

# Schlierbach

Sonnenseite erLeben!



## Einladung

**zur ausserordentlichen  
Gemeindeversammlung**

Dienstag, 20. Juni 2023, 19.30 Uhr  
Rochuskapelle, Schlierbach  
Botschaft des Gemeinderates Schlierbach

## Inhalt

Einladung und Traktanden.....	1
Vorwort.....	2
1 Ausgangslage.....	3
2 Anpassung der Planungsinstrumente.....	5
3 Bisheriger Planungsverlauf .....	14
4 Würdigung der Ortsplanungskommission .....	14
5 Würdigung des Gemeinderats.....	15
6 Bericht der Controlling-Kommission .....	15
7 Detailberatung und Beschlussfassung.....	16
8 Weiteres Vorgehen .....	17

# EINLADUNG zur Gemeindeversammlung

Dienstag, 20. Juni 2023  
19.30 Uhr  
in der Rochuskapelle Schlierbach

## Traktanden

- 1 **Gesamtrevision der Ortsplanung**
- 2 **Verschiedenes**

## Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und bis spätestens am 5. Tag vor der Gemeindeversammlung in der Gemeinde Schlierbach ihren politischen Wohnsitz geregelt haben.

## Aktenauflage

Die Unterlagen zu den Traktanden und das bereinigte Stimmregister liegen ab dem 16. Tage vor der Versammlung bei der Gemeindeverwaltung Schlierbach zur Einsicht auf (Art. 20 Abs. 2 der Gemeindeordnung Schlierbach). Die Schalteröffnungszeiten der Verwaltung sind jeweils am Dienstag von 08.30 Uhr bis 11.30 Uhr und von 13.15 Uhr bis 17.30 Uhr sowie am Mittwoch und Donnerstag von 08.30 Uhr bis 11.30 Uhr.

Die Botschaft zur Gemeindeversammlung wird allen Haushaltungen zugestellt. Wir bitten Sie, allen in Ihrem Haushalt lebenden Personen davon Kenntnis zu geben. Weitere Exemplare können bei der Gemeindeverwaltung Schlierbach bezogen oder auf der Webseite [www.schlierbach.ch](http://www.schlierbach.ch) abgerufen und eingesehen werden.

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können auf der kommunalen Webseite bzw. auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

### Gegenstand der Gemeindeversammlung

- Zonenplan (ganzes Gemeindegebiet) und Zonenplan (Ausschnitt Siedlungsgebiet)
- Teilzonenplan Gewässerraum
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen

### Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht (Stand öffentliche Auflage)
- Siedlungsleitbild
- Diverse Ortsplanungsakten (aufgrund des Umfangs nur auf der Gemeindeverwaltung)

Schlierbach, 22. Mai 2023

**Gemeinderat Schlierbach**

## Vorwort

Die Ansprüche an die Raumplanung haben in den letzten Jahren stetig zugenommen. Mit der Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 wurde der Zersiedelung der Kampf angesagt. Siedlungen sind, wenn immer möglich, nach innen zu entwickeln und die Bauzonenreserven sind zu reduzieren. In den letzten Jahren wurden die Ziele des Bundes in den Kantonen konkretisiert und mit weiteren Elementen einer qualitativ hochstehenden Siedlungsentwicklung ergänzt. Neben der Revision des Kantonalen Richtplans kommt der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aus dem Jahr 2013 entscheidende Bedeutung zu. Die Gesetzesrevision verpflichtet die Gemeinden zu einer grundsätzlichen Überarbeitung ihrer Ortsplanung. Herzstück sind insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen und die Revision der Nutzungsmasse – konkret der Ersatz der Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer, der Ersatz der Geschossigkeit durch die Gesamthöhe und die damit verbundene Überprüfung sämtlicher Flächen im Hinblick auf eine notwendige und trotzdem verträgliche Verdichtung.

Seit der Revision des Planungs- und Baugesetzes haben verschiedene Gemeinden ihre Ortsplanungen revidiert. Die Gemeinde Schlierbach konnte von diesen Erfahrungen profitieren. Dennoch führte die Aufgabe auch in der Gemeinde Schlierbach zu intensiven Diskussionen. Dieser Prozess beanspruchte viel Zeit, auch weil die notwendige kantonale Vorprüfung viel länger dauerte als erwartet. Die Pflicht sämtlicher Gemeinden zu einer Gesamtrevision stellte den Kanton vor eine Herkulesaufgabe. Sämtliche Ortsplanungen mussten beim Kanton vorgeprüft werden. Am Schluss resultierte für die Gemeinde Schlierbach jedoch ein kantonaler Vorprüfungsbericht, welcher der Gemeinde ein gutes Zeugnis ausstellt. Der Gemeinderat ist überzeugt, Ihnen mit dem nun vorliegenden Ergebnis eine zukunftsgerichtete Gesamtlösung präsentieren zu können.

- Der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) setzen die übergeordneten Anforderungen um und schaffen dabei die Grundlage für eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung, wovon auch die Bevölkerung profitiert. Eigentümerinnen und Eigentümer exponierter Flächen und Gebäude werden in die Pflicht genommen, die Qualität zu erhalten und zu fördern.
- Das Bau- und Zonenreglement schafft eine moderne Rechtsgrundlage und regelt den kommunal vorhandenen Spielraum auf einfache, zielgerichtete Art. Wo nötig und sinnvoll erhält die zuständige Baubehörde den Spielraum, um pragmatische Lösungen zu ermöglichen.
- Die Anliegen der Gestaltungspläne werden in die neue Regelung überführt, ohne dass teure und komplizierte Umschreibungsverfahren nötig sind.
- Die Ausscheidung der Gewässerräume ist in Schlierbach ein weniger kritisches Thema. Die Anwendung der kantonalen Umsetzungshilfe führte kaum zu Diskussionen.

Die vorliegende Revision wurde in einem langen politischen Prozess breit abgestützt. Die verantwortliche Ortsplanungskommission deckte Interessen verschiedener Anspruchsgruppen und Ortsteile ab. In zwei Mitwirkungsveranstaltungen konnten sich die Stimmberechtigten ein Bild über die Arbeiten und die Ergebnisse machen. Die öffentliche Publikation und die Möglichkeiten zur Stellungnahme wurden genutzt und haben das Ergebnis in verschiedenen Bereichen weiter verbessert. Die Gesamtrevision der Schlierbacher Ortsplanung ist ein ausgewogenes, zukunftsgerichtetes Instrument, um die Gemeinde in den nächsten Jahren gezielt weiterzuentwickeln. Wir bedanken uns bei allen, die mit ihrer Mitarbeit mitgeholfen haben, dieses Ergebnis zu ermöglichen.

**Gemeinderat Schlierbach**

## 1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Schlierbach wurde 2009 genehmigt. Seit 2012 ist eine Teilrevision der Ortsplanung betreffend Einzonungen Oberegg und Rosengarten im Gang. Aufgrund unerledigter Pendenzen hat der Gemeinderat diese Planung sistiert. Die Einzonungen Oberegg und Rosengarten sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung haben sich verschiedene Rechtsgrundlagen wie das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der Kantonale Richtplan (KRP) verändert, weshalb eine Anpassung des kommunalen Bau- und Zonenreglements sowie der Zonen- und Gestaltungspläne notwendig ist. Ausserdem muss die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung umgesetzt werden.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeindeentwicklung insgesamt und für zukünftige Bauvorhaben schaffen. Die Planungsinstrumente sollen eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglichen. Das Hauptziel der vorliegenden Revision besteht darin, die Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Schlierbach an die übergeordneten Grundlagen anzupassen.

### **PBG-Umsetzung**

Bei der Umsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) geht es vor allem um die Anpassung der Nutzungsmasse und die Verankerung der Siedlungsentwicklung nach innen. Beispielsweise steht die bisher verwendete Ausnützungsziffer nicht mehr zur Verfügung und muss durch die Überbauungsziffer ersetzt werden. Ebenso muss die zulässige Anzahl Vollgeschosse durch die Gesamthöhe ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Ausscheidung der Erschliessungsflächen als Verkehrszo- nen oder Verkehrsflächen sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan.

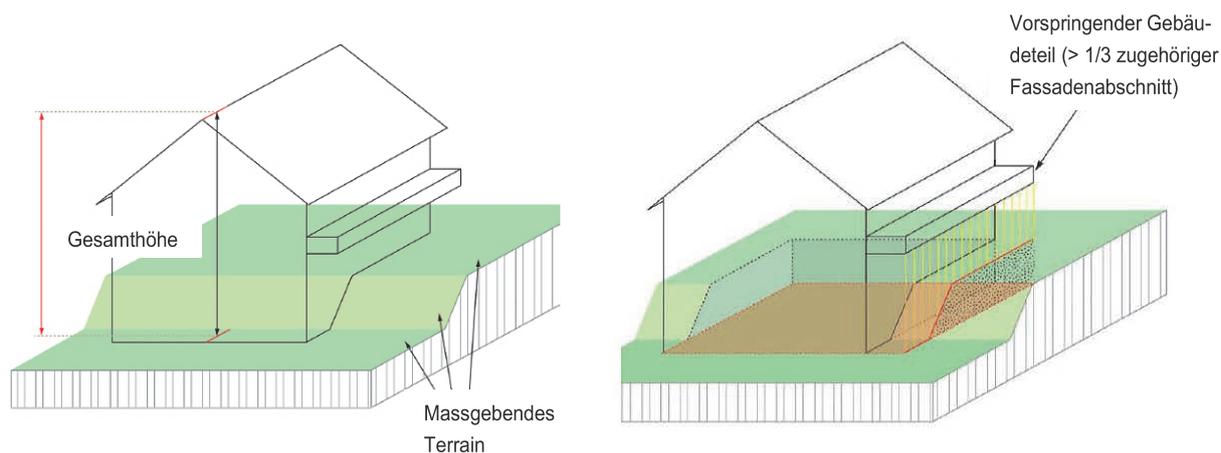
Mit der Überarbeitung des Siedlungsleitbilds wurde der Grundstein gelegt. Darauf aufbauend wurden der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) an die aktuellen Anforderungen angepasst. Zudem sind die diversen altrechtlichen Gestaltungspläne zu überprüfen und gegebenenfalls zur Aufhebung vorzusehen.

### **Neue Nutzungsmasse**

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse sind diejenigen der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Nachstehend werden diese kurz umschrieben:

Die Gesamthöhe (vgl. Abbildung folgende Seite) ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf. Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf allen Seiten gleich. Gemäss § 122 PBG gelten bei einer Gesamthöhe bis 11 m ein Grenzabstand von 4 m und bis 14 m Gesamthöhe ein Grenzabstand von 5 m auf allen Seiten.

Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die anrechenbare Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der Abbildung)



Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG 2013: Gesamthöhe (links) und Überbauungsziffer (rechts)

der Hauptbaute maximal 21 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, die als solche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

### Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen räumlichen Entwicklung dar. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen führt zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Verminderung der Zersiedlung und dem Erhalt der Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Weitere Vorteile sind die Belebung des Dorfkerns, die Aufwertung der ortsbaulichen Qualitäten, die positive Umweltbilanz, die verbesserte Infrastrukturnutzung und die positiven Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.

Die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungsqualität stellen wichtige Teile der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. An geeigneten Standorten werden Verdichtungs-Anreize gesetzt, indem diesen Gebieten im Vergleich zu heute leicht höhere Nutzungsmasse zugewiesen werden.

### Mehrwertausgleich

Wenn die Planung zu erheblichen Mehrwerten für einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer führt, müssen diese mittels Gutachten geprüft und zu einem gewissen Teil ausgeglichen werden. Die Gesamtrevision der Ortsplanung Schlierbach führt gemäss heutigem Kenntnisstand nirgends zu einer Mehrwertabgabepflicht.

### Gewässerraum-Freihaltung

Im Jahre 2011 hat der Bund die Gesetzgebung über den Schutz der Gewässer angepasst. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere der Gewässerraum-Freihaltung eine grössere Bedeutung zugemessen. Der Kanton Luzern hat die Gemeinden beauftragt, die Gewässerräume für das gesamte Gemeindegebiet festzulegen. Dafür muss eine Revision der Ortsplanung durchgeführt werden.

## 2 Anpassung der Planungsinstrumente

### Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden. Die Verkehrszone verändert das Bild des Zonenplans (Ausschnitt Siedlungsgebiet) und beeinflusst die baulichen Möglichkeiten innerhalb der Bauzone, da sie nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehört. Die Festlegung der Verkehrszonen ist somit der erste Schritt zum neuen Zonenkonzept.

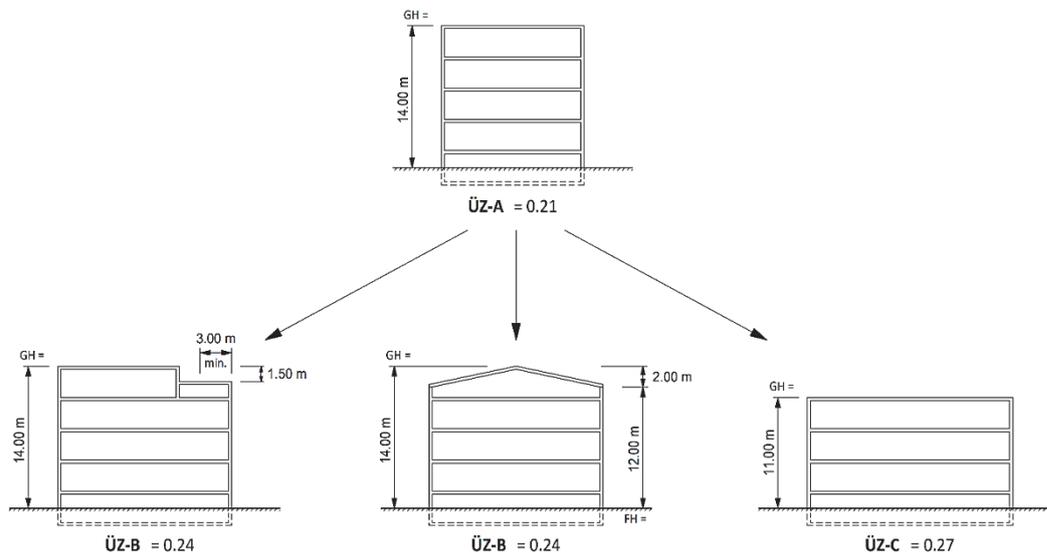
### Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

Die maximalen ÜZ und Gesamthöhen wurden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten ca. 20 % des heutigen Gebäudebestandes betragen. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebende Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

Für Gebäude, die von der kubischen Gebäudeform abweichen, wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deshalb werden für die Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die Überbauungsziffer ist abhängig von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung:

- Die ÜZ-A ist der Grundwert für Bauten, z.B. für Bauten mit Flach- und Pultdächern.
- Die um 0.03 erhöhte ÜZ-B gilt für Schrägdachbauten und Flachdachbauten mit Attikageschoss.
- Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.

Die ÜZ-Typen werden in der folgenden Skizze veranschaulicht (Beispiel für Wohnzone W-A):



Weitere Erläuterungen zu den festgelegten Nutzungsmassen (minimale ÜZ für die dichteren Wohnzonen, ÜZ für Klein- und Anbauten, Bonus für den Bau von Einliegerwohnungen) und zum Verzicht auf weitere Nutzungsmasse wie z.B. die Fassadenhöhe) finden sich im Kap. 3.3.3 des Planungsberichts.

### Das neue Zonenkonzept

Ergebnis der durchgeführten Analysen und der darauf basierenden Erwägungen ist das neue Zonenkonzept mit den Nutzungsmassen gemäss der folgenden Tabelle:

Bauzonen	Gesamthöhe	ÜZ						Gebäudelänge	
		Max. (m)	Min. ÜZ	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Nebengebauten*		Bonus für Einlieger-Whg. **
 Dorfzone (D)	14.00	0.24	0.30	0.33	0.36	0.09	-	-	
 Wohnzone A (W-A)	14.00	0.18	0.21	0.24	0.27	0.09	-	30 m	
 Wohnzone B (W-B)	11.00	0.24	0.30	0.33	0.36	0.09	-	30 m	
 Wohnzone C (W-C)	11.00	-	0.21	0.24	0.27	0.09	40 m <sup>2</sup>	30 m	
 Wohnzone D (W-D)	9.50	-	0.21	0.24	0.27	0.09	40 m <sup>2</sup>	30 m	
 Arbeits- & Wohnzone (AW)	17.00	-	0.47	0.50	0.53	0.09	-	-	
Übrige Zonen (SN, OeZ, Gr, VZ)		Keine Vorschriften							

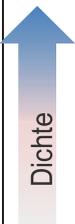
\* zusätzliche ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG

\*\* zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche von max. 40 m<sup>2</sup> für den Ein- bzw. Anbau einer Kleinwohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus mit mind. 30 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche

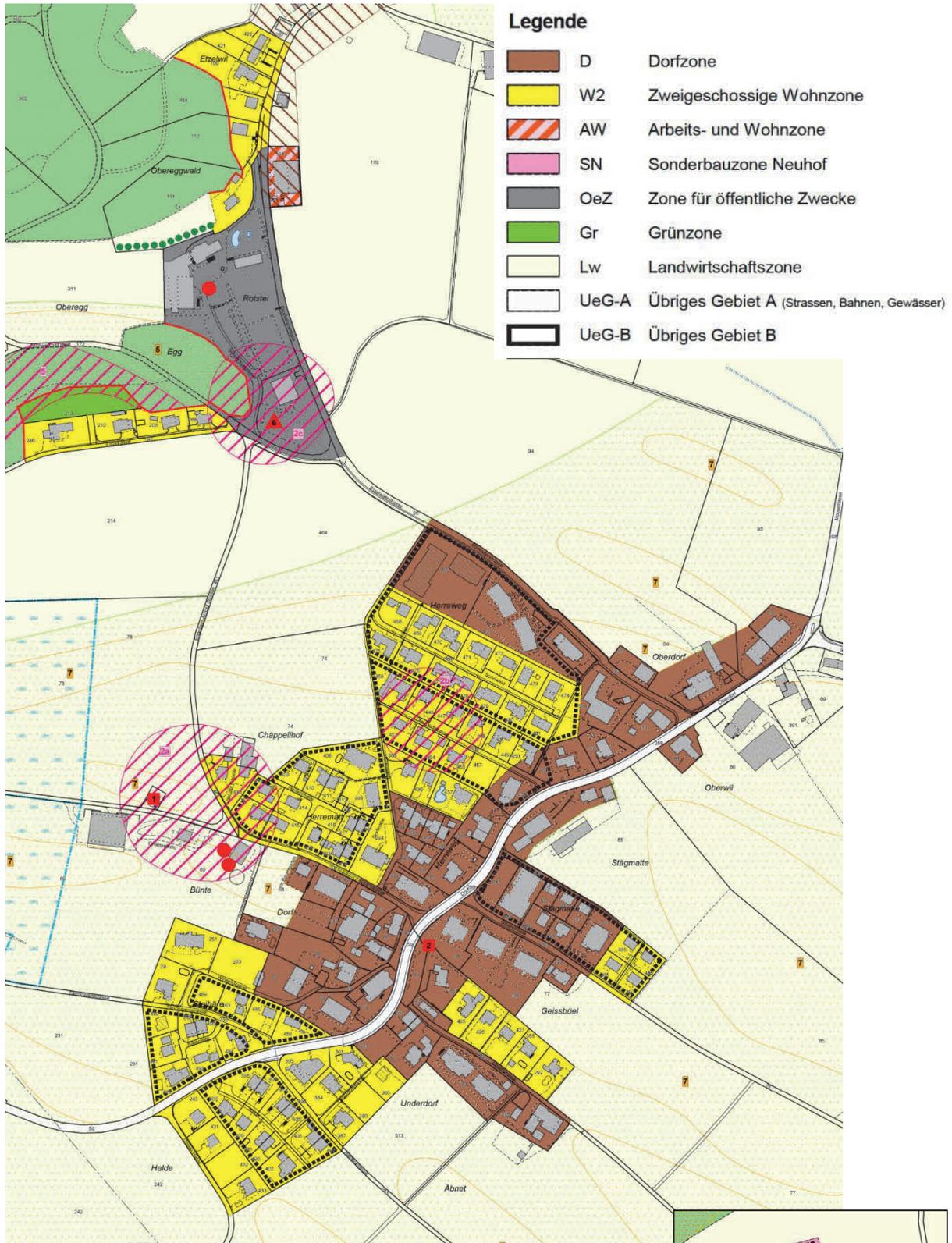
\*\*\* Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden und im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.

### Vergleich der bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen

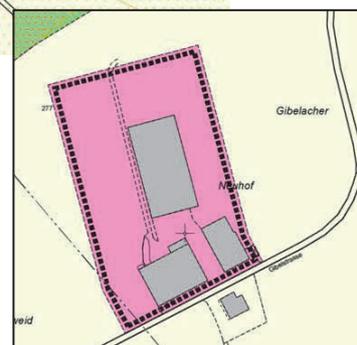
Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen mit vorgeschriebenen Baumassen können betreffend bauliche Dichte folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:

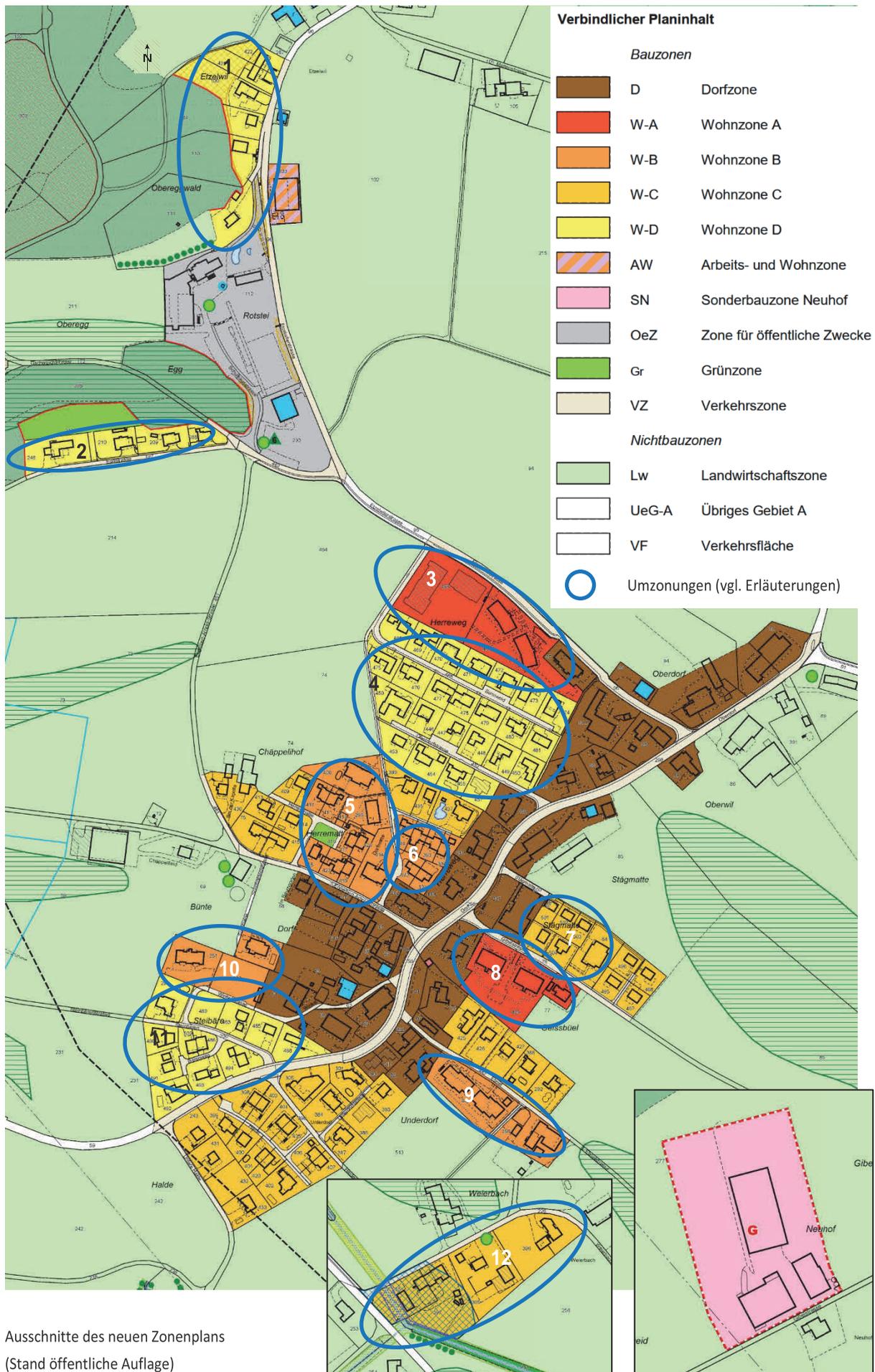
	Bauzone Bisher	Bauzone Neu	Entspricht im überkommunalen Vergleich ungefähr
 Dichte	Dorfzone (2-geschossig)	Dorfzone (3-geschossig)	W3 dicht
	(3-geschossige Wohnzone)*	Wohnzone A (W-A)	W3 normal
	(2-geschossige Wohnzone dicht)*	Wohnzone B (W-B)	W2 dicht
	2-geschossige Wohnzone normal (W2)	Wohnzone C (W-C)	W2 normal
	(2-geschossige Wohnzone locker)*	Wohnzone D (W-D)	W2 locker

\*diese Zone gibt es im bestehenden Zonenplan nicht



Ausschnitte des rechtskräftigen Zonenplans 2009





Ausschnitte des neuen Zonenplans  
(Stand öffentliche Auflage)

## Zonenplan-Änderungen

In den meisten Gebieten haben das neue Zonenkonzept und das revidierte BZR geringfügige Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. In einigen Gebieten werden jedoch Änderungen vorgenommen, welche einer Umzonung gleichkommen (vgl. Zonenplan-Ausschnitte mit Gebiets-Nummer auf Seite 8 dieser Botschaft). Diese Zonenplan-Änderungen werden nachfolgend erläutert.

### 1 Etzelwil

Die Grundstücke in der Bauzone von Etzelwil werden im neuen Zonenkonzept in die Wohnzone D (W-D) eingeteilt. Dies kommt einer leichten Abzonung gegenüber der bestehenden zweigeschossigen Wohnzone gleich, bildet jedoch den Bestand ab und trägt der Lage zum Dorf Rechnung. Die Nutzungsmasse der W-D bieten immer noch erhebliches Verdichtungspotenzial für die Grundstücke.

### 2 Eggstrasse

Vergleichbar zum Wohngebiet Etzelwil werden die Grundstücke an der Eggstrasse gemäss dem Bestand in die W-D eingeteilt. Die W-D weist eine tiefere maximale Gesamthöhe als die W-C auf, jedoch dieselbe Überbauungsziffer. Es besteht weiterhin Verdichtungspotenzial, insbesondere in der Fläche (ÜZ).

### 3 Sonnweid Nord

Die Grundstücke Nr. 466 und 467 werden aus der Dorf- in eine reine Wohnzone umgezont. Gemäss der Überbauung auf Grundstück Nr. 467 werden die beiden Grundstücke in die dichteste Wohnzone W-A eingeteilt. Auch mit der Aufzonung besteht kein Verdichtungspotenzial in der neuen Zone gegenüber dem Bestand.

### 4 GP Gebiete Oberdorf und Sonnweid

Der Gestaltungsplan Oberdorf kann bis zum 31. Dezember 2023 gemäss den weiter geltenden älteren Bestimmungen im Anhang des PBG fertiggestellt werden; per 31. Dezember 2023 wird er aufgehoben (vgl. nachfolgende Erläuterungen zum Umgang mit Sondernutzungsplanungen).

Gemäss dem Bestand und den maximalen Höhen der Gestaltungsplan-Bestimmungen wird ein Grossteil der Gebiete Oberdorf und Sonnweid in die Wohnzone D umgezont. Dies um die Qualitäten der Quartiere, insbesondere die Aussicht, zu sichern und keine ‚falschen‘ Innenentwicklungspotenziale zu generieren. In der Wohnzone D gelten dieselben ÜZ-Masse wie in der W-C, es wird jedoch eine tiefere maximale Gesamthöhe festgelegt.

### 5 Herrenmatte

In der Herrenmatte werden die Grundstücke Nr. 294, 296, 408 - 412, 416 – 419, 423 und 424 der Wohnzone B (W-B) zugewiesen. Dadurch besteht nach den neuen Bestimmungen teilweise Verdichtungspotenzial.

### 6 Herrenweg

Die Grundstücke Nr. 44, 101, 392-394 und 443 werden aus der Dorfzone in eine reine Wohnzone umgezont. Mit ihrem Bestand und ihrer Lage zum Dorfzentrum eignen sie sich besser für eine Wohnzone. Die Grundstücke werden in die zweitdichteste Wohnzone B (W-B) eingeteilt. Teilweise besteht weiterhin Verdichtungspotenzial, insbesondere in der Höhe.

## 7 Stägmatte

Die Grundstücke Nr. 84, 501 – 503 und 505 werden von der Dorfzone in eine reine Wohnzone umgezont. Dadurch wird die Dorfzone einerseits auf das Zentrum verkleinert und andererseits bildet die Umzoning der Grundstücke in der Stägmatte in eine reine Wohnzone deren Nutzung besser ab. Gemäss dem Bestand werden die Grundstücke in die Wohnzone C (W-C) umgezont.

## 8 Eichmatt / Gibelstrasse

Die Grundstücke Nr. 439 und 440 werden ähnlich wie andere Gebiete am äusseren Rand der bestehenden Dorfzone in eine reine Wohnzone umgezont. Die aktuelle Ausnützung entspricht der neudichtesten Wohnzone A (W-A), daher werden sie in diese Zone umgezont.

## 9 Ebnestrasse Süd

Die Grundstücke Nr. 83 und 250 werden ebenfalls von der Dorf- in die reine Wohnzone B (W-B) umgezont, um eine klarere Abgrenzung zwischen der Dorfzone und den umliegenden Wohnnutzungen zu schaffen. Die neuen Baumasse werden im Bestand bereits gut ausgenutzt.

## 10 Steibäre Nord

Ebenfalls am Rand der bestehenden Dorfzone befinden sich die Grundstücke Nr. 251, 263 und 295. Sie werden ähnlich wie andere Grundstücke in die Wohnzone B (W-B) umgezont. Es besteht teilweise Verdichtungspotenzial auf den bereits bebauten Grundstücken, und das noch unbebaute Grundstück Nr. 263 kann optimal genutzt werden.

## 11 GP Steibäre

Der Gestaltungsplan Steibäre kann bis zum 31. Dezember 2023 gemäss den weiter geltenden älteren Bestimmungen im Anhang des PBG fertiggestellt werden; per 31. Dezember 2023 wird er aufgehoben (vgl. nachfolgende Erläuterungen zum Umgang mit Sondernutzungsplanungen). Aufgrund des Bestandes und der Gesamthöhe aus den Gestaltungsplan-Bestimmungen wird das Gebiet, inkl. Grundstück Nr. 29, in die Wohnzone D (W-D) umgezont. Zusätzlich wird die maximale Gesamthöhe in diesem Gebiet auf 9 m anstatt 9.5 m festgelegt, da dies den Höhen der Gestaltungsplan-Bestimmungen entspricht. In diesem Gebiet besteht trotz dieser Beschränkungen vereinzelt Verdichtungspotenzial.

## 12 Weierbach

Im bestehenden Zonenplan liegt das Gebiet Weierbach in der Arbeits- und Wohnzone, wird jedoch lediglich für Wohnzwecke genutzt. Im neuen Zonenplan wird Weierbach daher in eine reine Wohnzone umgezont. Gemäss Bestand und der Lage abseits vom Dorfzentrum wird Weierbach in die Wohnzone W-C eingeteilt. Es besteht weiterhin Verdichtungspotenzial.

## **Das revidierte Bau- und Zonenreglement (BZR)**

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diente als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung wurde an das Muster-BZR angepasst und somit gesamthaft geändert. Zusätzliche Anliegen der Gemeinde wurden ergänzt.

Die BZR-Änderungen werden in Kap. 7.14 des Planungsberichts und im BZR-Entwurf erläutert.

## Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen (GP)

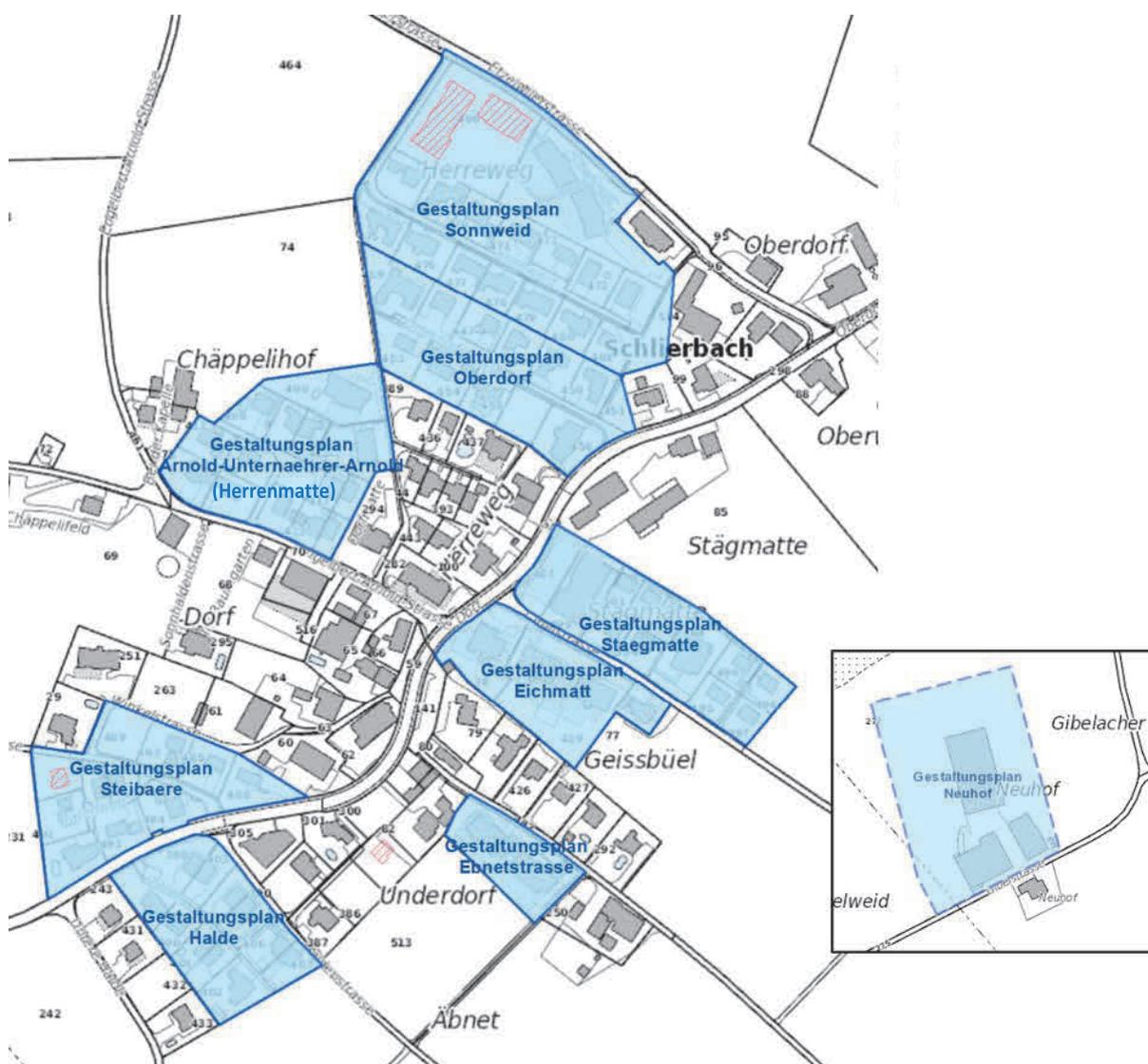
Aufgrund der erheblich geänderten Verhältnisse sind die Gestaltungspläne zu prüfen und nötigenfalls anzupassen (vgl. Art. 21 RPG und § 22 PBG). Wo die Gestaltungspläne nicht mehr notwendig sind, sollen sie aufgehoben werden. Wo die Aufhebung nicht zweckmässig ist, sind die Gestaltungspläne (sofern notwendig) anzupassen, da die verwendeten Baubegriffe und -masse meistens nicht mehr PBG-konform sind.

Die Gestaltungsplanpflicht der Sonderbauzone Neuhof wird beibehalten. Somit ist der bestehende Gestaltungsplan spätestens bei einem neuen Baugesuch anzupassen.

Die Gestaltungspläne Oberdorf und Steibaere können bis zum 31. Dezember 2023 nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen im Anhang des PBG fertiggestellt werden; per 31. Dezember 2023 werden die Gestaltungspläne aufgehoben.

Alle anderen Gestaltungsplanpflichten und bestehenden Gestaltungspläne werden mit der Genehmigung der revidierten Ortsplanung aufgehoben.

Zur Sicherung der bestehenden Spiel- und Grünfläche im Gebiet des aufzuhebenden Gestaltungsplans Herrenmatte wird auf einem Teil des Grundstücks Nr. 416 eine Grünzone ausgeschieden.



Übersichtsplan der bestehenden und im Geoportal einsehbaren Gestaltungspläne

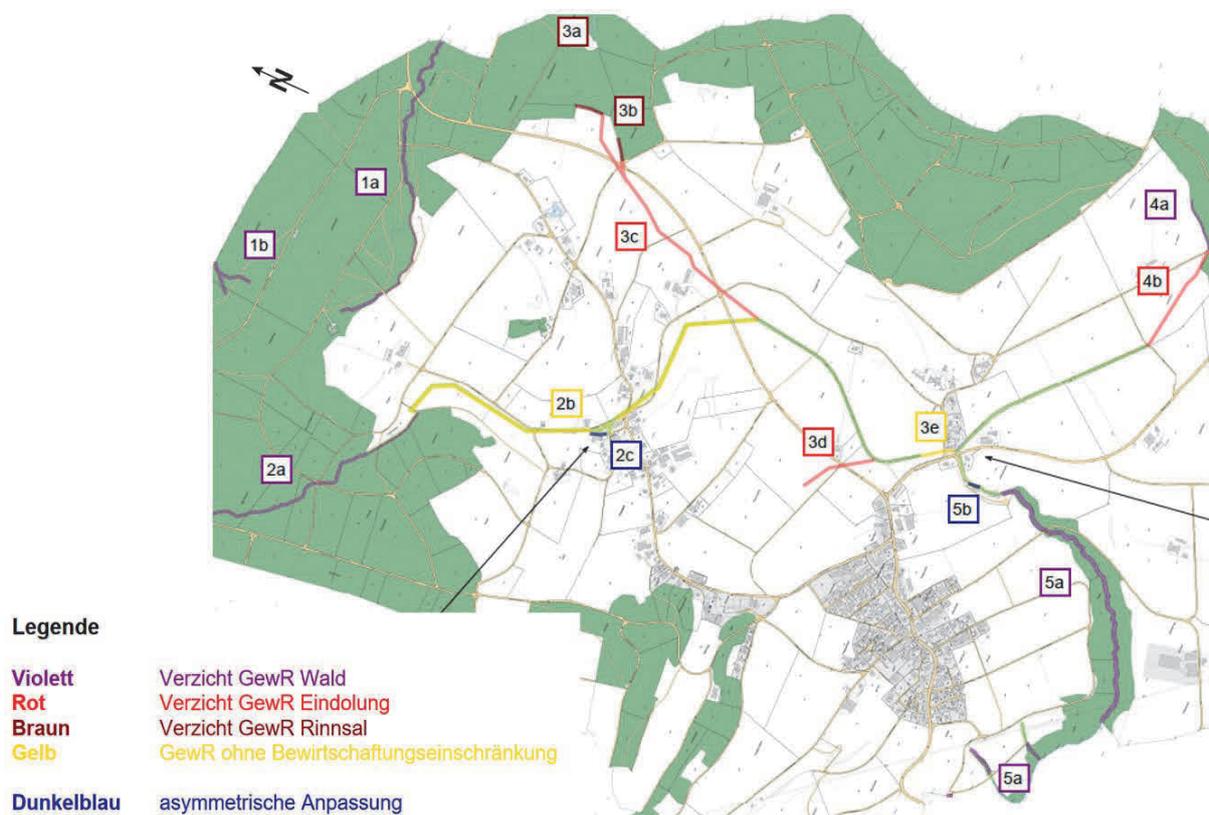
## Gewässerraum-Festlegung

Die Gewässerräume dienen zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung. Mit den Gewässerräumen wird die Freihaltung der Ufer rechtlich gesichert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. Dazu gehören beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Wege. Für bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum gilt die Bestandesgarantie. Eine allfällige landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen (Art. 41a Gewässerschutzverordnung GSchV). Bei Eindolungen kann auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet werden. Wird auf den Gewässerraum verzichtet, so gelten die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes. Die Breiten der Gewässerräume sind in der Gewässerschutzverordnung gesetzlich geregelt (Art. 41a GSchV) und werden durch die kantonalen Dienststellen berechnet.

An folgenden Stellen können Anpassungen von den theoretischen Breiten vorgenommen werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist:

- Bei eingedolten, künstlichen oder sehr kleinen Gewässern (Rinnsalen) sowie im Wald kann auf einen Gewässerraum verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – insbesondere ökologische Funktionen oder fehlender Hochwasserschutz.
- Bei eingedolten Gewässern, für welche aufgrund eines fehlenden Hochwasserschutzes oder übergeordneten Interessen nicht auf einen Gewässerraum verzichtet werden kann, bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen.

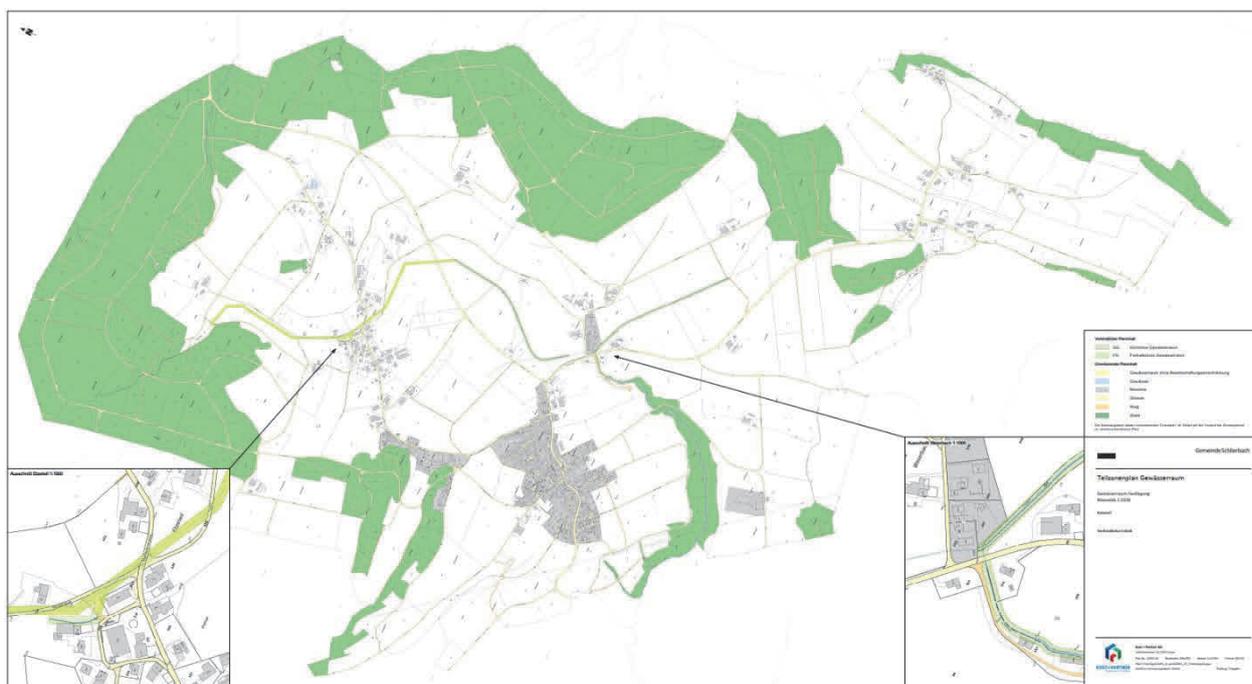
Die Details und die Umsetzung der an mehreren Stellen vorgenommenen Anpassungen der Gewässerräume (vgl. Übersichtplan unten) werden in Kapitel 5 des Planungsberichts beschrieben.



Übersichtsplan mit den vorgenommenen Anpassungen der Gewässerräume

Das Ergebnis der Gewässerraum-Festlegung ist der Teilzonenplan „Gewässerraum“ im Massstab 1:3'500 mit generalisierten Gewässerräumen und Vermassungen. In diesem Plan sowie auch in den Zonenplänen ganzes Gemeindegebiet und Ausschnitt Siedlungsgebiet werden die Gewässerräume als überlagernde „Grünzone Gewässerraum (GG)“ bzw. „Freihaltezone Gewässerraum (FG)“ ergänzt. Als orientierender Planinhalt wird zudem die „Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen“ abgebildet.

Die Bestimmungen betreffend Gewässerräume finden sich in Art. 12 und 19 BZR.



Teilzonenplan „Gewässerraum“

### Weitere Zonenplan- und BZR-Änderungen

Die Aussichtspunkte im BZR Anhang 2 wurden überprüft und wenn nötig angepasst (vgl. Kap. 3.5.4 des Planungsberichts).

Für diverse Änderungen des Zonenplans bezüglich Gefahrenkarte, Landschaftsschutzzone, Naturschutzzonen oder Naturobjekte wird auf Kap. 7 des Planungsberichts verwiesen.

### Abzonungen und Entschädigungen aus materieller Enteignung

Im Zusammenhang mit den Themen Rückzonungen und Auszonungen wurde bei der Revision der Ortsplanungen in anderen Gemeinden in den Medien auch das Thema Entschädigungspflicht aufgrund einer materiellen Enteignung diskutiert. Eine materielle Enteignung liegt nur dann vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt. Zudem ist eine Abzonung oder Beschränkung der baulichen Nutzung nur ausnahmsweise entschädigungspflichtig, nämlich wenn eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung nicht mehr möglich ist. Dies ist nach aktueller Beurteilung in Schlierbach nicht der Fall, weshalb keine Entschädigungen zu erwarten sind.

### **3 Bisheriger Planungsverlauf**

#### **Öffentliche Mitwirkung**

Am 26. März 2019 fand eine erste Mitwirkungsveranstaltung zum Siedlungsleitbild statt. Im Sommer / Herbst 2021 fand zusätzlich eine umfassende öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung statt. Am 26. August 2021 wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Eine frühere Durchführung war aufgrund der Einschränkungen für öffentliche Versammlungen aufgrund der Verbreitung des Coronavirus nicht möglich. Sämtliche Dokumente wurden im Anschluss öffentlich publiziert. Die eingegangenen Eingaben wurden geprüft und entsprechend der Beurteilung der Ortsplanungskommission und des Gemeinderats verarbeitet; die Details können dem Planungsbericht entnommen werden.

#### **Kantonale Vorprüfung**

Im Dezember 2020 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 30. November 2021 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD). Detaillierte Informationen zu den Ergebnissen des Vorprüfungsverfahrens und zum Umgang mit den Anträgen, Empfehlungen und Hinweisen können dem Planungsbericht entnommen werden.

#### **Öffentliche Auflage und Einsprachenbehandlung**

Vom 3. Oktober bis 2. November 2022 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen 6 Einsprachen ein. Mit allen Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen geführt, worauf erfreulicherweise alle Einsprachen zurückgezogen wurden.

Ein wesentlicher Kritikpunkt in 5 Einsprachen betrifft die Überbauungsziffer (ÜZ) der Wohnzone A. Der Gemeinderat wies in den Verhandlungen darauf hin, dass für Gebäude, deren neue Nutzungsmasse unter denen des aktuellen Bestandes liegen, im Bestand geschützt sind und erhalten und zeitgemäss erneuert werden können. Eine Erhöhung der Nutzungsmasse ohne konkreten Bedarf würde aber theoretische Kapazitäten generieren, die die weitere Entwicklung der Gemeinde hemmen. Die Gemeinde wird eine Anpassung der Nutzungsmasse bei Vorliegen eines konkreten Bedürfnisses oder bei realisierbaren Potentialen prüfen. Allenfalls ergeben sich bis zu diesem Zeitpunkt weitere Erkenntnisse aufgrund der erteilten Baubewilligungen – allenfalls zweckmässige Änderungen der Ortsplanungsinstrumente können dann gemeinsam geprüft und umgesetzt werden. Das gewählte Vorgehen ist somit effizient und lösungsorientiert.

Im Einspracheverfahren wurde ausserdem der Anwendungsfall der minimalen Überbauungsziffer geklärt. Aufgrund übergeordneter Vorgaben findet die minimale Überbauungsziffer nur für Neu- und Ersatzbauten Anwendung. Auf eine entsprechende Präzisierung im Bau- und Zonenreglement wurde auf Anraten des kantonalen Rechtsdienstes jedoch verzichtet – der Sachverhalt soll aber der Stimmbevölkerung transparent dargelegt werden.

### **4 Würdigung der Ortsplanungskommission**

Mit der Erarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde unserer Kommission eine sehr spannende Aufgabe übertragen. Die Kommission bedankt sich beim Gemeinderat für eine ausgewogene Berufung, die das Einfließen unterschiedlicher Sichtweisen garantierte.

Wir bedanken uns ebenfalls für die kompetente Begleitung durch den Ortsplaner Romeo Venetz. Die Kommission ist überzeugt, mit der vorliegenden Gesamtrevision eine ausgewogene Lösung für die gestellte Aufgabe gefunden zu haben. Sie garantiert eine pragmatische Umsetzung der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes, sichert die Qualitätsansprüche des Dorfbilds und ermöglicht gleichzeitig eine weitere Entwicklung der Gemeinde.

Die vorgesehenen Regulierungen sind streng genug um Fehlentwicklungen zu verhindern, sichern aber gleichzeitig genügend Spielraum, um in der Umsetzung einfache, verständliche, sachliche und damit praktische Lösungen zu finden.

Die Ortsplanungskommission steht ohne Vorbehalte hinter der Gesamtrevision und empfiehlt, dem Geschäft zuzustimmen.

## **5 Würdigung des Gemeinderats**

Schlierbach ist eine kleine Gemeinde mit rund 1000 Einwohnern. Für sie ist es wichtig, dass sie auch in Zukunft eine stetige, nachhaltige und qualitativ hochstehende Entwicklung durchlaufen kann. Ohne diese Entwicklung droht der Gemeinde eine Überalterung und damit der Wegfall zentraler Elemente der öffentlichen Versorgung und des öffentlichen Angebots. Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung ist ausgewogen und eröffnet alle Chancen, um die gewünschte Entwicklung auch in den nächsten 10 bis 15 Jahren sicherzustellen. Die breit abgestützte Ortsplanungskommission hat die komplexe Aufgabenstellung positiv angenommen und die unterschiedlichsten Aufgabenstellungen in einer mehrjährigen Arbeit zu einem sinnvollen Ganzen zusammengefügt. Dabei wurden auch die schwierigen Rahmenbedingungen mit der Pandemie und der langen kantonalen Vorprüfungszeit gut gemeistert. Der Gemeinderat konnte den Entwurf der Ortsplanungskommission deshalb unverändert übernehmen. Mit der Zustimmung zur Gesamtrevision der Ortsplanung ist der Weg frei, dass die gesetzliche Planungszone in der Gemeinde Schlierbach bald aufgehoben werden kann. Pendente Projekte können somit endlich realisiert werden.

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, der Gesamtrevision der Ortsplanung Schlierbach zuzustimmen.

## **6 Bericht der Controlling-Kommission**

Das Geschäft wurde der Controlling-Kommission zur Stellungnahme zugewiesen. Diese hat im Bericht vom 18. Mai 2023 wie folgt Stellung genommen:

Als Controlling-Kommission haben wir die Botschaft des Gemeinderates über die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schlierbach beurteilt. Das Geschäft enthält den Antrag zur Genehmigung der Gesamtrevision des Zonenplanes mit dem Teilzonenplan Gewässerraum, dem Bau- und Zonenreglement und dem Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag, dem Reglement für die Controlling-Kommission der Gemeinde Schlierbach sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung wurde mit der vorliegenden Gesamtrevision ein in der Gemeindestrategie, dem Legislaturprogramm sowie dem Aufgaben- und Finanzplan vorgesehener Auftrag umgesetzt.

Wir erachten das Geschäft als rechtmässig. Es wird gewissenhaft, transparent und genügend verständlich erklärt. Durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme aller Akten auf der Gemeindeverwaltung ist eine noch detailliertere Informationsmöglichkeit gegeben.

Die eingegangenen Einsprachen konnten erfreulicherweise alle vor der Gemeindeversammlung bereinigt werden. Das zeigt, dass die Ortsplanung bestmöglich auf die Entwicklungsziele der Gemeinde angepasst ist. Sie enthält ein erträgliches Wachstum und durch die innere Verdichtung ein haushälterischer Umgang mit dem Boden. Somit kann die vorhandene Infrastruktur optimal genutzt werden. Die weitere Entwicklung der Gemeinde ist wichtig zur Stabilisierung der Finanzen und somit zur Erhaltung der Selbständigkeit.

Der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schlierbach darf unseres Erachtens zugestimmt werden.

Schlierbach, 18. Mai 2023

#### **Controlling-Kommission Schlierbach**

Präsident:	Mitglieder:
<i>sig. Josef Burkard</i>	<i>sig. Christian Gassmann</i>
	<i>sig. Manuela Steiger-Wermelinger</i>

## **7 Detailberatung und Beschlussfassung**

Im Rahmen der Detailberatung der Gesamtrevision der Ortsplanung können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage gestellt werden, über welche die Gemeindeversammlung abstimmt.

Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen vorgängig vorgeprüft und öffentlich aufgelegt werden müssen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann verweigert werden. Der Gemeinderat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen vorprüfen zu lassen und öffentlich aufzulegen, allfällige Einsprachen zu behandeln und die Änderungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

#### **Antrag des Gemeinderats:**

Den gesamthaft überarbeiteten Zonenplänen und dem BZR sei unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

## 8 Weiteres Vorgehen

### **Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten**

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 20. Juni 2023 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 PBG).

### **Genehmigung durch den Regierungsrat**

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Zonenpläne und das BZR dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung (§ 64 Absatz 1 PBG).

6231 Schlierbach, 22. Mai 2023

### **Namens des Gemeinderates**

Die Gemeindepräsidentin:

*sig. Marina Graber*

Die Gemeindeschreiberin:

*sig. Claudia Lustenberger*

