



Bebauungsplan "Dorfkern Ost"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

Stand 4. Dezember 2015

Bearbeitung

Barbara Gloor

*dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU, MAS FHNW in
Business- und Prozess-Management*

Jasmin Klein

BSc FH in Raumplanung

Marc D. Knellwolf

dipl. Architekt ETH

Metron Raumentwicklung AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

5201 Brugg

www.metron.ch

Titelbild: Foto Dorfkern Ost, Metron AG

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Bestandteile der Vorlage	5
1.3 Organisation und Beteiligte	6
1.4 Vorgehen / Planungsablauf	6
1.5 Zielsetzung der Planung	7
1.6 Planungssperimeter	7
2 Planungsrechtliche Vorgaben	9
2.1 Kantonale Richtplanung	9
2.2 Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation	10
2.3 Kommunale Nutzungsplanung	11
2.4 Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)	13
2.5 Ökologische Vernetzung im Zentrum Horw	14
3 Abstimmung mit weiteren kommunalen Planungen	15
3.1 Anpassung Zonenplan A	15
3.2 Anpassung Strassen- und Baulinienplan	16
4 Potenzialstudie	17
4.1 Einleitung	17
4.2 Analyse Ortsbild	17
4.3 Räumliche Analyse	18
4.4 Analyse Aussenraum	21
4.5 Schlussfolgerungen der Analyse	22
4.6 Variantenstudium Bebauung	23
5 Konzeption Bebauungsplan	26
5.1 Einleitung	26
5.2 Bebauung	26
5.3 Gestaltung und Freiraum	30
5.4 Verkehr	32
5.5 Umwelt	33
5.6 Anpassung Dienstbarkeiten	34

6 Formelles Verfahren	35
6.1 Kantonale Vorprüfung und Grundeigentümerinformation	35
6.2 Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit	35
7 Interessenabwägung / Schlussfolgerungen	36

Beilagen

- Teiländerung Zonenplan A vom 25. September 2015 inkl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Teiländerung Strassen- und Baulinienplan vom 25. September 2015

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die kantonale Denkmalpflege empfahl der Gemeinde Horw im Jahre 2002, die Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns generell zu bearbeiten und die Unterschutzstellung des Hotels Pilatus als Anlass für eine Gesamtplanung des Dorfkerns zu nehmen.

Im August 2002 lag ein Arbeitspapier vor, das Auskunft gibt über den zweckmässigen Perimeter des Dorfkerns, die Schutzkategorien der Einzelprojekte (gemäss Ortsbild der Gemeinde) und die empfohlene Gebietsunterteilung für die weitere Bearbeitung des Dorfkerns.

Bereits im Jahr 2005 wurde mit der Erarbeitung der beiden Bebauungspläne "Dorfkern Süd" und "Dorfkern Ost" gestartet. Die beiden Bebauungspläne lagen im Herbst 2008 zum zweiten Mal öffentlich auf. Anschliessend wurde der Bebauungsplan "Dorfkern Süd" vom Einwohnerrat beschlossen und anschliessend vom Regierungsrat genehmigt. Zum Bebauungsplan "Dorfkern Ost" jedoch gingen fünf Einsprachen ein, deren Bereinigung zu Verzögerungen führte. Nach der öffentlichen Auflage galt laut Planungs- und Baugesetz der Dorfkerne Ost als Planungszone. Die Planungszone ist jedoch 5 Jahre nach der Auflage (2013) erloschen. Für Neu-, Ersatz- oder Umbauten wird gestützt auf Art. 9 BZR in diesem Gebiet in jedem Fall ein Bebauungsplan benötigt.

Im Jahr 2006 wurde der Prozess der Gesamtrevision Nutzungsplanung gestartet. Am 30. September 2011 hat der Regierungsrat den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement genehmigt. Diese Planung bildet nun die Grundlage für die Wiederaufnahme des Planungsverfahrens für den Dorfkerne Ost, mit dem Ziel, die planungsrechtliche Baureife der Grundstücke mittels eines neuen bzw. revidierten Bebauungsplans zu erhalten.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Der vorliegende Bebauungsplan "Dorfkerne Ost" umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften SBV
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Er orientiert über die Hintergründe, Ziele und Durchführungsmodalitäten und ist selbst Bestandteil davon, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der Planungsbericht als Hilfestellung zur Beurteilung der Planung und dem Gemeinderat als Hilfe für den Vollzug.

1.3 Organisation und Beteiligte

Der Bebauungsplan "Dorfkern Ost" wurde von der Metron AG in Zusammenarbeit mit der Beratergruppe erarbeitet. Die Beratergruppe setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Gemeinde und Kommission

- Manuela Bernasconi, Gemeinderätin
- Amélia Gasser, Hochbau Horw (bis August 2015)
- Erika Schläpfer, Hochbau Horw (ab Oktober 2015)
- Guido Baumeler, Planungs- und Baukommission
- Kurt Duss, Planungs- und Baukommission

Fachexperten

- Monika Jauch-Stolz, dipl. Arch. ETH/SIA
- Pierre Feddersen, dipl. Arch. ETH/SIA
- André Meyer, Dr. lic. Phil. I (bis April 2013)

Um die betroffenen Grundeigentümer optimal in die Planung miteinzubeziehen, wurden während des gesamten Erarbeitungsprozesses verschiedene Grundeigentümergegespräche durchgeführt. Zu Beginn der Planung bzw. in der Analysephase erfolgten diese Gespräche hauptsächlich im Juni 2012 sowie im März 2013. Während der Ausarbeitung des Bebauungsplanes bzw. in den Jahren 2014 / 2015 erfolgten situationsbezogen diverse weitere Gespräche.

Neben der Beratergruppe sowie den Grundeigentümern war zudem Herr Hans-Peter Ryser (lic. phil. Gebietsdenkmalpfleger) von der kantonalen Denkmalpflege Luzern am Planungsprozess beteiligt.

1.4 Vorgehen / Planungsablauf

Der Erarbeitungsprozess des Bebauungsplans "Dorfkern Ost" gliedert sich in zwei Phasen:

Phase 1: Potenzialstudie

In einer ersten Phase wurden Potenziale für das Areal ermittelt. Diese basieren auf einer Auslegeordnung bisheriger geplanter Festlegungen, deren Auswertung sowie den Grundeigentümerabsichten. Die effektiven Potenziale des Areales hinsichtlich Bebauung, Freiraum und Erschliessung wurden in einem Potenzialplan zusammengefasst (siehe Kapitel 4 "Potenzialstudie").

Phase 2: Bebauungsplan, Teiländerung Zonenplan und Teiländerung Strassen- und Baulinienplan

In der zweiten Stufe erfolgte die Umsetzung der Potenziale in den Bebauungsplan mit den entsprechenden Vorschriften, Teiländerung der Nutzungsplanung sowie die Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans.

Mit der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns Ost sowie die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen erreicht. Der Bebauungsplan, der für die Behörde sowie die Grundeigentümer verbindlich ist, soll die Gesamtkonzeption über den gesamten Perimeter sicherstellen. Für die projektbezogene Umsetzung sind die notwendigen Spielräume zu gewährleisten. Der Bebauungsplan erlaubt die Qualitätssicherung über das ganze Areal.

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt die Umzonung einzelner Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters in Folge der Prüfung der Abgrenzung der Kernzone Dorf. Die Anpassung erfolgt aufgrund der Erkenntnisse aus der fundierten Analyse und der erarbeiteten Potenzialstudie bzw. dem Bebauungsplan.

Zudem erfolgt die Aufhebung der bestehenden Normalbaulinie (RRB Nr. 846 vom 6.7.2014) im Rahmen einer Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans, welche ebenfalls parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

1.5 Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan "Dorfkern Ost" bezweckt den Erhalt der schützenswerten Bausubstanzen, schafft die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns Ost und regelt die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes basiert auf folgenden Zielen:

- Bauliche Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen und sorgfältige Einordnung der Neubauten in die bestehenden Strukturen
- Städtebaulich und architektonisch hochstehende und zeitgemässe Neubauten
- Sorgfältige Gestaltung und Aufwertung der Freiflächen und Freiräume
- Zweckmässige und gut gestaltete Erschliessung und Parkierung

1.6 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter entspricht dem Perimeter der Kernzone Dorf mit der überlagerten Bebauungsplanpflicht im rechtskräftigen Zonenplan A. Zusätzlich werden weitere Parzellen der Zone für öffentliche Zwecke sowie der zweigeschossigen Wohnzone gemäss folgender Abbildung einbezogen.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Kantonale Richtplanung

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan wird das Gebiet "Dorfkern Ost" als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Es bestehen keine zusätzlichen Vorgaben bzw. Festlegungen.

Gestützt auf die Volksabstimmung vom 3. März 2013 ist das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) vom Bundesrat am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt worden. Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiter entwickelt werden: beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Branchen. Diese neuen Bundesvorgaben müssen unter anderem mit einer Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern umgesetzt werden. Dabei fliessen auch die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wie sie seit dem 1. Januar 2014 in Kraft sind, in die Richtplanänderung ein. Die Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern lag vom 29. Juli 2014 bis 26. September 2014 öffentlich auf.

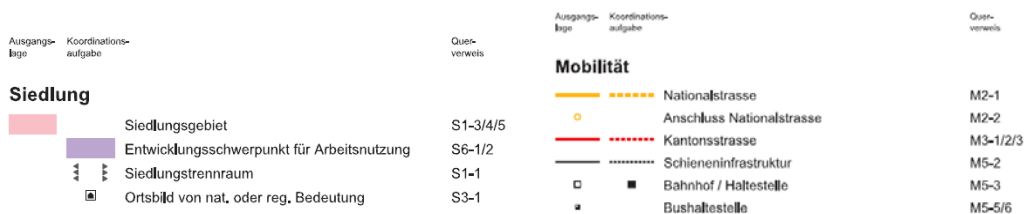
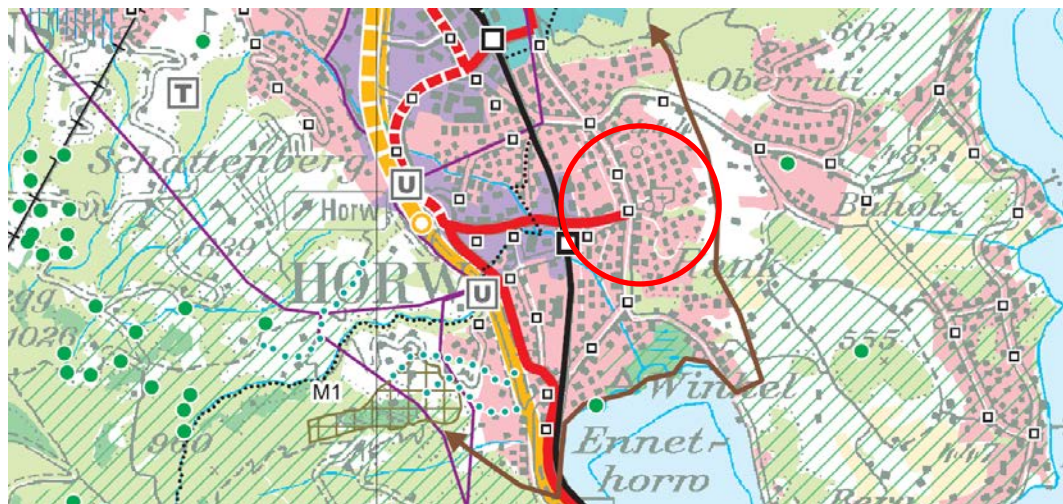


Abbildung 2: Ausschnitt kantonalen Richtplan Luzern, 2009

2.2 Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation

Mit dem Agglomerationsprogramm Luzern und der entsprechenden Verankerung im Kantonalen Richtplan 2009 wird die künftige Entwicklung von Siedlung, Verkehr, Umwelt und Wirtschaft im Raum Luzern koordiniert. Das Agglomerationsprogramm trägt massgeblich dazu bei, dass sich die Region Luzern wirtschaftlich nachhaltig entwickeln kann, dass sie für Unternehmer attraktiver wird, dass sich die Qualität des Lebensraumes Luzern als Wohn- und Freizeitraum erhöht und dass die Umweltsituation gesamthaft verbessert werden kann.

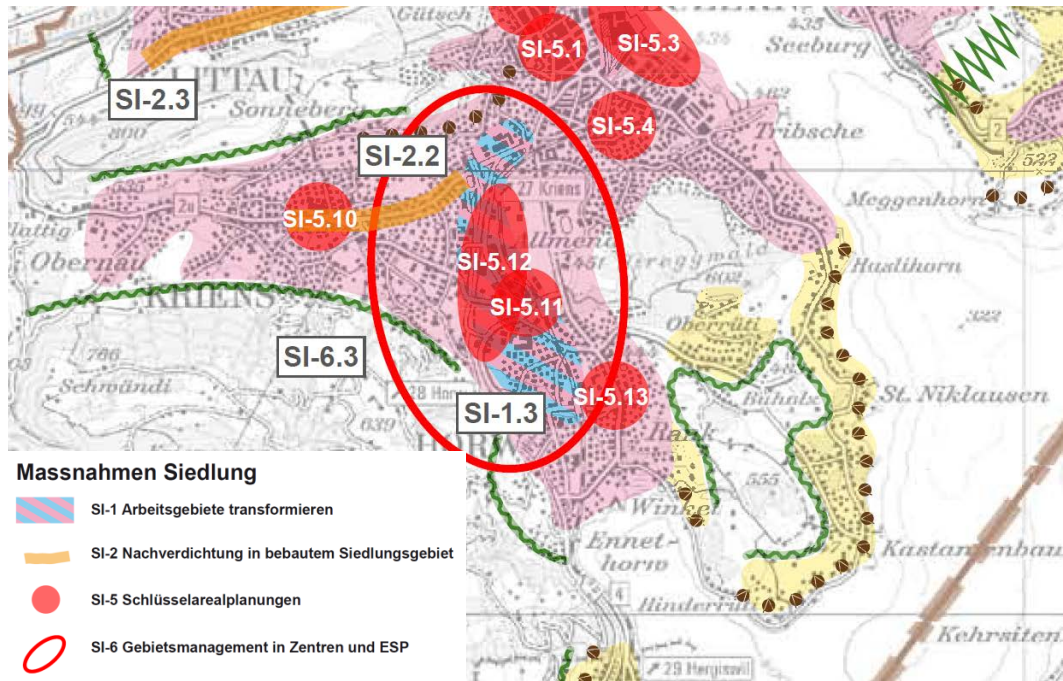


Abbildung 3: Ausschnitt Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation

Die Koordination von Siedlung und Verkehr sind Kernanliegen des Agglomerationsprogramms. Baulandreserven für das prognostizierte Bevölkerungswachstum sind grundsätzlich an zentraler Lage ausreichend vorhanden, weisen aber entlang von Verkehrsachsen starke Defizite aus (insbesondere bezüglich Erschliessung und Erreichbarkeit, u.a. im Gebiet Reussbühl-Emmenfeld). Gemäss Agglomerationsprogramm Massnahmen Siedlung ist für das Zentrum von Horw ein Bebauungsplan vorgesehen (SI-5.13).

2.3 Kommunale Nutzungsplanung

Zonenplan A

Der Planungsperimeter befindet sich vorwiegend in der Kernzone Dorf, welche mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert ist. Zusätzlich mit einbezogen sind einige Parzellen in der Zone für öffentliche Zwecke (u.a. Kirche) sowie zwei Parzellen in der zweigeschossigen Wohnzone 0.35 und eine Parzelle in der dreigeschossigen Wohnzone 0.55.

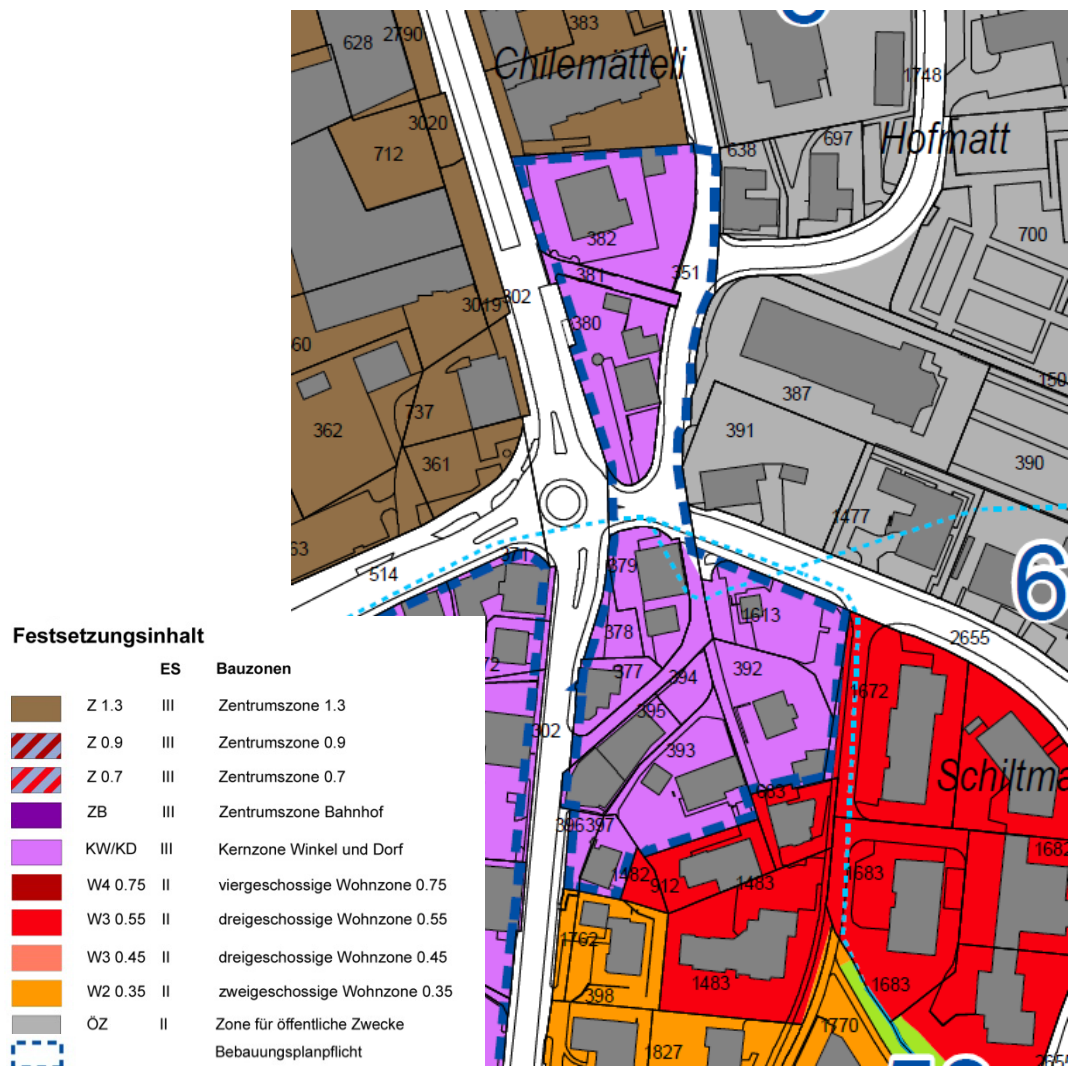


Abbildung 4: Rechtskräftiger Zonenplan A (Ausschnitt Dorfkern Ost)

Zonenplan B

Gemäss § 2 des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 08. März 1960 werden Kulturdenkmäler von erheblichem wissenschaftlichem, künstlerischem, historischem oder heimatkundlichem Wert, die besonders schutzwürdig sind, in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen.

Das Dorfhaus, Kirchweg 3, GB Nr. 379, Geb. Nr. 200 sowie das Hotel Pilatus, Kantonsstrasse 75, GB Nr. 382, Geb. Nr. 208 sind im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen.

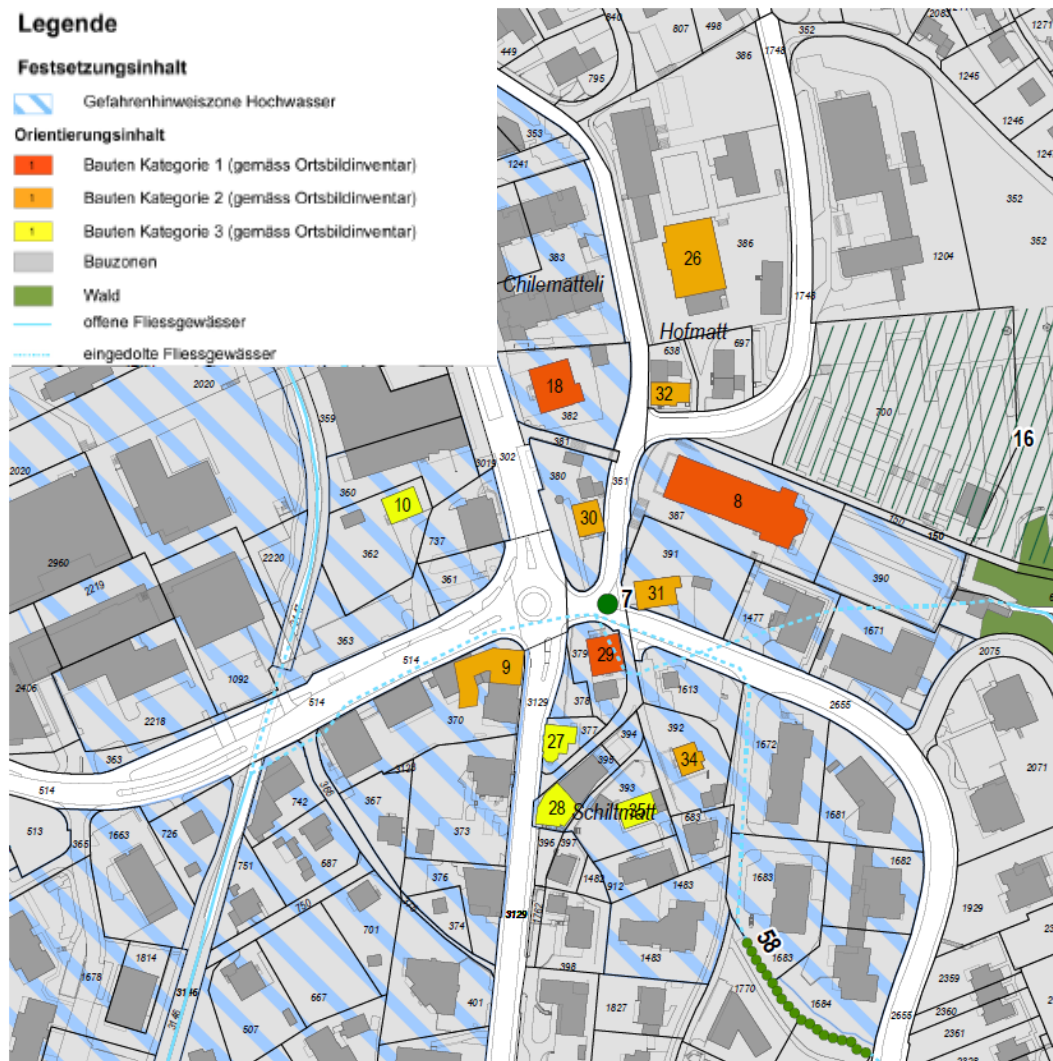


Abbildung 5: Rechtskräftiger Zonenplan B (Ausschnitt Dorfkern Ost)

Bau- und Zonenreglement

Art. 8 Wohnzonen

Gemäss Art. 8 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw vom 26.09.2010 dienen die Wohnzonen für Wohnzwecke. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen. Für die zweigeschossige Wohnzone 0.35 gilt eine max. Ausnützungsziffer von 0.35, erlaubt sind max. zwei Vollgeschosse. Für die dreigeschossige Wohnzone 0.55 gilt eine max. Ausnützungsziffer von 0.55, erlaubt sind max. drei Vollgeschosse.

Art. 9 Kernzonen Winkel und Dorf

Gemäss Art. 9 dient die Kernzone Dorf dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung des historischen Ortsteils. Es sind Wohnbauten, nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

In einem Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters, insbesondere Abmessungen Bauvolumen, maximale Gebäudehöhe, Dachformen, schützenswerte Bauten, öffentliche Freiräume, Verkehrsanlagen und öffentliche Fuss- und Veloverbindungen festgehalten.

Zone für öffentliche Zwecke (6)

Gemäss Anhang des Bau- und Zonenreglements dient die Zone für öffentliche Zwecke Nr. 6 für kirchliche Bauten, Friedhof, Schulanlagen sowie kulturelle Nutzungen.

2.4 Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

Der Bebauungsplan (§ 65-71 PBG) ergänzt für den Dorfkern Ost das Bau- und Zonenreglement und wird zur Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Mit dem Bebauungsplan werden für den Dorfkern Ost massgebliche Elemente einer Überbauung, die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes grundeigentümergebunden festgelegt.

Der Bebauungsplan muss eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

Im Zuge der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurden das Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung auf den 1. Januar 2014 angepasst. Da die Gemeinde Horw ihr Baureglement noch nicht an die IVHB angepasst hat, kommen für den Bebauungsplan "Dorfkern Ost" die Begriffe und Messweisen der alten Gesetzgebung vom 1. September 2009 zur Anwendung.

2.5 Ökologische Vernetzung im Zentrum Horw

Der Bericht 'Vernetzung Zentrum Horw' vom 27.09.2012, Naturschutzbüro carabus, enthält Überlegungen zur Aufwertung der ökologischen Vernetzung im Zentrum Horw. Aufgrund der baulichen Entwicklung im Zentrum stellte sich die Frage, wie mit den bestehenden Grünräumen umgegangen werden soll und welchen Stellenwert diese für die ökologische Vernetzung in der Gemeinde einnehmen.

Auch wenn die ökologische Vernetzung im Horwer Zentrum nicht im Vordergrund steht, macht die Erhaltung und gezielte Ausgestaltung von naturnahen Grünräumen im Zentrum von Horw Sinn. Naturnah gestaltete Grünflächen erhöhen den Erlebniswert und machen die Siedlungsumgebung zu einem wertvollen Naherholungsraum. Sie bieten zudem Lebensraum für mobile und wenig gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

3 Abstimmung mit weiteren kommunalen Planungen

3.1 Anpassung Zonenplan A

Die im Bebauungsplanperimeter liegenden Parzellen Nr. 1762 und 398 befinden sich in der zweigeschossigen Wohnzone 0.35 (W2 0.35), die Parzelle Nr. 1482 in der dreigeschossigen Wohnzone 0.55 (W3 0.55). Sie wurden in die Entwicklungsüberlegungen zum Dorfkern Ost miteinbezogen und es zeigte sich, dass diese dieselben Grundvoraussetzungen aufweisen sollten. Die Parzellen werden in die Kernzone Dorf (KD) umgezont.

Die Wohnbaute der Parzelle Nr. 391 befindet sich in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ). Sie wird für öffentliche Bedürfnisse nicht benötigt, weshalb im Sinne der Zonenkonformität eine Umzonung in die Kernzone Dorf (KD) sinnvoll ist.

Die Zonenplananpassung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die entsprechenden Unterlagen sind diesem Bericht beigelegt.

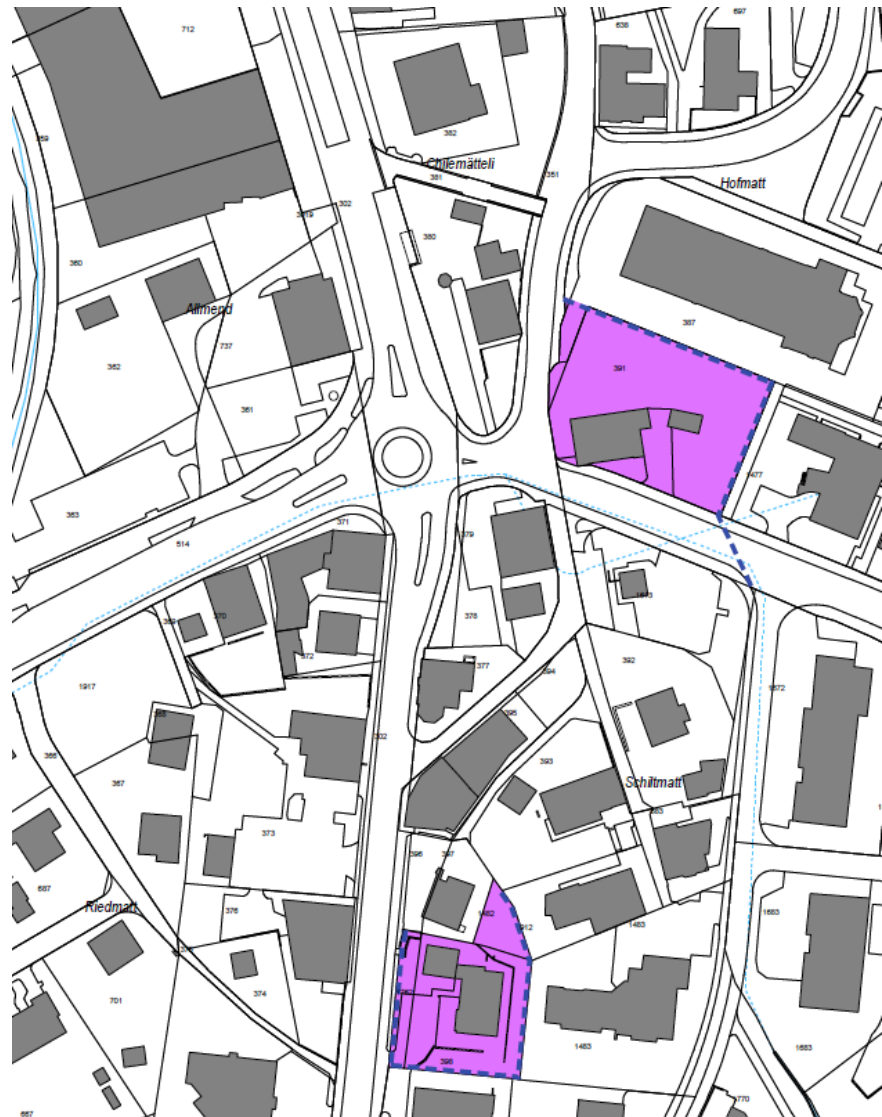


Abbildung 6: Teiländerung Zonenplan A

3.2 Anpassung Strassen- und Baulinienplan

Entlang der Kantonsstrasse besteht gemäss Strassen- und Baulinienplan auf den Parzellen Nrn. 380, 381 und 382 (welche innerhalb des Bebauungsplans "Dorfkern Ost" liegen) eine Normalbaulinie (RRB Nr. 846 vom 6.7.2004). Die Normalbaulinie dient unter anderem dazu, den Strassenraum zu gestalten und das Gelände für künftige Strassenbauprojekte freizuhalten.

Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplans festgelegten Baubereiche, ist die gewünschte Freihaltung des Strassenraums sichergestellt, weshalb die Normalbaulinie im Rahmen einer Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans aufgehoben wird.

Die Teiländerung des Strassen- und Baulinienplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die entsprechenden Unterlagen sind diesem Bericht beigelegt.

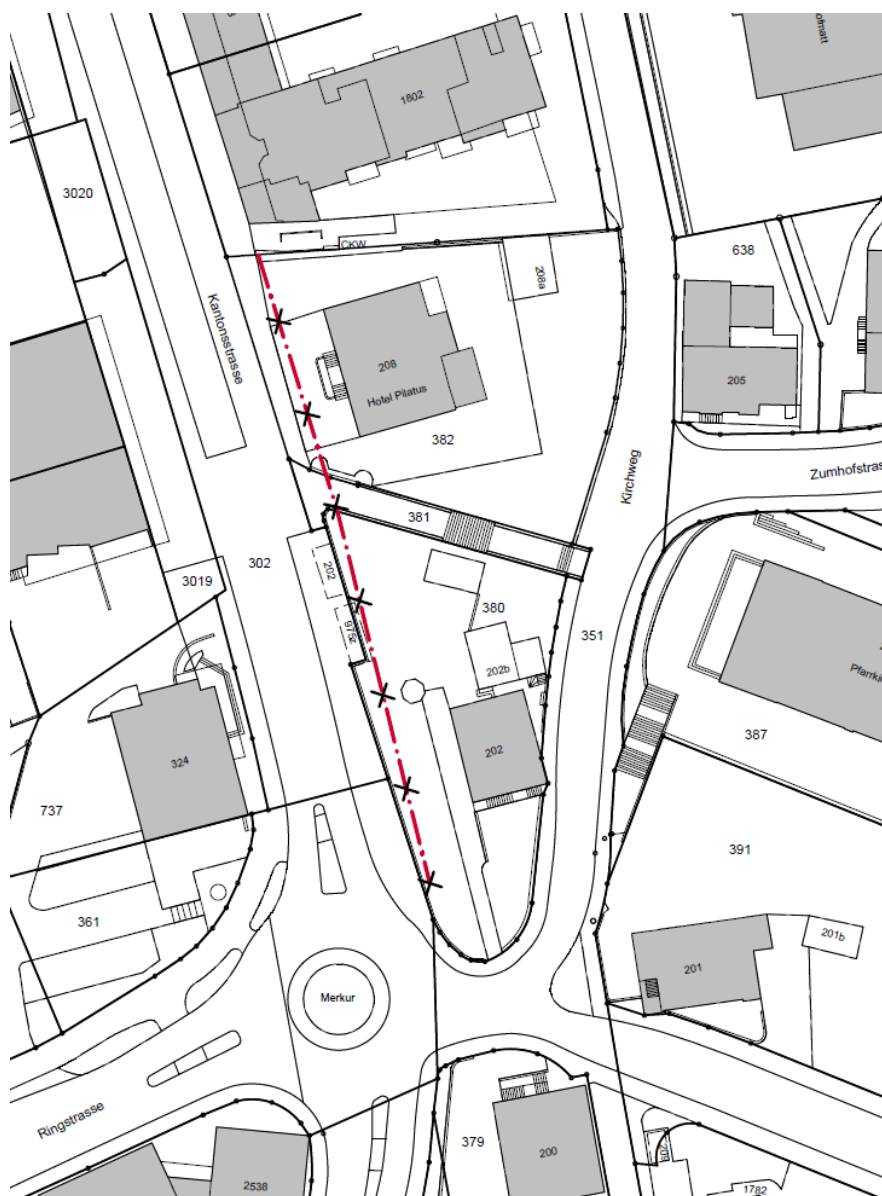


Abbildung 7: Teiländerung Strassen- und Baulinienplan

4 Potenzialstudie

4.1 Einleitung

Die Ergebnisse der Analyse, welche im Rahmen der Potenzialstudie (1. Phase) durchgeführt wurde, sind auf den folgenden Seiten festgehalten. Neben einer Analyse des Ortsbildes wurde eine eingehende räumliche Analyse vorgenommen. Dabei wurden Gebäude und Anlagen aber auch Vorbereiche und Sichtbeziehungen festgehalten. Eine Darstellung zeigt die heute vorgefundenen Nutzungen in den Bestandesbauten. Ein zweiter Analyseplan fokussiert auf den Aussenraum. Er hält bestehende Qualitäten, historische Wegverbindungen sowie identitätsstiftende Gartenmauern fest.

Als Schlussfolgerung der Analyse wird eine erste Aussage zu Potenzialflächen für Neubauten gemacht. Diese sind als grobe Bereiche auf den jeweiligen Parzellen ausgewiesen und unterscheiden sich in Potenzialflächen für Neubau und Erweiterungspotenziale für Bestandesbauten.

4.2 Analyse Ortsbild

Für das Ortsbild bzw. für die Kernzone Dorf können folgende wesentliche Merkmale festgehalten werden:

- Zentrumsbebauung / Zentrumsnutzung mit öffentlichen Einrichtungen
- Angrenzende Wohngebiete mit historischen Gebäudebestand und neueren (EFH-) Typologien
- Grossmassstäbliche neue Bebauung im Bereich der Zentrumszone für Verwaltung und Einkauf
- Unklare Fassung des Strassenraumes zur Ringstrasse hin
- Topographie zeichnet Gebäude auf der Anhöhe speziell aus und erhöht die Wirkung des Dorfkerns als Ensemble
- Kantonsstrasse mit zahlreichen grossformatigen Neubauten
- Hotel Pilatus als Auftakt von Norden her zum bisher gut erhaltenen Dorfkern Ost

Die nachfolgende Abbildung fasst die wichtigsten Erkenntnisse zusammen.



Abbildung 8: Bebauungsplanperimeter im Kontext

4.3 Räumliche Analyse

Aus der räumlichen Analyse wurden folgende wesentliche Punkte festgehalten:

- Zahlreiche strassenraumbildende Fassaden im Bereich des Dorfkerns (insbesondere entlang der Kantonsstrasse)
- Ortsbildprägende, strassenraumbegleitende Gartenmauern
- Wichtige, identitätsstiftende Vorbereiche entlang der Kantonsstrasse
- Wertvolle Sichtbeziehungen insbesondere im Bezug zur Kirche
- Vorhandene städtebauliche bzw. räumliche Defizite (Baulücken, undefinierter Strassenraum)

Auf der folgenden Abbildung sind die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

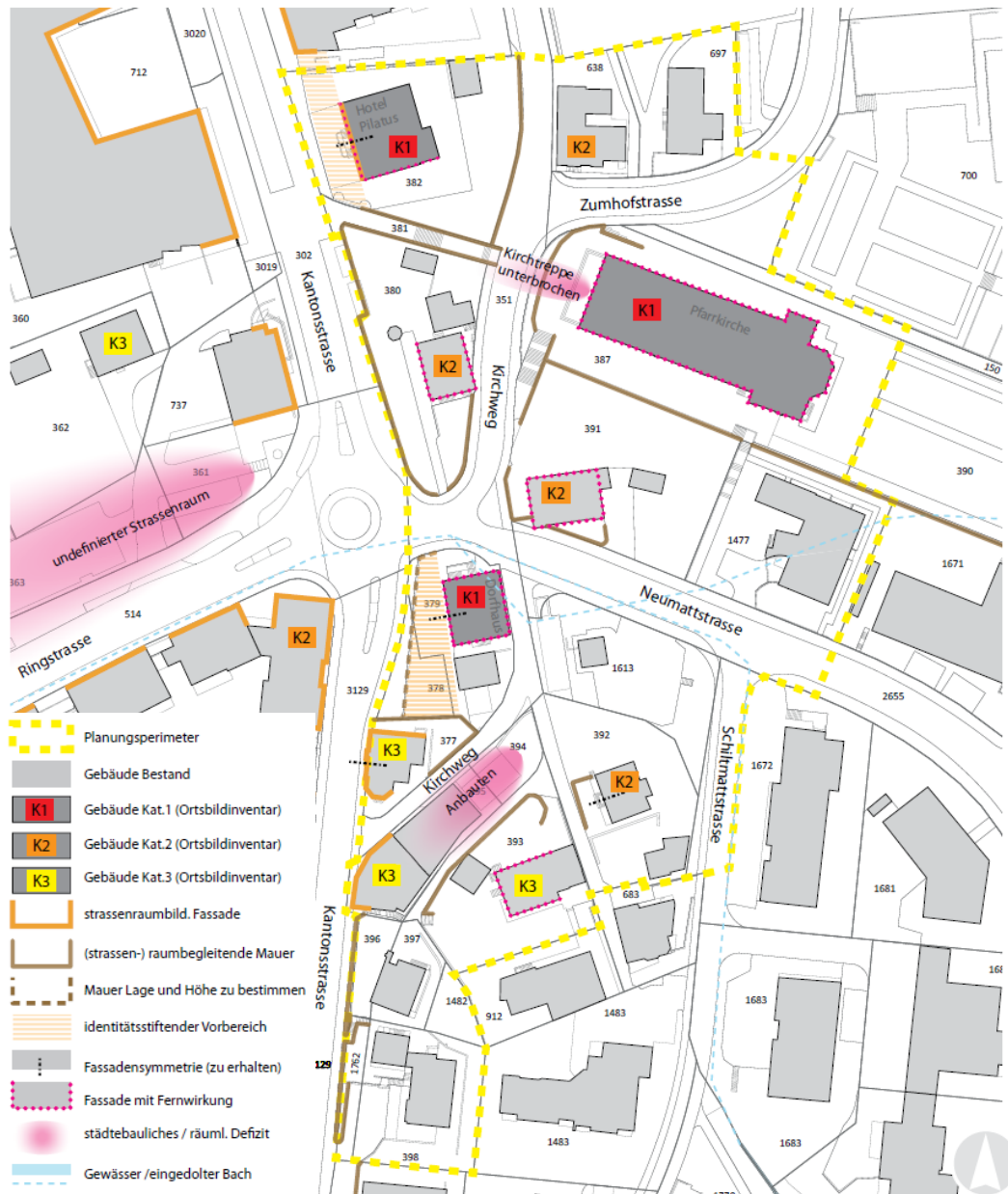


Abbildung 9: Plan räumliche Analyse

metron

Die nachfolgende Abbildung bildet die momentane Nutzung des Bebauungsplanperimeters ab.



Abbildung 10: Plan der Nutzungen

4.4 Analyse Aussenraum

Zum Aussenraum können folgende wesentliche Erkenntnisse festgehalten werden:

- Wertvolle charakteristische Freiräume, Gartenanlagen, Grünflächen
- Prägende, erhaltenswerte Gartenmauern
- Wichtige Wegverbindungen und Sichtbeziehungen
- Schützenswerter Baumbestand

Auf der folgenden Abbildung sind die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.



Abbildung 11: Plan der Analyse des Aussenraums

4.5 Schlussfolgerungen der Analyse

Die nachfolgende Abbildung zeigt die aus der Analyse gewonnenen Erkenntnisse zu den bereits vorhandenen oder weiter zu entwickelnden Qualitäten innerhalb des Perimeters auf.

- Mögliche Baufelder und Bereiche für Erweiterungspotenziale der Bestandesbauten.
- Ausweisen von Freihaltebereiche sowie wichtige Sichtachsen die auch zukünftig möglichst erhalten bleiben sollen. Dabei werden markante Gebäude in ihrer identitätsstiftenden Funktion für den Dorfkern Ost anerkannt und gesichert.
- Vorbereiche zum öffentlichen Raum, welchen eine besondere Bedeutung zukommt und in der weiteren Planung qualitativ gesichert werden sollen.

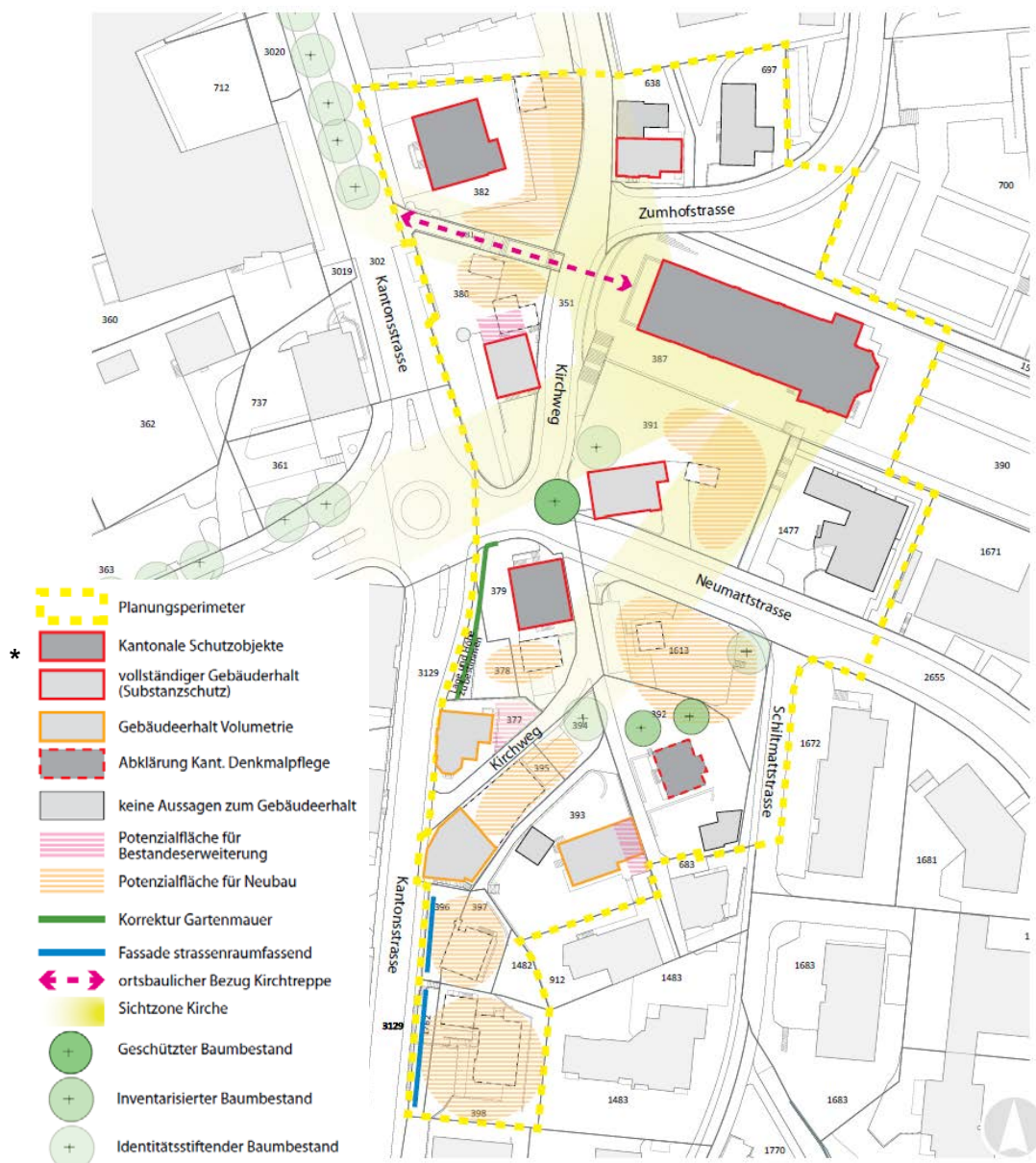


Abbildung 12: Plan mit den Schlussfolgerungen der Analyse

* Die Abklärung mit der kantonalen Denkmalpflege hat ergeben, dass auf eine Unterschutzstellung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 392 verzichtet wird.

4.6 Variantenstudium Bebauung

Für die künftige Bebauung des Dorfkerns Ost wurden zahlreiche Varianten mit der Beratergruppe im Quervergleich diskutiert. Neubauten unterschiedlichster Volumetrie wurden geprüft. Die exakte Positionierung der Volumen wurde im Kontext der Bebauung des Dorfkerns untersucht und räumliche Zusammenhänge wie Sichtbeziehungen und das Fassen von Strassenräumen wurden am Modell diskutiert.

Folgende drei Bebauungsvarianten zeigen eine Auswahl der diskutierten Varianten:



Bebauungsvariante 1



Bebauungsvariante 2



Bebauungsvariante 3

Abbildung 13: Bebauungsvarianten 1-3, Stand 18.09.2012

metron



*Abbildung 15: Modellfoto Entscheidungsgrundlage,
Stand 17.01.2014*

5 Konzeption Bebauungsplan

5.1 Einleitung

Der Bebauungsplan basiert auf den zuvor erläuterten Grundlagen, Analysen und Bebauungsvarianten. Er thematisiert und definiert - nebst den formellen Inhalten - die Sachbereiche Bebauung, Gestaltung und Freiraum, Verkehr und Umwelt. Die in den folgenden Kapiteln aufgeführten Erläuterungen zum Bebauungsplan beschränken sich auf die Schwerpunkte der Planung.

Die Bestimmungen im Bebauungsplan wurden unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet und tragen dazu bei, dass das intakte Ortsbild erhalten und weiterentwickelt wird. Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neu- und Ersatzbauten geschaffen sowie die Bebaubarkeit und Erschliessung geregelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird oft der Begriff "Qualität" verwendet. Der nachfolgende Input soll aufzeigen, was "Qualität" im Rahmen dieser Planung bedeutet. Die im Bebauungsplan gestellten qualitativen Anforderungen wurden zu Beginn der Planung definiert und entsprechen den Zielsetzungen gemäss Art. 3 SBV. Im Rahmen des Bebauungsplans wird der Begriff „Qualität“ wie folgt definiert:

Bauliche Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen und sorgfältige Einordnung der Neubauten in die bestehenden Strukturen sowie städtebaulich und architektonisch hochstehende und zeitgemässe Neubauten

Der historische Charakter der Kernzone Dorf ist zu wahren. Neubauten haben sich an die bestehende Körnigkeit anzupassen und auf den Ortskern in Volumetrie und Setzung Bezug zu nehmen. Der Auftakt für die Kernzone Dorf ist stimmungsvoll zu gestalten.

Sorgfältige Gestaltung und Aufwertung der Freiflächen und Freiräume

Freiflächen und Freiräume sollen zu einer hohen Wohn- und Arbeitsqualität beitragen, der Baumbestand ist zu erhalten und zu schützen. Die Aussenraumgestaltung ist auf die angrenzenden Bauten abzustimmen. Neubauten haben sich in die bestehenden Grünflächen bzw. Gartenanlagen zu integrieren. Der öffentliche Raum hat eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen.

Zweckmässige und gut gestaltete Erschliessung und Parkierung

Es wird auf eine verkehrsberuhigte Strassenraumgestaltung, auf gestaltete Platzsituationen, auf die Bevorzugung des Langsamverkehrs sowie auf eine Konzentration der Parkieranlagen Wert gelegt.

5.2 Bebauung

Bauten mit Volumenschutz

Die Bauten mit Volumenschutz entsprechen den Bauten gemäss dem kommunalen Ortsbildinventar Kategorie 3. Dieses Inventar hat behördenverbindlichen Charakter und bildet die Grundlage für die Festlegung der Bauten mit Volumenschutz.

Gemäss Art. 4 SBV sind die Bauten mit Volumenschutz für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Das Bestehende darf aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Gestaltung der Umgebung der Schutzobjekte zu achten. Sie dürfen abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gesamthaft bessere Lösung entsteht.

Baubereiche und Baulinien

Gestützt auf das Variantenstudium werden entsprechende Baubereiche für Gebäude und spezifische Baubereiche für eingeschossige Gebäude, welche in ihrer Lage flexibel sind, ausgeschrieben.

Die Baubereiche für Gebäude bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen. Zudem werden pro Baubereich die max. Gesamthöhenkote in m ü. M. sowie das Erscheinungsbild bezüglich der Geschossigkeit verbindlich festgelegt.

Teilweise werden die Baubereiche durch Pflichtbaulinien begrenzt, wobei Neubauten zwingend auf diese zu stellen sind.

Baubereich A (Studie Hotel Pilatus)

Für das Hotel Pilatus bzw. für die Parzelle Nr. 382 bestehen unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers. Es sind durch ein Architekturbüro bereits verschiedene Studien erarbeitet worden. Unter anderem wurde die Option eines Anbaus rückseitig an das Hotel Pilatus geprüft. Eine weitere Möglichkeit war die Erstellung eines Wohnturmes (Alterswohnungen) südöstlich des bestehenden Hotels.

In enger Zusammenarbeit mit dem Eigentümer und der Denkmalpflege wurde eine Variante entwickelt, welche den Bedürfnissen aller Beteiligten gerecht wird. Es wurde die Option eines Anbaus/Ergänzungsbaus rückseitig an das Hotel Pilatus gewählt. Dazu ist festzuhalten, dass die zulässige Grundfläche für den rückwärtigen Anbau / Ergänzungsbau im Rahmen des Bauprojektes ermittelt wird. Der Anbau / Ergänzungsbau ist innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs A zu erstellen. Auskragende Bauteile dürfen den Baubereich nicht überschreiten.

Die gesamte Ausgestaltung des Anbaus / Ergänzungsbaus hat den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege zu entsprechen. Der Anbau / Ergänzungsbau hat sich gegenüber dem Hauptbau unterzuordnen. Die Gesamthöhe darf nicht über die Traufe des Hauptbaus ragen. Die Solitärwirkung des denkmalgeschützten Hotel Pilatus ist zu erhalten.

Vor Erteilung einer Baubewilligung für den Baubereich A muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 208 (denkmalgeschütztes Hotel Pilatus) vorliegen. Erfolgt die sachgerechte Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 208 nicht

vor der Realisierung des Neubaus auf Baubereich A, kann der Gemeinderat zur Sicherstellung dieser Verpflichtung Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen.

Baubereich B

Die Parzelle Nr. 380 soll mit einem zweiten Bauvolumen erweitert werden. Der Baubereich B schafft die notwendigen Voraussetzungen dazu. Der Neubau soll sich an die Gestaltung des bestehenden Gebäudes GV-Nr. 202 (altes Pfarrhaus) anlehnen und zur Kantonsstrasse ausgerichtet sein.

Die Sanierung des alten Pfarrhauses erfolgte im Jahr 2014/2015.

Baubereich C

Für den Baubereich C ist im Rahmen der Strassenraumgestaltung abzuklären, wie der Bereich zwischen Strasse und Neubau ausgestaltet wird. Es stellt sich die Frage, ob der genannte Bereich zum Strassenraum gehören soll, oder ob eine private Gartenanlage möglich ist. Zudem ist der Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr bzw. der Ausgestaltung der Erschliessung in die Tiefgarage besondere Beachtung zu schenken.

Vor Erteilung einer Baubewilligung für den Baubereich C muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 201 (Villigerhaus) vorliegen. Erfolgt die sachgerechte Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 201 nicht vor der Realisierung des Neubaus auf Baubereich C, kann der Gemeinderat zur Sicherstellung dieser Verpflichtung Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen.

Baubereiche D und E

Für die Überbauung der Parzellen Nrn. 1613 und 392 bestanden unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern. Es erfolgten Gespräche bezüglich Volumen, Stellung, Ausrichtung und Abmessungen der Bauten. Das historische Ortsbild wird nun mit zwei ähnlichen Bauvolumen, welche in spannendem Kontext zueinander stehen, ergänzt.

Für die unterirdischen Parkierungen ist eine gemeinsame Erschliessung vorzusehen. Die Ein- und Ausfahrt hat sich gut in das bestehende Terrain zu integrieren.

Um eine optimale Eingliederung in das Ortsbild sowie die Sichtbeziehungen zu gewährleisten und um mit der zukünftigen Bebauung den Strassenraum räumlich zu fassen wird im Rahmen des Bebauungsplanes der ordentliche Strassenabstand beim Baubereich D unterschritten.

Die Scheinzypresse auf der Parzelle Nr. 392 muss aufgrund des vorgesehenen Neubaus weichen. Gemäss Art. 23 SBV ist eine Ersatzpflanzung durch einen einheimischen und standortgerechten Laubbaum erforderlich.

Ein Neubau im Baubereich D kann erst nach der Bachverlegung (Hofmattbach) erfolgen. Eine diesbezügliche Überprüfung und Sicherstellung der Bachverlegung durch die Gemeinde ist erfolgt.

Baubereich F

Auf den Parzellen Nrn. 394 und 395 ist ein Neubau angedacht, welcher direkt an das bestehende, geschützte Gebäude Nr. 198 anschliesst. Der Neubau soll den vorhandenen Raum optimal nutzen und das historische Ortsbild abschliessen.

Das zulässige Attikageschoss darf max. 60 % der anrechenbaren Gebäudefläche aufweisen. Die Positionierung des Attikageschosses muss abgerückt vom Altbau in nordöstlicher Richtung erfolgen, so dass eine Durchsicht gewährleistet ist.

Baubereiche G und H

Die Neubauten auf den Baubereichen G und H werden von der Kantonsstrasse her erschlossen, d.h. das Erdgeschoss bzw. das Untergeschoss befindet sich auf dem Strassenniveau der Kantonsstrasse.

Baubereiche für eingeschossige Gebäude

Die Baubereiche für eingeschossige Gebäude bezeichnen die ungefähre Lage für die folgenden vier möglichen eingeschossigen Bauten, welche nur Nebennutzflächen aufweisen:

- Ersatzneubau für das Gebäude GV-Nr. 200a (im Sinne einer Kleinbaute kann er auf der Parzelle Nr. 378 oder 379 erstellt werden).
- Verbindungsbau zwischen dem Gebäude GV-Nr. 201 (Villigerhaus) und dem Neubau im Baubereich C.
- Ersatzneubau für das Gebäude GV-Nr. 194a (im Sinne einer Kleinbaute kann er auf der Parzelle Nr. 393 erstellt werden).
- Anbau an das bestehende Gebäude GV-Nr. 199 (Parzelle Nr. 377) für einen Garagenunterstand.

Dach- und Fassadengestaltung

Im Bearbeitungsgebiet sind drei Typen von Dachgestaltungen vorgesehen: Flachdächer, Flachdächer mit Attikas und Schrägdächer. Sämtliche Dachgestaltungen müssen zu einer "ruhigen" Dachlandschaft beitragen und haben sich optimal in das bestehende Ortsbild einzupassen. Eine "ruhige" Dachlandschaft zeichnet sich dadurch aus, dass sich die Anzahl der Dacheinschnitte und -aufbauten in einem angemessenen Rahmen hält. Die Firstrichtungen der Satteldächer sind im Situationsplan eingetragen und die minimale Dachneigung ist in den Vorschriften festgelegt. Die Fassaden sind zurückhaltend zu gestalten und an die bestehenden Bauten anzupassen. Solaranlagen sind bewilligungspflichtig und haben sich gut in das Ortsbild einzugliedern.

5.3 Gestaltung und Freiraum

Strassenraumgestaltung

Der historische Dorfkern von Horw zeigt sich derzeit sehr verkehrsorientiert und mit geringen Aufenthaltsqualitäten. Er weist strukturell viele Schwachstellen auf und es fehlt im Grundsatz die Attraktivität eines „Dorfkerns“. Durch eine entsprechende Um- bzw. Neugestaltung des Strassenraums ergibt sich die Chance, die räumlichen Qualitäten im Dorfkern zu erhöhen und gleichzeitig eine ortsgerechte Verkehrsabwicklung zu erreichen. Der Strassenraum wird nebst seiner Funktion als Verkehrsträger, auch als Teil des Siedlungsraums sowie als Lebens- und Bezugsraum betrachtet.

Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde für die im Situationsplan bezeichnete Fläche ein Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Strassenraums erstellt, welches flexibel und etappierbar umgesetzt wird. Das Konzept wird vorbereitend vor einzelnen Eingriffen im Strassenraum erstellt.

Der bestehende Dorfkern soll optisch grösser und zusammenhängend wirken. Dies könnte z.B. durch eine Erweiterung des Strassenraums bis zu den Fassadenfluchten erreicht werden. Eine möglichst einheitliche Gestaltung der Strassenräume mit Akzentuierung von Plätzen, soll dem "kleinen" Dorfkern Grosszügigkeit und Identität verschaffen und sich von den üblichen Zonen gestalterisch differenzieren. Ein Dorfbrunnen könnte z.B. an einem ausgewählten Ort einen Beitrag zu mehr Aufenthaltsqualität leisten, indem er Geist und Sinne der Nutzerinnen und Nutzer anspricht.

Grundsätzlich wird jedoch eine möglichst pragmatische „einfache“ Gestaltung – mit möglichst wenig gestalterischen und technischen Elementen – angestrebt. Die vorangegangene Analyse zeigt auf, dass bei folgenden Hauptpunkten / Knotenbereichen ein besonderes Augenmerk gilt:

- Vorplatz Friedhof / Kirche
- zentraler Treppenaufgang Kirche
- Platzgestaltung „Dorf-Linde“
- historischer Kirchweg

Vorplatz Friedhof / Kirche

Der Vorplatz des Friedhofs bzw. der nördliche Kirchengvorplatz ist zwar historisch nicht von grosser Bedeutung, räumlich betrachtet bietet der Platz jedoch enormes Potenzial für eine qualitätsvolle Umgestaltung. Durch betriebliche und gestalterische Massnahmen (z.B. Öffnung eines zentralen Zugangs zum Friedhof, Aufhebung der bestehenden Parkplätze, neue Anordnung von Sitzbänken, Bepflanzungen etc.) kann der Platz als attraktiver Treff-, Begegnungs- und Aufenthaltsort aufgewertet werden und den Bewohnern von Horw einen grossen Mehrwert bringen.

Die Zumhofstrasse könnte in diesem Bereich – nach dem Grundsatz der Koexistenz (das Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden) – in die neue Platzgestaltung mit einbezogen werden und damit auch eine optische räumliche Vergrösserung bewirken.

Zentraler Treppenaufgang Kirche

Mit der Erstellung eines zentralen Treppenaufgangs zur Kirche wird eine Rekonstruktion der Historik angestrebt und die Kirche gewinnt dadurch städtebaulich angemessen an Bedeutung. Es entsteht eine Weiterführung der bestehenden Kirchentreppe (von der Kantonsstrasse her) und damit eine direkte Verbindung ins Dorfzentrum. Die Kirche erhält somit einen neuen „Vorplatz“, der unter Einbezug des Kirchwegs und evtl. einer Strassenverbreiterung in diesem Bereich - und entsprechenden gestalterischen Massnahmen - markant aufgewertet werden kann.

Platzgestaltung „Dorf-Linde“ / Historischer Kirchweg

Die „Dorf-Linde“ gehört zur Geschichte des Dorfzentrums und ist vor allem auf emotionaler und politischer Ebene ein wichtiges Thema. Die Linde wurde erst kürzlich ersetzt und umplatziert. Da die Verkehrsabwicklung in diesem Knotenbereich grundsätzlich gut funktioniert, kann die bestehende Linde unverändert belassen werden. Unbefriedigend erscheinen jedoch die räumlichen Verhältnisse um den Baum herum und vor allem der Durchgang zwischen der Linde und dem Gartenzaun des Villiger-Hauses (Gebäude Nr. 201) auf der Parz. Nr. 391, der sich sehr eng und undefiniert zeigt.

Der „Kirchweg“, der ursprünglich direkt zur Kirche führte, wird durch die grosszügige Neumattstrasse durchbrochen und verliert somit an Bedeutung und Funktionalität. Eine Wiederaufnahme dieser historischen Verbindung durch gestalterische Massnahmen könnte nicht nur zu einer markanten Verkehrsberuhigung beitragen, sondern zu einer direkten Aufwertung der räumlichen Platzsituation führen. Die „Dorf-Linde“ gewinnt dadurch an Bedeutung.



Abbildung 16: Konzeptionelle Strassenraumgestaltung
(Vorschlag Gemeinde Horw)

Nebst der erläuterten, vorgesehenen Strassenraumgestaltung sollen die im Situationsplan bezeichneten Vorbereiche aufgewertet und entsprechend gestaltet werden. Die Gestaltung erfolgt in Abstimmung auf die angrenzenden Bauten, Neubauten und den Strassenraum.

Grünflächen / Gartenanlagen

Im Situationsplan sind Grünflächen bzw. Gartenanlagen bezeichnet, welche für das Ortsbild bedeutend sind und folglich entsprechend zu erhalten und zu pflegen sind. Ihre Gestaltung muss mit den Neubauten und den Gartenmauern abgestimmt werden. Es sind grundsätzlich keine oberirdischen und unterirdischen Parkieranlagen möglich (Ausnahmen beim Baubereich E).

Unterirdische Bauten sind innerhalb der Grünflächen / Gartenanlagen nicht zulässig, Ausnahmen davon bilden die Baubereiche C, D und E. Das ursprüngliche Terrain sowie die Grünflächen bzw. Gartenanlagen sind wiederherzustellen.

Gartenmauern

Es bestehen einige Gartenmauern, welche das Ortsbild prägen und deshalb zu erhalten sind. Im Situationsplan sind neu zu erstellende Gartenmauern bezeichnet. Im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes ist die Anordnung der Gartenmauern zu berücksichtigen und nötigenfalls auf das Konzept anzupassen.

Bepflanzung

Im Rahmen der Planung werden vier Baumbestände als schützenswert eingestuft (Scheinzypresse und drei Linden). Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Ersatzpflanzung betrifft insbesondere die Scheinzypresse auf dem Grundstück Nr. 392 aufgrund des Baubereichs E. Die Bepflanzung entlang der Kirchentreppe fasst den Treppenaufgang räumliche ein und soll sich dem Niveau der Treppe anpassen. Die Breite der Fläche für die Bepflanzung von 4m stellt bei den entsprechenden topographischen Verhältnissen den Zugang für die Bewirtschaftung sicher.

5.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr / Parkierung

Die Standorte der Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr zu den einzelnen Bauten sind im Situationsplan schematisch dargestellt.

Die Anzahl der erforderlichen bzw. zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement. Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt.

5.5 Umwelt

Siedlungsentwässerung

Die übergeordneten und kommunalen gesetzlichen Festlegungen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwässerung sind für das gesamte Areal bei der Projektierung umzusetzen. Auf weitergehende Festlegungen im Rahmen des Bebauungsplanes wurde verzichtet.

Gewässerschutz

Im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich zwei eingedolte Fliessgewässer (Hofmattbach und Schiltmattbach). Der Hofmattbach verläuft durch den festgelegten Baubereich D, weshalb er verlegt werden muss. Es besteht die Möglichkeit den Bach im Rahmen der Strassenraumgestaltung unter die Strasse zu verlegen. Die technische Vorabklärung hat zudem ergeben, dass die Zusammenführung der beiden Bäche möglich ist, sofern die Leitung ab Zusammenfluss vergrössert wird vgl. Baubereich D und Art. 10 Abs. 3 SBV.

Gemäss Wasserbaugesetz (WBG) beträgt der Mindestabstand für neue Bauten und Anlagen bei eingedeckten Gewässern 6 m ab Gewässergrenze. Dabei ist für die Festlegung der Gewässergrenze jeweils der Grundbuchplan massgebend. Die gesetzlichen Gewässerabstände können in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan erhöht oder herabgesetzt werden bei besonderen Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten, zum Schutz des Ortsbildes, zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse und wenn die Bedeutung des Gewässers es rechtfertigt. Die Herabsetzung der Gewässerabstände setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur, der Zugang zum Gewässer und die ungeschmälerterte Erhaltung der bestehenden Bestockung gewährleistet sind. Die zuständige Dienststelle kann nach Anhören der Gemeinde Ausnahmen von den gesetzlichen Gewässerabständen insbesondere bei eingedeckten Gewässern genehmigen.

Im Bebauungsplan Dorfkern Ost sind die Rahmenbedingungen für angepasste Gewässerabstände aus den zuvor genannten Gründen gegeben.

Kernzonen gelten immer als dicht überbaut gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV (siehe Richtlinien Gewässerraum im Kanton Luzern). Vorbehältlich übergeordneter Interessen kann innerhalb dicht überbauter Gebiete der Gewässerraum bei Bedarf reduziert werden und bei eingedolten Gewässern kann gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Die ausgeschiedenen Baubereiche definieren den Gewässerabstand und unterschreiten die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände gemäss Wasserbaugesetz (WBG). Auf die Festlegung eines Gewässerraums im Sinne der GSchV wird daher verzichtet.

Mit den festgelegten Baubereichen wird der Zugang zum Gewässer gewährleistet (Unterhalt, Sicherheit). Neubauten und bauliche Veränderungen für die Strassenraumgestaltung sind möglich.

Da es sich beim Baubereich D und der Gartenmauer um Neubauten handelt, sind diese über einem Gewässer nicht möglich, auch wenn es sich um eine Weiterentwicklung des historischen Ortskerns handelt. Es werden nur Lösungsansätze im Verlegen des Gewässers gesehen. Der Baubereich D wird somit unter Vorbehalt der Verlegung des Gewässers festgelegt.

Energie

Gemäss den Sonderbauvorschriften sind nur energieeffiziente Neubauten zulässig. Diesem Standard entsprechen Bauten, deren Heizwärmebedarf Q_h mindestens 10% tiefer als der Neubaugrenzwert gemäss Norm SIA 380/1 ist. Bei einer Änderung der Norm hat der Gemeinderat diese Anforderung zu überprüfen und bei Bedarf zu lockern oder zu verschärfen. Der Höchstanteil zur Deckung des zulässigen Wärmebedarfs für Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien darf maximal 50% betragen, wobei für gewerbliche Nutzungen begründete Abweichungen bewilligt werden können. Für Bauten, welche Minergie zertifiziert werden, kann auf diesen Nachweis verzichtet werden. Der Gemeinderat kann weitere Labels anerkennen. Im Einzugsgebiet von Fernheizwerken kann die Gemeinde in der Baubewilligung verlangen, dass Neubauten an diese anzuschliessen sind. Gemäss den Sonderbauvorschriften sind Solaranlagen möglich (Bewilligungspflicht), sofern sie sich gut in das Ortsbild eingliedern.

5.6 Anpassung Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten

Im gesamten Bebauungsplanperimeter sind die Dienstbarkeiten an den Entwurf des Bebauungsplans zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

6 Formelles Verfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung und Grundeigentümerinformation

Parallel zur kantonalen Vorprüfung ist eine öffentliche Grundeigentümerinformation vorgesehen. Die Eigentümer haben anschliessend während 30 Tagen die Möglichkeit, schriftlich zum Bebauungsplanentwurf, zur Teiländerung des Zonenplans A sowie zur Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans Stellung zu nehmen.

Der Kanton prüfte die Vorlage vom xxx bis xxx. Mit Bericht vom xx.xx.xxxx erfolgte die Vorprüfung und Freigabe für die öffentliche Auflage.

6.2 Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit

Der Bebauungsplan, die Teiländerung des Zonenplans A sowie die Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans sind während 30 Tagen, vom xxx bis xxx, öffentlich aufgelegt worden.

7 *Interessenabwägung / Schlussfolgerungen*

Die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns ist ein komplexes Gesamtprojekt von übergeordnetem Interesse, das unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen zu genügen hat. Sämtliche Interessen wurden in einem aufwändigen Planungsprozess unter Einbezug von Gemeinde, Kanton und privater Eigentümerschaft gebührend berücksichtigt. Für die zukünftige Bebauung der einzelnen Parzellen wurden vertiefende Studien durchgeführt. Folgende Interessen können mit der vorliegenden Gesamtplanung erfüllt werden:

- Erhalt der schützenswerten Bausubstanzen und bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns.
- Wiederbelebung des Dorfkerns und damit verbunden die Sicherung und der Erhalt bestehender Nutzungen (z. B. Restauration).
- Sorgfältige Einordnung der Neubauten und baulichen Veränderungen in die bestehenden Strukturen.
- Erlangung der planungsrechtlichen Baureife der Grundstücke.
- Schaffung von gestalterisch und ökologisch aufgewerteten Freiflächen mit guter Aufenthaltsqualität.
- Umweltgerechte, auf die örtlichen Gegebenheiten ausgelegte Erschliessung und Parkierung.

Für die Entwicklung des Bebauungsplangebiets "Dorfkern Ost" lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Bebauungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung von Bund und Kanton Luzern.
- Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er eine Verdichtung sowie eine qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklung und Erneuerung des Dorfkerns ermöglicht.
- Den Anliegen des Langsamverkehrs sowie des übergeordneten Strassennetzes (MIV) wird Rechnung getragen, indem im Rahmen des Bebauungsplans die Aufwertung des öffentlichen Strassenraums im Bereich des Dorfkerns Ost ermöglicht wird.
- Den Anliegen der Umwelt wird mit folgenden Massnahmen Rechnung getragen:
 - Erhalt und qualitätsvolle Gestaltung der privaten Gartenanlagen
 - Extensive Begrünung von Flachdächern (standorttypisch und ökologisch wertvoll)
 - Pflicht zur Erstellung von energieeffizienten Neubauten
 - Schutzmassnahmen für die Fliessgewässer gemäss GSchG / GSchV