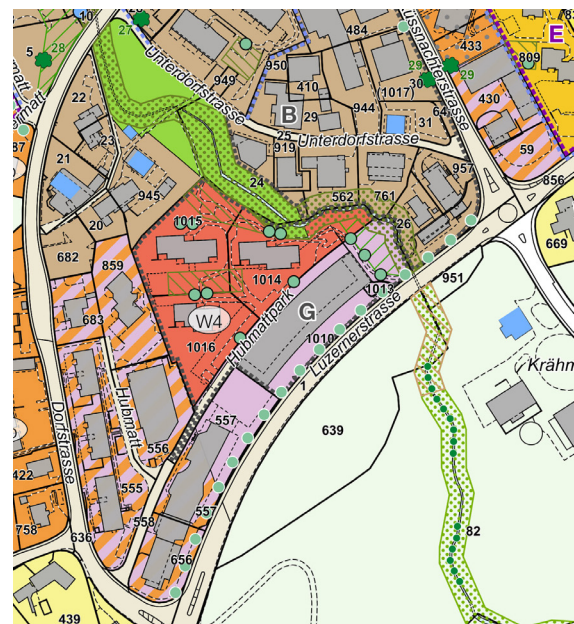


Abb. 11: Zonenplan neu

Die beiden Gebiete Huebmatt und die Grundstücke Nrn. 59 und 430 entlang der Küssnacherstrasse bleiben in der Wohn- und Arbeitszone (neu orange-lila-schraffiert). In den Mischzonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Wohn- und Arbeitszone

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21	8.0 m	10.0 m

Tab. 1: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

In der Arbeitszone, welche lediglich eine kleine und vor wenigen Jahren neu bebaute Fläche umfasst, wird auf die Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet. Die zulässigen Gebäudehöhen werden von 11.0 auf 13.0 m leicht erhöht.

Arbeitszone

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Arbeitszone	A	A	--	--	--	11.0 m	13.0 m

Tab. 2: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Umgeben von gemischten und der reinen Arbeitszone befindet sich das Gebiet Hubmattpark mit der Wohnzone 4. Die hohe Wohnzone ergibt sich aus dem Gestaltungsplan Huebmatt.

Wohnzone 4

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone							
4	W4	W4	0.21	0.24	0.27	15.0 m	17.0 m

Tab. 3: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Aufgrund der erst kürzlich fertiggestellten Bebauung wird der Gestaltungsplan Huebmatt (neu schwarz gepunktete Umrandung mit Buchstaben G) erhalten und angepasst. Wichtige Spielflächen (grün-schraffierte Überlagerung) werden neu im Zonenplan aufgeführt.

Gestaltungspläne

5.3.3. Wohnzonen Sonn matt, Haasenberg- und Sonnheimstrasse

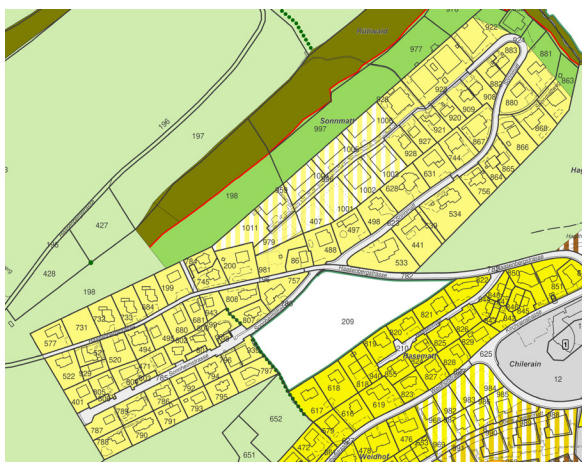


Abb. 12: Zonenplan bisher

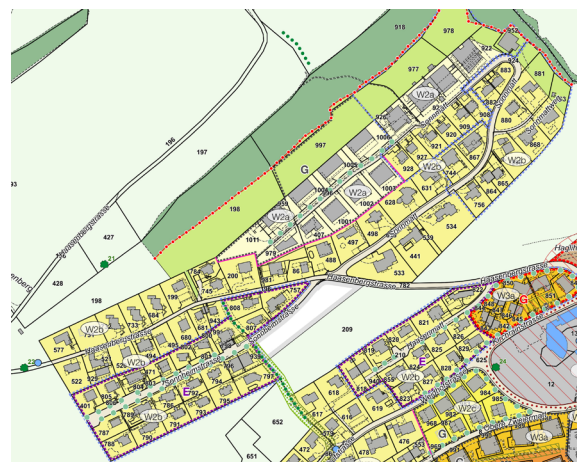


Abb. 13: Zonenplan neu

Wohnzone 2

Die Wohnzone 2a (bisher) wird an der Hanglage in zwei unterschiedliche Zonen eingeteilt. Die Zone W2a erfasst die bestehenden Terrassenbauten im Norden. Die Zone W2b die übrigen Grundstücke. In den Wohnzonen sollen neu folgende Werte für ÜZ und Gesamthöhe gelten:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2a	W2 Terrasse	0.50	0.50	0.50	9.0 m	9.0 m
	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	8.0 m	10.0 m

Tab. 4: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Gestaltungspläne

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne Sonnheim, Sonnmatt 1. und 2. Etappe im Rahmen der Gesamtrevision aufzuheben. Im Gebiet Sonnheim wird die gestalterische Einheit (E) im Zonenplan gesichert. Der Gestaltungsplan Sonnmatt 3. Etappe wird aufgrund der erst kürzlich erfolgten Bebauung erhalten und angepasst.

5.3.4. Wohnzonen Haasenmatt, Weidhofstrasse, Weidhofmatt, Kirchrainstrasse, Am Bächli und Zweiermatt

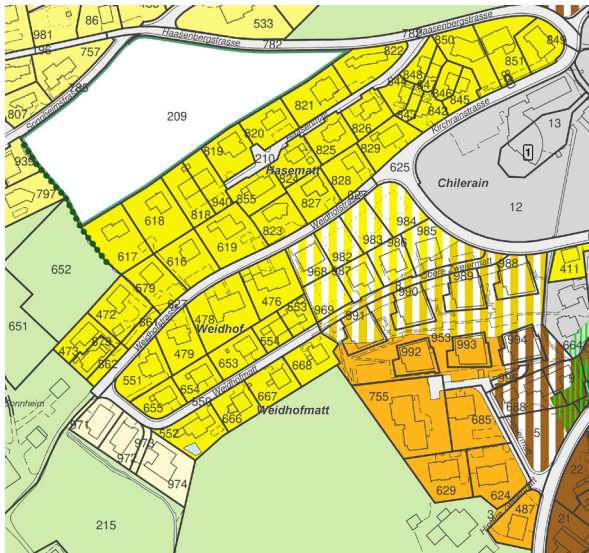


Abb. 14: Zonenplan bisher

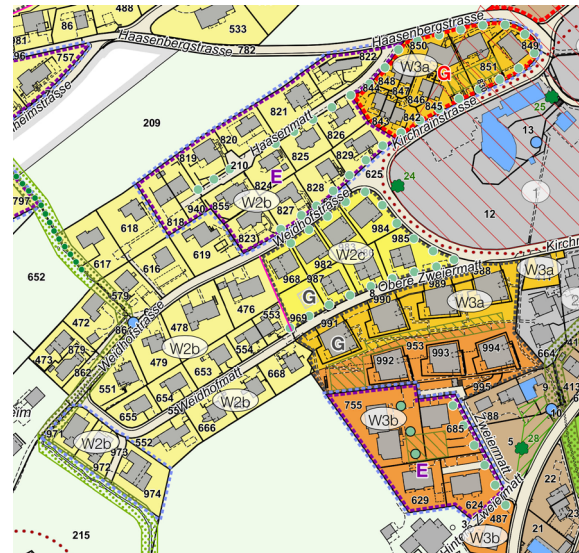


Abb. 15: Zonenplan neu

Wohnzone 2 und 3

Einzelne Grundstücke werden von der Wohnzone 1 in die Wohnzone 2 resp. von der Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 überführt. Bis auf eine Ausnahme ist dies auf die Aufhebung der Gestaltungspläne und Anpassung an die vor Ort realisierte Bebauung zurückzuführen. Häufig wurde im Rahmen des Gestaltungsplans dichter oder/und höher gebaut. Mit der neuen Zuordnung der Grundnutzung können die unterschiedlichen Bauweisen abgebildet werden. Einzige Ausnahme ist das durch öffentliche Zone umgebene Grundstück Nr. 411, welches von der Wohnzone 2 in eine Wohnzone W3a überführt wird.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	8.0 m	10.0 m
	W2c	W2 hoch	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m
	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m

Tab. 5: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne Haglihof/Haasenmatt, Weidhof und Vordere Zweiermatt im Rahmen der Gesamtrevision aufzuheben. Die Gestaltungspläne Haglihof/Zweiermatt werden beibehalten resp. angepasst, da sie erst kürzlich erstellt wurden resp. eine Parzellierungsstruktur aufweisen, welche nicht durch die Nutzungsplanung abgedeckt werden kann. Die Spielfläche des Gestaltungsplans Haglihof/Haasenmatt (grün-schraffierte Überlagerung) wird im Zonenplan rechtlich gesichert.

Gestaltungspläne

5.3.5. Wohnzonen Dorfstrasse, Schönaustrasse, Schönaumatt, Gfäz, Volloch, Chriesimatt und Allmendstrasse

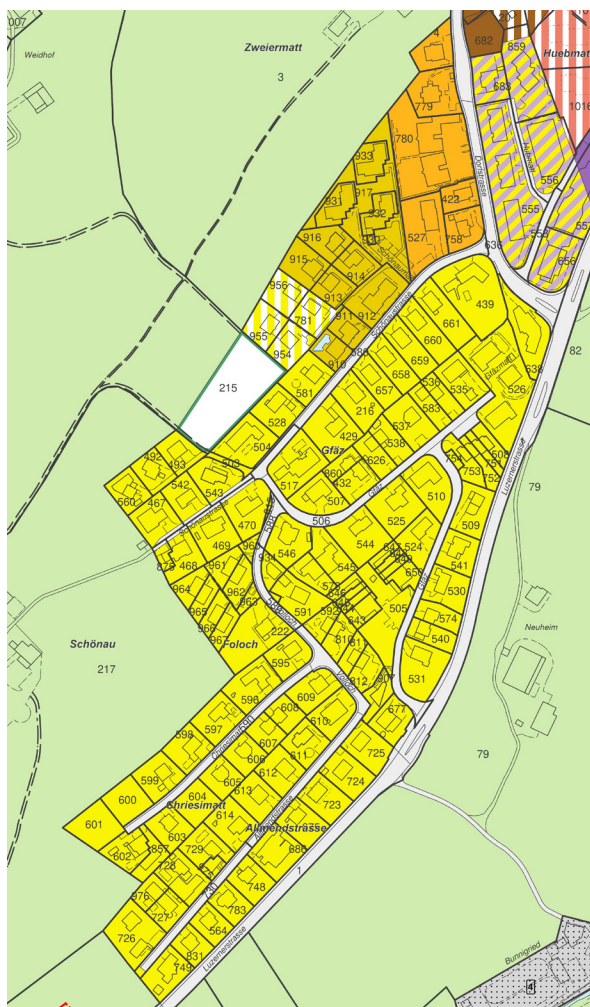


Abb. 16: Zonenplan bisher

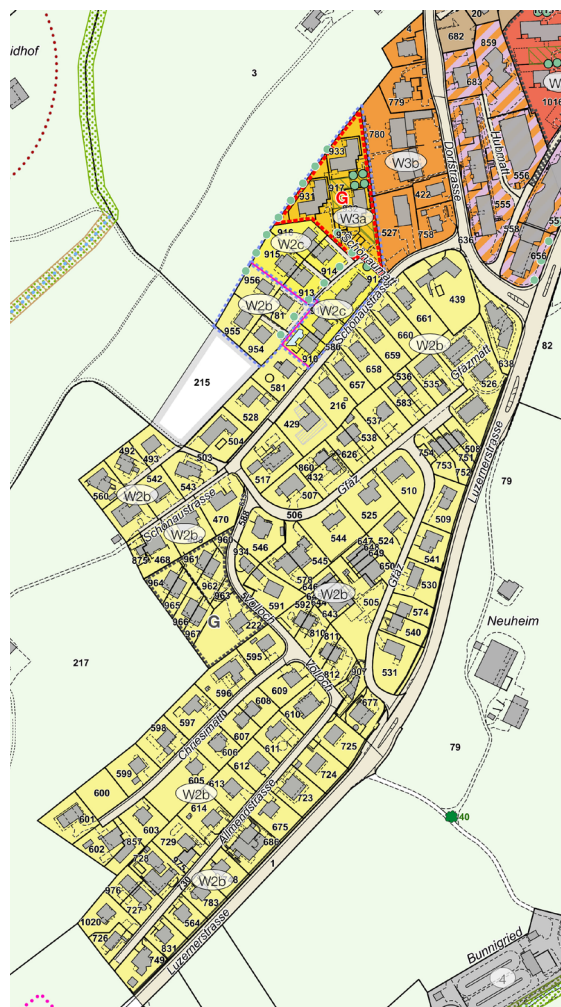


Abb. 17: Zonenplan neu

Die Zuweisung der Wohnzonentypen erfolgt weitgehend anhand der heutigen Zonenabgrenzungen. Dabei wird die ehemalige «Wohnzone für verdichtete Bauweise» in eine «Wohnzone 2 hoch» überführt. Diese unterscheidet sich von der normalen Wohnzone 2 lediglich durch eine um einen Meter höhere Gesamthöhe.

Wohnzone 2 und 3

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	8.0 m	10.0 m
	W2c	W2 hoch	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m

Tab. 6: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Gestaltungspläne

Mit der Festlegung der neuen Zonenbestimmungen werden die Voraussetzungen für die Aufhebung der Gestaltungspläne Schönaumatt und Schönaumatt II geschaffen. Da der Gestaltungsplan Volloch noch nicht vollständig realisiert ist, wird er erhalten und angepasst. Spielflächen werden im Zonenplan rechtlich gesichert. Der Gestaltungsplan Schönaumatt wird, wie oben erwähnt, aufgehoben, soll aber zukünftig bei einer Änderung wieder gemeinsam realisiert/weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund und weil die Parzellierung eine gemeinsame Planung erfordert, wird für grössere Änderungen eine Gestaltungsplan-Pflicht (GP-Pflicht) über die Mehrfamilienhäuser gelegt.

5.3.6. Wohnzonen Schützenmatt, Chrägass, Chräi, Hauetli und Oberguggenbühl



Abb. 18: Zonenplan bisher

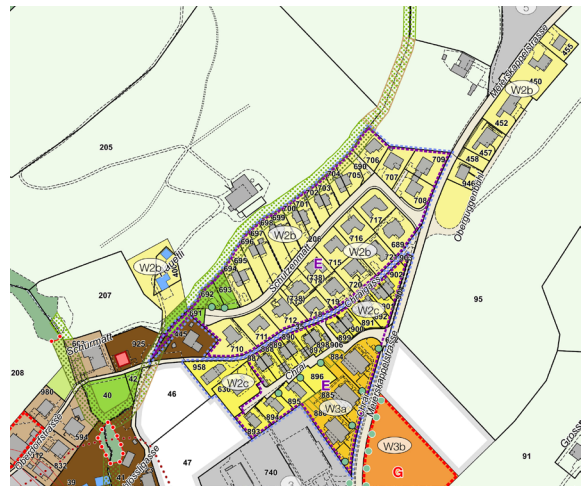


Abb. 19: Zonenplan neu

Wohnzone 2 und 3

Die Zuweisung der Wohnzonentypen erfolgt anhand der effektiv erstellten Bebauung, welche auf Grundlage von Gestaltungsplänen realisiert wurde. Durch die unterschiedliche Realisierung der Dichte auf Basis dieser Gestaltungspläne erfolgt eine differenzierte Zuweisung der einzelnen Quartierteile in die nachfolgenden Zonen:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	8.0 m	10.0 m
	W2c	W2 hoch	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m

Tab. 7: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Gestaltungspläne

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne Chräi und Schützenmatt aufzuheben. Die bestehenden Einheiten der Gestaltung (Zusammenbau, flache Baukörper) werden durch die entsprechende Überlagerung (E) im Zonenplan gesichert. Spielflächen werden im Zonenplan rechtlich gesichert.

5.3.7. Wohnzonen Lowmatt, Grossmatt, Benzibühl, Breiteichli, Brunnmatt, Küsnachterstrasse, Rigiweg und Meierskappelstrasse

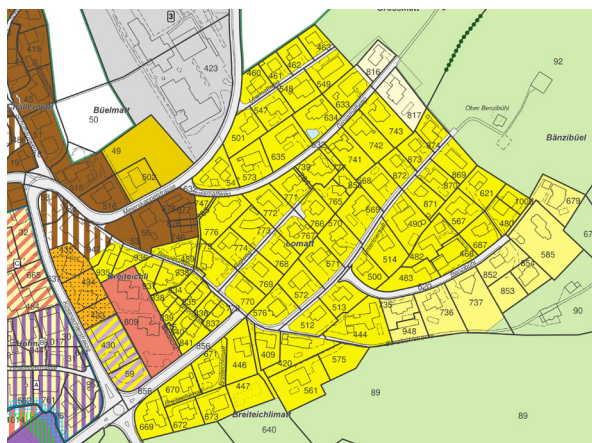


Abb. 20: Zonenplan bisher

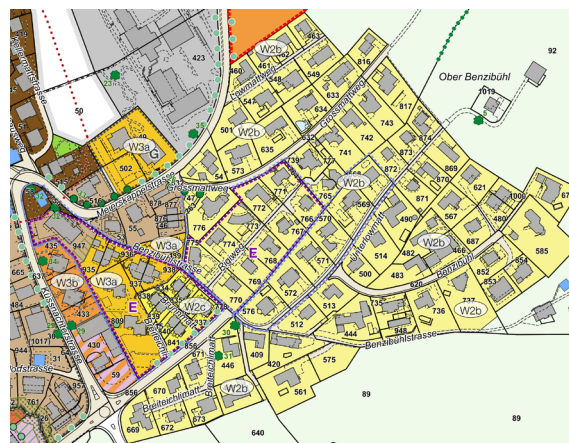


Abb. 21: Zonenplan neu

Die Zuweisung der Wohnzonentypen erfolgt weitgehend anhand der bestehenden Zoneneinteilung. Im westlichen Teil (Brunnmatt, Breiteichli) erfolgt sie anhand der effektiv realisierten Bebauung, welche auf Grundlage von Gestaltungsplänen realisiert wurde. Insgesamt wird das Gebiet folgenden Zonen zugewiesen:

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Dorfkernzone	D	D	--	--	--	--	--
Zentrumszone	Z	Z	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Wohnzone 2	W2b	W2 normal	0.21	0.24	0.27	8.0 m	10.0 m
	W2c	W2 hoch	0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m
	W3b	W3 normal	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
Wohn- und Arbeitszone	WA	Typ 1	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21	8.0 m	10.0 m

Tab. 8: Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (detaillierte Tabelle s. Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Mit den Anpassungen im Zonenplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne Breiteichli und Lowmatt aufzuheben. Die bestehenden Einheiten der Gestaltung (Gebiete Brunnmatt, Breiteichli, Rigiweg) werden durch die entsprechende Überlagerung (E) im Zonenplan gesichert. Spielflächen werden im Zonenplan rechtlich gesichert.

Gestaltungspläne

5.4. Aus- und Einzonung

5.4.1. Strategie

Umsetzung
Siedlungsleitbild

Mit dem vorgängig zur Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeiteten Siedlungsleitbild wurden diverse Überlegungen zur Siedlungsentwicklung von Udligenswil geprüft. Daraus wurde die Strategie entwickelt, durch eine kompensatorische Ein- und Auszonung in den Gebieten Waisehus (Auszonung) und Grossmatt (Einzonung), welche beide im Eigentum der Gemeinde Udligenswil sind, die Siedlungsentwicklung aktiv zu steuern. Mit dieser Strategie bietet sich für die Gemeinde die Chance, eine neue dreigeschossige Zone an optimal erschlossener Lage zu schaffen und gemeinnützigen Wohnungsbau, Generationenwohnen oder nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zweckgebundene Wohnformen zu realisieren. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche befindet sich heute in der Reservezone und ist von drei Seiten von Bauzonen bzw. der Meierskappelstrasse umgeben.

Prüfung der Alternative Chräi/Büelmatt

Mit dem Siedlungsleitbild wurde auch geprüft, ob sich die heute der Reservezone zugewiesenen Grundstücke Nrn. 46, 47 sowie 50 zwischen dem alten Ortskern, der Schulanlage sowie der zweigeschossigen Wohnzone «Chräi» für eine Entwicklung eignen würde. Aufgrund der strategisch wichtigen Lage besteht für die Gemeinde Udligenswil ein prioritäres öffentliches Interesse an deren längerfristigen Entwicklung. Da die Gemeinde Udligenswil gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans Einzonungen nur mit gleichzeitigen Auszonungen vornehmen kann und zurzeit auch kein konkreter Bedarf für eine Erweiterung der Schulanlagen besteht, wird mit der vorliegenden Gesamtrevision auf diese Einzonung verzichtet. In diesem Sinne ist die Zuweisung zur Reservezone aus heutiger Sicht auch für die nächste Planungsperiode von 10 bis 15 Jahren strategisch richtig. Bei einer Einzonung und Bebauung der Grundstücke ist auf die historische Bebauung des angrenzenden Ortskern sowie auf die teilweise Hanglage Rücksicht zu nehmen, so dass eine gute Eingliederung in die Landschaft gesichert werden kann.

Prüfung der Alternative Haglihof

Weiter wurde im Rahmen des Siedlungsleitbildes die unbebauten Flächen im Gebiet Haglihof (Grundstück Nrn. 208/209) geprüft. Eine Bebauung in diesem Bereich wäre lediglich ein Auffüllen zwischen den beiden Siedlungsgebieten am Hang und im Dorf. Erschliessungstechnisch sowie auch in Bezug auf die Nähe zu den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (Einkauf, Schule, ÖV etc.) ist das Gebiet nicht ideal gelegen. Eine Erschliessung wäre aufgrund der Hanglage aufwändig. Mit der Begründung der Freihaltung des Waisenhauses, soll auch der Hang im Haglihof von einer Bebauung vorerst freigehalten werden.

5.4.2. Auszonung Waisehus

Gegenstand

Auszonung einer Fläche von 4'731 m² von der zweigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone. Auszonung einer Fläche von 837 m² von der Grünzone in die Landwirtschaftszone. Aufhebung der statischen Waldgrenze (Parzelle Nr. 207). Einzonung einer Fläche von 249 m² von der Landwirtschaftszone in die Grünzone, flächengleiche Umzonung der Wohnzone 2b (Parzelle Nr. 205).



Abb. 22: Auszonung Waisehus, Zonenplan bisher

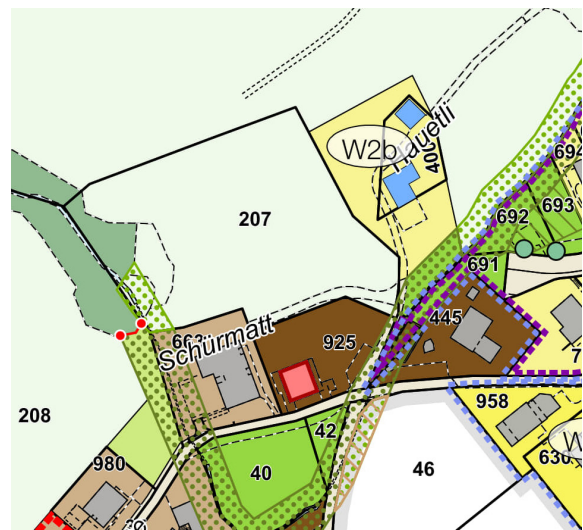


Abb. 23: Auszonung Waisehus, Zonenplan neu

Die Fläche liegt nördlich des heutigen Baugebiets, am Rand der weitgehend unbauten Geländekammer «Waisehus». Die Auszonung ist aufgrund der Lage und zum Erhalt des Landschaftsbildes gut geeignet und aus raumplanerischer sowie erschliessungstechnischer Sicht zweckmässig. Zudem befindet sich die Auszonungsfläche im Eigentum der Gemeinde, was das Verfahrensrisiko minimiert.

Eignung

5.4.3. Einzonung Grossmatt

Einzonung einer Fläche von 6'280 m² von der Reservezone in die Wohnzone 3b.

Gegenstand

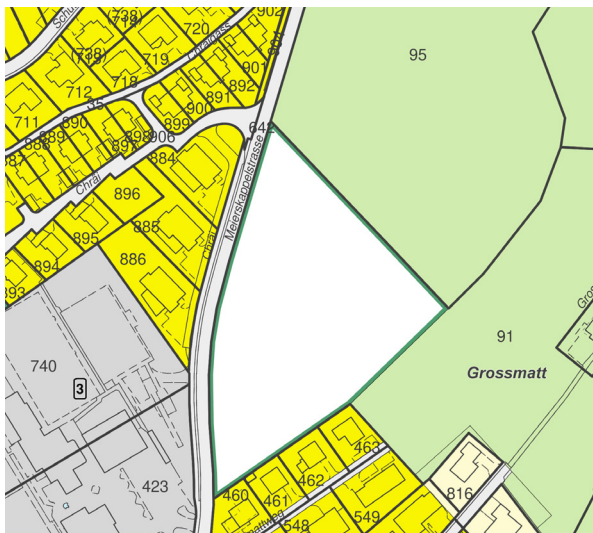


Abb. 24: Einzonung Grossmatt, Zonenplan bisher

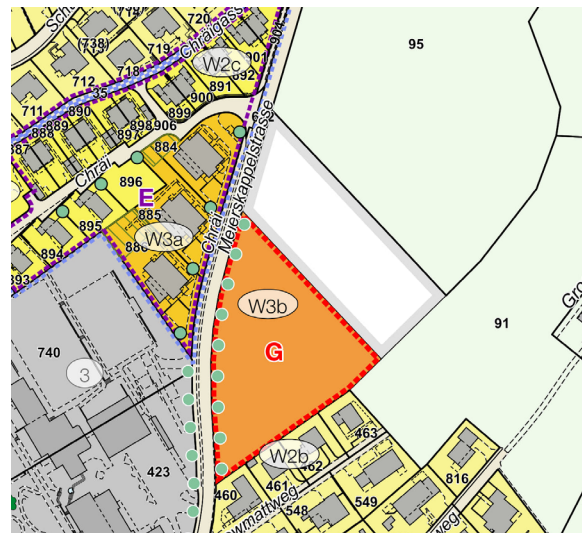


Abb. 25: Einzonung Grossmatt, Zonenplan neu

Die Fläche ist dreiseitig von Bauzone bzw. von der Meierskappelstrasse umgeben. Die Schulanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Distanz zum Ortskern mit Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf befindet sich in Fussdistanz von rund 300 m. Die zur Einzonung vorgesehene Mehrfläche von rund 1'550 m² in der Zone W3 entspricht einer zusätzlichen Kapazität von rund 20 Einwohnenden (bei Annahme einer Dichte von 130 Personen/ha). Mit der vorgesehenen Wohnzone 3 und der Gemeinde als Grundeigentümerin können die Ziele von gemeinnützigem Wohnungsbau, Generationenwohnen oder nach den Bedürfnissen der Bevölkerung andere zweckgebundene Wohnformen

Eignung und Bauzonenkapazität

(gemäss Siedlungsleitbild) erreicht werden, was sonst in keiner anderen Zone möglich ist. Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden zudem die Voraussetzungen für eine moderate, generelle Entwicklung nach Innen und damit für eine Erhöhung der bestehenden Einwohnendichte geschaffen. Die vorgesehene Zonenfläche und -abgrenzung wurde anhand einer Bebauungsstudie hergeleitet.

5.5. Reservezonen

Reduktion
Reservezonen

Die Reservezonen (ehemaliges Übriges Gebiet B) mussten verkleinert werden. Sie befinden sich neu nur noch innerhalb der regionalen Siedlungsbegrenzungslinien und weisen einen 4.2 %-Anteil an der Bauzonenfläche auf. Die Vorgabe gemäss kantonalem Richtplan von 6 % ist damit erfüllt. Aufgrund der strategisch bedeutenden Lage ist die Reservezone über die Parzellen Nrn. 46, 47 und 50 für eine spätere Entwicklung prioritär geeignet.

6. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Nachfolgend werden lediglich die geänderten Artikel aufgeführt. Bei den nicht aufgeführten Artikeln wurden die Bestimmungen aus dem bestehenden Bau- und Zonenreglement (BZR) übernommen. Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo es sinnvoll ist, wurden die entsprechenden Formulierungen übernommen.

6.1. Allgemeines

Art.	Überschrift	Regelung
1	Zweck	Erläuterung des Zwecks des Reglements im Einklang mit den raumplanerischen Grundsätzen
2	Zuständigkeit	Erläuterung der Funktion der Stimmberechtigten, des Gemeinderats und der Erteilung von Baubewilligungen
3	Planungskoordination	Sicherstellung der Planungskoordination durch eine Voranfrage für baulich sensible Gebiete, namentlich in Kernzonen, bei Kulturdenkmälern, Innenentwicklung und bei Flächen mit der Überlagerung «gestalterische Einheit».
4	Begutachtung	Möglichkeit zum Beizug von Fachleuten für Fragen des Bauwesens und zur Qualitätssicherung.
5	Qualität	Artikel zum qualitativen Bauen. Erläuterung Eingliederungsvorgaben. Sicherung von privaten Aussenbereichen wie Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten. Möglichkeit zur Forderung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahren. Pflicht zur Darstellung des Aussenraums (Umgebungsplans).

6.2. Nutzungsplanung

Nutzungsziffern

Art.	Überschrift	Regelung
6	Überbauungsziffer (ÜZ)	Definition der neuen Nutzungsziffer (ÜZ) gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (siehe auch Kapitel 4).
7	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Definition der Überbauungsziffer für Hauptbauten. Die ÜZ-a bildet den Grundwert. 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. 59 bis 61 BZR. Bei Unterschreitung der Gesamthöhe um ein Vollgeschoss kann die nochmals höhere ÜZ-c geltend gemacht werden.
8	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Definition einer eigenen ÜZ für Nebenbauten, d. h. für Bauten bis 4.5 m Höhe, unabhängig von ihrer Nutzungsart. Darunter fallen auch An- und Kleinbauten gemäss § 112a kantonalem Planungs- und Baugesetz.
9	Mindestausnützung	Festlegung einer minimalen ÜZ und Gesamthöhe für gewisse Zonen.

Zonenbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
10	Zoneneinteilung	Die Bezeichnungen und die Einteilung werden an das neue System angepasst. Die Unterteilung erfolgt nach folgenden Kategorien: <ul style="list-style-type: none"> - Bauzonen - Nichtbauzonen - Schutzzonen - Gefahrenzonen
11	Dorfkernzone (D)	Neudefinition der Dorfkernzone mit Aufhebung der kleinflächigen Sonderregelungen in den bisherigen Bestimmungen. Bezüglich Eingliederung und Gestaltung gelten ähnliche Anforderungen wie heute.

		Für Bauten mit wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild ist neu eine Planungskoordination mit Begutachtung durchzuführen.
12	Zentrumszone (Z)	Bestimmungen zur neugeschaffenen Zentrumszone mit Vorschriften zur Eingliederung analog der Dorfkernzone. Möglichkeit zur Erhöhung der ÜZ für Nutzungen, welche der Nahversorgung oder dem sozialen Leben dienen (bspw. Ladennutzungen, Restaurants, Kindertagesstätten).
13	Wohnzone (W)	Allgemeine Vorschriften zu den Wohnzonen, gebietsspezifische Bestimmungen zur Anwendung von § 112a PBG (abweichender Terrainverlauf), Beibehalten der Vorgaben betreffend Terrassenbauten
14	Wohn- und Arbeitszone (WA)	Anpassung der bisherigen Bestimmungen an das neue Recht, Übernahme Artikel gemäss MBZR
15	Arbeitszone (A)	Anpassung der bisherigen Bestimmungen an das neue Recht, Übernahme Artikel gemäss MBZR
16	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Übernahme Artikel gemäss MBZR, geringfügige Aktualisierung der Nutzungsbestimmungen
17	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	Übernahme Artikel gemäss MBZR, geringfügige Präzisierungen, Ergänzung Gestaltungsplanpflicht ab Mehrnutzung von 30 %
19	Grünzone B (GrB)	Übernahme der Bestimmung aus Teilrevision Gewässerräume und geringfügige Anpassung (Kleinbauten im öffentlichen Interesse wie Bushäuschen ermöglichen)
20	Grünzone Spielfläche (GrS)	Bestimmungen zur neugeschaffenen Grünzone Spielfläche (überlagert) zur Sicherung von Flächen zur Spiel- und Freizeitnutzung, welche bis anhin in Gestaltungsplänen definiert waren
22	Verkehrszone (V)	Bestimmungen zur neugeschaffenen Verkehrszone gemäss MBZR
23	Landwirtschaftszone (Lw)	Übernahme MBZR, unveränderte Übernahme Artikel zu Gärtnereianlagen
24	Reservezone (R)	Übernahme MBZR, übriges Gebiet wird neu Reservezone genannt
25	Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche (ÜGA/V)	Bestimmungen zur neugeschaffenen Verkehrszone gemäss MBZR
26	Freihaltezone Gewässerraum (FrG)	Übernahme der Bestimmung aus Teilrevision Gewässerräume, redaktionelle Anpassungen
33	Einzelbaum/Baumreihe geschützt	Schutzbestimmungen zu den im Zonenplan bezeichneten Einzelbäumen und Baumreihen, mit spezifischen Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung
34	Bäume innerhalb der Bauzone	Generelle Bestimmungen zum Umgang mit Bäumen innerhalb der Bauzone ab einem gewissen Stammumfang, allgemeine Voraussetzungen zur Erteilung einer Baumfällbewilligung
35	Ersatzpflanzungen	Regelung zu den erforderlichen Ersatzpflanzungen in Sinne der vorangehenden Bestimmungen, Bestimmungen zur Ersatzabgabe
36	Naturobjekte	Übernahme Artikel gemäss MBZR

Sondernutzungspläne

Art.	Überschrift	Regelung
37	Gestaltungsplanpflicht	Neue, allgemeine Bestimmungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht auf Grundlage des revidierten PBG
38	Gestaltungspläne	Spezifische Bestimmungen zu den Gestaltungsplänen mit Vorgaben betreffend Minimalflächen, Abweichungen und inhaltlichen Mindestanforderungen, teilweise Übernahme bestehender Bestimmungen
39	Gestalterische Einheit	Bestimmungen zu den neugeschaffenen «Gebieten mit gestalterischer Einheit»

6.3. Bauvorschriften

Erschliessung

Art.	Überschrift	Regelung
40	Abstellflächen für Fahrzeuge und Ersatzabgaben	Präzisierung der bestehenden Vorschriften, ähnlich zu Bestimmungen der VSS-Norm 40281
41	Nebenräume	Übernahme bestehender Vorschriften und Anpassung im Sinne der VSS-Norm 40065 und Ergänzung Bestimmung PBV alt und Abstellplätze für motorisierte Zweiräder

Abstände

Art.	Überschrift	Regelung
42	Zusammenbau und Näherbau	Präzisierung zu bestehenden Bestimmungen

Höhenmasse

Art.	Überschrift	Regelung
43	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	Allgemeine Bestimmungen zur Gesamthöhe und zur Fassadenhöhe, welche für die verschiedenen Zonen gemäss Anhang 1 festgelegt werden.
44	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit ÜZ-b	Spezifische Bestimmungen zur Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)
45	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit ÜZ-b	Spezifische Bestimmungen zur Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)
46	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Bauten mit erhöhter ÜZ-c	Spezifische Bestimmungen zur Gesamt- und Fassadenhöhe bei Bauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-c)

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie Kulturdenkmäler

Art.	Überschrift	Regelung
47	Mobilfunk	Vorschriften zu Mobilfunkanlagen aufgrund aktueller Rechtsprechung und analog anderer Gemeinden
48	Dachgestaltung	Vorgaben zu Gestaltung von Dächern und Dachaufbauten sowie zur Gestaltung von Flachdächern und Solaranlagen
49	Kulturdenkmäler	Übernahme Artikel gemäss MBZR
50	Beleuchtung	Neue Bestimmungen zum Thema Beleuchtung, analog anderer Gemeinden
51	Reklamen	Spezifische Bestimmungen zu den Reklameanschlagstellen als Ergänzung zu den Vorgaben des PBG
52	Archäologische Fundstellen	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Unveränderte Praxis
53	Geologisch-geomorphologische Objekte	Übernahme Artikel gemäss MBZR. Unveränderte Praxis
54	Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen	Präzisierung der bestehenden Bestimmungen
55	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung	Präzisierung der bestehenden Bestimmungen, spezifische Vorgaben zu Schotterflächen, Steingärten und zu den Siedlungsrändern
56	Entwässerung und Versickerung	Übernahme der bestehenden Bestimmungen mit geringfügiger Anpassung
57	Umweltschutz und Energie	Neue Vorschrift auf Grundlage der bestehenden Praxis
58	Klimaschutz und Klimaadaptation	Berücksichtigung der Anforderungen an Klimaschutz und -adaption bei Bauprojekten (Vorgabe Kanton)

Schutz der Gesundheit

Art.	Überschrift	Regelung
59	Ersatzabgaben für Kinderspielplätze	Übernahme der bestehenden Bestimmungen mit geringfügiger Anpassung der Ersatzabgabe und angepasstem Baukostenindex pro m ²
61	Bereitstellen von Siedlungsabfällen	Übernahme Artikel gemäss MBZR

6.4. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
62	Zuständigkeit der Behörde und Gebühren	Übernahme Artikel gemäss MBZR mit Ergänzungen betreffend Grundgebühr und Depotzahlungen
63	Strafbestimmungen über den Naturschutz	Unveränderte Übernahme der bisherigen Bestimmungen mit Aktualisierung der Verweise
65	Inkrafttreten	Aktualisierung der Bestimmungen, Aufzählung der Gestaltungspläne, welche mit der Genehmigung durch den Regierungsrat aufgehoben werden sollen

6.5. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht Grundmasse	Zusammenstellung der ÜZ-Werte, Gesamthöhen und Gebäudelängen für die einzelnen Bauzonen
2	Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	Erläuterung des neuen Systems mit den drei ÜZ-Typen
3	Skizze zu Art. 13, Terrassenbauten in der W2	Übernahme der bisherigen Skizze
4	Skizze zu Art. 14, Nutzungsübertragung in der Wohn- und Arbeitszone	Darstellung der angepassten Regelung zur flexiblen Nutzungsanordnung in Wohn- und Arbeitszonen

7. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

7.1. Sondernutzungsplanung

Gestaltungspläne (GP) und Bebauungspläne (BP), welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, anrechenbare Geschossfläche (aGF) oder Geschossigkeit verwenden, sind ab bzw. seit 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder der Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden Gestaltungspläne entweder anzupassen oder aufzuheben. Vor allem Gestaltungspläne, welche vollständig realisiert sind und über den Zonenplan abgebildet werden können, sollen aufgehoben werden.

Handlungsbedarf

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen 14 Gestaltungspläne aufgehoben und sechs beibehalten und angepasst werden. Der einzige Bebauungsplan «Mitte» wird unverändert belassen:

Umgang

Sondernutzungsplan (SNP)	Umgang mit SNP	Gestalterische Einheit (E)	GP-Pflicht
GP Breiteichli (inkl. Breiteichli 2) (1985)	Aufheben	Z, W3a, W2c	
GP Bühlmatt (2019)	Belassen und anpassen		
GP Chräi (1999)	Aufheben	Ja	
GP Haglihof – Haasenmatt (1989)	Aufheben	W2b	W3a
GP Haglihof – Zweiermatt I (2011)	Belassen und anpassen		
GP Haglihof – Zweiermatt II (2011)	Belassen und anpassen		
GP Huebmatt – Unterdorf (2013)	Belassen und anpassen		
GP Lowmatt (1985)	Aufheben	Ja	
GP Quli (2001)	Aufheben		
GP Schönaumatt (2001)	Aufheben		W3a
GP Schönaumatt II (2008)	Aufheben		
GP Schützenmatt (1980)	Aufheben	Ja	
GP Sonnheim (1985)	Aufheben	Ja	
GP Sonnmatt 1. Etappe (1995)	Aufheben		
GP Sonnmatt II (1999)	Aufheben		
GP Sonnmatt III (2012)	Belassen und anpassen		
GP Unterlowmatt (1973)	Aufheben		
GP Volloch (2010)	Belassen und anpassen		
GP Vordere Zweiermatt (1976)	Aufheben	Ja	
GP Weidhof (2010)	Aufheben		
BP «Mitte» (2018)	Belassen		

Tab. 9: Übersicht Umgang Sondernutzungsplanung

Wenn eine nach Gestaltungsplan realisierte Bebauung oder ein Teilbereich davon auch zukünftig einheitlich beplant werden soll, kann diese mit einer GP-Pflicht überlagert werden. Die Anforderungen an den neuen GP werden im Anhang zum BZR definiert. Während bei der Ausscheidung der gestalterischen Einheit die Sicherung der Bebauung im Vordergrund steht, kann mit einer Gestaltungsplanpflicht eine gemeinsame Entwicklung durch die Eigentümerschaft erfolgen.

GP-Pflicht

7.2. Verkehrsrichtplan

Handlungsbedarf

Im Zusammenhang mit der Revision wurde festgestellt, dass der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2008 nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Gerade im Zusammenhang mit der Aufhebung der Gestaltungspläne ist die weitere Sicherung der Wegführungen wichtig. Um diese sicherstellen zu können, wurde der Verkehrsrichtplan in der bestehenden Systematik überarbeitet und angepasst.

Änderungen

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

- Die Massnahmen werden einzeln aufgeführt und klar umschrieben.
- Die bestehenden Wegführungen (insbesondere aus den umgesetzten Gestaltungsplänen) werden ergänzt und wo nicht realisiert, weiterhin als Pendeuz aufgeführt.
- Die bestehenden Tempo 30 Zonen werden neu im Verkehrsrichtplan dargestellt.
- Strassenabschnitte, welche sich zur Umgestaltung eignen, sind gekennzeichnet.
- Mögliche neue Platzierung der Bushaltestellen «alte Post» und «Frohsinn» wird im Plan ergänzt. Ein Busbetriebskonzept für wendende Busse (Gelenkbusse) ist notwendig.
- Neue Querungsmöglichkeit am Kreisel wird im Plan eingezeichnet.

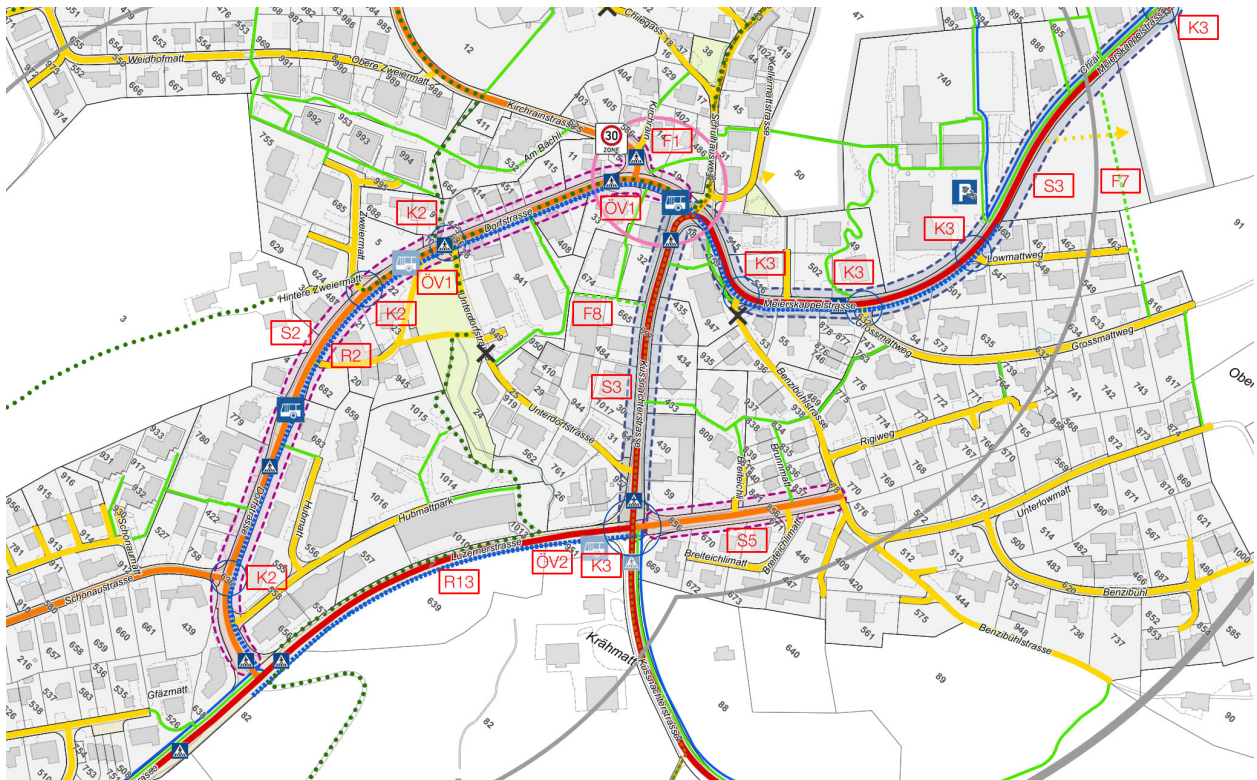


Abb. 26: Planausschnitt Verkehrsrichtplan

Verbindlichkeit

Der Verkehrsrichtplan ist ein behördenverbindliches Instrument und liegt nur als Orientierung vor. An der Gemeindeversammlung wird deshalb nicht darüber abgestimmt.

8. VERFAHREN

8.1. Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden am 20. Dezember 2022 beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. An der Bereinigungsbesprechung vom 4. Mai 2023 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen überarbeitet. Bezüglich Fruchtfootflächen (FFF) fand am 22. Mai 2023 eine weitere Besprechung statt. Die betroffenen kantonalen Dienststellen nahmen im Vorprüfungsbericht vom 28. September 2023 Stellung dazu. Die Revision der Ortsplanung wurde insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt.

8.2. Mitwirkung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 1. August bis 30. September 2023 sind 21 Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Alle Eingänge wurden in der Ortsplanungskommission und im Gemeinderat besprochen und im Rahmen eines Gesprächs behandelt oder mit einem Schreiben beantwortet.

8.3. Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 6. Mai bis 4. Juni 2024 sind fristgerecht elf Einsprachen eingegangen. Sofern von den Einsprechenden erwünscht, führte der Gemeinderat im Anschluss Einspracheverhandlungen durch. Insgesamt konnten zehn Einsprachen gütlich bereinigt werden. In diesem Zusammenhang wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen am Zonenplan:

- Ergänzung einer Gestaltungsplanpflicht über das Grundstück Nr. 164. Begründung: Die zukünftige Entwicklung der Sport- und Freizeitzone soll ab einem gewissen Mass im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen, um den Auswirkungen auf die Umwelt, die Landschaft, den Verkehr etc. Rechnung zu tragen. Zonenplan Siedlung
- Anpassung der überlagerten Grünzone B auf dem Grundstück Nr. 5. Begründung: Mit der leicht angepassten Geometrie der Grünzone bleibt die Gesamtfläche der Grünzone erhalten und das Grundstück ist besser bebaubar.
- Ausgliederung des Grundstücks 776 aus dem Gebiet mit «Gestalterischer Einheit». Begründung: Das Grundstück ist als einziges topografisch wie auch erschliessungstechnisch nicht zum Rigiweg zugehörend und soll deshalb unabhängig entwickelt werden können.
- Aufhebung der provisorischen Gewässerschutzzone S auf den Grundstücken Nr. 108, 109, 110, 111, 130 und 203. Begründung: Die Wasserfassung weist kein öffentliches Interesse auf und kann deshalb aus dem Datensatz und somit auch aus dem Plan entfernt werden. Zonenplan Landschaft
- Aufhebung der Freihaltezone Gewässerraum auf dem Grundstück Nr. 203 (Naturschutzzone III, dort gelten ohnehin strengere Vorgaben) und Grundstück Nr. 108 (Rinnsal, gilt nicht als Gewässer)
- Aufhebung des inventarisierten Baumes Nr. 18 auf dem Grundstück Nr. 108
- Technische Bereinigung der Breite des Gewässerraums Götzentbach auf den Grundstücken Nr. 213 und 491 (überall gleichmässig 11 m)

- Technische Bereinigung der Waldflächen und Naturobjekte auf den Grundstücken Nr. 213, 214 und 1023 an die aktuelle amtliche Vermessung

Änderungen am Bau- und Zonenreglement:

- Art. 11 und 12 Abs. 2 Dorfkern- und Zentrumszone: Erlauben von Umschlagplätzen im Erdgeschoss. Begründung: Umschlagplätze für Erdgeschossnutzungen wie Läden oder kleine Betriebe sollen im Dorfkern- und in der Zentrumszone möglich sein.
- Art. 17 Sport- und Freizeitanlagen Goldispitz: Ergänzung, dass bis zu einem Umfang von 30 % die Bauten und Anlagen erweitert und ersetzt werden dürfen. Was darüber hinaus geht, muss im Rahmen eines Gestaltungsplans aufgezeigt werden. Begründung: Die zukünftige Entwicklung der Sport- und Freizeitzone soll ab einem gewissen Mass im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen, um den Auswirkungen auf die Umwelt, die Landschaft, den Verkehr etc. Rechnung zu tragen.
- Art. 37 Gestaltungsplanpflicht: Ergänzung der genauen Vorgaben zur Sport- und Freizeitanlage (Art.17), welche ab dem definierten Mass im Rahmen des Gestaltungsplans erfüllt werden müssen. Begründung: Die wichtigsten Inhalte zu den Vorschriften des Gestaltungsplans sollen verbindlich festgelegt werden.
- Art. 47 Mobilfunk: Anpassung des Kaskadenmodells hin zu einem Dialogmodell. Begründung: Aufgrund verschiedener Gerichtsurteile und Praxiserfahrungen soll zukünftig im Rahmen des Dialogmodells zwischen Mobilfunkanbieter und Gemeinde über mögliche Standorte befunden werden.

Anpassung am kommunalen Verkehrsrichtplan

- Ergänzung Langsamverkehrsverbindung von Meierskappelstrasse über Lowmattweg bis Grossmattweg über neue Einzonungsfläche
- Aktualisierung Langsamverkehrsverbindung auf Parzelle Nr. 502 nach den bebauten Gegebenheiten
- Löschung Anschluss für den motorisierten Verkehr im Bereich Lowmattweg analog bisherigem Verkehrsplan
- Technische Bereinigung der Fusswegverbindung Nord-Süd von Grundstück Nr. 32 auf Grundstück Nr. 674 (analog rechtsgültigem Bebauungsplan)

Keine Einigung
gefunden

Bei einer Einsprache konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Die folgende nicht gütlich erledigte Einsprache wird den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt.

9. NICHT GÜTLICH ERLEDIGTE EINSPRACHE

9.1. Einsprache: Peter Hunkeler

Grundstück Nrn. 211, 213, 219 und 491, Peter Hunkeler, Stegmatt 1, 6044 Udligenswil

Einsprecher

Der oben aufgeführte Einsprecher macht fristgerecht mit Schreiben vom 31. Mai 2024 Einsprache gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung. Er beantragt folgendes:

Anträge
Einsprecher

- 1) Die Anpassung des Gewässerraums Udligenswil - Götzentalbach, Abschnitt 219 bis 2011, Parzellen Nrn. 211, 213, 491, 219, sei nicht zu genehmigen.
- 2) Der Gewässerraum Udligenswil - Götzentalbach, Abschnitt 219 bis 2011, Parzellen Nrn. 211, 213, 491, 219, sei so anzupassen, dass der Götzentalbach anschliessend an den eingedolten Abschnitt auf den Parzellen Nrn. 213 und 211 gerade verlaufend bis zur Parzelle Nr. 98, GB Dierikon, eingedolt bleibt, wobei ein Rohr mit einem Durchmesser von 1500 mm zu verlegen sei.
- 3) Eventuell sei der Götzentalbach anschliessend an den eingedolten Abschnitt auf den Parzellen Nrn. 213 und 211 gerade verlaufend offen zu führen.
- 4) Im Bereich des eingedolten Abschnitts auf Parzelle Nr. 213 sei eine Unterführung für Kühe vorzusehen.
- 5) Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

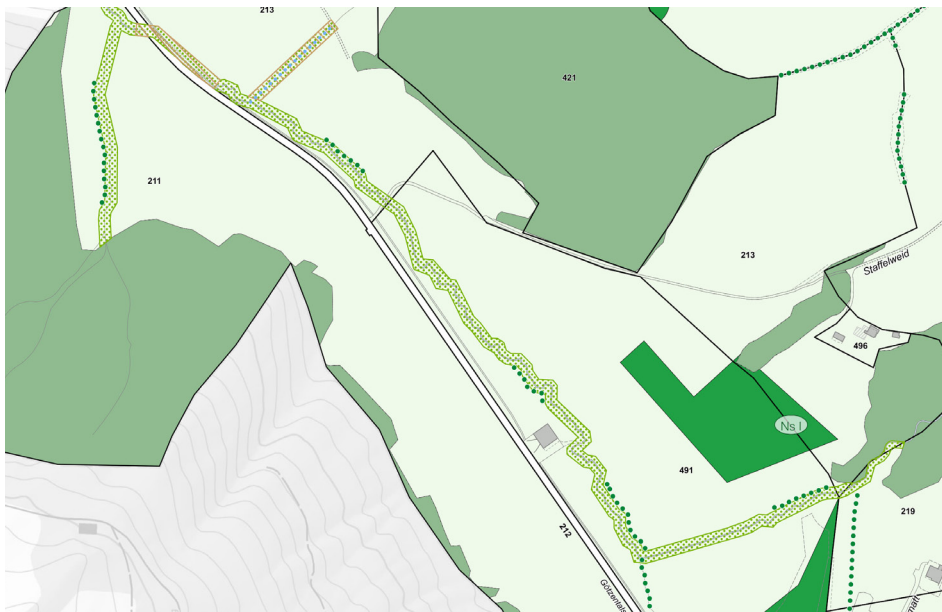


Abb. 27: Ausschnitt Zonenplan neu

- Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung ist die Ausscheidung der Gewässerräume (Udligenswil_304_PB Beilage 4_Herleitung Gewässerraumfestlegung). Gemäss S. 31 des Berichts der Holinger AG im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Gewässerräume war auf Parzelle 211 der letzte Abschnitt des Baches mit einer theoretischen Gewässerraumbreite von 13 m angegeben. Da gemäss AV die Gerinnesohlenbreite sich hier aber nicht verbreitert und weiterhin 1 m betrage, werde der Gewässerraum entsprechend dem restlichen Bach auf Gemeindegebiet auf 11m angepasst. Aus diesem Grund ergebe sich eine

Begründung
Einsprecher

Minderfläche. Der restliche Bereich ab dem Waldstück Parzelle 219 sei entsprechend dem theoretischem Gewässerraum festgelegt worden. Mit dieser Festlegung des Gewässerraums bin ich nicht einverstanden.

- Der Götzentelbach verläuft im Bereich meines landwirtschaftlichen Betriebs auf der falschen Seite der Götzentelstrasse. Die Gewässerraumanpassung ist so vorzunehmen, dass der Götzentelbach anschliessend an den eingedolten Abschnitt auf den Parzellen Nrn. 213 und 211 gerade verlaufend bis zur Parzelle Nr. 98, GB Dierikon, eingedolt bleibt, wobei ein Rohr mit einem Durchmesser von 1500 mm zu verlegen ist, damit genügend Abflusskapazität vorhanden ist. Der Götzentelbach soll vom Grundstück Nr. 211 GB Udligenswil, über die Grundstücke Nrn. 98, 99 und 179, alle GB Dierikon, führen und entsprechend die Strassenseite nicht mehr wechseln. Denn eine neuerliche Querung der Götzentelstrasse vom Grundstück Nr. 211 über die Parzelle Nr. 99 auf die Parzelle Nr. 97 verschärft die Hochwasserproblematik im Bereich meines landwirtschaftlichen Betriebs enorm. Die beantragte Anpassung des Gewässerraums ist dringend erforderlich, um die Hochwassergefahr einzudämmen.
- Im Bereich der Eindolung auf Parzelle Nr. 213, GB Udligenswil, ist eine Unterführung für Kühe einzuplanen.
- Ich stelle meine Flächen selbstverständlich zwecks Retention zur Verfügung.

Erwägung
Gemeinderat

Die Gemeinde muss im Rahmen der Gesamtrevision alle Gewässerräume ausscheiden. Aufgrund der Einspracheverhandlung wurden die Gewässer durchgehend mit einem Gewässerraum von 11.0 m ausgeschieden, was der Minimalbreite entspricht. Der Kanton erarbeitet zurzeit ein Bauprojekt zum Hochwasserschutz und dem Ausbau der Götzentelstrasse. In diesem Zusammenhang kann der Verlauf des Bachs neu gelegt werden. In einer nächsten Revision würde der Gewässerraum auf den neuen Verlauf angepasst. Eine Anpassung zum jetzigen Zeitpunkt ohne rechtswirksames Bauprojekt ist nicht zielführend. Da beim Bauprojekt der Kanton im Lead ist, müssen die Verhandlungen im Rahmen des Bauprojekts und nicht auf Stufe Nutzungsplanung geführt werden. Dies gilt auch für eine allfällige Unterführung für Kühe.

Antrag des
Gemeinderats

Die Einsprache ist abzuweisen.

10. ABSTIMMUNGSVORLAGE

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine optimale Grundlage für eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Udligenswil geschaffen wird.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 25. November 2024, der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Udligenswil, unter Berücksichtigung der Abstimmung zu der Einsprache, zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderats

Die Beschlussfassung umfasst folgende Unterlagen:

Abstimmungsgegenstände

a) Bau- und Zonenreglement (BZR), inkl. Aufhebung der folgenden Gestaltungspläne:

- GP Breiteichli (inkl. Breiteichli 2) (1985)
- GP Chräi (1999)
- GP Haglihof – Haasenmatt (1989)
- GP Lowmatt (1985)
- GP Quli (2001)
- GP Schönaumatt (2001)
- GP Schönaumatt II (2008)
- GP Schützenmatt (1980)
- GP Sonnheim (1985)
- GP Sonnmatt 1. Etappe (1995)
- GP Sonnmatt II (1999)
- GP Unterlowmatt (1973)
- GP Vordere Zweiermatt (1976)
- GP Weidhof (2010)

b) Zonenplan Siedlung, Massstab 1:2'500

c) Zonenplan Landschaft, Massstab 1:4'000

Die Rechnungskommission hat die Änderung vom rechtsetzenden Erlass beurteilt und empfiehlt, diesen zu genehmigen.

Bericht der Rechnungskommission

Für Fragen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung / Ortsplanung



Gisela Künzli-Huber
Bauvorsteherin

Tel. 041 375 61 31
bauvorsteherin@udligenswil.ch