

# Gesamtrevision der Ortsplanung Zell



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

20. Februar 2024

Vom Gemeinderat am 20. Februar 2024 zu Handen der Gemeindeversammlung vom 22. August 2024 verabschiedet

## Impressum

Auftrag	Revision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Zell St. Urbanstrasse 8, 6144 Zell
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelon, Dipl. Kult. Ing. ETH SIA REG A 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch  David Waltisberg, MSc Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ETH, MAS Raumplanung ETH, 041 469 44 52, david.waltisberg@planteam.ch  Mark Zibell, BSc FHO in Raumplanung, 041 469 44 63, mark.zibell@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	zell_op_rpb_Gemeindeversammlung_240420

## Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand der Gemeindeversammlung	7
2.	Vorwort	8
3.	Planungsgegenstand	9
3.1	Ausgangslage und Motivation	9
3.2	Organisation	9
3.3	Verfahren	10
3.4	Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung	11
3.5	Anpassungen aus der Mitwirkung	13
3.6	Öffentliche Auflage	15
3.7	Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage	15
3.7.1	Geringfügige Anpassung Art. 15 Abs. 4, Wohnzone A15	
3.7.2	Geringfügige Änderung im Teilzonenplan Gewässerraum zum Zufluss Fröschlochbach im Gebiet Rinderweid.	16
3.8	Ergebnis der Gemeindeversammlung vom 22. August 2024	17
4.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	18
4.1	Grundlagen	18
4.2	Übergeordnete Vorgaben	18
4.2.1	Bund	18
4.2.2	Kanton	18
4.2.3	Region	19
4.3	Gemeindeentwicklung	19
4.3.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	19
4.3.2	Gemeindeportrait	20
4.3.3	Bevölkerungsentwicklung	20
4.3.4	Arbeitsplätze	22
4.3.5	Bau- und Wohnungswesen	23
5.	Konzeptionelle Grundlagen	24
5.1	Siedlungsleitbild	24
5.1.1	Allgemeines	24
5.1.2	Strategie der räumlichen Entwicklung	24
5.1.3	Innenentwicklung	25
5.1.4	Zentrumsentwicklung	26
5.1.5	Landschaft und Freiraum	26

5.1.6	Arbeiten	27
5.1.7	Mobilität und Verkehr	27
5.1.8	Umsetzung in der Ortsplanung	27
5.2	Zusammenhang von Siedlungsleitbild, Quartieranalyse und die Auswirkungen auf die Gesamtrevision	28
5.3	Quartieranalyse	28
5.3.1	Qualitative Analyse	28
5.3.2	Qualitative Analyse	29
5.3.3	Weitere Systematik	29
5.3.4	Quartieranalysen Zentrum Zell	29
5.3.5	Quartieranalysen Wohngebiet Zell	31
5.3.6	Quartieranalyse Hüswil	36
5.3.7	Quartieranalyse Arbeitszonen	37
5.3.8	Weitere Quartieranalysen	38
5.4	Fazit	38
6.	Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung	39
6.1	Neue Definitionen der Baubegriffe	39
6.2	Die Überbauungsziffer	39
6.2.1	Einführung	39
6.2.2	Mehrere Überbauungsziffern	40
6.3	Das neue Höhenmass (Gesamthöhe)	42
6.3.1	Neue Definitionen der Höhen	42
6.3.2	Spezialfälle	42
6.3.3	Mögliches Bauvolumen	44
6.4	Herleitung der Werte für ÜZ und Gesamthöhe	45
7.	Änderungen im Zonenplan	46
7.1	Digitalisierung und Auflage des Zonenplans zur Mitwirkung	46
7.2	Neue Nomenklaturen	46
7.3	Wohnzonen	47
7.3.1	Allgemeines	47
7.3.2	Umzonungen in der Wohnzone	49
7.4	Zentrum und Ortskern (Zentrumszonen, Dorfzone)	52
7.4.1	Zukünftige Entwicklung Zentrum Zell	52
7.4.2	Bahnhofgebiet und Bahnhofstrasse	53
7.4.3	Dorfkern Zell	56
7.4.4	Keine ÜZ im Zentrum von Zell	56

7.4.5	Schutz des Ortsbildes	56
7.4.6	Zonenplananpassungen in den Dorf- und Kernzonen	57
7.4.7	Luzernstrasse Süd / Bernstrasse	59
7.5	Arbeitszonen	60
7.5.1	Höhen und Überbauungsziffern	60
7.5.2	Änderungen in der Arbeitszone	61
7.6	Verzicht auf die Zone «Übriges Gebiet», Reservezone	61
7.7	Umzonung in der Landwirtschaftszone	62
7.8	Rückzonungen	62
7.8.1	Ausgangslage	62
7.8.2	Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern	63
7.8.3	Umgang mit den Parzellen 491 und 966	66
7.9	Gestaltungs- und Bebauungspläne	66
7.9.1	Sondernutzungspläne im neuen PBG	66
7.9.2	Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen	67
7.9.3	Übergangsfrist bis 2023	68
7.9.4	Gestaltungsplanpflichtgebiete	68
7.9.5	Neue Gestaltungsplanpflicht	68
7.9.6	Bebauungspläne	68
7.10	Verkehrszone / Verkehrsfläche	69
7.11	Weitere Zonen	69
7.12	Schutz des Ortsbildes und Kulturdenkmäler	69
7.13	Landschaftsschutzzone	70
7.14	Aussichtspunkte	70
7.15	Naturschutz und Naturobjekte	70
7.16	Grundwasserschutzzone	70
7.17	Systemwechsel Gefahrenbereich	70
7.18	Gewässerräume	71
8.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	72
8.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	72
8.2	Anpassungen nach Artikel	72
9.	Begleitende Massnahmen	82
9.1	Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege	82
9.2	Erschliessungsrichtplan unüberbaute Bauzonen	82
9.3	Festlegung der Gewässerräume	83
9.4	Waldfeststellung	83

9.5	Technische Gefahren	83
9.6	Baulandverflüssigung	84
9.7	Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)	84
9.7.1	Grundsätzliches	84
9.7.2	Bestimmung des Mehrwertes	85
9.7.3	Mehrwertausgleich in Zell	85
9.8	Weitere Aspekte	86
10.	Wirkung der Revision	87
10.1	Qualitative Mehrwerte	87
10.2	Quantitative Betrachtung	88
10.2.1	Ausgangslage Kantonalen Richtplan	88
10.2.2	Berechnungen LUBAT	88
10.2.3	Flächenbilanz	89
10.3	Einhaltung der übergeordneten Vorgaben	90
10.3.1	Bundesrechtliche Vorgaben	90
10.3.2	Kantonaler Richtplan	90
10.3.3	Regionaler Entwicklungsträger Luzern West	90
10.3.4	Siedlungsleitbild Zell	90
Anhang 1:	Herleitung Bebauungsdichten Zell	91

# 1. Gegenstand der Gemeindeversammlung

Zum Beschluss an der Gemeindeversammlung gelangen folgende Unterlagen:

- Zonenplan Gesamt (1:5'000) vom 20. Februar 2024
- Zonenplan Siedlung (1:4'000) vom 20. Februar 2024
- Teilzonenplan Gewässerraum (1:5'000) vom 20. Februar 2024
- Bau- und Zonenreglement vom 20. Februar 2024

Die Unterlagen wurden am 20. Februar 2024 vom Gemeinderat Zell zu Händen der Gemeindeversammlung vom 22. August 2024 verabschiedet.

Zur Orientierung liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 20. Februar 2024
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan Gewässerraum vom 20. Februar 2024
- Übersichtsplan Änderungen im Zonenplan (1:5'000) vom 20. Februar 2024
- Übersichtsplan Gefahrengebiete (1:4'000) vom 18. April 2023
- Siedlungsleitbild Zell vom 1. September 2022
- Vorprüfungsbericht vom 22. März 2022
- Mitwirkungsbericht vom 18. April 2023

Weitere Planung, die vom Gemeinderat beschlossen wird und darum nicht Gegenstand der Gemeindeversammlung ist:

- Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege (1:5'000) vom 20. Februar 2024

## 2. Vorwort

### **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

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

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

## 3. Planungsgegenstand

### 3.1 Ausgangslage und Motivation

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Zell wurde am 23. März 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 3. April 2012 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. Die letzte Änderung im Bau- und Zonenreglement stammt vom 12. Dezember 2017.

Der Gemeinderat möchte die Ortsplanung rechtzeitig umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Seit der letzten gesamthaften Überarbeitung hat sich die Raumplanung in der Schweiz stark gewandelt und die Rahmenbedingungen haben sich verändert. Zentrale Grundlagen für die Gesamtrevision sind das revidierte Raumplanungsgesetz, welches im März 2013 von der Stimmbevölkerung angenommen wurde, sowie das im Anschluss revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern. Neben der grundsätzlichen Überprüfung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements wurde auch das Siedlungsleitbild erarbeitet.

Mit der Planung soll Zell in den kommenden 15 Jahren für die Herausforderungen gerüstet sein. Dabei sollen die Qualitäten von Zell erhalten bleiben, zukünftige Entwicklungen jedoch nicht verhindert werden. Die ausgearbeiteten Planungsinstrumente zeigen dabei die Spielregeln auf, wie und wo sich Zell entwickeln kann.

### 3.2 Organisation

Die Ortsplanungsrevision wird durch die Ortsplanungskommission mit folgenden Mitgliedern sowie Ortsplanern erarbeitet:

- Urs Lustenberger (Gemeinderat, Vorsitz)
- Karin Meier (Gemeinderätin)
- Andrea Troxler (Leiterin Bauamt bis Mai 2020)
- Evelyn Lingg (Leiterin Bauamt ab Mai 2020)
- Heinz Beck
- Urs Kammermann
- Esther Krügel-Eiholzer
- Pius Schwegler
- Astrid Steinmann-Emmenegger

Ortsplaner Planteam S AG:

- Roger Michelin, David Waltisberg, Mark Zibell

### 3.3 Verfahren

<b>Aufgabe</b>	<b>Datum</b>
Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission Zell erarbeiteten das Siedlungsleitbild, führten eine Mitwirkung durch, stellten es der Bevölkerung vor und luden diese zur Stellungnahme ein. Anschliessend wurden die Eingaben bearbeitet und das Siedlungsleitbild angepasst. Ebenfalls wurden die geforderten Rückzonungen mit dem Kanton diskutiert. Das Siedlungsleitbild wurde im September 2020 vom Gemeinderat verabschiedet.	2017 - 2020
Die Ortsplanungskommission Zell erarbeitete die neuen Bestimmungen für das BZR (Umgang mit ÜZ, Höhen usw.), den neuen Zonenplan, den Teilzonenplan Gewässerraum und überarbeitete den Fuss- und Radwegrichtplan.	2019 - 2020
Der Gemeinderat verabschiedete die Gesamtrevision für die kantonale Vorprüfung.	4. Mai 2021
Bereinigungsgespräch Kanton (rawi)	14. Dez. 2021
Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung	22. März 2022
Der Gemeinderat verabschiedet die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Mitwirkung durch die Bevölkerung	12. Juli 2022
Öffentliche Mitwirkung	24. Okt. 2022 - 16. Dez. 2022
– Informationsveranstaltung, Fragestunden Mitwirkungsverfahren	22. Okt. 2022 8. Nov. 2022
Bereinigung der kommunalen Planungsinstrumente aufgrund Mitwirkung (Mitwirkungsbericht)	Jan. 2023 - März 2023
Die Ortsplanungskommission Zell verabschiedete die Gesamtrevision z.Hd. Gemeinderat	28. März 2023
Der Gemeinderat verabschiedet die Gesamtrevision zur öffentlichen Auflage	18. April 2023
Öffentliche Auflage und Bekanntmachung	30. Mai 2023 bis 28. Juni 2023
Einspracheverhandlungen	Sept. – Dez. 2023
Beschlussfassung Gemeinderat zur Gemeindeversammlung	20. Februar 2024
Gemeindeversammlung	22. August 2024

Aufgabe	Datum
Beschwerdefrist 20 Tage	anschliessend
Eingabe zur Genehmigung an Regierungsrat	anschliessend
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

### 3.4 Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

<p style="text-align: center;">_____ Beschluss Gemeinderat</p>	<p>Die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Zell wurde mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 4. Mai 2022 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht (§ 19 Abs. 1 PBG; § 4 Abs. 1 PBV).</p>
<p style="text-align: center;">_____ Zweck der Vorprüfung</p>	<p>Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie recht- und zweckmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (§ 20 Abs. 2 PBG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Mängel und Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie noch vor der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung durch das zuständige Organ der Gemeinde (Gemeindeversammlung) behoben werden können.</p>
<p style="text-align: center;">_____ Vorprüfungsbericht</p>	<p>Am 14. Dezember 2021 fand mit den kantonalen Dienststellen Raum und Wirtschaft (rawi), Umwelt und Energie (uwe) und Verkehr und Infrastruktur (vif) ein Bereinigungsgespräch statt. Als Schwerpunktthema wurde die Ausscheidung der Gewässerräume besprochen. Der Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt die Ergebnisse aus dem Gespräch.</p> <p>Der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) liegt mit Datum vom 22. März 2022 vor. Da während des Vorprüfungsverfahrens keine Bereinigung der Unterlagen stattfand, enthält der Vorprüfungsbericht einzelne Vorbehalte und Anträge.</p> <p>In seinem Fazit hält er fest:</p> <p><i>Es ergibt sich, dass die Rückzonungen (Kap. B.3.1) recht- und zweckmässig umgesetzt worden sind. Die übrigen Aspekte der im Entwurf vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung sowie der Fusswegrichtplan können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Revision unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.</i></p> <p>Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte und Anträge wurden geprüft und weitgehend umgesetzt. Anträge die nicht umgesetzt wurden, werden nachfolgend begründet. Aufgrund der Vorprüfung erfuhr die Gesamtrevision der Ortsplanung insbesondere folgende grössere Änderungen:</p>

### Zonenplan

- Anpassungen der Verkehrszonen und der Verkehrsflächen an die kantonalen Vorgaben
- Ergänzung Naturschutzzonen «Im Berg», Hüs wil
- Orientierende Darstellung aller Grundwasserschutzzonen
- Bereinigung diverser statischer Waldgrenzen
- Diverse geringfügige Anpassungen von Zonengrenzen an die Parzellengrenzen

### Teilzonenplan Gewässerraum (vgl. auch separaten Planungsbericht Gewässerraum)

- Diverse Ausweitungen von Gewässerräumen entgegen dem Antrag der Gemeinde
- Diverse Ergänzungen im Planungsbericht

### Bau- und Zonenreglement BZR

- Art. 14: Präzisierung Zweck Zentrumszone
- Art. 16: Präzisierung Erhaltungszone Hinterdorf E-H
- Art. 37: Präzisierung ergänzende Bestimmungen Gestaltungspläne
- Art. 40: Verzicht auf Ausnahme für «kleinere Bauvorhaben» bei der Umgebungsgestaltung
- Art. 51: Präzisierung dass es sich um eine *einmalige* Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen handelt
- **Nicht umgesetzt** wird der Antrag zu Art. 13 Dorfzone, dass Zumindest eine Regelung aufgenommen wird, wonach ein erhöhter Wohnanteil (bis zu 100%) mit verschärften Lärmschutzanforderungen einhergehen muss. So kann z.B. festgelegt werden, dass reine Wohnbauten in Mischzonen nur realisiert werden dürfen, wenn mit dem Bau die Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Da der Dorfzone kaum Bauten in der 2. Bautiefe ab Kantonsstrasse zugeteilt werden, müssten Bauten entlang der Kantonsstrasse erhöhte Lärmanforderungen erfüllen, was erheblichem Mehraufwand für die Eigentümerschaften führen würde. Das ist eine Forderung, die im ganzen Kanton entlang der Kantonsstrassen in den Ortsplanungen nicht umgesetzt wird und bis anhin auch nicht beanstandet wurde.

### Erschliessungsrichtplan Fuss- und Radwege

- Der Richtplan wurde mit dem regionalen Wanderwegrichtplan Oberes Wiggertal-Lutherthal abgeglichen, wobei neu das gesamte Gemeindegebiet dargestellt wird.

### 3.5 Anpassungen aus der Mitwirkung

---

#### Öffentliche Mitwirkung

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

Der Gemeinderat beschloss am 12. Juli 2022 das Planungsgeschäft zur öffentlichen Mitwirkung. Alle Dokumente zur Gesamtrevision der Ortsplanung lagen vom 24. Oktober 2022 bis 16. Dezember 2022 beim Bauamt Zell öffentlich auf und konnten zudem zur freien Einsicht auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

Alle Interessierten konnten während der Mitwirkungsfrist schriftlich und begründet Stellung nehmen und Anregungen eingeben. Innert der Mitwirkungsfrist gingen 20 Eingaben von Parteien, Organisationen, Unternehmen und Privatpersonen ein. Der Mitwirkungsbericht vom 18. April 2023 fasst die Ergebnisse der Mitwirkung zusammen.

Anlässlich zweier Informationsveranstaltungen am 22. Oktober 2022 (Gesamtplanung) und 29. Oktober 2022 (Gewässerraum) sowie während der Fragestunde vom 8. November 2022 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren.

---

#### Anpassungen aufgrund der Mitwirkung

Die aus der Mitwirkung eingegangenen Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren allfällige Nichtumsetzung im Mitwirkungsbericht begründet; auf eine genaue Wiedergabe der Anliegen wird an dieser Stelle verzichtet. Aufgrund der Mitwirkung erfuhr die Gesamtrevision der Ortsplanung insbesondere folgende wesentliche Änderungen:

#### **Zonenplan**

- Zuweisung des gesamten Bahnareals Hüswil zur Verkehrsfläche
- Aufzoning der Parzellen Nrn. 141, 916, 694, 144 und 145 in die Wohnzone B
- Umzoning der Parzelle Nr. 421 von der Abbauzone in die Landwirtschaftszone

#### **Teilzonenplan Gewässerraum**

- Sistierung der Baulinienlösung ausserhalb der Bauzone entlang der Luthern; wegen Beschwerden vor Gericht beantragt der Kanton, diesen Lösungsansatz noch nicht festzulegen und das Verfahren dazu vorerst auszusetzen. In der Folge wird auf die Ausscheidung des Gewässerraumes entlang der Luthern ausserhalb der Bauzonen vorerst verzichtet. Die Festlegung erfolgt in einer späteren Teilrevision. Entsprechende Anträge von Mitwirkenden können darum erst dann behandelt werden. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen gemäss eidg. Gewässerschutzverordnung.

- Anpassungen gemäss Anträgen auf den Parzellen Nrn. 565/566 und 635/876

### **Bau- und Zonenreglement**

- Art. 4: Ergänzung dass der Gemeinderat Ausnahmen von der Pflicht zur Stellungnahme durch das Fachgremium machen kann.
- Art. 4: Anliegen ortsansässige Fachpersonen im Fachgremium: Das Fachgremium ist nicht politisch zusammengesetzt, sondern soll aus Fachpersonen gebildet werden. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass darin Personen mit Verständnis fürs Bauen in Zell Einsitz haben. Darum wird der Gemeinderat anstreben, auch ortsansässige Fachpersonen ins Gremium zu berufen. Jedenfalls ortsansässig wird das Gemeinderatsmitglied sein. Auch die im Artikel neu ergänzte Person aus der Verwaltung ist ortsansässig oder hat zumindest sehr gute Ortskenntnisse. Falls aber keine Fachpersonen aus Zell gefunden werden können oder solche nicht im Fachgremium mitwirken möchten, wäre es schwierig, wenn das im Reglement zwingend verlangt würde. Ergänzt wird hingegen aber, dass die Fachpersonen *Verständnis fürs Bauen im ländlichen Raum* haben müssen. Es ist wichtig, dass der ländliche Charakter von Zell erhalten wird.
- Art. 14 Abs. 6a: Streichen der Bestimmung, dass in der Zentrumszone entlang der Bahnhofstrasse Erdgeschosse eine Mindesthöhe von 4 m aufweisen müssen.
- Arbeitszone südlich Zelgmatte, neuer Absatz 6 in Art. 7 Arbeitszone: *Auf der Parzelle Nr. 165 gilt in einer Tiefe von 15.0 m, gemessen ab der nördlichen Parzellengrenze, eine Gesamthöhe 1 und 2 von 10.0 m. Im Übrigen gilt die Gesamthöhe 1 und 2 gemäss Abs. 4. Südseitig gilt ein Grenzabstand von 4.0 m, gemessen ab Parzellengrenze*
- Art. 19: Wiederaufnahme der Bestimmung, dass in der Sonderbauzone Gass kein Enteignungsrecht geltend gemacht werden kann.
- Art. 27 und 28: Deponiezone und Abbauzone: Präzisierungen der Zweckbestimmungen und Verzicht auf Bestimmung zu den Neophyten, da dies bereits im Art. 40 geregelt ist.

### **Erschliessungsrichtplan Fuss- und Radwege**

- Verzicht auf Fussweg auf dem Grünbodenweg
- Im Briseckerfeld wird neu eine Option aufgenommen, die dem Gemeinderat den Auftrag gibt, eine alternative Fusswegverbindung zu prüfen, bei der nicht der Umweg an die Kantonsstrasse notwendig ist.
- Aufnahme der bestehenden Fusswegverbindung über die Zeller Allmend von der Talstrasse bis Vorder Schache

- Verschiedene Anliegen betreffen nicht direkt einen Eintrag im Richtplan, werden aber vom Gemeinderat aufgenommen und in separaten Verfahren angegangen.

### 3.6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 30. Mai - 28. Juni 2023 durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt neun Einsprachen und eine Einwendung zu den Zonenplänen, zum Bau- und Zonenreglement und zum Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege eingegangen.

Von den neun Einsprachen betrafen

- sieben Einsprachen den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement und
- zwei Einsprachen den Teilzonenplan Gewässerraum.

Der Gemeinderat hat zu allen Eingaben Einspracheverhandlungen geführt. Von den neun Einsprachen

- wurden 7 Einsprachen zurückgezogen oder wurden gütlich erledigt
- konnten 2 Einsprachen zu den Rückzonungen nicht gütlich erledigt werden. Sie werden in der Botschaft zur Gemeindeversammlung behandelt. Der Gemeinderat beantragt die Abweisung dieser Einsprachen.

Zum Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege ist eine Einwendung eingegangen. Sie betraf den Eintrag im Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege zum Bahnübergang Hüswil – Stockhof. Der Gemeinderat hält an der Radroute über diesen Bahnübergang fest, wobei im Plan besser dargestellt wurde, dass das Velo beim Übergang gestossen werden muss.

### 3.7 Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass die drei nachfolgend beschriebenen geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement und im Teilzonenplan Gewässerraum sinnvoll sind. Gestützt auf diese Änderung wurden zwei Einsprache gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen.

#### 3.7.1 Geringfügige Anpassung Art. 15 Abs. 4, Wohnzone A

Die entsprechenden Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) sind nachfolgend [blau](#) dargestellt.

4 Auf Parzelle 940 in der Wohnzone A gelten für den Gestaltungsplan folgende Vorschriften:

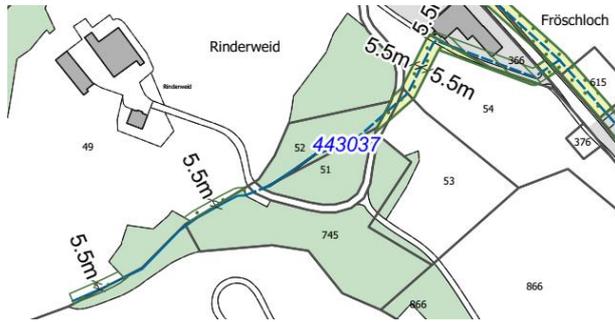
- Es sind Geschosswohnungen zu erstellen. ~~Davon sind mindestens 20% der Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern zu realisieren.~~
- Es sind grosse, qualitativ hochwertige und zusammenhängende Spiel- und Freizeitflächen zu erstellen.
- Der Sichtbezug zwischen Schulzentrum und Kirchenhang ist zu berücksichtigen.
- Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner hat vollständig unterirdisch zu erfolgen.

Die Eigentümerschaft der Parzelle 940 im Dorfkern machte in ihrer Einsprache geltend, dass es noch verfrüht sei, bereits jetzt den konkreten Wohnungsmix festzulegen. Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass auf dieser zentralen Parzelle künftig angemessen dicht gebaut wird. An der unbestrittenen Forderung vom Geschosswohnungen wird festgehalten. Auf den Zusatz zum Wohnungsmix kann aber aus heutiger Sicht verzichtet werden, zumal der Gemeinderat gemäss neuem Art. 37 Abs. 3 BZR (Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen) die Möglichkeit erhält, die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und Realisierungsetappen festzulegen.

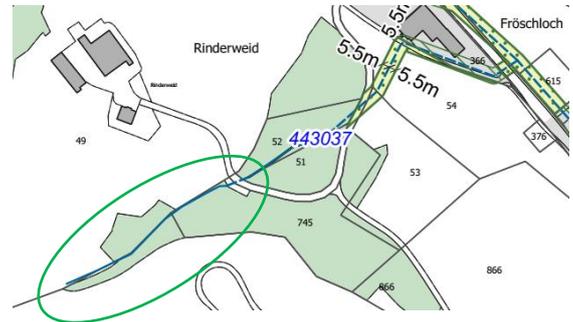
In der bisherigen Bestimmung war nicht klar geregelt, dass nur die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner vollständig unterirdisch zu erfolgen hat. Dies hätte auch für die erforderliche Besucherparkplätze gegolten. In der erneuten Abwägung hat der Gemeinderat entschieden, dass bei guter Eingliederung in die Umgebungsgestaltung die Besucherparkplätze ortsverträglich durchaus auch oberirdisch angeordnet werden könnten.

### 3.7.2 Geringfügige Änderung im Teilzonenplan Gewässerraum zum Zufluss Fröschlochbach im Gebiet Rinderweid.

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Liegenschaft Rinderweid hat in seiner Einsprache darauf aufmerksam gemacht, dass der Zufluss zum Fröschlochbach im obersten dargestellten Abschnitt kein Gewässer ist und im darunterliegenden Abschnitt höchstens als Rinnsal bezeichnet werden kann, für das auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden kann. Eine Vertretung des Gemeinderates konnte anlässlich einer Begehung feststellen, dass diese Anträge nachvollziehbar sind. Der Gemeinderat nimmt dazu seinen Handlungsspielraum wahr und verzichtet hier auf die Ausscheidung des Gewässerraumes.



Gewässerraum gemäss öffentlicher Auflage



neu mit Verzicht Gewässerraum auf oberen Abschnitten

### 3.8 Ergebnis der Gemeindeversammlung vom 22. August 2024

Das Kapitel wird nach der Gemeindeversammlung ergänzt.

## 4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 4.1 Grundlagen

- Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)
- Planungs- und Baugesetz (PBG, SRL 735) vom 7. März 1989 (aktuelle Version in Kraft seit 1. Januar 2021)
- Planungs- und Bauvorschriften (PBV, SRL 736) vom 29. Oktober 2013 (aktuelle Version in Kraft seit 1. Januar 2023)
- Kantonaler Richtplan vom 22. Juni 2016
- Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen vom Januar 2019
- Muster Bau- und Zonenreglement (MBZR) vom April 2022
- Bauinventar, Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Luzern, 2020
- Regionale Ziele der Region Luzern West
- Siedlungsleitbild Zell, September 2020

### 4.2 Übergeordnete Vorgaben

#### 4.2.1 Bund

Mit dem neuen Raumplanungsgesetz haben die Gemeinden die Aufgabe, ihre Bauzonen auf die nächsten 15 Jahre zu dimensionieren. Dabei haben die Gemeinden haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Für Zell bedeutet dies, dass mit der vorliegenden Revision keine neuen Bauzonen eingezont werden können. Gestützt auf Art. 15 des angepassten Raumplanungsgesetzes verlangt der Kanton von der Gemeinde, die Bauzonen zu reduzieren.

Weitere bundesrechtliche Vorgaben ergeben sich aus den weiteren Bundesgesetzen (Natur- und Heimatschutz, Umweltschutz) und den Sachplänen auf Bundesebene (z.B. Sachplan Verkehr).

#### 4.2.2 Kanton

Mit der Revision des kantonalen Richtplans 2016 wurde dieser an die Vorgaben des RPG und an weitere Bundesvorgaben angepasst. Dieser definiert Zell als sogenannte L2-Gemeinde. Damit fallen der Gemeinde Zell folgende Aufgaben zu:

- Ortskerne stärken
- Ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln
- Zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten
- Regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen

Weiter müssen die kantonalen Dichtewerte gemäss LUBAT eingehalten werden (d.h. Zell darf nicht weniger dicht werden mit der Revision) und die Bauzonendimensionierung hat auf die nächsten 15 Jahre zu erfolgen.

Weil Zell zu grosse Bauzonenreserven hat, wurde die Gemeinde vom Kanton verpflichtet, im Rahmen der Ortsplanungsrevision Rückzonungen vorzunehmen (vgl. Kapitel 7.7).

Der Kanton Luzern ist zudem dem Konkordat der gesamtschweizerischen Baurechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten und hat in der Folge das Baugesetz grundlegend revidiert. Es ist seit Januar 2014 in Kraft und verlangt von den Gemeinden verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen. So wird künftig auf die Festlegung von Geschosshöhen verzichtet. Anstelle der bisherigen Voll-, Unter- und Dachgeschosse tritt neu die Gesamthöhe in Kraft. Weiter tritt anstelle der bisherigen Ausnutzungsziffer die Überbauungsziffer als neue Nutzungsziffer in Kraft. Aus diesem Grund sind auch alle Gestaltungs- und Bebauungspläne zu überprüfen.

### 4.2.3 Region

Die Gemeinde Zell ist Teil des Regionalen Entwicklungsträgers Luzern West. Dieser engagiert sich im Auftrag der Gemeinden für einen attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum und ist Impulsgeber für innovative Entwicklungen. Region West hat in den letzten Jahren den Teilrichtplan Weiler erarbeitet, sowie ein Standortmanagement und Projektförderung eingeführt. Die Ziele dieser Konzepte werden in der Ortsplanung unterstützt. Der kommunale Erschliessungsrichtplan öffentliche Fusswege und Radwege wird auf den regionalen Wanderwegrichtplan abgestimmt.

## 4.3 Gemeindeentwicklung

### 4.3.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

**Hinweis:** Die nachfolgenden Kapitel zeigen die wichtigsten statistischen Entwicklungstrends der Gemeinde Zell auf. Sie beziehen sich zumeist auf die vergangenen Jahrzehnte. Die Erkenntnisse dienen als Denkanstösse und als Basis für die vorliegende Ortsplanungsrevision. In den letzten Jahren haben sich diese im Grundsatz nicht verändert. Daher wird auf eine Aktualisierung bzw. Nachführung verzichtet (Statistik Luzern, März 2020, Stand der kantonalen Vorprüfung).

### 4.3.2 Gemeindeportrait

Die Gemeinde Zell mit den Ortsteilen Zell, Briseck, Hüswil und ihren Landschaftsräumen zeichnet sich durch ein aktives Dorfleben, eine gute Wohnlage und eine intakte Landschaft aus. Zell erfüllt aber auch eine wichtige Funktion als regionales Zentrum und ist mit seinen vielseitigen Betrieben ein wichtiger Arbeitgeber über die Region hinaus.

Eingebettet zwischen den grösseren Zentren Huttwil, Sursee und Willisau liegt Zell entlang der Luthern. Die Landschaft ist geprägt durch Hügel, die Luthern und den landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben. Ausserhalb des Siedlungsgebietes finden sich abwechslungsreiche Erholungsräume und schützenswerte Landschaften.

Zahlreiche aktive Vereine prägen das Dorfleben von Zell. Daneben besteht ein grosses Angebot an verschiedensten Freizeitmöglichkeiten sowie Spazier- und Wanderwegen. Die Naherholung beginnt in Zell vor jeder Haustüre.

### 4.3.3 Bevölkerungsentwicklung

Nach 1860 (1'177 Einwohner) fluktuierte die Bevölkerungszahl Zells mit stärkerem Wachstum als Abnahme mit Spitzen in den Jahren 1910 und 1941, ab 1970 stieg sie kontinuierlich an. Zwischen 2000 und 2010 pendelte sich eine Zahl um 2'000 Einwohnern ein. Im Jahr 2018 zählte die Gemeinde 2'038 EinwohnerInnen.

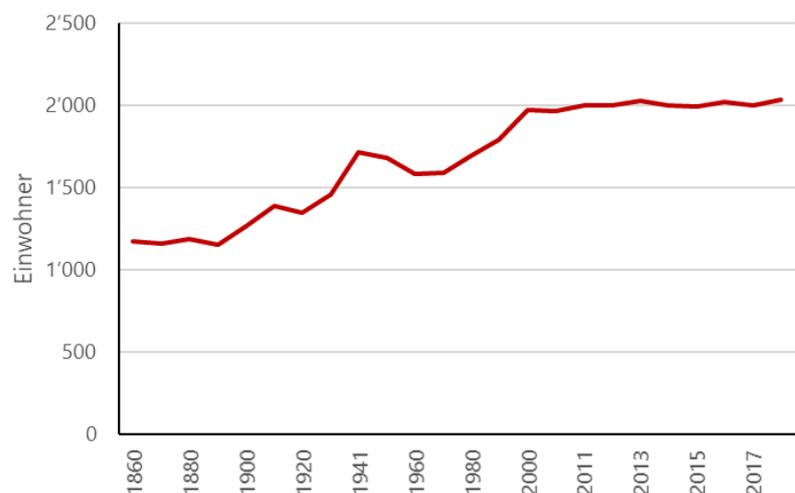


Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Zell seit dem Jahr 1860 (1'177 Einwohner), 1980 (1'698 Einwohner), 2010 (1'965 Einwohner) bis 2018 2'038 Einwohner) Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (10.03.2020)

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Zell im Vergleich zum Kanton Luzern zwischen 1981 und 2000 weniger stark zu. Die Differenz wurde zwischen 2000 und 2018 sogar noch grösser. Zells

Bevölkerung wuchs in den letzten 18 Jahren deutlich schwächer als im Rest des Kantons Luzern.

**Zell**

Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung	Zunahme		Zeitspanne
	Absolut	In %	Absolut	
1981	1'778	100 %		
2000	1'947	110 %	+ 169	19 Jahre
2018	2'021	114 %	+ 243	37 Jahre

**Kanton Luzern**

Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung	Zunahme		Zeitspanne
	Absolut	In %	Absolut	
1981	301'793	100 %		
2000	346'167	115 %	+ 44'374	19 Jahre
2018	408'032	135 %	+ 106'239	37 Jahre

*Tabelle 1: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1981 bis 2018 in absoluten und relativen Zahlen (Zell und Kanton Luzern) Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (11.03.2020)*

Zell liegt bei der Altersklasse 0-19 über dem Luzerner und Schweizer Durchschnitt. Die Altersklasse 20-39 liegt etwas unter dem Durchschnitt. Die Altersklasse 40-64 ist prozentual fast gleich vertreten wie im Kanton Luzern. Die Altersklassen 65-84 liegt unter dem Schnitt von Luzern und der Schweiz.

Altersklassen	Zell	Kanton Luzern	Schweiz
0-19	22.8	20.4	20.0
20-39	25.0	27.5	26.5
40-64	34.5	34.6	35.0
65-84	15.0	15.1	15.8
85+	2.7	2.4	2.7
	100.00	100.0	100.0

*Tabelle 2: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2018. Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (11.03.2020)*

Seit 2000 gab es bei der Altersklasse 40-64 einen starken Anstieg und bei den 65- bis 84-Jährigen einen leichten Anstieg. Bei den 0-19 und 20-39-Jährigen war das Wachstum rückläufig. Zudem ist der Anteil der über 85-Jährigen gestiegen.

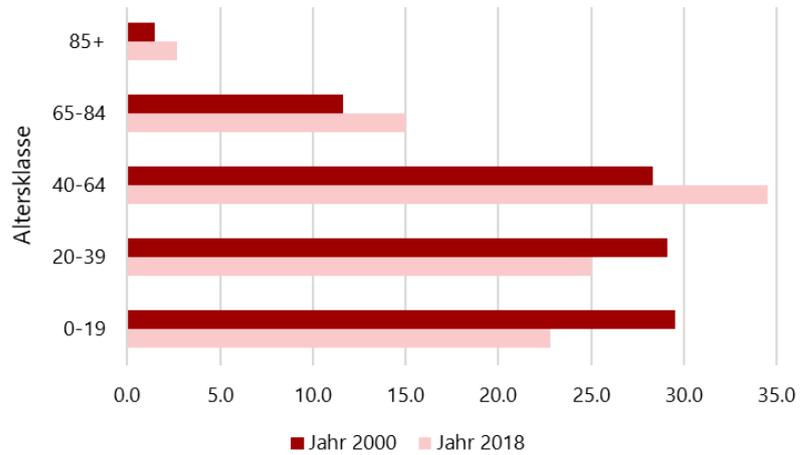


Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Zell nach Altersklassen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (12.03.2020)

Die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) der Gemeinde Zell hat im relevanten Beobachtungszeitraum von 15 Jahren von 1'978 Einwohnern im Jahr 2003 auf 2'021 Ende 2018 zugenommen. Dies entspricht einer Zunahme von 43 Personen bzw. knapp 3 Einwohnern pro Jahr. Prozentual ist dies eine deutlich tiefere Zunahme im Vergleich zum kantonalen Wachstum im selben Zeitrahmen.

#### 4.3.4 Arbeitsplätze

Beim Onlineportal von LUSTAT Statistik Luzern sind für die Erwerbstätigen und deren Verteilung in den einzelnen Wirtschaftssektoren nur Zahlen für die Jahre 2011 bis 2017 bekannt. Die Anzahl der Erwerbstätigen hat in diesem Zeitraum leicht abgenommen (-2.6 %). Im ersten Sektor (Landwirtschaft) arbeiten rund 10.5 %. Der zweite Sektor (Industrie und Gewerbe) ist mit 45.7 % stark vertreten. Im dritten Sektor (Dienstleistungen) arbeiten 43.8 % der Beschäftigten. In der Gemeinde Zell sind 41.8 % der Erwerbstätigen Frauen.

Erwerbstätige		Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in %				
Jahr	Anzahl	Beschäftigte pro Einwohner	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2017	1'561	0.78	41.8	10.5	45.7	43.8

Tabelle 3: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Zell auf die Wirtschaftssektoren. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (11.03.2020)

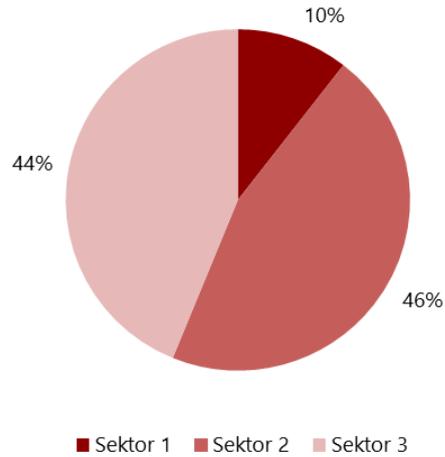


Abbildung 3: Verteilung der arbeitenden Erwerbstätigen nach Sektoren im Jahr 2017.  
 Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (11.03.2020)

#### 4.3.5 Bau- und Wohnungswesen

In den letzten 28 Jahren wurden in Zell 345 Wohnungen gebaut, davon waren 89 Einfamilienhäuser. Zell hat einen Einfamilienhäuser-Anteil von 24.5 % und liegt über dem Schnitt des Kantons Luzern von 16.3 %.

Jahr	Total Wohnungen			Davon Einfamilienhäuser			
	Absolut	In % Total	Zunahme absolut	Absolut	In % Anteil	Zunahme absolut	
1990	583	100 %		140	24.0 %		
2000	690	118 %	+107	187	27.1 %	+47	
2010	822	141 %	+239	222	27.0 %	+82	
2018	928	159 %	+345	227	24.5 %	+ 87	

Tabelle 4: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (11.03.2020)

## 5. Konzeptionelle Grundlagen

### 5.1 Siedlungsleitbild

#### 5.1.1 Allgemeines

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-Verkehrs- und Landschaftsräume. Das Leitbild hat zum Ziel

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

in einen Zusammenhang zu stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzuzeigen und die Koordinationsaufgaben zu bezeichnen. Das Siedlungsleitbild wurde von der Ortsplanungskommission Zell (OPK), in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat erarbeitet und im September 2020 vom Gemeinderat Zell beschlossen.

Die künftige Siedlungsentwicklung dient der nachhaltigen Entwicklung von Zell. Dies beinhaltet folgende Absichten:

- Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wie sich Zell künftig räumlich entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbildes aus.
- Quartierspezifisch wird untersucht, wie sich das Quartier entwickeln soll. Quartiere können dabei verschiedene Stärken der Veränderung erfahren – oder ganz in ihrer heutigen Form bewahrt werden.
- Zell ist ein wichtiges regionales Zentrum und hält das Angebot für die Alltagsversorgung (Einkauf, Gastronomie) und die Alltagsgestaltung (Gesundheit, Bildung, Freizeit) aufrecht. Der Dorfkern von Zell ist das Zentrum des gesellschaftlichen Lebens und soll mit planerischen Massnahmen gestärkt und erhalten werden.

#### 5.1.2 Strategie der räumlichen Entwicklung

Die Strategie der räumlichen Entwicklung setzt folgende Schwerpunkte:

- Räumliche Begrenzung des Siedlungsgebietes durch Siedlungsbegrenzungslinien, Wachstum durch Innenentwicklung

- Koordinierte Weiterentwicklung des Zentrums mit Fokusgebiet Bahnhof
- Längerfristige Entwicklungsoptionen des Siedlungsgebietes für Arbeit und Wohnen
- Rückzonungen: Überdimensionierte Bauzonen müssen zurückgezont werden.
- Abbaugelände
- Mögliche Standorte für Sport- und Freizeitanlagen

### 5.1.3 Innenentwicklung

Die Innenentwicklung ist ein zentrales Thema der Ortsplanungsrevision.

Zell wird im kantonalen Richtplan als ländliche Gemeinde (L2) definiert. Somit stehen der Gemeinde maximal 0.5 % Bevölkerungswachstum pro Jahr zu. Dieses Wachstum soll innerhalb der heutigen Bauzonen stattfinden, denn so kann die Zersiedlung gestoppt werden und Kulturland erhalten bleiben. Die Verdichtung soll in Form von Umnutzung, Nachverdichtung oder durch das Füllen von Baulücken erfolgen. Trotzdem sollen der ländliche Siedlungscharakter und die historische Struktur erhalten bleiben.

- Die Nachverdichtung ist freiwillig für die Eigentümer. Sie muss Wohn- und Quartierqualität aufweisen, denn die verdichteten Quartiere sollen genügend Frei- und Erholungsräume haben. Angemessene bauliche Verdichtung und eine qualitätshaltige Baukultur führen zu einer angemessenen Überbauungsziffer.
- Eine weitere Möglichkeit ist es, die bestehenden Bauten besser zu nutzen. Zum Beispiel in Form einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss. Auch dafür ist ein Anreizsystem mit Boni vorgesehen.
- Die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau bringt nicht nur eine Verdichtung, sondern trägt auch zu einem vielfältigen Wohnraumangebot bei und wird von der Gemeinde unterstützt.
- Markante Veränderungen werden in spezifischen Gebieten (insbesondere Zentrum) geprüft. Sie erfordern andere Ansätze und ein aktives Vorgehen der Gemeinde.
- Markante Verdichtung: Höhere Dichten und mehr Geschosse werden geprüft, wobei die Ursprungsnutzung erhalten und sogar aufgewertet wird. Dadurch werden bauliche Tätigkeiten gefördert.
- Die Entwicklung soll an zentralen Lagen und bei Gebäuden mit älterer Bausubstanz erfolgen. Dies betrifft insbesondere die Gebiete entlang der St. Urban- und Luzernstrasse. Das Gebiet rund um den Bahnhof soll aufgewertet werden (vgl. Zentrumsentwicklung).

## 5.1.4 Zentrumsentwicklung

Das zweite grosse Thema ist die Zentrumsentwicklung. Die vier folgenden Teilgebiete sind voneinander abhängig und müssen aufeinander abgestimmt werden.

- Im **Bahnhofsgebiet** fehlt heute die Aufenthaltsqualität, die Verkehrssicherheit ist zum Teil mangelhaft. Das generelle Erscheinungsbild muss verbessert werden, denn der Bahnhof ist die Visitenkarte der Gemeinde. Dazu muss das Areal mit einer Gesamtvorstellung entwickelt werden (z.B. Masterplan oder Bebauungsplan). Der Bahnhof soll in Zukunft sicherer sein zum Umsteigen und genügend Park+Ride und Veloabstellplätze anbieten.
- Die Parkierungssituation der **Bahnhofstrasse** ist ungenügend. Um dieses Problem zu lösen und um die Strasse aufzuwerten, soll ein Freiraumkonzept erstellt werden. Es sind auch höhere Dichten und Gesamthöhen denkbar. Dabei sollen die Fassaden trotzdem einen attraktiven Charakter aufweisen.
- Die **Luzernstrasse Süd** hat im Moment eine Trennwirkung. Dieser soll mit besseren Querungsmöglichkeiten entgegengewirkt werden. Die Rahmenbedingungen für die Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe werden nach Möglichkeit verbessert.
- Das **Dorfzentrum** hat sich in den letzten Jahren qualitativ entwickelt. Der bestehende Dorfcharakter und die öffentliche Nutzung werden weiterhin gesichert und gefördert.

Der Dorfkern von Zell und die Gebiete entlang der Luzernstrasse sind das Zentrum des gesellschaftlichen Lebens und sollen mit planerischen Massnahmen gestärkt werden. Ausserhalb der Ortsteile Briseck und Hüswil sind Verkaufsnutzungen des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs in den Arbeitszonen ausgeschlossen.

## 5.1.5 Landschaft und Freiraum

Die Gemeinde Zell wird geprägt durch die glaziale Hügellandschaft, Wald und landwirtschaftliche Nutzung. Diese Qualitäten sollen so erhalten und gefördert werden und als attraktive Anziehungspunkte zur Begegnung und Naherholung dienen.

Die Realisierung neuer landwirtschaftlicher Bauten in der Landwirtschaftszone erfolgt in Hofnähe. Dies soll zu einer landschafts- und ortsbildverträglichen Landwirtschaft beitragen.

## 5.1.6 Arbeiten

Zell ist bereits heute regionales Zentrum für Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Ebenfalls besitzt Zell Arbeitsgebiete mit überregionaler Ausstrahlung. Für die weitere Entwicklung der bestehenden Betriebe werden gute Rahmenbedingungen geschaffen. Insbesondere die Bell Schweiz AG, als wichtiger Arbeitgeber, soll in Zell bleiben. Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die Emissionen verträglich sind.

Die Arbeitszone soll gut ausgenützt werden. Für Neubauten wird eine angemessene Dichte durch bauliche Mindestnutzungen gesichert. Trotzdem ist ein ansprechendes Erscheinungsbild zwingend. Auch der Übergang zur Landschaft muss sorgfältig geplant werden.

In den Wohn- und Zentrumszonen bleiben mit dem Wohnen verträgliche Arbeitsplätze, insbesondere Dienstleistungen, weiterhin möglich.

## 5.1.7 Mobilität und Verkehr

- Im Zentrum sollen Verkehrsberuhigende Massnahmen umgesetzt werden. Ausserdem sind genügend Kurzzeitparkplätze für die Dienstleistung- und Gewerbenutzung zu erstellen.
- Die internen sowie die zu anderen Gemeinden führenden Fuss- und Radwege werden sicherer gemacht und gefördert. Ebenfalls wird ein Fuss- und Radweg entlang der Luther unterstützt.
- Für die Arbeitszone Briseck ist eine bessere ÖV-Erschliessung zu prüfen. Die regionalen Anbindungen an das ÖV-Netz können optimiert werden.
- Die Gemeinde achtet darauf, dass mögliche Linienführungen einer allfälligen künftigen Umfahrungsstrasse nicht verunmöglicht werden.

## 5.1.8 Umsetzung in der Ortsplanung

Konkret sind dazu in der Nutzungsplanung folgende Aspekte umzusetzen:

- Die Wohnraumpolitik erfolgt gemäss den Zielen im Siedlungsleitbild. Schliessen von Baulücken, eine angemessene bauliche Verdichtung im Dorfzentrum und eine hohe Baukultur führen in der Umsetzung im BZR zu einer verhältnismässigen Erhöhung der Überbauungsziffer und zu einem Bonus, wenn qualitativ entwickelt wird. Im Ortskern, bei Kulturdenkmälern und den Schutzzonen, sowie bei Gestaltungsplänen berät ein neu eingeführtes Fachgremium den Gemeinderat in Gestaltungsfragen.

- Die im Siedlungsleitbild definierten regionalen und kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien werden eingehalten. Die Parzellen zur Rückzonung werden definiert.
- Mit diversen Anreizen wird versucht das Zentrum attraktiv zu gestalten und die bestehenden Nutzungen zu erhalten. Zum Beispiel werden Überhöhen im Erdgeschoss verankert oder ausserhalb des Dorfkerns Verkaufsnutzungen des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs ausgeschlossen.
- Zell schafft gemäss Siedlungsleitbild Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Betriebe. Die bisherigen Arbeitszonen bleiben erhalten. In den Kern- und Dorfzonen ermöglicht die Mischnutzung auch weiterhin Platz für Gewerbebetriebe.
- Mit den Artikeln zum Siedlungsrand und zur Umgebungsgestaltung bleibt Zell ein attraktiver Wohnort und stärkt seine Einbettung in die Landschaft. Dank ökologischer Gestaltung wird das Landschaftliche in Zell gestärkt.
- Der Richtplan für Fuss- und Radwege ermöglicht mittelfristig die Verbesserung dieser Infrastrukturen.

## 5.2 Zusammenhang von Siedlungsleitbild, Quartieranalyse und die Auswirkungen auf die Gesamtrevision

Mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurde ersichtlich, dass für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Zell eine vertiefte Auseinandersetzung mit den einzelnen Quartieren und des Dorfkerns notwendig wird.

## 5.3 Quartieranalyse

Als Grundlage für die Anpassung der Zonenvorschriften der einzelnen Gebiete wurde eine vertiefte Quartieranalyse vorgenommen, welche verschiedene übergeordnete Grundlagen berücksichtigt. Das Siedlungsgebiet wurde dazu in sinnvolle räumliche Einheiten unterteilt und einzeln untersucht.

### 5.3.1 Qualitative Analyse

Durch eine Analyse der vier Potenzialhinweiskarten aus den kantonalen Berechnungen lassen sich in der Gemeinde Zell Gebiete feststellen, welche auf mehreren Karten mittlere bis grössere negative Abweichungen von den Mittelwerten aufweisen. In solchen Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass quantitativ betrachtet ein erhöhtes Potenzial zur Innenentwicklung (d.h. Verdichtung) besteht.

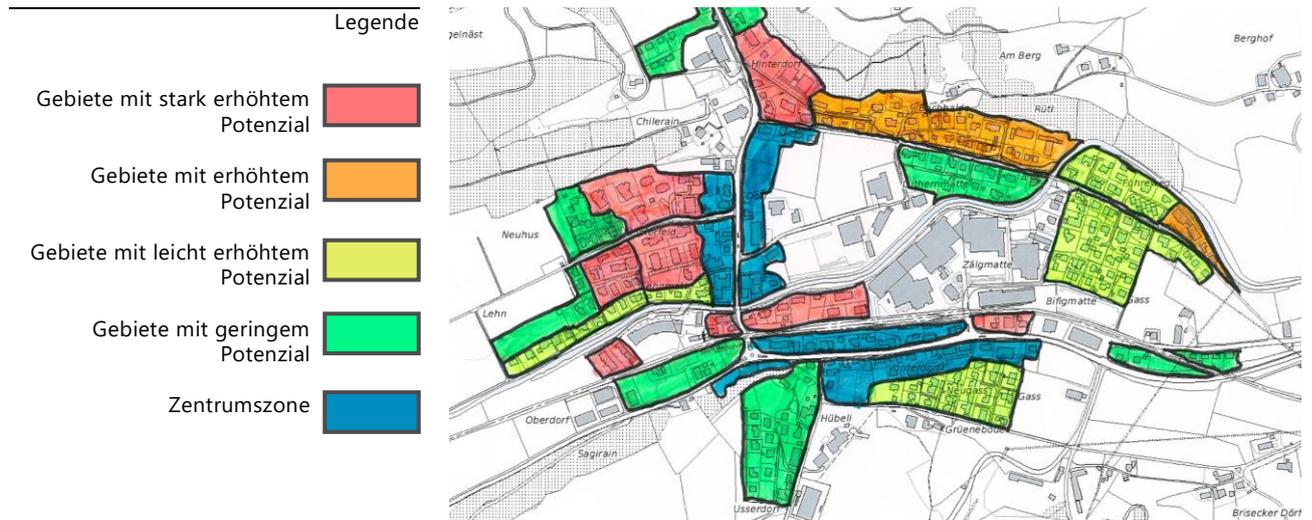


Abbildung 4: Ausschnitt Potentialkarte der Innentwicklung

### 5.3.2 Qualitative Analyse

Weiter wurden qualitative Analysen durchgeführt, dazu zählen:

- Gebäudeklassen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)
- Die Anzahl Wohnungen in einem Gebäude
- Die Anzahl Geschosse in einem Gebäude
- Die realisierten Überbauungsziffern (GIS-Analyse)
- Das Alter der Gebäude / Renovationsjahr
- Grün- und Freiräume
- ÖV-Güteklasse (Erreichbarkeit).

Diese flossen in die eigentliche Analyse quartierspezifisch ein.

### 5.3.3 Weitere Systematik

Neben den oben erwähnten Aspekten wurden im Zusammenhang der quartierspezifischen Betrachtung auch noch die Gestaltungspläne (falls vorhanden) überprüft, sowie allfällige weitere Qualitäten. Ebenso floss das Siedlungsleitbild mit ein. Aus allen Aspekten wurde der Entwicklungsansatz für die Umsetzung in der Nutzungsplanung definiert.

### 5.3.4 Quartieranaylsen Zentrum Zell

Die Quartieranaylse ist kein öffentliches Instrument. Sie diene als Arbeitsinstrument, damit im Grundsatz eine generelle Entwicklungsstrategie (Stossrichtung) festgelegt werden konnte. Gegenüber der Quartieranaylse und dem Siedlungsleitbild sowie gegenüber der kommunalen

Bau- und Zonenordnung kann es daher aufgrund neuer planerischer Erkenntnisse und politischer Entscheidungen Abweichungen geben.

**Zentrum entlang Kantonsstrasse (Oberdorf, Vorderdorf, Bahnhofstrasse, Bahnhof).**

QUARTIERBESCHRIEB:

Dorfzentrum und Vorderdorf befinden sich in der Mischzone mit aktivem Dorfleben und Gewerbe. Deshalb ist auch die Wohnnutzung tiefer. Kleineräumige Strukturen mit älteren Bausubstanzen und nur punktueller Erneuerung prägen das Bild. Die Bauten erfüllen eine Zentrumsfunktion und bilden einen geschlossenen Raum von der Kirche über den Kreisel bis zum Bahnhof. Die Quartiere sind sehr gut gelegen, jedoch immer noch leicht unternutzt. Die Gebäudehöhe ist eher tief.

RECHTSGÜLTIGE ZONE:

Dorfzone, AZ: 0.7, 3 VG (max. 15m), Eingliederungsbestimmung

QUANTITATIVE ANALYSE:

Hohes Potential zur Innenentwicklung.

QUALITATIVE ANALYSE:

Ältere Bausubstanzen, Koordination nötig, Bild auf die Kantonsstrasse wichtig, verschiedene Parzellengrössen.

GESTALTUNGSPLÄNE:

Keine

WEITERE QUALITÄTEN:

Heterogene Struktur, Funktion als Dorfstrasse mit gewerblichen Nutzungen.

ENTWICKLUNGSANSATZ:

Qualität des Zentrums bewahren. Erneuerung der Bausubstanz muss in hoher Qualität stattfinden. Verdichtung rund um den Bahnhof erwünscht. Erneuerung der Bausubstanz soll gefördert werden. Die Einzelbauweise (Punktbauten) soll beibehalten werden.

SIEDLUNGSLEITBILD:

Veränderung und Entwickeln, Fokusthema Zentrumsentwicklung

NUTZUNGSPLANUNG:

Zentrumszone 1 (Kantonsstrasse) und 2 (Entlang Bahnhof), keine ÜZ, Entwicklung Bahnhofsgelände berücksichtigen, Gebäudehöhen und Volumina über 3D Modell zu bestimmen

**Dorfkern entlang St. Urbanstrasse**

QUARTIERBESCHRIEB:

Historischer Dorfkerne von Zell. Ostseitig der Strasse sind bereits einige Erneuerungsbauten vorhanden. Die Parzellen 940 und 154 sind unbebaut. Öffentliche Nutzungen wie das Gemeindehaus oder Restaurants sind vorhanden.

RECHTSGÜLTIGE ZONE:

Dorfzone, AZ: 0.7, 3 VG (max. 15m), Eingliederungsbestimmung

QUANTITATIVE ANALYSE:

Hohes Potential zur Innenentwicklung. Grosse unbebaute Fläche (Parzelle 940)

QUALITATIVE ANALYSE:

Ältere Bausubstanzen, Koordination nötig, Bild auf Strasse sehr wichtig.

GESTALTUNGSPLÄNE:

Keine

WEITERE QUALITÄTEN:

Diverse Neubauten und gut gestalteter Strassenraum.

<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Qualität des Zentrums bewahren. Erneuerung der Bausubstanz muss in hoher Qualität stattfinden. Achse zwischen Kreisel und Gemeindehaus qualitativvoll entwickeln, Einzelbauweise beibehalten.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Verändern und Entwickeln, Fokusthema Zentrumsentwicklung
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Dorfzone, Reservezone Parzelle 154, Gestaltungsplanpflicht für Parzelle 940, Gebäudehöhen über 3D Modell festlegen



Abbildung 5: Blick auf die St. Urbanstrasse (noch ohne Neubau Raiffeisen)

### 5.3.5 Quartieranalysen Wohngebiet Zell

	<b>Spierfeld, Neuhushof, Luthernweg, Ecke Hinterdorf,</b>
<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	Mehrfamilienhausquartier mit bis zu vier voll nutzbaren Geschossen
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W3, AZ 0.65
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung / Aufstockung
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	Meist noch gute Bausubstanz, wichtige Grün- und Freiräume vorhanden
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	Gestaltungsplan Neuhushof: Dieser regelt Grenzabstände, Lage der Bauten, die Firsthöhen (bis 14.1 m und die Ausnützungsziffer 0.55). Ebenso die Pflicht zur Tiefgarage / grösstenteils verkehrsfreies Areal. Pflicht für Hochstammbäume (verbindlich). EFH vorhanden.
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	Relativ hohe Dichte vorhanden
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Prüfen ob höhere Gebäudehöhen sinnvoll sind. Verdichtung prüfen, insbesondere Dachstock voll nutzen. Grünräume erhalten.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Markante Verdichtung prüfen
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Wohnzone A mit 13 m Gesamthöhe 1 und ÜZ-1: 0.26, Aufhebung des Gestaltungsplans.

### **Lehnmatte, Lehn, Neuhaus**

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	Ein- und Mehrfamilienhäuser am Rande der Bauzone / Entlang Luthern
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a / W2-b, Neuhaus: W3 mit Beschränkung für Höhe AZ: 0.35 / 0.45 / 0.65
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung vorhanden.
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	Neuere Quartiere, wenig Veränderung erwartet. Teilweise noch unbebaut.
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	Gestaltungsplan Lehn: AZ definiert und Firsthöhe (10m) definiert; neuer GP, noch nicht fertig gebaut.
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	Relativ hohe Dichte vorhanden.
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Prüfen ob höhere Gebäudehöhen sinnvoll sind. Verdichtung prüfen, insbesondere Dachstock voll nutzen. Grünräume erhalten (keine zu hohe ÜZ)
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Behutsame Verdichtung prüfen.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Wohnzone C, ÜZ-1: 0.23 und 10 m (Gesamthöhe 1) bzw. 11 m (Gesamthöhe 2) bei einem Schrägdach, Mehrnutzung bis zu 12 %, Gestaltungsplan wird bis Ende 2023 in Kraft gelassen.

### **Chilerain / Fröschloch / Waldheim**

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	Einfamilienhäuser am Rande der Bauzone, teilweise in steiler Lage.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a, AZ: 0.35
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung vorhanden
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	Neue Quartiere im Waldheimweg, wenig Veränderung erwartet. Teilweise noch unbebaut. Entlang St. Urbanstrasse auch ältere, erneuerungswürdige Bausubstanz.
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	Gestaltungsplan Waldheim: AZ 0.4; Limitierung auf 3 Geschosse mit UG oder DG
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	Relativ hohe Dichte vorhanden.
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Prüfen ob höhere Gebäudehöhen sinnvoll sind. Verdichtung prüfen, insbesondere Dachstock voll nutzen. Grünräume erhalten (keine zu hohe ÜZ).
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Behutsame Verdichtung prüfen.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Wohnzone C, ÜZ-1: 0.23 und 10 m (Gesamthöhe 1) bzw. 11 m (Gesamthöhe 2) bei einem Schrägdach, Mehrnutzung bis zu 12 %, Gestaltungsplan aufheben.

### **Hinterdorf**

<u>QUARTIERBESCHREIB:</u>	Mischquartier mit Terrassenbauten. Unbebaute Parzelle 136, steil ansteigend.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a, AZ: 0.35, W2-b mit Gestaltungsplan.
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung vorhanden.
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	Teilweise unbebaute Parzellen, Weiterführung der Terrassenhausstruktur sinnvoll.
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	Gestaltungsplan Hinterdörfli: Definition von Baulinien, Terrassenhäuser, Tiefgarage, Kinderspielplatz, Bepflanzungskonzept gemäss Gartenarchitekten (ökologische Zielsetzung), Waldweg zur Bewirtschaftung, AZ 0.5 (Durchschnitt).
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	Zentrumsnah, für höhere Dichten ortsbaulich geeignet.
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Prüfen ob höhere Gebäudehöhen sinnvoll sind. Verdichtung prüfen, insbesondere Dachstock voll nutzen. Grünräume erhalten (keine zu hohe ÜZ).
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Markante Verdichtung prüfen.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Regelung für Terrassenhaus mit neuer Wohnzone Hinterdorf (W-H) als Volumenerhaltung und ermöglichen des dritten Terrassenhauses, Gestaltungsplan aufheben.

### **Bachhaldenrain / Bergweg**

<u>QUARTIERBESCHREIB:</u>	EFH und MFH im steileren Gelände.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a, AZ: 0.35, Gestaltungsplan Bachhalde mit MFH.
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung vorhanden.
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	Entlang der Bachhaldenstrasse EFH, Teilweise MFH im Bachhaldenrain, grosse Parzellen mit privaten Freiräumen, kleine Parzellen an der Strasse.
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	Gestaltungsplan Bachhalde: Parzellierungsplan, Lage und Stellung der Bauten, Dachfarbe.
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	Hanglage, Nähe zum Schulhaus, Grünzone zwischen Wald und Überbauungen.
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Die Parzellen in rückwertiger Lage (594-148) könnten die MFH Struktur weiterführen. Die Gebäude entlang der Strasse sind tiefer zu halten.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Markante Verdichtung prüfen / Behutsame Verdichtung prüfen.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Höhere gelegene Parzelle (zweite Baureihe): Wohnzone B mit 13 m Gesamthöhe 1 und ÜZ-1: 0.23. Mehrnutzung bis zu +57 %, Gebäude entlang der Strasse: Wohnzone C, ÜZ-1: 0.23 und 10 m (Gesamthöhe 1) bzw. 11 m (Gesamthöhe 2) bei einem Schrägdach, Mehrnutzung bis zu +12 %.

### **Luthernmatte**

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	Tiefe Bauten, klassisches EFH-Quartier.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a, AZ: 0.35.
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung insbesondere über Höhe vorhanden.
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	Grosse Parzellen mit hohem Flächenverbrauch (bauliche Dichte). Schrägdächer in verschiedenster Form, individuelle Bauten.
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	Keine
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	Nähe zum Schulhaus.
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Leichtes Verdichtungspotential in die Höhe und bei Neubauten in späterer Generation.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Behutsame Verdichtung prüfen.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Wohnzone C, ÜZ-1: 0.23 und 10 m (Gesamthöhe 1) bzw. 11 m (Gesamthöhe 2) bei einem Schrägdach, Mehrnutzung bis zu 12 %.

### **Bifigmatte**

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	Einfamilienhäuser, klassisches Gestaltungsplanquartier mit einheitlicher Typologie, viele 1-geschossige Bauten.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a, AZ: 0.35, Gestaltungsplan Bifigmatte.
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung vorhanden (insbesondere über zusätzliche Geschosse).
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	Bifigmatte als einheitliches Quartier geplant und gebaut.
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	Gestaltungsplan Bifigmatte: Parzellierungsplan, Satteldach mit Dachneigungswinkel, keine AZ (Verweis auf Reglement 1986).
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	Nähe zur Luthern, ruhiges Quartier.
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Qualitäten des Quartiers erhalten. Wandel ermöglichen bei gleichbleibender Typologie und Quartiercharakter.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Behutsame Verdichtung prüfen.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Wohnzone D mit Schrägdachpflicht, Gesamthöhe 2 maximal 10 m, ÜZ-1 0.23. Mehrnutzung ca. + 12 %, Gestaltungsplan aufheben.

### **Föhrenweg / Bachhaldenstrasse**

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser entlang Luthern.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a, AZ: 0.35
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung vorhanden und bereits heute genutzt (MFH Luthern).

<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	MFH entlang der Luthern sind teilweise in der Senke und weisen heute schon höhere Gebäudehöhen auf (bis 13m Gesamthöhe).
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	Keine
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	Nähe zur Luthern, MFH entsprechen klassisch der Idee von Innentwicklung.
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Qualitäten des Quartiers erhalten. Verdichtung ermöglichen entlang der Luthern im bisherigen Rahmen.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Behutsame Verdichtung prüfen.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Aufgrund des abfallenden Terrains zum Gewässer wird entlang der Luthern folgende Nutzungszone festgelegt: Wohnzone B mit 13 m Gesamthöhe 1 und ÜZ-1: 0.23, Mehrnutzung bis zu +43 %. Entlang der Bachhaldenstrasse (Parzellen 545, 546, 547, 548, 549, 562, 567, 568 und 859): Wohnzone C, ÜZ-1: 0.23 und 10 m (Gesamthöhe 1) bzw. 11 m (Gesamthöhe 2) bei einem Schrägdach, Mehrnutzung bis zu +12 %.

#### **Gass / Entlang Luzernstrasse und Bahngeleise**

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	MFH mit älterer Bausubstanz. Wohnlage zwischen Strasse (Überführung) und Eisenbahn.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a, AZ: 0.35, ES III
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung vorhanden.
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	kein eigentlicher Quartiercharakter, lärmintensiv, keine Grünräume, unbebaute Parzellen.
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	-
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	-
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Bestehende Bausubstanz erneuern, Umzonung in Arbeitszone prüfen
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Arbeitsplatzgebiete stärken.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Arbeitszone 1, Sonderbauzone Gass

#### **Usserdorf**

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	EFH-Quartier in Randlage, neue Bausubstanz, einige unbebaute Parzellen.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a, AZ: 0.35
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung vorhanden, insbesondere über bessere Nutzung.
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	Etwas ausserhalb vom Zentrum, nahe an der Kiesgrube. Neue Bausubstanzen lassen im Bestand keine grossen Entwicklungen zu.
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	-

<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	-
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	MFH und Entwicklung auf unbebauten Parzellen ermöglichen.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Behutsame Verdichtung prüfen.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Wohnzone C, ÜZ-1: 0.23 und 10 m (Gesamthöhe 1) bzw. 11 m (Gesamthöhe 2) bei einem Schrägdach.

### **Neugass / Grünenboden**

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	EFH Quartier, grosse Parzellen.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a, AZ: 0.35
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential zur Innenentwicklung vorhanden, insbesondere über Höhe.
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	klassisches, hochwertiges EFH-Quartier, Hohe ÜZ.
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	Gestaltungsplan Grünenboden: PGB (Planungs- und Baugesetz) und BZR gilt, Parzellierung, Dachform (Satteldach) vorgegeben, Hauptfirstrichtung vorgegeben.
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	Rückwertige Erschliessung, geschlossenes, relativ einheitliches Quartier, nahe am Bahnhof.
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Qualität im Gebiet Grünenboden (GP) mit Firstrichtung erhalten.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Behutsame Verdichtung prüfen
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Wohnzone C, ÜZ-1: 0.23 und 10 m (Gesamthöhe 1) bzw. 11 m (Gesamthöhe 2) bei einem Schrägdach, Mehrnutzung bis zu 12 %, Gestaltungsplan aufheben, jedoch Schrägdachpflicht und Firstrichtung im ehemaligen GP Gebiet beibehalten. Für die Parzellen in der zweiten Bautiefe ab Kantonsstrasse ist zudem eine Aufzonung sinnvoll (zentrale Lage, teilweise noch unbebaut). Höhe gemäss Luzernstrasse möglich, Aufzonung in Wohnzone A.

### 5.3.6 Quartieranalyse Hüswil

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	Hüswil ist ein eigenständiger Dorfteil mit sehr durchmischten Nutzungen. In Bahnhofsnähe befinden sich eine grössere Arbeitszone, Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. In der dichten Zone W-3 befinden sich auch noch ältere Einfamilienhäuser von geringer Dichte.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	W2-a und W-3
<u>QUANTITATIVE ANALYSE:</u>	Potential für Innenentwicklung ist vorhanden, insbesondere wo EFH in der W-3 stehen.
<u>QUALITATIVE ANALYSE:</u>	In der W-3 ältere Bausubstanzen und günstiger Wohnraum, W-2 in hügeliger Lage, Potential in der nicht genutzten Arbeitszone.
<u>GESTALTUNGSPLÄNE:</u>	-
<u>WEITERE QUALITÄTEN:</u>	Eigenständiger Ortsteil, gute ÖV-Erschliessung.

---

<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Es stellt sich die grundsätzliche Frage, wie und ob in Hüswil das Wachstum von Zell umgesetzt werden soll. Im Sinne der Konzentration des Dorflebens nach Zell Dorf und der Stärkung des Dorfkerns Zell wäre es erstrebenswert, in Hüswil nur langsam zu wachsen und eine Verdichtung nicht aktiv zu fördern. Dem gegenüber stehen ein guter Bahnanschluss, die relative Nähe zum Dorfkern Zell und die Potentiale zur Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Behutsame / markante Verdichtung prüfen (Bahnhof, W-3).
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Bisherige W2: Wohnzone C, ÜZ-1: 0.23 und 10 m (Gesamthöhe 1) bzw. 11 m (Gesamthöhe 2) bei einem Schrägdach, Mehrnutzung bis zu 12 %, Umzonung ungenutzter Arbeitszone, bisherige W3: Wohnzone A, ÜZ-1: 0.26 und 13 m Gesamthöhe 1 bzw. 14 m (Gesamthöhe 2) bei einem Schrägdach.

### 5.3.7 Quartieranalyse Arbeitszonen

#### **Arbeitszone Briseck**

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	Die Arbeitszone Briseck beherbergt wichtige Betriebe für die Gemeinde Zell. Die Arbeitszonen sind grossflächig angelegt und bieten Platz für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen. Die Zone ist teilweise stark genutzt, weist aber auch viele unbebaute Flächen auf.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	Arbeitszone 1 und 2
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Die Qualität der Arbeitszone in Erschliessung, Nutzung und «Ortsbau» ist verbesserungswürdig. In der Ortsplanung soll eine bessere Nutzung pro Parzelle angestrebt werden (keine 1-geschossigen Bauten mehr). Zudem soll die Qualität der Bauten, wenn möglich verbessert werden – ohne die Betriebe in ihrer Entwicklung einzuschränken. Lärmarme Kleinbetriebe sollen – wo möglich – eher in der Dorfzone als in der Arbeitszone angesiedelt werden. Entlang der südlichen Geländekammer sind auch grössere Volumina möglich.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Arbeitsplatzgebiete stärken
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Arbeitszone 1 und 2, keine 1-geschossigen Bauten, Aufwertung der Umgebungsgestaltung. Arbeitszone 3 für Bauten bis 20 m ermöglichen.

#### **Arbeitszone Hüswil**

<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	Die Arbeitszone in Hüswil beherbergt mehrere kleinere- und mittelgrosse Betriebe zwischen dem Bahnhof Hüswil und dem Hüsweilerwald. Viele Parzellen sind unternutzt oder gar nicht überbaut, liegen aber zwischen den einzelnen bebauten Parzellen.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	Arbeitszone 1 und 2.

<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Parzellen am Rande der Arbeitszone, die kaum noch überbaut werden können, sollen auf eine Auszonung hin geprüft werden. Auch hier wäre eine höhere Qualität der Bauten anzustreben.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Arbeitsplatzgebiete stärken.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Arbeitszone 1 und 2, keine 1-geschossigen Bauten, Aufwertung, Umzonung Parzellen 242, 241, 240 in W-A. <b>Arbeitszone Gass / Bifigmatte / Zälgmatte und Oberdorf «Arbeitszonen im Dorf»</b>
<u>QUARTIERBESCHRIEB:</u>	Arbeitszonen welche zentrumsnah liegen. Die überbauten Parzellen beherbergen wichtige Betriebe für die Gemeinde Zell. Im Gebiet Gass sind die Parzellen unbebaut.
<u>RECHTSGÜLTIGE ZONE:</u>	Arbeitszone 1 und 2.
<u>ENTWICKLUNGSANSATZ:</u>	Die Arbeitszone Zälgmatte soll in ihrer Form erhalten bleiben.
<u>SIEDLUNGSLEITBILD:</u>	Arbeitsplatzgebiete stärken.
<u>NUTZUNGSPLANUNG:</u>	Arbeitszone 1 und 2, keine 1-geschossigen Bauten.

### 5.3.8 Weitere Quartieranalysen

#### **Zone für öffentliche Zwecke**

Die heutige Zonenausscheidung genügt für die öffentlichen Dienste, die in der Gemeinde Zell angeboten werden. Innerhalb des Dorfkerns von Zell und beim Alterszentrum bestehen zudem noch grössere Reserven. Diese sollen im Rahmen dieser Ortsplanung nicht angetastet werden und stehen auch den zukünftigen Generationen von Zell zur Verfügung.

#### **Sonderbauzonen Steiberg und Fröschloch**

Die Sonderbauzonen erfüllen jeweils einen spezifischen Zweck (Energie, Gas, Kiesgrube). Diese Funktionen sollen erhalten und auch langfristig gesichert sein. Keine Änderungen nötig.

### 5.4 Fazit

Das Siedlungsleitbild und die Quartieranalyse geben die grundsätzliche Stossrichtung der zukünftigen Siedlungsentwicklung vor. Diese Stossrichtungen wurden Anhand des 3D Modells und dem Augenschein vor Ort geprüft. Ziel ist und war eine quartierspezifische Betrachtung und entsprechende Zonierung. Wo nötig wurde die Zonenordnung angepasst bzw. die entsprechenden Parzellen umgezont (vgl. Kapitel 7).

## 6. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

### 6.1 Neue Definitionen der Baubegriffe

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

- Es findet ein Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur **Überbau-  
ungsziffer** (ÜZ, § 12 bis 17 PBV) statt.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll-  
und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehö-  
hen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die  
**Gesamthöhe** festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung  
der Zonen nicht mehr über die Geschosszahl definiert wird (z.B. W2  
oder W3), sondern über ihre Lage und Baudichte (W-A bis W-D).

### 6.2 Die Überbauungsziffer

#### 6.2.1 Einführung

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

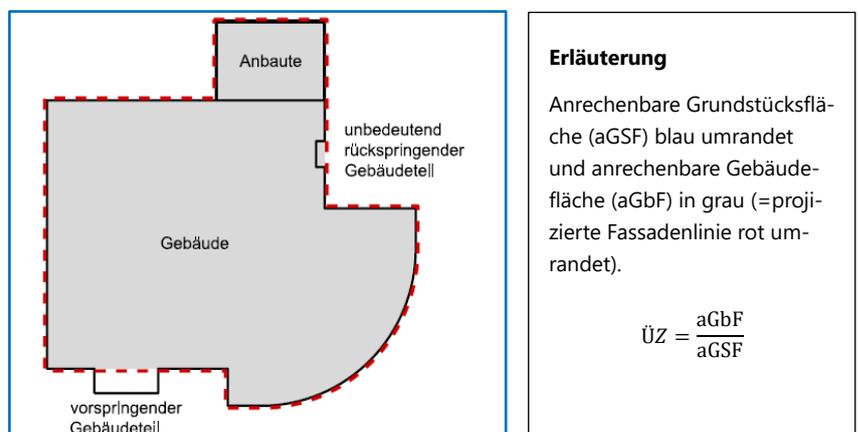


Abbildung 6: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) und der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) | Erläuterung zur ÜZ

---

#### Anrechenbare Grundstücksfläche

Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Parzellenfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf der letzten Parzelle nur noch diese erschliesst («Y-Prinzip» sinngemäss wie z.B. bei Hausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ muss dies mit einer entsprechend erhöhten Ziffer berücksichtigt werden.

---

#### Anrechenbare Gebäudefläche und Überbauungsziffer

Mit der **Überbauungsziffer** wird also ein maximal möglicher „Fussabdruck“ bzw. der „Schattenwurf“ eines Gebäudes definiert. Die anrechenbare Gebäudefläche beeinflusst die Körnigkeit, die Freiflächen und die Durchsichten im Quartier. Sie allein definiert aber noch nicht die zulässige Dichte. Diese ergibt sich neu erst aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der zulässigen Höhe (Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe). Dabei sind die Höhen und damit die realisierbaren Stockwerke die optisch massgebenden Festlegungen. Die Überbauungsziffern werden für alle Wohnzonen festgelegt.

#### **Balkone / Auskragungen**

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht oder nur teilweise in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudefläche auch zur ÜZ dazu. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen „Nachteil“ in der Berechnung angemessen auszugleichen, wurde die ÜZ so erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können. Ob Balkone realisiert werden oder nicht, bleibt jedoch der Bauherrschaft überlassen. Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gilt ergänzend § 154a PBG, der zusätzlich angemessene Aussengeschossflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungsflächen verlangt.

### 6.2.2 Mehrere Überbauungsziffern

#### **Überbauungsziffer 1**

Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen zulässigen Höhenmasse erstellt werden.

#### **Überbauungsziffer 2 – bei Verzicht auf ein Geschoss**

Bisher war es durch die Ausnützungsziffer (AZ) möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge und Breite des Gebäudes zu „investieren“. Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig von der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird für die bisherigen 2-geschossigen Zonen (neu Wohnzone C und D) und für die Wohnzone B eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss zum Tragen

kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht.

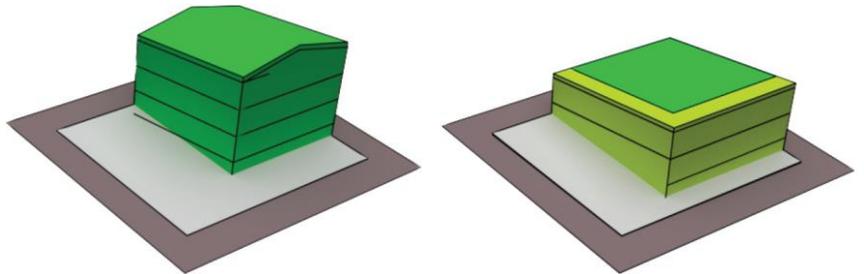


Abbildung 7: Überbauungsziffer ÜZ 1 (links) und Überbauungsziffer ÜZ 2 (rechts)

### Überbauungsziffer 3 - Dachterrasse/Rückversatz

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird.

### Überbauungsziffer 4 - An- und Kleinbauten (ÜZ 4)

Klein- und Anbauten wie zum Beispiel Garagen und Carports werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau von Klein- und Anbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ-4 für Klein- und Anbauten beträgt – wo vorhanden – für alle Wohnzonen 0.05 (5 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50 m<sup>2</sup> Grundfläche (entspricht etwa 3 Autoabstellplätzen).

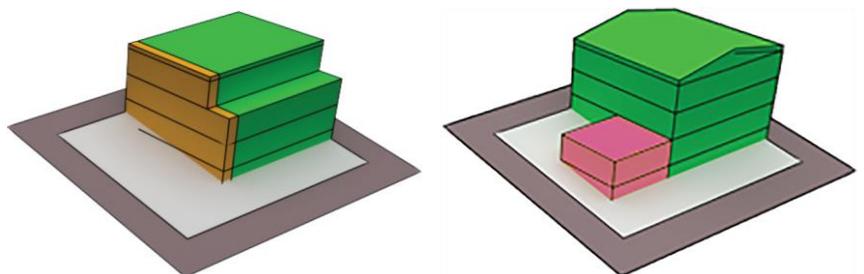


Abbildung 8: Überbauungsziffer ÜZ 3 (links) und Überbauungsziffer ÜZ 4 (rechts)

## 6.3 Das neue Höhenmass (Gesamthöhe)

### 6.3.1 Neue Definitionen der Höhen

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Zell über die Vollgeschosszahl und über eine Firsthöhe festgelegt. Mit dem Verzicht des PBG auf die Definition von Geschossen und der Einführung der IVHB muss eine neue Grösse für die Höhe eines Gebäudes definiert werden. Dazu wird die Gesamthöhe gemäss § 139 PBG eingeführt:

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (vgl. BZR, Anhang 4) und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Als massgebendes Terrain gilt das gewachsene Terrain.

Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, wird in der Wohnzone A und C für Schrägdächer eine um 1 m höhere Gesamthöhe festgelegt. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber von Flachdächern benachteiligt werden. Generell gilt eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen frei (Ausnahmen bei Gebieten mit Gestaltungsplänen oder ergänzenden Zonenbestimmungen).

### 6.3.2 Spezialfälle

#### **Abgrabungen, Umgang mit dem Terrain**

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei Abgrabungen greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz: es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden. Dazu wurden mit Art. 8 (Abgrabungen) und Art. 12 (Terraingestaltung) im BZR spezielle Regelungen geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen (vgl. Erläuterung zu den einzelnen Artikeln).

#### **Massgebendes Terrain und Abgrabung**

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Wird ein Terrain abgegraben, so reduziert sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung.

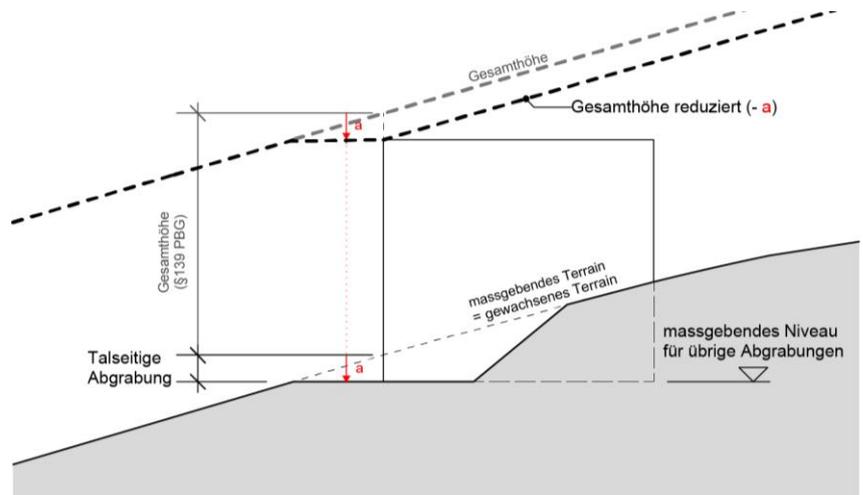


Abbildung 9: Reduktion der Gesamthöhe bei der Abgrabung

### Untergeschoss

Bisher konnte gemäss PBG ein Untergeschoss bis zu 2/3 seiner Aussenfläche über das gewachsene- oder tiefergelegte Terrain hinausragen, ohne dass es zur Ausnützung hinzugezählt werden musste. Dies hat in der Vergangenheit bei vielen Gebäuden zu höheren Gebäudehöhen geführt als die Zonenbezeichnung vermuten liess (z.B. konnten in 2-geschossigen Wohnzonen 1 Untergeschoss, 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss erstellt werden). Neu ist die Gesamthöhe massgebend – unabhängig wie viele (Unter-) Geschosse tatsächlich gebaut werden.

### Freigabe der bisherigen Dachgeschosse

Flächen von Dach- und Attikageschossen durften bisher nicht grösser sein als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses. Künftig wird in Zell darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich ist. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Häuser werden so im obersten Geschoss massiver und erhalten auch markantere Fassaden.

### Schrägdächer

Damit Schrägdächer durch die neuen Regelungen nicht benachteiligt werden, werden für die Wohnzonen A und C höhere Gesamthöhen definiert, wenn ein klar definiertes Schrägdach erstellt wird.

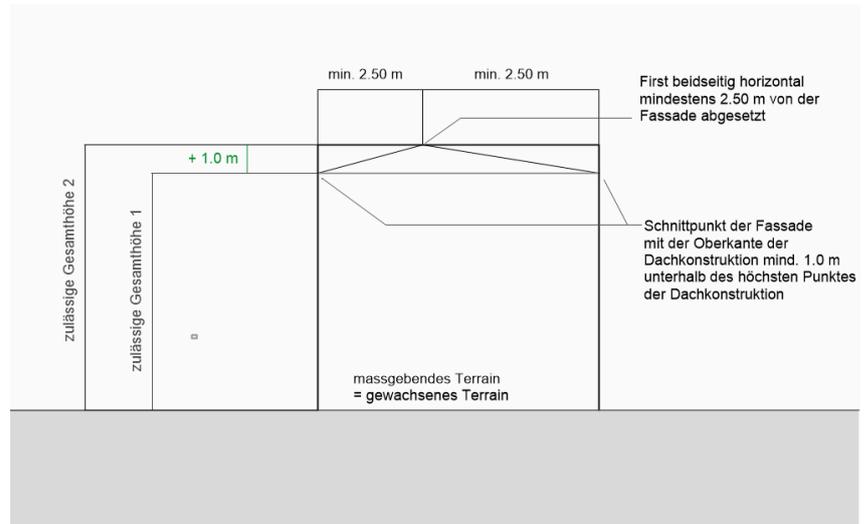


Abbildung 10: zulässige Gesamthöhe mit Schrägdachbonus

### Dachhaut

Die Gesamthöhe definiert die Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 50 cm dazu zurechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Somit können Gebäude gegenüber den Gesamthöhen gemäss BZR noch bis zu 50 cm höher werden.

### 6.3.3 Mögliches Bauvolumen

Das mögliche Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Überbauungsziffer ÜZ und der Gesamthöhe: Die Gebäudegrundfläche (aus ÜZ) multipliziert mit der möglichen Anzahl Stockwerke (aus Gesamthöhe) ergibt diejenige Fläche, die genutzt werden kann. Da die Überbauungsziffer inkl. Aussenwände berechnet wird, sind die Wandflächen, die bei einem Einfamilienhaus rund 15 % der Grundfläche ausmachen, noch in Abzug zu bringen.

Die maximale Nutzung wird also dann erreicht, wenn die zulässige Gesamthöhe ausgeschöpft wird. Somit könnten und dürfen künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Niedrigeres Bauen (Verzicht auf ein Geschoss) wird nur in der Wohnzone B, C und D mit einer höheren ÜZ-2 ausgeglichen.

## 6.4 Herleitung der Werte für ÜZ und Gesamthöhe

### Überbauungsziffer

Genau wie bei der Definition der Ausnützungsziffer in der Vergangenheit, stellt sich auch bei der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe die Frage nach dem richtigen Mass für ein Quartier. Diese Thematik wird quartier- bzw. zonenspezifisch behandelt (vgl. Quartieranalyse Kapitel 5.3)

Grundsätzlich wird über einen AZ-ÜZ-Rechner (vgl. Anhang 1) eine Annäherung an die bisherigen Nutzungswerte angestrebt. Dies mit dem politischen Ziel, nicht weniger Nutzung zu ermöglichen als bisher schon möglich war. Dies ist zonenweise im Anhang des Planungsberichtes dargestellt. Zusätzlich wurde eine leichte Nutzungserhöhung (ca. 10 % bis 20 %) gegenüber der heutigen Ausnützungsziffer ermöglicht. Die resultierenden Mehrnutzungen sollen allerdings auch für die künftige Realisierung von Balkonen oder für eine flexiblere Architektur zu verwenden sein (siehe oben). Bei grösseren Nutzungserhöhungen (in der Regel durch Umzonungen) war eine bewusste Verdichtung erwünscht (z.B. Umzonung einiger W2 Parzellen in die Wohnzone B).

### Höhen

Auch hier war das Ziel, dass die zulässigen Höhenmasse grundsätzlich erhalten bleiben. Höhere Gebäude (Verdichtungsansatz) sollen bewusst über Umzonungen in eine höherwertige Zone erreicht werden. In der klassischen W2 war bisher eine maximale Höhe von 11 m (bei Schrägdächern) zulässig. Je nach Dachform und Spezialregelungen (z.B. Pultdach, Attikageschosse) waren abweichende Höhen zulässig. Neu sind in der entsprechenden Zone W-C 10 m Gesamthöhe, mit Schrägdach 11 m Gesamthöhe zulässig. Damit werden die Höhen in Zell dem neuen System angeglichen, aber nicht grundsätzlich verändert. Der Unterschied besteht darin, dass die Gebäude neu die Dachgeschosse voll ausbauen können (vgl. oben). Bei Umzonungen wurde eine Parzelle bewusst in eine höherwertige Zone überführt (Möglichkeit zur Innenentwicklung).

Die Werte für ÜZ und Höhe wurden mit dem 3D Modell geprüft. Dieses steht auch für die Mitwirkung zur Verfügung.

## 7. Änderungen im Zonenplan

### 7.1 Digitalisierung und Auflage des Zonenplans zur Mitwirkung

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

### 7.2 Neue Nomenklaturen

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) erfordert für die Zonenbezeichnungen, insbesondere für die Wohnzonen, neue Definitionen. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. W2), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung mit dem Wegfall der Geschoszzahlen an der zulässigen Dichte: mittels Buchstaben werden die Zonen von der dichtesten Wohnzone W-A zur lockersten Zone W-D bezeichnet. Zudem wurde die bisherigen Dorfkernzone in eine Dorfzone und zwei Zentrumszonen unterteilt.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die Bauzonen überführt werden.

<b>neue Bezeichnung</b>	<b>bisherige Bezeichnung</b>
Wohnzone A (W-A)	3-geschossige Wohnzone (W3)
Wohnzone B (W-B)	2-geschossige Wohnzone a (W2-a)
Wohnzone C (W-C)	2-geschossige Wohnzone a (W2-a) 2-geschossige Wohnzone b (W2-b)
Wohnzone D (W-D)	2-geschossige Wohnzone a (W2-a)
Wohnzone Bründlenegg (W-E)	1-geschossige Wohnzone (W1)
Erhaltungszone Hinterdorf (E-H)	2-geschossige Wohnzone d (W2-d)
Dorfzone (Do)	Dorfzone (Do)
Zentrumszone 1 (Ze-1)	Dorfzone (Do)
Zentrumszone 2 (Ze-2)	Dorfzone (Do)
Arbeitszone 1 (Ar-1)	Arbeitszone 1 (Ar1)
Arbeitszone 2 (Ar-2)	Arbeitszone 2 (Ar2)
Arbeitszone 3 (Ar-3)	-
Sonderbauzone Gass (So-Ga)	Sonderbauzone Gass (So-Ga)
Sonderbauzone Steiberg Hüs wil (So-Hü)	Sonderbauzone Steiberg Hüs wil (So-Hü)
Sonderbauzone Fröschloch (So-Fr)	Sonderbauzone Fröschloch (So-Fr)
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)

<b>neue Bezeichnung</b>	<b>bisherige Bezeichnung</b>
Grünzone Allgemein (Gr-A)	Grünzone (Gr)
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	-
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	-
Verkehrszone (Vz)	-
Landwirtschaftszone (Lw)	Landwirtschaftszone (Lw)
Deponiezone (Dz)	Deponiezone (Dz)
Abbauzone (Ab)	Abbauzone (Ab)
Verkehrsfläche (Vf) / (übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit. a PBG)	Übriges Gebiet A (ÜG-A)
Naturschutzzone (Ns)	Naturschutzzone (Ns)
Reservezone (Rz)	Übriges Gebiet B (ÜG-B)
Naturschutzzone dem Wald überlagert (Ns-W)	Naturschutzzone dem Wald überlagert (Ns-W)
Landschaftsschutzzone (Ls)	Landschaftsschutzzone (Ls)
Umgebungsschutzbereich Kirchen Hüswil und Zell (Us-K)	Umgebungsschutzbereich Kirchen Hüswil und Zell (Us-K)
Ortsbildschutz Brisecker-Dörfli (Ob-BD)	Ortsbildschutz Brisecker-Dörfli (Ob-BD)

*Tabelle 5: Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Zell*

Im orientierend beiliegenden Plan der Änderungen im Zonenplan, werden die materiellen Änderungen dargestellt. Rein redaktionelle Änderungen wie die Umwandlung der Zonenbezeichnungen werden nicht dargestellt.

## 7.3 Wohnzonen

### 7.3.1 Allgemeines

Die bisherigen Wohnzonen werden durch die neuen Wohnzonen W-A, W-B, W-C, W-D, W-E und E-H ersetzt. Die Abgrenzung der Zonen basiert auf den Analysen im Siedlungsleitbild sowie der erarbeiteten Quartieranalyse (vgl. Kapitel 5.3). Es gilt im Grundsatz folgender Meccano:

- Wohnzone W-A in den heute schon dichteren Mehrfamilienhausquartieren mit Gesamthöhe 1 von 13 m, resp. 14 m mit Schrägdach (Gesamthöhe 2) und einer ÜZ-1 von 0.26.
- Wohnzone W-B für Lagen am Hang. Der Typ ermöglicht eine leichte Verdichtung (höhere Gebäudehöhe) und damit optimale Nutzung am Hang, ohne dabei störend zu wirken. Es gilt eine Gesamthöhe 1 von 13 m (kein Bonus für Schrägdach) und eine ÜZ-1 von 0.23.

- Wohnzone W-C in den heutigen Einfamilienhausquartieren. Dieser Standardtyp ermöglicht ähnliche Gebäudehöhen wie bisher. Ein leichter Nutzungsbonus (ÜZ-1 0.23) ermöglicht auf freiwilliger Basis neu auch 2-3 Wohnungen auf einer durchschnittlichen Parzelle. Im Vergleich zur heutigen Wohnzone W2-b bedeutet dies ein leichter Nutzungsbonus. Die Gesamthöhe 1 beträgt maximal 10 m, wobei mit Schrägdach auch 11 m (Gesamthöhe 2) zulässig sind.
- Wohnzone W-D für das Quartier Bifigmatte. In diesem ist die einheitliche Charakteristik massgebend. Die Gebäude haben Schrägdach, nutzen nicht alle möglichen Geschosse aus und weisen deshalb grössere Gebäudeflächen aus. Diese hier charakteristische Bauweise soll erhalten bleiben. Entsprechend gilt eine Gesamthöhe 2 von 10 m mit Schrägdachpflicht und eine ÜZ-1 von 0.23.
- Die Wohnzone Bründlenegg (W-E) ersetzt die bisherige W1 im Gebiet Meiberg. Sie umfasst die bereits heute bebauten Parzellen. Zulässig sind 7.5 m Gesamthöhe 1 und eine ÜZ-1 von 0.23.
- Die Erhaltungszone Hinterdorf (E-H) ersetzt an diesem Ort die bestehende W2-d. Mit der Zone werden die bisher realisierten Bauten in ihrem Bestand gesichert. Die noch unbebaute Parzelle kann in gleicher Form überbaut werden. Es ist die einzige Zone in Zell in welcher Terrassenhäuser realisiert werden dürfen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanung wurden zudem folgende Grundsätze gefasst:

- Grundsätzlich soll mit der Revision keine Reduktion der schon heute möglichen Nutzung (AZ/Höhen) stattfinden (Kein Nutzungsverlust für einzelne Eigentümer).
- Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für Schrägdächer in den Zonen W-A und W-C eine zusätzliche, um 1 m höhere Gesamthöhe 2 definiert.
- In der „klassischen“ Einfamilienhauszone (ehemalige W2) wird ein Wohnbau mit der Möglichkeit von drei voll nutzbaren Geschossen ermöglicht. Für diesen wird eine Gesamthöhe 1 von 10 m festgelegt. Diese Höhe ermöglicht drei Geschosse und enthält eine Reserve von 1 m, welche als Sockel, für höhere Raumhöhen / Dachstock wie auch für flach geneigte Dächer genutzt werden kann.
- Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan überlagert sind, werden nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes beurteilt. Grundsätzlich wird eine Aufhebung der Gestaltungspläne überprüft und sofern möglich, umgesetzt. Je nach Bedarf werden Umzonungen vorgenommen oder spezielle Bestimmungen über ein Gebiet erlassen, so dass die bisherigen Nutzungen und Qualitäten (z.B. im Aussenraum) erhalten bleiben.

## 7.3.2 Umzonungen in der Wohnzone

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Zell werden diverse Umzonungen vorgenommen, welche auf den Erkenntnissen des Siedlungsleitbildes und der Quartieranalyse basieren. Die einzelnen Umzonungen werden hier im Detail erläutert.

### Hüswil

Die Parzellen Nrn. 242, 241, 240 werden nicht mehr als Arbeitszone genutzt und werden deswegen in die Wohnzone A umgezont. Nicht nur die zentrale Lage am Bahnhof spricht dafür, sondern auch die Integration ins Umfeld. Da diese Parzellen an der Kantonsstrasse liegen und nach wie vor auch von Arbeitszonen umgeben sind, werden sie auf die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) aufgewertet.

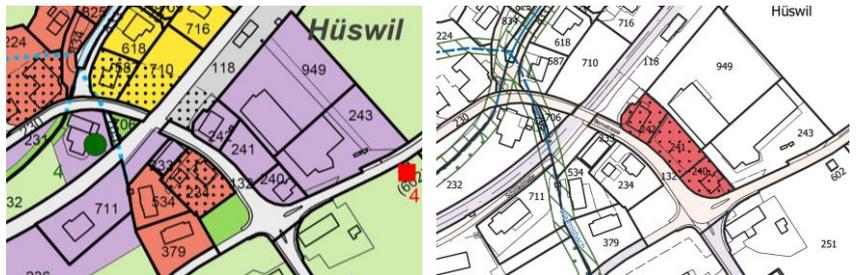


Abbildung 11: Hüswil | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Umzonung Bifigmatte

Das Quartier Bifigmatte war bisher der Wohnzone W2-a zugeordnet und würde somit gemäss Meccano (vgl. Kapitel 7.3) der neuen Wohnzone C zugeordnet werden. Das Quartier ist jedoch mit einem Gestaltungsplan überlagert, welcher zu einer einheitlichen Struktur, Körnigkeit und ortsbaulicher Erscheinung führt. So sind die Häuser tendenziell tiefer als heute zulässig, weisen einen höheren Fussabdruck auf und sind mit Schrägdach gebaut. Der Gestaltungsplan kann aufgehoben werden. Damit jedoch die Qualitäten erhalten bleiben, wird für das Quartier Bifigmatte eine neue Wohnzone D geschaffen. Entsprechend wird das Quartier in diese umgezont.

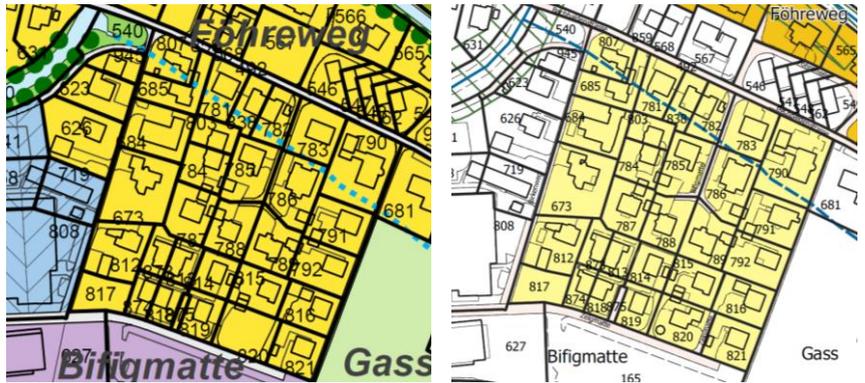


Abbildung 12: Quartier Bifigmatte | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Umzonung Föhrenweg, Bachhaldenweg und Bergweg

Die hangseitigen Quartiere Föhrenweg, Bachhaldenweg und Bergweg sowie die anderweitig erschlossenen Parzellen Nrn. 141, 916 und 694 gehörten bisher zur 2-geschossigen Wohnzone a und werden zukünftig der Wohnzone B angehören. Dies ermöglicht ein Geschoss mehr am Hangfuss und am nördlichen Zonenrand. Das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt, da keine Aussicht versperrt wird bzw. die Luther tiefer liegt. Die Körnigkeit bleibt bestehen, da die ÜZ im gleichen Masse wie in den anderen Quartieren erhöht wird.



Abbildung 13: Quartier Föhrenweg, Bachhaldenweg und Bergweg | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Umzonung Erhaltungszone Hinterdorf

Das Quartier war bisher der W2-d zugeordnet. Neu wird die Erhaltungszone Hinterdorf (E-H) geschaffen. Sie dient dem Erhalt der bestehenden Terrassenhäuser und gibt die Möglichkeit zum Neubau auf der Parzelle 136. Das Gebiet ist der richtige und einzige Ort für Terrassenhäuser in Zell.



Abbildung 14: Quartier Hinterdorf | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Umzonung Parzelle 462, 463 und 687

Die Parzelle 687 ist kaum sinnvoll überbaubar bzw. ist die Wohnqualität an dieser Lage zwischen Kantonsstrasse und Bahngelise ungenügend. Da die Zone aber auch nicht sinnvoll der Landwirtschaftszone zugewiesen werden kann, wäre deshalb eine Grünzone oder Arbeitszone (z.B. Lagerflächen) zweckmässig. Im Sinne der Förderung des Gewerbes, dem Zuteilen von Arbeitsbetrieben an Lagen, die weniger zum Wohnen geeignet sind und der Nutzung von Baulücken (das Areal ist vollständig von Verkehrsanlagen oder Bauzonen umgeben) wird die Parzelle 687 in die Arbeitszone 1 umgezont. Da für die Parzelle 462 ebenfalls eine Umzonung sinnvoll ist bzw. von der Grundeigentümerschaft begrüsst wird, werden deshalb auch die Parzellen 462 und 463 der Arbeitszone 1 zugewiesen.

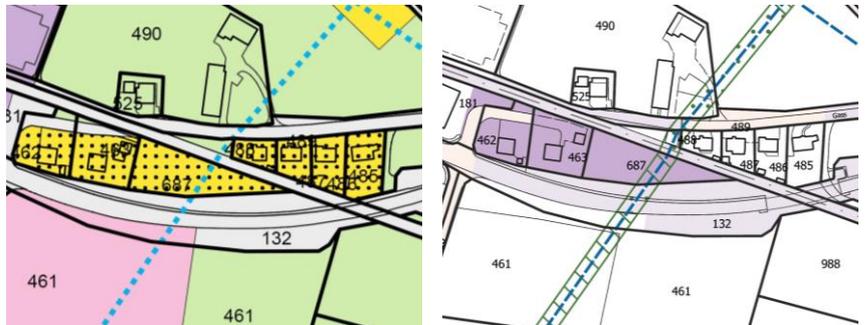


Abbildung 15: Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Neuhus

Das Gebiet Neuhus wird von der W3 in die Zone W-C umgezont. Dies bringt eine Reduktion der Gebäudehöhe mit sich. Die Parzellen sind heute mit sehr geringer Gebäudehöhe bebaut und es befindet sich ein privatrechtliches Servitut auf den Parzellen mit einer Höhenbeschränkung. Die Zone W3 (neu W-A) ist hier überdimensioniert und kann nicht ausgeschöpft werden. Entsprechend werden die Parzellen neu der Wohnzone C zugeordnet.

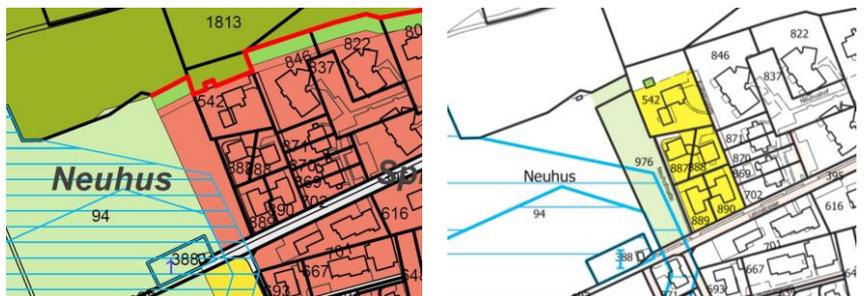


Abbildung 16: Quartier Neuhus | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Wohnzone Bründlenegg / Freihaltebereich Bründlenegg

Die unbebaute Parzelle 604 im Meiberg wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision zurückgezont (vgl. Kapitel 7.7). Die restlichen vier Parzellen 613, 601, 585 und 586 waren bisher der Wohnzone W1 zugeordnet. Sie sind bebaut und verbleiben in der Bauzone. Für diese Parzellen gilt es den Bestand zu sichern und die Möglichkeiten für Um- und Ausbauten im geringen Masse zuzulassen. Gleichzeitig eignet sich diese Bauzone aufgrund ihrer Lage nicht für eine weitere Verdichtung. Für das Orts- und Landschaftsbild ist zudem zentral, dass die Hügelkuppe frei von weiteren Bauten bleibt. Schon bisher war deshalb geregelt, dass talseitig in dieser Zone nur zwei sichtbare Geschosse zulässig sind.

Aus diesen Gründen wird für die Parzellen 613, 601, 585 und 586 neu eine separate Wohnzone Bründlenegg (W-E) geschaffen, welche eine maximale Gesamthöhe 1 von 7.5 m zulässt sowie eine ÜZ-1 von 0.23. Damit kann gegenüber heute der Fussabdruck leicht vergrössert werden, die Höhe bleibt aber beschränkt. Zusätzlich wird ein Freihaltebereich Bründlenegg geschaffen. Dieser überlagert die Bauzone und lässt in seinem Bereich keine Hochbauten zu (Schutz des Landschafts- und Ortsbildes). Der Freihaltebereich beginnt 5 m ab der realisierten Fassade und wird parallel zur südlichen Parzellengrenze geführt (Parzelle 613 und 601) bzw. parallel zu den bestehenden Bauten (Parzelle 585 und 586). Damit werden alle bestehenden Grundeigentümerschaften gleich behandelt.

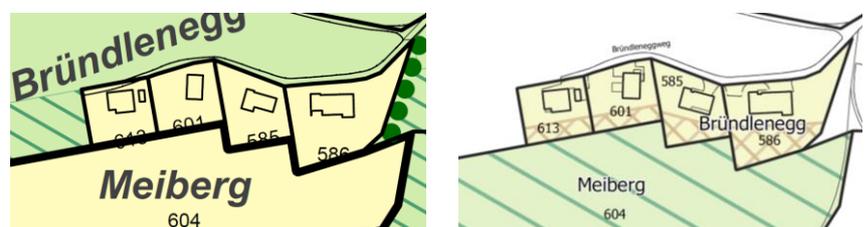


Abbildung 17: Wohnzone Bründlenegg | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

## 7.4 Zentrum und Ortskern (Zentrumszonen, Dorfzone)

### 7.4.1 Zukünftige Entwicklung Zentrum Zell

Neben der Innenentwicklung ist der Umgang mit dem Zentrum von Zell das zweite wichtige Thema in der Bearbeitung der Ortsplanungsrevision. Es zeigt sich, dass der Zentrumsentwicklung und insbesondere dem Bahnhofsgebiet eine Schlüsselrolle in der zukünftigen Entwicklung zukommt. Der Bahnhof ist Visitenkarte, Ein- und Ausstiegspunkt, ein Ort der Begegnung, Verkehrsdrehscheibe und beherbergt in unmittelbarer Nähe Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Mit der Bahnhofstrasse (Verbindung Bahnhof / Dorfkern) und dem eigentlichen Dorfzentrum mit der St. Urbanstrasse bestehen noch weitere Handlungsfelder. Ebenso existieren

tiert mit den Parzellen südlich der Luzernstrasse ein weiteres Schwerpunktgebiet. Diese einzelnen Teilgebiete sind voneinander abhängig und müssen sorgfältig geplant und koordiniert werden, damit ein qualitativ hochwertiger, zusammenhängender Raum entsteht.

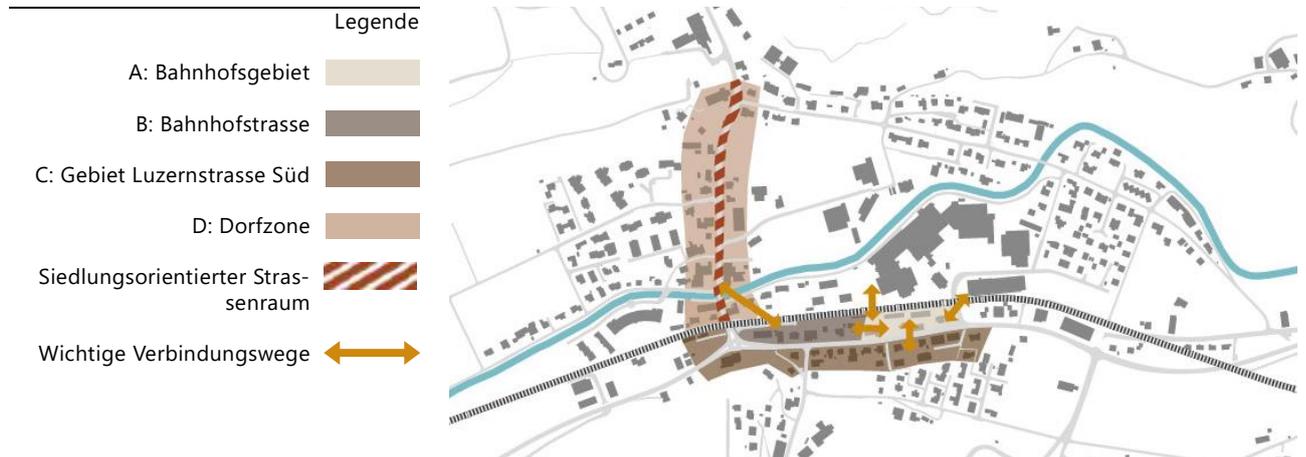


Abbildung 18: Plan Zentrumsentwicklung aus dem Siedlungsleitbild

## 7.4.2 Bahnhofgebiet und Bahnhofstrasse

Der Bahnhof in Zell weist heute verschiedenste Defizite auf. So ist beispielsweise der Buszubringer aus Altbüren zeitlich durch die Barriere begrenzt und muss die Barriere vor der Schliessung passieren. Bei Verspätungen ist die Barriere geschlossen und es kann zu Anschlussbrüchen in Zell oder auch in St. Urban führen. Bezüglich einer Optimierung der Situation findet laufend ein enger Austausch mit der BLS statt. Hinzu kommt die mangelnde Verkehrssicherheit, fehlende Aufenthaltsflächen (z.B. Warteraum) und das generelle Erscheinungsbild. Gleichzeitig sollen im Teil der heutigen Landi neue Entwicklungen stattfinden. Der Bahnhof soll Visitenkarte von Zell werden. Entsprechend ist das Areal mit einer Gesamtvorstellung zu entwickeln. Dabei sollen Private, Gemeinde, Kanton und BLS gemeinsam koordinieren. Dies ermöglicht attraktive Umsteigerverbindungen, ein interessantes Areal, Verkehrssicherheit und ein lebendiger Ort.

Die dazugehörige Bahnhofstrasse wird bereits heute als Fuss- und Veloverkehrsachse zwischen Bahnhof und Dorfzentrum genutzt. Mit der ungenügenden Parkierungssituation und der nicht auf die Bahnhofstrasse ausgerichteten Bauten weist das Gebiet aber ortsbauliche Defizite auf. Im Rahmen der Aufwertung wird ein Freiraumkonzept erstellt. Die Gemeinde plant und realisiert dabei aktiv.

Um diese Ziele zu erreichen sind dabei im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung folgende Massnahmen vorgesehen:

- Einzonung Bahnhofareal des bisherigen ÜG

- Umzonung der Parzellen zwischen Luzernstrasse und Bahnhof / Geleise in die Zentrumszone 2.
- Pflicht zur Einzelbauweise (mit Ausnahme Parzellen 167 / 166 / 168) um die Körnigkeit und Durchwegung zu sichern.
- Einbezug des Fachgremiums.
- Sicherung von Durchsichten (Grünräume gemäss Art. 14, Abs. 6 BZR)
- Bei baulichen Veränderungen ist im Gebiet Post/Bahnhof/Landiturm ein Gesamtkonzept zu erstellen.
- Damit das Quartier belebt bleibt sind im EG öffentliche Nutzungen zu priorisieren. Neubauten und neubauähnliche Umbauten müssen funktional und optisch auf die Strassenräume ausgerichtet sein.
- Es gilt eine Gesamthöhe 1 und 2 von 13.5 m. Dies ermöglicht Bauten von 4-Geschossen und überhohe Erdgeschosse für Gewerbenutzungen. Damit können Anreize geschaffen werden, dass die Erdgeschossnutzungen belebt sind. Ebenso ermöglicht es an dieser zentralen Lage eine angemessene Verdichtung. Das oberste Geschoss ist zurückzusetzen. Damit bleibt die offene Gestaltung der Luzernstrasse erhalten und die Gebäude entsprechen einer angemessenen, ländlichen Dichte.

### **Einzonung Bahnhofareal**

Im rechtsgültigen Zonenplan ist das Areal um den Bahnhof als Übriges Gebiet klassiert (weiss) und somit Verkehrsfläche (keine Bauzone). Aus den alten Zonenplänen geht hervor, dass in den 90er Jahren das ganze Gebiet (und nicht nur die Bahngeleise) in das Übrige Gebiet „übertragen“ wurde. Dieser Fehler ist heute weder eruierbar noch nachvollziehbar (so wurde z.B. der Zonenplan in den 90er Jahren noch von Hand gezeichnet). Gesichert ist, dass bereits bei der Gesamtrevision 2012 das Areal dem übrigen Gebiet zugeordnet war.

Dieser Fehler soll im Rahmen der Gesamtrevision korrigiert werden und das Areal wieder einer Bauzone zugeordnet werden. Parallel dazu wird auch der Bahnhof der Verkehrszone überführt.

Im Rahmen dieser Korrektur erfolgen folgende Einzonungen:

<b>Parzelle</b>	<b>Umzonung</b>
176	Einzonung von 1'562 m <sup>2</sup> des ÜG-A in die Zentrumszone 2
118	Einzonung von 2'442 m <sup>2</sup> des ÜG-A in die Zentrumszone 2
166	Einzonung von 652 m <sup>2</sup> des ÜG-A in die Zentrumszone 2

*Tabelle 6: Einzonungen Bahnhofstrasse*

Das Gebiet der Gleisanlagen / Bahntrasse wird neu der Verkehrszone zugeordnet (Rund 4523 m<sup>2</sup> auf Parzelle 118). Die restlichen Parzellen waren heute der Dorfzone zugeordnet und wurden in die Zentrumszone 2 umgezont.

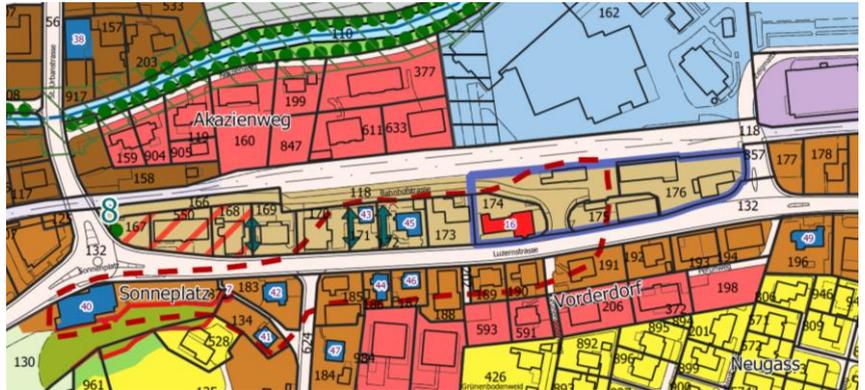


Abbildung 19: Das Gebiet Bahnhof und Bahnhofstrasse wird vollständig der Zentrumszone 2 zugeordnet.

### Bahnhofstrasse / Bahnhof / Zentrumszone

Das Gebiet zwischen Bahnhof- und Luzernstrasse wird neu der Zentrumszone 2 zugewiesen. Dies ermöglicht die Neugestaltung der Bahnhofstrasse, des Bahnhofplatzes und die Weiterentwicklung der bestehenden Bauten. Über das Gebiet Bahnhof (blauer Rahmen) muss ein Gesamtkonzept erstellt werden. Die Gebäude sind auf das Niveau der Luzernstrasse abzustimmen. Zwischen den Parzellen 168/169 und 171/172 ist ein offener Grünraum / eine offene Durchsicht freizuhalten. Diese garantieren die Durchsicht und offene Gestaltung im Zentrum von Zell. Auch in der Zentrumszone 2 ist die Einzelbauweise gefordert. Auf den Parzellen 167, 550 und 168 am Sonnenkreisel kann jedoch davon abgewichen werden (städtebauliche Situation ab Kreisel lässt dies zu).

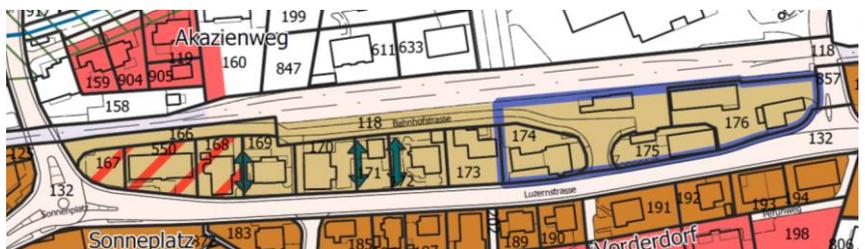


Abbildung 20: Bahnhofsgelände | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### 7.4.3 Dorfkern Zell

Das eigentliche Dorfzentrum von Zell hat sich in den letzten Jahren bereits qualitativ entwickelt. Der offene Raum, der erhaltene Dorfcharakter und die öffentlichen Nutzungen haben Qualität. Diese gilt es zu sichern und zu fördern. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, wird im BZR der Schutzcharakter des Ortsbildes betont. Mit der heutigen offenen Gestaltung (keine Einfriedungen) hat das Ortsbild Qualität. Dies wird entsprechend neu im BZR verankert.

Einen Spezialfall ist die Parzelle 940 zwischen Schulhaus / öffentlicher Zone und St. Urbanstrasse. Sie ist die grösste unüberbaute, eingezonte Fläche in der Gemeinde Zell. Mittel- bis langfristig ist mit einer Überbauung zu rechnen. Aufgrund der Grösse und Lage (mitten im Zentrum von Zell) hat die Gemeinde beschlossen, das Areal mit einer Gestaltungsplanungspflicht mit zusätzlichen qualitativen Vorgaben zu überlagern. Damit soll eine hohe Qualität der Überbauung gewährleistet werden. Das Areal wird der Wohnzone A zugeordnet.

### 7.4.4 Keine ÜZ im Zentrum von Zell

Aufgrund der verschiedenen Parzellengrössen und Lagen ist eine Festlegung der ÜZ in den Zentrumszonen und der Dorfzone schwierig und führt nicht zu einer hohen Qualität mit einer dem Ortsbild angepasster Körnigkeit. Entsprechend ist die ÜZ grundsätzlich frei. Im Gegenzug ist bei einer Überbauung das Fachgremium beizuziehen und es gelten zusätzliche gestalterische und ortsbauliche Vorschriften.

### 7.4.5 Schutz des Ortsbildes

Der historische Dorfkern und die historischen Gebäude entlang der Luzern- und St. Urbanstrasse sind identitätsstiftend für die Gemeinde Zell. Entsprechend sind die historischen Baugruppen und das kant. Inventar der Kulturgüter im Zonenplan dargestellt. Mit der Pflicht zur Einzelbauweise wird zudem die Körnigkeit gewahrt. Bei Neubauten und grösseren baulichen Veränderungen ist zudem das Fachgremium beizuziehen. Diese soll zur qualitativen Weiterentwicklung des Zentrums beitragen. Um der bisherigen Struktur und Höhen Rechnung zu tragen, sind entlang der Kantonsstrassen Rücksprünge im obersten Geschoss zu realisieren. Damit erscheinen die Gebäude weniger massig und hoch.

## 7.4.6 Zonenplananpassungen in den Dorf- und Kernzonen

### Dorfzentrum (St. Urbanstrasse)

Das Dorfzentrum liegt neu in der Dorfzone, da es entlang der ersten Bautiefe und mit der Kreuzung (Parzellen 137, 138 und 139) eine Einheit bildet. Im Gegenzug werden die Parzellen 93, 680, 95, 801 und 99 der zweiten Bautiefe in die Wohnzone A zugeteilt. Dieses Gebiet hat keine direkte Wirkung auf die St. Urbanstrasse (somit keine Pflicht zum Fachgremium nötig), sondern gliedert sich ins Quartier Spierfeld ein. Eine fixe ÜZ ist deshalb sinnvoller. Ebenso wird die Parzelle 100 in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Dies mit dem Ziel, dass die freie Fläche erhalten bleibt und längerfristig eine strassenübergreifende Freihaltfunktion wahrnimmt. Gemeinsam mit dem Platz vor dem Gemeindehaus und der Dorfstrasse kann zu einem späteren Zeitpunkt das Dorfzentrum aufgewertet werden.

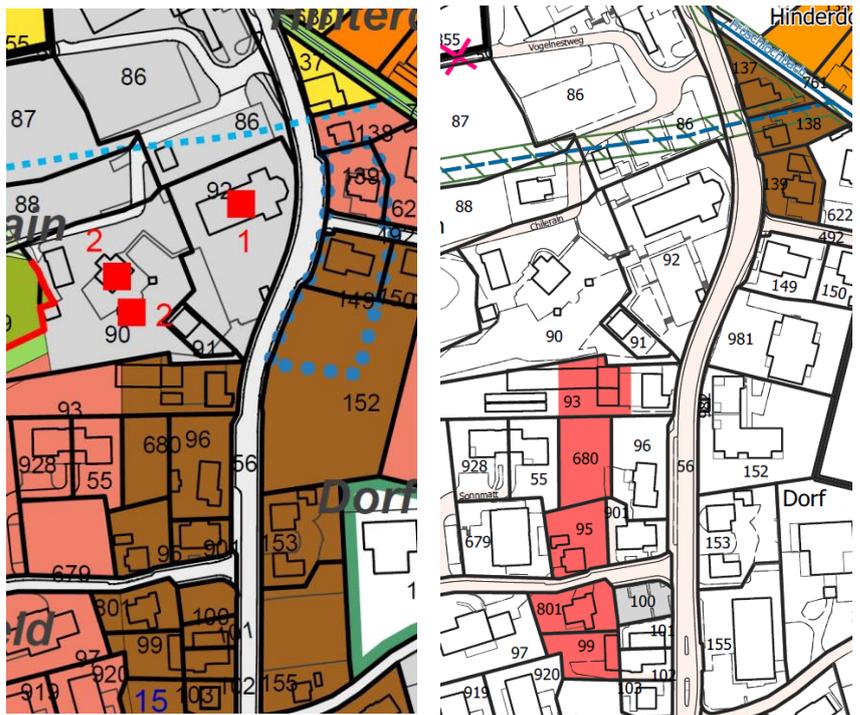


Abbildung 21: Umzonungen Dorfzentrum | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Einzungung Teilparzelle 130, Restaurant Sonne

Die Terrasse des Restaurants Sonne befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Diese altrechtliche Baute ist damit nicht zonenkonform. Aus diesem Grund werden rund 225 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Zentrumszone 1 eingezont.

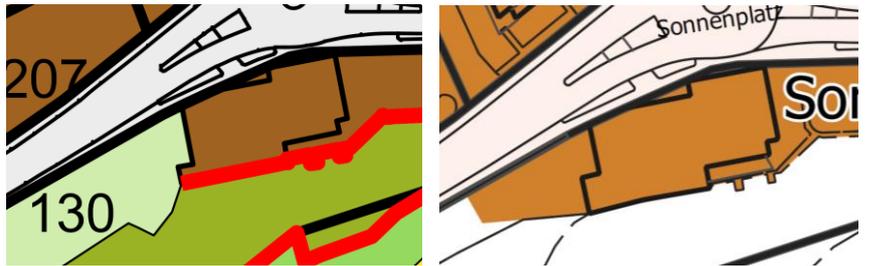


Abbildung 22: Zell Restaurant Sonne | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Dorfzentrum Akazienweg

Die Parzellen 159, 904, 905 und 119 werden in die Wohnzone A umgezont, da sie sich ab der Kantonsstrasse nicht in der ersten Bautiefe befinden (keine Pflicht zum Fachgremium, fixe ÜZ sinnvoller).

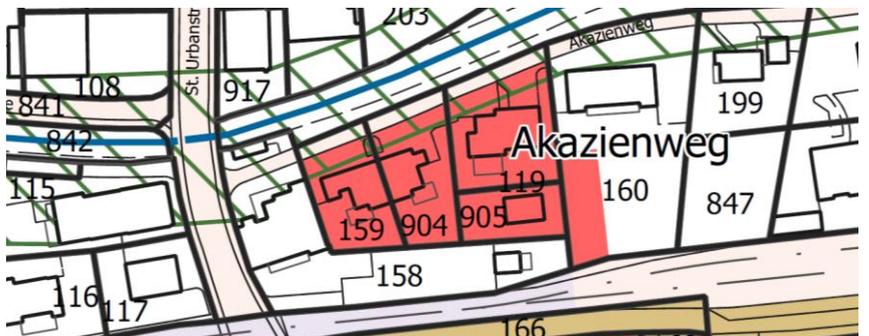
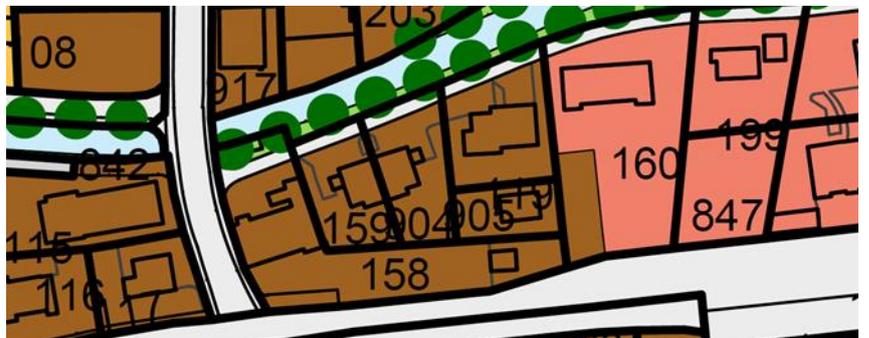


Abbildung 23: Akazienweg | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Luzernstrasse / Bernstrasse

Die erste Bautiefe südlich der Luzernstrasse sowie die entlang der Bernstrasse wird neu der Zentrumszone 1 zugeordnet. Damit kann das Gebiet in Einzelbauweise mit hoher Qualität weiterentwickelt werden. Die Zentrumszone 1 wird sinnvollerweise auch noch in die erste Bautiefe der Ausserdorfstrasse gezogen. Ebenso über die Parzellen 177, 178, 179 und 180. Damit kann der Dorfeingang sinnvoll und strassenübergreifend geplant werden.

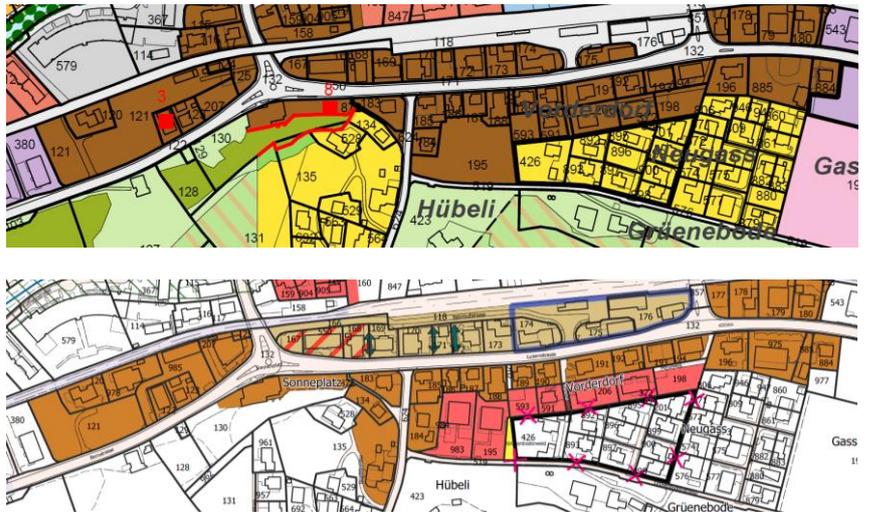


Abbildung 24: Luzern- und Bernstrasse | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

#### 7.4.7 Luzernstrasse Süd / Bernstrasse

Schon heute ist das Gebiet der Dorfzone zugeteilt und weist entlang der Kantonsstrasse Publikumsnutzungen auf. Die Gebäude sind teilweise älterer Bausubstanz und die Trennwirkung der Kantonsstrasse ist spürbar. In Zusammenarbeit mit dem Kanton ist die Querungsmöglichkeit zu verbessern. Im Rahmen der Ortsplanung werden folgende Massnahmen definiert:

- Neubauten und neubauähnliche Umbauten müssen funktional und optisch auf die Strassenräume ausgerichtet sein.
- Die historische Körnigkeit / Durchsicht soll erhalten bleiben. Es sind nur Einzelbauweisen zulässig.
- Es gilt eine Gesamthöhe 1 und 2 von 13.5 m. Dies ermöglicht Bauten von 4-Geschossen und überhohe Erdgeschosse für Gewerbenutzungen. Damit können Anreize geschaffen werden, dass die Erdgeschossnutzungen belebt sind. Ebenso ermöglicht es an dieser zentralen Lage eine angemessene Verdichtung. Das oberste Geschoss ist gegenüber der Kantonsstrasse zurück zu setzen.

##### **Umzonung Grünenbodenweid / Vorderdorf**

Die zweite Bautiefe Vorderdorf war bisher der Dorfzone zugeordnet. Die Idee der Zentrumszone ist insbesondere die Körnigkeit und Gestaltung gegenüber der Luzernstrasse zu wahren und zu entwickeln. Die Parzellen Vorderdorf weisen dabei schon heute andere Strukturen und Typologien auf. Sie sind gegenüber der Strasse und dem Ortskern auch nicht identitätsstiftend. Entsprechend ist auch keine Pflicht zum Einsatz eines Fachgremiums nötig und eine fixierte ÜZ sinnvoller. Die Parzellen werden deshalb der Wohnzone A zugeordnet.

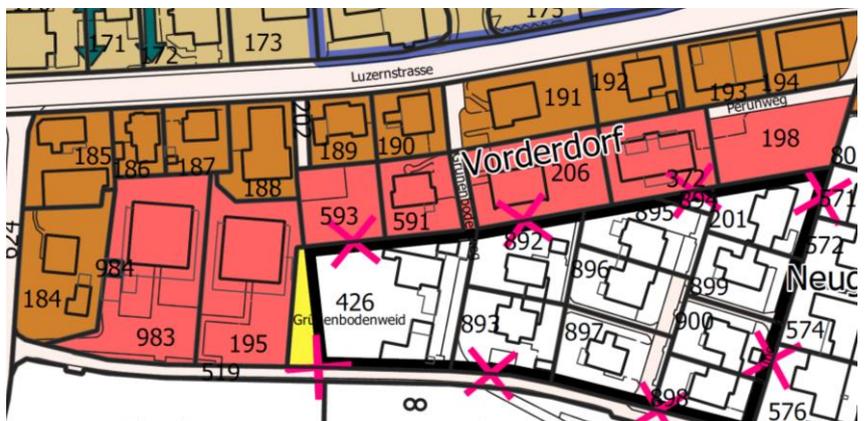
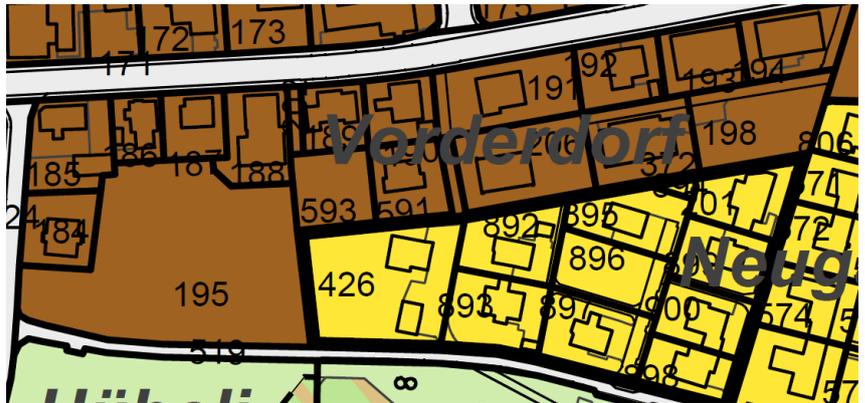


Abbildung 25: Zonenplan rechtsgültig (oben) und Zonenplan Änderung (unten)

## 7.5 Arbeitszonen

### 7.5.1 Höhen und Überbauungsziffern

In der Arbeitszone 1 gilt gegenwärtig eine maximale Firsthöhe von 14 m und in der Arbeitszone 2 legt der Gemeinderat die maximale Firsthöhe fest. Für die Parzellen der Arbeitszone 2 im Zentrum von Zell (Areal Bell) gelten genau definierte maximale Höhenkoten. Neu wird in den Arbeitszonen keine Firsthöhe mehr festgeschrieben, dafür eine Gesamthöhe 1 von 15 m (Arbeitszone 1 und 2) und eine Gesamthöhe 1 und 2 von 20 m (Arbeitszone 3). Mit der Arbeitszone 3 wird somit eine höherwertige Zone eingeführt. Diese Regelungen ermöglichen in allen Zonen eine sinnvolle Nutzung und die Möglichkeit haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Auch in qualitativer Hinsicht werden Verbesserungen in der Arbeitszone angestrebt. So gelten die Vorschriften zur Gestaltung des Siedlungsrandes und der Umgebung explizit auch für die Arbeitszone. Die Parkierung hat zudem ab 20 Abstellplätzen unterirdisch zu erfolgen. Es müssen mindestens 2 oberirdisch gewerblich genutzte Geschosse realisiert werden. Es sind betriebliche Ausnahmen möglich (Bsp. Hochregallager)

## 7.5.2 Änderungen in der Arbeitszone

In Hüswil werden drei Parzellen neu der Wohnzone A zugeordnet. Ebenso werden zwei Parzellen in Zell von der W2 in die Arbeitszone 1 umgezont (vgl. dazu auch Kapitel 7.3.2). Neu wird eine Arbeitszone 3 in Briseck mit 20 m Gesamthöhe 1 und 2 geschaffen.

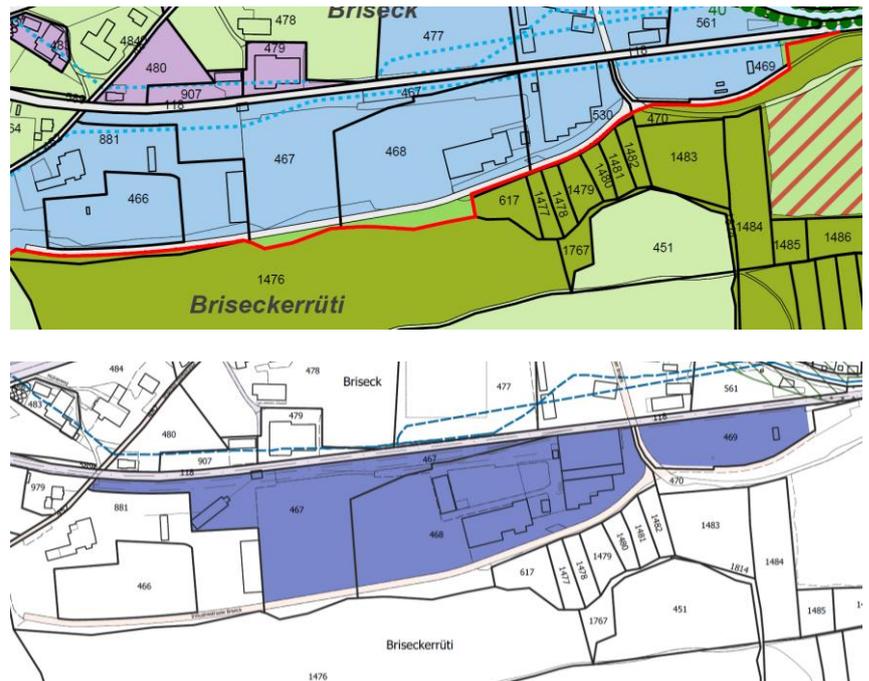


Abbildung 26: Arbeitszone in Briseck | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

## 7.6 Verzicht auf die Zone «Übriges Gebiet», Reservezone

Die bisherigen „Übrigen Gebiete“, ÜG (Reservezone), dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Für die Gemeinde Zell, eine ländliche Gemeinde („L2-Gemeinde“) beträgt diese maximale Reserve 4 %. Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Es gelten dort schon heute die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die „Übrigen Gebiete“ waren damit strategische Festlegungen, die sinnvollerweise neu im Siedlungsleitbild und nicht im Zonenplan gemacht werden. Entsprechend werden die „Übrigen Gebiete“ in die Landwirtschaftszone überführt.

Eine Ausnahme bildet die Parzelle 154 mitten im Dorfkern. Im Sinne der Schliessung von Siedlungslücken, der Innenentwicklung und dem Entgegenwirken von Zersiedlung wäre diese Parzelle langfristig für eine Überbauung geeignet. Da in dieser Ortsplanungsrevision keine Einzonungen

geplant sind, verbleibt diese Parzelle in der neu geschaffenen Reservezone (ehemals Übriges Gebiet).

## 7.7 Umzonung in der Landwirtschaftszone

### Umzonung Parzellen Nrn. 862 und 421 von der Abbauzone in die Landwirtschaftszone

Die bisher der Abbauzone zugewiesenen Teile der Parzellen Nrn. 862 und 421 werden nicht für den Kiesabbau benötigt. Sie können der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.



Abbildung 27: Umzonung Parzelle 421 von der Abbauzone in die Landwirtschaftszone | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

## 7.8 Rückzonungen

### 7.8.1 Ausgangslage

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes 2014 sind die Gemeinden dazu angehalten, ihre Bauzonen konsequent auf die Bedürfnisse der nächsten 15 Jahre zu dimensionieren. Der Kanton Luzern nutzt zu diesem Zweck das Luzerner Bauzonenanalyse-Tool LUBAT. Gemäss diesem ist der rechnerische Baulandbedarf in der Gemeinde Zell für die nächsten 15 Jahre mehr als abgedeckt. Damit gehört Zell im Kanton Luzern zu den Rückzonungsgemeinden. Der Überbedarf beträgt theoretisch 4.1 ha. Entsprechend hat Zell im Rahmen der laufenden Ortsplanung mögliche Rückzonungsflächen zu prüfen und zur Rückzonung zu bringen.

## 7.8.2 Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern

Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Ob die konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist, gilt es aufgrund ihrer raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Massgebend sind dabei die folgenden, aus den übergeordneten Vorgaben abgeleiteten Kriterien:

- Unüberbaute Bauzonenfläche
- Lage innerhalb der Gemeinde
- Lage in der Bauzone
- Erschliessung nach Art. 19 RPG
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- erschwerte Bebaubarkeit
- Dauer des Bestandes der Bauzone
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans
- Bauabsichten

Diese Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein, sondern situationsbezogen gewürdigt werden.

In einem ersten Schritt wurden potentielle Rückzonungsflächen durch den Kanton der Gemeinde vorgeschlagen. Die Gemeinde hatte danach die Möglichkeit, zu diesen Flächen Stellung zu beziehen. Dabei hielt die Gemeinde Zell fest, dass sie grundsätzlich keine Rückzonungen unterstützt. Ebenso wurde gegenüber dem Kanton begründet, wieso einzelne Rückzonungsflächen nicht zur Rückzonung geeignet sind. Die Inputs der Gemeinde Zell wurden teilweise berücksichtigt, so dass einige unbebaute Bauzonen nicht als Rückzonungsflächen gelten.

In einem abschliessenden Schreiben des Kantons von Dezember 2019 wurden die zur Rückzonung bestimmten Flächen abschliessend definiert. Diese sind durch die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision entsprechend zu behandeln und in die Landwirtschaftszone rückzuzonen.

### **Parzelle 604, Meiberg, Zell**

- Zweckmässigkeit: Die Parzelle ist seit 1980 eingezont und wurde seither nicht überbaut. Durch die kantonalen Behörden wurde die Bauzone mehrmals in Frage gestellt. Sie liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets und ist schlecht erschlossen. Die Bauzone widerspricht klar der Siedlungsentwicklung nach Innen und ist von der Landschaftsschutzzone umgeben.
- Verhältnismässigkeit: Im Jahr 2018 wurde ein Sondernutzungsplan über die Parzelle genehmigt und es sind Bauabsichten vorhanden.

Dagegen sprechen jedoch die mehrfachen Hinweise durch kantonale Behörden, dass die Bauzone fragwürdig ist und dass es keine Garantie gibt, dass eine Bauzone immer Bauzone bleibt. Zudem ist die Parzelle schon seit Jahrzehnten unbebaut. Dass die Parzelle so lange nicht überbaut wurde, liegt einerseits in der Verantwortlichkeit der Grundeigentümerschaft und andererseits in der bisher von privater Seite bestrittenen Erschliessungsfrage.

Die Verhältnismässigkeit ist teilweise gegeben, die Zweckmässigkeit als Bauzone wird aber von übergeordneter Seite klar bestritten. Deshalb erfolgt eine Rückzonung von 14'697 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone. Die bereits überbauten Parzellen 613, 601, 585 und 586 verbleiben in der Bauzone (neu Wohnzone Bründlenegg, W-E).

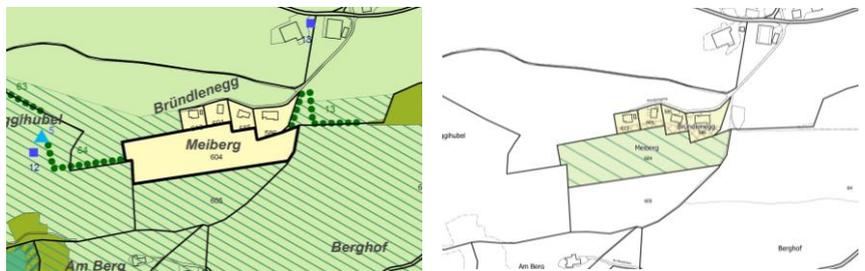


Abbildung 28: Meiberg | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Parzelle 976, Neuhaus

- Zweckmässigkeit: Die Parzelle befindet sich am Rande der Bauzone in der heutigen W3. Die Parzellenbreite erschwert jedoch eine zonenkonforme Überbauung. Eine weitere Siedlungsentwicklung gegen Westen ist zudem wegen dem Grundwasserschutz heute nicht möglich. Zudem ist ein privatrechtliches Servitut für eine Höhenbeschränkung auf der Parzelle vorhanden. Damit handelt es sich faktisch um eine 1-geschossige Wohnzone.
- Verhältnismässigkeit: Es ist weder ein Sondernutzungsplan vorhanden noch besteht eine konkrete Bauabsicht. Im Gegenteil: durch das Servitut wird das Gebiet bewusst nicht der zonenkonformen Überbauung zugeführt. Die Parzelle ist schon länger eingezont.

Damit sind die Verhältnismässigkeit und Zweckmässigkeit gegeben. Es erfolgt eine Rückzonung von rund 2'300 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone.



Abbildung 23: Parzelle 976 | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Parzelle 732, Hüswil

- Zweckmässigkeit: Die Parzelle ist seit längerer Zeit unüberbaut und liegt nicht im Zentrum der Gemeinde, sondern am Bauzonenrand und damit peripher.
- Verhältnismässigkeit: Auf der Parzelle gibt es weder einen Sondernutzungsplan noch konkrete Bauabsichten.

Es sind sowohl Verhältnismässigkeit als auch Zweckmässigkeit gegeben. Entsprechend erfolgt eine Rückzonung von 2'446 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone.



Abbildung 24: Hüswil | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### Parzelle 227 und 725, Hüswil

- Zweckmässigkeit: Die beiden Parzellen sind seit längerer Zeit unüberbaut. Sie befinden sich nicht im Zentrum der Gemeinde, sondern am Bauzonenrand. Aufgrund der Nähe zur Naturschutzzone ist dieser Streifen nicht bebaubar. Die Parzelle 725 wird durch die Strasse sogar geteilt.
- Verhältnismässigkeit: Es gibt weder einen Sondernutzungsplan noch sind Bauabsichten vorhanden.

Sowohl Zweckmässigkeit als auch Verhältnismässigkeit sind gegeben. Es erfolgt eine Rückzonung von 425 m<sup>2</sup> (Parzelle 227) und 860 m<sup>2</sup> (Parzelle 725) in die Landwirtschaftszone.

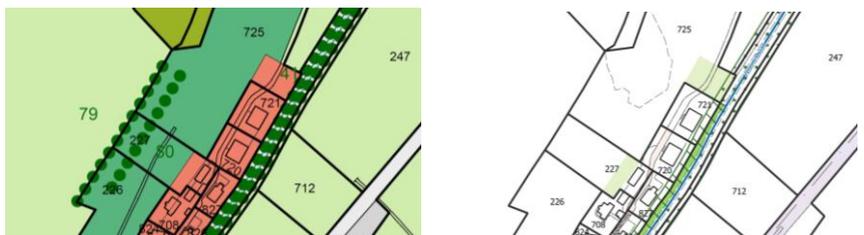


Abbildung 29: Hüswil | Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Änderung

### 7.8.3 Umgang mit den Parzellen 491 und 966

Eine Rückzonung der Parzelle 491 wäre gemäss Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern raumplanerisch zweckmässig, denn die Parzelle liegt am Bauzonenrand und nicht in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Andererseits wäre es nicht verhältnismässig, da die Parzelle erst 2012 eingezont wurde, also vor weniger als 10 Jahren. Wird die Parzelle bis 2023 nicht überbaut, so wäre nach einer erneuten Prüfung der Zweck- und Verhältnismässigkeit, die Rückzonung angebracht.

Dasselbe gilt auch für die Parzelle 966 im Lehn. Dort ist jedoch zusätzlich noch ein rechtsgültiger Gestaltungsplan vorhanden. Ziel ist, dass die Parzellen bis Ende 2023 überbaut werden.



Abbildung 30: Parzellen 491 (links) und 966 (rechts) gemäss Zonenplan Entwurf

## 7.9 Gestaltungs- und Bebauungspläne

### 7.9.1 Sondernutzungspläne im neuen PBG

Gestaltungspläne sind ein wichtiges Instrument für die Quartierentwicklung. In ihnen werden z.B. die konkrete Bauweise, die zulässigen Höhen, die Abstände, die Umgebungsgestaltung und die Erschliessungen detailliert geregelt.

Gemäss § 22, Abs. 3 PBG sind altrechtliche Sondernutzungspläne (Bebauungspläne, Gestaltungspläne) zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden sie nicht angepasst, können sie nach Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht mehr angewendet werden, da sie dem übergeordneten Recht widersprechen. Die darin enthaltenen altrechtlichen Definitionen, wie z.B. Ausnutzungsziffer und Firsthöhen sind im Baugesetz nicht mehr geregelt.

Für alle bestehenden Gestaltungspläne ergeben sich daraus folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Ersatzlose Aufhebung → es gilt die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung.

- Aufhebung und direkte Überführung in eine massgeschneiderte Zone. Die Zone kann definierte Baubereiche, Höhenkoten und Gestaltungsvorschriften enthalten.
- Beibehaltung des Gestaltungsplanes: Dabei ist spätestens mit dem ersten Baugesuch der Gestaltungsplan den neuen Vorschriften anzupassen. Es gilt die Übergangsbestimmung gemäss § 224 Abs. 2 PBG.
- Gestaltungsplanpflichtgebiet: über das Areal des bestehenden Gestaltungsplanes wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dies dient der Qualitätssicherung eines bestehenden Gestaltungsplanes oder verlangt, dass auch künftig ein neuer/geänderter Gestaltungsplan erarbeitet wird. Zudem kann der bestehende Gestaltungsplan von den erhöhten Abweichungen gemäss § 75 PBG profitieren.

Die Gemeinde Zell hat zu diesem Zweck alle bisher existierenden Gestaltungspläne und den Bebauungsplan „Hinterdörfli“ überprüft und wird diese entweder aufheben oder mit einer Übergangsbestimmung versehen.

## 7.9.2 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Bei der Prüfung gilt es zu beurteilen, ob bei einer Aufhebung eines Gestaltungsplanes wichtige Rechte und Pflichten wegfallen würden, auf die z.B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden sollte. Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne wurde entschieden, dass folgende, heute vollständig überbaute und/oder veraltete Gestaltungspläne im Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden können:

- Gestaltungsplan Bifigmatte
- Gestaltungsplan Bachhalde
- Gestaltungsplan Neuhushof
- Gestaltungsplan Grünenboden
- Gestaltungsplan Waldheim
- Gestaltungsplan und Bebauungsplan Hinterdörfli
- Gestaltungsplan St. Urbanstrasse
- Gestaltungsplan Meiberg

Aus den Aufhebungen ergeben sich teilweise Umzonungen (zum Beispiel Bifigmatte, neue Wohnzone D).

### 7.9.3 Übergangsfrist bis 2023

Im bisherigen Verfahren war vorgesehen, dass der Gestaltungsplan Lehn bis Ende 2023 in Kraft bleibt (Frist gemäss PBG). Damit wurde die gestaltungsplankonforme Überbauung der noch unüberbauten Parzellen garantiert. Da die Gemeindeversammlung die Ortsplanung voraussichtlich erst im August 2024 beschliesst, ist diese Übergangsregelung nicht mehr relevant. Im BZR zur Gemeindeversammlung wird der Gestaltungsplan Lehn gemäss Art. 58 Abs. 4 BZR darum – wie die übrigen Gestaltungspläne – im ordentlichen Ortsplanungsverfahren aufgehoben.

### 7.9.4 Gestaltungsplanpflichtgebiete

Für die folgenden Gebiete war im rechtsgültigen Zonenplan bereits eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen:

- Grünenboden
- Waldheim
- Gass (Parzellen 977 und 951 an der Luzernstrasse)

Bis auf das Gebiet Gass sind alle Quartiere vollständig überbaut und die Gestaltungspläne ausgearbeitet und in Kraft gesetzt. Diese Gestaltungspläne werden aufgehoben. Entsprechend wird auch die Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan aufgehoben.

Das Gebiet Gass (Parzellen 977 und 951) ist noch nicht überbaut. Entsprechend bleibt die Gestaltungsplanpflicht bestehen.

### 7.9.5 Neue Gestaltungsplanpflicht

Für die Parzelle 940 im Zentrum von Zell gilt neu eine Gestaltungsplanpflicht (vgl. Kapitel 7.4.3). Ebenso werden im BZR für die Parzelle 940 qualitative Anforderungen gestellt. Aufgrund der Grösse- und Lage im Zentrum ist der Gemeinde eine entsprechende Qualitätssicherung wichtig. Die Parzellen 151, 539 und 526 werden nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Einerseits ist die Erschliessung für die Parzelle 940 unabhängig davon gewährleistet und andererseits sollen diese Parzellen sich unabhängig der Parzelle 940 entwickeln können.

### 7.9.6 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist gemäss PBG ein Instrument der Gemeinde und wird unter ihrer Federführung erarbeitet. Der Bebauungsplan legt alle notwendigen Rahmenbedingungen eigentümergebunden fest. Das Verfahren dazu ist identisch mit demjenigen der Ortsplanungsrevision. In der Gemeinde Zell werden keine Bebauungsplanpflichtgebiete ausge-

schieden. Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Fällen, unabhängig von einer Pflicht Bebauungspläne zu verlangen.

## 7.10 Verkehrszone / Verkehrsfläche

Verkehrsflächen wurden bisher als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Zell nach. Massgebend für die Verkehrszonen (=Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als „Verkehrsflächen“ dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind. Bei Parzelle 840 wird die bestehende Strasse in die Wohnzone C umgezont (letzte Parzelle muss nicht in Verkehrszone sein).

## 7.11 Weitere Zonen

Die bisherigen Sonderbauzonen (Gass, Steiberg-Hüswil und Fröschloch), sowie die Zone für öffentliche Zwecke bleiben wie bisher erhalten.

## 7.12 Schutz des Ortsbildes und Kulturdenkmäler

Die bestehende Schutzzone der Kirchen Hüswil und Zell sowie Briseck-Dörfli bleiben erhalten. Ebenso wird das kantonale Bauinventar im Zonenplan orientierend dargestellt. Es gelten dafür die kantonalen Bestimmungen gemäss Bauinventar:

- Für die „schützenswerten“ Objekte (rot dargestellt) ist der Kanton zuständig. Sind Bauvorhaben an einem solchen Objekt geplant, so sind diese mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- Für die „erhaltenswerten“ Objekte (blau dargestellt) innerhalb der Bauzone ist die Gemeinde abschliessend zuständig.

Mit dem Eintrag in das Bauinventar sind die Objekte nicht denkmalgeschützt. Sollte ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, müsste dies per Rechtsentscheid des Regierungsrates in das kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden (schützenswerte Objekte) bzw. müsste dies per Verfügung des Gemeinderates erfolgen (erhaltenswerte Objekte). Gegen diese Verfügungen könnten Rechtsmittel ergriffen werden.

Als weitere Ortsbildschutzmassnahme ist bei Kulturdenkmälern und in Ortsbildschutz zonen das Fachgremium beizuziehen.

### 7.13 Landschaftsschutzzone

Die bisherige Landschaftsschutzzone bleibt erhalten. Im Gebiet Meiberg wird sie neu durchgehend auch über die rückgezonte Parzelle gelegt.

### 7.14 Aussichtspunkte

Die bestehenden Aussichtspunkte sind weiterhin im Zonenplan dargestellt.

### 7.15 Naturschutz und Naturobjekte

Die bisherige Naturschutzzone (Ns) bleibt in ihrer Form und Ausdehnung erhalten. Das Objekt W1150.008 des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) auf den Parzellen 263 und 330 wird gestützt auf den Vorbehalt des Vorprüfungsberichts neu im Zonenplan ebenfalls grundeigentümergebunden gesichert. Es wird auf Basis der Bewirtschaftungsvereinbarungen (=Naturschutzverträge) das INR-Objekt der Naturschutzzone zugewiesen.

Der rechtsgültige Zonenplan bezeichnete bereits markante Einzelbäume sowie Hecken und Uferbestockungen. Diese Naturobjekte wurden generell überprüft und einige wichtige Hochstamm-bäume wurden ergänzt. Hecken werden im Zonenplan nur orientierend dargestellt. Für sie gilt die kantonale Heckenschutzverordnung.

### 7.16 Grundwasserschutzzone

Die Grundwasserschutz-zonen werden orientierend im Zonenplan dargestellt.

### 7.17 Systemwechsel Gefahrenbereich

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

In der Gemeinde Zell werden die Gefahrengebiete Hochwasser, Sturz und Rutschung ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial werden mittlere, geringe und hohe Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters

der Gefahrenkarte, der sich im Wesentlichen auf die Bauzonen beschränkt, sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung (rot) zugeteilt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gemeinde beabsichtigt die Gefahrenkarte des Kantons überarbeiten zu lassen. Der Perimeter der Gefahrenkarte soll dort erweitert werden, wo Bauzonen bislang noch nicht behandelt wurden (z.B. im Gebiet „Hüswil“).

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte und überlagern die Bauzonen.
- Das BZR wird mit Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren ergänzt; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung beziehungsweise auf der Homepage des Kantons zur Einsicht auf (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>).
- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## 7.18 Gewässerräume

Neu werden im Zonenplan die Gewässerräume dargestellt (vgl. Kapitel 9.3).

## 8. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

### 8.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Im Bau- und Zonenreglement (BZR) wird grundsätzlich geregelt, was nicht bereits auf eidgenössischer oder kantonaler Ebene geregelt ist. Diese übergeordneten Rechte gehen dem BZR vor. Auf Wiederholungen der übergeordneten Gesetze wird verzichtet.

### 8.2 Anpassungen nach Artikel

---

Art. 1  
Zweck (neu)

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

---

Art. 2  
Zuständigkeit (neu)

Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten der Gemeinde. Durch die Formulierung von Absatz 2 «die Gemeinde» muss das BZR bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z.B. an das Bauamt oder an eine andere zuständige Stelle) nicht überarbeitet werden.

---

Art. 3  
Bauen mit Qualität (neu)

Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten. Weiter sind bei der Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung die Eingliederung ins Quartier- und Ortsbild, wie auch Umweltaspekte zu berücksichtigen. Ferner kann die Gemeinde einen Gestaltungsplan oder ein Variantenverfahren verlangen, falls es nötig erscheint. Mit diesem Artikel wird klar dokumentiert, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitativvolles Bauen als unerlässlich erachtet.

In Anlehnung an das kantonale Muster-BZR wird eine Bestimmung aufgenommen, dass für Mehrfamilienhäuser qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschos- und Umgebungsflächen zu erstellen sind. Während die kantonale Gesetzgebung solche Aussenräume erst ab Wohngebäuden mit sechs und mehr Wohnungen vorsieht, wird die Bestimmung über das kommunale Recht strenger geregelt und gilt für Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen. Somit kann sichergestellt werden, dass bei Wohngebäuden, die über die «eigene» private oder generationenübergreifende Nutzungen hinausgehen, hochwertige Aussenräume erstellt werden. Dies ist im Zuge der Innenentwicklung ein massgebender Faktor für die Qualität der Lebensräume, wie auch für das soziale Zusammenleben in den Quartieren.

---

Art. 4  
Fachgremium (neu)

Der neue Artikel 4 regelt den Einsatz sowie den Aufgabenbereich des neuen Fachgremiums. Das Fachgremium wird in der Dorfzone, den Zentrumszonen, in den Umgebungsschutzbereichen Kirchen Hüswil und Zell, bei Kulturdenkmälern, bei den Ortsbildschutzzonen sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen beigezogen.

Die Stellungnahme des Fachgremiums hat empfehlenden Charakter. Bewilligungsinstanz ist nach wie vor die Gemeinde. Auf die Stellungnahme kann verzichtet werden, wenn bauliche Massnahmen keine quartier-, landschafts- oder ortsbildprägende Wirkung haben.

Abs. 4 regelt, wann die Gemeinde auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten kann. Dies ist auch immer dann der Fall, wenn in einem Konkurrenzverfahren bereits eine Jury oder ein Beurteilungsgremium das Projekt beurteilt hat.

Das Beurteilungsgremium besteht gemäss Abs. 5 aus Fachpersonen der Disziplinen Architektur / Ortsgestaltung, Landschaftsplanung und Raumplanung, sowie mindestens je einem Mitglied des Gemeinderates und der Verwaltung. Zudem können weitere Mitglieder das Beurteilungsgremium ergänzen. Beim Beurteilungsgremium handelt es sich somit weder um eine örtliche Planungskommission noch um ein politisch gewähltes Gremium. Wichtig ist aber, dass die Fachpersonen *Verständnis fürs Bauen im ländlichen Raum* haben. Der Gemeinderat wird bestrebt sein, nach Möglichkeit auch ortsansässige Fachpersonen ins Gremium zu berufen. Bei der Beurteilung geht es nur um die fachliche Beurteilung der Gestaltung.

---

Art. 5  
Koordination vor Planungsbeginn (neu)

Je nach Standort resp. Zone müssen Bauvorhaben frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch das Fachgremium sinnvoll ist (insb. in der Dorfzone / Zentrumszone). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

---

Art. 6  
Variantenverfahren (neu)

Gemäss Art. 3 Bauen mit Qualität (Abs. 3) kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte ein Variantenverfahren gemäss Art. 6 verlangen. Art. 6 regelt das konkrete Verfahren dazu. Die Gemeinde kann sich dabei finanziell an einem Variantenverfahren beteiligen, einen der Teilnehmenden an diesem bestimmen oder ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Dadurch hat die Gemeinde situationsgerechte Möglichkeiten, Qualität sicherzustellen.

---

Art. 7  
Zulässige Höhen (neu)

Dieser Artikel legt anstelle der bisherigen Geschosshöhen die Berechnungsweise der Höhen fest. Er definiert die Gesamthöhe und den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Eine detaillierte Erläuterung dazu findet sich in Kapitel 6.3.

Abs. 2 definiert eine zweite Gesamthöhe für Schrägdächer. Dabei handelt es sich nur um nach aussen geneigte Schrägdächer, nicht aber für stark davon abgewandelte Dachformen. Die Masse für die unterschiedlichen Dachformen werden in den jeweiligen Zonen festgelegt.

Der Absatz 3 regelt, dass die zulässigen Höhen durch technische Aufbauten gemäss Art. 39 Abs. 2 BZR überschritten werden dürfen.

---

Art. 8  
Abgrabungen am Gebäude (neu)

Da die Höhen neu ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefergelegten Terrain gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die neue Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder wie bisher auch das tiefergelegte Terrain berücksichtigen. Hauseingänge und Garageneinfahrten (bis 6.50 m) sowie seitliche Zufahrten zu Einstellhallen, Kellerabgänge sowie Lichtschächte und Notausgänge sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Bei Abgrabungen gelten die weiteren Vorschriften des BZR sinngemäss. Zum Beispiel kann sich bei einem Gebäude mit Abgrabung weiterhin unter den Bedingungen gemäss Art. 8 Abs. 4 bei einem Schrägdach die Gesamthöhe um 1.5 m erhöhen („Schrägdachbonus“).

---

Art. 9  
Überbauungsziffer (ÜZ) (neu)

Die Definition der Überbauungsziffer (ÜZ) richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz. Dabei werden neben der «Normbauweise» (ÜZ-1) die Überbauungsziffern für Bauten in den Wohnzonen, welche die zulässige Gesamthöhe nicht ausreizen (ÜZ-2), für rückversetzte oberste Geschosse (Attika mit Dachterrassen) (ÜZ-3) sowie für Klein- und Anbauten, die nur Nebennutzflächen enthalten (ÜZ-4) definiert. Damit wird ein „Ausgleichsmechanismus“ geschaffen, der auch künftig für Neubauten eine angemessene architektonische Flexibilität ermöglicht (siehe auch Erläuterungen unter Kapitel 6.2).

---

Art. 10  
Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen  
C und D (neu)

Nachverdichtung entsteht dann, wenn auf der gleichen Fläche mehr Wohnungen geschaffen werden. Zell ermöglicht dies mit dem vorliegenden Artikel. Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) (ca. 2-3-Zimmerwohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung in den Wohnzonen – mit Ausnahme bei Terrassenhäusern und bestehenden Reihenhäusern gemäss Art. 9 Abs. 6 BZR – gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig und basiert auf der individuellen Umsetzung der Innenentwicklung.

Die Mindestfläche der zusätzlichen Wohneinheit wird bei 60 m<sup>2</sup> festgelegt, um nicht bereits Einliegerwohnungen oder Studios zu fördern, sondern tatsächliche eigenständige Wohneinheiten, die der Innenentwicklung dienen. Die Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche wird im Artikel in Abhängigkeit der Parzellengrösse sowie der Gesamthöhe der jeweiligen Baute festgelegt. Bei der Realisierung einer eingeschossigen Baute («Gesamthöhe bis 4.5 m») wird die zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche auf dieses eine Geschoss gerechnet, bei zwei- oder dreigeschossigen Bauten auf die jeweiligen Geschosse verteilt. Die tatsächliche Anordnung der Wohneinheiten kann unabhängig davon realisiert werden und auch in Kombination und Neuorganisation mit bestehenden Wohnungen umgesetzt werden.

Dieser Artikel bezieht sich auf Wohnzonen, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird.

---

Art. 11  
Mindestnutzungen (neu)

Die Festlegung von Mindestnutzungen zielen auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab und gilt für die Arbeitszonen. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens zwei gewerblich nutzbare oberirdische Geschosse gefordert. Wohnungen sowie Parkierungsflächen für Beschäftigte oder für Kunden gelten dabei nicht als «gewerblich genutzt». Die Gemeinde kann betriebsbedingte Ausnahmen (z.B. Lagerhalle) zulassen.

---

Art. 12  
Terraingestaltung (überarbeitet)

Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Orts- und Quartierbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Der bereits heute gültige Artikel wird an die neuesten Anforderungen angepasst. Stützmauern und mauerartige Böschungen bleiben in der Höhe beschränkt.

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

---

Art. 13  
Dorfzone Do (überarbeitet)

Durch die neue Darstellung im BZR mit Verzicht auf die bisherige Tabelle «Grundmasse Bauzone» wird für sämtliche Bauzonen neu ein BZR-Artikel eingeführt. Dieser ersetzt die bisherige Zeile in der Tabelle sowie wo vorhanden die Ergänzungsbestimmungen.

Der Artikel basiert auf dem rechtsgültigen, bewährten Artikel zur Weiterentwicklung der Dorfzone. Damit die Qualität des Ortsbildes erhalten bleibt wird vorgeschrieben, dass Einfriedungen entlang der St. Urbanstrasse ab Niveau Trottoir nicht höher als 1.00 m sein dürfen. Neue Autoabstellflächendürfen nicht zwischen Strasse und Gebäude realisiert werden. Damit wird die offene Gestaltung der Strasse gesichert. Bauten höher als 10 m sind zudem im obersten Geschoss zurück zu versetzen.

Auf die Festlegung einer Überbauungsziffer wird verzichtet. Das Fachgremium ist beizuziehen.

---

Art. 14  
Zentrumszone 1 und 2 Ze-1, Ze-2 (neu)

Die neu geschaffenen Zentrumszonen dienen der qualitätsvollen Weiterentwicklung der Quartiere entlang der Luzernstrasse und des Bahnhofareals. Die Zonenvorschriften stellen die Weichen für eine dichte qualitätsvolle Entwicklung des sehr zentral liegenden Gebietes und sollen insbesondere die Ansiedlung von Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben fördern. Bei der baulichen Entwicklung liegt der Schwerpunkt auf der qualitätsvollen baulichen Entwicklung, der Durchwegung und der Grünräume, sowie der Eingliederung ins Ortsbild. Dazu wurden verschiedene Vorschriften verankert (vgl. auch Kapitel 7.4).

Das Fachgremium wird bei der Beurteilung der Projekte beigezogen. Im Gegenzug wird auf eine Überbauungsziffer verzichtet. Bauten höher als 10 m sind zudem im obersten Geschoss zurück zu versetzen. Im Gebiet Bahnhof ist zudem ein Gesamtkonzept zu erstellen.

---

Art. 15  
Wohnzonen W-A, W-B, W-C, W-D, W-E  
(neu)

Die Masse der Wohnzonen werden festgelegt. Die Wohnzone A umfasst generell zusammengefasst die typischen Mehrfamilienhausquartiere oder -gebiete, die Wohnzone B umfasst die aufgezonten Gebiete der ehemaligen W2 an Hanglagen / entlang der Luthern und die Wohnzone C umfasst die heute klassische Einfamilienhauszone. Die Wohnzone D wurde für das Quartier Bifigmatte eingeführt. Die Wohnzone E dient der bestehenden Wohnüberbauung im Gebiet Bründlenegg. Für die Wohnzonen werden die Gesamthöhen und Überbauungsziffern, sowie die Grenzabstände definiert. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Weiter werden die Schrägdachpflicht für die Wohnzone D verankert und Vorgaben für die Parzelle 940 in der Wohnzone A definiert.

---

Art. 16  
Erhaltungszone Hinterdorf E-H  
(neu)

Die Erhaltungszone Hinterdorf wird als Ersatz für den bisherigen Gestaltungsplan neu geschaffen. Der Gestaltungsplan wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben. Die Erhaltungszone Hinterdorf dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Terrassenbauten. Ersatzneubauten sind zulässig und dürfen auf der Grundlage der heute realisierten Gebäudeflächen und Höhen realisiert werden. Zusätzlich darf auf der Parzelle 136 ein zusätzliches Terrassenhaus mit 4 nutzbaren Geschossen erstellt werden. Erschliessung, Volumen, Ausmass und Gestaltung haben sich an den bestehenden Terrassenhäusern zu orientieren.

---

Art. 17  
Arbeitszone 1,2 und 3  
Ar-1, Ar-2, Ar-3 (überarbeitet)

Die Arbeitszonen in Zell werden neu in drei Arbeitszonen unterteilt, welche sich nach Lärmempfindlichkeitsstufe und Höhe unterscheiden.

In den Arbeitszonen 1 und 2 gilt eine Gesamthöhe 1 und 2 von 15.00 m, in der Arbeitszone 3 eine Gesamthöhe 1 und 2 von 20.0 m. In der Arbeitszone 2 und 3 gilt zudem die Lärmempfindlichkeitsstufe 4. Für die Arbeitszone Bell gelten die bisherigen Höhenbestimmungen gemäss rechtskräftigem BZR. Ebenso wird die im Jahr 2018 genehmigte BZR-Änderung für die Naturastein AG beibehalten.

Um den Übergang zur Wohnzone im Bereich Zelgmatte harmonischer zu gestalten, wird im Abs. 6 eine gestaffelte Höhenentwicklung auf der Bifigmatte verankert. Zum Ausgleich reduziert sich der südliche Grenzabstand auf 4.0 m.

Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf mehr als 300 m<sup>2</sup> in den Ortsteilen Briseck und Hüswil ist nicht zulässig.

Um die Qualität in der Arbeitszone zu steigern, wird einerseits der bisherige Artikel zur Gestaltung beibehalten (Abs. 2) und andererseits die Umgebungsgestaltung (vgl. Art. 40 BZR) explizit auch für die Arbeitszone eingeführt.

---

Art. 18  
Sonderbauzone Steiberg Hüswil So-Hü  
(überarbeitet)

Die Sonderbauzone Steiberg Hüswil (So-Hü) dient wie bisher der Lagerung, Aufbereitung und dem Transport von Steinen, Sand und Kies, Belagsmischgut, Recyclingmaterial und anderen Baustoffen. Neu gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe 4.

Art. 19 Sonderbauzone Gass So-Ga (überarbeitet)	Die Sonderbauzone Gass (So-Ga) ist wie bisher für den Betrieb eines Sportplatzes bestimmt. Der Absatz, dass die Zone mit keinem Enteignungsrecht der öffentlichen Hand verbunden ist, wird auf Antrag der Grundeigentümerschaft weiterhin beibehalten, obwohl dies rechtlich nicht zwingend notwendig wäre. Gesichert wird neu, dass auch eine Beleuchtung für den Sportbetrieb zulässig ist.
Art. 20 Sonderbauzone Fröschloch So-Fr (bisher)	Die Sonderbauzone Fröschloch (So-Fr) dient wie bisher der Realisierung und dem Betrieb von Anlagen der Energieerzeugung und der Graströckung.
Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke OeZ (überarbeitet)	Die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) dient kirchlichen Nutzungen, Bildungseinrichtungen, Wohnen im Alter. Neu werden auch die bereits existierenden Vereinsnutzungen integriert, sowie die Bestimmungen für die Parzelle 100 ergänzt (vgl. Umzonungen Dorfzentrum)
Art. 22 Grünzone Allgemein Gr-A (überarbeitet)	Die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen der Grünzone Allgemein sind in der Zonenbestimmung aufgeführt.
Art. 23 Grünzone Gewässerraum Gr-G (neu)	Neu wird die Grünzone Gewässerraum Gr-G eingeführt. Diese dient der Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen und ist eine überlagerte Zone. Sie richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die Grünzone Gewässerraum wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.
Art. 24 Verkehrszone Vz (neu)	Die Verkehrszonen umfassen in Zell Flächen für den Strassen- und den Bahnverkehr innerhalb der Bauzone. Es gelten die entsprechenden übergeordneten Gesetzgebungen (Strassen- und Eisenbahngesetzgebung).
Art. 25 Landwirtschaftszone Lw (überarbeitet)	Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen und soll eine qualitätvolle Eingliederung der landwirtschaftlichen Bauten fördern.
Art. 26 Reservezone Rz (neu)	Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die Reservezone ersetzt das Übrige Gebiet B. In Zell betrifft dies die Parzelle 154 im Dorfzentrum.
Art. 27 Deponiezone Dz (bisher)	Der bisherige Artikel wurde weitgehend übernommen. Er sichert die Rechte und Pflichten für Deponien. Zusätzlich werden die ökologischen Ausgleichsflächen (15 %) gesichert.
Art. 28 Abbauzone Ab (bisher)	Der bisherige Artikel wurde weitgehend übernommen. Er sichert die Rechte und Pflichten für den Kiesabbau. Zusätzlich werden die ökologischen Ausgleichsflächen (15 %) gesichert.
Art. 29 Gefährdete Gebiete G (neu)	Dieser Artikel regelt zusammenfassend die Gefahrengebiete und Gefahrenstufen. Im Zonenplan sind die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons. Die Formulierung des Artikels richtet sich nach den Vorgaben des kantonalen Muster-BZR.
Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G (neu)	Der neue Artikel Freihaltezone Gewässerraum dient der Freihaltung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone und ist der Landwirtschaftszone

überlagert. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

---

Art. 31  
Ortsbildschutzzone Brisecker Dörfli Ob-  
BD (bisher)

Die Ortsbildschutzzone Brisecker Dörfli bezweckt die Erhaltung des Dörfli in seinem äusseren Erscheinungsbild.

---

Art. 32  
Umgebungsschutz Bereich Kirchen Hüs-  
wil und Zell Us-K (bisher)

Im Umgebungsschutzbereich Kirchen Hüswil und Zell ist bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Höhe, Volumen und Gestaltung der Gebäude besonders gut Rücksicht auf die Kirchen zu nehmen.

---

Art. 33  
Naturschutzzone Ns (überarbeitet)

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen und mit bestehenden Elementen der rechtsgültigen Bestimmung ergänzt. Die Naturschutzzonen sind im Zonenplan dargestellt.

---

Art. 34  
Landschaftsschutzzone Ls (bisher)

Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik.

---

Art. 35  
Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze,  
Uferbestockungen, Einzelbäume) (über-  
arbeitet)

Der rechtsgültige Artikel wurde übernommen und leicht angepasst. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden markante Einzelbäume im Zonenplan erfasst und sind über den BZR-Artikel geschützt. Sie sind bei ihrem Abgang durch die Eigentümerschaft zu ersetzen. Wird ein überwiegendes Interesse für die Veränderung oder Beseitigung des Naturobjektes nachgewiesen, kann dies bewilligt werden mit der Auflage, in unmittelbarer Umgebung gleichwertigen Ersatz zu schaffen. Damit geht es insbesondere auch um den ökologischen Wert des betroffenen Naturobjektes: ein markanter Einzelbaum soll beispielsweise nicht durch einen deutlich kleineren oder gar ökologisch weniger wertvollen Baum ersetzt werden.

---

Art. 36  
Gestaltungsplanpflicht (überarbeitet)

Der Artikel wurde überarbeitet, insbesondere wurde ergänzt, dass die Pflichtgebiete im Zonenplan entsprechend bezeichnet sind. Bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung und solche, die kein Präjudiz für die spätere Überbauung schaffen, können von der Gestaltungsplanpflicht befreit werden.

Innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erarbeitet werden, es sei denn, es besteht ein räumliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des gesamten Perimeters, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.

---

Art. 37  
Ergänzende Gestaltungsplanbestimmun-  
gen (neu)

Aufgrund des neuen PBG wurden die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen grundsätzlich überarbeitet. Neu werden für wesentliche Abweichungen vom BZR höhere Qualitätsansprüche durch ein Variantenverfahren verlangt. Wer eine höhere Qualität durch ein Variantenverfahren anstrebt, wird damit belohnt, dass die ÜZ um 10 % (ausserhalb Pflichtgebiet) bzw. 20 % (innerhalb Pflichtgebiet) erhöht wird. Ebenso sind Abweichungen von der Gesamthöhe vorgesehen (ausserhalb GP-Pflichtgebiet 10 %, innerhalb + 3.0 m).

---

Art. 38 Abstellflächen für Fahrzeuge (überarbeitet)	Der Artikel wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision aktualisiert, insbesondere die Berechnung der Parkfelder wurde geprüft und angepasst. Die Ersatzabgabe für Parkplätze ist in diesem Artikel integriert. Bei mehr als 20 Abstellplätzen sind diese unterirdisch zu realisieren.
Art. 39 Dachgestaltung (überarbeitet)	<p>Die Formulierung des bisherigen Artikels «Oberstes Geschoss, Dächer» wurde überarbeitet und aktualisiert.</p> <p>Es wird festgelegt, wann Dächer begrünt werden müssen und wie Dachaufbauten und -einschnitte auszuführen sind. Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup>, welche nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind dabei extensiv und mit einheimischen standorttypischen Arten zu begrünen, wenn sie nicht (auch) für die Retention oder die Energiegewinnung genutzt werden.</p> <p>Abs. 2 verschärft die Regeln des PBG. Aus ortsbaulicher Sicht soll verhindert werden, dass unnötige technische Aufbauten auf den Dächern realisiert werden, wenn sie technisch im Gebäude platziert werden können. Damit werden einerseits eine ruhige Dachlandschaft gesichert und andererseits der Aussichtsschutz klar definiert. Dies liegt in hohem öffentlichem Interesse. Allfällige Mehraufwände für technische Installationen werden als zumutbar erachtet.</p> <p>Absatz 3 schreibt vor, dass Dachterrassen nur dann realisiert werden dürfen, wenn das Gebäude nicht auf die maximale Höhe realisiert ist. Mit diesem Ansatz soll im Sinne des Nachbarschaftsschutzes verhindert werden, dass durch nicht baubewilligungspflichtige Installationen das Gebäude visuell über die zulässige Höhe hinausragt.</p>
Art. 40 Umgebungsgestaltung (neu)	Der neue Artikel Umgebungsgestaltung stellt eine qualitätsvolle Gestaltung von Aussenräumen, siedlungsinternen Freiräumen und Wohnumgebungen sicher. Vorschriften zur Bodenversiegelung, Bepflanzung etc. dienen hoher Siedlungsqualität unter Berücksichtigung des Klimawandels. Mittels Umgebungsgestaltung soll zudem Hitzeinseln entgegengewirkt werden. Aussenräume sind entsprechend zu gestalten, so dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Im Rahmen des Baugesuches sind deshalb im Umgebungsplan gemäss § 55 PBG auch die oben erwähnten Punkte aufzuzeigen.
Art. 41 Gestaltung des Siedlungsrandes (neu)	Die Siedlungsränder sind besonders sensible Bereiche und sollen gestalterisch und ökologisch wertvoll konzipiert werden. Dabei ist auf die Einpassung ins Landschaftsbild zu achten, wie auch auf die Ansprüche der heimischen Fauna. Die Ausgestaltung des Siedlungsrandes wird jedoch nicht im Detail vorgeschrieben, da diese sehr lokale Ausprägungen hat. Deshalb sollen sich Abgrenzungselemente und Bepflanzungen an ortstypischen Eigenheiten orientieren. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist primär eine Aufgabe der Bauzone.
Art. 42 Kulturdenkmäler (überarbeitet)	Die Vorschriften zum Umgang mit Kulturdenkmälern wurden in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Dienststellen entwickelt. Es wird unterschieden zwischen schützenswerten und erhaltenswerten

---

---

	<p>Kulturdenkmälern, kantonally geschützten Objekten gemäss Denkmalverzeichnis sowie Baugruppen. Diese sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Der Artikel regelt die Zuständigkeiten zum Schutz der einzelnen Objekte und schreibt dort, wo die Gemeinde zuständig ist, konkrete Handlungsanweisungen vor.</p>
<hr/> <p>Art. 43 Aussichtspunkte (bisher)</p>	<p>Die heute schon im Zonenplan eingetragenen Aussichtspunkte dürfen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein.</p>
<hr/> <p>Art. 44 Archäologische Fundstellen (neu)</p>	<p>Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalen Fundstelleninventar werden im Zonenplan orientierend dargestellt. Eingriffe in eingetragenen Fundstellen bedürfen der Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.</p>
<hr/> <p>Art. 45 Geotopschutz (neu)</p>	<p>In diesem Artikel ist der Umgang mit geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen geregelt. Diese sind im kantonalen Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte (Kurzform Geotopinventar) eingetragen und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p> <p>Betroffen sind vorwiegend landschaftsprägende Terrainveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien; INR-Objekte von regionaler Bedeutung sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.</p>
<hr/> <p>Art. 46 Reklamen (neu)</p>	<p>Der Artikel regelt den Umgang mit permanenten Reklameanschlagstellen und digitalen Folgelösungen. Die Gemeinde erarbeitet ein Reklamekonzept, auf dessen Grundlage Anschlagstellen bewilligt oder auch ausgeschlossen werden können. Für temporäre Reklamen gelten die kantonalen Bestimmungen.</p>
<hr/> <p>Art. 47 Anlagen zur Energieerzeugung (neu)</p>	<p>Der Artikel regelt insbesondere die Eingliederung von Energieerzeugungsanlagen ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.</p>
<hr/> <p>Art. 48 Antennenanlagen (neu)</p>	<p>Dieser Artikel nimmt den aktuellen Stand hinsichtlich der Eingliederung von Antennenanlagen auf und verweist auf das sogenannte „Kaskadenmodell“, mit welchem der Mobilfunkanbieter einen Standortvorschlag vorlegen kann</p> <p>Der Zweck dieses Artikels ist es zudem das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Es wird für den Standort der Mobilfunkantennen eine Standortevaluation vorgeschrieben.</p>
<hr/> <p>Art. 49 Beleuchtung/Lichtemissionen (neu)</p>	<p>Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung, indem die Gemeinde die Bewilligung von Anlagen mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer und Lichtstärke erlassen kann.</p>
<hr/> <p>Art. 50 Schutz vor Wärmeeinwirkung (neu)</p>	<p>Der Artikel «Schutz vor Wärmeeinwirkung» wird im Rahmen der Gesamtrevision neu eingeführt. Dieser soll eine geeignete Bauweise unter</p>

---

Berücksichtigung der sich wandelnden klimatischen Bedingungen fördern. Dazu sollen Aussen- und Freiräume gemäss den genannten Kriterien gestaltet werden und im Sommerhalbjahr die Bevölkerung von übermässiger Wärmeeinwirkung schützen. Auch vermehrt auftretende Starkniederschläge sind bei der Planung und Gestaltung von Aussen- und Freiräumen zu beachten und Oberflächen entsprechend versickerungsfähig zu gestalten.

<p>Art. 51 Nebenräume, Fahrräder (überarbeitet)</p>	<p>Artikel 50 BZR ersetzt den bisherigen Artikel «Einstellräume für Fahrräder / Kinderwagen» und richtet sich nach den VSS-Normen. Neben Einstellräumen für Kinderwagen und Fahrräder sind auch genügend grosse Nebenräume wie Keller, Estrichs und Reduits zu erstellen. Dies fördert die Wohnqualität.</p>
<p>Art. 52 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen (überarbeitet)</p>	<p>Die Bestimmungen wurden aktualisiert, die Höhe der Ersatzabgabe angepasst. Der Ansatz wird alle fünf Jahre gestützt auf den Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.</p>
<p>Art. 53 Bereitstellung von Siedlungsabfällen (überarbeitet)</p>	<p>Es wird eine Bestimmung zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren aufgenommen. Der Artikel wurde dem Musterreglement des Kantons entnommen.</p>
<p>Art. 54 Bauen in lärmbelasteten Gebieten (überarbeitet)</p>	<p>Dieser Artikel weist auf die Besonderheiten in lärmbelasteten Gebieten hin und macht die Verweise auf die Lärmschutzverordnung. Er wurde den aktuellen Gegebenheiten und Gesetzesgrundlagen angepasst.</p>
<p>Art. 55 Technische Gefahren (neu)</p>	<p>Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-)Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Der Artikel wurde dem Muster-BZR entnommen.</p>
<p>Art. 56 Gebühren (überarbeitet)</p>	<p>Die Gebührenregelungen werden gegenüber dem alten Reglement vereinfacht. Neu werden die verursachergerechten Gebühren eingeführt.</p>
<p>Art. 57 Strafbestimmungen (überarbeitet)</p>	<p>Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.</p>
<p>Art. 58 Schlussbestimmung (überarbeitet)</p>	<p>Der Artikel wurde angepasst. Gestaltungspläne und Bebauungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier aufgeführt.</p>

## 9. Begleitende Massnahmen

### 9.1 Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege

Der Erschliessungsrichtplan öffentliche Fuss- und Radwege der Gemeinde Zell zeigt das vorhandene Fuss- und Radwegwegnetz auf. Weiter werden die zusätzlich erwünschten Fuss- und Radwege dargestellt. Das vorhandene regionale Wanderwegnetz sowie das Netz Veloland Schweiz ist ebenfalls orientierend im Plan eingetragen. Der Richtplan gibt der Gemeinde die Möglichkeit, die entsprechenden Fuss- und Radwege einzufordern. Er ist behördenverbindlich und wird vom Gemeinderat verabschiedet und vom Regierungsrat genehmigt. Bei der Erarbeitung wurden die übergeordneten Interessen berücksichtigt, wobei die Wegführung auf die bestehenden Grundeigentümerverhältnisse Rücksicht nimmt.

### 9.2 Erschliessungsrichtplan unüberbaute Bauzonen

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

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

Der vom Emch+Berger WSB AG (Ingenieure und Geometer), Emmenbrücke erstellte Erschliessungsrichtplan wurde am 14. Juni 2011 vom Gemeinderat Zell beschlossen und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 398 vom 3. April 2012 genehmigt.

Der Erschliessungsrichtplan ist auf die jeweils geltende Nutzungsplanung abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wurden die Inhalte des Erschliessungsrichtplans durch die Gemeinde geprüft. Die zurückgezonten Flächen werden mit der vorliegenden Revision der Landwirtschaftszone (Lw) zugewiesen und zählen neu zur Nicht-Bauzone. Folglich werden auch die im Erschliessungsrichtplan vorgesehenen Erschliessungen der ehemaligen Bauzonen hinfällig.

Da inzwischen alle weiteren Gebiete – auch die heute noch unüberbauten Gebiete – als erschlossen gelten und es aktuell zu keinen neuen Einzonungen kommt, besteht kein Handlungsbedarf den Erschliessungsrichtplan zu überarbeiten. Daher werden keine Änderungen vorgenommen.

### 9.3 Festlegung der Gewässerräume

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind neu auch Gewässerräume auszuscheiden. Diese werden in einem separaten Teilzonenplan Gewässer- raum ausgeschieden, sind jedoch Bestandteil des Zonenplans. Für die Er- arbeitung der Gewässerräume wurde ein separater Bericht verfasst.

### 9.4 Waldfeststellung

In verschiedenen Gebieten wird im aktuell gültigen Zonenplan der Ge- meinde Zell entlang von Bauzonen eine statische Waldgrenze (rote Linie) dargestellt. Gemäss dem kantonalen Projekt «Statische Waldgrenzen: Migration und Bereinigung NFK Ost» kann bei den folgenden Fällen von Differenzen der Nachführungsgeometer im Rahmen der Datenmigration in eigener Kompetenz Bereinigungen durchführen, ohne dass ein neuer Waldfeststellungsentscheid erforderlich ist:

Anpassung der statischen Waldgrenzen

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

In der Gemeinde Zell trifft in verschiedenen Gebieten der letzte aufge- führte Fall zu. Einerseits gelten Abbau- und Deponiezonen neu zur Nicht- Bauzone und andererseits wird die Parzelle Nr. 94 im Gebiet «Neuhus» in die Landwirtschaftszone (Lw) zurückgezont. Bei der Umwandlung von Bauzonen in Nicht-Bauzonen in einem Gebiet, das nicht im Richtplan be- zeichnet ist, entfällt eine bereits bestehende statische Waldgrenze, da von Bundesrechts wegen wieder der dynamische Waldbegriff gilt. Für die Aufhebung von statischen Waldgrenzen ist kein erneuter Waldfeststel- lungsentscheid erforderlich, da sie automatisch dahinfallen.

### 9.5 Technische Gefahren

Die Konsultationskarte «Technische Gefahren» (geoportal.lu.ch) zeigt alle Anlagen (Betriebe, Verkehrswege und Erdgashochdruckleitungen), wel- che in den Geltungsbereich der Störfallverordnung fallen (=Störfallrele- vante Anlagen) und bei denen Risikokonflikte auftreten können. Bei An- lagen, welche bei einem Störfall eine Gefahr für Personen darstellen kön- nen, ist zusätzlich der Konsultationsbereich dargestellt (Art. 11a StFV).

In der Gemeinde Zell liegen insbesondere die Wohnzonen „Bifigmatte“, „Bachhaldenweg“, „Vorderdorf“ sowie die Zentrumszonen „Bahnhofgebiet und Bahnhofstrasse“ und „Luzernstrasse Süd“ im Konsultationsbereich der Bell AG (stationärer Betrieb). Bei einem Störfall bei der Bell AG können Personen in diesen Gebieten infolge toxischen Gasen geschädigt werden.

Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-) Massnahmen. Der Art. 55 BZR enthält die wesentlichen Bestimmungen bei Nutzungsänderungen innerhalb risikorelevanter Bereiche. Der Artikel wurde aus dem kantonalen Muster-BZR übernommen. Im Rahmen der entsprechenden Baubewilligungsverfahren oder situativ im Rahmen von Sondernutzungsplanungen ist aufzuzeigen, wie die vorgesehenen Nutzungen vor erhöhten technischen Gefahren geschützt werden können.

## 9.6 Baulandverflüssigung

Die Gemeinde behält sich vor, im Sinne der Innenentwicklung bei vorhandenem öffentlichem Interesse die Verfügbarkeit von Bauland gemäss § 38 PBG aktiv anzugehen. Damit soll der Baulandhortung entgegen gewirkt werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Rückzonungsstrategie hat deshalb die Gemeinde Zell sämtliche noch unbebauten Parzellen geprüft und den betroffenen Grundeigentümern ein Schreiben zugestellt mit der Aufforderung, der Gemeinde die Absichten der Grundeigentümer bekannt zu geben. Die Gemeinde behält sich vor, bei Bedarf weitere Massnahmen einzuleiten.

## 9.7 Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe)

### 9.7.1 Grundsätzliches

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes tritt ab dem 1. Januar 2018 der sogenannte Mehrwertausgleich in Kraft. Diese sieht mit § 105 ff PBG vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfahren, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese bei Einzonungen 20 % des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 50'000.- (Einzonung) bzw. 100'000.- (Umzonungen / Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht oder Erlass Bebauungsplan) Franken anfällt.

Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

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

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

Gemäss § 105 Abs. 2 PBG sind Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer nicht Mehrwertabgabepflichtig (Zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde).

### 9.7.2 Bestimmung des Mehrwertes

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

Im Rahmen der Mitwirkung wird der genaue Mehrwert noch nicht ermittelt. Es findet aber eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Entsprechend wird die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes wird die Mehrwertabgabe fällig.

### 9.7.3 Mehrwertausgleich in Zell

---

Bahnhofareal

In der Gemeinde Zell würde im Rahmen der Einzonung des Bahnhofareals eine Mehrwertabgabe fällig. Da diese Parzelle neu der Gemeinde gehört, entfällt die Abgabe.

---

Restaurant „Sonne“

Bei der Einzonung der Teilparzelle 130 (bestehenden Terrasse des Restaurants „Sonne“) in die Zentrumszone 1 handelt es sich um eine neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone. Folglich ist der Tatbestand der Mehrwertabgabe erfüllt. Der genaue Mehrwert wird nach der Genehmigung ermittelt und ist monetär zu leisten.

---

Gestaltungsplan im Zentrum Zell und  
Gestaltungsplanpflicht „Gass“

Im Rahmen der Erarbeitung der Gestaltungspläne im Zentrum von Zell (Parzelle 940) und beim Gestaltungsplanpflichtgebiet Gass (Parzellen 951 und 977) sind der Tatbestand der Mehrwertabgabe im Rahmen des Gestaltungsplanes zu prüfen.

Ansonsten sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine weiteren Einzonungen vorgesehen.

## 9.8 Weitere Aspekte

In der Ortsplanung sind keine weiteren Angaben und Abklärungen nötig zu:

- Lärmbeurteilung
- Geruchsabstandslinien (FAT)
- Nicht ionisierende Strahlung
- Altlasten
- Fruchtfolgeflächen

## 10. Wirkung der Revision

### 10.1 Qualitative Mehrwerte

Die Revision der Ortsplanung bietet Zell, seiner Bevölkerung und seiner Umwelt folgende Mehrwerte:

- Mit der Revision gelten in Zell die neuen Bestimmungen des PBG und damit die ÜZ und die Gesamthöhe. Damit ist die Pflicht, bis 2023 die Ortsplanung anzupassen, erfüllt. Mit dem neuen, klaren Reglement gewinnen Gemeinde und Grundeigentümer an Rechtssicherheit.
- Dank der quartierspezifischen Zonierung werden die individuellen Entwicklungen der Quartiere ermöglicht. Von Erhalt bis zur Veränderung.
- Mit der Revision des BZR wurden verschiedene Qualitätsvorschriften eingeführt. Diese sollen den Erhalt der ländlichen Siedlungsqualität von Zell dienen und bei neueren Entwicklungen eine gute Eingliederung garantieren. Längerfristig steigt damit die Baukultur in Zell. Quartierspezifische Vorschriften, der Einbezug des Fachgremiums und die Koordinationspflicht vor Planungsbeginn unterstützen diese Zielsetzung.
- Mit den Rückzonungen wird Zell wieder eine RPG-konforme Gemeinde und hat zukünftig wieder mehr Spielraum in der Entwicklung des Siedlungsgebietes. Die Siedlungsentwicklung nach Innen schützt zudem wertvolles Kulturland.
- Schutzzonen bleiben erhalten und werden gestärkt. Durch Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung des Siedlungsrandes gewinnen Siedlungsökologie und Landwirtschaft. Die Bevölkerung von Zell erhält grünere Siedlungen und eine intakte Landschaft und damit mehr ländliche Siedlungsqualität.
- Entwicklungen im Zentrum (Dorfkern, Bahnhof) werden ermöglicht und tragen dazu bei, dass das gute Angebot von Infrastrukturen und Dienstleistungen von Zell langfristig erhalten werden können. Mit diversen Vorgaben und Anreizen wird das Zentrum mit seinen vielseitigen Nutzungen gestärkt. Die Aufenthaltsqualität und Sicherheit am Bahnhof und an der Bahnhofstrasse steigt.
- Arbeitszonen werden zukünftig besser genutzt. Zell kann seine Aufgabe als überregionaler Arbeitsort weiterhin wahrnehmen.

## 10.2 Quantitative Betrachtung

### 10.2.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

Wachstumswert für Neueinzonungen	Die Gemeinde Zell ist gemäss kantonaler Gemeindekategorisierung eine ländliche Gemeinde und deshalb als «L2-Gemeinde» klassifiziert. Dieser Gemeindekategorie wird ein Bevölkerungswachstumswert von 0.5 % pro Jahr bis 2030 zugestanden und ist damit eine Rückzonungsgemeinde. Entsprechend dürfen die Bauzonen nicht vergrössert werden.
Bauzonenflächenbedarf	Für den kommunalen Bauflächenbedarf pro Einwohner und Einwohnerin (EW) liegt Zell aktuell mit 185 m <sup>2</sup> pro EW unter dem Medianwert für «L2-Gemeinden» von 225 m <sup>2</sup> pro EW Einwohner. Die Vorgaben des kantonalen Richtplanes sind damit erfüllt.

### 10.2.2 Berechnungen LUBAT

Im Zuge der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung kommt das Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) in Zell erstmalig zur Anwendung. Dieses Tool dient einer datenbasierten, automatischen Bauzonenanalyse zur Erfassung der Kapazitäten der Einwohnenden aller Gemeinden im Kanton Luzern. Im Hinblick auf eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen weist das LUBAT insbesondere auch die un bebauten Bauzonen und das Verdichtungspotential unter Berücksichtigung der Bevölkerungsausdünnung aus. Dieses Tool ist demnach aussagekräftiger als die bisherigen Methoden und gewährleistet einen besseren Vergleich der Fassungsvermögen von Zonenplänen unter den Luzerner Gemeinden. Das Fassungsvermögen für die Gemeinde Zell wurde mit dem LUBAT berechnet. Es haben sich dabei folgende Kennzahlen<sup>1</sup> ergeben:

	<b>2019</b>	<b>2034</b>
	<b>(Ist-Zustand = rechts- gültiger Zonenplan)</b>	<b>(Entwurf Zonenplan)</b>
Fassungsvermögen für Einwohnende innerhalb Bauzone	2'367	2'585
Fassungsvermögen für Einwohnende aus- serhalb Bauzone	400	400
<b>Total (gerundet)</b>	<b>2'700</b>	<b>2'900</b>

*Tabelle 7: Fassungsvermögen*

Gemäss dem Zonenplanentwurf (Stand vom 22. Dezember 2020) bzw. der Berechnung gemäss Luzerner Bauzonenanalysetool (Stand vom 14. Januar 2021) hat Zell ein (theoretisches) Fassungsvermögen von

<sup>1</sup> Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss luzerner Bauzonenanalysetool vom 14. Januar 2021

2'900 Einwohnern. Das Fassungsvermögen vergrössert sich somit um 200 EW im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan. Mit dem Fassungsvermögen für 2034 ergibt sich ein jährliches Wachstum von + 53 EW oder ca. 2.2 % pro Jahr in Bezug auf die aktuelle Einwohnerzahl. Der im kantonalen Richtplan zugestandene Wachstumswert von 0.5 % wird übertroffen. Das voraussichtliche Wachstum kann über die vorhandenen Bauzonen bzw. ihrer Verdichtung und Entwicklung stattfinden.

Der Dichtewert wird ebenfalls eingehalten. Die Dichte fällt von 185 m<sup>2</sup> Flächenbedarf pro EW auf 160 m<sup>2</sup> Bauland pro EW. Damit leistet Zell einen Beitrag zur Innenentwicklung.

### 10.2.3 Flächenbilanz

Die Tabelle unten zeigt eine aggregierte Version der Zonen im rechtsgültigen Zonenplan verglichen mit den Zonen im Zonenplanentwurf (Stand vom 22. Dezember 2020 resp. gemäss Luzerner Bauzonenanalysetool vom 14. Januar 2021). Ein Grossteil der kleineren Differenzen sind auf die neu geschaffenen Verkehrszonen zurück zu führen.

<b>Flächenart (in ha)</b>	<b>Zonenplan Rechtsgültig</b>	<b>Zonenplan Entwurf</b>	<b>Differenz</b>
Total Wohnzonen	28.7	26.1	-2.6
Total Mischzonen (Dorfzone / Zentrumszone)	6.9	6.5	-0.4
Total Arbeitszo- nen (Industrie-/ Gewerbezo- nen)	26.8	26.7	-0.1
Zone für öffentli- che Zwecke	7.1	7.1	0
Grünzone	2.9	2.9	0
Sonderbauzonen	10.1	10.1	0
Verkehrszonen	-	10.3	10.3
Deponie- und Abbauzonen	63.4	63.4	0
Reservezone / Übriges Gebiet B	0.5	0.5	0
Verkehrsfläche	-	16.3	16.3
Landwirtschafts- zone	945.8	947.6	1.8
Naturschutzzone	3.3	3.3	0
Weitere (Gewäs- ser, Wald, ÜG-A, ÜG-C)	295.1	293.3	-1.8

Flächenart (in ha)	Zonenplan Rechtsgültig	Zonenplan Entwurf	Differenz
<b>Summe</b>	<b>1'390.7</b>	<b>1'390.7</b>	<b>0</b>

*Tabelle 8: Vergleich Flächen Zonenplan rechtsgültig und Zonenplan Entwurf*

### 10.3 Einhaltung der übergeordneten Vorgaben

#### 10.3.1 Bundesrechtliche Vorgaben

Mit der vorliegenden Revision werden die Grundsätze des RPG eingehalten. Mit dem Boden wird haushälterisch umgegangen, die Siedlungsentwicklung nach Innen gelenkt und die Bauzonendimensionierung erfolgt für die nächsten 15 Jahre. Damit ist Zell wieder eine RPG-konforme Gemeinde. Weitere bundesrechtliche Interessen werden nicht tangiert oder sind entsprechend ausgewiesen.

#### 10.3.2 Kantonaler Richtplan

Mit der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RPG (siehe oben) sind auch die konkreten Strategien des kantonalen Richtplans im Grundsatz erfüllt. Zell ist eine Rückzungsgemeinde und muss seine Dichtewerte mindestens halten. Ebenso kann sie ihre Funktion als L2 Gemeinde wahrnehmen und die Entwicklung im Ortskern sichern. Mit der vorliegenden Revision werden diese Ziele des kantonalen Richtplans unterstützt.

#### 10.3.3 Regionaler Entwicklungsträger Luzern West

Gegenüber der regionalen Entwicklungsabsichten von Region Luzern West sind keine Abweichungen vorhanden. Zell unterstützt mit seinem Angebot an Arbeitsplätzen und an Infrastrukturen die umliegenden Gemeinden und die Region massgebend.

#### 10.3.4 Siedlungsleitbild Zell

Die selbstgesteckten Ziele der Gemeinde Zell im Siedlungsleitbild werden – wo dies im Rahmen der Ortsplanung möglich ist – eingefordert, umgesetzt und unterstützt (vgl. auch Kapitel 10.1). Zukünftige Teilrevisionen haben den Zielen des Siedlungsleitbildes zu entsprechen.

## Anhang 1: Herleitung Bebauungsdichten Zell

### W2-a / W-D (Bifigmatte)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m<sup>2</sup>

#### Zell: bisher W2-a

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.35</b>	210 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.35 mit Faktor entspricht AZ 0.35	210 m <sup>2</sup>
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 210 m <sup>2</sup> / 2.66	79 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 79 (0.66 + 10 %)	58 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss (79 m<sup>2</sup> + 58 m<sup>2</sup>)</b>	<b>268 m<sup>2</sup></b>

#### Zell: neu W-D

<b>ÜZ 1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10 % Strassenanteil	540 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m <sup>2</sup> x 0.23)	124 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 14 % von 124 m <sup>2</sup> )	-17 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (5 % von 124 m <sup>2</sup> )	-6 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	101 m <sup>2</sup>
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 101 m<sup>2</sup> x 3.00)</b>	<b>302 m<sup>2</sup></b>

#### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+35 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+12.9 %

## W2-a / W-C (klassische Einfamilienhauszone)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m<sup>2</sup>

### Zell: bisher W2-a

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.35</b>	210 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.35 mit Faktor entspricht AZ 0.35	210 m <sup>2</sup>
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 210 m <sup>2</sup> / 2.66	79 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 79 (0.66 + 10 %)	58 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss (79 m<sup>2</sup> + 58 m<sup>2</sup>)</b>	<b>268 m<sup>2</sup></b>

### Zell: neu W-C

<b>ÜZ 1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10 % Strassenanteil	540 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m <sup>2</sup> x 0.23)	124 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 14 % von 124 m <sup>2</sup> )	-17 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (5 % von 124 m <sup>2</sup> )	-6 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	101 m <sup>2</sup>
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 101 m<sup>2</sup> x 3.00)</b>	<b>302 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+35 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+12.9 %

## W2-b / W-C (Lehn, Lehnmatte entlang Luthern)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m<sup>2</sup>

### Zell: bisher W2-b

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.40</b>	240 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.4 mit Faktor entspricht AZ 0.40	240 m <sup>2</sup>
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 240 m <sup>2</sup> / 2.66	90 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 90 (0.66 + 10 %)	66 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss (90 m<sup>2</sup> + 66 m<sup>2</sup>)</b>	<b>306 m<sup>2</sup></b>

### Zell: neu W-C

<b>ÜZ-1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10 % Strassenanteil	540 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m <sup>2</sup> x 0.23)	124 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 14 % von 124 m <sup>2</sup> )	-17 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (5 % von 124 m <sup>2</sup> )	-6 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	101 m <sup>2</sup>
Künftig: 3 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	3
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 101 m<sup>2</sup> x 3.00)</b>	<b>302 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	-4 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	-1.2 %

## W2-a / W-B (Bachhalde / Föhrenweg am Hang)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 600 m<sup>2</sup>

### Zell: bisher W2-a

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.35</b>	210 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.35 mit Faktor entspricht AZ 0.35	210 m <sup>2</sup>
Heute 2 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	2.66
Gebäudegrundfläche: 210 m <sup>2</sup> / 2.66	79 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 79 (0.66 + 10 %)	58 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss (79 m<sup>2</sup> + 58 m<sup>2</sup>)</b>	<b>268 m<sup>2</sup></b>

### Zell: neu W-B

<b>ÜZ-1</b>	0.23
Anrechenbare Grundstückfläche - 10 % Strassenanteil	540 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=540 m <sup>2</sup> x 0.23)	124 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 14 % von 124 m <sup>2</sup> )	-17 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (5 % von 124 m <sup>2</sup> )	-6 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	101 m <sup>2</sup>
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	4
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 101 m<sup>2</sup> x 4.00)</b>	<b>403 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+135 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+50.5 %

## W3 / W-A (Mehrfamilienhausquartiere)

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 1000 m<sup>2</sup>

### Zell: bisher W3

Ausnutzungsziffer	anrechenbare Geschossfläche
<b>0.65</b>	650 m <sup>2</sup>
Reduktionsfaktor 1	m <sup>2</sup>
0.65 mit Faktor entspricht AZ 0.65	650 m <sup>2</sup>
Heute 3 Vollgeschoss(e), 0.66 Dachgeschoss	3.66
Gebäudegrundfläche: 650 m <sup>2</sup> / 3.66	178 m <sup>2</sup>
Zusätzlich Untergeschoss gratis 0.74 von 178 (0.66 + 10 %)	130 m <sup>2</sup>
<b>aGF heute inkl. Untergeschoss (178 m<sup>2</sup> + 130 m<sup>2</sup>)</b>	<b>780 m<sup>2</sup></b>

### Zell: neu W-A

<b>ÜZ-1</b>	0.26
Anrechenbare Grundstückfläche - 10 % Strassenanteil	900 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche (=900 m <sup>2</sup> x 0.26)	234 m <sup>2</sup>
Aussenwände 40 cm (ca. 10 % von 234 m <sup>2</sup> )	-24 m <sup>2</sup>
Anteil Balkone (5 % von 234 m <sup>2</sup> )	-12 m <sup>2</sup>
Nutzbare Gebäudefläche ohne Aussenwände und Balkone	198 m <sup>2</sup>
Künftig: 4 voll nutzbare Geschosse + 0.00 Dachgeschoss	4
<b>Nutzbare Gesamtfläche ohne Aussenwände (= 198 m<sup>2</sup> x 4.00)</b>	<b>794 m<sup>2</sup></b>

### Minder-/Mehrnutzung

absolut (2 VG)	+14 m <sup>2</sup>
in % (2 VG)	+1.7 %