



Gemeinde  
**HORW**



## **Volksabstimmung vom 3. März 2024**

Erläuternder Bericht des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Teilrevision Nutzungsplan 2021

Gemeindeverwaltung  
Gemeindehausplatz 1  
6048 Horw  
Telefon +41 41 349 11 11  
info@horw.ch  
www.horw.ch

[www.horw.ch](http://www.horw.ch)



Gemeinde  
**HORW**

## Inhaltsverzeichnis

1	In Kürze .....	4
2	Ausgangslage .....	5
3	Zielsetzung .....	5
3.1	Ziele .....	5
3.2	Bezug zur Gemeindestrategie .....	5
4	Verfahren .....	5
4.1	Entwurf .....	5
4.2	Kantonale Vorprüfung .....	5
4.3	Öffentliche Mitwirkung .....	5
4.4	Erste öffentliche Auflage .....	6
4.5	Erste Lesung Einwohnerrat .....	6
4.6	Zweite öffentliche Auflage .....	6
4.7	Zweite Lesung Einwohnerrat .....	6
5	Teilprojekte in Abhängigkeit von der Teilrevision der Ortsplanung 2021 (nicht Bestandteil der Abstimmung) .....	6
5.1	Teilrevision Naturschutzverordnung .....	6
5.2	Aussichtsschutzreglement .....	6
5.3	Waldfeststellung .....	6
6	Erläuterungen zur Vorlage .....	8
6.1	Zonenplan A .....	8
6.2	Teiländerung Bau- und Zonenreglement .....	18
6.3	Gewässerraumkarten Halbinsel, Nord, West und Zentrum .....	33
6.4	Aufhebung heute geltender Sondernutzungsplanungen .....	42
6.5	Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen .....	43
6.6	Nicht umgesetzte Anträge aus der kantonalen Vorprüfung .....	43
7	Einsprachen .....	44
7.1	Gütlich erledigte Einsprachen aus der 1. öffentlichen Auflage .....	44
7.2	Gütlich erledigte Einsprachen aus der 2. öffentlichen Auflage .....	45
7.3	Nicht gütlich erledigte Einsprachen .....	45
7.4	Die nicht gütlich erledigten Einsprachen im Einzelnen, aus der 1. öffentlichen Auflage .....	48
7.5	Die nicht gütlich erledigten Einsprachen im Einzelnen, aus der 2. öffentlichen Auflage .....	106
8	Einwohnerrat ist für ein JA .....	112
8.1	Stellungnahme der einwohnerrätlichen Ortsplanungskommission (OPK) ..	112
8.2	Stellungnahme der Fraktionen .....	112
9	Beschluss des Einwohnerrats .....	113
10	Argumente des Gemeinderats .....	114
11	Abstimmungsfrage .....	114
12	Abstimmungsempfehlung .....	114
13	Auswirkungen des Volksentscheids .....	114

### Hinweis zur Abstimmung

Detaillierte Unterlagen zur Abstimmung liegen bei der Gemeindekanzlei am Gemeindehausplatz 1, 4. Stock, auf. Die Unterlagen können während der Öffnungszeiten von Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 11.45 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr sowie am Freitag von 7.30 bis 14.30 Uhr eingesehen werden. Zudem sind sie auf [www.horw.ch](http://www.horw.ch) auch online abrufbar.

### Hinweis zur Botschaft

Sämtliche abgebildeten Karten sind Ausschnitte aus den beigelegten Plänen. Die Karten sind nach Norden ausgerichtet.

Beilagen .....	114
Beilage 1 – Teilrevision Zonenplan A 2021 .....	114
Beilage 2 – Teilrevision Bau- und Zonenreglement 2021 (Synopsis) .....	114
Beilage 3a – Gewässerraumkarte Zentrum .....	114
Beilage 3b – Gewässerraumkarte Nord .....	114
Beilage 3c – Gewässerraumkarte West.....	114
Beilage 3d – Gewässerraumkarte Halbinsel.....	114
Beilage 4 – Aufhebung Baulinien Gewässer .....	114

### **Abstimmungsfrage**

Stimmen Sie der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf weitere Einsprachen zu?

### **Abstimmungsempfehlung**

Einwohnerrat und Gemeinderat empfehlen:

**JA** zur Teilrevision der Nutzungsplanung 2021.

Der Einwohnerrat stimmte der Vorlage mit 21:6 Stimmen zu.



## 1 In Kürze

**Die Ortsplanung hat grossen Einfluss darauf, wie sich unsere Gemeinde und die Lebensqualität in Horw künftig entwickeln. Die fortlaufende Veränderung von Gesellschaft und Umwelt sowie Vorgaben aus der übergeordneten Gesetzgebung wie geänderte Baubegriffe und Messweisen machen eine Revision nötig. Die Bevölkerung wurde in den Erarbeitungsprozess mehrfach und in verschiedener Weise mit einbezogen. Nun entscheidet der Souverän über das partizipativ entstandene und für unsere Gemeinde wegweisende Planungswerk.**

In der Raumplanung geht es darum, dass der Boden haushalterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern sind die Gemeinden zuständig für die Ortsplanung. Diese beinhaltet die Instrumente der Nutzungsplanung. Dazu gehören insbesondere das Bau- und Zonenreglement (BZR), die Zonenpläne und die Gewässerraumkarten oder auch Sondernutzungspläne.

Die Ausgangslage: Seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung wurden von Bund, Kanton und dem regionalen Entwicklungsträger neue Vorgaben erlassen. Diese müssen in die kommunale Nutzungsplanung übernommen werden. Dazu gehören insbesondere neue Baubegriffe und Messweisen, wie sie das revidierte PBG des Kantons definiert, die Ausscheidung von Gewässerräumen und Verkehrszonen sowie die höhere Gewichtung der Siedlungsentwicklung nach innen. Als Folge der Einführung neuer Baubegriffe und Messweisen ist auch eine Vielzahl bestehender Sondernutzungspläne aufzuheben. Der Kanton Luzern hat dazu eine Frist bis zum 31.12.2023 vorgegeben.

Die Vorlage: Als strategische Grundlage für die Teilrevision erarbeitete die Gemeinde Horw von 2019 bis 2020 das Räumliche Entwicklungskonzept (REK). Anhand von fünf Leitideen zeigt das Dokument auf, wie sich Siedlung, Verkehr und Landschaft aufeinander abgestimmt in den kommenden 20 Jahren entwickeln sollen. Die Bevölke-

rung wurde bei der Erarbeitung mehrfach mit einbezogen. Der Einwohnerrat beriet das REK am 4. Februar 2021 und nahm es zustimmend zur Kenntnis.

**Die nun vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung beinhaltet die folgenden aktualisierten Regelwerke:**

- Teilrevision Bau- und Zonenreglement
- Teilrevision Zonenplan A
- Gewässerraumkarten  
Zentrum, Nord, West, Halbinsel
- Aufhebung Baulinien Gewässer

Der Einwohnerrat beriet die Vorlage am 4. Mai und am 23. November 2023, wies die nicht oder nur teilweise erledigten Einsprachen der ersten und zweiten öffentlichen Auflage ab und gab das Geschäft für die Volksabstimmung frei.

### Bei einem **JA** ...

werden das Bau- und Zonenreglement, der Zonenplan A, die Gewässerraumkarten Zentrum, Nord, West und Halbinsel sowie die Aufhebung der Baulinien Gewässer dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht. Die Einsprecherinnen und Einsprecher werden von der Gemeinde schriftlich über die Abweisung ihrer Einsprachen informiert. Sie können gegen den Entscheid Beschwerde beim Regierungsrat einreichen.

### Bei einem **NEIN** ...

behält die derzeitige Nutzungsplanung ihre Rechtskraft. Die Verpflichtung bleibt jedoch bestehen, dass die Gemeinde die übergeordneten Vorgaben in die Nutzungsplanung übernehmen muss. Es wären deshalb vorerst die Gründe für die Ablehnung zu eruieren und dann unverzüglich erneut mit einer Revision der Ortsplanung zu starten.

## 2 Ausgangslage

Im Jahr 2010 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Horw die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung. Seither wurden auf übergeordneter Stufe von Bund, Kanton und dem regionalen Entwicklungsträger neue Vorgaben erlassen, die in die kommunale Nutzungsplanung zu übernehmen sind. Dazu gehören insbesondere die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG), die Ausscheidung von Gewässerräumen und Verkehrszonen sowie die höhere Gewichtung der Siedlungsentwicklung nach innen. Die fortlaufende Veränderung von Gesellschaft und Umwelt stellt weitere Anforderungen, die eine Teilrevision der Ortsplanung notwendig machen, beispielsweise im Zusammenhang mit dem Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum, dem Umgang mit dem Klimawandel oder der Förderung der Biodiversität.

Als strategische Grundlage für die Teilrevision der Ortsplanung erarbeitete die Gemeinde Horw von 2019 bis 2020 ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) unter mehrfachem Einbezug der Bevölkerung. Das REK zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung bis ins Jahr 2040 auf und führt das Leitbild zur räumlichen Entwicklung (2005) und das Räumliche Gesamtkonzept (2007) weiter. Der Einwohnerrat beriet das REK am 4. Februar 2021 und nahm es zustimmend zur Kenntnis.

Mit der Teilrevision der Ortsplanung werden nun die neuen übergeordneten Vorgaben, die angestrebte räumliche Entwicklung gemäss REK sowie die veränderten Bedürfnisse grundeigentümerverbindlich in die kommunale Nutzungsplanung übernommen.

## 3 Zielsetzung

### 3.1 Ziele

Aus den veränderten übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Region ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 / 26. November 2010 (SRL 737) in Verbindung mit §§ 112a, 120, 122, 124, 125, 126, 130, 132, 139 PBG
- Überprüfung der Gestaltungs- und Bebauungspläne im Zuge der IVHB-Umsetzung

- Umsetzung der Inhalte aus dem Regelwerk Luzern Süd (Stand: Genehmigung Kanton ausstehend) sowie dem Teilrichtplan Detailhandel
- Ausscheidung von Gewässerräumen gemäss revidiertem Gewässerschutzgesetz
- Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen gemäss verändertem Datenmodell des Bundes sowie § 52 PBG

### Aus dem REK ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Quantitative Sicherung und qualitative Aufwertung der Freiräume
- Aufnahme von generellen qualitätssichernden Bestimmungen zur Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- Ermöglichung einer qualitätsorientierten Innenentwicklung in den definierten Schlüsselgebieten
- Transformation der Horwer Seebucht hin zu einem mehrheitlich öffentlichen Freiraum
- Aufnahme von Bestimmungen für eine klimaangepasste Entwicklung
- Förderung von preisgünstigem Wohnraum

### 3.2 Bezug zur Gemeindestrategie

Die Teilrevision der Nutzungsplanung dient der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie:

- 1 Lebensraum gestalten
- 2 Natur schützen und Erholungsräume sichern
- 3 Gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken
- 4 Lebendiges Dorfzentrum entwickeln
- 5 Kundenorientierung leben

## 4 Verfahren

### 4.1 Entwurf

Die Erarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung startete Anfang 2021. Der erste Entwurf wurde bis zum Sommer 2021 fertiggestellt.

### 4.2 Kantonale Vorprüfung

Im Herbst 2021 wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Die im Vorprüfungsbericht vom 4. April 2022 im Kapitel B aufgeführten Änderungsanträge wurden überprüft und grösstenteils umgesetzt.

### 4.3 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 18. Oktober bis zum 10. Dezember 2021. Sie gab allen Interessier-

ten die Möglichkeit, zur Teilrevision der Nutzungsplanung schriftlich Stellung zu nehmen. Von rund 70 Mitwirkenden wurden mehr als 230 Mitwirkungseingaben eingereicht. Diese wurden überprüft und flossen nach Möglichkeit in die Teilrevision der Nutzungsplanung ein. Die Behandlung der Eingaben ist dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen, der vom Gemeinderat am 30. Juni 2022 verabschiedet und allen Mitwirkenden zugestellt wurde.

#### **4.4 Erste öffentliche Auflage**

Die erste öffentliche Auflage gemäss § 61 PBG erfolgte vom 29. August bis zum 27. September 2022. Die Unterlagen waren in diesem Zeitraum online unter <https://ortsplanung-horw.ch/> sowie im Gemeindehaus einsehbar. Am 30. August 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der die Änderungen aus der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung erläutert wurden und Fragen gestellt werden konnten. Während der ersten öffentlichen Auflage wurden 65 Einsprachen eingereicht; die Einspracheverhandlungen fanden im November und Dezember 2022 statt.

#### **4.5 Erste Lesung Einwohnerrat**

Gestützt auf die Einspracheverhandlungen der ersten öffentlichen Auflage sowie die weitere Bearbeitung, beantragte der Gemeinderat dem Einwohnerrat kleinere Ergänzungen und Präzisierungen an einzelnen Dokumenten der Teilrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan A, Gewässerraumkarten Nord und Zentrum) sowie die Ablehnung der nicht bzw. nur teilweise gütlich erledigten Einsprachen. Der Einwohnerrat folgte den Anträgen in seiner ersten Lesung zur Teilrevision der Nutzungsplanung an der Sitzung vom 4. Mai 2023 und beschloss weitere kleinere Änderungen.

#### **4.6 Zweite öffentliche Auflage**

Mit der zweiten öffentlichen Auflage vom 9. Juni bis zum 8. Juli 2023 wurde das Einspracheverfahren für die von den neu beschlossenen Änderungen betroffenen Dritten gemäss § 62 Abs. 2 PBG wiederholt. Eingereicht wurden sieben Einsprachen. Die Einspracheverhandlungen fanden im August und September 2023 statt.

#### **4.7 Zweite Lesung Einwohnerrat**

Der Einwohnerrat behandelte die nicht bzw. nur teilweise gütlich erledigten Einsprachen der zweiten öf-

fentlichen Auflage in seiner zweiten Lesung zur Teilrevision der Nutzungsplanung an der Sitzung vom 23. November 2023. Er gab das gesamte Dossier der Teiländerung der Nutzungsplanung ohne weitere materielle Änderungen zur Urnenabstimmung frei.

## **5 Teilprojekte in Abhängigkeit von der Teilrevision der Ortsplanung 2021 (nicht Bestandteil der Abstimmung)**

### **5.1 Teilrevision Naturschutzverordnung**

Die Naturschutzverordnung wurde parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung überprüft und aktualisiert. Materielle Änderungen ergaben sich mit der Übernahme von Präzisierungen und Ergänzungen aus dem kantonalen Muster-Bau- und Zonenreglement (M-BZR). Die heute geltenden, in das Inventar aufgenommenen Naturobjekte wurden zudem überprüft, ergänzt und hinsichtlich ihrer Lage und Merkmale aktualisiert. Um eine doppelte Unterschutzstellung zu vermeiden, wurden einzelne Naturobjekte, die bereits in einer Parkanlage oder Naturschutzzone liegen, aufgehoben. Als neue Naturobjekte wurden 86 Bäume/Baumgruppen sowie 22 Hecken/Uferbestockungen/Feldgehölze und zwei Weiher aufgenommen.

Die öffentliche Auflage der Teilrevision der Naturschutzverordnung erfolgte in Abstimmung mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021. Beide Verfahren wurden im Nachgang zur ersten öffentlichen Auflage separat weitergeführt. Der Gemeinderat wird die revidierte Naturschutzverordnung voraussichtlich im Jahr 2024 beschliessen.

### **5.2 Aussichtsschutzreglement**

Analog zur Naturschutzverordnung wurden zeitgleich mit der Teilrevision der Ortsplanung auch die Aussichtspunkte überprüft.

Die Teilrevision des Aussichtsschutzreglements inkl. der Teilrevision Zonenplan B wurde vom Einwohnerrat am 23. November 2023 beschlossen.

### **5.3 Waldfeststellung**

Im Kanton Luzern sind, gestützt auf das Kantonale Waldgesetz (KWaG) §6 und die Kantonale Waldverordnung (KWaV) Art. 12, die statischen Waldgrenzen am

Rande jener Bauzonen festzulegen, die an den Wald grenzen. Für die betroffenen Gebiete der Gemeinde Horw wurde im Spätsommer 2022 das Waldfeststellungsverfahren vom Kanton Luzern durchgeführt. Über die betroffenen Gebiete entschied die Dienststelle Landwirtschaft und Wald am 16. Dezember 2022.

Im heute geltenden Zonenplan A sind in den Gebieten Sand, Stirnrüti und Underhasli entlang von Nichtbauzonen (Naturschutzzonen, Uferschutzzonen, übriges Gebiet/Verkehrsfläche) statische Waldgrenzen ausgeschieden. Mit Rechtskraft der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung entfallen diese statischen Waldgrenzen von Gesetzes wegen, und es gilt der dynamische Waldbegriff.



Sand



Stirnrüti



Underhasli

-  bestehende statische Waldgrenze
-  entfallende statische Waldgrenze
-  Bauzonen
-  Wald
-  Gewässer
-  offene / eingedolte Fliessgewässer

Abbildungen 1–3: Ausschnitt Plandarstellung «entfallende statische Waldgrenze»

## 6 Erläuterungen zur Vorlage

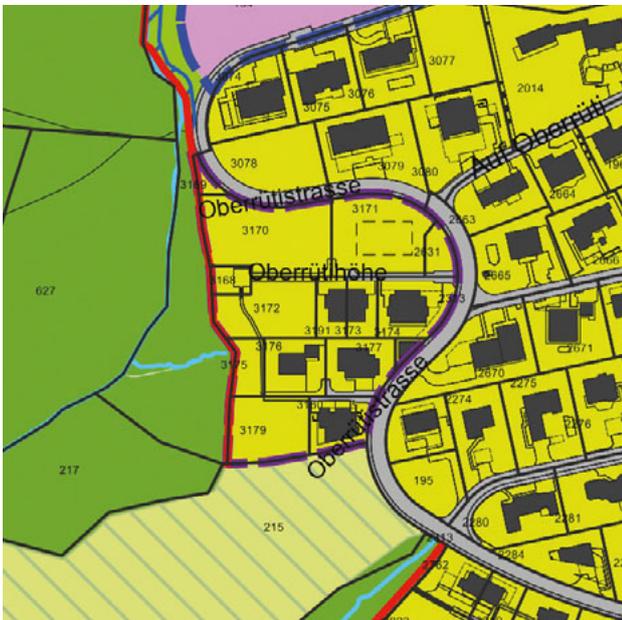
### 6.1 Zonenplan A

#### Aufhebung von Sondernutzungsplanungen

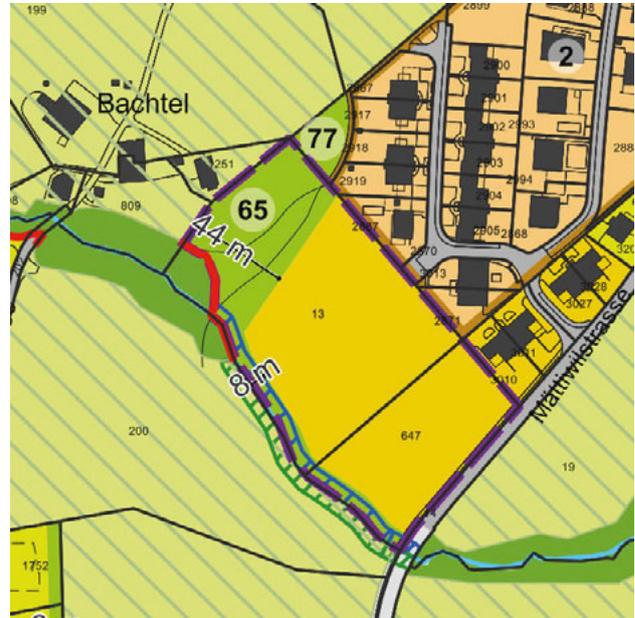
Im Zuge der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden die vollständig bzw. mehrheitlich realisierten Gestaltungspläne gemäss BZR Anhang 6 aufgehoben. Gleiches gilt für die Bebauungspläne gemäss BZR Anhang 7.

#### Aufhebung von Gestaltungsplanpflichten

Mit der vorgehend erwähnten Aufhebung von Gestaltungsplänen wird auch die jeweilige Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Ausnahmen bilden das Gebiet Oberrüti Süd, das mehrere noch unbebaute Grundstücke aufweist, sowie das Gebiet Langensand Süd, wo bis anhin noch kein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. In beiden Gebieten wird die heute geltende Gestaltungsplanpflicht beibehalten.



Oberrüti Süd



Langensand Süd



Gestaltungsplanpflicht

Abbildungen 4 und 5: Die Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten Oberrüti Süd und Langensand Süd wird beibehalten

#### Neue Gestaltungsplanpflichten

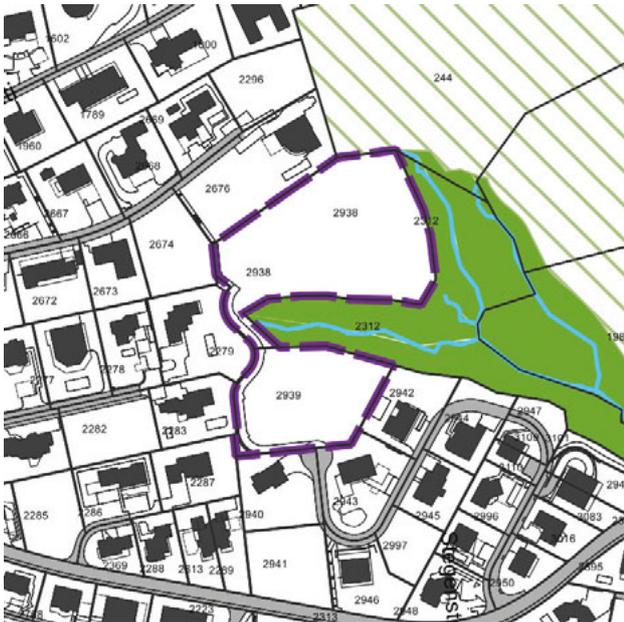
Mit der Aufhebung von Sondernutzungsplanungen verbleiben vereinzelt grössere unbebaute Grundstücke. Für deren qualitativ hochwertige und mit der Umgebung abgestimmte Überbauung werden diese neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Betroffen sind die Gebiete Bodematt, Ober Spisse und Haltenhöhe.



Bodematt



Ober Spisse

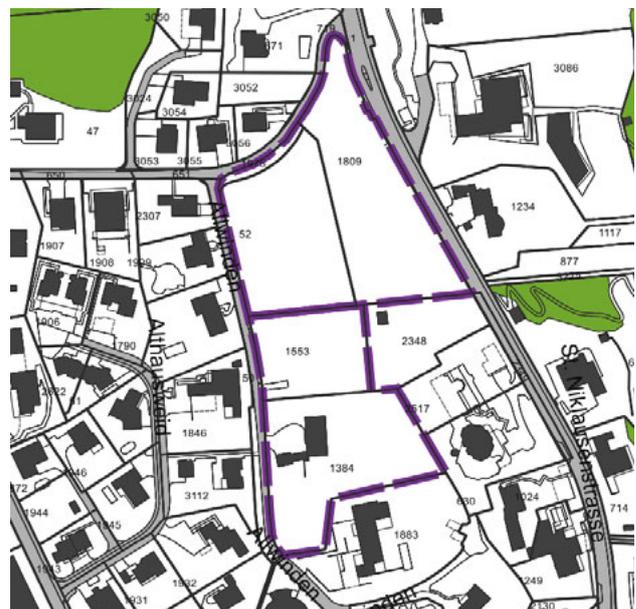


Haltenhöhe



Abbildungen 6 bis 8: Neue Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten Bodematt, Ober Spisse und Haltenhöhe

Mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden zusätzlich Grundstücke im Ortsteil Kastanienbaum, aufgrund der sensiblen Lage, sowie Grundstücke im Gebiet Oberhasli, da dort die Erschliessung noch festzulegen ist.



Kastanienbaum





Riedmatt-Schöngrund

Steinen-Grisigen



Abbildung 12: Neue Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten Riedmatt-Schöngrund und Steinen-Grisigen

Die Ziele der gestaltungsplanpflichtigen Gebiete sind in Art. 30 BZR und neu im Anhang 5 des BZR aufgeführt. Sie wurden im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung und mit der zweiten öffentlichen Auflage teilweise überarbeitet. Im Gebiet Ober Spisse wurde ergänzt, dass alle Bauten als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten haben. Analog dem heute geltenden Bebauungsplan «Unterbreiten» und der bisherigen Praxis der Gemeinde sind darunter auch Doppel-Einfamilienhäuser zu verstehen. Art. 4 Abs. 4 des Bebauungsplans wurde bewusst nicht in die Zielvorgaben übernommen, um entsprechend der zeitgemässen Bauweise nicht bloss vertikal unterteilbare Doppel-Einfamilienhäuser, sondern generell Häuser mit zwei Wohneinheiten zuzulassen. Die gebietsspezifischen Zielsetzungen des Gestaltungsplans sind zu Planungsbeginn mit der Gemeinde zu aktualisieren. Aufgrund der Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsverfahren wurde neu aufgenommen, dass in Gestaltungsplänen ein Prozentsatz an preisgünstigen Wohnungen festgelegt werden kann.

### Innenentwicklung Wegmatt sowie Allmend- und Bachstrasse

Für die Gebiete Wegmatt und Allmendstrasse ist gemäss REK keine grössere Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehen. Vielmehr soll bei gleichbleibender Gebäudefläche ein zusätzliches Geschoss ermöglicht werden, wenn eine gleichzeitige Aufwertung des Freiraums erfolgt. Die sanfte Nachverdichtung wird daher an die Freiraumqualität gekoppelt: Die zulässigen Höhenmasse erhöhen sich um 3,00 m, wenn qualitativ hochstehende und möglichst zusammenhängende Aussen- und Freiräume realisiert werden. Auf Einfriedungen soll zwecks fließender Freiräume möglichst verzichtet werden. Die Ausschöpfung des erhöhten baulichen Nutzungsmasses bedingt die Realisierung einer zusätzlichen Wohneinheit. Im Gebiet Bachstrasse erhöhen sich die Höhenmasse unter Einhaltung derselben Voraussetzungen ebenfalls um 3,00 m. Im Entwurf der öffentlichen Mitwirkung war im Gebiet Bachstrasse zusätzlich eine Erhöhung der Überbauungsziffer (ÜZ) um 0.05 vorgesehen. Auf diese Erhöhung wurde im Zusammenhang mit der Einführung eines generellen ÜZ-Bonus für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum verzichtet. Zudem wurde präzisiert, dass mit der Inanspruchnahme des Höhenzuschlags keine weiteren Höhenzuschläge im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich sind.

### Innenentwicklung Kantonsstrasse

Die Kantonsstrasse soll gemäss Leitbild des REK als urbanes Rückgrat gestärkt werden, u.a. indem in den Erdgeschossen zusätzlicher Raum für Gewerbe, Dienstleistungen oder öffentliche Nutzungen ermöglicht wird. Die Strasse soll zudem räumlich bzw. städtebaulich besser gefasst werden. Entlang der Kantonsstrasse werden daher folgende Umzonungen vorgenommen:

- Der Abschnitt zwischen Waldegg und Wegscheide ist ein Schlüsselgebiet gemäss REK. Um die aufgezeigte Entwicklung zu ermöglichen, wird der Abschnitt beidseitig der Strasse von der Zentrumszone Z1 in die Zentrumszone Z2 aufgezont. Dadurch wird ein zusätzliches Geschoss erlaubt, während die Gebäudefläche den heute erreichten Werten entspricht. Die Grundstücke in der zweiten und dritten Bautiefe (Nrn. 63, 1157, 1159, 1160, 1162 und 1355) werden der Wohnzone 4 zugewiesen und die heute geltende Zone für verdichtete Bauweise aufgehoben.
- Der Abschnitt zwischen den Kreuzungen Schöneggstrasse und Kirchweg liegt heute östlich der

Strasse in der dreigeschossigen Wohnzone, wird aber teilweise auch gewerblich genutzt. Mit einer Umzonung in die Zentrumszone Z1 wird das bisherige bauliche Nutzungsmass bei der ÜZ um 0.05 erhöht und in der Höhe beibehalten. Die zulässigen Nutzungen werden um Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen erweitert.

- Der Abschnitt zwischen Promenadenweg und Werkhof liegt nördlich der Strasse in der Wohnzone W4. Hier wird mit einer Umzonung zur Zentrumszone Z2 das bisherige bauliche Nutzungsmass ebenfalls bei der ÜZ um 0.05 erhöht und in der Höhe beibehalten. Die zulässigen Nutzungen werden um Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen erweitert. Es ist vorstellbar, die Zentrumszone kurz- bis mittelfristig bis zur geplanten S-Bahnhaltestelle «Horw See» bzw. bis zur Brücke über die Bahngleise zu erweitern. Als Grundlage ist die Erarbeitung einer Konzeptstudie vorgesehen.



Abschnitt zwischen den Kreuzungen Schöneeggstrasse und Kirchweg



Abschnitt zwischen Waldegg und Wegscheide



Abschnitt zwischen Promenadenweg und Werkhof

	Z1	Zentrumszone 1
	Z2	Zentrumszone 2
	W4	Wohnzone 4

Abbildungen 13 bis 15: Innenentwicklung Kantonsstrasse

**Zone Quartiererneuerung**

Aufgrund der Mitwirkungeingaben wurde die Aufhebung der Sondernutzungsplanungen erneut vertieft überprüft. Gestützt auf diese Überprüfung, werden die Gebiete Kirchmättli, Langensand, Under Spisse und Breite einer Spezialzone (Zone Quartiererneuerung) als neue Grundzone zugewiesen (Art. 8b BZR). Es handelt sich um Gebiete, in denen die Aufhebung der Sondernutzungsplanung zum Wegfallen von Bestimmungen führen würde, die aus öffentlicher Sicht beizubehalten sind und nicht durch die Regelbauweise ersetzt werden können. Es sind dies:

- Kirchmättli: Öffentliche Nutzung des Erdgeschosses, Bildung fussgängerfreundlicher Vorplätze und Arkaden
- Langensand: Bauliche Vollendung des Quartiers mit einheitlichem Erscheinungsbild (Nutzungsmass, Dachform), Einpassung ins Landschaftsbild
- Under Spisse: Bauliche Vollendung des Quartiers mit einheitlichem Erscheinungsbild (Nutzungsmass, Dachform), Einpassung ins Landschaftsbild
- Breite: Beibehaltung Dachformen, Einpassung ins Landschaftsbild



Kirchmättli                      Langensand



Under Spisse                      Breite

1 **QE**      Zone für Quartiererneuerung

Abbildungen 16 bis 19: Neue Zone für Quartiererneuerung

**Grünzonen zur Sicherung von Freiräumen**

Mit der Aufhebung der Sondernutzungspläne werden Flächen wieder überbaubar, deren Ausnützung im Rahmen der Sondernutzungspläne bereits realisiert wurde und die bis anhin den Bewohnenden als Freiraum und Erholungsanlage gedient haben. Diese Flächen werden neu der Grünzone zugewiesen, um sie weiterhin als Freiräume zu sichern und eine Überbauung auszuschliessen.



Stirrüti                              Stutz



Underhasli                              Hürlweid

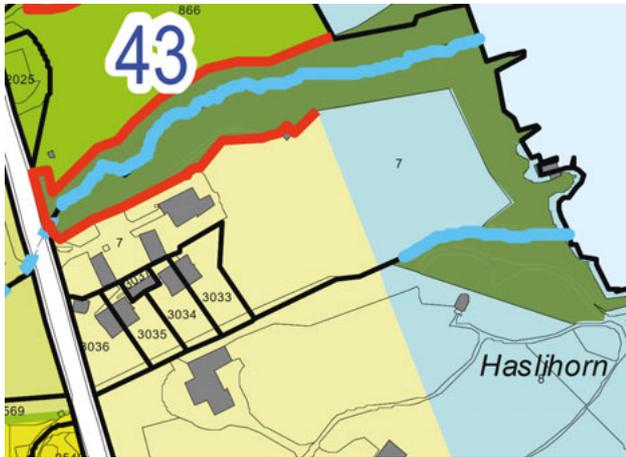


Raindli                                      Langensand

26 **Gr**      Grünzone

Abbildungen 20 bis 25: Neue Grünzonen

Die neue Grünzone Nr. 72 im Gebiet Unterhasli wurde im Rahmen der zweiten öffentliche Auflage um 900 m<sup>2</sup> reduziert. Analog den Quartieren Langensand, Under Spisse und Breite werden damit die heute geltenden Nutzungsreserven direkt in die Nutzungsplanung überführt. Die Ausscheidung der Grünzone erfolgt nach raumplanerischen Grundsätzen als Streifen, parallel zur Zonengrenze mit der Uferschutzzone. Auf Basis eines konkreten Bauprojekts ist es denkbar, als Ausnahme vom Grundsatz der Planbeständigkeit, den Grenzverlauf zwischen Bauzone und Grünzone flächenneutral anzupassen.



Unterhasli (aktuell rechtsgültig)

	W2 0.15	II	zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage 0.15
	W2 0.25	II	zweigeschossige Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage 0.25
	Gr	II	Grünzone (Ordnungsnummer BZR)
<b>Schutzzonen</b>			
	Uf	II	Uferschutzzone

Abbildung 26: Heute geltender Zonenplan A



Unterhasli (teilrevidiert, 1. ö.A.)

	Gr	Grünzone
---	----	----------

Abbildung 27: Teilrevision Zonenplan A, erste öffentliche Auflage



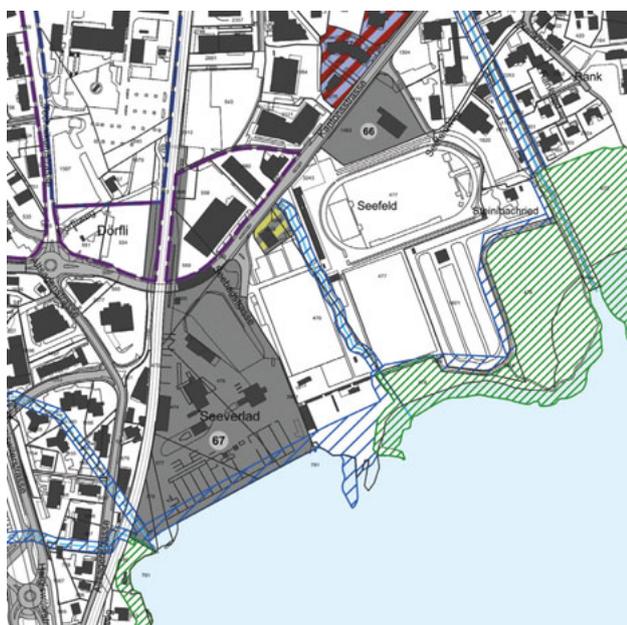
Unterhasli (teilrevidiert, 2. ö.A.)

	Gr	Grünzone
	W2a	Wohnzone 2a

Abbildung 28: Teilrevision Zonenplan A, zweite öffentliche Auflage

**Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Seebucht**

Der Studienauftrag Seefeld hat aufgezeigt, dass die bestehenden Freiräume heute intensiv genutzt werden und nur bedingt den vielfältigen Ansprüchen genügen. Angesichts der beabsichtigten Innenentwicklung im Talboden und der Erweiterung des Campus ist von einer weiteren Zunahme des Drucks auf die Freiräume auszugehen. Gemäss REK soll die Seebucht daher langfristig in einen mehrheitlich öffentlichen Freiraum transformiert werden. Dazu werden das Areal der Sand + Kies AG und die Grundstücke Nrn. 1463, 1218 und 3005 in die Zone für öffentliche Zwecke bzw. in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umgezont.



Seebucht

	ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
	SpF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Abbildung 29: Umzonungen in der Seebucht

**Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Dörfli**

Die Teiländerung der Nutzungsplanung Campus Horw wurde von den Stimmberechtigten am 18. Juni 2023 angenommen und mit dem gleichnamigen Bebauungsplan vom Regierungsrat mit Entscheidung vom 19. September 2023 genehmigt. Für die Raumsicherung der zukünftigen S-Bahnhaltestelle «Horw See» wurde in der Teiländerung der Nutzungsplanung Campus Horw das Grundstück Nr. 550 innerhalb des Perimeters in die Zone für öffentliche

Zwecke umgezont. Für die konsequente und zweckmässige Raumsicherung wird in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung 2021 das Grundstück Nr. 550 auch ausserhalb des Perimeters der Teiländerung Nutzungsplanung Campus Horw der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Östlich der Gleise wird ein gleich breiter Streifen ebenfalls der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Die Gebiete östlich und westlich der Gleise werden zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, um die Anbindung der S-Bahnhaltestelle an den Campus und den See sicherzustellen.



Dörfli

	ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
---	----	-----------------------------

Abbildung 30: Umzonungen im Gebiet Dörfli

**Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Allmend**

Die Primarschule benötigt heute zusätzliche Räume, wobei die Provisorien durch Neubauten abzulösen sind. Der nördlich gelegene Kindergarten soll zudem besser an die restliche Schulanlage angebunden werden. Mögliche Konzeptansätze liess die Gemeinde 2018 im Rahmen einer Testplanung von drei Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten überprüfen.

Die Teilrevision übernimmt die Erkenntnisse und empfohlenen Konzeptansätze der Testplanung. Der nördliche Bereich der Schulanlage verbleibt in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und wird auch zukünftig als Aussensportanlage genutzt. Der Kindergarten wird von der Wohnzone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umgezont. Der südliche Bereich (Provisorien) wird hingegen in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont, um eine Erneuerung und Erweiterung der Schulanlage zu ermöglichen.



Allmend

Konzept Testplanung 2018

	ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
	SpF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	V	Verkehrszone
	W4	Wohnzone 4

Abbildung 31: Umzonung Schule Allmend, Konzept Testplanung 2018

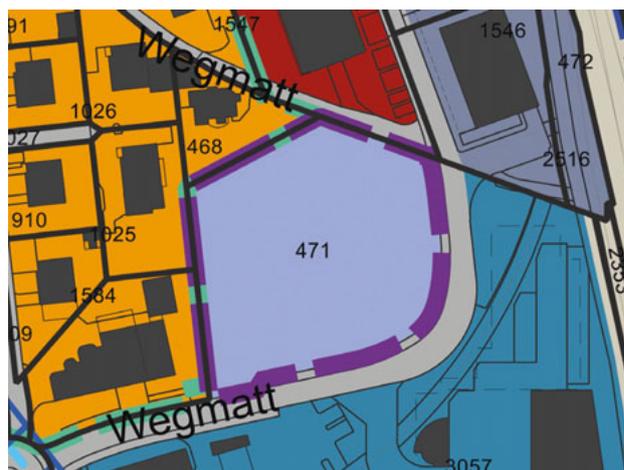
### Arbeits- und Wohnzone im Gebiet Wegmatt Süd

Teile der Grundstücke Nrn. 471 und 1584 sind im heute geltenden Zonenplan A der Industriezone mit Vorschriften aus dem Jahr 1996 zugewiesen. Diese sind nicht IVHB-konform, weshalb mit der zweiten öffentlichen Auflage eine Umzonung vorgenommen wurde. Damit wird zugleich eine Pendenz aus früheren Ortsplanungsrevisionen aufgearbeitet, da der unbebaute Teil des Grundstücks Nr. 471 bei der Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2010 ausgeklammert wurde. Dies geschah in der Absicht einer Umzonung in die Arbeits- und Wohnzone, koordiniert mit dem Umzonungsverfahren für das Areal «Wegmatt». Der Einwohnerrat stellte die Umzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 471 am 29. Juni 2017 auf Antrag der Geschäftsprüfungskommission zurück, da zum damaligen Zeitpunkt offene Fragen zur Mehrwertabgabe bestanden.

Das Teilgebiet des Grundstücks Nr. 471 wird in die Arbeits- und Wohnzone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit steht das Gebiet auch zukünftig vorwiegend Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zur Verfügung. Die Zielsetzungen für den Gestaltungsplan umfassen eine sorgfältige Abstimmung der Arbeits- und Wohnnutzungen sowie eine gute Gestaltung der Übergänge zu den benachbarten Quartieren. Das Teilgebiet des Grundstücks Nr. 1584 umfasst rund 18 m<sup>2</sup> und wird im Sinne einer Bereinigung der gleichen Zone wie das restliche Grundstück (Wohnzone W2d) zugewiesen.



Wegmatt Süd (aktuell rechtsgültig)



Wegmatt Süd (teilrevidiert)

	AW	Arbeits- und Wohnzone
		Gestaltungsplanpflicht
		Industriezone
	W2d	Wohnzone 2d

Abbildungen 32 und 33: Heute geltender Zonenplan und teilrevidierter Zonenplan

### Kleinere Änderungen und Bereinigungen

Die Grundstücke Nrn. 3240 und 3242 sind im heute geltenden Zonenplan dem Übrigen Gebiet zugewiesen. Das Übrige Gebiet umfasst gemäss § 56 PBG Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann. Beide Grundstücke werden heute jedoch im Sinn einer Bauzone verwendet (Parkierung, Abstandsgrün) und werden daher der angrenzenden Bauzone zugewiesen.



Abbildung 34: Umzonung Grundstücke Nrn. 3240 und 3243

### Aktualisierung Waldflächen

Im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden die Waldflächen aktualisiert. Die grösste Änderung ergibt sich beim Grundstück Nr. 105 im Grämliswald, wo im Zusammenhang mit der Trinkwasseraufbereitungsanlage eine definitive Rodung bewilligt und ausgeführt wurde. Die Fläche der definitiven Rodung umfasst die Zufahrt sowie einen Wendepplatz und wurde im Zonenplan A dem übrigen Gebiet zugewiesen.



Abbildung 35: Bereinigung Waldfläche im Grämliswald

### Ausscheidung Verkehrszone

Das Datenmodell des Bundes sieht für Verkehrsflächen eine spezifische Verkehrszone vor. Der Kanton Luzern hat dazu im revidierten PBG, in Kraft seit dem 1. Januar 2014, neu die Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG). Diese

Zone umfasst die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr innerhalb der Bauzone. In der Gemeinde Horw waren die Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone bisher dem Übrigen Gebiet A oder den angrenzenden Bauzonen zugewiesen.

Die Ausscheidung der Verkehrszone erfolgt anhand der kantonalen Richtlinie zur Darstellung der Verkehrszone (§ 52 PBG), Ausgabe vom Januar 2019. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass gemäss Planungs- und Bauverordnung (PBV) § 11 die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht der anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden dürfen. Dies gilt unabhängig von ihrer Zonierung.

Die Verkehrszone wird somit nur auf Parzellenteilen ausgeschieden, die der Erschliessung einer dahinterliegenden Parzelle und somit der Grund-, Grob- oder Feinerschliessung gemäss § 11 PBV dienen. Mit der Ausscheidung der Verkehrszone wird die anrechenbare Grundstücksfläche somit nicht verringert, sondern einzig im Zonenplan kenntlich gemacht. Hauszufahrten stellen grundstücksinterne Erschliessungsanlagen dar und gehören somit weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie werden nicht als Verkehrszone ausgeschieden. Mit der zweiten öffentlichen Auflage erfuhr die Verkehrszone in einigen Gebieten kleinere Bereinigungen, u.a. aufgrund von Mutationen der Parzellierung im Nachgang zur ersten öffentlichen Auflage. Die grösste Bereinigung wurde im Gebiet Buholz vorgenommen.

Im Nachgang zur zweiten öffentlichen Auflage wurde die Verkehrszone auf dem Grundstück Nr. 62 bereinigt. Diese gütliche Einigung einer Einsprache stellt keine wesentliche Änderung dar, weshalb keine erneute öffentliche Auflage erforderlich wird.

### Änderungen aus der öffentlichen Mitwirkung

- Gestützt auf die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkung, wurden am Zonenplan A diverse kleine Änderungen gegenüber dem Stand der öffentlichen Mitwirkung vorgenommen.
- Im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung hat die Kantonsarchäologie das archäologische Fundstelleninventar überarbeitet. Im Zonenplan B wurden die aktualisierten Fundstellen übernommen.
- Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone wurde bereinigt, sodass sie die Landwirtschaftszone deckungsgleich überlagert.



- Auf die Darstellung des eingedolten Wasserlaufs auf dem Campus-Areal (ID 813143) und im Gebiet Hinderbach (ID 954653, ab den Grundstücken Nrn. 1035 und 940) wurde verzichtet. Es handelt sich um kein Gewässer im rechtlichen Sinne.
- Aufgrund bewilligter Wasserbauprojekte an den Bächen Schlimbach, Bachtelbach und Steinibach wurde bei den jeweiligen Situationen der Gewässerraum auf die im Projekt vorgesehenen Baulinien Gewässer reduziert.
- Gestützt auf die kantonale Vorprüfung wurde die Verkehrszone überprüft und stellenweise bereinigt. Die grösste Änderung betrifft die Strasse auf dem Grundstück Nr. 868: Sie liegt im heute geltenden Zonenplan A in der Landwirtschaftszone, dient aber der Erschliessung der in der Bauzone liegenden Grundstücke Nrn. 813, 2916 und 3143. Den bundesrechtlichen Vorschriften sowie § 117 PBG folgend, wird die Strasse der Verkehrszone zugewiesen, da die Erschliessung von Grundstücken innerhalb der Bauzone grundsätzlich kein Land ausserhalb der Bauzone zu beanspruchen hat.

## 6.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement

### Zonenbezeichnung

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat das PBG auf den 1. Januar 2014 revidiert. Die Luzerner Gemeinden haben gemäss § 224 Abs. 1 PBG die neuen kantonalen Bestimmungen in ihre Nutzungsplanung zu überführen, womit ein Systemwechsel der Definition von Baubegriffen und ihrer Messweise verbunden ist.

Die IVHB-Umsetzung und das Wegfallen der zulässigen Geschosshöhe sowie der Ausnützungsziffer machen für die meisten Bauzonen eine neue Bezeichnung notwendig.

Alte Zonenbezeichnung	Neue Zonenbezeichnung
Zentrumszone Z 0.7	Zentrumszone Z1
Zentrumszone Z 0.9	Zentrumszone Z2
Zentrumszone Z 1.3	Zentrumszone Z3
Zweigeschossige	
Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage W2 0.15	Wohnzone W2a
Zweigeschossige	
Wohnzone in landschaftlich empfindlicher Lage W2 0.25	Wohnzone W2b
Zweigeschossige	
Wohnzone W2 0.30	Wohnzone W2c
Zweigeschossige	
Wohnzone W2 0.35	Wohnzone W2d
Dreigeschossige	
Wohnzone W3 0.45	Wohnzone W3a
Dreigeschossige	
Wohnzone W3 0.55	Wohnzone W3b
Viergeschossige	
Wohnzone W4	Wohnzone W4

Tabelle 1: Änderung der Zonenbezeichnung im BZR

Weitere bestehende Zonenbezeichnungen, die hier nicht aufgeführt sind, ändern sich nicht.

### Überbauungsziffer (ÜZ)

Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) definierte das Verhältnis aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie legte dadurch fest, wie gross die Nutzfläche eines Grundstücks sein durfte, und wurde durch die zulässige Anzahl an Vollgeschossen ergänzt. Mit der neuen Überbauungsziffer (ÜZ) und den neuen Höhenmassen wird nun festgelegt, welches Bauvolumen ein Grundstück haben darf. Die ÜZ bestimmt dabei unabhängig von der Anzahl an Geschossen das Verhältnis der überbaubaren Grundfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche («Gebäude-Fussabdruck»). Vor- und rückspringende Gebäudeteile (z.B. Balkone) werden je nach Dimensionierung auf die zulässige Gebäudefläche angerechnet (§ 112a Abs. 2 lit. h und i PBG).

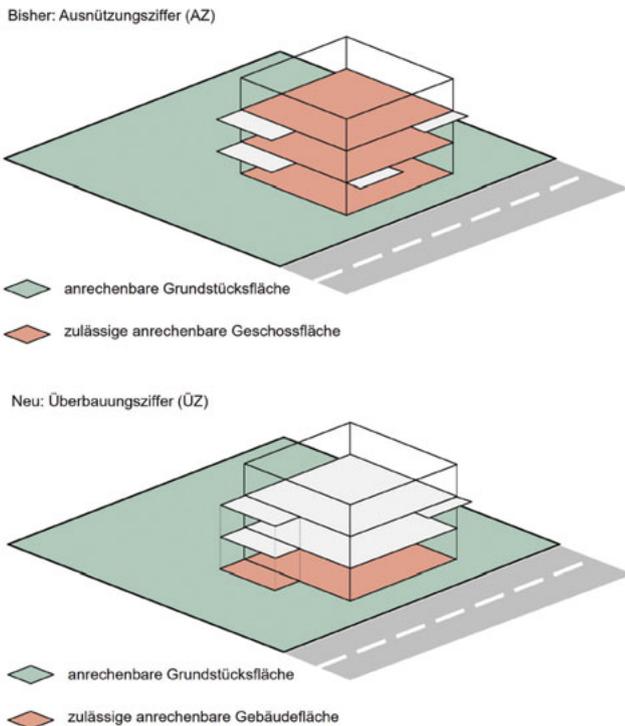


Abbildung 36: Systemwechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer (Quelle: Metron AG)

Im revidierten BZR ist für die meisten Bauzonen eine ÜZ definiert, die den bisherigen Gebäudeflächen möglichst nahekommt. Auf eine Erhöhung der ÜZ über die bereits heute realisierten Gebäudeflächen hinaus wurde verzichtet, da im Rahmen der Teilrevision keine allgemeine und grossflächige Verdichtung über das gesamte Siedlungsgebiet hinweg angestrebt wird, sondern eine räumlich spezifische und qualitätsorientierte Innenentwicklung in den Schlüsselgebieten gemäss REK. Eine Erhöhung der ÜZ würde zudem dem Ziel der quantitativen Sicherung der Freiräume entgegenwirken.

Auf Basis der bereits realisierten Gebäude, respektive der Gebäudeflächen gemäss amtlicher Vermessung, wurde für sämtliche Grundstücke die aktuell erreichte ÜZ ermittelt. Die Festlegung der zulässigen ÜZ erfolgte anhand des 80 %-Quantils: Dieser Wert bildet 80 % des heutigen Bestandes ab und ist ein bewährter erster Richtwert. Die so ermittelten Werte wurden darüber hinaus für jede Bauzone anhand von mehreren Baugesuchen überprüft, die in den letzten Jahren eingereicht worden sind und die zulässigen Ausnützungsziffern möglichst ausschöpften.

Mit der zweiten öffentlichen Auflage wurde das reduzierte Höhenmass der Wohnzonen W2a und W2b mit einer Er-

höhung der ÜZ um 0.05 kompensiert. Damit wird der Grundsatz der Teilrevision der Nutzungsplanung eingehalten, wonach für jede Bauzone das bisherige Nutzungsmass im Zuge der IVHB-Umsetzung möglichst beibehalten werden soll.

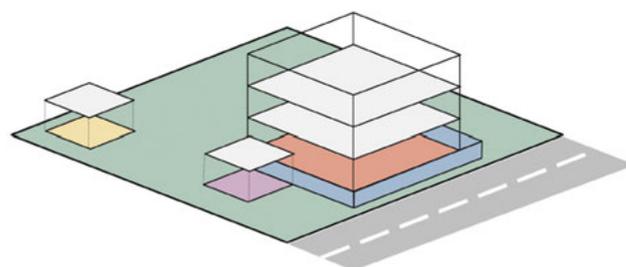
Zone	Max. ÜZ erste öff. Auflage	Max. ÜZ zweite öff. Auflage
Zentrumszone Z1	0.40	0.40
Zentrumszone Z2	0.40	0.40
Zentrumszone Z3	0.60	0.60
Wohnzone W2a	0.15	0.20
Wohnzone W2b	0.20	0.25
Wohnzone W2c	0.25	0.25
Wohnzone W2d	0.30	0.30
Wohnzone W3a	0.30	0.30
Wohnzone W3b	0.35	0.35
Wohnzone W4	0.35	0.35
Arbeits- und Wohnzone	0.45	0.45
Arbeitszone	0.45	0.45
Wohn- und Arbeitszone	0.37	0.37

Tabelle 2: ÜZ pro Bauzone

Es gilt zu berücksichtigen, dass die festgelegte ÜZ für Hauptbauten gilt. Darüber hinaus gelten folgende Ergänzungen:

- Berechnungsweise: Mit der IVHB-Umsetzung ändert sich die Berechnungsweise der anrechenbaren Grundstücksfläche. Fahrbahn- und Trottoirflächen wurden bisher gemäss § A1-12 PBV Abs. 3 der Grundstücksfläche angerechnet, wenn sie beispielsweise in einem Strassenprojekt oder -plan vorgesehen waren und nicht 10 % der vermessenen Grundstücksfläche überstiegen. Dies galt auch für Flächen, die für den genannten Zweck abgetreten bzw. abparzelliert wurden. Da diese Regelung im Zuge der IVHB-Umsetzung entfällt, war mit dem Stand der öffentlichen Mitwirkung eine kompensierende Bestimmung im BZR (Art. 4 Abs. 2) vorgesehen. Diese Bestimmung beurteilte der Kanton im Rahmen der Vorprüfung als nicht kompatibel mit dem PBG und der PBV, weshalb sie aus dem BZR für die öffentliche Auflage entfernt wurde. Im Gegenzug wurde die max. zulässige ÜZ in den Zentrums- und Wohnzonen um rund 10 % angehoben, womit ein durchschnittlicher Strassenanteil berücksichtigt ist.

- **Einstellhallen:** Für Einstellhallen wird die ÜZ gemäss § 13a PBV automatisch von Gesetzes wegen ausgeglichen, d.h. zusätzlich zur festgelegten ÜZ, sofern die Einstellhalle eine Gesamthöhe von max. 3,5 m aufweist und ihre Mantelflächen höchstens zur Hälfte über das Terrain hinausragen.
- **Energie:** § 14 PBV gewährt einen Zuschlag von 5 % auf die ÜZ, falls bei Um- und Neubauten die Zielwerte zum Heizwärmebedarf gemäss SN 520 380/1 oder die aufgeführten Minergie-Zertifizierungen erreicht werden.
- **Preisgünstiger Wohnraum:** Gestützt auf die öffentliche Mitwirkung, wurde für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum ein Zuschlag von 5 % auf die ÜZ aufgenommen.
- Für die Inanspruchnahme dieses ÜZ-Zuschlags war mit der ersten öffentlichen Auflage eine Kombination mit den ÜZ-Boni von Gestaltungsplänen ausgeschlossen. Für eine effektivere Förderung wurde mit der zweiten öffentlichen Auflage eine Kombination des ÜZ-Bonus für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen mit dem ÜZ-Bonus eines freiwilligen Gestaltungsplans zugelassen. Neu wird dadurch ein ÜZ-Bonus von bis zu 15 % ermöglicht (5 % Bonus für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen und max. 10 % Bonus für freiwillige Gestaltungspläne). In gestaltungsplanpflichtigen Gebieten ist bereits ein Bonus von bis zu 20 % möglich, weshalb hier weiterhin eine Kombination ausgeschlossen wird.
- In der ersten öffentlichen Auflage bestand für die Inanspruchnahme des ÜZ-Zuschlags die Pflicht zur Einhaltung von § 75 Abs. 3 PBG. In den Einsprachenverhandlungen hat sich gezeigt, dass diese Vorgabe im Rahmen von Weiterentwicklungen im Bestand nur schwer umsetzbar ist. Aus diesem Grund wurde mit der zweiten öffentlichen Auflage von dieser Vorgabe abgesehen.
- **Klein- und Anbauten:** Für Klein- und Anbauten gilt eine separate ÜZ von 0.07 in den Wohnzonen und von 0.10 in den Misch- und Arbeitszonen. Ihre summierte Fläche darf pro Grundstück maximal 100 m<sup>2</sup> betragen. Klein- und Anbauten sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe von 4,5 m und einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 50 m<sup>2</sup>, die nur Nebennutzflächen enthalten (beispielsweise Garagen oder Gerätehäuser). Kleinbauten sind freistehend, während Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaut sind (vgl. § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG).



- anrechenbare Grundstücksfläche
- zulässige anrechenbare Gebäudefläche
- anrechenbare Grundstücksfläche Kleinbaute
- zulässige anrechenbare Gebäudefläche Anbaute
- Gebäudefläche Einstellhalle gemäss § 13a PBV

Abbildung 37: Schematische Darstellung der ÜZ (Quelle: Metron AG)

**In den folgenden Bauzonen werden keine ÜZ und auch keine Höhenmasse festgelegt:**

- Zentrumszone Bahnhof
- Kernzone Winkel und Dorf
- Sonderbauzone Tourismus
- Sonderbauzone Campus
- Zone für öffentliche Zwecke
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Grünzone

Der Grund liegt in der grossen Spannweite an unterschiedlichen Bauprojekten, denen die aufgeführten Zonen genügen müssen (z.B. Sportplatz, Werkhof, Schulen, Hotel). Um die notwendige Flexibilität zu ermöglichen, erfolgt die Festlegung der konkreten Nutzungen und Baumasse projektbezogen sowie ortsspezifisch. Dabei sind, neben den restlichen Bestimmungen des BZR, insbesondere die Zonenbestimmungen und Zweckbestimmungen der einzelnen Bauzonen zu berücksichtigen. In den Kernzonen Winkel und Dorf sowie in der Zentrumszone Bahnhof sind die Nutzungen und Baumasse in den entsprechenden Bebauungsplänen festgelegt. Auch für die Grundstücke innerhalb der Sonderbauzone Tourismus wird die Bebauungspflicht beibehalten.

**Balkone, Terrassen und Loggien**

Vorspringende Gebäudeteile wie beispielsweise Balkone werden auf die zulässige Gebäudefläche bzw. die ÜZ angerechnet, wenn sie mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen oder einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten. Diese Messweise ist übergeordnet geregelt (§ 112a Abs. 2 lit. h PBG).

Bei maximaler baulicher Ausnützung kann diese Regelung zu kleinflächigen und schmalen Balkonen führen. Während der Erarbeitung des REK hat sich jedoch gezeigt, dass Aussenflächen seitens Bevölkerung hoch gewichtet werden und insbesondere im Talboden zu sichern sind. Daher wurde das BZR mit dem neuen Artikel 40b ergänzt, wonach bei Mehrfamilienhäusern mind. 10 % der realisierten Hauptnutzfläche als Balkone, Loggien oder Terrassen vorzusehen sind. Das Angebot ist für jede Wohnung angemessen sicherzustellen und kann auch gemeinschaftlich genutzte Flächen umfassen.

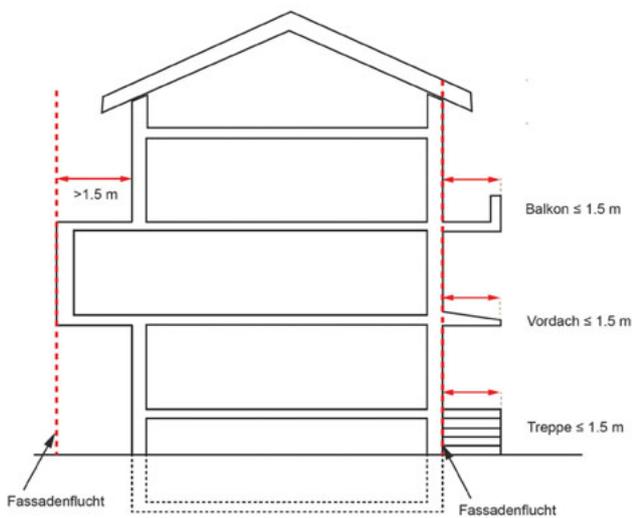


Abbildung 38: Anrechenbarkeit vorspringender Gebäudeteile (Quelle: Erläuternde Skizzen BUWD Luzern)

**Höhenmasse**

Das PBG legt die möglichen Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe) und ihre Messweise abschliessend fest. Die konkrete Anwendung bzw. der Verzicht auf die Formulierung einzelner Höhenmasse liegt im Ermessen der Gemeinde. Wurde bis anhin die Höhe einer Baute über die Anzahl der Vollgeschosse und die Festlegung der Firsthöhe definiert, so erfolgt dies neu ausschliesslich über die Gesamt- und Fassadenhöhen. Nachfolgend die Definition beider Höhenmasse gemäss § 139 PBG:

- Gesamthöhe: «Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.»
- Fassadenhöhe: «Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und

der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung oder des Geländers gemessen. Die Gemeinde kann Fassadenhöhen festlegen und dabei zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden unterscheiden.»

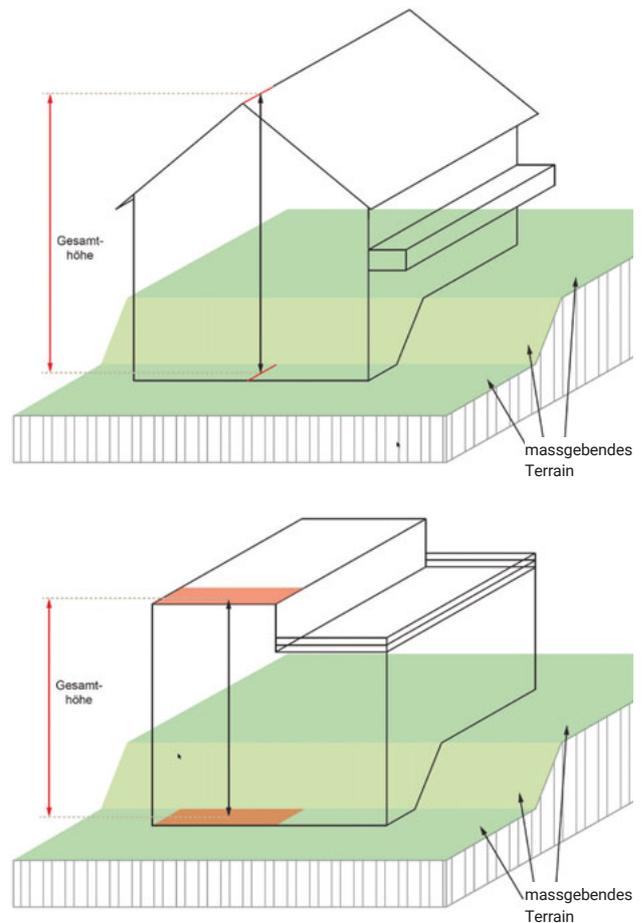


Abbildung 39: Gesamthöhe (Quelle: Erläuternde Skizzen BUWD Luzern)

Analog zur ÜZ werden Höhenmasse festgelegt, die für jede Bauzone die heute zugelassene Anzahl an Vollgeschossen übernehmen. Die Höhenmasse werden dabei so ausgelegt, dass Gebäude mit Steildächern und Gebäude mit Flachdächern gleichwertig zu behandeln sind. Mit einem Höhenzuschlag sollen zudem gewerbliche Nutzungen gefördert und ein Spielraum für die Ausgestaltung der Bauprojekte gewährt werden.

Im BZR wird für Steildächer mit First im mittleren Drittel die Traufhöhe und für Flach- bzw. Pultdächer die Fassadenhöhe festgelegt. Die Gesamthöhe ist abhängig von der Dachform definiert, da Steil- gegenüber Flachdächern

einer zusätzlichen Höhe bedürfen. Gebäude mit Steildächern wären gegenüber Flachdächern bei einer einheitlichen bzw. zu tief angesetzten Gesamthöhe mit einer kleineren nutzbaren Geschossfläche benachteiligt. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird für die Realisierung von Attikageschossen die Fassadenhöhe der Gesamthöhe angeglichen, falls folgende Vorgaben eingehalten werden:

- Das oberste Geschoss hat auf mind. einer Seite um mind. 2,50 m von der Fassadenflucht zurückversetzt zu liegen. An Hanglagen (Neigung > 10 %) hat diese Rückversetzung talseitig zu erfolgen.
- Für die Erstellung von Brüstungen erhöht sich die Fassadenhöhe um max. 1,50 m.
- Die Fläche des obersten Geschosses muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens ein Drittel reduziert werden (in Anlehnung an § A1-138 PBG).

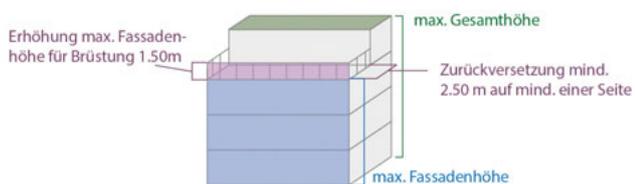


Abbildung 40: Vorgaben für Attikageschosse (Quelle: Metron AG)

In Anlehnung an die Erläuterungen zu § A1-139 PBG werden für die zulässigen Höhen der einzelnen Bauzonen pro Geschoss drei Meter eingesetzt. Dies stellt einen durchschnittlichen Richtwert dar. Mit einem Zuschlag von 0,50 m wird ein Spielraum sichergestellt, der von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die individuelle Optimierung des Bauprojekts genutzt werden kann. Für Gebäude mit einem Steildach wird die Traufhöhe gegenüber der Fassadenhöhe zusätzlich um 1,00 m erhöht, um die Ausbildung eines Kniestocks zu ermöglichen und die Geschossfläche des Dachgeschosses derjenigen des Attikageschosses anzugleichen. Die Gesamthöhe liegt für Gebäude mit Flachdach um 3,00 m über der max. Fassadenhöhe und für Gebäude mit Steildach um 3,50 m über der max. Traufhöhe.

**Bauten mit Schrägdach und First im mittleren Drittel**

<b>Zone</b>	<b>Max. Traufhöhe</b>	<b>Max. Gesamthöhe</b>
Zentrumszone Z1	10,50	14,00
Zentrumszone Z2	13,50	17,00
Zentrumszone Z3	16,50	20,00

Wohnzone W2a	7,00	8,50
Wohnzone W2b		
Wohnzone W2c	7,50	11,00
Wohnzone W2d		
Wohnzone W3a	10,50	14,00
Wohnzone W3b		
Wohnzone W4	13,50	17,00
Arbeits- und Wohnzone	14,00	17,00
Arbeitszone	18,00	21,00
Wohn- und Arbeitszone	13,50	17,00

Tabelle 3: Höhenmasse für Bauten mit Schrägdach

**Bauten mit Flach- oder Pultdach**

<b>Zone</b>	<b>Max. Fassadenhöhe</b>	<b>Max. Gesamthöhe</b>
Zentrumszone Z1	9,50	12,50
Zentrumszone Z2	12,50	15,50
Zentrumszone Z3	15,50	18,50
Wohnzone W2a	7,00	7,00
Wohnzone W2b		
Wohnzone W2c	6,50	9,50
Wohnzone W2d		
Wohnzone W3a	9,50	12,50
Wohnzone W3b		
Wohnzone W4	12,50	15,50
Arbeits- und Wohnzone	14,00	17,00
Arbeitszone	18,00	21,00
Wohn- und Arbeitszone	–	15,50

Tabelle 4: Höhenmasse für Bauten mit Flach-/Pultdach

Die Wohnzonen W2a und W2b stellen einen Spezialfall dar, da sie sich an landschaftlich empfindlicher Lage befinden. Das heute geltende BZR definiert für diese Zonen bereits eine Firsthöhe von 8,50 m. Diese Firsthöhe wurde mit der Gesamthöhe von Gebäuden mit Steildach gleichgesetzt und für Gebäude mit Flachdach auf 7,00 m festgelegt. Gestützt auf die öffentliche Mitwirkung, wurde Art. 4a Abs. 3 BZR präzisiert, sodass eine weitere Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhe über die bisher geltenden Höhenmasse hinaus nicht möglich ist.

Anhand der oben ausgeführten Festlegungen ergeben sich für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

mehrere Möglichkeiten zur Ausgestaltung des eigenen Bauprojekts. In der nachfolgenden Abbildung ist dies anhand der Wohnzone W3 aufgezeigt. Die Varianten sind nur beispielhaft und nicht abschliessend zu verstehen. Zudem sind im konkreten Fall weitere Bestimmungen des BZR sowie des PBG zu berücksichtigen (z.B. maximale Gebäudelängen, Grenzabstände, Einpassung ins Ortsbild).

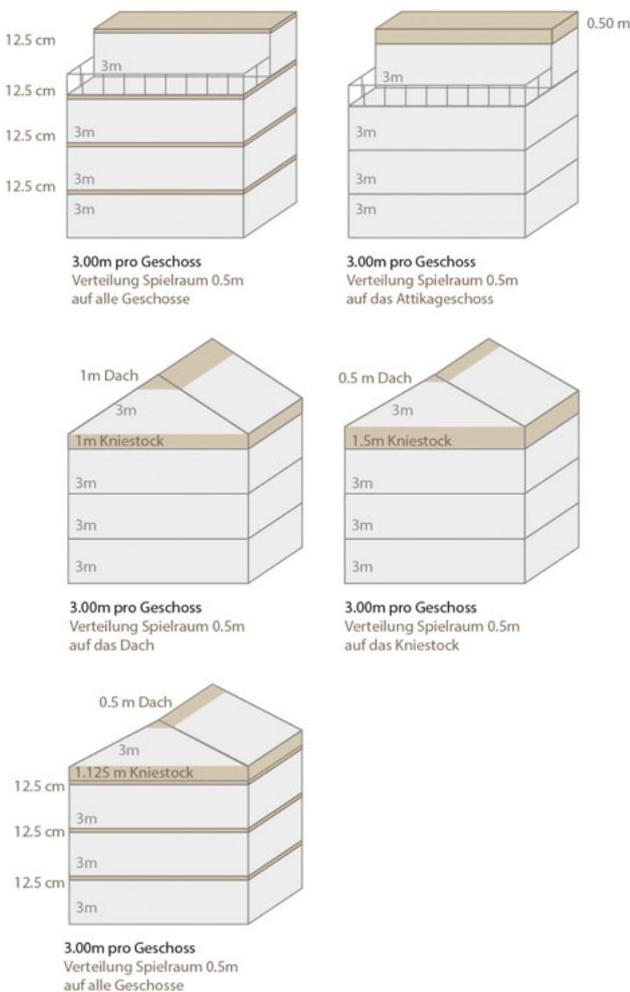


Abbildung 41: Mögliche Variationen W3 (Quelle: Metron AG)

**Terrain-Einpassungen**

Abgrabungen sind mit der Teilrevision der Nutzungsplanung weiterhin möglich. Die Höhenmasse enthalten dazu einen Spielraum von 0,50 m. Art. 4a Abs. 4 BZR ermöglicht Zufahrten zur Einstellhalle sowie Vertiefungen für Hauseingänge bis zu einer Breite von max. 8,0 m und einer Höhe von max. 3,0 m. Für nichtgestaffelte Bauten an Hanglagen wurde, gestützt auf die öffentliche Mitwirkung, ein Höhenzuschlag auf die talseitige Fassaden- und Trauf-

höhe sowie die Gesamthöhe aufgenommen. Bei weitergehenden Abgrabungen reduzieren sich die Höhenmasse am entsprechenden Punkt um das Mass der Abgrabung.

**Erhöhte Erdgeschosse**

In den Zentrumszonen spielen die Nutzung der Erdgeschosse durch das Gewerbe, Dienstleistungsnutzungen und öffentliche Nutzungen eine wichtige Rolle. Sie beleben das Zentrum und enthalten wichtige Arbeitsplätze, wobei sie von einem erhöhten Erdgeschoss profitieren oder dieses in vielen Fällen aus betrieblichen Gründen benötigen. Um diesen Anforderungen entgegenzukommen, kann der Gemeinderat in den Zentrumszonen die zulässigen Höhenmasse zu Gunsten des Erdgeschosses um 1,50 m erhöhen. Die Nutzungen haben mindestens die Hälfte der Erdgeschossfläche zu betragen und sind dauerhaft sicherzustellen (beispielsweise Vertrag, Eintrag Grundbuch).

In den Zentrumszonen Z1 und Z2 können mit der Erhöhung von 1,50 m auch Wohnnutzungen im Erdgeschoss realisiert werden, sofern sie die baulichen Voraussetzungen sowie die Erschliessung für eine gewerbliche Umnutzung erfüllen. Dadurch gewinnen die Erdgeschosse an Flexibilität, sodass beispielsweise gewerbliche Nutzungen ohne grössere bauliche Massnahmen auf eine Wohnnutzung folgen können. In den Zentrumszonen Z1 und Z2 sowie den Wohnzonen hat das REK zudem aufgezeigt, dass Hochparterre-Wohnungen, insbesondere entlang stärker befahrener Strassen, die Wohnsituation erheblich verbessern können und auch für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum verwendet werden. Der Höhenzuschlag kann daher auch für die Realisierung von Hochparterre-Wohnungen in den erwähnten Zonen gewährt werden.

**Bauen an Hanglagen**

Gemäss § 139 Abs. 6 PBG werden bei gestaffelten Baukörpern («terrassierte Bauweise») die zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet. Die für den Stand der öffentlichen Mitwirkung festgelegten Höhenmasse sind ausreichend bemessen für die Einpassung von gestaffelten Baukörpern ins Terrain.

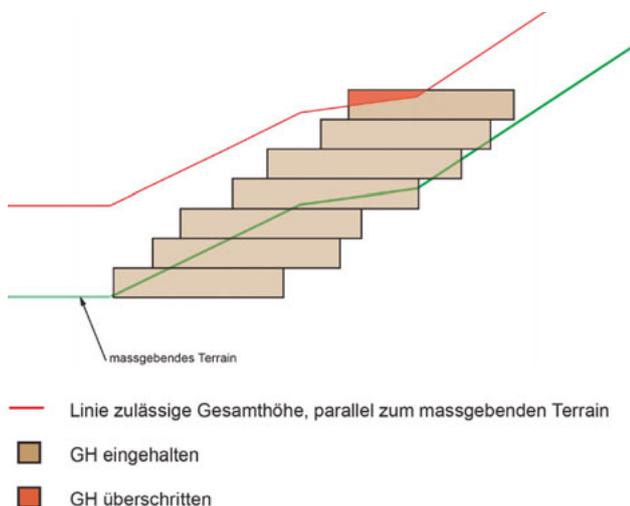


Abbildung 42: Terrasierte Bauweise (Quelle: Erläuternde Skizzen BUWD Luzern)

Gestützt auf die öffentliche Mitwirkung, wurde in den Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3 sowie in den Wohnzonen W2c, W2d, W3a, W3b und W4 für die nichtgestaffelte Bauweise ein Zuschlag auf die talseitige Trauf- bzw. Fassadenhöhe sowie auf die Gesamthöhe aufgenommen. Dieser Höhenzuschlag ist abhängig von der gewählten Dachform sowie der Neigung des Terrains und erlaubt eine optimale talseitige Einpassung, während bergseitig weiterhin die in der öffentlichen Mitwirkung aufgelegten Höhenmasse einzuhalten sind.

	Hangneigung			
	ab 5 %	ab 10 %	ab 15 %	ab 20 %
Max. talseitige Traufhöhe	0,30 m	1,00 m	1,80 m	2,50 m
Max. Gesamthöhe	–	0,20 m	0,60 m	1,00 m

Tabelle 5: Höhenzuschlag für Bauten mit Schrägdach

	Hangneigung			
	ab 5 %	ab 10 %	ab 15 %	ab 20 %
Max. talseitige Fassadenhöhe	0,30 m	1,00 m	1,80 m	2,50 m
Max. Gesamthöhe	0,50 m	1,00 m	1,50 m	2,00 m

Tabelle 6: Höhenzuschlag für Bauten mit Flach-/Pultdach

### Dachgestaltung

Im BZR mit Stand der öffentlichen Mitwirkung bildete Art. 37 BZR das kantonale M-BZR ab. Der dritte Absatz gab für Dachaufbauten konkrete Abstands- und Breitenmasse vor. Gestützt auf die öffentliche Mitwirkung, wurde dieser Absatz erneut überprüft. Um auch künftig moderne Dachformen zu ermöglichen sowie die Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu erhöhen, wurde auf eine Formulierung von Abstandsvorschriften verzichtet. Die max. Gesamtbreite beträgt die Hälfte der Fassadenlänge und entspricht damit der geltenden Regelung gemäss heute geltendem BZR.

#### Art. 37 Abs. 3 BZR öffentliche Mitwirkung

Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn

- sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
- der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0,5 m beträgt und
- die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfasst.

#### Art. 37 Abs. 3 BZR erste öffentliche Auflage

Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn

- sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und
- die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/2 der Länge der dazugehörigen Fassade umfasst.

Tabelle 7: Ausschnitt der Änderung im BZR

Mit Art. 37 Abs. 2 BZR gilt weiterhin der Grundsatz, dass Dächer in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten sind, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten. Mit der zweiten öffentlichen Auflage wurde der Grundsatz verdeutlicht, dass nicht begehbare Flachdächer für die Energiegewinnung zu nutzen sind. Gleichzeitig wurde dieser Grundsatz mit dem neuen Abs. 5 auf Schrägdächer ausgeweitet.

Art. 37 Abs. 5 BZR erste öffentliche Mitwirkung	Art. 37 Abs. 5 BZR zweite öffentliche Auflage
–	Schrägdächer sind für die Energiegewinnung zu nutzen. In begründeten Fällen, beispielsweise bei wirtschaftlicher Unverhältnismässigkeit, kann die zuständige Stelle Ausnahmen bewilligen. Der Gemeinderat regelt das Nähere.

Tabelle 8: Ausschnitt der Änderung im BZR

### Grenzabstand

Die Grenzabstände sind im revidierten PBG abschliessend in § 122 PBG festgelegt. Sie bemessen sich pro Bauzone pauschal anhand der zulässigen Gesamthöhe. In der Arbeitszone wird der Grenzabstand auf 4,00 m reduziert, gegenüber der Wohnzone ist dabei der ordentliche Grenzabstand gemäss § 122 PBG einzuhalten. Ausnahmen von Grenz- sowie Gebäudeabständen sind unter § 133 PBG geregelt. Dazu gehören privatrechtliche Vereinbarungen zwischen benachbarten Grundeigentümern, solange sie keine öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen wesentlich beeinträchtigen.

Zone	Grenzabstand gemäss § 122 PBG
Zentrumszone Z1	5,00 m
Zentrumszone Z2	6,50 m
Zentrumszone Z3	8,00 m
Wohnzone W2a	
Wohnzone W2b	4,00 m
Wohnzone W2c	
Wohnzone W2d	
Wohnzone W3a	5,00 m
Wohnzone W3b	
Wohnzone W4	6,50 m
Arbeits- und Wohnzone	6,50 m
Arbeitszone	4,00 m
Wohn- und Arbeitszone	6,50 m

Tabelle 9: Grenzabstände pro Bauzone

### Bestandesgarantie

Die IVHB-Umsetzung stellt einen Systemwechsel dar, und altrechtliche Baumasse lassen sich nicht direkt mit neurechtlichen Baumassen vergleichen. Daher ist es unvermeidbar, dass bestehende Bauten und Anlagen einzelne Vorgaben des teilrevidierten Bau- und Zonenreglements nicht einhalten. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Das heisst, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen erhalten und zeitgemäss erneuert werden dürfen. Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert und angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen sowie privaten Interessen entgegenstehen. Zudem sind gemäss § 14a PBV für Sanierungen (Wärmedämmung) und für die Erstellung von Liftanlagen Überschreitungen der ÜZ möglich.

### Nebenräume

Mit der IVHB-Umsetzung entfällt § A1-15 PBV, wonach Nebenräume von mind. 5 m<sup>2</sup> bei Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern bzw. von mind. 7 m<sup>2</sup> bei grösseren Wohnungen zu erstellen sind. Als Nebenräume gelten u.a. Wasch- und Trockenräume, Abstellräume, Keller und Estriche. Die Aufnahme einer Ersatzbestimmung im BZR wurde geprüft und verworfen, da die Formulierung einer detaillierten Vorgabe gemäss § A1-15 PBV als nicht zweckmässig erachtet wird.

### Mindestfläche Gestaltungspläne

Mit der IVHB-Umsetzung gilt gemäss § 75 PBG neu die differenziertere Unterscheidung von Gebieten mit und Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist die maximal zulässige Abweichung bei der Gesamthöhe auf 3 m und bei der ÜZ auf 20 % begrenzt (§ 75 PBG Abs. 1). In Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht beläuft sich die maximal zulässige Abweichung auf je 10 % bei der Gesamthöhe und der ÜZ (§75 PBG Abs. 2).

Von dieser Vorgabe kann auf kommunaler Stufe nicht abgewichen werden. Die Gestaltungspläne haben sich als Planungsinstrumente zur Siedlungsentwicklung nach innen und zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität bewährt. Sie sollen künftig auch ausserhalb der gestaltungsplanpflichtigen Gebiete eine attraktive Lösung darstellen, weshalb die erforderliche Mindestfläche im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen

Vorprüfung von 3000 m<sup>2</sup> auf 2000 m<sup>2</sup> reduziert wurde. Innerhalb der gestaltungsplanpflichtigen Gebiete wird damit auch die Erarbeitung und Umsetzung von Teilgestaltungsplänen erleichtert.

### Klimaanpassung

Das REK verweist auf die Bedeutung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes für die Raumentwicklung der kommenden Jahrzehnte. Insbesondere die Vermeidung von Hitzeinseln ist in Städten und Agglomerationen prioritär anzugehen, da sie aller Erwartung nach durch den Klimawandel intensiver, häufiger und länger ausfallen werden. Davon sind Gebiete mit hohem Versiegelungsgrad, dichter Bebauung und geringer Beschattung betroffen, da sie sich tagsüber stärker als die Umgebung aufwärmen und sich nachts nur eingeschränkt abkühlen können. Die höhere Temperaturbelastung stellt eine gesundheitliche Belastung für die Bevölkerung dar und kann bei alten, kranken oder pflegebedürftigen Personen sowie bei Säuglingen zu einer höheren Mortalität führen.

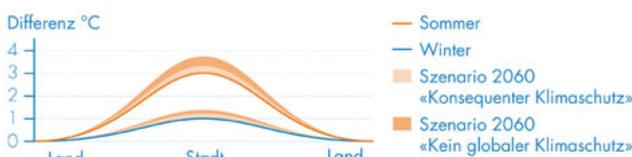


Abbildung 43: Heisse Sommer und mehr Hitzetage (Quelle: Erläuternde Skizzen BUWD Luzern)

Für die Förderung einer klimaangepassten Entwicklung wurden im BZR daher folgende zwei Artikel aufgenommen:

- Art. 2a BZR hält am Grundsatz fest, dass den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessene Rechnung zu tragen ist. Dazu gehören insbesondere die Positionierung, Materialisierung, Begrünung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Freiräumen sowie von Bauten und Anlagen.
- Art. 44a BZR befähigt den Gemeinderat, Baubewilligungen für Wohnbauten mit mehr als sechs Wohnungen mit Auflagen zu verbinden, die der Hitzebelastung entgegenwirken. Damit wird die Anwendung auf die Gebiete mit dem grössten Handlungsbedarf eingegrenzt. Die Auflagen können u.a. die Stellung und Volumina von Bauten und Anlagen, die Materialwahl von Oberflächen sowie Bepflanzungen und Beschattungen betreffen. Die Festlegung der Auflagen kann auf Grundlage einer mikroklimatischen Analyse verlangt werden.

Gestützt auf die kantonale Vorprüfung, wurde die Anwendung von Art. 44a BZR um die gemäss kantonalen Klimaanalyse besonders vom Hitzeinseleffekt betroffenen Gebiete, wichtige Kaltluftentstehungsgebiete und Durchlüftungssachsen ergänzt. Dadurch werden die Grundlagen antizipiert, die der Kanton ab Sommer 2022 in Aussicht gestellt hat. Gestützt auf die öffentliche Mitwirkung, wurde die Anwendung für Wohnbauten mit mehr als sechs Wohnungen auf Gebiete mit Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan und Bebauungsplan) eingegrenzt.

Die Klimaanpassung stellt eine Querschnittsaufgabe dar, die Bezüge zu weiteren Inhalten der Teilrevision der Nutzungsplanung aufweist:

- Durch die Einführung einer Grünflächenziffer (GZ) und die Aufnahme von qualitätssichernden Bestimmungen können Freiräume gesichert und aufgewertet werden. Diese wirken dem Effekt von Hitzeinseln entgegen, indem sie als Versickerungsflächen und durch ihre Bepflanzung eine kühlende Wirkung durch Verdunstungsleistung und Beschattung entfalten.
- Fließende Gewässer stellen eine der effektivsten Massnahmen zur Minderung von Hitzeinseln dar. Die Ausscheidung der Gewässerräume stellt ihre Freihaltung und natürlichen Funktionen langfristig sicher.
- Mit der Aktualisierung der Naturschutzverordnung werden 74 Bäume und 18 Hecken als zusätzliche Naturobjekte aufgenommen.

### Sicherung und Aufwertung von Freiräumen

Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets bieten wichtige Erholungsfunktionen für die Bevölkerung und sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Darüber hinaus leisten sie bei entsprechender Gestaltung (zusammenhängende Flächen, Baumpflanzungen etc.) einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung, indem sie mit versickerungsfähigen Oberflächen, Verdunstungsleistung und Beschattung dem Hitzeinseleffekt entgegenwirken.

### Quantitative Sicherung

Die Bedeutung der Freiräume wurde von der Bevölkerung auch während der Erarbeitung des REK sowie im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung betont. In der Teilrevision der Nutzungsplanung wird daher eine Grünflächenziffer (GZ) gemäss § 18 PBV eingeführt. Die GZ gibt an, welcher Anteil der anrechenbaren Grundstücksfläche im Minimum als begrünte und bepflanzte Bodenfläche zu gestalten ist. Darunter fallen Flächen mit einem natürlichen Bodenaufbau sowie Flächen auf Unterniveaubauten (z.B. Einstell-

hallen), falls diese mit Humus überdeckt und bepflanzt sind. Die Flächen dürfen nicht versiegelt sein oder als Abstellfläche dienen.

Die Festlegung der GZ erfolgte analog zur ÜZ mit einer Analyse der heutigen Bodenbedeckung gemäss amtlicher Vermessung. Im Gegensatz zur ÜZ wurde jedoch nicht das 80 %-Quantil verwendet, sondern das 20 %-Quantil, da es sich bei der Grünflächenziffer um eine minimale Vorgabe handelt: Das 20 %-Quantil deckt 80 % des heutigen Bestandes ab. Dieser Orientierungswert wurde analog der ÜZ anhand von konkreten Überbauungen überprüft und bereinigt. Die GZ der Arbeits- und Wohnzone sowie der Arbeitszone wurden unverändert vom heute geltenden BZR übernommen.

<b>Bauzone</b>	<b>Minimale Grünflächenziffer</b>
Wohnzone W2a	
Wohnzone W2b	
Wohnzone W2c	0.40
Wohnzone W2d	
Wohnzone W3a	
Wohnzone W3b	0.35
Wohnzone W4	
Arbeits- und Wohnzone	0.20
Arbeitszone	0.25
Wohn- und Arbeitszone	0.25

Tabelle 10: GZ nach Bauzone

Die Richtlinie über die Handhabung der Grünflächenziffer vom 4. Mai 2000 wird mit der Teilrevision der Nutzungsplanung aufgehoben, da sich im Zuge der IVHB-Umsetzung die Berechnungsweise der Grünflächenziffer ändert (vgl. § 18 PBV und § A1-23 PBV). Die Richtlinie widerspricht der neuen Berechnungsweise und kann daher nicht mehr angewendet werden.

**Qualitative Aufwertung**

Neben der Grösse eines Freiraums spielen seine Ausstattung und Qualität eine wesentliche Rolle für die Erfüllung der eingangs erwähnten Ziele. Als konkrete Vorgabe zur Freiraumgestaltung wurde daher Art. 39a neu ins BZR aufgenommen. Gemäss Abs. 1 sind in den Zonen, in denen eine Grünflächenziffer definiert ist, 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als ökologisch wertvolle Fläche zu gestalten. Die ökologisch wertvolle Fläche kann

bei entsprechender Gestaltung der Grünflächenziffer zugerechnet werden.

In den Zentrumszonen wurde auf die Festlegung einer GZ verzichtet. Die Aussenräume dieser Zonen werden heute auf vielfältige Weise genutzt, beispielsweise als Aufenthaltsfläche, aber auch für Anlieferung, Ausstellung von Waren oder als Fläche für Fussgängerinnen und Fussgänger. Insbesondere die Materialisierung kann häufig nicht der Definition einer bepflanzten Fläche gemäss § 18 Abs. 2 PBV entsprechen, und die Festlegung einer GZ würde die Flexibilität dieser Zonen wesentlich einschränken. Um dennoch Qualitäten zu sichern und die Freiräume langfristig aufzuwerten, wurde Art. 39a BZR um Abs. 2 ergänzt. Demnach sind in den Zentrumszonen die Flächen soweit möglich ökologisch wertvoll oder zumindest wasserdurchlässig zu gestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist. Nach Möglichkeit sind auch mittelgross bis gross wachsende Bäume zu pflanzen und die Parkplätze mit der Nachbarschaft zu koordinieren.

Zusätzlich sind weitere Artikel des BZR (u.a. Art. 35 Qualitätsvolle Bauten und Aussenräume, Art. 39 Landschaftliche Eingliederung, Art. 39b Gestaltung des Siedlungsrandes, Art. 44a Klimaanpassung) sowie übergeordnete Vorgaben (u.a. Lage und Grösse von Spielplätzen und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG) zu berücksichtigen.

**Siedlungsentwicklung nach innen**

Gemäss REK verzichtet die Gemeinde in den nächsten 15 Jahren auf Einzonungen. Dem haushälterischen Umgang mit den bestehenden Bauzonen kommt daher eine umso grössere Bedeutung zu, wobei die Siedlungsentwicklung nach innen in hoher Qualität umgesetzt werden soll. Dies wird mit einer gezielten Entwicklung der Schlüsselgebiete und der Umsetzung der Leitideen gemäss REK umgesetzt.

**Unterschreitung Baumasse**

Um einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden auch ausserhalb der Schlüsselgebiete sicherzustellen, kann der Gemeinderat neu gemäss Art. 4a Abs. 8 BZR eine Baubewilligung in den Zentrumszonen, den Kernzonen sowie den Wohnzonen verweigern, falls die ÜZ um mehr als 20 % und/oder die maximal zulässige Gesamthöhe um mehr als 3,00 m unterschritten wird. Da es sich um eine Kann-Formulierung handelt, kann der Gemeinderat bei nachvollziehbarer Begründung auf eine Anwendung des Art. 4a BZR verzichten.

**Zone Quartiererneuerung**

Die Zone Quartiererneuerung weist gegenüber der Regelausbauweise den Vorteil auf, dass die bestehenden Bauvolumen gesichert werden. Diese waren bis anhin über eine Sondernutzungsplanung definiert und lassen sich mit den neurechtlichen Baubegriffen und Messweisen nur schwer im Bau- und Zonenreglement regeln. Auch die Sanierung im Sinne der Bestandesgarantie ist gewährleistet. Gleichzeitig definiert die Zone gebietsspezifische Vorgaben für Neubauten und Ersatzneubauten, um die Einpassung ins bestehende Quartier zu gewährleisten. Für unbebaute Grundstücke wurde das Nutzungsmass gemäss bisher geltender Sondernutzungsplanung übernommen.

Die Vorteile eines Gestaltungsplans stehen auch künftig zur Verfügung. Konzeptionelle Änderungen zu den bestehenden Bauvolumen sind möglich, wenn sie einem Gesamtkonzept folgen. Gegenüber der heute geltenden Sondernutzungsplanung schafft die Zone Quartiererneuerung eine höhere Planungs- und Rechtssicherheit. Und sie erlaubt den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die individuelle Weiterentwicklung ihrer Grundstücke.

Mit der zweiten öffentlichen Auflage wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Präzisierung der Bestandesgarantie in Art. 8a Abs. 1
- Überführung der gemäss heute geltenden Sondernutzungsplanungen bestehenden Ausnutzungsreserven in den Gebieten Langensand, Under Spisse und Breite in das zulässige Nutzungsmass gemäss Art. 8a Abs. 2 BZR. Diese Ausnutzungsreserven haben sich aufgrund einer Erhöhung der Ausnutzungszielfern in der Gesamtrevision im Jahr 2000 ergeben und waren in den entsprechenden Sondernutzungsplanungen sowie im Bau- und Zonenreglement der ersten öffentlichen Auflage noch nicht berücksichtigt.
- Ergänzung in den Gebieten Under Spisse und Breite, wonach für die Einpassung die örtlichen Verhältnisse massgebend sind

**Weitere**

Nachfolgend werden die Artikel des Bau- und Zonenreglements (BZR) aufgeführt und die vorgenommenen Änderungen kurz beschrieben.

Genereller Hinweis: Das heute geltende BZR erteilt dem Gemeinderat die Verantwortung für den Vollzug. Damit die Möglichkeit besteht, diese Kompetenz an eine Verwal-

tungseinheit zu übergeben, wurde der Gemeinderat in den betroffenen BZR-Artikeln durch «die zuständige Stelle» ersetzt. Art. 45 BZR und Art. 46 BZR wurden entsprechend revidiert. Die zuständige Stelle ergibt sich aus der Organisationsverordnung der Gemeinde Horw (in Kraft seit 1. Juni 2022).

A. Planungsvorschriften	
I Allgemeine Bestimmungen	
Artikel	Erläuterung
1 Zweck	Der erste Artikel beschreibt den Zweck des BZR gemäss § 36 PBG.
2a Klimaschutz und Klimaanpassung	Als neuer Grundsatz soll den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation auf allen Stufen des Planungs- und Bauwesens Rechnung getragen werden.
2b Energie	Die kommunale Energieplanung ist bei Bauprojekten sowie der Erarbeitung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.
2c Lichtemissionen	Ergänzung zweite öffentliche Auflage: Gemäss dem Vorsorgeprinzip sind sämtliche Beleuchtungsanlagen gemäss den bestehenden gesetzlichen Vorgaben und nach den aktuellen Empfehlungen des Bundes zu prüfen und entsprechend zu planen. Die Lichtemissionen sind gemäss Art. 11 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) in erster Linie mit Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Dieser Grundsatz wird mit dem neuen Artikel 2c aufgenommen und zum Schutz der Umwelt um die Vorgabe ergänzt, dass insbesondere direkte Beleuchtungen in den Naturraum zu vermeiden sind.

3 Störintensität	Der Artikel beschreibt die unterschiedlichen Störintensitäten und wurde unverändert übernommen.	6 Zentrumszonen Z1 und Z2	Die Zentrumszonen Z1 und Z2 sind die ursprünglichen Zentrumszonen 0.7 und 0.9. Aufgenommen wurden folgende Änderungen: - Gemäss Abs. 4 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss zulässig, wenn sie sich gewerblich umnutzen lassen. Neu können sie auch als Hochparterre realisiert werden. - Abs. 5: Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze sollen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Dazu kann der Gemeinderat ihre Anordnung vorgeben.
<b>II Zonenvorschriften</b>			
<b>1. Bauzonen</b>			
<b>Artikel</b>	<b>Erläuterung</b>		
4a Grundmasse	Mit der IVHB-Umsetzung ergeben sich neue Grundmasse, die in der Tabelle aufgeführt sind. Die Absätze 2 ff. präzisieren und ergänzen die Grundmasse. Mit der zweiten öffentlichen Auflage wurde die Überbauungsziffer der Wohnzonen W2a und W2b um 0.05 erhöht. Die Kombination des Bonus für preisgünstige Wohnungen und «freiwillige» Gestaltungspläne wurde zugelassen.	7 Zentrumszone Bahnhof	Der Artikel wurde unverändert übernommen.
5 Zentrumszone Z3	Die Zentrumszone Z3 ist die ursprüngliche Zentrumszone Z 1.3. Aufgenommen wurden zwei kleinere Änderungen: - In Abs. 2 wurde verdeutlicht, dass im Erdgeschoss auch Dienstleistungsnutzungen und öffentliche Nutzungen zugelassen sind. Wohnnutzungen sind weiterhin nicht gestattet. - Abs. 3 wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung aktualisiert.	8 Wohnzonen	Abs. 1 wurde mit qualitativen Anforderungen gemäss M-BZR aktualisiert. Abs. 2 und 3 (Berechnung der Vollgeschosse) entfallen im Zug der IVHB-Umsetzung. Abs. 5 entfällt mit der Aktualisierung von Art. 36.
		8a Wohn- und Arbeitszone	Abs. 1 wurde mit qualitativen Anforderungen gemäss M-BZR aktualisiert. Abs. 2 wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung aktualisiert.
		8b Zone Quartiererneuerung	Die Zone wird aufgrund der IVHB-bedingten Aufhebung der Sondernutzungsplanung und der öffentlichen Mitwirkung neu eingeführt. Der Artikel wurde mit der zweiten öffentlichen Auflage überarbeitet.
		9 Kernzonen Winkel und Dorf	Der Artikel wurde unverändert übernommen.
		10 Sonderbauzone Tourismus	Der Artikel wurde unverändert übernommen.



10a Sonderbauzone Campus	Teilrevision Nutzungsplanung Campus (Annahme 18. Juni 2023)
11 Arbeits- und Wohnzone	Abs. 2 wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung aktualisiert. Abs. 3 entfällt aufgrund der IVHB-Umsetzung. Umgesetzt wird zudem der Regionale Teilrichtplan Detailhandel.
12 Verdichtungsgebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen	Die Zone wurde in Anlehnung an § 39 PBG umbenannt. Aufgrund der IVHB-Umsetzung und auf Basis des REK wurde der Artikel aktualisiert.
13 Arbeitszone	Abs. 1 wird ergänzt, sodass auch Sport- und Freizeitnutzungen zulässig sind (z.B. Kletterhallen, Fitnesscenter). Der Grenzabstand wird in Abs. 4 auf 4,00 m reduziert, wobei gegenüber der Wohnzone der ordentliche Grenzabstand gilt. Umgesetzt wird zudem der Regionale Teilrichtplan Detailhandel.
14 Arbeitszone Sand und Kies	Aufgehoben
15 Zone für öffentliche Zwecke	Der Artikel wurde gemäss M-BZR aktualisiert. Mit Abs. 2 werden die Nutzungen, Baumasse und Abstände projektspezifisch festgelegt.
16 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Der Artikel wurde gemäss M-BZR aktualisiert. Mit Abs. 2 werden die Nutzungen, Baumasse und Abstände projektspezifisch festgelegt.
17 Grünzone	Der Artikel wurde gemäss M-BZR aktualisiert.
17a Grünzone Gewässerraum	Der Artikel wurde für die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb der Bauzone neu gemäss M-BZR aufgenommen.

17b Verkehrszone	Der Artikel wurde für die Ausscheidung der Gewässerräume neu gemäss M-BZR aufgenommen.
------------------	--

**2. Nichtbauzonen**

Artikel	Erläuterung
---------	-------------

18 Landwirtschaftszone	Der Artikel wurde nur geringfügig gemäss M-BZR aktualisiert und um die Empfindlichkeitsstufe ergänzt. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde präzisiert, dass die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften anzuwenden sind.
------------------------	--

19 Reservezone	Der Artikel wurde nur geringfügig gemäss M-BZR aktualisiert und um die Empfindlichkeitsstufe ergänzt.
----------------	---

20 Übriges Gebiet	Der Artikel wurde nur geringfügig gemäss M-BZR aktualisiert und um die Empfindlichkeitsstufe ergänzt.
-------------------	---

21 Rekultivierungszone	Der Artikel wurde um die Empfindlichkeitsstufe ergänzt.
------------------------	---

21a Freihaltezone Gewässerraum	Der Artikel wurde für die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone neu gemäss M-BZR aufgenommen.
--------------------------------	---

**3. Schutzzonen**

Artikel	Erläuterung
---------	-------------

22 Uferschutzzone	Der Artikel wurde um die Empfindlichkeitsstufe ergänzt.
-------------------	---

23 Kommunale Naturschutzzone	Abs. 1 wurde um den Verweis zur Naturschutzverordnung ergänzt und Abs. 8 um die Lärm-Empfindlichkeitsstufe.
------------------------------	---

24 Landschaftsschutzzone	Der Artikel wurde gemäss M-BZR aktualisiert.
--------------------------	--

25 Riedschutzzone	Der Artikel wurde geringfügig ergänzt, sodass auch die naturnahe Gestaltung der angrenzenden Bereiche gefördert wird.
26 Gefahrenhinweiszone	Der Artikel wurde unverändert übernommen.
27 Naturobjekte und Parkanlagen	Der Artikel wurde gemäss M-BZR aktualisiert und um die Verweise zur Naturschutz- und Parkschutzverordnung ergänzt. Im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung wurde präzisiert, dass der Ersatz von Naturobjekten ökologisch gleichwertig zu erfolgen hat.
28 Aussichtspunkte und Aussichtsschutz	Der Artikel wurde unverändert übernommen.

**III Sondernutzungsplanung**

Artikel	Erläuterung
29 Gestaltungsplan	Der Artikel wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung aktualisiert. Gestützt auf die öffentliche Mitwirkung, wurde die Mindestfläche reduziert, und es wurde neu aufgenommen, dass ein Prozentsatz an preisgünstigen Wohnungen festgelegt werden kann.
30 Gestaltungsplanpflicht	Der Artikel wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung aktualisiert und um die neu gestaltungsplanpflichtigen Gebiete ergänzt.

**B. Bauvorschriften**

**I Erschliessung**

Artikel	Erläuterung
31 Abstellplätze für Fahrzeuge	Abstellflächen wurden im Einklang mit dem neuen Parkierungsreglement in Abstellplätze umbenannt.

31a Bereitstellung von Siedlungsabfällen	Der Artikel wurde, gestützt auf die Mitwirkung sowie die Überarbeitung des M-BZR des Kantons Luzern, neu aufgenommen.
--	---

**II Abstände**

Artikel	Erläuterung
32 Zusammenbau	Der Artikel wurde geringfügig aktualisiert.
33 Unter- und Attikageschoss in Hanglage	Aufgehoben
34 Ergänzende Höhenmasse	Aufgehoben

**III Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Artikel	Erläuterung
35 Qualitätsorientierte Bauten und Aussenräume	Der Artikel wurde wie folgt aktualisiert: - Abs. 1 enthält den Grundsatz der qualitätsorientierten Gestaltung. - Abs. 2 wurde gemäss M-BZR aktualisiert. Mit der zweiten öffentlichen Auflage wurde ergänzt, dass Einfriedungen für die Eingliederung zu berücksichtigen sind. - Abs. 3 dient der Qualitätssicherung und erlaubt der Gemeinde ein differenzierteres Vorgehen von Vorschlägen bis zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens. - Abs. 4: In den Zentrumszonen, den Dorfkernzonen und den öffentlichen Zonen soll eine Gestaltungskommission ortsbaulich wichtige Bauvorhaben beurteilen. - Abs. 5: Die Aussenraumgestaltung ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen.

36 Aufschüttungen und Abgrabungen	Auf die Erarbeitung einer Verordnung wird verzichtet. Neu sind die zulässigen Bestimmungen bzgl. Aufschüttungen und Abgrabungen in Art. 36 definiert. Gestützt auf die kantonale Vorprüfung, wurde der Artikel präzisiert.
37 Dachgestaltung	Der Artikel wurde anhand des M-BZR aktualisiert. Mit der zweiten öffentlichen Auflage wurde die Pflicht zur energetischen Nutzung auf Schrägdächer ausgeweitet.
38 Technische Anlagen	Der Artikel wurde anhand des M-BZR aktualisiert.
39 Landschaftliche Eingliederung	Der Artikel wurde anhand des M-BZR aktualisiert.
39a Umgebungsgestaltung	Der Artikel definiert neue Qualitätsvorgaben für den Aussenraum.
39b Gestaltung des Siedlungsrandes	Der Artikel enthält neue Vorgaben für die Gestaltung des Siedlungsrandes.
40 Kulturdenkmäler	Der Artikel wurde anhand des M-BZR aktualisiert.
40a Archäologische Fundstellen	Der Artikel wurde gemäss M-BZR neu aufgenommen und, gestützt auf die kantonale Vorprüfung, um den Abs. 2 ergänzt.
40b Wohnqualität	Der Artikel wurde neu aufgenommen, um mit der IVHB-Umsetzung auch weiterhin attraktive Balkone, Loggien und Terrassen sicherzustellen.
41 Hafen- und Bojenanlagen	Aufgehoben
42 Baumaterialien	Aufgehoben

43 Ersatzabgabe für Spielplätze	Der Artikel wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung aktualisiert. Die Höhe der Ersatzabgabe wurde anhand von konkreten Fällen überprüft und ist vergleichbar mit dem bisherigen Wert von 50 CHF pro m <sup>2</sup> AGF.
44 Abstellflächen für Kehrrechtgebäude und Kompostieranlagen	Der Artikel wurde unverändert übernommen.
44a Klimaanpassung	Der Artikel wurde neu aufgenommen. Der Gemeinderat kann, gestützt auf Klima-Analysekarten oder auf mikroklimatische Analysen, in den aufgeführten Zonen Auflagen für die Reduktion der Hitzebelastung (Hitzeinseln) erlassen.

### C. Rechtsschutz

Artikel	Erläuterung
45 Rechtsmittel	Der Artikel wurde geringfügig aktualisiert.

### D. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Artikel	Erläuterung
46 Zuständige Behörde, Kommissionen	Der Artikel wurde anhand des M-BZR aktualisiert.
47 Gebühren	Der Artikel wurde geringfügig aktualisiert.
48 Ausnahmen	Aufgehoben
49 Strafbestimmungen	Der Artikel wurde unverändert übernommen.

### E. Schlussbestimmungen

Artikel	Erläuterung
50 Inkrafttreten / Übergangsbestimmungen	Der Artikel wurde geringfügig aktualisiert. Gestützt auf die kantonale Vorprüfung, wurde präzisiert, dass in Gebieten mit Sondernutzungsplanungen, die nicht der IVHB bzw. dem PBG und der PBV entsprechen, keine Ausnahmen bewilligt werden können.

Anhang	<p>Im Anhang sind die Zweckbestimmungen der Zone für öffentliche Zwecke, der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und der Grünzone aufgeführt. Sie werden im Rahmen der Teilrevision nachgeführt resp. aktualisiert. Dem Anhang sind auch die Gestaltungs- und Bebauungspläne zu entnehmen, die im Zuge der IVHB-Umsetzung aufgehoben werden, sowie die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflichten.</p> <p>Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage wurden die Zweckbestimmungen der Grünzonen Nr. 62 und 77 sowie die Zielsetzungen der Gestaltungspläne Allwinden, Haltenhöhe, Oberhasli, Ober Spisse und Wegmatt Süd bereinigt. Aktualisiert wurden zudem einzelne Zielsetzungen gestaltungsplanpflichtiger Gebiete.</p>
--------	--

Der Planungsablauf und die Vorgehensweise entsprechen mehrheitlich der Vorgabe der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22. Januar 2019. Der Gewässerraum wird in der Nutzungsplanung entsprechend der Arbeitshilfe ausgeschieden. Für die Ausscheidung der Gewässerräume wurden folgende Grundlagen verwendet:

- Daten der amtlichen Vermessung (Geoportal Kanton Luzern, Datenbezug Januar 2021)
- Gewässernetz mit Gewässerachsen (Geoportal Kanton Luzern, Datenbezug Januar 2021)
- Gewässerraumbreitenkarte / theoretischer Gewässerraum (Geoportal Kanton Luzern, Datenbezug Januar 2021)
- Ökomorphologie der Fliessgewässer (Geoportal Kanton Luzern)
- Gefahrenkarte, Intensitätskarte Prozess Wasser (Geoportal Kanton Luzern)
- Besprechung mit Daniel Arnold (vif) und Philipp Arnold (uwe) vom 19. März 2021

**Hochwasserschutz**

Der Dorfbach weist aktuell das grösste Hochwasserschutzdefizit entlang seines Verlaufs durch Horw bis zur Einmündung in den Vierwaldstättersee auf. Er stellt das zentrale Gewässer dar, das die anfallenden Wassermengen der östlich einmündenden Bäche sowie des von Westen einmündenden Schlimbachs und von dessen Seitenbächen (welche nicht bereits über den Steinibachkanal direkt in den See geleitet wurden) aufnimmt und in den Vierwaldstättersee abführt. Um in Zukunft die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, wurde das Wasserbauprojekt «Dorfbach Horw» erarbeitet und im April 2021 vom Regierungsrat genehmigt. Vorgesehen sind Massnahmen entlang des Dorfbachs (Optimierung Schwachstellen, Gerinneoptimierung und ökologische Aufwertung) und auch bei den einmündenden Seitengewässern. Der aus den Wasserbauprojekten resultierende Gewässerraumbedarf wurde in der aktuellen Gewässerraumfestlegung berücksichtigt.

**Gefahrenhinweiszonen**

Die Gefahrenkarte wird in der Teilrevision der Nutzungsplanung nicht aktualisiert.

**Erläuterung Gewässerraumfestlegung**

Im gesamten Gemeindegebiet werden die Gewässerräume aller offenen und eingedolten Fliessgewässer sowie Rinnsale ausgeschieden. Die Grundlage für die massge-

**6.3 Gewässerraumkarten Halbinsel, Nord, West und Zentrum**

**Grundlagen und Vorgehen**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt die gesetzlich geforderte Umsetzung des Gewässerraums gemäss übergeordneter Gesetzgebung.

**Bund**

- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

**Kanton Luzern**

- Kantonales Wasserbaugesetz (WBG) vom 17. Juni 2019
- Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vom 23. September 1997

blichen Gewässer, an denen der Gewässerraum festzulegen ist, bilden die in der Karte «Gewässernetz» ausgewiesenen Fließgewässer. Als weitere Grundlage dient der Datensatz «Gewässerraumbreiten der Fließgewässer» des kantonalen Geoportals. Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplans wird auf die separaten Gewässerraumkarten verwiesen. Innerhalb von Bauzonen wird der Gewässerraum als Grünzone Gewässerraum ausgedehnt, ausserhalb der Bauzonen als Freihaltezone Gewässerraum. Bei eingedolten Gewässern ausserhalb des Siedlungsbereichs wird die Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen ausgedehnt.

Gemäss GSchV Art. 41a Abs. 5 kann bei sehr kleinen Gewässern auf eine Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden. Als sehr kleine Gewässer gelten Rinnsale im Sinn der amtlichen Vermessung oder Gewässer, welche die Merkmale eines Rinnsals aufweisen. Es kann nur auf den Gewässerraum verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen wie beispielsweise Hochwasserschutz, Gewässerfunktionen oder Naturschutz entgegenstehen.

Die Breite des Gewässerraums des Vierwaldstättersees wird gemäss GSchV Art. 41b festgesetzt. Der Gewässerraum richtet sich nach dem mittleren Hochwasserstand des Vierwaldstättersees (434 m ü. M.). Der Gewässerraum wurde generalisiert und bei Vor- und Rücksprüngen sowie Anlagen auf der Seefläche gemäss der kantonalen Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung angepasst. An Stellen, wo der Gewässerraum See und die Uferschutzzone beinahe deckungsgleich sind, wurden die beiden Zonen aufeinander abgestimmt. Der Gewässerraum wird, je nach Grundnutzung, ausgedehnt als Freihaltezone Gewässerraum oder Grünzone Gewässerraum.

### Gewässerraum am Waldrand

Bei Gewässern im Wald kann gemäss GSchV Art. 41a Abs. 5a auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Überschreitet der Gewässerraum die Waldfläche, so wird für den Bereich ausserhalb der Waldgrenze der Gewässerraum ausgedehnt. Auf ein Ausscheiden des Gewässerraums in dieser Situation kann verzichtet werden, wenn der Gewässerraum ausserhalb der Waldgrenze weniger als 3 m umfasst. Im Wald sowie in einem 3 m breiten Streifen entlang der Waldgrenze ist das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung verboten, auch sind neue Bauten in diesem Bereich nicht zulässig. Der

Gewässerraum in Horw wurde mit den aktuellen Waldkarten abgestimmt. Zur besseren Lesbarkeit ist in den Zonenplänen Gewässerraum die aktuelle Waldkarte orientierend dargestellt.

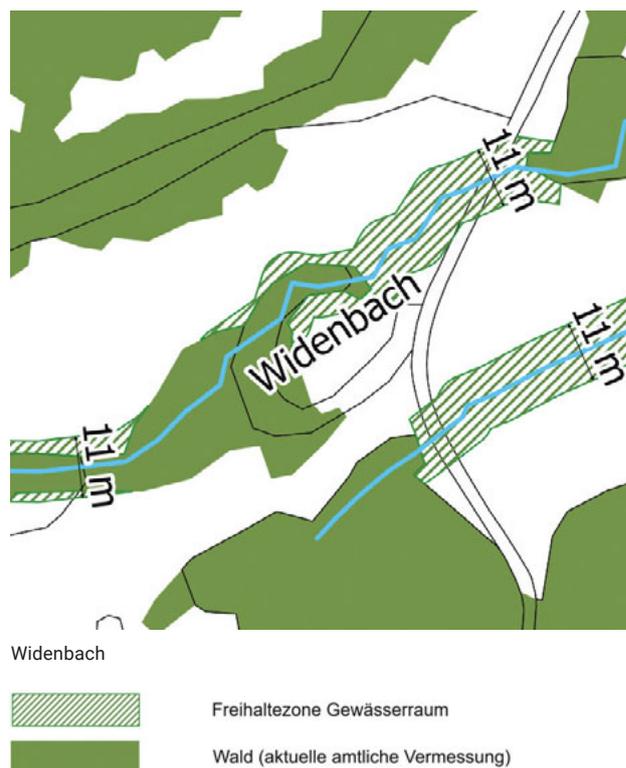


Abbildung 44: Abstimmung Gewässerraum und Wald

### Gewässerraum und Klima

Offen verlaufende, naturnahe Gewässer mit ihren Gewässerräumen erfüllen im Bereich Klimaanpassung mehrere Funktionen. Bei genügend gross dimensionierten Gewässerräumen und bei entsprechender Ausbildung/Gestaltung der Querprofile können Gewässer Hochwasser nach Starkregenereignissen aufnehmen und somit grössere Schäden verhindern. Offen verlaufende Gewässer in der Siedlung tragen mit ihrer höheren Verdunstungsrate – insbesondere bei vorhandener Vegetation entlang der Ufer – merklich zur Kühlung und Verbesserung des Mikroklimas in der unmittelbar angrenzenden Umgebung bei. Gleichzeitig bilden die Fließgewässer mit ihrer Ufervegetation innerhalb des Siedlungsraums wertvolle klimatisch wirksame Korridore. Staub und Schadstoffe werden zu einem gewissen Teil durch die vorhandene Vegetation aus der Luft gefiltert. Im näheren Umfeld stellen sie deshalb wichtige Frischluftproduktionsflächen für die Siedlungsräume dar. In seiner

Funktion als Erholungsraum bietet der Gewässerraum ausserdem die Möglichkeit zur individuellen Abkühlung.

**Bestimmungen**

Im BZR wird in Art. 17a Grünzone Gewässerraum sowie Art. 21a Freihaltezone Gewässerraum erläutert, dass der Gewässerraum die Freihaltung entlang der Gewässerräume bezweckt. Bei der Nutzung wird auf die Gewässerschutzverordnung Art. 41c verwiesen.

**Reduktion der Gewässerräume**

Eine Reduktion des Gewässerraums kann nur in dicht bebauten Gebieten erfolgen, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist und keine anderweitigen Interessen (Naturschutz, Lebensraum seltener, geschützter Arten, Vernetzungsfunktion) entgegenstehen. Der Gewässerraum entspricht den kantonalen theoretischen Gewässerräumebreiten. Beim Dorfbach wurde der Gewässerraum als Baulinien-Gewässerraum festgesetzt. Die Baulinien entsprechen dem Hochwasserschutzprojekt Dorfbach.

**Verzicht auf den Gewässerraum**

Innerhalb von Waldflächen wird kein Gewässerraum ausgeschieden, und auch bei künstlichen, eingedolten oder sehr kleinen Gewässern kann auf einen Gewässerraum verzichtet werden, falls keine überwiegenden Interessen bestehen. In Horw wurde bei Brückenbauten / der Strassenquerung eines Gewässers innerhalb der Waldfläche auf einen Gewässerraum verzichtet. Im heute geltenden Bebauungsplan Winkel wurde beim Bodenbach auf eine Sicherung des Gewässerraums innerhalb des Bebauungsplanperimeters verzichtet, da der Hochwasserschutz bei diesem eingedolten Gewässerabschnitt gewährleistet ist. Dieser Verzicht auf eine Gewässerraumfestlegung wurde aus dem Bebauungsplan in die Zonenplanung übernommen. Im Bereich von Infrastrukturanlagen (Bahn, Strassen) wurde teilweise auf den Gewässerraum verzichtet.

**Grenzbäche**

Der Gewässerraum auf Parzelle 234 (Grenzbach Matthof) wurde in der zweiten öffentlichen Auflage in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Luzern so festgelegt, dass die bestehenden Gebäude vollständig ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommen. Dies entspricht einer asymmetrischen Festlegung. Die Gesamtbreite von 11,00 m wird eingehalten.

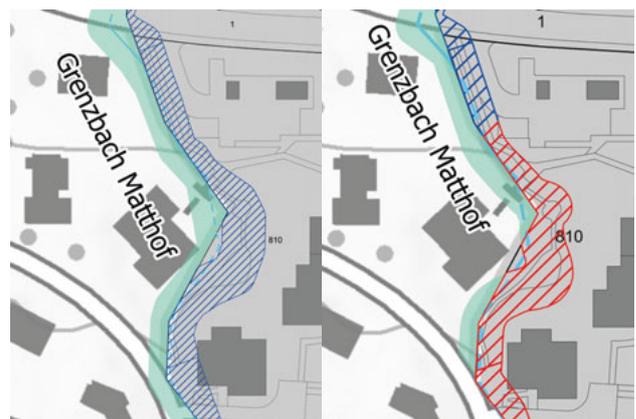


Gewässerraumkarte Nord (1. ö.A.) Gewässerraumkarte Nord (2. ö.A.)

	Grünzone Gewässerraum
	Grünzone Gewässerraum
	Gewässerraum ausserhalb Gemeindegebiet

Abbildung 45: Vergleich Gewässerraum erste und zweite öffentliche Auflage beim Grenzbach Matthof

Mit der zweiten öffentlichen Auflage wurde zudem der Gewässerraum des Grenzbachs zwischen der Matthofstrasse und der Stutzstrasse auf der Parzelle Nr. 810 gemäss dem Gestaltungsplan Matthof Stutz übernommen. Der Gewässerraum ist somit kongruent zum Gewässerraum auf Seite der Stadt Luzern.



Gewässerraumkarte Nord (1. ö.A.) Gewässerraumkarte Nord (2. ö.A.)

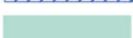
	Grünzone Gewässerraum
	Grünzone Gewässerraum
	Gewässerraum ausserhalb Gemeindegebiet

Abbildung 46: Vergleich Gewässerraum erste und zweite öffentliche Auflage beim kleinen Grenzbach Matthof

**Dorfbach (ID 812015)**

Aufgrund der fehlenden Hochwassersicherheit entlang des gesamten Verlaufs des Dorfbachs bis zur Mündung in den Vierwaldstättersee wurde ein Wasserbauprojekt, das sowohl die Behebung des Hochwasserschutzdefizits als auch eine ökologische Aufwertung vorsieht, erarbeitet. In Absprache mit der kantonalen Fachstelle Umwelt und Energie (uwe) werden die Gewässerbaulinien aus dem Hochwasserschutzprojekt durch die Grünzone Gewässerraum ersetzt. Grundsätzlich ist dies nur möglich, wenn das Projekt bereits umgesetzt wurde. In diesem Fall ist die Vorgehensweise vertretbar, da es sich um einen bereits weit fortgeschrittenen Verfahrensstand handelt und das Projekt bereits (teil-)bewilligt ist.

Mit der zweiten öffentlichen Auflage wurde der Gewässerraum beim Blinden-Fürsorge-Verein Innerschweiz BFVI (Parzelle 299), abgestützt auf den Gestaltungsplan «Blinden-Fürsorge-Verein Innerschweiz BFVI» bzw. auf die kantonale Stellungnahme zum Gestaltungsplan vom 6. Dezember 2022, festgelegt. Im Bereich der Eindolung wird auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet, es gilt der Bauabstand von 3 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemäss Wasserbaugesetz. Im südlichen Teil der Parzelle wird der Gewässerraum mit 13 m symmetrisch zur Bachachse festlegt.



Gewässerraumkarte Nord (1. ö.A.)



Gewässerraumkarte Nord (2. ö.A.)

-  Grünzone Gewässerraum
-  Grünzone Gewässerraum
-  eingedolte Fließgewässer
-  Verzicht auf Gewässerraumfestlegung

Abbildungen 47 und 48: Vergleich Gewässerraum erste und zweite öffentliche Auflage beim Blinden-Fürsorge-Verein Innerschweiz BFVI, Kantonsstrasse 2

**Steinibach Ziegeleiareal (ID 813030)**

Der Steinibach wurde im Bereich Ziegelei im Rahmen eines Überbauungsprojekts 2016 umgelegt und renaturiert. Für die Gewässerraumfestlegung wurde in den betroffenen Parzellen der Gewässerraum aus dem Wasserbauprojekt übernommen; er schliesst ausserhalb des Perimeters an den minimalen Gewässerraum an. Im untersten Bereich des Steinibachs, kurz bevor dieser in den Dorfbach mündet, wurde ebenfalls der Gewässerraum aus dem bewilligten Wasserbauprojekt übernommen. Dieser ist mit ca. 13 m Breite schmäler als der minimale Gewässerraum (17 m an dieser Stelle). Mit der Festlegung des Gewässerraums fallen die kommunalen Gewässerbaulinien weg.

**Aufhebung Baulinien Gewässer**

Sind bei einem genehmigten Wasserbauprojekt Bauli-

nien Gewässer enthalten, können diese im Zuge der Gewässerraumfestlegung aufgehoben bzw. durch einen Gewässerraum ersetzt werden. Beim Steinibach, dem Schlimbach, dem Bachtelbach sowie der Seeufergestaltung Rüteli entspricht dies einer Reduktion des Gewässerraums gegenüber der theoretischen Gewässerraumauscheidung. Bei den weiteren Situationen wurden im Zuge der Gewässerraumfestlegung die kantonalen oder kommunalen Baulinien Gewässer aufgehoben, ohne dass der Gewässerraum angepasst wurde. Die nachfolgenden Situationen sind im separaten Plan «Aufhebung Baulinien Gewässer» dargestellt.

**Aufhebung Baulinien Gewässer kommunal:**

- Steinibach-Schlimbach (AGZ, Ringstrasse Süd)
- Steinibach 2
- Vierwaldstättersee: Seeufergestaltung Rüteli

**Aufhebung Baulinien Gewässer kantonal:**

- Schlimbach (nördlich Ringstrasse)
- Grosswilbach
- Underwilbach ab St. Niklausenstrasse bis See
- Kleinwilbach
- Bachtelbach
- Grenzbach (Stutz)
- Finsterlochbach

**Steinibachried**

Im Bereich des Steinibachrieds wird der Gewässerraum des Vierwaldstättersees über die Fläche des Steinibachrieds ausgedehnt. Dabei wird die Abgrenzung der Naturschutzzone gemäss der Verordnung zum Schutz des Steinibachrieds in der Gemeinde Horw (SRL Nr. 712) übernommen. Die Umgebungszone (Pufferzone Mahd) entlang der Bauzone wird vom Gewässerraum ausgenommen.

**Sportplatzbach**

Im Projekt Seefeld, welches sich über die Horwer Seebucht erstreckt, wird die teilweise Verlegung und ökologische Aufwertung des Sportplatzbachs überprüft. Aufgrund des Projektstands wird der Gewässerraum in der vorliegenden Planung entlang des aktuellen Verlaufs ausgeschrieben. Mit einer allfälligen Bachverlegung wird auch der Gewässerraum entsprechend angepasst.

**Kirchtobelbach**



Kirchtobelbach

	Grünzone Gewässerraum
	offene Fließgewässer
	eingedolte Fließgewässer
	Verzicht auf Gewässerraumfestlegung

Abbildung 49: Gewässerraum beim Kirchtobelbach

Beim Kirchtobelbach im Bereich Friedhof/Neumattstrasse weicht die tatsächliche Situation von den AV-Daten und vom Bachkataster ab. Die Dolung im Bereich des Friedhofs dient der Hochwasserentlastung und ist rechtlich kein Gewässer. Das eigentliche Gewässer führt eingedolt unter der Schiltmatthalde bzw. der Neumattstrasse hindurch und schliesst oberhalb des Kreisels an die Dolung an, welche bereits in den Grundlagen enthalten ist. In Absprache mit Gemeinde und Kanton wurde der Gewässerraum im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung am tatsächlichen Gewässerlauf unter der Strasse festgelegt. Die Korrektur der Daten seitens Kantons ist noch ausstehend.

Mit der zweiten öffentlichen Auflage wurde der Gewässerraum bei der Parzelle Nr. 370 asymmetrisch festgelegt und somit in Richtung Ringstrasse verschoben. Auf Seite der Parzelle 370 verbleibt der Mindestabstand zur Dolung von 3,00 m, somit verbleiben die Gebäude teilweise im Gewässerraum. Die Gesamtbreite des Gewässerraums beträgt 11 m.



Gewässerraumkarte Nord (1. ö.A.)



Gewässerraumkarte Nord (2. ö.A.)



Abbildungen 50 und 51: Vergleich Gewässerraum erste und zweite öffentliche Auflage an der Ringstrasse

**Anpassungen oder Verzicht auf Gewässerräume bei Fliessgewässern**

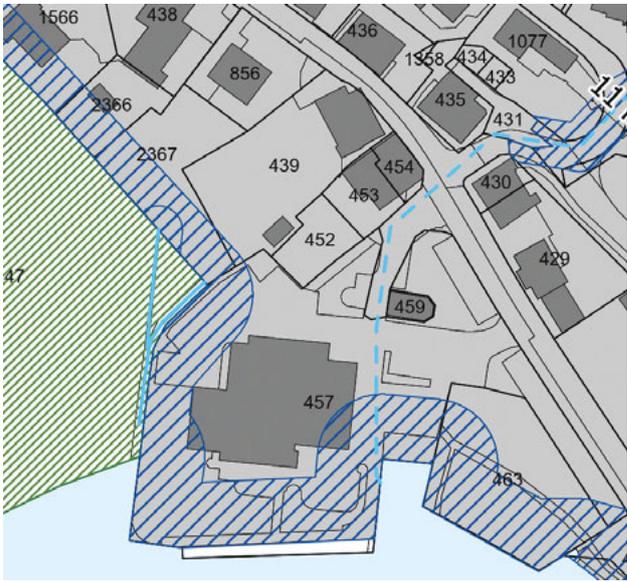
Bodebach / Bach bei Winkel (ID 812005)		
Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
Perimeter Sonder-nutzungsplanung Winkel und Umgebung, Parzellen Nrn. 457, 1077, 1285 und angrenzende	Innerhalb des Perimeters Bebauungsplan Winkel wird auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet. In den bachaufwärts angrenzenden Parzellen wird der Gewässerraum auch bei der Eindolung mit 11 m festgelegt. Beim Einlauf in die Dölung besteht das Risiko einer Verklausung; mit dem Gewässerraum wird der Platz für allfällige Massnahmen freigehalten.	 

Abbildung 52: Ausschnitt aus der Gewässerraumkarte vom Bodebach / Bach bei Winkel (ID 812005)

Bach namenlos (ID 812029) / bei Steinibachried		
Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
Parzelle 417	Auf der Parzelle 417 wird kein GWR festgelegt. Eine asymmetrische Festlegung bzw. eine Verschiebung des Gewässerraums in das angrenzende Schutzgebiet «Steinibachried» ist möglich, da dort aufgrund des ausgedehnten Gewässerraums dieselben Nutzungsaufgaben gelten. Es handelt sich bei der asymmetrischen Festlegung nicht um eine Ungleichbehandlung der angrenzenden Parzelle.	 <p>— offene Fließgewässer   Freihaltezone Gewässerraum</p>

Abbildung 53: Ausschnitt aus der Gewässerraumkarte vom Bach namenlos (ID 812029) / bei Steinibachried

Dorfbach (ID 812015)		
Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
Gesamter Dorfbach	Da der Verfahrensstand des Hochwasserschutzprojekts Dorfbach weit fortgeschritten ist und bereits eine Teilbewilligung vorliegt, wurde in Absprache mit dem Kanton / uwe entschieden, die Gewässerabstandslinien des Hochwasserschutzprojekts als Gewässerraum umzusetzen. Mit der Übernahme der Gewässerbaulinienn aus dem HWS-Projekt ergeben sich teilweise Situationen mit asymmetrischer Gewässerraumfestlegung.	 <p>— offene Fließgewässer        - - - eingedolte Fließgewässer   Grünzone Gewässerraum</p>

Abbildung 54: Ausschnitt aus der Gewässerraumkarte vom Dorfbach (ID 812015)

**Althofbach (ID 813029)**

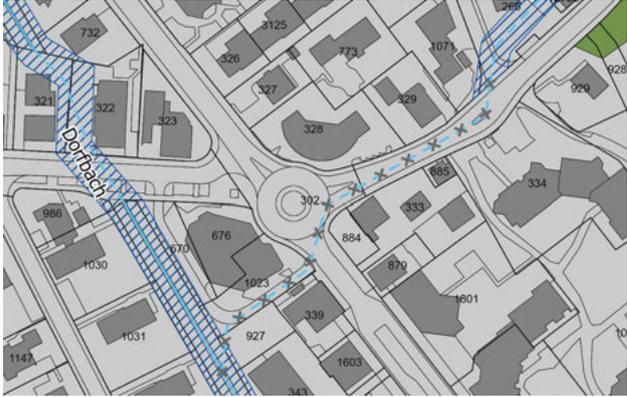
Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
Eindolung im Bereich der Kastanienbaumstrasse, Parzellen Nrn. 44 und 302	Für den Althofbach wird im Bereich der Kastanienbaumstrasse bis hin zur Mündung in den Dorfbach kein Gewässerraum ausgeschieden. Der Bach ist in diesem Bereich eingedolt und verläuft unterhalb der Strasse. Die Hochwassersicherheit ist gegeben. Eine Ausdolung ist aufgrund der engen Platzverhältnisse nicht zu erwarten.	 <p> <span style="color: blue;">———</span> offene Fließgewässer  <span style="color: blue;">- - - - -</span> eingedolte Fließgewässer  <span style="color: blue;">x x x x x</span> Verzicht auf Gewässerraumfestlegung   Grünzone Gewässerraum                 </p>

Abbildung 55: Ausschnitt aus der Gewässerraumkarte vom Althofbach (ID 813029)

**Bach namenlos (ID 954653)**

Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
<p>Eindolung im Quartier Hinderbach, Parzellen Nrn. 940, 682, 3085, 564 und 1362</p>	<p>Bei der Dolung wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet. Seitens Kanton ist vorgesehen, die Dolung aus dem Gewässernetz zu mutieren. Sie ist dann kein Gewässer im rechtlichen Sinn mehr, somit kann auf eine Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden. Im offen verlaufenden Abschnitt zwischen Wald und Siedlung wird ein Gewässerraum ausgeschieden. Die Hochwassersicherheit ist gegeben.</p>	 <p>— offene Fließgewässer          - - - eingedolte Fließgewässer          x x x x x Verzicht auf Gewässerraumfestlegung   Grünzone Gewässerraum</p>

Abbildung 56: Ausschnitt aus der Gewässerraumkarte vom Bach namenlos (ID 954653)

Schwesterebergbach / Scheidhaldenbach (ID 812022)		
Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
Unterer Abschnitt im Bereich der Strasse, Bahnlinie, Parzellen Nrn. 1343 und 1005	Im Bereich der Eindolung unter der Strasse und unter der Bahnlinie wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.	

Abbildung 57: Ausschnitt aus der Gewässerraumkarte vom Schwesterebergbach / Scheidhaldenbach (ID 812022)

#### 6.4 Aufhebung heute geltender Sondernutzungsplanungen

Mit der IVHB-Umsetzung verlieren die bisher verwendeten Baubegriffe per Ende 2023 ihre Verankerung im übergeordneten Recht, da ab diesem Zeitpunkt die PBG- und PBV-Anhänge ausser Kraft treten. Sondernutzungsplanungen, die nicht an die IVHB angepasst wurden, stehen ab diesem Zeitpunkt in Widerspruch zum übergeordneten Recht. Der Gemeinde ist es deshalb nicht mehr möglich, in diesen Gebieten Baubewilligungen zu erteilen. Die Gemeinde Horw nimmt in der Teilrevision der Nutzungsplanung eine proaktive Rolle ein, um Rechts- und Planungsunsicherheiten zu vermeiden. Sämtliche Gestaltungs- und Bebauungspläne wurden auf den Umsetzungsgrad, die Einhaltung der neurechtlichen Baubegriffe sowie wichtige Qualitäten bzw. Merkmale (z.B. Freiraum, Erschliessung, Ortsbild) überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass 58 Gestaltungspläne vollständig oder weitgehend umgesetzt worden sind und ein grosser Teil bereits älteren Datums ist. Sie werden aufgehoben und sind in Anhang 6 des BZR aufgelistet. Nicht aufgehoben werden die folgenden Gestaltungspläne:

- Gestaltungsplan Rosenfeld: Aufgrund der kleinen Grundstücksgrössen und ungünstigen Parzellenformen (Grenzabstand) lassen sich die noch unbebauten

Grundstücke ohne Gestaltungsplan nicht optimal überbauen. Zudem bestehen verschiedene Abhängigkeiten zur bereits realisierten Überbauung (Einstellhalle, Grenzbau), sodass eine individuelle Überbauung durch die Grundeigentümer nicht möglich ist. Der Gestaltungsplan zeichnet sich durch eine hohe Regeldichte bzgl. Architektur und Freiraum aus, die sich nicht in alternative Regelungen (z.B. Zone Quartiererneuerung) überführen lässt. Der Gestaltungsplan widerspricht einzig in den Höhenmassen der IVHB. Zu überprüfen ist der Ersatz des Begriffs «Bauvolumen» durch die IVHB-konforme ÜZ und die Gesamthöhe, sodass der Gestaltungsplan mit einem verhältnismässig geringen Aufwand aktualisiert werden kann.

- Die Gestaltungspläne Sonnhaldenpark und Tannegg befinden sich beide in der Umsetzung mit bereits bewilligten bzw. in Aussicht gestellten Baugesuchen. Sie können gemäss § 224 PBG Abs. 2 bis Ende 2023 fertiggestellt werden. Der Perimeter des Gestaltungsplans Sonnhaldenpark wird aufgrund einer hängigen Beschwerde zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Sieben Bebauungspläne wurden bereits umgesetzt und werden daher im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung aufgehoben. Sie sind im Anhang des BZR aufge-

führt. Noch nicht umgesetzt sind und daher nicht aufgehoben werden die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw
- Bebauungsplan Dorfkern Ost
- Bebauungsplan Dorfkern Süd
- Bebauungsplan Winkel

Ebenfalls nicht aufgehoben wird der Bebauungsplan Felmis. Die Weiterentwicklung der Sonderbauzone Tourismus ist nicht Bestandteil der Teilrevision der Nutzungsplanung, sondern erfolgt durch gebietsspezifische Planungen.

In den Gebieten mit aufgehobener Sondernutzungsplanung gilt nach Rechtskraft der Teilrevision der Nutzungsplanung die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenreglement sowie die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Gestützt auf die öffentliche Mitwirkung, wurden vier Gebiete mit bisher geltender Sondernutzungsplanung der Zone Quartiererneuerung zugewiesen.

#### 6.5 Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen

##### Planungsvorteile

Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Nutzungsplanung einen Mehrwert erfährt, haben gemäss § 105 PBG eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Darunter fallen u.a. Umzonungen von einer Bauzone in eine andere Bauzonart in Gebieten mit Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt. Die Mehrwertabgabe wird in diesem Fall fällig bei Neubauten oder erheblichen Änderungen am Bestand nach Rechtskraft der Baubewilligung sowie beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage. Die Mehrwertabgabe beträgt im Kanton Luzern 20 % des Mehrwerts und entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und dem Verkehrswert des Landes ohne Planänderung.

In der Teilrevision der Nutzungsplanung werden einige Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Es wird nicht davon ausgegangen, dass ein Mehrwert von 100'000 Franken überschritten wird. Der konkrete Mehrwert ist in den nachgelagerten Planungsschritten gemäss der kantonalen Wegleitung zu überprüfen.

##### Planungsnachteile

Die Umzonungen in der Seebucht können zu einer Entschädigungspflicht des Gemeinwesens führen. Eine

entschädigungspflichtige, materielle Enteignung im Sinn von Art. 26 Abs. 2 Bundesverfassung und Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) liegt vor, wenn den Eigentümern oder Eigentümerinnen einer Parzelle in der Bauzone der bisherige oder ein voraussehbarer, künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil den betroffenen Personen eine wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird.

Es kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, wie hoch eine solche Entschädigung im Einzelfall ausfallen wird. Sie ist von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern innert 10 Jahren ab Rechtskraft der Umzonung zu beantragen. Zu vergüten wäre grundsätzlich die Differenz zwischen dem Verkehrswert vor und dem Verkehrswert nach der planerischen Massnahme sowie allfällige Inkonvenienzen. Die Betroffenen können zudem auch die gänzliche Übernahme des Grundstücks durch das Gemeinwesen verlangen. Die Gemeinde wird versuchen, mit allen Betroffenen eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

#### 6.6 Nicht umgesetzte Anträge aus der kantonalen Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. In seinem Vorprüfungsbericht vom 4. April 2022 würdigt der Kanton, dass die Gemeinde Horw eine umfassende, zweckmässige und sachgerechte Nutzungsplanung vorlegt, die mit hoher Qualität an das REK anknüpft. Besonders positiv hebt er den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden, die Förderung einer klimaangepassten Innenentwicklung, die Aufwertung von Frei- und Erholungsräumen sowie die differenziert formulierten Bauvorschriften zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds hervor.

Kapitel B des Vorprüfungsberichts fasst die Anträge der kantonalen Dienststellen, des Verkehrsverbands Luzern, der Zentralbahn sowie des Gemeindeverbands Luzern-Plus zusammen. Die Anträge wurden überprüft und nach Möglichkeit in die Teilrevision der Nutzungsplanung integriert. Die nicht umgesetzten Anträge sind im Folgenden erläutert; eingangs ist das betroffene Kapitel des Vorprüfungsberichts aufgeführt:

- Kapitel 6.2 Lärmschutz in Mischzonen: Auf die Formulierung eines Mindestanteils an Gewerbe- und/oder



Wohnnutzung in den Zentrumszonen Z1 und Z2 wurde verzichtet. Für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss gelten mit Art. 6 Abs. 4 bereits erhöhte Anforderungen (Hochparterre-Wohnung oder Möglichkeit zur gewerblichen Umnutzung). Die Einhaltung der Lärmschutzverordnung ist auf Stufe Baugesuch nachzuweisen.

- Kapitel 6.1 Zonenplanänderungen: An der Umzonung des Grundstücks Nr. 1463 (Seefeld) zur Zone für öffentliche Zwecke wird festgehalten, da sie gegenüber der Zone für Sport- und Freizeitanlagen einen grösseren Spielraum ermöglicht. Die Zonierung ist in den nachgelagerten Planungsverfahren laufend zu überprüfen. Beim Grundstück Nr. 1605 (Schulhaus Allmend) wird ebenfalls an der Zonierung festgehalten: Sie entspricht dem Ergebnis der Testplanung von 2018.
- Kapitel 6.1 weitere Zonenplaninhalte:
  - Die Einzonung des Grundstücks Nr. 622 entspricht nicht den Grundsätzen der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 und wird daher nicht umgesetzt. Den Grundeigentümern kann ein separates Verfahren in Aussicht gestellt werden.
  - Für die Aufzonung in die Zentrumszone 2 (Abschnitt Waldegg-Wegschneide) ist keine Abstimmung mit der Störfallvorsorge mehr notwendig. Im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung wurde ein Screening über die Strassen im Kanton Luzern durchgeführt, und der erwähnte Konsultationsbereich ist entfallen.
- Kapitel 6.2 Bau- und Zonenreglement:
  - Die Empfehlung von LuzernPlus zur Ergänzung von Art. 6 Abs. 3 BZR (Gestaltung von Bauten und Vorplätzen in den Zentrumszonen Z1 und Z2) wurde nicht umgesetzt, da der neue Art. 39a Abs. 2 (Umgebungsgestaltung) bereits erhöhte Anforderungen an die Freiraumgestaltung stellt.
  - Auf die von LuzernPlus empfohlene Verschärfung von Art. 39a BZR (Umgebungsgestaltung) und Art. 44a BZR (Klimaanpassung) wurde zugunsten einer flexibleren Handhabung ebenfalls verzichtet.
  - Der Empfehlung der Dienststelle Umwelt und Energie zur Aufnahme eines separaten BZR-Artikels zum Thema «Bauen in lärmbelasteten Gebieten» wurde nicht gefolgt, da es sich um eine übergeordnete Vorgabe handelt.

## 7 Einsprachen

### 7.1 Gütlich erledigte Einsprachen aus der 1. öffentlichen Auflage

Per Oktober 2023 wurden insgesamt 19 Einsprachen aus der 1. öffentlichen Auflage zurückgezogen:

- Meyer André, St.Niklausen, Einsprache vom 11. September 2022
- Wisscon AG, Hünenberg, Einsprache vom 22. September 2022
- Ives Müller Immo AG, Horw, Einsprache vom 25. September 2022
- Caflisch Ursula und Konrad Roger, Horw, Einsprache vom 26. September 2022
- Orfei Silvan, Horw, Einsprache vom 26. September 2022
- Grünstein Michael und Maria, Vaduz, vertreten durch Rechtsanwalt Voger Ralf, Einsprache vom 27. September 2022
- Buchwalder Daniela, Horw, Einsprache vom 27. September 2022
- Strassengenossenschaft «Obere Spissenstrasse», Horw, Einsprache vom 20. September 2022
- Höfer Hugues, Meggen, Einsprache vom 20. September 2022
- Pensionskasse der Pilatus Flugzeugwerke AG, Stans, Einsprache vom 23. September 2022
- Fanger-Bünter Edith und Bünter Christoph, Horw, Einsprache vom 25. September 2022
- Lustenberger-Jäggi Hugo und Daniela, Horw, Einsprache vom 26. September 2022
- Einfache Gesellschaft Steinen, Horw, Einsprache vom 27. September 2022
- Eicher Roland, Horw, Einsprache vom 26. September 2022
- Schenkel Mario, Horw, Einsprache vom 26. September 2022
- Furrer Bruno, Horw, Einsprache vom 26. September 2022
- Wagner Rolf und Miriam, Horw, Einsprache vom 25. September 2022
- Binggeli Barbara und Hoher Esther, Horw, vertreten durch Rechtsanwalt Haas Raphaël, Einsprache vom 27. September 2022
- Harmonia AG, Hergiswil NW, vertreten durch Rechtsanwalt Kriesi Peter, Einsprache vom 27. September 2022

## **7.2 Gütlich erledigte Einsprachen aus der 2. öffentlichen Auflage**

Per Oktober 2023 wurden insgesamt 2 Einsprachen aus der 2. öffentlichen Auflage zurückgezogen:

- Robal AG, Horw, Einsprache vom 7. Juli 2023
- Chestnut Property AG, Schenkon, vertreten durch Rechtsanwälte Arnold Basil und Knüsel Linda, Einsprache vom 7. Juli 2023

## **7.3 Nicht gütlich erledigte Einsprachen**

Über die verbliebenen 51 unerledigten Einsprachen haben die Stimmberechtigten gemäss § 63 PBG anlässlich der vorliegenden Abstimmung zu entscheiden. Diese wurden textlich zusammengefasst und werden nachfolgend einzeln behandelt.

Einsprachen können gutgeheissen, teilweise gutgeheissen oder abgewiesen werden. Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid, so ist sie materiell zu beurteilen. Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid nicht, so erfolgt keine inhaltliche Beurteilung der Einsprache. Dies gilt insbesondere dann, wenn die vorgebrachten Anliegen nicht Gegenstand der Teilrevision der Nutzungsplanung sind. Der Gemeinderat beantragt in diesen Fällen, nicht auf diese Anträge einzutreten. Diejenigen Anträge, denen mit der vorliegenden Abstimmungsvorlage ganz entsprochen wurde, sind als erledigt zu erklären, da das rechtserhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen ist.

Aufgrund ihrer häufigen Nennung sind die folgenden Anträge aus den Einsprachen auf den nächsten Seiten nicht einzeln aufgeführt, sondern einleitend abgehandelt, um das Studium der Abstimmungsunterlagen zu erleichtern. Der Gemeinderat beantragt bei sämtlichen aufgeführten Inhalten die Abweisung der Einsprachen:

### **Kostenfolge**

Mehrere Einsprechende stellen den Antrag der «Kostenfolge zulasten der Gemeinde Horw». Gemäss § 64a PBG hat die Gemeinde die Kosten für das Ortsplanungsverfahren zu tragen. Damit übernimmt die Gemeinde die Kosten für die behördliche Tätigkeit, die Schreibgebühren und die Kosten für die externe Beratung und Unterstützung. Im nicht streitigen Verwaltungsverfahren und damit auch im Einspracheverfahren bei der Ortsplanung wird den Parteien – ausgenommen den in § 201 Abs. 2 im Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) genannten Fällen – grundsätzlich keine Parteikostenentschädigung zuge-

sprochen. Die Anträge der Einsprechenden auf Parteikostenentschädigungen werden deshalb gesamthaft zur Ablehnung empfohlen.

### **Gewässerraum**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt die gesetzlich geforderte Umsetzung des Gewässerraums gemäss übergeordneter Gesetzgebung. Der Planungsablauf und die Vorgehensweise entsprechen der Vorgabe der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22. Januar 2019. Der Gewässerraum wird in der Nutzungsplanung entsprechend der Arbeitshilfe ausgeschieden. Die rechtliche Grundlage für die Gewässerraumfestlegung bilden das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung des Bundes. Der Kanton Luzern hat die Umsetzung in der kantonalen Gewässerschutzverordnung konkretisiert und die Zuständigkeiten geregelt. Art. 41a Abs. 4 GSchV sieht vor, dass der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten angepasst werden kann, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Der Begriff «dicht überbaut» wurde seit seiner Einführung anlässlich zahlreicher Gerichtsentscheide durch die Rechtsprechung präzisiert. Zudem liefert auch der Zonenplan wichtige Kriterien zur Beurteilung, ob ein Gebiet als dicht überbaut im Sinn dieser Rechtsnorm gelten kann. Generell gelten Innenentwicklungsgebiete als Hinweise auf dicht überbaute Gebiete. Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Sie dürfen zwar nicht in den Gewässerraum hinein erweitert werden, können aber im heute bestehenden Ausmass instand gestellt und auch wieder aufgebaut werden.

### **Harmonisierung der Baubegriffe**

Der Kanton Luzern ist der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat per 1. Januar 2014 das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) grundlegend angepasst. Das PBG hat neue Baubegriffe und Messweisen eingeführt, die nun mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung übernommen werden. U.a. wird die Ausnützungsziffer (AZ) durch die Überbauungsziffer (ÜZ) abgelöst und die Anzahl an zulässigen Vollgeschossen durch die absoluten Höhenmasse. Mit der IVHB-Umsetzung wird das bisherige Nutzungsmass übernommen und in die neue Berechnungsweise überführt. Es werden keine Aufzonungen vorgenommen. Die festgelegte Überbauungsziffer entspricht den heute realisierbaren und vielerorts bereits erreichten



Gebäudeflächen, und die Höhenmasse decken sich mit der bereits heute gesetzlich möglichen Anzahl an Geschossen. Die IVHB-Umsetzung stellt einen Systemwechsel dar. Die AZ lässt sich grundsätzlich nicht mit der ÜZ vergleichen. Zu berücksichtigen gilt, dass die bisherige AZ nicht die tatsächlich überbaubare Fläche darstellte, da mehrere Flächen zusätzlich erstellt werden durften bzw. nicht angerechnet wurden (u.a. Aussenmauern, verglaste Balkone und Wintergärten, Räume für Velos, Abstellfläche für Motorfahrzeuge, nicht sichtbare Untergeschosse) und die übergeordnete Gesetzgebung diverse Boni auf die AZ zuliebt. Auch die bisher zulässige Anzahl an Vollgeschossen liess die Realisierung zusätzlicher Geschosse (Attika- oder Dachgeschoss sowie Untergeschoss) zu, sodass beispielsweise in der zweigeschossigen Wohnzone auch viergeschossige Wohnbauten möglich waren.

#### **Entschädigung Planungsnachteile**

Einige Einsprechende stellen den Antrag zur Entschädigung von Planungsnachteilen. Aufgrund der IVHB-Umsetzung ergibt sich kein Anspruch auf eine Entschädigung. Ob andere Planungsmassnahmen zu einem Entschädigungsanspruch infolge materieller Enteignung führen, kann und muss an dieser Stelle offen gelassen werden. Dies wird in einem separaten Schätzungsverfahren entschieden, da es erst nach Inkrafttreten der Planungsmassnahmen eingeleitet werden kann. Gemäss § 79 Enteignungsgesetz vom 29. Juni 1970 haben die von einer Planungsmassnahme betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit, innert zehn Jahren seit Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung bei der kantonalen Schätzungskommission mit eingeschriebenem Brief ihre Entschädigungsbegehren anzumelden und zu begründen. Wenn die Schätzungskommission eine Entschädigung bejaht, entscheidet sie über deren Höhe. Das Gesuch zur Beurteilung ist innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Teilrevision zu stellen.

#### **Bau- und Zonenreglement**

■ Einsprachen zum Artikel 2a Klimaschutz und Klimaanpassung: Der Artikel sei ersatzlos zu streichen, da er offen formuliert sei und «zu willkürlichen Massnahmen» (Reglemente, Verordnungen) führen könne. Erwägungen Gemeinderat: Der Artikel lehnt sich an das kantonale M-BZR an und ist ein vom Kanton neu empfohlener Artikel. Es ist davon auszugehen, dass der Artikel in absehbarer Zeit im Kanton Luzern weit verbreitet sein wird. Der Artikel definiert einzig den Grundsatz der Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Kli-

maanpassung und enthält keine konkreten Vorschriften. Entgegen den Einsprachen ist zu diesem Artikel keine Erarbeitung von zusätzlichen, weitergehenden Rechtsvorschriften resp. Richtlinien vorgesehen. Im BZR ist stets ausgewiesen, bei welchen Artikeln weitergehende Rechtsvorschriften resp. Richtlinien erstellt werden, sodass eine rechtsgleiche Behandlung garantiert werden kann. Für Art. 2a BZR werden keine entsprechenden Dokumente erstellt.

- Einsprachen zum Artikel 4a Abs. 1 Grünflächenziffer: Die Grünflächenziffer sei gemäss mehreren Einsprachen ersatzlos zu streichen oder zu reduzieren, da sie die Erstellung von Poolanlagen, Aussenplätzen, Terrassen und dergleichen erschwere. Die Festlegung einer Überbauungsziffer sei bereits ausreichend, sodass eine Grünflächenziffer nicht notwendig sei. Erwägungen Gemeinderat: Die neu aufgenommene Grünflächenziffer dient den wichtigsten Zielsetzungen des REK 2040, u.a. der Sicherung und Aufwertung der Freiräume sowie der Sicherstellung einer klimaangepassten Entwicklung. Sie entspricht einem öffentlichen Interesse, das in den öffentlichen Workshops zum REK sowie in der öffentlichen Mitwirkung zum REK und der teilrevidierten Nutzungsplanung geäussert wurde. Gemäss § 27 PBG ist die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss § 18 PBV natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer ist damit ein geeignetes Instrument, um die Versiegelung im Siedlungsgebiet zu steuern. Insbesondere aus klimatischen Gründen ist es wichtig, die Versiegelung auf einem zweckmässigen Minimum zu halten, da in Hitzeperioden das versickernde Wasser die Umgebung durch seine Verdunstungsleistung kühlt und der Bepflanzung zur Verfügung steht. Die Grünflächenziffer wurde anhand einer Bestandesanalyse festgelegt und orientiert sich an Werten, die bereits heute von den meisten Grundstücken erreicht werden. Die Grünflächenziffer ist zudem mit einer flexiblen Gestaltung der privaten Aussenräume vereinbar. So können auch Freizeitanlagen, offene Flächen für Spiel und Erholung, Gärten, Hecken, Weiher, Wege und dergleichen angerechnet werden, wenn diese den Zweck ordentlicher Grünflächen erfüllen.
- Einsprachen zum Artikel 4a Abs. 1 Überbauungsziffer in den Wohnzonen W2a und W2b: Eine Erhöhung der ÜZ um 0.05 sei sinnvoll, um das Bauland besser zu nut-



zen, zumal zukünftig nicht mehr drei sichtbare Geschosse realisierbar seien. Erwägungen Gemeinderat: Zukünftig ergibt sich das zulässige Nutzungsmass in erster Linie durch die ÜZ in Kombination mit den Höhenmassen (Gesamthöhe, Trauf- resp. Fassadenhöhe). Im Falle der Wohnzonen W2a und W2b gilt es dabei zu berücksichtigen, dass in der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung die Gesamthöhe für Bauten mit Flachdach aus Gründen des Landschafts- und Ortsbilds um 1,50 m reduziert wird. Die Einsprechenden konnten aufzeigen, dass sich damit eine Reduktion des Nutzungsmasses ergibt. Dieser Verlust entspricht in vielen Fällen dem altrechtlichen nicht anrechenbaren Untergeschoss gemäss § A1-138 Abs. 1 PBG. Dieser Verlust wird zwar durch die übergeordnete Gesetzgebung (§ 13a PBV) ausgeglichen, jedoch nur teilweise, da es aufgrund der Einpassungsvorgaben (die Mantelfläche darf max. zur Hälfte über das massgebende resp. tiefergelegte Terrain hinausragen) insbesondere Gebäuden an Hanglagen zugutekommt und auf Einstellhallen beschränkt ist. Zudem gilt der aufgrund der Mitwirkungseingaben neu aufgenommene «Hang-Bonus» gemäss Art. 4a Abs. 6 BZR nicht, da die Wohnzonen W2a und W2b davon ausgenommen sind. Ein Grundsatz der Teilrevision der Nutzungsplanung ist aber die IVHB-konforme Fortführung des bisherigen Nutzungsmasses. Von einer Erhöhung der Gesamthöhe in den Wohnzonen W2a und W2b soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds jedoch nach wie vor abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine Erhöhung der maximalen ÜZ in den Wohnzonen W2a und W2b um 0.05 als vertretbar beurteilt und mit der zweiten öffentlichen Auflage auch bereits umgesetzt. Diese Anträge der betroffenen Einsprachen werden vom Gemeinderat daher als gültlich erledigt erachtet.

- Einsprachen zum Artikel 4a Abs. 1 Überbauungsziffer für Balkone und Terrassen: Für Balkone und Terrassen sei eine separate ÜZ zu definieren, da gemäss § 112 Abs. 2 lit. h PBG vorspringende Gebäudeteile, welche mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen oder 1/3 des Fassadenabschnitts überschreiten, zur ÜZ hinzugerechnet werden. Erwägungen Gemeinderat: Die Festlegung einer separaten ÜZ für Balkone, Terrassen und Loggien ist nicht möglich, da dies den Definitionen und Berechnungsweisen gemäss PBG und PBV widersprechen würde. Entsprechende BZR-Artikel wurden in den Revisionen anderer Gemeinden durch den Kanton als nicht genehmigungsfähig bezeichnet. Die ÜZ wurde in der Teilrevision der Nutzungsplanung da-

her genügend hoch angesetzt, um attraktive Aussenräume (Balkone, Loggien, Terrassen) zu ermöglichen. Dabei ist gemäss Art. 40b BZR bei Mehrfamilienhäusern ein Angebot von mind. 10 % der Hauptnutzflächen vorzusehen. Das Angebot ist für jede Wohnung angemessen sicherzustellen und kann auch gemeinschaftlich genutzte Flächen umfassen.

- Einsprachen zum Artikel 36 Aufschüttungen und Abgrabungen: Der Artikel sei zu streichen oder unverändert aus dem heute geltenden BZR zu übernehmen, da die Teilrevision der Ortsplanung ihn zu offen formuliere und der Gemeindeverwaltung einen zu grossen Ermessensspielraum einräume. Erwägungen Gemeinderat: Der Artikel 36 BZR dient der Präzisierung von Aufschüttungen bzw. Abgrabungen. Er wurde in Bebauungsplänen bereits angewendet und wird für die Regelbauweise als zweckmässig erachtet. Der Artikel regelt Aufschüttungen und Abgrabungen konkreter als das heute geltende BZR, das die Erarbeitung einer Verordnung vorsah. Viele der Einsprachen wurden auch als Mitwirkungseingabe eingereicht und insofern berücksichtigt, als dass mit Art. 36 Abs. 4 BZR bei Vorliegen besonderer Umstände und insbesondere an Hanglagen auch höhere Stützmauern und Böschungen bewilligt werden können.
- Einsprachen zum Artikel 44a Klimaanpassung: Der Artikel sei ersatzlos zu streichen, da er zu bürokratisch sei, zu höheren Planungskosten führe und der Gemeindeverwaltung einen zu grossen Ermessensspielraum einräume. Erwägungen Gemeinderat: Der Artikel wurde, gestützt auf das REK, neu ins BZR aufgenommen. Im Fokus stehen die Gebiete mit grösseren Überbauungen und erfahrungsgemäss hohem Versiegelungsgrad, die sich tagsüber im Vergleich zur Umgebung stärker erhitzen und in der Nacht nur schlecht auskühlen können. Die höhere Temperaturbelastung stellt eine gesundheitliche Belastung für die Bevölkerung dar und kann insbesondere bei alten, kranken oder pflegebedürftigen Personen sowie bei Säuglingen zu einer höheren Mortalität führen. Mit dem Art. 44a BZR soll eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung unterstützt werden.



## **7.4 Die nicht gültlich erledigten Einsprachen im Einzelnen, aus der 1. öffentlichen Auflage**

### **7.4.1 Scherer Sabina und Titus, St. Niklausen**

#### **Antrag**

Die Aufnahme der neuen Zone Quartiererneuerung Langensand werde unterstützt. Allfällige Änderungen aus den Einspracheverhandlungen betreffend Flachdachpflicht oder Grundmasse der Grundstücke Nrn. 1006 und 2866 seien abzuweisen.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Ändert sich die öffentliche aufgelegte Teilrevision der Nutzungsplanung aufgrund der eingereichten Einsprachen wesentlich, so ist gemäss § 62 PBG eine zusätzliche (Teil-)Auflage durchzuführen und das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen. Diese betroffenen Dritten (in diesem Falle die Einsprechenden) werden entsprechend informiert und erhalten die Möglichkeit zur Einreichung einer Einsprache gegen die vorgenommenen Änderungen. Eine vorsorgliche Einsprache ist nicht möglich, und auf sie kann darum nicht eingetreten werden.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Auf die Einsprache ist nicht einzutreten.

### **7.4.2 Stalder Daniel, Kastanienbaum**

#### **Anträge**

1. Art. 2a BZR: Der Artikel sei zu streichen.
2. Art. 4a BZR: Die Grünflächenziffer sei ganz wegzulassen oder in den W2- und W3-Zonen auf 0.3 zu reduzieren.
3. Art. 4a BZR: In den Zonen W2a und W2b sei die ÜZ um 0.05 zu erhöhen.
4. Art. 4a Abs. 2 BZR (Beschränkung Flächen von Klein- und Anbauten): Der Artikel sei zu streichen.
5. Art. 4a Abs. 6 BZR (Hangbonus): Der Absatz sei auf die Zonen W2a und W2b auszuweiten.
6. Art. 4a Abs. 4 BZR (Abgrabungen): Der Absatz sei anhand von einigen Skizzen im Anhang des Reglements genauer zu erklären.
7. Art. 8 Abs. 1 BZR: Der Artikel sei zu streichen.
8. Art. 35 BZR (Qualitätsvolle Bauten und Aussenräume): Der Artikel sei nicht anzupassen und wie bestehend beizubehalten.
9. Art. 36 BZR (Aufschüttungen und Abgrabungen): Der Artikel sei nicht anzupassen und wie bestehend beizubehalten.

10. Art. 39a BZR: Der Artikel sei nicht anzupassen und wie bestehend beizubehalten.

11. Art. 44a BZR (Klimaanpassung): Der Artikel sei zu streichen.

#### **Begründung der Einsprechenden**

Art. 2a ist zu offen und kann zu willkürlichen Massnahmen führen. Er provoziert neue Reglemente und Verordnungen, welche nicht von der Legislative genehmigt werden.

Die Grünflächenziffer wird massiv angehoben, was zu Problemen in der Umgebungsgestaltung führen wird. Gerade in den Zonen W2 und W3 führen Poolanlagen, Aussenplätze und Terrassen dazu, dass die Grünflächenziffer nicht eingehalten werden kann.

Die Überführung von der AZ zur ÜZ mit der 80 %-Regel führt insbesondere durch die Berücksichtigung der alten Bestandesbauten zu einer faktischen Reduktion der künftigen Nutzung. Eine Erhöhung der ÜZ um 0.05 wäre sinnvoll, um das Bauland besser zu nutzen. Es ist zu beachten, dass gerade in der W2 nicht die Breite, sondern die Höhe der Baute auf die Nachbarn störend wirkt.

Die Begrenzung der Fläche für Klein- und Anbauten pro Grundstück ist unnötig. Die Fläche ist bereits mit der ÜZ begrenzt und wirkt bei einer Ziffer von 0.07 erst ab 1428 m<sup>2</sup>. Es ist nicht logisch, dass auf grösseren Parzellen nicht auch grössere Nebenbauten zulässig sein sollen.

In den Zonen W2a und W2b wird es künftig nicht mehr möglich sein, drei sichtbare Geschosse zu bauen. Durch Art. 4a Abs. 4 wird die Situation in Steilhängen nochmals verschärft. Die Lösung in Abs. 6 greift nicht, weil diese in den genannten Zonen nicht zur Anwendung kommt. Trotz Bestandesschutz ist mit vielen Unsicherheiten zu rechnen. In den Zonen W2a und W2b kommt es durch die stark reduzierte Bebaubarkeit zu einer massiven materiellen Enteignung der Grundeigentümer. Die Fläche der Wohnräume reduziert sich um 18 bis 24 %. Entweder muss die ÜZ um weitere 15 bis 30 % auf 0.23 bis 0.26 erhöht werden, oder Art. 4a Abs. 6 muss auch für die W2a und W2b zur Anwendung gelangen.

Die Erhöhung der Fassadenhöhe gemäss Art. 4a Abs. 6 BZR ist auf die Zonen W2a und W2b auszuweiten, weil nur so weiterhin drei sichtbare Geschosse (inkl. UG) gebaut werden können.

Bei Art. 8 Abs. 1 werden «weiche» Beurteilungsfaktoren eingebracht, die zu jahrelangen Streitereien führen werden, was Bauprojekte über Jahre verzögern könnte.

Die alte Regelung von Art. 35 soll beibehalten werden, weil die Grundeigentümer durch die neue Bestimmung fremdbestimmt werden. Der Zuzug von Fachkommissionen verursacht nur Kosten und verzögert das Verfahren. Der Gemeinderat kann bei jedem Einfamilienhaus neu ein qualifizierendes Verfahren verlangen, was zu massiv höheren Kosten und längeren Verfahren führen wird.

Auf eine Anpassung der Bestimmung in Art. 36 ist zu verzichten, weil die neue Formulierung das Bauen von Umgebungsmauern massiv einschränkt.

Auf eine Anpassung bei Art. 39a ist zu verzichten, weil die Auflage, dass 10 % der Umgebung ökologisch wertvoll zu gestalten sind, die Eigentumsfreiheit der Eigentümer massiv einschränkt. Zudem ist der Begriff unklar und führt zu Planungsunsicherheiten.

Der Artikel zur Klimaanpassung ist ein Bürokratiemonster. Solche Forderungen sind einzig bei Bebauungsplänen stufengerecht und verursachen Kosten und Einspracherisiken.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Erwägungen bezüglich der Art. 2a, 4a Grünflächenziffer und Erhöhung der ÜZ in den Wohnzonen W2a, W2b sind dem Kapitel 7.3 zu entnehmen.

Bei grossen Parzellen kann die ÜZ für Klein- und Anbauten zur Erstellung von mehreren Klein- und Anbauten führen. Zur Förderung bzw. Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität (Landschafts- und Ortsbild, Freiräume, Klima etc.) und auf Grundlage des REK wurde die maximale Fläche von Klein- und Anbauten auf max. 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass ab 100 m<sup>2</sup> die Flächen von Klein- und Anbauten baulich in die Hauptbauten integriert werden (z.B. Einstellhallen).

Im heute geltenden BZR ist die Firsthöhe der Bauten in den Zonen W2 0.15 und W2 0.25 (neu W2a und W2b) bereits auf 8,50 m begrenzt. Berechnungsweise gemäss § A1-139 PBG: Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten, gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen. Die Firsthöhe wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung bei Bauten mit Schrägdach mit der Gesamthöhe gleichge-

setzt, die ca. dem gleichen Höhenmass entspricht, und bei Bauten mit Flachdächern aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds von 8,50 m auf 7,00 m reduziert. Die Reduktion der Gesamthöhe wurde, gestützt auf die Behandlung der Einsprachen, mit der zweiten Auflage durch eine Erhöhung der ÜZ in den Wohnzonen W2a und W2b um 0.05 ausgeglichen.

Die Öffnung des Hangzuschlags gemäss Art. 4a Abs. 6 BZR für die Wohnzonen W2a und W2b würde das bisherige Nutzungsmass wesentlich übersteigen und an sehr steilen Hanglagen unter Umständen ein zusätzliches Geschoss ermöglichen. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass gerade an Hanglagen bei talseitiger Erschliessung die ÜZ gemäss § 13a PBV ausgeglichen wird. Diese Einstellhalle kann optisch als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Die Änderungen an Art. 8 Abs. 1 BZR entsprechen einer Konkretisierung der rechtsgültigen Vorschrift, wonach sich «nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe (...) baulich in den Zonencharakter» einzufügen haben. Die Änderung präzisiert, dass sich die aufgezählten Nutzungen baulich sowie mit ihren Auswirkungen einzufügen haben und die örtlichen Verhältnisse massgebend sind. Die Konkretisierung von Art. 8 Abs. 1 BZR schafft somit grössere Klarheit. Sie wurde ausserdem vom kantonalen M-BZR übernommen und entspricht somit dem Standard im Kanton Luzern.

Die Einsprache wurde allem Anschein nach auf Grundlage des BZR mit Stand der öffentlichen Mitwirkung erstellt, da die Verweise auf das BZR nicht dem BZR mit Stand der öffentlichen Auflage entsprechen. Der Einbezug von Fachkommissionen ist entgegen der Einsprache unter Abs. 4 festgelegt (nicht Abs. 3). Er erfolgt nicht bei ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben, sondern zur Beurteilung von Baugesuchen. Die Forderung nach einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren oder Workshopverfahren erfolgt zur Förderung der architektonischen Qualität von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben (entgegen der Einsprache bei Abs. 3 anstatt Abs. 4). Zu berücksichtigen ist zudem stets die Zweck- und Verhältnismässigkeit, dies ist im BZR explizit festgehalten.

Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis der Bauverwaltung. Die Durchführung

von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbauwichtigem privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Gemäss § 27 PBG ist die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss § 18 PBV natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer ist ein geeignetes Instrument, um die Versiegelung im Siedlungsgebiet zu steuern. Insbesondere aus klimatischen Gründen ist es wichtig, die Versiegelung auf einem zweckmässigen Minimum zu halten, da in Hitzeperioden das versickernde Wasser die Umgebung durch die Verdunstungsleistung kühlt und der Bepflanzung zur Verfügung steht.

Die Grünflächenziffer stellt jedoch nur die Grundlage dar, um die Bepflanzung des Freiraums zu ermöglichen. Sie enthält aber keine konkreten Bepflanzungsvorgaben. Die Bepflanzung spielt jedoch eine wichtige Rolle in der Attraktivität und Erholungsnutzung der Freiräume, als Lebensraum für Tiere und in der Klimaanpassung (Beschattung und Verdunstungsleistung). Weiter leistet sie einen Beitrag zu einem attraktiven Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund soll die zusätzliche Vorgabe eingeführt werden, dass 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologisch wertvoll zu gestalten sind. Die Definition der ökologisch wertvollen Flächen erfolgt stufengerecht durch die Gemeinde in einer Richtlinie.

Die Einsprache verweist auch hier auf das BZR mit Stand der öffentlichen Mitwirkung und nicht auf den aktuellen Stand der öffentlichen Auflage. Denn Art. 44a BZR wurde im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung beim ersten Aufzählungspunkt auf Wohnbauten in Gebieten mit Sondernutzungsplanungen eingeschränkt. Die Einsprache ist in diesem Punkt somit bereits erfüllt.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Antrag 3 wurde gutgeheissen und mit der zweiten öffentlichen Auflage umgesetzt, weshalb er als erledigt erachtet wird. Im Übrigen sei die Einsprache abzuweisen.

#### **7.4.3 Stettler Michael W. und Vogel-Stettler Sabrina, Kastanienbaum, vertreten durch Stadelmann Bernhard, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Horw**

##### **Anträge**

1. Das Gebiet gemäss Bebauungsplan Oberspissen, nun Unter Spisse genannt, sei mit keiner Zone Quartiererneuerung zu belegen.
2. Auf den Aussichtspunkt Nr. 17 auf dem Grundstück Nr. 2621 Horw sei zu verzichten.
3. Auf die Aufnahme der Baumgruppe (Hainbuche) Nr. 104 unter Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen gemäss Naturschutzverordnung sei zu verzichten.
4. Eventualanträge:
  - 4.1 Im Falle des Beibehaltens der Quartiererneuerungszone sei für das Grundstück Nr. 2621 GB Horw eine maximale aGbF von 300 m<sup>2</sup> festzulegen.
  - 4.2 Im Falle des Beibehaltens der Quartiererneuerungszone sei für das Grundstück Nr. 3117 GB Horw eine maximale aGbF von 270 m<sup>2</sup> festzulegen.
  - 4.3 Im Falle des Beibehaltens der Quartiererneuerungszone seien für die Gebäude auf Grundstück Nr. 107 GB Horw maximale aGbF festzulegen.
  - 4.4 Im Falle der Erstellung eines Aussichtspunktes Nr. 17 auf dem Grundstück 2621 GB Horw sei dieser direkt an der Breitenstrasse mit einer Tiefe von maximal 2,0 m anzulegen und mit einem Grünhag so einzuzäunen, dass gegen das Grundstück Nr. 3117 GB Horw keine Einsicht besteht (Sichtschutz).
5. Unter Kostenfolgen zu Lasten der Einwohnergemeinde Horw.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Die Quartiererneuerungszone kam erstmals im Rahmen der öffentlichen Auflage nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens in die Akten. Diesfalls soll im streitbetreffenden Perimeter das zulässige Nutzungsmass nach den bestehenden und bewilligten anrechenbaren Gebäudflächen und Höhen definiert werden. Dies erscheint deshalb als willkürlich, weil der Gemeinderat innerhalb des Bebauungsplans Oberspissen in den letzten Jahren Bauten mit erhöhten Ausnutzungsziffern bewilligt hat. Dies führt dazu, dass innerhalb dieses Bebauungsplans Grundstücke mit einer dreimal höheren ÜZ bestehen. Wer spät baut, wird bestraft. Aus Gründen der Rechtsgleichheit müssen daher für die aktuell unternutzten Grundstücke die aGbF separat festgelegt werden, falls entgegen dem Antrag an der Quartiererneuerungszone festgehalten wird. Im Gebiet Breiten hat der Gemeinderat einem

Grundstück eine maximal aGbF zugewiesen. Auch für Grundstücke, die altrechtlich keine bewilligten Flächen aufweisen, sind maximale aGbF festzuschreiben.

Der Aussichtspunkt ist nicht im öffentlichen Interesse, weil auf der Breitenstrasse nicht viele Personen anzutreffen sind. Wenn daran festgehalten wird, ist die Fläche zu begrenzen und die Einsicht auf die Parzelle Nr. 3117, GB Horw, mittels Grünhecke zu verhindern.

Auf die Aufnahme der Baumgruppe Nr. 104 Spissenegg auf den betroffenen Grundstücken in die Naturschutzverordnung ist zu verzichten. Einzelne dieser Bäume drücken auf die Seemauer, was bei der Aufnahme in die NSV eine Sanierung erschweren würde. Auch die Gemeinde hat bei der Sanierung der Seemauer Bäume fällen lassen.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Die Zone Quartiererneuerung Under Spisse wurde auf Grundlage des heute geltenden Bebauungsplans (BP) Oberspissen neu ins BZR aufgenommen. Der BP hat die Ausnutzungsziffer (AZ) der Grundnutzung in der Höhe von 0.10 übernommen. Die AZ der Grundnutzung wurde nach Festsetzung des BP im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2000 um 0.05 auf 0.15 angehoben, der BP wurde jedoch nicht entsprechend aktualisiert. Daher ist die Argumentation der Einsprechenden korrekt, dass die Grundstücke im Gebiet Breiten Nutzungsreserven aufweisen.

Aufgrund der Einsprache wurden im Gebiet Under Spisse sämtliche Grundstücke hinsichtlich ihrer Nutzungsreserven untersucht. Gegenübergestellt wurden die mit einer AZ möglichen Bruttogeschossflächen und die gemäss Baugesuchen tatsächlich realisierten Bruttogeschossflächen. Die Reserven der Bruttogeschossflächen wurden IVHB-konform in die anrechenbare Gebäudeflächen (aGbF) umgerechnet, indem sie durch die Anzahl der möglichen Geschosse (2) dividiert und mit dem Faktor 1.3 (bewährter Erfahrungswert) multipliziert wurden, um die bisher nicht anrechenbaren Flächen (verglaste Balkone, Wintergärten, Räume für Velos, Heizräume, sichtbares Untergeschoss) zu berücksichtigen. Mit dieser Überprüfung und Berechnungsmethode ergeben sich für vier Grundstücke Nutzungsreserven. Diese wurden mit der zweiten öffentlichen Auflage in die Teilrevision der Nutzungsplanung eingearbeitet.

Der Aussichtspunkt wurde bis anhin über den Bebauungsplan Oberspissen gesichert. Da der Bebauungsplan auf-

gehoben werden soll, ist eine Sicherung des Aussichtspunkts im Aussichtsschutzreglement vorgesehen.

Die genaue Lage ist im Teilzonenplan B nur schematisch dargestellt, und auf die Bedürfnisse der Nachbargrundstücke kann daher Rücksicht genommen werden. Einzig die Zweckbezeichnung der Grünzone Nr. 62 ist anzupassen: «Aussichtspunkt» anstatt «Freihaltung von Bauten und Anlagen».

Auf die Einwendungen zur Naturschutzverordnung wird nicht eingetreten, da es sich um ein separates Verfahren handelt.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Antrag 1 wurde mit der zweiten öffentlichen Auflage umgesetzt, weshalb er als erledigt erachtet wird. Antrag 2 betrifft die Gestaltung des Aussichtspunkts in den nachfolgenden Umsetzungsschritten und ist aus Sicht des Gemeinderats umsetzbar, weshalb er ebenfalls als erledigt erachtet wird.

#### **7.4.4 Ackermann René, Jörg und Kurt, Ballwil**

##### **Antrag**

Der Bereich der Grünzone Nr. 55 sei auf 10 Meter vom Waldrand zu reduzieren.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Die Grenzziehung von 30 m erscheint willkürlich und berücksichtigt die Hanglage nicht. Die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 966, GB Horw, ist bereits durch den Waldabstand eingeschränkt.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Die Grünzone Nr. 55 ist rechtskräftig und wurde im Rahmen der Teilrevision nicht verändert. Sie ist somit nicht Bestandteil der Teilrevision der Nutzungsplanung und auch nicht durch den Einwohnerrat und die Bevölkerung zu beschliessen.

Eine Überprüfung der Grünzone kann in der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt werden.

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

Auf die Einsprache sei nicht einzutreten.



**7.4.5 Gloggnier-Ernst Valerie, Luzern, vertreten durch Stadelmann Bernhard, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Horw**

**Antrag**

Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 7, GB Horw, die gemäss öffentlicher Auflage der Grünzone mit der Ordnungsnummer 72 zugewiesen ist, sei der Wohnzone W2a zuzuweisen.

**Begründung der Einsprechenden**

Im Mitwirkungsverfahren war vorgesehen, den streit betroffenen Bebauungsplan aufzuheben und die Bebauungspflicht für die Zone an landschaftsempfindlicher Lage mit einer Ausnützung von 0.15 aufzuheben. Es ist kein Argument, die Parzelle einzig deshalb, weil sie unüberbaut ist, nun der Grünzone zuzuweisen. Im Bebauungsplan war die Parzelle bebaubar. Die Freiräume werden schon durch die Uferschutzzone gewährleistet. Da bei anderen Parzellen auf eine Grünzone verzichtet wird, wird auch das Rechtsgleichheitsgebot verletzt. Weiter ist der untere Teil des Grundstücks voll erschlossen, was bei einer Zuweisung zur Grünzone zu einer materiellen Entzweiung führen kann.

**Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Die Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 7 wurde vorgenommen, da das Gebiet bereits vollständig gemäss aufzuhebendem Bebauungsplan Unterhasli realisiert wurde. Es sollte verhindert werden, dass in diesem Gebiet mit der Regelbauweise und einer allfälligen Abparzellierung das mit dem Bebauungsplan zugelassene Nutzungsmass wesentlich erweitert wird.

Die Grünzone wurde basierend auf dem heute geltenden Bebauungsplan Unterhasli festgelegt. Analog den Einsprachen zu den Zonen Quartiererneuerung Langensand und Under Spisse wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht an die AZ-Erhöhung im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 2000 angepasst wurde. Auf dem Grundstück Nr. 7 bestanden somit Nutzungsreserven, die im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage mit einer Verkleinerung der Grünzone bereits berücksichtigt wurden. Die Grundeigentümer haben dagegen erneut Einsprache erhoben, sodass die Einsprache nicht als erledigt erachtet wird.

**Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei abzulehnen.

**7.4.6 Hagenbuch Heinrich, St. Niklausen**

**Anträge**

1. Art. 2a BZR sei zu streichen.
2. Höhenmasse W2a und W2b: Ein Untergeschoss mit teilweiser Sichtbarkeit soll zumindest dann möglich bleiben, wenn ein Bauherr Massnahmen und Lösungen plant, welche die Sichtbarkeit weitgehend einschränken.
3. Art. 35 Abs. 2 und 3 BZR seien zu streichen.
4. Art. 36 BZR sei so anzupassen, dass die Höhenwerte den bisherigen entsprechen.

**Begründung der Einsprechenden**

Art. 2a BZR führt zu willkürlichen Entscheidungen. Mit den neuen Bestimmungen in den Zonen W2a und W2b wird eine sinnvolle Bebauung praktisch verunmöglicht. Ein UG mit teilweiser Sichtbarkeit sollte in Einzelfällen möglich sein.

Art. 35 BZR greift massiv in die Eigentumsrechte ein, insbesondere in Bezug auf die Aussen- und Gartengestaltung. Eine Verpflichtung zur Ausarbeitung von Varianten nimmt dem Eigentümer das Recht auf persönliche Gestaltungsfreiheit.

In Art. 36 BZR werden die möglichen Aufschüttungen gegenüber früher über Gebühr eingeschränkt. Insbesondere bei Hanglagen sollen die alten Werte gültig bleiben.

**Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Im rechtsgültigen BZR ist die Firsthöhe der Bauten in den W2 0.15 und W2 0.25 (neu W2a und W2b) bereits auf 8,50 m begrenzt. Berechnungsweise gemäss § A1-139 PBG: Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefergelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen. Die Firsthöhe wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung bei Bauten mit Schrägdach mit der Gesamthöhe gleichgesetzt, die ca. dem gleichen Höhenmass entspricht, und bei Bauten mit Flachdächern aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds von 8,50 m auf 7,00 m reduziert (Gleichbehandlung Bauten mit Schräg- und Bauten mit Flachdach).

Die Reduktion der Gesamthöhe wurde, gestützt auf die Behandlung der Einsprachen, mit der zweiten Auflage durch eine Erhöhung der ÜZ in den Wohnzonen W2a und W2b um 0.05 ausgeglichen.

Zu Abs. 2: Entgegen der Aussage der Einsprache handelt es sich nicht um Eingriffe in die Aussen- und Gartengestaltung, es sind einzig die zu berücksichtigenden Eingliederungskriterien aufgelistet. Diese sind bereits im heute geltenden BZR aufgeführt und wurden analog dem kantonalen M-BZR ergänzt resp. präzisiert.

Zu Abs. 3: Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein. Im Artikel ist explizit aufgeführt, dass die Verhältnis- und die Zweckmässigkeit zu wahren sind.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.4.7 Einfache Gesellschaft Hürzeler Rahel und Wasser-Hürzeler Naëmi, Stans**

##### **Antrag**

Die Freihaltezone Gewässerraum auf Parz. 586 sei ersatzlos zu streichen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Das Haus Seerosenweg 5 ist in der Auflage (Zonenplan B) blau eingezeichnet und als erhaltenswert taxiert. Ebenso besteht eine Schiffhütte, die naturgemäss am Wasser liegt. Die Parzelle 586, GB Horw, befindet sich in der Uferschutzzone. Art. 22 Uferschutzzone definiert Schutzziele und Möglichkeiten für bestehende Bauten ausreichend. Die überlagerte Freihaltezone Gewässer deckt praktisch das ganze Grundstück ab. Dies verunmöglicht den künftigen Erhalt und Nutzen der Gebäulichkeiten (Wohnhaus und Schiffhütte) auf der Parzelle 586.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Die Festlegung des Gewässerraums entspricht einer übergeordneten Aufgabe und ist von der Gemeinde zwingend vorzunehmen. Die Festlegung erfolgt gemäss kantonalen Wegleitung, die keinen abweichenden Spielraum gewährt bzw. am See keinen Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums erlaubt. Der Gewässerraum gilt bereits heute gemäss Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung mit breiterem Gewässerraum. Der Gewässerraum im Bereich des Sees wird mit der Teilrevisi-

on der Nutzungsplanung von 20 m auf 15 m verringert und erstmals im Zonenplan A dargestellt.

Wird ein Gebäude als erhaltenswert beurteilt, so bedeutet dies nicht, dass es geschützt ist. Änderungen am Bestand sind möglich, beispielsweise in Richtung Gewässer. Darum ist der Gewässerraum beizubehalten.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.4.8 Studhalter Beat und Felice, Horw, vertreten durch Galli Andreas, Grossenbacher Rechtsanwälte AG, Luzern**

##### **Anträge**

1. Es seien die Grundstücke Nrn. 1218 und 3005 nicht der Sport- und Freizeitzone zuzuweisen.
2. Es seien die Grundstücke Nrn. 1218 und 3005 in der Arbeits- und Wohnzone AW gemäss Art. 11 des geltenden Bau- und Zonenreglements vom 26. September 2010 zu belassen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Planungsträgers.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Die streitbetroffenen Grundstücke befanden sich immer in der Arbeits- und Wohnzone und nie im Planungssperimeter der Sport- und Freizeitzone. Die Liegenschaft wird zudem von den Einsprechenden bewohnt. Im Jahre 2003 hat die Familie einem Landabtausch zu Gunsten der Gemeinde zugestimmt, damit eine Garderobenanlage erstellt werden konnte. Für eine Ausweitung der Sport- und Freizeitzone fehlt ein ausgewiesener Bedarf. Weiter liegt eine Ungleichbehandlung vor, da in der nordöstlichen Ecke zur Kantonsstrasse auf eine Umzonung verzichtet wird. Schliesslich ist zu bedenken, dass die begehrte Umzonung einer materiellen Enteignung mit unverhältnismässigen Kostenfolgen gleichkommt.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Im Rahmen der Erarbeitung des REK hat sich gezeigt, dass seitens der Bevölkerung mehr öffentliche Freiräume gewünscht werden. Der Studienauftrag Seefeld hat weiter verdeutlicht, dass die bestehenden Freiräume heute intensiv genutzt werden und nur bedingt den vielfältigen Ansprüchen genügen. Angesichts der beabsichtigten Innenentwicklung im Talboden und der Erweiterung des

Campus ist von einer weiteren Zunahme des Drucks auf die Freiräume auszugehen. Gemäss REK soll die Seebucht daher langfristig in einen mehrheitlich öffentlichen Freiraum transformiert werden. Dies ist auch im Planungsbericht ausgeführt.

Die in der Einsprache erwähnten Grundstücke im Osten werden heute wesentlich intensiver genutzt (höhere Raumnutzerdichte) als die Grundstücke Nrn. 1218 und 3005. Eine Umzonung wäre an dieser Lage somit einschneidender, da mehr Einwohner bzw. Beschäftigte betroffen wären. Auch aufgrund der Lage ist dieses Gebiet nicht für eine Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke oder Zone für Sport- und Freizeitanlagen geeignet, da die grösste Erweiterung der öffentlichen Zonen auf dem Areal der Sand + Kies AG beabsichtigt ist. So soll eine möglichst zusammenhängende bzw. kompakte Fläche entstehen, wofür sich die Grundstücke Nrn. 1218 und 3005 an einer zentralen und wichtigen Position befinden. Die Grundstücke Nrn. 1218 und 3005 sind zudem von öffentlichen Zonen umgeben. Ein Belassen in der Arbeits- und Wohnzone käme folglich einer parzellenweisen Zonierung gleich, was sich auch raumplanungsrechtlich nicht rechtfertigen lässt.

Der Gemeinderat erklärt sich bereit, sich weiterhin um einen Flächenabtausch zu bemühen.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.4.9 FC Horw, Horw**

##### **Anträge**

1. Im Bereich des Grundstücks Nr. 476, GB Horw, sei der Gewässerraum so festzulegen, dass dieser den bestehenden Allwetterplatz und das bestehende Pavillongebäude nicht erfasst.
2. Der Gewässerraum für das stehende Gewässer entlang dem Vierwaldstättersee sei so zu reduzieren, dass der südliche Teil des Grundstücks Nr. 476, GB Horw, mit dem Rasenplatz durch den Gewässerraum nicht erfasst wird.
3. Die Uferbestockung Ziff. 92 in der Naturschutzverordnung sei zu streichen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Bisher wurde kommuniziert, dass der Graben zwischen den Sportplätzen nicht als Gewässer gilt. Der Gewässer-

raum ist so zu gestalten, dass die bestehenden Anlagen, inkl. des südlichen Teils des Rasenplatzes, ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommen. Die Uferbestockung auf den Grundstücken Nrn. 476 und 477 ist zu streichen, da dieser Bereich künftig anders gestaltet werden soll.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Das Projekt Seefeld, welches momentan ausgearbeitet wird, sieht die Ausdolung des Gewässers bis auf eine Brücke im Bereich des heutigen Durchlasses vor. Einer Reduktion des Gewässerraums stehen hier ökologische Interessen entgegen, weshalb der Gewässerraum mit der Breite gemäss kantonaler Arbeitshilfe durchgezogen werden soll.

Im Nachgang zur Einspracheverhandlung wurde überprüft, ob sich der Gewässerraum asymmetrisch um das bestehende Pavillongebäude ausscheiden lässt. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich die zukünftige Entwicklung dieses Gebiets noch in der frühen Planungsphase, und es ist nicht absehbar, wie die Nutzung an dieser Lage konkret aussehen soll. Denkbar ist beispielsweise auch eine Verlagerung des Pavillons, wobei sich eine asymmetrische Festlegung nachteilig auswirken könnte. Aus diesem Grund kann der Einsprache nicht gefolgt werden.

Der Pavillon steht unter Bestandesgarantie, und somit entsteht keine grössere Einschränkung durch den überlagernden Gewässerraum. Der Gewässerraum des Sees wurde entlang der generalisierten, mittleren Hochwasserlinie festgelegt und überlagert einen kleinen Bereich des Fussballplatzes. Naturschutzinteressen stehen hier einer Reduktion des Gewässerraums entgegen. Für den Fussballplatz und dessen Nutzung gilt die Bestandesgarantie, und somit entsteht keine grössere Einschränkung durch den auszuschneidenden Gewässerraum.

Auf die Einsprache zur NSV ist nicht einzutreten.

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

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### **7.4.10 Hess-Bättig Pia und Franz, Horw, vertreten durch Hess Franz, Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare, Horw**

##### **Anträge**

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.

2. Auf die Teilrevision der Nutzungsplanung, insbesondere betreffend die Grundstücke Nrn. 1272 und 1967, beide GB Horw, sei nicht einzutreten.
3. Die Überbauungsziffer für die Wohnzone W2d sei auf 0.35 anzuheben und es sei zusätzlich eine Überbauungsziffer für die gestaffelte Bauweise einzuführen.
4. Auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe bzw. maximalen Fassadenhöhe sei zu verzichten, die Gesamthöhe sei generell auf 12,50 m festzulegen und Art. 4 Abs. 3 BZR sei dahingehend anzupassen, als die Gesamthöhe um maximal 3,50 m überschritten werden darf.
5. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer sei zu verzichten.
6. Für Balkone, Terrassen und Loggien sei eine separate Überbauungsziffer festzulegen.
7. Art. 2a, 6 Abs. 5, 35, 36 und 44a BZR seien ersatzlos zu streichen.
8. Unter Kostenfolge zulasten der Gemeinde Horw.

### **Begründung der Einsprechenden**

Die streitbetroffenen Grundstücke befinden sich heute in der W2 (0.35). Diese Zone ist im neuen Zonenplan nicht mehr enthalten, und die Grundstücke sind im teilrevidierten Zonenplan A keiner neuen Bauzone zugeteilt. Insofern stimmen BZR und Zonenplan A nicht überein. Dieser formelle Mangel führt dazu, dass auf die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht eingetreten werden darf.

Gemäss teilrevidiertem BZR werden die Grundstücke neu der Zone W2d zugeteilt. Die neuen Bauvorschriften bewirken, dass die bestehenden Bauten rechtswidrig werden, da die Überbauungsziffer von 0.3 schon heute massiv ausgeschöpft ist. Entsprechend rechtfertigt sich eine Erhöhung auf 0.35. Für eine gestaffelte Bauweise ist zudem eine separate Überbauungsziffer auszuweisen, da die erstellten Einstellhallen die Anforderungen von § 13a PBV nicht erfüllen. Zudem ist auf eine maximale Traufhöhe bzw. Fassadenhöhe zu verzichten, und die Gesamthöhe ist generell auf 12,50 m anzuheben. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die gesetzliche Gesamthöhe durch zusätzliche Höhenbeschränkungen verunmöglicht werden soll. Art. 4a Abs. 3 BZR ist so anzupassen, dass die Gesamthöhe um 3,50 m überschritten werden darf, damit den wohnhygienischen und energetischen Vorschriften Rechnung getragen werden kann. Ohne diese Anpassungen werden die Bestandesbauten faktisch auf ihren Besitzstand beschränkt.

Bei einer ÜZ von 0.35 erübrigt sich die Festlegung der Grünflächenziffer. Es bleibt genügend Freiraum.

Gemäss § 112 Abs. 2 lit. h PBG müssen vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone, Loggien und Terrassen), welche mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen oder 1/3 des Fassadenabschnittes überschreiten, zur ÜZ hinzugerechnet werden. Da Balkone in der Regel über 1,5 m Breite ausweisen, ist für diese eine spezielle ÜZ vorzusehen.

Die teilrevidierte BZR enthält zahlreiche unbestimmte und offene Gesetzesbestimmungen, welche der Verwaltung zu viel Ermessen zugestehen. Die Rechtssicherheit leidet darunter. Dies gilt für Art. 2a, 6 Abs. 5, 35, 36 und 44a BZR. Ein Zuzug externer Fachleute ist deshalb nicht indiziert, weil die Gemeinde über das notwendige Wissen verfügt und auf weitere Kosten zu verzichten ist.

### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Der Zonenplan A dient der Zuweisung von Parzellen zu Nutzungszonen. Diese Zuweisung hat in Bezug auf die streitbetroffenen Parzellen keine Änderung erfahren. Der Zonenzweck der Zone hat eine Änderung in der Benennung und Umschreibung erfahren (IVHB), was im BZR entsprechend abgebildet ist. Dies führt zu einer Änderung der Legende im Zonenplan, welche nachzuführen ist. Im Orientierungsinhalt wurde diese Änderung der Legende ausgewiesen. Die Einsprachen zeigen, dass die Grundeigentümer in der Lage waren, diese Änderungen in der Nutzungsmöglichkeit zu erkennen. Eine Neuauflage ist nicht indiziert, auf die Teilrevision ist einzutreten.

Die Nutzungsmasse wurden in Anlehnung an das heute geltende Nutzungsmass teilrevidiert. Der 80 %-Wert (80 % des heutigen Bestandes werden abgebildet) stellt eine Empfehlung des Kantons und einen Erfahrungswert aus anderen Luzerner Gemeinden dar und diene als eine erste Auslegeordnung für die Festlegung der ÜZ. Mit dem 80 %-Wert werden neuere Bauten berücksichtigt. Die ÜZ wurde zudem anhand konkreter Baugesuche der letzten Jahre überprüft. Diese haben die heute zugelassene AZ stets erreicht und sind daher gute Grundlagen für die Festlegung der ÜZ.

Die in Art. 4a BZR festgelegte ÜZ lässt sich zudem auf mehrere Arten erhöhen:

- Energiebonus § 14 PBV (+ 5 %)
- Bonus preisgünstiger Wohnungsbau Art. 4a Abs. 7 BZR (+ 5 %)



- Bonus «freiwilliger» Gestaltungsplan Art. 29 Abs. 3 BZR (+ max. 10 %)
- Bonus Gestaltungsplanpflicht § 75 Abs. 1 PBG (+ max. 20 %)

Zudem gelten eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten und ein Ausgleich für Einstellhallen gemäss § 13a PBV. Weiter werden vorspringende Gebäudeteile auf die ÜZ nicht angerechnet, wenn sie höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Der Vergleich des heute geltenden und teilrevidierten Nutzungsmasses ist auf allgemeiner Basis nicht möglich, da die IVHB-Umsetzung einen Systemwechsel darstellt. Das Grundstück Nr. 1272 weist heute aber eine Überbauung mit einer ÜZ von 0.28 auf (nach Abzug der Strassenfläche und inkl. Garage). Neu gilt eine ÜZ von 0.30 und eine ÜZ für Klein- und Anbauten von 0.07 (+ 35 m<sup>2</sup>). Somit lässt sich mit dem teilrevidierten BZR gegenüber dem Bestand eine grössere anrechenbare Gebäudefläche realisieren, auf welche die oben genannten weiteren Boni anwendbar sind. Vor diesem Hintergrund wird die ÜZ als ausreichend erachtet.

Für Gebäude, die das neurechtliche Nutzungsmass nicht einhalten, gilt zudem die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Diese erlaubt eine Erneuerung und Weiterentwicklung des Bestands. Auf Grundstück Nr. 1967 wurde vor der öffentlichen Auflage ein Baugesuch genehmigt.

Im Vergleich zu Referenzbeispielen hat sich gezeigt, dass die festgelegte ÜZ bereits genügend gross definiert ist, um eine gestaffelte Bauweise zu ermöglichen. Die Limitierung bzw. Ermöglichung von Terrassenbauten ergibt sich weniger aus der ÜZ als aus anderen Faktoren, vor allem aus der Parzellenform und der Topografie sowie der zulässigen Gebäudelänge. Zudem wird bei gestaffelter Bauweise die ÜZ für Einstellhallen gemäss § 13a PBV ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund ist keine separate ÜZ für terrassierte Bauten notwendig.

Die festgelegten Höhenmasse basieren auf den heute geltenden Höhenmassen. Die Festlegung der Trauf- und der Fassadenhöhe fand analog den ehemaligen Vollgeschossen statt. Für das Attikageschoss wird die Traufhöhe gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR um 3,00 m angehoben und lässt somit bereits ein Dachgeschoss zu. Würde der Einsprache gefolgt, hätte dies den Ausbau des Attika- und Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zur Folge.

Die Höhenmasse wurden zudem bereits mit einem gewissen Spielraum zur Optimierung von Bauprojekten festgelegt. Daher ist die Erhöhung gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR auf 3,00 m limitiert.

Die Grünflächenziffer dient den wichtigsten Zielsetzungen des REK 2040, u.a. der Sicherung und Aufwertung der Freiräume sowie der Sicherstellung einer klimaangepassten Entwicklung. Sie entspricht einem öffentlichen Interesse, das in den öffentlichen Workshops zum REK sowie in der öffentlichen Mitwirkung zum REK und der teilrevidierten Nutzungsplanung geäussert wurde. Gemäss § 27 PBG ist die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss § 18 PBV natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer ist ein geeignetes Instrument, um die Versiegelung im Siedlungsgebiet zu steuern. Insbesondere aus klimatischen Gründen ist es wichtig, die Versiegelung auf einem zweckmässigen Minimum zu halten, da in Hitzeperioden das versickernde Wasser die Umgebung durch die Verdunstungsleistung kühlt und der Bepflanzung zur Verfügung steht. Die Grünflächenziffer wurde anhand einer Bestandesanalyse festgelegt. Mit 0.40 resp. 0.35 sind die meisten der heutigen Grundstücke in den W2- und W3-Zonen bereits abgedeckt. Die Grünflächenziffer ist mit einer flexiblen Gestaltung der privaten Aussenräume vereinbar. So können auch Freizeitanlagen, offene Flächen für Spiel und Erholung, Gärten, Hecken, Weiher, Wege und dergleichen angerechnet werden, wenn diese den Zweck ordentlicher Grünflächen erfüllen (vgl. Erläuterungen Kanton Luzern).

Bzgl. Art. 4a ÜZ für Balkone und Terrassen vgl. Kapitel 7.3.  
Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Art. 6 Abs. 5 BZR: Die qualitativen Vorgaben (Anordnung der Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze) stützen sich auf das REK und die Leitidee zur Aufwertung der Kantonsstrasse. Es handelt sich dabei um eine Kann-Formulierung.

Art. 35 BZR: Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis des Baudepartements. Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Ge-

meinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.4.11 Kiener-Geisseler Franziska, Luzern, vertreten durch Hess Franz, Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare, Horw**

##### **Anträge**

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Auf die Teilrevision der Nutzungsplanung, insbesondere betr. Grundstück Nr. 234, GB Horw, sei nicht einzutreten.
3. Eventuell sei der im übrigen Gebiet A zugeteilte Teil des Grundstücks Nr. 234 der Arbeits- und Wohnzone (AW), eventualiter der 2-geschossigen Wohnzone W2d zuzuweisen.
4. Es sei eine statische Waldgrenze gemäss Planbeilage festzulegen.
5. Der Gewässerraum sei so festzulegen, dass die bestehenden Gebäude vollständig ausserhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen.
6. Unter Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Das streitbetroffene Grundstück ist im neuen Zonenplan dem übrigen Gebiet A zugeordnet. Weder das geltende noch das revidierte BZR kennt diese Zone. Insofern stimmen BZR und Zonenplan A nicht überein. Dieser formelle Mangel führt dazu, dass auf die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht eingetreten werden darf.

Auf der Parzelle Nr. 234 befinden sich Gebäulichkeiten. Der Wald verläuft südöstlich dieser Gebäude, welche heute als Lager- und Büroräume genutzt werden. Weshalb der fragliche Teil der Nichtbauzone zugeteilt werden soll, erschliesst sich nicht. Dies verletzt den Grundsatz, wonach Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen sind. Entsprechend ist das Grundstück der Arbeits- und Wohnzone zuzuweisen, eventualiter der Wohnzone W2d. Entsprechend wäre auch die statische Waldgrenze festzulegen.

Die Gebäude werden auch vom neu ausgedehnten Gewässerraum tangiert. Der Grenzbach ist hier eingedolt,

weshalb auf den Gewässerraum verzichtet werden kann. Eventualiter ist der Gewässerraum so anzupassen, dass die Gebäude nicht tangiert werden und eine sinnvolle Überbauung weiterhin möglich ist.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Das Grundstück Nr. 234 ist im heute geltenden Zonenplan dem Wald zugewiesen. Dies entspricht nicht der Realität, weshalb in der Teilrevision der Nutzungsplanung eine Bereinigung vorgenommen wird. Das Gebiet wurde bereits zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung dem übrigen Gebiet zugewiesen. Wie die Einsprechende vermerkt, ist diese Zone nicht im BZR definiert. Dies liegt daran, dass die Definition bereits mit § 56 PBG vorliegt. Damit erübrigen sich weitere Vorschriften im BZR.

Von einer Zuweisung zu einer Bauzone wurde abgesehen, da dies eine Einzonung darstellen würde und den Grundsätzen der Teilrevision der Nutzungsplanung widerspricht. Es besteht kein Bedarf für weitere Bauzonen. Das Grundstück befindet sich für gewerbliche Nutzungen an einer ungünstigen Lage am Rande eines Wohnquartiers. Zudem ist das Grundstück aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands praktisch nicht überbaubar. Die bestehenden Gebäude sind besitzstandsgeschützt.

Eine statische Waldgrenze kann nur entlang von Bauzonen festgelegt werden.

Eine asymmetrische Festlegung (mit 3 m ab Dolung), wie es auf Luzerner Seite vorgesehen ist, wurde in Abstimmung mit der Nachbargemeinde und im Einklang mit der kantonalen Arbeitshilfe im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage umgesetzt. Die Gesamtbreite von 11,00 m wird eingehalten.

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

Der Antrag 5 wurde im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage umgesetzt und wird als erledigt erachtet. Die restlichen Anträge seien abzuweisen.

#### **7.4.12 Hofstetter Daniel, Hergiswil, und Hofstetter Kurt, Rüti, vertreten durch Hess Franz, Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare, Horw**

##### **Anträge**

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Auf die Teilrevision der Nutzungsplanung, insbesondere betreffend die Grundstücke Nrn. 1366, 2112 und



- 2629 sei nicht einzutreten.
3. Die Überbauungsziffer für die Wohnzone W2c sei auf 0.30 anzuheben und es sei zusätzlich eine Überbauungsziffer für die gestaffelte Bauweise festzulegen.
  4. Auf die Festlegung einer max. Traufhöhe bzw. maximalen Fassadenhöhe sei zu verzichten und Art. 4 Abs. 3 BZR sei dahingehend anzupassen, als die Gesamthöhe um max. 3,50 m überschritten werden darf.
  5. Die Gebäudelänge für die Wohnzone W2c sei auf 35,00 m festzulegen.
  6. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer sei zu verzichten.
  7. Für Balkone, Terrassen und Loggien sei eine separate Überbauungsziffer festzulegen.
  8. Art. 2a, Art. 6 Abs. 5, Art. 35, Art. 36 und Art. 44a BZR seien ersatzlos zu streichen.
  9. Auf die Ausscheidung des sich auf Grundstück Nr. 2112 befindenden Naturobjektes Nr. 24 (Uferbestockung) sowie des sich unter anderem auf Grundstück Nr. 1366 befindenden Naturobjektes Nr. 16 (Uferbestockung) gemäss Zonenplan B sei zu verzichten.
  10. Dem Einsprecher sei von zuständiger Stelle zuzusichern, dass das zur Erschliessung des Grundstückes Nr. 1366 noch fehlende Teilstück der Erschliessung ab der heute bestehenden Brücke, welches im Gewässerraum zu liegen kommt, erstellt werden kann. Für den Fall, dass diese Zusicherung nicht erteilt werden kann, wäre der Gewässerraum dahingehend anzupassen, als die Fläche für das noch fehlende Teilstück nicht Gegenstand des Gewässerraumes bildet.
  11. Unter Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde Horw.

### **Begründung der Einsprechenden**

Die streitbetroffenen Grundstücke befinden sich heute in der W2 (0.3). Diese Zone ist im neuen Zonenplan nicht mehr enthalten, und die Grundstücke sind im teilrevidierten Zonenplan A keiner neuen Bauzone zugeteilt. Insofern stimmen BZR und Zonenplan A nicht überein. Dieser formelle Mangel führt dazu, dass auf die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht eingetreten werden darf.

Gemäss teilrevidiertem BZR sollen die streitbetroffenen Grundstücke der Zone W2c zugeteilt werden. Gemäss den neuen Zonenbestimmungen werden auf Grund der Hanglage diese Grundstücke den heutigen Nutzungsmöglichkeiten entzogen. Deshalb muss die maximale ÜZ von 0.25 auf 0.3 angehoben werden. Für die gestaffelte Bauweise ist eine separate ÜZ vorzusehen, und es ist auf die Festlegung einer Trauf- und einer Firsthöhe zu verzich-

ten. Es ist nicht einzusehen, weshalb die erlaubte Gesamthöhe durch weitere Bestimmungen eingeschränkt werden soll. Weiter soll in der W2c die Gesamthöhe um 3,5 m überschritten werden dürfen.

Für die Begrenzung der Gebäudelänge auf 25 m gibt es keine sachliche Begründung. In vergleichbaren Zonen beträgt die zulässige Gebäudelänge die beantragten 35 m.

Bei einer ÜZ von 0.30 erübrigt sich eine Grünflächenziffer, es bleibt genügend Raum zur Realisierung von Grünflächen.

Das teilrevidierte BZR enthält zahlreiche unbestimmte und offene Gesetzesbestimmungen, welche der Verwaltung zu viel Ermessen zugestehen. Die Rechtssicherheit leidet darunter. Dies gilt für Art. 2a, 6 Abs. 5, 35, 36 und 44a BZR. Ein Zuzug externer Fachleute ist deshalb nicht indiziert, weil die Gemeinde über das notwendige Wissen verfügt und auf weitere Kosten zu verzichten ist.

Dem Zonenplan B kann entnommen werden, dass die sich auf den Grundstücken Nrn. 1366 und 2112 befindenden Uferbestockungen geschützt werden sollen. Mit dem kantonalen Heckenschutz besteht schon ein ausreichender Schutz, weshalb auf weitere Schutzmassnahmen zu verzichten ist.

Der Gewässerraumkarte West kann entnommen werden, dass das Grundstück Nr. 1366 von der Ausscheidung eines Gewässerraums betroffen ist. Das Grundstück wird über das Grundstück Nr. 564 und eine Brücke erschlossen. Die Erschliessung nach der Brücke wird vom Gewässerraum tangiert. Es wird deshalb um eine Zusicherung ersucht, dass die noch nicht realisierte Erschliessung innerhalb des Gewässerraums erstellt werden kann. Eventualiter ist der Gewässerraum anzupassen.

### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Der Zonenplan A dient der Zuweisung von Parzellen zu Nutzungszonen. Diese Zuweisung hat in Bezug auf die streitbetroffenen Parzellen keine Änderung erfahren. Der Zonenzweck der Zone hat eine Änderung in der Benennung und Umschreibung erfahren (IVHB), was im BZR entsprechend abgebildet ist. Dies führt zu einer Änderung der Legende im Zonenplan, welche nachzuführen ist. Im Orientierungsinhalt wurde diese Änderung der Legende ausgewiesen. Die Einsprachen zeigen, dass die Grundeigentümer in der Lage waren, diese Änderungen in der Nutzungsmöglichkeit zu erkennen. Eine Neuaufgabe ist nicht indiziert.

Die Nutzungsmasse wurden in Anlehnung an das heute geltende Nutzungsmass teilrevidiert. Der 80 %-Wert (80 % des heutigen Bestandes werden abgebildet) stellt eine Empfehlung des Kantons und einen Erfahrungswert aus anderen Luzerner Gemeinden dar und diene als eine erste Auslegeordnung für die Festlegung der ÜZ. Mit dem 80 %-Wert werden neuere Bauten berücksichtigt. Die ÜZ wurde zudem anhand konkreter Baugesuche der letzten Jahre überprüft. Diese haben die heute zugelassene AZ stets erreicht und sind daher gute Grundlagen für die Festlegung der ÜZ.

Die in Art. 4a BZR festgelegte ÜZ lässt sich zudem auf mehrere Arten erhöhen:

- Energiebonus § 14 PBV (+ 5 %)
- Bonus preisgünstiger Wohnungsbau Art. 4a Abs. 7 BZR (+ 5 %)
- Bonus «freiwilliger» Gestaltungsplan Art. 29 Abs. 3 BZR (+ max. 10 %)
- Bonus Gestaltungsplanpflicht § 75 Abs. 1 PBG (+ max. 20 %)

Zudem gelten eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten und ein Ausgleich für Einstellhallen gemäss § 13a PBV. Weiter werden vorspringende Gebäudeteile der ÜZ nicht angerechnet, wenn sie höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Der Vergleich des heute geltenden und teilrevidierten Nutzungsmasses ist auf allgemeiner Basis nicht möglich, da die IVHB-Umsetzung einen Systemwechsel darstellt. Im Vergleich zu Referenzbeispielen hat sich aber gezeigt, dass die festgelegte ÜZ bereits genügend gross definiert ist, um eine gestaffelte Bauweise zu ermöglichen. Die Limitierung bzw. Ermöglichung von Terrassenbauten ergibt sich weniger aus der ÜZ als aus anderen Faktoren, vor allem aus der Parzellenform und Topografie sowie der zulässigen Gebäudelänge. Zudem wird bei gestaffelter Bauweise die ÜZ für Einstellhallen gemäss § 13a PBV ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund ist keine separate ÜZ für terrassierte Bauten notwendig.

Die festgelegten Höhenmasse basieren auf den heute geltenden Höhenmassen. Die Festlegung der Trauf- und der Fassadenhöhe fand analog den ehemaligen Vollgeschossen statt. Für das Attikageschoss wird die Traufhöhe gemäss Art. 4a Abs. 3 um 3,00 m angehoben und lässt somit bereits ein Dachgeschoss zu. Würde der Einsprache

gefolgt, hätte dies den Ausbau des Attika- und Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zur Folge. Die Höhenmasse wurden zudem bereits mit einem gewissen Spielraum zur Optimierung von Bauprojekten festgelegt. Daher ist die Erhöhung gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR auf 3,00 m limitiert.

Die Gebäudelänge wurde im Rahmen der Teilrevision nicht festgelegt bzw. verändert. Sie ist eine bereits geltende Bestimmung und nicht von der IVHB-Umsetzung betroffen. Eine Überprüfung der Gebäudelängen kann in der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt werden.

Bzgl. Art. 4a Grünflächenziffer vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 4a ÜZ für Balkone und Terrassen vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Art. 6 Abs. 5 BZR: Die qualitativen Vorgaben (Anordnung der Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze) stützen sich auf das REK und die Leitidee zur Aufwertung der Kantonsstrasse. Es handelt sich dabei um eine Kann-Formulierung.

Art. 35 BZR: Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis der Bauverwaltung. Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3.

Auf die Einsprache zur NSV wird nicht eingetreten.

Die Zusicherung kann nicht in Aussicht gestellt werden, da Bauten und Anlagen im Gewässerraum vom Kanton zu bewilligen sind. Im vorliegenden Fall ist nach einer ersten Einschätzung der Gemeinde und Beurteilung durch den Kanton von einer Bewilligungsfähigkeit auszugehen, da die Erschliessung bereits im Gestaltungsplan Grosswil Ost vereinbart und festgelegt wurde und keine besseren alternativen Möglichkeiten bestehen.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.



**7.4.13 Soziale Wohnbaugenossenschaft Horw, Horw, vertreten durch Hess Franz, Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare, Horw**

**Anträge**

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Auf die Teilrevision der Nutzungsplanung insbesondere betreffend die Grundstücke Nrn. 1314, 1410, 1681 und 1684 sei nicht einzutreten.
3. Eventuell seien die Grundstücke Nrn. 1314, 1410, 1681 und 1684 (allenfalls unter Berücksichtigung weiterer Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung) unter Einräumung eines angemessenen Verdichtungspotentials einer neu zu schaffenden Erholungs- und Quartiererneuerungszone zuzuteilen.
4. Subeventuell seien die Grundstücke Nrn. 1314, 1410, 1681 und 1684 (allenfalls unter Berücksichtigung weiterer sich in der Umgebung befindenden Grundstücke) der 4-geschossigen Wohnzone zuzuteilen.
5. Auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe bzw. maximalen Fassadenhöhe sei zu verzichten, und Art. 4a Abs. 3 BZR sei dahingehend anzupassen, als die Gesamthöhe um maximal 3,50 m überschritten werden darf.
6. Der Bonus für die Errichtung von preisgünstigen Wohnungen gemäss Art. 4a Abs. 7 BZR sei auf mind. 10 % zu erhöhen, wobei der Verweis auf § 75 Abs. 3 PBG zu streichen ist.
7. Für Balkone, Terrassen und Loggien sei eine separate Überbauungsziffer festzulegen.
8. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer in der W2b bzw. W4 sei zu verzichten.
9. Art. 2, Art. 6 Abs. 5, Art. 35, Art. 36 und Art. 44a BZR seien ersatzlos zu streichen.
10. Auf die Ausscheidung des sich unter anderem auf Grundstück Nr. 1684 befindenden Naturobjektes Nr. 58 (Hecke) sei zu verzichten.
11. Unter Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde Horw.

**Begründung der Einsprechenden**

Die streitbetroffenen Grundstücke sind heute der dreigeschossigen Wohnzone (0.55) zugeteilt. Diese Zone ist im neuen Zonenplan nicht mehr enthalten, und die Grundstücke sind im teilrevidierten Zonenplan A keiner neuen Bauzone zugeteilt. Insofern stimmen BZR und Zonenplan A nicht überein. Dieser formelle Mangel führt dazu, dass auf die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht eingetreten werden darf. Gemäss teilrevidiertem BZR werden die Grundstücke neu der Zone W3b zugeteilt. Die neuen Bau-

vorschriften bewirken, dass die bestehenden Bauten rechtswidrig werden, da die Überbauungsziffer schon heute massiv ausgeschöpft ist. Entsprechend sollen die Grundstücke einer neu zu schaffenden Erhaltungs- und Quartiererneuerungszone zugewiesen werden, allenfalls einer W4.

Gemäss § 113 Abs. 2 lit. h PBG müssen vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone, Loggien und Terrassen), welche mehr als 1,50 m über die Fassadenflucht hinausragen oder 1/3 des Fassadenabschnitts überschreiten, zur ÜZ hinzugerechnet werden. Da Balkone in der Regel über 1,50 m Breite ausweisen, ist für diese eine spezielle ÜZ vorzusehen.

Die Vorschläge zum preisgünstigen Wohnungsbau sind ungenügend. Der vorgesehene Bonus von 5 % schafft keinen genügenden Anreiz und ist bei Einzelliegenschaften nicht erfüllbar.

Bei einer ÜZ von 0.35 erübrigt sich die Festlegung der Grünflächenziffer. Es bleibt genügend Freiraum.

Die teilrevidierte BZR enthält zahlreiche unbestimmte und offene Gesetzesbestimmungen, welche der Verwaltung zu viel Ermessen zugestehen. Die Rechtssicherheit leidet darunter. Dies gilt für Art. 2a, 6 Abs. 5, 35, 36 und 44a BZR. Ein Zuzug externer Fachleute ist deshalb nicht indiziert, weil die Gemeinde über das notwendige Wissen verfügt und auf weitere Kosten zu verzichten ist.

Dem Zonenplan 2021 kann entnommen werden, dass die sich auf Grundstück Nr. 1684 befindende neue Hecke zusätzlich geschützt werden soll. Da dieser Bereich im Gewässerraum liegt, ist auf den Schutz zu verzichten.

**Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Der Zonenplan A dient der Zuweisung von Parzellen zu Nutzungszonen. Diese Zuweisung hat in Bezug auf die streitbetroffenen Parzellen keine Änderung erfahren. Der Zonenzweck der Zone hat eine Änderung in der Benennung und Umschreibung erfahren (IVHB), was im BZR entsprechend abgebildet ist. Dies führt zu einer Änderung der Legende im Zonenplan, welche nachzuführen ist. Im Orientierungsinhalt wurde diese Änderung der Legende ausgewiesen. Die Einsprachen zeigen, dass die Grundeigentümer in der Lage waren, diese Änderungen in der Nutzungsmöglichkeit zu erkennen. Eine Neuauflage ist nicht indiziert.

Die Zone für Quartiererneuerung wird infolge der IVHB-bedingten Aufhebung von Sondernutzungsplanungen eingeführt. Es handelt sich um Gebiete, in denen die Aufhebung der Sondernutzungsplanung zum Wegfallen von Bestimmungen führen würde, die aus öffentlicher Sicht beizubehalten sind und nicht durch die Regelbauweise ersetzt werden können. Mit der Zone für Quartiererneuerung werden die Siedlungsqualitäten aus diesen Sondernutzungsplanungen gesichert. Die streitbetroffenen Grundstücke liegen nicht in einer heute geltenden Sondernutzungsplanung und weisen darüber hinaus kein weiteres öffentliches Interesse für die Zuweisung in die Zone Quartiererneuerung auf. Aufzonungen dieser Grundstücke entsprechen nicht den Stossrichtungen des REK, da sie nicht in Schlüsselgebieten der Innenentwicklung und nicht an der «Kantonsstrasse» als urbanem Rückgrat liegen. Für die bestehenden Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die eine Erneuerung sowie eine angemessene Erweiterung erlaubt.

Die festgelegten Höhenmasse basieren auf den heute geltenden Höhenmassen. Die Festlegung der Trauf- und der Fassadenhöhe fand analog den ehemaligen Vollgeschossen statt. Für das Attikageschoss wird die Traufhöhe gemäss Art. 4a Abs. 3 um 3,00 m angehoben, und die Traufhöhe lässt bereits ein Dachgeschoss zu. Würde der Einsprache gefolgt, hätte dies den Ausbau des Attika- und Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zur Folge. Die Höhenmasse wurden zudem bereits mit einem gewissen Spielraum zur Optimierung des Bauprojekts festgelegt. Daher ist die Erhöhung gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR auf 3,00 m limitiert.

Ein Ziel der Teilrevision ist, gestützt auf das REK, die Förderung der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen. Im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung wurde ein Bonus von 5 % auf die ÜZ neu ins BZR aufgenommen. Dieser fügt sich gut in mögliche Boni ein (5 % Energiebonus gemäss §14 PBV, max. 10 % freiwilliger Gestaltungsplan gemäss § 75 Abs. 2 PBG, max. 20 % Gestaltungsplanpflicht gemäss § 75 Abs. 1 PBG). Es soll verhindert werden, dass der Bonus für preisgünstige Wohnungen zu gross ausfällt und die Attraktivität der restlichen Boni schmälert. Insbesondere der freiwillige Gestaltungsplan hat sich als qualitätssicherndes Planungsinstrument bewährt, da er Themen wie Städtebau, Erschliessung, Freiraum und Energie berücksichtigt. Bei grossen Abweichungen zur Regelbauweise soll diese Qualitätssicherung weiterhin bestehen bleiben. Daher soll der Bonus auf die ÜZ unverändert auf 5 %

beibehalten werden. Im BZR mit Stand der öffentlichen Auflage wurde eine Kombination des Bonus für preisgünstige Wohnungen und für freiwillige Gestaltungspläne ausgeschlossen. Im Zuge der Einsprachenverhandlungen hat sich gezeigt, dass eine Kombination eine attraktivere Förderung darstellen und gleichzeitig die Qualitätssicherung beibehalten würde. Zudem hat sich gezeigt, dass die Einsprechenden eine Weiterentwicklung im Bestand anstreben und der zu erbringende Qualitätsnachweis gemäss §75 Abs. 3 PBG nicht resp. nur bei Neubauten eingehalten werden kann. Eine Weiterentwicklung im Bestand ist aus Klimaschutzgründen zu bevorzugen und hat gegenüber einem Neubau den Vorteil, dass die Bewohner nicht ausziehen müssen. Aus diesen Gründen sind die Ermöglichung einer Kombination der Boni (5 % preisgünstiger Wohnraum, 10 % freiwilliger Gestaltungsplan, total max. 15 %) und ein Verzicht auf § 75 Abs. 3 PBG vertretbar und auch sinnvoll.

Bzgl. Art. 4a ÜZ für Balkone und Terrassen vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 4a Grünflächenziffer vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Art. 6 Abs. 5 BZR: Die qualitativen Vorgaben (Anordnung der Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze) stützen sich auf das REK und die Leitidee zur Aufwertung der Kantonsstrasse. Es handelt sich dabei um eine Kann-Formulierung. Art. 35 BZR: Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis des Baudepartements. Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3.

Auf Einwendungen in Bezug auf die NSV wird nicht eingetreten.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Dem Antrag 4 wurde in Bezug auf den Verzicht des Verweises auf § 75 Abs. 3 PBG im Rahmen der zweiten Auflage stattgegeben, weshalb dieser Teil als erledigt betrachtet wird. Soweit mehr oder anderes begehrt wird, ist die Einsprache abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.



**7.4.14 Baugenossenschaft Pilatus, Horw, vertreten durch Hess Franz, Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare, Horw**

**Anträge**

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Auf die Teilrevision der Nutzungsplanung, insbesondere betr. die Grundstücke Nrn. 538, 1347, 1351, 1643, 1644, 1685, 1686, 1787, 1826, 1829, 1841, 1847 und 1848 (Gebiet Steinen-Grisigen) sowie die Grundstücke Nrn. 1155, 1166, 1330 und 1365 (Gebiet Altsagen) und Grundstück Nr. 331, sei nicht einzutreten.
3. Eventuell seien die Gebiete Steinen-Grisigen und Altsagen von der 3-geschossigen Wohnzone 0.55 der 4-geschossigen Wohnzone überlagert mit der Zone Verdichtungsgebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen zuzuteilen.
4. Subeventuell seien die Gebiete Steinen und Altsagen unter Einräumung eines angemessenen Verdichtungspotenzials einer neu zu schaffenden Erholungs- und Quartierernewungszone zuzuteilen.
5. Subsuseventuell sei auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe bzw. maximalen Fassadenhöhe zu verzichten, die maximale Gesamthöhe sei in der W3b bzw. W4 um 3,00 m zu erhöhen, und Art. 4a Abs. 3 BZR sei dahingehend anzupassen, als die Gesamthöhe um maximal 3,50 m überschritten werden darf.
6. Es sei eine zusätzliche Überbauungsziffer für die gestaffelte Bauweise festzulegen.
7. Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Steinen-Grisigen sei zu verzichten.
8. Bei den Grundstücken Nrn. 1155, 1330 und 1365 sei der Gewässerraum so festzulegen, dass die bestehenden Gebäude vollständig ausserhalb des Gewässerraumes zu liegen kommen.
9. Der Bonus für die Errichtung von preisgünstigen Wohnungen gemäss Art.4a Abs. 7 BZR sei auf 20 % zu erhöhen, wobei der Verweis auf § 75 Abs. 3 PBG zu streichen sei.
10. Für Balkone, Terrassen und Loggien sei eine separate Überbauungsziffer festzulegen.
11. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer in der W3b bzw. W4 sei zu verzichten.
12. Art. 2a, 6 Abs. 5, 35, 36 und 44a BZR seien ersatzlos zu streichen.
13. Auf die Ausscheidung des sich unter anderem auf Grundstück Nr. 1365 befindenden neuen Naturobjektes Nr. 96 (Hecke) sei zu verzichten.
14. Unter Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde Horw.

**Begründung der Einsprechenden**

Die streitbetroffenen Grundstücke sind heute der dreigeschossigen Wohnzone (0.55) zugeteilt. Diese Zone ist im neuen Zonenplan nicht mehr enthalten, und die Grundstücke sind im teilrevidierten Zonenplan A keiner neuen Bauzone zugeteilt. Insofern stimmen BZR und Zonenplan A nicht überein. Dieser formelle Mangel führt dazu, dass auf die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht eingetreten werden darf. Gemäss teilrevidiertem BZR werden die Grundstücke neu der Zone W3b zugeteilt. Die neuen Bauvorschriften bewirken, dass die bestehenden Bauten rechtswidrig werden, da die Überbauungsziffer schon heute massiv ausgeschöpft ist. Bei den Überbauungen Steinen-Grisigen sowie Altsagen handelt es sich um ältere Überbauungen, welche einen gewissen Sanierungsbedarf aufweisen. Diese Areale beinhalten zudem ein massgebliches Nachverdichtungspotenzial. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb diese Gebiete nicht als Verdichtungsgebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne von Art. 12 BZR qualifiziert wurden. Entsprechend sollen die Grundstücke einer neu zu schaffenden Erhaltungs- und Quartierernewungszone zugewiesen werden, allenfalls einer W4.

Eventualiter müsste auf eine Festsetzung einer maximalen Traufhöhe bzw. einer maximalen Fassadenhöhe verzichtet werden, und die maximale Gesamthöhe müsste um 3,00 m erhöht werden respektive gemäss Art. 4 Abs. 3 BZR um 3,50 m überschritten werden dürfen.

Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Steinen-Grisigen ist zu verzichten, weil die Forderung nach einer begrüneten Wohnstrasse nicht umsetzbar ist. Bei der Ausscheidung des Gewässerraums ist auf die projektierten Balkonerweiterungen Rücksicht zu nehmen.

Die Vorschläge zum preisgünstigen Wohnungsbau sind ungenügend. Der vorgesehene Bonus von 5 % schafft keinen genügenden Anreiz und ist bei Einzelliegenschaften nicht erfüllbar. Stattdessen ist ein Überbauungszifferbonus von 20 % zu gewähren, und auf den Verweis auf § 75 Abs. 3 PBG ist zu verzichten.

Gemäss § 113 Abs. 2 lit. h PBG müssen vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone, Loggien und Terrassen), welche mehr als 1,50 m über die Fassadenflucht hinausragen oder 1/3 des Fassadenabschnittes überschreiten, zur ÜZ hinzugerechnet werden. Da Balkone in der Regel über 1,50 m Breite ausweisen, ist für diese eine spezielle ÜZ vorzusehen.

Bei einer ÜZ von 0.35 erübrigt sich die Festlegung der Grünflächenziffer. Es bleibt genügend Freiraum.

Die teilrevidierte BZR enthält zahlreiche unbestimmte und offene Gesetzesbestimmungen, welche der Verwaltung zu viel Ermessen zugestehen. Die Rechtssicherheit leidet darunter. Dies gilt für Art. 2a, 6 Abs. 5, 35, 36 und 44a BZR. Ein Zuzug externer Fachleute ist deshalb nicht indiziert, weil die Gemeinde über das notwendige Wissen verfügt und auf weitere Kosten zu verzichten ist.

Auf die Ausscheidung der Hecke ist deshalb zu verzichten, weil diese nicht aus vorwiegend einheimischen Sträuchern besteht.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Der Zonenplan A dient der Zuweisung von Parzellen zu Nutzungszonen. Diese Zuweisung hat in Bezug auf die streitbetroffenen Parzellen keine Änderung erfahren. Der Zonenzweck der Zone hat eine Änderung in der Benennung und Umschreibung erfahren (IVHB), was im BZR entsprechend abgebildet ist. Dies führt zu einer Änderung der Legende im Zonenplan, welche nachzuführen ist. Im Orientierungsinhalt wurde diese Änderung der Legende ausgewiesen. Die Einsprachen zeigen, dass die Grundeigentümer in der Lage waren, diese Änderungen in der Nutzungsmöglichkeit zu erkennen. Eine Neuauflage ist nicht indiziert.

Die Aufzoning der Grundstücke im Gebiet Altsagen entspricht nicht den Stossrichtungen des REK, da sie nicht in Schlüsselgebieten der Innenentwicklung und nicht an der «Kantonsstrasse» als urbanem Rückgrat liegen. Das Gebiet Steinen-Grisigen ist gemäss REK ein Schlüsselgebiet, das mittels Gestaltungsplanpflicht qualitativ verdichtet werden soll. Für die bestehenden Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die eine Erneuerung sowie eine angemessene Erweiterung erlaubt. Die festgelegten Höhenmasse basieren auf den heute geltenden Höhenmassen. Die Festlegung der Trauf- und der Fassadenhöhe fand analog den ehemaligen Vollgeschossen statt. Für das Attikageschoss wird die Traufhöhe gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR um 3,00 m angehoben, und die Traufhöhe lässt bereits ein Dachgeschoss zu. Würde der Einsprache gefolgt, hätte dies den Ausbau des Attika- und Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zur Folge. Die Höhenmasse wurden zudem bereits mit einem gewissen Spielraum zur Optimierung von Bauprojekten festgelegt. Daher ist die Erhöhung gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR auf 3,00 m limitiert.

Das Gebiet Steinen-Grisigen stellt ein Schlüsselgebiet der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss REK dar. Um einerseits eine Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits Qualitäten in Städtebau, Freiraum, Erschliessung und Energie zu sichern, wurde die Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden. Das Ziel einer aufgewerteten Steinenstrasse kann mit der Gestaltungsplanpflicht erreicht werden, da diese auch den Strassenraum und insbesondere die Gebäudevorzonen umfasst. In den Gebäudevorzonen liegt das Potenzial für die Aufwertung (Begrünung, Ausstattung usw.), sodass die Fahrwegrechte nicht von Belang sind. Die Gemeinde kann zudem gemäss § 39 Abs. 5 PBG privatrechtliche Baubeschränkungen aufheben. Um das Gebiet qualitativ zu entwickeln, ist eine parzellenübergreifende, gesamthafte Betrachtung und Planung notwendig. Optional sind kleinere, zusammenhängende Teilgestaltungspläne möglich. Die Zone Verdichtungsgebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen wird als nicht zweckmässig erachtet, da sie das Ziel einer sanften Nachverdichtung verfolgt, die Qualitätssicherung einzig über den Freiraum erfolgt und der Bonus sich auf die Höhe beschränkt, aber nicht die ÜZ umfasst.

Die Festlegung des Gewässerraums entspricht einer übergeordneten Aufgabe und ist von der Gemeinde zwingend vorzunehmen. Die Festlegung erfolgte gemäss kantonalen Wegleitung, die in diesem Gebiet aufgrund fehlender Hochwassersicherheit keinen abweichenden Spielraum erlaubt. Der Gewässerraum gilt bereits heute gemäss Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung mit breiterem Gewässerraum. Dieser wird mit der Teilrevision der Nutzungsplanung verringert und erstmals im Zonenplan dargestellt. Bei der Festlegung eines asymmetrischen Gewässerraums würde ein Mindestabstand von 3,00 m zur Dolung verbleiben. Das bedeutet, dass sich trotzdem noch Gebäudeteile innerhalb des Gewässerraums befinden würden. Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Parzellen wird der Gewässerraum symmetrisch entlang der Dolung ausgeschieden. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie.

Bzgl. Art. 4a ÜZ für Balkone und Terrassen vgl. Kapitel 7.3.  
Bzgl. Art. 4a Grünflächenziffer vgl. Kapitel 7.3.  
Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Art. 6 Abs. 5 BZR: Die qualitativen Vorgaben (Anordnung der Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze) stützen sich auf das REK und die Leitidee zur Aufwertung der Kantonsstrasse. Es handelt sich dabei um eine Kann-Formulie-



zung. Art. 35 BZR: Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis des Baudepartements. Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3.

Auf die Punkte der NSV wird in diesem Verfahren nicht eingetreten.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### **7.4.15 Steinmann Hans und Hess-Bättig Pia und Franz, Horw, vertreten durch Hess Franz, Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare, Horw**

##### **Anträge**

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Auf die Teilrevision der Nutzungsplanung, insbesondere betr. das Grundstück Nr.428, GB Horw, sei nicht einzutreten.
3. Die ausgeschiedene Grünzone sei derart zu reduzieren, dass der heute bestehende Bestand der Überbauung mit den künftig geltenden Bauvorschriften gewährt wird.
4. Die Überbauungsziffer für die Wohnzone W2b sei auf 0.30 anzuheben und es sei zusätzlich eine Überbauungsziffer für die gestaffelte Bauweise einzuführen.
5. Auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe bzw. maximalen Fassadenhöhe sei zu verzichten, die Gesamthöhe sei generell auf 12,50 m festzulegen und Art. 4 Abs. 3 BZR sei dahingehend anzupassen, als diese Vorschrift auch für die Wohnzone W2b gilt und die Gesamthöhe um maximal 3,50 m überschritten werden darf.
6. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer sei zu verzichten.
7. Für Balkone, Terrassen und Loggien sei eine separate Überbauungsziffer festzulegen.
8. Art. 2a, 6 Abs. 5, 35, 36 und 44a BZR seien ersatzlos zu streichen.
9. Unter Kostenfolge zulasten der Gemeinde Horw.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Das streitbetroffene Grundstück ist heute der zweigeschossigen Wohnzone W2 (0.25) zugeteilt. Diese Zone ist im neuen Zonenplan nicht mehr enthalten, und die Grundstücke sind im teilrevidierten Zonenplan A keiner neuen Bauzone zugeteilt. Insofern stimmen BZR und Zonenplan A nicht überein. Dieser formelle Mangel führt dazu, dass auf die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht eingetreten werden darf. Gemäss teilrevidiertem BZR werden die Grundstücke neu der Zone W2b zugeteilt. Die neuen Bauvorschriften bewirken, dass die bestehenden Bauten rechtswidrig werden, da die Überbauungsziffer schon heute massiv ausgeschöpft ist. Aus diesem Grund ist die Grünzone zu reduzieren und die ÜZ auf 0.30 zu erhöhen. Weiter ist auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe bzw. einer maximalen Fassadenhöhe zu verzichten und die maximale Gesamthöhe auf 12,5 m anzuheben, respektive soll diese gemäss Art. 4 Abs. 3 BZR um 3,5 m überschritten werden dürfen.

Mehr als die Hälfte des Grundstücks ist der Grünzone zugeteilt, weshalb auf eine weitere Grünflächenziffer zu verzichten ist.

Gemäss § 113 Abs. 2 lit. h PBG müssen vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone, Loggien und Terrassen), welche mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen oder 1/3 des Fassadenabschnittes überschreiten, zur ÜZ hinzugerechnet werden. Da Balkone in der Regel über 1,5 m Breite ausweisen, ist für diese eine spezielle ÜZ vorzusehen.

Die teilrevidierte BZR enthält zahlreiche unbestimmte und offene Gesetzesbestimmungen, welcher der Verwaltung zu viel Ermessen zugestehen. Die Rechtssicherheit leidet darunter. Dies gilt für Art. 2a, 6 Abs. 5, 35, 36 und 44a BZR. Ein Zuzug externer Fachleute ist deshalb nicht indiziert, weil die Gemeinde über das notwendige Wissen verfügt und auf weitere Kosten zu verzichten ist.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Der Zonenplan A dient der Zuweisung von Parzellen zu Nutzungszonen. Diese Zuweisung hat in Bezug auf die streitbetroffenen Parzellen keine Änderung erfahren. Der Zonenzweck der Zone hat eine Änderung in der Benennung und Umschreibung erfahren (IVHB), was im BZR entsprechend abgebildet ist. Dies führt zu einer Änderung der Legende im Zonenplan, welche nachzuführen ist. Im Orientierungsinhalt wurde diese Änderung der Legende

ausgewiesen. Die Einsprachen zeigen, dass die Grundeigentümer in der Lage waren, diese Änderungen in der Nutzungsmöglichkeit zu erkennen. Eine Neuauflage ist nicht indiziert.

Bzgl. Art. 4a Erhöhung der ÜZ vgl. Kapitel 7.3. Die ÜZ der Wohnzone W2b wurde im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage um 0.05 auf 0.25 erhöht. Eine weitere Erhöhung auf 0.30 wurde abgelehnt, da sie nicht den Grundsätzen der Teilrevision entspricht (Überführung des altrechtlichen Nutzungsmasses).

Für Gebäude, die das neurechtliche Nutzungsmass nicht einhalten, gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Diese erlaubt eine Erneuerung und Weiterentwicklung des Bestands. Im Vergleich zu Referenzbeispielen hat sich gezeigt, dass die festgelegte ÜZ bereits genügend gross festgelegt ist, um eine gestaffelte Bauweise zu ermöglichen. Die Limitierung bzw. Ermöglichung von Terrassenbauten ergibt sich weniger aus der ÜZ als aus anderen Faktoren, v.a. aus der Parzellenform und der Topografie sowie der zulässigen Gebäudelänge. Zudem wird bei gestaffelter Bauweise die ÜZ für Einstellhallen gemäss § 13a PBV ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund ist keine separate ÜZ für terrassierte Bauten notwendig.

Die festgelegten Höhenmasse basieren auf den heute geltenden Höhenmassen. Die Festlegung der Trauf- und der Fassadenhöhe fand analog den ehemaligen Vollgeschossen statt. Für das Attikageschoss wird die Traufhöhe gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR um 3,00 m angehoben, und die Traufhöhe lässt somit bereits ein Dachgeschoss zu. Würde der Einsprache gefolgt, hätte dies den Ausbau des Attika- und Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zur Folge. Die Höhenmasse wurden zudem bereits mit einem gewissen Spielraum zur Optimierung von Bauprojekten festgelegt. Daher ist die Erhöhung gemäss Art. 4a Abs.3 BZR auf 3,00 m limitiert.

Die Grünzone ist bereits rechtskräftig und wurde im Rahmen der Teilrevision nicht verändert. Sie ist somit nicht Bestandteil der Teilrevision der Nutzungsplanung und auch nicht durch den Einwohnerrat und die Bevölkerung zu beschliessen. Eine Überprüfung der Grünzone kann in der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt werden. Die Überprüfung hat nämlich für die gesamte Gemeinde zu erfolgen und kann nicht im Rahmen der vorliegenden Teilrevision gewährleistet werden. Auf diesen Antrag ist nicht einzutreten.

Bzgl. Grünflächenziffer vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 4a ÜZ für Balkone und Terrassen vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Art. 6 Abs. 5 BZR: Die qualitativen Vorgaben (Anordnung der Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze) stützen sich auf das REK und die Leitidee zur Aufwertung der Kantonsstrasse. Es handelt sich dabei um eine Kann-Formulierung. Art. 35 BZR: Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis der Bauverwaltung. Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Der Antrag auf Erhöhung der ÜZ sei als teilweise erledigt abzuschreiben. Im Übrigen sei die Einsprache abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### **7.4.16 Haas Stucki Danielle, Horw**

##### **Anträge**

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Auf die Ausscheidung des auf dem Grundstück Nr. 1654, neuen Naturschutzobjektes Nr. 111 (Hecke) sei zu verzichten.
3. Auf die Teilrevision der Ortsplanung Horw, insbesondere betreffend Grundstück Nr. 1654, sei nicht einzutreten.
4. Eventuell sei:
  - 4.1 das Grundstück Nr. 1654, GB Horw, der Wohnzone W2c mit einer Überbauungsziffer von 0.25 zuzuteilen, subeventuell sei dieses in der W2b zu belassen, wobei in diesem Falle die Überbauungsziffer auf 0.25 zu erhöhen sei;
  - 4.2 für das Grundstück Nr. 1654, GB Horw, zusätzlich eine Überbauungsziffer zur Realisierung einer gestaffelten Bauweise festzulegen;
  - 4.3 auf die Festlegung einer minimalen Grünflächenziffer zu verzichten;
  - 4.4 auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe bzw. maximalen Fassadenhöhe zu verzichten und die maximale Gesamthöhe für Bauten mit Schrägdach und



First sowie Bauten mit Flach- oder Pultdach sowohl in der W2b als auch W2c generell auf 11,00 Meter festzulegen, subeventuell sei auch für die W2b Art. 4a Abs. 6 BZR anwendbar zu erklären, wobei die maximale Erhöhung der Fassadenhöhe auf 3,50 m festzulegen sei;

- 4.5 für Balkone und Terrassen eine separate Überbauungsziffer festzulegen.
5. Unter Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde Horw.

### **Begründung der Einsprechenden**

Die erfasste Hecke ist nicht schutzwürdig und zudem falsch eingezeichnet. Weiter schränkt sie die Bebauung des Grundstücks übermässig ein.

Das streitbetroffene Grundstück ist heute der zweigeschossigen Wohnzone (0.25) zugeteilt. Diese Zone ist im neuen Zonenplan nicht mehr enthalten, und die Grundstücke sind im teilrevidierten Zonenplan A keiner neuen Bauzone zugeteilt. Insofern stimmen BZR und Zonenplan A nicht überein. Dieser formelle Mangel führt dazu, dass auf die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht eingetreten werden darf. Gemäss teilrevidiertem BZR werden die Grundstücke neu der Zone W2b (0.20) zugeteilt. Die neuen Bauvorschriften bewirken, dass die bestehenden Bauten rechtswidrig werden, da die Überbauungsziffer schon heute massiv ausgeschöpft ist. Aus diesem Grund ist die ÜZ auf 0.25 zu erhöhen, und es ist eine zusätzliche ÜZ für gestaffelte Bauten an Hanglagen einzuführen.

Bei einer ÜZ erübrigt sich die Festlegung der Grünflächenziffer. Es bleibt genügend Freiraum.

Gemäss § 113 Abs. 2 lit. h PBG müssen vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone, Loggien und Terrassen), welche mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen oder 1/3 des Fassadenabschnitts überschreiten, zur ÜZ hinzugerechnet werden. Da Balkone in der Regel über 1,5 m Breite ausweisen, ist für diese eine spezielle ÜZ vorzusehen.

Auch die neuen Höhenmasse lassen die streitbetroffene Baute baurechtswidrig erscheinen. Es ist auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe bzw. einer maximalen Fassadenhöhe zu verzichten. Zudem ist in der W2b die maximale Gesamthöhe auf 11 m festzulegen, sofern für diese Art. 4a Abs. 1 BZR nicht als anwendbar erklärt wird. Ansonsten müsste die Erhöhung der maximalen Fassadenhöhe auf 3,5 m festgelegt werden.

### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Auf die Einwendungen zur NSV wird nicht eingetreten, da es sich um ein separates Verfahren handelt.

Der Zonenplan A dient der Zuweisung von Parzellen zu Nutzungszonen. Diese Zuweisung hat in Bezug auf die streitbetroffenen Parzellen keine Änderung erfahren. Der Zonenzweck der Zone hat eine Änderung in der Benennung und Umschreibung erfahren (IVHB), was im BZR entsprechend abgebildet ist. Dies führt zu einer Änderung der Legende im Zonenplan, welche nachzuführen ist. Im Orientierungsinhalt wurde diese Änderung der Legende ausgewiesen. Die Einsprachen zeigen, dass die Grundeigentümer in der Lage waren, diese Änderungen in der Nutzungsmöglichkeit zu erkennen. Eine Neuauflage ist nicht indiziert.

Eine Aufzoning dieses Grundstücks entspricht nicht den Stossrichtungen des REK, da es nicht in einem Schlüsselgebiet der Innenentwicklung und nicht an der «Kantonsstrasse» als urbanem Rückgrat liegt. Die ÜZ wurde anhand des 80 %-Werts (80 % des heutigen Bestands werden abgebildet) festgelegt, dieser stellt eine Empfehlung des Kantons und einen Erfahrungswert aus anderen Luzerner Gemeinden dar und diente als eine erste Auslegung für die Festlegung der ÜZ. Mit dem 80 %-Wert werden neuere Bauten berücksichtigt. Die ÜZ wurde zudem anhand konkreter Baugesuche der letzten Jahre überprüft. Diese haben die heute zugelassene AZ stets erreicht und sind daher gute Grundlagen für die Festlegung der ÜZ. Die in Art. 4a BZR festgelegte ÜZ lässt sich zudem auf mehrere Arten erhöhen:

- Energiebonus § 14 PBV (+ 5 %)
- Bonus preisgünstiger Wohnungsbau Art. 4a Abs. 7 BZR (+ 5 %)
- Bonus «freiwilliger» Gestaltungsplan Art. 29 Abs. 3 BZR (+ max. 10 %)
- Bonus Gestaltungsplanpflicht § 75 Abs. 1 PBG (+ max. 20 %)

Bzgl. Art. 4a Erhöhung der ÜZ in den Wohnzonen W2a und W2b vgl. Kapitel 7.3.

Es gelten eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten und ein Ausgleich für Einstellhallen gemäss § 13a PBV. Weiter werden vorspringende Gebäudeteile der ÜZ nicht angerechnet, wenn sie höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Vor diesem Hinter-

grund wird die ÜZ als ausreichend erachtet. Das Grundstück Nr. 1654 wurde zudem aufgrund der Einsprache näher untersucht: Das Grundstück weist mit der heutigen Überbauung eine ÜZ von knapp 0.11 auf. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung wird die ÜZ auf 0.20 festgelegt, was in etwa einer Verdopplung des heutigen Bestands entspricht (ohne Berücksichtigung zusätzlicher ÜZ für Klein- und Anbauten, ÜZ-Boni). Die Höhen entsprechen den Festlegungen im bisher geltenden BZR. Im Vergleich zu Referenzbeispielen hat sich gezeigt, dass die festgelegte ÜZ bereits genügend gross festgelegt ist, um eine gestaffelte Bauweise zu ermöglichen. Die Limitierung bzw. Ermöglichung von Terrassenbauten ergibt sich weniger aus der ÜZ als aus anderen Faktoren, v.a. aus der Parzellenform und der Topografie sowie der zulässigen Gebäudelänge. Zudem wird bei gestaffelter Bauweise die ÜZ für Einstellhallen gemäss § 13a PBV ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund ist keine separate ÜZ für terrassierte Bauten notwendig.

Bzgl. Grünflächenziffer vgl. Kapitel 7.3.

Die festgelegten Höhenmasse basieren auf den heute geltenden Höhenmassen. Die Festlegung der Trauf- und der Fassadenhöhe fand analog den ehemaligen Vollgeschossen statt. Für das Attikageschoss wird die Traufhöhe gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR um 3,00 m angehoben und lässt somit bereits ein Dachgeschoss zu. Würde der Einsprache gefolgt, hätte dies den Ausbau des Attika- und Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zur Folge. Die Höhenmasse wurden zudem bereits mit einem gewissen Spielraum zur Optimierung von Bauprojekten festgelegt. Daher ist die Erhöhung gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR auf 3,00 m limitiert.

Bzgl. Art. 4a ÜZ für Balkone und Terrassen vgl. Kapitel 7.3.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### **7.4.17 Szücs Tünde, Horw**

##### **Anträge**

1. Die vorliegende Einsprache sei gutzuheissen.
2. Die Teilrevision des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw gemäss der öffentlichen Auflage vom 29. August bis 27. September 2022 sei zu verweigern. Das aufliegende Bau- und Zonenreglement, insbeson-

dere Art. 4a und Art. 36 sei im Sinne der Begründungen in der Einsprache zu ändern.

3. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
4. Unter den üblichen Kostenfolgen.

#### **Begründung der Einsprechenden**

Durch die neuen Gesamthöhen gemäss Art. 4a Abs. 1 BZR Horw kann der Boden an Hanglagen nicht mehr in der gleichen Weise haushälterisch genutzt werden. Da der inneren Verdichtung ein erhebliches öffentliches Interesse zukommt, verstossen die neuen Gesamthöhen an Hanglagen gegen § 39 PBG Kanton Luzern.

Die Änderung der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gemäss § A1-138 PBG zur neuen Gesamthöhe gemäss § 139 PBG schafft einen erheblichen Nachteil für alle Grundstücke an Hanglagen, da das bisher bezeichnete Attikageschoss nicht mehr in der gleichen Art und nur noch teilweise zur Anwendung kommt.

Gemäss Art. 36 Abs. 2 BZR wird das Aufschütten und das Bauen von Umgebungsmauern massiv eingeschränkt. So darf das gestaltete Terrain das gewachsene Terrain lediglich um max. 1,50 m überragen. Stützmauern und mauerartige Böschungen haben eine Höhe von max. 1,50 m ab gewachsenem Terrain oder eine max. Höhe von 2,00 m ab tiefergelegtem Terrain einzuhalten. Diese Einschränkungen gehen viel weiter als die im PBG vorgeschlagenen Regeln. Speziell in steilen Hanglagen wird es so fast unmöglich, die Umgebung für Wohnungen nutzbar zu machen.

Die Einschränkungen an Hanglagen führen zu einer Wertverminderung, welche zu entschädigen ist.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Wie im Planungsbericht und im Mitwirkungsbericht erläutert, wurden die neuen Höhenmasse in Anlehnung an die bisherigen Nutzungsmasse aufgenommen, und dabei wurde für jedes Geschoss eine durchschnittliche Höhe von 3,00 m berücksichtigt. Das Grundstück der Einsprechenden befindet sich gemäss teilrevidierter Nutzungsplanung in der Zone W2d (heute geltend W2 0.35). Nach teilrevidiertem BZR beträgt die Fassadenhöhe 6,5 m und somit zwei Vollgeschosse. Mit der Gesamthöhe von 9,50 m lässt sich ein Attikageschoss realisieren. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde ein zusätzlicher Höhenbonus für Hanglagen aufgenommen, eine Einstellhalle ist gemäss § 13a PBV möglich. Diese beiden Regelungen kommen dem aktuell rechtskräftigen sichtbaren

Untergeschoss gemäss § A1-138 Abs. 1 PBG nahe. Eine weitere Erhöhung der Höhenmasse, wie in der Einsprache gefordert, würde aus Sicht des Gemeinderats eine Aufzoning darstellen und den Grundsätzen des REK widersprechen.

Die Argumentation, dass für die maximale Ausnutzung der neuen Höhenmasse unter Umständen ein Neubau und eine Neupositionierung der Baute auf dem Grundstück notwendig ist, deckt sich mit der Einschätzung des Gemeinderats. Dies liegt jedoch in der Natur der IVHB-Umsetzung, da diese einen Systemwechsel darstellt und mehrere Baubegriffe neu definiert. Auf die individuelle Position einer Baute kann keine Rücksicht genommen werden, da dies Sache der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers ist. Wichtig war bei der Umsetzung der IVHB, dass die heute geltenden Nutzungsmasse mit den teilrevidierten vergleichbar sind. Für bestehende Bauten gilt zudem die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die eine Erhaltung und Erneuerung sowie eine Erweiterung und einen Umbau umfasst.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Nicht einzutreten in diesem Verfahren ist auf Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### **7.4.18 Pro Halbinsel Horw, Horw**

##### **Antrag**

Der folgende Artikel sei in das teilrevidierte BZR aufzunehmen:

Art. 3a Lichtverschmutzung und Lärmimmissionen

- <sup>1</sup> Beleuchtungsanlagen sind so einzustellen, dass die Lichtverschmutzung auf das unerlässliche Mindestmass beschränkt wird. Die zuständige Stelle bewilligt die erforderliche Leuchtkraft, Reichweite und Tageszeit von Beleuchtungen, die über ein einzelnes Grundstück hinausreichen.
- <sup>2</sup> Die Beschallung der Umgebung durch Unterhaltungsanlässe ist jederzeit auf ein erträgliches Mass zu beschränken. Nach 22 Uhr setzt die zuständige Stelle in ihrer Bewilligungspraxis die Nachtruhe durch.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Wichtige Teile der Tier- und Pflanzenwelt leiden zuneh-

mend unter der Lichtverschmutzung. Weiter beeinträchtigen Minderheiten durch unverhältnismässigen Genuss der Spassgesellschaft die Lebensqualität der Nachbarschaft.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Gemäss dem Vorsorgeprinzip des Umweltschutzgesetzes (USG) sind sämtliche Beleuchtungsanlagen bereits heute so weit einzuschränken, als dies technisch machbar und wirtschaftlich tragbar erscheint. Diese Überprüfung und Genehmigung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage wurde neu ein Art. 2c Lichtemissionen ins BZR eingeführt:

Art. 2c Lichtemissionen

Beleuchtungsanlagen haben dem Grundsatz der vorsorglichen Emissionsbegrenzung zu genügen. Direkte Beleuchtungen in den Naturraum sind zu vermeiden.

Bzgl. Lärm gelten die Vorgaben der Empfindlichkeitsstufen bzw. die Belastungsgrenzwerte sowie Immissions- bzw. Emissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Weitere Vorgaben sind auf Stufe Nutzungsplanung ebenfalls nicht zweck- und verhältnismässig, da stets eine Beurteilung im Einzelfall notwendig ist.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei in Bezug auf die Lichtemissionen als erledigt zu betrachten. Im Übrigen sei die Einsprache abzuweisen.

#### **7.4.19 Rölli Urs, Horw**

##### **Anträge**

1. Die vorliegende Einsprache sei gutzuheissen.
2. Die Teilrevision des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans A der Gemeinde Horw sei zu verweigern. Das aufliegende Bau- und Zonenreglement, insbesondere Art. 4a und Art. 36, sowie der Zonenplan A sei im Sinne der Begründungen in der Einsprache zu ändern.
3. Die Teilrevision des Zonenplans B sowie der Naturchutzverordnung sei zu verweigern. Von der Aufnahme des Feldgehölzes (Objektnummer 114 der Gruppe: Hecken, Gehölze) mit der Bezeichnung «Neumattstrasse» auf den Grundstücken Nrn. 2071, 1929, 2359, 2360, 2361, 2328 und 2065 als Naturobjekt gemäss Naturchutzverordnung sei abzusehen.
4. Es sei eine Einigungsverhandlung durchzuführen.
5. Unter den üblichen Kostenfolgen.

### **Begründung der Einsprechenden**

Durch die neuen Gesamthöhen gemäss Art. 4a Abs. 1 BZR Horw kann der Boden an Hanglagen nicht mehr in der gleichen Weise haushälterisch genutzt werden. Da der inneren Verdichtung ein erhebliches öffentliches Interesse zukommt, verstossen die neuen Gesamthöhen an Hanglagen gegen § 39 PBG Kanton Luzern.

Die Änderung der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gemäss § A1-138 PBG zur neuen Gesamthöhe gemäss § 139 PBG schafft einen erheblichen Nachteil für alle Grundstücke an Hanglagen, da das bisher bezeichnete Attikageschoss nicht mehr in der gleichen Art und nur noch teilweise zur Anwendung kommt.

Gemäss Art. 36 Abs. 2 BZR wird das Aufschütten und das Bauen von Umgebungsmauern massiv eingeschränkt. So darf das gestaltete Terrain das gewachsene Terrain lediglich um max. 1,50 m überragen. Stützmauern und mauerartige Böschungen haben eine Höhe von max. 1,50 m ab gewachsenem Terrain oder eine max. Höhe von 2,00 m am tiefergelegtem Terrain einzuhalten. Diese Einschränkungen gehen viel weiter als die im PBG vorgeschlagenen Regeln. Speziell in steilen Hanglagen wird es so fast unmöglich, die Umgebung für Wohnungen nutzbar zu machen.

Die Mehrheit der Wohnbauten in der dreigeschossigen W2 (0.35) Schiltmatt / Obkirch / Neumatt wird mit der Aufhebung der Gestaltungspläne rechtswidrig. Sie sind deshalb der Zone W3a (0.45) zuzuweisen.

Wenn nebst einer Grünflächenziffer auch noch Hecken im Baugebiet geschützt werden, schränkt dies die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke massiv ein, was als nicht verhältnismässig beurteilt wird.

Diese Einschränkungen führen zu einer Wertverminderung, welche zu entschädigen ist.

### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Wie im Planungsbericht und im Mitwirkungsbericht erläutert, wurden die neuen Höhenmasse in Anlehnung an die bisherigen Nutzungsmasse aufgenommen und dabei für jedes Geschoss eine durchschnittliche Höhe von 3,00 m berücksichtigt. Die Grundstücke des Einsprechenden befinden sich gemäss teilrevidierter Nutzungsplanung in der Zone W2d (heute geltend W2 0.35). Nach teilrevidiertem BZR beträgt die Fassadenhöhe 6,5 m und somit zwei Voll-

geschosse. Mit der Gesamthöhe von 9,50 m lässt sich ein Attikageschoss realisieren. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde ein zusätzlicher Höhenbonus für Hanglagen aufgenommen, eine Einstellhalle ist gemäss § 13a PBV möglich. Diese beiden Regelungen kommen dem rechtskräftigen sichtbaren Untergeschoss gemäss § A1-138 Abs. 1 PBG nahe. Eine weitere Erhöhung der Höhenmasse, wie in der Einsprache gefordert, würde aus Sicht des Gemeinderats eine Aufzoning darstellen und den Grundsätzen des REK widersprechen.

Die Argumentation, dass für die maximale Ausnutzung der neuen Höhenmasse unter Umständen ein Neubau und eine Neupositionierung der Baute auf dem Grundstück notwendig ist, deckt sich mit der Einschätzung des Gemeinderats. Dies liegt jedoch in der Natur der IVHB-Umsetzung, da diese einen Systemwechsel darstellt und mehrere Baubegriffe neu definiert. Auf die individuelle Position einer Baute kann keine Rücksicht genommen werden, da dies Sache der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers ist. Wichtig war bei der Umsetzung der IVHB, dass die rechtskräftigen Nutzungsmasse mit den teilrevidierten vergleichbar sind. Für bestehende Bauten gilt zudem die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die eine Erhaltung und Erneuerung sowie eine Erweiterung und einen Umbau umfasst.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Für sämtliche Wohnbauten, welche von der Aufhebung der Gestaltungspläne Schiltmatt, Obkirch und Neumatt betroffen sind, gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die eine Erhaltung und Erneuerung sowie eine Erweiterung und einen Umbau umfasst. Zudem lässt sich auch in Zukunft ein Gestaltungsplan erarbeiten, um mittels Boni das Nutzungsmass gemäss Art. 4a BZR bei hoher Qualität zu erhöhen. Die genannten Gestaltungspläne sind nicht IVHB-konform, sodass eine Überarbeitung resp. ein Neuerlass ohnehin notwendig wäre.

Nicht einzutreten in diesem Verfahren ist auf Einwendungen zur NSV und auf Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung.

### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### **7.4.20 Baruffol Raphael, Horw**

##### **Anträge**

1. Die vorliegende Einsprache sei gutzuheissen.
2. Die Teilrevision des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw gemäss der öffentlichen Auflage vom 29. August bis 27. September 2022 sei zu verweigern. Das aufliegende Bau- und Zonenreglement, insbesondere Art. 4a und Art. 36, sei im Sinne der Begründungen in der Einsprache zu ändern.
3. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
4. Unter den üblichen Kostenfolgen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Durch die neuen Gesamthöhen gemäss Art. 4a Abs. 1 BZR Horw kann der Boden an Hanglagen nicht mehr in der gleichen Weise haushälterisch genutzt werden. Da der inneren Verdichtung ein erhebliches öffentliches Interesse zukommt, verstossen die neuen Gesamthöhen an Hanglagen gegen § 39 PBG Kanton Luzern.

Die Änderung der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gemäss § A1-138 PBG zur neuen Gesamthöhe gemäss § 139 PBG schafft einen erheblichen Nachteil für alle Grundstücke an Hanglagen, da das bisher bezeichnete Attikageschoss nicht mehr in der gleichen Art und nur noch teilweise zur Anwendung kommt.

Gemäss Art. 36 Abs. 2 BZR wird das Aufschütten und das Bauen von Umgebungsmauern massiv eingeschränkt. So darf das gestaltete Terrain das gewachsene Terrain lediglich um max. 1,50 m überragen. Stützmauern und mauerartige Böschungen haben eine Höhe von max. 1,50 m ab gewachsenem Terrain oder eine max. Höhe von 2,00 m ab tiefergelegtem Terrain einzuhalten. Diese Einschränkungen gehen viel weiter als die im PBG vorgeschlagenen Regeln. Speziell in steilen Hanglagen wird es so fast unmöglich, die Umgebung für Wohnungen nutzbar zu machen.

Die Einschränkungen an Hanglagen führen zu einer Wertverminderung, welche zu entschädigen ist.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Wie im Planungsbericht und im Mitwirkungsbericht erläutert, wurden die neuen Höhenmasse in Anlehnung an die bisherigen Nutzungsmasse aufgenommen, und dabei wurde für jedes Geschoss eine durchschnittliche Höhe von 3,00 m berücksichtigt. Das Grundstück der Einsprechenden befindet sich gemäss teilrevidierter Nutzungs-

planung in der Zone W2d (heute geltend: W2 0.35). Nach teilrevidiertem BZR beträgt die Fassadenhöhe 6,5 m und somit zwei Vollgeschosse. Mit der Gesamthöhe von 9,50 m lässt sich ein Attikageschoss realisieren. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde ein zusätzlicher Höhenbonus für Hanglagen aufgenommen, eine Einstellhalle ist gemäss § 13a PBV möglich. Diese beiden Regelungen kommen dem aktuell rechtskräftigen sichtbaren Untergeschoss gemäss § A1-138 Abs. 1 PBG nahe. Eine weitere Erhöhung der Höhenmasse, wie in der Einsprache gefordert, würde aus Sicht des Gemeinderats eine Aufzoning darstellen und den Grundsätzen des REK widersprechen.

Die Argumentation, dass für die maximale Ausnutzung der neuen Höhenmasse unter Umständen ein Neubau und eine Neupositionierung der Baute auf dem Grundstück notwendig ist, deckt sich mit der Einschätzung des Gemeinderats. Dies liegt jedoch in der Natur der IVHB-Umsetzung, da diese einen Systemwechsel darstellt und mehrere Baubegriffe neu definiert. Auf die individuelle Position einer Baute kann keine Rücksicht genommen werden, da dies Sache der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers ist. Wichtig war bei der Umsetzung der IVHB, dass die heute geltenden Nutzungsmasse mit den teilrevidierten vergleichbar sind. Für bestehende Bauten gilt zudem die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die eine Erhaltung und Erneuerung sowie eine Erweiterung und einen Umbau umfasst.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Nicht einzutreten in diesem Verfahren ist auf Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung.

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

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### **7.4.21 Stalder Daniel, Kastanienbaum**

##### **Anträge**

1. Die Parzellen Nrn. 1541, 1560, 1579 und 1653 sind der Zone Quartiererneuerung Breite zuzuweisen und damit den Bestimmungen des Art. 8b, insbesondere Absatz 2 Ziffer 4, des Bau- und Zonenreglements zu unterstellen.
2. Sofern Antrag 1 nicht entsprochen wird, sollen die Grundstücke Nrn. 1541, 1560, 1579 sowie 1653 der

Gestaltungsplanpflicht ohne Ausnahmemöglichkeiten unterstellt werden – mit folgendem Mindestinhalt:

- 2.1 Alle Bauten müssen als Einfamilienhaus in Erscheinung treten.
- 2.2 Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.4.
- 2.3 Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen.
- 2.4 Grundsätzlich sind nur Wohnbauten zulässig. Nicht störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise gestattet, sofern sie sich baulich in die bestehende Bausubstanz eingliedern.
- 2.5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
3. In jedem Fall ist die Parzelle Nr. 1653 der Zone Quartiererneuerung und speziell Art. 8 b Abs. 2 Ziffer 4 Breite zuzuweisen und der Bestimmung des Art. 8b des Bau- und Zonenreglementes zu unterstellen, da die Zufahrt über die Breitenstrasse erfolgt und zusätzlichen Verkehr generiert.
4. Für den Fall, dass den Anträgen Ziffer 1 bis 3 nicht entsprochen werden sollte, wird eine Ergänzung von Art. 8 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements wie folgt beantragt: Abweichungen in der Überbauung von nicht überbauten, im ehemaligen Bebauungs- und Bepflanzungsplan Unterbreiten oder angrenzend liegende Grundstücke sind auch gestützt auf einen Gestaltungsplan ausgeschlossen.
5. Das Zonenplanrevisionsverfahren sei zu sistieren, bis ein verkehrstechnisches Gutachten vorliegt, welches die tatsächliche Zufahrt über die Spiessen- und Breitenstrasse für die Überbauung der Parzelle gemäss Ziffer 1 nachweist und deren Verkehrssicherheit bestätigt.
6. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
7. Ergänzungen zur Einsprache bleiben bis und nach der Durchführung der Einspracheverhandlung ausdrücklich vorbehalten.

### **Begründung der Einsprechenden**

Im Vertrauen auf die einschränkenden Überbaumöglichkeiten, namentlich nur mit Einfamilienhäusern mit geringen Gebäudehöhen und einer einheitlichen Dachform und Dachgestaltung, haben wir als Einsprecher uns damals zum Erwerb unserer Liegenschaft und zu deren Überbauung entschlossen. Die im Bebauungsplan festgelegten Anordnungen betreffend Überbauung mit Einfamilienhäusern, Grünflächenziffer, einheitliche Dachform etc. sind für die Überbauung der umliegenden und angrenzenden Grundstücke ebenfalls prägend. Weder dem Pla-

nungsbericht des Gemeinderats Horw noch dem REK lassen sich irgendwelche Begründungen entnehmen, weshalb die vier erwähnten Parzellen trotz ihrer Lage in der geschützten Horwer Halbinsel plötzlich aus einer Gestaltungsplanpflicht und die Parzelle Nr. 1653 sogar aus den Vorschriften des Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten entlassen werden sollen und auch nicht der Zone Quartiererneuerung Breite zugewiesen sind. Insbesondere die ganze Parzelle Nr. 1653 als bedeutendste und letzte unüberbaute Landschaftskammer im entsprechenden Perimeter sowie die angrenzenden weiteren Grundstücke dürfen deshalb nicht aus den entsprechenden Rechtsvorgaben des Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten, wie er realisiert ist, plötzlich entlassen werden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit und des Vertrauensschutzes sind die Parzellen Nrn. 1541, 1549 und 1560 als unmittelbar benachbarte und insbesondere die Parzelle Nr. 1653, welche im entsprechenden Bebauungsplanperimeter liegt und auch im BLN-Inventar enthalten ist, nicht aus dem entsprechenden Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter zu entlassen.

Ausserdem sind die bestehenden Bauten im Bebauungsplanperimeter nach Vorgaben des Bebauungs- und Bepflanzungsplans erstellt worden, und diese Bauweise stellt ein entsprechendes homogenes und prägendes Ortsbild dar. Die bestehenden Dachformen und die Einfamilienhäuser sind in diesem Gebiet prägend. Diese Bauart und Bauweise ist auch für die an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke, gestützt auf das Eingliederungsgebot, verbindlich und zwingend. Ausnahmen über einen allfälligen Gestaltungsplan bezüglich Vergrösserung der Baumassenziffer, Aufhebung der Gebäudevorschriften (nur Einfamilienhaus) oder anderer als der bisherigen Dachformen oder kleinerer Grünflächenziffern verletzen das Eingliederungsgebot, wie es in Art. 140 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes vorgeschrieben ist.

Gemäss § 22 PBG sind Nutzungspläne dann abzuändern, wenn sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse erheblich geändert haben. Dies ist hier nicht der Fall, zumindest nicht in Bezug auf Vorschriften, die im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und Grundstücke betreffen, welche sogar im BLN-Inventar vermerkt sind.

Das Gebot der Gleichbehandlung verlangt entsprechend zwingend die Beibehaltung und Unterstellung derselben Vorschriften im Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter Unterbreiten, wie er für die bereits überbauten Parzellen



Gültigkeit hat, auch für die unüberbauten und die angrenzenden Parzellen Nrn. 1541, 1560 und 1579. Entsprechend sind die Parzellen 1541, 1560, 1579 und 1653 der Zone Quartiererneuerung, insbesondere im Gebiet Breite, zuzuweisen, und es ist festzulegen, dass für diese Grundstücke auch die Bestimmungen, insbesondere des Art. 8b Abs. 2 Ziffer 4 Breite, anwendbar und verbindlich sind.

Zusätzlich verletzt die vorbehaltlose Aufhebung und Entlassung der 4 Parzellen aus den Schutzziele und Schutzzwecken des BLN-Inventars auch die Planungsgrundsätze des RPG, namentlich Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die Landschaft zu schonen ist und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die bestehende Landschaft einzuordnen haben. Mit der Entlassung der Parzelle 1653 aus dem Bebauungsplan Unterbreiten und der fehlenden Verbindlicherklärung der prägenden Bausubstanzmerkmale wird dieser Grundsatz offensichtlich verletzt.

Die heute bestehenden Vorschriften des Landschafts- und Ortsbildschutzes sind im Gebiet des Bebauungsplans und des Bepflanzungsplanes Unterbreiten, insbesondere auch der Parzelle 1653 und der Parzellen Nrn. 1541, 1560 und 1579, im bisherigen Rahmen in jedem Fall beizubehalten. Auf Grund der besonderen Lage in einem besonders schützenswerten Landschaftsbild und Gebiet und einem bestehenden homogenen Ortsbild sind auf Grund der Unterstellung unter einen Gestaltungsplan keine zusätzlichen Ausnahmen zu Gunsten von höheren Fassaden- oder Gebäudehöhen oder Zuschläge zu Baumassenziffern zulässig, und es ist in jedem Fall die heute prägende Einzelbauweise mit Einfamilienhäusern auch für die nicht überbauten Grundstücke beizubehalten und vorzuschreiben. Das Verdichtungsziel im RPG überwiegt das Landschaftsschutzziel bei weitem nicht. Es hat gegenüber dem Landschaftsschutzziel zurückzuweichen, was in jedem Fall zwingend zur Ablehnung der Entlassung der Parzelle 1653 und der weiteren aus irgendwelchen Vorschriften des bisherigen Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten führen muss.

Die Erschliessung der Parzelle 1653 über die Breitenstrasse ist ungenügend und vermag keinen Zusatzverkehr aufzunehmen.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Die Zone Quartiererneuerung deckt den Perimeter des aufzuhebenden Bebauungsplans Unterbreiten ab. Die Grundstücke Nrn. 1541, 1560 und 1579 waren nie Be-

standteil dieses Bebauungsplans. Die Zone Quartiererneuerung dient explizit der Sicherung der Bestimmungen des Bebauungsplans und kann somit nicht auf die genannten Grundstücke ausgeweitet werden, diese sollen in der gleichen Bauzone wie bis anhin verbleiben. Gegen den Antrag spricht auch die zu wahrende Verhältnismässigkeit, da sich auf dem Grundstück Nr. 1541 bereits ein Bauprojekt in Planung befindet und das Grundstück Nr. 1560 bereits bebaut ist.

Beim Grundstück Nr. 1653 wurde die Zuteilung zur Zone Quartiererneuerung bewusst nicht vorgenommen, da es sich um eine umfangreiche Fläche handelt und die Vorgaben des Bebauungsplans Unterbreiten als nicht mehr zeitgemäss resp. umfassend genug für dieses grosse Grundstück beurteilt werden. Mit einer Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass das Gebiet umsichtig und mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke überbaut wird. Dies ist im Planungsbericht ausgeführt. Die in der Einsprache resp. in der Einspracheverhandlung vorgeschlagenen Bestimmungen (Begrenzung der Gesamthöhe auf 8,50 m, Bauten haben als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten) sind im Grunde im BZR mit den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht im BZR-Anhang 5 (Gebiet Ober Spisse; «Bauliche Vollendung des Quartiers») sowie in den allgemeinen Vorgaben für Gestaltungspläne (Art. 30 BZR; «besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild») bereits abgedeckt. Sie entsprechen auch den Zielsetzungen der Teilrevision der Nutzungsplanung und können daher im Sinne einer Präzisierung in den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht (BZR Anhang 5) ergänzt werden. Die Gesamthöhe von 8,50 m war bereits im rechtskräftigen BZR als max. Firsthöhe in der Zone W2 0.25 vorgegebenen, und die Vorgabe zum Erscheinungsbild als Einfamilienhaus galt im aufzuhebenden Bebauungsplan Unterbreiten. In den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht Gebiet «Ober Spisse», BZR-Anhang, können daher folgende Ziele aufgenommen werden:

- Bauliche Vollendung des Quartiers
- Serviceverbindung und öffentlich zugänglicher Fussweg zwischen Spissen- und Breitestrasse
- Gute Gestaltung des Siedlungsrandes
- Bauten haben als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten (neu).
- Es gilt eine max. Gesamthöhe von 8,50 m (neu).

Die Serviceverbindung entspricht einem öffentlichen Interesse und wird als Zielsetzung beibehalten. Sie dient einzig Dienst- und Notfallfahrzeugen, während der Durch-

gangs- und Erschliessungsverkehr mit geeigneten Massnahmen an der Durchfahrt gehindert werden kann.

Die in Antrag 1 ausgeführten Gründe haben auch gegen eine Überlagerung mit der Gestaltungsplanpflicht gesprochen. Zur weiteren Begründung kann auf das zuvor Ausgeführte verwiesen werden.

Ein verkehrstechnisches Gutachten kann bei Vorliegen einer detaillierteren Planung erstellt werden. Es gilt, dieses stufengerecht zum passenden Zeitpunkt zu verfassen.

#### **Antrag des Gemeinderats**

In Bezug auf die Ergänzung der Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht sei das Verfahren als erledigt abzuschreiben. Soweit mehr oder anderes beantragt wird, sei die Einsprache abzuweisen.

#### **7.4.22 Süess Adolf, Horw**

##### **Anträge**

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Auf die Teilrevision der Nutzungsplanung, insbesondere betr. die Grundstücke Nrn. 1322 und 1323, sei nicht einzutreten.
3. Die Überbauungsziffer für die Wohnzone W2d sei auf 0.35 anzuheben und es sei zusätzlich eine Überbauungsziffer für die gestaffelte Bauweise einzuführen.
4. Auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe bzw. maximalen Fassadenhöhe sei zu verzichten, die Gesamthöhe sei generell auf 12,50 m festzulegen und Art. 4 Abs. 3 BZR sei dahingehend anzupassen, als die Gesamthöhe um maximal 3,50 m überschritten werden darf.
5. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer sei zu verzichten.
6. Für Balkone, Terrassen und Loggien sei eine separate Überbauungsziffer festzulegen.
7. Art. 2a, 6 Abs. 5, 35, 36 und 44a BZR seien ersatzlos zu streichen.
8. Unter Kostenfolge zulasten der Gemeinde Horw.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Die streitbetroffenen Grundstücke sind heute der zweigeschossigen Wohnzone W2 (0.35) zugeteilt. Diese Zone ist im neuen Zonenplan nicht mehr enthalten, und die Grundstücke sind im teilrevidierten Zonenplan A keiner neuen Bauzone zugeteilt. Insofern stimmen BZR und Zonenplan A nicht überein. Dieser formelle Mangel führt dazu, dass

auf die Teilrevision der Nutzungsplanung nicht eingetreten werden darf. Gemäss teilrevidiertem BZR werden die Grundstücke neu der Zone W2b zugeteilt. Die neuen Bauvorschriften bewirken, dass die bestehenden Bauten rechtswidrig werden, da die Überbauungsziffer schon heute massiv ausgeschöpft ist, weshalb die ÜZ auf 0.35 anzuheben ist. Weiter ist für die gestaffelte Bauweise eine ÜZ festzulegen. Weiter ist auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe bzw. einer maximalen Fassadenhöhe zu verzichten, und die Gesamthöhe ist generell auf maximal 12,50 m anzuheben. Zudem ist Art. 4a Abs. 3 BZR dahingehend anzupassen, als die Gesamthöhe um maximal 3,50 m überschritten werden darf. Damit kann nebst der Wohnhygiene auch den energetischen Vorschriften Rechnung getragen werden.

Bei einer Überbauungsziffer von 0.35 erübrigt sich die Festlegung einer Grünflächenziffer, es bleibt ausreichend Raum für Grünflächen.

Gemäss § 113 Abs. 2 lit. h PBG müssen vorspringende Gebäudeteile (wie Balkone, Loggien und Terrassen), welche mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen oder 1/3 des Fassadenabschnitts überschreiten, zur ÜZ hinzugerechnet werden. Da Balkone in der Regel über 1,5 m Breite ausweisen, ist für diese eine spezielle ÜZ vorzusehen.

Die teilrevidierte BZR enthält zahlreiche unbestimmte und offene Gesetzesbestimmungen, welcher der Verwaltung zu viel Ermessen zugestehen. Die Rechtssicherheit leidet darunter. Dies gilt für Art. 2a, 6 Abs. 5, 35, 36 und 44a BZR. Ein Zuzug externer Fachleute ist deshalb nicht indiziert, weil die Gemeinde über das notwendige Wissen verfügt und auf weitere Kosten zu verzichten ist.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Der Zonenplan A dient der Zuweisung von Parzellen zu Nutzungszonen. Diese Zuweisung hat in Bezug auf die streitbetroffenen Parzellen keine Änderung erfahren. Der Zonenzweck der Zone hat eine Änderung in der Benennung und Umschreibung erfahren (IVHB), was im BZR entsprechend abgebildet ist. Dies führt zu einer Änderung der Legende im Zonenplan, welche nachzuführen ist. Im Orientierungsinhalt wurde diese Änderung der Legende ausgewiesen. Die Einsprachen zeigen, dass die Grundeigentümer in der Lage waren, diese Änderungen in der Nutzungsmöglichkeit zu erkennen. Eine Neuauflage ist nicht indiziert.



Die Nutzungsmasse wurden in Anlehnung an das heute geltende Nutzungsmass teilrevidiert. Der 80 %-Wert (80 % des heutigen Bestandes werden abgebildet) stellt eine Empfehlung des Kantons und einen Erfahrungswert aus anderen Luzerner Gemeinden dar und diente als eine erste Auslegeordnung für die Festlegung der ÜZ. Mit dem 80 %-Wert werden neuere Bauten berücksichtigt. Die ÜZ wurde zudem anhand konkreter Baugesuche der letzten Jahre überprüft. Diese haben die heute geltende zugelassene AZ stets erreicht und sind daher gute Grundlagen für die Festlegung der ÜZ. Die in Art. 4a BZR festgelegte ÜZ lässt sich zudem auf mehrere Arten erhöhen:

- Energiebonus § 14 PBV (+ 5 %)
- Bonus preisgünstiger Wohnungsbau Art. 4a Abs. 7 BZR (+ 5 %)
- Bonus «freiwilliger» Gestaltungsplan Art. 29 Abs. 3 BZR (+ max. 10 %)
- Bonus Gestaltungsplanpflicht § 75 Abs. 1 PBG (+ max. 20 %)

Zudem gelten eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten und ein Ausgleich für Einstellhallen gemäss § 13a PBV. Weiter werden vorspringende Gebäudeteile der ÜZ nicht angerechnet, wenn sie höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Der Vergleich des heute geltenden und teilrevidierten Nutzungsmasses ist auf allgemeiner Basis nicht möglich, da die IVHB-Umsetzung einen Systemwechsel darstellt. Das Grundstück Nr. 1323 weist heute aber eine Überbauung mit einer ÜZ von 0.20 auf. Neu gilt eine ÜZ von 0.30 und eine ÜZ für Klein- und Anbauten von 0.07. Somit lässt sich mit dem teilrevidierten BZR gegenüber dem Bestand eine grössere anrechenbare Gebäudefläche realisieren, auf welche die oben genannten weiteren Boni anwendbar sind. Vor diesem Hintergrund wird die ÜZ als ausreichend erachtet. Das Grundstück Nr. 1322 ist nicht bebaut bzw. wird für die Erschliessung und als Freiraum genutzt, weshalb ein Vergleich des Bestands mit den teilrevidierten Nutzungsmassen nicht vorgenommen werden kann.

Für Gebäude, die das neurechtliche Nutzungsmass nicht einhalten, gilt zudem die Bestandesgarantie gemäss §178 PBG. Diese erlaubt eine Erneuerung und Weiterentwicklung des Bestands.

Im Vergleich zu Referenzbeispielen hat sich gezeigt, dass die festgelegte ÜZ bereits genügend gross festgelegt ist, um eine gestaffelte Bauweise zu ermöglichen. Die Limi-

tierung bzw. Ermöglichung von Terrassenbauten ergibt sich weniger aus der ÜZ als aus anderen Faktoren, v.a. aus der Parzellenform und der Topografie sowie der zulässigen Gebäudelänge. Zudem wird bei gestaffelter Bauweise die ÜZ für Einstellhallen gemäss § 13a PBV ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund ist keine separate ÜZ für terrassierte Bauten notwendig.

Die festgelegten Höhenmasse basieren auf den heute geltenden Höhenmassen. Die Festlegung der Trauf- und der Fassadenhöhe fand analog den ehemaligen Vollgeschossen statt. Für das Attikageschoss wird die Traufhöhe gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR um 3,00 m angehoben, und die Traufhöhe lässt somit bereits ein Dachgeschoss zu. Würde der Einsprache gefolgt, so hätte dies den Ausbau des Attika- und Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zur Folge. Die Höhenmasse wurden zudem bereits mit einem gewissen Spielraum zur Optimierung von Bauprojekten festgelegt. Daher ist die Erhöhung gemäss Art. 4a Abs.3 BZR auf 3,00 m limitiert.

Bzgl. Art. 4a Grünflächenziffer vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 4a ÜZ für Balkone und Terrassen vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Art. 6 Abs. 5 BZR: Die qualitativen Vorgaben (Anordnung der Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze) stützen sich auf das REK und auf die Leitidee zur Aufwertung der Kantonsstrasse. Es handelt sich dabei um eine Kann-Formulierung. Art. 35 BZR: Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis der Bauverwaltung. Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einfordern sein.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

**7.4.23 Blinden-Fürsorge-Verein Innerschweiz BFVI, Horw, vertreten durch Purtschert Jürg, Purtschert Wicki Advokatur und Notariat, Luzern**

**Anträge**

1. Das Grundstück Nr. 516, Horw sei aus der Verkehrszone zu entlassen und stattdessen der Wohnzone W4 zuzuteilen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde.

**Begründung der Einsprechenden**

Verkehrsflächen sind gemäss § 52 PBG einer eigenen Zone zuzuweisen, die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr umfasst. Diese Bestimmung wird in Art. 17b BZR mit Ausnahme der Flächen für Flugverkehr übernommen.

Die Parzelle Nr. 516 unterliegt nicht einer solchen Nutzung und soll als Bauland beibehalten werden.

**Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Im Falle der streitbetroffenen Parzelle Nr. 516 kann gemäss der kantonalen Arbeitshilfe auf eine Zuweisung zur Verkehrszone verzichtet werden. Dies wurde in der zweiten öffentlichen Auflage berücksichtigt.

**Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei als erledigt abzuschreiben.

**7.4.24 Atinova AG, Baar, vertreten durch Bucher Oliver und Sturm Lea, Rechtsanwälte Baur Hürlimann AG, Baden**

**Anträge**

1. Es sei von der im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung 2021 vorgesehenen Umzonung des Grundstücks Nr. 1463 von der Wohnzone W4 zur Zone für öffentliche Zwecke abzusehen.
2. Unter den gesetzlichen Kostenfolgen.

**Begründung der Einsprechenden**

Nachdem die Einsprecherin am 11. August 2021 ein Baugesuch für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. 1463 eingereicht hatte, teilte ihr der Gemeinderat Horw mit Schreiben vom 12. August 2021 mit, er sei anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 4. Februar 2021 darum gebeten worden, «die notwendigen Schritte einzuleiten, um das Werkgelände der Tschümperlin AG,

Grundstück Nr. 1463, als Zone für öffentliche Zwecke auszuscheiden» bzw. umzuzonen. Der Antrag wurde in die Teilrevision Nutzungsplanung 2021 aufgenommen. Infolgedessen wurden die «Kommunale Planungszone Grundstück Nr. 1463» erlassen. Eine dagegen von der Einsprecherin erhobene Einsprache wies der Gemeinderat mit Beschluss vom 17. März 2022 ab.

Auf entsprechende Aufforderung hin zog die Einsprecherin ihr Baugesuch mit dem Vorbehalt zurück, dass gegen die begehrte Umzonung weiterhin opponiert werde, weil es an einem öffentlichen Interesse fehle.

Gemäss dem Bericht REK 2040 soll das Areal Sand + Kies AG, welches die Grundstücke Nrn. 474, 475, 577, 578, 579, 652 und 2920 umfasst, aufgewertet und insbesondere in seiner Zugänglichkeit verbessert werden bzw. langfristig der Bevölkerung als öffentlicher Freiraum mit weiteren öffentlichen Nutzungsarten zur Verfügung gestellt werden (vgl. Bericht REK 2040, S. 4, 18, 19, 29, 36, 39, 40 und 56). Hierzu sieht die Teilrevision Nutzungsplanung 2021 vor, das gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Horw in der Arbeitszone liegende Areal Sand + Kies AG neu der Zone für öffentliche Zwecke zuzuweisen (vgl. Teilrevision 2021 Zonenplan A; Art. 15 revBZR). Gemäss Anhang 1, Nr. 67 revBZR, ist die «Horwer Bucht» für «öffentliche Freiräume und Freizeitanlagen am Seeufer, Sportanlagen, Werkhof» bestimmt.

Das Grundstück Nr. 1463 liegt nach rechtsgültigem Zonenplan in der Wohnzone W4, welche in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt ist; ferner sind nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gaststätten gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen (vgl. Art. 8 Abs. 1 BZR). Gemäss kantonalem Recht dienen Zonen für öffentliche Zwecke der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben (§48 Abs. 1 PBG). Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht (§48 Abs. 2 PBG). Diese Umzonung der im Privateigentum der Einsprecherin liegenden Bauparzelle in die Zone für öffentliche Zwecke stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und (materielle) Enteignung dar und darf nicht leichtfertig erfolgen. Sie ist mit Art. 26 der Bundesverfassung (BV) nur zu vereinbaren, wenn sie nicht nur auf einer klaren gesetzlichen Grundlage beruht, sondern wenn auch ein überwiegendes öffentliches Interesse an

dieser Planungsmassnahme besteht und diese verhältnismässig ist (Art. 36 BV).

Dieses öffentliche Interesse ist in Bezug auf die streitbetreffende Parzelle nicht nachgewiesen und wird bestritten. Entgegen dem Areal der Sand + Kies AG sieht das REK 2040 für das Grundstück Nr. 1463 ein Wohnquartier mittlerer Dichte und gerade keinen im öffentlichen Interesse liegenden Verwendungszweck vor.

Im Rahmen des vorangegangenen Verfahrens betreffend Erlass der Planungszone wies der Gemeinderat bezüglich Planungsabsicht auf den Antrag der Legislative vom 4. Februar 2021 hin, «wonach im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung die notwendigen Schritte einzuleiten seien, um die Parzelle Nr. 1463 als Zone für öffentliche Zwecke auszuscheiden». Welche im öffentlichen Interesse liegenden Gründe für diese Umzonung vorliegen, wurde dabei jedoch offensichtlich nicht dargelegt. Insgesamt fehlt es an der bundesrechtlich vorgeschriebenen umfassenden Interessenabwägung für diese weitreichende planerische Massnahme. Weiter liegt ein Verstoss gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip vor, nachdem für das streitbetreffende Grundstück bereits ein Baugesuch ausgearbeitet und eingereicht worden war.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Im Rahmen der Erarbeitung des REK hat sich gezeigt, dass seitens Bevölkerung mehr öffentliche Freiräume gewünscht werden. Der Studienauftrag Seefeld hat weiter verdeutlicht, dass die bestehenden Freiräume heute intensiv genutzt werden und nur bedingt den vielfältigen Ansprüchen genügen. Angesichts der beabsichtigten Innenentwicklung im Talboden und der Erweiterung des Campus ist von einer weiteren Zunahme des Drucks auf die Freiräume auszugehen. Das Grundstück befindet sich zwar nicht am See, jedoch hinsichtlich Erschliessung und Abschluss der öffentlichen Zonen an einer wichtigen Lage für die Transformation des gesamten Gebiets. Gemäss REK soll die Seebucht daher langfristig in einen mehrheitlich öffentlichen Freiraum transformiert werden. Dies ist auch im Planungsbericht ausgeführt. Das öffentliche Interesse zeigte sich auch in der Behandlung des REK in der Einwohnerratssitzung vom 4. Februar 2021, in der der Einwohnerrat mit 27 Ja-Stimmen, einer Enthaltung und ohne Gegenstimme die Umzonung des Grundstücks Nr. 1463 beantragte. Sollte die aktuelle Parkierung im Planungsperimeter neu geregelt werden, so bietet sich dafür das streitbetreffende Grundstück an.

Auf diese Weise könnte eine Freifläche gegen den See hin realisiert werden.

Entgegen der Darstellung in der Einsprache war zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs die beabsichtigte Umzonung im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 bereits bekannt, da bereits im Februar 2021 der Einwohnerrat den Umzonungsantrag gestellt und das REK zur Kenntnis genommen hatte. Die Sitzungsprotokolle des Einwohnerrats sind öffentlich einsehbar.

Der Gemeinderat strebt eine gütliche Einigung der Einsprache durch einen Landabtausch an und steht diesbezüglich mit der Grundeigentümerin in Kontakt. Derzeit werden mehrere Grundstücke durch die Grundeigentümerin überprüft. Sollte ein Landabtausch nicht zustande kommen, ist von einer materiellen Enteignung auszugehen. Die Umzonungen in der Seebucht werden mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig, sofern keine Beschwerde erhoben bzw. diese durch alle Instanzen abgewiesen wird. In einem nächsten Schritt erfolgt das Schätzungsverfahren, wobei das Gesuch zur Beurteilung innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung der Teilrevision gestellt werden kann. In diesem Rahmen wird geprüft, ob eine materielle Enteignung vorliegt und ob Entschädigung und in welcher Höhe fällig wird.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei abzuweisen.

#### **7.4.25 Gebr. Amberg Generalunternehmung AG, Luzern**

##### **Anträge**

1. Die in Art. 4a BZR festgelegten Grundmasse seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
2. Die Bestimmungen in Art. 35 BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
3. Die Bestimmungen in Art. 39a BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
4. Die Bestimmungen in Art. 40b BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
5. Die Bestimmungen in Art. 43 BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
6. Die Bestimmungen in Art. 44a BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

In der Arbeits- und Wohnzone AW sowie in der Wohn- und Arbeitszone WA sind die Gesamthöhen auf 20 m und die

maximale Traufhöhe bzw. die Fassadenhöhe auf 17 m festzulegen. In diesen Zonen bestehen zahlreiche Gebäude, welche die neu festgelegten Gesamthöhen bereits überschreiten. Diese Bauten würden alle gesetzeswidrig. Die entsprechenden Masse sind neu festzulegen. Die Grünflächenziffer in diesen Zonen ist auf maximal 0.20 festzulegen. In diesen Zonen, die gewerblich genutzt werden, ist die Grünflächenziffer entsprechend herabzusetzen.

Gemäss § 112a Abs. 2 lit. h PBG sind vorspringende Gebäudeteile mit mehr als 1,5 m oder Vorsprünge, die mehr als ein Drittel des dazugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten, bei der Überbauungsziffer anzurechnen. Ein Balkon mit einer Tiefe von bloss 1,5 m ist für Benutzer unbrauchbar.

Die Bestimmung von Art. 4a Abs. 3 BZR ist auch in den Wohnzonen W2a und W2b anzuwenden. Aktuell dürfen dort zwei Vollgeschosse und ein Untergeschoss realisiert werden, was künftig verunmöglicht wäre. Entsprechend ist das Grundmass auf 9 m und die ÜZ auf 0.25 zu erhöhen. Weiter ist Art. 4a Abs. 4 BZR so zu ändern, dass Abgrabungen bis 1,5 m – eventualiter 1 m – bei der Berechnung der Trauf- und der Firsthöhen nicht berücksichtigt werden. Abs. 6 von Art. 4 BZR soll auch in den Zonen W2a und W2b Anwendung finden. Weiter ist die ÜZ für gestaffelte Baukörper anders zu definieren.

Art. 35 BZR stellt einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte dar und verhindert eine zeitgemässe Erneuerung. Die Möglichkeit für die Verpflichtung zu einem qualitätssichernden Verfahren ist zu streichen. Die Bestimmung ist zu offen formuliert. Durch den Beizug von Fachleuten gemäss Abs. 4 lit. c werden Bauvorhaben verteuert.

Die neue Bestimmung in Art. 36 Abs. 2 BZR erweist sich für Hanglagen als nicht sachgerecht. Es sollen dort höhere Stützmauern erlaubt sein.

Art. 39a BZR ist aufzuheben, und auf eine feste Prozentzahl für ökologisch wertvolle Flächen ist zu verzichten.

Art. 40b BZR ist so auszugestalten, dass durch einen Zuschlag zur ÜZ genügend grosse Balkone erstellt werden können.

Art. 43 BZR ist mit einem Ansatz von Fr. 400.– pro m<sup>2</sup> fehlender Spielfläche prohibitiv ausgestaltet. Die Abgabe ist

auf Fr. 80.– bis Fr. 120.– pro m<sup>2</sup> zu beschränken.

Art. 44a BZR führt dazu, dass die Baubewilligungsbehörde entscheidet, wie gebaut werden darf. Der Anwendungsfall ist, wenn überhaupt, auf Gestaltungs- und Bauungspläne zu beschränken.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Die Einsprache stellt den Antrag, in der Arbeits- und Wohnzone sowie in der Wohn- und Arbeitszone die max. Gesamthöhe auf 20 m und die max. Trauf- resp. Fassadenhöhe auf 17 m zu erhöhen. Dies würde jedoch ein zusätzliches Geschoss gegenüber dem heute geltenden BZR und somit eine Aufzonung darstellen. Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wird in der Arbeits- und Wohnzone (nach heute geltendem BZR Fassadenhöhe max. 14,00 m, Firsthöhe max. 17,00 m) sowie in der Wohn- und Arbeitszone (nach heute geltendem BZR max. 5 Vollgeschosse) das bisherige Nutzungsmass unverändert übernommen. Erhöhungen sind weiterhin mit Gestaltungsplänen anzustreben. Für Gebäude, die das teilrevidierte Nutzungsmass nicht einhalten, gilt zudem die Bestandesgarantie gemäss §178 PBG. Diese erlaubt eine Erneuerung und Weiterentwicklung des Bestands. In der Arbeits- und Wohnzone wurde ebenfalls die bereits geltende ÜZ übernommen. In der Wohn- und Arbeitszone wurde die ÜZ gemäss dem heutigen Bestand aufgenommen.

Zu Wohnzone W2a und W2b: Im heute geltenden BZR war die Firsthöhe der Bauten in den W2 0.25 und W 0.15 (neu W2a und W2b) bereits auf 8,50 m begrenzt. Berechnungsweise gemäss § A1-139: Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefergelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Dachs gemessen. Die Firsthöhe wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung bei Bauten mit Schrägdach mit der Gesamthöhe gleichgesetzt, die ca. dem gleichen Höhenmass entspricht, und bei Bauten mit Flachdächern aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds von 8,50 m auf 7,00 m reduziert. Die Reduktion der Gesamthöhe wurde, gestützt auf die Behandlung der Einsprachen, mit der zweiten Auflage durch eine Erhöhung der ÜZ in den Wohnzonen W2a und W2b um 0.05 ausgeglichen.

Die Öffnung des Hangzuschlags gemäss Art. 4a Abs. 6 BZR für die Wohnzonen W2a und W2b würde das bisherige Nutzungsmass wesentlich übersteigen und an sehr steilen Hanglagen unter Umständen ein zusätzliches Ge-



schoss ermöglichen. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass gerade an Hanglagen bei talseitiger Erschliessung die ÜZ gemäss § 13a PBV ausgeglichen wird. Diese Einstellhalle kann optisch als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Zu Art. 4a Abs. 4 BZR: Der Artikel wurde im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe angepasst, da neu ein Höhenbonus für Bauten an Hanglagen aufgenommen wurde. Mit dem Hangbonus besteht kein Bedarf mehr, Abgrabungen ohne Reduktion der Höhen zu ermöglichen.

Zur vorgeschlagenen ÜZ für gestaffelte Bauten: Im Vergleich zu Referenzbeispielen hat sich gezeigt, dass die festgelegte ÜZ bereits genügend gross festgelegt ist, um eine gestaffelte Bauweise zu ermöglichen. Die Limitierung bzw. Ermöglichung von Terrassenbauten ergibt sich weniger aus der ÜZ als aus anderen Faktoren, v.a. aus der Parzellenform und der Topografie sowie aus der zulässigen Gebäudelänge. Zudem wird die ÜZ für Einstellhallen gemäss § 13a PBV ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund ist keine separate ÜZ für terrassierte Bauten notwendig.

Art. 35 Abs. 2 BZR: Die aufgeführten Eingliederungskriterien sind im heute geltenden BZR aufgeführt und wurden analog dem kantonalen M-BZR ergänzt resp. präzisiert.

Art. 35 Abs. 3 und Abs. 4 BZR: Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis der Bauverwaltung. Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Gemäss § 27 PBG ist die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss § 18 PBV natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer ist ein geeignetes Instrument, um die Versiegelung im Siedlungsgebiet zu steuern. Insbesondere aus klimatischen Gründen ist es wichtig, die Versiegelung auf einem zweckmässigen Minimum zu halten, da in Hitzeperioden das

versickernde Wasser die Umgebung durch die Verdunstungsleistung kühlt und der Bepflanzung zur Verfügung steht. Die Grünflächenziffer stellt jedoch nur die Grundlage dar, um die Bepflanzung des Freiraums zu ermöglichen. Sie enthält aber keine konkreten Bepflanzungsvorgaben. Die Bepflanzung spielt jedoch eine wichtige Rolle in der Attraktivität und Erholungsnutzung der Freiräume, als Lebensraum für Tiere und in der Klimaanpassung (Beschattung und Verdunstungsleistung). Weiter leistet sie einen Beitrag zu einem attraktiven Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund soll die zusätzliche Vorgabe eingeführt werden, dass 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologisch wertvoll zu gestalten sind. Die Definition der ökologisch wertvollen Flächen erfolgt stufengerecht durch die Gemeinde in einer Richtlinie. Die Fläche ist in Art. 39a Abs. 1 BZR mit 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche klar definiert.

Bzgl. Art. 4a ÜZ für Balkone und Terrassen vgl. Kapitel 7.3.

Art. 40b BZR wird vom Einsprechenden nicht korrekt ausgelegt. Das angemessene Angebot für sämtliche Wohnungen bedeutet nicht, dass jede Wohnung über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia zu verfügen hat. Das angemessene Angebot kann beispielsweise über eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse oder einen gemeinschaftlich genutzten Freiraum realisiert werden.

Die Höhe der Ersatzabgabe für fehlende Spielflächen orientiert sich an der bisher geltenden Vorschrift und wurde gerichtlich mehrfach bestätigt. Die Ersatzabgabe lediglich an den Erstellungskosten, ohne Berücksichtigung des Flächenbedarfs, zu messen, greift zu kurz. Die Ersatzabgabe sollte auch grundsätzlich höher als die Erstellungskosten sein, um keine Fehlanreize zu setzen und der Stossrichtung des REK mit der Förderung von qualitativ hochwertigen Freiräumen nicht zu widersprechen.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3. Die Einsprache verlangt, dass der Artikel insbesondere bei Gestaltungs- und Bebauungsplänen zur Anwendung kommen solle, was in Art. 44a Abs. 1 BZR bereits so vorgesehen ist. Der Antrag wird deshalb als bereits erfüllt erachtet.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.4.26 Strassengenossenschaft Herrenwald-Krebsbären, Horw**

##### **Anträge**

1. Art. 2a sei ersatzlos zu streichen.
2. Art. 4 Abs. 2: Schriftliche Bestätigung der Gemeinde, dass die Mitglieder der Strassengenossenschaft Herrenwald – Krebsbären (Grundstück 410) berechtigt sind wegen dem Flächenverlust von einer Erhöhung ihrer Überbauungsziffer von 10 % zu profitieren.
3. Es muss eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden, dass die Überbauungsziffer der Grundstücke 2208, 2164, 2633, 409, 2773, 2447, 24489, 2774 und 2449 auf die Muttergrundstücke übertragen werden kann.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Art. 2a ist zu offen formuliert und kann zu willkürlichen Massnahmen durch die Bewilligungsbehörde führen.

Bei Grundstücken, die über Flächen für die Erschliessung verfügen, wird dieser Verlust mit der Erhöhung der ÜZ um 10 % ausgeglichen. Dies gilt auch für Flächen, die seit dem 01.01.1971 abgetreten oder abparzelliert worden sind. Die Mitglieder der Einwenderin würden mit dem Wegfall der Übertragungsmöglichkeit enteignet.

Mit der Parzellierung des Grundstücks Nr. 410 wurden die Grundstücke gemäss Antrag vom Muttergrundstück abgetrennt. Es braucht eine gesetzliche Grundlage, damit die ÜZ dieser Grundstücke auf die Muttergrundstücke übertragen werden kann. Auch hier liegt ansonsten eine Enteignung vor.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Bis anhin wurden gemäss § A1-12 PBV u.a. Strassenflächen mit bis zu 10 % an die anrechenbare Grundstücksfläche kompensiert. Mit der IVHB-Umsetzung ändert sich die Berechnungsweise der anrechenbaren Grundstücksfläche, sodass diese Kompensation gemäss § 15 PBV nicht mehr bzw. nur für zukünftige Projekte möglich ist. Auf kommunaler Stufe lassen sich diesbezüglich keine anderslautenden Vorschriften erlassen, dies wurde mit dem Kanton geklärt, und dieser hielt dies auch im Vorprüfungsbericht fest: Entsprechende Regelungen sind nicht genehmigungsfähig. Die ÜZ wurde im Vergleich zum Stand der Mitwirkung erhöht, um einen durchschnittlichen Strassenanteil zu kompensieren (max. zulässige ÜZ

in den Zentrums- und Wohnzonen um rund 10 % angehoben). Damit werden die Grundeigentümer entgegen der Einsprache nicht enteignet. Eine Alternative wäre es gewesen, die ÜZ nur für die betroffenen Grundeigentümer zu erhöhen: Dies hat sich als keine gute Lösung herausgestellt, da sich die abgetretenen Flächen und vollzogenen Kompensationen nicht zurück bis 1971 bestimmen lassen.

Die Übertragung von Gebäudeflächen ist abschliessend über § 16 PBV geregelt. Davon kann auf kommunaler Stufe nicht abgewichen werden. Entsprechende Regelungen sind nicht genehmigungsfähig.

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

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.4.27 Müller Projektentwicklung AG, Kriens**

##### **Anträge**

1. Art. 2a sei zu streichen.
2. Art. 4a: Die Grünflächenziffer soll ganz wegfallen oder auf 0.3 reduziert werden in den W2- und W3-Zonen.
3. In den Zonen W2a und W2b ist die ÜZ um 0.05 zu erhöhen.
4. Art. 4a Abs. 2 sollte gestrichen werden.
5. Art. 4a Abs. 6 ist auf die Zonen W2a und W2b auszuweiten.
6. Der Artikel 4 ist anhand von einigen Skizzen im Anhang des Reglements genauer zu erklären.
7. Art. 8 sollte gestrichen werden.
8. Art. 35 darf nicht angepasst werden und soll wie bestehend bleiben.
9. Art. 36 darf nicht angepasst werden und soll wie bestehend bleiben.
10. Art. 39 darf nicht angepasst werden und soll wie bestehend bleiben.
11. Art. 44a sollte gestrichen werden.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Art. 2a ist zu offen formuliert und kann zu willkürlichen Massnahmen der Bewilligungsbehörde führen.

Art. 4a führt zu einer massiven Erhöhung der Grünflächenziffer, was zu Problemen mit der Umgebungsgestaltung (insbesondere in den Zonen W2 und W3 mit Poolanlagen, Aussenplätzen und Terrassen) führt.

Eine Erhöhung der ÜZ wäre sinnvoll, um das Bauland besser nutzen zu können.

Eine Beschränkung der ÜZ bei Klein- und Anbauten ist nicht indiziert.

Die bisherige Praxis, dass neben zwei Geschossen auch noch ein Attika- und ein Untergeschoss realisiert werden konnten, ist künftig in Frage gestellt. Die Bebaubarkeit in den Zonen W2a und W2b wird massiv eingeschränkt. Entsprechend ist Art. 4a Abs. 6 auf diese Zonen auszuweiten.

In Art. 8 werden weiche Beurteilungsfaktoren eingebracht, die zu Streitigkeiten führen könnten. Er ist ersatzlos zu streichen.

Art. 35 gibt der Bewilligungsbehörde die Macht, alles zu bestimmen. In Zusatz 3 wird der Beizug von Fachkommissionen fixiert. Dies verursacht nicht nur weitere Kosten, sondern provoziert auch Einsprachen. In Zusatz 4 können gar Wettbewerbe eingefordert werden, was die Wahlfreiheit eines Architekten enteignet.

Art. 39 schränkt das Grundeigentum massiv ein. Weiter fehlt eine Definition dazu, was als ökologisch wertvoll zu gelten hat.

Mit Art. 44a wird ein weiteres Bürokratiemonster geschaffen. Solche Forderungen gehören einzig in Bebauungspläne.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Grünflächenziffer vgl. Kapitel 7.3. Die Grünflächenziffer wurde anhand einer Bestandesanalyse festgelegt. Mit 0.40 resp. 0.35 sind die meisten der heutigen Grundstücke in den W2- und W3-Zonen bereits abgedeckt.

Bzgl. Art. 4a Erhöhung der ÜZ in den Wohnzone W2a und W2b vgl. Kapitel 7.3.

Bei grossen Parzellen kann die ÜZ für Klein- und Anbauten zur Erstellung von mehreren Klein- und Anbauten führen. Zur Förderung bzw. Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität (Landschafts- und Ortsbild, Freiräume, Klima etc.) und auf Grundlage des REK wurde die maximale Fläche von Klein- und Anbauten auf max. 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass ab 100 m<sup>2</sup> die Flächen von Klein- und Anbauten baulich in die Hauptbauten integriert werden (z.B. Einstellhallen).

Im heute geltenden BZR ist die Firsthöhe der Bauten in den Zonen W2 0.25 und W2 0.15 (neu W2a und W2b) bereits auf 8,50 m begrenzt. Berechnungsweise gemäss § A1-139 PBG: Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefergelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Dachs gemessen. Die Firsthöhe wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung bei Bauten mit Schrägdach mit der Gesamthöhe gleichgesetzt, die ca. dem gleichen Höhenmass entspricht, und bei Bauten mit Flachdächern aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds von 8,50 m auf 7,00 m reduziert. Die Reduktion der Gesamthöhe wurde, gestützt auf die Behandlung der Einsprachen, mit der zweiten Auflage durch eine Erhöhung der ÜZ in den Wohnzonen W2a und W2b um 0.05 ausgeglichen.

Die Öffnung des Hangzuschlags gemäss Art. 4a Abs. 6 BZR für die Wohnzonen W2a und W2b würde das bisherige Nutzungsmass wesentlich übersteigen und an sehr steilen Hanglagen unter Umständen ein zusätzliches Geschoss ermöglichen. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass gerade an Hanglagen bei talseitiger Erschliessung die ÜZ gemäss § 13a PBV ausgeglichen wird. Diese Einstellhalle kann optisch als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Die Änderungen an Art. 8 Abs. 1 BZR entsprechen einer Konkretisierung der heute geltenden Vorschrift, wonach sich «nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe (...) baulich in den Zonencharakter» einzufügen haben. Die Änderung präzisiert, dass sich die aufgezählten Nutzungen baulich sowie mit ihren Auswirkungen einzufügen haben und die örtlichen Verhältnisse massgebend sind. Die Konkretisierung von Art. 8 Abs. 1 BZR schafft somit grössere Klarheit. Sie wurde ausserdem vom kantonalen M-BZR übernommen und entspricht somit dem Standard im Kanton Luzern.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3. Art. 44a BZR wurde im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung beim ersten Aufzählungspunkt auf Wohnbauten in Gebieten mit Sondernutzungsplanungen eingeschränkt. Die Einsprache ist in diesem Punkt somit bereits erfüllt.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Erhöhung der ÜZ in den Zonen W2a und W2b um 0.05 sei als erledigt abzuschreiben. Soweit die Einsprache mehr oder anderes verlangt, sei diese gesamthaft abzuweisen.

#### **7.4.28 Keller-Bucher Martin und Elisabeth, Horw**

##### **Antrag**

Die Allmendstrasse Nord soll nicht gemäss Strassenprojekt der Gemeinde Horw ausgebaut werden.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Die Gemeinde will mit dem Strassenprojekt Allmendstrasse Nord die Quartierstrasse auf 6,20 m (inkl. Trottoir) ausbauen. Dieses Vorhaben widerspricht dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Horw.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Strassenprojekte sind nicht Bestandteil der Teilrevision der Nutzungsplanung. Auf die Einsprache kann dementsprechend nicht eingetreten werden.

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

Auf die Einsprache sei nicht einzutreten.

#### **7.4.29 Müller Stefan und Verena, Kastanienbaum**

##### **Anträge**

1. Die Parzellen Nrn. 1541, 1560, 1579 und 1653 sind der Zone Quartiererneuerung Breite zuzuweisen und damit den Bestimmungen des Art. 8b, insbesondere Absatz 2 Ziffer 4 des Bau- und Zonenreglements zu unterstellen.
2. Sofern Antrag 1 nicht entsprochen wird, sollen die Grundstücke Nrn. 1541, 1560, 1579 sowie 1653 der Gestaltungsplanpflicht ohne Ausnahmemöglichkeiten unterstellt werden mit folgenden Mindestinhalt:
  - 2.1 Alle Bauten müssen als Einfamilienhaus in Erscheinung treten.
  - 2.2 Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.4.
  - 2.3 Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen.
  - 2.4 Grundsätzlich sind nur Wohnbauten zulässig. Nicht störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise gestattet, sofern sie sich baulich in die bestehende Bausubstanz eingliedern.
  - 2.5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
3. In jedem Fall ist die Parzelle Nr. 1653 der Zone Quartiererneuerung und speziell Art. 8b Abs. 2 Ziffer 4 Breite zuzuweisen und der Bestimmung des Art. 8b des Bau- und Zonenreglementes zu unterstellen, da die Zufahrt über die Breitenstrasse erfolgt und zusätzlichen Verkehr generiert.
4. Für den Fall, dass den Anträgen Ziffer 1 bis 3 nicht

entsprochen werden sollte, wird eine Ergänzung von Art. 8 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglementes wie folgt beantragt:

Art. 8a Abs. 4, Abweichungen in der Überbauung von nicht überbauten, im ehemaligen Bebauungs- und Bepflanzungsplan Unterbreiten liegenden oder angrenzende Grundstücken sind auch, gestützt auf einen Gestaltungsplan, ausgeschlossen.

Art. 8a Abs. 5, Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von baulichen Massnahmen von unüberbauten, ehemals im Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter Unterbreiten liegenden Grundstücken sowie für die Beurteilung von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen ein Fachgremium ein. Die Beurteilung und Beratung umfasst planerische und bauliche Fragestellungen, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Strassen- und Landschaftsschutzbilds. Die Beurteilung des Fachgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter. Das Fachgremium besteht aus sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur, Städtebau und Landschaftsschutz. Weitere Mitglieder können das Fachgremium ergänzen. Für die Erteilung von Baubewilligungen oder Genehmigung eines Gestaltungsplanes sind die Schutzziele und Schutzzwecke gemäss BLN-Inventar zu beachten. Bei Einreichung von Gestaltungsplänen ist das Variantenverfahren zu wählen. Entsprechend sind:

- wenigstens 3 jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern einzureichen
- die qualifizierte Fachjury, bestehend aus Vertretern der Gemeinde, weiteren von ihr bestimmten Fachgremien sowie Vertretern der Natur- und Heimatschutzbehörden des Bundes, sind bei der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt.

Die Gemeinde kann zwei Teilnehmer des Variantenverfahrens selber bestimmen oder ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem letzten Verfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben und das Erfordernis einer Neuurteilung belegt werden. Für alle Variantenverfahren sind für Gestaltungsplan und Baubewilligungsverfahren die Bestimmungen unter Art. 8b Zonenquartiererneuerung Abs. 2 Ziffer 4 verbindlich.

5. Das Zonenplanrevisionsverfahren sei zu sistieren, bis ein verkehrstechnisches Gutachten vorliegt, welches die tatsächliche Zufahrt über die Spiessen- und Brei-

tenstrasse für die Überbauung der Parzelle gemäss Ziffer 1 nachweist und deren Verkehrssicherheit bestätigt.

6. Für den Fall, dass unsere Parzelle 2203, GB Horw, gestützt auf den neuen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements, insbesondere W2B und Art. 8b den heute bewilligten Stand und Zustand und Umfang nicht mehr bewilligungsfähig ist, wird eine Ausdehnung der Gültigkeit von Art. 4 a Abs. 6 für die Wohnzone W2B für überbaute Grundstücke beantragt.
7. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
8. Ergänzungen zur Einsprache bleiben bis und nach der Durchführung der Einspracheverhandlung ausdrücklich vorbehalten.

### **Begründung der Einsprechenden**

Im Vertrauen auf die einschränkenden Überbaumöglichkeiten, namentlich nur mit Einfamilienhäusern mit geringen Gebäudehöhen und einer einheitlichen Dachform und Dachgestaltung, haben wir als Einsprecher uns damals zum Erwerb unserer Liegenschaft und deren Überbauung entschlossen. Die im Bebauungsplan festgelegten Anordnungen betreffend Überbauung mit Einfamilienhäusern, Grünflächenziffer, einheitliche Dachform etc. sind für die Überbauung der umliegenden und angrenzenden Grundstücke ebenfalls prägend. Weder dem Planungsbericht des Gemeinderats Horw noch dem REK lassen sich irgendwelche Begründungen entnehmen, weshalb die vier erwähnten Parzellen trotz ihrer Lage in der geschützten Horwer Halbinsel plötzlich aus einer Gestaltungsplanpflicht und die Parzelle Nr. 1653 sogar aus den Vorschriften des Bauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten entlassen werden sollen und sie auch nicht der Zone Quartiererneuerung Breite zugewiesen sind. Insbesondere die ganze Parzelle Nr. 1653 als bedeutendste und letzte unüberbaute Landschaftskammer im entsprechenden Perimeter sowie die angrenzenden weiteren Grundstücke dürfen deshalb nicht aus den entsprechenden Rechtsvorgaben des Bauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten, wie er realisiert ist, plötzlich entlassen werden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit und des Vertrauensschutzes sind die Parzellen Nrn. 1541, 1549, 1560 als unmittelbar benachbarte und insbesondere die Parzelle Nr. 1653, welche im entsprechenden Bebauungsplanperimeter liegt und auch im BLN-Inventar enthalten ist, nicht aus dem entsprechenden Bauungs- und Bepflanzungsplanperimeter zu entlassen.

Ausserdem sind die bestehenden Bauten im Bebauungsplanperimeter nach Vorgaben des Bauungs- und Be-

pflanzungsplans erstellt worden, und diese Bauweise stellt ein entsprechendes homogenes und prägendes Ortsbild dar. Die bestehenden Dachformen und die Einfamilienhäuser sind in diesem Gebiet prägend. Diese Bauart und Bauweise ist auch für die an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke, gestützt auf das Eingliederungsgebot, verbindlich und zwingend. Ausnahmen über einen allfälligen Gestaltungsplan bezüglich Vergrösserung der Baumassenziffer, Aufhebung der Gebäudevorschriften (nur Einfamilienhaus) oder anderer als der bisherigen Dachformen oder kleinerer Grünflächenziffern verletzen das Eingliederungsgebot, wie es in Art. 140 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes vorgeschrieben ist.

Gemäss § 22 PBG sind Nutzungspläne dann abzuändern, wenn sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse erheblich geändert haben. Dies ist hier nicht der Fall, zumindest nicht in Bezug auf Vorschriften, die im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und Grundstücke betreffen, welche sogar im BLN-Inventar vermerkt sind.

Das Gebot der Gleichbehandlung verlangt entsprechend zwingend die Beibehaltung und Unterstellung derselben Vorschriften im Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter Unterbreiten, wie er für die bereits überbauten Parzellen Gültigkeit hat, auch für die unüberbauten und die angrenzenden Parzellen 1541, 1560 und 1579. Entsprechend sind die Parzellen 1541, 1560, 1579 und 1653 der Zone Quartiererneuerung, insbesondere im Gebiet Breite, zuzuweisen, und es ist festzulegen, dass für diese Grundstücke auch die Bestimmungen, insbesondere des Art. 8b Abs. 2 Ziffer 4 Breite, anwendbar und verbindlich sind.

Zusätzlich verletzt die vorbehaltlose Aufhebung und Entlassung der 4 Parzellen aus den Schutzziele und Schutzzwecken des BLN-Inventars auch die Planungsgrundsätze des RPG, namentlich Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die Landschaft zu schonen ist und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die bestehende Landschaft einzuordnen zu haben. Mit der Entlassung der Parzelle 1653 aus dem Bebauungsplan Unterbreiten und der fehlenden Verbindlicherklärung der prägenden Bausubstanzmerkmale wird dieser Grundsatz offensichtlich verletzt.

Die heute bestehenden Vorschriften des Landschafts- und Ortsbildschutzes sind im Gebiet des Bebauungsplans und des Bepflanzungsplans Unterbreiten, insbesondere auch die Parzelle 1653 und die Parzellen 1541, 1560 und

1579, im bisherigen Rahmen in jedem Fall beizubehalten. Auf Grund der besonderen Lage in einem besonders schützenswerten Landschaftsbild und Gebiet und einem bestehenden homogenen Ortsbild sind auf Grund der Unterstellung in einen Gestaltungsplan keine zusätzlichen Ausnahmen zu Gunsten von höheren Fassaden- oder Gebäudehöhen sowie Zuschlägen zu Baumassenziffern zulässig, und es ist in jedem Fall die heute prägende Einzelbauweise mit Einfamilienhäusern auch für die nicht überbauten Grundstücke beizubehalten und vorzuschreiben. Das Verdichtungsziel im RPG überwiegt das Landschaftsschutzziel bei weitem nicht. Es hat gegenüber dem Landschaftsschutzziel zurückzuweichen, was in jedem Fall zwingend zur Ablehnung der Entlassung der Parzelle 1653 und der weiteren aus irgendwelchen Vorschriften des bisherigen Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten führen muss.

Die Erschliessung der Parzelle 1653 über die Breitenstrasse ist ungenügend und vermag keinen Zusatzverkehr aufzunehmen.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Die Zone Quartiererneuerung deckt den Perimeter des aufzuhebenden Bebauungsplans Unterbreiten ab. Die Grundstücke Nrn. 1541, 1560 und 1579 waren nie Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Zone Quartiererneuerung dient explizit der Sicherung der Bestimmungen des Bebauungsplans und kann somit nicht auf die genannten Grundstücke ausgeweitet werden, diese sollen in der gleichen Bauzone wie bis anhin verbleiben. Gegen den Antrag spricht auch die zu wahrende Verhältnismässigkeit, da sich auf dem Grundstück Nr. 1541 bereits ein Bauprojekt in Planung befindet und das Grundstück Nr. 1560 bereits bebaut ist.

Beim Grundstück Nr. 1653 wurde die Zuteilung zur Zone Quartiererneuerung bewusst nicht vorgenommen, da es sich um eine umfangreiche Fläche handelt und die Vorgaben des Bebauungsplans Unterbreiten als nicht mehr zeitgemäss resp. umfassend genug für dieses grosse Grundstück beurteilt werden. Mit einer Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass das Gebiet umsichtig und mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke überbaut wird. Dies ist im Planungsbericht ausgeführt. Die in der Einsprache resp. in der Einspracheverhandlung vorgeschlagenen Bestimmungen (Begrenzung der Gesamthöhe auf 8,50 m, Bauten haben als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten) sind im Grunde im BZR mit den Zielsetzun-

gen der Gestaltungsplanpflicht im BZR-Anhang 5 (Gebiet Ober Spisse; «Bauliche Vollendung des Quartiers») sowie in den allgemeinen Vorgaben für Gestaltungspläne (Art. 30 BZR; «besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild») bereits abgedeckt. Sie entsprechen auch den Zielsetzungen der Teilrevision der Nutzungsplanung und können daher im Sinne einer Präzisierung in den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht (BZR Anhang 5) ergänzt werden. Die Gesamthöhe von 8,50 m war bereits im heute geltenden BZR als max. Firsthöhe in der Zone W2 0.25 vorgegebenen, und die Vorgabe zum Erscheinungsbild als Einfamilienhaus galt im aufzuhebenden Bebauungsplan Unterbreiten. In den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht Gebiet «Ober Spisse», BZR-Anhang, können daher folgende Ziele aufgenommen werden:

- Bauliche Vollendung des Quartiers
- Serviceverbindung und öffentlich zugänglicher Fussweg zwischen Spissen- und Breitestrasse
- Gute Gestaltung des Siedlungsrandes
- Bauten haben als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten (neu).
- Es gilt eine max. Gesamthöhe von 8,50 m (neu).

Die Serviceverbindung entspricht einem öffentlichen Interesse und wird als Zielsetzung beibehalten. Sie dient einzig Dienst- und Notfallfahrzeugen, während der Durchgangs- und Erschliessungsverkehr mit geeigneten Massnahmen an der Durchfahrt gehindert werden kann.

Die in Antrag 1 ausgeführten Gründe haben auch gegen eine Überlagerung mit der Gestaltungsplanpflicht gesprochen. Zur weiteren Begründung kann auf das zuvor Ausgeführte verwiesen werden.

Ein verkehrstechnisches Gutachten kann bei Vorliegen einer detaillierteren Planung erstellt werden. Es gilt, dieses stufengerecht zum passenden Zeitpunkt zu verfassen.

Das Grundstück Nr. 2203 soll neu der Zone Quartiererneuerung gemäss Art. 8b BZR zugeteilt werden. Dieser Artikel hält im ersten Absatz fest, dass die bestehenden bewilligten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhen für das Nutzungsmass massgebend sind. Der Bestand ist damit abgedeckt. Zudem gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die über den Bestand hinaus eine angemessene Erweiterung zulässt, sofern keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund wird der Antrag 6 als bereits erfüllt erachtet.

#### **Antrag des Gemeinderats**

In Bezug auf die Ergänzung der Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht sei das Verfahren als erledigt abzuschreiben. Soweit mehr oder anderes beantragt wird, sei die Einsprache abzuweisen.

#### **7.4.30 Galliker-Röösli Gertrud, Horw, vertreten durch Stadelmann Bernhard, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Horw**

##### **Antrag**

Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 2990, GB Horw, die heute in der Tourismuszone liegt, sei in die Wohnzone W2b umzuzonen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Die streitbetreffende Parzelle befindet sich heute in der Tourismuszone und in der W2. In der Tourismuszone befinden sich namentlich der Garagentrakt und die Zufahrt zum Wohngebäude. Eine touristische Nutzung ist in diesem Perimeter ausgeschlossen. Seitens des Baudepartements wurde in Aussicht gestellt, dass die Teilfläche im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision umgezont werden soll.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Gemäss den Grundsätzen der Teilrevision der Nutzungsplanung werden Umzonungen nur gestützt auf die Zielsetzungen des REK vorgenommen. Bei der Sonderbauzone Tourismus gilt zudem der Planungsbericht Tourismuszone vom 7. September 2017; diesem zufolge sind Umzonungen projekt- und ortsspezifisch vorzunehmen.

Das Vorliegen besonderer Umstände wird anerkannt. Die Sonderbauzone Tourismus umfasst nur einen kleinen Teil des Grundstücks Nr. 2990. Dieser Teil wurde mit einer Garage bereits überbaut. Die Sonderbauzone umfasst v.a. das Grundstück Nr. 194; dessen Entwicklung ist nicht vom Grundstück Nr. 2990 abhängig. Im Rahmen der nächsten Gesamtrevision wird das Begehren daher erneut überprüft.

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

Die Einsprache sei abzuweisen.

#### **7.4.31 Martinez David und Teresa, Kastanienbaum, vertreten durch Schaller Josef, Anwalts- und Notariatsbüro, Sursee**

##### **Anträge**

1. Die Parzellen Nrn. 1541, 1560, 1579 und 1653 sind der Zone Quartiererneuerung Breite zuzuweisen und damit den Bestimmungen des Art. 8b, insbesondere Absatz 2 Ziffer 4, des Bau- und Zonenreglements zu unterstellen.
2. Sofern Antrag 1 nicht entsprochen wird, sollen die Grundstücke Nrn. 1541, 1560, 1579 sowie 1653 der Gestaltungsplanpflicht ohne Ausnahmemöglichkeiten unterstellt werden – mit folgenden Mindestinhalt:
  - 2.1 Alle Bauten müssen als Einfamilienhaus in Erscheinung treten.
  - 2.2 Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.4.
  - 2.3 Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen.
  - 2.4 Grundsätzlich sind nur Wohnbauten zulässig. Nicht störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise gestattet, sofern sie sich baulich in die bestehende Bausubstanz eingliedern.
  - 2.5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
3. In jedem Fall ist die Parzelle Nr. 1653 der Zone Quartiererneuerung und speziell Art. 8 b Abs. 2 Ziffer 4 Breite zuzuweisen und der Bestimmung des Art. 8b des Bau- und Zonenreglementes zu unterstellen, da die Zufahrt über die Breitenstrasse erfolgt und zusätzlichen Verkehr generiert.
4. Für den Fall, dass den Anträgen Ziffer 1 bis 3 nicht entsprochen werden sollte, wird eine Ergänzung von Art. 8 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements wie folgt beantragt:

Art. 8a Abs. 4, Abweichungen in der Überbauung von nicht überbauten, im ehemaligen Bebauungs- und Bepflanzungsplan Unterbreiten liegende oder angrenzende Grundstücke sind auch, gestützt auf einen Gestaltungsplan, ausgeschlossen.

Art. 8a Abs. 5, Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von baulichen Massnahmen von unüberbauten, ehemals im Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter Unterbreiten liegende Grundstücke sowie für die Beurteilung von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen ein Fachgremium ein. Die Beurteilung und Beratung umfasst planerische und bauliche Fragestellungen, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Strassen- und Land-

schaftsschutzbild. Die Beurteilung des Fachgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter. Das Fachgremium besteht aus sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur, Städtebau und Landschaftsschutz. Weitere Mitglieder können das Fachgremium ergänzen. Für die Erteilung von Baubewilligungen oder Genehmigung eines Gestaltungsplanes sind die Schutzziele und Schutzzwecke gemäss BLN-Inventar zu beachten. Bei Einreichung von Gestaltungsplänen ist das Variantenverfahren zu wählen. Entsprechend sind:

- wenigstens 3 jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern einzureichen
- die qualifizierte Fachjury, bestehend aus Vertretern der Gemeinde, weiteren von ihr bestimmten Fachgremien sowie Vertretern der Natur- und Heimatschutzbehörden des Bundes, sind bei der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt.

Die Gemeinde kann zwei Teilnehmer des Variantenverfahrens selber bestimmen oder ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem letzten Verfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben und das Erfordernis einer Neuurteilung belegt werden. Für alle Variantenverfahren sind für Gestaltungsplan und Baubewilligungsverfahren die Bestimmungen unter Art. 8b Zonenquartierernewerung Abs. 2 Ziffer 4 verbindlich.

5. Das Zonenplanrevisionsverfahren sei zu sistieren, bis ein verkehrstechnisches Gutachten vorliegt, welches die tatsächliche Zufahrt über die Spiessen- und Breitenstrasse für die Überbauung der Parzelle gemäss Ziffer 1 nachweist und deren Verkehrssicherheit bestätigt.
6. Für den Fall, dass unsere Parzelle 2587, GB Horw, gestützt auf den neuen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements, insbesondere W2B und Art. 8b den heute bewilligten Stand und Zustand und Umfang nicht mehr bewilligungsfähig ist, wird eine Ausdehnung der Gültigkeit von Art. 4 a Abs 6 für die Wohnzone W2B für überbaute Grundstücke beantragt.
7. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
8. Ergänzungen zur Einsprache bleiben bis und nach der Durchführung der Einspracheverhandlung ausdrücklich vorbehalten.

### **Begründung der Einsprechenden**

Im Vertrauen auf die einschränkenden Überbaumöglichkeiten, namentlich nur mit Einfamilienhäusern mit ge-

ringen Gebäudehöhen und einer einheitlichen Dachform und Dachgestaltung, haben wir als Einsprecher uns damals zum Erwerb unserer Liegenschaft und deren Überbauung entschlossen. Die im Bebauungsplan festgelegten Anordnungen betreffend Überbauung mit Einfamilienhäusern, Grünflächenziffer, einheitliche Dachform etc. sind für die Überbauung der umliegenden und angrenzenden Grundstücke ebenfalls prägend. Weder dem Planungsbericht des Gemeinderates Horw noch dem REK lassen sich irgendwelche Begründungen entnehmen, weshalb die vier erwähnten Parzellen trotz ihrer Lage in der geschützten Horwer Halbinsel plötzlich aus einer Gestaltungsplanpflicht und die Parzelle Nr. 1653 sogar aus den Vorschriften des Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten entlassen werden sollen und sie auch nicht der Zone Quartierernewerung Breite zugewiesen sind. Insbesondere die ganze Parzelle Nr. 1653 als bedeutendste und letzte unüberbaute Landschaftskammer im entsprechenden Perimeter sowie die angrenzenden weiteren Grundstücke dürfen deshalb nicht aus den entsprechenden Rechtsvorgaben des Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten, wie er realisiert ist, plötzlich entlassen werden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit und des Vertrauensschutzes sind die Parzellen Nrn. 1541, 1549, 1560 als unmittelbar benachbarte und insbesondere die Parzelle Nr. 1653, welche im entsprechenden Bebauungsplanperimeter liegt und auch im BLN-Inventar enthalten ist, nicht aus dem entsprechenden Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter zu entlassen.

Ausserdem sind die bestehenden Bauten im Bebauungsplanperimeter nach Vorgaben des Bebauungs- und Bepflanzungsplans erstellt worden, und diese Bauweise stellt ein entsprechendes homogenes und prägendes Ortsbild dar. Die bestehenden Dachformen und die Einfamilienhäuser sind in diesem Gebiet prägend. Diese Bauart und Bauweise ist auch für die an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke, gestützt auf das Eingliederungsgebot, verbindlich und zwingend. Ausnahmen über einen allfälligen Gestaltungsplan bezüglich Vergrösserung der Baumassenziffer, Aufhebung der Gebäudevorschriften (nur Einfamilienhaus) oder anderer als der bisherigen Dachformen oder kleinerer Grünflächenziffern verletzen das Eingliederungsgebot wie in Art. 140 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes vorgeschrieben.

Gemäss § 22 PBG sind Nutzungspläne dann abzuändern, wenn sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse erheblich geändert haben. Dies ist hier nicht der Fall, zu-



mindest nicht in Bezug auf Vorschriften, die im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und Grundstücke betreffen, welche sogar im BLN-Inventar vermerkt sind.

Das Gebot der Gleichbehandlung verlangt entsprechend zwingend die Beibehaltung und Unterstellung derselben Vorschriften im Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter Unterbreiten, wie er für die bereits überbauten Parzellen Gültigkeit hat, auch für die unüberbauten und die angrenzenden Parzelle Nrn. 1541, 1560 und 1579. Entsprechend sind die Parzellen 1541, 1560, 1579 und 1653 der Zone Quartiererneuerung, insbesondere im Gebiet Breite, zuzuweisen, und es ist festzulegen, dass für diese Grundstücke auch die Bestimmungen, insbesondere des Art. 8b Abs. 2 Ziffer 4 Breite, anwendbar und verbindlich sind.

Zusätzlich verletzt die vorbehaltlose Aufhebung und Entlassung der 4 Parzellen aus den Schutzziele und Schutzzwecken des BLN-Inventars auch die Planungsgrundsätze des RPG, namentlich Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die Landschaft zu schonen ist und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die bestehende Landschaft einzuordnen zu haben. Mit der Entlassung der Parzelle 1653 aus dem Bebauungsplan Unterbreiten und der fehlenden Verbindlicherklärung der prägenden Bausubstanzmerkmale wird dieser Grundsatz offensichtlich verletzt.

Die heute bestehenden Vorschriften des Landschafts- und Ortsbildschutzes sind im Gebiet des Bebauungsplans und des Bepflanzungsplans Unterbreiten, insbesondere auch die Parzelle 1653 und die Parzellen Nrn. 1541, 1560 und 1579, im bisherigen Rahmen in jedem Fall beizubehalten. Auf Grund der besonderen Lage in einem besonders schützenswerten Landschaftsbild und Gebiet und einem bestehenden homogenen Ortsbild sind auf Grund der Unterstellung in einen Gestaltungsplan keine zusätzlichen Ausnahmen zu Gunsten von höheren Fassaden- oder Gebäudehöhen sowie Zuschlägen zu Baumassenziffern zulässig, und es ist in jedem Fall die heute prägende Einzelbauweise mit Einfamilienhäusern auch für die nicht überbauten Grundstücke beizubehalten und vorzuschreiben. Das Verdichtungsziel im RPG überwiegt das Landschaftsschutzziel bei weitem nicht. Es hat gegenüber dem Landschaftsschutzziel zurückzuweichen, was in jedem Fall zwingend zur Ablehnung der Entlassung der Parzelle 1653 und der weiteren aus irgendwelchen Vorschriften des bisherigen Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten führen muss.

Die Erschliessung der Parzelle 1653 über die Breitenstrasse ist ungenügend und vermag keinen Zusatzverkehr aufzunehmen.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Die Zone Quartiererneuerung deckt den Perimeter des aufzuhebenden Bebauungsplans Unterbreiten ab. Die Grundstücke Nrn. 1541, 1560 und 1579 waren nie Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Zone Quartiererneuerung dient explizit der Sicherung der Bestimmungen des Bebauungsplans und kann somit nicht auf die genannten Grundstücke ausgeweitet werden; diese sollen in der gleichen Bauzone wie bis anhin verbleiben. Gegen den Antrag spricht auch die zu wahrende Verhältnismässigkeit, da sich auf dem Grundstück Nr. 1541 bereits ein Bauprojekt in Planung befindet und das Grundstück Nr. 1560 bereits bebaut ist.

Beim Grundstück Nr. 1653 wurde die Zuteilung zur Zone Quartiererneuerung bewusst nicht vorgenommen, da es sich um eine umfangreiche Fläche handelt und die Vorgaben des Bebauungsplans Unterbreiten als nicht mehr zeitgemäss resp. umfassend genug für dieses grosse Grundstück beurteilt werden. Mit einer Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass das Gebiet umsichtig und mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke überbaut wird. Dies ist im Planungsbericht ausgeführt. Die in der Einsprache resp. in der Einspracheverhandlung vorgeschlagenen Bestimmungen (Begrenzung der Gesamthöhe auf 8,50 m, Bauten haben als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten) sind im Grunde im BZR mit den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht im BZR-Anhang 5 (Gebiet Ober Spisse; «Bauliche Vollendung des Quartiers») sowie in den allgemeinen Vorgaben für Gestaltungspläne (Art. 30 BZR; «besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild») bereits abgedeckt. Sie entsprechen auch den Zielsetzungen der Teilrevision der Nutzungsplanung und können daher im Sinne einer Präzisierung in den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht (BZR Anhang 5) ergänzt werden. Die Gesamthöhe von 8,50 m war bereits im heute geltenden BZR als max. Firsthöhe in der Zone W2 0.25 vorgegeben, und die Vorgabe zum Erscheinungsbild als Einfamilienhaus galt im aufzuhebenden Bebauungsplan Unterbreiten. In den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht Gebiet «Ober Spisse», BZR-Anhang, können daher folgende Ziele aufgenommen werden:

- Bauliche Vollendung des Quartiers
- Serviceverbindung und öffentlich zugänglicher Fussweg zwischen Spissen- und Breitestrasse

- Gute Gestaltung des Siedlungsrandes
- Bauten haben als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten (neu).
- Es gilt eine max. Gesamthöhe von 8,50 m (neu).

Die Serviceverbindung entspricht einem öffentlichen Interesse und wird als Zielsetzung beibehalten. Sie dient einzig Dienst- und Notfallfahrzeugen, während der Durchgangs- und Erschliessungsverkehr mit geeigneten Massnahmen an der Durchfahrt gehindert werden kann.

Die in Antrag 1 ausgeführten Gründe haben auch gegen eine Überlagerung mit der Gestaltungsplanpflicht gesprochen. Zur weiteren Begründung kann auf das zuvor Ausgeführte verwiesen werden.

Ein verkehrstechnisches Gutachten kann bei Vorliegen einer detaillierteren Planung erstellt werden. Es gilt dieses stufengerecht zum passenden Zeitpunkt zu verfassen.

Das Grundstück Nr. 2587 soll neu der Zone Quartiererneuerung gemäss Art. 8b BZR zugeteilt werden. Dieser Artikel hält im ersten Absatz fest, dass die bestehenden bewilligten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhen für das Nutzungsmass massgebend sind. Der Bestand ist damit abgedeckt. Zudem gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die über den Bestand hinaus eine angemessene Erweiterung zulässt, sofern keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund wird der Antrag 6 als bereits erfüllt erachtet.

#### **Antrag des Gemeinderats**

In Bezug auf die Ergänzung der Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht sei das Verfahren als erledigt abzuschreiben. Soweit mehr oder anderes beantragt wird, sei die Einsprache abzuweisen.

#### **7.4.32 Stadelmann Bernhard, Horw**

##### **Anträge**

1. Art. 2a BZR sei zu streichen.
2. Die in Art. 4a BZR festgelegten Grundmasse seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
3. Die Bestimmungen in Art. 8 BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
4. Für die heute bestehenden Quartiere Steinenstrasse, Altsagen, Brunnmatt seien Erhaltungszonen auszuscheiden.

5. Die Bestimmungen in Art. 35 BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
6. Die Bestimmungen in Art. 39a BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
7. Die Bestimmungen in Art. 40b BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
8. Die Bestimmungen in Art. 43 BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.
9. Die Bestimmungen in Art. 44a BZR Wohnzonen seien im Sinn der Erwägungen in der Einsprache anzupassen.

#### **Begründung der Einsprechenden**

Art. 2a BZR ist zu offen formuliert und erlaubt es der Bewilligungsbehörde, sämtliche Details eines Bauvorhabens zu bestimmen.

Art. 4a BZR ist in Bezug auf die Grundmasse anzupassen. In den Zonen AW und WA sind die Gesamthöhen um 20 cm und die maximale Traufhöhe auf 17 m festzulegen. Sonst werden bestehende Gebäude rechtswidrig. Die nicht an die ÜZ anzurechnende Balkontiefe von 1,5 m ist zu gering.

Art. 4a Abs. 2 und 6 BZR ist auch für die Wohnzonen W2a und W2b anzuwenden, damit die aktuelle Praxis zu zwei Vollgeschossen und einem Untergeschoss weitergeführt werden kann. Weiter wäre auch für gestaffelte Baukörper eine gesonderte ÜZ festzulegen.

Art. 8 Wohnzonen: Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe sind in den Wohnzonen zu gestatten, sofern sich diese baulich in die Wohnumgebung einfügen. Das Kriterium der Auswirkungen betrifft in der Regel die Lärmsituation. Dies ist Gegenstand der Lärmschutzverordnung.

Für Grundstücke, deren Bauten auf Grund der 80 %-Regel baurechtswidrig werden, ist eine Wohnerhaltungszone zu schaffen, damit die bestehenden Höhen und Volumen gesichert werden können.

Die Bestimmung in Art. 35 Abs. 2 BZR erlaubt keine zeitgemässe Erneuerung des Quartiers und ist anzupassen. Abs. 3 ist ersatzlos zu streichen, da unklar erscheint, was unter wichtigen privaten Planungen subsumiert werden kann. Auch Abs. 4 lit. c ist zu streichen, da die Fachkompetenz bei der Bewilligungsbehörde liegen muss. Es wäre mit einer Verteuerung des Bewilligungsverfahrens zu rechnen.

Art. 36 Abs. 2 BZR erweist sich als nicht sachgerecht, da dies in Hanglagen gar nicht eingehalten werden kann. Abs. 4 rettet diesen Umstand nicht, da besondere Verhältnisse vorliegen müssten.

Art. 39a BZR ist zu streichen, da eine feste %-Schwelle zu erheblichen Anwendungsschwierigkeiten führen wird.

Art. 40b BZR: Das Ausmass von 10 % für Balkone, Loggien oder Terrassen ist zu hinterfragen; es ist nicht praktikabel.

Art. 43 BZR: Der Ansatz von Fr. 400.– pro m<sup>2</sup> für Ersatzflächen ist prohibitiv. Er ist bei maximal Fr. 80.– bis Fr. 120. – festzusetzen.

Art. 44a BZR: Die Bestimmung führt dazu, dass die Bewilligungsbehörde entscheiden darf, wie gebaut werden darf.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Die Einsprache stellt den Antrag, in der Arbeits- und Wohnzone sowie in der Wohn- und Arbeitszone die max. Gesamthöhe auf 20 m und die max. Trauf- resp. Fassadenhöhe auf 17 m zu erhöhen. Dies würde jedoch ein zusätzliches Geschoss gegenüber dem heute geltenden BZR und somit eine Aufzoning darstellen. Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wird in der Arbeits- und Wohnzone (nach heute geltendem BZR: Fassadenhöhe max. 14,00 m, Firsthöhe max. 17,00 m) sowie in der Wohn- und Arbeitszone (nach heute geltendem BZR: max. 5 Vollgeschosse) das bisherige Nutzungsmass unverändert übernommen. Erhöhungen sind weiterhin mit Gestaltungsplänen anzustreben. Für Gebäude, die das teilrevidierte Nutzungsmass nicht einhalten, gilt zudem die Bestandesgarantie gemäss §178 PBG. Diese erlaubt eine Erneuerung und Weiterentwicklung des Bestands. In der Arbeits- und Wohnzone wurde ebenfalls die bereits geltende ÜZ übernommen. In der Wohn- und Arbeitszone wurde die ÜZ gemäss dem heutigen Bestand aufgenommen.

Zu Wohnzone W2a und W2b: Im heute geltenden BZR war die Firsthöhe der Bauten in den W2 0.25 und W 0.15 (neu W2a und W2b) bereits auf 8,50 m begrenzt. Berechnungsweise gemäss § A1-139: Die Höhe des Firsts wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefergelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Dachs

gemessen. Die Firsthöhe wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung bei Bauten mit Schrägdach mit der Gesamthöhe gleichgesetzt, die ca. dem gleichen Höhenmass entspricht, und bei Bauten mit Flachdächern aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds von 8,50 m auf 7,00 m reduziert. Die Reduktion der Gesamthöhe wurde, gestützt auf die Behandlung der Einsprachen, mit der zweiten Auflage durch eine Erhöhung der ÜZ in den Wohnzonen W2a und W2b um 0.05 ausgeglichen.

Die Öffnung des Hangzuschlags gemäss Art. 4a Abs. 6 BZR für die Wohnzonen W2a und W2b würde das bisherige Nutzungsmass wesentlich übersteigen und an sehr steilen Hanglagen unter Umständen ein zusätzliches Geschoss ermöglichen. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass gerade an Hanglagen bei talseitiger Erschliessung die ÜZ gemäss § 13a PBV ausgeglichen wird. Diese Einstellhalle kann optisch als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Zu Art. 4a Abs. 4 BZR: Der Artikel wurde im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe angepasst, da neu ein Höhenbonus für Bauten an Hanglagen aufgenommen wurde. Mit dem Hangbonus besteht kein Bedarf mehr, Abgrabungen ohne Reduktion der Höhen zu ermöglichen.

Zur vorgeschlagenen ÜZ für gestaffelte Bauten: Im Vergleich zu Referenzbeispielen hat sich gezeigt, dass die festgelegte ÜZ bereits genügend gross festgelegt ist, um eine gestaffelte Bauweise zu ermöglichen. Die Limitierung bzw. Ermöglichung von Terrassenbauten ergibt sich weniger aus der ÜZ als aus anderen Faktoren, v.a. aus der Parzellenform und der Topografie sowie der zulässigen Gebäudelänge. Zudem wird die ÜZ für Einstellhallen gemäss § 13a PBV ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund ist keine separate ÜZ für terrassierte Bauten notwendig.

Art. 35 Abs. 2 BZR: Die aufgeführten Eingliederungskriterien sind im bereits geltenden BZR aufgeführt und wurden analog dem kantonalen M-BZR ergänzt resp. präzisiert.

Art. 35 Abs. 3 und Abs. 4 BZR: Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis der Bauverwaltung. Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und

öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Gemäss § 27 PBG ist die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss § 18 PBV natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer ist ein geeignetes Instrument, um die Versiegelung im Siedlungsgebiet zu steuern. Insbesondere aus klimatischen Gründen ist es wichtig, die Versiegelung auf einem zweckmässigen Minimum zu halten, da in Hitzeperioden das versickernde Wasser die Umgebung durch die Verdunstungsleistung kühlt und der Bepflanzung zur Verfügung steht. Die Grünflächenziffer stellt jedoch nur die Grundlage dar, um die Bepflanzung des Freiraums zu ermöglichen. Sie enthält aber keine konkreten Bepflanzungsvorgaben. Die Bepflanzung spielt jedoch eine wichtige Rolle in der Attraktivität und Erholungsnutzung der Freiräume, als Lebensraum für Tiere und in der Klimaanpassung (Beschattung und Verdunstungsleistung). Weiter leistet sie einen Beitrag zu einem attraktiven Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund soll die zusätzliche Vorgabe eingeführt werden, dass 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologisch wertvoll zu gestalten sind. Die Definition der ökologisch wertvollen Flächen erfolgt stufengerecht durch die Gemeinde in einer Richtlinie. Die Fläche ist in Art. 39a Abs. 1 BZR mit 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche klar definiert.

Bzgl. Art. 4a ÜZ für Balkone und Terrassen vgl. Kapitel 7.3.

Art. 40b BZR wird vom Einsprechenden nicht korrekt ausgelegt. Das angemessene Angebot für sämtliche Wohnungen bedeutet nicht, dass jede Wohnung über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Loggia zu verfügen hat. Das angemessene Angebot kann beispielsweise über eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse oder einen gemeinschaftlich genutzten Freiraum realisiert werden.

Die Höhe der Ersatzabgabe für fehlende Spielflächen orientiert sich an der bisher geltenden Vorschrift und wurde gerichtlich mehrfach bestätigt. Die Ersatzabgabe lediglich an den Erstellungskosten, ohne Berücksichtigung des Flächenbedarfs, zu messen, greift zu kurz. Die Ersatzabgabe sollte auch grundsätzlich höher als die Erstellungs-

kosten liegen, um keine Fehlanreize zu setzen und der Stossrichtung des REK mit der Förderung von qualitativ hochwertigen Freiräumen nicht zu widersprechen.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3.

Die Einsprache verlangt, dass der Artikel insbesondere bei Gestaltungs- und Bebauungsplänen zur Anwendung kommen solle, was in Art. 44a Abs. 1 BZR bereits so vorgesehen ist. Die Einsprache wird in diesem Punkt deshalb als erledigt erachtet.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.4.33 Stadelmann Dimitra, Horw, vertreten durch Stadelmann Bernhard, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Horw**

##### **Antrag**

Der Gewässerraum im Bereich von Grundstück Nr. 370, GB Horw, sei so festzulegen, dass der Gewässerraum nicht in das bestehende Gebäude mit der Einstellhalle hineinragt.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Beim Grundstück Nr. 370, GB Horw, wird der Gewässerraum so festgelegt, dass er im Bereich von ca. 2 bis 3 m innerhalb der bestehenden Gebäude und Autoeinstellhalle verläuft. Die Festlegung eines Gewässerraums durch ein bestehendes Gebäude ist nicht sinnvoll.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Der Gewässerraum wurde auf der Parzelle Nr. 370 gemäss der kantonalen Arbeitshilfe ausgeschieden. Diese erlaubt eine asymmetrische Festlegung, sofern die Gesamtbreite eingehalten wird und die schmalere Seite eine Breite von mind. von 3,00 m aufweist (Sicherstellung der Zugänglichkeit). Zudem hat die Zustimmung der Grundeigentümer des verbreiterten Gewässerraums vorzuliegen. Im vorliegenden Falle betrifft dies die Ringstrasse und somit den Kanton Luzern. Dieser hat einer asymmetrischen Festlegung zugestimmt. Aufgrund der vorgegebenen minimalen Breite von 3,00 m kann der Einsprache nicht vollständig entsprochen werden. Ein kleiner Bereich der Gebäude verbleibt im Gewässerraum.

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

Die Einsprache sei in Bezug auf die asymmetrische Festlegung des Gewässerraums im Sinne der Erwägun-

gen abzuschreiben. Im Übrigen sei die Einsprache abzuweisen.

#### **7.4.34 Biese Jürg und Manuela, Horw**

##### **Anträge**

1. Die vorliegende Einsprache sei gutzuheissen.
2. Die Teilrevision des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw gemäss der öffentlichen Auflage vom 29. August bis 27. September 2022 sei zu verweigern. Das aufliegende Bau- und Zonenreglement, insbesondere Art. 4a und Art. 36 sei im Sinne der Begründungen in der Einsprache zu ändern.
3. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
4. Unter den üblichen Kostenfolgen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Durch die neuen Gesamthöhen gemäss Art. 4a Abs. 1 BZR Horw kann der Boden an Hanglagen nicht mehr in der gleichen Weise haushälterisch genutzt werden. Da der inneren Verdichtung ein erhebliches öffentliches Interesse zukommt, verstossen die neuen Gesamthöhen an Hanglagen gegen § 39 PBG Kanton Luzern.

Die Änderung der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gemäss § A1-138 PBG zur neuen Gesamthöhe gemäss § 139 PBG schafft einen erheblichen Nachteil für alle Grundstücke an Hanglagen, da das bisher bezeichnete Attikageschoss nicht mehr in der gleichen Art und nur noch teilweise zur Anwendung kommt.

Gemäss Art. 36 Abs. 2 BZR wird das Aufschütten und das Bauen von Umgebungsmauern massiv eingeschränkt. So darf das gestaltete Terrain das gewachsene Terrain lediglich um max. 1,50 m überragen. Stützmauern und mauerartige Böschungen haben eine Höhe von max. 1,50 m ab gewachsenem Terrain oder eine max. Höhe von 2,00 m am tiefergelegtem Terrain einzuhalten. Diese Einschränkungen gehen viel weiter als die im PBG vorgeschlagenen Regeln. Speziell in steilen Hanglagen wird es so fast unmöglich, die Umgebung für Wohnungen nutzbar zu machen.

Die Einschränkungen an Hanglagen führen zu einer Wertverminderung, welche zu entschädigen ist.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Wie im Planungsbericht und im Mitwirkungsbericht erläutert, wurden die neuen Höhenmasse in Anlehnung an die bisherigen Nutzungsmasse aufgenommen, und dabei

wurde für jedes Geschoss eine durchschnittliche Höhe von 3,00 m berücksichtigt. Das Grundstück der Einsprechenden befindet sich gemäss teilrevidierter Nutzungsplanung in der Zone W2d (heute geltend W2 0.35). Nach teilrevidiertem BZR beträgt die Fassadenhöhe 6,5 m und somit zwei Vollgeschosse. Mit der Gesamthöhe von 9,50 m lässt sich ein Attikageschoss realisieren. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde ein zusätzlicher Höhenbonus für Hanglagen aufgenommen; eine Einstellhalle ist gemäss § 13a PBV möglich. Diese beiden Regelungen kommen dem aktuell rechtskräftigen sichtbaren Untergeschoss gemäss § A1-138 Abs. 1 PBG nahe. Eine weitere Erhöhung der Höhenmasse, wie in der Einsprache gefordert, würde aus Sicht des Gemeinderats eine Aufzoning darstellen und den Grundsätzen des REK widersprechen.

Die Argumentation, dass für die maximale Ausnutzung der neuen Höhenmasse unter Umständen ein Neubau und eine Neupositionierung der Baute auf dem Grundstück notwendig sind, deckt sich mit der Einschätzung des Gemeinderats. Dies liegt jedoch in der Natur der IVHB-Umsetzung, da diese einen Systemwechsel darstellt und mehrere Baubegriffe neu definiert. Auf die individuelle Position einer Baute kann keine Rücksicht genommen werden, da dies Sache der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers ist. Wichtig war bei der Umsetzung der IVHB, dass die rechtskräftigen Nutzungsmasse mit den teilrevidierten vergleichbar sind. Für bestehende Bauten gilt zudem die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die eine Erhaltung und Erneuerung sowie eine Erweiterung und einen Umbau umfasst.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Nicht einzutreten in diesem Verfahren ist auf Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung.

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

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### **7.4.35 Csip Oleg, Luzern, vertreten durch Grossenbacher Nils, Grossenbacher Rechtsanwälte AG, Luzern**

##### **Anträge**

1. Den unten stehenden Anträgen zu verschiedenen Artikeln des im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens öffentlich aufgelegten Bau- und Zonenreglements 2021

sei stattzugeben.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Planungsträgerin.

### **Begründung der Einsprechenden**

Art. 2a BZR kann zu undefinierten Massnahmen der Bewilligungsbehörde führen. Der Artikel ist zu streichen.

Art. 4a BZR ist derart anzupassen, dass die Grünflächenziffer gestrichen oder in den Zonen W2 und W3 auf 0.3 reduziert wird, weil es sonst zu Problemen mit der Gartengestaltung (Poolanlagen, Aussenplätze, Terrassen) kommen wird.

Die Überführung von der AZ zur ÜZ mit der 80 %-Regel führt insbesondere durch die Berücksichtigung der alten Bestandesbauten zu einer faktischen Reduktion der künftigen Nutzung. Eine Erhöhung der ÜZ um 0.05 wäre sinnvoll, um das Bauland besser zu nutzen. Es ist zu beachten, dass gerade in der W2 nicht die Breite, sondern die Höhe der Baute auf die Nachbarn störend wirkt.

Die Begrenzung der Fläche für Klein- und Anbauten pro Grundstück ist unnötig. Die Fläche ist bereits mit der ÜZ begrenzt und wirkt bei einer Ziffer von 0.07 erst ab 1482 m<sup>2</sup>. Es ist nicht logisch, dass auf grösseren Parzellen nicht auch grössere Nebenbauten zulässig sein sollen.

In den Zonen W2a und W2b wird es künftig nicht mehr möglich sein, drei sichtbare Geschosse zu bauen. Durch Art. 4a Abs. 4 wird die Situation in Steilhängen nochmals verschärft. Die Lösung in Abs. 6 greift nicht, weil diese in den genannten Zonen nicht zur Anwendung kommt. Trotz Bestandesschutz ist mit vielen Unsicherheiten zu rechnen. In der Zone W2a und W2b kommt es durch die stark reduzierte Bebaubarkeit zu einer massiven materiellen Enteignung der Grundeigentümer. Die Fläche der Wohnräume reduziert sich um 18 bis 24 %. Entweder muss die ÜZ um weitere 15 bis 30 % auf 0.23 bis 0.26 erhöht werden, oder Art. 4a Abs. 6 muss auch für die W2a und W2b zur Anwendung gelangen.

In Art. 8 BZR werden «weiche» Beurteilungsfaktoren eingebracht, die zu jahrelangen Streitereien führen werden, was Bauprojekte über Jahre verzögern könnte.

Die alte Regelung soll gegenüber Art. 35 BZR beibehalten werden, weil die Grundeigentümer durch die neue Bestimmung fremdbestimmt werden. Der Zuzug von Fachkom-

missionen verursacht nur Kosten und verzögert das Verfahren. Der Gemeinderat kann bei jedem Einfamilienhaus neu ein qualifizierendes Verfahren verlangen, was zu massiv höheren Kosten und längeren Verfahren führen wird.

Auf eine Anpassung von Art. 36 BZR sei zu verzichten, weil die neue Formulierung das Bauen von Umgebungsmauern massiv einschränkt.

Auch hier, bei Art. 39, 39a und 39b BZR, ist auf eine Anpassung zu verzichten, weil die Auflage, dass 10 % der Umgebung ökologisch wertvoll zu gestalten sind, die Eigentumsfreiheit der Eigentümer massiv einschränkt. Zudem ist der Begriff unklar und führt zu Planungsunsicherheiten.

Art. 44a BZR zur Klimaanpassung ist ein Bürokratiemonster. Solche Forderungen sind einzig bei Bebauungsplänen stufengerecht und verursachen Kosten und Einsparchrisen.

### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 4a Grünflächenziffer vgl. Kapitel 7.3. Mit 0.40 resp. 0.35 sind die meisten der heutigen Grundstücke in den W2- und W3-Zonen bereits abgedeckt.

Bzgl. Erhöhung der ÜZ in den Wohnzonen W2a und W2b vgl. Kapitel 7.3. Bei grossen Parzellen kann die ÜZ für Klein- und Anbauten zur Erstellung von mehreren Klein- und Anbauten führen. Zur Förderung bzw. Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität (Landschafts- und Ortsbild, Freiräume, Klima etc.) und auf Grundlage des REK wurde die maximale Fläche von Klein- und Anbauten auf max. 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass ab 100 m<sup>2</sup> die Flächen von Klein- und Anbauten baulich in die Hauptbauten integriert werden (z. B. Einstellhallen).

Im heute geltenden BZR ist die Firsthöhe der Bauten in den Zonen W2 0.25 und W2 0.15 (neu W2a und W2b) bereits auf 8,50 m begrenzt. Berechnungsweise gemäss § A1-139 PBG: Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefergelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Dachs gemessen. Die Firsthöhe wurde aufgrund der IVHB-Umsetzung bei Bauten mit Schrägdach mit der Gesamthöhe gleichgesetzt, die ca. dem gleichen Höhenmass entspricht

und bei Bauten mit Flachdächern aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds von 8,50 m auf 7,00 m reduziert wurde.

Die Reduktion der Gesamthöhe wurde, gestützt auf die Behandlung der Einsprachen, mit der zweiten Auflage durch eine Erhöhung der ÜZ in den Wohnzonen W2a und W2b um 0.05 ausgeglichen.

Die Öffnung des Hangzuschlags gemäss Art. 4a Abs. 6 BZR für die Wohnzonen W2a und W2b würde das bisherige Nutzungsmass wesentlich übersteigen und an sehr steilen Hanglagen unter Umständen ein zusätzliches Geschoss ermöglichen. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass gerade an Hanglagen bei talseitiger Erschliessung die ÜZ gemäss § 13a PBV ausgeglichen wird. Diese Einstellhalle kann optisch als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Die Änderungen an Art. 8 Abs. 1 BZR entsprechen einer Konkretisierung der rechtsgültigen Vorschrift, wonach sich «nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe (...) baulich in den Zonencharakter» einzufügen haben. Die Änderung präzisiert, dass sich die aufgezählten Nutzungen baulich sowie mit ihren Auswirkungen einzufügen haben und die örtlichen Verhältnisse massgebend sind. Die Konkretisierung von Art. 8 Abs. 1 BZR schafft somit grössere Klarheit. Sie wurde ausserdem vom kantonalen M-BZR übernommen und entspricht somit dem Standard im Kanton Luzern.

Der Einbezug von Fachkommissionen ist entgegen der Einsprache unter Abs. 4 festgelegt (nicht Abs. 3). Er erfolgt nicht bei ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben, sondern zur Beurteilung von Baugesuchen. Die Forderung nach einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren oder Workshopverfahren erfolgt zur Förderung der architektonischen Qualität von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben. Zu berücksichtigen ist zudem stets die Zweck- und Verhältnismässigkeit; dies ist im BZR explizit festgehalten. Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis der Bauverwaltung. Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein.

Antrag 8: Entgegen der Einsprache «schlägt» das PBG keine Regeln vor. Daher dient das BZR der Präzisierung resp. Ergänzung des PBG.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Gemäss § 27 PBG ist die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss § 18 PBV natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer ist ein geeignetes Instrument, um die Versiegelung im Siedlungsgebiet zu steuern. Insbesondere aus klimatischen Gründen ist es wichtig, die Versiegelung auf einem zweckmässigen Minimum zu halten, da in Hitzeperioden das versickernde Wasser die Umgebung durch die Verdunstungsleistung kühlt und der Bepflanzung zur Verfügung steht. Die Grünflächenziffer stellt jedoch nur die Grundlage dar, um die Bepflanzung des Freiraums zu ermöglichen. Sie enthält aber keine konkreten Bepflanzungsvorgaben. Die Bepflanzung spielt jedoch eine wichtige Rolle in der Attraktivität und Erholungsnutzung der Freiräume, als Lebensraum für Tiere und in der Klimaanpassung (Beschattung und Verdunstungsleistung). Weiter leistet sie einen Beitrag zu einem attraktiven Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund soll die zusätzliche Vorgabe eingeführt werden, dass 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologisch wertvoll zu gestalten sind. Die Definition der ökologisch wertvollen Flächen erfolgt stufengerecht durch die Gemeinde in einer Richtlinie.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3.

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Antrag auf Erhöhung der ÜZ in den Zonen W2a und W2b sei als erledigt abzuschreiben. Im Übrigen sei die Einsprache abzuweisen.

### **7.4.36 Kaufmann Mario und Pileggi Angela, Horw**

#### **Anträge**

1. Art. 2a sei zu streichen.
2. Art. 35 darf nicht angepasst werden und soll wie bestehend bleiben.
3. Art. 36 darf nicht angepasst werden und soll wie bestehend bleiben.
4. Art. 39 darf nicht angepasst werden und soll wie bestehend bleiben.

5. Art. 44a sollte gestrichen werden.
6. Für Balkone, Terrassen und Loggien sei eine separate ÜZ vorzusehen.
7. Der Bonus für die Errichtung von preisgünstigen Wohnungen gemäss Art. 4a Abs.7 BZR sei auf 20 % zu erhöhen, wobei der Verweis auf § 75 Abs. 3 PBG zu streichen sei.
8. Auf die Festlegung einer maximalen Traufhöhe bzw. maximalen Fassadenhöhe sei zu verzichten und Art.4 Abs.3 BZR sei dahingehend anzupassen, als die Gesamthöhe um maximal 3,50 Meter überschritten werden darf.

### **Begründung der Einsprechenden**

Art. 2a ist zu offen formuliert und kann zu willkürlichen Massnahmen der Bewilligungsbehörde führen.

Art. 35 gibt der Bewilligungsbehörde die Macht, alles zu bestimmen. In Zusatz 3 wird der Beizug von Fachkommissionen fixiert. Dies verursacht nicht nur weitere Kosten, sondern provoziert auch Einsprachen. In Zusatz 4 können gar Wettbewerbe eingefordert werden, was die Wahlfreiheit eines Architekten enteignet.

In Art. 36 wird der Bau von Mauern und das Erstellen von Aufschüttungen an Hanglagen massiv eingeschränkt. Darauf ist zu verzichten.

Art. 39 schränkt das Grundeigentum massiv ein. Weiter fehlt eine Definition dazu, was als ökologisch wertvoll zu gelten hat.

Mit Art. 44a wird ein weiteres Bürokratiemonster geschaffen. Solche Forderungen gehören einzig in Bebauungspläne.

Die Regelung, wonach vorspringende Gebäudeteile ab einer Grösse von mehr als 1,5 m an die ÜZ angerechnet werden, entspricht nicht den heutigen Anforderungen an die Wohnqualität.

Die Vorschriften zu Gunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus erweisen sich als ungenügend und sind im Sinne der Anträge zu verbessern.

Auf die Festlegung einer Trauf- und einer Firsthöhe ist zu verzichten. Es ist nicht einzusehen, weshalb die erlaubte Gesamthöhe durch weitere Bestimmungen eingeschränkt werden soll. Weiter ist für die Wohnzone W2d die Rege-

lung von Art. 4a Abs. 3 BRZ dahingehend anzupassen, dass die Gesamthöhe um 3,5 m überschritten werden darf. Damit kann nebst der Wohnhygiene auch den energetischen Vorschriften Rechnung getragen werden.

### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Bzgl. Art. 2a vgl. Kapitel 7.3.

Der Einbezug von Fachkommissionen gemäss Art. 35 BZR erfolgt nicht bei ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben, sondern zur Beurteilung von Baugesuchen. Die Forderung nach einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren oder Workshopverfahren erfolgt zur Förderung der architektonischen Qualität von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben. Zu berücksichtigen ist zudem stets die Zweck- und Verhältnismässigkeit; dies ist im BZR explizit festgehalten. Der Einbezug von Fachleuten und/oder Fachkommissionen zur Beurteilung von Bauvorhaben entspricht bereits heute der Praxis der Bauverwaltung. Die Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren ist ein bewährtes Mittel für die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität und soll neu von der Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben einforderbar sein.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Zu Art. 39: Gemäss § 27 PBG ist die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten gemäss § 18 PBV natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Die Grünflächenziffer ist ein geeignetes Instrument, um die Versiegelung im Siedlungsgebiet zu steuern. Insbesondere aus klimatischen Gründen ist es wichtig, die Versiegelung auf einem zweckmässigen Minimum zu halten, da in Hitzeperioden das versickernde Wasser die Umgebung durch die Verdunstungsleistung kühlt und der Bepflanzung zur Verfügung steht.

Die Grünflächenziffer stellt jedoch nur die Grundlage dar, um die Bepflanzung des Freiraums zu ermöglichen. Sie enthält aber keine konkreten Bepflanzungsvorgaben. Die Bepflanzung spielt jedoch eine wichtige Rolle in der Attraktivität und Erholungsnutzung der Freiräume, als Lebensraum für Tiere und in der Klimaanpassung (Beschattung und Verdunstungsleistung). Weiter leistet sie einen

Beitrag zu einem attraktiven Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund soll die zusätzliche Vorgabe eingeführt werden, dass 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ökologisch wertvoll zu gestalten sind. Die Definition der ökologisch wertvollen Flächen erfolgt stufengerecht durch die Gemeinde in einer Richtlinie.

Bzgl. Art. 44a BZR vgl. Kapitel 7.3.

Bzgl. Art. 4a ÜZ für Balkone und Terrassen vgl. Kapitel 7.3.

Ein Ziel der Teilrevision ist, gestützt auf das REK, die Förderung der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen. Im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung wurde ein Bonus von 5 % auf die ÜZ neu ins BZR aufgenommen. Dieser fügt sich gut in möglichen Boni ein (5 % Energiebonus gemäss §14 PBV, max. 10 % Bonus «freiwilliger» Gestaltungsplan gemäss § 75 Abs. 2 PBG, max. 20 % Bonus Gestaltungsplanpflicht gemäss § 75 Abs. 1 PBG). Es soll verhindert werden, dass der Bonus für preisgünstige Wohnungen zu gross ausfällt und die Attraktivität der restlichen Boni schmälert. Insbesondere der freiwillige Gestaltungsplan hat sich als qualitätssicherndes Planungsinstrument bewährt, da er Themen wie Städtebau, Erschliessung, Freiraum und Energie berücksichtigt. Bei grossen Abweichungen zur Regelbauweise soll diese Qualitätssicherung weiterhin bestehen bleiben. Daher soll der Bonus auf die ÜZ unverändert auf 5 % beibehalten werden.

Im BZR mit Stand der öffentlichen Auflage wurde eine Kombination des Bonus für preisgünstige Wohnungen und für freiwillige Gestaltungspläne ausgeschlossen. Im Zuge der Einsprachenverhandlungen hat sich gezeigt, dass eine Kombination eine attraktivere Förderung darstellen und gleichzeitig die Qualitätssicherung beibehalten würde. Zudem hat sich gezeigt, dass die Einsprechenden eine Weiterentwicklung im Bestand anstreben und der zu erbringende Qualitätsnachweis gemäss § 75 Abs. 3 PBG nicht resp. nur bei Neubauten eingehalten werden kann. Eine Weiterentwicklung im Bestand ist aus Klimaschutzgründen zu bevorzugen und hat gegenüber einem Neubau den Vorteil, dass die Bewohner nicht ausziehen müssen. Aus diesen Gründen ist die Ermöglichung einer Kombination der Boni (5 % preisgünstiger Wohnraum, 10 % freiwilliger Gestaltungsplan, total max. 15 %) und ein Verzicht auf § 75 Abs. 3 PBG vertretbar und auch sinnvoll.

Die festgelegten Höhenmasse basieren auf den heute geltenden Höhenmassen. Die Festlegung der Trauf- und der

Fassadenhöhe fand analog den ehemaligen Vollgeschossen statt. Für das Attikageschoss wird die Traufhöhe gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR um 3,00 m angehoben und lässt somit bereits ein Dachgeschoss zu. Würde der Einsprache gefolgt, hätte dies den Ausbau des Attika- und Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zur Folge.

Die Höhenmasse wurden zudem bereits mit einem gewissen Spielraum zur Optimierung von Bauprojekten festgelegt. Daher ist die Erhöhung gemäss Art. 4a Abs. 3 BZR auf 3,00 m limitiert.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Der Antrag auf Verzicht des Verweises auf § 75 Abs. 3 PBG sei als erledigt von der Kontrolle abzuschreiben. Soweit mehr oder anderes beantragt wird, sei die Einsprache abzuweisen.

#### **7.4.37 Heer Walter, Meggen**

##### **Anträge**

1. Im Gebiet St. Niklausen sei eine Schliessung des Siedlungsraums entlang der St. Niklausenstrasse vorzusehen und daher die unmittelbar beidseits an der Strasse gelegenen Grundstücke einer Bauzone zuzuteilen.
2. Auf Grundstück Nr. 698 sei der Raum mit und um das bestehende Gebäude Nr. 304 einer Bauzone zuzuteilen.
3. Auf die Festlegung eines Gewässerraums für das unbenannte eingedolte Gewässer auf den Grundstücken Nr. 29, 903 und 31 sei vollständig zu verzichten.
4. Im Anhang der Naturschutzverordnung sei auf folgende Änderungen zu verzichten:
  - 4.1 Ergänzung des Grundstückes 698 bei Hecken-Objekt Nr. 7
  - 4.2 Ergänzung des Heckenobjekts Nr. 107
  - 4.3 Ergänzung des Heckenobjekts Nr. 108
5. Im Zonenplan B sei die rot eingetragene Baugruppe auf die Grundstücke Nr. 31 und 32, GB Horw und damit auf die Tourismuszone zu beschränken.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Ein vollständiger Verzicht auf Einzonungen ist zu einschränkend. Einzonungen sollen bei Bedarf möglich sein, auch im Randbereich. Das zur Einzonung begehrte Gebiet ist vollständig erschlossen und im Süden durch den Wald abgeschirmt. Es handelt sich um den eigentlichen historischen Ortskern von St. Niklausen.

Das vom Gewässerraum betroffene Gewässer ist einzig im Waldbereich offen geführt. Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b Gewässerschutzverordnung (GSchV) kann bei eingedolten Gewässern auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Die Naturschutzobjekte bestehen gar nicht. Die Objekte Nr. 7 und 63 sind nur auf den benachbarten Parzellen bestockt. Die Baugruppe ist auf die Parzellen Nrn. 31 und 32 zu begrenzen.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Basierend auf den bestehenden Nutzungsreserven, dem angestrebten moderaten Wachstum gemäss REK sowie übergeordneten Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen, besteht bis 2040 kein Bedarf für die Einzonung von neuem Bauland. Die Kapazitäten der heute geltenden Bauzonen (rechtskräftige und teilrevidierte Nutzungsmasse) und das angestrebte Bevölkerungswachstum sind mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool abgestimmt. Für den Planungshorizont der Teilrevision der Nutzungsplanung liegt der Fokus daher auf der Innenentwicklung im Talboden. Im REK ist deshalb auch der Grundsatz festgehalten, dass mit der Teilrevision keine Neueinzonungen erfolgen.

Der Gewässerraum wurde gemäss der kantonalen Arbeitshilfe ausgeschieden. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums kann verzichtet werden, sofern keine öffentlichen Interessen vorliegen. Im vorliegenden Fall befindet sich das Gewässer auf der Halbinsel und somit im BLN-Gebiet, hier sind die Gewässer explizit in den Schutzziele aufgeführt. Die Halbinsel ist darüber hinaus mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Somit stehen einem Verzicht der Gewässerraumausscheidung mehrere öffentliche Interessen entgegen.

Die rot eingetragene Baugruppe entstammt dem kantonalen Bauinventar und ist im Zonenplan B einzig orientierend eingetragen; sie ist kein Bestandteil der Teilrevision der Nutzungsplanung. Auf die Einsprache kann dementsprechend in diesem Punkt nicht eingetreten werden.

Ebenfalls nicht einzutreten ist auf die Einsprache in Bezug auf die NSV.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### **7.4.38 Schumacher Ilanit, Hergiswil NW, vertreten durch Voger Ralf, Studhalter & Meier Rechtsanwälte AG, Luzern**

##### **Anträge**

1. Es sei das Grundstück Nr. 622, GB Horw, der Wohnzone W2c zuzuordnen.
2. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
3. Unter Kostenfolge gemäss Gesetz.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Das Grundstück Nr. 622, GB Horw, befindet sich unmittelbar an der Grenze zum Kanton Nidwalden und schliesst das im Übrigen gänzlich im Gemeindegebiet Hergiswil NW liegende Ziegelweg-Quartier als letztes Grundstück ab. Die angrenzenden Grundstücke in Hergiswil befinden sich in der Sondernutzungszone Seeufer A, wo maximal zweigeschossige Bauten erstellt werden dürfen.

Die Einsprecherin sieht sich folglich mit der Situation konfrontiert, dass sich ihre Liegenschaft, bestehend aus den Grundstücken Nr. 622, GB Horw, und Nr. 380, GB Hergiswil NW, teils in der Bauzone (Gemeinde Hergiswil NW) und teils in der Naturschutzzone (Gemeinde Horw) befindet. Diese rein durch topografischen Zufall (Bestimmung des kantonalen Grenzverlaufs beim Fridbach) bedingte unterschiedliche Zonenzuordnung gilt es im Zuge der Teilrevision der Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Horw zu bereinigen, indem das Grundstück Nr. 622, GB Horw, antragsgemäss der Bauzone (Wohnzone) zugeordnet werden soll.

Das Grundstück Nr. 622, GB Horw, erlitt durch Erschütterungen, die von den jüngsten Sanierungsarbeiten am darüber führenden Autobahnabschnitt N2 bzw. an der Kantonsstrasse und an der Zentralbahn herrühren, erhebliche Schäden und droht in den See abzurutschen. Diesen Mängeln kann einzig mit einem Ersatzbau begegnet werden.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Das Grundstück Nr. 622 befindet sich in der Uferschutzzone. Diese ist keine Bauzone, womit die Einsprache einen Antrag zur Einzonung stellt. Basierend auf den bestehenden Nutzungsreserven, dem angestrebten moderaten Wachstum gemäss REK sowie übergeordneten Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht bis 2040 kein Bedarf für die Einzonung von neuem Bauland. Die Kapazitäten der heute geltenden Bauzonen (rechtskräftige und teilrevidierte Nutzungsmasse) und das angestrebte



Bevölkerungswachstum sind mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool abgestimmt. Für den Planungshorizont der Teilrevision der Nutzungsplanung liegt der Fokus daher auf der Innenentwicklung im Talboden, und die Einzonung kann nicht integriert werden. Für den Gemeinderat ist es nachvollziehbar, dass das Grundstück Nr. 622 einen Sonderfall darstellt. Ein Teil des Grundstücks befindet sich in Hergiswil und ist der Bauzone zugeteilt, auch die Erschliessung erfolgt über die Nachbargemeinde. Den Grundeigentümern wurde daher eine Einzonung in einem separaten Verfahren angeboten, dies haben die Grundeigentümer jedoch abgelehnt.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei abzuweisen.

#### **7.4.39 Stalder Daniel, Kastanienbaum, vertreten durch Josef Schaller Anwalts- und Notariatsbüro, Sursee**

##### **Anträge**

1. Art. 8b Zone Quartiererneuerung, Abs. 2, Ziffer 3, Under Spisse, Buchstabe c), dass die Zufahrten auf das heutige Mass beschränkt sein sollen, sei ersatzlos zu streichen.
2. Eventuell sei die Parzelle Nr. 3032, GB Horw des Einsprechers von dieser unrechtmässigen und unverhältnismässigen Einschränkung und Baubeschränkung zu entlassen und ausnahmsweise die Zufahrt über die Breitenstrasse und Seestrasse zuzulassen. Zur Formulierung wird auf II. B 18. verwiesen.
3. Für den Fall, dass die Parzelle Nr. 3032, GB Horw, gestützt auf den neuen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements, insbesondere W2b und Art. 8b den heute bewilligten Stand und Zustand und Umfang nicht mehr bewilligungsfähig ist, wird eine Ausdehnung der Gültigkeit von Art. 4 a Abs 6 für die Wohnzone W2b für überbaute Grundstücke, speziell für den Ortsteil Spissen, beantragt.
4. Weitergehende Einwendungen und Anträge, insbesondere betreffend Parzelle Nr. 1653, GB Horw bleiben im Weigerungsfall vorbehalten.
5. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Für die Festsetzung, dass in der Quartiererneuerungszone die Zufahrt auf das heutige Mass beschränkt werden soll, fehlt es an einer ausreichenden Begründung. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Zufahrt für die streitbetroffene Parzelle nicht wie bei den Nachbargrundstücken

über die Seestrasse erfolgen kann. Der Begriff «Die Zufahrten bleiben auf das heutige Mass beschränkt» ist derart unbestimmt und so nicht anwendbar. Jeder Grundrechtseingriff bedarf einer gesetzlichen Grundlage sowie eines öffentlichen Interesses und hat verhältnismässig zu sein. Es fehlt an einem öffentlichen Interesse für die Massnahme, und sie ist nicht verhältnismässig. Die Zufahrt zur Parzelle des Einsprechers über die Seestrasse verletzt keine überwiegenden öffentlichen Interessen. Zudem fördert diese völlig unnötige, nur die Parzelle des Einsprechers betreffende Einschränkung keine Landschaftsschutzinteressen. Die Strasse ist vom See her gar nicht einsehbar.

Eventualiter wird ausdrücklich eine entsprechende Ausnahmeregelung in Art. 8b Zone Quartiererneuerung, Abs. 2, Ziffer 3, Under Spisse, Buchstabe c) wie folgt beantragt: «Davon ausgenommen ist die Parzelle Nr. 3032, GB Horw, die auch über die Seestrasse erschliessbar ist.»

Weiter wird die Ausdehnung von Art. 4a Abs. 6 auf überbaute Liegenschaften im ehemaligen Bebauungs- und Bepflanzungsplan Unterbreiten begehrt, damit die heutige Bebauung nicht rechtswidrig wird.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Die Zone Quartiererneuerung dient der Sicherung der Siedlungsqualitäten, die bis anhin durch den aufzuhebenden Bebauungsplan Oberspissen geregelt wurden. Dazu gehört neben baulichen Vorgaben auch die Erschliessung. Diese soll mit dem heutigen Mass resp. gemäss dem Bebauungsplan Oberspissen weitergeführt werden.

Das Grundstück befindet sich auf der Halbinsel und somit im BLN-Gebiet. Dazu gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Landschaftsbild. Eine Erschliessung seitens Seestrasse würde beim genannten Grundstück grössere Terraineingriffe sowie hohe Stützmauern erfordern, die den Zielsetzungen des BLN widersprechen. Anzuzweifeln ist auch, ob ausreichende Sichtverhältnisse geschaffen werden könnten. Zudem befindet sich das betroffene Stück der Parzelle im Gewässerraum, womit nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bewilligt werden können. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da das Grundstück bereits über die Breitenstrasse erschlossen ist.

Das Grundstück Nr. 3032 soll neu der Zone Quartiererneuerung gemäss Art. 8b BZR zugeteilt werden. Mit der Um-

zonung wird das bis anhin vom Bebauungsplan Oberspisen ermöglichte Nutzungsmass gesichert und weitergeführt. Das Grundstück befindet sich nicht mehr in der Wohnzone W2b, womit der Einsprache nicht entsprochen werden kann.

Artikel 8b BZR hält im ersten Absatz fest, dass die bestehenden bewilligten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhen für das Nutzungsmass massgebend sind. Der Bestand ist damit abgedeckt. Zudem gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die über den Bestand hinaus eine angemessene Erweiterung zulässt, sofern keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund wird der Antrag 3 als bereits erfüllt erachtet.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.4.40 Vögeli Christian, Miller Gular und Miller Martin, Horw**

##### **Anträge**

1. Keine generelle Aufhebung des Gestaltungsplans Neumattkrete. Aufhebung des Gestaltungsplans Neumattkrete nur mit einer Überführung der im Gestaltungsplan enthaltenen Höhenbeschränkung in die Grundordnung für die vom Gestaltungsplan Neumattkrete betroffenen Baufelder/Grundstücke.
2. Art. 4a Abs. 6 BZR (Hanglagen): In den Zentrumszonen Z1, Z2 und Z3 sowie in den Wohnzonen W2c, W2d, W3a, W3b und W4 erhöhen sich an Hanglagen die Höhenmasse für nicht-gestaffelte Baukörper wie folgt: Zone W2c ist aus dieser Formulierung zu streichen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Die Beschränkung der Gebäudehöhen wurde im GP bewusst für eine Differenzierung der Gebäudehöhen zueinander sowie zur besseren räumlichen Entwicklung und Durchgrünung der Neumattkrete definiert. Mit der vollständigen Aufhebung des Gestaltungsplans Neumattkrete fällt diese Höhenbegrenzung weg und wird durch die Regelbauweise abgelöst. Diese neuen Mehrhöhen sind nicht im Sinne der räumlichen Entwicklung oder der Eigentümer.

Der Höhenzuschlag in Art. 4a Abs. 6 BZR würde eine Verdichtung an Hanglagen ermöglichen.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Der Gestaltungsplan Neumattkrete entspricht nicht den IVHB-Bestimmungen und dem teilrevidierten BZR. In diesem Gebiet können ab 2024 nur bei einer Aktualisierung des Gestaltungsplans Baugesuche bewilligt werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer diese Anpassung vornehmen werden resp. können. Um einen Baustopp zu verhindern, wird der Gestaltungsplan daher aufgehoben. Einzelne Bestimmungen aus dem Gestaltungsplan lassen sich privatrechtlich oder durch einen neuen Gestaltungsplan sichern. Für die Überführung in die Grundordnung durch eine spezifische Zone (z.B. Zone Quartiererneuerung) enthält der Gestaltungsplan zu wenige Bestimmungen im öffentlichen Interesse und auch keinen Handlungsbedarf bzgl. unbebauter Grundstücke.

Der Hangzuschlag wurde aufgrund mehrerer Mitwirkungseingaben aufgenommen und dient einer Annäherung an das Nutzungsmass, das gemäss heute geltendem BZR möglich ist. Dass die Zone W2c heute nicht überall die gleiche Dichte aufweist, ist korrekt – dies ist mehreren Faktoren geschuldet (privatrechtliche Vereinbarungen, Sondernutzungsplanungen, Bauabsichten usw.). Mit der Teilrevision wird jedoch nicht der Bestand gesichert, sondern die bisherigen baulichen Möglichkeiten. Weitergehende privatrechtliche Vereinbarungen sind weiterhin möglich. Ein Ausklammern der Zone W2c aus Art. 4a Abs. 6 würde hingegen eine Abzonung für sämtliche Grundstücke innerhalb dieser Bauzone darstellen, weshalb diesem Antrag nicht gefolgt werden kann.

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

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.4.41 Tröhler Felix und Kaiser Verena, Kastanienbaum**

##### **Anträge**

1. Die Parzellen Nrn. 1541, 1560, 1579 und 1653 sind der Zone Quartiererneuerung Breite zuzuweisen und damit den Bestimmungen des Art. 8b, insbesondere Absatz 2 Ziffer 4 des Bau- und Zonenreglements zu unterstellen.
2. Sofern Antrag 1 nicht entsprochen wird, sollen die Grundstücke Nrn. 1541, 1560, 1579 sowie 1653 der Gestaltungsplanpflicht ohne Ausnahmemöglichkeiten unterstellt werden – mit folgenden Mindestinhalt:
  - 2.1 Alle Bauten müssen als Einfamilienhaus in Erscheinung treten.



- 2.2 Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.4.
- 2.3 Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen.
- 2.4 Grundsätzlich sind nur Wohnbauten zulässig. Nicht störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise gestattet, sofern sie sich baulich in die bestehende Bausubstanz eingliedern.
- 2.5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
3. In jedem Fall ist die Parzelle Nr. 1653 der Zone Quartiererneuerung und speziell Art. 8 b Abs. 2 Ziffer 4 Breite zuzuweisen und der Bestimmung des Art. 8b des Bau- und Zonenreglement zu unterstellen, da die Zufahrt über die Breitenstrasse erfolgt und zusätzlichen Verkehr generiert.
4. Für den Fall, dass den Anträgen Ziffer 1 bis 3 nicht entsprochen werden sollte, wird eine Ergänzung von Art. 8 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements wie folgt beantragt: Abweichungen in der Überbauung von nicht überbauten, im ehemaligen Bebauungs- und Bepflanzungsplan Unterbreiten oder angrenzend liegende Grundstücke sind auch, gestützt auf einen Gestaltungsplan, ausgeschlossen.
5. Das Zonenplanrevisionsverfahren sei zu sistieren, bis ein verkehrstechnisches Gutachten vorliegt, welches die tatsächliche Zufahrt über die Spiessen- und Breitenstrasse für die Überbauung der Parzelle gemäss Ziffer 1 nachweist und deren Verkehrssicherheit bestätigt.
6. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
7. Ergänzungen zur Einsprache bleiben bis und nach der Durchführung der Einspracheverhandlung ausdrücklich vorbehalten.

### **Begründung der Einsprechenden**

Im Vertrauen auf die einschränkenden Überbaumöglichkeiten, namentlich nur mit Einfamilienhäusern mit geringen Gebäudehöhen und einer einheitlichen Dachform und Dachgestaltung, haben wir als Einsprecher uns damals zum Erwerb unserer Liegenschaft und deren Überbauung entschlossen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Anordnungen betreffend Überbauung mit Einfamilienhäusern, Grünflächenziffer, einheitliche Dachform etc. sind für die Überbauung der umliegenden und angrenzenden Grundstücke ebenfalls prägend. Weder dem Planungsbericht des Gemeinderats Horw noch dem REK lassen sich irgendwelche Begründungen entnehmen, weshalb die vier erwähnten Parzellen trotz ihrer Lage in der geschützten Horwer Halb-

insel plötzlich aus einer Gestaltungsplanpflicht und die Parzelle Nr. 1653 sogar aus den Vorschriften des Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten entlassen werden sollen und sie auch nicht der Zone Quartiererneuerung Breite zugewiesen sind. Insbesondere die ganze Parzelle Nr. 1653 als bedeutendste und letzte unüberbaute Landschaftskammer im entsprechenden Perimeter sowie die angrenzenden weiteren Grundstücke dürfen deshalb nicht aus den entsprechenden Rechtsvorgaben des Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten, wie er realisiert ist, plötzlich entlassen werden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit und des Vertrauensschutzes sind die Parzellen Nrn. 1541, 1549, 1560 als unmittelbar benachbarte und insbesondere die Parzelle Nr. 1653, welche im entsprechenden Bebauungsplanperimeter liegt und auch im BLN-Inventar enthalten ist, nicht aus dem entsprechenden Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter zu entlassen.

Ausserdem sind die bestehenden Bauten im Bebauungsplanperimeter nach Vorgaben des Bebauungs- und Bepflanzungsplanes erstellt worden, und diese Bauweise stellt ein entsprechendes homogenes und prägendes Ortsbild dar. Die bestehenden Dachformen und die Einfamilienhäuser sind in diesem Gebiet prägend. Diese Bauart und Bauweise ist auch für die an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke, gestützt auf das Eingliederungsgebot, verbindlich und zwingend. Ausnahmen über einen allfälligen Gestaltungsplan bezüglich Vergrösserung der Baumassenziffer, Aufhebung der Gebäudevorschriften (nur Einfamilienhaus) oder anderer als der bisherigen Dachformen oder kleinerer Grünflächenziffern verletzen das Eingliederungsgebot, wie es in Art. 140 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes vorgeschrieben ist.

Gemäss § 22 PBG sind Nutzungspläne dann abzuändern, wenn sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse erheblich geändert haben. Dies ist hier nicht der Fall, zumindest nicht in Bezug auf Vorschriften, die im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und Grundstücke betreffen, welche sogar im BLN-Inventar vermerkt sind.

Das Gebot der Gleichbehandlung verlangt entsprechend zwingend die Beibehaltung und Unterstellung derselben Vorschriften im Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter Unterbreiten, wie er für die bereits überbauten Parzellen Gültigkeit hat, auch für die unüberbauten und die angrenzenden Parzellen Nrn. 1541, 1560 und 1579. Entsprechend sind die Parzellen 1541, 1560, 1579 und 1653 der Zone

Quartiererneuerung, insbesondere im Gebiet Breite, zuzuweisen, und es ist festzulegen, dass für diese Grundstücke auch die Bestimmungen, insbesondere des Art. 8b Abs. 2 Ziffer 4 Breite, anwendbar und verbindlich sind.

Zusätzlich verletzt die vorbehaltlose Aufhebung und Entlassung der 4 Parzellen aus den Schutzziele und Schutzzwecken des BLN-Inventars auch die Planungsgrundsätze des RPG, namentlich Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die Landschaft zu schonen ist und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die bestehende Landschaft einzuordnen zu haben. Mit der Entlassung der Parzelle 1653 aus dem Bebauungsplan Unterbreiten und der fehlenden Verbindlicherklärung der prägenden Bausubstanzmerkmale wird dieser Grundsatz offensichtlich verletzt.

Die heute bestehenden Vorschriften des Landschafts- und Ortsbildschutzes sind im Gebiet des Bebauungsplans und des Bepflanzungsplans Unterbreiten, insbesondere auch der Parzelle 1653 und der Parzellen Nrn. 1541, 1560 und 1579, im bisherigen Rahmen in jedem Fall beizubehalten. Auf Grund der besonderen Lage in einem besonders schützenswerten Landschaftsbild und Gebiet mit einem bestehenden homogenen Ortsbild sind auf Grund der Unterstellung in einen Gestaltungsplan keine zusätzlichen Ausnahmen zu Gunsten von höheren Fassaden- oder Gebäudehöhen oder Zuschlägen zu Baumassenziffern zulässig, und es ist in jedem Fall die heute prägende Einzelbauweise mit Einfamilienhäusern auch für die nicht überbauten Grundstücke beizubehalten und vorzuschreiben. Das Verdichtungsziel im RPG überwiegt das Landschaftsschutzziel bei weitem nicht. Es hat gegenüber dem Landschaftsschutzziel zurückzuweichen, was in jedem Fall zwingend zur Ablehnung der Entlassung der Parzelle 1653 und der weiteren aus irgendwelchen Vorschriften des bisherigen Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten führen muss.

Die Erschliessung der Parzelle 1653 über die Breitenstrasse ist ungenügend und vermag keinen Zusatzverkehr aufzunehmen.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Die Zone Quartiererneuerung deckt den Perimeter des aufzuhebenden Bebauungsplans Unterbreiten ab. Die Grundstücke Nrn. 1541, 1560 und 1579 waren nie Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Zone Quartiererneuerung dient explizit der Sicherung der Bestimmungen des Bebauungsplans und kann somit nicht auf die ge-

nannten Grundstücke ausgeweitet werden; diese sollen in der gleichen Bauzone wie bis anhin verbleiben. Gegen den Antrag spricht auch die zu wahrende Verhältnismässigkeit, da sich auf dem Grundstück Nr. 1541 bereits ein Bauprojekt in Planung befindet und das Grundstück Nr. 1560 bereits bebaut ist.

Beim Grundstück Nr. 1653 wurde die Zuteilung zur Zone Quartiererneuerung bewusst nicht vorgenommen, da es sich um eine umfangreiche Fläche handelt und die Vorgaben des Bebauungsplans Unterbreiten als nicht mehr zeitgemäss resp. umfassend genug für dieses grosse Grundstück beurteilt werden. Mit einer Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass das Gebiet umsichtig und mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke überbaut wird. Dies ist im Planungsbericht ausgeführt. Die in der Einsprache resp. in der Einspracheverhandlung vorgeschlagenen Bestimmungen (Begrenzung der Gesamthöhe auf 8,50 m, Bauten haben als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten) sind im Grunde im BZR mit den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht im BZR-Anhang 5 (Gebiet Ober Spisse; «Bauliche Vollendung des Quartiers») sowie in den allgemeinen Vorgaben für Gestaltungspläne (Art. 30 BZR; «besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild») bereits abgedeckt. Sie entsprechen auch den Zielsetzungen der Teilrevision der Nutzungsplanung und können daher im Sinne einer Präzisierung in den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht (BZR Anhang 5) ergänzt werden. Die Gesamthöhe von 8,50 m war bereits im heute geltenden BZR als max. Firsthöhe in der Zone W2 0.25 vorgegeben, und die Vorgabe zum Erscheinungsbild als Einfamilienhaus galt im aufzuhebenden Bebauungsplan Unterbreiten. In den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht Gebiet «Ober Spisse», BZR-Anhang, können daher folgende Ziele aufgenommen werden:

- Bauliche Vollendung des Quartiers
- Serviceverbindung und öffentlich zugänglicher Fussweg zwischen Spissen- und Breitestrasse
- Gute Gestaltung des Siedlungsrandes
- Bauten haben als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten (neu).
- Es gilt eine max. Gesamthöhe von 8,50 m (neu).

Die Serviceverbindung entspricht einem öffentlichen Interesse und wird als Zielsetzung beibehalten. Sie dient einzig Dienst- und Notfallfahrzeugen, während der Durchgangs- und Erschliessungsverkehr mit geeigneten Massnahmen an der Durchfahrt gehindert werden kann.

Die in Antrag 1 ausgeführten Gründe haben auch gegen eine Überlagerung mit der Gestaltungsplanpflicht gesprochen. Zur weiteren Begründung kann auf das zuvor Ausgeführte verwiesen werden.

Ein verkehrstechnisches Gutachten kann bei Vorliegen einer detaillierteren Planung erstellt werden. Es gilt, dieses stufengerecht zum passenden Zeitpunkt zu verfassen.

#### **Antrag des Gemeinderats**

In Bezug auf die Ergänzung der Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht sei das Verfahren als erledigt abzuschreiben. Soweit mehr oder anderes beantragt wird, sei die Einsprache abzuweisen.

#### **7.4.42 Christen Bruno und Margrith, Horw**

##### **Anträge**

1. Die vorliegende Einsprache sei gutzuheissen.
2. Die Teilrevision des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw gemäss der öffentlichen Auflage vom 29. August bis 27. September 2022 sei zu verweigern. Das aufliegende Bau- und Zonenreglement, insbesondere Art. 4a und Art. 36 sei im Sinne der Begründungen in der Einsprache zu ändern.
3. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
4. Unter den üblichen Kostenfolgen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Durch die neuen Gesamthöhen gemäss Art. 4a Abs. 1 BZR Horw kann der Boden an Hanglagen nicht mehr in der gleichen Weise haushälterisch genutzt werden. Da der inneren Verdichtung ein erhebliches öffentliches Interesse zukommt, verstossen die neuen Gesamthöhen an Hanglagen gegen § 39 PBG Kanton Luzern.

Die Änderung der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gemäss § A1-138 PBG zur neuen Gesamthöhe gemäss § 139 PBG schafft einen erheblichen Nachteil für alle Grundstücke an Hanglagen, da das bisher bezeichnete Attikageschoss nicht mehr in der gleichen Art und nur noch teilweise zur Anwendung kommt.

Gemäss Art. 36 Abs. 2 BZR wird das Aufschütten und das Bauen von Umgebungsmauern massiv eingeschränkt. So darf das gestaltete Terrain das gewachsene Terrain lediglich um max. 1,50 m überragen. Stützmauern und mauerartige Böschungen haben eine Höhe von max. 1,50 m ab gewachsenem Terrain oder eine max. Höhe von 2,00 m

am tiefergelegtem Terrain einzuhalten. Diese Einschränkungen gehen viel weiter als die im PBG vorgeschlagenen Regeln. Speziell in steilen Hanglagen wird es so fast unmöglich, die Umgebung für Wohnungen nutzbar zu machen.

Die Einschränkungen an Hanglagen führen zu einer Wertverminderung, welche zu entschädigen ist.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Wie im Planungsbericht und im Mitwirkungsbericht erläutert, wurden die neuen Höhenmasse in Anlehnung an die bisherigen Nutzungsmasse aufgenommen, und dabei wurde für jedes Geschoss eine durchschnittliche Höhe von 3,00 m berücksichtigt. Das Grundstück der Einsprechenden befindet sich gemäss teilrevidierter Nutzungsplanung in der Zone W2d (heute geltend W2 0.35). Nach teilrevidiertem BZR beträgt die Fassadenhöhe 6,5 m und somit zwei Vollgeschosse. Mit der Gesamthöhe von 9,50 m lässt sich ein Attikageschoss realisieren. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde ein zusätzlicher Höhenbonus für Hanglagen aufgenommen; eine Einstellhalle ist gemäss § 13a PBV möglich. Diese beiden Regelungen kommen dem aktuell rechtskräftigen sichtbaren Untergeschoss gemäss § A1-138 Abs. 1 PBG nahe. Eine weitere Erhöhung der Höhenmasse, wie in der Einsprache gefordert, würde aus Sicht des Gemeinderats eine Aufzoning darstellen und den Grundsätzen des REK widersprechen.

Die Argumentation, dass für die maximale Ausnutzung der neuen Höhenmasse unter Umständen ein Neubau und eine Neupositionierung der Baute auf dem Grundstück notwendig sind, deckt sich mit der Einschätzung des Gemeinderats. Dies liegt jedoch in der Natur der IVHB-Umsetzung, da diese einen Systemwechsel darstellt und mehrere Baubegriffe neu definiert. Auf die individuelle Position einer Baute kann keine Rücksicht genommen werden, da dies Sache der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers ist. Wichtig war bei der Umsetzung der IVHB, dass die heute geltenden Nutzungsmasse mit den teilrevidierten vergleichbar sind. Für bestehende Bauten gilt zudem die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die eine Erhaltung und Erneuerung sowie eine Erweiterung und einen Umbau umfasst.

Bzgl. Art. 36 BZR vgl. Kapitel 7.3.

Nicht einzutreten in diesem Verfahren ist auf Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung.

### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### **7.4.43 Hagenbuch Heinrich, Buchrain, vertreten durch Hehli Christoph, Mattmann Hehli Rechtsanwälte Notare, Luzern**

### **Anträge**

1. Das Grundstück Nr. 2899, GB Horw, sei (allein oder zusammen mit anderen Grundstücken) der Wohnzone W2c zuzuweisen.
2. Eventualiter sei Art. 8d Abs. 2 Ziffer 2 lit. b Entwurf BZR in Bezug auf den 4. Spiegelstrich wie folgt zu ändern:  
«Grundstück Nr. 2899: aGbF 250 m<sup>2</sup> / aGbF Klein- und Anbauten 80 m<sup>2</sup> / max. Höhenkote 478,50 m ü.M.»
3. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Einsprachegegnerin.

### **Begründung der Einsprechenden**

Gemäss geltendem Zonenplan befindet sich das Grundstück Nr. 2899 in der zweigeschossigen Wohnzone W2 0.30. In dieser Zone durften zwei Vollgeschosse erstellt werden; die Ausnützungsziffer betrug 0.30 und die max. Gebäudelänge 35 m. Gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan Langensand (7-203) darf auf Grundstück 2899 eine anrechenbare Geschossfläche von 486,5 m<sup>2</sup> realisiert werden (Ziffer 1 des Rechtsspruchs des Entscheids der Gemeinde Horw vom 12. Mai 2005 zur Änderung des Gestaltungsplans Langensand).

Gemäss aufgelegtem Zonenplan soll das Grundstück 2899 in der Zone für Quartiererneuerung mit der Ordnung-Nr. 2 (Langensand) zu liegen kommen. Massgebend für das Gebiet Langensand ist Art. 8b Abs. 2 Ziffer 2 Entwurf BZR. Für das Grundstück Nr. 2899 soll eine anrechenbare Gebäudefläche von bloss 215 m<sup>2</sup> gelten. Bei einer Grundstücksfläche von 1155 m<sup>2</sup> entspricht das einer ÜZ von ca. 0.186. Die anrechenbare Gebäudefläche für Klein- und Anbauten soll 40 m<sup>2</sup> entsprechen, was einer ÜZ von gerade einmal 0.03 entspricht. Zudem soll auf Grundstück Nr. 2899 eine maximale Höhenkote von 475,50 m ü.M. gelten. Demgegenüber würde in der W2c eine ÜZ von 0.30 und für Kleinbauten von 0.07 gelten. Die Gesamthöhe würde um ca. 3 m differieren. Der Einsprecher wehrt sich gegen die Verletzung der Bestandesgarantie und die künftige Schlechterstellung gegenüber der W2c.

In jedem Fall ist dem Grundstück Nr. 2899 eine Nutzung zuzuweisen, welche mindestens einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von 486,5 m<sup>2</sup> entspricht. Auch ist nicht einzusehen, weshalb die bestehenden, zweigeschossigen Gebäude das Recht auf Aufstockung um ein Geschoss erhalten, während für das Grundstück Nr. 2899 eine maximale Gebäudehöhe von gerade einmal 6,50 m festgeschrieben werden soll.

### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Das Grundstück Nr. 2899 befindet sich an einer landschaftlich empfindlichen Lage, und das Ortsbild soll weiterhin gesichert werden. Dies wurde auch im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gefordert. Aufgrund der IVHB-bedingten Aufhebung des Gestaltungsplans wird das Grundstück daher der Zone Quartiererneuerung zugeteilt. Ohne diese Zuteilung würde die Aufhebung der Sondernutzungsplanung zum Wegfallen von Bestimmungen führen, die aus öffentlicher Sicht beizubehalten sind und nicht durch die Regelbauweise ersetzt werden können. Als Grundlage für die Bestimmungen gemäss Art. 8b Abs. 2 BZR diente dabei der heute geltende Gestaltungsplan. Im Rahmen der Behandlung der Einsprache zeigte es sich, dass die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende AZ im Jahr 2000 für die meisten Bauzonen um 0.05 angehoben und der Gestaltungsplan nicht entsprechend aktualisiert wurde. Die Aktualisierung erfolgte jeweils im Rahmen der einzelnen Baugesuche. Dies ist im BZR mit Stand der öffentlichen Auflage nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund kann der Einsprache mit dem Antrag zur Erhöhung des Nutzungsmasses gefolgt werden, zumal auf dem Grundstück Nr. 2899 in der Vergangenheit bereits ein Bauprojekt bewilligt wurde.

ÜZ: Dem Einsprechenden wurde gemäss Baugesuch resp. GR-Entscheid eine anrechenbare Geschossfläche von 468,5 m<sup>2</sup> zugestanden. Die aGF lässt sich im BZR nicht direkt festlegen, da sie nicht IVHB-konform ist. Allerdings reichte der Einsprechende 2008 ein Baugesuch ein, das eine aGF von 338,15 m<sup>2</sup> und einen Gebäudeaufdruck von 244 m<sup>2</sup> aufweist. Damit ist die vom Einsprechenden verlangte aGbF von 250 m<sup>2</sup> vertretbar bzw. plausibel dargestellt. Sie wurde darum mit der zweiten öffentlichen Auflage in die Teilrevision der Nutzungsplanung überführt.

Höhenkote: Im BZR wurde mit der Höhenkote 475,50 m ü.M. das Mass gemäss GP übernommen. Das Baugesuch aus dem Jahr 2008 erreichte eine Höhenkote von 475,20 m ü.M. (Oberkante Dachrand) und enthielt ein sichtbares

Untergeschoss (mind. 1/3 im Terrain), ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (2/3 der Fläche des Vollgeschosses). Vor diesem Hintergrund kann die in der Einsprache geforderte Höhenkote von 478,50 m ü.M. fachlich nicht hergeleitet werden. Zwar bestand beim Baugesuch eine Ausnutzungsreserve von 148,35 m<sup>2</sup>, aber in der Zone Quartiererneuerung ist das Dachgeschoss nicht mehr auf 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses limitiert. Damit kann der Grundeigentümer das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss ausbauen und die Nutzungsreserve ausschöpfen, zumal die ÜZ gegenüber dem Baugesuch leicht erhöht ist.

Klein- und Anbauten: Mit dem Baugesuch wurde eine eingeschossige Garage im Süden mit 1,80 m Abstand zum Nachbargrundstück bewilligt. Die Fläche betrug 4,20 x 13,5 m = 54 m<sup>2</sup>. Vor diesem Hintergrund kann eine Erhöhung der aGbF für Klein- und Anbauten auf 55 m<sup>2</sup> aus fachlicher Sicht gutgeheissen werden, nicht jedoch eine Verdopplung auf 80 m<sup>2</sup>.

Die Eingliederungskriterien gemäss Art. 8b Abs. 1 und 2 stützen sich auf den bisherigen Gestaltungsplan Langensand und sind daher beizubehalten.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Im Rahmen der Erhöhung der ÜZ für Hauptbauten sei das Verfahren als erledigt abzuschreiben. Soweit mehr oder anderes verlangt wird, sei die Einsprache abzuweisen.

#### **7.4.44 Kaufmann Albert und Sonja, Horw, Interfema, Horw, vertreten durch Stadelmann Bernhard, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Horw**

##### **Antrag**

Der Gewässerraum des Dorfbachs sei im Bereich des Grundstücks Nr. 2300 GB Horw so festzulegen, dass das Grundstück Nr. 2300 GB Horw mit keinem Gewässerraum belegt wird.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Der Gewässerraum kann im Bereich des Grundstücks Nr. 2300, GB Horw, asymmetrisch festgelegt werden. Der Gewässerraum ist gegen das Grundstück Nr. 1819, GB Horw, zu verschieben. Im Bereich, wo der Gewässerraum auf Grundstück Nr. 2300, GB Horw, ausgetrennt wird, besteht eine Mauer. Diese Mauer dient dem Hochwasserschutz. In den letzten paar Monaten gab es viermal einen

Hochwasseralarm. Der Gemeinderat Horw verlangt nun die Entfernung der Mauer, die dem Hochwasserschutz dient, weil sich diese innerhalb des Gewässerraums befindet. Der Hochwasserschutz ist somit nicht mehr gewährleistet, wenn diese Fläche innerhalb des Gewässerraums bleibt.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgte anhand der kantonalen Wegleitung. Abweichende Festlegungen können aufgrund des fehlenden Hochwasserschutzes nicht vorgenommen werden. Das Hochwasserschutzprojekt Dorfbach ist für das Jahr 2025 geplant.

Hinweis zur Entfernung der Mauer: Mit dem Urteil vom 14. März 2022 hält das Kantonsgericht fest, dass eine nachträgliche Baubewilligung für die Mauer entlang des Dorfbachs sowie für jene entlang der Grenze zwischen der Gemeinde Horw und der Dienststelle Raum und Wirtschaft zu Recht nicht erteilt wurde und der gesetzmässige Zustand wiederherzustellen ist. Das Bundesgericht hat eine dagegen erhobene Beschwerde mit Entscheid vom 21.08.2023 abgewiesen.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei abzuweisen.

#### **7.4.45 Frei Markus und Marie Louise, Kastanienbaum, vertreten durch Schaller Josef, Anwalts- und Notariatsbüro, Sursee**

##### **Anträge**

1. Die Parzellen Nrn. 1541, 1560, 1579 und 1653 sind der Zone Quartiererneuerung Breite zuzuweisen und damit den Bestimmungen des Art. 8b, insbesondere Absatz 2 Ziffer 4 des Bau- und Zonenreglements zu unterstellen.
2. Sofern Antrag 1 nicht entsprochen wird, sollen die Grundstücke Nrn. 1541, 1560, 1579 sowie 1653 der Gestaltungsplanpflicht ohne Ausnahmemöglichkeiten unterstellt werden – mit folgendem Mindestinhalt:
  - 2.1 Alle Bauten müssen als Einfamilienhaus in Erscheinung treten.
  - 2.2 Es gilt eine Grünflächenziffer von 0.4.
  - 2.3 Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen.
  - 2.4 Grundsätzlich sind nur Wohnbauten zulässig. Nicht störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe

sind ausnahmsweise gestattet, sofern sie sich baulich in die bestehende Bausubstanz eingliedern.

- 2.5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.
3. In jedem Fall ist die Parzelle Nr. 1653 der Zone Quartiererneuerung und speziell Art. 8 b Abs. 2 Ziffer 4 Breite zuzuweisen und der Bestimmung des Art. 8b des Bau- und Zonenreglementes zu unterstellen, da die Zufahrt über die Breitenstrasse erfolgt und zusätzlichen Verkehr generiert.
4. Für den Fall, dass den Anträgen Ziffer 1 bis 3 nicht entsprochen werden sollte, wird eine Ergänzung von Art. 8 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements wie folgt beantragt: Abweichungen in der Überbauung von nicht überbauten, im ehemaligen Bebauungs- und Bepflanzungsplan Unterbreiten oder angrenzend liegende Grundstücke sind auch, gestützt auf einen Gestaltungsplan, ausgeschlossen.

Art. 8a Abs. 5: Der Gemeinderat setzt für die Beratung und Beurteilung von baulichen Massnahmen von unüberbauten, ehemals im Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter Unterbreiten liegende Grundstücke sowie für die Beurteilung von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen ein Fachgremium ein. Die Beurteilung und Beratung umfasst planerische und bauliche Fragestellungen, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Strassen- und Landschaftsschutzbild. Die Beurteilung des Fachgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter. Das Fachgremium besteht aus sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur, Städtebau und Landschaftsschutz. Weitere Mitglieder können das Fachgremium ergänzen. Für die Erteilung von Baubewilligungen oder Genehmigung eines Gestaltungsplanes sind die Schutzziele und Schutzzwecke gemäss BLN-Inventar zu beachten. Bei Einreichung von Gestaltungsplänen ist das Variantenverfahren zu wählen. Entsprechend sind

- wenigstens 3 jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern einzureichen
- die qualifizierte Fachjury, bestehend aus Vertretern der Gemeinde, weiteren von ihr bestimmten Fachgremien sowie Vertretern der Natur- und Heimatschutzbehörden des Bundes, sind bei der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt.

Die Gemeinde kann zwei Teilnehmer des Variantenverfahrens selber bestimmen oder ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem letzten

Verfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben und das Erfordernis einer Neubeurteilung belegt werden. Für alle Variantenverfahren sind für Gestaltungsplan und Baubewilligungsverfahren die Bestimmungen unter Art. 8b Zonenquartiererneuerung Abs. 2 Ziffer 4 verbindlich.

5. Das Zonenplanrevisionsverfahren sei zu sistieren, bis ein verkehrstechnisches Gutachten vorliegt, welches die tatsächliche Zufahrt über die Spiessen- und Breitenstrasse für die Überbauung der Parzelle gemäss Ziffer 1 nachweist und deren Verkehrssicherheit bestätigt.
6. Für den Fall, dass die Parzelle Nr. 2239, GB Horw, gestützt auf den neuen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements, insbesondere W2B und Art. 8b den heute bewilligten Stand und Zustand und Umfang nicht mehr bewilligungsfähig ist, wird eine Ausdehnung der Gültigkeit von Art. 4 a Abs 6 für die Wohnzone W2B für überbaute Grundstücke, beantragt.
7. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
8. Ergänzungen zur Einsprache bleiben bis und nach der Durchführung der Einspracheverhandlung ausdrücklich vorbehalten.

#### **Begründung der Einsprechenden**

Im Vertrauen auf die einschränkenden Überbaumöglichkeiten, namentlich nur mit Einfamilienhäusern mit geringen Gebäudehöhen und einer einheitlichen Dachform und Dachgestaltung, haben wir als Einsprecher uns damals zum Erwerb unserer Liegenschaft und deren Überbauung entschlossen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Anordnungen betreffend Überbauung mit Einfamilienhäusern, Grünflächenziffer, einheitliche Dachform etc. sind für die Überbauung der umliegenden und angrenzenden Grundstücke ebenfalls prägend. Weder dem Planungsbericht des Gemeinderats Horw noch dem REK lassen sich irgendwelche Begründungen entnehmen, weshalb die vier erwähnten Parzellen trotz ihrer Lage in der geschützten Horwer Halbinsel plötzlich aus einer Gestaltungsplanpflicht und die Parzelle Nr. 1653 sogar aus den Vorschriften des Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten entlassen werden sollen und sie auch nicht der Zone Quartiererneuerung Breite zugewiesen sind. Insbesondere die ganze Parzelle Nr. 1653 als bedeutendste und letzte unüberbaute Landschaftskammer im entsprechenden Perimeter sowie die angrenzenden weiteren Grundstücke dürfen deshalb nicht aus den entsprechenden Rechtsvorgaben des



Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten, wie er realisiert ist, plötzlich entlassen werden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit und des Vertrauensschutzes sind die Parzellen Nrn. 1541, 1549, 1560 als unmittelbar benachbarte und insbesondere die Parzelle Nr. 1653, welche im entsprechenden Bebauungsplanperimeter liegt und auch im BLN-Inventar enthalten ist, nicht aus dem entsprechenden Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter zu entlassen.

Ausserdem sind die bestehenden Bauten im Bebauungsplanperimeter nach Vorgaben des Bebauungs- und Bepflanzungsplans erstellt worden, und diese Bauweise stellt ein entsprechendes homogenes und prägendes Ortsbild dar. Die bestehenden Dachformen und die Einfamilienhäuser sind in diesem Gebiet prägend. Diese Bauart und Bauweise ist auch für die an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke, gestützt auf das Eingliederungsgebot, verbindlich und zwingend. Ausnahmen über einen allfälligen Gestaltungsplan bezüglich Vergrösserung der Baumassenziffer, Aufhebung der Gebäudevorschriften (nur Einfamilienhaus) oder anderer als der bisherigen Dachformen oder kleinerer Grünflächenziffern verletzen das Eingliederungsgebot, wie es in Art. 140 des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes vorgeschrieben ist.

Gemäss § 22 PBG sind Nutzungspläne dann abzuändern, wenn sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse erheblich geändert haben. Dies ist hier nicht der Fall, zumindest nicht in Bezug auf Vorschriften, die im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und Grundstücke betreffen, welche sogar im BLN-Inventar vermerkt sind.

Das Gebot der Gleichbehandlung verlangt entsprechend zwingend die Beibehaltung und Unterstellung derselben Vorschriften im Bebauungs- und Bepflanzungsplanperimeter Unterbreiten, wie er für die bereits überbauten Parzellen Gültigkeit hat, auch für die unüberbauten und die angrenzenden Parzelle 1541, 1560 und 1579. Entsprechend sind die Parzellen 1541, 1560, 1579 und 1653 der Zone Quartiererneuerung, insbesondere im Gebiet Breite, zuzuweisen, und es ist festzulegen, dass für diese Grundstücke auch die Bestimmungen, insbesondere von Art. 8b Abs. 2 Ziffer 4 Breite, anwendbar und verbindlich sind.

Zusätzlich verletzt die vorbehaltlose Aufhebung und Entlassung der 4 Parzellen aus den Schutzziele und Schutzzwecken des BLN-Inventars auch die Planungsgrundsätze des RPG, namentlich Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die

Landschaft zu schonen ist und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die bestehende Landschaft einzuordnen haben. Mit der Entlassung der Parzelle 1653 aus dem Bebauungsplan Unterbreiten und der fehlenden Verbindlichkeitserklärung der prägenden Bausubstanzmerkmale wird dieser Grundsatz offensichtlich verletzt.

Die heute bestehenden Vorschriften des Landschafts- und Ortsbildschutzes sind im Gebiet des Bebauungsplans und des Bepflanzungsplans Unterbreiten, insbesondere auch die Parzelle 1653 und die Parzellen Nrn. 1541, 1560 und 1579, im bisherigen Rahmen in jedem Fall beizubehalten. Auf Grund der besonderen Lage in einem besonders schützenswerten Landschaftsbild und Gebiet mit einem bestehenden homogenen Ortsbild sind auf Grund der Unterstellung in einen Gestaltungsplan keine zusätzlichen Ausnahmen zu Gunsten von höheren Fassaden- oder Gebäudehöhen sowie Zuschlägen zu Baumassenziffern zulässig, und es ist in jedem Fall die heute prägende Einzelbauweise mit Einfamilienhäusern auch für die nicht überbauten Grundstücke beizubehalten und vorzuschreiben. Das Verdichtungsziel im RPG überwiegt das Landschaftsschutzziel bei weitem nicht. Es hat gegenüber dem Landschaftsschutzziel zurückzuweichen, was in jedem Fall zwingend zur Ablehnung der Entlassung der Parzelle 1653 und der weiteren aus irgendwelchen Vorschriften des bisherigen Bebauungs- und Bepflanzungsplans Unterbreiten führen muss.

Die Erschliessung der Parzelle 1653 über die Breitenstrasse ist ungenügend und vermag keinen Zusatzverkehr aufzunehmen.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Die Zone Quartiererneuerung deckt den Perimeter des aufzuhebenden Bebauungsplans Unterbreiten ab. Die Grundstücke Nrn. 1541, 1560 und 1579 waren nie Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Zone Quartiererneuerung dient explizit der Sicherung der Bestimmungen des Bebauungsplans und kann somit nicht auf die genannten Grundstücke ausgeweitet werden; diese sollen in der gleichen Bauzone wie bis anhin verbleiben. Gegen den Antrag spricht auch die zu wahrende Verhältnismässigkeit, da sich auf dem Grundstück Nr. 1541 bereits ein Bauprojekt in Planung befindet und das Grundstück Nr. 1560 bereits bebaut ist.

Beim Grundstück Nr. 1653 wurde die Zuteilung zur Zone Quartiererneuerung bewusst nicht vorgenommen, da es

sich um eine umfangreiche Fläche handelt und die Vorgaben des Bebauungsplans Unterbreiten als nicht mehr zeitgemäss resp. umfassend genug für dieses grosse Grundstück beurteilt werden. Mit einer Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass das Gebiet umsichtig und mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke überbaut wird. Dies ist im Planungsbericht ausgeführt. Die in der Einsprache resp. in der Einspracheverhandlung vorgeschlagenen Bestimmungen (Begrenzung der Gesamthöhe auf 8,50 m, Bauten haben als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten) sind im Grunde im BZR mit den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht im BZR-Anhang 5 (Gebiet Ober Spisse; «Bauliche Vollendung des Quartiers») sowie in den allgemeinen Vorgaben für Gestaltungspläne (Art. 30 BZR; «besonders gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild») bereits abgedeckt. Sie entsprechen auch den Zielsetzungen der Teilrevision der Nutzungsplanung und können daher im Sinne einer Präzisierung in den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht (BZR Anhang 5) ergänzt werden. Die Gesamthöhe von 8,50 m war bereits im heute geltenden BZR als max. Firsthöhe in der Zone W2 0.25 vorgegebenen, und die Vorgabe zum Erscheinungsbild als Einfamilienhaus galt im aufzuhebenden Bebauungsplan Unterbreiten. In den Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht Gebiet «Ober Spisse», BZR-Anhang, können daher folgende Ziele aufgenommen werden:

- Bauliche Vollendung des Quartiers
- Serviceverbindung und öffentlich zugänglicher Fussweg zwischen Spissen- und Breitestrasse
- Gute Gestaltung des Siedlungsrandes
- Bauten haben als Einfamilienhäuser in Erscheinung zu treten (neu).
- Es gilt eine max. Gesamthöhe von 8,50 m (neu).

Die Serviceverbindung entspricht einem öffentlichen Interesse und wird als Zielsetzung beibehalten. Sie dient einzig Dienst- und Notfallfahrzeugen, während der Durchgangs- und Erschliessungsverkehr mit geeigneten Massnahmen an der Durchfahrt gehindert werden kann.

Die in Antrag 1 ausgeführten Gründe haben auch gegen eine Überlagerung mit der Gestaltungsplanpflicht gesprochen. Zur weiteren Begründung kann auf das zuvor Ausgeführte verwiesen werden.

Ein verkehrstechnisches Gutachten kann bei Vorliegen einer detaillierteren Planung erstellt werden. Es gilt, dieses stufengerecht zum passenden Zeitpunkt zu verfassen.

Das Grundstück Nr. 2239 soll neu der Zone Quartiererneuerung gemäss Art. 8b BZR zugeteilt werden. Dieser Artikel hält im ersten Absatz fest, dass die bestehenden bewilligten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhen für das Nutzungsmass massgebend sind. Der Bestand ist damit abgedeckt. Zudem gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG, die über den Bestand hinaus eine angemessene Erweiterung zulässt, sofern keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund wird der Antrag 6 als bereits erfüllt erachtet.

#### **Antrag des Gemeinderats**

In Bezug auf die Ergänzung der Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht sei das Verfahren als erledigt abzuschreiben. Soweit mehr oder anderes beantragt wird, sei die Einsprache abzuweisen.

#### **7.4.46 Sand + Kies AG, Horw, vertreten durch RA Gäumann Stefan & Bircher Marc, Homburger AG, Zürich**

#### **Anträge**

1. Es sei die Zone für öffentliche Zwecke Nr. 67 gemäss Teilrevision 2021 – Zonenplan A der Gemeinde Horw nicht festzusetzen.
2. Es sei der Gestaltungsplan Werkareal Seeverlad beizubehalten und nicht aufzuheben.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Staatskasse.

#### **Begründung der Einsprechenden**

Die Teilrevision sieht u.a. das Errichten einer Zone für öffentliche Zwecke (ZöZ) auf dem Areal Seeverlad – und damit auf den Grundstücken – vor. Eine ZöZ dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben (§ 48 Abs. 1 PBG). Das Räumliche Entwicklungskonzept 2040 (REK) des Gemeinderats Horw teilt das Areal Seeverlad dem «aufgewerteten Uferbereich» bzw. den «Freizeitanlagen» zu. Langfristig soll das Areal Seeverlad als «Seeuferpark» genutzt werden.

Davon abweichend, weist der kantonale Richtplan aus dem Jahr 2009 (mit Teilrevision im Jahr 2015 und Anpassung im Jahr 2019) das Areal Seeverlad einem Siedlungsgebiet (Bauzone) zu, was eine Zuweisung zur ZöZ als nicht rechtmässig erscheinen lässt.

Weiter fehlt es an einer umfassenden Interessenabwägung; der Planungsbericht begnügt sich mit einem pau-



schalen Verweis auf das Regelwerk LuzernSüd des Gemeindeverbands LuzernPlus (Regelwerk LuzernSüd) und auf das Räumliche Entwicklungskonzept 2040 (REK) des Gemeinderats Horw. Gänzlich fehlen die Interessen der Einsprecherin.

Das Konzentrationsprinzip gebietet daher, dass, wenn überhaupt eine Umzonung vorgenommen werden soll, diese dann (weitere) Siedlungen in diesem Gebiet im Rahmen einer Wohnzone (2.8. «dreigeschossige Wohnzone 0.55») ermöglichen oder mindestens eine Mischnutzung ähnlich der nahe gelegenen «Arbeits- und Wohnzone» vorsehen muss.

Seit 1933 besteht die Anlage der Einsprecherin in Horw. Am Standort im Areal Seeverlad werden pro Jahr ca. 80'000 bis 100'000 m<sup>3</sup> Beton aus Seekies und Recyclingbaustoffen produziert. Der Lieferradius erstreckt sich auf Horw, Kriens, Luzern, zuweilen Emmen sowie in Richtung Hergiswil. Die Anlieferung des Seekieses für das Betonwerk erfolgt möglichst umwelt- und verkehrsschonend zu 90 % per Schiff. Gleiches gilt für den benötigten Zement, welcher zu 100 % per Bahn angeliefert wird. Es lässt sich somit festhalten, dass aus Sicht des Umweltschutzes und des schonenden Umgangs mit Ressourcen ein wesentliches öffentliches Interesse an der Weiterführung der Anlage der Einsprecherin auf dem Areal Seeverlad besteht. Diese öffentlichen Interessen überwiegen das mit der ZöZ verfolgte Ziel, da in diesem Perimeter bereits heute Raum für eine Sport- und Freizeitanlage besteht und auch der Seezugang längst anderweitig gewährleistet ist.

Eine Zuweisung des Areals zur ZöZ verletzt auf grobe Weise die Eigentumsgarantie der Einsprecherin. Das Areal Seeverlad untersteht dem Gestaltungsplan Werkareal Seeverlad (Gestaltungsplan). Gemäss dem Bericht zum Gestaltungsplan umfasst das Bebauungskonzept die Erstellung der Neuanlage zur Fabrikation von bituminösem Mischgut (Strassenbelägen). Die Teilrevision und die damit zusammenhängende Zuteilung des Areals Seeverlad zu einer ZöZ ist nicht mit den Regelungen des Gestaltungsplans vereinbar und verletzt diesen. Die rev. BZO sieht gar vor, den Gestaltungsplan aufzuheben (Anhang 6 rev. BZR). Eine solche Aufhebung hat sich an demselben Verfahren zu orientieren, wie dies für die Teilrevision vorgeschrieben ist (§ 22 Abs. 3 PBG). Entsprechend erhebt die Einsprecherin auch Einsprache gegen die Aufhebung des Gestaltungsplans.

Abschliessend hält die Einsprecherin fest, dass mit dem gewählten Vorgehen eine materielle Enteignung vorliegen würde, welche entschädigungspflichtig wäre.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Im Rahmen der Erarbeitung des REK hat sich gezeigt, dass seitens Bevölkerung mehr öffentliche Freiräume gewünscht werden. Der Studienauftrag Seefeld hat weiter verdeutlicht, dass die bestehenden Freiräume heute intensiv genutzt werden und nur bedingt den vielfältigen Ansprüchen genügen. Angesichts der beabsichtigten Innenentwicklung im Talboden und der Erweiterung des Campus ist von einer weiteren Zunahme des Drucks auf die Freiräume auszugehen. Gemäss REK soll die Seebucht daher langfristig in einen mehrheitlich öffentlichen Freiraum transformiert werden. Dies ist auch im Planungsbericht ausgeführt. Das Areal Seeverlad befindet sich aufgrund seiner Lage direkt am See und aufgrund seiner Grösse an einer Schlüsselposition.

Auch für die Grundeigentümerin ist ungewiss, wie lange der Seeverlad noch fortgeführt werden kann. Entsprechend bestehen auf Seiten der Grundeigentümerin auch Überbauungsabsichten für eine nicht gewerbliche Nutzung. Einer solchen Umnutzung stehen aber die zuvor angeführten öffentlichen Interessen am Seezugang und an neuem Freiraum entgegen.

Der Gestaltungsplan wird aufgrund mangelnder IVHB-Konformität aufgehoben. Für einen Aufhebungsverzicht wäre er zu aktualisieren. Er ist zudem älteren Datums und entspricht nicht mehr den Anforderungen, die an heutige Gestaltungspläne gestellt werden. Daher soll bei Bedarf zukünftig ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet werden.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.5 Die nicht gütlich erledigten Einsprachen im Einzelnen, aus der 2. öffentlichen Auflage**

##### **7.5.1 Gloggnern-Valerie, Luzern, vertreten durch Stadelmann Bernhard, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Horw**

#### **Antrag**

Von der in der zweigeschossigen Wohnzone in landschaftsempfindlicher Lage 0.15 gelegenen Fläche von 3735,74 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 7, GB Horw, seien

2135,74 m<sup>2</sup> neu der Grünzone zuzuweisen und die restliche Fläche von 1600 m<sup>2</sup> gemäss Plan vom 13.3.2013 in der zweigeschossigen Wohnzone in landschaftsempfindlicher Lage 0.15 zu belassen bzw. der anstelle dieser Zone neu geschaffenen Wohnzone W2a zuzuweisen.

### **Begründung der Einsprechenden**

Vorab wird auf die Begründung in der Einsprache vom 22. September 2022 verwiesen. Es ist ein wesentlicher Grundsatz der laufenden Teilrevision, dass die Bauzonen unverändert bleiben. Auszugehen ist von folgenden Grundlagen:

Eine Fläche von 5564 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 7, GB Horw, ist heute der zweigeschossigen Wohnzone in landschaftsempfindlicher Lage 0.15 zugewiesen. Eine Fläche von 3697 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 7, GB Horw, befindet sich in der Uferschutzzone. Im Mitwirkungsverfahren wurde die heute in der zweigeschossigen Wohnzone in landschaftsempfindlicher Lage 0.15 liegende Fläche vollständig der Wohnzone W2a zugewiesen. Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage wollte der Gemeinderat entgegen dem Mitwirkungsverfahren eine Fläche von 3735 m<sup>2</sup> von der vorgenannten Wohnzone der Grünzone zuweisen. Die Grundeigentümerin erklärte sich mit einem Kompromissvorschlag einverstanden, wonach die bestehende Bauzone zugunsten der Grünzone um 2136 m<sup>2</sup> verkleinert wird.

Im Rahmen der Beratung im Einwohnerrat wurde behauptet, diese Massnahme würde zu einer Vergrösserung der Bauzone führen, was nachweislich falsch ist. Effektiv wird das Baugebiet auf der Parzelle Nr. 7 um 60 % redimensioniert. Der Gemeinderat will die Rückzonung um ca. 70 % vornehmen. Die Zuweisung zu einer Zone, wo nicht gebaut werden darf, wird im Rahmen der Revision nur bei diesem Grundstück vorgenommen und führt dazu, dass die Restfläche nicht mehr baulich genutzt werden kann. Aus Sicht der Einwenderin führt dies zu einer materiellen Enteignung.

Heute stellt eine Fläche von 3735 m<sup>2</sup> Baugebiet dar. Bei einer ÜZ von 0.20 wären 747 m<sup>2</sup> aGbF möglich. Die Grundeigentümerin verzichtet jedoch auf die Realisierung von 427 m<sup>2</sup> aGbF, indem sie sich mit der Zuweisung dieser Fläche ihres Baugrundstücks zur Grünzone einverstanden erklärt.

### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Das Grundstück Nr. 7 ist Bestandteil des Bebauungsplans Unterhasli aus dem Jahr 1987. Im Zuge der IVHB-Umset-

zung wird mit der Teilrevision der Ortsplanung 2021 der Bebauungsplan aufgehoben, da dessen Inhalte nicht mehr zeitgemäss sind. In der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde der noch unbebaute Teil des Grundstücks vollständig der Grünzone zugewiesen. Damit sollte verhindert werden, dass in diesem Gebiet mit der Regelbauweise und einer allfälligen Abparzellierung das bisher mit dem Bebauungsplan zugelassene Nutzungsmass wesentlich erweitert wird.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden keine Begehren eingereicht, sodass der Entwurf des teilrevidierten Zonenplans A unverändert öffentlich aufgelegt wurde. Die daraufhin eingereichte Einsprache machte geltend, dass in der Teilrevision der Ortsplanung 2000 die Ausnützungsziffer von 0.10 auf 0.15 erhöht wurde, ohne den Bebauungsplan anzupassen, sodass dem Gebiet eine Ausnützungsreserve zusteht. Dies wurde mit der zweiten öffentlichen Auflage berücksichtigt, indem die Grünzone um rund 900 m<sup>2</sup> reduziert wurde. Diese Verkleinerung entspricht gemäss Berechnungen der Gemeinde in etwa der bestehenden Ausnützungsreserve und berücksichtigt die im Nachgang zur ersten öffentlichen Auflage von 0.15 auf 0.20 erhöhte Überbauungsziffer in der Wohnzone W2a.

In der zweiten öffentlichen Auflage reichte die Einsprecherin die vorliegende zweite Einsprache ein, da die Reduktion nach ihrer Auffassung nicht der bestehenden Ausnützungsreserve entsprechen würde. Die Gemeinde hat ihre Berechnungen zur bestehenden Ausnützungsreserve der Einsprecherin im Vorfeld zur zweiten öffentlichen Auflage zugestellt. Bereits zu diesem Zeitpunkt zeigte sich, dass die Berechnungen der Gemeinde und der Einsprecherin zu abweichenden Ergebnissen kommen. Die Abweichung beträgt rund 180 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche. Die Gemeinde stützt sich in ihren Berechnungen auf das Baugesuch von 1997 und forderte die Einsprecherin zum Belegen ihrer eigenen Berechnungen mittels Plänen/Schnitten auf; die Einsprecherin kam dieser Aufforderung jedoch nicht nach. In diesem Zusammenhang gilt es darauf hinzuweisen, dass die Ausnützungsreserve mit altrechtlichen Baumassen (anrechenbare Geschossfläche, Vollgeschoss) erhoben und mit den Berechnungen in die neurechtlichen, IVHB-konformen Baubegriffe (Überbauungsziffer, Gesamthöhe) überführt wurde. Die IVHB-Umsetzung stellt einen Systemwechsel dar, sodass sich die alt- und die neurechtlichen Baubegriffe nicht direkt miteinander vergleichen



lassen. Die Gemeinde trägt diesem Umstand mit einem Faktor Rechnung, d.h. sie gesteht der Einsprecherin in ihrer Berechnung der Ausnutzungsreserve einen «Unschärfebonus» zu. Weiter handelt es sich beim Grundstück Nr. 7 entgegen der Einsprache nicht um das einzige Grundstück, das im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung teilweise in eine Grünzone umgezont wird. Dasselbe erfolgt in den Gebieten Hürliweid, Langensand, Oberes Rainli, Stirnrüti und Stutz. Bei allen genannten Gebieten ist der Auslöser die IVHB-bedingte Aufhebung der heute geltenden Sondernutzungsplanungen. Mit den neuen Grünzonen werden wichtige Freiräume gesichert. An der Einspracheverhandlung zeigte sich, dass die Einsprecherin die von der Gemeinde vorgeschlagene Reduktion der Grünzone akzeptieren kann, sofern die verbleibende Wohnzone für eine optimale Überbauung eine Tiefe von mind. 25 m aufweist. Im aufgelegten teilrevidierten Zonenplan A ist dies nicht der Fall, da die Auscheidung der Grünzone nach raumplanerischen Grundsätzen erfolgte.

**Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

**7.5.2 Haas Stucki Danielle, Kriens, vertreten durch Hess Franz, Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare, Horw****Anträge**

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. In der Wohnzone W2b sei eine zusätzliche Überbauungsziffer zur Realisierung einer gestaffelten Bauweise festzulegen.
3. Unter Kostenfolge zulasten der Gemeinde Horw.

**Begründung der Einsprechenden**

Der Gemeinderat ist der Einsprecherin insoweit entgegengekommen, als die ÜZ in der Wohnzone W2b auf 0.25 angehoben wurde. Dagegen hat er auf die Festlegung einer zusätzlichen ÜZ zur Realisierung einer gestaffelten Bauweise verzichtet. Insoweit der Gemeinderat den in der Einsprache vom 22. September 2022 gestellten Anträgen nicht entgegengekommen ist, wird an der Einsprache festgehalten.

Zentrales Ziel der Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Horw ist es gemäss Angaben des Gemeinderats, den heutigen baurechtlich zulässigen Bestand weiterhin zu garantieren. Damit dieser Zielsetzung nachgelebt wer-

den kann, ist insbesondere in Hanglagen zwecks Realisierung einer gestaffelten Bauweise wie in anderen Gemeinden eine zusätzliche ÜZ einzuführen.

**Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Die Nutzungsmasse wurden in Anlehnung an das heute geltende Nutzungsmass teilrevidiert. Der 80 %-Wert (80 % des heutigen Bestandes werden abgebildet) stellt eine Empfehlung des Kantons und einen Erfahrungswert aus anderen Luzerner Gemeinden dar und diente als erste Auslegeordnung für die Festlegung der ÜZ. Mit dem 80 %-Wert werden neuere Bauten berücksichtigt. Die ÜZ wurde zudem anhand konkreter Baugesuche der letzten Jahre überprüft. Diese haben die aktuell rechtskräftig zugelassene AZ stets erreicht und sind daher gute Grundlagen für die Festlegung der ÜZ.

Die in Art. 4a BZR festgelegte ÜZ lässt sich zudem auf mehrere Arten erhöhen:

- Energiebonus § 14 PBV (+ 5 %)
- Bonus preisgünstiger Wohnungsbau Art. 4a Abs. 7 BZR (+ 5 %)
- Bonus «freiwilliger» Gestaltungsplan Art. 29 Abs. 3 BZR (+ max. 10 %)
- Bonus Gestaltungsplanpflicht § 75 Abs. 1 PBG (+ max. 20 %)

Zudem gilt eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten und ein Ausgleich für Einstellhallen gemäss § 13a PBV. Weiter werden vorspringende Gebäudeteile der ÜZ nicht angerechnet, wenn sie höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen und einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Im Vergleich zu Referenzbeispielen hat sich gezeigt, dass die festgelegte ÜZ bereits genügend gross festgelegt ist, um eine gestaffelte Bauweise zu ermöglichen. Die Limitierung bzw. Ermöglichung von Terrassenbauten ergibt sich weniger aus der ÜZ als aus anderen Faktoren, v.a. aus der Parzellenform und der Topografie sowie aus der zulässigen Gebäudelänge. Zudem wird bei gestaffelter Bauweise die ÜZ für Einstellhallen gemäss § 13a PBV ausgeglichen. Weiter wurde die ÜZ in der Wohnzone W2b im Nachgang zur ersten öffentlichen Auflage von 0.20 auf 0.25 erhöht. Vor diesem Hintergrund ist keine separate ÜZ für terrassierte Bauten notwendig.

**Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

**7.5.3 Stettler Michael W. und Vogel-Stettler Sabrina, Kastanienbaum, vertreten durch Stadelmann Bernhard, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Horw**

**Anträge**

1. Art. 8b Abs. 1 sei so anzupassen, dass für angemessene Erweiterungen leichte Überschreitungen der Überbauungsziffer (insbesondere für Anbauten) bewilligt werden.
2. Art. 8b Abs. 3 lit. b BZR sei wie folgt anzupassen:  
Grundstück Nr. 2621 200 m<sup>2</sup> aGbF / Grundstück Nr. 3117 200 m<sup>2</sup> aGbF.

**Begründung der Einsprechenden**

An der Begründung der Einsprache vom 20. September 2022 wird festgehalten. In seiner Begründung zur damaligen Einsprache hat der Gemeinderat konstatiert, dass die neuen Regelungen im Gebiet Under Spisse zu massiven Rechtsungleichheiten führen werden. Die Korrektur im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage ist ungenügend. Art. 8b Abs. 1 BZR ist so zu ergänzen, dass unter angemessenen Erweiterungen auch Anbauten, Wintergärten usw. verstanden werden können. Die Aufzählung, obwohl sie nicht abschliessend ist, erweist sich als zu einschränkend.

Mit den neuen Bestimmungen in der Zone W2a beträgt die maximale Überbauungsziffer 0.20. Die Einsprecher haben ihre Grundstücke bis heute nicht stark überbaut. Es gilt die Überbauungsziffer 0.06 für das Grundstück Nr. 2621 bzw. 0.07 für das Grundstück Nr. 3117.

Beim Grundstück Nr. 2621 befinden sich 2256 m<sup>2</sup> in der Wohnzone. Die heute bestehende aGbF beträgt ca. 140 m<sup>2</sup>. Werden nun 60 m<sup>2</sup> aGbF zugestanden, ergibt dies eine ÜZ von 0.088. Bei der Grundnutzung von 0.20 würde die aGbF 451 m<sup>2</sup> betragen. Somit müsste die zusätzliche aGbF 311 m<sup>2</sup> betragen, damit die zulässige Überbauungsziffer der Grundnutzung erreicht werden kann. Mit der aktuellen Formulierung besteht zu den Nachbargrundstücken eine Rechtsungleichheit.

Beim Grundstück Nr. 3117 beträgt die in der Wohnzone gelegene Fläche 2274 m<sup>2</sup>. Die aGbF beträgt heute ca. 150 m<sup>2</sup>. Gemäss der öffentlichen Auflage sollen diesem Grundstück zusätzliche 65 m<sup>2</sup> aGbF gewährt werden. Dies ergibt eine Überbauungsziffer von 0.097. Bei Anwendung der Grundnutzung mit der Überbauungsziffer von 0.20 müssten für dieses Grundstück zusätzliche 304 m<sup>2</sup> aGbF

gewährt werden. Alle Nachbarn, welche Neubauten erstellt haben, haben Anspruch auf eine bedeutend höhere ÜZ. Es besteht eine erhebliche Rechtsungleichheit innerhalb der gleichen Bauzone.

**Erwägungen des Gemeinderats zu den Anträgen**

Mit der zweiten Auflage wurde Art. 8b Abs. 1 präzisiert. Damit können in Zukunft die bewilligten und anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Fassaden-, Trauf- und Gesamthöhen nicht nur bei Sanierungen leicht überschritten werden, sondern auch bei angemessenen Erweiterungen. Damit wird verdeutlicht, dass die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG gilt. Die Auflistung der baulichen Massnahmen (Liftanbauten, Balkonanbauten oder -vergrösserungen, Ausbau von Sanitäranlagen, Wärmedämmungen) ist nicht abschliessend, sodass auch angemessene Erweiterungen bewilligt werden können.

Generell sichert die Zone Quartiererneuerung das Nutzungsmass, das bereits vom heute geltenden Bebauungsplan zugelassen wurde. Für die Grundstücke Nrn. 107, 2621 und 3117 weist Art. 8b Abs. 2 Nutzungsreserven aus dem Bebauungsplan aus, die für Erweiterungen genutzt werden können. Auf eine explizite Nennung von Anbauten in Art. 8 b Abs. 2 BZR wurde jedoch bewusst verzichtet, da diese bei Grundstücken ohne Ausnutzungsreserven nicht pauschal in Aussicht gestellt werden können. Sie sind zwar nicht ausgeschlossen, aber orts- und projektspezifisch unter Berücksichtigung von Art. 8b Abs. 2 BZR und § 178 PBG (Bestandesgarantie) zu beurteilen.

Der Argumentation der Einsprechenden kann nicht gefolgt werden:

Die Umzonung der Grundstücke Nr. 2621 und 3117 erfolgt aufgrund der IVHB-bedingten Aufhebung des heute geltenden Bebauungsplans Oberspissen aus dem Jahr 1987. Für die Berechnung von allfälligen Ausnutzungsreserven ist der Vergleich zur Überbauungsziffer, die in der Wohnzone W2a zugelassen ist, somit nicht sachgerecht. Ausschlaggebend ist einzig das gemäss Bebauungsplan zugelassene Nutzungsmass, das mit der Teilrevision der Nutzungsplanung möglichst unverändert weitergeführt werden soll.

Der Bebauungsplan Oberspissen teilte allen Grundstücken im Perimeter eine fixe Bruttogeschossfläche zu, und zwar unabhängig von der Grundstücksfläche. Zugelassen und durchgeführt wurden zudem diverse Ausnutzungsübertragungen, sodass sich die Bruttogeschossflächen

um max. 20 % verändern durften. Dies ist der Grund, weshalb heute je nach Grundstück eine unterschiedliche anrechenbare Gebäudefläche resp. ÜZ resultiert. Bei der unterschiedlich realisierten ÜZ handelt es sich somit nicht um eine Rechtsungleichheit, sondern lediglich um die Vorgaben und Möglichkeiten des heute geltenden Bebauungsplans.

Ein Ziel der zweiten öffentlichen Auflage war es, die bestehenden Ausnutzungsreserven in Art. 8b Abs. 2 BZR zu überführen. Die Ausnutzungsreserven wurden wie folgt angenähert:

Für die Grundstücke Nr. 2621 und 3117 erlaubt der Bebauungsplan eine Bruttogeschossfläche von je 195 m<sup>2</sup>. Für die Berechnung der bestehenden Ausnutzungsreserven wurde die zulässige Bruttogeschossfläche aufgrund der in der Teilrevision 2000 erfolgten AZ-Erhöhung (von 0.10 auf 0.15) auf 292,50 m<sup>2</sup> erhöht (+ 50 %).

Abgezogen wurden die gemäss Baugesuchen von 1989 und 2008 bewilligten und realisierten Nutzflächen.

Die Umrechnung der bestehenden Ausnutzungsreserven in die IVHB-konforme Überbauungsziffer erfolgte mit einem «Unschärfe-Bonus», da die IVHB-Umsetzung einem Systemwechsel gleichkommt und sich die alt- und die neurechtlichen Nutzungsmasse nicht direkt miteinander vergleichen lassen. Aufgrund dieser Berechnungen wurde dem Grundstück Nr. 2621 eine Ausnutzungsreserve von 60 m<sup>2</sup> aGbF und dem Grundstück Nr. 3117 eine Ausnutzungsreserve von 65 m<sup>2</sup> aGbF zugestanden.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.5.4 Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee, Luzern**

##### **Antrag**

Die Reduktion der Grünzone Nr.72 Unterhasli um 900 m<sup>2</sup> sei nicht zu genehmigen und diese Fläche in der Grünzone zu belassen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung 2021 wurde im Gebiet Unterhasli eine Grünzone vorgesehen. Diese Grünzone dient der Freihaltung von Bauten und Anlagen sowie dem Schutz von Gewässern und Ufervegetation. Mit der

2. Auflage soll diese Grünzone um 900 m<sup>2</sup> reduziert werden. Diese 900 m<sup>2</sup> sollen der Wohnzone 2a zugewiesen werden. Dagegen richtet sich die vorliegende Einsprache. Diese Erweiterung der Bauzone ist nicht rechtmässig.

Das Gebiet Unterhasli ist mit geschützten Parkanlagen Teil eines der schönsten Uferabschnitte am Vierwaldstättersee. Dieses Gebiet gehörte nach dem Bundesbeschluss über die dringlichen Massnahmen in der Raumplanung zum Schutzgebiet I, in dem grundsätzlich ein vollständiges Bauverbot angestrebt wurde. Ende der 1970er und Anfang der 1980er Jahre verhandelten die Gemeinde und der Kanton während fünf Jahren über die zulässige Bebauung dieses Gebiets. Von Seiten des Kantons wurde damals erklärt, die schliesslich festgesetzte Landhauszone mit einer Ausnutzung vom 0.1 und Bebauungsplanpflicht sei das absolute Maximum dessen, was möglich sei.

Die Begründung der Zuweisung zur Bauzone, wonach damit die heute geltenden Nutzungsreserven überführt werden sollen, ist falsch. Eine Überbauung dieses Gebiets wäre gemäss gültigem Bebauungsplan nicht möglich gewesen, da die bebaubaren Parzellen auf die bereits bebauten Parzellen beschränkt waren. Die Aufhebung des Bebauungsplans kann nicht dazu führen, dass nun die Regelbauweise greift. Ziel war es, genau diese Fläche von Bebauungen freizuhalten. Eine Überbauung würde auch den Interessen des BLN-Objekts 1606 (Vierwaldstättersee) widersprechen. Schliesslich wäre von einer Bebauung auch die unter Schutz stehende Villa Unterhasli negativ betroffen.

#### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Der Gemeinderat teilt die Sicht der Einsprechenden, dass es sich beim östlichen Teilgebiet des Grundstücks Nr. 7 um eine landschaftlich wertvolle Lage handelt. Aus diesem Grund wird dieses Teilgebiet im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 mehrheitlich der Grünzone zugewiesen. Als Zweckbestimmung ist im Anhang 3 des BZR explizit die Freihaltung von Bauten und Anlagen sowie der Schutz von Gewässern und Ufervegetation aufgeführt.

Gleichzeitig ist die Einsprache der Grundeigentümerin aus Sicht des Gemeinderats nachvollziehbar, da die Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Teilrevision der Ortsplanung 2000 bei anderen Sondernutzungsplanungen an die Grundeigentümer weitergegeben wurde. Das Beibe-

halten einer Bauzone im Umfang von 900 m<sup>2</sup> stellt in dieser Hinsicht einen guten Kompromiss zwischen den Interessen des Landschaftsschutzes und denjenigen der Grundeigentümerin dar.

Korrekt ist, dass der heute geltenden Bebauungsplan Unterhasli bis heute eine Überbauung des östlichen Teilgebiets nicht vorsieht. Ob der Bebauungsplan eine Überbauung an dieser Lage grundsätzlich oder nur in einer ersten Etappe ausschliesst, lässt sich aufgrund der vorhandenen Dokumentation nicht abschliessend beurteilen.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen.

#### **7.5.5 Heer Walter, Meggen, vertreten durch Karrer Serge, Kanzlei KMUForum GmbH, Emmenbrücke**

##### **Antrag**

Die Bestimmung von Art. 37 Abs. 5 E-BZR sei zu streichen.

##### **Begründung der Einsprechenden**

An der Begründung der Einsprache vom 27. September 2023 wird festgehalten. Die zweite öffentliche Auflage nimmt gewisse Änderungen und Ergänzungen des BZR vor. Eine davon ist die Ergänzung von Art. 37 Abs. 5 E-BZR. Dieser Artikel bestimmt, dass Schrägdächer für die Energiegewinnung zu nutzen seien. Auch wenn die Bestimmung schon in sich eine Ausnahmemöglichkeit enthält, ist sie doch zu konsequent bzw. zu umfassend. Entlang der Seeufer und der Horwer Halbinsel stehen sensible Ortsbilder einer Nutzung mit Solaranlagen entgegen.

In Ergänzung zur Einsprache in der ersten Auflage (dort Ziff. 24) und der stattgehabten Einspracheverhandlung wird noch einmal festgehalten, dass das Nordufer des Unterwilbachs (ab St. Niklausenstrasse bis Zufluss Schwandenbach) und des Feerenstadbachs (ab Zusammenfluss Unterwilbach/Schwandenbach bis Seemündung) sowie das Seeufer (Grundstück Nr. 1021, GB Horw) nicht bestockt ist und auch nicht bestockt war.

##### **Erwägungen des Gemeinderats zum Antrag**

Photovoltaik-Anlagen können auch bei Schrägdächern gestalterisch überzeugen und sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einpassen. Dies verlangt auch die Gesetzgebung: Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler und nationaler Bedeutung dürfen gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG

durch Photovoltaikanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei Kulturdenkmälern von kantonaler Bedeutung (kantonales Denkmalverzeichnis, Luzerner Bauinventar) gilt eine Bewilligungspflicht, und die kantonale Denkmalpflege ist einzubeziehen.

In den Kernzonen Winkel und Dorf wird die Bebauung über die jeweiligen Bebauungspläne vorgegeben. Gemäss Art. 9 Abs. 5 BZR kann die Gemeinde in diesen Zonen Gestaltungselemente vorschreiben, um den Charakter der historischen Ortsteile zu wahren und eine einheitliche Entwicklung zu gewährleisten.

In den Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 24 Abs. 2 BZR unauffällig ins Landschaftsbild einzufügen. Generell sind die Strahlenemissionen bzw. Lichtreflexionen von Photovoltaik-Anlagen gemäss Art. 11 Abs. 1 und Abs. 2 USG so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Für die gestalterische Umsetzung bestehen bereits diverse Leitfäden, Merkblätter und Online-tools.

Die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung betrifft entgegen der Einsprache auch Flachdächer (vgl. Art. 37 Abs. 4). Diese Vorschrift ist bereits Inhalt des heute geltenden Bau- und Zonenreglements und wird mit der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 auf Schrägdächer ausgeweitet.

Auf die Erwägungen zur NSV wird in diesem Verfahren nicht eingetreten.

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

Die Einsprache sei gesamthaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.



## 8 Einwohnerrat ist für ein JA

Die Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte haben der Vorlage mit 21:6 Stimmen zugestimmt. Sie empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, ein JA in die Urne zu legen.

### 8.1 Stellungnahme der einwohnerrätlichen Ortsplanungskommission (OPK)

Die einwohnerrätliche Ortsplanungskommission (OPK) stimmt der Teilrevision der Ortsplanung mit 5:2 Stimmen zu. Ausgehend von der Beratung des räumlichen Entwicklungskonzepts als strategischer Grundlage im Januar 2021 bis zur abschliessenden 2. Lesung der Vorlage im November 2023 durch den Einwohnerrat, wurden die Unterlagen an gesamthaft 7 Sitzungen während rund 27 Stunden durch die OPK beraten. Kernelement der Beratungen bildeten das teilrevidierte Bau- und Zonenreglement, der Zonenplan A und die Gewässerraumkarten. Intensiv diskutiert wurden die ÜZ in den Wohnzonen W2a und W2b, der Umgang mit Hanglagen, die Bestandesgarantie nach dem Systemwechsel auf die IVHB-Begriffe, die Grünflächenziffer, die Förderung des preisgünstigen Wohnraums, die neuen Artikel zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie Energie, der erweiterte Artikel 35 zur Sicherung von qualitätsvollen Bauten und Aussenräumen und die Festlegung der Gewässerräume. Festgestellt wurde, dass Vorschriften zum Bauen unter Terrain weitgehend fehlten. Weil aber der Kanton die Definition einer Unterbauungsziffer prüfe, wolle die OPK nicht auf Gemeindeebene vorgreifen. Die aus der Beratung resultierenden Anträge der OPK wurden vom Einwohnerrat gutgeheissen und sind damit in die Teilrevision der Ortsplanung eingeflossen.

### 8.2 Stellungnahme der Fraktionen

#### 8.2.1 Stellungnahme L20-Fraktion

Die L20-Fraktion stimmt der Teilrevision der Ortsplanung geschlossen zu. Sie anerkennt die kantonale Vorgabe zur Umsetzung der IVHB, stellt aber auch fest, dass das IVHB-Projekt eine gescheiterte Schreibtischtat ohne räumlichen Bezug auf die landschaftlichen Voraussetzungen gewesen sei. Es sei festzuhalten, dass sich der Gemeinderat verdankenswerter Weise bemüht habe, eine siedlungs- und landschaftsverträgliche Lösung für diesen Systemwechsel zu finden. Überhaupt habe der Gemeinderat die Umsetzung mit Augenmass vorgenommen. Die L20 begrüsst explizit die neu aufgenommenen oder ergänzten Bestimmungen im Energiebereich, zur Klimaan-

passung und zur Qualitätssicherung der Siedlung. Die Vorgaben zur Grünflächenziffer und zum Anteil ökologischer Flächen hätten weiter gehen können. Bestimmungen zur Nutzung des Untergrunds fehlten weitgehend. Als unschön erachtet die L20-Fraktion die aufgrund der Einspracheverhandlungen vorgenommenen Anpassungen in den Wohnzonen W2a/W2b. Die L20 widersetze sich nicht, fordere den Gemeinderat aber auf, in diesen Gebieten die landschaftliche Integration in besonderem Masse einzufordern. Auf Unverständnis und Ablehnung stosse hingegen die Verkleinerung der Grünzone Underhasli (Nr. 72), welche nun wohl zum Gerichtsfall werde. Für die L20 sei es nun entscheidend, wie der Gemeinderat das neue BZR in die Praxis umsetze.

#### 8.2.2 Stellungnahme der Mitte/GLP-Fraktion

Die Mitte/GLP-Fraktion stimmt der Teilrevision der Ortsplanung geschlossen zu. Die kantonale Vorgabe zur Umstellung auf die IVHB stosse auf wenig Begeisterung. Die Umsetzung durch den Gemeinderat werde aber als zweckmässig und gut abgestimmt auf die spezifischen Anforderungen, wie sie sich in Horw stellten, beurteilt. Die Kernanliegen der Fraktion seien mit den neuen Bestimmungen im BZR berücksichtigt. Wo nötig seien im Sinne einer breit abgestützten Vorlage Kompromisse vorgeschlagen worden. Mit der Umzonung des Grundstücks 471 in der Wegmatt in eine Arbeits- und Wohnzone werde eine seit 2010 bestehende Pendeuz endlich erledigt. Weil seit dem Sommer 2022 für die Bewilligung von Bauprojekten die Vorgaben sowohl des alten als auch des neuen BZR erfüllt werden müssten, sei es für die Fraktion wichtig, dass der Prozess der Teilrevision möglichst rasch abgeschlossen werden könne. Damit würden Klarheit und Verlässlichkeit geschaffen.

#### 8.2.3 Stellungnahme der FDP-Fraktion

Die FDP-Fraktion lehnt die Teilrevision der Ortsplanung geschlossen ab. Sie stellt fest, dass die Harmonisierung der Bauvorschriften nicht nur auf Freude stosse. Die vielen Änderungen und Anpassungen seien von Unsicherheit begleitet. Eigentümer, Planer und Architekten sähen sich in diversen Punkten eingeschränkt und bevormundet. Kritisch zu sehen seien die Pflicht von PV-Anlagen auf Neubauten, die Pflicht von Begrünungsvorgaben von Vordächern, die Vorgaben zur Sicherung qualitätsvoller Bauten und Aussenräume via Fachgutachten sowie die Möglichkeit, Fachkommissionen beizuziehen und qualitätssichernde Konkurrenzverfahren von mindestens drei unabhängigen Projektentwürfen zu verlangen. Und dies

mehrheitlich auf Kosten der Grundeigentümerschaft. Die FDP wehre sich gegen zusätzliche regulatorische Einschränkungen.

#### **8.2.4 Stellungnahme der SVP-Fraktion**

Die SVP-Fraktion stimmt der Teilrevision der Ortsplanung geschlossen zu. Es stelle sich vorliegend nicht die Frage, ob die Vorgaben zur IVHB umgesetzt werden müssten, sondern nur wie sie umgesetzt würden. Im

Grundsatz verfolge die Fraktion das Ziel einer möglichst geringen Regulierungsdichte. Ganz nach dem Motto: So viel wie nötig, so wenig wie möglich. Die Teilrevision erscheine ihr als gut ausbalanciert und es sei auf eine möglichst weitgehende Gleichbehandlung geachtet worden. Die Fraktion betont, dass ihr Wirtschaftlichkeit wichtig sei und sie sich auch für Arbeits- und Gewerbezone einsetze, damit es in Horw genug Arbeitsplätze und Kleinunternehmen geben könne und diese erhalten blieben.

## **9 Beschluss des Einwohnerrats**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1718 und 1718A (Zusatzbericht) des Gemeinderates vom 16. März 2023 bzw. 28. September 2023
  - gestützt auf den Antrag der nichtständigen Ortsplanungskommission
  - in Anwendung von Art. 8 Abs. 1 lit. c, Art. 29 und Art. 9 lit. a der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
1. Die Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 bestehend aus nachfolgenden Dokumenten wird beschlossen:
    - Teilrevision Bau- und Zonenreglement 2021 (Synopse) mit integrierten Anträgen
    - Teilrevision Zonenplan A 2021 (Mst. 1:5'000)
    - Gewässerraumkarten Zentrum, Nord, West, Halbinsel (Mst. 1:2'000)
    - Aufhebung Baulinien Gewässer (Mst. 1:5'000)
  2. Die nicht oder nur teilweise erledigten Einsprachen der ersten und zweiten öffentlichen Auflage werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
  3. Die Teilrevision des Aussichtsschutzreglements 2021 inkl. die Teilrevision Zonenplan B 2021 (Mst. 1:5'000) wird beschlossen.
  4. Die Beschlüsse Ziff. 1 und 2 unterliegen gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.
  5. Der Beschluss Ziff. 3 unterliegt gemäss Art. 9 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung).
  6. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 zuzustimmen und die nicht oder nur teilweise erledigten Einsprachen der ersten und zweiten öffentlichen Auflage abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Horw, 23. November 2023

Larissa Lehner  
Einwohnerratspräsidentin

Michael Siegrist  
Gemeindeschreiber



## 10 Argumente des Gemeinderats

Unsere Gemeinde ist mit ihrem dynamischen Zentrum, der schönen Halbinsel und den vielfältigen Naherholungsgebieten ein attraktiver Ort zum Leben, Arbeiten und Studieren. Diese Qualitäten sollen mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung gestärkt werden.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung erfüllt die übergeordneten Vorgaben sowie die Zielsetzungen aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) 2040. Sie ermöglicht eine nachhaltige Planung der Gemeinde mit Fokus auf ausgewählten Gebieten mit Entwicklungspotenzial. In den vergangenen Jahren wurden bei der Erarbeitung der vorliegenden Unterlagen die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Umwelt hoch gewichtet. Sowohl in der 1. Phase (REK 2040) als auch in der 2. Phase (Teilrevision der Nutzungsplanung) wurde die Bevölkerung mehrfach miteinbezogen. Diese beteiligte sich aktiv am Planungsprozess und nahm damit Einfluss auf die Planungsergebnisse. Neue Bestimmungen zum Schutz der Freiräume und des Klimas sichern die hohe Lebensqualität in Horw. Die vorgelegten Unterlagen erfüllen die Anforderungen einer zeitgemässen Nutzungsplanung. Sie ermöglichen eine Planung, die den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes (RPG) gerecht wird. Mit der Revision des RPG im Jahr 2014 trat der haushälterische Umgang mit dem Boden vermehrt in den Vordergrund. In Horw wird mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ein moderates Wachstum mit Fokus auf einer sanften Innenentwicklung in den vier Schlüsselgebieten verfolgt.

## 11 Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf weitere Einsprachen zu?

## 12 Abstimmungsempfehlung

Einwohnerrat und Gemeinderat empfehlen den Stimmberechtigten, die Teilrevision der Nutzungsplanung 2021 (Teilrevision Zonenplan A, Teilrevision Bau- und Zonenreglement, Gewässerraumkarte Zentrum, Gewässerraumkarte Nord, Gewässerraumkarte West, Gewässerraumkar-

te Halbinsel und Aufhebung Baulinien Gewässer) anzunehmen und die nicht oder nur teilweise erledigten Einsprachen abzuweisen, bzw. nicht darauf einzutreten.

## 13 Auswirkungen des Volksentscheids

### Bei einem **JA** ...

werden das Bau- und Zonenreglement, der Zonenplan A, die Gewässerraumkarten Zentrum, Nord, West und Halbinsel sowie die Aufhebung der Baulinien Gewässer dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht. Die Einsprecherinnen und Einsprecher werden von der Gemeinde schriftlich über die Abweisung ihrer Einsprachen informiert. Sie können gegen den Entscheid Beschwerde beim Regierungsrat einreichen.

### Bei einem **NEIN** ...

behält die derzeitige Nutzungsplanung ihre Rechtskraft. Die Verpflichtung bleibt jedoch bestehen, dass die Gemeinde die übergeordneten Vorgaben in die Nutzungsplanung übernehmen muss. Es wären deshalb vorerst die Gründe für die Ablehnung zu eruieren und dann unverzüglich erneut mit einer Revision der Ortsplanung zu starten.

## Beilagen

- Beilage 1 – Teilrevision Zonenplan A 2021
- Beilage 2 – Teilrevision Bau- und Zonenreglement 2021 (Synopsis)
- Beilage 3a – Gewässerraumkarte Zentrum
- Beilage 3b – Gewässerraumkarte Nord
- Beilage 3c – Gewässerraumkarte West
- Beilage 3d – Gewässerraumkarte Halbinsel
- Beilage 4 – Aufhebung Baulinien Gewässer

Sämtliche Unterlagen und Pläne in Originalgrösse liegen im Gemeindehaus auf und sind online unter [www.horw.ch](http://www.horw.ch) abrufbar.