Gemeinde Luthern

BURKHALTER DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE LUTHERN

BEILAGE ZUR GESAMTREVISION

QUARTIERANALYSE

30. Juni 2022 - Mitwirkung

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeindeverwaltung Luthern
Oberdorf 8
6156 Luthern

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

INFORMATION

Projektnummer:	91830
Bearbeitet durch:	Markus Burkhalter, Michèle Willimann

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 1
1.1. Ziel 1
1.2. Aufbau und Systematik 1
1.3. Überbauungsziffer 1
1.4. Fassaden- und Gebäudehöhen 2
1.5. Haupt- und Nebenbauten 2

2. QUARTIERANALYSE 3
2.1. Dorfzone Luthern 3
2.2. Wohnzone W2 Dorf, Zone für Sport- und Freizeitanlagen 8
2.3. Wohnzone W3 Dorf 11
2.4. Wohnzone W2 Luthermatt 14
2.5. Wohnzone W2 Sonnweg 17
2.6. Wohnzone W2 Sagirain 19
2.7. Arbeits- und Wohnzone Unterdorf 22
2.8. Öffentliche Zone Dorf 25
2.9. Arbeitszone Unterdorf 28
2.10. Dorfzone Hofstatt 31
2.11. Wohnzone W2 und W3 Hofstatt 34
2.12. Arbeitszone Hofstatt, öffentliche Zone und Dorfzone Hofstatt 37
2.13. Arbeitszone Hofstatt - Rüediswil 41

ABKÜRZUNGEN

BP Bebauungsplan
DOM Digitales Oberflächenmodell (Höhenmodell inkl. Bewuchs und Bebauung)
DTM Digitales Terrainmodell (Höhenmodell exkl. Bewuchs und Bebauung)
EFH Einfamilienhaus
GP Gestaltungsplan
MFH Mehrfamilienhaus
ÜZ Überbauungsziffer
ZP Zonenplan

1. EINLEITUNG

1.1. Ziel

Die Quartieranalyse dient als Grundlage zur Beurteilung der künftigen Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Quartiere der Gemeinde Luthern. Auf Basis der Quartieranalyse werden insbesondere die Entwicklungsstrategie im Siedlungsleitbild sowie die Festsetzung der Nutzungsmasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) im Bau- und Zonenreglement vorgenommen.

1.2. Aufbau und Systematik

Der vorliegende Bericht dokumentiert und untersucht die einzelnen Quartiere in den Wohnzonen, den Dorfzonen, den gemischten Zonen, den Arbeitszonen sowie den öffentlichen Zonen. Die Dokumentation ist anhand folgender Systematik aufgebaut:

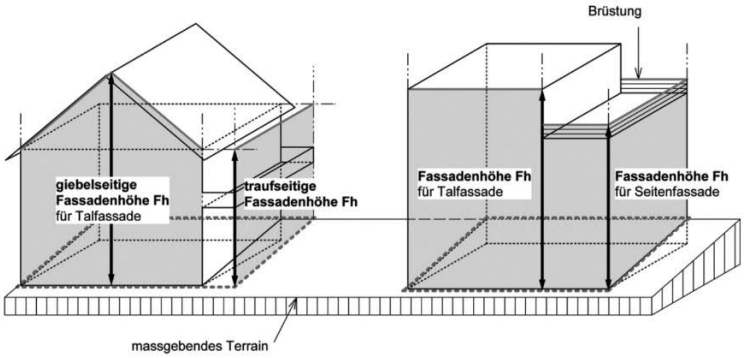
Überbauungsziffern und Gesamthöhen:	Dokumentation des Ist-Zustandes für die einzelnen Grundstücke: - ÜZ getrennt nach Haupt- und Nebenbauten: Grundlage AV-Daten - Gesamthöhe: Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM)
Fotodokumentation	Orthofoto und Fotos des Bestands
Parzellenstruktur, Erschliessung, Eignung zur Entwicklung	Analyse Ist-Zustand
Strategie gemäss SLB:	Festlegung der Innenentwicklungsstrategie für jedes Quartier anhand der Kategorien aus der Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der Dienststelle rawi vom Januar 2013: - «Bewahren» - «Erneuern» - «Weiterentwickeln» - «Umstrukturieren/Neuorientieren» - «Neuentwickeln»
Umsetzung Nutzungsmasse:	Auf Basis der bestehenden Gesamthöhen und Überbauungsziffern sowie der weiteren Analyse des IST-Zustands werden die Werte für die ÜZ, die traufseitige Fassadenhöhe, die Gebäudehöhe und die Gebäudelänge vorgeschlagen. Die rechtliche Umsetzung erfolgt mit der Revision des Zonenplan und des Bau- und Zonenreglements.
Anpassungen Nutzungsplanung:	Hinweise auf weitere Anpassungen, welche mit der Revision des Zonenplan und des Bau- und Zonenreglements umgesetzt werden sollen.
Weitere Massnahmen:	Weiterführende Massnahmen ergänzend oder ausserhalb zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

1.3. Überbauungsziffer

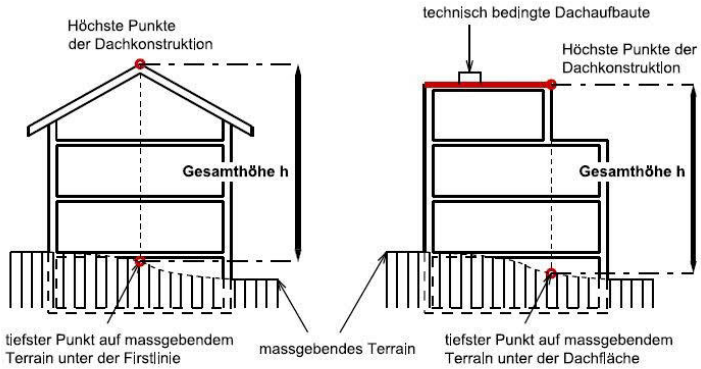
Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Da in den Wohn- und Mischzonen grundsätzlich eine Schrägdachpflicht gilt, wird je eine fixe ÜZ für die Hauptbauten sowie eine ÜZ für die Nebenbauten definiert.

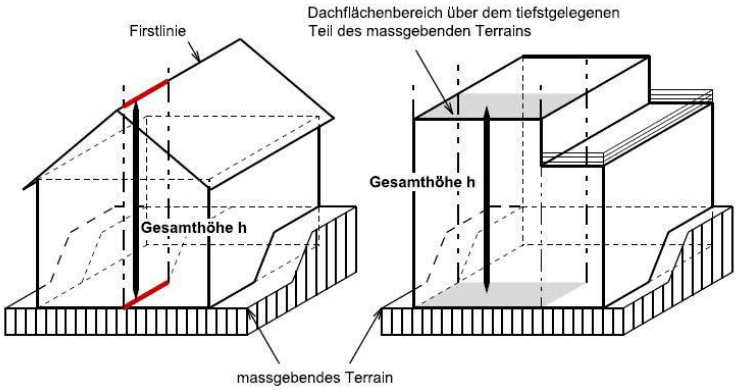
1.4. Fassaden- und Gebäudehöhen

Die traufseitige Fassadenhöhe ist gemäss IVHB wie folgt definiert:



Die definierte Gebäudehöhe im vorliegenden Bericht ist gleichgesetzt mit der Gesamthöhe. Diese bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die folgende Abbildung veranschaulicht die Gesamthöhe bzw. die Gebäudehöhe (www.ivhb.ch).





1.5. Haupt- und Nebenbauten

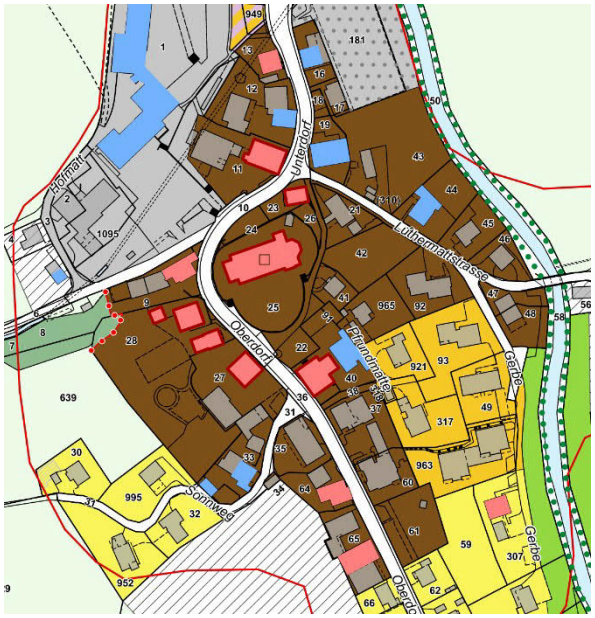
In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten (Gebäudeteile < 4.5 m) abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschossflächen wie Balkone und Loggien ab.

2. QUARTIERANALYSE

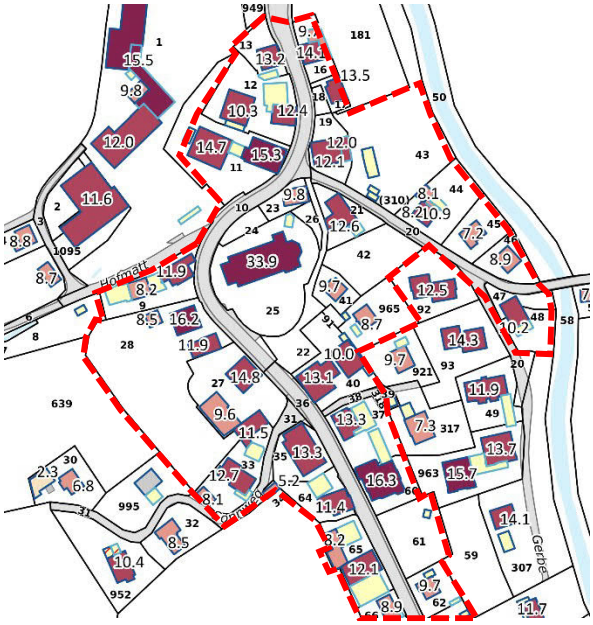
2.1. Dorfzone Luthern

Bauziffern und -masse

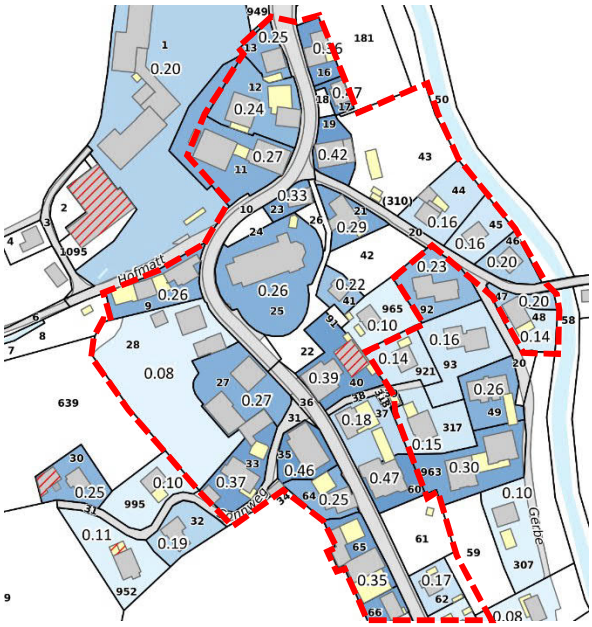
Rechtsgültiger Zonenplan:



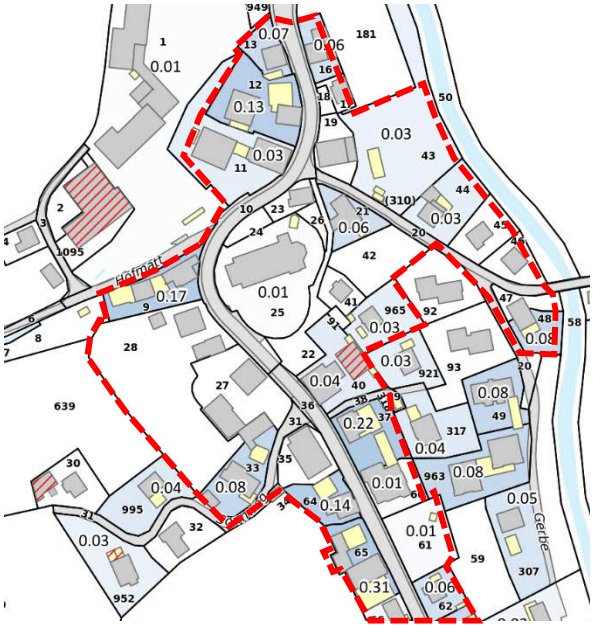
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Neuheim, Oberdorf 18

Altes Schulhaus, Oberdorf 14

Neubau Oberdorf 12

Oberdorf 13

Gemeindeverwaltung, Oberdorf 8

Gasthaus Sonne, Oberdorf 3

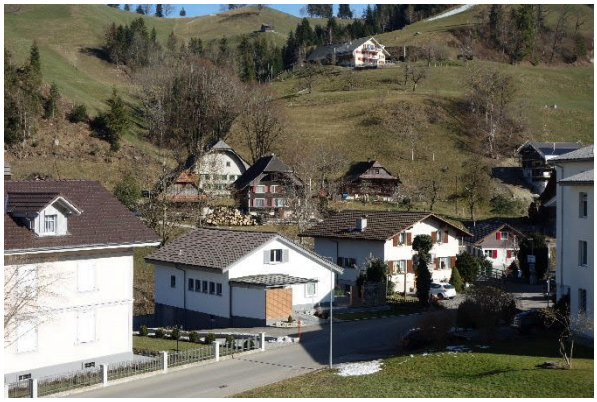
Hörnli, Oberdorf 2

Gasthof Krone, Unterdorf 1

Alte Post, Unterdorf 9

Ehemalige Schmiede, Unterdorf 5

Wohnhaus «Heimat», Unterdorf 8



Luthermattstrasse 3, 5 und 7

Orthofoto

Unterdorf 3

Oberdorf 2

Parzellenstruktur

Historischer Ortskern. Heterogene, eher grosszügige Parzellenstruktur mit einem bis zwei Bauten pro Grundstück.

Erschliessung

Die Grundstücke liegen weitgehend direkt an der Gemeinde- oder Kantonsstrasse. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle Post. Mit einer zusätzlichen Bushaltestelle «Oberdorf» könnte die Erschliessung des oberen Teils des Ortskerns verbessert werden, was insbesondere für Personen mit eingeschränkter Mobilität von Bedeutung wäre.

Eignung zur Entwicklung

Der historische Ortskern von Luthern zeichnet sich durch ein weitgehend intaktes Ortsbild mit zahlreichen schützens- und erhaltenswerten Gebäuden aus. Der Dorfkern ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Einige Gebäude wurden in den vergangenen Jahren saniert oder neu gebaut. Der Nutzungsdruck im Ortskern ist heute aber vergleichsweise gering. Es bestehen Leerstände und ein Potenzial zur Nutzungsverdichtung.
Mit dem Bebauungsplan Dorf besteht eine Vorgabe für die Entwicklung des Ortskerns unter Berücksichtiung des Ortsbildes, jedoch ohne fest definierte Gebäudemasse. Der Bebauungsplan Dorf sieht aus Gründen des Sichtschutzes auf den noch unbebauten Flächen der Parzellen Nrn. 28 und 42 den Verzicht auf eine Bebauung vor. Im Oberdorf eignet sich die noch unbebaute Parzelle Nr. 61 vis-à-vis des Lebensmittelladens (heute als Parkplatz genutzt) für eine Neubauung. An der Luthermattstrasse sind der strassenseitige Teil der Parzelle Nr. 42 sowie die gesamte Parz. Nr. 43 für eine Neubauung geeignet.

Strategie

«Bewahren/Erneuern»; Parz. Nr. 61, 43 und ein Teil der Parz. Nr. 42 «Weiterentwicklen/Neuentwickeln».

Umsetzung Nutzungsmasse

Quartier	Dorfzone
Zone alt	DZ
Zone neu	DoL
$ÜZ_{max}$	-
$ÜZ_{NB}$	-
Traufseitige Fassadenhöhe	-
Gesamthöhe	-
Gebäudelänge	-

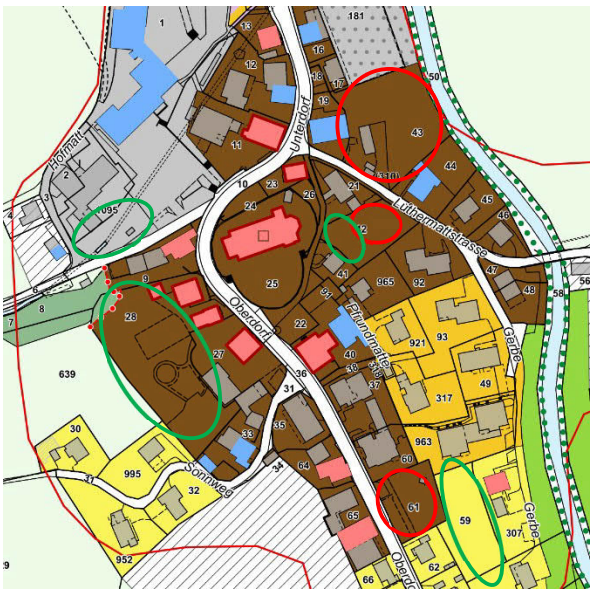
Anpassungen Nutzungsplanung

- Umzonung Parz. Nrn. 921, 317 von der dreigeschossigen Wohnzone in die Dorfzone Luthern, da die Bauten dieser Parzellen vom Charakter nicht dem der bisher zugewiesenen dreigeschossigen Wohnzone entsprechen.
- Umzonung der Parz. Nrn. 62, 63 und 66 sowie einer Teilfläche der Parz. Nrn. 59 und 960 von der zweigeschossigen Wohnzone in die Dorfzone Luthern, da die Bauten dieser Parzellen als Bauten des Ortskernes wahrgenommen werden.
- Umzonung der Parz. Nr. 92 von der Dorfzone Luthern in die Wohnzone W3b, da das Gebäude dieser Parzelle denselben Charakter wie die Gebäude in der angrenzenden neuen Wohnzone W3b aufweist.
- GP-Pflicht für Teilfläche der Parz. Nr. 43.

Weitere Massnahmen

- Prüfen einer zusätzlichen Bushaltestelle «Oberdorf».
- Bebauungsplan Dorf in neues Recht überführen.

Bebauungsplan Dorf

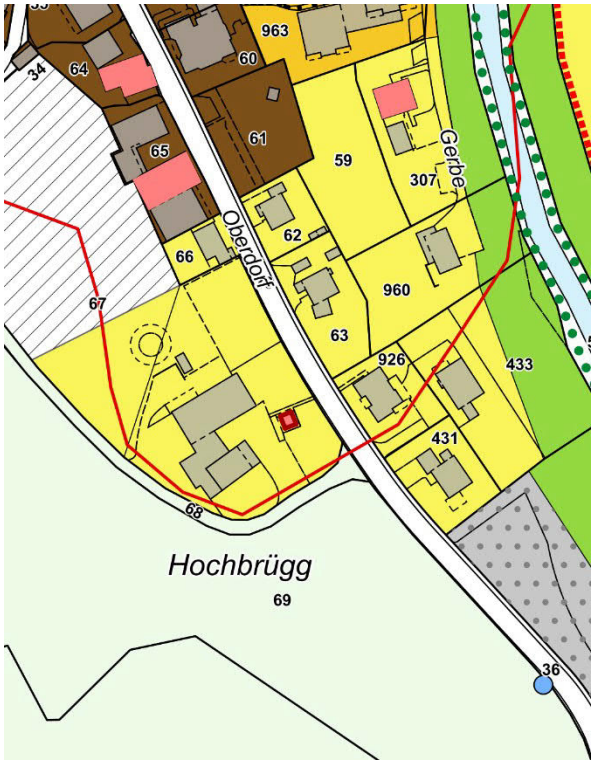


Ausschnitt ZP mit Entwicklungsflächen (rot), neuen Grünzonen (grün)

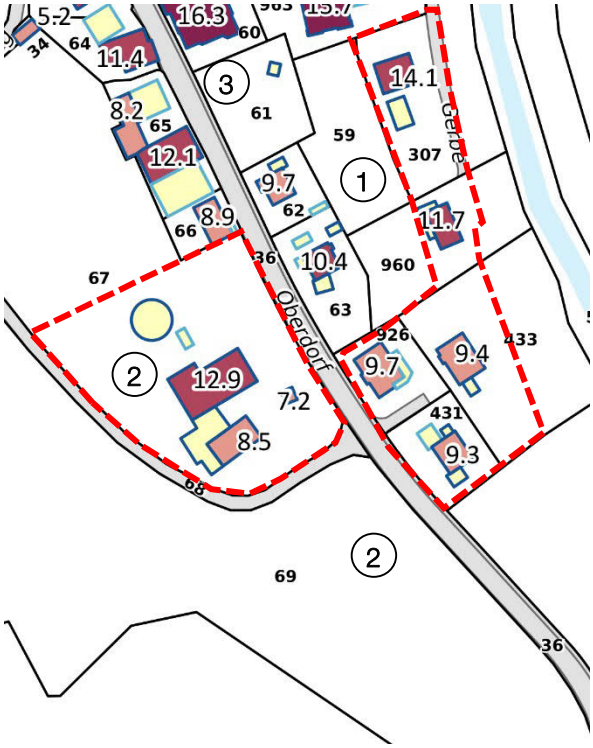
2.2. Wohnzone W2 Dorf, Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Bauziffern und -masse

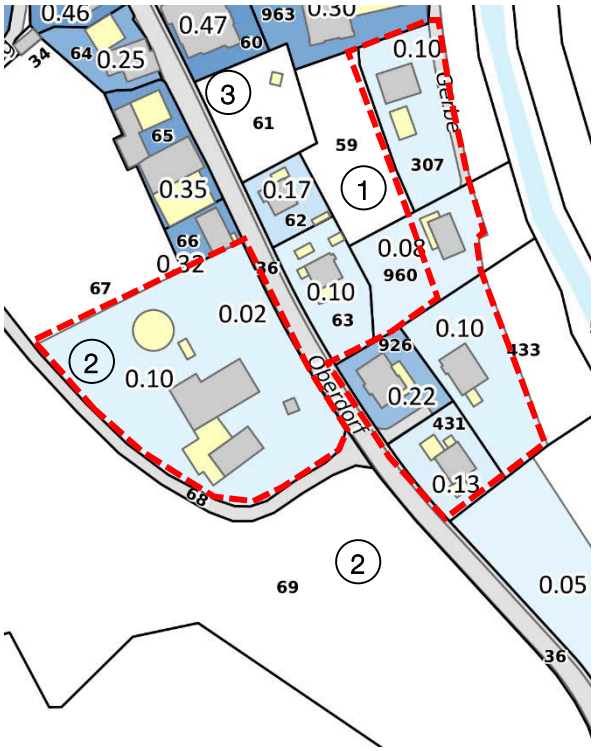
Rechtsgültiger Zonenplan:



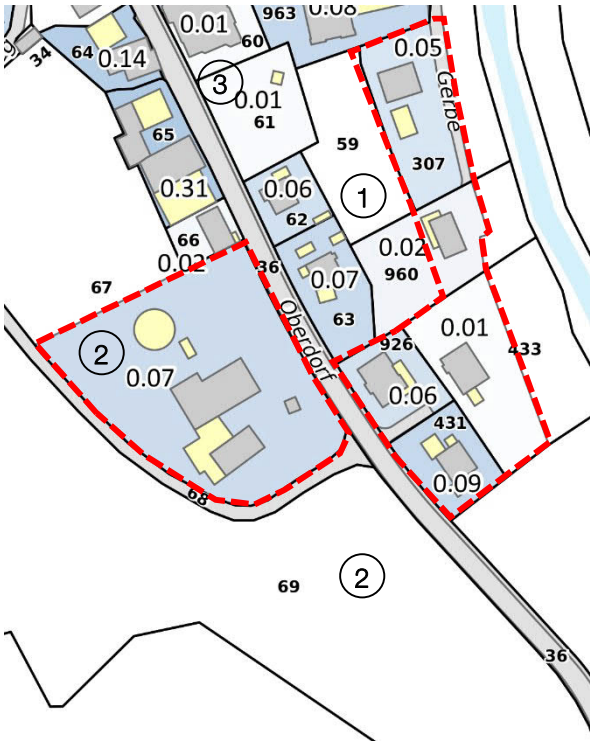
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Pferdebetrieb, Hochbrügg 1

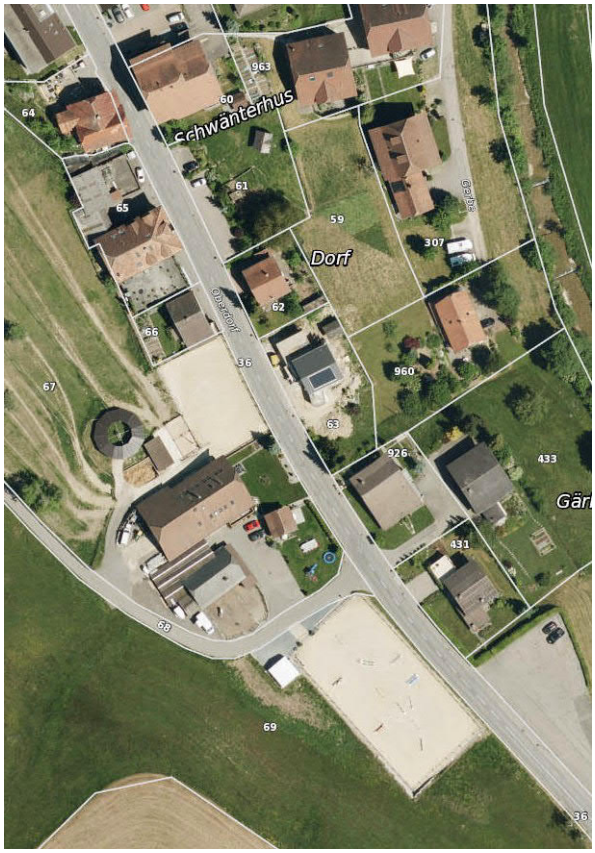
Oberdorf 27

Oberdorf 23

Gerbe 5

Oberdorf 21, 23 und 25

Oberdorf 19



Orthofoto

Parzellenstruktur

Eher grösszügige, teilweise durch die Hanglage bedingte Parzellenstruktur mit einem Gebäude pro Parzelle.

Erschliessung

Mit Ausnahme der Parz. Nr. 59 (neu Grünzone) ausreichend erschlossen. Die Grundstücke sind via Gemeindestrasse Oberdorf bzw. via Erschliessungsstrasse Gerbe (im Besitz der Röm.-Kath. Kirchgemeinde) erschlossen. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle Post in ca. 300 bis 500 m Entfernung. Mit einer zusätzlichen Bushaltestelle «Oberdorf» könnte die Erschliessung des oberen Teils des Ortskerns verbessert werden, was insb. für Personen mit eingeschränkter Mobilität von Bedeutung wäre.

Eignung zur Entwicklung

Die Bebauung dieser zweigeschossigen Wohnzone in der Nähe zum Dorfkern ist heute wenig dicht bebaut; es besteht ein Erneuerungspotenzial, insbesondere auf den an die Dorfzone angrenzenden Grundstücken entlang der Gemeindestrasse Oberdorf. Der Bebauungsplan Dorf scheidet die Parzelle Nr. 59 und einen Teil der Parzelle Nr. 960 als Freihaltegebiet aus. Zudem sind innerhalb dieser Wohnzone einige freizuhaltende Durchsichten im Bebauungsplan markiert (vgl. Kap. 2.1 Dorfzone Luthern). Es ist vorgesehen, auf den Parzellen Nrn. 59 und 960 den Hangbereich als Grünzone auszuscheiden und den noch oberen, flacheren Teil in der Wohnzone zu belassen und eine Bebauung durch eine Überarbeitung des Bebauungsplanes zuzulassen. Dies bedingt auch eine leichte Anpassung des Bebauungsplans Dorf.
Der Reitbetrieb wird neu der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Der Reitbetrieb hat sich in den letzten Jahren ausgedehnt. Nun befindet sich im Süden einen Sandplatz. Die Parz. Nr. 67 wird in die Landwirtschaftszone umgezont, da sie sich aufgrund des ISOS nicht zur baulichen Entwicklung eignet.

Strategie

Es gilt die Strategie «Erneuern». Die Erneuerung soll mit entsprechender Zonenzuweiseung gezielt gefördert werden, unter Berücksichtigung der Absichten des Bebauungsplans Dorfkern. Die neue Zonenzuweisung soll zudem gegenüber heute besser der effektiven Nutzung entsprechen.

Umsetzung Werte

Quartier	1) W2 Dorf	2) Sport- & Freizeitzone	3) Dorfzone
Zone alt	W2	W2/LW	DZ
Zone neu	W2c	SpF	DoL
$ÜZ_{max}$	0.24	-	-
$ÜZ_{NB}$	0.08	-	-
Traufseitige Fassadenhöhe	8.0 m	-	-
Gesamthöhe	11.0 m	-	-
Gebäudelänge	25.0 m	-	-

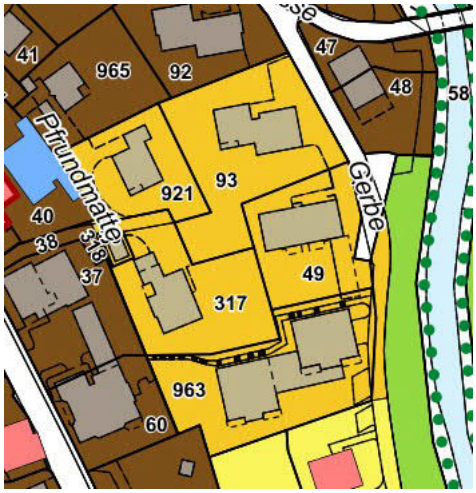
Anpassungen Nutzungsplanung

- Um- und Einzonung des Reitbetriebs von der zweigeschossigen Wohnzone bzw. der Landwirtschaftszone in eine neu zu schaffende Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Parz. Nr. 67 vom Übrigen Gebiet in die Landwirtschaftszone umzonen, da keine Entwicklung vorgesehen ist und die Reservezonen stark reduziert werden müssen.
- Erweiterung der Dorfzone auf die Parzellen Nrn. 62, 63 und 66, um Bestand besser abbilden zu können. Die Gebäude gehören zudem zum Kern (s. vorheriges Kapitel).
- Ausscheidung einer Teilfläche der Parz. Nrn. 59 und 960 als Grünzone, da Fläche aufgrund Bebauungsplan Dorf nicht bebaubar ist. Dabei wird Rücksicht auf die Topografie genommen und die Grenze entsprechend auf der Hangkante gewählt. Mit der Gesamtrevision wird der BP Dorf leicht angepasst.

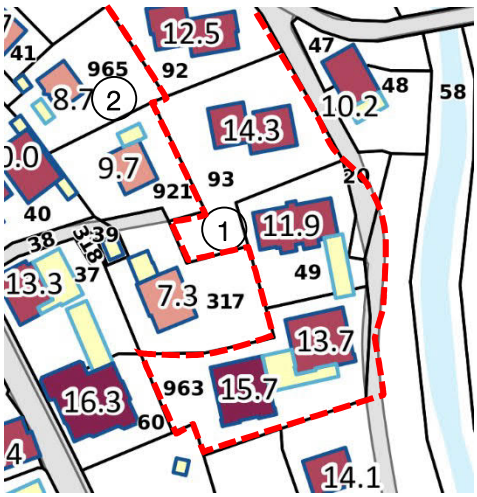
2.3. Wohnzone W3 Dorf

Bauziffern und -masse

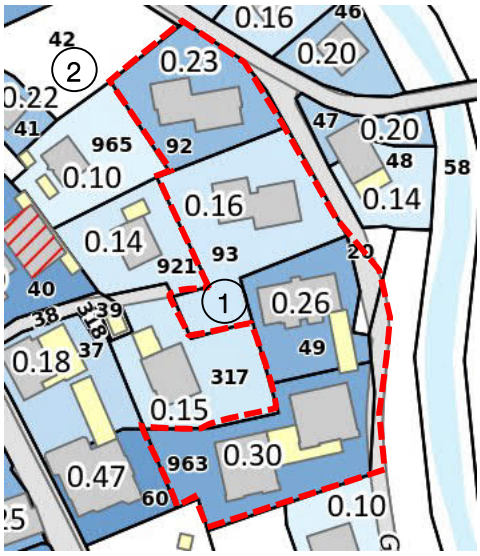
Rechtsgültiger Zonenplan:



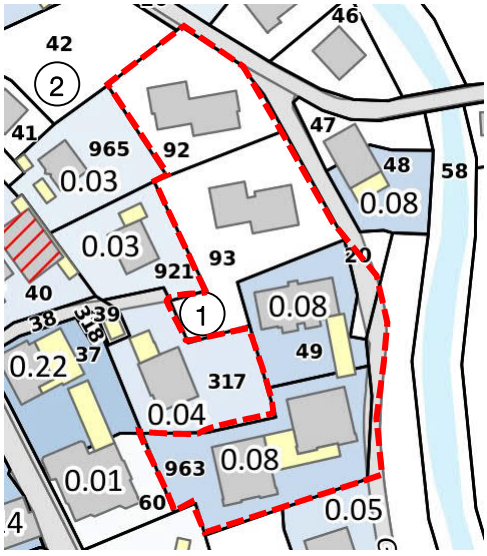
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Gerbe 3

Luthermattstrasse 6 (W2, vorne) und Gerbe 1 (W3)

Orthofoto

Gerbe 4

Mehrfamilienhäuser W3

Parzellenstruktur

Grosszügige Parzellenstruktur mit Mehrfamilienhausbebauung (unterhalb der Hangkante) und Einfamilienhausbebauung (ober der Hangkante).

Erschliessung

Die Grundstücke sind über eine Stichstrasse via Gemeindestrasse Oberdorf bzw. via Erschliessungsstrasse Gerbe (im Besitz der Röm.-Kath. Kirchgemeinde) erschlossen.
Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle Post in ca. 200 - 400 m Entfernung. Mit einer zusätzlichen Bushaltestelle «Oberdorf» könnte die Erschliessung des oberen Teils des Ortskerns verbessert werden, was insb. für Personen mit eingeschränkter Mobilität von Bedeutung wäre.

Eignung zur Entwicklung

Die Bebauung ist vergleichsweise dicht und der Lage im Ort bezüglich Topografie und Ortsbildschutz angemessen. Die heutige Abgrenzung der Zone W3 (und somit die heutigen Entwicklungsmöglichkeiten) berücksichtigen aber die bestehende Bebauung sowie die Topographie ungenügend. Die Parz. Nrn. 921 und 317 werden neu der Dorfzone Luthern zugewiesen, um deren Bestand zu wahren. Zudem soll die Parz. Nr. 92 der Wohnzone W3 zugewiesen werden.

Strategie

«Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Werte

Quartier	1) W3 Dorf	2) Dorfzone
Zone alt	W3	DZ
Zone neu	W3b	DoL
$ÜZ_{max}$	0.27	-
$ÜZ_{NB}$	0.06	-
Traufseitige Fassadenhöhe	11.0 m	-
Gesamthöhe	15.0 m	-
Gebäudelänge	30.0 m	-

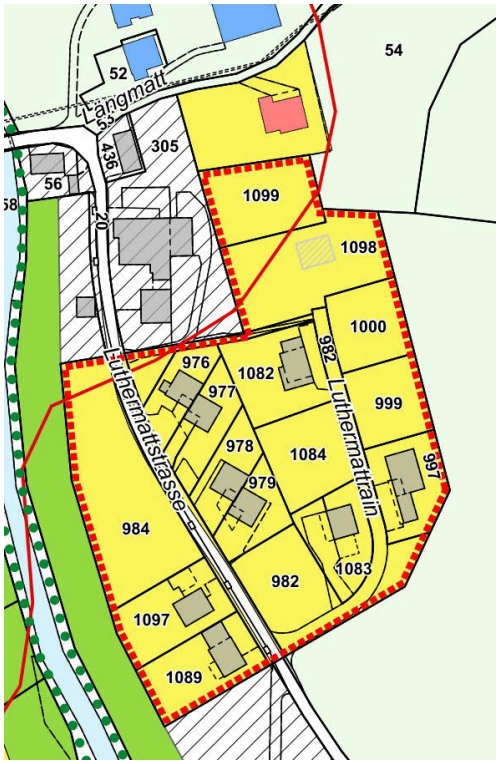
Anpassungen Nutzungsplanung

- Umzonung der Parzellen Nrn. 317 und 921 von der W3 in die Dorfzone, um Bestand besser abbilden zu können. Die Gebäude gehören zum Kern und entsprechen gemäss ihren Dimensionen nicht der Wohnzone W3.
- Umzonung Parz. Nr. 92 von der Kernzone in die Wohnzone W3, um Bestand besser abbilden zu können (typisches Gebäude der Wohnzone W3, vgl. benachbarte Gebäude der Wohnzone W3)

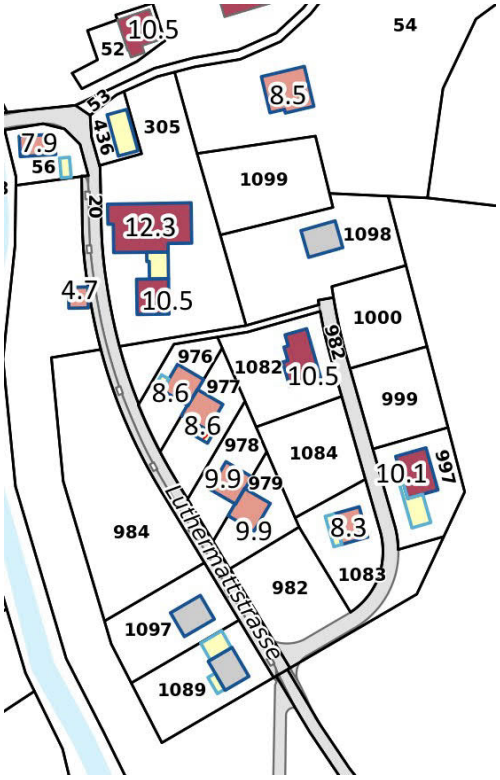
2.4. Wohnzone W2 Luthermatt

Bauziffern und -masse

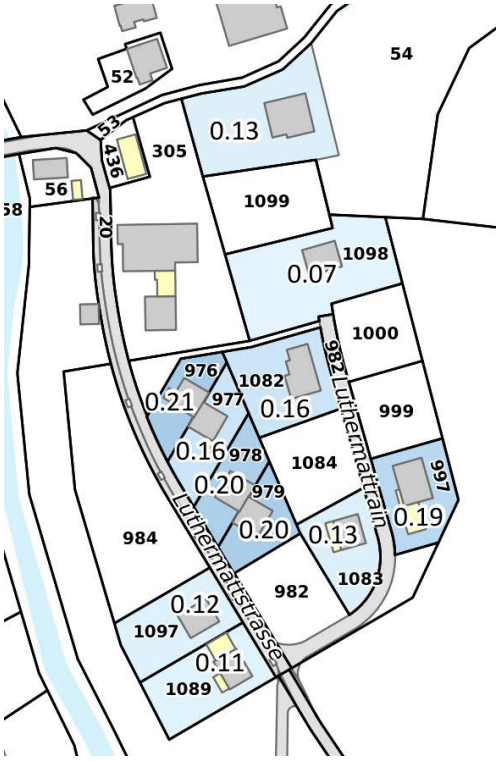
Rechtsgültiger Zonenplan:



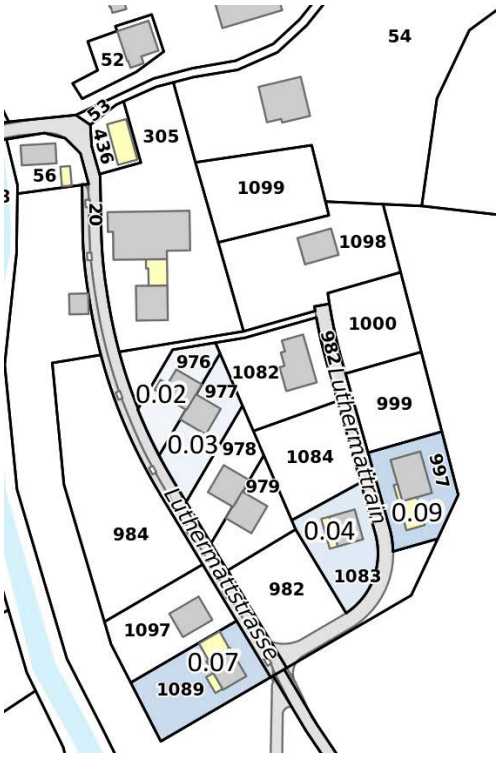
Gebäudehöhe:

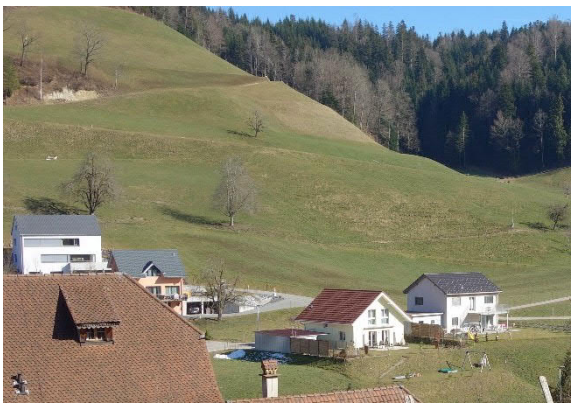


ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:





Luthernmattstrasse 18 und 20, Luthermattrain 5

Luthermattstr. 11 – 17, 20, Luthermattrain 5

Orthofoto

Längmatt 3

Luthermattstr. 15 & 17, Luthermattrain 1

Parzellenstruktur

Parzellierung für Einfamilienhäuser, teilweise zusammengebaut.

Erschliessung

Gute Erschliessung via Erschliessung Luthernmattstrasse. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle Post in ca. 300 bis 400 m Entfernung.

Eignung zur Entwicklung

Einige unbebaute Parzellen, welche für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Bebauung Parz. 982 ist aufgrund des rechtsgültigen Gestaltungsplans heute nicht möglich (nicht realisierter Spielplatz).

Strategie

«Bewahren/Erneuern» (bestehende Grundstücke) und «Neuentwickeln» (unbebaute Parzellen)

Umsetzung Werte

Quartier	W2 Luthermatt
Zone alt	W2
Zone neu	W2c
$ÜZ_{max}$	0.24
$ÜZ_{NB}$	0.08
Traufseitige Fassadenhöhe	8.0 m
Gesamthöhe	11.0 m
Gebäudelänge	25.0 m

Anpassungen Nutzungsplanung

- Auszonung einer Fläche von 203 m^2 von der zweigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone, da diese Fläche nicht bebaubar ist und daher nicht nutzbar.
- Einzonung der Parz. Nr. 57, da angrenzend an die bestehende Wohnzone und attraktiver Wohnstandort. Über die eingezonte Parzelle wird eine Gestaltungsplanpflicht gelegt.

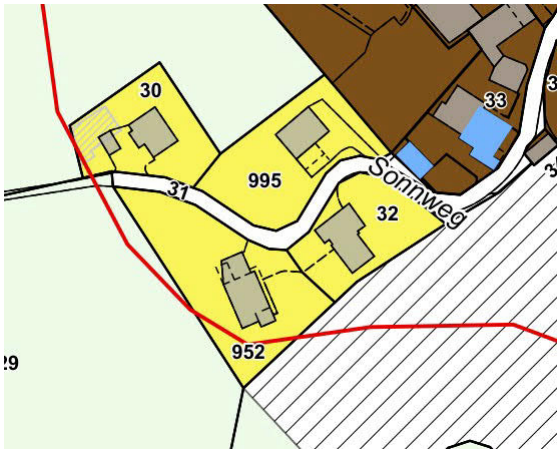
Weitere Massnahmen

- Mit Aufhebung Gestaltungsplan wird ab 2024 evtl. Bebauung der Parz. Nr. 982 ermöglicht.

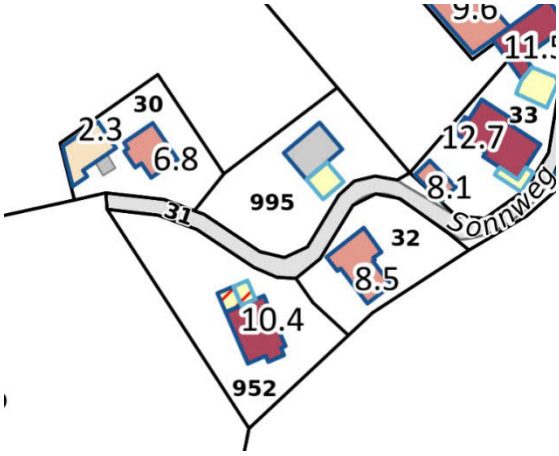
2.5. Wohnzone W2 Sonnweg

Bauziffern und -masse

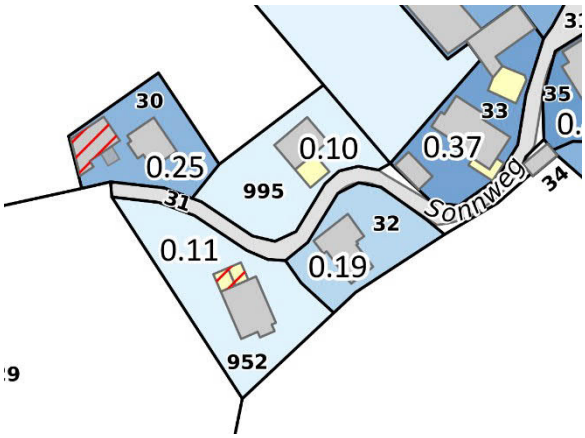
Rechtsgültiger Zonenplan:



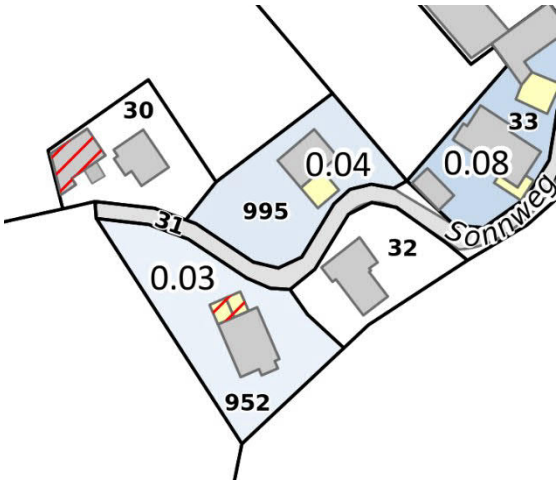
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Gebäude Sonnweg

Orthofoto

Parzellenstruktur

Grosszügige Parzellierung für Einfamilienhäuser.

Erschliessung

Steile Erschliessungsstrasse, Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle Post in ca. 400 Metern Entfernung. Mit einer zusätzlichen Bushaltestelle «Oberdorf» könnte die Erschliessung verbessert werden, was insbesondere für Personen mit eingeschränkter Mobilität von Bedeutung wäre.

Eignung zur Entwicklung

Teilweise wenig dichte Bebauung, Entwicklungsmöglichkeiten durch Landschaftsschutz und Sichtschutz auf den Dorfkern begrenzt.

Strategie

«Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Werte

Quartier	W2 Sonnweg
Zone alt	W2
Zone neu	W2a
$ÜZ_{max}$	0.21
$ÜZ_{NB}$	0.08
Traufseitige Fassadenhöhe	6.5 m
Gesamthöhe	8.5 m
Gebäudelänge	20.0 m

Anpassungen Nutzungsplanung

- Keine

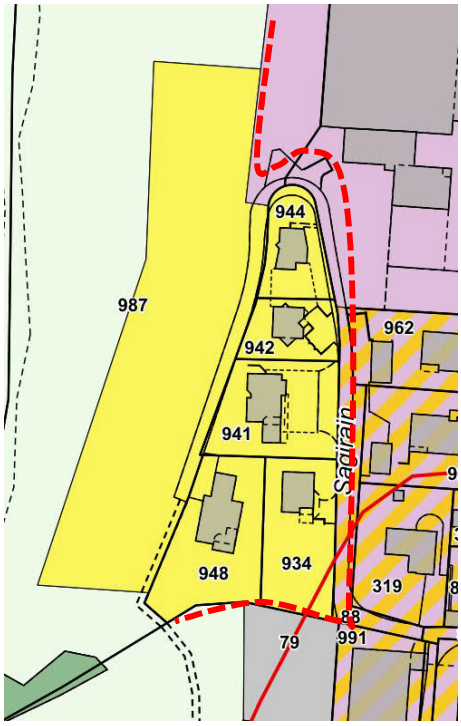
Weitere Massnahmen

- Keine

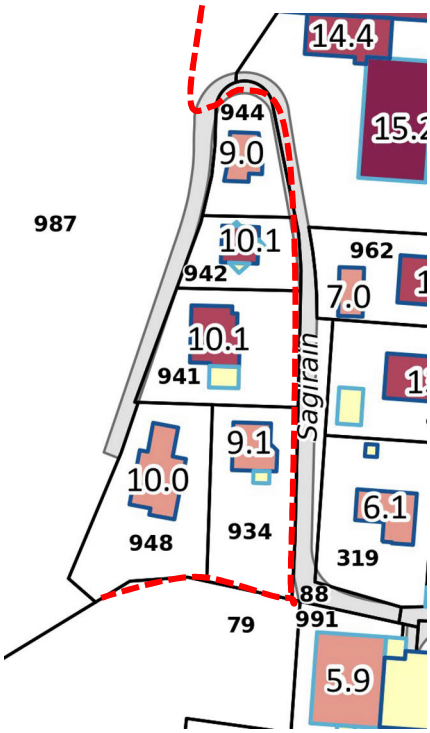
2.6. Wohnzone W2 Sagirain

Bauziffern und -masse

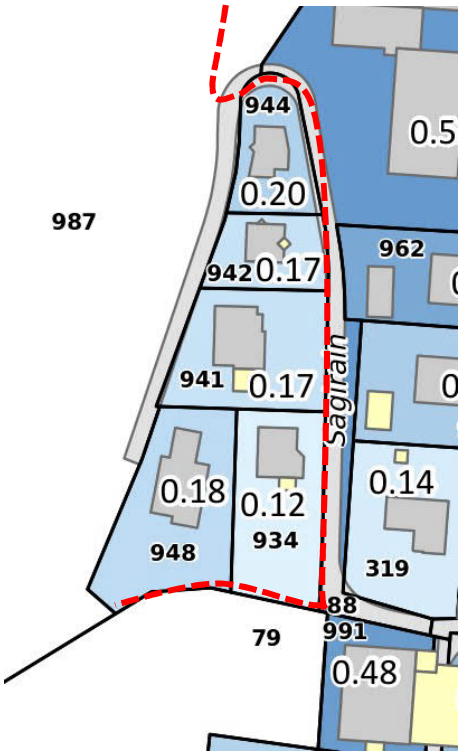
Rechtsgültiger Zonenplan:



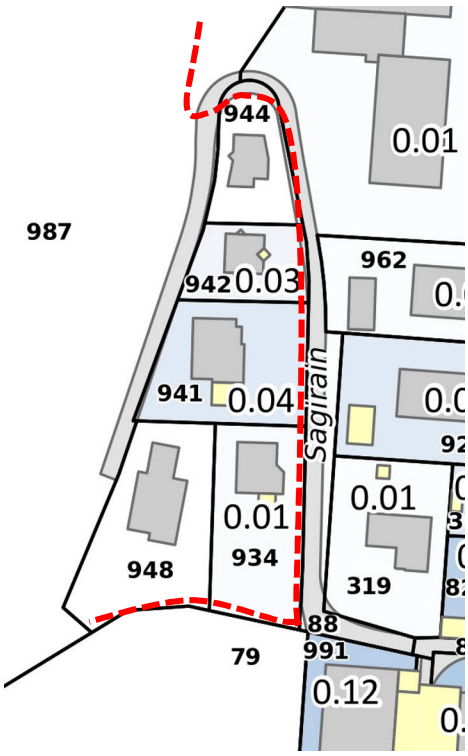
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Sagirain 13

Unbebaute Parzelle

Oberdorf 27

Parzellenstruktur

Parzellierung für Einfamilienhäuser.

Erschliessung

Erschliessungsstrasse steil, schmal und durch 90° Kurve erschwert. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle Post in ca. 200 bis 300 Metern Entfernung.

Eignung zur Entwicklung

Die Bebauung ist bezüglich Dichte der Lage angemessen. Aufgrund der Erschliessungssituation ist das Gebiet nur bedingt für eine Entwicklung geeignet. Die bestehenden Gebäude sollen erneuert und bei Bedarf zeitgemäss erweitert werden können. Aufgrund der steilen Hanglage eignet sich der unbebaute Teil der Parz. Nr. 987 nur bedingt für eine Entwicklung, daher wird dieser in die Landwirtschaftszone ausgezont und stattdessen an besser geeigneter Lage eingezont (Luthermatt und Hofstatt).

Strategie

«Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Werte

Quartier	W2 Sagirain
Zone alt	W2
Zone neu	W2c
$ÜZ_{max}$	0.24
$ÜZ_{NB}$	0.08
Traufseitige Fassadenhöhe	8.0 m
Gesamthöhe	11.0 m
Gebäudelänge	25.0 m

Anpassungen Nutzungsplanung

- Auszonung einer Fläche von 4'789 m^2 der Parz. Nr. 987 von der zweigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone, diese Fläche befindet sich am Siedlungsrand, auf welcher eine Bebauung, aufgrund der steilen Hanglage, sehr teuer wäre. Die Fläche soll ausgezont und flächengleich an geeigneter Stelle in der Hofstatt und in der Luthermatt eingezont werden.

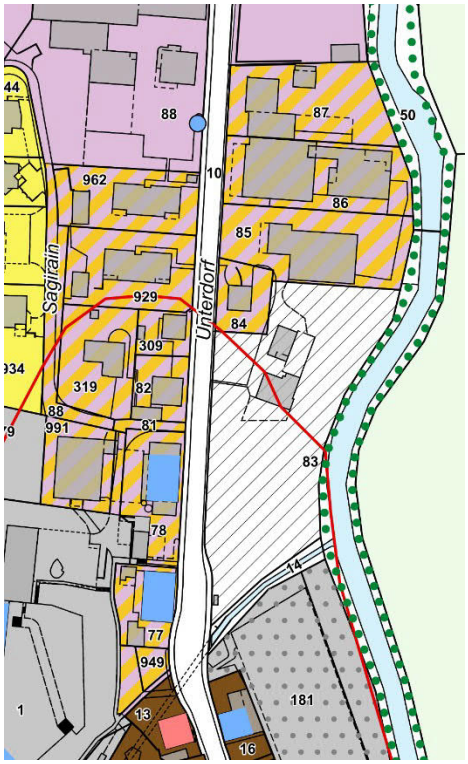
Weitere Massnahmen

- Keine

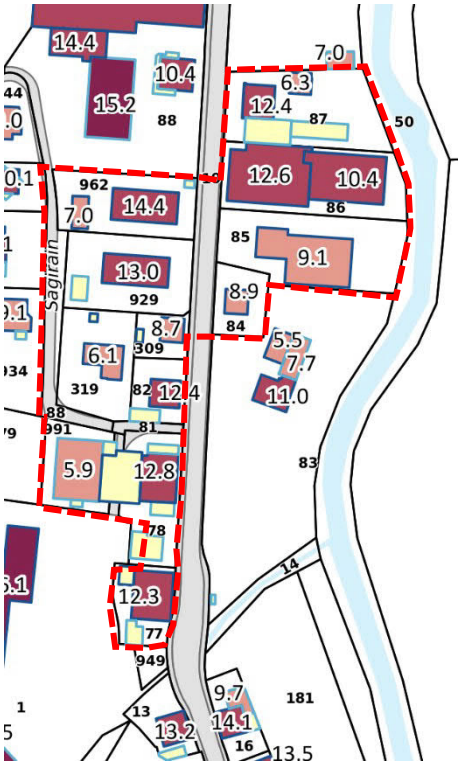
2.7. Arbeits- und Wohnzone Unterdorf

Bauziffern und -masse

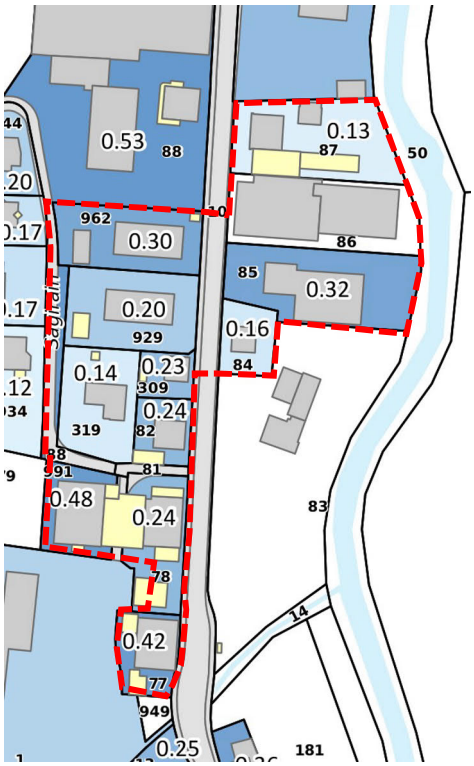
Rechtsgültiger Zonenplan:



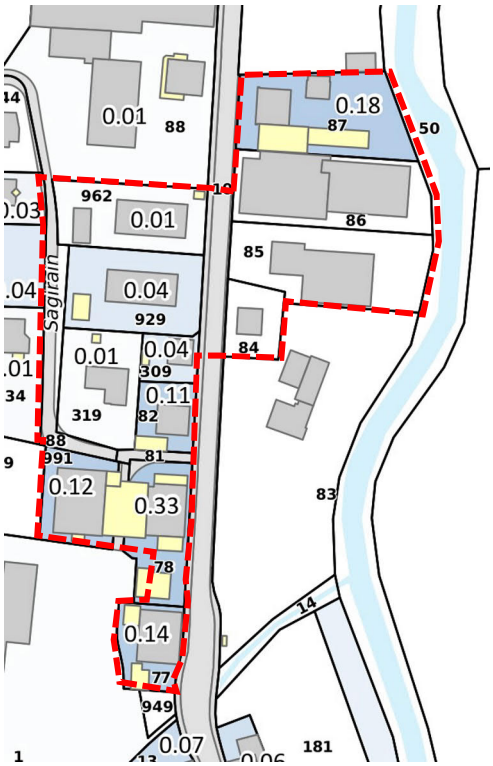
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Chaufhus, Unterdorf 11

Unterdorf 16 und 18

Unterdorf 21

Unterdorf 17, Sagirain 3 (oben, W2)

Unterdorf 16

Oberdorf 18 und 22

Orthofoto

Parzellenstruktur

Unterschiedliche Parzellenstruktur, überwiegend durch Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe genutzt, zum Ortskern hin erhaltenswerte Bauten.

Erschliessung

Optimale Erschliessung direkt ab Kantonsstrasse. Unmittelbare Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle Post.

Eignung zur Entwicklung

Die bestehende Bebauung ist relativ dicht, teilweise besteht Erneuerungsbedarf. Entwicklungspotenzial besteht tendenziell in die Höhe. Der Raum für zusätzliche Parkierungsflächen ist begrenzt.
Evtl. zusätzliche Nutzung für Gewerbe ermöglichen (sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt sind).

Strategie

«Bewahren/Erneuern»

Umsetzung Werte

Quartier	Wohn- und Arbeitszone
Zone alt	GW
Zone neu	AW
$ÜZ_{max}$	0.30
$ÜZ_{NB}$	-
Traufseitige Fassadenhöhe	11.0 m
Gesamthöhe	15.0 m
Gebäudelänge	30.0 m

Anpassungen Nutzungsplanung

- Umzonung der Parz. Nr. 949 und einer kleinen Teilfläche der Parz. Nr. 1 von der Gewerbe- und Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde und erfüllen eine öffentliche Funktion. Zudem soll die Erschliessung sichergestellt werden.

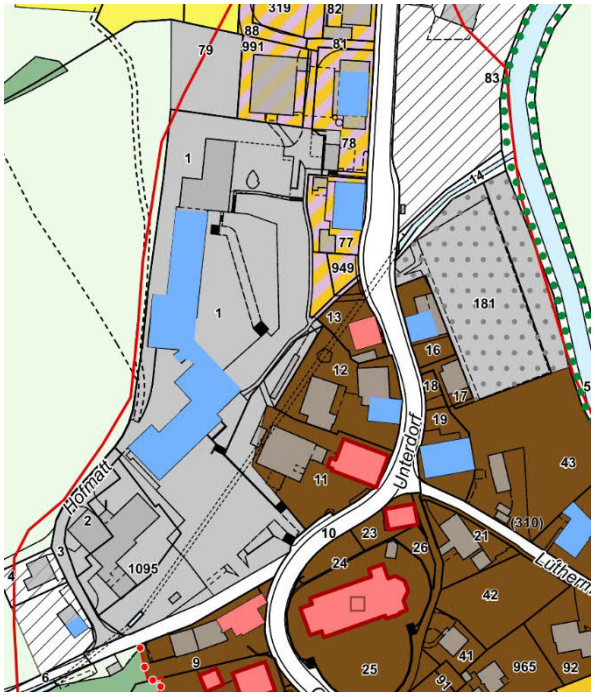
Weitere Massnahmen

- Südlicher Teil liegt im Bebauungsplan Perimeter Dorf.

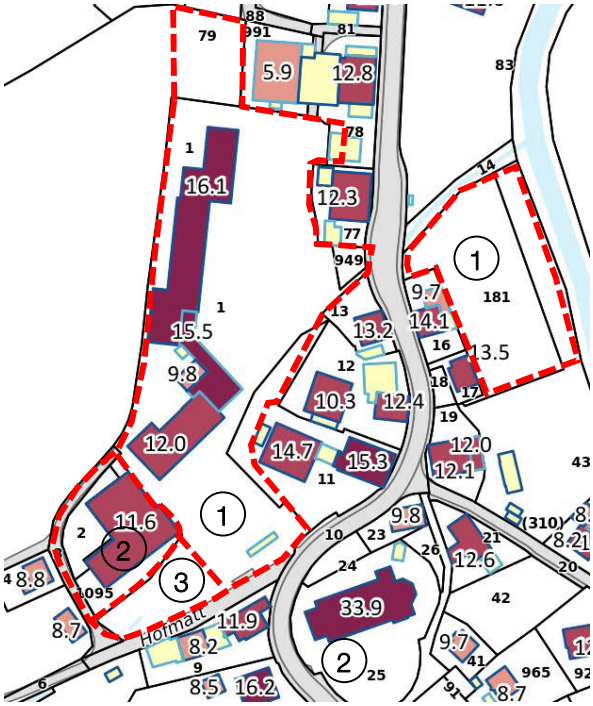
2.8. Öffentliche Zone Dorf

Bauziffern und -masse

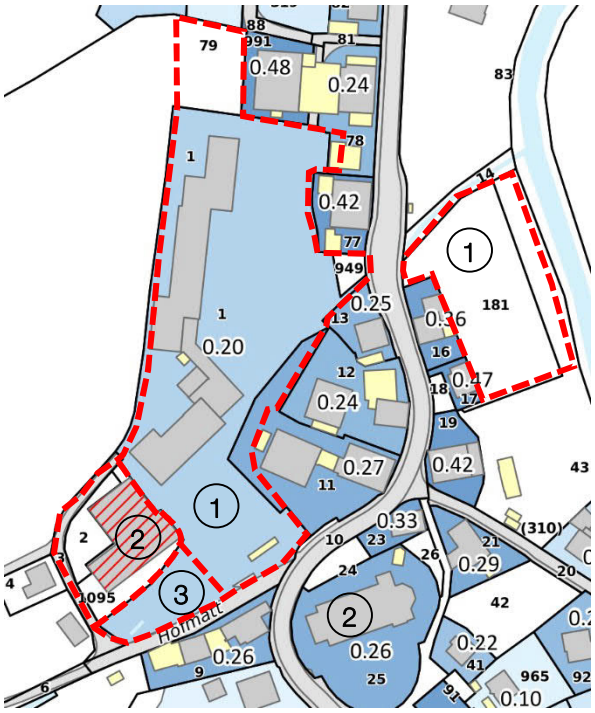
Rechtsgültiger Zonenplan:



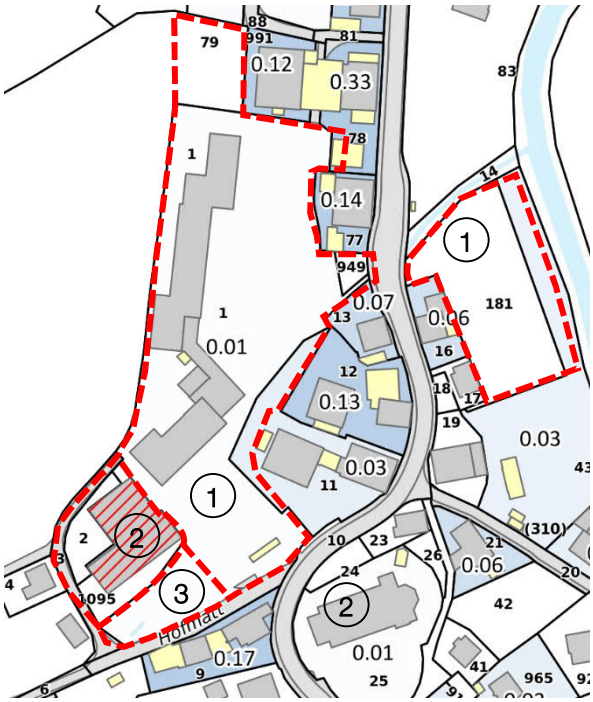
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Sportplatz

Überbauung Hof

Orthofoto

Werkhof, Feuerwehr, Überbauung Hof

Schulhaus

Parzellenstruktur

Grosszügige Parzellenstruktur

Erschliessung

Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 79 (Landreserve für öffentliche Nutzung nördlich des bestehenden Schulhauses) ausreichend erschlossen.
Unmittelbare Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle Post.

Eignung zur Entwicklung

Die Landreserve von 800 m^2 der Parzelle Nr. 79 wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen unbebauten Flächen werden als Platz, Spiel- oder Sportfläche genutzt. Die Realisierung einer neuen Turnhalle auf dem Areal ist erschliessungstechnisch und topographisch anspruchsvoll. In der Zone für öffentliche Zwecke (Parz. Nr. 1095) wurde 2017 die Bebauung Hof realisiert, welche eine gemischte Nutzung aufweist. Eine entsprechende Umzonung in die Kernzone ist sinnvoll.
Der südseitige Vorbereich der Bebauung Hof wird vom Schwarzebach durchquert und ist begrünt; eine Umzonung in die Grünzone wird umgesetzt.
Die Parz. Nr. 83 befindet sich heute im Übrigen Gebiet und wird landwirtschafltlich genutzt. Auf dieser Fläche ist zurzeit keine Einzonung vorgesehen, aufgrund der zentralen Lage soll diese jedoch in der Reservezone belassen werden.

Strategie

«Bewahren/Erneuern», «Weiterentwickeln»

Umsetzung Werte

Quartier	1) ÖZ Dorf	2) Dorfzone
Zone alt	ÖZ	DZ
Zone neu	ÖZ	DoL
$ÜZ_{max}$	-	-
$ÜZ_{NB}$	-	-
Traufseitige Fassadenhöhe	-	-
Gesamthöhe	-	-
Gebäudelänge	-	-

Anpassungen Nutzungsplanung

- Umzonung der Überbauung Hof auf den Parz. Nrn. 2, 1095 und Teilfläche der Parz. Nr. 1 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfzone Luthern, da die heutige Nutzung nicht ausschliesslich der öffentlichen Zone entspricht.
- Umzonung einer Teilfläche der Parz. Nr. 1 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Grünzone.
- Umzonung der Parzelle Nr. 949 sowie einer geringfügigen Fläche der Parzelle Nr. 1 von der Arbeits- und Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke. Dies zur Verbesserung der Erschliessungsmöglichkeiten der Parz. Nr. 1.

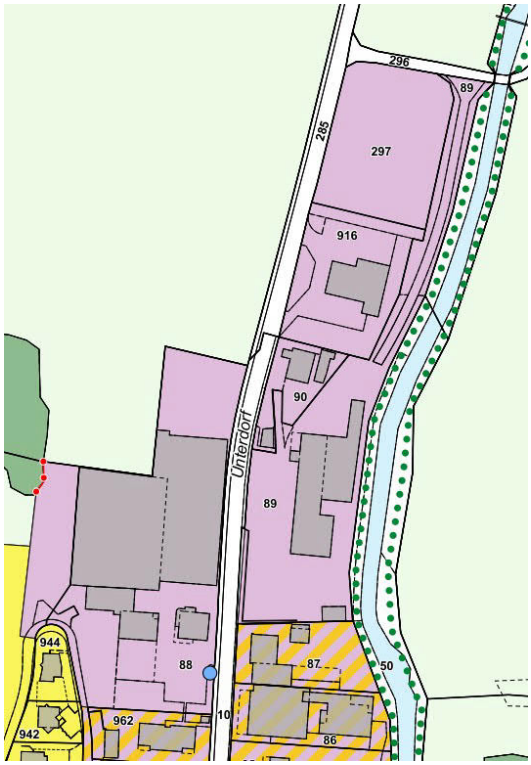
Weitere Massnahmen

- Der Gestaltungsplan mit den Baulinien kann aufgehoben werden.
- Gewässerraum ausscheiden

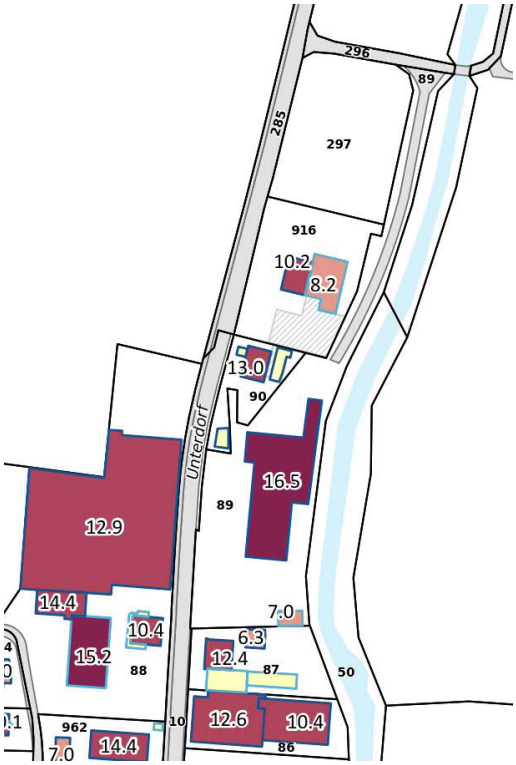
2.9. Arbeitszone Unterdorf

Bauziffern und -masse

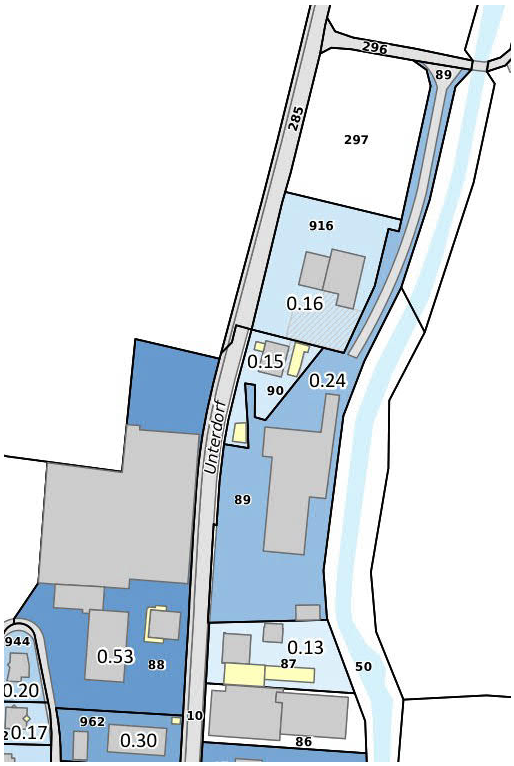
Rechtsgültiger Zonenplan:



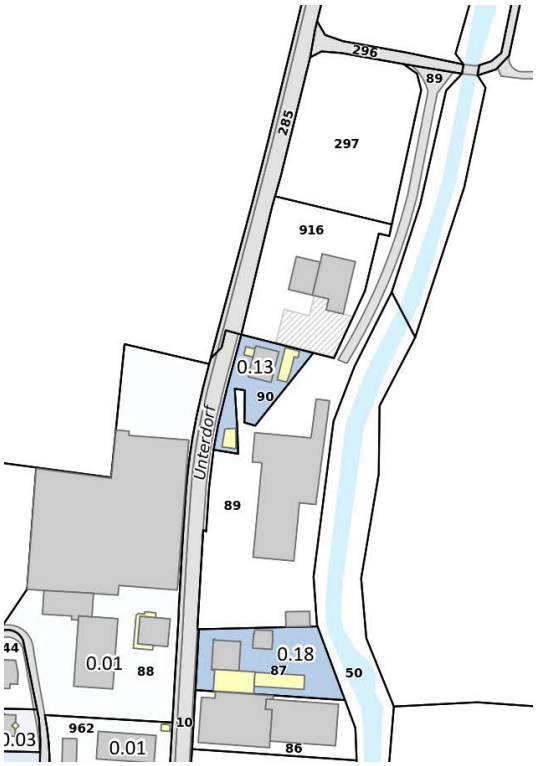
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Chaufhus, Unterdorf 11

Unterdorf 16

Orthofoto

Unterdorf 26

Unterdorf 23

Parzellenstruktur

Grösszügige Parzellenstruktur.

Erschliessung

Optimale Erschliessung direkt ab Kantonsstrasse. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bushaltestelle Post in ca. 200 bis 300 Metern Entfernung.

Eignung zur Entwicklung

Weitgehend bebautes Arbeitsgebiet. Die Parzelle Nr. 297 mit einer Fläche von rund 3'200 m^2 ist noch unbebaut und wird in die Landwirtschaftszone ausgezont, da bei einer allfälligen Bebauung das Erscheinungsbild von Lutheren nachteilig beeinflusst werden könnte. Es findet jedoch ein Flächenabtausch mit einer Teilfläche der Parz. Nr. 292 statt. Eine Teilfläche der Parz. Nr. 292, welche angrenzend an die

bestehende Arbeitszone ist, wird demnach von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont. Entwicklungspotenzial besteht tendenziell in die Höhe. Der Raum für zusätzliche Parkierungsflächen ist begrenzt.

Strategie

«Weiterentwickeln» und «Neuentwickeln»

Umsetzung Werte

Quartier	Arbeitszone 3 Dorf
Zone alt	GZ
Zone neu	AIII
$ÜZ_{max}$	-
$ÜZ_{NB}$	-
Traufseitige Fassadenhöhe	11.0 m
Gesamthöhe	15.0 m
Gebäudelänge	30.0 m

Anpassungen Nutzungsplanung

- Auszonung der Parz. Nr. 297 sowie einer Teilfläche der Parz. Nr. 987 der Arbeitszone III in die Landwirtschaftszone, da eine Weiterentwicklung auf diesen Parzellen eine nachteilige Auswirkung auf das Erscheinungsbild von Luthern haben könnte. Aus betrieblichen Gründen ist ein flächengleicher Abtausch mit der Parzelle 292 sowie eine Erweiterung der Arbeitszone angrenzend an den bestehenden Betrieb der Sägerei Christen notwendig.

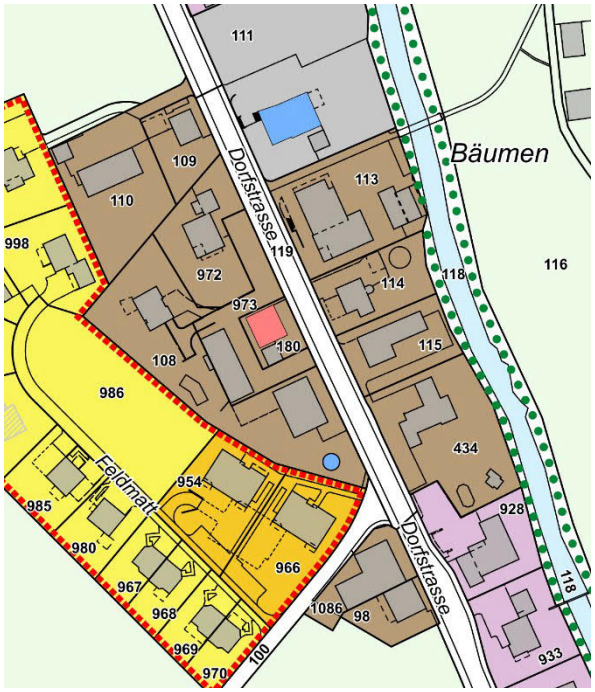
Weitere Massnahmen

- Keine

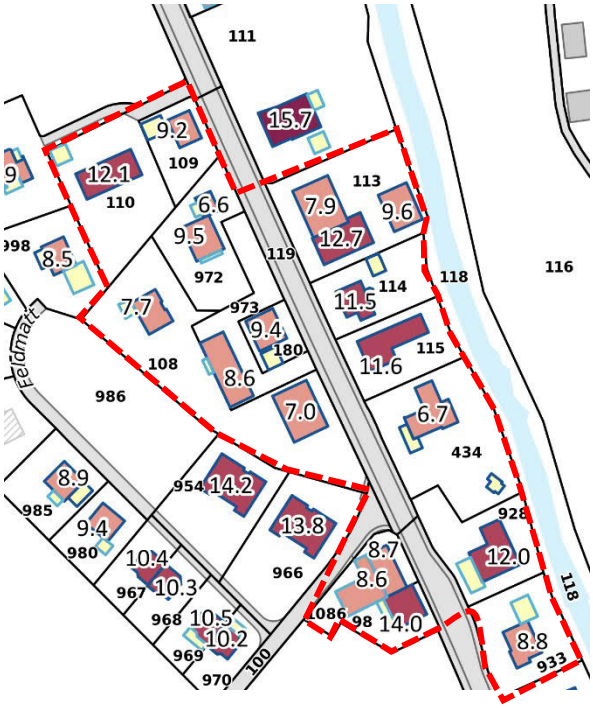
2.10. Dorfzone Hofstatt

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:

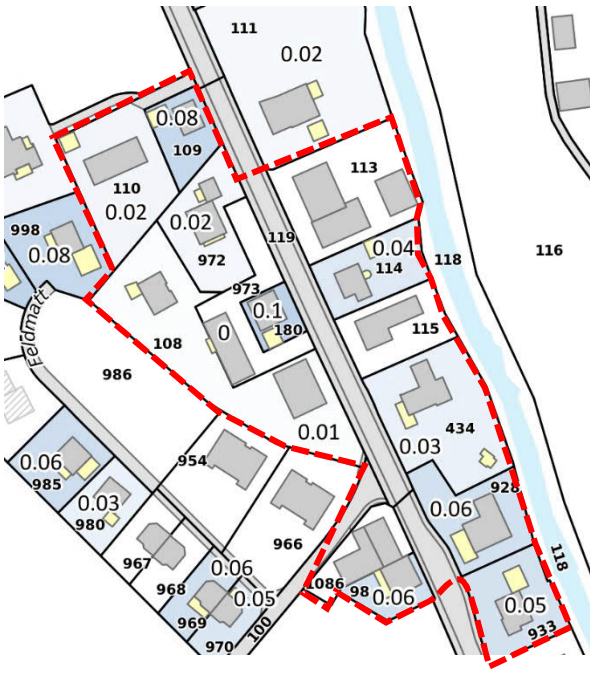


Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:

ÜZ-Nebenbauten:



Dorfstrasse 7

Dorfstrasse 11 und 13

Orthofoto

Dorfstrasse

Alte Post Hofstatt

Dorfstrasse 22

Dorfstrasse 6, 8 und 12

Parzellenstruktur

Eher grosszügige, teilweise ineienander verflochtene Parzellenstruktur, gemischte Nutzung, südlich von Hofstatt entlang der Luthern gewerbliche Nutzung.

Erschliessung

Gute Erschliessung ab Kantonsstrasse. Unmittelbare Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr über die Bushaltestelle Hofstatt, Post.

Eignung zur Entwicklung

Teilweise besteht Erneuerungsbedarf. Einige Parzellen sind locker bebaut und weisen durchaus ein Verdichtungspotential auf. Innerhalb der Dorfzone befindet sich die schützenswerte «Alte Post Hofstatt». Mit der Ausscheidung der Gewässerräume entlang der Luthern werden die Bebauungsmöglichkeiten teilweise eingeschränkt. Die beiden Parzellen Nrn. 928 und 933 werden neu zur Dorfzone Hofstatt eingeteilt. Da sich in den Gebäuden der betroffenen Parzellen Wohn- und Gewerbenutzungen befinden und diese vom Charakter nicht einer Gewerbezone entsprechen.

Strategie

«Bewahren/Erneuern» sowie «Weiterentwickeln»

Umsetzung Werte

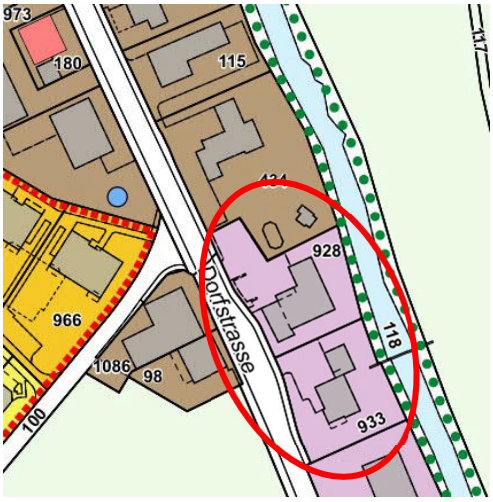
Quartier	Dorfzone Hofstatt
Zone alt	DZ
Zone neu	DoH
$ÜZ_{max}$	0.30
$ÜZ_{NB}$	0.08
Traufseitige Fassadenhöhe	9.5 m
Gesamthöhe	13.0 m
Gebäudelänge	40.0 m

Anpassungen Nutzungsplanung

- Erweiterung Dorfzone auf Parz. Nr. 928 und 933 von der Gewerbezone in die Dorfzone Hofstatt, um Bestand besser abzubilden (werden heute als Wohngebäude und Bankfiliale genutzt).

Weitere Massnahmen

- Keine



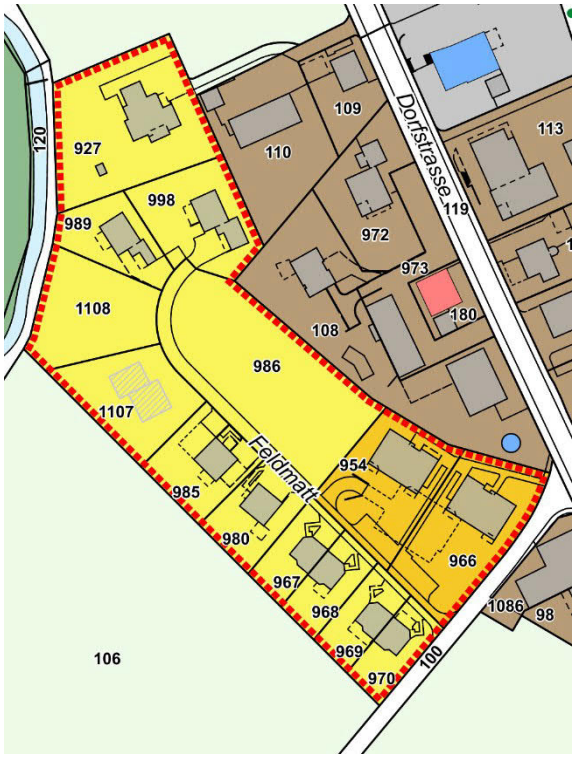
Mögliche Erweiterung Dorfzone

Dorfstrasse 19 und 17

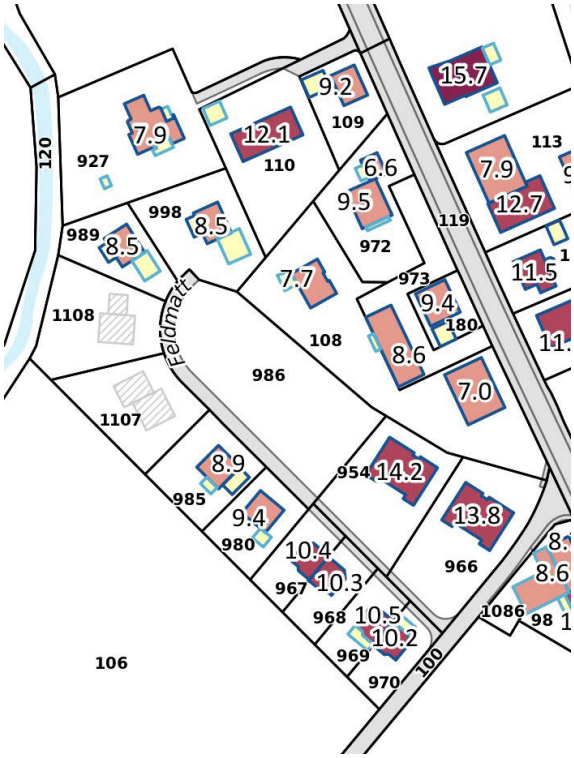
2.11. Wohnzone W2 und W3 Hofstatt

Bauziffern und -masse

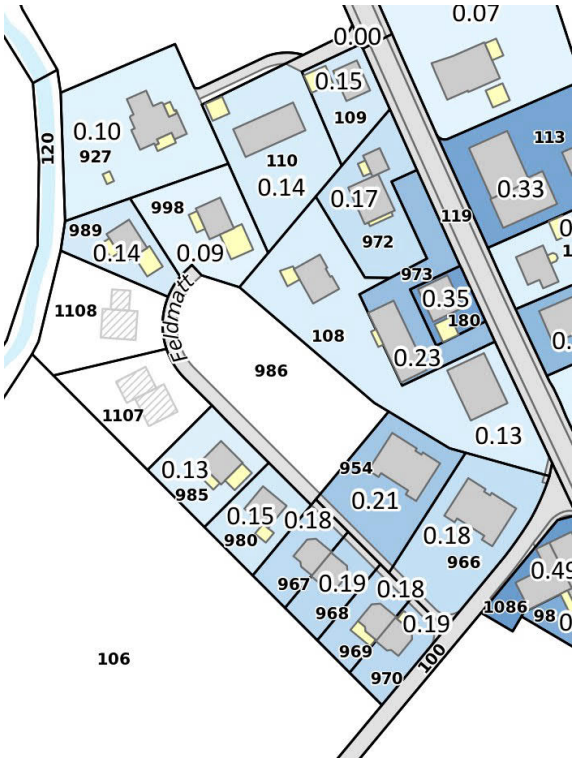
Rechtsgültiger Zonenplan:



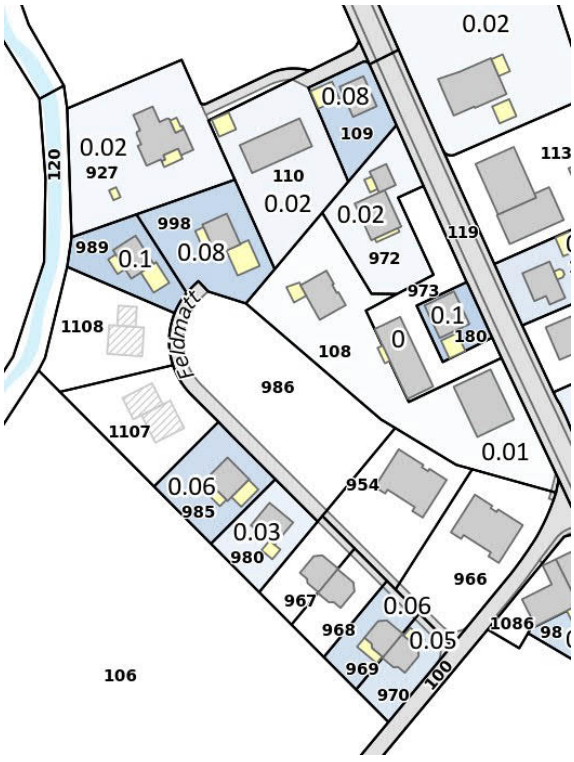
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Feldmatt 2 und 4 (Wohnzone W3)

Feldmatt 4 (Wohnzone W3)

Orthofoto

Feldmatt 1 und 3

Feldmatt 1 - 9

Feldmatt 19 und 21

Dorfstrasse 10

Unbebaute Parzelle Nr. 986

Parzellenstruktur

Parzellierung für Einfamilienhäuser, teilweise zusammengebaut. Zwei Parzellen für Mehrfamilienhäuser, unbebaute Parzelle Nr. 1112 (ehemals Parz. Nr. 986).

Erschliessung

Sämtliche Parzellen sind über die Quartierstrasse Feldmatt gut erschlossen. Unmittelbare Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr über die Bushaltestelle Hofstatt, Post.

Eignung zur Entwicklung

Das Gebiet ist insgesamt eher locker bebaut und zeichnet sich durch grosszügige Aussenräume und Gärten aus. Die Parzellen Nr. 1107 und 1108 sind inzwischen bebaut. Die Parzelle Nr. 1112 (ehemals Parz. Nr. 986) ist noch unbebaut und wird der Zone W3a zugeteilt. Zudem wird diese mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der Gestaltungsplan Feldmatt wird aufgehoben. Zudem wird eine Teilfläche der Parz. Nr. 99 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2b eingezont. Auch diese wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Strategie

«Bewahren/Erneuern» sowie «Neuentwickeln»

Umsetzung Werte

Quartier	W2 Hofstatt	W3 Hofstatt	Dorfzone Hofstatt
Zone alt	W2	W3	DZ
Zone neu	W2b	W3a	DoH
$ÜZ_{max}$	0.21	0.24	0.30
$ÜZ_{NB}$	0.08	0.06	0.08
Traufseitige Fassadenhöhe	8.0 m	11.0 m	9.5 m
Gesamthöhe	11.0 m	15.0 m	13.0 m
Gebäudelänge	25.0 m	25.0 m	40.0 m

Anpassungen Nutzungsplanung

- Reduktion Gestaltungsplanpflicht auf unbebaute Parz. Nr. 1112, da restliche Flächen bereits entwickelt wurden. Vorgaben für den Gestaltungsplan definieren.
- Umzonung der Parzelle Nr. 1112 in die Wohnzone W3, um Innenentwicklung zu fördern.
- Einzonung einer Teilfläche der Parz. Nr. 99 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2b, überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht. Die schwierig bebaubare Fläche im Sagirain soll ausgezont und an attraktiver, geeigneter Lage eingezont werden. Durch die Einzonung in der Hoststatt werden die Baureserven besser nutzbar gemacht.
- Sicherstellung planungsrechtliche Erschliessung Parz. Nr. 927 durch Ausscheidung Verkehrszone auf Parz. Nr. 927. Lücke in der LW als Kernzone ausscheiden.

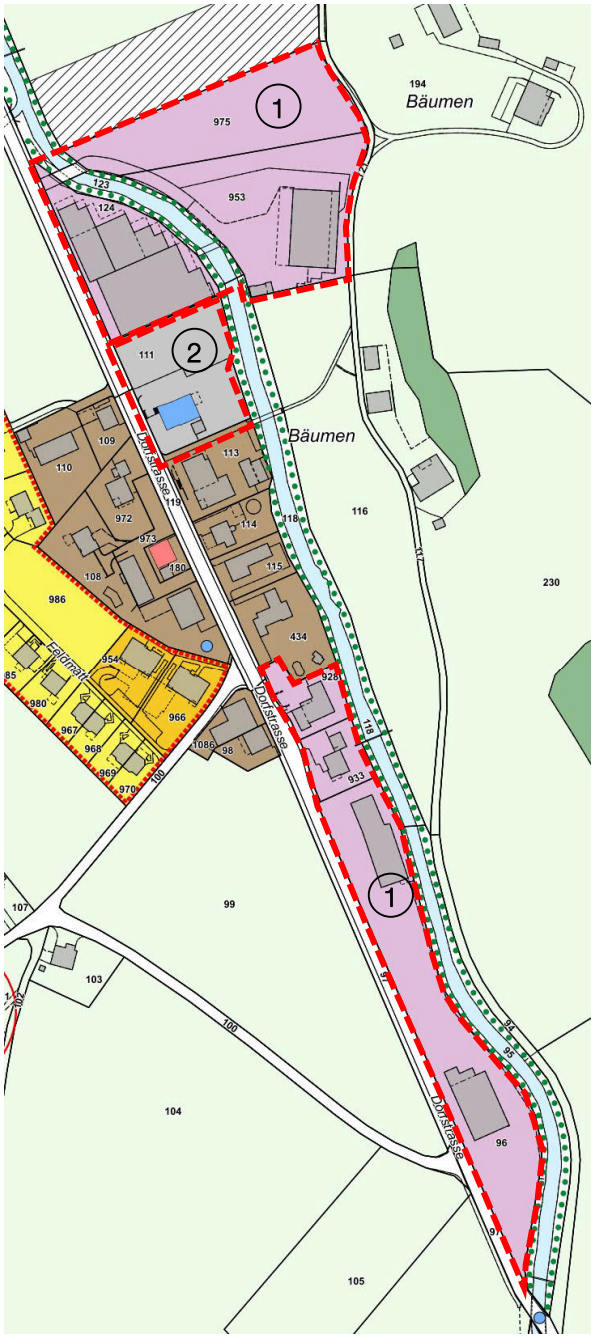
Weitere Massnahmen

- Gestaltungsplan Feldmatt aufheben und Gestaltungsplanpflicht auf Parz. Nr. 1112 reduzieren.

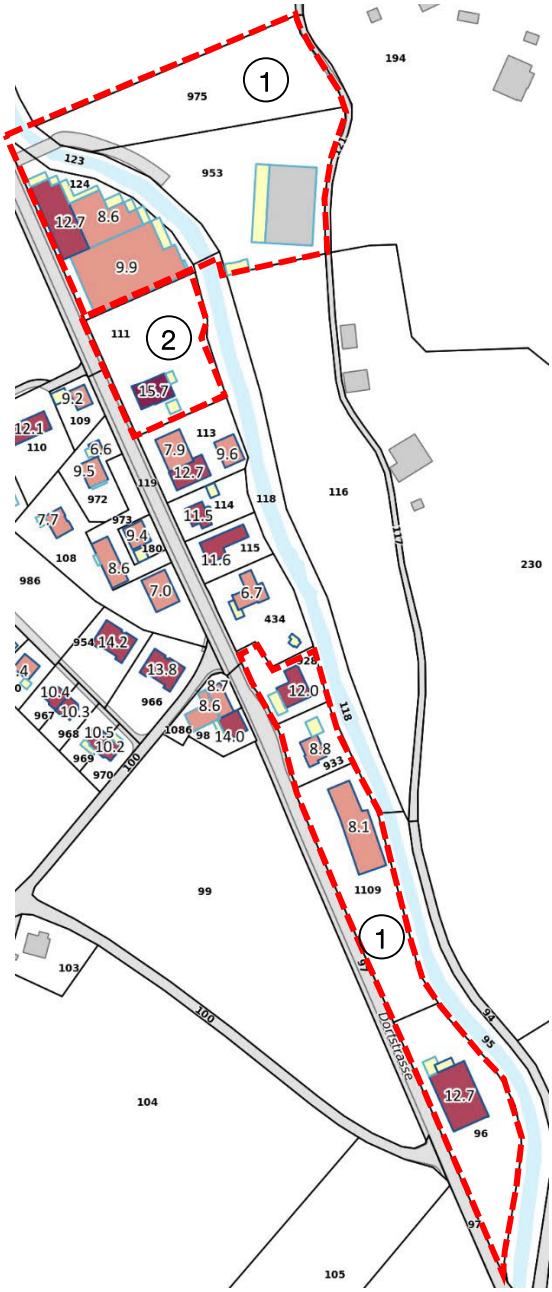
2.12. Arbeitszone Hofstatt, öffentliche Zone und Dorfzone Hofstatt

Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:

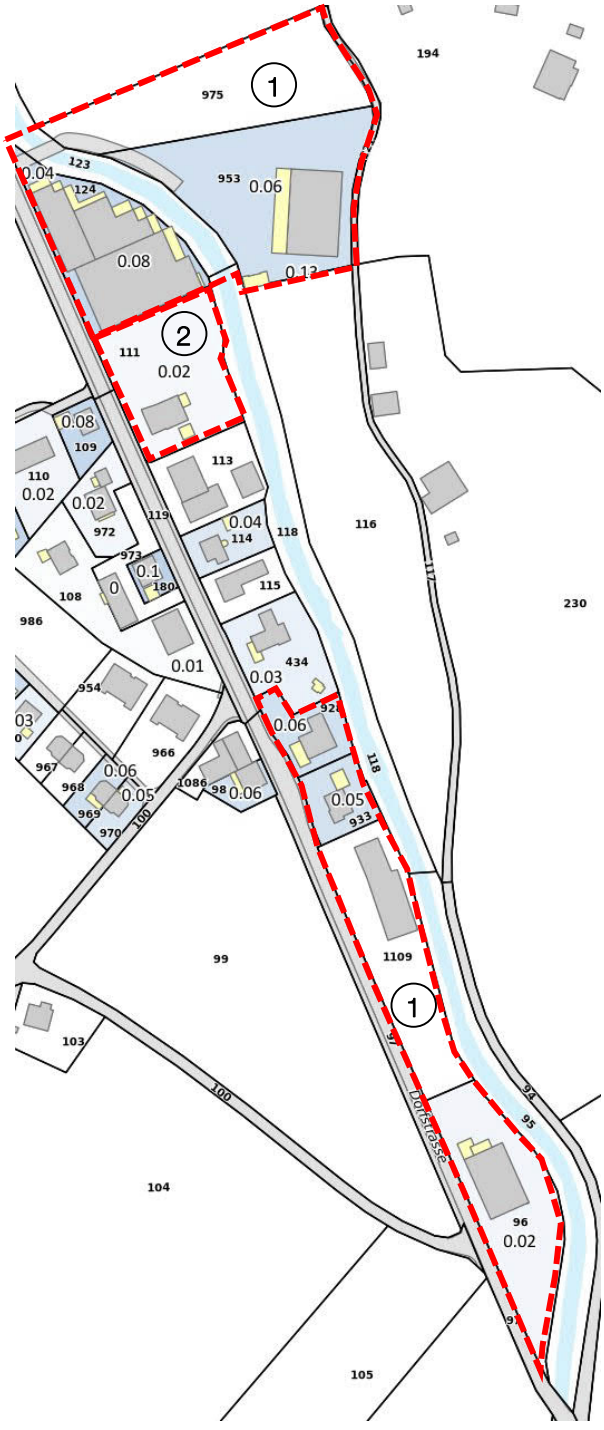


Gebäudehöhe:



ÜZ Hauptbauten:

Gebäudehöhe:



Parz. Nr. 953

Unbebaute Parzelle Nr. 975

Orthofoto

Parz. Nrn. 1109 und 96

Sport- und Spielflächen Schulhaus

Parz. Nr. 124

Schulhaus Hofstatt

Parzellenstruktur

Heterogen

Erschliessung

Sämtliche Parzellen sind gut erschlossen. Bushaltestelle Hofstatt, Post in wenigen Minuten erreichbar.

Eignung zur Entwicklung

Bis auf die Parzelle Nr. 124 relativ locker bebaut. Aufgrund des auszuscheidenden Gewässerraums ist das Entwicklungspotential jedoch grösstenteils gering. Die öffentliche Zone weist grosse Freiflächen auf, welche für die Schule als Spiel- oder Sportflächen genutzt werden. Die ÜG der Parzelle Nr. 122 wird neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Zudem werden die Parz. Nrn. 928 und 933 von der Gewerbezone in die Dorfzone Hofstatt umgezont.

Strategie

«Bewahren/Erneuern», «Weiterentwickeln»

Umsetzung Werte

Quartier	AIII Hofstatt	ÖZ Hofstatt	Dorfzone Hofstatt
Zone alt	GZ	ÖZ	DZ
Zone neu	AIII	OeZ	DoH
$ÜZ_{max}$	-	-	0.30
$ÜZ_{NB}$	-	-	0.08
Traufseitige Fassadenhöhe	11.0 m	-	9.5 m
Gesamthöhe	15.0 m	-	13.0 m
Gebäudelänge	30.0 m	-	40.0 m

Anpassungen Nutzungsplanung

- Umzonung der Parz. Nrn. 928 und 933 von der Gewerbezone in die Dorfzone Hofstatt. (Erläuterung siehe Kapitel 2.10)
- Umzonung ÜG Hofstatt Parz. Nr. 122 in die Landwirtschaftszone

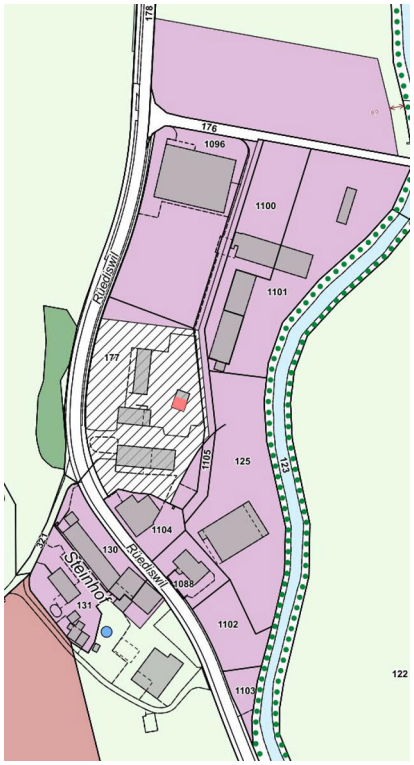
Weitere Massnahmen

- Keine

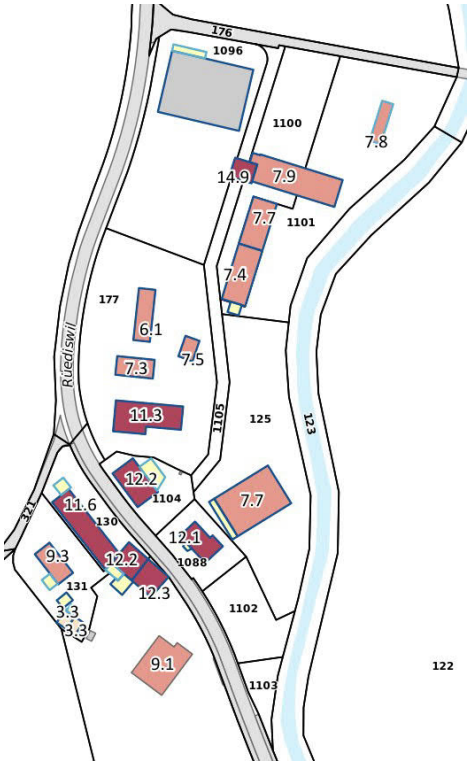
2.13. Arbeitszone Hofstatt - Rüediswil

Bauziffern und -masse

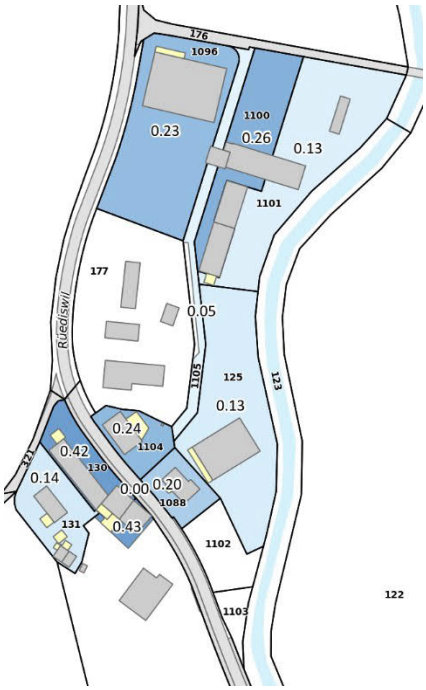
Rechtsgültiger Zonenplan:



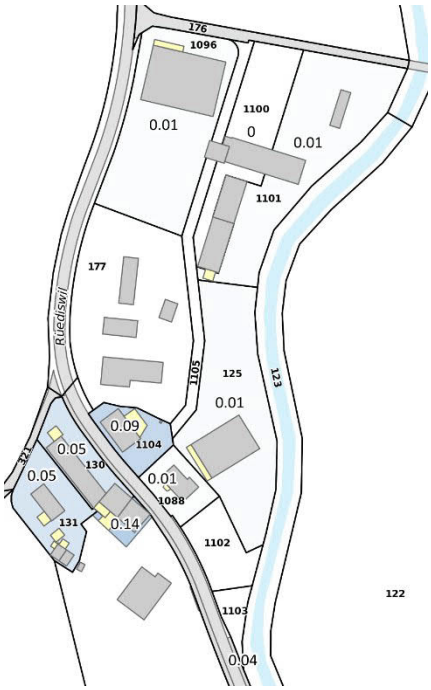
Gebäudehöhe:



ÜZ Hauptbauten:

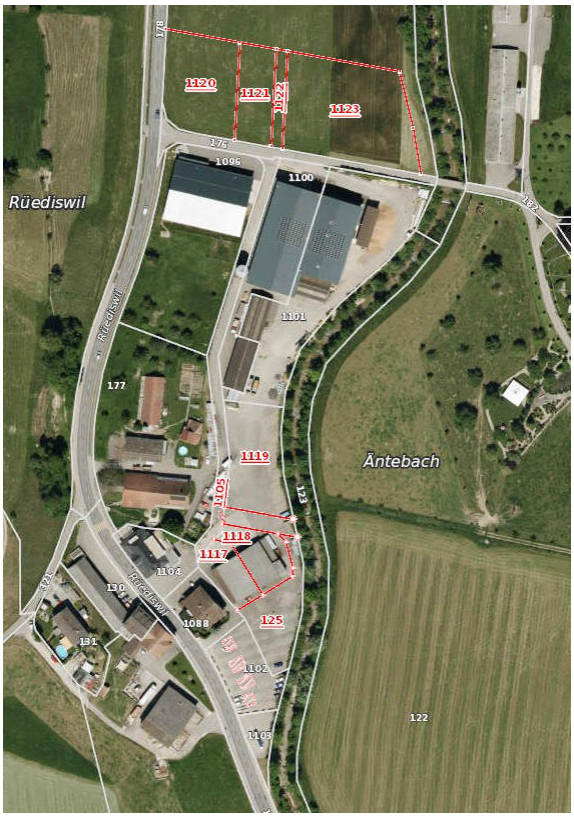


ÜZ Nebenbauten:



Parz. Nrn. 1101, 125

Unbebaute Bauzone Parz. Nr. 175



Orthofoto

Käserei auf Parz. Nr. 1096

Gebäude auf Parz. Nrn. 130, 129

Parz. Nr. 1104

Sicht auf Parz. Nrn. 130, 1104

Parzellenstruktur

Heterogen

Erschliessung

Sämtliche Parzellen sind genügend erschlossen. Bushaltestelle Rüediswil ist in unmittelbarer Nähe.

Eignung zur Entwicklung

Grösstenteils lockere Bebauung mit grossem Entwicklungsspotential. Unbebaute Bauzone auf Parzelle Nr. 175. Aufgrund des auszuscheidenden Gewässerraums entlang der Luthern ist das Entwicklungspotential teilweise eingeschränkt.

Strategie

«Bewahren/Erneuern» sowie «Neuentwickeln»

Umsetzung Werte

Quartier	AIII Rüediswil
Zone alt	GZ
Zone neu	AIII
$ÜZ_{max}$	-
$ÜZ_{NB}$	-
Traufseitige Fassadenhöhe	11.0 m
Gesamthöhe	15.0 m
Gebäudelänge	30.0 m

Anpassungen Nutzungsplanung

Keine

Weitere Massnahmen

Keine