Einwohnergemeinde Rüegsau

Änderung Überbauungsordnung ZPP 4 «Kern»

Kurzbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

Mai 2025

ecoptima · Spitalgasse 34 · 3001 Bern · Industriestrsse 5a · 6210 Sursee · Tel. 031 310 50 80 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Planungsbehörde:
Einwohnergemeinde Rüegsau
Rüegsaustrasse 40, 3415 Rüegsauschachen

Auftragnehmer:
ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Thomas Federli, dipl. Geograf

Abbildung Titelseite: Orthofoto des Areals (Quelle: geo.admin.ch)

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Die Überbauungsordnung ZPP 4 «Kern» wurde am 12. Oktober 2005 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Das Areal mit einer Fläche von knapp 9'000 m^2 grenzt unmittelbar an die Rüegsaustrasse und erstreckt sich auf das Gebiet der ehemaligen Mosermatte. Der Wirkungsbereich umfasst die Parzellen Rüegsau Gbbl.-Nrn. 62, 404, 755, 1420-1423 sowie den südöstlichen Teil der Gbbl.-Nr. 608.

Mittlerweile ist die mit der Überbauungsordnung bezweckte «kerngerechte Überbauung mit zweckmässiger Erschliessung», mit Ausnahme des Baubereichs nördlich des Sagibachs, vollständig realisiert. Entstanden sind den Vorgaben entsprechend zwei Baukörper mit gemischter Nutzung Wohnen/Dienstleistungen entlang der Rüegsaustrasse sowie vier Wohnblocks im rückwärtigen Teil des Areals.

Abb. 1 Bestehende Bebauung (Quelle: geo.admin.ch)

1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Zonenpläne

Der Planungsperimeter ist gemäss dem am 27. August 2024 genehmigten Zonenplan Siedlung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 4 «Kern» zugeordnet. Die Zonengrenzen orientieren sich weitgehend an den Parzellengrenzen, einzig die Parzelle Nr. 608 wird bloss teilweise beansprucht. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision blieb der Wirkungsbereich unverändert.

Für den Sagibach im nördlichen Teil des Wirkungsbereichs legt der Zonenplan Gewässerräume einen Gewässerraum mit 11.0 m Breite fest. Gemäss dem Zonenplan Naturgefahren liegen Teile der ZPP (insbesondere der Bereich angrenzend an die Rüegsaustrasse) im blauen Gefahrengebiet. Diese Rahmenbedingungen sind für die vorliegende Änderung nicht von Belangen.

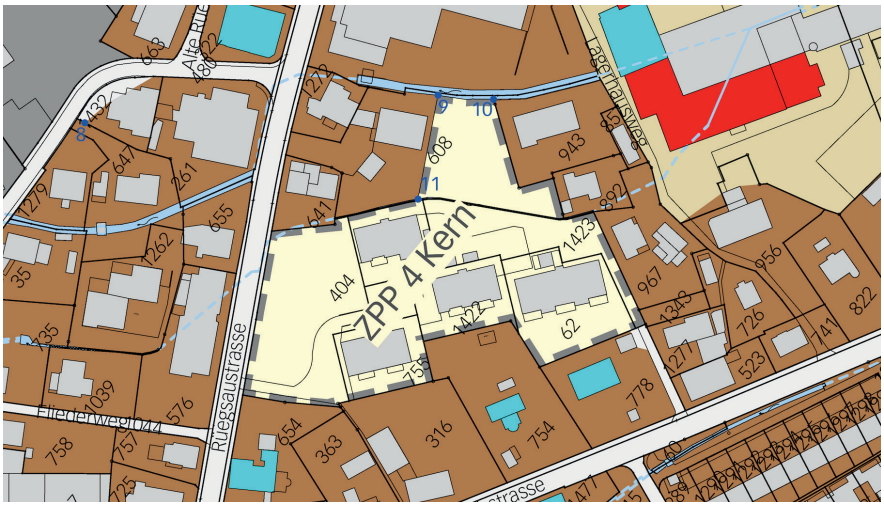

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung mit der ZPP 4 «Kern» in der Bildmitte (hellgelb); braun: Kernzone K3, beige: Kernzone K-, grau: Zone für öffentliche Nutzung (ZöN), rot/hellblau: schützens-/erhaltenswerte Bauten

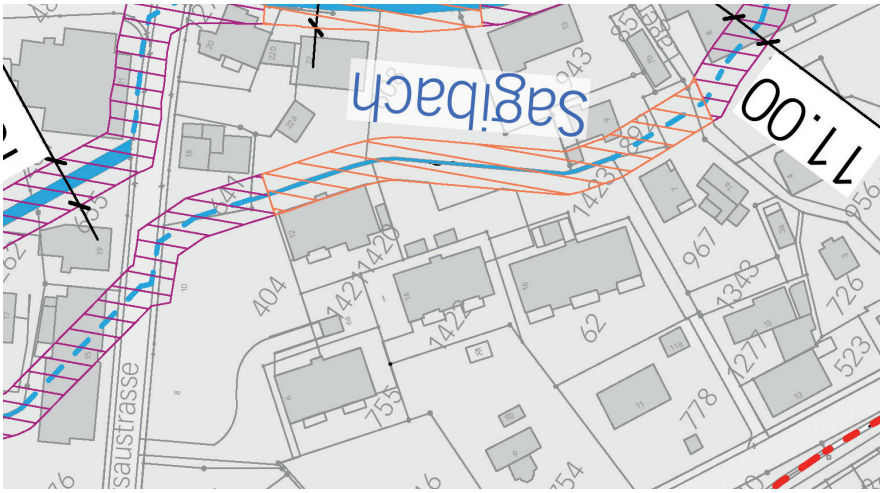

Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan Gewässerräume; orange schraffiert: Gewässerraum

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan Naturgefahren; rot: Gebiet mit erheblicher Gefährdung, blau: Gebiet mit mittlerer Gefährdung, gelb: Gebiet mit geringer Gefährdung

Baureglement

Die ZPP-Bestimmungen in Art. 315 Baureglement wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu formuliert und den übergeordneten Vorgaben entsprechend strukturiert. Die massgeblichen Inhalte (Zweck sowie Art und Mass der Nutzung) blieben jedoch unverändert.

Die Bestimmungen legen als Zweck die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung mit Dienstleistungen fest. Art und Mass der Nutzung richten sich primär nach der Kernzone K3, wobei zusätzlich eine minimale und maximale Ausnützung festgelegt ist.

	Art. 315 – ZPP 4 «Kern»	
Zweck	[1] Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 «Kern» bezweckt die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung mit Dienstleistungen.	
Art der Nutzung	[2] Wohnen, mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen im Sinne der Kernzonen.	
Mass der Nutzung	[3] Es gilt eine minimale resp. maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.55 resp. 0.9. Die übrigen baupolizeilichen Masse richten sich nach den Vorschriften der Kernzone K3.	
Gestaltung	[4] Neubauten sind bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sorgfältig zu planen und aufeinander abzustimmen.	
Erschliessung	[5] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Rüegsaustrasse.	
Lärm	[6] Es gelten die Vorschriften der ES III. Vgl. Art. 43 LSV	Vgl. Art. 43 LSV

Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung ZPP 4 «Kern» wurde am 12. Oktober 2005 erlassen und am 11. Januar 2010 ein erstes Mal geändert (geringfügige Änderung vom Verfahren nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV). Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist deckungsgleich mit demjenigen der ZPP.

Zonenplan Landschaft, Richtpläne

Der Zonenplan Landschaft sowie die kommunale Richtplanung enthalten für das Gebiet keine Festlegungen.

1.3 Absicht

Gemäss Art. 7 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften (UeV) dürfen offene vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) höchstens auf 1/2 der jeweiligen Seitenlänge max. 1.5 m über den Baubereich hinausragen. Die Balkone wurden entsprechend offen und mit Seitenwänden erstellt; sie ragen jeweils rund 2.2 m über die Fassadenflucht hinaus, wobei die südseitigen Fassaden der Baukörper gegenüber der Baubereichsgrenze entsprechend um 0.7 m zurückversetzt wurden.

In den letzten Jahren war vermehrt der Wunsch nach einer fixen Verglasung der Balkone aufgekommen. Da die Vorschriften lediglich offene vorspringende Gebäudeteile zulassen, konnte diesem Wunsch jeweils nicht entsprochen werden. Die zuständigen Behörden haben nun entschieden, mittels der vorliegenden Anpassung der Überbauungsvorschriften die Verglasung der bestehenden Balkone zu ermöglichen.

2. Änderung der Überbauungsordnung

Zur Ermöglichung der Balkonverglasungen ist lediglich eine entsprechende Anpassung der Überbauungsvorschriften (UeV) notwendig. Die Anpassung betrifft die Baubereiche Wohnen und damit Art. 7 UeV. Der Überbauungsplan bleibt unverändert. Auch die ZPP-Bestimmungen müssen nicht angepasst werden.

2.1 Materielle Änderungen

Vorspringende Gebäudeteile

Gemäss den bisher geltenden Bestimmungen sind ausschliesslich offene vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) zugelassen. Damit künftig auch geschlossene vorspringende Gebäudeteile zulässig sind, wird einerseits der Begriff «offene» gestrichen und andererseits bei den Balkonen explizit erwähnt, dass diese auch verglast werden dürfen. Die Masse bleiben unverändert.

Wechsel von der AZ zur GFZo

Gleichzeitig mit der Anpassung der Überbauungsvorschriften zu den vorspringenden Gebäudeteilen kann die Regelung zur minimalen resp. maximalen baulichen Dichte den Vorgaben der ZPP entsprechend geändert werden. Anstelle der bisher gültigen Ausnützungsziffer (AZ) von 0.55 bis 0.9 gilt neu eine minimale resp. maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) mit denselben Werten.

Die Realisierung von geschlossenen und somit zur Geschossfläche zählenden Balkonen führt zu einer Steigerung der baulichen Nutzung. Angesichts der weitgehend bestehenden Bebauung und der deutlich unter dem Maximalwert liegenden realisierten oberirdischen Geschossfläche kann jedoch auf eine gleichzeitige Erhöhung des maximalen GFZo-Werts verzichtet werden: Die maximal mögliche Vergrösserung der GFo beträgt rund 540 m^2 (27 Balkone à ca. 20 m^2); bisher wurden rund 6'100 m^2 GFo realisiert, die potenziell mögliche GFo von rund 8'000 m^2 wird auch mit der Verglasung aller Balkone nicht ausgeschöpft.

2.2 Formelle Anpassungen

Die vorliegende Änderung der Überbauungsvorschriften wird zum Anlass genommen, zwei zusätzliche formelle Anpassungen vorzunehmen. Diese Anpassungen haben keinen Einfluss auf die bestehenden oder künftig allenfalls noch zu bewilligenden Bauten und Anlagen. Auf eine Anpassung der Bestimmungen an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) wird verzichtet.

Strassenlichtraumprofil

In Art. 6 Abs. 3 UeV wird auf Art. 16 Abs. 3 im früheren Baureglement verwiesen, wonach keine Bauteile in das Strassenlichtraumprofil ragen dürfen. Da die entsprechende Vorschrift im übergeordneten Recht enthalten ist und die Bestimmung im aktuellen Baureglement in der bisherigen Form nicht mehr enthalten ist, wird der Absatz ersatzlos gestrichen.

An- und Kleinbauten

Da in der Bestimmung in Art. 7 Abs. 3 UeV direkt auf das Baureglement verwiesen wird, wird in diesem speziellen Fall anstelle der «unbewohnten An- und Nebenbauten» der neue Begriff «An- und Kleinbauten» aus der BMBV verwendet. Weil An- und Kleinbauten definitionsgemäss unbewohnt sind, kann der Begriff «unbewohnt» gestrichen werden.

3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

3.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung

Die vorliegende Änderung der Überbauungsvorschriften betrifft ein bereits weitgehend überbautes Areal. Mit dem Zulassen von geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen wird eine untergeordnete Wohnraumerweiterung innerhalb der Umrisse der bestehenden Bebauung und somit eine verbesserte Nutzung ermöglicht. Damit fördert die vorliegende Planung in untergeordnetem Rahmen die Siedlungsentwicklung nach innen und die haushälterische Nutzung des Bodens.

Stellung zur revidierten Ortsplanung

Die Genehmigung der kürzlich revidierten Ortsplanung ist am 27. August 2024 erfolgt. Dabei blieben die Vorgaben zur ZPP 4 «Kern» materiell unverändert. Auch die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung betrifft die ZPP resp. die Grundordnung nicht.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Im näheren und weiteren Umfeld des Planungsperimeters befinden sich vereinzelte schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler. Das Zulassen von geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen bei ansonsten unveränderten Bestimmungen hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die von der Änderung betroffenen Balkone sind – mit Ausnahme des noch unbebauten Baubereichs im Norden – bereits erstellt,

wobei die zulässigen Dimensionen (zulässiger Abschnitt der Fassaden, max. Mass des Vorspringens aus dem Baubereich) jeweils ausgeschöpft wurden.

3.3 Weitere Themen

Auch die übrigen Ziele und Grundsätze der Raumplanungs- und Umweltgesetzgebung werden durch die Änderung nicht tangiert; namentlich bleibt das Verkehrsaufkommen unverändert. Weder die unterdessen auf Stufe Grundordnung festgelegten Gewässerräume noch die Naturgefahrensituation stellen die Anpassungen in Frage.

4. Verfahren

Die Änderung der Überbauungsvorschriften erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Auf eine Mitwirkung und eine Vorprüfung kann verzichtet werden. Die Beschlussfassung liegt bei Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht von Gesetzes wegen in der Kompetenz des Gemeinderates.

Es ergibt sich folgender ungefährer Ablauf:

April 2025	Entwurf der Änderung
April/Mai 2025	Beratung durch zuständige Gremien der Gemeinde
Mai/Juni 2025	Öffentliche Auflage
Juni/Juli 2025	evtl. Einspracheverhandlungen
Juli 2025	Beschluss Gemeinderat
August 2025	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
anschliessend	Genehmigungsverfahren