

Gemeinde Hohenrain

# Siedlungsleitbild

Vom Gemeinderat beschlossen am 06. Mai 2014



Mit Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 05. Mai 2014 beurteilt.

Auftrag	Siedlungsleitbild Hohenrain
Auftraggeber	Gemeinde Hohenrain
Auftragnehmer	Planteam S AG; Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45 luzern@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Projektleitung	Roger Michelin, Dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, Planer FSU
Mitarbeit	Christine Bopp, Politologin BA, Raumplanerin MSc

# Inhalt

<b>1 Zentrale Leitsätze</b> .....	<b>3</b>
In sechs zentralen Leitsätzen werden die Grundpfeiler der künftigen Entwicklung von Hohenrain gesetzt.	
<b>2 Erläuterungen</b> .....	<b>2</b>
Erklärung der Bedeutung, Verbindlichkeit und Auswirkung des Siedlungsleitbildprozesses.	
<b>3 Nachhaltige Bevölkerungsentwicklung</b> .....	<b>7</b>
Das Bevölkerungswachstum von Hohenrain entwickelt sich in einem gesunden und ausgeglichenen Mass.	
<b>4 Siedlungsentwicklung</b> .....	<b>8</b>
Die Siedlungsentwicklung wird auf den Bedarf der Bevölkerung abgestimmt. Die innere Verdichtung wird gefördert und das bestehende Potenzial genutzt.	
<b>5 Wohnen</b> .....	<b>9</b>
Der Wohnungsmix wird auf die Bevölkerungsstruktur abgestimmt. Die Wohnqualität wird gesteigert, ohne die Landwirtschaft zu beeinträchtigen.	
<b>6 Arbeiten und Gewerbe</b> .....	<b>13</b>
Das lokale Gewerbe wird gestärkt und die Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.	
<b>7 Dorfzentrum/ Identität</b> .....	<b>14</b>
Die Infrastruktur wird auf die Ortsteile Hohenrain und Kleinwangen konzentriert. Hohenrain wird als Hauptort gestärkt. Der Charakter der Gemeinde wird erhalten.	
<b>8 Infrastruktur/ Bildung</b> .....	<b>16</b>
Es wird ausreichend Raum für öffentliche Nutzungen bereitgestellt. Das Bildungsangebot wird aufrechterhalten.	
<b>9 Verkehr</b> .....	<b>17</b>
Die Verkehrssicherheit wird verbessert und eine attraktive Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer und Arten gewährleistet.	
<b>10 Landschaft / Landwirtschaft / Naherholung</b> .....	<b>18</b>
Die Landschaft wird als grosses Kapital der Gemeinde geschont, landwirtschaftlich genutzt und bietet Raum für die Naherholung.	
<b>11 Energie/ Siedlungsökologie</b> .....	<b>20</b>
Hohenrain ist Energiestadt und lebt die Vorbildfunktion.	
<b>Entwicklungskonzept</b> .....	<b>21</b>
Die angestrebte räumliche Entwicklung wird im Plan aufgezeigt.	



# 1 Zentrale Leitsätze

## 1.1 Vielfalt und Zusammengehörigkeit als Charakter der Gemeinde

Hohenrain ist eine ländliche Gemeinde mit fünf, baulich nicht verbundenen Ortsteilen. Das führt zu einer lebendigen Dorf- und Einwohnerstruktur. Diese Struktur wird auch in Zukunft gepflegt.

## 1.2 Attraktive Wohngemeinde für alle Altersgruppen

Hohenrain stärkt sich als attraktive Wohngemeinde für alle Altersgruppen. Dazu gehören das entsprechende Wohnungs- und Infrastrukturanangebot sowie das notwendige Dienstleistungsangebot. Letzteres wird in erreichbarer Distanz und - soweit möglich - durch das örtliche Gewerbe sichergestellt. Darüber hinaus leistet das örtliche Gewerbe durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität und zur Entlastung der Verkehrsströme. Im Rahmen der Möglichkeiten ist Hohenrain bestrebt, das heutige Dienstleistungsangebot zu erhalten.

## 1.3 Teil der Region Seetal

Als Teil der Region Seetal kann die Gemeinde von einem umfassenden Versorgungs- und Dienstleistungsangebot (Einkauf, Schule, Kultur, Verkehr, etc...) profitieren und stellt gleichzeitig attraktiven Wohnraum zur Verfügung. Die Gemeinde beteiligt sich aktiv an der Zusammenarbeit mit der Region für die Stärkung und Aufwertung des Lebensraums.

## 1.4 Konzentration auf die Ortsteile Hohenrain und Kleinwangen

Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich in erster Priorität auf den Hauptort Hohenrain und in zweiter Priorität auf den Ortsteil Kleinwangen. Die weiteren Ortsteile sollen in ihrer Struktur und ihrem Erscheinungsbild erhalten werden. Eigentliche Siedlungserweiterungen sind nicht vorgesehen. Punktuelle, projektbezogene Erweiterungen sind damit nicht ausgeschlossen, jedoch nur bei ausgewiesenem Bedarf möglich.

## 1.5 Nachhaltige Bevölkerungsentwicklung

Zu einem intakten Dorfleben gehört auch ein gesundes Bevölkerungswachstum. Die Bevölkerung nimmt kontinuierlich, in einem angemessenen Mass zu. Kurzfristiges, überhitztes Wachstum, durch das sowohl die gesellschaftlichen Strukturen als auch die Infrastruktur überfordert wären, wird verhindert.

## 1.6 Aufwertung und Erschliessung des Landschaftsraumes

Die Wohnqualität von Hohenrain wird stark durch die attraktive Landschaft geprägt. Eine naturnahe Bewirtschaftung und Erschliessung der Lebensräume machen sie zum vielseitigen Naherholungsgebiet mit kulturellem und ökologischem Wert, das geschützt wird.

## 2 Erläuterungen

### 2.1 Inhalt des Siedlungsleitbildes

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume. Das Leitbild hat die Ziele

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- 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.

### 2.2 Wirkung des Siedlungsleitbildes

Das Siedlungsleitbild

- zeigt auf, wie sich Hohenrain künftig räumlich entwickeln soll. Behörde und Verwaltung richten ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbildes aus;
- konzentriert sich auf die strategischen Ziele und generellen Massnahmen. Es lässt bewusst den nötigen Spielraum für nachfolgende Planungen;
- nimmt den Stimmberechtigten keine Entscheide vorweg. Das Siedlungsleitbild wird aber beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe dienen.

### 2.3 Vom Siedlungsleitbild zur Nutzungsplanung

Das Siedlungsleitbild stellt das erste Etappenziel der Nutzungsplanung dar und fügt sich in den Planungsablauf ein, der „vom Übergeordneten zum Detail“ führt. Gestützt auf das Siedlungsleitbild wird die Nutzungsplanung (insbesondere Bau- und Zonenreglement, Zonenplan) erarbeitet.

### 2.4 Planungshorizont

Das Siedlungsleitbild ermöglicht kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren. Auch in Hohenrain erfolgt die Entwicklung in vielen Einzelschritten. Das Siedlungsleitbild formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht, die dazu notwendigen Einzelentscheide im Gesamtrahmen zu beurteilen. Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen neben Massnahmen, die erst in zehn oder mehr Jahren umgesetzt werden.

## 2.5 Interessenabwägung

Das Siedlungsleitbild stellt die längerfristig angestrebte Entwicklung von Hohenrain dar. Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf unseren Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, können so im Hinblick auf mögliche Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden. Die Strategien und Massnahmen sind nicht widerspruchsfrei. Bei deren Umsetzung in den nachfolgenden Planungen müssen die Interessen unterschiedlicher Ansprüche abgewogen werden.

## 2.6 Planungsgrundlagen

Das Siedlungsleitbild stützt sich insbesondere auf folgende bestehende Planungsgrundlagen:

### Gemeinde

- Grundlagen zur Gemeindeentwicklung: Beilage zum Siedlungsleitbild
- Protokoll öffentlicher Workshop Siedlungsleitbild vom 23. März 2013
- Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT)<sup>1</sup> (Stand: Dezember 2012)
- Bau- und Zonenreglement (2009)
- Teilzonenplan Siedlung (2009)
- Gemeindeprofil ([www.lustat.ch](http://www.lustat.ch))

### Region

- REP Seetal. Der Regionale Entwicklungsplan Seetal in 18 Bildern (2008)

### Kanton

- Richtplan Kanton Luzern (2009)
- Arbeitshilfe „Kommunales Siedlungsleitbild“ (rawi, Juli 2011)
- Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“ (rawi, Januar 2013)
- diverse Arbeitshilfen und Merkblätter der Dienststelle rawi ([www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch))

## 2.7 Die Beteiligten

### Kommission Siedlungsleitbild

Herbert Schmid, Gemeindepräsident, 6276 Hohenrain

Stephan Egli, Oberebersol 31, 6276 Hohenrain

Heidi Kempf, Landschau 21, 6276 Hohenrain

Peter Odoni, Kleinwangenstrasse 7, 6277 Lieli

Markus Rüttimann, Chäsihang 1, 6275 Ballwil

Pius Stöckli, Gemeindeschreiber, 6276 Hohenrain

Lukas Walthert, Hauptstrasse 5, 6277 Kleinwangen

---

<sup>1</sup> Das Instrument dient für die Ermittlung der vorhandenen Reserven in den Bauzonen.

### **Verantwortliche Planer**

Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern

Roger Michelon, Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU

Christine Bopp, Politologin BA, Raumplanerin MSc

### **2.8 Die bisherigen Schritte**

GR beschliesst Siedlungsleitbild zur Vernehmlassung	20. August 2013
Orientierungsveranstaltung Bevölkerung	20. September 2013
Mitwirkung Bevölkerung und Stellungnahme Kanton	bis 21. Oktober 2013
Überarbeitung des Siedlungsleitbildes	November 2013
Beurteilung der Dienststelle rawi mit Schreiben vom	5. Mai 2014
Verabschiedung durch Gemeinderat	6. Mai 2014

### **2.9 Die weiteren Schritte**

Die Ergebnisse fliessen in die Ortsplanung ein.



## 3 Nachhaltige Bevölkerungsentwicklung

Hohenrain strebt ein nachhaltiges Wachstum der Bevölkerung an. Schubartige Bevölkerungszuwächse sind zu vermeiden, damit die bestehende Infrastruktur nicht massiv ausgebaut werden muss.

### 3.1 Quantitative Vorgaben zur Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung von Hohenrain ist zwischen Ende 1996 und 2011 von 2'270 auf 2'385 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen, was einem Wachstum von insgesamt 5.1% oder einem jährlichen Durchschnitt von 0.3% entspricht. Im gleichen Zeitraum sind der Kanton um 12% bzw. 0.79% im Jahresdurchschnitt und die Region um 15.5% oder 1% im Jahresdurchschnitt gewachsen. Gestützt auf die Lenkungsstrategie des Kantons Luzern, die von einem künftigen kantonalen Wachstum von jährlich ca. 0.75% ausgeht (September 2012), ist Hohenrain eine Gemeinde des ländlichen Raumes, der in Zukunft eine Entwicklung von durchschnittlich 0.5% Bevölkerungswachstum pro Jahr zugestanden wird.

### 3.2 Kontinuierlicher, mässiger Einwohnerzuwachs

Die baulichen Entwicklungen, die zu Einwohnerwachstum führen, finden massvoll und kontrolliert statt. Die Gemeinde ermöglicht ein nachhaltiges Wachstum und die Befriedigung des Wohnraumbedarfs soweit, dass ein intaktes Dorfleben gewährleistet ist.

### 3.3 Bedarf

Mit Stichtag 31. Dezember 2013 sind noch für ca. 115 Einwohner freie Parzellen vorhanden womit theoretisch der Bedarf abgedeckt ist. Diese Zahl bezieht sich auf eine Vielzahl von Einzelparzellen, deren Verdichtungspotenzial nicht durch die Gemeinde beeinflusst werden kann.

Der Bedarf nach mehrgeschossigem Wohnungsbau, der sich aus dem Strukturwandel ergibt, ist hingegen noch nicht abgedeckt.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Bedarf für die bauliche Entwicklung eingehender geprüft. Dabei werden auch kompensatorische Auszonungen geprüft.

## 4 Siedlungsentwicklung

Die wesentlichen Massnahmen zur Komplettierung der Siedlungsstrukturen konzentrieren sich auf den Hauptort Hohenrain und dann auf den Ortsteil Kleinwangen. Dort finden auf die Infrastruktur abgestimmte bauliche Entwicklungen statt. Die Ortsteile Lieli, Oberebersol und Ottenhusen sollen weitgehend in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden.

### 4.1 Deckung des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre

- a) Der Bedarf für die bauliche Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre wird gedeckt.
- b) Bestehende Potenziale werden aktiviert oder gezielt durch neue Anreize geschaffen.

### 4.2 Dorfcharakter stärken

- a) Alle Massnahmen nehmen auf die jeweiligen Dorfcharaktere Rücksicht. Altes und Neues ergänzen sich behutsam. Der Dorfcharakter wird erhalten und weiterentwickelt.
- b) Qualitätsvolles Bauen, das zum Erscheinungsbild von Hohenrain passt, wird durch Kriterien und Elemente, die für die Gemeinde typisch und bei Neubauten umzusetzen sind, gestärkt.



### 4.3 Entwicklung lenken

Mögliche Ein- und Umzonungen werden gezielt durchgeführt. Durch eine auf den Bedarf, die Finanzplanung und die optimale Auslastung der Infrastruktur abgestimmte Etappierung lenkt der Gemeinderat das Wachstum und das Immobilienangebot mit Einzonungen in den Siedlungsschwerpunkten Hoherain und Kleinwangen sowie mit der Umzonung in Lieli.

### 4.4 Nutzen bestehender Potenziale

- a) Hohenrain verfügt in der Wohnzone noch über einzelne Baulandparzellen, die aktiviert werden sollen.
- b) Gebiete innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, die noch nicht in der Bauzone sind, werden mit erster Priorität eingezont, wenn es zu Einzonungen kommt.
- c) Bestehende Potenziale liegen auch dort, wo durch Aufzonungen eine sinnvolle höhere Ausnutzung erreicht werden kann.

### 4.5 Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen

- a) Die Siedlungsentwicklung wird vorrangig im Rahmen des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden. Dies soll unterstützt werden durch gezielte Anreize und eine höhere Ausnutzungsmöglichkeit der Zonen.
- b) Künftig wird es nur noch eine Art von Wohnzonen für Einfamilienhäuser geben, die sich an den Vorschriften der dichtesten zweigeschossigen Wohnzone orientiert.
- c) In der gesamten zweigeschossigen Wohnzone wird zusätzlich der Bonus geprüft, ob 60m<sup>2</sup> mehr anrechenbare Geschossfläche realisiert werden dürfen, wenn dafür eine zusätzliche Wohnung realisiert wird.
- d) In der W3-Zone gilt künftig eine Mindestzahl von drei Wohnungen pro Gebäude, die realisiert werden müssen.
- e) Die bestehende Kernzone wird daraufhin geprüft, ob sie zeitgemäss dicht ist oder ob eine Verdichtung möglich wäre. Die Bestimmungen werden gegebenenfalls angepasst. Eine Erhöhung um ein Geschoss wird geprüft.
- f) Für das Dorfzentrum Kleinwangen wird ausserdem die Erarbeitung eines Masterplans geprüft, der die Entwicklungsmöglichkeiten als Grundlage für die Ortsplanungsrevision aufzeigt.
- g) Durch den Ersatz von bestehenden, aber baufälligen Häusern wird über das Bonussystem eine Nachverdichtung des Bestands ermöglicht.
- h) In Lieli wird die bestehende öffentliche Zone auf eine Umzonung für mehrgeschossigen Wohnungsbau geprüft.

#### **4.6 Einzonungen bei Bedarf**

- a) Bei ausgewiesenem Bedarf werden kurz- bis mittelfristig Einzonungen für dichten, mehrgeschossigen Wohnungsbau mit folgenden Prioritäten vorgenommen:
- 1. Priorität: Unterdorfstrasse und Dorfstrasse Hohenrain
  - 2. Priorität: Kleinwangen
- b) Langfristig werden die Gebiete, die im Entwicklungskonzept mit gelben Sternen markiert sind, für Einzonungen geprüft.

#### **4.7 Einzonung nur mit Konzepten**

Um die Qualität und die Deckung der Bedürfnisse kontrollieren zu können, wird eine Einzonung ausschliesslich dann in die Wege geleitet, wenn durch ein Konzept nachgewiesen wird, dass das Bauvorhaben den Ansprüchen der Gemeinde und der Bevölkerung gerecht wird.

## 5 Wohnen

Wie im regionalen Entwicklungsplan Seetal beschrieben, stellt Hohenrain als agglomerationsnahes Dorf unter Wahrung des geschlossenen Dorfbildes auch attraktive Wohnlagen zur Entlastung der Zentren und der Agglomerationen bereit.

### 5.1 Wohnungsmix auf Bevölkerungsstruktur abstimmen

- a) Im Wohnungsmix von Hohenrain fehlen teilweise kleine und mittelgroße, altersgerechte Wohnungen.
- b) Das Wohnraumangebot in Hohenrain wird entsprechend angepasst. Es werden mit den Um-, Auf- und Neueinzonungen die Möglichkeiten für Wohnungsbau in Mehrgeschosswohnungen ermöglicht.
- c) Das Schwergewicht auf dem Mehrgeschosswohnungsbau sorgt für einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Insbesondere bei Neueinzonungen wird es Pflicht.
- d) Der Gemeinderat wird bei einer künftigen Einzonung / Umnutzung festlegen, welche Art von Wohnungen (EFH, MFH...) realisiert wird.
- e) Insbesondere der älteren und der jüngeren Bevölkerung wird so die Chance gegeben, weiterhin in Hohenrain wohnen zu können.



## **5.2 Wohnungs- und Eigentümerstruktur**

Durch die absehbare Alterung der Bevölkerung wird die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen in Mehrgeschossbauten steigen. Entsprechend der erwünschten Entwicklung und der Nachfrage werden sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen in Mehrgeschossbauten gefördert und der Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren ermöglicht.

## **5.3 Konflikt Wohnen – Landwirtschaft wo möglich lösen**

- a) Hohenrain trägt mit gezielter Entwicklung an geeigneten Orten Sorge, dass sich Wohnen und Landwirtschaft gegenseitig nicht beeinträchtigen. Es wird dafür gesorgt, dass durch Neueinzonungen in Kombination mit den einzuhaltenden FAT-Abständen<sup>2</sup> Landwirtschaftsbetriebe nicht behindert werden.
- b) Geruchsbelästigungen aus der Landwirtschaft werden durch angepasste bauliche, betriebliche und produktionstechnische Massnahmen der Tierhaltung und des Pflanzenanbaus auf ein Minimum reduziert.

---

<sup>2</sup> Die Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT) hat in ihrem Bericht Nr. 476 aus dem Jahr 1995 Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen zu Wohnsiedlungen definiert.

## 6 Arbeiten und Gewerbe

Hohenrain ist Teil der Arbeitsregionen Luzern und Seetal, in denen alle Arten von Arbeitsplätzen angeboten werden. Daher setzt sich die Gemeinde als Priorität, dass sich das lokale Gewerbe in Hohenrain entwickeln kann.

### 6.1 Entwicklung des lokalen Gewerbes ermöglichen

- a) Die Gemeinde schafft im Rahmen ihrer Möglichkeiten günstige Voraussetzungen für die Entwicklung des lokalen Gewerbes.
- b) Projektbezogene Einzonungen werden bei Bedarf in den bestehenden Arbeitszonen geprüft.

### 6.2 Arbeitszone Heumoos besser nutzen

- a) Für die bestehende Arbeitszone Heumoos wird die Festlegung einer Mindestnutzung und die Anhebung der Gebäudehöhe geprüft.
- b) Eine projektbezogene Erweiterung der Zone an diesem Standort ist insbesondere möglich, wenn auf Gemeindegebiet bestehende Betriebe Erweiterungsbedarf / -absichten haben. Zur Realisierung mehrgeschossiger Gewerbegebäude ist eine Beteiligung weiterer Firmen/ Betriebe nicht auszuschliessen.



## 7 Dorfzentrum/ Identität

Hohenrain hat mit seinen 5 Ortsteilen und den verstreuten Weilerzonen kein erkennbares Dorfzentrum. Es wird allerdings angestrebt, die Nutzungen, die in ein Ortszentrum gehören, in den Ortsteilen Hohenrain und Kleinwangen zu konzentrieren. In Hohenrain befindet sich bereits heute das Gemeindehaus mit Postagentur, das Gasthaus Kreuz, eine Bäckerei sowie eine Bank, in Kleinwangen die Gasthäuser Linde und Adler und eine Bäckerei.

### 7.1 Notwendige Infrastruktur in den Ortsteilen Hohenrain und Kleinwangen konzentrieren

- a) Die bestehende Infrastruktur in Hohenrain Dorf liegt an der Unterdorfstrasse. Dort soll eine neue Ortsmitte entstehen, in der sich die Infrastruktur konzentriert und Platz für weitere zentrumsbildende Einrichtungen vorhanden ist. Insbesondere soll auch künftig ein Laden für den täglichen Bedarf der Bevölkerung zur Verfügung stehen.
- b) Auch in Kleinwangen findet sich die Infrastruktur an der Hauptstrasse, wo bei Bedarf ebenfalls Platz für weiteres Gewerbe geboten wird.

### 7.2 Ortseingang Hohenrain

Die Parzelle am südlichen Eingang des Ortes Hohenrain (alte Scheune Johanniterhof) wird als Siedlungsabrundung mit erster Priorität eingezont. Dort entsteht ein erkennbarer Ortseingang, der ein identitätsstiftendes Element mit Wiedererkennungswert wird. Neue Wohnungen, aber auch ein Laden oder ein Dienstleistungsbetrieb können hier Platz finden.

### 7.3 Weiler/ Orte mit besonderer Tradition und Ausstrahlung/ Landwirtschaftliche Siedlungen

- a) Die bestehenden Weilerzonen Ferren und Günikon werden gemäss neuen Vorgaben vom Bund überprüft. Rechtlich mögliche Verdichtungen werden angestrebt.
- b) Ibenmoos und Augstholz sind nicht denkmalgeschützte Örtlichkeiten mit besonderer Tradition und Ausstrahlung. Bei Bedarf wird die öffentliche Zone im Ibenmoos erweitert und im Augstholz eine projektbezogene Sonderbauzone geprüft.
- c) Unterebersol bleibt als landwirtschaftliche Kleinsiedlung in der Landwirtschaftszone.

## 7.4 Ortsbildschutz

- a) Im Perimeter des Inventars schützenswerter Ortsbilder ISOS ist die ehemalige Johanniterkommende als schützenswertes Objekt eingestuft. Die Umgebung der Kommende wird freigehalten von baulichen Tätigkeiten, so dass das Erscheinungsbild ungestört erhalten bleibt.
- b) Im kantonalen Denkmalverzeichnis sind darüber hinaus weitere Gebäude als schützenswert eingestuft. Bei geplanten Veränderungen wird eine fachkundige Person beigezogen.
- c) Kleinwangen, Ottenhusen, Günikon und Oberebersol liegen teilweise in Ortsbildschutzzonen. Es wird überprüft, ob eine Verkleinerung der Zone zum Zweck der inneren Verdichtung möglich ist.
- d) Die erwünschte innere Verdichtung soll im Einklang mit der Ortsbildschutzzone erfolgen.



## 8 Infrastruktur/ Bildung

Es ist Aufgabe der Gemeinde, die notwendige Infrastruktur bereit und ein ausreichendes Bildungsangebot sicher zu stellen. Falls das aufgrund von mangelnder Nachfrage nicht möglich sein sollte, bemüht sich der Gemeinderat um ein adäquates Angebot in vertretbarer Distanz.

### 8.1 Ausreichend Raum für öffentliche Nutzungen bereitstellen

- a) Der Bedarf an öffentlichen Zonen wird mit fortschreitender Entwicklung jeweils überprüft, z.B. für die Erweiterung des Sportplatzes in Kleinwangen.
- b) Ein neuer Standort für das Feuerwehrmagazin wird geprüft.

### 8.2 Bildungsangebot

- a) Die Schulhäuser in den Ortsteilen Hohenrain und Kleinwangen bleiben bestehen und sollen optimal ausgelastet werden.
- b) Ein zeitgemässes, effizientes Bildungsangebot wird angestrebt.

### 8.3 Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung (BBZN) und Heilpädagogisches Zentrum (HPZ)

Die beiden Bildungseinrichtungen BBZN und HPZ sind bedeutend für die Identität, das Arbeitsplatzangebot und die Infrastruktur in Hohenrain. Sie sind wichtige Dienstleistungseinrichtungen. Die Gemeinde möchte diese Standorte erhalten. Bei Bedarf werden Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt.



## 9 Verkehr

Die Verkehrssicherheit steht an oberster Stelle bei den kommenden Planungen. Schüler und Erwachsene sollen sicher mit dem Velo und zu Fuss alle Ortsteile erreichen können. Der öffentliche Verkehr weist Lücken im Angebot auf. Daher werden Alternativen geprüft.

### 9.1 Verkehrssicherheit

Die Verkehrssicherheit wird insbesondere für den Langsamverkehr auf den Wegen und Strassen zwischen den Ortsteilen verbessert. Dafür sollen an den gefährlichen Stellen gezielte Massnahmen ergriffen werden.

### 9.2 Öffentlicher Verkehr

- a) Die Gemeinde setzt sich für ein gutes Angebot des öffentlichen Verkehrs ein.
- b) Der Gemeinderat prüft den Ausbau der Takte zu Schulzeiten. Dazu werden auch alternative Angebotsformen berücksichtigt.

### 9.3 Langsam- und Freizeitverkehr

Das bestehende Wegnetz für Wanderer und Velofahrer wird situationsgerecht unterhalten und bei Bedarf ausgebaut. Die Wege werden gut signalisiert und dokumentiert.

### 9.4 Motorisierter Individualverkehr

Eine attraktive Strassenerschliessung ist für die Entwicklung von Hohenrain wichtig. Sie wird bei Bedarf optimiert und auf die angestrebte räumliche Entwicklung abgestimmt.

### 9.5 Ruhender Verkehr/ Parkierung

- a) Öffentliche Parkplätze sind wichtig und werden in allen Ortsteilen erhalten. Gestützt auf eine Entwicklung im Dorfzentrum Hohenrain können sie auch neu angeordnet werden.
- b) Bei grösseren Überbauungen werden Tiefgaragen angestrebt.

## 10 Landschaft / Landwirtschaft / Naherholung

Die Landschaft ist ein wesentliches Element der Wohnqualität von Hohenrain. Die Landwirtschaft prägt den Charakter der Gemeinde. Die bestehenden Qualitäten werden aufrechterhalten und mit gezielten Massnahmen gestärkt. Die Gemeinde ist Naherholungsgebiet für die Agglomeration Luzern.

### 10.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist ein wichtiger Teil des Gewerbes von Hohenrain. Die Gemeinde setzt sich für eine naturnah produzierende Landwirtschaft ein. Allseitige Anstrengungen sollen Konflikten mit der Wohnbevölkerung vorbeugen.

### 10.2 Natur- und Landschaftswerte erhalten und aufwerten

- a) Der hohe kulturelle und ökologische Wert der Landschaft ist ein wichtiger Standortfaktor. Hohenrain fördert den Erhalt und die Aufwertung der Landschaft.
- b) Hohenrain steht ein für die ökologische Vernetzung der Landschaftsräume und Naturelemente.
- c) Mit der Ortsplanung wird sichergestellt, dass neue landwirtschaftliche, optisch stark in Erscheinung tretende Bauten und Anlagen (mit Ausnahme von allfälligen Aussiedlungen) möglichst in Hofnähe realisiert werden.

### 10.3 Freizeit und Erholung

- a) Der Landschaftsraum von Hohenrain dient auch der extensiven Freizeitgestaltung und der Erholung. Die Aktivitäten werden so gelenkt, dass sie möglichst wenig negative Auswirkungen auf die Natur, die Land- und die Forstwirtschaft haben.
- b) Allfällige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung werden in Absprache mit der betroffenen Grundeigentümerschaft und aufgrund der Nachfrage an dafür geeigneten Orten geplant.



# 11 Energie/ Siedlungsökologie

Hohenrain setzt sich aktiv für Ressourcenschonung und den Einsatz von erneuerbaren Energien ein. Die Gemeinde geht als gutes Beispiel voran.

## 11.1 Energiestadt<sup>3</sup> und Vorbild

- a) Hohenrain geht als Energie-Stadt-Gemeinde in Fragen der Energie bzw. Energieeffizienz bei eigenen Bauten und Anlagen mit gutem Beispiel voran.
- b) Hohenrain optimiert den Energieverbrauch und fördert energieeffiziente Siedlungsstrukturen durch (Nach-)Verdichtung.
- c) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden hinsichtlich Energieeffizienz, Einsatz erneuerbarer Energieformen (z.B. Wärmeverbund) und Siedlungsökologie erhöhte Anforderungen an künftiges Bauen geprüft. Bei Neueinzonungen werden aktuell hochwertige Energiequalitäten für Neubauten gefordert.
- d) Das auf einer Bauparzelle anfallende Oberflächenwasser soll möglichst auf derselben Parzelle versickern können. Grössere Flachdächer von Neubauten werden extensiv begrünt und erfüllen so eine Rückhaltefunktion.

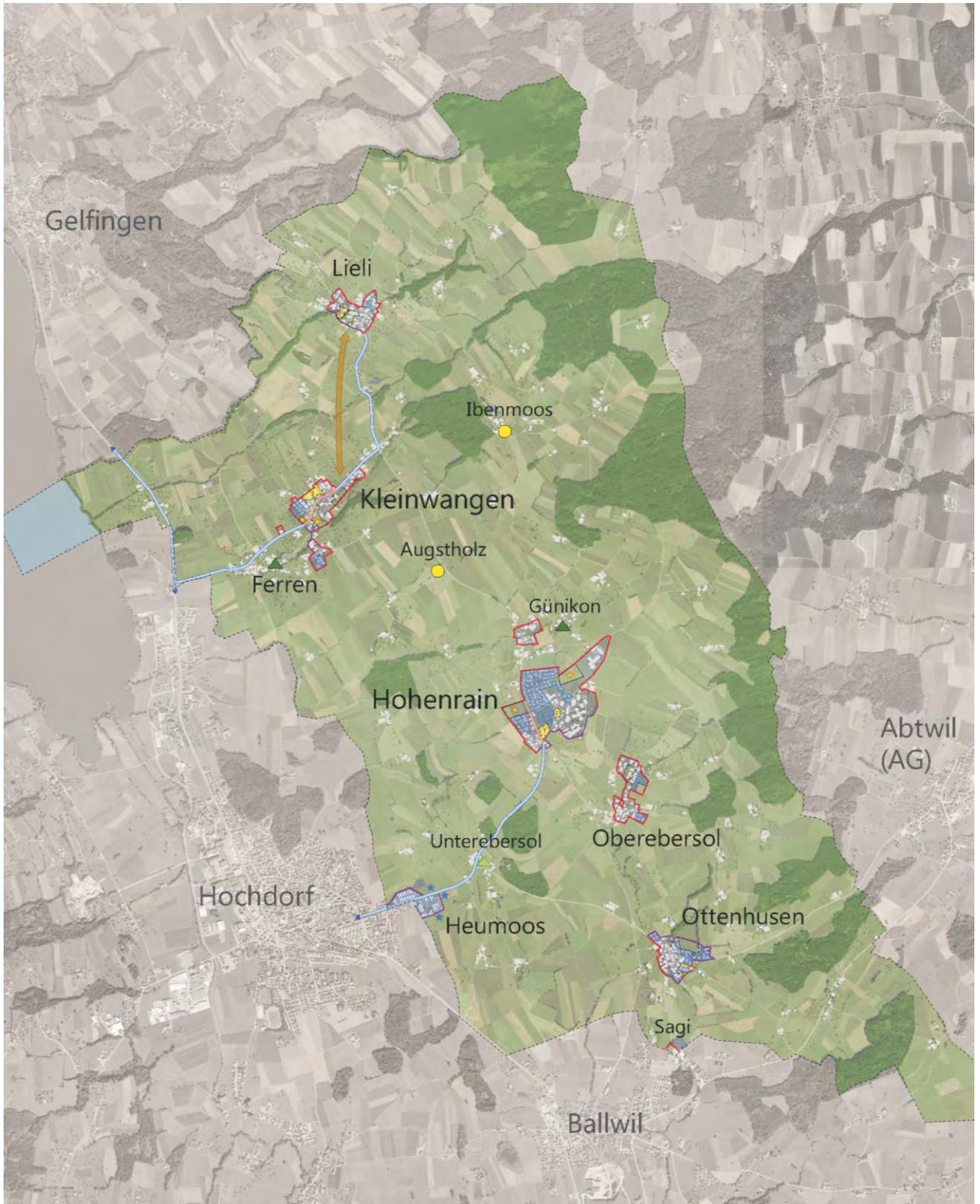
## 11.2 Windenergienutzung

- a) Hohenrain steht der Windenergienutzung auf dem Lindenberg positiv gegenüber. Diese wird im Sinne des Regionalen Entwicklungsplans Seetal unterstützt.
- b) Notwendige Zonenplananpassungen erfolgen projektbezogen auf Antrag von privaten Initianten.

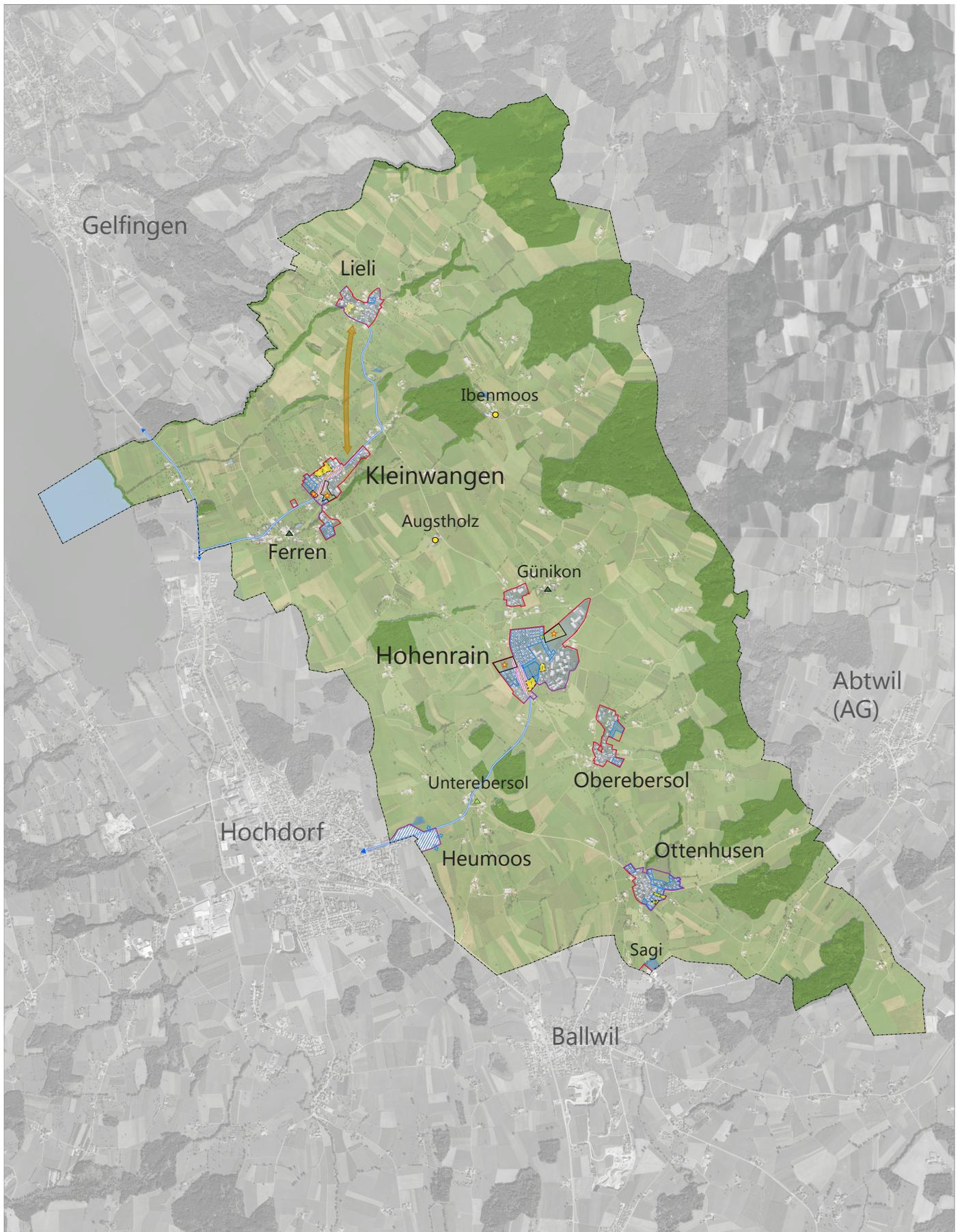
---

<sup>3</sup> Das Label Energiestadt ist ein Leistungsausweis für Gemeinden, die eine nachhaltige kommunale Energiepolitik vorleben und umsetzen. Energiestädte fördern erneuerbare Energien, umweltverträgliche Mobilität und setzen auf eine effiziente Nutzung der Ressourcen (Siehe [www.energiestadt.ch](http://www.energiestadt.ch)).

# Entwicklungskonzept



# Entwicklungskonzept



# Entwicklungskonzept

Lieli, Kleinwangen, Günikon,  
Hohenrain, Oberebersol

## Siedlungsentwicklung nach Innen



Handlungsräume mit Verdichtung und Umnutzung im Dorfzentrum



Handlungsräume für Nachverdichtung Einfamilienhäuser



Handlungsraum für Arbeitszone - Mindestnutzung von 3-Geschossen

## Siedlungsbegrenzung

Das Baugebiet wächst langfristig nicht über die Siedlungsbegrenzungslinie hinaus. Es kann kein Anspruch auf Erweiterung der Bauzone geltend gemacht werden.



regionale Siedlungsbegrenzungslinie



kommunale Siedlungsbegrenzungslinie

## Siedlungserweiterung

Grundsätzlich geeignete Siedlungserweiterungsgebiete bei ausgewiesenem Bedarf und Verfügbarkeit:



Einzonung mehrgeschossiger Wohnungsbau mit Prioritäten (1: kurzfristig, 2: mittelfristig)



Um- oder Aufzonung mehrgeschossiger Wohnungsbau



Projektbezogene Erweiterung Arbeitszone



Option Siedlungserweiterung Wohnen (langfristig)



Weilerzone



Ort mit besonderer Tradition und Ausstrahlung

## Verkehr/Mobilität



Schwerpunkt Strassen- / Aussenraumgestaltung



wichtige Radverbindung

## Orientierender Planinhalt



Landwirtschaftliche Kleinsiedlung



Landschaftsraum



Wald



Gewässer



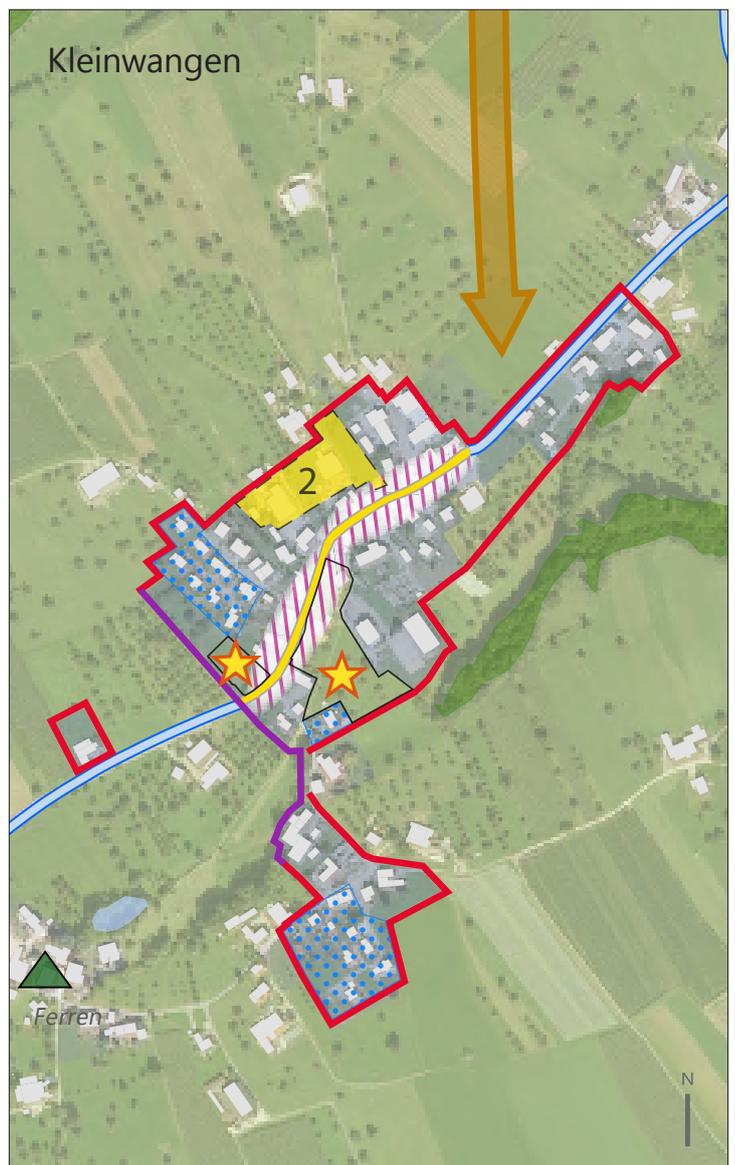
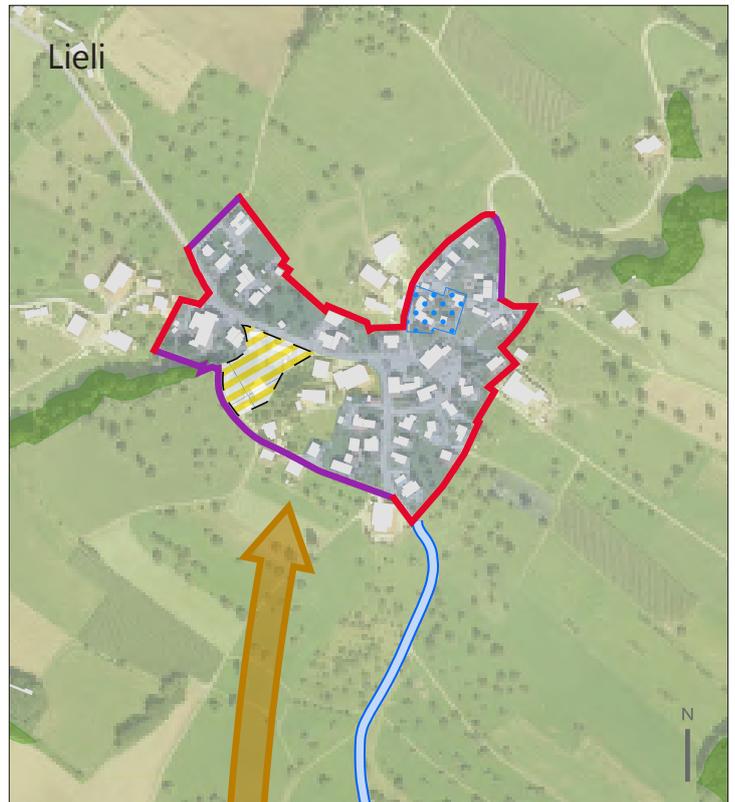
Naturschutz



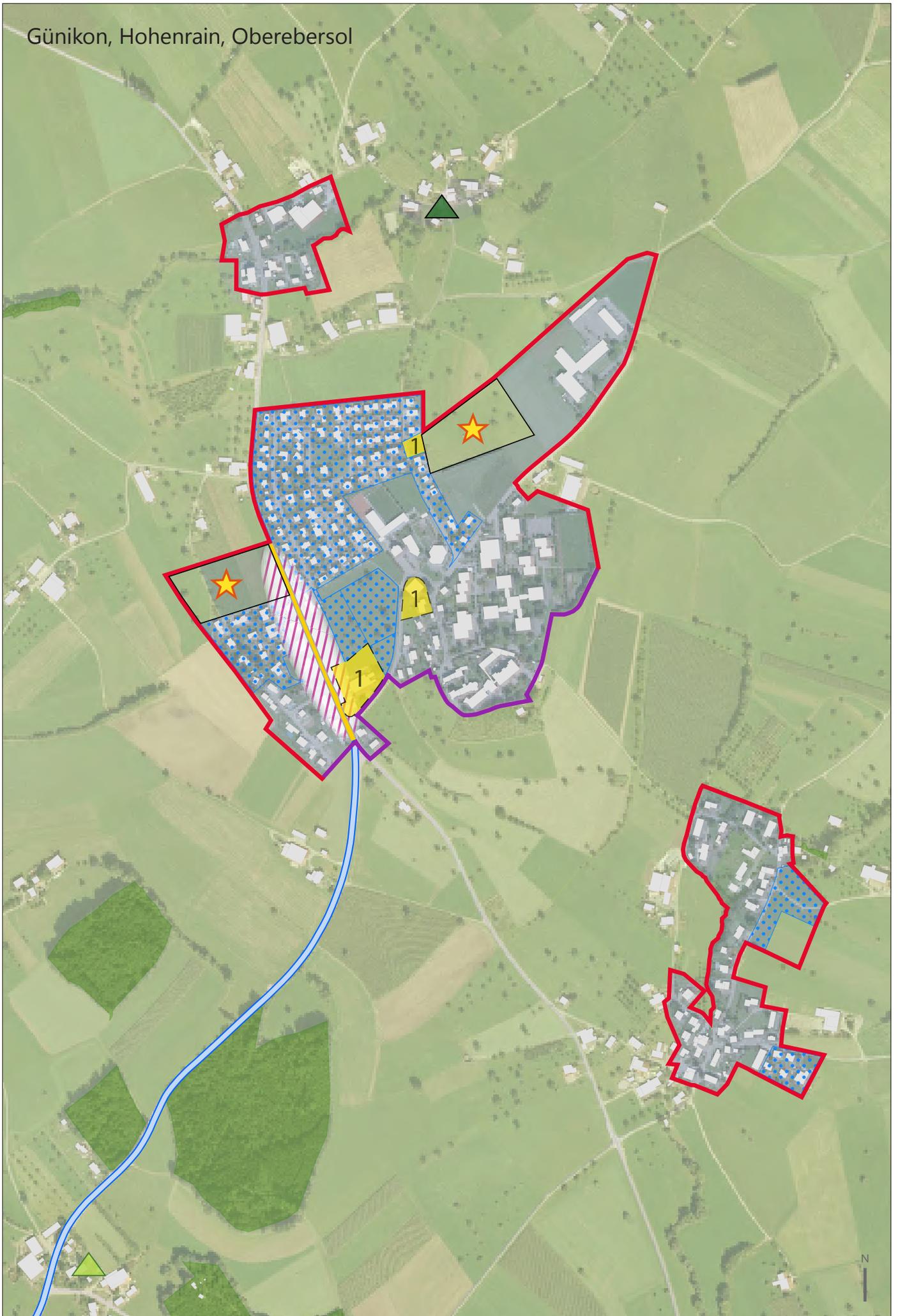
Gemeindegrenze



Kantonsstrasse



Günikon, Hohenrain, Oberebersol



# Entwicklungskonzept

Ottenhusen, Heumoos

## Siedlungsentwicklung nach Innen

-  Handlungsräume mit Verdichtung und Umnutzung im Dorfzentrum
-  Handlungsräume für Nachverdichtung Einfamilienhäuser
-  Handlungsraum für Arbeitszone - Mindestnutzung von 3-Geschossen

## Siedlungsbegrenzung

Das Baugebiet wächst langfristig nicht über die Siedlungsbegrenzungslinie hinaus. Es kann kein Anspruch auf Erweiterung der Bauzone geltend gemacht werden.

-  regionale Siedlungsbegrenzungslinie
-  kommunale Siedlungsbegrenzungslinie

## Siedlungserweiterung

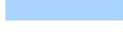
Grundsätzlich geeignete Siedlungserweiterungsgebiete bei ausgewiesenem Bedarf und Verfügbarkeit:

-  Einzonung mehrgeschossiger Wohnungsbau mit Prioritäten (1: kurzfristig, 2: mittelfristig)
-  Um- oder Aufzonung mehrgeschossiger Wohnungsbau
-  Projektbezogene Erweiterung Arbeitszone
-  Option Siedlungserweiterung Wohnen (langfristig)
-  Weilerzone
-  Ort mit besonderer Tradition und Ausstrahlung

## Verkehr/Mobilität

-  Schwerpunkt Strassen- / Aussenraumgestaltung
-  wichtige Radverbindung

## Orientierender Planinhalt

-  Landwirtschaftliche Kleinsiedlung
-  Landschaftsraum
-  Wald
-  Gewässer
-  Naturschutz
-  Gemeindegrenze
-  Kantonsstrasse

