echt und mittendrin.

Gemeinde **Dagmersellen**

Botschaft zur Gemeindeversammlung

Donnerstag, 17. Februar 2022, 19:30 Uhr

Pfarrei- und Gemeindezentrum Arche

Inhaltsverzeichnis

Anordnung der Gemeindeversammlungvom 17. Februar 2022 4
Vorwort des Gemeinderates 5
Darüber stimmen Sie an der Gemeindeversammlung ab 6
1. Verfahren zur Gesamtrevision der Ortsplanung 7
2. Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung 11
3. Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage 24
4. Nicht gütlich erledigte Einsprachen 28
Antrag des Gemeinderates 38
Bericht und Empfehlung der Controllingkommission 39

Titelseite
Damgersellen in der Panorama-Übersicht, Foto von Roberto Conciatori

Hinweis auf die Parteiversammlungen zur Orientierung über die Gemeindeversammlung:

Die Mitte Dagmersellen	Donnerstag, 3. Februar 2022, 19:30 Uhr, Hotel Löwen, Dagmersellen
FDP Dagmersellen	Keine Parteiversammlung. Fragen und Anliegen können via info@fdp-dagmersellen.ch eingereicht werden.
SVP Dagmersellen	Keine Parteiversammlung
SP Dagmersellen	Keine Parteiversammlung

Anordnung der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2022

Der Gemeinderat Dagmersellen beschliesst gestützt auf Art. 20 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO) vom 14. Mai 2007 sowie §§ 18 ff. Stimmrechtsgesetz (StRG) vom 25. Oktober 1988:

Am **Donnerstag, 17. Februar 2022, 19:30 Uhr,** findet im **Pfarrei- und Gemeindezentrum Arche Dagmersellen** eine Gemeindeversammlung statt mit folgenden Geschäften:

1. Gesamtrevision Ortsplanung
2. Verschiedenes

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft nach Art. 398 ZGB stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 11. Februar 2022 ihren politischen Wohnsitz in Dagmersellen geregelt haben. Das Stimmregister wird am Freitag, 11. Februar 2022, 16:30 Uhr, abgeschlossen. Die Stimmberechtigten der Gemeinde können das unbearbeitete Stimmregister einsehen.

Die Botschaft ist so zu verteilen, dass sie spätestens drei Wochen vor der Gemeindeversammlung im Besitz aller Haushalte ist. Die Akten zu den Geschäften liegen während zwei Wochen vor der Versammlung bei der Gemeindeverwaltung, Gemeindekanzlei, zur Einsicht auf und können unter www.dagmersellen.ch eingesehen werden.

Dieser Beschluss ist in den Medien sowie durch öffentlichen Anschlag bekannt zu machen.

Personen, die sich krank oder unwohl fühlen, werden gebeten, der Versammlung fernzubleiben. Während der Gemeindeversammlung gilt eine Maskentragpflicht.

Vorwort des Gemeinderates

In Kürze
Wie und wo wird zukünftig gebaut? Antwort hierauf geben das revidierte Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan. Diese beiden Planungsinstrumente geben mittelfristig die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Dagmersellen vor und sind das Ergebnis der Gesamtrevision der Ortsplanung Dagmersellen.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung Dagmersellen wurde 2016 gestartet. Zu Beginn wurde ein Siedlungsleitbild erarbeitet. Nach der Revision der kommunalen Planungsinstrumente erfolgten parallel zueinander die kantonale Vorprüfung und Mitwirkung der Bevölkerung. Nach der öffentlichen Auflage und den Einspracheverhandlungen liegt die Gesamtrevision der Ortsplanung nun zur Abstimmung vor.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde von der Ortsplanungskommission der Gemeinde Dagmersellen und dem beauftragten Planungsbüro Planteam S AG, Luzern, erarbeitet und vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die kantonalen Vorgaben sind in der vorliegenden Planung umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die neuen, schweizweit harmonisierten Definitionen zum Bauen, die 2014 mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) verankert wurden. Der Kanton Luzern verzichtet künftig auf die Festlegung der Geschosszahlen. Anstelle der bisherigen Geschosse gilt neu die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe. Künftig gibt es auch keine Ausnützungsziffer mehr. An ihrer Stelle kommt neu die Überbauungsziffer (ÜZ) zur Anwendung. Mit dem Verzicht auf einwohnerrelevante Einzonungen wird auch dem 2013 revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) Genüge getan.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der neuen Ortsplanung ein zukunftsgerichtetes Werk vorliegt, das die aktuellen Fragestellungen rund um das Bauen aufnimmt und die Grundlage für eine weiterhin prosperierende Gemeinde Dagmersellen legt.

Die Botschaft informiert über die wesentlichen Punkte der Gesamtrevision der Ortsplanung inkl. fünf nicht gütlich erledigte Einsprachen. Weitere Unterlagen sind auf der Gemeindeverwaltung (Gemeindehausweg 1, Dagmersellen) während den offiziellen Öffnungszeiten sowie auf der Website (www.dagmersellen.ch/verwaltung/gesamtrevision-der-ortsplanung.html/360) einsehbar.

Abstimmung zum Gewässerraum an einer der nächsten Gemeindeversammlungen
Gleichzeitig mit dem Bau- und Zonenreglement und dem Zonenplan wurde der Teilzonenplan Gewässerraum erarbeitet. Dieser setzt die Anforderungen aus dem Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG) und der zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) um. Mehr als die Hälfte der Einsprachen richteten sich gegen diesen Plan. Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision in Dagmersellen hat der Kanton eine neue Variante zur Ausscheidung des Gewässerraums an der Wigger ermöglicht, die für die betroffenen Landwirte eine leicht bessere Ausgangslage schafft. Die Gemeinde erhält hier an einem Grossgewässer neu die Möglichkeit, anstelle des erweiterten Gewässerraums eine Baulinie festzulegen. Die Gemeinde möchte dies so umsetzen. Das bedingt aber eine erneute öffentliche Auflage der neuen Lösung. Gestützt auf die Einsprachen sind auch noch weitere vertiefte Abklärungen mit dem Kanton zu machen. In Absprache mit dem Kanton wird darum das Verfahren zum Gewässerraum von der übrigen Ortsplanung entkoppelt und nach der zweiten öffentlichen Auflage an einer der nächsten Gemeindeversammlungen zur Abstimmung vorgelegt.

Darüber stimmen Sie an der Gemeindeversammlung ab

Die vorliegende Botschaft informiert über die wesentlichen Punkte der Gesamtrevision der Ortsplanung inkl. der Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.

Sämtliche Unterlagen können auf der Website unter www.dagmersellen.ch und während den offiziellen Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung Dagmersellen, Gemeindehausweg 1, Dagmersellen, eingesehen werden. Es liegen vor:

Verbindliche Unterlagen, Gegenstand der Gemeindeversammlung:

- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 15.12.2021
- Gesamtzonenplan 1:5000 vom 15.12.2021
- Zonenplan Siedlung Dagmersellen 1:2000 vom 15.12.2021
- Zonenplan Siedlung Uffikon und Buchs 1:2500 vom 15.12.2021

Orientierende Unterlagen, nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV für die öffentliche Auflage vom 15.12.2021
- Siedlungsleitbild Dagmersellen vom 20.12.2017
- Plan Gefahrengebiete 1:5000 vom 07.05.2021
- Einwohnerfassungsvermögen 2019 (LUBAT; Stand der Datengrundlage: Ende 2018)
- Mitwirkungsbericht vom 25.05.2021
- Vorprüfungsbericht vom 03.03.2021 und Übersicht über den Umgang mit den Anträgen der Kantonalen Vorprüfung vom 21.05.2021

Noch nicht zum Beschluss an der Gemeindeversammlung gelangen der Teilzonenplan Gewässerraum mit der zugehörigen Aufhebung von entsprechenden Baulinien am Hürnbach. Diese Pläne werden nach erfolgter zweiter öffentlicher Auflage an einer der nächsten Gemeindeversammlungen zum Beschluss vorgelegt.

1. Verfahren zur Gesamtrevision der Ortsplanung

1.1. Ausgangslage und Motivation

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Dagmersellen wurde im Juli 2012 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 5. März 2013 vom Regierungsrat genehmigt. Danach erfolgten eine Teilrevision im Gebiet Lindenzelgmatte, welche am 3. September 2013 durch den Regierungsrat genehmigt wurde und eine weitere Teilrevision im Gebiet Stängelweid, welche am 24. September 2019 genehmigt wurde.

Der Gemeinderat möchte die Ortsplanung rechtzeitig und umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Dies auch aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Neben der grundsätzlichen Überprüfung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements wurde auch das Siedlungsleitbild erarbeitet.

Auf der Grundlage des Siedlungsleitbildes und folgender Motive und Absichten hat der Gemeinderat Dagmersellen die Ortsplanung revidiert:

- Dagmersellen entwickelt sich nachhaltig.
- Dagmersellen gestaltet seine Entwicklung eigenständig und selbstbewusst.
- Dagmersellen strebt in allen Bereichen (Wohnen, Arbeiten, Dorfzentrum, Landschaft, Verkehr) eine qualitativ hochwertige Entwicklung an.
- Dagmersellen ist offen für visionäre Projekte.
- Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich innerhalb der kommunalen und regionalen Siedlungsbegrenzungslinien und insbesondere in den bestehenden Bauzonen.
- Vielfalt und Zusammengehörigkeit prägen den Charakter der Gemeinde.
- Eine attraktive Landschaft ist eine Qualität der Gemeinde.
- Die Ortskerne der drei Ortsteile Buchs, Dagmersellen und Uffikon entwickeln sich individuell, ihren Stärken entsprechend, weiter.
- Dagmersellen nimmt die Rolle als starke Stütze im Scharnier des funktionalen Raums zwischen Zofingen, Sursee und Willisau wahr und gibt sich aktiv in deren Entwicklung mit ein.

1.2. Die Planungsschritte seit 2016

1.2.1. Ablauf der Ortsplanung

Siedlungsleitbild Gemeinde Dagmersellen

Erarbeitung Siedlungsleitbild durch Gemeinderat und Ortsplanungskommission	2016 – Oktober 2017
öffentlicher Workshop	11. Februar 2017
Mitwirkung Bevölkerung	Juni – September 2017
Verabschiedung des Siedlungsleitbildes durch den Gemeinderat	2. November 2017

Revision kommunale Planungsinstrumente

Erarbeitung Bau- und Zonenreglement und Zonenplan durch Gemeinderat und Ortsplanungskommission	September 2017 – Juli 2018
Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zuhanden der ersten kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung	28. August 2018

Mitwirkungsverfahren und kantonales Vorprüfungsverfahren

Mitwirkungsverfahren	September – 31. Dezember 2018
Kantonales Vorprüfungsverfahren	August 2018 – März 2021
Überarbeitung der Vorlage, Mitwirkungsbericht	März 2021 – Mai 2021

Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage	14. Juni – 13. Juli 2021
Einspracheverhandlungen	August / September 2021

Gemeindeversammlung und Genehmigung Regierungsrat

Beschluss Gemeindeversammlung	17. Februar 2022
Genehmigung Regierungsrat mit Behandlung allfälliger Beschwerden	anschliessend

1.2.2. Siedlungsleitbild

Die Gesamtrevision der Ortsplanung begann im Jahr 2016 mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes. Das Siedlungsleitbild diente als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente. Es ist ein Führungsinstrument des Gemeinderates und zeigt die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten auf. Die Entwicklungsziele wurden politisch konsolidiert, die konzeptionellen Aussagen im Siedlungsleitbild konkretisiert. Für die Grundeigentümerschaft sind mit dem Siedlungsleitbild keine Verpflichtungen, aber auch keine Rechtsansprüche verbunden. Das Siedlungsleitbild hat keine rechtliche Verbindlichkeit. Gestützt auf die Mitwirkungseingaben der Bevölkerung wurde das Siedlungsleitbild angepasst. Der Gemeinderat hat das Siedlungsleitbild am 2. November 2017 verabschiedet. Die vorliegende Ortsplanung baut darauf auf.

1.2.3. Erarbeitung der Planunterlagen

Die im Siedlungsleitbild formulierten Entwicklungsabsichten wurden in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung überführt. Daraus resultieren das Bau- und Zonenreglement (BZR) und der Zonenplan.

1.2.4. Mitwirkung der Bevölkerung und Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Entwürfe der Ortsplanung im Herbst 2018 im Sinne von § 6 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt. Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 12. November 2018 und während der Fragestunden vom 19. November 2018 und 27. November 2018 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren.

Es sind insgesamt 20 Eingaben zu den vorliegenden Planungsinstrumenten eingegangen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat haben diese Eingaben behandelt und, wo sinnvoll und möglich, die Planung angepasst.

Am 3. März 2021 hat die Gemeinde Dagmersellen den definitiven kantonalen Vorprüfungsbericht erhalten (vgl. orientierende Unterlagen). Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde soweit überarbeitet, dass keine grundsätzlichen Genehmigungsvorbehalte seitens Kanton mehr bestehen.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung ergaben sich in der Gesamtrevision der Ortsplanung folgende wesentlichen Änderungen:

Wesentliche Anpassungen gestützt auf die Mitwirkung:

- Umzonung des Grundstücks Nr. 79, GB Uffikon (ehemaliges Gemeindehaus), von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfkernzone C (DK-C).
- Grundstück Nr. 507, GB Uffikon, wurde in die Wohnzone W-A umgezont, womit die ÜZ ausreichend ist.
- Art. 51 BZR Ersatzabgabe für Spielplätze wurde von CHF 200/m^2 auf CHF 300/m^2 angehoben
- Art. 13 BZR Abs.3 lit. g wurde ergänzt. «In der Zentrumszone und in der Dorfkernzone E kann die Gemeinde bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung ins Ortsbild bis zu 3.00 m grössere Höhen gewähren»
- Die Gestaltungsplanpflicht Gehracher wurde aufgehoben.
- Grundstücke Nr. 341 und 342, GB Buchs, wurden neu der Wohnzone B (W-B) zugewiesen.
- Grundstück Nr. 103, GB Uffikon, wurde neu der Dorfkernzone C (DK-C) zugewiesen.

Wesentliche Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung:

- Diverse kleine Anpassungen im Bau- und Zonenreglement und dem Zonenplan.
- Auf dem Grundstück Nr. 15, GB Buchs, wurden insgesamt 1024 m^2 der Gartenanlage aus der Dorfkernzone neu der Grünzone A zugewiesen. Somit entsprechen die kompensationspflichtigen Einzonungsflächen den Auszonungsflächen.
- Der Wildtierkorridor wurde in Absprache mit allen beteiligten Parteien (Gemeinde, Grundeigentümer, Dienststellen lawa und rawi) auf die Grenzen des Grundstücks Nr. 599, GB Dagmersellen, angepasst und auf Grundstück Nr. 619, GB Dagmersellen, zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs leicht reduziert.
- Bei der Grünzone auf dem Grundstück Nr. 44, GB Buchs, wurde die Strasse nicht der Grünzone zugewiesen.

1.2.5. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 14. Juni 2021 bis 13. Juli 2021 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auflage sind **zum Bau- und Zonenreglement und zum Zonenplan** insgesamt 15 zum Teil gleichlautende Einsprachen eingegangen. Eine Einsprache ist nicht innerhalb der Frist eingegangen, weshalb auf diese nicht eingetreten werden kann.

Der Gemeinderat hat zu allen Eingaben Einspracheverhandlungen durchgeführt.

Von den 15 Einsprachen

- wurden 10 Einsprachen zurückgezogen oder gütlich erledigt (vgl. Kap. 3),
- konnten 5 Einsprachen nicht gütlich erledigt werden. Thematisch betreffen sie insbesondere die Mindestnutzung in den Wohnzonen, die Befreiung von Gewächshäusern von der Überbauungsziffer und die Ausscheidung von Wildtierkorridoren. Sie werden in dieser Botschaft in Kap. 4 behandelt.

Die 10 zurückgezogenen oder gütlich erledigten Einsprachen betrafen folgende Themen:

- Präzisierung des Eingliederungsgebots in der Sonderbauzone Rismüli (vgl. Kap. 3.3)
- Zuweisung der gesamten Autobahnparzelle zur Verkehrsfläche (vgl. Kap. 3.4)
- Darstellung und Umgang mit Hecken
- Klärung der Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ) in Hanglagen. Die Gemeinde hat dem Einsprecher zugesichert, dass angesichts der steilen Hanglage im Talacher Uffikon das massgebende Terrain für Nebenbauten (z. B. Garagen) im Rahmen der Baubewilligung so festgelegt wird, dass diese talseitig auch höher als 4.5 m werden könnten.
- Abgrenzung der Dorfzone Buchs
- Klärung zur Lärmschutzempfindlichkeitsstufe III in der Landwirtschaftszone
- Umgang mit erhaltenswerten Kulturdenkmälern

2. Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung

2.1. Das Bau- und Zonenreglement (BZR)

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) kommt es auch im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen zu Änderungen. Nachfolgend sind die wesentlichsten Änderungen aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebung erläutert:

- Es findet ein Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer** (ÜZ, § 12 – 17 PBV) statt. Im BZR sind in Art. 9 vier verschiedene Überbauungsziffern definiert, die auch weiterhin einen gewissen architektonischen Spielraum ermöglichen. Die zonenweise Zuteilung der Überbauungsziffern ist in den entsprechenden Zonenbestimmungen zu finden.

- Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Parzellenfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf der letzten Parzelle nur noch diese erschliesst («Y-Prinzip» sinngemäss wie z. B. bei Kanalisationshausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Im Zonenplan wird dies mit der neuen Verkehrszone umgesetzt. Parzellenflächen, die der Verkehrszone zugewiesen sind, können nicht angerechnet werden; Erschliessungsflächen, die nicht so ausgeschieden sind, hingegen schon. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wurde dies mit einer entsprechend erhöhten Überbauungsziffer berücksichtigt.

- Der **Nutzungstransport** (§ 16 PBV, Übertragung nicht beanspruchter Gebäudeflächen), bei dem bisher die Ausnützung von einer Parzelle zu einer anderen Parzelle erfolgen konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen entfallen, bzw. werden «auf Null gestellt». Konkret hat dies zur Folge, dass eine Parzelle, die bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmerparzelle) künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Die Parzelle, die bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Geberparzelle), «erhält diese zurück» und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen werden mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.

- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die **Fassadenhöhe** (§ 139 Abs. 3 PBG) und die Gesamthöhe (§ 139 Abs. 1 PBG) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr wie bisher über die Geschosszahl erfolgt (z. B. W2 oder W3), sondern über ihre Lage und Baudichte (W-A bis W-D).

- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu das **massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2 lit. a PBG). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegte Terrain» wie bisher. Bei der neuen ÜZ-Regelung müssen nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtig werden, die über dem massgebenden Terrain liegen. Damit aufgrund dieser neuen ÜZ-Regelung nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt der neuen Regelung zu den Abgrabungen am Gebäude (Art. 7 BZR) eine wichtige Rolle zu.

- Die **Grenzabstände** (§§ 120 ff PBG) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4 m und maximal 10 m eingehalten werden mussten, wird der Grenzabstand neu zonenweise einheitlich festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss § 122 PBG ist jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend – und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht:

zulässige Gesamthöhe	**Grenzabstand**
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6.5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

  In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes abweichende Grenzabstände festgelegt werden. Dagmersellen macht in der Zentrumszone, den Dorfkernzonen, der Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid und der Arbeitszone 2 von dieser Möglichkeit Gebrauch.

- Flächen von **Dach- und Attikageschossen** durften bisher nicht grösser sein als ⅔ des darunter liegenden Vollgeschosses. Künftig wird in Dagmersellen darauf verzichtet, die Fläche von Dachgeschossen zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich ist. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Häuser werden im obersten Geschoss damit aber massiver und erhalten damit auch markantere Fassaden.

- Die Gemeinde kann neu die **Umgebungsgestaltung** mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsgebietes verlangen. Diese ist in einem Umgebungsplan zum Baugesuch einzureichen (Art. 39 BZR) und beinhaltet unter anderem Aussagen zu Grünflächen, Freiräumen und Bepflanzung, Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlungs- und Landschaftsgebiet, Materialisierung von Erschliessungsflächen sowie zu Lage und Verlauf der Terraingestaltung. Damit sollen im Zuge der Innenentwicklung qualitätsvolle Aussenräume erzielt werden.

- Neu sind **Dächer**, welche grösser als 25 m^2 sind und weniger als 5° Neigung aufweisen, extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen (Art. 40 Abs. 1 BZR).

- Bei der Gestaltung des Freiraums innerhalb der Siedlung sind **ökologische und klimatische Aspekte** wirkungsvoll und nachhaltig zu berücksichtigen (Art. 49 BZR). Ziel ist es, die Aufwärmung des Siedlungsraumes sinnvoll und mit geeigneten baulichen und gestalterischen Massnahmen auf ein Minimum zu beschränken.

2.2. Der Zonenplan

2.2.1. Generelles

Der verkleinerte Zonenplan ist dieser Botschaft beigelegt. Massgebend ist der Originalzonenplan im Massstab 1:5000, der bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann. Zusätzlich kann der Zonenplan unter www.dagmersellen.ch eingesehen werden, hier mit der Möglichkeit, ins Detail zu zoomen. Das Zonenkonzept der Gemeinde Dagmersellen wurde im revidierten Zonenplan vereinfacht. Die Bezeichnung der Bauzonen wurde den kantonalen Vorgaben angepasst.

Die bisherigen Flächen, welche als **Übriges Gebiet A (ÜG-A)** erfasst waren, dienten ausschliesslich den Verkehrsanlagen. Das neue Datenmodell des Bundes sieht vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Dagmersellen nach. Massgebend dafür ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als «Verkehrsflächen» dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

Die bisherigen Flächen, welche als **Übriges Gebiet B (ÜG-B, Reservezone)** erfasst waren, dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Für die Gemeinde Dagmersellen, eine Achsengemeinde, beträgt diese maximale Reserve 6 %.

Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Es waren damit strategische Festlegungen, die sinnvollerweise neu im Siedlungsleitbild und nicht im Zonenplan verankert werden.

Die Gemeinde Dagmersellen wird die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen nicht räumlich fixieren, sondern weist alle heutigen Übrigen Gebiete B der Landwirtschaftszone zu. Damit übernimmt Dagmersellen die «Kontingentslösung» gemäss kantonalem Richtplan, bei der die Reservezonen nicht mehr verortet sind und damit zwischen den Grundeigentümerschaften ausserhalb der Bauzone Rechtsgleichheit geschaffen wird.

Bei ausgewiesenem Bedarf und bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können Einzonungen auch aus der Landwirtschaftszone geprüft werden.

2.2.2. Einzonungen

Insgesamt finden an vier Orten Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone statt, allesamt im Ortsteil Buchs. Alle Teilgrundstücke, welche eingezont werden, sind bereits weitgehend rechtsgültig überbaut. Die aktuelle Nutzung entspricht aber nicht mehr den Anforderungen an die Landwirtschaftszone. Mit der Einzonung wird den Teilgrundstücken mehr Flexibilität bezüglich künftiger Nutzung gegeben. Mit der Einzonung in die Dorfkernzone D sind gleichzeitig aber auch höhere Anforderungen verbunden. So kann eine moderate Entwicklung von Buchs mit Sicherstellung der Qualität erreicht werden.

Es handelt sich um die Einzonungen in die Dorfkernzone D von folgenden bereits weitgehend überbauten Parzellen:

- Einzonung von 1’874 m^2 auf Grundstück Nr. 367 und Teilgrundstück Nr. 5, GB Buchs
- Einzonung von 2’108 m^2 auf Teilgrundstück Nr. 15, GB Buchs
- Einzonung von 628 m^2 auf Teilgrundstück Nr. 44, GB Buchs
- Einzonung von 217 m^2 auf Teilgrundstück Nr. 8, GB Buchs

Zur Sicherung bestehender Gartenanlagen werden folgende Teilgrundstücke in Buchs und Uffikon von der Landwirtschaftszone in die Grünzone A eingezont:

- Einzonung von 410 m² auf Teilgrundstück Nr. 44, GB Buchs
- Einzonung von 521 m² auf Teilgrundstück Nr. 8, GB Buchs
- Einzonung von 492 m² auf Teilgrundstück Nr. 19, GB Buchs
- Einzonung von 1024 m² auf Teilgrundstück Nr. 15, GB Buchs
- Einzonung von 327 m² auf Teilgrundstück Nr. 30, GB Buchs
- Einzonung von 157 m² auf Teilgrundstück Nr. 519, GB Uffikon
- Einzonung von 403 m² auf Teilgrundstück Nr. 499, GB Uffikon

2.2.3. Gegenüberstellung von Aus- und Einzonungen

Da Dagmersellen gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans Einzonungen, welche die Kapazität des Zonenplans erhöhen, mindestens flächengleich kompensieren muss, werden die Ein- und Auszonungen hier gegenübergestellt. Insgesamt finden Auszonungen mit einer Fläche von 2'804 m² statt. Neu werden 8'161 m² einer Bauzone zugeführt.

Bei den Einzonungen in die Dorfkernzone D handelt es sich um überbaute Grundstücke mit bestehenden Wohnhäusern. Dadurch wird die Kapazität des Zonenplans nicht erhöht. Einzige Ausnahme bildet das gewerblich genutzte Gebäude auf dem Teilgrundstück Nr. 5, GB Buchs. Durch die überlagernde Bestimmung, dass in diesem Bereich keine Wohnnutzung erlaubt ist, wird auch in diesem Fall die Kapazität des Zonenplans nicht erhöht.

Auch die Einzonungen in die Grünzone A bewirken keine Veränderung der Zonenplankapazität. Bei den vorliegenden Einzonungen handelt es sich somit um Flächen, die nicht kompensiert werden müssen. Bei den Einzonungen, wie auch bei den Auszonungen, geht es in erster Linie um eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung und nicht um das Ermöglichen von weiteren Entwicklungen.

Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 3. März 2021 sind die teilweisen Einzonungen der Grundstücke Nr. 15 und 44, beide GB Buchs, in die Dorfkernzone D (Buchs) zu kompensieren.

Es handelt sich dabei um eine Fläche von knapp 2'750 m², welche mit den Auszonungen von insgesamt 2'804 m² ausreichend kompensiert werden.

2.2.4. Umzonungen

Mit der Ortsplanungsrevision werden auch wesentliche Umzonungen vorgenommen, die im Planungsbericht im Detail erläutert werden:

- Die **Zentrumszone** im Dorf Dagmersellen ist entlang der Luzerner- und Baselstrasse zwischen Stengelmattstrasse und Einfahrt Zügholzstrasse eine neue Zone, die sich gegenüber den weiteren Dorfkernzonen in der maximalen Gesamthöhe unterscheidet und ergänzende Bestimmungen zur Sicherung eines belebten und qualitativ hochwertigen Zentrums enthält. Die Zentrumszone wird mit einer maximalen Gebäudehöhe 1 von 13.50 m bzw. einer maximalen Gebäudehöhe 2 von 15.00 m für Schrägdächer definiert. Zusätzlich kann die Gemeinde einen Höhenzuschlag von bis zu 3.00 m erlauben, wenn die Eingliederung gemäss den Qualitätsmerkmalen dies erlaubt. Dadurch werden der strategischen Wichtigkeit und gestalterischen Flexibilität in dieser Zone Ausdruck verleiht.
- Die **Dorfkernzonen** in allen Ortsteilen verfolgen insbesondere das Ziel, das Ortsbild mit massvoller, dem Ortsbild angepassten Erweiterungen zu erhalten und das Dorfleben mit geeigneten Nutzungen zu unterstützen. Die qualitativen Vorschriften des bisherigen Bau- und Zonenreglements zur Dorfkernzone wurden auch im neuen Bau- und Zonenreglement beibehalten.Neu gelten für die Dorfkernzonen A, B und C in Dagmersellen und Uffikon Gesamthöhen von 13.50 m bzw. 15.00 m bei Gebäuden mit Schrägdächern. In Uffikon gilt eine Schrägdachpflicht. Die neue Dorfkernzone D in Buchs entspricht der ehemaligen Dorfkernzone B. Es wurde auf eine Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet. Es gilt ebenfalls eine Schrägdach-

pflicht. Die Dorfkernzone D dient in erster Linie dem Schutz des Dorfbildes, wodurch insbesondere die Eingliederungen der Gebäude in die Siedlungsstruktur zu beachten sind. Die neue Dorfkernzone E umfasst die im Bauinventar vermerkte Baugruppe entlang der Bahnhofstrasse in Dagmersellen, welche die Eingliederung von Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten sicherstellen soll. Bei dieser Zone wurde ebenfalls auf eine Überbauungsziffer verzichtet. Die verträgliche Dichte ist im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

- Mit der Revision der Ortsplanung, des Bau- und Zonenreglements, der Einführung der Überbauungsziffer und den Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ergeben sich für die **Wohnzonen** in den Quartieren einige Änderungen. Bisher existierten in Dagmersellen fünf verschiedene Wohnzonen und diverse Zonen mit Mischnutzungen, welche den jeweiligen Quartiercharakter prägten. Diese werden neuen Zonenbestimmungen zugeführt. Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohnzonen (Verdichtung prüfen, Bewahren usw.) wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt. Die Zonenabgrenzungen wie auch die zulässigen Dichten und Höhen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Siedlungsleitbild festgelegt. Dazu wurden folgende Ansätze festgelegt:

  - Grundsätzlich soll mit der Revision keine Reduktion der schon heute möglichen Nutzung (AZ/ Höhen) stattfinden (kein Nutzungsverlust für die Grundeigentümerschaften).
  - In der «klassischen» Einfamilienhauszone (ehemalige W2) wird ein Wohnbau mit der Möglichkeit von drei voll nutzbaren Geschossen als zukünftige Regelbauweise definiert (sogenannter Grundtyp). Für diesen wird eine Gesamthöhe von 10.50 m festgelegt. Diese Höhe ermöglicht drei Geschosse und enthält eine Reserve von 1.50 m, welche insbesondere in Hanglagen als Sockel benötigt wird, um das unterste Geschoss bezüglich Belichtung nicht zu benachteiligen.
  - Jedes Quartier in der bisherigen Zone W2 wurde auf den «Grundtyp» geprüft. Dabei wurden die bestehende Baustruktur, Gestaltungspläne und das heute noch gültige BZR berücksichtigt. Für Zonen, in welcher der Grundtyp nicht als richtig erachtet wird, werden entsprechende Änderungen, Nutzungsreduktionen oder spezielle Regelungen für das Quartier festgelegt.
  - Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für Schrägdächer eine zusätzliche, um 1.50 m höhere Gesamthöhe 2 definiert. In allen Zonen für Wohn- und/oder Mischnutzung in Uffikon und Buchs gilt neu eine Schrägdachpflicht.
  - Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan überlagert sind, wurden nach den Bestimmungen des Gestaltungsplans beurteilt. Grundsätzlich wurde eine Aufhebung der Gestaltungspläne überprüft und sofern möglich, umgesetzt (vgl. nachfolgendes Kapitel). Je nach Bedarf wurden Umzonungen vorgenommen oder spezielle Bestimmungen über ein Gebiet erlassen.
  - Die Wohnzone W3 (neu W-A) soll in ihrer Dichte mindestens erhalten bleiben. Die Überbauungsziffer soll mindestens der heute möglichen AZ entsprechend sowie einen Bonus für Balkone und vielfältige Architektur beinhalten.
  - Die neue Wohnzone E sichert das bestehende Volumen in Gebieten, in denen z. B. mittels Gestaltungsplan eine maximale Dichte nach Ausnützungsziffer erreicht wurde und keine weitere Verdichtung erwünscht ist.

- Wie bis anhin werden die **Arbeitszonen** nach der erlaubten Lärmempfindlichkeitsstufe differenziert. Die Überbauungsziffer muss in Arbeitszonen nicht festgelegt werden. Die Gemeinde legt das zweckmässige Mass der Überbauungsziffer im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest. So kann den Gewerbetreibenden der grösstmögliche Spielraum gegeben werden, ohne dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft oder der Gemeinde entsteht. In der Arbeitszone ES III (Ar-III, neu Ar-1) gilt gegenwärtig eine maximale Fassadenhöhe von 10.50 m. Neu wird keine Fassadenhöhe mehr festgeschrieben, dafür eine Gesamthöhe von 15.00 m festgelegt. Die Fassaden können so um maximal 4.50 m höher werden. Da diese Zone das Gebiet in der Ebene umfasst, hat diese Höhe nur einen geringen Einfluss auf die Fernsicht und dient zudem als weiterer Schutz vor Lärm und technischen Gefahren. In der Arbeitszone ES IV (Ar-IV, neu Ar-2) gilt gegenwärtig eine maximale Firsthöhe von 22.00 m. Neu soll die maximale Gesamthöhe auf 20.00 m reduziert werden, was unter Berücksichtigung der zusätzlichen 0.50 m für die Dachhaut eine Reduktion von 1.50 m darstellt. Dafür kann die Gemeinde im Einzelfall Mehrhöhen von bis zu 10.00 m zulassen, falls diese technisch bedingt sind. In der Arbeitszone 3 (Ar-3) südlich der Autobahn gilt ebenfalls die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Die Ar-3 ist für güterverkehrsintensive Betriebe und industrielle Bauten und Anlagen bestimmt, die eine gute Anbindung ans Strassen- und Eisenbahnnetz benötigen. Die Überbauung erfolgt aufgrund genehmigter Gestaltungspläne. Die Gemeinde legt hier die zulässigen Höhen und Überbauungsziffern im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest.
- Es sind gegenwärtig vier **Sonderbauzonen** ausgeschieden. An diesen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine Änderungen vorgenommen. Die im BZR beschriebene Gestaltungsplanpflicht wird neu auch im Zonenplan dargestellt.
- Zur Sicherung von Grünräumen in bestehenden Siedlungen werden zusätzliche Flächen in die **Grünzone A** umgezont. Es handelt sich dabei insbesondere um Gebiete, in denen ein bestehender Gestaltungsplan im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben wird. Mit der Grünzone werden insbesondere bestehende Spiel- und Freizeitflächen dauerhaft gesichert. Neu wird jeder Grünzone eine Zweckbestimmung zugewiesen, welche im Anhang des BZR aufgeführt wird.
- Die **Abbauzone Lätten** wird aufgehoben. In Zukunft wird in diesem Gebiet kein Abbau mehr stattfinden. Stattdessen wird die gesamte ehemalige Abbauzone Lätten in eine **Naturschutzzone** überführt.

2.2.5. Bebauungspläne und Gestaltungspläne

In der Gemeinde Dagmersellen wurden bisher und werden auch neu keine Bebauungsplanpflichtgebiete ausgeschieden. Die Gemeinde behält sich jedoch vor, in begründeten Fällen unabhängig von einer Pflicht Bebauungspläne zu erstellen.

Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Das neue Baugesetz regt an, zu prüfen, ob vorhandene Gestaltungspläne noch zeitgemäss sind und ob sie – falls das Gebiet vollständig überbaut ist – aufgehoben werden können. Bei der Prüfung gilt es zu beurteilen, ob beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten wegfallen würden, auf die z. B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden sollte. Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne wurde entschieden, dass folgende, heute vollständig überbaute und/oder veraltete Gestaltungspläne im Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden:

- Gestaltungsplan Oberdorf Uffikon vom 13.04.1976
- Gestaltungsplan Hubermatte vom 18.07.1985
- Gestaltungsplan Talacher vom 27.01.1987
- Gestaltungsplan Kreuzberg vom 06.09.1988
- Gestaltungsplan Mattenweg vom 06.09.1990
- Gestaltungsplan Sonnmatt Uffikon vom 16.08.1994
- Gestaltungsplan Sunnefeld Uffikon vom 18.09.1996
- Gestaltungsplan Faselimatt 1 vom 24.04.1997
- Gestaltungsplan Coop vom 22.01.1998
- Gestaltungsplan Lindenzelgstrasse vom 27.05.1999
- Gestaltungsplan Galliker AG vom 06.02.2003
- Gestaltungsplan PanGas vom 12.04.2001 resp. 21.08.2003
- Gestaltungsplan Faselimatt 2 vom 04.03.2004
- Gestaltungsplan Sonnrain vom 11.12.2003 resp. 18.10.2004
- Gestaltungsplan Feldmatte vom 17.03.2005
- Gestaltungsplan Schönberg vom 27.07.2005
- Gestaltungsplan Im Baumgarten vom 24.04.1997 resp. 19.04.2007
- Gestaltungsplan Burgfeld vom 05.07.2007
- Gestaltungsplan JT International AG vom 26.06.2008
- Gestaltungsplan Gezolan AG vom 14.08.2008
- Gestaltungsplan Faselimatt 3 vom 27.11.2008
- Gestaltungsplan Moschti vom 19.06.2008 resp. 05.12.2008
- Gestaltungsplan Geracher Buchs vom 24.11.1994 resp. 16.12.2010
- Gestaltungsplan Areal armasuisse – Logistikcenter Galliker Transport AG vom 11.04.2013
- Gestaltungsplan Dorfstrasse Buchs vom 26.06.2014
- Gestaltungsplan Lindengarten vom 20.11.2014
- Gestaltungsplan Schmittengasse vom 26.03.1999 resp. 13.12.2015
- Gestaltungsplan Schmittefeld Uffikon vom 31.05.2016

Aus den Aufhebungen ergeben sich teilweise Umzonungen, die in den vorgängigen Kapiteln beschrieben sind. Alle nicht aufgeführten Gestaltungspläne sind weiterhin gültig. Für diese gelten die nachstehenden Ausführungen.

Weiterbestehende Gestaltungspläne
Einige Gestaltungsplanfragen können nicht gleichzeitig mit dem Ortsplanungsverfahren angegangen werden (Ressourcen, unterschiedliche Zuständigkeiten oder die Quartiere sind noch nicht fertig gebaut).

Diejenigen Gestaltungspläne, die im Rahmen der Ortsplanung nicht aufgehoben werden, verlieren mit der Genehmigung der Ortsplanung bzw. nach einer Übergangsfrist bis Ende 2023 ihre Anwendbarkeit. Da sie oft auf nicht mehr gültigen Definitionen wie die Ausnützungsziffer und die Geschosszahlen beruhen, müssen sie zeitnah überarbeitet und an die neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Spätestens mit dem ersten Baugesuch in einem solchen Gestaltungsplangebiet ist dies erforderlich.

Bestehende Gestaltungsplanpflicht beibehalten
Für die folgenden Gebiete war im bestehenden Zonenplan bereits eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden, welche beibehalten wird:
- Burgfeld, Grundstück Nr. 207, GB Dagmersellen
- Chilefeld, GB Dagmersellen
- Chilefeld, GB Uffikon
- Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid, GB Dagmersellen
- Gärbifeld, GB Dagmersellen
- Moosgasse, GB Buchs
- Sonderbauzone Rismüli, GB Dagmersellen
- Sonderbauzone Fluematt, GB Dagmersellen
- Sonderbauzone Steihalde, GB Buchs

Die Gestaltungspläne Burgfeld Dagmersellen, Chilefeld Uffikon, Gärbifeld Dagmersellen und Stängelweid Dagmersellen sind mit der neuen kantonalen Gesetzgebung übereinstimmend und können daher ohne weitere Anpassung auch nach Inkrafttreten der neuen Ortsplanung weitergeführt werden.

Der bestehende Gestaltungsplan Moosgasse Buchs ist nach Rechtskraft dieser Ortsplanungsrevision entsprechend anzupassen.

In den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten Chilefeld Dagmersellen, Sonderbauzonen Rismüli Dagmersellen, Fluematt Dagmersellen und Steihalde Buchs gibt es noch keinen Gestaltungspläne, diese sind nach Rechtskraft dieser Ortsplanungsrevision vor der Überbauung der Grundstücke zu erarbeiten.

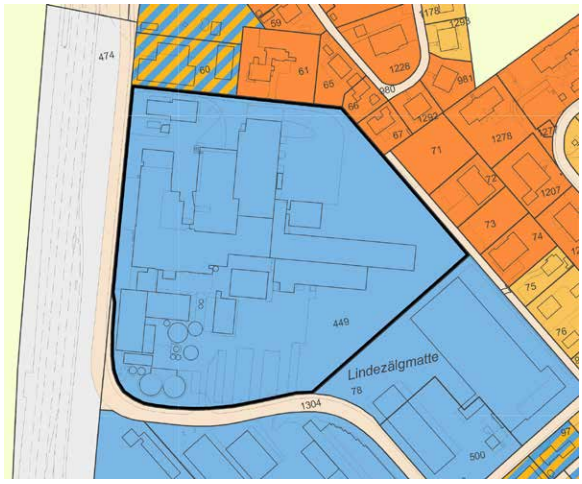
Neue Gestaltungsplanpflicht

In zwei Gebieten wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt:

Für das Grundstück Nr. 449, GB Dagmersellen, in der neuen Arbeitszone Ar-2 an der Industriestrasse besteht bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Dies wird künftig zur Pflicht, womit immer nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gebaut werden darf. Mit der neuen Gestaltungsplanpflicht wird verlangt, dass ein verträglicher Übergang vom Industrieareal mit grossen Baukörpern hin zum Wohngebiet sichergestellt wird.

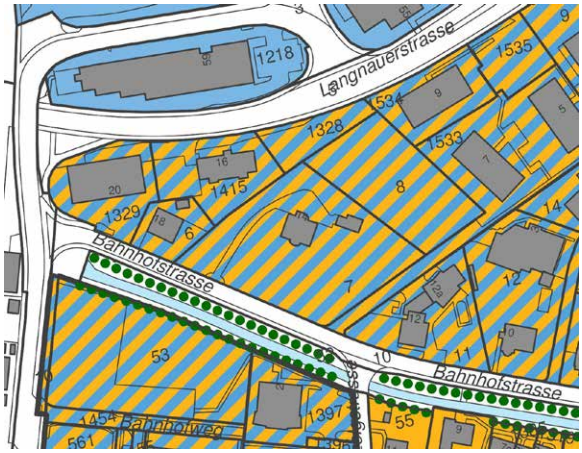
Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf



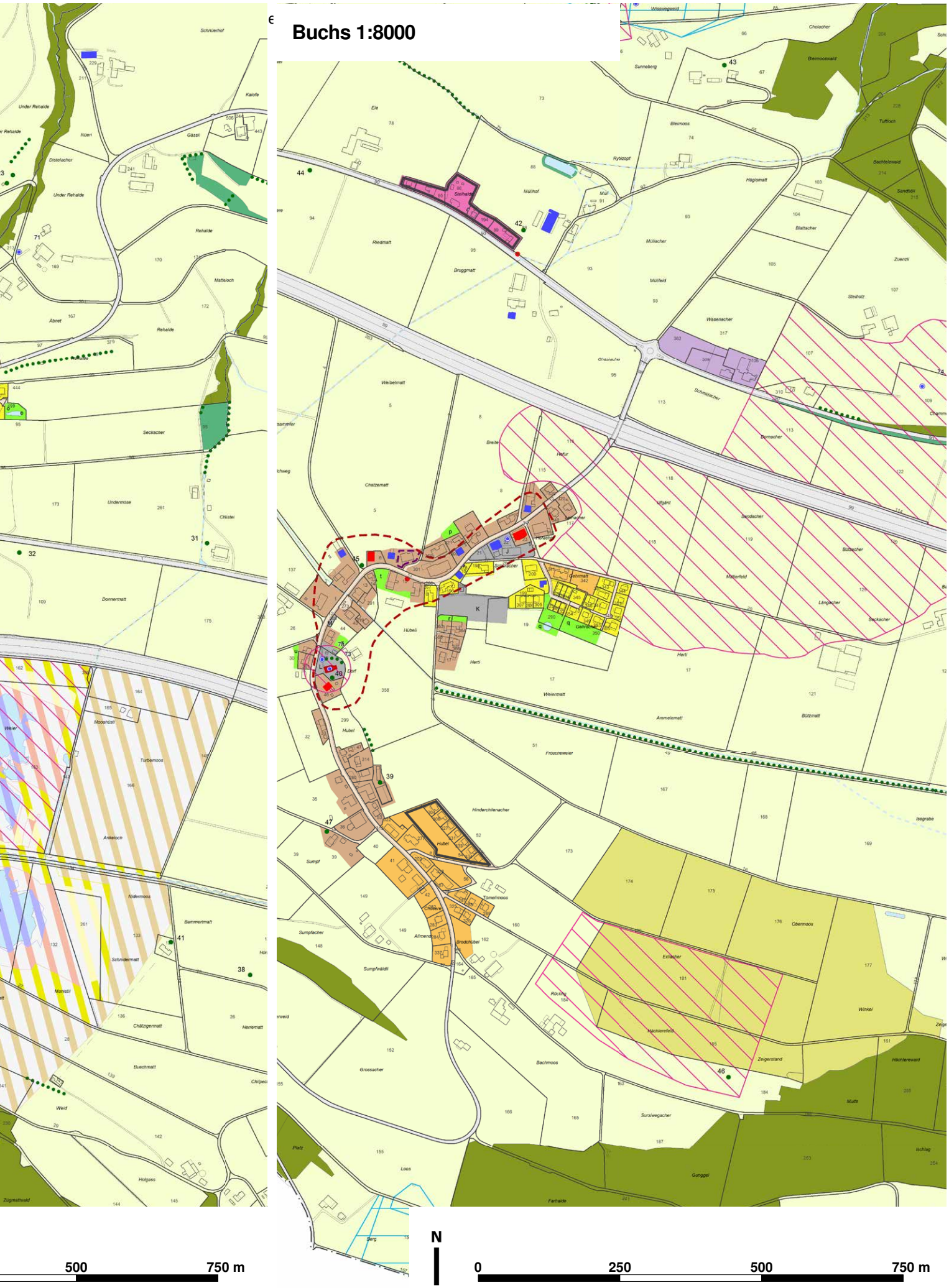
An der Bahnhofstrasse werden die Grundstücke Nr. 7, 8 und 1328, GB Dagmersellen, ebenfalls neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit wird ein sorgfältiger Umgang mit der schützenswerten Villa wie auch eine angemessene Dichte in Bahnhofsnähe verlangt.

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf

Buchs 1:8000



Gemeinde Dagmersellen

Zonenplan

Für die Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2022

Verkleinerter Zonenplan mit orientierendem Charakter.
Massgebend ist der rechtsgültige Zonenplan 1:5000 der auf der Gemeindeverwaltung Dagmersellen eingesehen werden kann.

Gemeinde **Dagmersellen**

Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen

- Zentrumszone (Z), ES III
- Dorfkernzone A (Dk-A) Ortsteil Dagmersellen, ES III
- Dorfkernzone B (Dk-B) Ortsteil Uffikon, ES III
- Dorfkernzone C (Dk-C) Ortsteil Uffikon, ES III
- Dorfkernzone D (Dk-D) Ortsteil Buchs, ES III
- Dorfkernzone E (Dk-E) Ortsteil Dagmersellen, ES III
- Wohnzone A (W-A), ES II
- Wohnzone B (W-B), ES II
- Wohnzone C (W-C), ES II
- Wohnzone D (W-D), ES II
- Wohnzone E (W-E), ES II
- Wohn- und Arbeitszone (W-Ar), ES III
- Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid (DB-S), ES III
- Arbeitszone 1 (Ar-1), ES III
- Arbeitszone 2 (Ar-2), ES IV
- Arbeitszone 3 (Ar-3), ES IV
- Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES gemäss Anhang 1 BZR
- Sonderbauzone Rismüli (SbR), ES III
- Sonderbauzone Fluematt (SbF), ES III
- Sonderbauzone Steihalde, Buchs (SbSt), ES III
- Sonderbauzone Wigger (SbW), ES III
- Grünzone A (Gr-A), ES III
- Verkehrszone (VZ), ES III

Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone (Lw), ES III
- Speziallandwirtschaftszone (Slw), ES III
- Deponiezone (Dp), ES IV
- Verkehrsfläche (Übriges Gebiet A gemäss § 56 PBG)

Schutzzonen

- Naturschutzzone (Ns), ES III
- Übriges Gebiet C (ÜG-C), ES III (kant. Schutzzone) (Verordnung zum Schutz des Uffikoner Buchsermoos)
- Naturschutzzone dem Wald überlagert (Ns-W)

Überlagerte Zonen

- Grünzone B (Gr-B)
- Gestaltungsplanpflicht
- Ergänzende Bestimmung nach BZR
- Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): Aufstufung ES II zu ES III
- Freihaltezone Wildtierkorridor

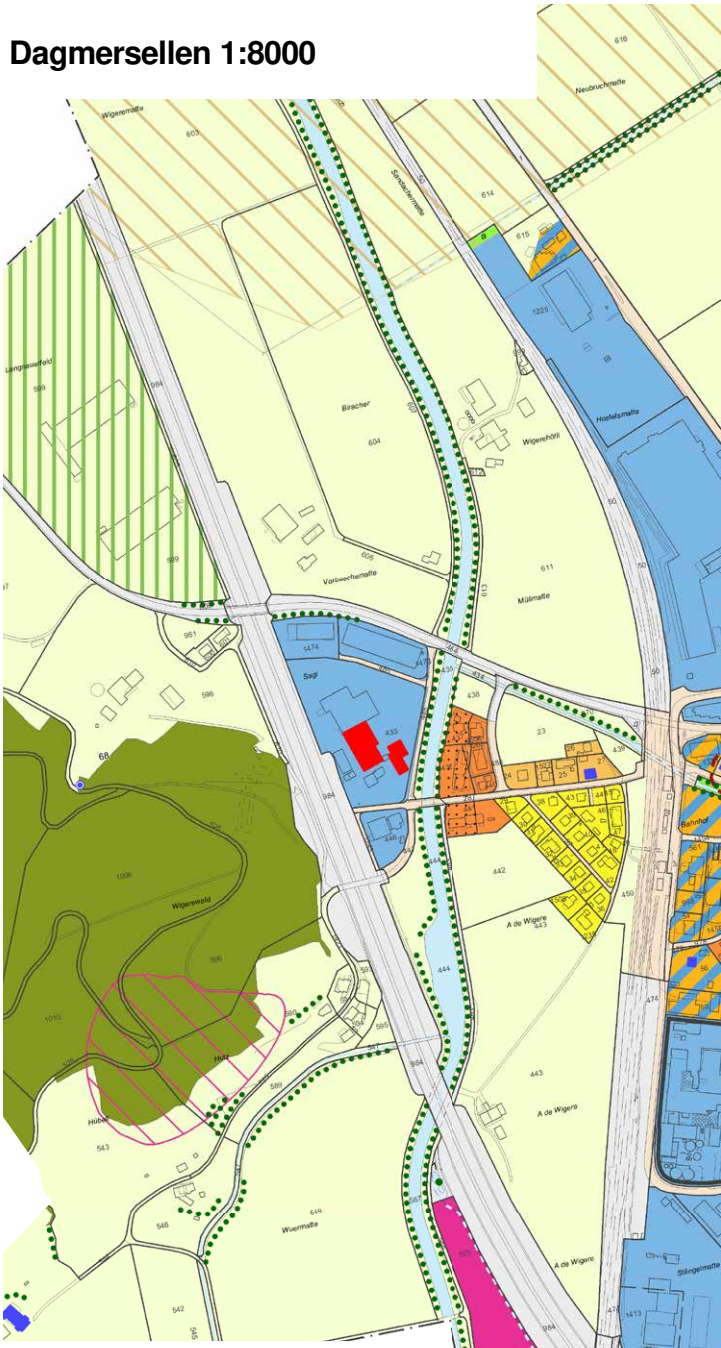
Weitere Genehmigungsinhalte

- Kommunale Kulturobjekte
- Naturobjekte (NaO)

Orientierender Planinhalt

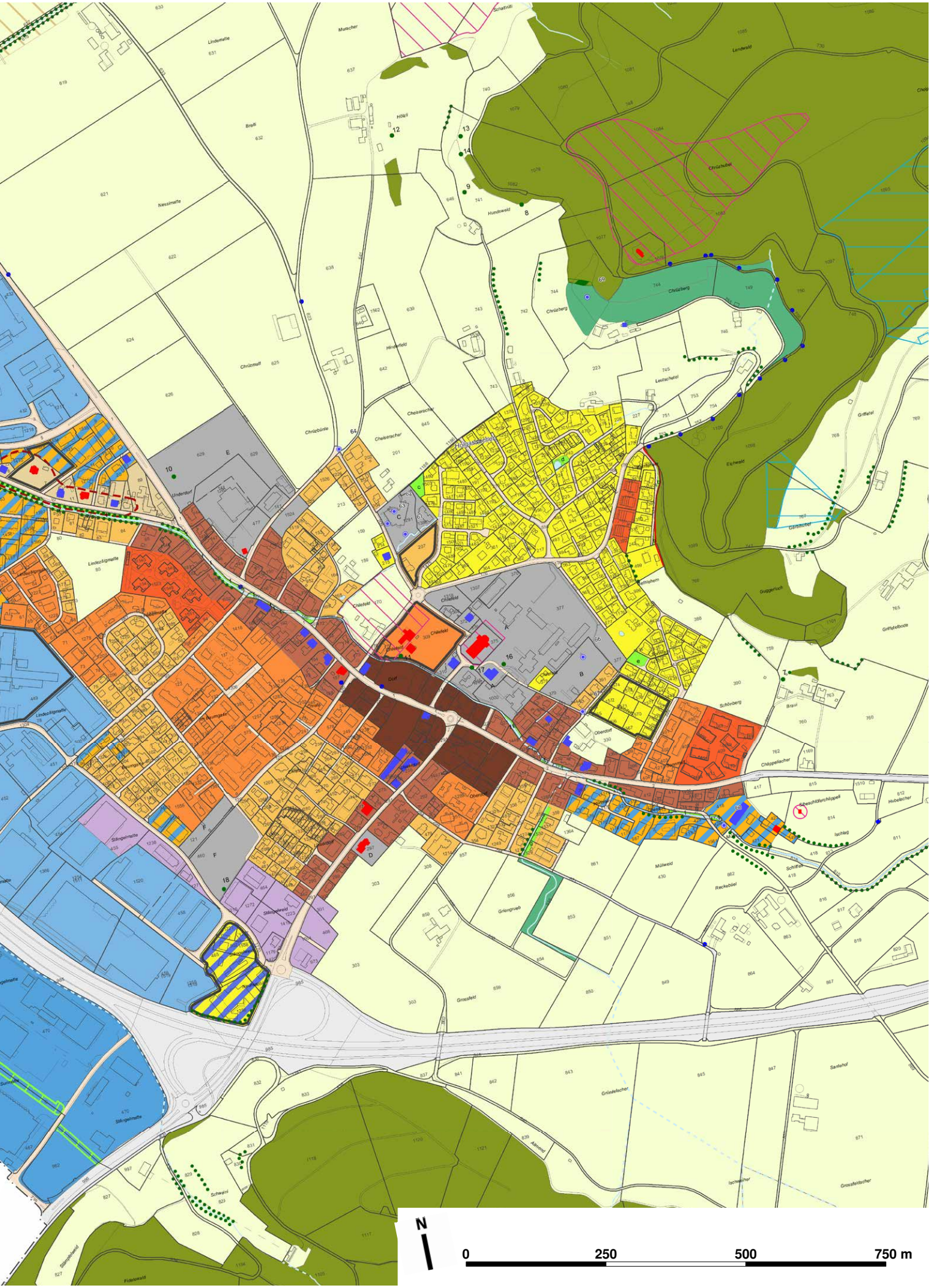
- Baugruppe
- Denkmalgeschützte Kulturobjekte
- Schützenswerte Kulturobjekte
- Erhaltenswerte Kulturobjekte
- Grundwasserschutzzone
- Archäologische Fundstelle (AFS)
- **Hecke, Ufergehölz, Feldgehölz**
- Wald / Waldgrenze im Sinne des Art. 13 WaG
- Gewässer (Übriges Gebiet A gemäss § 56 PBG)

Dagmersellen 1:8000



Planteam S AG:Luzern:Bern:Liestal:Solothurn
Raumentwicklung:Städtebau:Geoinformation

plan:team


N
0
250
500
750 m

Gemeinde Dagmersellen

Zonenplan

Für die Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2022

Verkleinerter Zonenplan mit orientierendem Charakter.
Massgebend ist der rechtsgültige Zonenplan 1:5000 der auf der Gemeindeverwaltung Dagmersellen eingesehen werden kann.

Gemeinde Dagmersellen

Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen

- Zentrumszone (Z), ES III
- Dorfkernzone A (Dk-A) Ortsteil Dagmersellen, ES III
- Dorfkernzone B (Dk-B) Ortsteil Uffikon, ES III
- Dorfkernzone C (Dk-C) Ortsteil Uffikon, ES III
- Dorfkernzone D (Dk-D) Ortsteil Buchs, ES III
- Dorfkernzone E (Dk-E) Ortsteil Dagmersellen, ES III
- Wohnzone A (W-A), ES II
- Wohnzone B (W-B), ES II
- Wohnzone C (W-C), ES II
- Wohnzone D (W-D), ES II
- Wohnzone E (W-E), ES II
- Wohn- und Arbeitszone (W-Ar), ES III
- Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid (DB-S), ES III
- Arbeitszone 1 (Ar-1), ES III
- Arbeitszone 2 (Ar-2), ES IV
- Arbeitszone 3 (Ar-3), ES IV
- Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES gemäss Anhang 1 BZR
- Sonderbauzone Rismüli (SbR), ES III
- Sonderbauzone Fluematt (SbF), ES III
- Sonderbauzone Steihalde, Buchs (SbSt), ES III
- Sonderbauzone Wigger (SbW), ES III
- Grünzone A (Gr-A), ES III
- Verkehrszone (VZ), ES III

Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone (Lw), ES III
- Speziallandwirtschaftszone (Slw), ES III
- Deponiezone (Dp), ES IV
- Verkehrsfläche (Übriges Gebiet A gemäss § 56 PBG)

Schutzzonen

- Naturschutzzone (Ns), ES III
- Übriges Gebiet C (ÜG-C), ES III (kant. Schutzzone) (Verordnung zum Schutz des Uffikoner Buchsermoos)
- Naturschutzzone dem Wald überlagert (Ns-W)

Überlagerte Zonen

- Grünzone B (Gr-B)
- Gestaltungsplanpflicht
- Ergänzende Bestimmung nach BZR
- Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): Aufstufung ES II zu ES III
- Freihaltezone Wildtierkorridor

Weitere Genehmigungsinhalte

- Kommunale Kulturobjekte
- Naturobjekte (NaO)

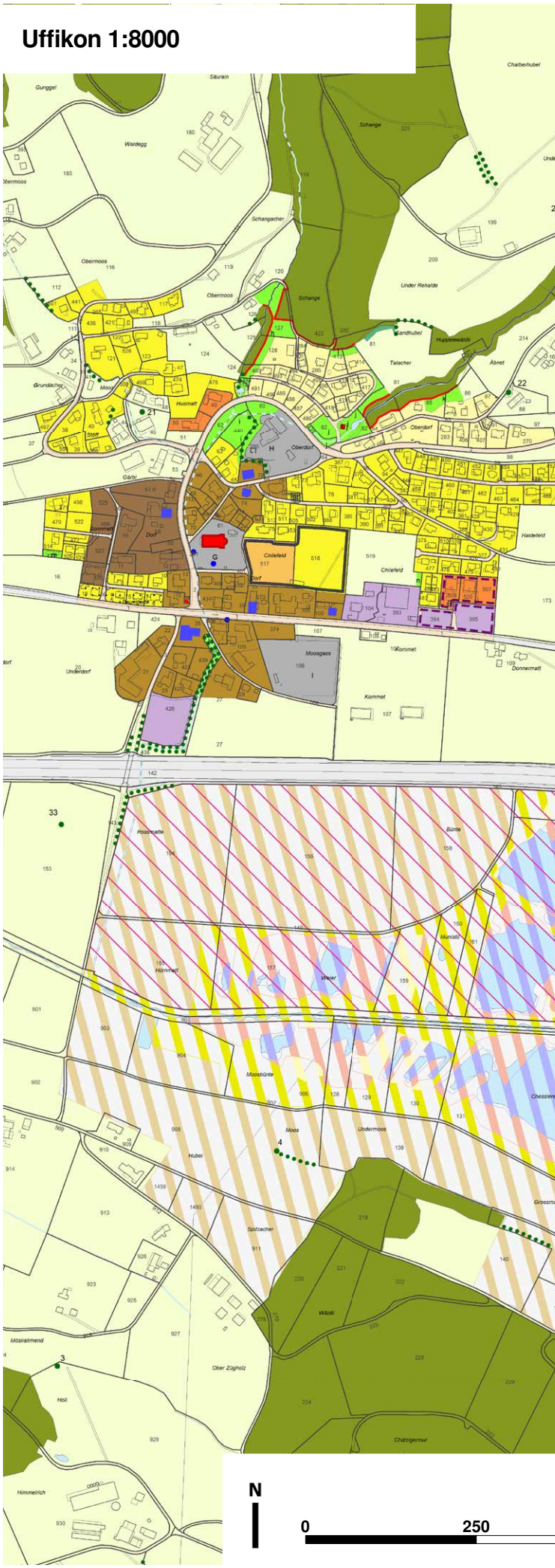
Orientierender Planinhalt

- Baugruppe
- Denkmalgeschützte Kulturobjekte
- Schützenswerte Kulturobjekte
- Erhaltenswerte Kulturobjekte
- Grundwasserschutzzone
- Archäologische Fundstelle (AFS)
- Hecke, Ufergehölz, Feldgehölz
- Wald / Waldgrenze im Sinne des Art. 13 WaG
- Gewässer (Übriges Gebiet A gemäss § 56 PBG)

Kantonale Schutzverordnung Uffikoner Buchsermoos

- Wasserzone
- Verlandungs- / Verbuschungszone
- Streuezone
- Extensiv genützte Wiesen
- Landschaftsschutzzone

Uffikon 1:8000



Planteam S AG:Luzern:Bern:Liestal:Solothurn
Raumentwicklung:Städtebau:Geoinformation

plan:team

2.2.6. Mehrwertabgabe

Gemäss kantonaler Vorgabe haben Grundeigentümerschaften, deren Land eingezont wird oder deren Land in einem Gestaltungsplanpflichtgebiet einen Mehrwert erfährt, eine Abgabe von 20 % des Mehrwertes zu entrichten. Für die Abgabepflicht müssen mehrere Tatbestände erfüllt sein. Diese sind in § 105 ff des PBG geregelt. Fällig werden die Abgaben erst, wenn die Grundstücke überbaut oder verkauft werden.

In den nachfolgenden Gebieten, welche eine Änderung des Zonenplans erfahren, muss der Tatbestand der Mehrwertabgabe abgeklärt werden. Die weiteren Umzonungen sind gemäss § 105 PBG nicht abgabepflichtig.

Mehrwertabgabe bei Einzonungen (vgl. Kap. 2.2.2):
Bei den Teilgrundstücken in Buchs, die von der Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone D eingezont werden, ist grundsätzlich eine Mehrwertabgabe geschuldet, sofern der Mehrwert mehr als CHF 50 000 beträgt. Es handelt sich um Gebiete, welche weitgehend überbaut sind. Daher ist unklar, ob sich bei diesen Flächen zwischen 200 und 2'200 m^2 ein solcher Mehrwert ergibt. Gleiches gilt für die Teilgrundstücke in Buchs und Uffikon, die neu von der Landwirtschaftszone in die Grünzone A eingezont werden. Da es sich bei einer Grünzone um eine Bauzone handelt, ist eine Abgabepflicht im Grundsatz ebenfalls zu prüfen. Auch hier gilt aber eine Freigrenze von CHF 50'000. Mit dem Einreichen der Ortsplanung zur Genehmigung wird der allfällige Mehrwert durch die Gemeinde ermittelt. Die Mehrwertabgaben aus Einzonungen sind in einen vom Kanton verwalteten Fonds der Gemeinden einzubringen. Die Mittel sind zweckgebunden für entschädigungspflichtige Rückzonungen und weitere Massnahmen der Raumplanung einzusetzen.

Mehrwertabgabe bei Umzonungen (vgl. Kap. 2.2.4):
Eine Mehrwertabgabe bei Umzonungen fällt nur in Gestaltungsplanpflichtgebieten an, die im Zonenplan als solche bezeichnet sind oder bei Bebauungsplänen. Bebauungspläne sind in Dagmersellen nicht vorgeschrieben oder absehbar. In den Gestaltungsplanpflichtgebieten muss bei der Anpassung bestehender und der Genehmigung von neuen Gestaltungsplänen ermittelt werden, ob ein Mehrwert resultiert. Dies kann jeweils erst mit der Genehmigung der Gestaltungspläne durch den Gemeinderat erfolgen. Hier gilt eine Freigrenze von CHF 100 000. Fallen Mehrwerte an, sind 20 % davon der Gemeinde zu entrichten, die sie ebenfalls zweckgebunden für Belange der Raumplanung einsetzen muss. Im Gegensatz zur Mehrwertabgabe bei Einzonungen hat die Gemeinde hier auch die Möglichkeit, mittels Verträgen anstelle von finanziellen Abgeltungen auch Gegenleistungen im Umfang der Abgabe zu vereinbaren.

3. Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebenen geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) und im Zonenplan sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen. Gestützt auf diese Änderungen wurden zwei Einsprachen gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen (Kap. 3.3 und 3.4). Zudem werden noch zwei weitere Anpassungen vorgenommen, die auf neuen Erkenntnissen seit der öffentlichen Auflage beruhen (Kap. 3.1 und 3.2). Die entsprechenden Änderungen sind nachfolgend und im Bau- und Zonenreglement (BZR) **blau** dargestellt.

Geringfügige Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR):

- Art. 12 BZR: Präzisierung Ausnahmen zur Mindestnutzung (Kap. 3.1.)
- Art. 13 und 14 BZR: Ausnahme zur Überbauungsziffer für Gewächshäuser (Kap. 3.2.)
- Art. 20 BZR, Präzisierung Eingliederungsgebot (Kap 3.3.)

Geringfügige Änderung im Zonenplan:

- Vollständige Zuweisung der Nationalstrassen-Parzellen zur Verkehrsfläche (Kap. 3.4.)

3.1. Art. 12 BZR: Präzisierung Ausnahmen zur Mindestnutzung

Otmar Häfliger hat in seiner Einsprache die Bestimmung von Art. 12 BZR zur Pflicht der Erstellung einer Zweitwohnung gerügt. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen zur Anwendung des Art. 12 BZR zur Mindestnutzung in den Bauzonen wurde erkannt, dass in allen Zonen, in denen mindestens zwei oder drei Wohnungen realisiert werden müssen, sinnvollerweise die Möglichkeit zu Ausnahmen bestehen muss. Dies ist im Abs. 3 für die Zentrumszone, die Dorfkernzone A in Dagmersellen, die Wohnzone A und die Wohn- und Arbeitszone bereits geregelt: *Die Gemeinde kann für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen sowie für kleine Parzellen Ausnahmen zulassen.*

Diese Ausnahmemöglichkeit besteht im Abs. 2 für die Wohnzone B in Dagmersellen sowie Dorfkernzonen B und C in Uffikon noch nicht und soll darum ergänzt werden.

Das BZR wird dazu wie folgt angepasst (Ergänzung in blau):

Art. 12 BZR, Mindestnutzungen

1. *In den Zonen Dk-D, Dk-E, W-B in Buchs und Uffikon, W-C, W-D und W-E gelten keine Vorgaben zu Mindestnutzungen.*
2. *In den Zonen W-B in Dagmersellen sowie Dk-B und Dk-C in Uffikon sind bei Neubauten mindestens zwei Wohnungen zu realisieren. Die Gemeinde kann für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen sowie für kleine Parzellen Ausnahmen zulassen.*
3. *In den Zonen Z, Dk-A in Dagmersellen, W-A und W-Ar sind bei Neubauten pro Gebäude mindestens drei Wohnungen zu realisieren. Die Gemeinde kann für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen sowie für kleine Parzellen Ausnahmen zulassen.*
4. *In den Arbeitszonen sind neue Gebäude mit mindestens drei oberirdisch gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren. Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen, für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort und für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen Ausnahmen zulassen.*

Für die in Abs. 2 und 3 geforderten Wohnungen wird keine Mindestgrösse festgelegt. Wesentlich ist, dass die Wohnungen aufgrund ihrer Grösse und Ausstattung von mindestens einer Person bewohnt werden können, ohne dass eine andere Wohnung mitbenutzt werden muss. Das bedeutet insbesondere, dass ein separater Hauseingang besteht, genügend grosse eigenständige Nasszellen vorhanden sind und die Wohnung mit einer der Grösse angepassten Küche ausgestattet ist. Diese Wohnung muss bei einem Neubau realisiert werden. Es besteht aber keine Pflicht zur Vermietung oder zum Verkauf.

Falls eine Parzelle aufgrund ihrer Grösse oder der zulässigen Nutzung gar nicht die Realisierung der geforderten Mindestanzahl an Wohnungen zulässt, sei es weil die Nutzungsmasse dafür nicht ausreichen oder die Parzelle aufgrund ihrer Form zu stark eingeschränkt ist, kann die Gemeinde die Parzelle von der Pflicht für zusätzliche Wohnungen befreien. Dies gilt auch für zonenkonforme reine Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude wie auch für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in Wohnhäusern, wenn die Grösse dieser Nutzung etwa einer möglichen Wohnnutzung entspricht. Die Verwendung eines Wohnraumes zu Arbeitszwecken genügt dabei nicht. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung muss unabhängig von der Wohnung genutzt werden können.

Den Hinweis zur fehlenden Ausnahmemöglichkeit hat Otmar Häfliger in seiner Einsprache gemacht, was mit vorliegender Ergänzung (blau) berücksichtigt wird. Er stellt allerdings den Antrag, ganz auf diese Bestimmung zu verzichten, worauf die Gemeinde nicht eintreten möchte. Seine Einsprache konnte darum nicht gütlich erledigt werden und wird in Kap. 4.1 behandelt.

3.2. Art. 13 und 14 BZR: Ausnahme zur Überbauungsziffer für Gewächshäuser

Die Firma Zulauf Gärtnerei-Floristik-Gartenbau AG als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 192, GB Dagmersellen, sowie Hans Zulauf-Haller, Eigentümer des Grundstücks Nr. 1418, GB Dagmersellen, haben in ihrer Einsprache beantragt, dass künftig Gewächshausbauten und Lagerbauten für das geschäftliche Fortbestehen des Betriebes und allfälliger Rechtsnachfolger auf ihren Grundstücken aus der Überbauungsziffer explizit zu entlassen sind.

Die Gemeinde hat erkannt, dass mit der neu vom Kanton vorgeschriebenen Überbauungsziffer und der damit verbundenen Beschränkung der zulässigen Gebäudeflächen die schon bestehenden aber auch neue Gewächshäuser künftig nicht mehr im bisherigen Umfang realisiert werden könnten. Der Bestand und die Weiterentwicklung der Gärtnerei Zulauf wie auch allfälliger Nachfolger erachtet die Gemeinde aber als wichtig. Dazu werden die Art. 13 BZR (Dorfkernzone A, Dk-A) und Art. 14 BZR (Wohnzone A, W-A) so ergänzt, dass der Betrieb bestehen und sich weiter entwickeln kann.

Das BZR wird dazu wie folgt angepasst (Ergänzung in blau):

Art. 13: Zentrumszone, Dorfkernzone
Ergänzung Abs. 3 lit. f) zur Überbauungsziffer 1

- *Die Gemeinde kann bei qualifizierten Verfahren gemäss Art. 5 BZR höhere Überbauungsziffern zulassen. Die Realisierung von Gewächshäusern und betriebsbedingten Lager- und Infrastrukturräumen für den Gartenbau auf der Parzelle Nr. 192 wird durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer 1 ausgeglichen.*

Art. 14: Wohnzonen
Ergänzung Abs. 2 lit. f) zur Überbauungsziffer 1

- *Die Realisierung von Gewächshäusern und betriebsbedingten Lager- und Infrastrukturräumen für den Gartenbau auf der Parzelle Nr. 1418 wird durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer 1 ausgeglichen.*

Die Einsprecher halten dennoch an ihrer Einsprache mit zum Teil weitergehenden Anträgen fest. Die Gemeinde möchte nicht auf die weitergehenden Forderungen eintreten. Ihre Einsprache konnte darum nicht gütlich erledigt werden und wird in Kap. 4.2 behandelt.

3.3. Art. 20 BZR: Präzisierung Eingliederungsgebot

Die Schaller Maschinen AG ist Grundeigentümerin in der Sonderbauzone Rismüli. Sie hat in ihrer Einsprache beanstandet, dass in den neuen Zonenbestimmungen das Eingliederungsgebot verschärft wurde. Im Abs. 3 wurde der Begriff «Eingliederung in das Landschaftsbild» durch den Begriff «Erhaltung des Landschaftsbildes» ersetzt.

Beiden Begriffen gemeinsam ist das Ziel, dass mit der dort erwünschten gewerblichen Entwicklung Rücksicht aufs Landschaftsbild genommen wird. Die bisherige Formulierung erfüllt dieses Ziel genauso. Dem Anliegen der Einsprecherin wird darum entsprochen. Die bisherige Formulierung soll auch künftig gelten.

Das BZR wird dazu wie folgt angepasst (Ergänzung in blau):

Art. 20 BZR, Sonderbauzone Rismüli

1. *Die Sonderbauzone Rismüli umfasst die Areale der bestehenden Gewerbebetriebe im Gebiet Rismüli.*
2. *Bezüglich Zulässigkeit der Nutzungen gelten die Bestimmungen der Arbeitszone 1 Ar 1. Das zulässige Mass der Nutzungen richtet sich nach dem heutigen Stand der Erschliessung, insbesondere der Strassenerschliessung. Die Art und die Intensität der Nutzung dürfen nur soweit gehen, als kein Ausbau der Zufahrtsstrassen erforderlich wird.*
3. *Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Die Gemeinde legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie der Eingliederung in das Landschaftsbild festgelegt.*

Gestützt auf diese Anpassung hat die Schaller Maschinen AG ihre Einsprache zurückgezogen.

3.4. Zonenplan: Vollständige Zuweisung der Nationalstrassen-Parzellen zur Verkehrsfläche

Das ASTRA hat in seiner Einsprache beantragt, dass jeweils die ganze Parzelle der Nationalstrasse der Verkehrsfläche zugewiesen wird und dass damit auf weitere Einträge wie Hecken oder Wald sowie die Zuweisung einzelner Teile zur Landwirtschaftszone verzichtet wird.

Dieses Anliegen ist primär formeller Natur, da der Bau und der Betrieb der Nationalstrassen ohnehin nach Bundesrecht erfolgt und nicht Gegenstand des kommunalen Verfahrens ist. In Absprache mit dem Kanton kann diesem Anliegen zugestimmt werden. Die entsprechende Zonenzuweisung entspricht einer neueren Praxis und wurde in anderen Gemeinden bereits so umgesetzt.

Die Nationalstrassen-Parzellen werden darum neu gesamthaft als «Verkehrsfläche» ausgeschieden, wie das an sich im aufgelegten Zonenplan bereits weitgehend schon der Fall war, aber eben nicht überall. Ausnahme dazu ist das «Naturobjekt» Kreuzkrötenweiher bei der Autobahnbrücke über die Wigger auf Grundstück Nr. 984, GB Dagmersellen.

Die «Verkehrsflächen» ist eine neue Zone, die gemäss neuem Bundesdatenmodell ausgeschieden werden muss. Rechtlich gilt sie als Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG und zählt zu den Nichtbauzonen.

Der Zonenplan wird dazu wie folgt angepasst (siehe Zonenplan):

- *Die Grundstücke Nr. 984 und 985, GB Dagmersellen, das Grundstück Nr. 142, GB Uffikon, sowie die Grundstücke Nr. 99 und 262, GB Buchs, inkl. der zur Parzellierung vorgesehene Fläche der Sickeranlage Buchs (von Nord nach Süd) werden vollständig der «Verkehrsfläche» zugewiesen. Einzige Ausnahme bildet der Kreuzkrötenweiher bei der Autobahnbrücke über die Wigger auf Grundstück Nr. 984, GB Dagmersellen. Als wichtiges «Naturobjekt» wird dieses wie bisher weiter dargestellt.*

Gestützt auf diese Anpassung hat das ASTRA seine Einsprache zurückgezogen.

4. Nicht gütlich erledigte Einsprachen

Die nicht gütlich erledigten Einsprachen werden bezüglich Antrag und Begründungen der Einsprechenden im Folgenden ungekürzt widergegeben (die Original-Einsprachen können auch auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden). Der Gemeinderat begründet anschliessend, wieso er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragt. Über die Anträge dieser Einsprachen wird an der Gemeindeversammlung einzeln abgestimmt.

4.1. Einsprache von Otmar Häfliger-Zemp, Stengelmattstrasse 11, Dagmersellen

Antrag des Einsprechers

Folgende Bestimmung in Art. 12 Abs. 2 ist zu streichen: *«In den Zonen W-B in Dagmersellen sowie Dk-B und Dk-C in Uffikon sind bei Neubauten mindestens zwei Wohnungen zu realisieren.»*

Eventualantrag: Ergänzung Art. 12 Abs. 2 (blau):

Für kleine Parzellen (< 500 m²) entfällt diese Bestimmung.

Begründung des Einsprechers

Allgemeine Überlegungen:

- Der Grundsatz der inneren Verdichtung ist zwar zu begrüssen, soll aber gemäss Siedlungsleitbild (S3.2) «massvoll und am richtigen Ort» umgesetzt werden; erwähnt werden dort die Quartiere «Stängelmatte, Baumgarte und Hubermatte», nicht aber das Chratz. Relativiert werden muss dieser Grundsatz auch in Bezug auf Wachstum unserer Ortsteile und der Bevölkerung, welche zurzeit als rasant bezeichnet werden muss. Gemäss LUSTAT wuchs die ständige Wohnbevölkerung von 2014 (5118) bis 2019 (5608) um 490 Personen oder 9,5 % (= 1,9 %/Jahr), die Anzahl Wohnungen von 2237 auf 2527 Einheiten oder knapp 13 % (= 2,6 %/Jahr). Es ist nicht angezeigt, die Einwohnerzahl durch engere Bebauung noch mehr ansteigen zu lassen. Der Dichtestress ist als gesundheitsschädigend bekannt.
- Eingriffe in die Eigentumsrechte müssen verhältnismässig und im nicht anders zu gewährleistenden höheren Interesse der Öffentlichkeit sein. Insbesondere Artikel 12 kommt diesem Grundsatz nicht nach (s. unten!). Es ist vielmehr im Interesse der Gemeinde, den Bau oder Ersatz erschwinglicher Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Das ist mit dem erwähnten Artikel und der grossen Ausdehnung der Zone W-B in Dagmersellen kaum mehr möglich.
- Die besondere Qualität der Einfamilienhäuser besteht in der Unabhängigkeit von Mitbesitzern und Mitbewohnern. Die vorgeschriebene zweite Wohnung erschwert besonders jungen Familien den Bau eines eigenen Hauses, da sie diese für sie unnötige Investition nicht leisten können.
- Einfamilienhäuser werden in Dagmersellen kaum mehr gebaut (LUSTAT: 2014–2019: 24 EFH, 2019 1 EFH!). Damit ist es nicht angezeigt, dies in bestimmten Quartieren zu verbieten.

Begründung zu den Anträgen:

- Die neue Zone W-B umfasst ganz oder teilweise die Quartiere «Lindenzälgmatte, Hubermatte, Baumgarte, Chratz, Usserdorf, Chilefeld und Oberdorf» mit einem bedeutenden Anteil an Einfamilienhäusern, deren Bauten in den nächsten Jahren erneuert oder ersetzt werden müssten. Die Bestimmung verbietet es deren Besitzern, ein neues EFH zu bauen. Sie wird wohl mit viel «Kreativität» umgangen werden.
- Das Quartier Chratz südöstlich der Stengelmattstrasse ist von der Baumgartenstrasse bis zur Ausserdorfstrasse grossmehrheitlich (7 von 9 Wohnbauten) mit Einfamilienhäusern überbaut. Die unüberbauten Parzellen 1264, 1265 und 260 wären entgegen dem Quartiercharakter von dieser Neuregelung betroffen.
- Zudem fehlt eine Ausnahmeklausel für kleine Parzellen, wie sie z. B. für die Zonen Z, Dk-A in Dagmersellen, W-A und W-Ar vorgesehen sind (Art. 12 Abs. 3).

Erwägungen des Gemeinderates

Zum Antrag 1:

- Die Wohnzone B (W-B) war schon im bisherigen Zonenplan keine «normale» zweigeschossige Wohnzone. Der neue Zonenplan übernimmt mit der W-B weitgehend die bisherige «2½-geschossige Wohnzone (W 2½)» gemäss Art. 13 des bisherigen Bau- und Zonenreglements. In dieser Zone sind heute 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgestaltet werden muss. Die Ausnützungsziffer beträgt heute 0.5. Damit ist die heutige W 2½ wesentlich dichter als die «normale» zweigeschossige Wohnzone W2: dort sind heute zwei Vollgeschosse mit einem kleineren Dachgeschoss und eine Ausnützungsziffer von 0.35 zulässig. Die heutige W 2½ ist damit bereits heute eine zur angemessenen Verdichtung vorgesehen Wohnzone im Übergang vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus.
- Dieser Ansatz wird mit der neuen Wohnzone B weitergeführt, die wie bisher drei voll nutzbare Geschosse ermöglicht. Die Wohnzone B liegt weitgehend in der Ebene.
- Eine angemessene Dichte in den dafür geeigneten Zonen ist ein Gebot der Raumplanung. Bekräftigt wird dies mit dem revidierten Raumplanungsgesetz, das 2013 im Verhältnis von 2:1 von der Schweizer Bevölkerung an der Urne gutgeheissen wurde. So auch in Dagmersellen.
- Da Dagmersellen, wie die meisten Luzerner Gemeinden, als «Kompensationsgemeinde» momentan nicht einzonen kann, ist es ein Gebot der Stunde, die vorhandenen Bauzonen angemessen zu nutzen.
- Mit dem Art. 12 im neuen BZR werden nach Zonen differenzierte Mindestnutzungen (Anzahl Wohnungen) festgelegt. Dies vor dem Hintergrund, dass in den dichter nutzbaren Zonen auch eine angemessene Mindestdichte realisiert wird. Andere Gemeinden legen dazu z. B. eine minimale ÜZ fest, womit dann aber auch einfach eine grössere Wohnung realisiert werden kann. Dagmersellen wählt den direkteren Weg. Eine angemessene Dichte entsteht dann, wenn auf gleicher Fläche neu mindestens zwei Wohnungen realisiert werden.
- Die neue Wohnzone B ist eine solche Zone. Der Gemeinderat erachtet die Pflicht, hier mindestens zwei Wohnungen zu realisieren, als angemessen und verhältnismässig. Diese Bestimmung gilt für Neubauten, nicht aber für den Umbau und die Erweiterung von bestehenden Bauten. Die Bestimmung regelt auch nicht, wie gross die Wohnungen dazu sein müssen. Wesentlich ist, dass die zweite Wohnung aufgrund ihrer Grösse und Ausstattung von mindestens einer Person bewohnt werden kann, ohne dass eine andere Wohnung mitbenutzt werden muss (vgl. dazu auch die Ausführungen in Kap. 3.1).

- Es ist auch nicht unüblich, dass heute Einfamilienhäuser mit einer kleineren Einliegerwohnung realisiert werden. Dazu gibt es in Dagmersellen ältere und neuere Beispiele in allen zweigeschossigen Zonen.
- Würde der Antrag gutgeheissen, würde die Pflicht zu mindestens zwei Wohnungen auch in den Dorfkernzonen B und C in Uffikon entfallen. Damit wären Zonen betroffen, in denen gemäss neuen BZR vier voll nutzbare Geschosse realisiert werden können und die für Mehrfamilienhäuser an zentraler Lage vorgesehen sind.

Zum Eventualantrag 2:
Eine generelle Befreiung von Grundstücken die kleiner als 500 m^2 sind, erachtet der Gemeinderat nicht als sinnvoll. Der Einbau einer zusätzlichen Kleinwohnung ist auch hier grundsätzlich möglich. Allerdings soll für kleine Parzellen die Ausnahme möglich sein. Otmar Häfliger hat in seiner Einsprache zu Recht darauf hingewiesen, dass in Art. 12 Abs. 2 die Ausnahmemöglichkeiten fehlen. Die Gemeinde hat darum Art. 12 Abs. 2 BZR mit einer entsprechenden Ausnahmemöglichkeit ergänzt: *Die Gemeinde kann für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen sowie für kleine Parzellen Ausnahmen zulassen* (vgl. dazu auch die Ausführungen in Kap. 3.1).

Damit wird das Anliegen gemäss Antrag 2 bereits weitgehend umgesetzt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Begriff «kleine Parzellen» nicht mit einem Flächenmass versehen werden soll, da es je nach Standort und Parzellenform auch sinnvoll sein kann, für grössere Parzellen eine Ausnahme zu gewähren.

Anträge des Gemeinderates
- Der Antrag 1 sei abzuweisen.
- Der Eventualantrag 2 sei abzuweisen.

4.2. Einsprache der Firma Zulauf Gärtnerei-Floristik-Gartenbau AG und Hans Zulauf-Haller, Baselstrasse 25, Dagmersellen

Grün umrandet: Areal der Firma Zulauf Gärtnerei-Floristik-Gartenbau AG mit Zuweisung zur Dorfkernzone A (Dk-A, braun) und Wohnzone A (W-A, orange)

Anträge der Einsprecher
- Zur Überbauungsziffer in den Zonen Dk- A und W-A für die Grundstücke Nr. 1418 und 192: Gewächshausbauten und Lagerbauten für das geschäftliche Fortbestehen von uns und unserer Rechtsnachfolger sind aus der Überbauungsziffer explizit zu entlassen, als Ausnahme auf Grundstück 192 und 1418
- Die Überbauungsziffer ist in der Zone W-A für die Grundstücke Nr. 1418 und 192 mindestens auf 0.5 anzuheben, in der Zone Dk-A ist unter Wahrung der Grenzabstände gänzlich auf die Ziffer zu verzichten oder diese deutlich zu erhöhen. Die Erhöhung soll ohne Mehrwertabgabe erfolgen, falls rechnerisch kein Mehrnutzen an Wohnfläche entsteht. Somit ist ein flächigeres Überbauen wieder möglich.
- Die Zone W-A auf den Grundstücken Nr. 1418 und 192 muss für uns (und unserer Rechtsnachfolger) zur gewerblichen Nutzung (früher als stilles Gewerbe) explizit frei gegeben werden.

- Gebührenordnung bei qualifizierten Verfahren gemäss Art. 5 BZR: Kostenteilung der Gemeinde bei qualifiziertem Verfahren und gänzliche Mehrkosten Übernahme der Gemeinde bei nachträglichen Änderungen nach erfolgter Vorprüfung. Einführung Rapportpflicht.

Begründung der Einsprecher

Zum Antrag 1
Fortführung und Erhalt der kulturell wertvollen Tätigkeiten einer Produktionsgärtnerei. Die Überbauungsziffer ist für Gewächshausbauten zu niedrig, da naturgemäss so viel Fläche wie möglich innerhalb der Grenzabstände witterungsgeschützt werden soll! Das Zonenreglement in dieser Form beeinträchtigt den Fortbestand und die Entwicklung der Firma in einem unverhältnismässigen Masse

Zum Antrag 2
Die Überbauungsziffer für die Zonen ist zu gering ausgestaltet, falls diese als Faktor für die zu bebauende Fläche gesehen wird. 0.26 in der Zone bedeutet: 26 Prozent darf verbaut werden. Ein Viertel ist klar zu wenig, nachträgliche Verdichtung ist sehr teuer und oft technisch schwierig. Mit solchen Ziffern setzen wir der Form und Ausgestaltung zu engen Grenzen. Balkone werden dadurch zu klein ausgestaltet und können nicht als zusätzlicher Aussenraum genutzt werden, welcher durch eine allfällige Begrünung zusätzliche Kühlung durch Verdunstung ermöglicht (Behinderung des Schwammprinzips). Lieber grössere Gebäude mit mehr Balkonen und damit Platz für Grün auf Balkonen. Das Gewerbe ist auf eine breit flächige Ausgestaltung in den ebenerdigen Etagen angewiesen!

Zum Antrag 3
Beide Grundstücke sollen die Möglichkeit zur Gewerblichen Nutzung erhalten. Grundstück 1418 wurde zur Erweiterung und Erhalt der Firma Zulauf gekauft. Auf 1418 ist ein Gebäude mit EG als Magazin mit höherer Raumnutzung für Gartenbau und Fuhrpark (analog Feuerwehrmagazin) und mit UG als Tiefgarage angedacht. Die Lagerhaltung auf beiden Flächen muss möglich sein, Hochregallager etc.

Zum Antrag 4
Die Gemeinde (Der Gemeinderat) bekommt mit dem neuen Zonenreglement Teilhabe an der Ausgestaltung und weitreichende Befugnisse, wie auch die Möglichkeit einen eigenen Planer bei Wettbewerben zu bestimmen. Diese Teilhabe soll sich auch in den Kosten aufzeigen. Die Gemeinde soll sich an den Kosten hälftig beteiligen. So soll für die Gemeinde ein Anreiz geschaffen werden, nicht unnötig Kosten zu generieren. Das Regionale Bauamt soll kostendeckend und effizient arbeiten und nicht als Durchlauferhitzer für Einnahmen herhalten. Die Freigabe, Geld von anderen auszugeben, ist kein Anreiz. Kosten für Planänderungen, ausgelöst durch die Gemeinde nach erfolgter Vorprüfung, sollen zu Lasten der Gemeinde gehen. Damit ist auch eine seriöse, verbindliche Vorprüfung des Projekts gewährleistet. Die Gemeinde und deren Subunternehmer in der Planung sollen der Rapportpflicht gemäss SIA 118 unterstellt werden, damit die Auslagenrückforderung nicht willkürlich passieren. Der Bauherr soll die volle Einsicht in die Abrechnungen bekommen. Die Gemeinde hat kostendeckend zu arbeiten. Die Rechtssicherheit beim Bauen darf nicht ausgehöhlt werden. Die Kosten müssen tief bleiben, sonst bauen nur noch Spekulanten und lange brachliegende Grundstücke (Beispiel ehemals Schmitte Waldisberg mit extremen Neophyten Bewuchs Buddleja davidii.) stehen im krassen Gegensatz zum im Zonenreglement ausgegebenen Ziel.

Erwägungen des Gemeinderates

Generelle Erwägung:

- Die Gemeinde hat erkannt, dass mit der neu vom Kanton vorgeschriebenen Überbauungsziffer und der damit verbundenen Beschränkung der zulässigen Gebäudeflächen die schon bestehenden aber auch neue Gewächshäuser künftig nicht mehr im bisherigen Umfang realisiert werden könnten. Der Bestand und die Weiterentwicklung der Gärtnerei Zulauf wie auch allfälliger Nachfolger erachtet die Gemeinde aber als wichtig.
- Dazu werden – unabhängig der Einsprache – die Art. 13 BZR (Dorfkernzone A, Dk-A) und Art. 14 BZR (Wohnzone A, W-A) so ergänzt, dass der Betrieb bestehen und sich weiter entwickeln kann:
  - *Art. 13 BZR Dorfkernzone A, Dk-A: Die Realisierung von Gewächshäusern und betriebsbedingten Lager- und Infrastrukturräumen für den Gartenbau auf dem Grundstück Nr. 192 wird durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer 1 ausgeglichen.*
  - *Art. 14 BZR Wohnzone A, W-A: Die Realisierung von Gewächshäusern und betriebsbedingten Lager- und Infrastrukturräumen für den Gartenbau auf der Parzelle Nr. 1418 wird durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer 1 ausgeglichen.*
- Vergleichen Sie dazu die ausführlichen Ausführungen in Kap. 3.2. in dieser Botschaft.
- Mit diesen Ergänzungen ist das wichtige Anliegen der Einsprecher umgesetzt, Gewächshäuser und betriebsbedingte Lager- und Infrastrukturbauten auch weiterhin ohne Beschränkung der Überbauungsziffer realisieren zu können.

Zum Antrag 1:

- Siehe generelle Erwägung vorstehend.

Zum Antrag 2:

- Die Überbauungsziffer beschränkt, wie vorstehend dargelegt, die betrieblichen Einrichtungen der Gärtnerei nicht mehr.
- Der Kanton verlangt, dass in diesen Zonen neben den zulässigen Höhen auch ein Nutzungsmass – die Überbauungsziffer – festgelegt wird. Diese dient der Rechtsicherheit beim Bauen, der Eingliederung der Bauvolumen ins Quartier und damit auch dem Schutz der Nachbarschaft. Die Festlegung der Überbauungsziffer in der Dorfkernzone A und der Wohnzone A macht für Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, die nicht den Gartenbau betreffen, darum Sinn.
- Die festgelegten Masse der Überbauungsziffer stellen sicher, dass mindestens gleich viel Nutzungen wie bisher gesichert bleiben und ermöglichen zusätzlich auch eine der Zone angemessene Verdichtung. Die beantragte Erhöhung der Überbauungsziffer ist mit der Ergänzung des BZR für den Gartenbaubetrieb nicht mehr notwendig. Für alle anderen Nutzungen soll dieses Areal gleich behandelt werden wie alle übrigen Parzellen in diesen Zonen. Die beantragte Erhöhung der Überbauungsziffer als Ausnahme nur für das Areal Zulauf würde das Gebot der Gleichbehandlung verletzen.
- Bei der Festlegung der Überbauungsziffer wurde berücksichtigt, dass grössere Balkone neu auch mitgerechnet werden müssen. Das Mass wurde darum in allen Zonen entsprechend erhöht.
- Die Überbauungsziffer trägt zudem dazu bei, dass genügend Freiflächen für die klimagerechte Ausgestaltung des Aussenraumes zur Verfügung stehen.
- Eine Mehrwertabgabe wäre innerhalb der heute schon bestehenden Bauzone nur in einem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht zu prüfen (vgl. dazu auch Kap. 2.2.6). Dies trifft für das Areal Zulauf nicht zu.

Zum Antrag 3:

- Das Anliegen der Einsprecher ist bereits im kantonalen Planungs- und Baugesetz PBG und in der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) sichergestellt und muss daher im kommunalen Bau- und Zonenreglement (BZR) nicht wiederholt werden.
- In den Wohnzonen sind gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Gemäss § 45 Abs. 2 PBG sind Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
- In der Dorfkernzone sind gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung nicht und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Gemäss § 44 Abs. 2 PBG sind in Kern- und Dorfzonen Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Stadt-, Orts- oder Quartierkerne einzufügen.
- Die Ergänzungen in den Art. 13 und 14 BZR sind generell an «Gartenbaubetriebe» geknüpft. Die Rechtssicherheit besteht somit auch für entsprechende Rechtsnachfolger der Firma Zulauf.

Zum Antrag 4:

- Die Gemeinde kann sich jeder Zeit nach Massgabe des öffentlichen Interesses an den Kosten von qualifizierten Verfahren gemäss Art. 5 BZR (z. B. Testplanungen, Studienaufträge und Wettbewerbe) beteiligen. So z. B. an Lagen, wo die Eingliederung ins Ortsbild ein grosses öffentliches Interesse darstellt. Eine explizite Nennung im BZR ist dazu nicht erforderlich.
- Qualifizierte Verfahren kommen am häufigsten bei grossen Arealen zur Anwendung, oft auch freiwillig. Meist wird das Ergebnis dann mit einem Gestaltungsplan gesichert. In Art. 37 BZR werden die Abweichungen von Gestaltungsplänen (Mehrnutzungen) mit und ohne qualifiziertes Verfahren geregelt. Mit einem qualifizierten Verfahren können dabei erhebliche Mehrnutzungen generiert werden: in Gestaltungsplanpflichtgebieten neben einer Erhöhung der Überbauungsziffer um 20 %, zusätzlich auch noch die Erhöhung um ein Geschoss. Der Mehrwert, den die Gemeinde den privaten Investoren zubilligt, dürfte darum in der Regel wesentlich grösser sein als die Kosten für das qualifizierte Verfahren.
- Die generelle Pflicht zur Übernahme von 50 % der Kosten von qualifizierten Verfahren mit Steuergeldern erachtet der Gemeinderat als unverhältnismässig.

- Bei einer Vorprüfung wird geprüft, was zu diesem Zeitpunkt vorliegt und an gesetzlichen und weitern Rahmenbedingungen bekannt ist. Allfällige Mängel sind in diesem Zeitpunkt zu rügen und von der Bauherrschaft auf ihre Kosten zu beheben.
- Geänderte Verhältnisse können eintreten, wenn sich nach der Prüfung z. B. Gesetze ändern, neue Vorgaben durch den Kanton dazukommen oder wenn aufgrund von Einsprachen oder erst beim Bau (z. B. beim Aushub) erkennbare neue Rahmenbedingungen ergeben. Gestützt darauf notwendige Änderungen waren nicht vorher erkennbar und sind auch nicht durch die Gemeinde verursacht.
- Würden Änderungen aufgrund von Fehlern oder Versäumnissen der Gemeinde verlangt, würde die Gemeinde entstehende Gebühren nicht verrechnen.
- Die Gemeinde erhebt die Gebühren aufgrund der geltenden gesetzlichen Grundlagen. Die Grundsätze der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinde werden dabei eingehalten.

Mit der verursachergerechten Gebührenerhebung gemäss neuem Art. 55 BZR hat die Gemeinde für die Gebühren eine detaillierte Abrechnung der tatsächlichen Aufwendungen zu erstellen. Dazu gehört auch die Rapportierung der aufgewendeten Stunden der Gemeinde und allenfalls beauftragter Dritter.

Anträge des Gemeinderates

- Der Antrag 1 sei abzuweisen.
- Der Antrag 2 sei abzuweisen.
- Der Antrag 3 sei abzuweisen.
- Der Antrag 4 sei abzuweisen.

4.3. Einsprache von Toni Hodel-Frank, Lerchensand 2, Dagmersellen , und Andres Tschupp, Lutertal 3, Dagmersellen

Die beiden Einsprachen wurden separat eingereicht. Da inhaltlich dieselben Anträge gestellt wurden, werden diese Einsprachen in der Folge zusammengefasst.

Antrag der Einsprecher
Auf die «Freihaltezone Wildtierkorridor» im Lutertal ist zu verzichten.

Begründung der Einsprecher
- Zukünftige Nutzungseinschränkung, wie z. B. Schafhaltung, wäre nicht mehr möglich. Es sollte auf keinen Fall zu Einschränkungen bzgl. Tierhaltungsmöglichkeiten kommen.
- Konflikte beim Einzäunen von Rindern und Mutterkühen mit Bullen, da mindestens drei Drähte erforderlich sind (versicherungstechnisch), dies würde jedoch zu natürlichen Einschränkungen/Störungen der Wildtiere führen.
- Die Form erscheint generell als Willkür. Zum Teil sind nur halbe Parzellen betroffen, jedoch bei der Parzelle 681 die ganze Parzelle.
- Aufgrund des Planungsberichtes (Kap. 11.7.2, Seite 137) verkehren die Wildtiere ja mehrheitlich nördlich des Luterbächli und somit ist die Freihaltezone südlich auf den der Parz. Nr. 681 und 683 überflüssig.
- Weil die Umzonung der Parz. Nr. 681 und 683 zur Freihaltezone würde, müsste ich zukünftig mit Wertverminderung des Grundstückes rechnen und wäre in der Nutzung massiv eingeschränkt. Sollte einer Umzonung stattgegeben werden, müssten die Eigentümer dafür eine angemessene Entschädigung erhalten.

Erwägungen des Gemeinderates
- Die neuen «Freihaltezonen Wildtierkorridor» im nördlichen und südlichen Gemeindeteil setzen nationale und kantonale Vorgaben um. Sie sind Pflichtbestandteil der neuen Ortsplanungen. Der Kanton verlangt, dass die von ihm vorgegebenen Abgrenzungen und die in Art. 34 des Bau- und Zonenreglements festgelegten Bestimmungen unverändert übernommen werden.
- Insbesondere der Korridor Wiggermatte–Lutertal ist Teil eines nationalen Wildtierkorridors. Dazu sieht der Bund vor, eine Wildtierbrücke über die Autobahn zu erstellen – so wie neulich eine bei der Raststätte Neuenkirch realisiert wurde. Ein Verzicht auf die Freihaltezone Wildtierkorridor wäre hier schon deshalb kaum genehmigungsfähig.
- Die Einschränkungen für die betroffenen Landwirte sind klar vorhanden. Andererseits ist aber auch zu bedenken, dass mit der Sicherung von Wildtierkorridoren ein wichtiger Beitrag für die Biodiversität geleistet wird. Bund und Kanton haben hier das übergeordnete Interesse höher gewichtet als die ebenfalls berechtigten Interessen der betroffenen Landwirte.
- Der Gemeinderat kann auch nicht alle Abgrenzungen nachvollziehen. Diskussionen zur Abgrenzung wurden aber bereits im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens mit Grundeigentümerschaften, Gemeinde und Kanton geführt. Dabei hat sich gezeigt, dass an den Abgrenzungen nichts verändert werden darf. Der Kanton hat damals aber immerhin die Ausnahmemöglichkeiten für die Bewirtschaftung in den Bestimmungen erweitert. Mehr war nicht möglich.
- Auf die Frage der Entschädigung kann die Gemeinde nicht eingehen. Dies wäre auch nicht Gegenstand des Ortsplanungsverfahrens. Erst wenn der neue Zonenplan rechtskräftig ist, besteht die Möglichkeit, bei den übergeordneten Instanzen allenfalls eine Entschädigung geltend zu machen.

Antrag des Gemeinderates
- Der Antrag sei abzuweisen.

4.4. Einsprache von Urs und Judith Steiner-Köchli, Sagen 1, Dagmersellen

Anträge der Einsprecher

Freihaltezone Wildtierkorridor: Art. 34 Abs 4 BZR sei wie folgt zu ergänzen (blau): *Befristet aufgestellte und bewusst wildundurchlässige Zäune zum Schutz besonders gefährdeter Kulturen und Nutztieren gegen Wildschwein- oder Raubtierschäden (z. B. Schutzmassnahmen beim Maisanbau oder Schutzmassnahmen gegen den Wolf oder anderen Raubtieren bei Weide- und Stallhaltung) sind möglich.*

Freihaltezone Wildtierkorridor: Art. 34 BZR sei mit einem neuen Absatz 7 zu ergänzen (blau): *Weitergehende Auflagen in der Freihaltezone als in Abs 1–6 erwähnt, müssen zwingend mit den Grundeigentümern abgesprochen werden und sind entschädigungspflichtig.*

Begründung des Einsprechers

Zum Antrag 1:

- Da auch Raubtiere die Wildtierkorridore/Freihaltezone nutzen werden, sind unsere Nutztiere gefährdet. Bei Weidehaltung in der Freihaltezone müssen diese geschützt werden können. Es wird ausdrücklich empfohlen, sich vorzubereiten auf Wolfsangriffe. Stallgebäude nah der Freihaltezone müssen auch mit Zäunen geschützt werden können, damit keine Wölfe oder andere Raubtiere Zugang zu den Stallgebäuden erhalten.

Zum Antrag 2:

- Grundsätzlich sind bereits die in Abs. 1–6 aufgeführten Punkte Teilenteignungen und Nutzungsvorschriften, welche unentgeltlich eingeführt werden. Das ist nicht korrekt. Will die Allgemeinheit Wildtierkorridore und Freihaltezonen, so muss diese die Grundeigentümer bei Einschränkungen entsprechend entschädigen. Wir verlangen faire Verfahren. Im Moment werden bereits Massnahmen für den Wildtierkorridor umgesetzt, obwohl die Ortsplanungsrevision noch nicht abgeschlossen ist. Das ist nicht rechtens.

Erwägungen des Gemeinderates

Generell:

- Zur generellen Begründung der «Freihaltezone Wildtierkorridor» gemäss Art. 34 des neuen Bau- und Zonenreglements siehe Erwägungen des Gemeinderats in Kap. 4.3.
- Diskussionen zur Abgrenzung und den Bestimmungen in Art. 34 BZR wurden bereits im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens mit Grundeigentümerschaften, Gemeinde und Kanton geführt. Dabei hat sich gezeigt, dass an den nun vorliegenden Bestimmungen aus Sicht des Kantons nichts mehr geändert werden darf. Der Kanton hat damals aber immerhin in den Bestimmungen die Ausnahmemöglichkeiten für die Bewirtschaftung erweitert. Diese gehen allerdings nicht so weit, wie das vom Einsprecher beantragt wird.

Zum Antrag 2 im Speziellen:

- Auf die Frage der Entschädigung kann die Gemeinde nicht eingehen. Dies wäre auch nicht Gegenstand des Ortsplanungsverfahrens. Erst wenn der neue Zonenplan rechtskräftig ist, besteht die Möglichkeit, bei den übergeordneten Instanzen allenfalls eine Entschädigung geltend zu machen.
- Die Ergänzung dieses Anliegens in einem neuen Abs. 7 erachtet der Gemeinderat darum nicht als rechtmässig. Es ist ohnehin zu erwarten, dass eine solche Ergänzung vom Regierungsrat nicht genehmigt würde.
- Konkrete Fragen und Massnahmen zur Bewirtschaftung in den «Freihaltezonen Wildtierkorridor» können und müssen jedenfalls mit den zuständigen Dienststellen besprochen werden. Dies wurde von der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) anlässlich der früheren Verhandlungen so bestätigt.
- Allfällige Ergänzungen der Bestimmungen gemäss Art. 34 BZR können nur im ordentlichen Ortsplanungsverfahren erfolgen: mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, neuer Auflage und Beschluss der Gemeindeversammlung.

Anträge des Gemeinderates

- Der Antrag 1 sei abzuweisen.
- Der Antrag 2 sei abzuweisen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigen, der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan

unter Beachtung der an der Gemeindeversammlung erfolgten Beschlüsse und Nichteintreten auf die zu spät eingegangene Einsprache zuzustimmen.

Bericht und Empfehlung der Controllingkommission

Die Controllingkommission war während der Ausarbeitung der Gesamtrevision nicht involviert. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit Fachplanern und der Ortsplanungskommission, inklusive Einbezug der Bevölkerung, erarbeitet und vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Als Controllingkommission haben wir das Bau- und Zonenreglement sowie den Zonenplan der Gemeinde Dagmersellen beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Geschäft eine in der Gemeindestrategie vorgesehene Leistung umgesetzt. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Wir erachten die Rechtsmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Verständlichkeit und Wahrheit als eingehalten.

Wir empfehlen, das Bau- und Zonenreglement sowie den Zonenplan zu genehmigen.

Dagmersellen, 3. Januar 2022

Controllingkommission Dagmersellen
Der Präsident: Heinz Najer

Die Mitglieder: Alexander Bauer
Ronald Graf
Nadine Kurmann-Lüchinger
Ralph Röthlisberger

Gemeindehausweg 1
Postfach
6252 Dagmersellen

Telefon 062 748 52 52
kanzlei@dagmersellen.ch
www.dagmersellen.ch