

Gemeinde Aesch (LU) Gesamtrevision der Ortsplanung



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

22. März 2024

Vom Gemeinderat am 22. März 2024 öffentlichen Auflage verabschiedet

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung Aesch
Auftraggeberin	Gemeinde Aesch LU Kreuzplatz, 6287 Aesch
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelin, Dipl. Kult. Ing. ETH SIA REG A 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch Mark Zibell, BSc FHO in Raumplanung FSU 041 469 44 63, mark.zibell@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Quelle Titelbild	www.aesch-lu.ch, Foto: Martin und Regula Thöni
Dateiname	aes_op_auf_l_rpb_240423

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	7
2.	Gegenstand der öffentlichen Auflage	8
3.	Auflage und Einsprachemöglichkeit	9
3.1	Gegenstand des Auflageverfahrens	9
3.2	Öffentliche Auflage	9
3.3	Einsprachebefugnis	10
3.4	Äusserungen zum Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»	10
3.5	Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage	10
4.	Planungsgegenstand	12
4.1	Ausgangslage und Motivation	12
4.2	Begleitung der Gesamtrevision Ortsplanung	12
4.3	Ablauf der Gesamtrevision Ortsplanung	13
4.3.1	Planungsablauf Siedlungsleitbild	14
4.3.2	Bisherige Planungsschritte	14
4.3.3	Weitere Planungsschritte	15
4.3.4	Vorprüfung	16
4.3.5	Mitwirkung	17
5.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	19
5.1	Bund	19
5.1.1	Sachpläne und Konzepte	19
5.1.2	Bundesinventare	19
5.2	Kanton	21
5.2.1	Richtplan	21
5.2.2	Bauinventar und Denkmalverzeichnis	22
5.2.3	Gefahrenkarte	23
5.3	Region	24
5.3.1	Regionaler Entwicklungsplan Seetal	24
5.3.2	Teilrichtplan «Wanderwege»	25
6.	Gemeindeentwicklung	26
6.1	Gemeindeportrait	26
6.1.1	Siedlungsentwicklung	27
6.1.2	Bevölkerungsentwicklung	28
6.1.3	Arbeits- und Beschäftigtenentwicklung	30

6.1.4	Bau- und Wohnungswesen	31
6.2	Kommunaler Richtplan	33
7.	Quartieranalyse	35
7.1	Zielsetzung	35
7.2	Analyse nach Quartieren	35
7.3	Analyse der Grün- und Freiräume	41
8.	Siedlungsleitbild	43
8.1	Einleitung	43
8.2	Fokusthema der Innenentwicklung und Nachverdichtung	44
8.3	Fokusthema der Zentrumsentwicklung	45
8.4	Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanung	46
9.	Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung	47
9.1	Neue Definitionen der Baubegriffe	47
9.2	Die Überbauungsziffer	47
9.2.1	Einführung	47
9.2.2	Mehrere Überbauungsziffern	48
9.2.3	Spezialfälle	50
9.2.4	Nutzungstransport	50
9.2.5	Welches Mass der Überbauungsziffer ist das richtige	51
9.3	Die neuen Höhenmasse	51
9.3.1	Neue Definitionen der Höhen	51
9.3.2	Generelles zu den neuen Höhen	51
10.	Änderungen im Zonenplan	56
10.1	Digitalisierung des Zonenplans	56
10.2	Grundsätzliche Änderungen	56
10.2.1	Neue Zonenbezeichnungen	56
10.2.2	Verzicht auf die Zone «Übriges Gebiet B» (ÜG-B)	57
10.2.3	Verkehrszone (Ve) und Verkehrsfläche	58
10.2.4	Systemwechsel Gefahrengelände	58
10.3	Kernzone	59
10.4	Dorfzone	60
10.5	Wohnzonen	60
10.6	Wohn- und Arbeitszone	61
10.7	Sonderbauzonen	62
10.8	Zone für öffentliche Zwecke	62
10.9	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	63

10.10	Allgemeine Grünzone (Gr-A), Grünzone Gewässerraum (Gr-G) und Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	63
10.11	Schutzzonen	63
10.11.1	Grundwasserschutzzonen	63
10.11.2	Freihaltezone Wildtierkorridor	63
10.11.3	Kulturdenkmäler	64
10.12	Naturobjekte	65
10.13	Geotopschutz	65
11.	Sondernutzungsplanungen	67
11.1.1	Überprüfungs- und Anpassungspflicht gemäss PBG	67
11.2	Gestaltungspläne	68
11.2.1	Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen	68
11.2.2	Bestehende Gestaltungsplanpflicht (-gebiete)	68
11.2.3	Neue Gestaltungsplanpflicht	69
11.2.4	Darstellung im Zonenplan	70
11.3	Bebauungspläne	70
11.3.1	Aufhebung von bestehenden Bebauungsplänen	70
11.3.2	Bebauungspläne mit Übergangsfrist	70
11.3.3	Bestehende Bebauungsplanpflicht (-gebiete)	71
11.3.4	Neue Bebauungsplanpflicht	71
11.3.5	Darstellung im Zonenplan	71
12.	Umzonungen	72
12.1	Umzonung im Gebiet «Schongauerstrasse»	72
12.2	Umzonung im Gebiet «Vogelsang»	72
12.3	Umzonung im Gebiet «Vogelsang-Gigenagel»	73
12.4	Umzonung im Gebiet «Vorder Bui West»	74
12.5	Umzonung im Gebiet «Vorder Bui Nord»	74
12.6	Umzonung im Gebiet «Panoramaweg»	75
13.	Gegenüberstellung von Ein- und Auszonungen	77
13.1	Auszonungen	77
13.2	Einzonungen	77
13.3	Gegenüberstellung	78
14.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	79
14.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	79
14.2	Generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement	79
14.3	Die Artikel des Bau- und Zonenreglements im Detail	79
15.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)	102

15.1	Ausgangslage Kantonalen Richtplan	102
15.2	Berechnungen LUBAT	102
16.	Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen	104
16.1	Baulandverflüssigung	104
16.2	Mehrwertausgleich	104
16.2.1	Grundsätzliches	104
16.2.2	Bestimmungen des Mehrwertes	105
16.2.3	Mehrwertausgleich in Aesch	106
16.3	Umwelt	108
16.3.1	Lärmbeurteilung	108
16.3.2	Geruchsabstandslinien (FAT)	108
16.3.3	Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung	109
16.3.4	Altlasten	109
16.3.5	Naturgefahren	109
16.3.6	Technische Gefahren	109
16.4	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	109
16.5	Fruchtfolgeflächen	110
17.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente	111
17.1	Waldgrenzen (Waldfeststellung)	111
17.2	Kommunaler Erschliessungsrichtplan	114
17.3	Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»	114
18.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts	116
18.1.1	Bezug zu Sachplänen und Konzepten des Bundes	116
18.1.2	Ziele gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 1)	116
18.1.3	Grundsätze gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 3)	118
18.1.4	Kantonaler Richtplan	120
19.	Anhang	121
19.1	Anhang 1: Zuordnungstabelle vom 01.09.2023	121
19.2	Anhang 2: Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss luzerner Bauzonenanalysetool vom 23.08.2022 (Stand Vorprüfung)	121

1. Vorwort

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zu jeder Planung gehört eine Berichterstattung, die aufzeigt, wie das Planungsergebnis zustande gekommen ist und wie die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen, der Umweltschutzgesetzgebung und den kommunalen Zielen wahrgenommen werden.

Damit der Prozess der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung geprüft werden können, legt die Gemeinde gestützt auf Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde im vorliegenden Bericht dar, wie sie sich mit den relevanten Themen auseinandergesetzt hat. Der vorliegende Bericht bezieht sich auf die wesentlichen Inhalte der Planung.

2. Gegenstand der öffentlichen Auflage

Zur öffentlichen Auflage gelangen folgende Unterlagen:

- Zonenplan (1:4'000) vom 22.03.2024
- Teilzonenplan «Gewässerraum» (1:4'000) vom 22.03.2024
- Bau- und Zonenreglement vom 22.03.2024
- Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten» (1:4'000) vom 22.03.2024
- Waldfeststellungsplan «Delimatt» (1:500) vom 22.03.2024

Die Unterlagen wurden am 22. März 2024 vom Gemeinderat Aesch für die öffentliche Auflage verabschiedet.

Zur Orientierung liegen vor

- Übersichtsplan der Änderungen im Zonenplan (1:4'000) vom 22.03.2024
- Übersichtsplan der Gefahrengebiete (1:10'000) vom 22.03.2024 (im Zonenplan integriert)
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 22.03.2024
 - Anhang 1: Zuordnungstabelle vom 01.09.2023 (siehe separates Dokument)
 - Anhang 2: Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss luzerner Bauzonenanalysentool vom 23.08.2022 (siehe separates Dokument)
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan «Gewässerraum» vom 22.03.2024
 - Anhang 1: Eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV), Art. 41a und 41b (im Raumplanungsbericht integriert)
 - Anhang 2: Bewirtschaftungsvorgaben an Kleingewässern (im Raumplanungsbericht integriert)
- Mitwirkungsbericht vom 01.09.2023
- Vorprüfungsbericht vom 07.03.2024
- Siedlungsleitbild der Gemeinde Aesch (LU) vom 05.09.2022

3. Auflage und Einsprachemöglichkeit

3.1 Gegenstand des Auflageverfahrens

Einsprachemöglichkeit
(§ 61 PBG und § 6 i.V. § 44 ff. KWaG)

Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz (PBG) und § 6 i.V. § 44 ff. Waldgesetz (KWaG) mit **Einsprachemöglichkeit** sind

- der Zonenplan (1:4'000),
- der Teilzonenplan «Gewässerraum» (1:4'000),
- das Bau- und Zonenreglement,
- der Waldfeststellungsplan «Delimatt» (1:500).

Äusserungsmöglichkeiten (§ 13 PBG)

Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 13 PBG mit **Äusserungsmöglichkeit** ist

- der Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten» (1:4'000).

3.2 Öffentliche Auflage

Die Planunterlagen und der Vorprüfungsbericht liegen während 30 Tagen, vom 1. Mai 2024 bis 30. Mai 2024, beim Bauamt Aesch, Kreuzplatz, 6287 Aesch (LU), während den ordentlichen Öffnungszeiten (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08:00 bis 11.30 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr, Mittwoch von 08:00 bis 11:30 Uhr und Freitag von 08:00 bis 11:30 Uhr) zur Einsicht auf und können eingesehen werden unter www.aesch-lu.ch.

Sprechstunden

Der Gemeinderat will den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zusätzlich die Möglichkeit geben, sich persönlich zu informieren und konkrete Fragen stellen zu können. Zu diesem Zweck werden Sprechstunden angeboten. Während dem folgenden Zeitfenster stehen im Gemeindehaus gegen Voranmeldung Mitglieder des Gemeinderates sowie der Ortsplaner zur Verfügung:

Donnerstag, 16. Mai 2024, 17.30 bis 21.00 Uhr

Interessierte melden sich bei der Gemeindeverwaltung Aesch (041 917 13 46 oder gemeinde@aes-ch-lu.ch) bis spätestens Montag, 13. Mai 2024 unter Angabe ihrer Themen und Fragen sowie der gewünschten Uhrzeit an.

3.3 Einsprachebefugnis

Allfällige Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeinderat Aesch (LU), Kreuzplatz, 6287 Aesch zu richten.

Die Einsprachebefugnis gegen die Änderungen des Zonenplans, des Teilzonenplans «Gewässerraum», des Bau- und Zonenreglements sowie des Waldfeststellungsplans «Delimatt» ist in den § 207 PBG und § 44a KWaG geregelt.

3.4 Äusserungen zum Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»

Alle Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete können sich während der Auflagefrist zum Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten» äussern.

Diese Äusserungen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeinderat Aesch (LU), Kreuzplatz, 6287 Aesch zu richten.

3.5 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Nach dem Eingang allfälliger Einsprachen bzw. nach Abschluss des Auflageverfahrens wird – mit Ausnahme für den Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten» – wie folgt vorgegangen:

- Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprache wesentliche Änderungen zur Folge, so ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.
- Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprecher mit, warum er den Stimmberechtigten beantragen werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

Nach Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den **Zonenplan**, den **Teilzonenplan «Gewässerraum»** sowie das **Bau- und Zonenreglement** mit den verbliebenen Einsprachen den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung (§ 17 Abs. 1a und § 63 Abs. 1 PBG).

Anschliessend unterbreitet der Gemeinderat den von den Stimmberechtigten beschlossenen Zonenplan, Teilzonenplan «Gewässerraum» sowie das Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung (§ 20 Abs. 1 PBG).

Der kantonale **Waldfeststellungsplan** «Delimatt» wird von der Dienststelle Landschaft und Wald (law) entschieden. Das Gesetz sieht keinen Beschluss durch den Gemeinderat oder die Stimmberechtigten vor.

Der kommunale **Erschliessungsrichtplan** «Fusswege und Radrouten» wird vom Gemeinderat in Kenntnis der eingegangenen Einsprachen allenfalls überarbeitet und dann beschlossen. Er tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

4. Planungsgegenstand

4.1 Ausgangslage und Motivation

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Aesch wurde im Jahr 1989 von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat am 19. Oktober 1990 genehmigt.

Seit der letzten Gesamtrevision hat sich die Raumplanung in der Schweiz stark gewandelt und die Rahmenbedingungen haben sich insbesondere durch diverse neue oder revidierte Gesetzgebungen auf eidgenössischer und kantonaler Ebene verändert. Das Ziel der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung ist es daher, die (Planungs-) Instrumente der Gemeinde Aesch den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und so das übergeordnete Recht umzusetzen. Zentrale Grundlagen hierfür sind das revidierte Raumplanungsgesetz, welches im März 2013 von der Stimmbevölkerung angenommen wurde, sowie das im Anschluss revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern. Mit diesen beiden einher geht auch die Überarbeitung des Kantonalen Richtplans, welcher ebenfalls als wichtige Grundlage in die Gesamtrevision einfließt.

Zu Beginn der Gesamtrevision Ortsplanung wurde die Strategie der räumlichen Entwicklung aktualisiert und als neues Siedlungsleitbild der Bevölkerung präsentiert.

Die Absicht des Gemeinderates ist es, Aesch als selbstbewusste, ländlich geprägte Gemeinde in die Zukunft zu führen. Dabei steht die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen als Hauptanliegen im Zentrum der Gesamtrevision. Die Weiterentwicklung der heutigen räumlichen Struktur soll die Attraktivität der Gemeinde weiter stärken. In Aesch soll auch künftig mit hoher Lebensqualität gewohnt, gearbeitet und gelebt werden können.

4.2 Begleitung der Gesamtrevision Ortsplanung

Die Gesamtrevision Ortsplanung wird durch die Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Die folgenden Personen arbeiteten während der Ortsplanungsrevision in der Ortsplanungskommission mit:

Ortsplanungskommission

Name	Funktion
Budmiger Christian	Gemeindepräsident (Vorsitz)
Schmid Hanspeter	Gemeindeschreiber (ohne Stimmrecht)
Affolter Benno	Mitglied OPK
Glauser Markus	Mitglied OPK
Häberli Bruno	Mitglied OPK

Name	Funktion
Huwiler Reto	Mitglied OPK
Matter Matthias	Mitglied OPK
Oehen Thomas	Mitglied OPK

Tabelle 1: Mitglieder der Ortsplanungskommission Aesch

Ortsplaner

Name	Funktion
Roger Michelin	Verantwortlicher Partner
Marion Zängerle	Projektleiterin (bis Ende 2020)
Mark Zibell	Projektleiter (seit Anfang 2021)

Tabelle 2: Ortsplaner Planteam S AG, Luzern

4.3 Ablauf der Gesamtrevision Ortsplanung

Die Überarbeitung der Gesamtrevision Ortsplanung startete im Sommer 2017 mit der Aktualisierung des Siedlungsleitbildes (siehe Kapitel 4.3.1 und Kapitel 8). Fast zeitgleich wurden mit Schreiben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) sämtliche Gemeinden im Kanton Luzern über die kantonale Rückzonungsstrategie und die Bedeutung für die einzelnen Gemeinden informiert. Die Rückzonungen und die mit der Rückzonungsstrategie in Zusammenhang stehenden Umzonungen sind spätestens im Rahmen einer Gesamtrevision Ortsplanung umzusetzen, welche die Gemeinden bis Ende 2023 durchführen müssen (§ 224 Abs. 1 PBG). Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die Rückzonungen bereits früher als Teilrevision der Ortsplanung umzusetzen. Die Gemeinde Aesch hat sich für letzteres entschieden.

Die Bevölkerung stimmte im Rahmen der Urnenabstimmung am 13. Juni 2021 der Teilrevision Ortsplanung «Rückzonungen und Umzonungen» unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache gemäss Botschaft des Gemeinderates Aesch mit 498 Ja-Stimmen (85 %) zu 86 Nein-Stimmen (15 %) deutlich zu. Inzwischen trat die Teilrevision Ortsplanung gemäss § 64 Abs. 4 PBG mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft (RRE-Nr. 793 vom 17. Juni 2022). Damit verliert die Gemeinde den Status einer Rückzoningengemeinde im Sinne der Koordinationsaufgabe S1-9 «Strategie überdimensionierte Bauzonen und Reservezonen» des kantonalen Richtplans und wird neu als eine «Kompensationsgemeinde» eingestuft. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird der raumplanerische Spielraum damit wieder grösser. Insbesondere den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin besondere Bedeutung zuzumessen. Nach den umgesetzten Rückzonungen sind neue Einzonungen für raumplanerisch zweckmässige Ortskernentwicklungen möglich. Nach der aktuellen Planungsperiode müssen Einzonungsbegehren wieder konkret nach Bedarf, Eignung usw. beurteilt werden.

Basierend auf diesen Grundlagen überarbeitete die Ortsplanungskommission sämtliche Planungsinstrumente. Die Änderungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz (seit 1. Januar 2014 in Kraft) wurden in der Gesamtrevision berücksichtigt, die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden umgesetzt.

4.3.1 Planungsablauf Siedlungsleitbild

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wurde mit Einbezug der Bevölkerung das Siedlungsleitbild (SLB) von Aesch erarbeitet. Der öffentliche Workshop fand am 26. August 2017 statt und die Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung wurde am 30. April 2018 durchgeführt. Das Siedlungsleitbild lag während der Frist vom 1. Mai 2018 bis 31. Mai 2018 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Einwohnerinnen und Einwohner von Aesch sowie weitere Interessierte wurden eingeladen, sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum vorliegenden Entwurf des SLB schriftlich zu äussern. Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt acht Stellungnahmen eingetroffen, davon sieben von Privatpersonen.

Das Siedlungsleitbild vom 5. September 2022 wurde während dem Ortsplanungsverfahren laufend an die neusten Erkenntnisse aus der Teil- und Gesamtrevision Ortsplanung angepasst (z.B. Um- und Rückzonungen) und bildet keinen Gegenstand des aktuell laufenden Verfahrens. Es liegt zur Orientierung vor.

4.3.2 Bisherige Planungsschritte

Bisherige Planungsschritte	Aufgabe	Datum
	Erarbeitung Grundlagen (<i>Arbeitspapiere</i>)	
	– <i>Zentrumsentwicklung</i>	Feb. 18
	– <i>Quartieranalyse «Innenentwicklung»</i>	Apr. 18
	– <i>Gemeindeentwicklung</i>	Apr. 18
	Erarbeitung Siedlungsleitbild der Gemeinde Aesch	Aug. 17 - Juni 22
	Diskussion und Entwurf der revidierten kommunalen Planungsinstrumente	Mai 18 - Aug. 22
	– <i>Zonenplan</i>	
	– <i>Bau- und Zonenreglement</i>	
	– <i>Teilzonenplan «Gewässerraum»</i>	
	– <i>Übersichtsplan der Änderungen im Zonenplan</i>	
	– <i>Überprüfung Gestaltungs-/ Bebauungspläne</i>	
	– <i>Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»</i>	
	– <i>Technische Bereinigung LUBAT</i>	
	– <i>Waldfeststellungsplan «Delimatt»</i>	
	– <i>Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision der Ortsplanung</i>	

Aufgabe	Datum
– <i>Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan «Gewässerraum»</i>	
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch die Ortsplanungskommission zuhanden Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	20. Apr. 22
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	16. Sept. 22
Kantonale Vorprüfung mit Bereinigung der Planungsinstrumente, Teil 1 (Bereinigungsbesprechung)	Okt. 22 - Jan. 23
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch die Ortsplanungskommission zuhanden Gemeinderat zur Mitwirkung	16. Jan. 23
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur Mitwirkung	20. Jan. 23
Öffentliche Mitwirkung	
– <i>Informationsveranstaltung</i>	21. Jan. 23
– <i>Publikation und Mitwirkungsfrist</i>	23. Jan. - 4. März 23
Bereinigung der Planungsinstrumente aus der Mitwirkung (Mitwirkungsbericht)	März - Aug. 23
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch die Ortsplanungskommission zuhanden Gemeinderat zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung	Sept. 23
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung	1. Sept. 23
Abschliessende kantonale Vorprüfung	Sept. 23 - März 24
Verabschiedung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	22. März 24
Bereinigung der Planungsinstrumente aus der abschliessenden kantonalen Vorprüfung und Aufbereitung der Auflageexemplare	Apr. 24

Tabelle 3: Bisherige Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung

4.3.3 Weitere Planungsschritte

Weitere Planungsschritte

Aufgabe	Datum
Öffentliche Auflage und Bekanntmachung (<i>30 Tage</i>)	1. Mai - 30. Mai 24
Einspracheverhandlungen (<i>evtl. 2. öffentliche Auflage</i>)	Juni 24
Beschlussfassung Gemeinderat	anschliessend
Gemeindeversammlung	anschliessend
Beschwerdefrist	anschliessend
Eingabe Gemeinderat an Regierungsrat	anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 4: Weitere Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung

4.3.4 Vorprüfung

Beschluss Gemeinderat	Die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Aesch wurde mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 16. September 2022 dem Kanton zur Vorprüfung (§ 19 Abs. 1 PBG; § 4 Abs. 1 PBV) eingereicht.
Zweck der Vorprüfung	Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie recht- und zweckmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (§ 20 Abs. 2 PBG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Mängel und Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie noch vor der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung durch das zuständige Organ der Gemeinde (Gemeindeversammlung) behoben werden können.
Anpassungen während der Vorprüfungsphase	Auf Basis des Bereinigungsgesprächs vom 11. Januar 2023 mit der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung (rawi-re) fanden während der Vorprüfungsphase bereits erste Anpassungen statt, die speziell zu einer Präzisierung des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements führten.
Vorprüfungsbericht	<p>Der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) liegt mit Datum vom 7. März 2024 vor und berücksichtigt die Ergebnisse aus dem Bereinigungsgespräch vom Januar 2023. Er hält in seinem Fazit fest:</p> <p><i>«Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen ergibt sich, dass auf die zwei Einzonungen von Teilen der Parzellen Nrn. 459 und 961, beide GB Aesch, zu verzichten ist. Des Weiteren sind die aufgeführten Änderungsanträge zu beachten und umzusetzen. Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann vorbehaltlich der zwei Einzonungen weiterbearbeitet werden.»</i></p> <p>Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Anträge wurden geprüft und umgesetzt. Aufgrund der Vorprüfung erfuhr die Gesamtrevision der Ortsplanung folgende Änderungen:</p> <p>Zonenplan, Zonenplan Änderungen, Teilzonenplan Gewässerraum</p> <ul style="list-style-type: none">■ Auf die Einzonung des Teilbereichs der Parzellen Nr. 459 wird verzichtet, denn deren Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.■ Auf die Einzonung des Teilbereichs der Parzellen Nr. 961 wird verzichtet, denn deren Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.■ Die Sport- und Freizeitzone «Seebad» (S+F) wird an die Naturschutzzone und Landschaftsschutzzone gemäss der Kantonalen Schutzverordnung «Baldegger- und Hallwilersee» angepasst (Parzellen Nr. 459). Seeseitig wird die Sport- und Freizeitzone «Seebad» der

Uferlinie des Hallwilersees (=Übriges Gebiet A, Gewässer, ÜG-A-G) angepasst. Im Übrigen bleiben die heute rechtskräftigen Zonengrenzen (S+F und OeZ) unverändert.

Bau- und Zonenreglement (BZR)

- In den Art. 14 Abs. 7 BZR (Kernzone K), Art. 15 Abs. 6 BZR (Dorfzone D) und Art. 17 Abs. 2 BZR (Wohn- und Arbeitszone W-Ar) wird hinsichtlich Lärmschutz die Formulierung aufgenommen, dass bei der Erstellung reiner Wohnbauten / von Wohnungen ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen ist. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.
- Der Art. 20 BZR (Sonderbauzone Sägerei und Holzlager, S+H) wird dahingehend präzisiert, dass aus der Bestimmung hervorgeht, dass der bestehende Nutzungsumfang nicht erweitert werden kann.
- Der Art. 35 Abs. 7 BZR wird ersatzlos gestrichen, denn eine nachträgliche Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen nach Rechtskraft der Baubewilligung ist nicht zulässig.
- Der Art. 36 Abs. 4 BZR wird dem Verständnis dienend dahingehend präzisiert, dass Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie «*max. 1.0 m über*» die höchsten Punkte des Gebäudes hinausragen dürfen.
- Aufgrund der Unklarheit darüber, wie das Schutzziel des Erhalts von Moränen und anderen glazialen Geländeformen durch Massnahmen wie «ökologische Aufwertung» angemessen kompensiert werden könnte, wird bewusst auf die empfohlene Ergänzung in Art. 41 BZR bezüglich geologischer und geomorphologischer Elemente verzichtet, die besagt, dass bei Eingriffen in Geotope ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten ist.

4.3.5 Mitwirkung

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führte der Gemeinderat parallel zur kantonalen Vorprüfung, gestützt auf § 6 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Information und Mitwirkung der Bevölkerung durch.

Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat beschloss am 20. Januar 2023 das Planungsgeschäft zur öffentlichen Mitwirkung. Mit der Publikation im Luzerner Kantonsblatt erfolgte die Bekanntmachung über die Durchführung der Mitwirkung zur Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Aesch. Zudem wurde die Bevölkerung im Informationsblatt «Aescher Leu» und auf der Homepage der Gemeinde über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert. Sie fand vom 23. Januar 2023 bis 4. März 2023 statt.

Anlässlich einer Informationsveranstaltung am Samstag, 21. Januar 2023 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren.

Mitwirkungsfrist

Alle Dokumente lagen während der Mitwirkungsfrist beim Bauamt Aesch, Kreuzplatz, 6287 Aesch (LU), während den ordentlichen Öffnungszeiten öffentlich auf und konnten zur freien Einsicht auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. Für Fragen stand Hanspeter Schmid, Gemeindeschreiber zur Verfügung. Alle Interessierten konnten schriftlich und begründet beim Bauamt Aesch (LU) Stellung nehmen und Anregungen eingeben.

Innert der Mitwirkungsfrist gingen über 90 Eingaben von Privatpersonen, Unternehmen und Vereinen ein. Der Mitwirkungsbericht vom 1. September 2023 fasst die Ergebnisse der Mitwirkung zusammen. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.

5. Übergeordnete Rahmenbedingungen

5.1 Bund

5.1.1 Sachpläne und Konzepte

Sachpläne

Um die raumwirksamen Tätigkeiten schweizweit aufeinander abzustimmen und diese mit den Bestrebungen der einzelnen Kantone harmonisieren zu können, erarbeitet der Bund zu einzelnen Sach- und Themenbereichen Sachpläne. Der Sachplan ist das wichtigste Planungsinstrument des Bundes und dient ihm als Massstab für Bewilligungen und Konzessionen.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Aesch ist mit Ausnahme des Sachplans Fruchtfolgeflächen von keinem Sachplan des Bundes betroffen (siehe Kapitel 18.1.1). Da im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung keine kapazitätsrelevanten Einzonungen vorgenommen werden, ergeben sich diesbezüglich keine weiteren Umsetzungsfragen.

Konzepte

Gemäss Art. 13 RPG zeigen Konzepte auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt. Mit den Konzepten legt der Bund einen verbindlichen Rahmen für die nachgelagerten Verfahren und Entscheide fest.

5.1.2 Bundesinventare

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung sind die relevanten Bundesinventare zu berücksichtigen. Folgende Bundesinventare wurden berücksichtigt:

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Der westlich des Hallwilersees gelegene Uferbereich in der Gemeinde Aesch liegt innerhalb des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) Nr. 1303 «Hallwilersee».

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden Massnahmen im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement getroffen, die den Erhalt dieser charakteristischen Landschaft sichern (z.B. Verordnung zum Schutz des Baldegger- und des Hallwilersees und ihrer Ufer, Erweiterung des Gewässerraums, Schutz von Kulturdenkmälern und Naturobjekten, u.dgl.).

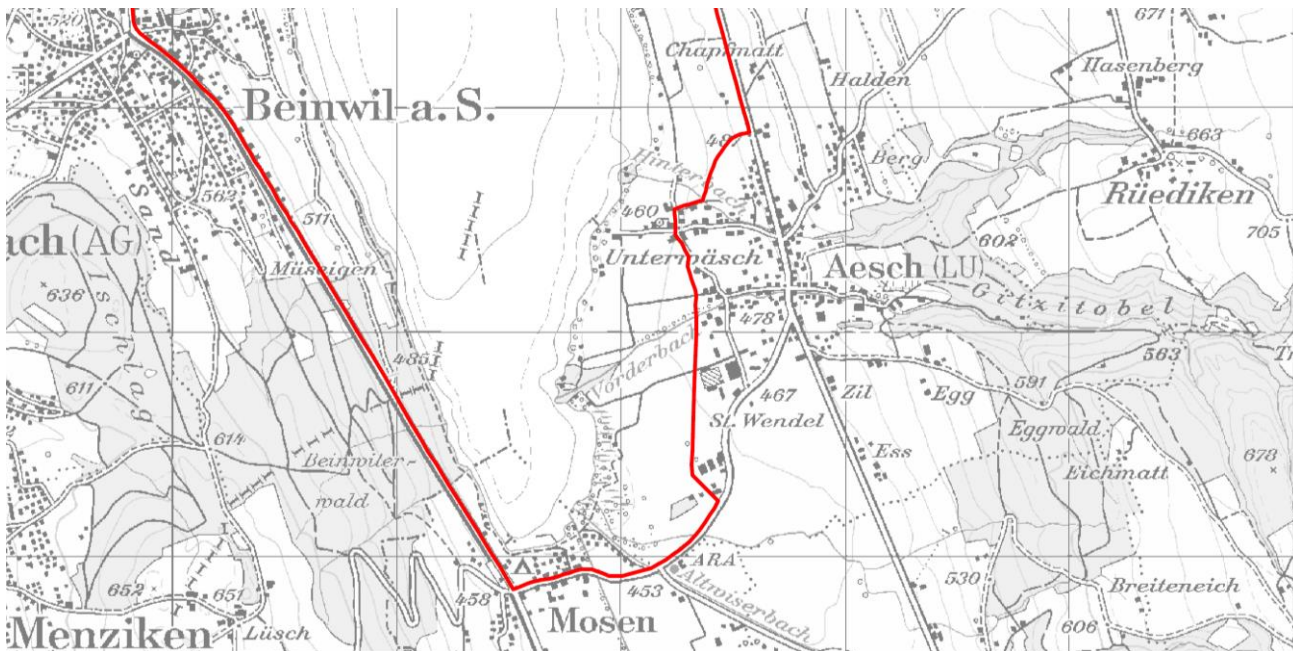


Abbildung 1: BLN-Perimeter in der Gemeinde Aesch

Nachfolgend werden die für die Gemeinde Aesch relevanten Inhalte aufgezeigt (Auszug aus dem BLN Nr. 1303):

Charakter der Landschaft

«[...] An der Ost- und Westseite des Sees sind die Ufer grösstenteils naturnah, werden von schmalen Schilfgürteln und markanten Uferbäumen gesäumt. Das daran anschliessende Gebiet zeichnet sich dank vielen Wiesen, Hecken, Einzelbäumen, Rebbergen und Hochstammobstgärten durch eine hohe Strukturvielfalt aus. [...]»

Geologie und Geomorphologie

«[...] Die Seitenmoränen des letzteiszeitlichen Gletschers lassen sich längs des Sees an den Talflanken heute noch als Terrassen erkennen. Am Südende des Hallwilersees mündet der aus dem Gitzitobel kommende Vorderbach ein. Er hat seit dem Abschmelzen des Reussgletschers einen markanten Schuttfächer ausgebildet. Seine immer noch aktive Deltabildung schnürt den südlichen Seebereich sichtbar ein. [...]»

«[...] Der Wasseraustausch erfolgt daher sehr langsam. Durch die intensive Landwirtschaft, den damit verbundenen hohen Einsatz von Düngemitteln und Nährstoffeinträgen durch den Aabach aus dem südlich gelegenen Baldeggersee war der Hallwilersee Ende des 20. Jahrhunderts in seiner Wasserqualität und den damit verbundenen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt. [...]»

Lebensräume

«[...] An den schmalen Enden im Süden und im Norden befinden sich Flachmoore von nationaler Bedeutung. Die Ufer weisen Flachwasserzonen von 50 bis 200 Metern Breite auf und sind oft von Laichkrautgesellschaften

besiedelt. Ausgedehnte Stillwasser-Röhrichte liegen am Nord- und am Südostufer. Entlang des Ost- und des Westufers folgen landeinwärts dagegen meistens nur spärliche Schilfsäume. [...]»

«[...] Neben den aquatischen Lebensgemeinschaften im See sind auch die südlichen Zuflüsse, der Aabach, der Altwiser- und der Vorderbach, sowie der nördliche Ausfluss, der Aabach, wichtige Lebensräume für die Fauna. [...]»

Kulturlandschaft

«[...] Auf der linken, teilweise steil abfallenden, und auf der rechten, flacheren, Seite des Sees ist die Landschaft vielfältig mit Wiesen, Hecken, Einzelbäumen, Rebbergen und Hochstammobstgärten strukturiert. [...]»

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches nach Art. 5 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ausgelegt ist, sind Wege erfasst, welche historische Substanz aufweisen. In der Gemeinde Aesch existieren einzelne verschiedene Wegverbindungen von nationaler Bedeutung. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Massnahmen getroffen, die den Erhalt dieser Verkehrswege beeinträchtigen.

5.2 Kanton

5.2.1 Richtplan

Der Richtplan des Kantons Luzern aus dem Jahr 2009 wurde im Jahr 2015 teilrevidiert. In der Gemeinde Aesch sind der Richtplankarte folgende Themen zu entnehmen, welche in der Ortsplanungsrevision als übergeordnete Vorgaben berücksichtigt werden:

- Siedlungsgebiet (Bauzone / Reservezone) / (S1-1, 6, 7, 8, 9)
- Siedlungstrennraum (S1-2)
- Landschaft von nationaler oder regionaler Bedeutung (L1-1)
- Naturobjekt (grösser 1 ha) / (L1-2)
- Naturobjekt (kleiner 1 ha) / (L1-2)
- Linienartiges Naturobjekt (L1-2)
- Vernetzungssachse für Kleintiere (Engnisse) / (L1-4)
- Fruchtfolgefläche (L6-2)

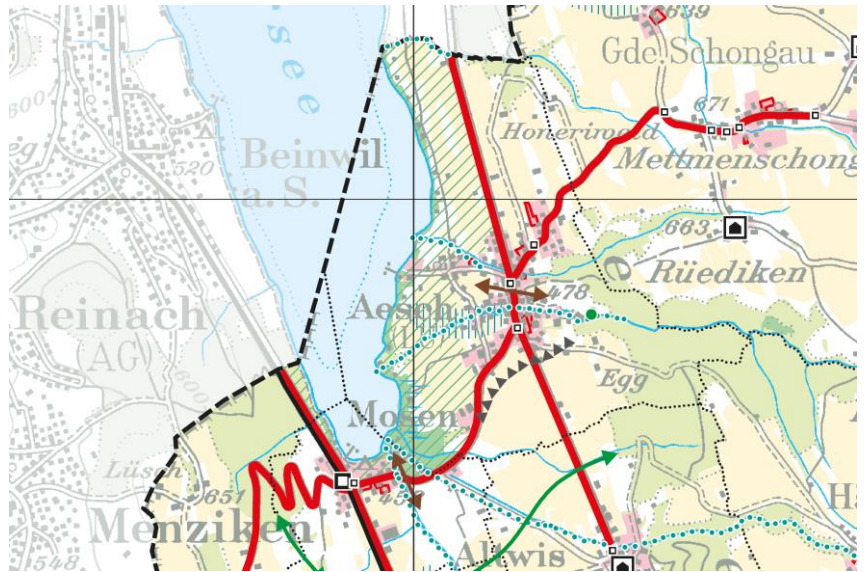


Abbildung 2: Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Aesch

Die übergeordneten Rahmenbedingungen werden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung über die Instrumente Zonenplan und Bau- und Zonenreglement grundeigentümerverbindlich umgesetzt und festgelegt.

Aussagen zu den Kapazitätsberechnungen der Bauzonen gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans können dem Kapitel 15 entnommen werden.

5.2.2 Bauinventar und Denkmalverzeichnis

Kulturobjekte und historische Bauten, die das Ortsbild prägen oder besondere bauliche Zeitzeugen sind, gehören zum kulturhistorischen Erbe des Kantons Luzern. Sie werden aufgrund von gesetzlichen Grundlagen inventarisiert und bei besonderer Schutzwürdigkeit unter Schutz gestellt.

Kantonales Denkmalverzeichnis

Im Kantonalen Denkmalverzeichnis sind alle unter Schutz gestellten Kulturdenkmäler verzeichnet. Für sämtliche Veränderungen und Renovationen an denkmalgeschützten Objekten braucht es eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz. Das kantonale Denkmalverzeichnis kann auf der Webseite der Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie bezogen werden.

Kantonales Bauinventar

Die Denkmalpflege des Kantons erstellt seit 2010 für jede Gemeinde ein Bauinventar. Für die Gemeinde Aesch liegt dieses inzwischen in einer überarbeiteten Fassung vor. Es macht auf die Vielfalt der Kulturdenkmäler und auf die reiche Baukultur aufmerksam. Gleichzeitig dient das Inventar als wichtige Grundlage bei Planungsvorhaben.

Im Bauinventar der Gemeinde Aesch wird für das Gebiet «Donaustrasse» eine Baugruppe (A) bezeichnet. Des Weiteren erfasst es die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Dem Kapitel 10.11.3 kann entnommen werden, wie im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung mit den Kulturdenkmälern umgegangen wird.



Abbildung 3: Baugruppe A «Donastrasse» (links) und schützenswertes Bauernhaus mit Baujahr 1807 (rechts), Quelle: Bauinventar des Kantons Luzern

5.2.3 Gefahrenkarte

In der Gemeinde Aesch gibt es gemäss der kantonalen Gefahrenkarte Wasser- (Wa), Rutsch- (Ru) und Sturzgefahren (St). Dabei wird jeweils zwischen einer geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefahrenstufe unterschieden. Die gefährdeten Gebiete wurden in der letzten Ortsplanungsrevision im Zonenplan nicht festgelegt. Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wird auf Kapitel 10.2.4 verwiesen.

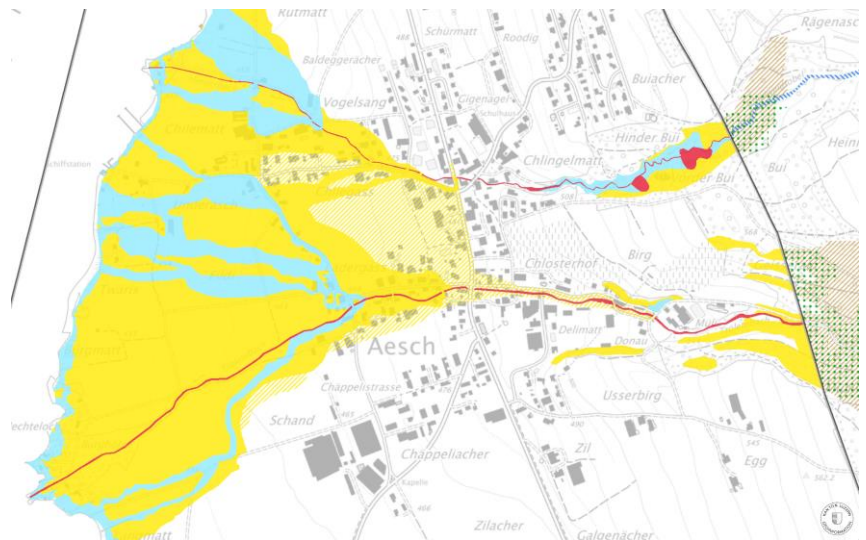


Abbildung 4: Synoptische Gefahrenkarte des Kantons Luzern, Ausschnitt Gemeinde Aesch | Quelle: Geoportall Kanton Luzern, September 2021

5.3 Region

5.3.1 Regionaler Entwicklungsplan Seetal

Der Regionale Entwicklungsplan Seetal (REP) zeigt die Strategie der räumlichen Entwicklung des regionalen Entwicklungsträgers «IDEE Seetal» auf. Markierte Inhalte des REP sind behördenverbindlich, die übrigen Inhalte dienen der Erläuterung und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Er nimmt keine Entscheide der Stimmberechtigten vorweg und dient den Behörden beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe.

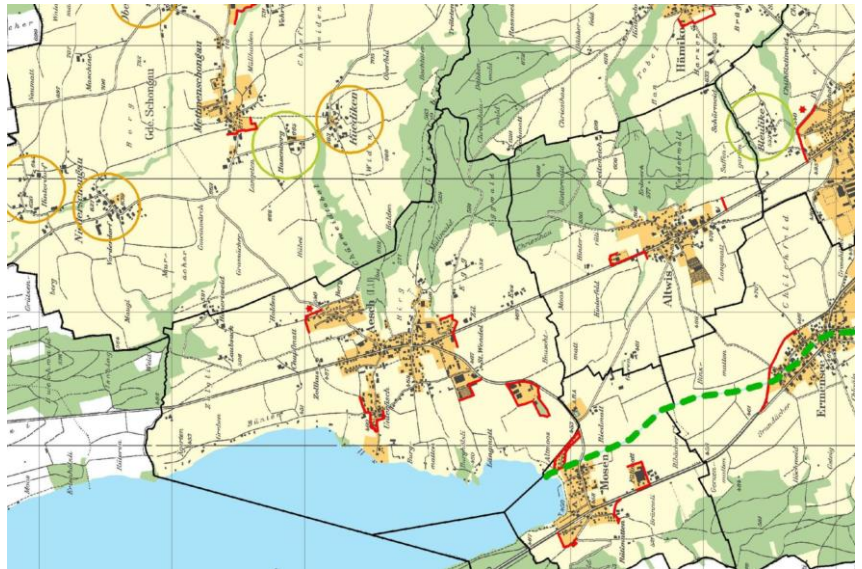


Abbildung 5: Regionaler Entwicklungsplan Seetal, Ausschnitt der Gemeinde Aesch

Für die Gemeinde Aesch sieht der REP in der behördenverbindlichen Richtplankarte eine Option «Perle der Entwicklung»¹ sowie Siedlungsbegrenzungslinien vor. Letzteres werden im Siedlungsleitbild aufgenommen und mit weiteren Linien ergänzt. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden die Siedlungsbegrenzungslinien eingehalten. Die Option «Perle der Entwicklung» ist ein «Kind seiner Zeit» und wollte Villenzonen für Vermögende an ausgewählten Orten prüfen. Aesch wollte dies im regionalen Auftrag umsetzen, die entsprechende Einzonung wurde aber an der Gemeindeversammlung abgelehnt. Solche Zonen widersprechen den Zielen und Grundsätzen des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und sollen und können somit nicht mehr ausgeschieden werden.

¹ Wo dies der REP Seetal vorsieht, können die Standortgemeinden regionale Parkzonen für gehobenes Wohnen an exklusiven Lagen schaffen. Insgesamt dürfen im Seetal nicht mehr als drei solcher Zonen geschaffen werden. Ihre Priorisierung ergibt sich aus der Marktnachfrage.

5.3.2 Teilrichtplan «Wanderwege»

Der von der Delegiertenversammlung am 14. Dezember 2020 beschlossene und vom Regierungsrat am 20. April 2021 genehmigte regionale Teilrichtplan «Wanderwege» (Stand vom 12. August 2020) zeigt das Wanderwegnetz im Gebiet vom regionalen Entwicklungsträger IDEE SEETAL auf. Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Weggesetzes (WegG) sind die Gemeinden für die rechtliche Sicherung sowie den Bau und Unterhalt der öffentlichen Wanderwege zuständig. Die Gemeinden sind daher verpflichtet, anhand der Massnahmenblätter das in der Übersichtskarte festgehaltene Wanderwegnetz umzusetzen.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wurde ein kommunaler Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten» erarbeitet (siehe Kapitel 17.3). Auf dem gesamten Gemeindegebiet von Aesch wird orientierend das Wanderwegnetz gemäss regionalem Teilrichtplan «Wanderwege» dargestellt.

Legende

- Behördenverbindlicher Inhalt**
- bestehender Wanderweg
 - neuer Wanderweg, Wegtrasse bestehend
 - - - - - neuer Wanderweg, Wegtrasse auszubauen
 - ||||| aufzuhebender Wanderweg
 - Wanderweg ins Fusswegnetz überführen
 - Belagsrückbau
 - XX-1 Massnahmennummer
- Orientierender Planinhalt**
- Wanderweg-Typ
- natur
 - hart
 - Spurstreifen/Bankett
 - ausserkantonal
- weitere orientierende Inhalte
- Kantonsgrenze
 - Perimeter Idee Seetal
 - Gemeindegrenze
 - Siedlungsgebiet

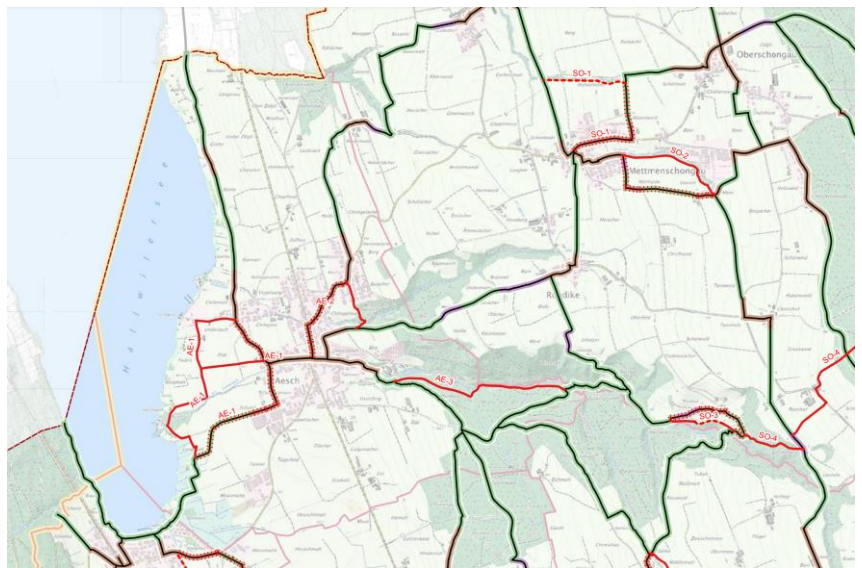


Abbildung 6: Auszug aus dem Teilrichtplan «Wanderwege» (IDEE SEETAL)

6. Gemeindeentwicklung

Die nachfolgenden Kapitel zeigen die wichtigsten statistischen Entwicklungstrends der Gemeinde Aesch auf. Sie beziehen sich zumeist auf die vergangenen Jahrzehnte. Die Erkenntnisse dienen als Denkanstösse und als Basis für künftige Ortsplanungsaufgaben der Gemeinde. In den letzten Jahren haben sich diese im Grundsatz nicht markant verändert. Daher wird auf eine Aktualisierung bzw. Nachführung verzichtet (Statistik Luzern, Sommer 2021, Stand der kantonalen Vorprüfung).

6.1 Gemeindeportrait

Die Gemeinde Aesch zeichnet sich durch eine wunderschöne Landschaft, ein aktives Dorfleben und eine vorzügliche Wohnlage aus. Eingebettet ins Luzerner Seetal liegt die Gemeinde Aesch am Hallwilersee sowie am Fusse des Lindenberg. Die Landschaft ist geprägt durch Wiesen, Obstanlagen und hochstämmige Obstbäume. Durch das milde Klima gedeihen in Aesch Weinbau, Obst- und Beerenkulturen. Entlang des Hallwilersees ist die Natur im Ried- und Schilfgürtel noch weitgehend intakt.

Zahlreiche aktive Vereine prägen das Dorfleben von Aesch. Daneben besteht ein grosses Angebot an Freizeitmöglichkeiten wie das Sport- und Freizeitzentrum «Tellimatt», die Badi am Hallwilersee sowie viele gut ausgebaute Spazier- und Wanderwege. Die Naherholung beginnt in Aesch vor der Haustüre.

Der Bahnhof «Mosen», welcher sich in der Nachbargemeinde Hitzkirch befindet, ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Ausserdem ist Aesch mit der stündlich verkehrenden Buslinie Nr. 107 «Schongau-Hitzkirch» an das öffentliche Verkehrsnetz (ÖV) angebunden. Damit sind Luzern und Lenzburg in ca. 1 Fahrstunde erreichbar. Mit dem Individualverkehr kann Luzern in 40 Minuten und Lenzburg in 25 Minuten erreicht werden. Die Autobahn (A2) ist über die Anschlüsse Emmen (28 km), Sursee (19 km), und Hunzenschwil (19 km) erreichbar.

In Aesch leben rund 1'285 Einwohnerinnen und Einwohner per 31. Dezember 2020² (1'431 Einwohnerinnen / Einwohner per 31. Dezember 2023³). Dadurch gehört Aesch zu den kleineren Gemeinden des Kantons Luzern. Die ländlich geprägte Gemeinde ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen und hat sich von einem ehemaligen Bauerndorf zu einer selbstbewussten ländlichen Gemeinde gewandelt.

² Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 09.08.2021 und siehe Kapitel 19.2, Anhang 2 «Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss luzerner Bauzonenanalysentool vom 23.08.2022»

³ Quelle: Aescher Leu, Mitteilungsblatt der Gemeinde Aesch LU vom Februar 2024

6.1.1 Siedlungsentwicklung

Der Anteil der Siedlungsfläche in Aesch beträgt laut der Arealstatistik 2013/18 rund 13.1 % der Gesamtfläche. Vergleicht man die Arealstatistik 1979/85 mit der Arealstatistik 2013/18 wird erkenntlich, dass die Fläche um 23 ha zugenommen hat⁴. Diese Ausdehnung ist auch beim historischen Vergleich der Kartenausschnitt aus dem Jahr 1979 und 2018 ersichtlich.

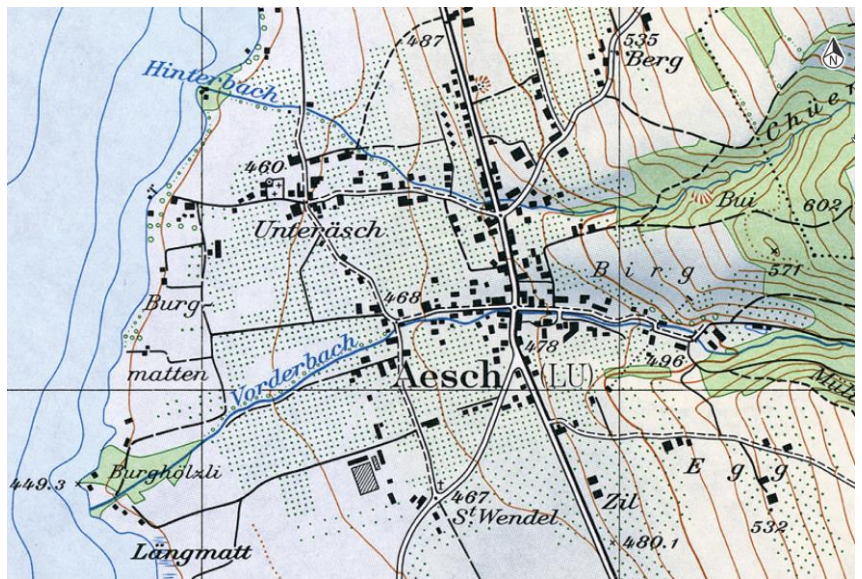


Abbildung 7: Landeskarte, Ausschnitt Aesch 1979 | Quelle: map.geo.admin (12.01.2022)



Abbildung 8: Landeskarte, Ausschnitt Aesch 2018 | Quelle: map.geo.admin (12.01.2022)

⁴ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Arealstatistik 1979/85 und 2013/18, Auswertungsstand Oktober 2021

6.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungswachstum seit 1985

Die ständige Wohnbevölkerung in Aesch ist zwischen 1985 und 2020 um 530 Einwohnerinnen und Einwohnern gewachsen. Ab 1997 war die Einwohnerzahl rückläufig, so dass diese erst im Jahr 2011 wieder den Wert von 1997 übertraf. Die Gemeinde zählt per 31. Dezember 2020 total 1'285 Einwohnerinnen und Einwohner⁵.

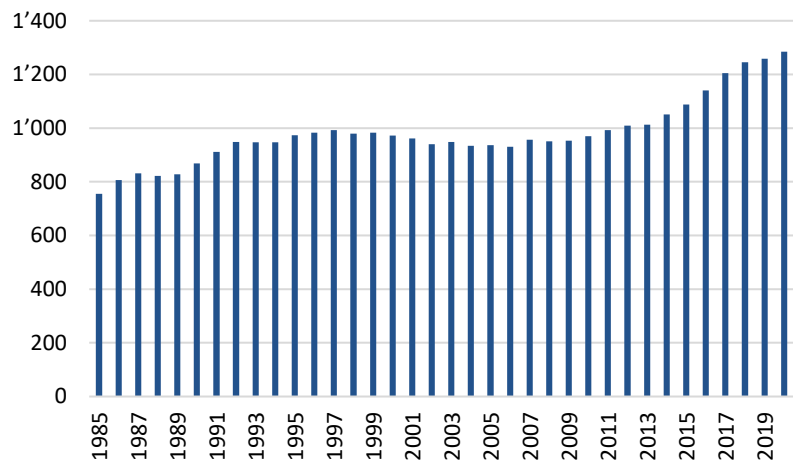


Abbildung 9: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinde Aesch von 1985 bis 2020 | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 09.08.2021

Mittlere Wohnbevölkerung im Vergleich zum Kanton Luzern

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Aesch im Vergleich zum Kanton Luzern zwischen 1981 und 2020 prozentual gesehen um einiges stärker zu.

Aesch				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %	Absolut	
1981	717	100 %		
2000	983	137 %	+226	19 Jahre
2020	1'272	177 %	+555	39 Jahre

Kanton Luzern				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %	Absolut	
1981	301'793	100 %		
2000	346'167	115 %	+44'374	19 Jahre
2020	414'734	137 %	+112'941	39 Jahre

Abbildung 10: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1985 bis 2020 in absoluten und relativen Zahlen (Aesch und Kanton Luzern) | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 09.08.2021

⁵ Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 09.08.2021 und siehe Kapitel 19.2, Anhang 2 «Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss luzerner Bauzonenanalysentool vom 23.08.2022»

Veränderung der Altersstruktur seit 2000

Seit 2000 gab es eine Alterung der Bevölkerung, der Anteil an Kindern und Jugendlichen war stark rückläufig. Der Anteil der über 40-Jährigen stieg deutlich an.

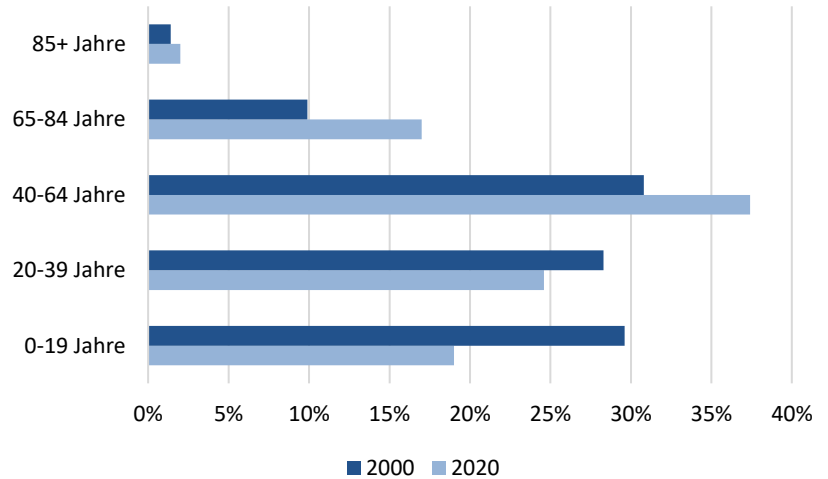


Abbildung 11: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Aesch nach Altersklassen |
 Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 24.08.2021

Altersstruktur im regionalen und kantonalen Vergleich

Im regionalen und kantonalen Vergleich weist Aesch heute einen kleineren Anteil an Personen unter 20 Jahren auf. Daher kann angenommen werden, dass in der Gemeinde weniger Familien leben als in anderen Gemeinden. Bei den 20-39-Jährigen weicht Aesch stark vom kantonalen Durchschnitt ab. Überdurchschnittlich vertreten sind aktuell die Altersklassen bei den 40-64-Jährigen und 65-84-Jährigen.

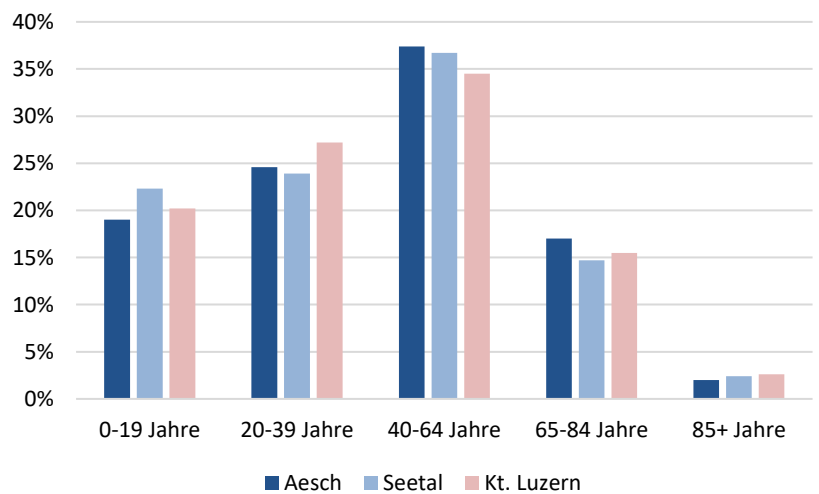


Abbildung 12: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung nach Altersklassen im regionalen und kantonalen Vergleich | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 24.08.2021

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Aesch befindet sich in der Analyseregion Seetal. In einem mittleren Szenario wird aufgrund des demographischen Wandels prozentual vor allem die Anzahl 65- bis 84-Jähriger und über 85-Jähriger steigen.

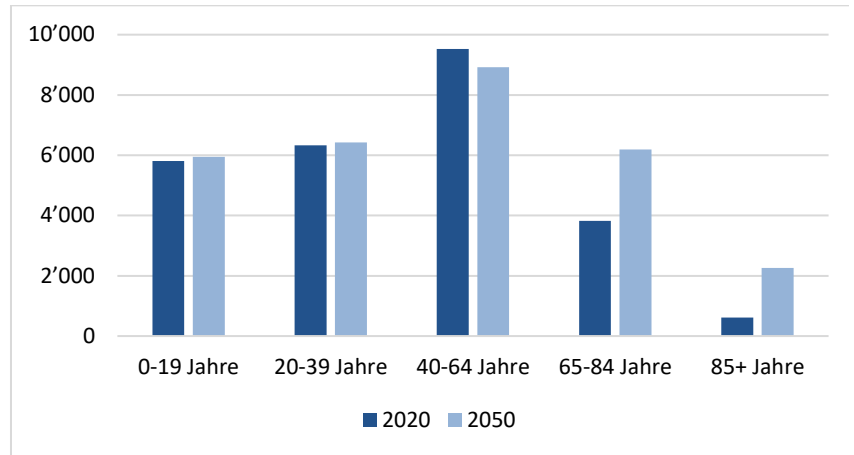


Abbildung 13: Bevölkerungsstand und Prognose der Altersklasse in der Analyseregion Seetal | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 20.04.2021

6.1.3 Arbeits- und Beschäftigtenentwicklung

Die Anzahl der Erwerbstätigen hat im Zeitraum von 2011 bis 2019 um 30 Personen (+ 6 %) auf 516 zugenommen. Die Gemeinde Aesch bietet hauptsächlich Arbeitsplätze im zweiten Sektor (Gewerbe und Industrie). 50.8 % der Beschäftigten arbeiten in diesem Sektor. Im ersten Sektor (Landwirtschaft) arbeiten rund 13.8 %. Der dritte Sektor (Dienstleistungen) ist mit 35.5 % vertreten. In der Gemeinde Aesch sind rund 38 % der Erwerbstätigen Frauen.

Jahr	Beschäftigte			Beschäftigte nach Wirtschaftssektor		
	Anzahl	Beschäftigte pro Einwohner	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2019	516	0.41	37.6 %	13.8 %	50.8 %	35.5 %

Tabelle 5: Prozentuale Übersicht der Beschäftigten in der Gemeinde Aesch | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 05.01.2022

Arbeitssektoren im regionalen und kantonalen Vergleich

Im kantonalen Vergleich hat Aesch durchschnittlich wenig Beschäftigte im 3. Sektor. Im regionalen Vergleich gibt es keine grossen Differenzen.

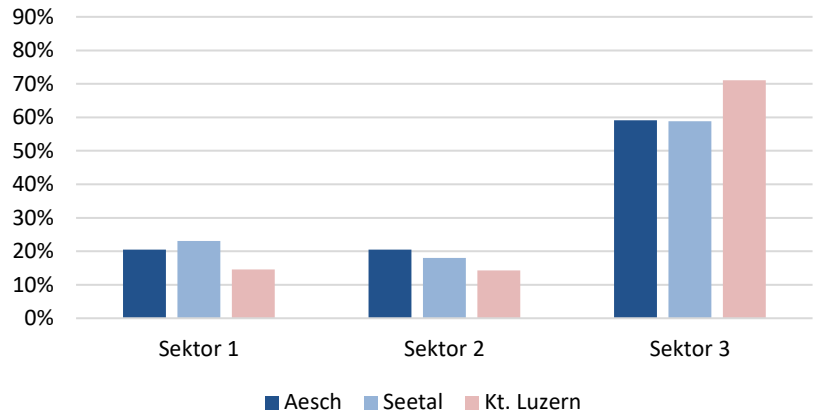


Abbildung 14: Prozentuale Aufteilung der Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren im regionalen und kantonalen Vergleich | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 09.08.2021

6.1.4 Bau- und Wohnungswesen

Entwicklung der Anzahl Wohnungen

In der Gemeinde Aesch gibt es im Jahr 2020 insgesamt 664 Wohnungen, davon entfallen 210 (32 %) auf Einfamilienhäuser. In den letzten 30 Jahren wurden in Aesch 352 Wohnungen (+113 %) gebaut, davon entfallen 100 auf Einfamilienhäuser. Der Anteil an Wohnungen von Einfamilienhäusern nahm zwischen 2000 und 2020 leicht ab. Die Abnahme lässt sich insofern erklären, dass das Bauland für den Bau von neuen Einfamilienhäusern mehrheitlich ausgeschöpft ist und folglich vermehrt Mehrfamilienhäuser realisiert wurden.

Jahr	Total Wohnungen			Davon Einfamilienhäuser		
	Absolut	In % Total	Zunahme absolut	Absolut	In % Anteil	Zunahme absolut
1990	312	100 %		110	35 %	
2000	400	128 %	88	160	40 %	50
2010	455	146 %	143	175	38 %	65
2020	664	213%	352	210	32%	100

Abbildung 15: Entwicklung des Wohnungsbestands der Gemeinde Aesch | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 22.10.2021

Entwicklung der Anzahl Gebäude mit Wohnnutzung

In Aesch gibt es insgesamt 370 Gebäude mit Wohnnutzung, davon entfallen 209 (56.5 %) auf Einfamilienhäuser (Stand 2020). Zwischen 1990 und 2020 wurden in Aesch 150 Gebäude gebaut, was einer Zunahme von +68 % entspricht. Sowohl die Anzahl Gebäude als auch die Anzahl Einfamilienhäuser nahmen seit 1990 stetig zu.

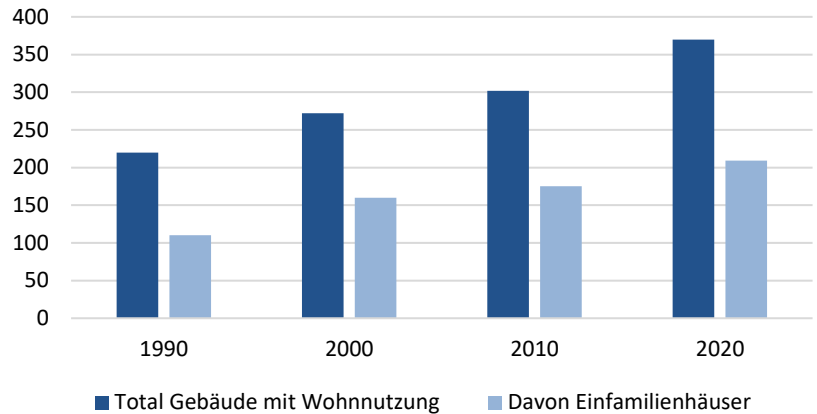


Abbildung 16: Entwicklung der Gebäude mit Wohnnutzung in Aesch mit Unterteilung der Einfamilienhäuser von 1990 bis 2019 | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 22.09.2021

Gebäudekategorien im regionalen und kantonalen Vergleich

Im regionalen und kantonalen Vergleich zeigt sich der hohe Anteil an Einfamilienhäusern in der Gemeinde Aesch. Hier liegt die Gemeinde mit einem Anteil von rund 56.5 % leicht über dem regionalen (55.0 %) und kantonalen (46.2 %) Wert. Der Anteil Mehrfamilienhäuser entspricht ungefähr dem Durchschnitt des Seetals (24.6 % bzw. 26.2 %) und liegt damit deutlich tiefer als der kantonale Durchschnitt von 35.1 %. Der Anteil von Wohngebäude mit Nebennutzung und von Gebäuden mit teilweiser Wohnnutzung ist in Aesch durchschnittlich.

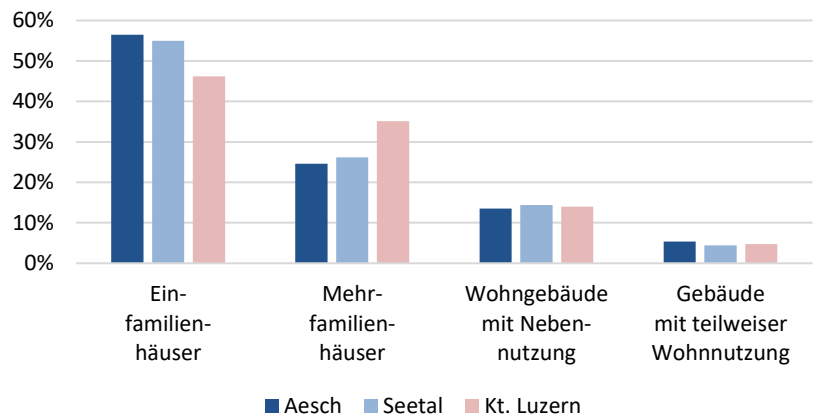


Abbildung 17: Prozentuale Aufteilung der Gebäude mit Wohnnutzung nach Gebäudekategorie im regionalen und kantonalen Vergleich | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 22.09.2021

Entwicklung der Haushalte seit 1990

Betrachtet man die Abbildung 18 auf der nächsten Seite, wird klar, dass seit 1990 hauptsächlich Ein- und Zweipersonenhaushalte entstanden sind. Der Anteil ist in den 30 Jahren von knapp 50 % auf 70 % angestiegen. Dieser Anstieg ist grösser als der kantonale Durchschnitt, welcher von 59 % auf 68 % gestiegen ist.

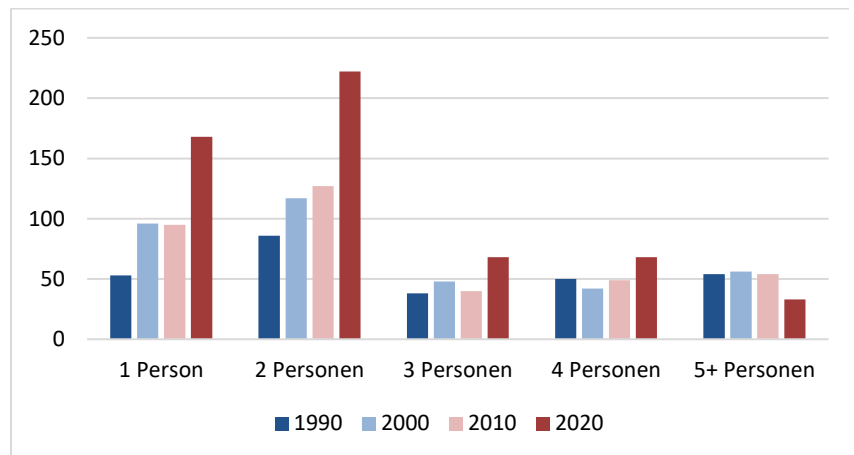


Abbildung 18: Entwicklung der Anzahl Haushalte in Aesch von 1990 bis 2019 nach Grösse der Haushalte | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 22.09.2021

Bauplätze des Wohnungsbestands

Betrachtet man den Wohnungsbestand hinsichtlich seines Alters, so fällt auf, dass die Gemeinde viele historische Bausubstanzen (vor 1919) aufweist. Diese machen knapp 17 % aller Gebäude aus. Die neueren Gebäude (ab 2011) machen den grössten Anteil, mit 22 % aus.

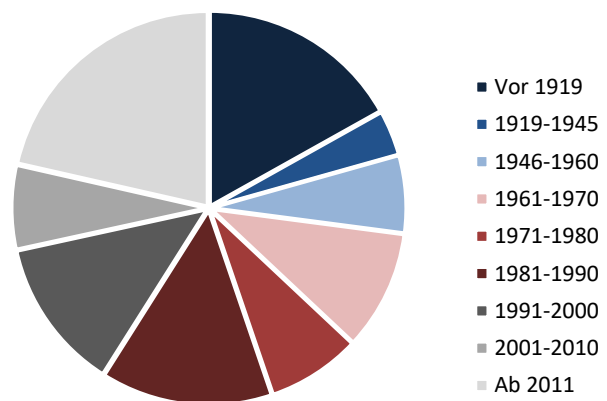


Abbildung 19: Wohnungsbestand der Gemeinde Aesch nach Bauperioden | Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 22.09.2021

6.2 Kommunalen Richtplan

Gemäss § 10a PBG zeigt der kommunale Erschliessungsrichtplan auf, welche Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und Radwege sowie Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen zur Erschliessung der Bauzonen noch erforderlich sind. Er bezeichnet die Erschliessungsanlagen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erstellen, auszubauen, zu ersetzen oder für den öffentlichen Gebrauch zu bestimmen haben, und nennt insbesondere

- den Zeitraum, während dessen die dazu erforderlichen Massnahmen zu treffen sind und
- die dafür mutmasslich anfallenden Kosten.

Der vom Büro Theo Stierli + Partner AG, Luzern erstellte kommunale Richtplan (1:2'000) wurde am 7. Dezember 1989 vom Gemeinderat Aesch beschlossen und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 3202 vom 19. Oktober 1990 genehmigt. Der Richtplan ist auf die jeweils geltende Nutzungsplanung abzustimmen. Dem Kapitel 17.2 kann entnommen werden, wie im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung mit dem bestehenden Richtplan umgegangen wird.

7. Quartieranalyse

Hinweis

Die vorliegende Quartiersanalyse bietet erste Einblicke in die spezifischen Merkmale eines Quartiers, die als Grundlage für Planungs- und Entwicklungsentscheidungen auf lokaler Ebene dienen können. Diese Erkenntnisse dienen als Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für die laufende Ortsplanungsrevision. Im Verlauf des Verfahrens wurden weitere Erkenntnisse gewonnen, die in die Planung und Umsetzung in die Bau- und Zonenordnung (Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement) eingeflossen sind. Daher können Abweichungen zwischen der Quartiersanalyse und der kommunalen Bau- und Zonenordnung auftreten. Eine Aktualisierung oder Nachführung der Quartiersanalyse wurde nicht durchgeführt.

7.1 Zielsetzung

Mit der Quartieranalyse wird eine umfassende Grundlage für die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes (siehe Kapitel 8) und den weiteren Schritten der Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Aesch gelegt. Die fundierte Auseinandersetzung der vorhandenen Strukturen ermöglicht es, eine auf die Bedürfnisse, Stärken und Schwächen der Gemeinde massgeschneiderte Ortsplanung zu erarbeiten. Die vorliegende Analyse stellt die Basis zur Beurteilung der Entwicklungspotenziale für eine Siedlungsentwicklung nach innen dar.

7.2 Analyse nach Quartieren

Die Übersichtskarte gemäss Abbildung 20 (siehe nächste Seite) stellt eine erste Einteilung in Analysequartiere dar. Die verschiedenen Quartiere lassen sich durch spezifische Merkmale voneinander unterscheiden: Gebäudeklasse (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser), Funktion (z.B. Zentrum), Lage und Situation (Dorfkern, Dorfrand, etc.), oder eine in sich geschlossene Quartierstruktur. Jede Gebietseinheit weist andere Entwicklungspotenziale auf.

Die schematische Darstellung der Quartieranalyse zeigt die Gebietseinteilung mit einigen charakteristischen Eigenheiten der jeweiligen Quartiere wie Erschliessung, historische Bausubstanz oder Vernetzung von geteilten Quartierteilen.



Abbildung 20: Übersichtskarte mit Einteilung der Analysequartiere

Gebiet 1: Unter-Aesch

Quartierbeschreibung

Der historisch gewachsene Ortsteil «Unter-Aesch» ist durch eine Grünstreife räumlich von der oberliegenden Dorfstruktur getrennt. Die Grünstreife prägt den geschlossenen Charakter dieses Siedlungsteils. Der Ortsteil wird durch die Kirche von Aesch geprägt, welche ein Zentrum und insbesondere einen optischen Orientierungspunkt der Gemeinde Aesch ausmacht. Der Ortsteil ist durch die zentral verlaufende Kirchgasse in Richtung Hallwilersee und Badi Aesch erschlossen.

Nutzungsplanung

Das Gebiet «Unter-Aesch» liegt nach rechtsgültiger Planung in der Dorfzone Unter-Aesch (D U-Ae). Sie dient der Erhaltung und der massvollen Erneuerung und Ergänzung von Unter-Aesch. Die bestehende Bausubstanz und das Ortsbild sollen bewahrt werden hinsichtlich des Charakters und auch der Erscheinung einzelner Gebäude und Aussenräume.

Entwicklungsansatz	Die räumlich stark prägende Grünstreifen zwischen Unter-Aesch und Aesch ist unbedingt beizubehalten. Für Unter-Aesch soll ein behutsamer Entwicklungsansatz gewählt werden, mit dem bestehende historische Qualitäten aufgewertet und sanft erneuert werden können. Der Schutzgedanke bezüglich Bausubstanz und Ortsbildcharakter sowie Aussenräume der bisherigen Dorfzone Unter-Aesch soll beibehalten werden.
--------------------	--

Gebiet 2: Schürmatt-Vogelsang-Gigenagel

Quartierbeschreibung	Das Gebiet «Vogelsang-Schürmatt-Gigenagel» liegt an der nördlichen Ortseinfahrt. Es stellt den Rand der kompakten Siedlung in Richtung Meisterschwanden dar. Entlang der in Richtung See parallel verlaufenden Quartierstrasse «Vogelsang» reihen sich Einfamilienhäuser mit teilweise ähnlicher Erscheinungsform. Die westlich der Quartierstrasse «Vogelsang» liegende Häuserreihe stellt den Abschluss der Siedlung dar und grenzt seeseitig an eine Obstplantage. Die Parzellen zwischen der Kantonsstrasse und den Einfamilienhäusern «Vogelsang» ist geprägt durch eine heterogene Ein- und Mehrfamilienhaus-Bebauung, welche ab Kantonsstrasse erschlossen wird. Einzelne Parzellen sind noch unüberbaut.
----------------------	--

Oberhalb der Kantonsstrasse sind in zwei Bautiefen Einfamilienhäuser gebaut. Hangseitig wird die Siedlung ebenfalls von Obstplantagen umschlossen.

Nutzungsplanung	Das Gebiet ist rechtsgültig in drei Zonen unterteilt: Wohnzone 1 Geschoss (W1) am seeseitigen Siedlungsrand, Wohnzone 2 Geschoss (W2) in den zweiten Bautiefen ab Kantonsstrasse und Wohn- und Gewerbezone (WG) beidseitig der Kantonsstrasse in der ersten Bautiefe.
-----------------	---

Entwicklungsansatz	Um den Quartiercharakter zu stärken, wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung die Zonierung des gesamten Gebiets geprüft.
--------------------	--

Gebiet 3: Fahrwangenstrasse

Quartieranalyse	Entlang der Fahrwangenstrasse sind räumlich getrennt vom Dorf und vom Quartier «Roodig» einige Einzelbauten der Bauzone zugeteilt. Aufgrund der lockeren Bauweise mit landwirtschaftlichem Charakter wird das Gebiet nicht als eigentliches Quartier wahrgenommen. Die Bauten sind umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Obstplantagen, Weide, Hochstämme). Die bergseitig anschliessende Hofstruktur in Richtung Fahrwangen weist einen ähnlichen räumlichen und baulichen Charakter auf, ist aber wohl aufgrund der Nutzung nicht der Bauzone zugeteilt. Das Gebiet unterstützt aufgrund von seiner lockeren Einzelbebauung die Trennwirkung zwischen dem Dorf und dem räumlich isolierten Quartier am Aescher Berg.
-----------------	--

Nutzungsplanung	Das kleinräumige Gebiet ist rechtskräftig einer zweigeschossigen Wohnzone (W2) zugeteilt. Die Zone ist von Landwirtschaftszone sowie einem Übrigen Gebiet B umgeben.
-----------------	--

Entwicklungsansatz	<p>Das Gebiet mit dem Charakter einer ländlichen Streusiedlung soll nicht markant weiterentwickelt werden. Die Einheit soll die landwirtschaftliche Prägung beibehalten und aufgrund von seiner isolierten Lage nicht zu einem dichten Wohnquartier weiterentwickelt werden.</p>
Quartierbeschreibung	<p>Gebiet 4: Berg</p> <p>Isoliert oberhalb des Dorfes liegt das Gebiet «Berg». Das Quartier wird durch die steil ansteigende Schongauerstrasse in zwei Einheiten geteilt. Entlang der Strasse erzeugt vor allem bergseitig die zum Teil massiven Stützmauern eine räumliche Trennwirkung zwischen den beiden Teilgebieten. Die Einsicht in die Quartierstruktur ist dadurch teilweise nicht gegeben. Einzelne Parzellen sind noch unüberbaut.</p> <p>Die Bebauungsstruktur ist heterogen geprägt. Die Qualität des Quartiers «Berg» liegt insbesondere in der Aussicht aufgrund der erhöhten Lage am Fusse des Lindenberg.</p>
Nutzungsplanung	<p>Das Gebiet ist in der rechtsgültigen Nutzungsplanung einer Wohnzone 1 Geschoss (W1) zugeteilt, welche gemäss Zonenbestimmungen höchstens ein Vollgeschoss zulässt.</p>
Entwicklungsansatz	<p>Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird geprüft, ob im Gebiet «Berg» leicht höhere Nutzungen möglich sind. Insbesondere ist die im rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement (BZR) verankerte Umgebungsgestaltung zu prüfen und allenfalls hinsichtlich der Erreichung von höheren Qualitäten (insbesondere am Übergang zur Landschaft, Gestaltung des Siedlungsrandes) zu stärken.</p>
Quartierbeschreibung	<p>Gebiet 5: Ortskern (Chrüz matt, Oberdorf, Dorf)</p> <p>Der Ortskern von Aesch erstreckt sich über das Gebiet zwischen den beiden Hauptkreuzungen «Vorder-Aesch» und «Schongauerstrasse» und läuft in Richtung Meisterschwanden im Gebiet «Hinterdorf» aus. Der Perimeter wird insbesondere aufgrund der angesiedelten öffentlichen Infrastrukturen und Nutzungsangebote (Schule, Gemeindeverwaltung, Restauration, Bank, Detailhandel) auf diese Fläche festgelegt. Diese zentrale Ansiedlung von sämtlichen Ortskernfunktionen ist eine Stärke von Aesch.</p> <p>Die Bebauung und die Nutzungen sind sehr heterogen: Im Zentrum sind Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser als auch Gewerbebetriebe angesiedelt. Trotz einer platzartigen Situation vis à vis des Gasthofs fehlt der Gemeinde ein eigentlicher Dorfplatz im Sinne eines Begegnungsortes.</p> <p>Die Hauptstrasse ist das prägende zentrale Element des Ortskerns. Insbesondere zu den Morgen- und Abendspitzenzeiten ist diese durch den Durchgangsverkehr stark belastet. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens kann auch die Hauptstrasse als «Ader» des Dorfs diese Funktion nicht erfüllen.</p>

Nutzungsplanung	Der Ortskern ist in der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Kernzone (K), der Dorfzone (D), der Wohn- und Gewerbezone (WG) sowie der Zone für öffentliche Zwecke (Oe) zugeteilt.
Entwicklungsansatz	Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird geprüft, mit welchen Massnahmen der Ortskern von Aesch aufgewertet oder neu strukturiert werden kann. Die Zonierung wird ebenfalls geprüft und zweckmässig optimiert.

Gebiet 6: Lädergass

Quartierbeschreibung	<p>Das Gebiet «Lädergass» stellt eine Verzahnung zwischen Landschaft und Siedlung dar, welche die Gemeinde Aesch in ihrer räumlichen Ausdehnung prägt. Das Gebiet ist räumlich mit dem zentralen Gemeindegebiet entlang der Hauptstrasse verbunden und nicht wie Unter-Aesch mit einer Grünzäsur getrennt. Die Verzahnung der Landschaft, welche das Gebiet «Lädergass» räumlich eingrenzt, ist von hoher Qualität und bei der künftigen Entwicklung beizubehalten.</p> <p>Das Gebiet «Lädergass» ist von grossmehrheitlich durch Wohnnutzungen geprägt. Einzelne Gewerbebetriebe sind vorhanden. Die Erschliessung des Quartiers erfolgt über die zentral in Richtung Hallwilersee verlaufende Lädergasse. Auf der südlichen Seite der Lädergasse fliesst der Vorderbach durch die Bebauung und prägt den Aussenraum massgeblich. Die Lädergasse ist geprägt von historischen Gebäuden.</p>
Nutzungsplanung	Das Gebiet «Lädergass» ist in der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Dorfzone (D) zugeordnet. Diese dient der Erhaltung und der massvollen Ergänzung von landwirtschaftlich geprägten Dorfteilen. Zusätzlich gilt der Bebauungsplan «Dorfkern».
Entwicklungsansatz	Die historisch gewachsene Struktur soll aufgenommen und gestärkt werden. Es ist ein sensibler Entwicklungsansatz zu prüfen.

Gebiet 7: Tellimatt

Quartierbeschreibung	Entlang der Donastrasse ist das Gebiet «Tellimatt» als räumliche Einheit wahrzunehmen. Dieses liegt entlang des Vorderbachs, welcher parallel zur Donastrasse verläuft. Das Gebiet ist sehr heterogen geprägt und lässt sich in einzelne Teileinheiten einteilen. An der Kreuzung Hauptstrasse / Donastrasse sind vorwiegend Gebäude zur Wohnnutzung angesiedelt. Auf der nördlichen Seite der Donastrasse oberhalb der Wohnbauten prägen landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen den Raum. Dieser Teil des Gebiets ist entsprechend seiner landwirtschaftlichen Nutzung keiner Bauzone zugewiesen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Donastrasse sind grobkörnigere Strukturen mit unterschiedlichen Mischnutzungen angesiedelt.
Nutzungsplanung	Das Gebiet ist entsprechend seiner räumlichen Ausprägungen in unterschiedliche Nutzungszonen eingeteilt: an der Kreuzung Hauptstrasse /

Donaustrasse umfasst die Dorfzone (D) die Wohnbauten, oberhalb auf der Südseite der Donaustrasse ist eine Wohn- und Gewerbezone (WG) rechtsgültig ausgeschieden. Am oberen Rand der Siedlung im Gebiet «Tellimatt» ist zudem eine Sonderbauzone Sägerei und Holzlager (S+H) der angesiedelten Nutzung entsprechend ausgeschieden.

Entwicklungsansatz

Das Gebiet weist hohe quantitative Entwicklungspotenziale auf. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird geprüft, ob im Gebiet höhere Dichten oder auch andere Nutzungsmischungen anzusiedeln sind.

Gebiet 8: Vorderdorf (Birkenweg-Mosen-/Eggstrasse-Rebacker)

Quartierbeschreibung

Das Gebiet «Vorderdorf» liegt am Siedlungsrand um die Verzweigung der Mosenstrasse und der Hauptstrasse Richtung Altwis. Die Struktur ist heterogen geprägt und es sind vorwiegend Wohnnutzungen angesiedelt. Am westlichen Ende des Gebiets verläuft der Übergang zum Gebiet «Chäppeliacher» relativ fließend und nicht durch eine klare räumliche Abtrennung. Viele Parzellen des Gebiets sind noch nicht überbaut.

Nutzungsplanung

Das Gebiet ist grossmehrheitlich der Wohnzone 2 Geschosse (W2) zugeteilt. Entlang der Hauptstrasse ist die östliche Seite in einer ersten Bautiefe der Wohn- und Gewerbezone (WG) zugeteilt. Das Teilgebiet westlich der Mosenstrasse ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Entwicklungsansatz

Der Charakter des Gebiets kann durch künftige Bebauungen massgeblich geprägt werden. Wie dieser Charakter ausgestaltet werden soll, wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung geklärt. Durch charakteristische Weiterentwicklungen kann die Einheit des Gebiets «Vorderdorf» als Dorfteil gestärkt werden. Dadurch könnte an der Dorfein- respektive -ausfahrt ein Akzent gesetzt werden. Allenfalls sind höhere Dichten an diesem Ort zu prüfen.

Gebiet 9: Chäppeliacher

Quartierbeschreibung

Der Chäppeliacher ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen. Die Struktur der Bebauung hebt sich insbesondere in der Massstäblichkeit vom angrenzenden Wohngebiet «Vorderdorf» ab.

Nutzungsplanung

Das Gebiet «Chäppeliacher» ist gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung eine Gewerbezone (G). Zulässig sind mässig störende Gewerbebetriebe.

Entwicklungsansatz

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird geprüft, welche betrieblichen Änderungen künftig anstehen könnten. Auf dieser Basis soll festgelegt werden, in welche Richtung die künftige Entwicklung des Gewerbegebiets gehen soll. Der Siedlungsrand soll an dieser Stelle in dieser Form beibehalten werden, räumliche Ausdehnungen sind nicht vorgesehen.

Gebiet 10: Moosmatte (Industriezone)

Quartierbeschrieb	Ausserhalb des Dorfes liegt die Industriezone «Moosmatte». Das Gebiet ist durch einen Siedlungstrenngürtel vom zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Dorfes getrennt. Diese räumliche Trennwirkung ist sinnvoll und soll auch künftig beibehalten werden.
Nutzungsplanung	Die Industriezone (I) mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV ist für industrielle und gewerbliche Betriebe vorgesehen, welche in den anderen Zonen nicht zulässig sind. Südwestlich an die Industriezone grenzt zudem eine Sonderbauzone Feuerwerksfabrik (F) mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV an. Die Vorschriften entsprechen den Bestimmungen der Industriezone.
Entwicklungsansatz	Das Industriegebiet «Moosmatte» soll betriebsfreundlich weiterentwickelt werden. Bereits ansässige Betriebe sollen sich bei Bedarf innerhalb des Perimeters der Industriezone sinnvoll weiterentwickeln können.

7.3 Analyse der Grün- und Freiräume

Fast die gesamte Gemeinde Aesch ist durchzogen mit Grünflächen, insbesondere mit Wiesen und Gartenanlagen. Im Dorfkern sind mehr versiegelte Flächen vorzufinden als in den Aussenbereichen. Der Müliwald zieht sich fast vom Dorfkern her bis zum Lindenberg. In den Gebieten «Chlosterhof» und «Räbacher» und auf kleineren Flächen im Dorfkern werden Reben angebaut.

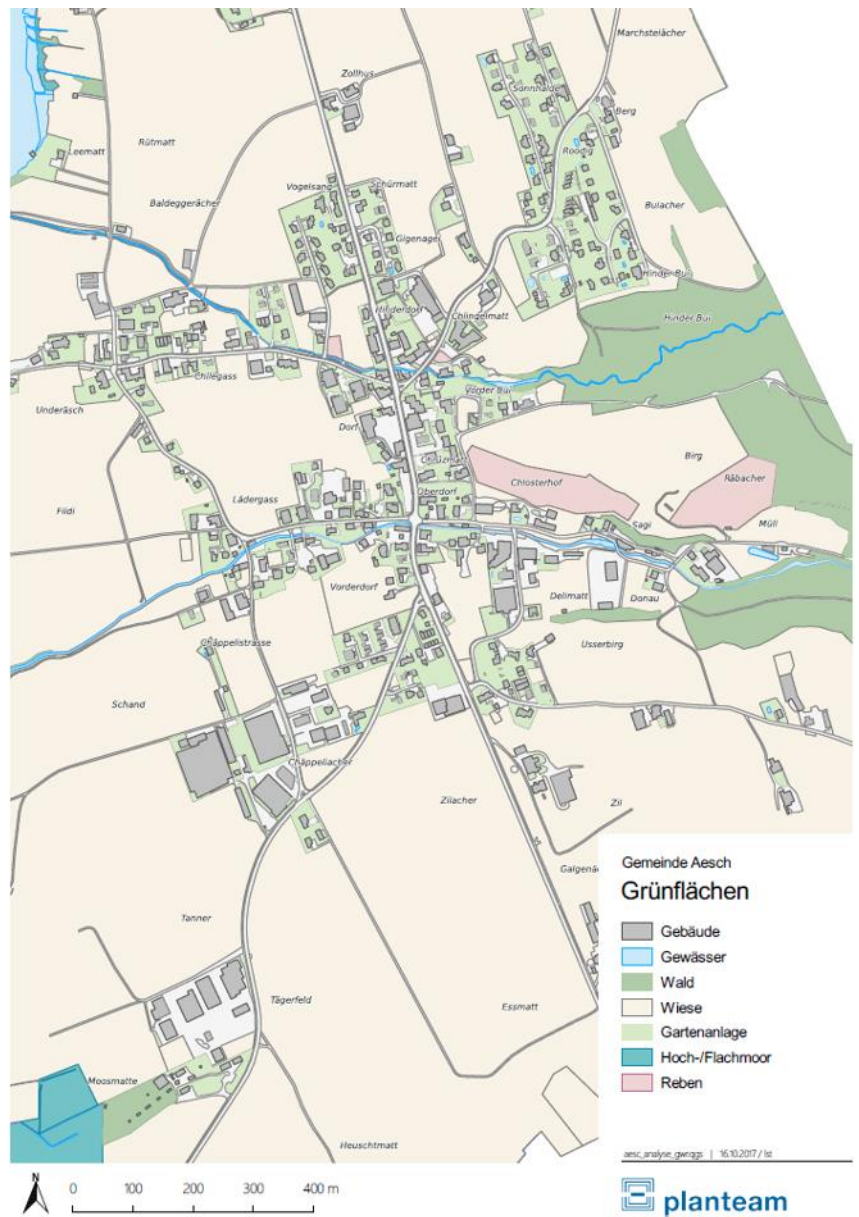


Abbildung 21: Übersichtskarte der Grün- und Freiräume in der Gemeinde Aesch

8. Siedlungsleitbild

8.1 Einleitung

Die räumliche Entwicklung

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wurde mit Einbezug der Bevölkerung (öffentlicher Workshop vom 26. August 2017 und Orientierungsveranstaltung vom 30. April 2018 im Rahmen der Mitwirkung) das Siedlungsleitbild von Aesch erarbeitet. Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Es hat zum Ziel

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz und den sinnvollen Energieeinsatz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang zu stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wie sich Aesch künftig räumlich entwickeln soll und lässt bewusst den nötigen Spielraum für die nachfolgenden Planungen offen. Es dient in den nächsten 10 bis 15 Jahren in der räumlichen Entwicklung beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe. Behörden und Verwaltung richten ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbildes aus.

Die Gemeinde Aesch soll sich auch künftig nachhaltig weiterentwickeln. Ein spezieller Fokus wird auf die Siedlungsentwicklung nach innen gelegt. Auch hier sollen Siedlungsentwicklung, Landschaft und Freiräume und Mobilität qualitativ und aufeinander abgestimmt weiterentwickelt werden.

Verbindlichkeit

Das Siedlungsleitbild ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden wegleitend und nimmt den Stimmberechtigten keine Entscheidungsvorweg. Es ist demnach nicht grundeigentümerverbindlich. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung.

Planungshorizont

Das Siedlungsleitbild ermöglicht, kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren. Auch in Aesch erfolgt die Entwicklung in vielen Einzelschritten. Das Siedlungsleitbild formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht es, die dazu notwendigen Einzelentscheidungen im Gesamtrahmen zu beurteilen. Der Planungshorizont kann

Vom Siedlungsleitbild zum Zonenplan

je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen neben Massnahmen, die erst in zehn oder mehr Jahren umgesetzt werden.

Das Siedlungsleitbild ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Es fügt sich in den Planungsablauf ein, der «vom Übergeordneten zum Detail» führt. Gestützt auf das Siedlungsleitbild wird die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung (insbesondere Zonenplan, Bau- und Zonenreglement) überarbeitet.



Interessenabwägung

Das Siedlungsleitbild stellt die längerfristig angestrebte räumliche Entwicklung von Aesch dar. Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf unseren Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, können so im Hinblick möglicher Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden. Es ermöglicht, unbedachte, auf Einzelinteressen ausgelegte Entscheidungen zu verhindern. Dennoch bleiben Zielkonflikte innerhalb des Siedlungsleitbildes bestehen. Diese entstehen durch unterschiedliche Ansprüche und müssen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen gegeneinander abgewogen werden.

8.2 Fokusthema der Innenentwicklung und Nachverdichtung

Das zentrale Thema der Gesamtrevision Ortsplanung ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit geeigneten Massnahmen und Strategieansätzen soll in Aesch eine qualitätsvolle Innenentwicklung erzielt und umgesetzt werden. Dadurch können die einzigartige Landschaft des Seetals und das wertvolle Kulturland erhalten und vor der weiteren Zersiedelung geschützt werden. Eine dichtere qualitätsvolle Siedlungsstruktur kann mit massgeschneiderten Instrumenten gewährleistet werden.

Legende

-  Siedlungsbegrenzungslinie geschlossen
-  Bewahren / Behutsam entwickeln
-  Erneuern
-  Weiterentwickeln
-  Umstrukturieren
-  Kantonale Schutzverordnung Baldegger- und Hallwilersee
-  Denkmalgeschützte Kulturobjekte (Kantonales Denkmalverzeichnis)
-  Schützenswerte Kulturdenkmäler (Kantonales Bauinventar)
-  Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Kantonales Bauinventar)
-  Baugruppe (Kantonales Bauinventar)
-  Kantonsstrasse

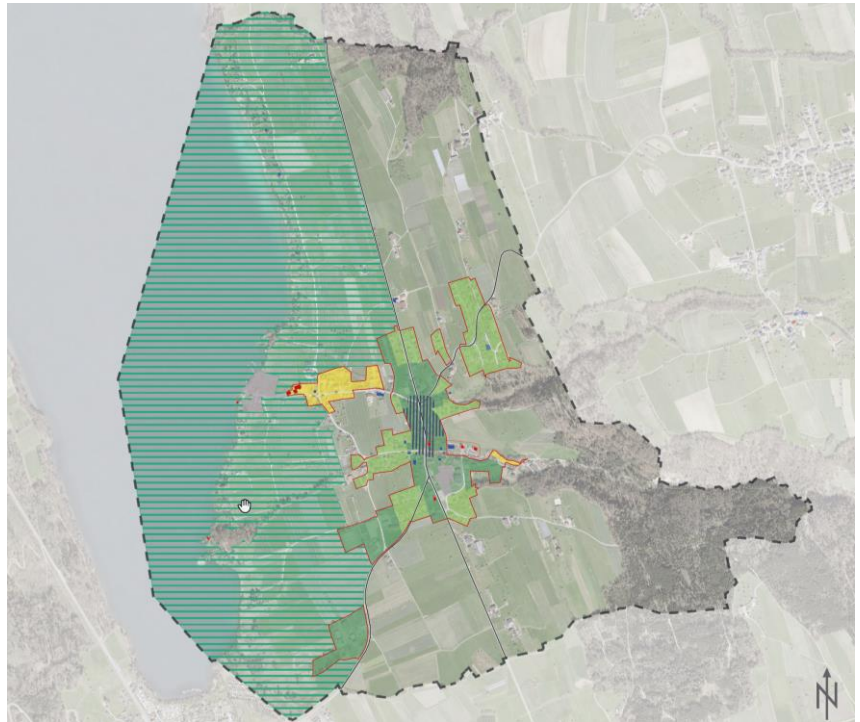


Abbildung 22: Auszug Siedlungsleitbild, Strategieansätze nach Gebieten

Für die Entwicklung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Aesch werden je nach Lage und aktueller Nutzung der Quartiere verschiedene strategische Entwicklungsansätze gewählt. Diese Ansätze führen zu behutsamen Veränderungen bis markanten Umstrukturierungen in den Quartieren.

Während gewisse Ansätze den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Entscheidung für eine Nachverdichtung überlassen und Veränderungen demnach eventuell nur wenig wahrnehmbar sein können, erfordern andere Ansätze ein aktives Vorgehen der Gemeinde und führen zu markanteren Veränderungen. Die gewählten Strategieansätze basieren auf der durchgeführten Quartieranalyse (siehe Kapitel 7.2).

8.3 Fokusthema der Zentrumsentwicklung

Die Gemeinde Aesch weist heute kein eigentliches Dorfzentrum auf, welches das Herz des Dorfs bildet. Es gibt keinen attraktiven Dorfplatz der als Begegnungsort zum Verweilen einlädt. Die Anzahl Parkplätze ist limitiert. Das aktuelle Ortszentrum wird zudem von der Kantonsstrasse geprägt, welche den Ort heute ohne verkehrsberuhigende Massnahmen durchquert. Vis à vis des heutigen Gemeindehauses würde sich die Möglichkeit bieten, ein Ortszentrum, welches auch einen Ort der Begegnung darstellen soll, zu realisieren. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung sollen frühzeitig Massnahmen ergriffen werden, welche eine solche Zentrumsentwicklung ermöglichen.

Die Zentrumsentwicklung soll im Herzen der Gemeinde Aesch einen Ort der Begegnung schaffen. Mit der Entwicklung des Zentrums soll ein Dorfplatz geschaffen werden, welcher der Dorfbevölkerung die Pflege von sozialen Kontakten ermöglicht. Das neue Zentrum soll ein Ort sein, an dem man sich gerne aufhält und der die gesamte Bevölkerung von Aesch anspricht.

8.4 Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Aesch richtet sich nach den im Siedlungsleitbild formulierten Zielen. Der Schwerpunkt liegt bei der Umsetzung der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Da die Gemeinde Aesch eine Kompensationsgemeinde ist, werden im Rahmen der laufenden Gesamtrevision Ortsplanung keine Neueinzonungen vorgenommen.

9. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

9.1 Neue Definitionen der Baubegriffe

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss interkantona-
ler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu
revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) werden insbeson-
dere folgende wesentlichen Definitionen übernommen:

- Es findet einen Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer** (ÜZ, § 12 bis 17 PBV) statt.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Höhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu über die **talseitige Fassadenhöhe** festgelegt. Die **Gesamthöhe** dient vorwiegend der Bestimmung des Grenzabstandes. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr über die Geschosshöhe definiert wird (z.B. W1 oder W2), sondern über ihre Lage und Baudichte (W-A und W-B).

9.2 Die Überbauungsziffer

9.2.1 Einführung

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle. Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.

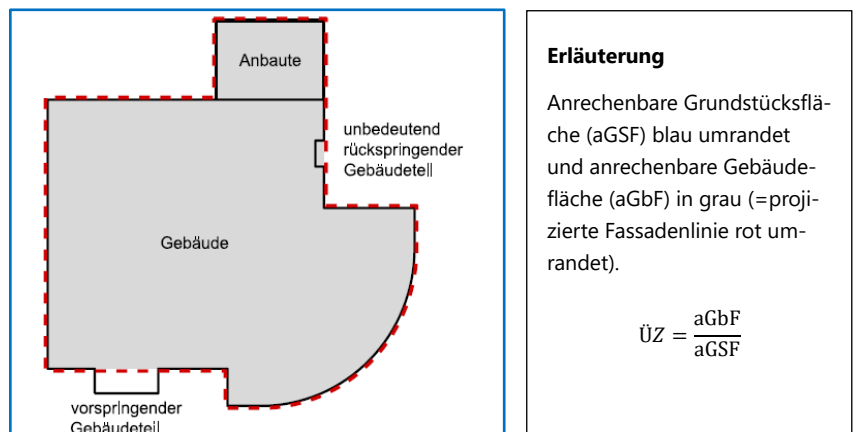


Abbildung 23: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) und der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF)

Anrechenbare Grundstücksfläche

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 Hausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ muss dies mit einer entsprechend erhöhten Ziffer berücksichtigt werden.

Überbauungsziffer

Mit der **Überbauungsziffer** wird also ein maximal möglicher «Fussabdruck» bzw. der «Schattenwurf» eines Gebäudes definiert. Die anrechenbare Gebäudefläche beeinflusst die Körnigkeit, die Freiflächen und die Durchsichten im Quartier. Sie allein definiert aber noch nicht die zulässige Dichte. Diese ergibt sich neu erst aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der zulässigen Höhe (Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe). Dabei sind die Höhen und damit die realisierbaren Stockwerke die optisch massgebenden Festlegungen. Die Überbauungsziffern werden im Bau- und Zonenreglement (BZR) zonenweise für die Wohnzonen (W-A und W-B) und die Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) festgelegt. In der Kernzone (K) und Dorfzone (D) wird die ÜZ, unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen, von der Gemeinde festgelegt.

9.2.2 Mehrere Überbauungsziffern

Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)

Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden. In Aesch wird die ÜZ 1 nur in den Wohnzonen (W-A und W-B) und der Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) angewendet. In den anderen Zonen wird auf die Festlegung der ÜZ 1 verzichtet (z.B. Arbeitszonen 1 (Ar-1) und 2 (Ar-2)).

Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2) – Verzicht auf ein Geschoss

Bisher war es durch die Ausnützungsziffer (AZ) möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge und Breite des Gebäudes zu «investieren». Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird in den bisherigen 1-geschossigen (W1) und 2-geschossigen Wohnzonen (W2) – neu Wohnzonen W-A und W-B – eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss (- 3.0 m talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe) zum Tragen kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht. In der bisherigen Wohn- und

Geschäftszone (WG) – neu Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) – sollen Geschossbauten entstehen, die die zulässigen Geschosse auch ausschöpfen. Hier und in weiteren Zonen wird darum auf die ÜZ-2 verzichtet.

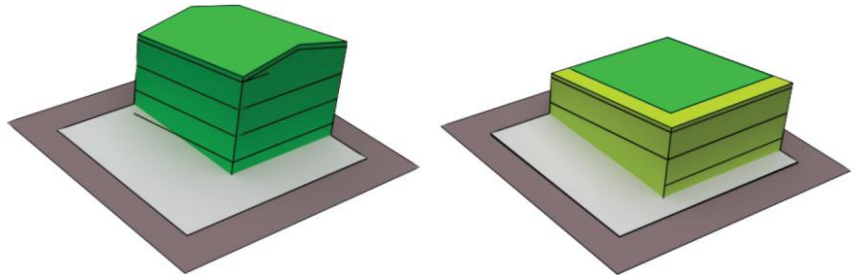


Abbildung 24: Überbauungsziffer ÜZ 1 (links) und Überbauungsziffer ÜZ 2 (rechts)

Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3) - Dachterrasse/Rückversatz

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird. Der Anteil von 1/5 bezieht sich dabei auf die Fläche im Verhältnis auf das oberste Geschoss (§ 36 Abs. 1c PBV). Dies bedeutet nicht, dass der Rückversatz auf einer ganzen Fassadenlänge gemacht werden muss. Beträgt die Fläche des obersten Geschosses weniger als 80 % des darunter liegenden Geschosses, ist die Bedingung erfüllt. Die Rückversätze (z.B. Dachterrassen) müssen dabei nicht zusammenhängend sein. Massgebend ist die Summe ihrer Flächen. Dieser Ansatz wird in den Wohnzonen (W-A und W-B) und in der Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) umgesetzt.

Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4) – An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten (ehem. Nebenbauten), wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuschen müssen bei der Überbauungsziffer mitgerechnet werden. Um solche An- und Kleinbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen.

Die ÜZ-4 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, beträgt – wo vorhanden – für die Wohnzonen (W-A und W-B) und die Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) 0.08 (8 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50 m² anrechenbare Gebäudefläche (entspricht etwa drei Autoabstellplätzen).

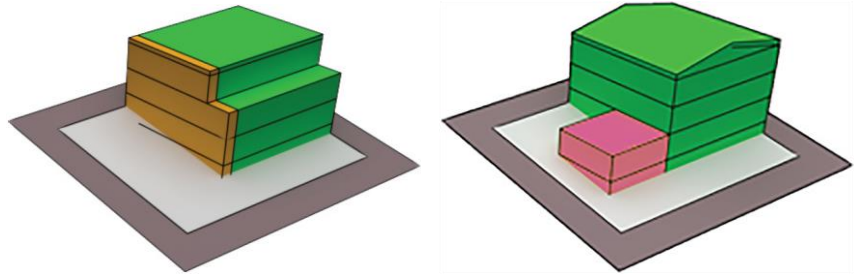


Abbildung 25: Überbauungsziffer ÜZ 3 (links) und Überbauungsziffer ÜZ 4 (rechts)

9.2.3 Spezialfälle

Abgrabungen, Umgang mit dem Terrain

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei **Abgrabungen**, greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz. Es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden: Je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse können freigelegt werden. Darum wurde mit Art. 8 (Abgrabungen am Gebäude) und Art. 13 (Terraingestaltung) im BZR eine spezielle Regelung geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen soll.

Schrägdächer

Damit **Schrägdächer** durch die neuen Regelungen nicht benachteiligt werden, wird gemäss Art. 7 Abs. 6 BZR in Art. 16 BZR für die Wohnzonen A und B (W-A und W-B) eine höhere talseitige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe definiert, wenn ein klar definiertes Schrägdach erstellt wird. Mit dieser Mehrhöhe dürfen allerdings keine zusätzlichen Geschosse realisiert werden (siehe Kapitel 9.3.2).

Balkone / Auskragungen

Bisher waren **Balkone**, Wintergärten usw. nicht in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese neu auch zur ÜZ dazu, sofern sie nicht als vorspringende Gebäudeteile gelten. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen «Nachteil» in der Berechnung angemessen auszugleichen, wurde das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils um 0.02 (2 %) erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können. Ob Balkone realisiert werden oder nicht, bleibt der Bauherrschaft überlassen. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m² einen Balkon von 12 m². Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gilt ergänzend § 154a PBG, der zusätzlich angemessene Aussengeschossflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungsflächen verlangt.

9.2.4 Nutzungstransport

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 Nutzungs-

transporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen entfallen, resp. 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 sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.

9.2.5 Welches Mass der Überbauungsziffer ist das richtige

Genauso wie bei der Definition der Ausnützungsziffer in der Vergangenheit stellt sich auch bei der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe die Frage nach dem richtigen Mass für ein Quartier. Diese Thematik wird in den Kapiteln zu den einzelnen Zonen (siehe Kapitel 10.3 und folgende) behandelt.

9.3 Die neuen Höhenmasse

9.3.1 Neue Definitionen der Höhen

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Aesch über die Vollgeschosszahl und teilweise über eine Firsthöhe festgelegt. Mit dem Verzicht auf die Definition von Geschossen im PBG muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden die Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe gemäss § 139 PBG eingeführt.

Gesamthöhe
Art. 7 Abs. 1 BZR

Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Talseitige Fassadenhöhe
Art. 7 Abs. 2 BZR

Die **talseitige Fassadenhöhe** definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes.

9.3.2 Generelles zu den neuen Höhen

Für Höhe und Volumen massgebend:
Talseitige Fassadenhöhe

Mit der **talseitigen Fassadenhöhe** wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die

höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann (siehe Abbildung 26).

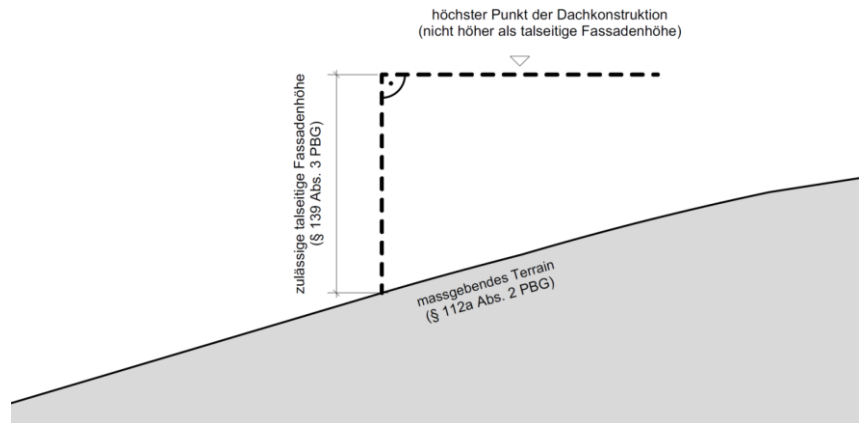


Abbildung 26: Talseitige Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 3 PBG) und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.

Mit diesen beiden Regeln wird eine **umhüllende Linie / Fläche** (= **Fassadenlinie**, § 112a PBG) definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann (siehe Abbildung 27). Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.

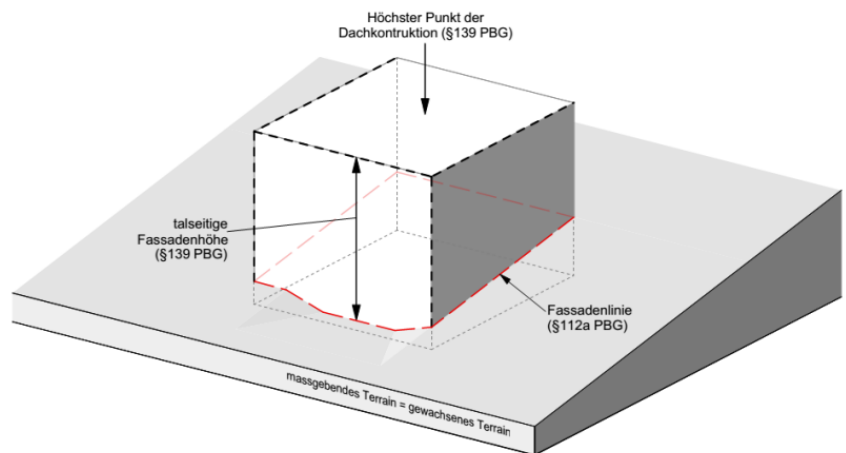


Abbildung 27: Umhüllende Linie / Fläche (= Fassadenlinie, § 112a PBG) mit talseitiger Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 3 PBG)

Bei «unruhigem» Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kuptiert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird Quartierweise festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve im Quartier. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen

können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Gelände-
verlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, wird
gemäss Art. 7 Abs. 6 BZR in Art. 16 BZR für die Wohnzonen A und B (W-
A und W-B) eine um 1.0 m höhere Gesamt- und Fassadenhöhe für
Schrägdächer festgelegt. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer ge-
genüber Flachdächern benachteiligt werden. Generell gilt in diesen Ge-
bieten eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl.
Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen
Fassadenhöhen frei. Insbesondere in der Kernzone (K) und der Dorfzone
(D) wird auf eine solche Differenzierung verzichtet, da die hohen Gesamt-
höhen ohnehin eine spezifisch dafür ausgerichtete Dachgestaltung (oft
Flachdächer) benötigen.

Massgebendes Terrain

Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ
ist neu das **massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2a PBG).

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Gelände-
verlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht
mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Gelände-
verlauf der Um-
gebung auszugehen. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder
tiefergelegte Terrain» wie bisher. Aus planerischen oder erschliessungs-
technischen Gründen kann durch die Gemeinde (Gemeinderat) das mas-
sgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren
abweichend festgelegt werden. Damit aufgrund der neuen ÜZ-Regelung
(bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die
über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zu-
sätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden,
kommt den neuen Regelungen zu den Abgrabungen am Gebäude eine
wichtige Rolle zu.

Abgrabungen am Gebäude

Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige anrechenbare Gebäudefläche
(aGbF) massgebend, die über dem massgebenden Terrain liegt. Wird nun
das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile – darin eingeschlossen
sind auch unter dem massgebenden Terrain liegende Loggien oder ge-
deckte Gartensitzplätze – freigelegt oder realisiert werden, die nicht an-
gerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mit-
tel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das wäre
einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe wie bisher ab dem tiefer geleg-
ten Terrain gemessen würde. Eine solche Regelung würde aber nicht der
Definition der Fassadenhöhe entsprechen, so dass der gewünschte Effekt
indirekt geregelt werden muss. Mit der Regelung, dass sich die zulässige
talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung redu-
ziert (vgl. Art. 8 BZR), wird das gleiche erreicht. Hauszugänge sowie Ein-
und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen bis insgesamt 7.0 m Breite so-
wie Lichtschächte und Notausgänge sind von dieser Regelung ausge-
nommen.

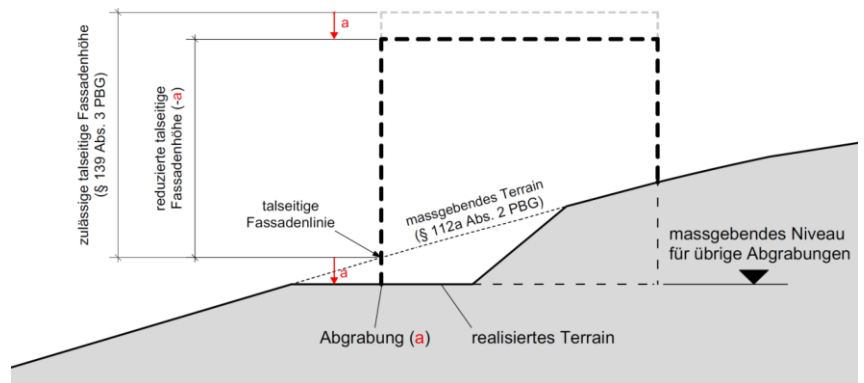


Abbildung 28: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung

<p>Untergeschoss</p>	<p>Bisher konnte ein Untergeschoss gemäss PBG bis zu 2/3 über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen, ohne dass es zur Ausnützung hinzugezählt werden musste. Dies hat in der Vergangenheit bei vielen Gebäuden zu höheren Gebäudehöhen geführt. Neu ist die talseitige Fassadenhöhe massgebend – unabhängig wie viele (Unter-) Geschosse tatsächlich gebaut werden.</p>
<p>Dachhaut</p>	<p>Die Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe definiert die Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Auf diese Gesamthöhe sind jedoch bei Schrägdächern nochmals bis zu 50 cm zu addieren, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Somit können Gebäude gegenüber den Gesamthöhen gemäss BZR noch bis zu 50 cm höher werden.</p>
<p>Freigabe der bisherigen Dachgeschosse</p>	<p>Flächen von Dach- und Attikageschosse durften bisher nicht grösser sein als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Aesch darauf verzichtet, die Dachfläche 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. Auf diese Weise können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Bauten werden im obersten Geschoss dadurch aber massiver und erhalten damit auch markantere Fassaden.</p>
<p>Mögliches Bauvolumen</p>	<p>Das mögliche Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Überbauungsziffer und der talseitigen Fassadenhöhe: Die anrechenbare Gebäudefläche (aus ÜZ) multipliziert mit der möglichen Anzahl Stockwerke (aus talseitiger Fassadenhöhe) ergibt diejenige Fläche, die genutzt werden kann. Da die Überbauungsziffer im Gegensatz zur bisherigen Ausnützungsziffer inkl. Aussenwände berechnet wird, ist die Aussenwandfläche bei der Umrechnung von der AZ zur ÜZ zu</p>

berücksichtigen. Dies macht bei einem Einfamilienhaus rund 15 % der Grundfläche aus. Die maximale Nutzung wird also dann erreicht, wenn die zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe ausgeschöpft wird. Somit können und dürften künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Niedrigeres Bauen (Verzicht auf ein Geschoss) wird nur in den Wohnzonen W-A und W-B mit einer höheren ÜZ 2 ausgeglichen.

Gesamthöhe bestimmt den
Grenzabstand

Gemäss PBG muss in jeder Zone eine Gesamthöhe festgelegt werden, da sich gemäss § 122 PBG der Grenzabstand davon ableitet. Neu beträgt der **Grenzabstand** nicht mehr die Hälfte der Fassadenhöhe, sondern ergibt sich zonenweise fix aus der zugewiesenen Gesamthöhe und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht. Nach § 122 Abs. 1 PBG gelten folgende minimale ordentliche Grenzabstände:

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11.0 m	4.0 m
bis 14.0 m	5.0 m
bis 17.0 m	6.5 m
bis 20.0 m	8.0 m
über 20.0 m	10.0 m

Tabelle 6: Zulässige Gesamthöhe und Grenzabstand (§ 122 Abs. 1 PBG)

Gemäss § 122 Abs. 2 PBG können 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 in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

Mit Ausnahme der Kernzone (K), der Dorfzone (D), den Arbeitszonen (Ar-1, Ar-2) und den Sonderbauzonen (S+H, F) ist die Gesamthöhe für die Höhe der Gebäude nicht relevant, da die talseitige Fassadenhöhe mit umhüllender Linie das beschränkende Mass ist. Für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe wird darum jeweils das gleiche Mass festgelegt, womit die Grenzabstände möglichst klein gehalten werden können. Bei gleichem Höhenmass entspricht die Gesamthöhe in der Ebene der talseitigen Fassadenhöhe, in Hanglagen folgt sie dem Hangverlauf und ist nur talseitig mit der Fassadenhöhe identisch, womit hier die Fassadenhöhe die massgebende Höhe des Gebäudes bestimmt.

Insbesondere in den Arbeitszonen hat sich die Regelung mit Gesamthöhe bewährt, diese liegen in der Regel eher im flachen Gelände. Damit kann auf eine talseitige Fassadenhöhe verzichtet werden.

10. Änderungen im Zonenplan

10.1 Digitalisierung des Zonenplans

Der gesamte Zonenplan wurde gemäss den Anforderungen des kantonalen Datenmodells GIS (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem) neu erstellt.

10.2 Grundsätzliche Änderungen

10.2.1 Neue Zonenbezeichnungen

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) erfordert für die Zonenbezeichnungen, insbesondere für die Wohnzonen, neue Definitionen. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. W1 oder W2), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung mit dem Wegfall der Geschoszzahlen an der zulässigen Dichte: Mittels Buchstaben werden die Zonen von der dichtesten Wohnzone W-A zur lockersten Wohnzone W-B bezeichnet.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die bisherigen Zonen überführt werden. Die Definitionen der jeweiligen Zonen können den nachfolgenden Kapiteln des Raumplanungsberichts im Detail entnommen werden.

Zonenbezeichnungen

Neue Zonenbezeichnungen	Bisherige Zonenbezeichnungen
Bauzonen	
Kernzone (K), ES III	Kernzone K, ES III
Dorfzone (D), ES III	Dorfzone D, ES III
-	Dorfzone Under-Aesch D U-Ae, ES III
Wohnzone A (W-A), ES II	Wohnzone 2 Geschoss W2, ES II
Wohnzone B (W-B), ES II	Wohnzone 1 Geschoss W1, ES II
Wohn- und Arbeitszone (W-Ar), ES III	Wohn- und Gewerbezone WG, ES III
Arbeitszone 1 (Ar-1), ES III	Gewerbezone G, ES III
Arbeitszone 2 (Ar-2), ES IV	Industriezone I, ES IV
Sonderbauzone Sägerei und Holzlager (S+H), ES IV	Sonderbauzone Sägerei und Holzlager S+H, ES IV
Sonderbauzone Feuerwerksfabrik (F), ES IV	Sonderbauzone Feuerwerksfabrik F, ES IV
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II	Zone für öffentliche Zwecke Oe, ES II
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (S+F), ES III	Zone für Sport- und Freizeitanlagen S+F, ES III

Neue Zonenbezeichnungen	Bisherige Zonenbezeichnungen
Allgemeine Grünzone (Gr-A), ES III	Grünzone, ES III
Verkehrszone (Ve), ES III	-
Nichtbauzonen	
Landwirtschaftszone (Lw), ES III	Landwirtschaftszone, ES III
Übriges Gebiet A, Verkehrsfläche (ÜG-A-V), ES III	-
-	Übriges Gebiet B (ÜG), ES III
Schutzzonen	
Übriges Gebiet C (ÜG-C), ES III	Nutzungsregelung durch kantonale Schutzverordnung
Überlagernde Zonen	
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	-
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	-
Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W)	-
Gestaltungsplanpflicht	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
-	Gefahrenzone

Tabelle 7: Bisherige und neue Zonenbezeichnungen

Im orientierend beiliegenden Plan der Änderungen im Zonenplan werden nur die materiellen Änderungen dargestellt. Rein redaktionelle Änderungen, wie die Änderungen der Zonenbezeichnungen oder die Veränderungen des Waldes oder der Gewässer gemäss den amtlichen Vermessungsdaten, werden nicht dargestellt.

10.2.2 Verzicht auf die Zone «Übriges Gebiet B» (ÜG-B)

Die bisherigen Übrigen Gebiete B, ÜG-B (Reservezone) dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Für die Gemeinde Aesch als «L3-Gemeinde» (ländliche Gemeinde ausserhalb der Hauptentwicklungs- und Nebenachse sowie ohne Zentrums- oder Stützpunktfunktion) beträgt diese maximale Reserve 4 %. Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Es gelten dort schon heute die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die «Übrigen Gebiete» waren damit strategische Festlegungen.

Die Gemeinde Aesch wird die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen im Zonenplan nicht mehr räumlich fixieren, sondern weist alle heutigen Übrigen Gebiete in die Landwirtschaftszone zu. Damit übernimmt Aesch die «Kontingentslösung» gemäss kantonalem Richtplan, bei der die Reservezonen nicht mehr verortet sind und damit zwischen

den Grundeigentümern 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.

10.2.3 Verkehrszone (Ve) und Verkehrsfläche

Die Verkehrsanlagen wurden bisher als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes für Rahmennutzungspläne sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Aesch nach. Massgebend für die Verkehrszonen (=Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als «Verkehrsflächen» dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A-V) gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

10.2.4 Systemwechsel Gefahrenggebiete

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Zonenplan findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Bisher waren die Gefahrenzonen im Zonenplan festgelegt. Aktuell muss darum bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Zonenplan entsprechend angepasst werden. Das neue «Hinweismodell» ist hingegen flexibel. Es gilt die Gefahrenkarte des Kantons, die im Zonenplan nur orientierend (als «Gefahrenggebiete») dargestellt wird. Die Gefahrenggebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

In der Gemeinde Aesch werden gemäss der kantonalen Gefahrenkarte die Gefahren Wasser (Wa), Rutschung (Ru) und Sturz (St) ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial wird zwischen geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte, der sich im Wesentlichen auf die Bauzonen beschränkt, sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung (rot) zugeteilt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die kantonale Gefahrenkarte wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden in einer separaten Darstellung die Gefahrenggebiete nach ihrem Grad der Gefährdung und ihrem Gefahrenprozess unterschieden und orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte und überlagern die Bau- und Nicht-Bauzonen.

- Die im rechtskräftigen BZR festgelegten Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren werden aktualisiert; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung (Gemeindeverwaltung Aesch) beziehungsweise auf der Homepage des Kantons zur Einsicht auf (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>).
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung Aesch eingesehen werden.

10.3 Kernzone

Kernzone K (alt)

Gemäss Art. 22 des rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement (BZR) dient die Kernzone der Bildung eines Ortskerns und Geschäftszentrums. Zulässig ist ein Untergeschoss (UG), drei Vollgeschosse (VG) und ein Dachgeschoss, wobei letzteres ohne Anrechnung als Vollgeschoss voll ausgebaut werden darf. Mit der 2/3-Regelung für ein Untergeschoss gemäss § 134 PBG war es möglich, dass das Untergeschoss aus dem Boden heraus schauen durfte. In Aesch war dessen talseitig sichtbare Höhe jedoch auf 2.7 m beschränkt (ehem. Art. 13 BZR). Die Dachform in der Kernzone ist als beidseitig gleichgeneigtes Satteldach oder aus dem Satteldach abgeleitete Form auszubilden, das eine Neigung von 30° bis 45° aufweist (ehem. Art. 14 BZR). Entsprechend war bislang bei optimierter Bauweise in einer Hanglage eine Firsthöhe von 17.2 m möglich (2.7 m UG, 3.0 m 1. VG, 3.0 m 2. VG, 3.0 m 3. VG, 5.5 m DG⁶). Die maximale Höhe von 17.2 m konnte allerdings nur mit einem Dachgeschoss mit Schrägdach von 45° erreicht werden. Innerhalb der Kernzone ist heute keine Ausnutzungsziffer anzuwenden.

Kernzone K (neu)

Bereits das Siedlungsleitbild sieht vor, der Entwicklung des Zentrums spezielle Aufmerksamkeit zu schenken. Die Kernzone dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortszentrums und einer massvollen Verdichtung. Sie verfügt wie bereits heute über keine Nutzungsziffer, resp. Überbauungsziffer. Stattdessen ist ortsbaulich durch die Gemeinde zu definieren, welche Dichte im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen möglich ist. So wird ermöglicht, dass spezifisch auf die Entwicklung einzelner Bauvorhaben das richtige Nutzungsmass festgelegt werden kann. Der Gemeinderat wird dazu vom «Fachgremium Gestaltung» (Art. 4 BZR) beraten. Für die Kernzone wird neu eine Gesamthöhe von 15.0 m (+ 0.5 m für die Dachhaut gemäss § 34 PBV) definiert. Das bedeutet, dass in der Kernzone künftig tiefere Gebäude als bisher zulässig sind (- 1.7 m). Der Grenzabstand wird gemäss § 122 Abs. 2 PBG auf 4.0 m festgelegt.

⁶ Die Höhe des Dachgeschosses steht in Abhängigkeit mit der gewählten Gebäudebreite. Unter der Annahme einer Gebäudebreite von 8.0 m, einer Kniestockhöhe von höchstens 1.5 m und einem gleichgeneigten Satteldach mit einer Neigung von max. 45° (gemäss ehem. Art. 14 BZR) resultiert eine Höhe des Dachgeschosses von 5.5 m.

10.4 Dorfzone

Dorfzone D (alt)

In der Dorfzone galten gemäss dem rechtsgültigen BZR mit Ausnahme der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (max. zwei Vollgeschosse) die gleichen Höhenregelungen wie in der Kernzone (siehe Kapitel 10.3). Bei optimierter Bauweise in einer Hanglage war bislang eine Firsthöhe von 14.2 m möglich. Die maximale Höhe der Gebäude konnte allerdings nur mit einem Dachgeschoss mit Schrägdach erreicht werden. Wie in der Kernzone wurde auch in der Dorfzone auf die Festlegung einer Ausnutzungsziffer verzichtet.

Dorfzone D (neu)

Die Gemeinde kann Gesamthöhen von bis zu 13.0 m (+ 0.5 m Dachhaut gemäss § 34 PBV) zulassen. Zukünftig sind in der Dorfzone tiefere Gebäude als bisher zulässig (- 0.7 m). Die Dachform von Hauptbauten in der Dorfzone ist als beidseitig gleichgeneigtes Satteldach oder aus dem Satteldach abgeleitete Form auszubilden, dass eine Neigung von 30 bis 45° aufweist.

Auf die Festlegung einer Nutzungsziffer, resp. Überbauungsziffer wird wie bis anhin verzichtet. Dieser Ansatz ist in der Praxis der Gemeinde Aesch stark verankert und führt durch den vorgeschriebenen Einbezug des «Fachgremiums Gestaltung» (Art. 4 BZR) zu qualitätsvollen, situationsgerechten Lösungen. Der Grenzabstand wird gemäss § 122 Abs. 2 PBG auf 4.0 m festgelegt und die Gebäudelänge auf 25.0 m beschränkt.

10.5 Wohnzonen

Mit der Gesamtrevision Ortsplanung und den Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ergeben sich für die Raumplanung in den Quartieren bzw. den bisherigen Wohnzonen einige Änderungen (siehe Kapitel 9).

Die bisherigen ein- und zweigeschossigen Wohnzonen W1 und W2 werden durch die neuen Wohnzonen A (W-A) und B (W-B) ersetzt. Das bisherige Zonenkonzept mit differenzierten Wohnzonen wird im Grundsatz so beibehalten.

eingeschossige Wohnzone W1 (alt)
Wohnzone W-B (neu)

Das rechtsgültige BZR lässt gemäss Art. 22 heute in der eingeschossigen Wohnzone ein Untergeschoss (UG), ein Vollgeschoss (VG) und ein Dachgeschoss (DG) zu. Das Dachgeschoss durfte dabei maximal 6.0 m Dachfirsthöhe aufweisen (ehem. Art. 13_{bis} BZR).

Mit der 2/3-Regelung für ein Untergeschoss gemäss § 134 PBG war es möglich, dass das Untergeschoss aus dem Boden heraus schauen durfte. In Aesch war dessen talseitig sichtbare Höhe jedoch auf 2.7 m beschränkt (ehem. Art. 13 BZR). Insgesamt war, bei optimierter Bauweise in einer Hanglage, eine Firsthöhe von 11.7 m möglich (2.7 m UG, 3.0 m VG, 6.0 m DG). Die maximale Höhe konnte allerdings nur mit einem Dachgeschoss

mit Schrägdach erreicht werden. Des Weiteren galt eine Ausnutzungsziffer von max. 0.3 und eine Gebäudelänge von höchstens 25.0 m.

Neu betragen in der Wohnzone B (W-B) die zulässige talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe 10.0 m. Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, wird in der W-B für Schrägdächer eine um 1.0 m höhere talseitige Fassadenhöhe 2 und Gesamthöhe 2 festgelegt (11.0 m + 0.5 m gemäss § 34 PBV). Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern benachteiligt werden. Innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen und der talseitigen Fassadenhöhen gilt generell eine freie Wahl der Dachgestaltung.

Das oberste Geschoss darf neu zu 100 % genutzt werden. In einer Hanglage können in dieser Zone künftig leicht tiefere Gebäude als bisher realisiert werden (- 0.2 m). Bei einer Geschosshöhe von 3.0 m ergibt dies aber wie bisher drei (neu besser) nutzbare Geschosse. Bei der Umrechnung von der AZ zur ÜZ (ÜZ-1 = 0.25) wurde dies berücksichtigt und ein entsprechend grosser «Fussabdruck» der Gebäude festgelegt, der gegenüber heute eine massvolle Verdichtung ermöglicht. Die Gebäudelänge wird neu auf 20.0 m festgelegt.

Zweigeschossige Wohnzone W2 (alt)
Wohnzone W-A (neu)

Das rechtsgültige BZR lässt gemäss Art. 22 heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2 ein Untergeschoss (UG), zwei Vollgeschosse (VG) und ein Dachgeschoss (DG) zu. Mit Ausnahme der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen galten in der W2 die gleichen Höhenregelungen wie in der W1. Folglich war insgesamt, bei optimierter Bauweise in einer Hanglage, eine Firsthöhe von 14.7 m möglich (2.7 m UG, 3.0 m 1. VG, 3.0 m 2. VG, 6.0 m DG). Die maximale Höhe konnte allerdings nur mit einem Dachgeschoss mit Schrägdach erreicht werden. Des Weiteren galt eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.45 und eine Gebäudelänge von höchstens 25.0 m.

Neu gelten für die Wohnzone A (W-A) die gleichen Höhenbestimmungen wie in der Wohnzone B (W-B). In dieser Zone sind künftig – nicht zuletzt dem heute geltenden und dem zukünftigen Grenzabstand (§ 122 Abs. 1 PBG, siehe Kapitel 9.3.2) geschuldet – tiefere Gebäude als bisher zulässig (- 3.2 m). Bei einer Geschosshöhe von 3.0 m ergibt dies aber wie bisher drei (besser) nutzbare Geschosse. Auch hier darf das oberste Geschoss neu zu 100 % genutzt werden. Bei der Umrechnung von der AZ zur ÜZ (ÜZ-1 = 0.28) wurde dies berücksichtigt und ein entsprechend grosser «Fussabdruck» der Gebäude festgelegt, der gegenüber heute eine massvolle Verdichtung ermöglicht. Die Gebäudelänge von 25.0 m wird beibehalten.

10.6 Wohn- und Arbeitszone

Wohn- und Gewerbezone, WG (alt)

Die rechtskräftige Wohn- und Gewerbezone dient der Realisierung für Wohnbauten und für nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Es galten die gleichen Höhenregelungen wie in der zweigeschossigen Wohnzone, W2 (siehe Kapitel 10.5). Folglich waren insgesamt,

bei optimierter Bauweise in einer Hanglage, eine Firsthöhe von 14.7 m möglich, wobei die maximale Höhe nur mit einem Dachgeschoss mit Schrägdach erreicht werden konnte. Des Weiteren war in der Wohn- und Gewerbezone eine maximale Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.45 zulässig, wobei für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile eine um einen Drittel erhöhte AZ galt. Zudem war die Gebäudelänge auf höchstens 40.0 m beschränkt.

Wohn- und Arbeitszone, W-Ar (neu)

Neu wird die Wohn- und Gewerbezone (WG) in die Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) umbenannt. In dieser sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Gemeinde kann talseitige Fassaden- und Gesamthöhen von bis zu 11.0 m (+ 0.5 m gemäss § 34 PBV) zulassen. Folglich sind in dieser Zone in einer Hanglage künftig – wie auch bereits bei der Wohnzone A – tiefere Gebäude als bisher zulässig (- 3.2 m). Bei einer Geschosshöhe von 3.0 m ergibt dies aber wie bisher drei nutzbare Geschosse. Das oberste Geschoss darf neu zu 100 % genutzt werden. Innerhalb dieser Höhen sind alle Dachformen zulässig, auch das Flachdach. Bei der Umrechnung von der AZ zur ÜZ ($ÜZ-1 = 0.36$) wurde dies berücksichtigt und ein entsprechend grosser «Fussabdruck» der Gebäude festgelegt, der gegenüber heute eine wesentliche, an der zentralen Lage entlang der Kantonsstrasse und in der Tellimatt aber richtige Verdichtung ermöglicht. Auch zukünftig gilt wie bereits heute eine Gebäudelänge von 40.0 m und die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten / von Wohnungen ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.

10.7 Sonderbauzonen

Die Gemeinde Aesch verfügt über die zwei Sonderbauzonen «Sägerei und Holzlager (S+H)» und «Feuerwerksfabrik (F)». Zum Zeitpunkt der Gesamtrevision Ortsplanung sind beide Betriebe noch aktiv und der Bedarf somit gegeben. Solange der Sägereibetrieb und die Feuerwerksfabrik in Aesch aktiv sind, wird an den Sonderbauzonen im Zonenplan festgehalten. Bei einer allfälligen Aufgabe eines Betriebs ist die Lage neu einzuschätzen und der Umgang mit der Sonderbauzone zu prüfen. Die jeweiligen Zweckbestimmungen sind verbindlich in Art. 20 und Art. 21 BZR festgehalten (siehe Kapitel 14.3).

10.8 Zone für öffentliche Zwecke

Die Gemeinde Aesch verfügt über eine geringe Anzahl von Zonen für öffentliche Zwecke (OeZ). Sie entsprechen in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf und werden in ihrer Dimensionierung wie

bisher beibehalten. Die konkreten Zweckbestimmungen sind verbindlich in Art. 22 BZR festgehalten (siehe Kapitel 14.3).

10.9 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (S+F) entspricht in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf und wird wie bisher beibehalten. Die konkreten Zweckbestimmungen sind verbindlich in Art. 23 BZR festgehalten (siehe Kapitel 14.3).

10.10 Allgemeine Grünzone (Gr-A), Grünzone Gewässerraum (Gr-G) und Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

Der Kanton Luzern sieht in § 11a der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen (innerhalb von Bauzonen) und Freihaltezonen (ausserhalb von Bauzonen) festlegen. Das rechtskräftige Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Aesch kennt mit Art. 22 BZR bereits eine planungsrechtliche Bestimmung für Grünzonen.

Die bestehenden Grünzonen (Gr) dienen zur Schaffung von Freiflächen und naturnahen Flächen im Baugebiet, insbesondere zur Freihaltung von Waldrändern, Bachufern und steilen Böschungen sowie der Umgebung von Kulturobjekten. Damit zukünftig unterschieden werden kann um welche Grünzone es sich handelt, wird neu zwischen der «Allgemeine Grünzone, Gr-A» und «Grünzone Gewässerraum, Gr-G» differenziert (siehe Kapitel 14.3, Art. 24 und Art. 25 BZR).

Da die Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen ebenfalls festzulegen sind, wird im Zonenplan – der Grundnutzungszone überlagernd – neu die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) festgelegt (siehe Kapitel 14.3, Art. 30 BZR).

10.11 Schutzzonen

10.11.1 Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzonen (Fassungsbereiche S1, S2, S3) werden im Zonenplan, der Grundnutzungszone überlagernd, orientierend dargestellt.

10.11.2 Freihaltezone Wildtierkorridor

Eine Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) wurde in der Gemeinde Aesch bislang noch keine ausgeschieden. Vom Kanton Luzern wird neu verlangt,

die Wildtierkorridore in der Ortsplanung zu sichern. Die im Zonenplan der Grundnutzungszone überlagernden, festzulegenden Korridore sollen sich an denen im kantonalen Richtplan festgelegten Korridore orientieren. Zurzeit sind die Gemeinden Hitzkirch, Altwis, Aesch und Ermensee sowie der Kanton unter Einbezug der Umweltverbände daran, die Modalitäten zum Wildtierkorridor Mosen – Altwis zu klären. Dabei wurde eine neue Formulierung zum bisherigen Musterreglementsartikel Wildtierkorridor gefunden. Damit künftig alle betroffenen Gemeinden über die gleichen Bestimmungen verfügen, wird der aktuelle Stand dieser Koordination bereits im Art. 31 BZR aufgenommen.

10.11.3 Kulturdenkmäler

Das kantonale Bauinventar (BILU) für die Gemeinde Aesch liegt vor. Die darin aufgeführten Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Es gelten die kantonalen Bestimmungen gemäss Bauinventar.

Das Fachgremium Gestaltung ist bei allen Objekten und die Denkmalpflege bei den schutzwürdigen Objekte bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern zwingend beizuziehen (siehe Art. 4 BZR). Die Veränderungen sind vor Planungsbeginn mit der zuständigen Stellen zu koordinieren.

- Die **denkmalgeschützten Kulturobjekte** gehören zum Bestand des kantonalen Denkmalverzeichnisses und sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- Für die **schützenswerten Kulturobjekte** (rot dargestellt) ist der Kanton zuständig. Werden Bauvorhaben an einem solchen Objekt geplant, sind diese mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- Für die **erhaltenswerten Kulturobjekte** (blau dargestellt) liegt die Zuständigkeit abschliessend bei der Gemeinde.
- **Baugruppen** (rote Umrandung) zeichnen sich durch einen räumlichen, historischen und funktionalen Zusammenhang aus. Bauliche Veränderungen innerhalb der Baugruppe sind sorgfältig zu planen und mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle vorzunehmen.

Werden Objekte in das kantonale Bauinventar eingetragen, sind diese nicht automatisch denkmalgeschützt. Sollte ein solches Objekt teilweise oder ganzheitlich geschützt werden, müsste dieses per Rechtsentscheid des Regierungsrates ins kantonale Denkmalverzeichnis (KDV) aufgenommen werden (schützenswerte Objekte) bzw. dieses per Gemeinderatsverfügung erfolgen (erhaltenswerte Objekte). Gegen diese Verfügungen könnten Rechtsmittel ergriffen werden.

10.12 Naturobjekte

Bereits im rechtskräftigen Zonenplan wurden markante Einzelbäume und Randbepflanzungen geschützt. Des Weiteren wurden im Plan Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sowie weitere Einzelbäume und Baumgruppen orientierend dargestellt.

Die Naturobjekte wurden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung generell überprüft. Es konnten keine Änderungen festgestellt werden. Im Zonenplan werden nach wie vor nur markante Einzelbäume und Baumgruppen erfasst, die landschaftsprägend sind. Hecken werden im Zonenplan mit einer Symbollinie orientierend dargestellt. Hecken unterliegen der kantonalen Heckenschutzverordnung.

Auf die plangrafische Darstellung der Randbepflanzungen im Zonenplan wird verzichtet. Neu regelt der Art. 38 BZR generell die Gestaltung des Siedlungsrandes. Die Wegkreuze und Brunnen werden im Zonenplan ebenfalls nicht mehr abgebildet. Es ist nicht zweckmässig für diese Objekte das Erhalten und Pflegen sowie den Ersatz durch die Eigentümerschaft vorzuschreiben.

10.13 Geotopschutz

In Art. 41 BZR wird neu auf das Inventar der schützenswerten geologischen und geomorphologischen Elemente hingewiesen. Die Landschaft, die durch die Gletscher geformt wurde, soll auf diese Weise geschützt werden. Ziel des Geotopschutzes ist es, den gesamtheitlichen Charakter der Landschaft zu erhalten. Das BZR regelt darum, dass landschaftsprägende Terrainveränderungen wie Abbaugelände oder grössere Deponien nicht zulässig sind. Terrainveränderungen, die nicht landschaftsprägend sind (z.B. im Zusammenhang mit Bauten), sind weiterhin zulässig. Vom Geotopschutz wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht tangiert. Im Zonenplan wird auf die Darstellung der betroffenen Flächen verzichtet.



Abbildung 29: Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR): geologische und geomorphologische Elemente, Ausschnitt Gemeinde Aesch | Quelle: Geoportal Kanton Luzern, Januar 2022

11. Sondernutzungsplanungen

11.1.1 Überprüfungs- und Anpassungspflicht gemäss PBG

Bei Quartierentwicklungen können Sondernutzungsplanungen (Bebauungs- und Gestaltungspläne inkl. deren Vorschriften) eine zentrale Rolle einnehmen. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können beispielsweise konkrete Bauweisen, die zulässigen Höhen, die Abstände und die Erschliessungen im Detail geregelt werden. Der Bebauungsplan ist gemäss PBG ein Instrument der Gemeinde und wird unter ihrer Federführung erarbeitet. Das Planungsverfahren entspricht sinngemäss dem Ortsplanungsverfahren nach §§ 61-64 Abs. 1-4 PBG.

Altrechtliche Sondernutzungsplanungen sind gemäss § 22 Abs. 3 PBG zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden die Bebauungs- und Gestaltungspläne nicht angepasst, können sie nach dem Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht mehr angewendet werden. Die altrechtlichen Bebauungs- und Gestaltungspläne enthalten Definitionen wie z.B. Ausnützungsziffer oder Firsthöhen, die im Baugesetz nicht mehr geregelt sind.

Für alle bestehenden Bebauungs- und Gestaltungspläne ergeben sich daraus folgende Handlungsmöglichkeiten:

- **Aufhebung ohne Ersatz:** Es wird die Regelbauweise gemäss dem Bau- und Zonenreglement eingeführt.
- **Aufhebung und Überführung in eine massgeschneiderte Zone:** Die Zone kann Gestaltungsvorgaben, aber auch definierte Baubereiche und Höhenkoten enthalten.
- **Erhaltung des Bebauungs- oder Gestaltungsplanes:** Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist der Bebauungs- oder Gestaltungsplan den neuen Vorschriften anzupassen.
- **Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflichtgebiet:** Im Zonenplan wird über den bestehenden Bebauungs- oder Gestaltungsplan eine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dabei soll die Qualität des bestehenden Bebauungs- oder Gestaltungsplanes gesichert werden oder verlangt werden, dass auch künftig ein neuer respektive geänderter Bebauungs- oder Gestaltungsplan erforderlich ist. Der Bebauungsplan kann gemäss § 68 PBG von der Bau- und Zonenordnung abweichen. Der bestehende Gestaltungsplan kann wie in § 75 PBG beschrieben, von erhöhten Abweichungen profitieren.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Aesch im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung die bestehenden Bebauungs- und Gestaltungspläne geprüft und wird diese – mit einer Ausnahme (siehe Kapitel 11.2.2) – aufheben.

11.2 Gestaltungspläne

11.2.1 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Gemäss dem neuen Baugesetz hat die Gemeinde Aesch die vorhandenen zehn Gestaltungspläne auf ihre Zeitmässigkeit überprüft. Weiter wurde geprüft, ob Gestaltungspläne, bei denen das Gebiet vollständig überbaut wurde, möglicherweise aufgehoben werden können. Es gilt bei der Prüfung zu beurteilen, welche wichtigen Rechte und Pflichten bei einer Aufhebung wegfallen, und auf die z.B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden kann.

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden die nachfolgenden bestehenden Gestaltungspläne und all ihre allfällig späteren Anpassungen aufgehoben. Es handelt sich namentlich um folgende Gestaltungspläne:

- Gestaltungsplan Eggstrasse (Ausserbirg) vom 04.12.1991
- Gestaltungsplan Tellimatt vom 15.06.1994
- Gestaltungsplan Birkenweg vom 06.03.1998 mit Änderungen vom 06.04.2006 und vom 02.03.2018
- Gestaltungsplan Gigennagel vom 07.02.2001 mit Änderungen vom 23.11.2005 und vom 15.04.2008
- Gestaltungsplan Zielacher vom 09.08.2006
- Gestaltungsplan Sonnhalde vom 19.06.2007 mit Änderungen vom 08.08.2008
- Gestaltungsplan Käppeliacher Süd vom 05.08.2008
- Gestaltungsplan Klingelmatt vom 21.04.2010
- Gestaltungsplan Hinterdorf (Vogelsang) vom 08.09.2016

Aus den Aufhebungen ergeben sich teilweise Umzonungen, die im Kapitel 12 und Folgende beschrieben sind.

11.2.2 Bestehende Gestaltungsplanpflicht (-gebiete)

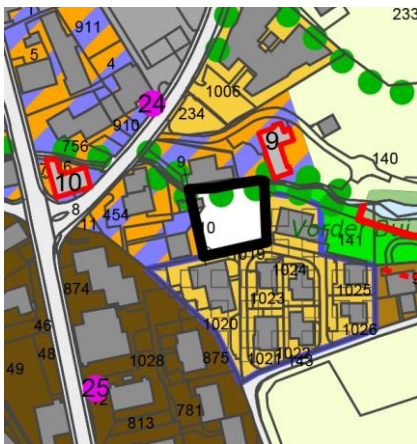
Für die folgenden Gebiete ist im rechtskräftigen Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden:

- Birkenweg, Parzellen Nrn. 296, 298, 703, 739 bis 741, 860, 868, 1004, 1050, 1052 bis 1054, 1029 bis 1035, 1037 und 1038
- Chiematt-Underäsch (Seebad), Teilparzellen Nr. 459 und Parzellen Nrn. 473 und 684
- Gigennagel, Parzellen Nrn. 220, 954, 972, 973, 974, 975 und 976
- Hinterdorf (Vogelsang), Parzellen Nrn. 32 1064 bis 1069

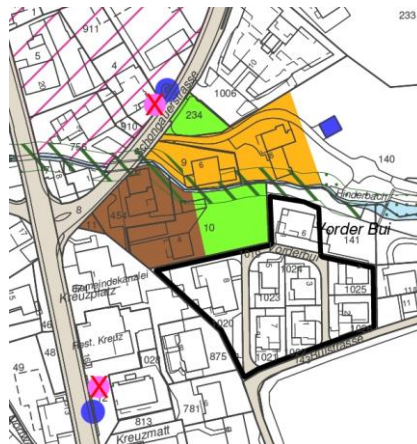
- Käppeliacher Süd, Parzellen Nrn. 299, 300, 304, 876, 1048, 1072, 1073 und 1074
- Vorderbui, Parzellen Nrn. 141 (Teilparzelle), 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025 und 1026

Die heute bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebiete werden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung mit Ausnahme des Gestaltungsplanpflichtgebiets «Vorderbui» (siehe Abbildung 30) aufgehoben.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

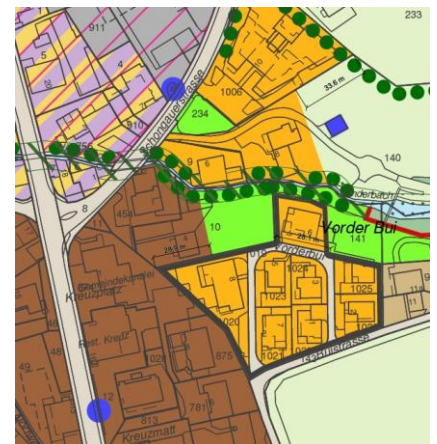


Abbildung 30: Bisheriges und neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderbui»

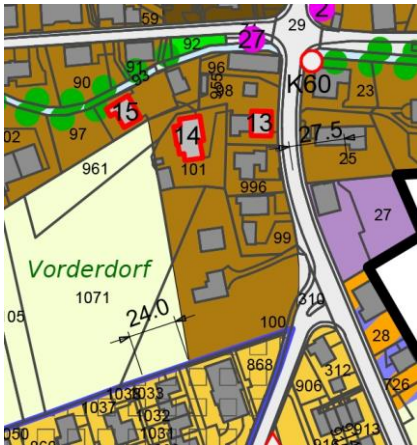
Im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderbui» ist eine Überbauung mit einheitlichen Vorgaben zur Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu realisieren. In Abweichung zu den Bestimmungen der Wohnzone A (W-A) gilt im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderbui» anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist.

11.2.3 Neue Gestaltungsplanpflicht

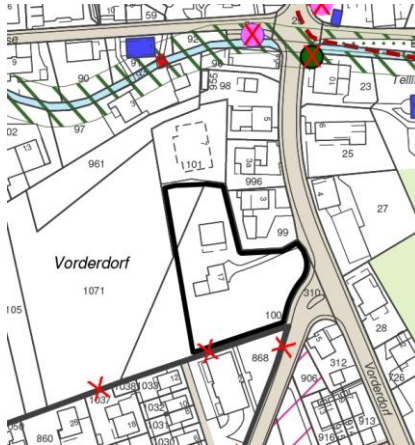
Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderdorf» (Teilparzellen Nrn. 100 und 101)

Ein neues Gestaltungsplanpflichtgebiet wird für das Gebiet «Vorderdorf» (Teilparzellen Nrn. 100 und 101) vorgesehen. Es handelt sich um eine der wenigen grossen, zusammenhängenden noch teilweise unüberbauten bzw. unternutzten Flächen in der Dorfzone (D) in der Gemeinde Aesch. Im zentrumsnahen Gebiet ist eine Überbauung mit Geschosswohnungen mit gemeinsamer Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu realisieren. Die geltenden Überbauungsziffern werden im Bau- und Zonenreglement festgelegt, wobei die Gemeinde bei hoher ortsbaulicher Qualität der Bauten und des Aussenraums die Nutzungsziffer erhöhen kann. Abweichungen von den Gesamthöhen von 13.00 m sind nicht zulässig.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

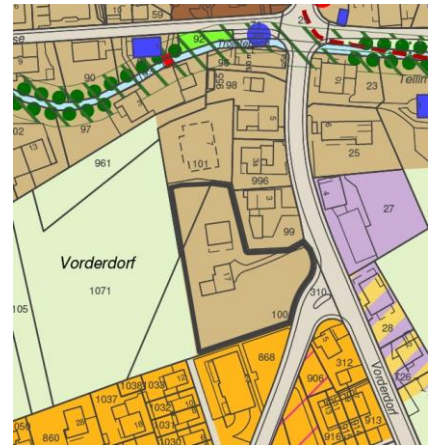


Abbildung 31: Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderdorf»

11.2.4 Darstellung im Zonenplan

Die Gestaltungsplanpflichtgebiete «Vorderbui» und «Vorderdorf» werden im Zonenplan – der Grundnutzung überlagernd – schwarz umrandet dargestellt.

11.3 Bebauungspläne

11.3.1 Aufhebung von bestehenden Bebauungsplänen

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) sieht vor, alle vorhandenen Bebauungspläne zu prüfen, ob diese noch zeitgemäss sind und ob sie allenfalls, wenn das Gebiet überbaut ist, aufgehoben werden können. Beim Bebauungsplan «Dorfkern» vom 19. Oktober 1990 handelt es sich um den einzigen rechtskräftigen Bebauungsplan in der Gemeinde Aesch.

Nach der Überprüfung des bestehenden Bebauungsplans «Dorfkern» wurde entschieden, diesen im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung aufzuheben. Mit der neuen Kernzone, dem Eingliederungsgebot sowie der Beratung durch das Fachgremiums Gestaltung kann eine adäquate Qualität gesichert werden, ohne dass diese im Bebauungsplan starr vorgegeben wird.

11.3.2 Bebauungspläne mit Übergangsfrist

In der Gemeinde Aesch gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne, die weiterhin bestehend bleiben und nach der Genehmigung der Ortsplanung ihre Gültigkeit verlieren.

11.3.3 Bestehende Bebauungsplanpflicht (-gebiete)

Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Aesch werden keine Bebauungsplanpflichtgebiete festgelegt.

11.3.4 Neue Bebauungsplanpflicht

Gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern ist der Bebauungsplan ein Instrument der Gemeinde und wird auch unter ihrer Federführung erarbeitet. Der Bebauungsplan legt alle notwendigen Rahmenbedingungen eigentümerverschreibend fest. Das Planungsverfahren entspricht sinngemäss dem Ortsplanungsverfahren nach § 61 ff. PBG.

In der Gemeinde Aesch werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung keine neuen Bebauungsplanpflichtgebiete ausgeschieden. Die Gemeinde behält sich jedoch vor, in begründeten Fällen unabhängig von einer Pflicht Bebauungspläne zu erstellen.

11.3.5 Darstellung im Zonenplan

Im revidierten Zonenplan der Gemeinde Aesch werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine Bebauungsplanpflichtgebiete festgelegt.

12. Umzonungen

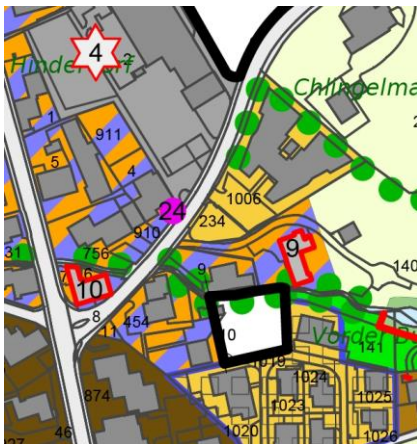
Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden diverse Umzonungen vorgenommen, welche unter anderem auf den Erkenntnissen des Siedlungsleitbildes und der Quartieranalyse basieren. Die einzelnen Umzonungen werden nachfolgend im Detail erläutert. Die Zonengrenzen fallen, wenn möglich und wo sinnvoll, auf die Grundstücks- bzw. Parzellengrenzen.

12.1 Umzonung im Gebiet «Schongauerstrasse»

Parzellen Nr. 234

Mit der Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Klingelmatt» vom 21. April 2010 und im Hinblick auf die Überführung in eine massgeschneiderte Zone, wird die Parzellen Nr. 234 von der zweigeschossigen Wohnzone (W2), ES II in die Allgemeine Grünzone (Gr-A), ES III umgezont (Landfläche: 388.9 m²). Die neue Nutzungszone entspricht der heutigen effektiven Nutzung.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

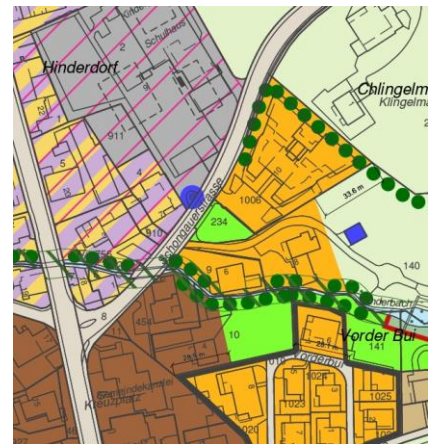


Abbildung 32: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Schongauerstrasse»

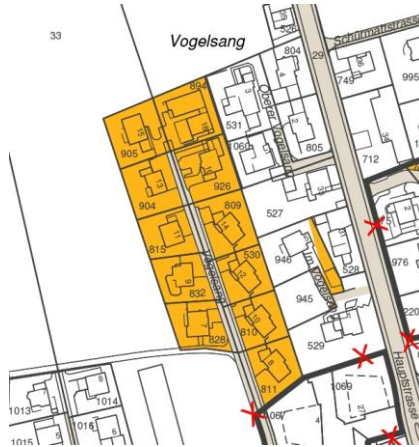
12.2 Umzonung im Gebiet «Vogelsang»

Die heute rechtskräftige eingeschossige Wohnzone (W1), ES II am seeseitigen Siedlungsrand im Gebiet «Vogelsang» wird in die Wohnzone A (W-A), ES II umgezont. Dies betrifft die Parzellen Nrn. 530, 809, 810, 811, 815, 828, 832, 894, 904, 905 und 926. Räumlich und erschliessungstechnisch gehören die Liegenschaften zum Quartier «Vogelsang». Um den Quartiercharakter zu stärken, wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung im Sinne der inneren Verdichtung und auf Basis des Siedlungsleitbildes eine Umzonung vorgesehen (Landfläche: 6'944.8 m²).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

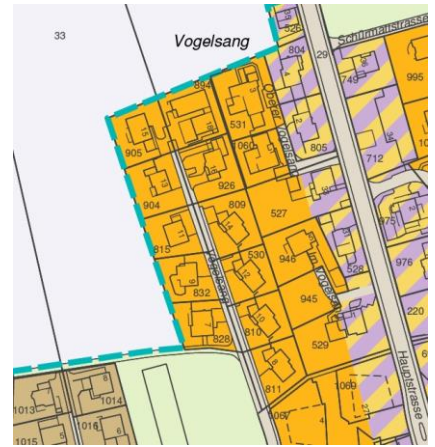


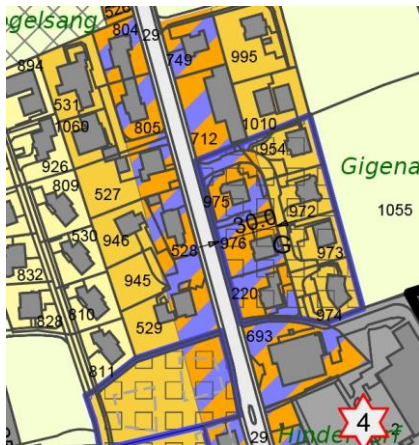
Abbildung 33: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Vogelsang»

12.3 Umzoning im Gebiet «Vogelsang-Gigenagel»

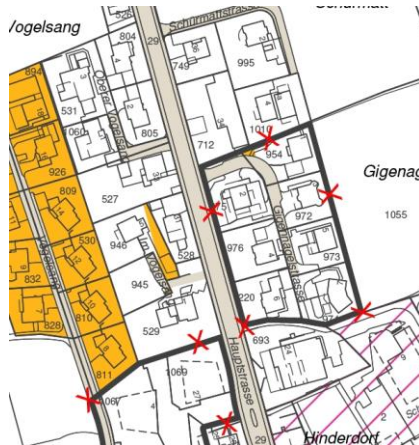
Teil-Parzellen Nrn. 945, 946 und 954

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 (siehe Kapitel 9.2.4). Folglich besteht die Absicht, die Teilflächen der Parzellen Nrn. 945, 946 und 954 von der Wohn- und Gewerbezone (WG), ES III in die Wohnzone A (W-A), ES II umzuzonen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

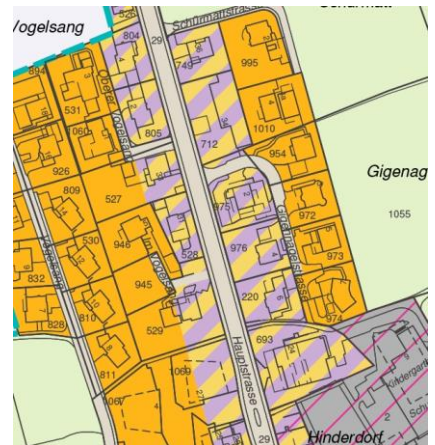


Abbildung 34: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Vogelsang-Gigenagel»

12.4

12.5 Umzonung im Gebiet «Vorder Bui West»

Parzellen Nrn. 11 und 454 sowie westliche Teilparzellen Nr. 10

Bereits das Siedlungsleitbild sieht basierend auf der vorgängig durchgeführten Quartieranalyse vor, der Entwicklung des Ortskerns von Aesch spezielle Aufmerksamkeit zu schenken. Unter dem Strategieansatz «Weiterentwickeln» soll unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten das Zentrum moderat quantitativ entwickelt werden. Es werden höhere Dichten angestrebt. Folglich werden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung die Parzellen Nrn. 11 und 454 sowie der westliche Bereich der Teilparzellen Nr. 10 (Landfläche: 1'925.2 m²) von der Wohn- und Gewerbezone (WG), ES III in die Kernzone (K), ES III umgezont. Der bisher dem Übrigen Gebiet (=Nichtbauzone) zugewiesene Bereich der Parz. 10 wird neu der Grünzone zugewiesen (vgl. auch Kapitel 13.2).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

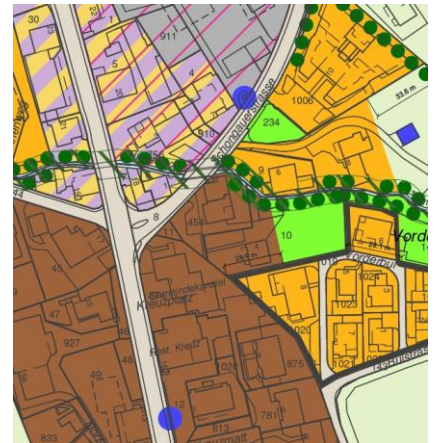


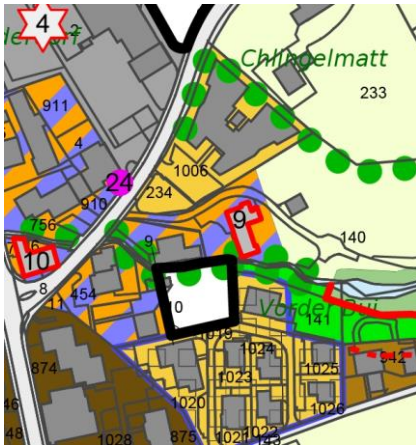
Abbildung 35: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Vorder Bui West»

12.6 Umzonung im Gebiet «Vorder Bui Nord»

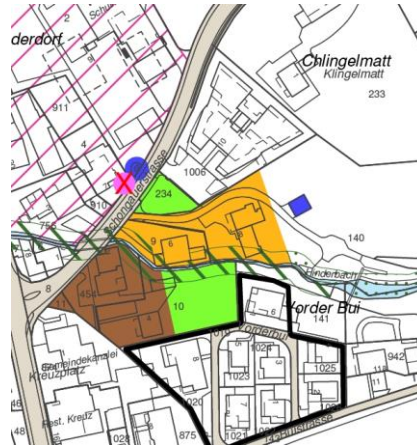
Parzellen Nr. 9 und Teilparzellen Nr. 140

Das Siedlungsleitbild sieht vor, der Entwicklung des zentrumsnahen Gebiets spezielle Aufmerksamkeit zu schenken. Unter dem Strategieansatz «Weiterentwickeln» soll unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten das Gebiet moderat entwickelt werden. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird die Parzellen Nr. 9 und ein Teil der Parzellen Nr. 140 (Landfläche: 2'068.3 m²) von der Wohn- und Gewerbezone (WG), ES III in die Wohnzone A (W-A), ES II umgezont. Die neue Nutzungszone entspricht der heutigen effektiven Nutzung.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

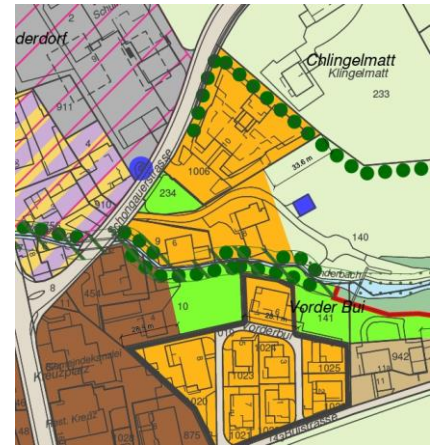


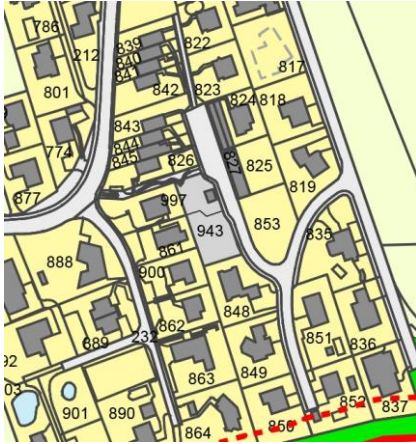
Abbildung 36: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Vorder Bui Nord»

12.7 Umzonung im Gebiet «Panoramaweg»

Parzellen Nr. 943

Das Grundstück Nr. 943 am Panoramaweg mit einer Gesamtfläche von 806 m² liegt gemäss rechtskräftigen Zonenplan in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (S+F). Während im nördlichen Bereich ein Kinderspielplatz besteht, eignet sich der weitere Bereich des Grundstücks nicht für Sport- und Freizeitaktivitäten. Es besteht die Absicht, dass der Spielplatz mit einer Landfläche von 330 m² von der Einwohnergemeinde übernommen wird und in die Allgemeine Grünzone (Gr-A) umgezont wird. Gemäss Art. 24 BZR sind in der Gr-A Freizeitanlagen, Spielplätze und/oder Gartenanlagen zulässig. Mit dem Erwerb durch die Gemeinde und der Umzonung in die Gr-A soll der Kinderspielplatz auch künftig für das Quartier erhalten bleiben. Der südliche Bereich des Grundstücks mit einer Landfläche von 476 m² soll in die gleiche Nutzungszone wie die umliegenden Parzellen, in die Wohnzone B (W-B) umgezont werden. So besteht die Möglichkeit, dass die Korporation diesen Grundstücksteil für den Bau eines Wohnhauses veräussern kann.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

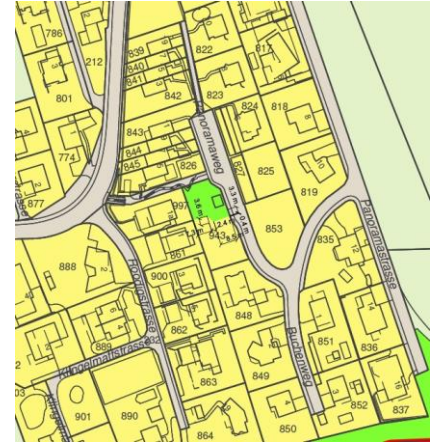


Abbildung 37: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Panoramaweg»

13. Gegenüberstellung von Ein- und Auszonungen

13.1 Auszonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Auszonungen vorgenommen.

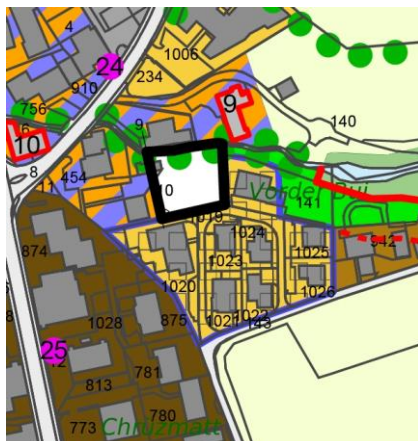
13.2 Einzonungen

Nachfolgend werden die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgesehenen Einzonungen dokumentiert.

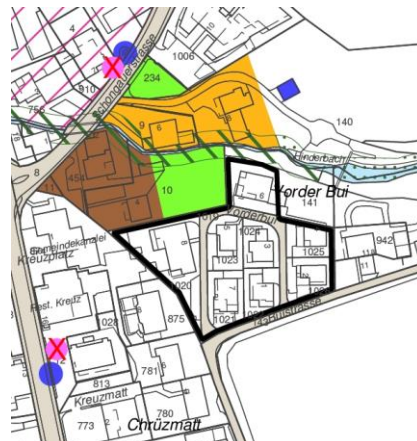
Gebiet «Vorder Bui Ost»
 (Parzellen Nr. 10)

Im Gebiet «Vorder Bui Ost» wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung eine Einzonung der Teilparzellen Nr. 10 vorgesehen, wobei mit der vorgesehenen Nutzungszone keine zusätzliche Einwohnerkapazität geschaffen wird. Die betroffene Fläche liegt heute gemäss rechtskräftigem Zonenplan im Übrigen Gebiet B, ES III (ÜG-B, Reservezone), in welcher sinngemäss die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Lw), ES III gelten. Eine landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung ist aufgrund der Parzellengrösse nicht möglich und aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungskörpers nicht zweckmässig. Es handelt sich um eine Inselzone und ortsbaulich betrachtet um eine Baulücke. Gemäss Geoportal des Kantons Luzern wird infolge der geplanten Einzonung keine Fruchtfolgefläche tangiert. Neu soll die Fläche von 1'056.2 m² der Allgemeinen Grünzone (Gr-A), ES III zugewiesen werden. Die neue Nutzungszone entspricht der heutigen effektiven Nutzung.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

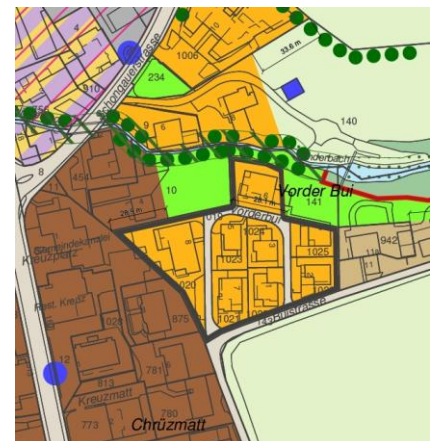


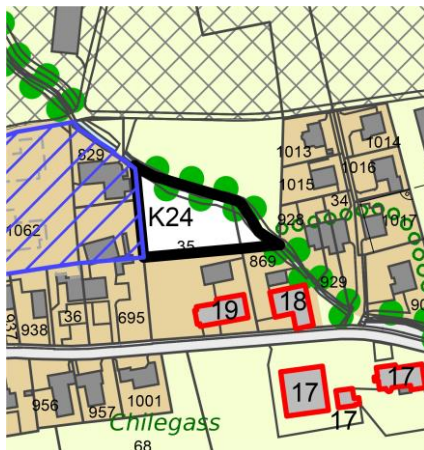
Abbildung 38: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Vorder Bui Ost»

Gebiet «Kirchgasse»
 (Parzellen Nrn. 35 und 869)

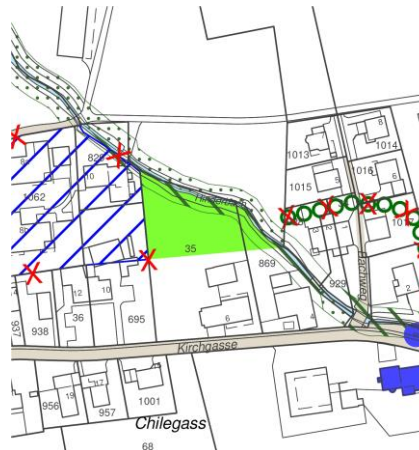
Im Gebiet «Kirchgasse» wird im laufenden Ortsplanungsverfahren eine Einzonung der Teilparzellen Nrn. 35 und 869 geplant, wobei mit der vorgesehenen Nutzungszone keine zusätzliche Einwohnerkapazität

geschaffen wird. Die eingezonte Fläche liegt heute gemäss rechtskräftigem Zonenplan im Übrigen Gebiet B, ES III (ÜG-B, Reservezone). Es gelten planungsrechtlich die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Lw), ES III. Eine landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung ist jedoch aufgrund der Parzellengrösse nicht praktikabel und aufgrund der Lage nicht zweckmässig. Gemäss Geoportal des Kantons Luzern wird infolge der geplanten Einzonung keine Fruchtfolgefläche tangiert. Neu soll die Fläche von total 1'698 m² (Parzellen Nr. 35 ca. 1'490 m² / Parzellen Nr. 869 ca. 208 m²) der Allgemeinen Grünzone (Gr-A), ES III zugewiesen werden. Die neue Nutzungszone entspricht der heutigen effektiven Nutzung.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

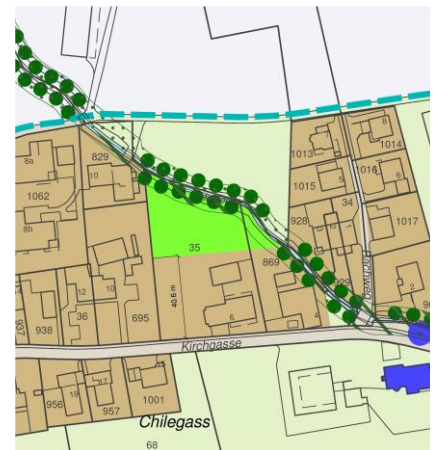


Abbildung 39: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Kirchgasse»

13.3 Gegenüberstellung

Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans Luzern muss die Gemeinde Aesch Einzonungen, welche die Kapazität des Zonenplans erhöhen, mindestens flächengleich kompensieren.

In der Gemeinde Aesch werden gemäss Kapitel 13.2 im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung keine einwohnerrelevanten Einzonungen getätigt, die für die Kapazitätsberechnung des Zonenplans relevant sind. Diese Flächen müssen darum nicht durch Auszonungen kompensiert werden.

14. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

14.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Bau-rechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten. Infolgedessen hat der Kanton sein Baugesetz grundlegend revidiert. Das revidierte Baugesetz trat im Januar 2014 in Kraft. Darin wird von den Gemeinden verlangt, verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen vorzunehmen. Künftig verzichtet der Kanton auf die Festlegung von Geschossezahlen. Die bisherigen Unter-, Voll- und Dachgeschosse werden durch die Angabe der Gesamthöhe ersetzt. Dabei sollen die gleichen Höhen ermöglicht, jedoch mehr Freiheiten bei der Anordnung der Geschosse gewährt werden. Zudem wird die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt.

14.2 Generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

Sämtliche Artikel des Bau- und Zonenreglements (BZR) wurden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung geprüft und bei Bedarf angepasst. Es wurde festgestellt, dass zahlreiche Bestimmungen im rechtskräftigen BZR nicht mehr dem übergeordneten Recht entsprechen. Die Prüfung hat ebenfalls gezeigt, dass auf Gemeindeebene neue sowie zusätzliche Aspekte geregelt werden müssen.

Insbesondere werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Auf die Hinweise des geltenden übergeordneten Rechts (Planungs- und Baugesetz resp. -verordnung) wird grundsätzlich verzichtet (z.B. ehem. Artikel 10 und 11 BZR). Der Aufbau des BZR wird angepasst und nach Thema geordnet.
- Da gewisse Artikel in übergeordneten Gesetzen, insbesondere dem PBG, bereits enthalten sind, können diese im BZR der Gemeinde Aesch ersatzlos gestrichen bzw. angepasst werden (z.B. ehem. Artikel 10 und 11 BZR).

14.3 Die Artikel des Bau- und Zonenreglements im Detail

Ingress

Der Ingress führt die neusten gesetzlichen Grundlagen auf, welche das Bau- und Zonenreglement legitimieren respektive veranlassen.

Art. 1 Zweck (neu)

Der erste Artikel unter Kapitel «Allgemeines» legt den Zweck des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Aesch fest. Dieses soll einer häuslicher Nutzung sowie einer geordneten Besiedlung des Gemeindegebietes dienen.

Art. 2 Zuständigkeit (überarbeitet)

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten in der Gemeinde. Durch die Formulierung von Absatz 3 («die Gemeinde») muss das Bau- und Zonenreglement bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z.B. an das Bauamt oder an eine andere zuständige Stelle) nicht überarbeitet werden.

Art. 3 Bauen mit Qualität (neu)

Absätze 1 bis 3

Der Absatz 1 hält fest, dass die Gemeinde neu ein qualitätsvolles Bauen als unerlässlich erachtet. In Absatz 3 sind mögliche Aspekte aufgelistet, die situationsbezogen und nicht kumulativ jeweils bei Bauprojekten geprüft werden. Damit wird den Bauwilligen und Baufachleuten dargelegt, worauf bei der Projektierung zu achten ist und was sie im Baugesuch nachzuweisen haben. Bauen wird hier sehr breit als «Veränderung im Lebensraum» verstanden, so dass die thematische Bandbreite der Aspekte sehr viele Bereiche umfasst.

Absatz 4

Mit diesem Absatz kann die Gemeinde Gesamtkonzepte und Qualität im Verfahren verlangen, wenn dies aufgrund der quartier-, orts- und landschaftsbildprägenden Auswirkungen eines Vorhabens erforderlich ist. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit dann einzugreifen, wenn die Qualität der Planung nicht den Erwartungen entspricht oder bereits im Vorneherein, wenn ein Sondernutzungsplan und/oder ein qualitätssicherndes Verfahren noch nicht im Zonenplan enthalten ist und als notwendig erachtet wird. Auf die Aufzählung des Bebauungsplans wird gemäss Vorgabe des Kantons verzichtet, da Bebauungspläne gemäss PBG in der Planungshoheit der Gemeinde liegen und somit ohnehin jederzeit erarbeitet werden könnten.

Absatz 5

Auf Antrag des Kantons ist der Begriff «quartier-, orts- und landschaftsbildprägend» näher zu definieren, was mit diesem Absatz erfolgt.

Absatz 6

Bei diesem Absatz handelt es sich um eine Ergänzung zu den Anforderungen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG). Im Zusammenhang mit Baugesuchen kann die Gemeinde neu Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

Art. 4 Fachgremium Gestaltung (neu)

Absatz 1

Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und

gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, ist eine Beratung der Gemeinde durch unabhängige Fachpersonen unerlässlich. Nicht zuletzt auch darum, da mit dem neuen Bau- und Zonenreglement vermehrt flexible Zonenbestimmungen geschaffen werden (insbesondere Verzicht auf eine Überbauungsziffer an zentralen Lagen). Die Fachgremien in der Ortsentwicklung bewähren sich in anderen Luzerner Gemeinden schon seit längerem.

Der Absatz 1 regelt, in welchen Zonen, bei welcher Art von Verfahren und bei welchen Bauten der Beizug des Fachgremiums Gestaltung zwingend ist. Die Aufwände des Fachgremiums können gemäss Art. 53 BZR den Projektverfassenden oder Grundeigentümerschaften in Rechnung gestellt werden. Den massgebenden Stundenansatz legt die Gemeinde fest.

Absatz 2

Die Gemeinde kann das Fachgremium Gestaltung bei Bedarf im ganzen Gemeindegebiet beiziehen. Absatz 2 verdeutlicht dies und grenzt sich somit von Absatz 1 ab, bei dem der Beizug zwingend erfolgen muss.

Absatz 3

Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes.

Absatz 4

Im Sinne der Verfahrenseffizienz kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums Gestaltung in Fällen gemäss Absatz 1 verzichtet werden, wenn es sich z.B. um Bagatellfälle oder um Vorhaben ohne quartier- und ortsbildprägende Wirkung handelt.

Absatz 5

Im Gegensatz zu traditionellen (Bau-) Kommissionen ist das Fachgremium Gestaltung nicht politisch, sondern aus sachverständigen Fachpersonen zusammengesetzt, welche die Bereiche Architektur und Städtebau (Ortsgestaltung), Landschaftsarchitektur oder Raumplanung abdecken. Bei Bedarf können weitere Fachpersonen themenspezifisch (z.B. bezüglich Energie und Klimaadaptation) das Gremium beratend ergänzen. Das Fachgremium Gestaltung ist keine eigenständige Behörde. Sie erstellt eine Beurteilung zu Handen der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Beurteilungen gelten als Empfehlungen.

Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn (neu)

Bauvorhaben müssen gemäss diesem neuen Artikel frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch das Fachgremium sinnvoll ist (vgl. Art. 3 BZR). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

Art. 6 Variantenverfahren (neu)

Absatz 1

Die Gemeinde kann gemäss Art. 3 Abs. 4 qualitätssichernde Verfahren verlangen. Gemäss Art. 34 BZR hat die Grundeigentümerschaft bei Gestaltungsplänen mittels qualitätssichernder Verfahren die Möglichkeit, allenfalls grössere Abweichung zur Normalbauweise zu erreichen. Dieser Absatz definiert was unter einem Variantenverfahren zu verstehen ist und regelt, wie ein solches Verfahren durchzuführen ist. Wichtig ist, dass die Gemeinde in allen Schritten involviert ist und so darauf achten kann, dass ein faires Verfahren mit hoher Qualität durchgeführt wird.

Die Gemeinde kann themenspezifisch weitere von ihr bestimmte Fachgremien, wie beispielsweise ein Fachgremium «Denkmalpflege» bei Betroffenheit von Kulturdenkmälern oder innerhalb von Baugruppen, bestimmen.

Absatz 2

Die Gemeinde kann sich an Qualitätsverfahren beteiligen (Mitbestimmung eines Verfassenden oder bei geänderten Verhältnissen ein neues Variantenverfahren verlangen). Dadurch hat die Gemeinde situationsgerechte Möglichkeiten, Qualität sicherzustellen.

Art. 7 Zulässige Höhen / Grenzabstand (neu)

Absätze 1 und 2

Dieser Artikel legt anstelle der bisherigen Geschosshöhen die Berechnungsweise der Höhen fest. Er definiert die Gesamthöhe (Abs. 1) und die talseitige Fassadenhöhe (Abs. 2). Eine detaillierte Erläuterung kann dem Kapitel 9.3 entnommen werden.

Mit der talseitigen Fassadenhöhe und dem «höchsten Punkt der Dachkonstruktion» (siehe Abs. 3) wird eine «umhüllende Linie resp. Fläche» definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt.

Absatz 3

Im Grundansatz soll mit der talseitigen Fassadenhöhe gleichzeitig auch die gesamte Höhe eines Gebäudes festgelegt werden. Da die Definition «höchster Punkt der Dachkonstruktion» die Dachhaut (Bedeckung, Begrünung usw.) nicht beinhaltet, darf gemäss § 34 PBV die «Oberkante der Dachfläche» mit Ausnahme bei Flachdächern noch 50 cm über den massgebenden Höhen (Gesamthöhe, Fassadenhöhe) liegen.

Absatz 4

Da die talseitige Fassadenhöhe zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes gemessen wird, werden Dachvorsprünge nicht abschliessend berücksichtigt. Folglich muss geregelt werden, wie weit Dachvorsprünge über die zulässigen Höhen hinausragen dürfen. Dies ist primär bei Pultdächern der Fall, die talseitig ansteigen. Damit solche Dachvorsprünge möglich bleiben, wird dies in Abs. 4 definiert. Ein Dachvorsprung darf bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche und somit über die eigentliche talseitige

Fassadenhöhe herausragen. Ebenfalls über die Höhen hinausragen dürfen technische Aufbauten, wie sie in Art. 36 BZR geregelt sind.

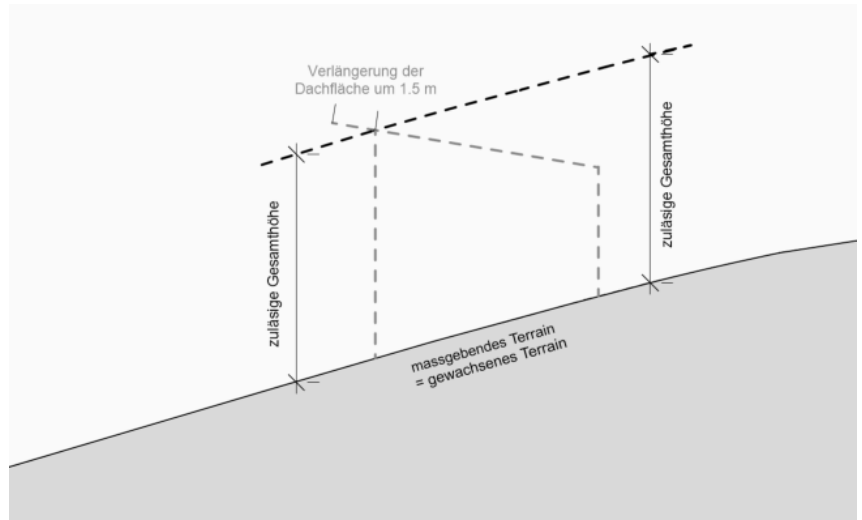


Abbildung 40: Dachvorsprünge: Verlängerung der Dachfläche um 1.50 m

Absatz 6

Dieser Absatz definiert eine zweite Fassaden- resp. Gesamthöhe für Schrägdächer. Damit das oberste Geschoss wie bei Flachdächern gut genutzt (ohne Kniestock) werden kann, wird mit dem zusätzlichen Mass der Nachteil bei Schrägdächern ausgeglichen (siehe Kapitel 9.3.2).

Absatz 1

Art. 8 Abgrabungen am Gebäude (neu)

Da die Höhen neu ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefergelegten Terrain gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die neue Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder wie bisher auch das tiefergelegte Terrain berücksichtigen. Eine detaillierte Erläuterung dazu findet sich in Kapitel 9.3.2.

Absatz 2

Für den Fall, dass das talseitige Terrain belassen würde, aber das dahinter liegende Terrain zugunsten einer Optimierung der Nutzung abgegraben würde, könnte die Bestimmung gemäss Absatz 1 umgangen und zusätzliche Geschosse freigelegt werden. Die vorliegende Regelung verhindert dies: Da die Abgrabungen an den übrigen Fassaden nicht tiefer liegen dürfen als an der talseitigen Fassade, bestimmt die talseitige Abgrabung das maximale Niveau aller Abgrabung. Um an den Seitenfassaden Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle, Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte zu ermöglichen, werden die dafür notwendigen Abgrabungen von dieser Regelung ausgenommen, sofern sich diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränken. Mit dieser liberalen Regelung kann theoretisch ein Gebäude allseitig freigelegt werden, was aber

bezüglich Höhenlage des Gebäudes kein Vorteil ergibt. Zudem führt das in steileren Lagen zu erheblichen Erdverschiebungen und Böschungen, die durch eine notwendige Staffelung von Stützmauern sehr viel Gelände beanspruchen würde.

Absatz 3

Um zu verhindern, dass ein Gebäude bis zu einem gewissen Grad im Terrain «versenkt» wird, um die Nutzungen zu optimieren, dürfen Geschosse mit Hauptnutzflächen nicht unter dem massgebenden respektive tiefer gelegten Terrain der talseitigen Fassade liegen. Wäre dies zulässig, könnten innerhalb der vorgegebenen Masse bei sehr optimierter Bauweise zusätzliche Nutzungen (z. B. ein weiteres Geschoss) realisiert werden. Dies soll mit der entsprechenden Formulierung verhindert werden.

Absatz 4

Je nach Höhenlage der Erschliessungsstrasse kann es notwendig sein, die Garageneinfahrt talseitig und den Hauseingang tiefer zu legen. Dabei soll die zulässige Höhe aber nicht «gestraft» werden. Folglich wird in diesem Absatz definiert, dass die hier definierten Garageneinfahrten und Hauszugänge bis 7.0 m nicht zu einer Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe führen. Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt bei Lichtschächten und Notausgängen ebenfalls nicht zur Anwendung.

Art. 9 Terrassenhäuser (neu)

Mit dem Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer wird die Realisierung von Terrassenhäusern ohne spezielle Regelung im Bau- und Zonenreglement kaum mehr möglich sein. Dieser Paragraph regelt daher die Zulässigkeit von Terrassenhäusern, ihren Rückversatz, die Anzahl zulässiger Gebäudestufen, die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe.

Mit dem Verschieben von Geschossen wird die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) erhöht, ohne dass dabei aber die Nutzfläche vergrössert wird. Mit einem Terrassenhaus soll gleich viel Nutzung ermöglicht werden, wie ein vergleichbares Objekt, bei dem die Geschosse nicht versetzt werden. Deshalb werden sie auf drei mit Hauptnutzflächen belegte Geschosse beschränkt (Normalbauweise talseitige Fassadenhöhe von 10.5 m ergibt drei nutzbare Geschosse) und weiteren Regelungen unterworfen.

In Anlehnung an die Regelung zu den Einstellhallen gemäss § 13a PBV soll sich die zonengemässe Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) um das Mass des talseitigen Rückversatzes automatisch erhöhen. Die bergseitig entstehende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche soll dabei maximal um das Mass der Fläche des talseitigen Rückversatzes automatisch erhöht werden. So kann sichergestellt werden, dass Terrassenhäuser gegenüber anderen Bauformen nicht bevorteilt werden. Ist der bergseitige Rückversatz grösser, muss die «überschiessende» Fläche ebenfalls zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt werden. Wegen der Gleichbehandlung mit anderen Bauformen bezüglich Nutzfläche darf es zudem nicht zulässig

sein, dass der Raum unter den bergseitigen Rückversätzen genutzt wird. Dies wären dann zwar grösstenteils gefangene Räume ohne natürliche Belichtung und Belüftung, könnten aber für Nebenräume und dergleichen genutzt werden, was bei anderen Bauformen nicht möglich wäre. Darum soll dies mit einer ergänzten Regelung verhindert werden. Unter dem ersten talseitig vollständig sichtbaren Geschoss darf ein Sockelgeschoss (keine Hauptnutzfläche) mit oder ohne Rückversatz angeordnet werden.

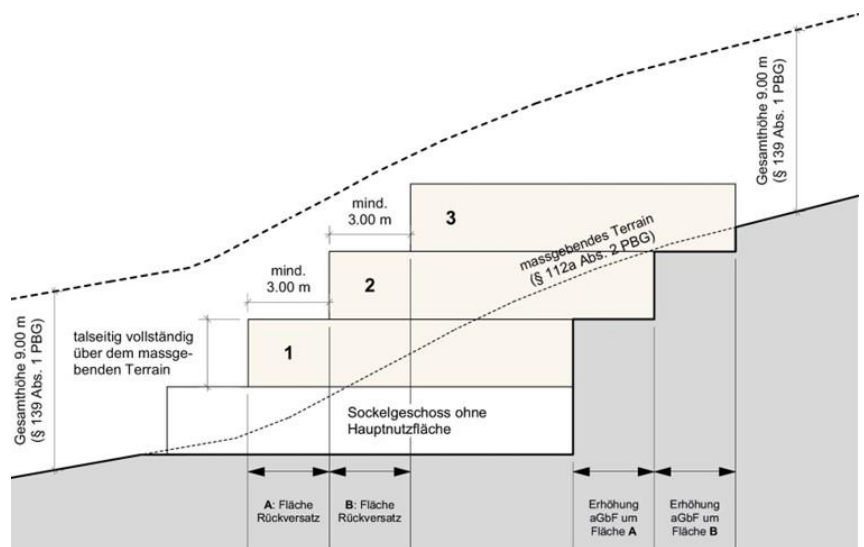


Abbildung 41: Terrassenhäuser mit Rückversatz, Anzahl zulässiger Gebäudeetufen, Überbauungsziffer und Gesamthöhe

Art. 10 Überbauungsziffer (ÜZ) (neu)

Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBG). Dabei werden noch die Überbauungsziffern für An- und Kleinbauten (ÜZ-4), für rückversetzte oberste Geschosse (Dachterrassen) / (ÜZ-3) sowie für Bauten in den Wohnzonen, welche die zulässige Gesamthöhe nicht ausreizen (ÜZ-2), definiert. Damit wird ein «Ausgleichsmechanismus» geschaffen, der auch künftig für Neubauten eine angemessene architektonische Flexibilität ermöglicht. Weiterführende und detaillierte Erläuterungen können dem Kapitel 9.2 entnommen werden.

Art. 11 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-A und W-B (neu)

Nachverdichtung entsteht dann, wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen geschaffen werden. Aesch fördert dies mit dem vorliegenden Artikel. Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m² HNF (ca. 2- bis 3-Zimmerwohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung in den Wohnzonen W-A und W-B gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig. Dieser Artikel bezieht sich auf Wohnzonen, in

welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird.

Art. 12 Mindestnutzungen (neu)

Absatz 1

Die Festlegung von Mindestnutzungen in den «höherwertigen» Kernzonen (K) und Dorfzonen (D) zielen auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. In diesen Zonen sind bei Neu- und Ersatzbauten pro Gebäude mindestens zwei (Dorfzone) resp. drei (Kernzone) Wohneinheiten zu realisieren. Der Bau von neuen Einfamilienhäusern (Gebäude mit weniger als zwei bzw. drei Wohnungen) wird in diesen Zonen damit explizit ausgeschlossen. Bei kleinen oder ungünstig begrenzten Parzellen, bei denen die Realisierung von mindestens zwei bzw. drei Wohnungen nicht möglich oder unverhältnismässig ist, kann die Gemeinde Ausnahmen zulassen. Dies gilt auch für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen oder bei Aufteilung auf mehrere Baukörper.

Absatz 2

Die haushälterische Bodennutzung gilt insbesondere auch in den Arbeitszonen. Hier sind künftig bei Neu- und Ersatzbauten auf mindestens 50 % der Gebäudefläche mindestens zwei gewerblich genutzte oberirdische Geschosse gefordert. Wohnungen sowie Parkierungsflächen für Beschäftigte oder für Kunden (oberirdische Einstellhallen) gelten dabei nicht als «gewerblich genutzt». Die Gemeinde kann betriebsbedingte Ausnahmen zulassen.

Art. 13 Terraingestaltung (überarbeitet)

In diesem Artikel werden Eingriffe in das Terrain geregelt. Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Orts- und Quartierbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Der Artikel schärft die Bestimmungen des rechtsgültigen Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Aesch. Stützmauern und mauerartige Böschungen bleiben in der Höhe beschränkt.

Terrainveränderungen (gestaltetes Terrain) dürfen das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.5 m Vertikalmasse übertragen. Weiter wird die Rückversetzung von Stützmauern und Böschungen definiert.

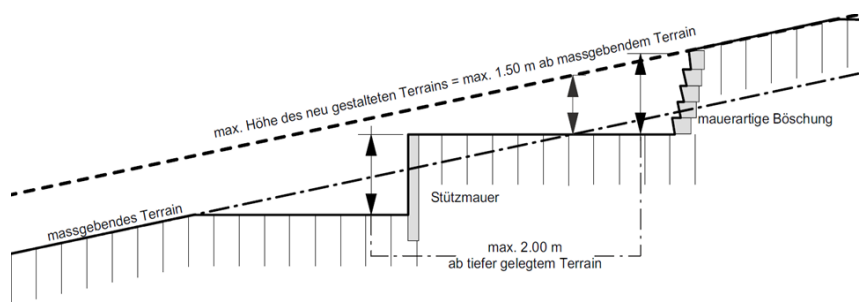


Abbildung 42: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung

Art. 14 Kernzone K (überarbeitet)

Die Kernzone dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortszentrums und einer massvollen Verdichtung. Sie verfügt über keine Überbauungsziffer. Stattdessen ist ortsbaulich durch die Gemeinde zu definieren, welche Dichte im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen möglich ist. Des Weiteren werden hohe Qualitätsanforderungen, insbesondere bzgl. Gestaltung, Eingliederung, Nutzungsdichte und Freiraum, gelegt. Das Fachgremium Gestaltung wird bei der Beurteilung der Projekte beigezogen. Die Gemeinde kann Gesamthöhen von bis zu 15.0 m zulassen.

Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten sind entlang der Hauptstrasse auf dem Abschnitt zwischen der Schongauerstrasse/Kirchgasse und der Donastrasse/Lädergasse keine auf die Strasse hin orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Geschoss auf Niveau der Hauptstrasse (Erdgeschoss) müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

Die Formulierung in Absatz 5 zum Abbruch von Gebäuden und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung (Brunnen, Treppen, Vorgärten usw.) wurde aus dem rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement (Art. 7 BZR) übernommen und aufgrund seiner generellen Relevanz für die Kernzone wiederum aufgenommen.

Mischzonen werden gemäss eidg. Lärmschutzverordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Damit liegen die «zu ertragenden» Lärmimmissionen höher als in reinen Wohnzonen. Um die Bewohnenden dennoch möglichst gut vor Lärmimmissionen zu schützen, wird in Absatz 7 verschärfend festgehalten, dass bei reinen Wohnbauten resp. Wohnungen ein möglichst optimaler Lärmschutz umgesetzt wird. Dazu ist die Einhaltung der tieferen Grenzwerte der ES II anzustreben.

Art. 15 Dorfzone D (überarbeitet)

Die Dorfzone dient der Erhaltung, der qualitätsvollen Erneuerung und Ergänzung des Ortsteils unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich der ganzen Siedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.

Die Zonenvorschriften stellen die Weichen für eine massvoll verdichtete und qualitätsvolle Entwicklung des sehr zentral liegenden Gebiets.

Auf die Festlegung einer Nutzungsziffer (Überbauungsziffer) wird wie bis anhin verzichtet. Dieser Ansatz ist in der Praxis der Gemeinde Aesch stark verankert und führt durch den vorgeschriebenen Einbezug des Fachgremiums Gestaltung zu qualitätsvollen, situationsgerechten Lösungen.

Wie bei der Kernzone werden auch in der Dorfzone hohe Qualitätsanforderungen, insbesondere bzgl. Gestaltung, Eingliederung, Nutzungs-

dichte und Freiraum, gelegt. Die Gemeinde kann Gesamthöhen von bis zu 13.0 m zulassen.

Die Formulierung in Absatz 4 zum Abbruch von Gebäuden und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung (Brunnen, Treppen, Vorgärten usw.) wurde aus dem rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement (Art. 7 BZR) übernommen und aufgrund seiner generellen Relevanz für die Dorfzone wiederum aufgenommen.

Mischzonen werden gemäss eidg. Lärmschutzverordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Damit liegen die «zu ertragenden» Lärmimmissionen höher als in reinen Wohnzonen. Um die Bewohnenden dennoch möglichst gut vor Lärmimmissionen zu schützen, wird in Absatz 6 verschärfend festgehalten, dass bei reinen Wohnbauten resp. Wohnungen ein möglichst optimaler Lärmschutz umgesetzt wird. Dazu ist die Einhaltung der tieferen Grenzwerte der ES II anzustreben.

Art. 16 Wohnzonen W-A und W-B (neu)

In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für 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. Die baupolizeilichen Masse der Wohnzonen werden in der Tabelle in Art. 16 Abs. 2 BZR festgelegt. Zudem darf in den Wohnzonen W-A und W-B ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung errichtet wird (vgl. Art. 11 BZR). In beiden Wohnzonen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

Wohnzone W-A

Die Wohnzone (W-A) umfasst grob zusammengefasst die typischen Ein- und Mehrfamilienhausquartiere oder -Gebiete in der Gemeinde Aesch. In der Wohnzone A wird gegenüber der Wohnzone B eine höhere Überbauungsziffer (ÜZ-1) von 0.28 festgelegt (vgl. ÜZ-1 in der W-B von 0.25). Für diese Zone lässt die Gemeinde eine Fassadenhöhe 1 und Gesamthöhe 1 von 10.0 m zu. Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, wird in der Wohnzone A für Schrägdächer eine um 1.0 m höhere Fassadenhöhe 2 und Gesamthöhe 2 festgelegt. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern benachteiligt werden und in der gut einsehbaren Hanglage Gebäude mit Flachdächern zu massiv in Erscheinung treten. Die Gebäudelänge wird auf max. 25.0 m beschränkt.

Wohnzone B (W-B)

Die Wohnzone B (W-B) umfasst die typischen Einfamilienhausgebiete (ehem. 1-geschossige Wohnzone W1) im Gebiet «Sonnhalde». In dieser Wohnzone gelten die gleichen Fassaden- und Gesamthöhen wie in der Wohnzone A (W-A). Die Gebäudelänge wird auf max. 20.0 m beschränkt.

In Abweichung zu den Bestimmungen der Wohnzone A gilt im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderbui» (Parzellen Nrn. 141, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025 und 1026) anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist.

Art. 17 Wohn- und Arbeitszone W-Ar (neu)

In der Wohn- und Arbeitszone (ehem. Wohn- und Gewerbezone, WG) sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Gemäss eidg. Lärmschutzverordnung werden Mischzonen der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Damit liegen die «zu ertragenden» Lärmimmissionen höher als in reinen Wohnzonen. Um die Bewohnenden dennoch möglichst gut vor Lärmimmissionen zu schützen, wird in Absatz 2 verschärfend festgehalten, dass bei reinen Wohnbauten resp. Wohnungen ein möglichst optimaler Lärmschutz umgesetzt wird. Dazu ist die Einhaltung der tieferen Grenzwerte der ES II anzustreben. Die Gemeinde kann talseitige Fassaden- und Gesamthöhen von bis zu 11.0 m zulassen. Es besteht somit die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung.

Art. 18 Arbeitszonen Ar-1 (neu)

In der Arbeitszone 1 sind nicht und mässig störende Nutzungen gemäss § 46 PBG zulässig. Für Bauten gilt eine Gesamthöhe von max. 12.0 m. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Auf die Festlegung einer Nutzungsziffer (Überbauungsziffer) wird in der Arbeitszone 1 künftig verzichtet. Neben der Bebauung müssen jedoch die Erschliessung und die Parkierung sichergestellt werden. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 19 Arbeitszonen Ar-2 (neu)

In der Arbeitszone 2 sind nicht, mässig und stark störende Nutzungen gemäss § 46 PBG zulässig. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs von mehr als 300 m² ist nicht zulässig (Nettoflächen gemäss § 169 PBG). Es gilt eine Gesamthöhe von 15.0 m und die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Wie bisher wird auf das Festlegen einer Überbauungsziffer in der Arbeitszone (ehem. Industriezone) verzichtet. Neben der Bebauung müssen jedoch die Erschliessung und die Parkierung sichergestellt werden. Soweit es die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume

angemessen zu begrünen. Mit der Baubewilligung ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat zu gewährleisten, dass mit der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung erreicht wird, sich die Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und am Siedlungsrand ein ökologisch wertvoller Übergang zur offenen Landschaft entsteht.

Art. 20 Sonderbauzone Sägerei und Holzlager S+H (überarbeitet)

Die Sonderbauzone «Sägerei und Holzlager» (Parzellen Nr. 167) bleibt in ihrer Abgrenzung unverändert und ist an den bestehenden Betrieb der Sägerei gebunden. Es ist sicherzustellen, dass keine beliebigen Erweiterungen bzw. Zusatznutzungen sowie zusätzlich neue Betriebe entstehen. In der Sonderbauzone sind darum ausschliesslich gewerbliche Bauten und Anlagen für die Sägerei und für Holzlager sowie den Holzhandel gestattet. Wohnnutzung ist nicht zulässig. In Absatz 2 wird klargestellt, dass die Nutzung auf den vorhandenen Umfang beschränkt ist. Dies bedeutet, dass nur die spezifische heutige Art der Nutzung erlaubt ist, die direkt mit dem Betrieb der Sägerei und des Holzlagers sowie des Holzhandels verbunden ist. Weitere holzverarbeitende Nutzungen wie eine Lackiererei, Zimmerei oder Schreinerei wären aufgrund ihrer fehlenden direkten Verbindung zum heutigen Betrieb nicht gestattet. Zusätzlich gilt eine Gesamthöhe von 12.0 m (bisher zwei Vollgeschosse), ein Grenzabstand von 5.0 m und die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV. Auf die Festlegung einer Überbauungsziffer (bisher Ausnützungsziffer) und eine Gebäudelänge (bisher max. 50.0 m) wird verzichtet. Der Gemeinderat legt das Volumen und die Ausmasse unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse im Einzelfall fest.

Art. 21 Sonderbauzone Feuerwerksfabrik F (überarbeitet)

In der Sonderbauzone «Feuerwerksfabrik» sind wie bisher ausschliesslich der Bestand, die Erneuerung und die massvolle Erweiterung der Bauten und Anlagen zulässig, die der Produktion und der Lagerung von Feuerwerkskörpern dienen. Es gilt neu eine Gesamthöhe von 12.0 m (bisher 8.0 m Gebäudehöhe), ein Grenzabstand von 5.0 m und die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV. Auf die Festlegung einer Gebäudelänge (bisher max. 50.0 m) wird verzichtet. Der Gemeinderat legt das Volumen und die Ausmasse unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse im Einzelfall fest.

Art. 22 Zone für öffentliche Zwecke OeZ (überarbeitet)

Die Zone für öffentliche Zwecke dient Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Insbesondere handelt es sich dabei um Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Verwaltung, Feuerwehr- und Zivilschutzanlage sowie kirchliche

Nutzungen. Die öffentliche Zone im Ortsteil «Unter-Aesch» dient der Parkierung. Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 23 Zone für Sport- und Freizeitanlagen S+F (überarbeitet)

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Seebad» dient Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel-, Bade- und Freizeitbedürfnisse mit zugehöriger Gastronomie. Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24 Allgemeine Grünzonen Gr-A (neu)

Die Allgemeine Grünzone dient der Nutzung inkl. Kleinbauten für Freizeitanlagen, als Spielplatz oder Garten, zu landwirtschaftlichen Zwecken, zum ökologischen Ausgleich sowie für Anlagen von Fuss- und Radwegen. Nicht zulässig sind Hochbauten, Parkierungs- und Verkehrsanlagen sowie Materiallager.

Art. 25 Grünzone Gewässerraum Gr-G (neu)

Die Grünzone Gewässerraum dient der Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen und ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone. Sie richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV). Sie wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan «Gewässerraum» dargestellt.

Art. 26 Verkehrszone (neu)

Die Verkehrszonen umfassen in Aesch Flächen für den Strassenverkehr innerhalb der Bauzone. Es gelten die entsprechenden übergeordneten Gesetzgebungen (z.B. Strassengesetz). Weiterführende Erläuterungen können dem Kapitel 10.2.3 entnommen werden.

Art. 27 Landwirtschaftszone Lw (überarbeitet)

Der Artikel wurde vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen, wobei für die Eingliederung der Bauten Art. 3 BZR gilt.

Art. 28 Übriges Gebiet C ÜG-C (neu)

Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz des Baldegger- und Hallwilersees und ihrer Ufer nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 29 Gefährdete Gebiete G (neu)

Dieser Artikel regelt zusammenfassend die Gefahrengebiete und Gefahrenstufen. Im Zonenplan sind die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons. Die Formulierung des Artikels richtet sich nach den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Weitere Erläuterungen können dem Kapitel 10.2.4 entnommen werden.

Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G (neu)

Die Freihaltezone Gewässerraum dient der Freihaltung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone und ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV). Sie wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan «Gewässerraum» dargestellt.

Art. 31 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W (neu)

Dieser Artikel wurde aus dem Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Die Freihaltezone Wildtierkorridor bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere und wird als überlagernde Zone im Zonenplan dargestellt. Die Ausdehnung der Zone wird von der zuständigen kantonalen Dienststelle ermittelt.

Art. 32 Naturobjekte (überarbeitet)

Absätze 1 und 4

Dieser Artikel wurde im Sinne des Musterreglement des Kantons Luzern übernommen und punktuell ergänzt bzw. präzisiert. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden die landschaftsprägenden Einzelbäume und Baumgruppen im Zonenplan verbindlich erfasst. Sie sind über den BZR-Artikel geschützt und müssen bei ihrem Abgang durch die Eigentümerschaft ersetzt werden. Wird ein überwiegendes Interesse für die Veränderung oder Beseitigung des Naturobjektes nachgewiesen, kann dies bewilligt werden mit der Auflage, in unmittelbarer Umgebung gleichwertigen Ersatz zu schaffen. Damit geht es insbesondere auch um den ökologischen Wert des betroffenen Naturobjektes: ein markanter Einzelbaum oder Baumgruppen sollen beispielsweise nicht durch einen deutlich kleineren oder gar ökologisch weniger wertvollen Baum ersetzt werden.

Absatz 2

Für die im Zonenplan orientierten dargestellten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleibt gewährleistet.

Absatz 3

Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stamm- resp. Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für

Terrainveränderungen sowie ober- und unterirdische Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

Art. 33 Gestaltungsplanpflicht (überarbeitet)

Der ehem. Art. 25 BZR wurde überarbeitet. Bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung und solche, die kein Präjudiz für die spätere Überbauung schaffen, können von der Gestaltungsplanpflicht befreit werden. Innerhalb von Gestaltungsplanpflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erarbeitet werden, es sei denn, es besteht ein räumliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des gesamten Perimeters, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.

Gemäss § 75 Abs. 1 PBG sind im Bau- und Zonenreglement für Gestaltungsplanpflichtgebiete ergänzende Vorschriften zu erlassen. Für die Gestaltungspflichtgebiete «Vorderdorf» und «Vorderbui» werden diese in den Absätzen 3 und 4 festgelegt. Auf eine Zitierung an dieser Stelle wird verzichtet.

Art. 34 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen (neu)

Aufgrund des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen (ehem. Art. 24 BZR) grundsätzlich überarbeitet. Neu werden für wesentliche Abweichungen vom Bau- und Zonenreglement höhere Ansprüche durch ein Qualitätsverfahren verlangt. Des Weiteren behält sich die Gemeinde die Möglichkeit vor, die Art der zu realisierenden Wohnungen (Anteil Eigentum und Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und die Realisierungsstadien festzulegen sowie ein Mobilitätskonzept zu verlangen.

Art. 35 Abstellflächen für Fahrzeuge (überarbeitet)

Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie Ersatzabgabe richten sich grundsätzlich nach den §§ 93 – 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG). Die Anzahl Abstellplätze berechnet sich auf Basis der Anzahl Wohneinheiten. Abstellflächen für alle anderen Nutzungen werden neu individuell festgelegt. Bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen können Garagenvorplätze von mind. 6.00 m Länge als Abstellfläche angerechnet werden.

Die Gemeinde ist berechtigt, Abstell- und Verkehrsflächen zu regeln bzw. herabzusetzen. Die Ersatzabgabe für Abstellflächen ist in diesem Artikel ebenfalls integriert. Sie ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

Art. 36 Dachgestaltung (überarbeitet)

Absatz 1

Die Formulierungen der bisherigen BZR-Art. 13^{bis} «Dachgestaltung» und BZR-Art. 14 «Dachgestaltung in den Dorfzonen und in der Kernzone» wurden überarbeitet und werden neu in Art. 36 «Dachgestaltung» zusammengefasst. Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m², welche nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind retentionswirksam auszugestalten und extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen..

Absatz 2

Aus ortsbaulicher Sicht soll verhindert werden, dass unnötige technische Aufbauten auf den Dächern realisiert werden, wenn sie technisch im Gebäude platziert werden können. Damit werden einerseits eine ruhige Dachlandschaft gesichert und andererseits der Aussichtsschutz klar definiert. Dies liegt in hohem öffentlichem Interesse. Allfällige Mehraufwände für technische Installationen werden als zumutbar erachtet.

Absatz 3

Dachterrassen dürfen dann realisiert und genutzt werden, wenn das Gebäude nicht auf die maximale Höhe realisiert ist. Mit diesem Ansatz soll im Sinne des Nachbarschaftsschutzes verhindert werden, dass durch nicht baubewilligungspflichtige Installationen das Gebäude visuell über die zulässige Höhe hinausragt.

Absatz 4

Der Absatz regelt die zulässigen Höhenmasse von Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie auf Gebäuden.

Absatz 5

Der Absatz regelt den Umgang von Windenergieanlagen auf Dächern innerhalb der Bauzone. Sie sind einzig in der Arbeitszone 2 (Ar-2) zulässig.

Art. 37 Umgebungsgestaltung (neu)

Absatz 1

Der qualitätsvollen Gestaltung der Aussenräume im privaten wie auch öffentlichen Raum kommt in vielerlei Hinsicht (Wohnqualität, sozialräumliche Belange, Klima usw.) eine immer grössere Bedeutung zu. Der Artikel stellt die qualitätsvolle Gestaltung von Aussenräumen, siedlungsinternen Freiräumen und Wohnumgebungen sicher. Vorschriften zur Bodenversiegelung, Bepflanzung usw. dienen hoher Siedlungsqualität unter Berücksichtigung des Klimawandels. Mittels Umgebungsgestaltung soll zudem Hitzeinseln entgegengewirkt werden.

Absatz 2 und 6

Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen, insbesondere auch mit schattenspendenden hochstämmigen Bäumen im Siedlungsgebiet. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baugesuches sind deshalb im Umgebungsplan gemäss § 55 PBG zusätzlich die im Abs. 2 genannten Punkte festzulegen.

Absatz 3

An stark einsehbaren Lagen, insbesondere aber an den Siedlungsrändern sind zur Gestaltung des Orts- und Quartierbildes erhöhte Anforderungen zu stellen.

Absatz 4 und 5

Mit dieser Bestimmung wird einer klaren Forderung aus der Gesellschaft wie auch von Fachpersonen nachgekommen. Mit dem Begriff «vorwiegend» wird dem privaten Gestaltungswillen ein angemessener Spielraum zugestanden. Für die Beurteilung, welche Pflanzen unter «Invasive Neophyten» fallen, gelten die Vorgaben des Bundes. Die Bestimmung gilt auch für öffentliche Bauträger, die mit gutem Beispiel vorangehen.

Absatz 6

Die Bodenversiegelung und die Belegung von ehemals Grünflächen mit Schotterflächen ohne ökologischen Wert greift um sich und wird von der Gesellschaft sehr kritisch beurteilt. Mit dem Begriff «Schotterflächen ohne ökologischen Wert» sind explizit nicht gemeint: Kiesflächen, Alpingärten, Pionier- und Ruderalflächen und dergleichen. Die hier gemeinten Schotterflächen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass mit einem Flies das Durchwachsen verhindert wird.

Absatz 7

Der Absatz schafft die rechtliche Grundlage, dass die Gemeinde wichtige Inhalte des Umgebungsplan rechtlich verbindlich in der Baubewilligung sicher kann.

Absatz 8

Die Umgebungsgestaltung ist integrierender Bestandteil des Bauprojektes. Der Absatz sichert, dass das Bauprojekt innert nützlicher Frist integral fertig gestellt wird. Damit kann die Gemeinde die Bauabnahme insbesondere auch von der Fertigstellung der Umgebung abhängig machen.

Art. 38 Gestaltung des Siedlungsrandes (neu)

Die Siedlungsråder sind besonders sensible Bereiche und sollen gestalterisch und ökologisch wertvoll umgesetzt werden. Dabei ist auf die Einpassung ins Landschaftsbild zu achten, wie auch auf die Ansprüche der heimischen Fauna. Die Ausgestaltung des Siedlungsrandes wird jedoch nicht im Detail vorgeschrieben, da diese sehr lokale Ausprägungen hat. Deshalb sollen sich Abgrenzungselemente und Bepflanzungen an ortstypischen Eigenheiten orientieren. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist primär eine Aufgabe der Bauzone und nicht der angrenzenden Landwirtschaftszone.

Art. 39 Kulturdenkmäler (überarbeitet)

Absatz 1

Die kantonale Denkmalpflege erfasst die Kulturdenkmäler (früher oft auch als «Kulturobjekte» bezeichnet) in seinem Bauinventar nach einheitlichen Kriterien für den gesamten Kanton. Das Inventar hat den Stellenwert eines Fachgutachtens und hat noch keine verbindliche Schutzwirkung oder verbindliche Auswirkungen für die Eigentümerschaft des Objekts. Die Objekte werden im Zonenplan orientierend dargestellt und werden darum nicht von der Stimmbevölkerung mit der Ortsplanung beschlossen. Das Verfahren zur allfälligen Unterschutzstellung der Kulturdenkmäler ist im kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG, SRL 595) geregelt. Die Absätze 2 und 3 des BZR-Artikels erläutern das im DSchG bestimmte Verfahren näher.

Je nach Bedeutung eines Objektes, die sowohl kulturhistorisch, architekturgeschichtlich wie auch historisch begründet sein kann, sieht der Kanton zwei Kategorien vor: «schützenswerte» Objekte (höhere Bedeutung, Zuständigkeit beim Kanton) und «erhaltenswerte» Objekte (geringere Bedeutung, Zuständigkeit bei der Gemeinde). Zusätzlich bezeichnet das Inventar auch «Baugruppen»: verschiedene Objekte, die ein wichtiges Ensemble bilden, werden darin zusammengefasst. Baugruppen können alle Arten von Gebäuden umfassen (auch nicht inventarisierte). Ziel der Baugruppen ist es, bei baulichen Veränderungen den Gesamtcharakter des Ensembles zu erhalten. Dazu gehören insbesondere auch der Aussenraum und die Stellung der Bauten zueinander. Für alle baulichen Veränderungen innerhalb von Baugruppen ist die kantonale Denkmalpflege anzuhören. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend.

Das Inventar wurde der Eigentümerschaft der Objekte eröffnet. Da es sich erst um ein Fachgutachten handelt, besteht kein Rechtsmittel gegen die Aufnahme des Objektes ins Inventar.

Absatz 2

Zuständig für den Schutz von «schützenswerten» Objekten ist der Kanton. Geschützt sind solche Objekte erst, wenn der Regierungsrat sie in kantonale Denkmalverzeichnis aufnimmt. Gegen diesen «Rechtsakt» kann Einsprache erhoben und der Instanzenweg beschritten werden. Nicht alle «schützenswerten» Objekte werden auch tatsächlich ins Denkmalverzeichnis aufgenommen. Der Kanton kann auch auf den Schutz des Objektes verzichten, wenn der Erhalt unverhältnismässig wäre oder andere Gründe dagegensprechen. Diejenigen «schützenswerten» Objekte, die der Kanton bereits ins Denkmalverzeichnis aufgenommen hat, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet. Objekte, für die der Kanton in einem Entscheid auf den Schutz verzichtet, fallen nicht automatisch in die Kategorie «erhaltenswert». Sie werden aus dem Inventar entlassen.

Der Begriff «Umgebung» ist juristisch schwer zu definieren. Allerdings folgen die Gerichte in den meisten Fällen weitestgehend den Erwägungen der Gemeinde. Bei der Definition der Umgebung würde in jedem Fall eine fallspezifische, fachlich basierte Beurteilung durch die Gemeinde vorgenommen werden müssen. Darin ist zu definieren, welches der Umgebungsbereich eines Objektes ist. Dies kann, je nach Lage, Sichtbezügen und Art des Objektes, ganz unterschiedlich sein. Der Umgebungsbereich einer Kirche ist grundsätzlich relativ gross, während der Umgebungsbereich eines Wegkreuzes oder eines Brunnens wesentlich kleiner sein kann.

Absatz 3

Zuständig für den Schutz von «erhaltenswerten» Objekten ist abschliessend der Gemeinderat. Geschützt sind solche Objekte erst, wenn der Gemeinderat sie mittels Verfügung oder im gegenseitigen Einvernehmen in Verträgen schützt. Gegen die Verfügung kann Einsprache erhoben und der Instanzenweg beschritten werden. Nicht alle «erhaltenswerten» Objekte werden auch tatsächlich geschützt. Auch die Gemeinde kann auf den Schutz des Objektes verzichten, wenn der Erhalt unverhältnismässig

wäre oder andere Gründe dagegensprechen. In den lit. a bis c wird das Verfahren konkretisiert.

Absatz 4

Der Wert eines Kulturdenkmals besteht wesentlich auch in seinem Bezug zur Umgebung. Objekte in dessen näheren Umgebung müssen darum auf die spezifischen Qualitäten des Kulturdenkmals Rücksicht nehmen. Die «nähere Umgebung» ist abhängig vom Kulturdenkmal und kann nicht in Metern ausgedrückt werden. Die Dorfkirche hat eine weitreichendere Präsenz als etwa ein Speicher in einer Hofgruppe.

Absatz 5

Die gute Eingliederung ins Ensemble ist wichtig. Dies kann jedenfalls auch mit moderner und zeitgerechter Architektur erfolgen. Damit beim Ersatz eines Gebäudes keine langfristigen Lücken im Ensemble entstehen, dürfen die Gebäude erst nach Vorliegen der Baubewilligung für den Ersatzbau abgebrochen werden.

Art. 40 Archäologische Fundstellen AFS (neu)

Der Kanton führt ein Inventar der archäologischen Fundstellen und verlangt dazu, dass die Gemeinden den vorliegenden Artikel ins BZR aufnehmen. Wesentlich ist Absatz 2, der eine Meldepflicht an die (momentan) Kantonsarchäologie verlangt. Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalen Fundstelleninventar werden im Zonenplan orientierend dargestellt.

Art. 41 Geologische und geomorphologische Elemente (neu)

In diesem Artikel wird der Umgang mit geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen, welche von regionaler Bedeutung sind, geregelt. Diese sind im kantonalen Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte (Kurzform Geotopinventar) eingetragen und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Betroffen sind vorwiegend landschaftsprägende Terrainveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien; INR-Objekte von regionaler Bedeutung sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Die landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Art. 42 Reklamen (neu)

Der neue Artikel regelt die Bewilligung von permanenten, gewerblich betriebenen Plakatwänden und elektronischen Anzeigen (z.B. der APG). Je nach Standort können dies unerwünschten Einfluss aufs Strassen- und Ortsbild haben. Die Gemeinde erarbeitet ein Reklamekonzept, auf dessen Grundlage Anschlagstellen bewilligt oder auch ausgeschlossen werden können. Für temporäre Reklamen und Eigenreklamen gelten die kantonalen Bestimmungen.

Art. 43 Energieanlagen (neu)

Aesch fördert energieeffiziente Siedlungsstrukturen sowie den Einsatz erneuerbarer Energieformen. Neu wird der Umgang mit Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie in Art. 43 BZR geregelt. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu realisieren und qualitativ in die Umgebung zu integrieren.

Des Weiteren kann die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für die Nutzung erneuerbarer Energien verlangen. Technische Vorinstallationen können beispielsweise eine ausreichende Stromversorgung für Ladestationen in Einstellhallen/Garagen oder eine ausreichende Dimensionierung von Steigleitungen im Gebäude sein, um allenfalls künftig technisch mögliche Energiespeicherung im Untergeschoss zu ermöglichen.

Art. 44 Antennenanlagen (überarbeitet)

Mit der Vergabe der Mobilfunkkonzessionen hat der Bund der Raumplanung keine aktive Rolle zugedacht. Viele Gemeinden haben schweizweit daraufhin versucht, die Mobilfunkanlagen auf ihrem Gemeindegebiet zu regeln. Dazu gibt es bereits viele Gerichtsentscheide. Der vorliegende Artikel entspricht der aktuellen Praxis des Bundesgerichts und regelt das rechtlich Mögliche.

Mit diesem Artikel können keine Antennen verhindert werden. Diese müssen grundsätzlich bewilligt werden, wenn eine Grundeigentümerschaft einen Standort zulässt und wenn dort die Grenzwerte der NIS-Verordnung des Bundes eingehalten sind.

Was der Artikel aber erreicht, ist eine hohe Sorgfaltspflicht der Mobilfunkbetreiber bei der Suche nach einem Standort. Die Beweispflicht für die Einhaltung des Artikels liegt dabei bei den Betreibern. Zweck des Artikels ist es, das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Für den Standort der Mobilfunkantennen ist eine Standortevaluation vorgeschrieben.

Der Artikel beinhaltet das sogenannte «Konsultationsmodell» und das «Kaskadenmodell». Im «Konsultationsmodell» wird in Abs. 2 und 3 festgelegt, dass die Gemeinde Alternativstandorte vorschlagen kann. Im «Kaskadenmodell» wird in Abs. 4 und 5 die Standortevaluation nach Stufen vorgeschrieben. Die Betreiber müssen jeweils darlegen, wieso nicht ein Standort in einer weniger empfindlichen Zone möglich ist. Wesentlich ist dabei, dass Abs. 4 und 5 nur für «visuell wahrnehmbare» Antennenanlagen gilt. Demnach müssen Antennenanlagen, die optisch z.B. in einem Dachstock platziert werden oder die durch Integration in eine Anlage nicht als solche erkennbar sind, das «Kaskadenmodell» nicht durchlaufen müssen.

Art. 45 Beleuchtung/Lichtemissionen (neu)

Das Lichtverschmutzung aus verschiedenen Gründen vermieden werden soll, ist allgemein anerkannt. Licht wird am Ort des Einwirkens als Lichtimmission bezeichnet. Um diese zu reduzieren und möglichst zu vermeiden, ist Licht bereits am Ort des Entstehens, in Form der so genannten Lichtemissionen, zu beschränken.

Dieser Artikel regelt in Ergänzung zu den übergeordneten Gesetzen die spezifischen Regelungen für die Gemeinde Aesch. Mit Ausnahme von Schaufenstern handelt es sich in Abs. 4 um Aussenbeleuchtungen und nicht etwa um nach aussen dringendes Licht aus Gebäuden und Anlagen. Der zeitliche Einsatz soll auf die Betriebszeiten beschränkt werden. Je nach Art des Betriebes können dies unterschiedlich Zeiten sein (z.B. Bar, Verkaufsgeschäft, Gewerbe mit und ohne Schichtbetrieb).

Art. 46 Aussichtspunkte (überarbeitet)

Um die Aussichts- und -punkte (mit Seesicht) für die Öffentlichkeit zu sichern, dürfen die heute schon im Zonenplan eingetragenen Aussichtspunkte durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein.

Art. 47 Schutz vor Wärmeeinwirkung (neu)

Bei diesem Artikel geht es um das Mikroklima im Quartier. Die entsprechenden Massnahmen, die situationsgerecht und nicht kumulativ umgesetzt werden müssen, dienen dem Schutz der Gesundheit und der Aufenthaltsqualität im Freien wie auch im Gebäude. Bei gutem Wärmeausgleich sind zudem weniger technische Massnahmen zur Klimaregulierung im Gebäude und damit ein geringerer Energieaufwand erforderlich.

Art. 48 Nebenräume (neu)

Dieser Artikel legt neu Anforderungen an Nebenräume für Fahrräder und Kinderwägen fest und gibt an, welche Grösse Abstellräume, Keller und Estriche bei unterschiedlichen Wohnungsgrössen haben müssen. Dies fördert die Wohnqualität.

Art. 49 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen (neu)

Die Ermittlung und die Zweckbindung dieser Ersatzabgabe ist im § 159 PBG geregelt. Wesentlich ist dabei, dass keine Wahlmöglichkeit besteht. Eine Ersatzabgabe darf nur geleistet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung solcher Flächen verhindern. Dies kann allenfalls in dichten Kern- oder Dorfzonen der Fall sein, kaum aber in den Wohnzonen. Ein «Loskauf» von der Pflicht ist daher nicht möglich. Die Gemeinde legt im BZR nur die Höhe der Abgabe fest.

Art. 50 Bereitstellung von Siedlungsabfällen (neu)

Es wird eine neue Bestimmung zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren ergänzt. Der Artikel wurde dem Musterreglement des Kantons entnommen.

Art. 51 Bauen in lärmbelasteten Gebieten (überarbeitet)

Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons. Wesentlich ist dabei, dass für Gebiete, die erst nach Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung im Dezember 1986 eingezont wurden, nach wie vor der tiefste Planungswert als Grenzwert angenommen werden muss.

Art. 52 Technische Gefahren (neu)

Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons. Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-) Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Als technische Gefahren gelten insbesondere Ereignisse / Umfälle mit stationären Anlagen oder Transportfahrzeugen, namentlich z.B. Gasaustritte, Brand von gefährlichen Gütern, Explosionen und dergleichen.

Art. 53 Gebühren (überarbeitet)

Der Artikel wurde überarbeitet und entspricht der Mustervorlage des Kantons. Die Gemeinde legt den massgebenden Stundenansatz zwischen CHF 60.- und CHF 200.- fest.

Art. 54 Strafbestimmungen (überarbeitet)

Der Artikel wird vom Kanton verlangt und wurde dem Muster-BZR des Kantons Luzern entnommen.

Art. 55 Schlussbestimmung (überarbeitet)

Dieser Artikel entspricht der Mustervorlage des Kantons Luzern und regelt die Inkraftsetzung des neuen Bau- und Zonenreglements. Gestaltungs- und Bebauungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier aufgeführt. Der Abs. 5 weist darauf hin, dass die Grundeigentümer die notwendigen Rechte zu regeln haben. So soll verhindert werden, dass in aufzuhebenden Gestaltungsplänen geregelte nachbarschaftliche Themen wie z.B. Näherbaurechte nach Aufhebung nicht mehr gültig sind.

Anhänge

Die Anhänge zum Bau- und Zonenreglement konkretisieren Inhalte der Artikel (Zweckbestimmungen, verbindlich) bzw. erleichtern das Lesen der Bestimmungen, indem diese grafisch mit Skizzen veranschaulicht werden (orientierend). Anhang 6 veranschaulicht die Definition der Flächen gemäss der Schweizer Norm SN 504.416.

15. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

15.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

Wachstumswert für Neueinzonungen

Die Gemeinde Aesch ist gemäss kantonaler Gemeindecategorisierung eine ländliche Gemeinde der Kategorie L3 (ländliche Gemeinde ausserhalb der Hauptentwicklungs- und Nebenachse sowie ohne Zentrums- oder Stützpunktfunktion). Den ländlichen Gemeinden der Kategorie L wird ein Wachstumswert für Neueinzonungen von maximal 0.5 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.4 % pro Jahr bis 2035 zugewiesen. Liegt das Wachstum über dem gemäss kantonalem Richtplan vorgesehenen Wachstum, so sind grundsätzlich keine Neueinzonungen möglich. Das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen wird nicht beschränkt.

Bauzonenflächenbedarf

Für den kommunalen Baubedarf pro Einwohnerin und Einwohner (EW) liegt Aesch aktuell mit 255 m² pro EW über dem Medianwert für «L-Gemeinden» von 240 m² pro EW.

15.2 Berechnungen LUBAT

Im Zuge der aktuellen Gesamtrevision Ortsplanung kommt das Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) in Aesch erstmalig zur Anwendung. Dieses Tool dient einer datenbasierten, automatischen Bauzonenanalyse zur Erfassung der Kapazitäten der Einwohnenden aller Gemeinden im Kanton Luzern. Im Hinblick auf eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen weist das LUBAT insbesondere auch die unbebauten Bauzonen und das Verdichtungspotential unter Berücksichtigung der Bevölkerungsausdünnung aus. Dieses Tool ist demnach aussagekräftiger als die bisherigen Methoden und gewährleistet einen besseren Vergleich der Fassungsvermögen von Zonenplänen unter den Luzerner Gemeinden. Das Fassungsvermögen für die Gemeinde Aesch wurde mit dem LUBAT berechnet. Es haben sich dabei folgende Kennzahlen⁷ ergeben:

	LUBAT 2021 (rechtskräftiger Zonenplan)	2035 (Entwurf Zonenplan)
Fassungsvermögen für EW innerhalb Bauzone	1'381	1'430
Fassungsvermögen für EW ausserhalb Bauzone	203	203
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl	5	5
Korrektur geschätzter Einwohnergleichwert	118	118
Total	1'450	1'500

Tabelle 8: Fassungsvermögen und jährliches Einwohner-Wachstumspotential

6. Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss luzerner Bauzonenanalysetool (Stand Vorprüfung vom 23.08.2022), siehe Kapitel 19.2

Gemäss dem Zonenplanentwurf (Stand Vorprüfung vom 23. August 2022, vgl. LUBAT-Berechnung gemäss Kapitel 19.2) hat die Gemeinde Aesch ein theoretisches Fassungsvermögen von 1'500 Einwohnern. Das Fassungsvermögen des rechtsgültigen Zonenplans beträgt 1'450 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Fassungsvermögen erhöht sich somit um 50 Einwohnende im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan. Der Bauzonenflächenbedarf bzw. der Dichtewert des Zonenplanentwurf entspricht 210 m² pro Einwohnerinnen und Einwohner.

16. Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

16.1 Baulandverflüssigung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist schweizweit der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Die Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) den Auftrag, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen und die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (Art. 3 und 15a RPG). Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung sieht die Gemeinde Aesch von konkreten Massnahmen zur Förderung von Baulandverflüssigung ab. Sie behält sich jedoch vor, im Sinne der Innenentwicklung bei vorhandenem öffentlichem Interesse die Verfügbarkeit von Bauland gemäss § 38 PBG aktiv anzugehen.

Verfügbarkeit von Bauland (§ 38 PBG)

¹ *Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.*

² *Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.*

³ *Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013 oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.*

⁴ *Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.*

⁵ *Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.*

⁶ *Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.*

16.2 Mehrwertausgleich

16.2.1 Grundsätzliches

Der Mehrwertausgleich trat am 1. Januar 2018 mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft. Mit § 105 ff PBG sieht der Mehrwertausgleich vor, dass Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben, wenn deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungs-

plans einen Mehrwert erfährt. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe gemäss § 105b PBG 20 % des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 (Einzonung), respektive CHF 100'000 (Auf- und Umzonung) anfällt. Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone) (Mehrwert > CHF 50'000);
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000);
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000);
- d) Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes (Mehrwert > CHF 100'000.-).

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtung und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Nicht von der Mehrwertabgabe betroffen bzw. nicht mehrwertabgabepflichtig sind gemäss § 105 Abs. 2 PBG Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundeigentümergeinnsteuer (zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde).

16.2.2 Bestimmungen des Mehrwertes

Gemäss § 105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Der genaue Mehrwert wird im Rahmen der öffentlichen Auflage noch nicht ermittelt. Allerdings findet eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Die Gemeinde wird mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten.

Die Mehrwertabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes fällig.

16.2.3 Mehrwertausgleich in Aesch

In den folgenden Gebieten, die eine Änderung des Zonenplans erfahren, muss der Tatbestand einer Mehrwertabgabe abgeklärt werden. Alle anderen Ein- oder Umzonungen, die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung getätigt werden, sind gemäss § 105 PBG nicht abgabepflichtig.

Gestaltungsplanpflicht «Vorderdorf»
(Dorfzone, D)

Die Teilparzellen Nrn. 100 und 101 im Gebiet «Vorderdorf» sind neu einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt und unterliegen folglich der Mehrwertabgabepflicht (siehe Kapitel 16.2.1, Fall b). Die Höhe des Mehrwerts wird im Rahmen der Genehmigung des Gestaltungsplans überprüft.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

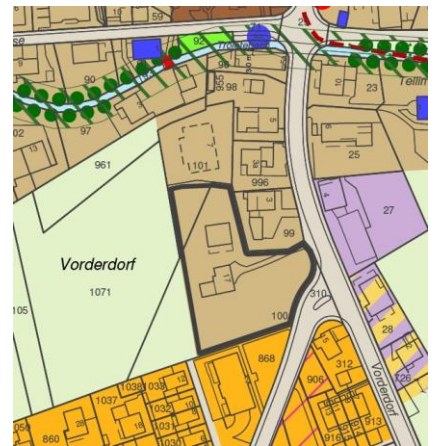
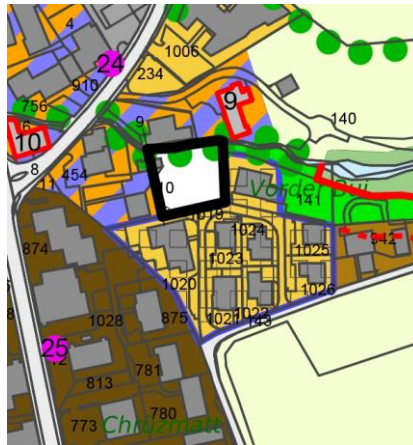


Abbildung 43: Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderdorf»

Gestaltungsplanpflicht «Vorderbui»
(Wohnzone A, W-A)

Die Parzellen Nrn. 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025 und 1026 sowie die Teilparzellen Nr. 141 im Gebiet «Vorderbui» sind bereits rechtsgültig mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die ehemalige zweigeschossige Wohnzone (W2) wird durch die vergleichbare Wohnzone A (W-A) abgelöst. Wie hoch ein allfälliger Mehrwert im Vergleich zur heute möglichen Nutzung ist, kann erst mit dem Vorliegen eines geänderten oder neuen Projekts und dessen Umsetzung im Gestaltungsplan eruiert werden.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

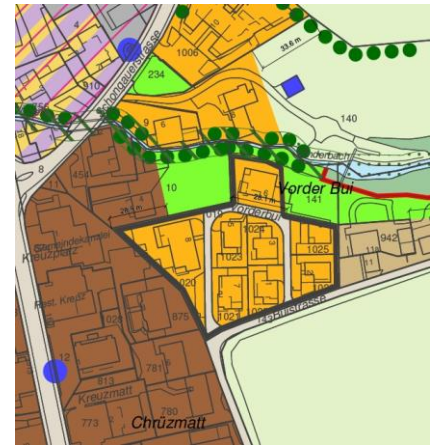
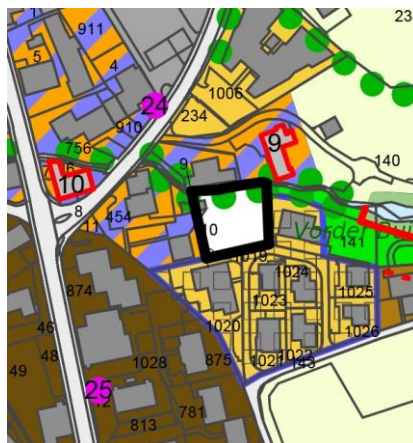


Abbildung 44: Bisheriges und neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderbui»

Teilparzellen Nrn. 10, 35 und 869
 (Allgemeine Grünzone, Gr-A)

Im Rahmen der umfassenden Überarbeitung der Ortsplanung wird in den Gebieten «Vorderbui» (Teilparzellen Nr. 10) und «Kirchgasse» (Teilparzellen Nrn. 35 und 869) eine Fläche von total 1'698 m² von dem derzeit gültigen Übrigen Gebiet B, ES III (ÜG-B, Reservezone) in die Allgemeine Grünzone (Gr-A), ES III umgewandelt (siehe Kapitel 13.2). Es handelt sich um eine neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone. Da es sich jedoch um eine nicht kapazitätsrelevante Einzonung handelt und in der Allgemeinen Grünzone (Gr-A) nicht gebaut werden darf, entsteht kein Mehrwert, der einer Mehrwertabgabe unterliegt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

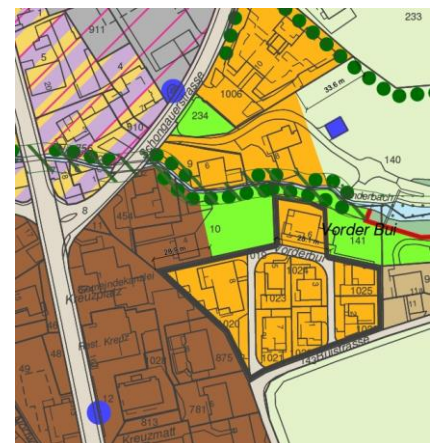
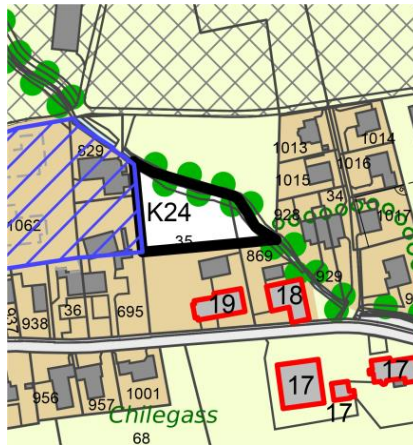


Abbildung 45: Einzonung im Gebiet «Vorderbui» (Allgemeine Grünzone, Gr-A)

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

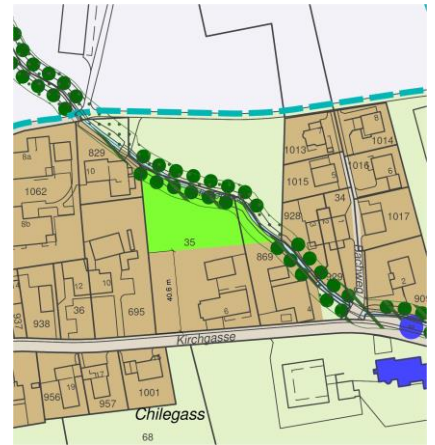


Abbildung 46: Einzonung im Gebiet «Kirchgasse» (Allgemeine Grünzone, Gr-A)

16.3 Umwelt

16.3.1 Lärmbeurteilung

Durch die Revision der kommunalen Planungsinstrumente werden keine neuen Lärmquellen bzw. keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen geschaffen, die nennenswert sind.

Nachfolgend werden die Umzonungen beschrieben, die eine wesentliche Veränderung der Lärmempfindlichkeitsstufen nach sich ziehen.

Parzellen Nr.	Veränderung der Empfindlichkeitsstufe
9 und 140 (Teilparzelle)	Von der Wohn- und Gewerbezone (WG), ES III in die Wohnzone A (W-A), ES II
234	Von der Wohnzone 2 Geschosse (W2), ES II in die Allgemeine Grünzone (Gr-A), ES III
943 (Teilparzelle)	Von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (S+F), ES III in die Wohnzone B (W-B), ES II
945, 946 und 954 (Teilparzellen)	Von der Wohn- und Gewerbezone (WG), ES III in die Wohnzone A (W-A), ES II

Bei den restlichen Umzonungen bleibt die Lärmempfindlichkeitsstufe gegenüber heute unverändert.

16.3.2 Geruchsabstandslinien (FAT)

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung entstehen keine neuen Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

16.3.3 Nicht ionisierende Strahlung, Störfallverordnung

Die Anpassungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements sind von der nicht-ionisierenden Strahlung nicht betroffen.

16.3.4 Altlasten

Innerhalb des Gemeindegebietes von Aesch gibt es vereinzelt kleinräumige belastete Standorte durch Ablagerungen sowie einen Schiessplatz. Durch die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgesehenen Zonenplanmassnahmen ergeben sich keine Konflikte mit belasteten Standorten, sie werden nicht tangiert.

16.3.5 Naturgefahren

In der Gemeinde Aesch werden in einer separaten Darstellung im Zonenplan (Massstab 1:10'000) – gemäss der aktuell gültigen Gefahrenkarte des Kantons – diverse Gebiete mit einer potenziellen Gefährdung von Naturgefahren ausgewiesen (Hinweismodell, siehe Kapitel 10.2.4).

In allen Gebieten, die von einer potenziellen Gefährdung durch Naturgefahren betroffen sind, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Massnahmen aufzuzeigen.

16.3.6 Technische Gefahren

Die Konsultationskarte «Technische Gefahren» zeigt alle Anlagen (Betriebe, Verkehrswege und Erdgashochdruckleitungen), welche in den Geltungsbereich der Störfallverordnung fallen (= Störfallrelevante Anlagen) und bei denen Risikokonflikte auftreten können. Bei Anlagen, welche bei einem Störfall eine Gefahr für Personen darstellen können, ist zusätzlich der Konsultationsbereich dargestellt (Art. 11a StFV).

In der Gemeinde Aesch befindet sich die Parzellen Nr. 165 innerhalb des Gefahrenbereichs störfallrelevanter Anlagen (stationärer Betrieb). Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-) Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Der Art. 52 BZR enthält die wesentlichen Bestimmungen bei Nutzungsänderungen innerhalb risikorelevanter Bereiche. Der Artikel wurde aus dem kantonalen Muster-BZR übernommen.

16.4 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Die Anforderungen werden mit dem bereinigten Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

16.5 Fruchtfolgeflächen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

17. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

17.1 Waldgrenzen (Waldfeststellung)

Die statischen Waldgrenzen im Sinne des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) Artikel 13 wurden bereits im rechtskräftigen Zonenplan orientierend dargestellt (rote Linie). Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald. Die Waldgrenzen wurden dazumal gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG im Rahmen eines Waldfeststellungsverfahrens bestimmt, in ihrem Verlauf in Waldfeststellungsplänen lagegenau und grundeigentümergebunden festgelegt und anschliessend durch den Beschluss der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) erlassen.

Seit Mitte Februar 2023 können die statischen Waldgrenzen (Waldfeststellungspläne) im Geoportal des Kantons Luzern unter www.geoport.lu.ch/karten eingesehen werden (Nutzungsplanung, Baulinien und statische Waldgrenzen). In der Gemeinde Aesch liegen folgende bestehende und rechtskräftige Waldfeststellungspläne vor, sie bilden keinen Gegenstand des laufenden Ortsplanungs- und Waldfeststellungsverfahrens:

- Waldfeststellungsplan «Sagenrain» (1:1'000) in den Gebieten «Sagi» (Parzellen Nr. 604), «Donau» (Parzellen Nr. 167) und «Delimatt» (Parzellen Nrn. 854, 992 und 1018) vom 2. Oktober 1997 mit Entscheid vom 8. Mai 2000
- Waldfeststellungsplan «Buhäcker» (1:1'000) im Gebiet «Hinder Bui» (Parzellen Nr. 112) vom 2. Oktober 1997 mit Entscheid vom 8. Mai 2000
- Waldfeststellungsplan «Bui» (1:1'000) im Gebiet «Vorder Bui» (Parzellen Nr. 142) vom 2. Oktober 1997 mit Entscheid vom 8. Mai 2000
- Waldfeststellungsplan «Vorder Bui» (1:500) im Gebiet «Vorder Bui» (Parzellen Nr. 141) vom 23. Oktober 2007 mit Entscheid vom 30. Oktober 2007

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wurden die rechtskräftigen statischen Waldgrenzen im Sinne des Art. 13 WaG in Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Dienststelle (lawa) und dem für die Gemeinde Aesch zuständigen Nachführungsgeometer überprüft und wo notwendig bereinigt. Inzwischen liegen die korrigierten statischen Waldgrenzen im speziell dafür vorgesehenen Datenmodell vor, wobei das formelle Waldfeststellungsverfahren parallel und abgestimmt mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt wird. Der Entscheid über die Waldfeststellung obliegt der zuständigen kantonalen Dienststelle (lawa). Im neuen Zonenplan werden die statischen Waldgrenzen orientierend dargestellt (rote Linie).

Statische Waldgrenze im Gebiet
 «Delimatt» (Parzellen Nrn. 854 und 1018)

Im Gebiet «Delimatt» fehlt bei den Parzellen Nrn. 854 und 1018 in einem kleinen Abschnitt entlang der Allgemeinen Grünzone (Gr-A) die statische Waldgrenze im Sinne des Art. 13 WaG. Das formelle Feststellungsverfahren wird parallel zur Gesamtrevision Ortsplanung durchgeführt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Waldfeststellungsplan, in dem die einspracheberechtigte Waldgrenze im Sinne von Art. 13 Abs. 1 WaG dargestellt wird (rote strichlierte Linie). Es gilt der Originalplan im Massstab 1:500.

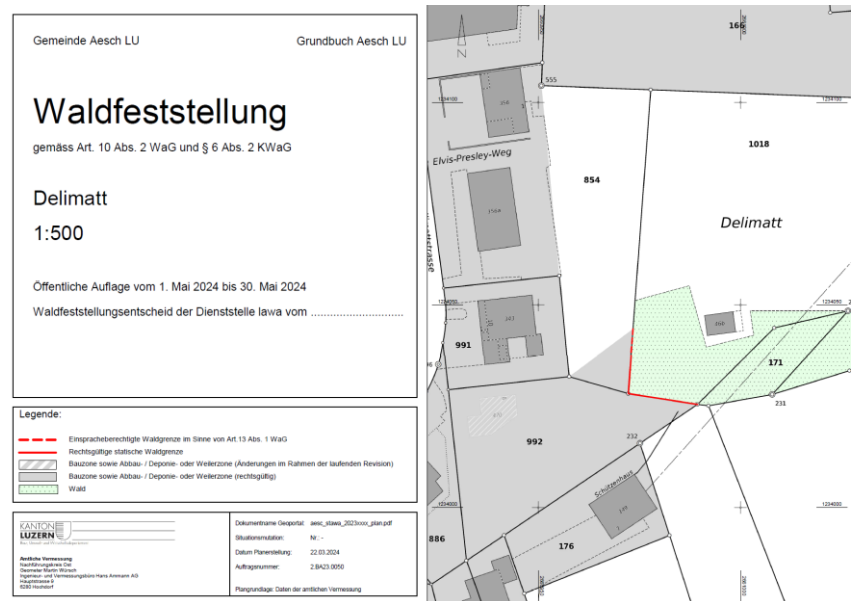


Abbildung 47: Waldfeststellungsplan «Delimatt» (Parzellen Nrn. 854 und 1018), es gilt der Originalplan im Massstab 1:500

Statische Waldgrenze im Gebiet
 «Hinder Bui» (Parzellen Nr. 112)

Im Gebiet «Hinder Bui» (Parzellen Nr. 112) wurde bislang im Geoportal des Kantons Luzern und im aktuell gültigen Zonenplan der Gemeinde Aesch die statische Waldgrenze im Sinne des Art. 13 WaG nicht korrekt gemäss Waldfeststellungsentscheid abgebildet. Es ist die statische Waldgrenze gemäss dem rechtskräftigen Waldfeststellungsplan «Buhäcker» (1:1000) vom 2. Oktober 1997 mit Entscheid vom 8. Mai 2000 darzustellen. Ab Beginn der statischen Waldgrenze gehört die Strasse zum Waldareal. Die Zuweisung von Waldareal in eine (Grund-) Nutzungszone ist nicht zulässig.

Der kantonale Datensatz mit den statischen Waldgrenzen im Sinne des Art. 13 WaG wurde inzwischen formell korrigiert und in das neu geltende Datenmodell überführt. Es besteht somit kein weiterer Handlungs- oder Bereinigungsbedarf.

Statische Waldgrenzen im Gebiet
 «Vorderbui» (Parzellen Nr. 141)

Im Gebiet «Vorderbui» (Parzellen Nr. 141) wird im aktuell gültigen Zonenplan der Gemeinde Aesch innerhalb einer Nicht-Bauzone eine statische Waldgrenze dargestellt (rote Linie). Die statische Waldgrenze ragt in den Hinterbach hinein (=Übriges Gebiet A, ÜG-A). Da es auf der

gegenüberliegenden Seite seit dem Bau des Hochwasserschutzes keinen Wald mehr gibt, macht diese ins Gewässer ragende, statische Waldgrenze keinen Sinn mehr.

Gemäss dem kantonalen Projekt «Statische Waldgrenzen: Migration und Bereinigung NFK Ost» kann bei den folgenden Fällen von Differenzen der Nachführungsgeometer im Rahmen der Datenmigration in eigener Kompetenz Bereinigungen durchführen, ohne dass ein neuer Waldfeststellungsentscheid erforderlich ist:

Anpassung der statischen Waldgrenzen

- Ursache: Bezugsrahmenwechsel Landesvermessung (LV) von LV03 in LV95;
- Ursache: Interpolation / Entzerrung im Rahmen von Erneuerungen der AV-Daten;
- Linienausrichtung (Digitalisierungsrichtung der statischen Waldgrenze) und Objektbildung mit Attributen;
- Löschen von statischen Waldgrenzen, welche nicht an eine Bauzone grenzen und deshalb entfallen.

Bei der Parzellen Nr. 141 im Gebiet «Vorderbui» trifft der letzte aufgeführte Fall zu. Entsprechend ist kein neuer Waldfeststellungsplan mit entfallender statischer Waldgrenze notwendig. Der kantonale Datensatz mit den statischen Waldgrenzen im Sinne des Art. 13 WaG wurde inzwischen formell korrigiert und in das neu geltende Datenmodell überführt. Es besteht somit kein weiterer Handlungs- oder Bereinigungsbedarf.

Weitere Differenzen

Die Erfassung des Waldes als Grundnutzung erfolgte in der Gemeinde Aesch nach den folgenden Kriterien:

- Entlang des Baugebietes:
Die Waldgrenze des formellen Waldfeststellungsverfahrens (statische Waldgrenzen) ist massgebend.
- Ausserhalb des Baugebietes:
 - a) Die Waldfläche wird von der Ebene Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung übernommen.
 - b) Strassen entlang und innerhalb des Walds werden gemäss Ihrem Nutzungszweck (Wald- oder Flurerschliessung) dem Wald oder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Im Rahmen der Erfassung des Waldes als Grundnutzung konnten nebst den fehlenden oder zu ergänzenden statischen Waldgrenzen weitere Differenzen zwischen den AV-Daten «Bodenbedeckung Wald» und den rechtskräftigen statischen Waldgrenzen festgestellt werden. Die Unstimmigkeiten wurden bereinigt; es gelten die aktuellen amtlichen Vermessungsdaten rechtskräftiger statischen Waldgrenzen.

17.2 Kommunalen Erschliessungsrichtplan

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wurden die Inhalte des bestehenden kommunalen Richtplans durch die Gemeinde eingehend geprüft. Da inzwischen alle Gebiete – auch die heute noch unüberbauten Gebiete – als erschlossen gelten und es aktuell zu keinen neuen Einzonungen kommt, besteht kein Handlungsbedarf den Richtplan zu überarbeiten. Die Einträge zu den ursprünglich noch unüberbauten Gebieten gelten als umgesetzt. Es werden keine Änderungen vorgenommen.

17.3 Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wird von der Gemeinde ein Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten» erarbeitet. Die Richtplankarte zeigt bestehende Fusswege und Radrouten sowie geplante Fusswege und Radrouten vor. Ergänzend wird auf dem gesamten Gemeindegebiet von Aesch orientierend das Wanderwegnetz gemäss dem regionalen Teilrichtplan «Wanderwege» dargestellt (siehe Kapitel 5.3.2). Zudem werden im Plan mit einem hinweisenden Charakter der Wald und die Gewässer sowie die Bauzonen gemäss dem neuen Zonenplan abgebildet.

Der Verlauf des Wanderweges im Gebiet «Altmoos-Burghölzi-Vorderbach» im kommunalen Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten» entspricht dem Verlauf, wie er im regionalen Teilrichtplan «Wanderwege» (IDEE SEETAL) festgelegt worden ist (attraktive Wegführung Aesch-Mosen-Hallwil). Dieser ist im kommunalen Erschliessungsrichtplan nur orientierend dargestellt. Die genaue Wanderwegführung erfolgt in Abstimmung mit der Revision der kantonalen Schutzverordnung «Baldegger- und Hallwilersee» unter Berücksichtigung der noch nicht definitiv festgelegten Pufferzonen des Flachmoors.

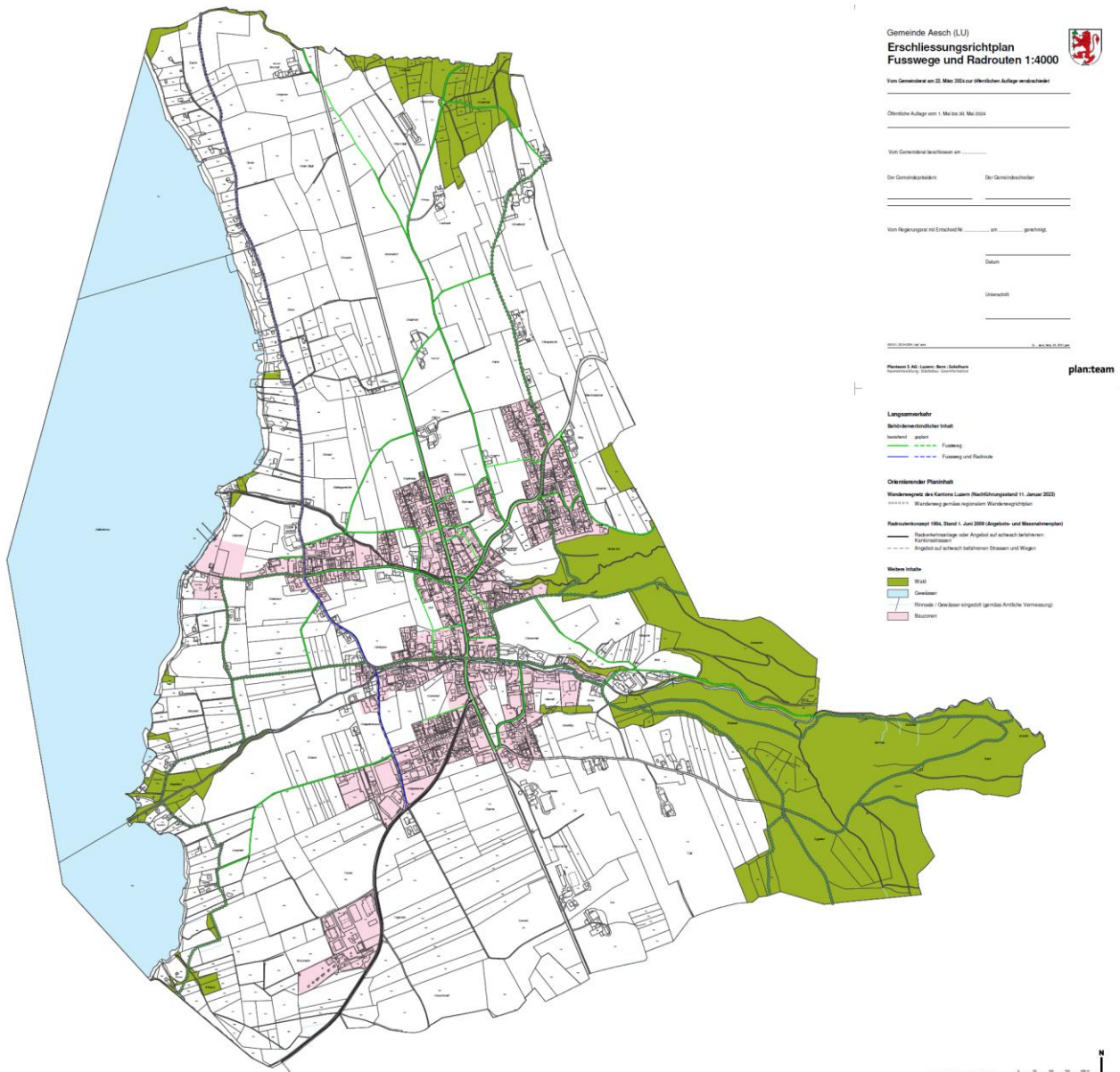


Abbildung 48: Kommunalen Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»

18. Berücksichtigung übergeordneter Rechts

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Zielsetzungen von Bund, Kanton Luzern und der Region.

18.1.1 Bezug zu Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Asyl (SPA)	nicht relevant
Luftfahrt (SIL)	nicht relevant
Schiene (SIS)	nicht relevant
Schifffahrt (SIF)	nicht relevant
Strasse (SIN)	nicht relevant
Übertragungsleitungen (SÜL)	nicht relevant
Geologische Tiefenlager	nicht relevant
Militär	nicht relevant
Fruchtfolgeflächen (SP FFF)	nicht relevant

Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht relevant
Raumkonzept Schweiz	Die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Aesch entspricht den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz.

Tabelle 9: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

18.1.2 Ziele gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 1)

Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

- a) Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.

Die Ortsplanung Aesch entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe nachfolgende Erläuterungen).

- b) Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft werden bereits im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds mit einbezogen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in das Siedlungsleitbild und die Gesamtrevision Ortsplanung einfließen.

Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e

- a) Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.

Die Gemeinde Aesch schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.

- b) ^{bis} Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt an zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Es werden keine Einzonungen getätigt, die für die Kapazitätsberechnung des Zonenplans relevant sind.

- c) Kompakte Siedlungen zu schaffen.

Durch eine angemessene bauliche Dichte werden die Gebiete mit kompakten Siedlungen bebaut, ohne Verlust der Wohnqualität.

- d) ^{bis} Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Die bereits bestehenden Zonen für Arbeitsnutzungen bleiben bestehen und werden mit massgeschneiderten Nutzungsbestimmungen gestärkt (Arbeitszonen und Sonderbauzonen).

- e) Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.

Die Gesamtrevision Ortsplanung unterstützt diesen Grundsatz.

- f) Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

- g) Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Aesch weder Hindernisse noch Einschränkungen.

18.1.3 Grundsätze gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 3)

Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen

- a) Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

- b) Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.

Dieser Grundsatz ist im Bau- und Zonenreglement (BZR) in Art. 4 «Fachgremium Gestaltung» und in Art. 27 «Landwirtschaftszone» verankert.

- c) See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.

Die Fluss-, Bach- und Seeufer werden durch das Ausscheiden des Gewässerraumes geschützt (Art. 25 «Grünzone Gewässerraum» und Art. 30 «Freihaltezone Gewässerraum» BZR).

- d) Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Verschiedene Schutzzonen (z.B. Übriges Gebiet C, massgebend sind für alle erfassten Zonen die Bestimmungen der kantonalen Schutzverordnung «Baldegger- und Hallwilersee» und weitere Vorschriften wie z.B. zu Geotopen (Art. 41 «Geologische und geomorphologische Elemente») sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.

- e) Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.

Die Funktion von Wäldern wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung nicht eingeschränkt.

Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

- a) Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Aesch kommt diesem Grundsatz entgegen.

- b) ^{bis} Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Der Gemeinderat prüft bei Bedarf die Möglichkeiten zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG.

- c) Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt.

- d) Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Grundsätzlich verbinden die Fusswege und Radrouten sämtliche wichtige Einrichtungen in der Gemeinde miteinander. Im entsprechenden Erschliessungsrichtplan wird das Fuss- und Radwegnetzwerk gesichert.

- e) Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

In der Gemeinde Aesch kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.

- f) Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Gemeinde Aesch zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zu Natur- und Kulturlandschaft aus. Diese sind mit dem Siedlungsgebiet vernetzt.

Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

- a) Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.

Die Gemeinde Aesch setzt sich dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren.

- b) Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

Öffentliche Einrichtungen liegen in der Gemeinde Aesch an zentralen Standorten und sind gut erreichbar – insbesondere zu Fuss, mit dem Fahrrad und mit dem öffentlichen Verkehr.

- c) Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft gering gehalten werden.

Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.

18.1.4 Kantonaler Richtplan

Das revidierte Raumplanungsgesetz (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 weiterentwickelt werden: u.a. durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit soll der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden werden. Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verlangt. Der Bund verlangt dabei von den Kantonen, dass sie ihre Entwicklung auf die realen Bedürfnisse ausrichten und die Entwicklung regional abgestimmt nach raumplanerischen Vorgaben klar priorisieren. Der Kantonsrat hat im Herbst 2015 dazu den kantonalen Richtplan angepasst und der Bundesrat diesen am 22. Juni 2016 genehmigt. Im Richtplan werden alle Luzerner Gemeinden einer von acht Gemeindekategorien zugeteilt, denen unterschiedlich starke Entwicklungen zugestanden werden. Der kantonale Richtplan teilt die Gemeinde Aesch der Gemeindekategorie «L3-Gemeinde» (ländliche Gemeinde ausserhalb der Hauptentwicklungs- und Nebenachse sowie ohne Zentrums- oder Stützpunktfunktion) zu. Damit beträgt der durchschnittliche Wachstumswert für Neueinzonungen 0.50 % pro Jahr bis 2030 und der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner*innen darf 240 m² nicht überschreiten.⁸

Entwicklungsprioritäten für ländliche Gemeinden:

Ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln

- Ortskerne stärken
- Ländliche Siedlungsqualität erhalten
- Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln
- Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage

Tabelle 10: Entwicklungsprioritäten für ländliche Gemeinden mit der Gemeindekategorie L3

Die vorliegende Gesamtrevision Ortsplanung trägt dazu bei, die ländliche Siedlungsqualität weiterzuentwickeln und Gebiete an zentralen Lagen mit angemessener Dichte zu entwickeln. Die wesentlichsten konkreten Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffen die Kennwerte der Siedlungsentwicklung. Mit der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RPG (siehe oben) sind auch die Strategien des kantonalen Richtplans im Grundsatz erfüllt.

⁸ Kantonaler Richtplan vom 17. November 2009, teilrevidiert am 26. Mai 2015, angepasst im Sinn von § 14 Abs. 4 PBG am 2. Juli 2019, Merkblatt «Bauzonendimensionierung» vom Juni 2016, Aktualisierung Mai 2018 (Gemeinden in der Landschaft, L3)

19. Anhang

19.1 Anhang 1: Zuordnungstabelle vom 01.09.2023

siehe separates Dokument

19.2 Anhang 2: Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss luzerner Bauzonenanalysentool vom 23.08.2022 (Stand Vorprüfung)

siehe separates Dokument

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: BLN-Perimeter in der Gemeinde Aesch	20
Abbildung 2: Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Aesch	22
Abbildung 3: Baugruppe A «Donaustrasse» (links) und schützenswertes Bauernhaus mit Baujahr 1807 (rechts), Quelle: Bauinventar des Kantons Luzern	23
Abbildung 4: Synoptische Gefahrenkarte des Kantons Luzern, Ausschnitt Gemeinde Aesch Quelle: Geoportal Kanton Luzern, September 2021	23
Abbildung 5: Regionaler Entwicklungsplan Seetal, Ausschnitt der Gemeinde Aesch	24
Abbildung 6: Auszug aus dem Teilrichtplan «Wanderwege» (IDEE SEETAL)	25
Abbildung 7: Landeskarte, Ausschnitt Aesch 1979 Quelle: map.geo.admin (12.01.2022)	27
Abbildung 8: Landeskarte, Ausschnitt Aesch 2018 Quelle: map.geo.admin (12.01.2022)	27
Abbildung 9: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung der Gemeinde Aesch von 1985 bis 2020 Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 09.08.2021	28
Abbildung 10: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1985 bis 2020 in absoluten und relativen Zahlen (Aesch und Kanton Luzern) Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 09.08.2021	28
Abbildung 11: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Aesch nach Altersklassen Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 24.08.2021	29
Abbildung 12: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung nach Altersklassen im regionalen und kantonalen Vergleich Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 24.08.2021	29
Abbildung 13: Bevölkerungsstand und Prognose der Altersklasse in der Analyseregion Seetal Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 20.04.2021	30
Abbildung 14: Prozentuale Aufteilung der Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren im regionalen und kantonalen Vergleich Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 09.08.2021	31
Abbildung 15: Entwicklung des Wohnungsbestands der Gemeinde Aesch Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 22.10.2021	31
Abbildung 16: Entwicklung der Gebäude mit Wohnnutzung in Aesch mit Unterteilung der Einfamilienhäuser von 1990 bis 2019 Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 22.09.2021	32
Abbildung 17: Prozentuale Aufteilung der Gebäude mit Wohnnutzung nach Gebäudekategorie im regionalen und kantonalen Vergleich Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 22.09.2021	32
Abbildung 18: Entwicklung der Anzahl Haushalte in Aesch von 1990 bis 2019 nach Grösse der Haushalte Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 22.09.2021	33
Abbildung 19: Wohnungsbestand der Gemeinde Aesch nach Bauperioden Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 22.09.2021	33
Abbildung 20: Übersichtskarte mit Einteilung der Analysequartiere	36
Abbildung 21: Übersichtskarte der Grün- und Freiräume in der Gemeinde Aesch	42
Abbildung 22: Auszug Siedlungsleitbild, Strategieansätze nach Gebieten	45
Abbildung 23: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) und der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF)	47
Abbildung 24: Überbauungsziffer ÜZ 1 (links) und Überbauungsziffer ÜZ 2 (rechts)	49

Abbildung 25: Überbauungsziffer ÜZ 3 (links) und Überbauungsziffer ÜZ 4 (rechts)	50
Abbildung 26: Talseitige Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 3 PBG) und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.	52
Abbildung 27: Umhüllende Linie / Fläche (=Fassadenlinie, § 112a PBG) mit talseitiger Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 3 PBG)	52
Abbildung 28: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung	54
Abbildung 29: Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR): geologische und geomorphologische Elemente, Ausschnitt Gemeinde Aesch Quelle: Geoportal Kanton Luzern, Januar 2022	66
Abbildung 30: Bisheriges und neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderbui»	69
Abbildung 31: Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderdorf»	70
Abbildung 32: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Schongauerstrasse»	72
Abbildung 33: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Vogelsang»	73
Abbildung 34: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Vogelsang-Gigenagel»	73
Abbildung 35: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Vorder Bui West»	74
Abbildung 36: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Vorder Bui Nord»	75
Abbildung 38: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Panoramaweg»	76
Abbildung 42: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Vorder Bui Ost»	77
Abbildung 43: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Kirchgasse»	78
Abbildung 44: Dachvorsprünge: Verlängerung der Dachfläche um 1.50 m	83
Abbildung 45: Terrassenhäuser mit Rückversatz, Anzahl zulässiger Gebädestufen, Überbauungsziffer und Gesamthöhe	85
Abbildung 46: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung	86
Abbildung 47: Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderdorf»	106
Abbildung 48: Bisheriges und neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderbui»	107
Abbildung 49: Einzonung im Gebiet «Vorderbui» (Allgemeine Grünzone, Gr-A)	107
Abbildung 50: Einzonung im Gebiet «Kirchgasse» (Allgemeine Grünzone, Gr-A)	108
Abbildung 51: Waldfeststellungsplan «Delimatt» (Parzellen Nrn. 854 und 1018), es gilt der Originalplan im Massstab 1:500	112
Abbildung 52: Kommunalen Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten»	115

Tabellen

Tabelle 1: Mitglieder der Ortsplanungskommission Aesch	13
Tabelle 2: Ortsplaner Planteam S AG, Luzern	13
Tabelle 3: Bisherige Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung	15
Tabelle 4: Weitere Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung	15
Tabelle 5: Prozentuale Übersicht der Beschäftigten in der Gemeinde Aesch Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, Stand vom 05.01.2022	30
Tabelle 6: Zulässige Gesamthöhe und Grenzabstand (§ 122 Abs. 1 PBG)	55
Tabelle 7: Bisherige und neue Zonenbezeichnungen	57
Tabelle 8: Fassungsvermögen und jährliches Einwohner-Wachstumspotential	102
Tabelle 9: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	116
Tabelle 10: Entwicklungsprioritäten für ländliche Gemeinden mit der Gemeindekategorie L3120	