



Gemeinde Doppleschwand
Gemeindehaus / 6112 Doppleschwand
041 482 60 30 / info@doppleschwand.ch



Gemeinde Doppleschwand

Siedlungsleitbild

Vom Gemeinderat beschlossen am 26. Januar 2017

Lesehilfe:

Strategische Festlegungen sind im Text grau hinterlegt.

Baubegriffe: Mit der Einführung der IVHB werden einige bisher gültige Baubegriffe in Zukunft obsolet. Im Sinne einer einheitlichen Begriffsverwendung werden hier auch für zukünftige Entwicklungen die aktuell auf kommunaler Stufe gültigen Baubegriffe verwendet.

Abkürzungen:

BZR: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde

EFH: Einfamilienhaus

DEFH: Doppel­einfamilienhaus

FFF: Fruchtfolgeflächen

GP: Gestaltungsplan

GSchV: Gewässerschutzverordnung des Bundes

IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

K1, K2: Kernzonen 1 und 2

MFH: Mehrfamilienhaus

MIV: Motorisierter Individualverkehr

OPK: Ortsplanungskommission

OPR: Ortsplanungsrevision

ÖV: Öffentlicher Verkehr

PBG: Planungs- und Baugesetz, Kt. Luzern, Stand 1. Jan. 2014

PBV: Planungs- und Bauverordnung, Kt. Luzern, Stand 1. Jan. 2014

REP: Regionaler Entwicklungsplan der UBE, 2009

RPG: Raumplanungsgesetz des Bundes, Stand 1. Mai 2014

RP: Kantonaler Richtplan 2009

SLB: Siedlungsleitbild

W2/W3: Zwei- bzw. dreigeschossige Wohnzone

Impressum

Kontakt:

Gemeinde Doppleschwand

Gemeindehaus

6112 Doppleschwand

041 482 60 30 / info@doppleschwand.ch

Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG

Rüeggisingerstrasse 41

6020 Emmenbrücke

info@bdplan.ch

Stand:

Letzte Änderung:

12. April 2016

Öffentliche Auflage:

28.11.2016 – 30.12.2016

Verabschiedung durch Gemeinderat:

26. Januar 2017

Projekt: 91407 / Datei: Dopp_Siedlungsleitbild_160413.indd

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziele und Zweck	4
1.3 Organisation und Vorgehen	5
2. Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Rahmenbedingungen	6
3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft	7
3.1 Bevölkerungsentwicklung	7
3.2 Arbeit und Gewerbe	8
3.3 Wohnungsbau und Immobilienmarkt	9
3.4 Entwicklungsziele	10
4. Räumliche Entwicklung	11
4.1 Bisherige Entwicklung	11
4.2 Bauzonenreserven	13
4.3 Räumliche Entwicklungsstrategie	14
4.4 Massnahmen	17
5. Zusammenfassung	19

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in jüngster Vergangenheit bedeutende Änderungen erfahren. So sind auf kantonomer Ebene am 1.1.2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1.5.2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Aktuell wird der kantonale Richtplan an diese Gesetzesänderungen angepasst. In der Folge sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Nutzungsplanung an das übergeordnete Recht anzupassen.

Für die strategische Siedlungsplanung heisst dies, dass die räumliche Entwicklung zukünftig noch stärker auf die Innenentwicklung auszurichten ist und Siedlungserweiterungen in die Fläche zurückhaltender vorzunehmen sind. Mit der Einführung der schweizweit harmonisierten Baubegriffe (IVHB) sind zudem bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement notwendig. Dabei werden z.B. die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Der kantonale Richtplan 2009 verlangt in der Koordinationsaufgabe S1-3 von den Gemeinden die Erarbeitung von Siedlungsleitbildern *«als Grundlage und Voraussetzung für die bedarfsgerechte, etappierte Erweiterung der Bauzonen»*. Die Anforderungen an ein Siedlungsleitbild sind in der kantonalen Arbeitshilfe vom Juli 2011 definiert.

Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision des Zonenplans datiert auf den 8. Januar 1991, die letzte Gesamtrevision des Bau- und Zonenreglements auf den 5. März 2004. Mit der Einzonung Hinderchile wurde das Siedlungsgebiet erst 2013 letztmals um eine Fläche von 0.67 ha erweitert. Mit dem vorliegenden Siedlungsleitbild ist nun die Basis für die nachfolgende Gesamtrevision der Nutzungsplanung gelegt.

1.2 Ziele und Zweck

Das Siedlungsleitbild verfolgt verschiedene Ziele und Zwecke:

1. Erarbeitung einer langfristigen **Strategie** zur räumlichen Entwicklung

Die Gemeinde definiert ihre zukünftige Siedlungsentwicklung nach kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsschritten. Der Planungshorizont umfasst dabei rund 15 Jahre.



2. **Mitwirkung**: Einbezug der Bevölkerung

Der Entwurf des Siedlungsleitbildes wird der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Sie kann dadurch zur übergeordneten Siedlungsstrategie Stellung nehmen, bevor diese später in der Nutzungsplanung konkretisiert wird.

3. **Koordination** der räumlichen Entwicklung

Die räumliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde kann frühzeitig mit den umliegenden Gemeinden sowie den übergeordneten Planungen des Kantons und des Bundes koordiniert werden.

4. Instrument zur **Kommunikation** und Führung

Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument gegenüber der Bevölkerung, den Behörden und potentiellen Investoren. Dem Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

5. Grundlage für die **Nutzungsplanung** in der Gemeinde

Die Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild werden anschliessend in der Nutzungsplanung schrittweise umgesetzt.

1.3 Organisation und Vorgehen

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde im Winterhalbjahr 2014/15 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet. Der Kommission gehörten folgende Mitglieder an:

Heer Franz (Präsident), Barmet Ruedi, Brun Beat, Duss Armin, Duss-Unternährer Regula, Felder Peter, Stalder-Hofstetter Bruno, Felder-Felder Hans (Gemeindeammann), Murpf-Zihlmann Veronika (Sozialvorsteherin), Schmid Willy (Gemeindeschreiber), Schumacher Martin, Zemp Lukas

Projektablauf:

Arbeitsschritte	Termine
Erarbeitung der Grundlagen und Abklärung der Rahmenbedingungen Analyse der bisherigen Entwicklung, Quartieranalyse	Ab Oktober 2014
Startsitzung Bau- und Planungskommission	16. Dez. 2014
Strategiebildung	Frühjahr 2015
Grundeigentümergegespräche	Mai 2015
Entwurf Siedlungsleitbild	Mai 2015
Vernehmlassung bei kant. Dienststellen	Juni - Sept. 2015
Besprechung mit Dienststelle rawi, Anpassung Siedlungsleitbild	Januar 2016
Präsentation, öffentliche Mitwirkung	Herbst 2016
Beschluss Gemeinderat, Veröffentlichung	Frühling 2017

2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Grundlagen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird. Dabei sind insbesondere folgende Gesetzesänderungen und Neuerungen zu beachten:

Bundesgesetze:	(1) Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), ab 1.5.2014 (2) Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), ab 1.7.2011
Kant. Gesetze:	(3) Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG) ab 1.1.2014 (4) Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), ab 1.1.2014
Kant. Planung:	(5) Kantonaler Richtplan 2009, sowie Revisionsentwurf 2014/15 (6) Neue Strategie bzgl. Fruchtfolgeflächen ab 2012 (vgl. Arbeitshilfen)
Kant. Arbeitshilfen:	(7) Div. Arbeitshilfen unter www.ravi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp
Regionalplanung:	(8) Regionaler Entwicklungsplan UNESCO Biosphäre Entlebuch (REP UBE), 2009
Kantonale Inventare:	(9) Inventare Natur und Landschaft, Bauinventar (BILU)
Planung Gemeinde:	(10) Leitbild der Gemeinde 2009 (11) Div. Gestaltungspläne

2.2 Rahmenbedingungen

Aus den Grundlagen sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen speziell zu erwähnen:

Übergeordnete Entwicklungsziele:	SLB-Relevanz	Umsetzung
RPG + PBG: Zukünftig wird eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt. Die Möglichkeiten für Neueinzonungen werden eingeschränkt.	ja	SLB/OPR
RPG + PBV: Fruchtfolgeflächen sind langfristig zu erhalten.	ja	SLB/OPR
RP: Die Ansiedlung grösserer Unternehmen und verkehrsintensiver Einrichtungen ist regional zu koordinieren.	ja	SLB
REP, L.6: Doppleschwand richtet die Entwicklung auf die Erhaltung als Wohnstandort in einer ländlichen Umgebung mit intakter Kulturlandschaft aus.	ja	SLB
Leitbild der Gemeinde, 2009: Ziele bzgl. Wohnen, Infrastruktur, Gewerbe, Sport + Kultur, Soziales	ja	SLB/OPR

Abkürzungen siehe S. 2

Entwicklungseinschränkungen:	SLB-Relevanz	Umsetzung
Siedlungsbegrenzungslinien im regionalen Entwicklungsplan (REP UBE)	ja	OPR
Einzonungen auf Fruchtfolgeflächen müssen kompensiert werden.	ja	SLB/OPR
Innerhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum gemäss Vorgaben Art. 41 GSchV durchgehend auszuscheiden und von Bauten freizuhalten.	bedingt	OPR

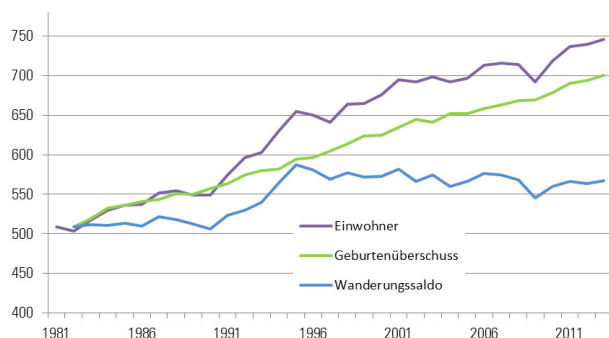
Neue Instrumente und Anforderungen an die Planung:	SLB-Relevanz	Umsetzung
PBG: Die Baubegriffe und Messweisen werden der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Überbauungsziffer (ÜZ) löst die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer (AZ) ab, die Gesamthöhe die Geschossigkeit. Die Gemeinde muss diese Definitionen innerhalb der Übergangsfrist von 10 Jahren in ihr BZR übernehmen. Die Dichtebestimmungen in den Bauzonen sind entsprechend anzupassen.	ja	OPR
RPG + PBG: Die Gemeinde muss aktiv Massnahmen ergreifen, um Bauzonenreserven zu mobilisieren. Sie kann zukünftig vertragliche Fristen für die Überbauung eines eingezonten Grundstücks setzen und bei Nichteinhaltung ein Kaufrecht ausüben.	ja	SLB/OPR
RPG: Der mit einer Einzonung erzielte Mehrwert wird zukünftig mit einem Satz von mindestens 20 Prozent abgeschöpft.	nein	Verkauf/ Bebauung
PBG: Landumlegungen werden zukünftig vereinfacht.	nein	OPR

3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahlen

In den vergangenen drei Jahrzehnten ist die Einwohnerzahl um 44% bzw. 230 Personen angewachsen. Dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Wachstum von 1.23%, was deutlich über dem kant. Durchschnitt liegt. Verantwortlich dafür waren ein markanter Wachstumsschub zu Beginn der 1990er-Jahre mit vielen Zuzügern sowie ein konstant hoher Geburtenüberschuss. In den letzten 15 Jahren flachte diese Entwicklung auf rund 0.8% jährlich, resp. 1.0% innerhalb der Bauzone, ab.



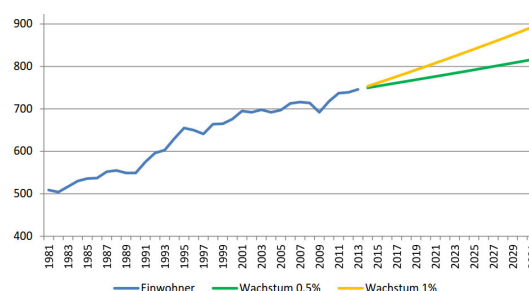
Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2013 (Quelle: LUSTAT)

Jahr	Einwohner Anz.	Prozentuale Zunahme über 5 J.	jährlich
1983	517		
1988	555	7.35%	1.47%
1993	603	8.65%	1.73%
1998	664	10.12%	2.02%
2003	698	5.12%	1.02%
2008	714	2.29%	0.46%
2013	746	4.48%	0.90%

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in Zahlen (LUSTAT).

Entwicklungsszenarien

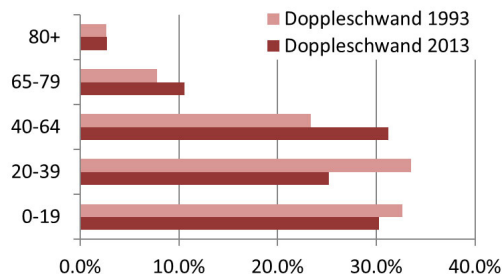
Der Kanton sieht im aktuellen Entwurf des Richtplans für ländliche Gemeinden ein reduziertes Wachstum von max. 0.5% jährlich vor. Demgegenüber ging die Gemeinde in ihren Überlegungen immer von einer Weiterführung des aktuellen Wachstums von jährlich 0.8 bis 1.0% aus.



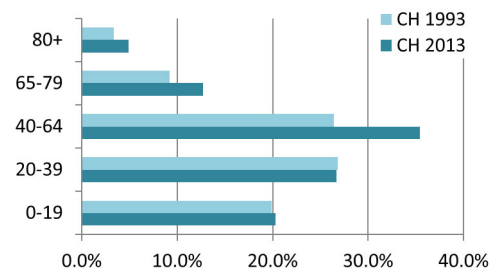
Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung in Zahlen (LUSTAT).

Altersklassen

Die Altersverteilung in der Gemeinde ist im landesweiten Vergleich eher atypisch. Obwohl die Anteile der höheren Altersklassen auch hier zunehmen, sticht insbesondere der stark überdurchschnittliche Anteil an Jungen hervor. Die Gemeinde weist denn auch den höchsten Anteil an jungen Personen (< 20 Jahre) im Kanton aus. Sie ist ein beliebter Wohnort für Familien.



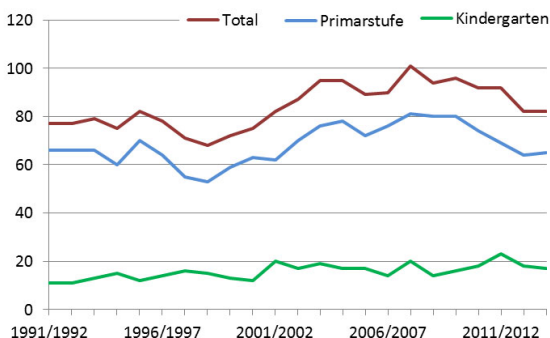
Grafik 3: Bevölkerungsverteilung nach Altersklassen (LUSTAT)



Grafik 4: Bevölkerungsverteilung CH (LUSTAT)

Schülerzahlen

Über die vergangenen 25 Jahre konnten die Schülerzahlen rel. konstant gehalten werden, was nicht zuletzt auf das konstante Einwohnerwachstum zurückzuführen ist. Aufgrund der demographischen Entwicklung dürfte weiterhin ein vergleichbares Wachstum notwendig sein, um das heutige Niveau zu halten.



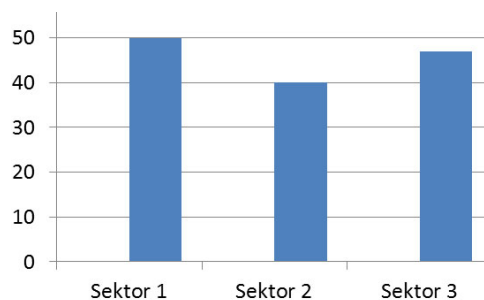
Grafik 5: Entwicklung der Schülerzahlen (Quelle: LUSTAT)

3.2 Arbeit und Gewerbe

Arbeitsplätze

Die Statistik weist für das Jahr 2012 insgesamt 223 Arbeitsplätze innerhalb der Gemeinde aus, welche zusammen 137 Vollzeitäquivalenten entsprechen. Die Verteilung zwischen den Sektoren ist ziemlich ausgeglichen, wobei die Landwirtschaft mit einem Anteil von 36% knapp vor dem Dienstleistungssektor liegt.

Im Gegensatz zu den Einwohnerzahlen war die gewerbliche Entwicklung äusserst bescheiden. Der Anteil an Arbeitsplätzen pro Einwohner liegt heute in einem tiefen Bereich von 0.19 Vollzeitäquivalenten pro Einwohner.



Grafik 6: Vollzeitäquivalente nach Sektoren (Quelle: LUSTAT)

Aussichten

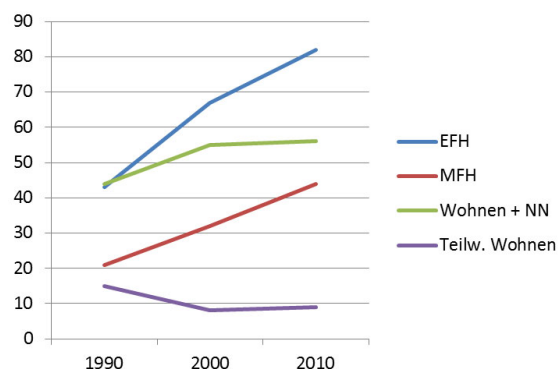
Der Gewerbeanteil dürfte auch in Zukunft tief bleiben. Für bedeutende Neuansiedlungen bestehen kaum Chancen. Dazu liegt die Gemeinde zu weit von den Hauptverkehrsachsen entfernt.

3.3 Wohnungsbau und Immobilienmarkt

Entwicklung seit 1990

In den vergangenen 25 Jahren verzeichnete die Gemeinde eine verhältnismässig starke Bautätigkeit. Zwischen 1990 und 2010 nahm der Wohnungsbestand um 66%, bzw. 116 Wohnungen zu. Dabei war die Entwicklung im EFH-Segment besonders ausgeprägt.

Analog zum Einwohnerwachstum lag auch die Wohnbautätigkeit deutlich über dem regionalen Durchschnitt. Das Angebot wurde v.a. im Bereich EFH und Familienwohnungen erweitert. Über 70% der neu erstellten Wohnungen verfügen über vier Zimmer und mehr.



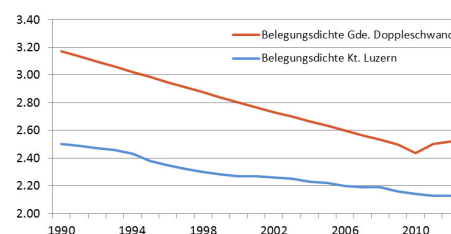
Grafik 7: Anzahl Wohnungen nach Gebäudetyp (LUSTAT)

Jahr	Wohnungen Total	Zunahme		Ø-jährliche Zunahme		Ø-Belegung Personen/Whg.
		Anz.	%	Anz.	%	
1981	157					4.1
1990	174	17	11%	2	1.1%	3.2
2000	239	65	37%	7	3.7%	2.8
2010	290	51	21%	5	2.1%	2.5

Tab. 2: Entwicklung des Wohnungsbestands zwischen 1981 und 2010 (Quelle: LUSTAT)

In derselben Zeit nahm die durchschnittliche Personenbelegung pro Wohnung ständig ab. Der Wert verringerte sich allein in den letzten zehn Jahren um rund 0.3 und liegt heute bei knapp 2.5 Personen/Wohnung. Damit bewegt er sich immer noch deutlich über dem kantonalen Durchschnitt von 2.13.

Dieser Trend dürfte die nächsten Jahrzehnte weiter anhalten, wobei die Kurve aber zusehends abflacht. Für die kommende Planungsperiode wird mit einer weiteren Abnahme um 0.2 gerechnet.



Grafik 8: Wohnungsbelegung [Pers./Whg.] (LUSTAT)

Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt

In der Vergangenheit lag die grösste Nachfrage im EFH-Segment (freistehend oder Doppel-EFH). Reine MFH wurden wenige gebaut. Längerfristig scheint das heutige Wohnungsangebot nicht ganz ausgewogen. Aufgrund der demographischen Entwicklung dürfte insbesondere die Nachfrage nach bezahlbaren und zeitgemässen Wohnungen im MFH-Segment zunehmen. Zielpublikum sind dabei sowohl ältere Menschen, welche neue und zentrumsnahe Wohnformen suchen, als auch Junge, welche einen Ersthauhalt gründen.

Heute verfügt die Gemeinde noch über Bauzonenreserven, welche aufgrund der Nutzungsbestimmungen (Gestaltungsplan) den folgenden Angebotstypen zuzuordnen sind:

Angebotstyp:	Standort:	Zone/GP:	Fläche [ha]:	Bemerkung:
EFH + DEFH, erschlossen:	Hinderchile, Dorfmatte	(W3), GP Hinderchile, W2	1.40 0.20	Regelung in GP

EFH + DEFH, nicht erschlossen:	Dorfmatte	W2	0.30	
Terrassenhäuser (Eigentumsstandard):	Hinderchile	W3, GP Hinderchile	0.48	
Normales MFH-Mietwohnen	Hinderchile	W3, GP Hinderchile	0.11	spätere Etappe

Wie die Auflistung zeigt, verfügt die Gemeinde heute noch über ein ausreichendes Angebot im EFH- und Wohneigentumssegment, was gut die bisherige Nachfragesituation wiedergibt. Demgegenüber sind die Reserven für Mietwohnungen im MFH-Bereich heute jedoch knapp.

3.4 Entwicklungsziele

Erwägungen der Planungskommission

Die Planungskommission stützt ihr Wachstumsziel über den Planungshorizont des vorliegenden Siedlungsleitbildes auf folgende Überlegungen ab:

- Die Gemeinde strebt eine gewisse Mindestgrösse an, welche eine gute Auslastung der Infrastrukturen und Schulen garantiert. Dazu bedarf es auch zukünftig eines angemessenen Wachstums.
- Langfristig ist ein ausgewogenes Wohnungsangebot sicherzustellen, welches der demographischen Entwicklung Rechnung trägt. Neben der Entwicklung der bestehenden Reserven beinhaltet dies einen gewissen Zubau im Bereich MFH-Mietwohnungen.
- Doppleschwand liegt an attraktiver Lage und in guter Nähe zum «kantonalen Subzentrum¹» Wolhusen. Letzteres verfügt über ein eher beschränktes Entwicklungspotential - ganz im Gegensatz zu Doppleschwand, wo noch ausreichend geeignete und zentrumsnahe Flächen zu Wohnzwecken erschliessbar sind. Eine massvolle Weiterentwicklung im Bereich Wohnen erscheint daher auch aus regionaler Sicht sinnvoll und entspricht den Leitsätzen im regionalen Entwicklungsplan, REP UBE 2009.

Angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Am bisherigen Ziel eines durchschnittlichen, jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 1% wird festgehalten. Damit wird die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2030 um rund 130 Einwohner auf knapp 870 Einwohner anwachsen.

Angebotsentwicklung

Die Angebotsentwicklung soll sich zukünftig vermehrt auf MFH konzentrieren. Im EFH-Segment beschränkt sich der Ausbau auf die Entwicklung in den bestehenden Bauzonen.

Bei der gewerblichen Entwicklung steht die Bestandespflege im Zentrum. Allfällige Zonenerweiterungen erfolgen projektbezogen, bei ausgewiesenem Bedarf eines bestehenden Betriebs.



Abb. 1: Blick aufs Dorf von Ebnet

1 Definition gemäss kant. Richtplan 2009

4. Räumliche Entwicklung

4.1 Bisherige Entwicklung

Verteilung der Bauzonen

Die Bauzonen sind kompakt um den Dorfkern und entlang der Hauptstrasse angeordnet. Eine verbleibende Lücke wurde mit der Einzonung Hinderchile (2013) geschlossen.

Wohnzonen W2: Die zweigeschossige Wohnzone umfasst den Hang beim Stocketli sowie den nördlichen Dorfrand an der Brunnhalde und die Anhöhe bei der Spittelmatte. Sie ist den topographischen Gegebenheiten angepasst.

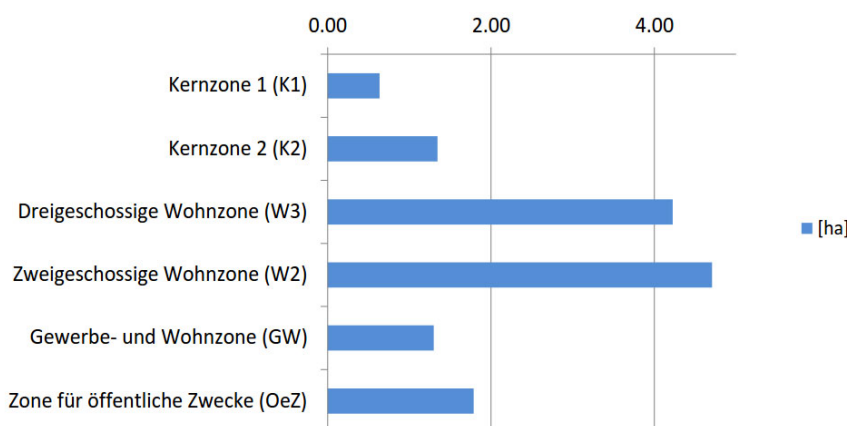
Wohnzonen W3: Die dreigeschossige Wohnzone wurde entlang der Hauptstrasse und im Gebiet Hinderchile ausgeschieden. Entgegen dem eigentlichen Zonenzweck wurden in ihr - der Nachfrage entsprechend - mehrheitlich EFH und DEFH gebaut. Mit dem GP Hinderchile wird zusätzlich ein Grossteil der verbleibenden Bauzone auf W2 beschränkt, d.h. für EFH und DEFH reserviert.

Kernzone: Der historische Ortskern wird durch die Kernzonen 1 und 2 abgedeckt, wobei v.a. erstere bewahrenden Charakter hat. Die Bauten in der Kernzone 2 sind kaum oder nur ausnahmsweise schutzwürdig. Ihre Bestimmung gilt eher der Dorfkernbildung, wobei der Blick verstärkt auf das zukünftige Potenzial zu richten ist. Die bestehende Unterteilung der Kernzonen ist veraltet und anpassungsbedürftig.

Gemischte Zonen: Die einzige Zone, welche für mässig störendes Gewerbe heute noch in Frage kommt, befindet sich in der Rüti/Pfrundmatte. Die gemischte Zone Hinderchile wurde 2013 in eine reine Wohnzone umgezont. Aufgrund der guten Besonnung sind jedoch gerade die oberen Lagen für Wohnbauten prädestiniert. Heute ist noch ein Grundstück unbebaut. Es sollte für die gewerbliche Nutzung reserviert werden.

Öffentliche Zone: Sie umfasst die Schul- und Sportanlagen, das Gemeindehaus sowie die ARA Ämmematt. Mit Blick auf die bauliche Erneuerung im Dorfkern ist die Kleinbauzone auf dem Grundstück Gemeindehaus kaum zweckmässig und eher der Kernzone zuzuweisen.

Die flächenmässige Verteilung der Bauzonen präsentiert sich wie folgt:



Grafik 7: Flächenmässige Verteilung der Bauzonen (in ha)

Handlungsbedarf Zonenplan

Die bestehende Zoneneinteilung ist im Grundsatz nach wie vor korrekt. Trotzdem sind aufgrund neuer Bedürfnisse an diversen Orten Anpassungen angezeigt, insbesondere:

- auf geeigneten Flächen im Zentrum, welche sich für die Dorfkernbildung eignen und damit eine erhöhte Ausnützung verdienen,
- wo die realisierte Bebauung deutlich von den Zonenbestimmungen abweicht und eine Angleichung an die Nachbarzone die Realität besser abbildet.

Kommunale Bauvorschriften

Im Vergleich mit anderen Gemeinden verfügt das BZR Doppleschwand über einige Besonderheiten, welche die baulichen Möglichkeiten rel. stark einschränken. Es bildet damit die früheren Entwicklungsziele ab, als die Landreserven noch ergiebig waren und eine tiefe Ausnützung als Garant für einen ländlichen Siedlungscharakter galt. Im Lichte der heutigen raumplanerischen Ziele und Grundsätze erscheinen zu starre Nutzungsbeschränkungen aber kaum mehr zeitgemäss und sind daher zu hinterfragen.

Geschossigkeit: Mit der Auflage, dass das oberste Vollgeschoss als *«voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist»* wird die effektive Geschossigkeit reduziert. Es wird zwar ein erhöhter Kniestock von 1.80 m gewährt (Art. 26). Im Vergleich zu umliegenden Gemeinden entsprechen die Wohnzonen W2 und W3 aber trotzdem eher W1 bzw. W2. Dieselben Einschränkungen gelten auch für die Zonen K1, K2 und GW. Damit bleibt insbesondere das Potenzial für Nutzungsoptimierungen im Rahmen der baulichen Erneuerung (z.B. Einbau einer zusätzlichen Wohnung) sehr beschränkt.

Flachdächer: Flachdächer sind in den Zonen K1, K2, K3, W2 und W3 verboten (Art. 27). Die Dachlandschaft wird heute von mehrheitlich giebelständigen Satteldächern geprägt, was ihr ein homogenes Aussehen verleiht. Dieser Umstand ist v.a. den Sonderbauvorschriften in den älteren Gestaltungsplänen sowie der historischen Bauweise geschuldet. Die Vorschriften im BZR lassen genügend Spielraum, um davon abzuweichen. Davon wurde z.B. mit dem Bau von Pultdächern in jüngster Zeit Gebrauch gemacht. Aus Sicht der OPK erscheint ein Verbot von Flachdächern heute nicht mehr zeitgemäss - zumal dies alleine kein Garant für eine gute Eingliederung ist.

Kernzone: In der Kernzone 2 gilt eine Ausnützungsziffer von 0.6. Für eine lagegerechte bauliche Entwicklung ist dieser Wert zu einschränkend.

Handlungsbedarf BZR

Die kommunalen Bauvorschriften sind den heutigen Verhältnissen anzupassen. Mit der Revision des BZR soll eine gute Grundlage geschaffen werden, um die Siedlung zeitgemäss und qualitätsvoll weiterzuentwickeln.

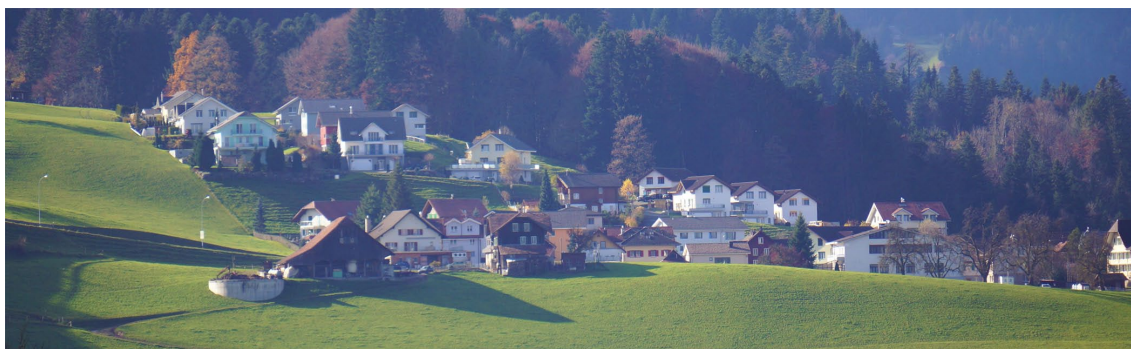


Abb. 2: Siedlungsrand Süd, Wohnzone W2, Stocketli

4.2 Bauzonenreserven

Bauzonenreserven gemäss LUBAT

Grundlage für die Beurteilung der Kapazitäten in den Bauzonen bilden die Erhebungen der kant. Dienststelle rawi im Bauzonen-Analysetool LUBAT. Daraus wird das Entwicklungspotenzial der Innenentwicklung abgeleitet, welches sich aus Ausdünnung und Nachverdichtung zusammensetzt. Die beiden Werte heben sich im vorliegenden Fall praktisch auf. Es verbleibt das Potenzial der bisher unverbauten Bauzonen, welche ein theoretisches Fassungsvermögen für 129 Einwohner aufweisen.

	Kennzahlen Zone				Innenentwicklung: Einwohnerpot.			Bauzonenreserven		
	Fläche	AZ	E./Whg.	E./ha	Ausdünnung	Nachverdichtung	Diff.	Fläche	E.	Total
W2:	4.7 ha	0.30	3.1	50	-15	17	2	0.6 ha	23	25
W3:	4.2 ha	0.45	2.7	63	-13	21	8	1.4 ha	101	109
K1:	0.6 ha	offen	2.3	44	-2	3	1	--	--	1
K2:	1.4 ha	0.60	2.4	45	-4	6	2	0.1 ha	5	7
GW:	1.3 ha	0.60	2.3	22	-2	11	9	--	--	9
Lw:	447 ha	--	3.2		-18	--	-18	--	-	-18
Tot.:					- 54	57	3		129	132

Tab. 3: Bauzonenreserven

Abkürzungen: AZ = Ausnützungsziffer, E. = Einwohner, Whg. = Wohnung, Diff. = Differenz

Die Berechnung bildet das theoretische Potenzial im IST-Zustand ab. Da im IST-Zustand kaum Nachverdichtungspotenzial in den Kernzonen K1 und K2 besteht und die gemischte Zone (GW) der gewerblichen Nutzung vorzubehalten ist, sind die entsprechenden Werte eher in Abzug zu bringen, womit die Gesamtkapazität auf 116 Einwohner sinkt.

Kapazitätsreserven in den bestehenden Bauzonen

Im IST-Zustand besteht in den Bauzonen heute noch Kapazität für die Aufnahme von rund 115 bis 130 Einwohnern. Dies unter der Voraussetzung, dass alle Reserven im beabsichtigen Mass bebaut und die angenommenen Nachverdichtungen realisiert werden. Damit könnte der in Kap. 3.4 hergeleitete Bedarf für den Planungshorizont von 15 Jahren (Zuwachs um 130 Einwohner) theoretisch in den bestehenden Bauzonen gedeckt werden. Bezüglich der theoretischen Einwohnerkapazitäten besteht also mittelfristig kein Erweiterungsbedarf. Ein solcher ergibt sich jedoch mittel- bis langfristig aufgrund der angestrebten Angebotsdiversifizierung gemäss Kap. 3.4.

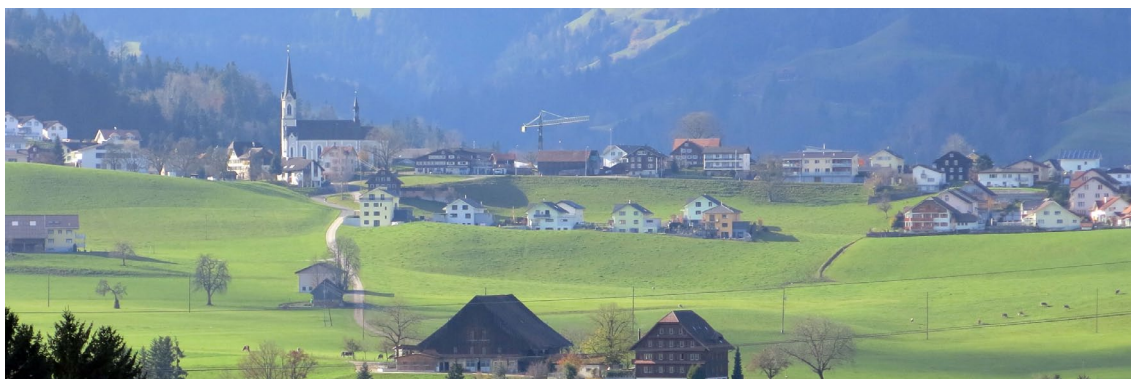


Abb. 3: Kernzone mit Kirche; Wohnzone W3, Hinderchile in der Bildmitte

4.3 Räumliche Entwicklungsstrategie

Die vorliegende Entwicklungsstrategie basiert auf den Grundlagen und Festlegungen in den vorangehenden Kapiteln.

Grundsätze

Wohnangebot:	In der Gemeinde steht ein ausgewogenes Wohnungsangebot für alle Altersklassen und im Dorf vorhandenen Bedürfnisse zur Verfügung. Angebotslücken werden ergänzt. Der Fokus liegt v.a. auf Mietwohnungen für Alte und Junge.
Priorität Innenentwicklung:	Die bauliche Entwicklung in den bestehenden Bauzonen geniesst erste Priorität. Die vorhandenen Reserven sind in zeitgemässer Dichte zu bebauen. Einzonungen sind von zweiter Priorität und werden auf die Innenentwicklung abgestimmt.
Etappierung:	Die Siedlungsentwicklung erfolgt bedarfsgerecht, in dosierten Etappen. Diese werden auf die Entwicklungsziele der Gemeinde abgestimmt. Ziel ist es, das Wohnungsangebot schrittweise zu erhöhen, um langfristig das angestrebte Einwohnerwachstum einzuhalten.
Einzonungen:	Einzonungen sollen bereits mittelfristig, d.h. innerhalb von 5 bis 10 Jahren möglich sein, wenn sie dem öffentlichen Interesse dienen. Dazu gehört insbesondere die Ergänzung des Wohnungsangebots mit MFH-Mietwohnungen für Einheimische, aber auch die Erschliessung von gemeindeeigenem Bauland.
Bauliche Dichte:	- Die bauliche Dichte ist in der Kernzone am höchsten und nimmt gegen den Siedlungsrand hin ab. - Neuere, zentrumsnahe Bebauungen sollen in ihrer Gestaltung und Dichte Bezug zum Dorfkern nehmen und damit zur Kernbildung beitragen. - An den Hanglagen werden die Qualitäten der EFH-Quartiere erhalten. Die Bebauungsstruktur ist eher locker und gut durchgrünt. Sie gehören der zweigeschossigen Wohnzone an. - Mittel- bis langfristig sollen an topographisch und landschaftlich geeigneten Standorten auch leicht höhere MFH mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss/Attika realisiert werden. - Über eine moderate Lockerung der Bauvorschriften soll auch bestehenden Quartieren ein gewisses Entwicklungs- bzw. Verdichtungspotenzial ermöglicht werden.

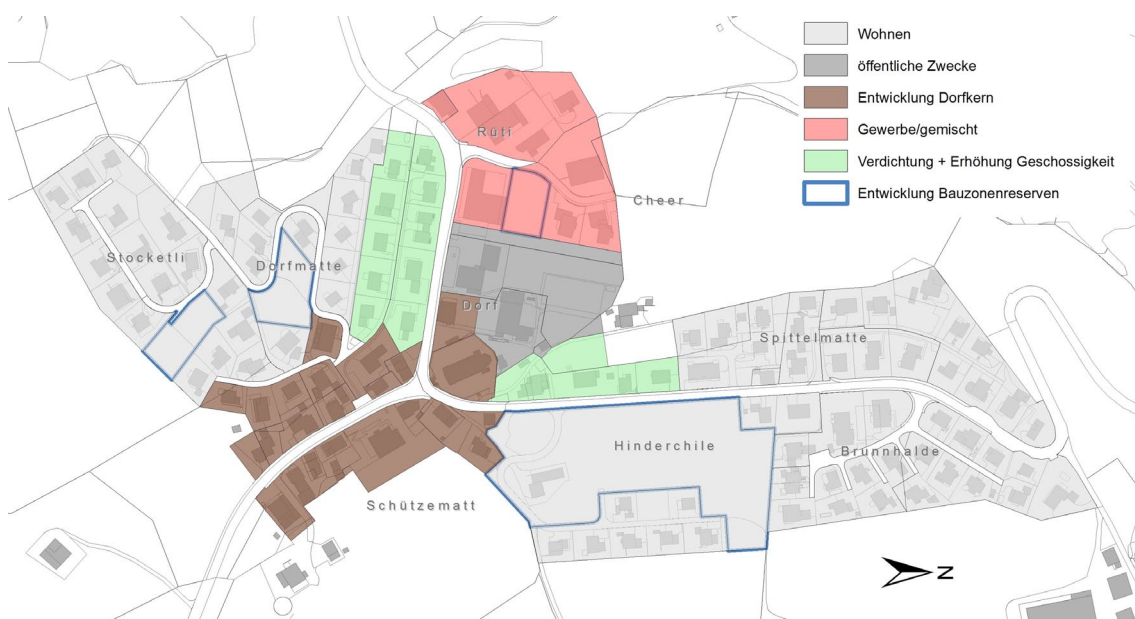


Abb. 4: Strategie Innenentwicklung

Siedlungserweiterung

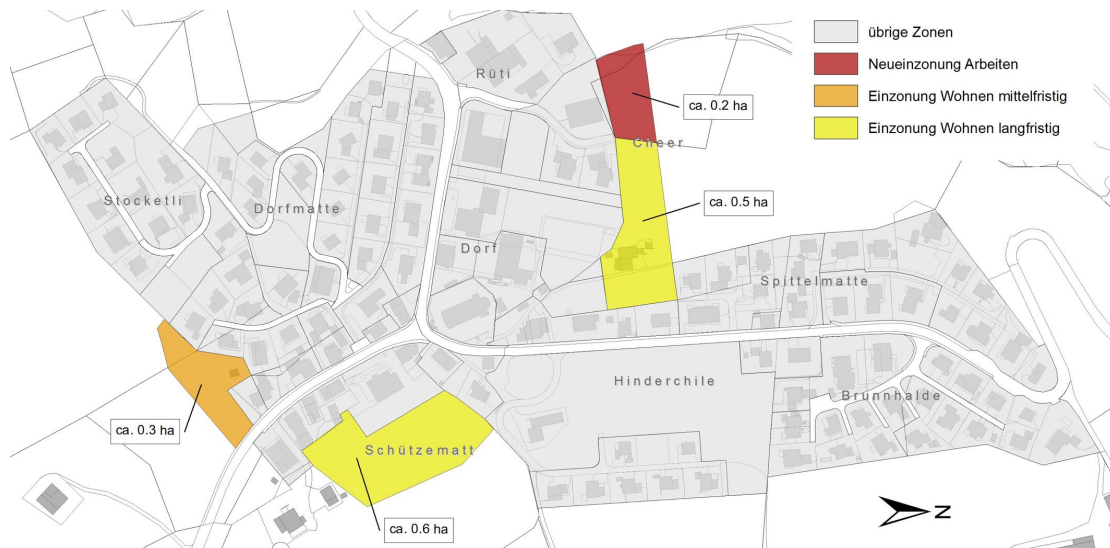


Abb. 5: Strategie Siedlungserweiterung

- Kurzfristig:** Einzonung von ca. 0.2 ha als Erweiterung der gemischten Zone Rüti/Pfrundmatte. Damit soll Platz für die Ausbaubedürfnisse des heimischen Gewerbes (ortsansässige Betriebe) geschaffen werden.
- Mittelfristig:** Die Siedlung wird am Südrand mit MFH in einer Bautiefe ergänzt. Mit der Einzonung werden auch die bisher unerschlossenen Parz. 441 und 442 erschlossen und damit baureif gemacht. Die Einzonung umfasst rund 0.3 ha.
- Langfristig:** Langfristig soll ein zeitgemässes Angebot an MFH-Wohnungen in Zentrumsnähe erstellt werden. Der Ausbau ist in Etappen zu realisieren. Eine erste Einzonung erfolgt erst, wenn die Reserven in den bestehenden Bauzonen weitgehend erschöpft, d.h. zonengemäss bebaut sind. Aus heutiger Sicht ist mit einem Zeithorizont von rund 10 Jahren bis zur ersten Einzonung zu rechnen. Dabei stehen die folgenden Standorte im Vordergrund:
- Pfrundmatt/Cheer: Einzonung einer Bautiefe in Richtung Norden, ca. 0.5 ha
 - Schützematte: Einzonung einer Bautiefe in Richtung Osten, ca. 0.6 ha



Abb. 6: Darstellung der vorgesehenen Siedlungserweiterung im Geländemodell mit den symbolischen neuen MFH (rot)

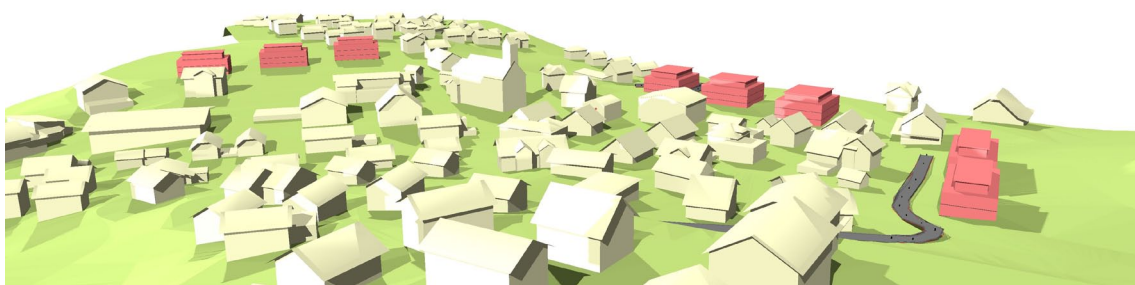


Abb. 7: Gleiches Modell unter anderem Blickwinkel (ab Stocketli)

Übersicht räumliche Entwicklungsstrategie

Der Plan gibt einen Überblick über die räumliche Entwicklungsstrategie, wobei die Nummern die Priorität, bzw. Entwicklungsetappe bezeichnen.

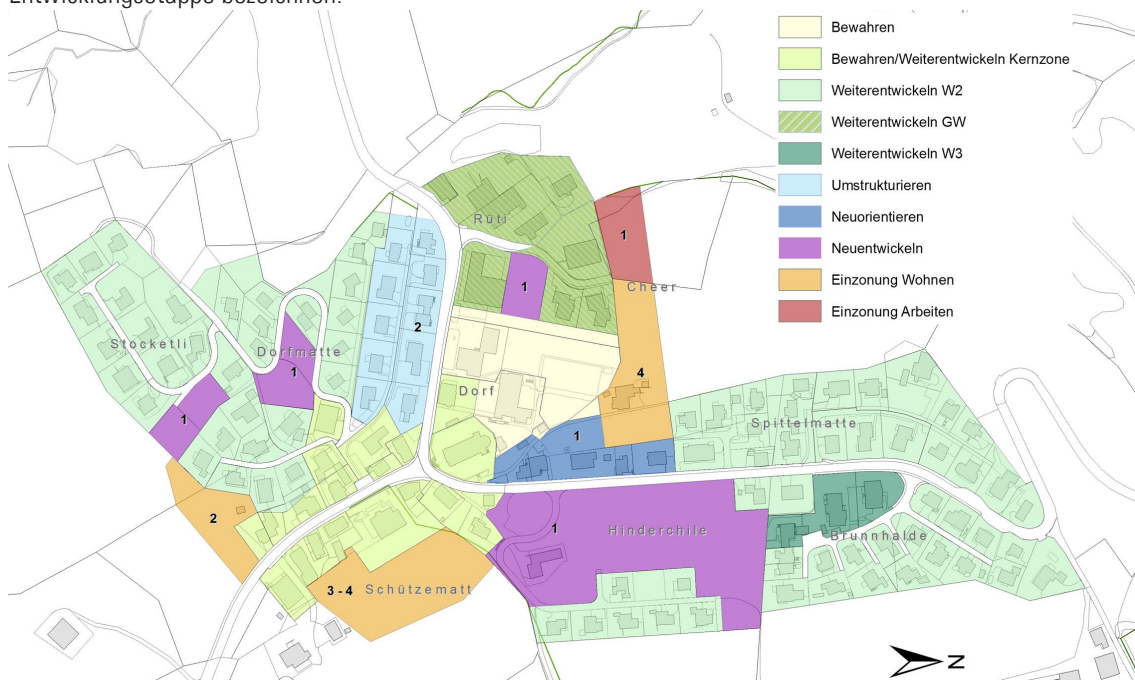


Abb. 8: Räumliche Entwicklungsstrategie

Siedlungsqualität

Allgemein:	Bei Neu- und Umbauten wird Wert auf eine qualitätsvolle Architektur und eine gute Integration ins Ortsbild und die Landschaft gelegt. Dies gilt speziell für landschaftlich und ortsbaulich sensible Lagen.
Dorfkern:	Im Dorfkern werden gute Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung geschaffen. Der Dorfkerndarakter und die Zentrumsfunktion werden weiter gestärkt. Bauten und Umbauten im Ortskern müssen sich gut in das bestehende Ortsbild integrieren. Der Aussenraum ist attraktiv gestaltet, gut durchgrünt und über direkte und hindernisfreie Fussgängerverbindungen vernetzt. Das Zentrum verfügt über mindestens einen Platz, welcher für öffentliche Anlässe gut geeignet und verfügbar ist.
Durchgrünung:	Die heute gute Durchgrünung des gesamten Siedlungsraums wird erhalten und gefördert.
Siedlungsråder:	Die Siedlungsråder sollen harmonische Übergänge in die Landschaft schaffen.

Verkehr

ÖV:	Die bestehenden ÖV-Verbindungen werden erhalten und weiter ausgebaut. Mittelfristig wird eine direkte Busverbindung nach Entlebuch angestrebt (vgl. auch REP UBE, M12.2).
MIV:	Die öffentliche Parkierung im Dorfzentrum bleibt gewährleistet. Verkehrsführung und Parkierung werden weiter optimiert. Die vorgesehenen, zukünftigen Siedlungserweiterungen sind wie folgt zu erschliessen: - Siedlungsrand Süd: ab Entlebucherstrasse. Mit dem Strassenbau sind zwingend auch die Parz. 441 und 442 zu erschliessen. - Schützematte: via Hinderchile-Strasse - Pfrundmatte/Cheer: via gemischte Zone Rütli/Pfrundmatte
Fahrrad:	Die Verkehrs- und Strassenplanung soll zukünftig noch besser auch auf die Bedürfnisse des Zweiradverkehrs zugeschnitten werden.

Fussgänger: Die Fussverbindungen im Dorf werden optimiert und weiter ausgebaut. Das Dorfzentrum ist aus allen Quartieren über direkte, sichere und attraktiv gestaltete Fusswege erreichbar. Im Zentrum sind durchgehend hindernisfreie Wege anzustreben. Das Wanderwegnetz wird weiter ausgebaut. Mittelfristig soll ein Rundweg rund ums Dorf realisiert werden.

4.4 Massnahmen

Kommunale Bauvorschriften

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss das BZR an die Bestimmungen des revidierten PBG angepasst werden. Dabei ändern auch bisher gebräuchliche Baubegriffe, resp. werden durch Neue ersetzt.

Die geltenden Bestimmung zur Ausnützung, Gebäudehöhe, etc. werden auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen angepasst. Dabei soll Handlungsspielraum für eine qualitätsvolle Verdichtung und zur baulichen Erneuerung geschaffen werden.

Massnahmen BZR:

- Nutzungsziffer:** Die bisher gebräuchliche AZ (Ausnützungsziffer) wird von der ÜZ abgelöst. Dabei soll insbesondere in der Kernzone oder geeigneten, angrenzenden Flächen eine zusätzliche Verdichtung in die Fläche ermöglicht werden. In den übrigen Bauzonen werden die Werte den heutigen Dichteverhältnissen angepasst, d.h. sollen nicht über das Mass der geltenden Bestimmungen hinausgehen.
- Mindestausnützung:** Für Neuentwicklungsgebiete soll eine Mindestausnützung definiert werden, die nicht unterschritten werden darf.
- Gebäudehöhe:** Der bisher gebräuchliche Begriff der Geschossigkeit wird durch die Gebäudehöhe ersetzt, d.h. jeder Zone wird ein festes Metermass für die zulässige Gebäudehöhe zugeteilt. Dabei sollen die künftig zulässigen Gebäudehöhen etwas höher angesetzt werden, als dies die aktuellen Bestimmungen zulassen. Damit kann z.B. in den Wohnzonen W2 und W3 das zweite, bzw. dritte Geschoss zukünftig als normales Vollgeschoss errichtet werden. Gegenüber heute erhöhten sich die zulässigen Gebäudehöhen um max. 2.0 m.
- Dachvorschriften:** Das Flachdachverbot in den Zonen K2, W2, W3 und GW soll aufgehoben werden. Damit sind zukünftig auch Attikageschosse als Dachgeschosse zulässig.
- Kernzone:** Die Bestimmungen sind auf die zukünftige Entwicklung, d.h. eine qualitätsvolle bauliche Erneuerung im Dorfkern, auszurichten. Der Schutz der historischen Bauten ist über das Bauinventar (BILU) sicherzustellen.

Ergänzende Massnahmen:

- Gestaltungspläne:** Bestehende Gestaltungspläne, deren Bebauung abgeschlossen ist, sind möglichst aufzuheben. Danach gelten die Bestimmungen des BZR. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen der baulichen Erneuerung ein höheres Nutzungspotenzial auszuschöpfen.
- Bebauungskonzepte:** Einzonungen werden grundsätzlich nur auf Grundlage eines qualitätsvollen Bebauungskonzepts oder Gestaltungsplans vorgenommen. Ausnahmen sind bei Kleinflächen möglich.

Anpassung Zonenplan

Flächen mit Entwicklungspotenzial sind einer dafür geeigneten Zone zuzuweisen. Die übrigen Flächen sind derjenigen Zone zuzuteilen, welche den IST-Zustand am besten abbildet.

Massnahmen Zonenplan:

Kernzone:	Die heutigen Kernzonen K1 und K2 werden zu einer Zone zusammengefasst, für welche keine Dichtebestimmungen gelten (analog der heutigen K1). Darin sind auch das Gemeindegähäus sowie der Dorfaden einzubeziehen. Im Gegenzug werden die neuen Bauten in der zweiten Reihe am Hang in die Wohnzone umgezont.
Dorfmatte:	Die ersten beiden Bautiefen entlang der Hauptstrasse sollen aufgezont werden, so dass die Gebäude um ein Vollgeschoss erhöht werden können. Damit sind der zentralen Lage angemessene Gebäudehöhen möglich, welche die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum ermöglichen.
Sägerei:	Das Areal ist mittelfristig seiner zentralen Lage entsprechend zu bebauen. Dazu soll es einer dreigeschossigen Bauzone (3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss) zugewiesen werden.
Hinderchile:	Der Gestaltungsplan unterteilt die Bauzone in einen hinteren Teil, welcher mit MFH/Terrassenhäuser zu bebauen ist und einen vorderen Teil mit EFH. Das Gebiet soll gemäss geltendem Gestaltungsplan fertig gebaut werden. Die Grundnutzung im Zonenplan wird den Vorgaben des GP angepasst, d.h. in eine MFH- und EFH-Zone unterteilt, wobei für die MFH-Zone im BZR eine Mindest-Ausnützung festgelegt wird.
Brunnhalde:	Die Zoneneinteilung sowie die Dichte- und Höhenbestimmungen sind der heutigen Bebauung anzupassen. Das bedeutet, dass nur die Gebäude im hintern Teil, am Hang, in der dreigeschossigen Zone belassen werden und der Rest einer W2 zugeteilt wird.
Spittelmatte, Sonnmatte:	An den aktuellen Gebäudehöhen ist festzuhalten. Als Referenz gilt der MFH-Neubau auf Parz. 493. Die heutigen Zonen W2 und W3 sind zu W2 zusammenzufassen.

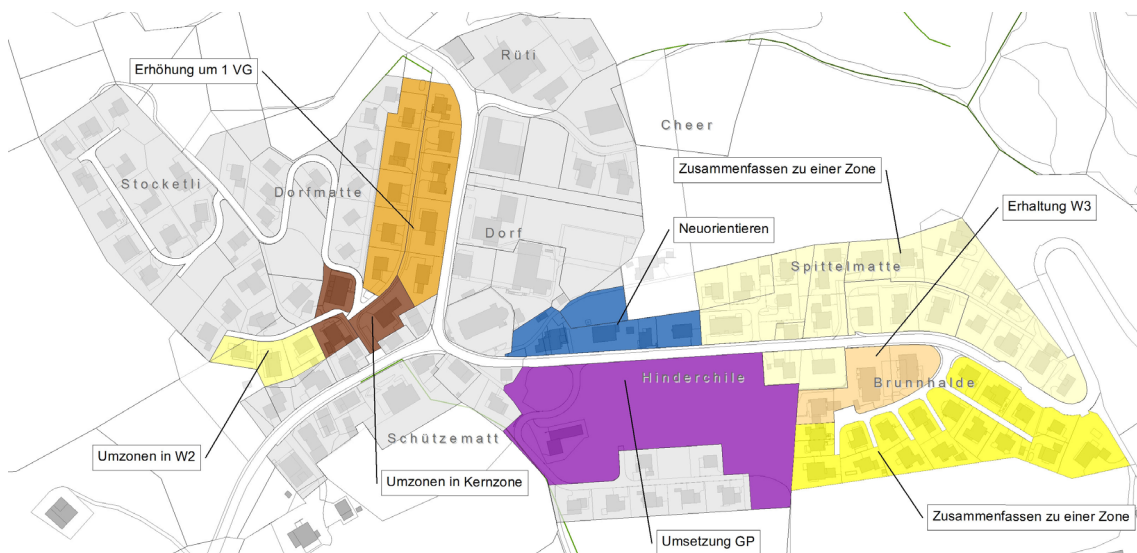


Abb. 9: Anpassungen im Zonenplan



Abb. 10: Wohnzone W3 und W2, Brunnhalde

5. Zusammenfassung

Das Siedlungsleitbild dient als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Entwicklungen in den nächsten 15 Jahren, d.h. über einen Planungszeitraum bis ca. 2030. Dabei werden Aussagen zu den Themen Siedlungsentwicklung- und Qualität, Wohnen, Gewerbe, Landschaft und Verkehr gemacht.

Die Gemeinde hält an ihrem bisherigen Ziel eines durchschnittlichen, jährlichen Bevölkerungswachstums von 0.8 bis 1.0% fest. Damit wird die Einwohnerzahl bis ins Jahr 2030 um rund 130 auf 870 Einwohner anwachsen. Zukünftig soll sich das Wachstum hauptsächlich auf die Entwicklung nach Innen konzentrieren. So sind in erster Linie die bestehenden Bauzonenreserven qualitätsvoll zu entwickeln. Parallel dazu soll mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung auch bestehenden Quartieren ein gewisses Entwicklungs- bzw. Verdichtungspotenzial ermöglicht werden. Dies betrifft einerseits die maximal zulässige Gebäudehöhe, welche leicht angehoben werden soll, so dass die oberen Geschosse zukünftig als Vollgeschosse erstellt werden können. Andererseits soll auch das geltende Flachdachverbot aufgehoben werden. Damit die neuen Vorschriften auch zum Tragen kommen, sollen die heute noch gültigen und in ihrer Bebauung abgeschlossenen Gestaltungspläne aufgehoben und - soweit nötig - in die Bau- und Zonenordnung überführt werden.

Siedlungserweiterungen sind - mit einer Ausnahme in der gemischten Zone - erst mittel- bis langfristig vorgesehen und sollen in bedarfsgerechten Etappen erfolgen. Dafür werden drei Standorte favorisiert, an denen die Siedlung jeweils um eine Bautiefe erweitert und mit MFH bebaut werden soll.



Abb. 11: Blick aufs Dorf ab Burg

