

GEMEINDE HASLE

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

23.09.2026 – Öffentliche Auflage

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

Nutzungsplanung:	100	Zonenplan Siedlung
	101	Zonenplan Landschaft
	102	Bau- und Zonenreglement
	103	Baulinienplan Siedlung
Siedlungsleitbild	200	Siedlungsleitbild
Richtplanung	301	Kommunaler Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan VERP, Siedlung
	302	Kommunaler Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan VERP, Landschaft
Dokumentation:	400	Planungsbericht
	401	Beilage 1: BZR-Vergleich neu-alt
	402	Beilage 2: Quartieranalyse
	403	Beilage 3: Analyse Sondernutzungspläne
	404	Beilage 4: Teilzonenplan Gewässerräume Siedlung
	405	Beilage 5: Teilzonenpläne Gewässerräume Landschaft Teil Nord und Teil Süd
	406	Beilage 6: Dokumentation Gewässerraum
	407	Beilage 7: Unterlagen Einzonung Feldgüetli
	408	Beilage 8: Unterlagen Einzonung Zingge
	409	Beilage 9: Risikoermittlung Transitgasleitung

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Hasle
Gemeindeverwaltung
Dorf 15
6166 Hasle
info@hasle-lu.ch
041 482 60 60

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Mitwirkung Bevölkerung: Juli -August 2024
Kantonale Vorprüfung: Dez. 2024 – Aug. 2026
Öffentliche Auflage: 5. Okt. – 3. Nov. 2026
Beschlussfassung:
Genehmigung:

INFORMATION

Projektnummer: 92020
Bearbeitet durch:
Lukas Fischer und
Markus Burkhalter

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	6
1.1.	Übergeordnete Planung	6
1.2.	Stand der Ortsplanung	6
1.3.	Ziele	7
1.4.	Organisation	7
1.5.	Verfahren	7
2.	Vorgaben und Systematik	8
2.1.	Vorgaben	8
2.2.	Systematik ÜZ und Gesamthöhe	9
2.2.1.	Überbauungsziffer (ÜZ)	9
2.2.2.	Gesamt- und Fassadenhöhe	9
2.2.3.	Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform	10
2.2.4.	Regelung von gemischten Nutzungen	11
2.3.	Anwendung Systematik auf die Bauzonen	11
2.3.1.	Grundsätze	12
2.3.2.	Unterteilung Dorfkernzonen	13
2.3.3.	Herleitung der Werte für die Gesamthöhe	13
2.3.4.	Überbauungsziffer	15
3.	Sondernutzungsplanung	17
3.1.	Handlungsbedarf	17
3.2.	Handlungsoptionen	17
3.3.	Übertragung in die Nutzungsplanung	17
3.4.	Umgang mit Sondernutzungsplänen	18
3.5.	Gestalterische Einheit	19
4.	Änderungen am Zonenplan	20
4.1.	Neue Zonen	20
4.2.	Auszonung	21
4.3.	Einzonungen	22
4.3.1.	Einzonung Feldgüetli (Parz. 155, S + F)	22
4.3.2.	Erweiterung Feld (Parz. 157, Wohnzone)	24
4.3.3.	Erweiterung Zinggen (Parz. 17, Sonderbauzone Zinggen)	25
4.4.	Anpassungen Bauzonen	27
4.4.1.	Dorfkern	27
4.4.2.	Moosmatte/Mooshof	28
4.4.3.	Usser Cheer	29
4.4.4.	Underchile/Feld	29
4.4.5.	Gibelmatte	30
4.4.6.	Heiligkreuzstrasse	31
4.4.7.	Öschtör/Fischergüetli	32
4.4.8.	Bahnhof/Bahnhofstrasse	33
4.4.9.	Farbschache	34
4.4.10.	Feldgüetli	35
4.4.11.	Zingge	36
4.4.12.	Zwischenwassern	37
4.4.13.	Habschwanden	38
4.4.14.	Gruebenhag	39
4.4.15.	Heiligkreuz	39
4.4.16.	Rinderberg/Witebach	40
4.5.	Gewässerraum	41
4.6.	Reservezonen	41
4.7.	Anpassungen Zonenplan Landschaft	41

4.7.1. Verkehrsflächen	41
4.7.2. Schutzzone Dunkle Biene	41
4.7.3. Neue Wildruhegebiete und Anpassungen	42
4.7.4. Wildtierkorridor	42
4.7.5. Wald	42
4.7.6. Geschützte Einzelbäume	43
4.8. Weitere Anpassungen	43
4.8.1. Gestaltung des Siedlungsrandes	43
5. Änderungen am Bau- und Zonenreglement (BZR)	44
5.1. Allgemeines	44
5.1.1. Allgemeine Bestimmungen	44
5.1.2. Nutzungsplanung	44
5.1.3. Zonenvorschriften	45
5.1.4. Sondernutzungsplanung	47
5.1.5. Bauvorschriften	47
5.2. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	48
5.3. Anhang	48
5.4. Anpassungen aus Sondernutzungsplänen	49
6. Begleitende Massnahmen	50
6.1. Anpassungen Baulinien	50
6.2. Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	50
6.3. Mehrwertabgabe	50
7. Auswirkungen	51
8. Verfahren	53
8.1. Vorinformation GWR für Landwirte	53
8.2. Mitwirkung Bevölkerung	53
8.3. Kantonale Vorprüfung – Bereinigungsbesprechung	53
8.4. Kantonale Vorprüfung GWR Bereinigungsbesprechung	55
8.5. Abschliessende Kantonale Vorprüfung	55
8.5.1. Berücksichtigte Anträge mit Anpassungen an der Nutzungsplanung	55
8.5.2. Nicht berücksichtigte Anträge	56
8.5.3. Weitere Anpassungen	58
8.6. Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung	58
8.7. Beschlussfassung	58
8.8. Genehmigung	58

ABKÜRZUNGEN

AZ	Ausnützungsziffer
BZR	Bau- und Zonenreglement
DEFH	Doppel-Einfamilienhaus
EFH	Einfamilienhaus
FFF	Fruchtfolgeflächen
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
GWR	Gewässerraum
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LUBAT	Luzerner Bauzonen-Analysetool
MBZR	Muster Bau- und Zonenreglement Kt. Luzern
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
REFH	Reihen-Einfamilienhaus
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
RP	Richtplan
SLB	Siedlungsleitbild
ÜG	Übriges Gebiet
ÜZ	Überbauungsziffer
VG	Vollgeschoss

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Übergeordnete Planung

Vorgaben RPG, PBG	Das übergeordnete Planungsrecht hat in den letzten Jahren zahlreiche Änderungen erfahren. So sind auf kantonaler Ebene am 1. Januar 2014 das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Die darauf abgestimmte Revision des kantonalen Richtplans wurde im Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Ebenfalls von Bedeutung ist die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV).
Neue Baubegriffe	Im Kanton Luzern ging die Einführung der harmonisierten Baubegriffe gem. IVHB mit einem grundsätzlichen Systemwechsel einher. Dabei wurden die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.
Bauzonenkapazität	Die Bauzonenkapazität wird durch die Dienststelle rawi mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Dabei wurde die Gemeinde Hasle als «Kompensationsgemeinde» (Gemeindekategorie A) eingestuft. Das heisst, dass der Bauzonenbedarf über eine Planungsperiode von 15 Jahren aus heutiger Sicht gedeckt ist. Einzonungen sind damit nur bei kompensatorischer Rückzonung möglich.
Anpassungsbedarf	Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, d. h. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR) an das übergeordnete Recht an.

1.2. Stand der Ortsplanung

Frühere Revisionen	Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie Zonenplan) stammt aus dem Jahr 2008. 2011 wurde im Gebiet Zinggen und Bahnhof eine Teilrevision vorgenommen. 2020 wurde eine weitere Teilrevision vorgenommen, in welcher Sonderbauzonen festgelegt bzw. angepasst wurden. Des Weiteren wurden die Gewässerräume innerhalb der Bauzone festgelegt. Als letzte Teilrevision wurde 2021 auf Basis eines Projektes im Ortsteil Heiligkreuz ein Bebauungsplan inkl. Teilrevision der Nutzungsplanung umgesetzt.
Teilrevision Bittberg	Parallel zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im Gebiet Bittberg eine Teilrevision zur Schaffung einer Deponiezone durchgeführt. Diese wurde am 22. November 2024 von der Stimmbevölkerung der Gemeinde Hasle beschlossen und mit Entscheid-Nr. 1357 am 28. November 2025 durch den Regierungsrat genehmigt.

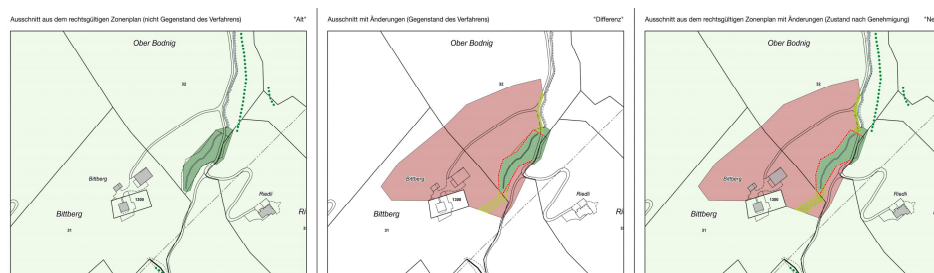


Abb. 1: Auszug Änderungsplan Teilrevision Deponie Bittberg (v.l.n.r.: rechtsgültiger Zonenplan, Änderung, Zonenplan nach Änderung)

1.3. Ziele

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung verfolgt die Gemeinde die folgenden Ziele und Aufgaben:

1. Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordneten Bestimmungen
2. Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 2015
3. Einführung des neuen Baurechts gemäss Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
4. Umsetzung der Strategie und Ziele aus dem Siedlungsleitbild 2014 (erg. 2023)
5. Überprüfung und Aufhebung von Sondernutzungsplänen

1.4. Organisation

Die vorliegende Gesamtrevision wurde ab November 2020 gemeinsam mit der Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Thomas Rösli, Gemeindepräsident	Vorsitz
Pius Felder, Gemeinderat	Mitglieder
Bruno Stadelmann, Gewerbeverein	
Fredi Lustenberger, Landwirtschaft	
Josef Lustenberger, Korporation	
Markus Wigger, Die Mitte	
Pirmin Bucher, Controlling-Kommission	
Thomas Vogel, SVP	
stadtlandplan AG: Lukas Fischer, Markus Burkhalter	Fachliche Erarbeitung

1.5. Verfahren

Die Ortsplanungsrevision wird in folgenden Schritten erarbeitet:

Nov. 2022	Mitwirkung GWR für Landwirte
Nov. 2022 - Juli 2024	Bereinigung
1. Juli 2024	Präsentation und Orientierungsveranstaltung zur Mitwirkung
Juli - Aug. 2024	Öffentliche Mitwirkung
Dez. 2024	Verabschiedung Gemeinderat zur kant. Vorprüfung
Ab Dez. 2024	Kantonale Vorprüfung Gesamtrevision
Ab Juli 2025	Kantonale Vorprüfung Gewässerräume
Sept. 2025	Bereinigungsbesprechung Kantonale Vorprüfung
Jan. 2026	Einreichung der angepassten Unterlagen aufgrund der Bereinigungsbesprechung
10. Aug. 2026	Kantonaler Vorprüfungsbericht
Bis 23. Sept. 2026	Anpassungen aufgrund Kant. Vorprüfung
5. Okt. - 3. Nov. 2026	Öffentliche Auflage (30 Tage)
Anschliessend	evtl. Einspracheverhandlungen
Anschliessend	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung
Anschliessend	Genehmigung durch Regierungsrat

2. VORGABEN UND SYSTEMATIK

2.1. Vorgaben

Die Gemeinde muss in ihrer Nutzungsplanung die Vorgaben aus den übergeordneten Grundlagen umsetzen.

Nutzungsziffer	Die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt (PBG § 23 und 25; PBV § 12). Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 legt den möglichen Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) auf 20 % der Grundstücksfläche fest. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus ÜZ und Gesamthöhe. Balkone, deren Ausmass die zulässigen Werte vorspringender Gebäudeteile gemäss PBG § 112a übertreffen, sind ebenfalls der ÜZ anzurechnen.
Gesamthöhe	Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird im PBG durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannten Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist gem. PBG § 139 der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. dem gewachsenen Terrain. Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche gem. PBV § 34 zusätzlich max. 50 cm höher liegen.
Grenzabstand	Der Grenzabstand ist neu direkt von der Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich. Die Werte gibt PBG § 122 vor. Bis 11 m Gesamthöhe gelten 4 m, bis 14 m sind 5 m, bis 17 m sind 6.5 m, bis 20 m sind 8 und bei über 20 m Gesamthöhe ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.
Verkehrszonen	Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen berücksichtigt werden (PBV § 11). Innerhalb der Bauzone sind sie deshalb neu als Verkehrszonen gem. PBG § 52 auszuscheiden. Die Reduktion der anrechenbaren Grundstücksflächen wurde bei der Analyse der festzulegenden ÜZ pro Zone berücksichtigt.
Ausscheidung Gewässerräume	Das Gewässerschutzgesetz fordert die Ausscheidung des Gewässerraums bis zum 31.12.2018. Wird diese Frist überschritten, gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen. Die erforderlichen Gewässerraumbreiten gibt der Bund in GSchV Art. 41a direkt vor. Die Gewässerräume innerhalb der Bauzone wurden in der Gemeinde Hasle bereits festgelegt. Für die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone wird auf Kapitel 4.5 verwiesen.

2.2. Systematik ÜZ und Gesamthöhe

Die übergeordneten, kantonalen Vorgaben aus PBG und PBV legen die Systematik der neuen Messweisen nicht abschliessend fest. Diese sind auf kommunaler Ebene zu präzisieren. Dazu wurde nachfolgender Ansatz gewählt:

2.2.1. Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen.

Die ÜZ für Hauptbauten ist die massgebende Nutzungsziffer. In Kombination mit der Gesamthöhe bestimmt sie die bauliche Ausprägung eines Quartiers bzgl. Körnung und Dichte. In Abhängigkeit von der Dachform werden drei unterschiedliche Ziffern festgelegt: ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c. Die ÜZ-a bildet den Grundwert.

ÜZ-Hauptbauten

Unter den Begriff der Nebenbaute fallen alle Bauten oder Anbauten bis 4.5 m Gesamthöhe, unabhängig von der Nutzungsart.

ÜZ-Nebenbauten

Einstellhallen, welche höchstens zur Hälfte aus dem Terrain herausragen, müssen wie bisher nicht an die Nutzungsziffer angerechnet werden.

Einstellhallen

2.2.2. Gesamt- und Fassadenhöhe

Die Gesamthöhe (GH_{max}) erstreckt sich vom massgebenden Terrain zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche max. 0.5 m über diesem Punkt liegen (§ 34 PBV).

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe Grundwert (GH_G) entspricht der zulässigen Gebäudehöhe eines Gebäudes mit Flachdach. Ausgehend von diesem Grundwert können für Gebäude mit Schrägdächern zusätzliche Mehrhöhen festgelegt werden, um die durch die Dachschräge verlorene Nutzfläche in der Höhe zu kompensieren (in der Regel +2 m gegenüber dem Grundwert, vgl. dazu auch Kapitel 2.2.3 auf der nachfolgenden Seite.)

Gesamthöhe
Grundwert

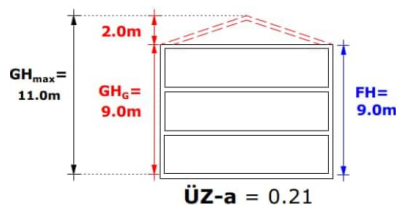
Die Fassadenhöhe dient der Regelung herkömmlicher Schrägdachbauten. Sie bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Terrain und der Dachtraufe. Das BZR legt keinen fixen Wert fest. Dieser ergibt sich indirekt über die Bestimmungen in Art. 55 und Art. 56 BZR.

Fassadenhöhe

Abgrabungen von mehr als einem Meter sind in der Gebäudehöhe zu kompensieren. D. h. die zulässige Fassadenhöhe reduziert sich an dieser Stelle um das entsprechende Mass.

Abgrabungen

Beispiel W2b:



Gesamthöhe (GH_{max}) = 11.0 m

Grundwert = 9.0 m

Zuschlag für Satteldach: + 2.0 m am First (rot)

Fassadenhöhe (FH) = 9.0 m

Abb. 2: Gesamthöhe: Grundwert + Zuschlag für Schrägdach



Abb. 3: Beispiel Gesamt- (rot) und Fassadenhöhe (blau)

2.2.3. Abhängigkeit von ÜZ, Gesamthöhe und Dachform

Gleichbehandlung
verschiedener
Dachformen

Die vom PBG vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche mal Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf Gebäudetypologie und Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern umgesetzt. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. D. h. für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c.

Typ	Skizze (Beispiel Wohnzone W2b)	Voraussetzungen
ÜZ-a	$GH_{max} = 11.0m$ $GH_G = 9.0m$ $FH = 9.0m$ $\text{ÜZ-a} = 0.21$	Die Gesamthöhe bezeichnet den Grundwert und gilt für Flachdachbauten. Bei Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel und mindestens zweiseitig geneigten Dächern erhöht sich die maximal zulässige Gesamthöhe (GH_{max}) am First um 2.0 m. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen (vgl. BZR Art. 54).
ÜZ-b	$GH_G = 9.0m$ $FH = 7.5m$ $\text{ÜZ-b} = 0.24$	Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (vgl. BZR Art. 55). Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Dies entspricht der bisherigen Regelung gem. PBG § 138 (alt).
ÜZ-c	$GH_{max} = 8.0m$ $GH_G = 6.0m$ $FH = 6.0m$ $\text{ÜZ-c} = 0.27$	Diese Variante regelt die Dachgeschosseshöhe für herkömmliche Schrägdachbauten (z. B. Satteldach) nach altem Recht. Die traufseitige Fassadenhöhe (FH) muss auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der Gesamthöhe (Grundwert) liegen. Dies ergibt eine Höhendifferenz von 3.5 m zwischen First und Traufe. Unter Annahme eines Kniestocks von 1.5 m entspricht dies der bisher gebräuchlichen max. Firsthöhe von 5.0 m gem. PBG § 139 (alt) (vgl. BZR Art. 56).

Tab. 1: Skizzen zum System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern

2.2.4. Regelung von gemischten Nutzungen

In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Wohnen und Arbeiten neu zu regeln. Dazu werden in der Wohn- und Arbeitszone zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Das heisst, die maximal zulässige Wohnnutzung auf dem Grundstück wird durch die ÜZ und Gesamthöhe gemäss Typ 1 festgelegt. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

Die Umsetzung erfordert nicht zwingend die Erstellung von zwei Bauten. Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden, in welcher die Nutzungen frei angeordnet werden können. So kann z. B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus ÜZ-Typ 1 und ÜZ-Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen realisiert werden (vgl. folgende Abbildung gem. Anhang 5 BZR). Das Verhältnis der max. zulässigen Nutzungen bleibt dabei unverändert.

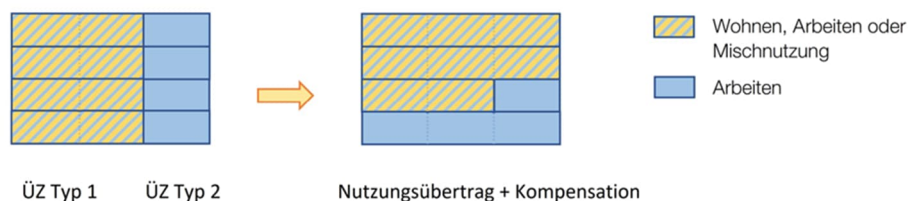


Abb. 4: Erläuterungsskizze zur Nutzungsanordnung in gemischten Zonen; die Nutzungen können frei verteilt werden, solange die maximal zulässigen Flächen nicht überschritten werden.

2.3. Anwendung Systematik auf die Bauzonen

Der Charakter der bestehenden Bebauung soll durch die Einführung der neuen ÜZ erhalten bleiben. Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an, welche die gewachsene Struktur und die vorhandenen Qualitäten respektiert. Dabei ist der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand durch die Festlegung der neuen Bestimmungen rechtlich möglichst gut abzudecken. Je nach Parzellengrösse und bestehender Bebauungsdichte ist eine zusätzliche Entwicklung möglich. Für bestehende Bauten, welche die neuen Bestimmungen überschreiten, gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

Die Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse, bestehend aus ÜZ und Gesamthöhe, kann nicht als Transformation der AZ und pauschal über die bestehenden Bauzonen erfolgen. Die neuen Werte müssen den Gegebenheiten vor Ort Rechnung tragen. Dabei gilt es, bestehende Qualitäten zu erhalten und – da wo dies sinnvoll ist – Raum für Entwicklungen zu schaffen. Dazu wurde im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine umfassende Quartieranalyse vorgenommen (vgl. Beilage 2), welche die notwendigen Grundlagen lieferte. Die Zuteilung der Bauzonen und der neuen Nutzungsmasse erfolgte anschliessend nach den nachfolgenden Grundsätzen.

Zwei ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

Flexible Nutzungsanordnung

Generelle Festlegung der ÜZ und Gesamthöhe

Anpassung Zonenplan gem. Quartieranalyse und Entwicklungsstrategie

2.3.1. Grundsätze

Zentrumszonen	In den Kernzonen ist der bauliche Bestand bzgl. der Baumasse relativ heterogen. Die Festlegung einheitlicher ÜZ-Werte und Gesamthöhen wird der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht gerecht. Zudem besteht an diesen Lagen ein gesteigertes öffentliches Interesse, welches im Einzelfall auch höhere Dichten oder spezifische bauliche Entwicklungen verlangt. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird daher zumindest teilweise verzichtet. Bauvorhaben müssen vor allem qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.
Abdeckung baulicher Bestand	Der in einer Bauzone vorhandene Gebäudebestand soll mit den neuen Bestimmungen möglichst gut abgedeckt werden bzw. möglichst so wieder gebaut werden können, wie bestehend. Angestrebt wird eine Abdeckung von rund 80 %. Eine Abdeckung von 100 % sowohl bzgl. Gebäudehöhe als auch bzgl. ÜZ würde eine flächendeckende, massive Verdichtung nach sich ziehen – mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Siedlungsqualität. Für bestehende Bauten, welche die neuen Baumasse überschreiten, gilt Bestandesgarantie nach PBG § 178.
Erhaltung Nutzungspotenzial	Die bisher gültige Ausnützung soll auch weiterhin möglich bleiben. Grundlage bildet der massgebende Wert der Bauzone oder des Gestaltungsplans. Dabei ist zu beachten, dass die zulässige Ausnützung auf vielen Grundstücken nicht ausgeschöpft wurde und die bestehende Bebauung lockerer sein könnte, als dies rechtlich möglich wäre. Bei bestehenden Bauten, welche über dem neu festgelegten Nutzungsmass zu liegen kommen, gilt die Bestandesgarantie nach PBG.
Innenentwicklung	Die Gemeinde Hasle möchte die bauliche Innenentwicklung fördern. Diese soll einerseits mit einem attraktiven Angebot an Wohnungen in MFH im Dorf und angrenzenden Gebieten, andererseits mit dem Gewähren eines massvollen Weiterentwicklungspotenzials in bestehenden (EFH-)Quartieren gefördert werden. Im Rahmen der Innenentwicklung wird grosser Wert auf eine qualitative Entwicklung und die Baukultur gelegt.
Erhaltung Quartiercharakter	Die heutigen Wohnzonen sollen ihren Charakter und ihre spezifischen Qualitäten grundsätzlich behalten. In den EFH-Quartieren werden daher tendenziell zurückhaltende Gesamthöhen festgelegt, um den Quartiercharakter zu wahren.
Gestaltungspläne (GP)	Bestehende Gestaltungspläne werden mehrheitlich aufgehoben. Sie übersteuern nur in wenigen Fällen die Festlegungen der Grundnutzung und haben damit – gerade in den Wohnzonen – nur geringen Einfluss auf die Zonenzuordnung im Zonenplan. Falls notwendig, wird die Siedlungsstruktur aus dem bisherigen Gestaltungsplan in den Zonenplan übernommen. Zeigt sich, dass die Festlegungen im Gestaltungsplan weiter bestehen bleiben sollen, so wird dieser mit Anpassungen ins neue Recht überführt.
Quartierweise Entwicklungsstrategie	Mit der Quartieranalyse wurde für jedes einzelne Quartier die heutige Situation untersucht und eine spezifische Entwicklungsstrategie festgelegt (vgl. Beilage 2).
Kompensation	Ein allfälliger Verlust an anrechenbarer Grundstücksfläche infolge Ausscheidung von Verkehrs- oder Grünzonen wird grundsätzlich durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ kompensiert. Dies wird in der Analyse bereits berücksichtigt, indem die Errechnung der Bestandes-ÜZ anhand der allfällig reduzierten Grundstücksfläche vorgenommen wird.

2.3.2. Unterteilung Dorfkernzonen

Die Dorfkernzonen decken die wichtigen öffentlichen Räume mit Zentrumscharakter ab, welche nicht der öffentlichen Zone angehören. Es werden drei Dorfkernzonen unterschieden:

Die Dorfkernzone I deckt die historisch gewachsenen, identitätsstiftenden Siedlungsstrukturen entlang der Hauptstrasse in Hasle ab, die vorwiegend in der ersten Bautiefe zu verorten sind. Die bestehenden Qualitäten sollen erhalten werden. Es gelten folgende Grundsätze:

- Baumasse und Gebäudevolumen werden auf eine gute Eingliederung sowie auf die Stärkung des Dorfkerns abgestimmt.
- Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten
- Hauptbauten sind mit Satteldächern von mind. 18 Grad auszustatten.
- Abbrüche werden erst gestattet, wenn ein Ersatzbau gesichert erstellt wird oder die Freihaltung erwünscht ist

Dorfkernzone I

Die Dorfkernzone II umfasst einen etwas weiter gefassten Raum angrenzend an die Dorfkernzone I. Sie bezweckt die zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerns. Im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan wird die Dorfkernzone um einige, bisher als gemischte Wohn- und Arbeitszone festgelegte, Flächen erweitert, welche Zentrumsfunktion übernehmen können und/oder auf denen die bauliche Dichte hoch sein darf. Dies betrifft insbesondere Flächen im Gebiet Heiligkreuzstrasse/Gibelmatte. Aufgrund von Entwicklungsabsichten wurden auch bisher als Wohnzone 3 eingeteilte Flächen entlang der Bahnhofstrasse neu der Dorfkernzone II zugeordnet.

Dorfkernzone II

Die Dorfkernzone Heiligkreuz wird stellenweise arrondiert. Fusswege, Plätze und der Spielplatz im östlichen Bereich des Ortes werden neu in die Dorfkernzone Heiligkreuz aufgenommen. Die Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement werden mit kleineren Aktualisierungen übernommen.

Dorfkernzone
Heiligkreuz

2.3.3. Herleitung der Werte für die Gesamthöhe

Die Werte für ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse in den bestehenden Bauzonen hergeleitet (vgl. Quartieranalyse Beilage 2). Diese führte zu folgenden Ergebnissen:

Für die Dorfkernzonen I und Dorfkernzone Heiligkreuz werden keine fixen Gebäudehöhen festgelegt. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und sind auf eine gute Eingliederung auszurichten. In der Dorfkernzone II wird eine maximale Fassadenhöhe (Grundwert) von 13.0 m und eine max. Firsthöhe (Gesamthöhe) von 15.0 m vorgegeben. Die Kernzone B bildet den Übergang zu den Wohn- und Arbeitszonen, sowie der Wohnzone W3. Die Höhen orientieren sich daher an den Höhenvorgaben für die Wohn- und Arbeitszone 3b im Osten des Dorfes. Für alle Dorfkernzonen gilt die Satteldachpflicht.

Dorfkernzonen

Die Wohnzone W2 deckt im Dorf verschiedene Quartiere ab, in welchen nicht über einen Gestaltungsplan mit Bonus erhöht gebaut wurde. Dies sind insbesondere Hanglagen und die Quartiere Moosmatte (Teilbereich), Underchile und Feld. Die Gebiete wurden vereinzelt aufgrund der Dichtenvorgaben (siehe nachfolgendes Kapitel) in verschiedene W2-Zonen eingeteilt. Im Gebiet Heiligkreuz kann der Bestand im

Wohnzone 2

Gebiet Rinderberg-Wittebach mit der W2b abgedeckt werden. Die Wohnzone wird aufgrund der Nähe zum Ortsteil Heiligkreuz zudem mit der Festlegung der «gestalterischen Einheit» überlagert (für weitere Informationen siehe Kap. 3.5). Als Spezialfall der W2-Zonen zeigt sich das Gebiet Gruebehag, wo, obwohl auch bisher einer W2-Zone zugeordnet, vergleichsweise niedrig gebaut wurde. Da der Bestand mit einer vergleichsweise niedrigen Höhenvorgabe abgedeckt werden kann und keine Entwicklung in diesem Gebiet forciert werden soll, wird in Abweichung von den übrigen W2-Zonen der Grundwert auf 7.5 m und die maximal zulässige Gesamthöhe auf 9.5 m festgelegt. In den beiden anderen W2-Zonen beträgt der Grundwert 9.0 m und die maximale Gesamthöhe 11.0 m.

Wohnzone 3

Bei den Wohnzonen W3 lassen sich folgende Gebiete unterscheiden:

Moosmatte Nordost

Bisherige W3-Zone. Durch den Gestaltungsplan ergeben sich keine Anpassungen an den Höhenvorgaben. Neu dem Gebiet zugeordnet wird die Parzelle 173, welche bisher der W2A zugeordnet war. Durch den Gestaltungsplan Farbstutz kann auf der Parzelle 173 bis zu 12.7 m hoch gebaut werden, was den Vorgaben einer W2a nicht mehr entsprechen würde.

Moosmatte West/Mooshof

Die Bebauungsstruktur und Höhen in dem Gebiet sind an den Limiten einer W2-Zone. Zur Förderung der Entwicklung in diesem Gebiet und der bisher bestehenden, angrenzenden W3 und Wohn- und Arbeitszone soll eine Anpassung der Zoneneinteilung vorgenommen werden. Das Gebiet wird daher neu der W3 zugeordnet.

Öschtorstrasse

Die erste Baureihe entlang der Hauptstrasse ist bereits der W3 zugeordnet. Bei der Analyse der bestehenden Höhen wurde festgestellt, dass aufgrund der Topografie auch die zweite Baureihe die Höhenvorgabe einer W2 übersteigen würde. Daher wird auch die zweite Baureihe neu der W3 zugeordnet.

Heiligkreuzstrasse

Die bisherige W3-Zone an der Heiligkreuzstrasse wird aufgeteilt (vgl. auch nachfolgend Wohnzone 4). Der südliche Teil des Gebiets verbleibt aufgrund der bestehenden Höhen in der Wohnzone 3.

Wohnzone 4

Im Gebiet Heiligkreuzstrasse wurden im nördlichen Teil des Gebiets Gebäude erstellt, welche nicht in die Höhenvorgaben der Wohnzone 3 passen. Es wird daher eine neue Wohnzone 4 geschaffen. Diese bildet die bestehenden Höhen im betroffenen Gebiet ab.

Wohn- und Arbeitszonen

Die Wohn- und Arbeitszonen bleiben, mit Ausnahme jener, die in die Dorfkernzone überführt werden, unverändert. Die Gesamthöhe von 13.0 m (Grundwert) erlaubt gegenüber der heutigen Regelung von max. 3 Vollgeschossen theoretisch ein zusätzliches Vollgeschoss (Annahme: ein Vollgeschoss entspricht 3.0 m Höhe, maximal zulässige Werte WA3b: 13.0 m Grundwert, max. 15.0 m Gesamthöhe)

Die Wohn- und Arbeitszone im Gebiet Bahnhofstrasse/Ämmeschache und entlang der Haldenstrasse sind der W3a zugeordnet. Dies aus topografischen Gründen, um eine bessere Eingliederung an die angrenzende Bauzone und in die Landschaft zu

erreichen. Die W3a hat gegenüber der W3b eine um 2.0 m reduzierte Höhe (Grundwert 11.0 m, max. Gesamthöhe 13.0 m).

Für die Arbeitszonen werden im vorliegenden Entwurf des Bau- und Zonenreglements weder Ausnützungsziffern noch Höhenmasse festgelegt. Diese bewusste planerische Zurückhaltung beruht auf mehreren fachlich begründeten Überlegungen:

Arbeitszonen

1. Heterogene bauliche Ausgangslage:

Die bestehende Bebauung innerhalb der Arbeitszonen ist sehr uneinheitlich, was Typologie, Dimensionierung und Nutzung betrifft. Insbesondere die Maschinenfabrik der Müller Martini AG weist mit rund 150 m x 120 m eine ausserordentliche Grösse auf. Würden daraus Referenzwerte für künftige Überbauungen abgeleitet, würde dies entweder zu unrealistisch grosszügigen oder im Widerspruch dazu – bei einer Durchschnittsbildung – zu planungsanwenderisch untauglichen Werten führen. Eine generelle Übertragung solcher Massen auf künftige Bauvorhaben ist daher nicht zielführend.

2. Flächenknappheit und wirtschaftliche Nutzbarkeit:

Die Gemeinde verfügt nur über ein sehr begrenztes Angebot an Arbeitszonen. Um eine bestmögliche betriebliche Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen und eine ökonomisch tragfähige Entwicklung zu fördern, soll auf starre Dichte- und Höhenbegrenzungen verzichtet werden. Ziel ist es, die planerischen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass sie den unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen in der Arbeitszone Rechnung tragen können.

3. Qualitative Steuerung anstelle quantitativer Reglementierung:

Anstelle von fixen Massenziffern wird auf eine qualitative Steuerung der baulichen Entwicklung gesetzt. Analog zur Regelung in der Dorfzone verpflichtet das Reglement zu einer einzelfallbezogenen Beurteilung unter Berücksichtigung der Umgebung, der Ortsbaulichen Einfügung sowie der öffentlichen und privaten Interessen. Damit wird der Gestaltungsspielraum erhöht, ohne auf städtebaulich relevante Kriterien zu verzichten.

Der Grenzabstand von 4 m wurde im Sinne einer wirtschaftlichen Bodennutzung und einer nutzungsorientierten Flexibilität festgelegt. Er trägt der funktionalen Eigenart der Arbeitszone Rechnung, in der tendenziell weniger schutzbedürftige Nutzungen vorherrschen. Im Rahmen der Baubewilligung bleibt jedoch weiterhin eine Beurteilung hinsichtlich Immissionen, Brandschutz, Belichtung und Erschliessung möglich. Sollte sich im Vollzug zeigen, dass der Grenzabstand regelmässig zu Nutzungskonflikten führt, kann im Rahmen einer künftigen Revision eine Anpassung geprüft werden.

2.3.4. Überbauungsziffer

Innerhalb der bestehenden Bauzonen gibt es bisweilen deutliche Unterschiede hinsichtlich der ÜZ. Mit der vorliegenden Systematik aus drei Überbauungsziffern (a, b und c) können die bestehenden Bauten jeweils der entsprechenden ÜZ zugeordnet werden. Damit ist es möglich, innerhalb einer Raumeinheit mit ähnlicher Bauweise, mit den neuen ÜZ-Werten eine sehr hohe Abdeckung zu erreichen.

Nebst der Einteilung nach Gesamthöhe werden die Bauzonen nach ÜZ-Werten weiter unterteilt. Die Abstufung geschieht in Schritten von 3 % (0.03), was der Differenz zwischen ÜZ-a und ÜZ-b, bzw. ÜZ-b und ÜZ-c entspricht.

Umsetzung Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Überbauungsziffern wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Quartieranalyse festgelegt. Dies hat zu nachfolgender Einteilung der Wohnzonen geführt. Zu beachten ist, dass die Bezeichnungen gegenüber heute ändern und keinen direkten Bezug mehr zur Geschossigkeit haben.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾			ÜZ Nebenbauten ²⁾	Gesamthöhe ³⁾			Gebäude-länge max. ⁴⁾	Lärm-ES ⁵⁾
			ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	Grundwert	max.		
Dorfkernzone	D I		--	--	--	--	--	--	--	--	III
	D II		--	--	--	--	--	13.0 m	15.0 m	35.0 m	III
	DH		--	--	--	--	--	--	--	--	II
Kurzzone Heiligkreuz	KH		--	--	--	--	--	--	--	--	III
Wohnzone 2	W2a		0.18	0.21	0.24	0.08	--	7.5 m	9.5 m	20.0 m	II
	W2b		0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	II
	W2c		0.24	0.27	0.30	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	II
Wohnzone 3	W3		0.24	0.27	0.30	0.06	--	11.0 m	13.0 m	35.0 m	II
Wohnzone 4	W4		0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	15.0 m	17.0 m	40.0 m	II
Wohn- und Arbeitszone 3a	WA3a	Typ 1	0.24	0.27	0.30	--	--	11.0 m	13.0 m	40.0 m	II
		Typ 2	0.15	0.18	0.21	--	--	--	--	--	III
Wohn- und Arbeitszone 3b	WA3b	Typ 1	0.24	0.27	0.30	--	9.0 m	13.0 m	15.0 m	40.0 m	II
		Typ 2	0.18	0.21	0.24	--	--	--	--	--	III
Arbeitszone	A		--	--	--	--	--	--	--	--	III
Sonderbauzone Zwischenwassern	SZw		--	--	--	--	--	--	--	--	III
Sonderbauzone Zinggen	SZi		--	--	--	--	--	--	--	--	IV
Sonderbauzone Parkplatz	SP		keine Hochbauten gestattet								

Abb. 5: Auszug BZR, Anhang 1: Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen

Ein Grossteil der Gebäude kann über die ÜZ-Werte 0.24/0.27/0.30 abgebildet werden. Ausnahmen bilden die Wohnzone 2, wo in weiten Teilen niedrigere Werte ausreichen.

Verzicht auf
ÜZ-Festlegung

In den Dorfkernezonen werden aufgrund des dicht bebauten Raumes keine ÜZ-festgelegt. Hierbei sind primär die Eingliederung und generell eine geschlossene Bauweise das Ziel. Zudem soll ein Anreiz zur Innenentwicklung geschaffen werden. Mit einem guten Konzept (und entsprechender Berücksichtigung der qualitativen Vorgaben) ist es möglich, ein Projekt mit einer hohen ÜZ realisieren zu können. Die Einflussnahme der Gemeinde ist über die qualitativen Vorgaben im BZR gegeben.

In der Kurzzone Heiligkreuz und in den Sonderbauzonen werden über anderweitige Regelungen (Bebauungs- und Gestaltungspläne, Eingliederungsvorgaben) die Ausnützung und Höhenvorgaben festgelegt. In diesen Zonen liegt die Eingliederung im Vordergrund und ist daher situativ ein Nutzungsmass festzulegen.

Mischnutzungen

In der Wohn- und Arbeitszone werden zwei Überbauungsziffern Typ 1 und Typ 2 festgelegt, um die Nutzungsanteile zu regeln (vgl. Kap. 2.2.4). Wird reine Wohnnutzung realisiert, gilt im Falle der WA3b eine ÜZ-a von 0.24 (Typ 1). Zur Realisierung von Arbeitsnutzungen kann eine zusätzliche ÜZ von 0.18 (ÜZ-a, Typ 2) geltend gemacht werden. Die ÜZ Typ 2 ist demnach ein Anreiz zur Förderung von Mischnutzungen.

3. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

3.1. Handlungsbedarf

Gestaltungspläne (GP) und Bebauungspläne (BP), welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, anrechenbare Geschossfläche (aGF) oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder der Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden Gestaltungspläne entweder anzupassen oder aufzuheben.

Ausgangslage

3.2. Handlungsoptionen

Für Gestaltungspläne, welche mit dem neuen Recht nicht kompatibel sind, bestehen zwei Handlungsoptionen:

1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision/Zuständigkeit Gemeinde

Der Gestaltungsplan wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuheben» aufgelistet und mit Beschluss durch Urnenabstimmung und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der Genehmigung gelten somit nur noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Obwohl die Gestaltungspläne aufgehoben werden, können weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP in den Zonenplan und ins BZR übertragen werden (vgl. nachfolgendes Kapitel 3.3).

Aufhebung in OPR

2. Anpassung durch Grundeigentümer

Der Gestaltungsplan wird vorerst beibehalten. Die Grundeigentümer passen den Gestaltungsplan bei Bedarf von sich aus an. Die Anpassung erfolgt im Gestaltungsplanverfahren (analog Erstellung eines neuen Gestaltungsplans).

Anpassung durch
Grundeigentümer

3.3. Übertragung in die Nutzungsplanung

Wird die Aufhebung eines Gestaltungsplans in Betracht gezogen, besteht die Möglichkeit, wichtige Inhalte in die Grundnutzung zu übertragen. Dazu stehen u. a. folgende Optionen zur Verfügung:

Regelungen im Zonenplan

Der GP nimmt oftmals eine Differenzierung des Zonenplans vor und schafft Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten. Diese Differenzierung kann in den Zonenplan überführt werden (Unterteilung in verschiedene Zonen).

Zonierung

Mittels der Festlegung der gestalterischen Einheit können homogene Bebauungen rechtmässig übernommen werden. Dabei steht der Erhalt der bestehenden Struktur im Vordergrund. Ziel ist es, dass die grundsätzlichen Vorgaben des BZR zur Anwendung kommen (Potentiale genutzt werden können), die Eigenheiten des Quartiers jedoch erhalten bleiben.

Gestalterische
Einheit

Grünzone Freiraum	Wertvolle Freiräume oder Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze können mit einer Grünzone überlagert werden und werden damit als Freiflächen gesichert. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden. Ist dies nicht notwendig, kann die Grünzone als Grundnutzung ausgeschieden werden.
Naturobjekte	Naturobjekte wie Baumreihen, Hecken oder auch Einzelbäume, welche für das Quartierbild von Wert sind, werden als Linien- oder Punktelemente in den Zonenplan übernommen.
Verkehrszone	Die Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen wird durch die Ausscheidung der Verkehrszone vorgenommen.
GP-Pflicht	Wenn eine nach Gestaltungsplan realisierte Bebauung oder ein Teilbereich davon auch zukünftig einheitlich beplant werden soll, kann diese mit einer GP-Pflicht überlagert werden. Die Anforderungen an den neuen GP werden im Anhang zum BZR definiert. Während bei der Ausscheidung der Festlegung der gestalterischen Einheit die Sicherung der Bebauung im Vordergrund steht, kann mit einer Gestaltungsplanpflicht eine gemeinsame Entwicklung durch die Eigentümerschaft erfolgen.
Baumasse	Regelungen im BZR Die Baumasse der betreffenden Wohnzone werden eng an diejenigen im GP angepasst. Bezüglich Gebäudehöhe bedeutet dies in der Regel die Festlegung von restriktiven Werten (Gesamt- und Fassadenhöhe). Die Kompensation kann über eine verhältnismässig grössere ÜZ erfolgen.

Regelungen im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Bestehende Fuss- und Veloverkehrerschliessungen wie öffentliche Fusswege können im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan abgebildet und gesichert werden.

3.4. Umgang mit Sondernutzungsplänen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Bebauungs- und Gestaltungspläne geprüft (vgl. Beilage 3). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll mit den Gestaltungsplänen wie folgt umgegangen werden:

Aufgehoben werden sollen insbesondere Gestaltungspläne, welche folgende Kriterien erfüllen:

- Die Bebauung gemäss GP ist fertiggestellt.
- Die Nutzungsverteilung über die Grundstücke im GP ist relativ ausgeglichen.
- Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen wie Näherbaurechte sind im Grundbuch eingetragen.
- Die Grundeigentümerschaft will kurz- bis mittelfristig die Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Entwicklung schaffen. Die Ermöglichung eines baulichen Entwicklungsspielraums steht über einem strengen Bestandsschutz.
- Die wichtigen Bestimmungen aus dem GP können gut im Zonenplan und BZR abgebildet werden.

Darstellung Zonenplan	Die bestehenden, wie auch die aufzuhebenden Gestaltungs- und Bebauungspläne werden bis zur öffentlichen Auflage informativ im Zonenplan dargestellt. Sie werden, da sie zu diesem Zeitpunkt durch die Beschlüsse der Gemeindeversammlung und der Genehmigung des Regierungsrats aufgehoben sein werden, nicht in den
-----------------------	--

genehmigten Zonenplänen dargestellt. Für weitere Ausführungen siehe Kapitel 5.4, «Anpassungen aus Sondernutzungsplänen».

3.5. Gestalterische Einheit

Im Gebiet Rinderberg-Wittebach besteht ein Gestaltungsplan, welcher detaillierte, gestalterische Vorgaben für die Bebauung in den beiden Gebieten macht. Aufgrund der Lage unmittelbar neben dem ISOS-Gebiet Heiligkreuz werden aus dem Gestaltungsplan die gestalterischen Vorgaben ins BZR übernommen. Damit soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild weiterhin möglichst einheitlich bleibt.

4. ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

4.1. Neue Zonen

Der Zonenplan enthält neue Zonentypen, welche in Anpassung an das übergeordnete Recht ausgeschieden wurden:

Verkehrszone	Das neue Datenmodell des Bundes für Nutzungspläne sieht für Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone eine besondere Verkehrszone vor. Im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde dazu eine neue Verkehrszone eingeführt (§ 52 PBG).
Verkehrsflächen	Heute sind Verkehrsflächen entweder dem «Übrigen Gebiet A» (ÜG-A) oder, im Fall von Erschliessungsstrassen, der jeweils angrenzenden Bauzone zugewiesen. Ausserhalb der Bauzone werden die Verkehrsflächen als «Verkehrsfläche» ausgeschieden. Diese Änderungen werden nicht als Umzonungen, sondern als technische Bereinigung im Zonenplan vorgenommen (vgl. Kapitel 4.7.1).
Freihaltezone Wildtierkorridor	Damit der Wildwechsel an Engstellen langfristig sichergestellt werden kann, sind überlagerte Freihaltezone Wildtierkorridore auszuscheiden. In der Gemeinde Hasle betrifft dies die Sicherung der kantonalen Wildtierkorridore «Schüpfheim-Hasle» entlang der Gemeindegrenze Schüpfheim-Hasle (vgl. 4.7.4).

4.2. Auszonung

2020 wurde auf der Parzelle 48 eine Fläche von 8'100 m² als Sonderbauzone Viehhandlung festgelegt. Ziel der Einzonung war, die Vieh- und Fleischhandelsbetriebe Duss Viehhandlung GmbH und Daniel Duss Fleischhandel GmbH aufgrund ihrer Lärmemissionen am bisherigen Standort (Grundstück Nrn. 77 und 1144, GB Hasle) vom Siedlungsgebiet wegzuverlegen.

Ausgangslage

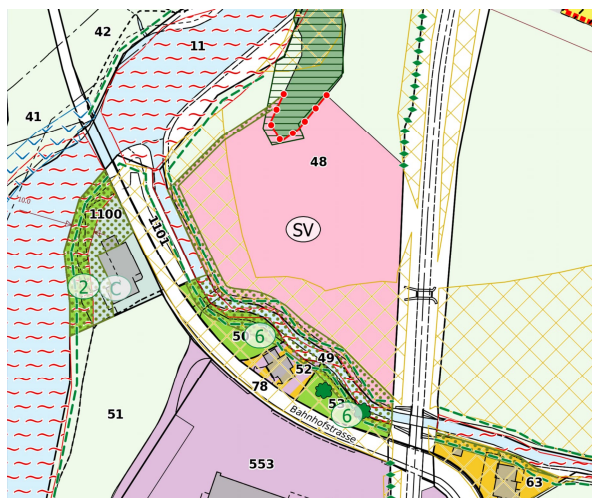


Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, rechtskräftig

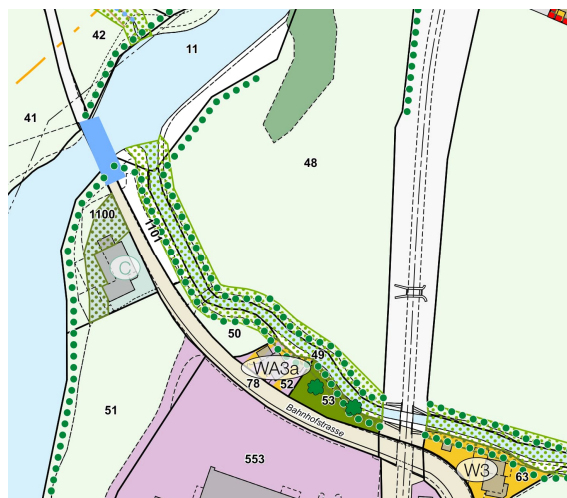


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Entwurf Auszonung SV

Im Rahmen der damaligen Vorprüfung wurde gefordert, dass in den Bau- und Zonenvorschriften eine Bebauungsfrist von 5 Jahren festgelegt wird. Diese Frist wurde wie folgt im BZR festgelegt:

- 4) Wenn die Bauten und Anlagen innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten der Sonderbauzone nicht realisiert sind, erlischt die Sonderbauzone und es gelten wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Der Regierungsratsentscheid trat im September 2020 in Rechtskraft. Die Bebauungsfrist lief im September 2025 ungenutzt ab. Es gelten daher wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Um die Nutzungsplanung zu bereinigen, wird die Parzelle im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision im Zonenplan wieder als Landwirtschaftszone festgelegt und die bisherigen Bestimmungen zur Sonderbauzone in Art. 19a BZR aus dem BZR der Gemeinde Hasle gestrichen.

4.3. Einzonungen

4.3.1. Einzonung Feldgüetli (Parz. 155, S + F)

Vorhaben

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 155 im Umfang von 3'685 m² wird von der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingezont. Damit wird die bereits bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Feldgüetli erweitert. Zur Sicherung des Waldabstandes wird eine Grünzone festgelegt, die bestehende statische Waldgrenze wird verlängert.

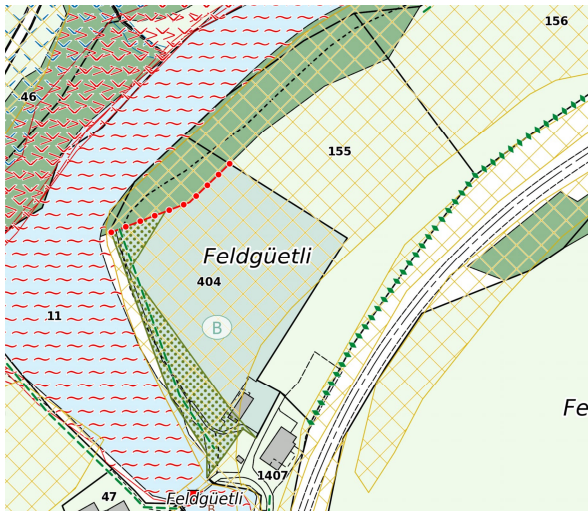


Abb. 8: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, rechtskräftig

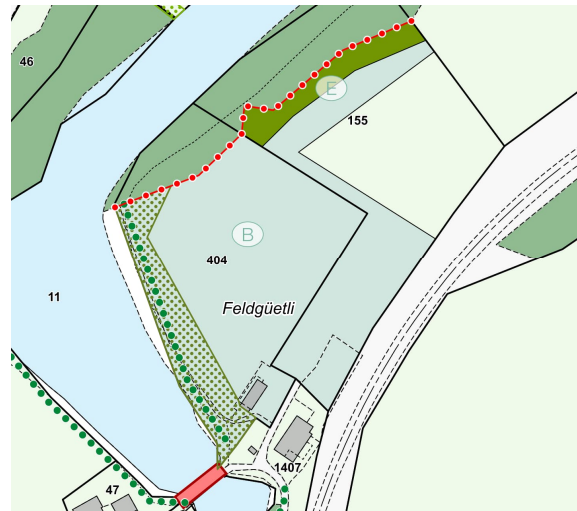


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan Landschaft, Entwurf Einzonung Parz. 155

Seit 2020 werden über die Plattform Nomady (nomady.ch) auf der Parzelle 155, welche sich in der Landwirtschaftszone befindet, 5 Stellplätze angeboten. Gemäss PBG ist bewilligungsfreies Camping auf 30 Tage pro Jahr und auf die Zeit vom 15. März bis 30. September begrenzt (§ 174 PBG).

In der ersten Phase geht es darum, das erfolgreich gestartete Angebot der 5 Stellplätze (ohne Bauten) über nomady.ch weiterzuführen. Die Stellplätze sollen von den Osterferien bis zu den Herbstferien angeboten werden können. Für die Gäste stehen ein Aussenbrunnen und im Sporthaus eine WC-Anlage zur Verfügung. Es sind keine Duschen oder Stromanschlüsse vorhanden.

In einer zweiten Phase (innerhalb der nächsten 5 Jahren) ist das Ziel, dass ergänzend eigene sanitäre Anlagen angeboten werden können. Ziel ist und bleibt ein naturverbundener Tourismus, der die Biosphäre Entlebuch erlebbar macht.

Bisher gibt es in der Gemeinde folgendes Angebot:

- Benedikt Portmann, Farbschachen (18 Plätze, ganzjährig)
- Judith Eicher, Feldgüetli (5 Sommer; geplanter Ausbau)
- Bruno Blum, Schwesterhüsli (4 Plätze, vorwiegend Sommer)
- Stefan Emmenegger, Gross-Chreie 1 (4 Plätze, vorwiegend Sommer).

Für weitere Informationen wird auf die Beilage 7 verwiesen.

Beurteilung der Auswirkungen

Es sind vom Vorhaben keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Für den detaillierten Nachweis wird auf das bodenkundliche Gutachten in der (Bestandteil der Beilage 7) verwiesen.	Landwirtschaft, Fruchtfolgeflächen
Die betroffene Fläche liegt auf einer Ebene an der Kleinen Emme im Talboden. Die einzuzonende Fläche grenzt an den Sportplatz der Gemeinde Hasle. Daneben befindet sich ein Spielplatz. Die Vorgaben zur landschaftlichen Eingliederung bestehen als Grundsatz im BZR und sind einzuhalten.	Landschaft
Die Parzelle 155 ist gemäss Gefahrenkarte im einzuzonenden Bereich gering durch Wasserprozesse gefährdet (Oberflächenabfluss mit Tiefen > 25 cm direkt angrenzend an die Waldfläche, ansonsten grösstenteils < 10 cm). Es besteht zudem über einen grossen Bereich eine Restgefährdung.	Naturgefahren/ technische Gefahren
Die Erweiterung liegt im Konsultationsbereich der Gasleitung. Mit der Nutzung als Stellplätze eine kleine, vernachlässigbare Nutzungsintensivierung (bzw. eine natürliche Nutzungsintensivierung, welche sich auch ohne Erweiterung ergeben würde; z. B. durch wetterbedingte unterschiedlich intensive Nutzung des Sportplatzes oder Spielplatzes). Es wird auf die Risikoermittlung zur Gasleitung verwiesen (Beilage 9).	
Die Fläche ist über die bestehende Strasse Underchile und Feld erschlossen. Der Bahnhof Hasle (öV-Angebotsstufe 2) befindet sich in 700 m Luftlinie (via Wanderweg direkt oder via Dorf erreichbar), die Bushaltestelle Hasle, Post in 600 m Entfernung.	Erschliessung
Die Nutzung ist grösstenteils bestehend und wird leicht intensiviert. Durch die Einzonung ergibt sich eine kleine Menge Mehrverkehr. Aufgrund der eher kleinen Verkehrsmengen auf dem übergeordneten Netz ist davon auszugehen, dass durch den kleinen Mehrverkehr keine Verkehrsabläufe gestört werden.	Verkehr
Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird durch die Umzonung nicht verändert (ES III).	Lärm
Die Parzelle ist nicht belastet.	Umwelt
Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig.	Mehrwertausgleich
Die vorgesehene Einzonung führt zu einem leichten Ausbau der bestehenden Nutzung. Die Einzonung wird landschaftlich lokal wahrnehmbar sein (bzw. die Nutzung ist bereits wahrnehmbar). Es ist daher in der Weiterverfolgung auf die landschaftliche Eingliederung und Verbindung zu den bestehenden Gebäuden zu achten (z. B. Erstellung sanitäre Anlagen neben oder in bestehenden Gebäuden). Der Bedarf für die Zone wird auf die bisherige Entwicklung zurückgeführt. Eine Entwicklung an einem anderen Standort ist bedingt möglich bzw. würde zu weiterem Kulturlandverbrauch führen. Die Gemeinde ist daher der Ansicht, dass die Einzonung als recht- und zweckmässig beurteilt werden kann.	Fazit Eignung

4.3.2. Erweiterung Feld (Parz. 157, Wohnzone)

Absicht

Von der Parzelle 157 sollen rund 240 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2c eingezont werden.



Abb. 10: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, rechtskräftig

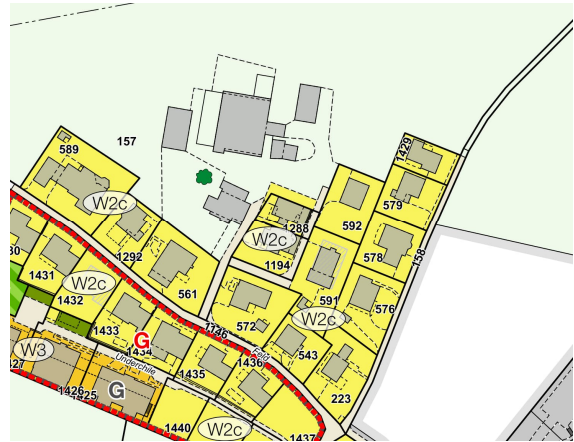


Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Entwurf Einzonung Parz. 157 (angrenzend an Parz. 1288)

Begründung

Auf der Parzelle 1288 besteht heute in der Wohnzone ein Wohngebäude. Aufgrund der Parzellengrösse ist die errechnete Überbauungsziffer sehr hoch und überschreitet die zulässige maximale Überbauungsziffer für die Wohnzone W2c. Damit auch zukünftig ein Wiederaufbau und kleinere Anpassungen möglich sind, soll die Parzelle und die Wohnzone so weit vergrössert werden, als dass das zukünftig erlaubte Überbauungsziffer der Wohnzone W2c eingehalten wird.

Beurteilung der Auswirkungen

Landwirtschaft,
Fruchtfolgeflächen

Es sind vom Vorhaben keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Die betroffene Fläche ist bereits als Gartenanlage und Abstellfläche (landwirtschaftliche Geräte, Lager) genutzt.

Landschaft

Die Einzonungsfläche ist von Wohn- und landwirtschaftlichen Bauten umgeben. Die Umzonung wird in der Landschaft nicht wahrnehmbar sein. Die Vorgaben zur landschaftlichen Eingliederung bestehen als Grundsatz im BZR.

Naturgefahren/
technische
Gefahren

Die Parzelle 157 ist von keinen Naturgefahren betroffen. Die Parzelle liegt jedoch im Konsultationsbereich der Gasleitung. Bei der Erweiterung handelt es sich um eine baurechtlich/raumplanerische Massnahme, damit die ÜZ-Werte nach unten korrigiert werden können und somit später eine Sanierung des Gebäudes möglich ist. Es ist keine Nutzungsintensivierung vorgesehen.

Erschliessung

Die betroffene Fläche ist erschlossen. Sie liegt innerhalb der Einzugsradien der Bushaltestelle Schulhaus (öV-Angebotsstufe 1) und dem Bahnhof Hasle (öV-Angebotsstufe 2). Der motorisierte Individualverkehr kann über die bestehen Quartierererschliessungsstrassen verkehren.

Verkehr

Durch die Einzonung ergibt sich keinen Mehrverkehr (bestehende Bebauung).

Lärm

Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird durch die Umzonung von III auf II reduziert. Es ist davon auszugehen, dass die Umstufung keine Einschränkungen auf die Bebaubarkeit der Parzelle selbst oder auf umliegenden Nutzungen zur Folge hat.

Die Parzelle ist nicht belastet.

Umwelt

Die Einzonung ist möglicherweise mehrwertabgabepflichtig (durch Schätzungskommission zu klären).

Mehrwertausgleich

Es handelt sich um eine Einzonung im Bestand. Die Einzonung wird landschaftlich wenig wahrnehmbar sein, da die Parzelle und deren Umgebung bereits bebaut ist. Die Einzonung kann daher als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

Fazit Eignung

4.3.3. Erweiterung Zinggen (Parz. 17, Sonderbauzone Zinggen)

Die Parzelle 17 soll im Umfang von 2'468 m² von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Zinggen einzont werden.

Vorhaben

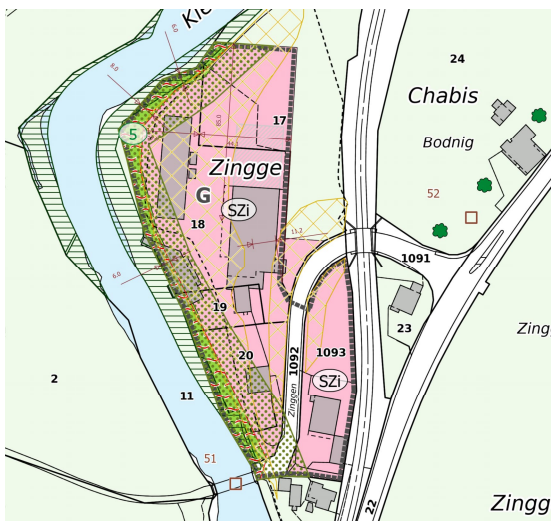


Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, rechtskräftig



Abb. 13: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Entwurf Einzonung Parz. 17

Die ARAG Bau AG ist seit 2004 im Gebiet Zinggen ansässig und seither stark gewachsen. Die Firma ist schweizweit tätig und hat neben dem Hauptsitz in Hasle weitere Firmenstandorte in Obfelden ZH, Villeneuve VD, Satigny GE und Füllinsdorf BL. Im Zentrum stehen Baumaschinen und Anbaugeräte, welche vermietet, verkauft und unterhalten werden. Der Hauptstandort ist in Hasle.

Begründung

Bei der Einzonung handelt es sich um eine betriebsbedingte und standortgebundene Einzonung. Für weitere Ausführungen wird auf die Beilage 8 verwiesen.

Beurteilung der Auswirkungen

Es sind vom Vorhaben keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Für weitere Informationen wird auf das bodenkundliche Gutachten in der Beilage 8 verwiesen.

Landwirtschaft,
Fruchtfolgeflächen

Die betroffene Fläche liegt an der Kleinen Emme. Topografisch liegt die Fläche auf dem Talboden, unterhalb der Kantonsstrasse. Die Fläche ist aufgrund der Topografie und des bestehenden Bewuchses kaum einsehbar, was für die Eingliederung in die Landschaft optimal ist.

Landschaft

Naturgefahren /technische Gefahren	Die Parzelle 17 ist im Bereich der Einzonungsfläche nicht von Naturgefahren betroffen. Die Einzonung liegt jedoch im Konsultationsbereich der Gasleitung. Auf der einzuzonenden Fläche soll ein Lagergebäude (Werkhalle, Werkstatt, Lagergebäude) entstehen. Welchen Einfluss die Erweiterung auf die Anzahl Personen im Konsultationsbereich hat, ist nicht bekannt. Es ist von einer kleinen Steigerung der Personenanzahl auszugehen. Es wird auf die Risikoermittlung zur Gasleitung verwiesen (vgl. Beilage 9).
Erschliessung	Die Fläche ist über das bestehende Firmenareal erschlossen. Es besteht keine Bushaltestelle in der unmittelbaren Nähe. Die Parzelle liegt zudem im 1 km-Einzugsradius des Bahnhofs Entlebuch (Angebotsstufe 2). Für den motorisierten Individualverkehr liegt die Hauptstrasse in unmittelbarer Nähe. Es ist eine für die bestehende und zukünftige Nutzung hinreichende Zufahrt vorhanden.
Verkehr	Durch die Einzonung ergibt sich nur eine kleine Menge Mehrverkehr. Aufgrund der bisher unproblematischen Verkehrsabläufe und eher kleinen Verkehrsmengen auf dem übergeordneten Netz ist davon auszugehen, dass durch den kleinen Mehrverkehr keine Verkehrsabläufe gestört werden.
Lärm	Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird durch die Umzonung von III auf IV erhöht. Es ist davon auszugehen, dass die Umstufung keine Einschränkungen auf die Bebaubarkeit der Parzelle selbst oder auf umliegenden Nutzungen zur Folge hat.
Umwelt	Die Parzelle ist nicht belastet.
Mehrwertausgleich	Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig.
Fazit Eignung	Es handelt sich um eine Einzonung im Zusammenhang mit Bestandesbauten und einem bestehenden Betrieb mit klaren Entwicklungsabsichten (vgl. auch Beilage 8). Die Einzonung wird landschaftlich wenig wahrnehmbar sein, da die angrenzende Parzelle bereits bebaut ist und die Flächen topografisch schwer einsehbar sind. Die Einzonung kann daher als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

4.4. Anpassungen Bauzonen

4.4.1. Dorfkern

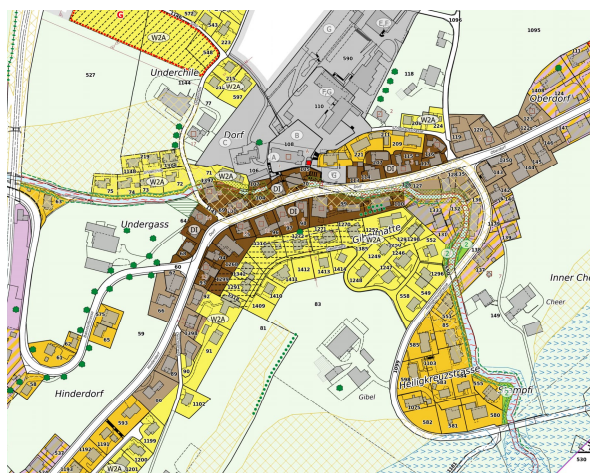


Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, rechtskräftig, Dorfkern

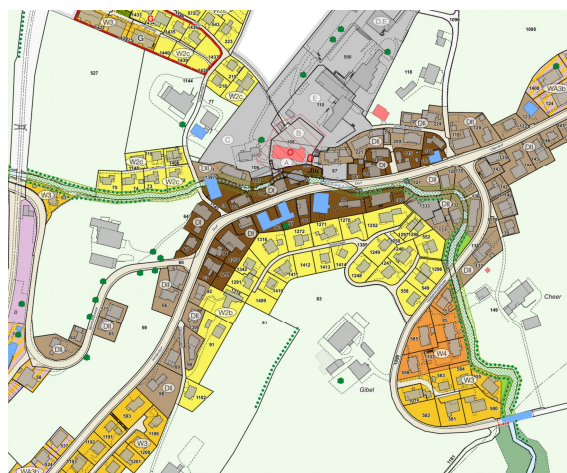


Abb. 15: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Entwurf Dorfkern

Die Dorfkernzone I entspricht in ihrer Abgrenzung dem ältesten Gebäudebestand. Die Zonenabgrenzung wurde gegenüber dem bisherigen Zonenplan nicht verändert.

Dorfkernzone I

In dieser Zone besteht ein gesteigertes öffentliches Interesse, welches im Einzelfall auch höhere Dichten, kleinere Gebäudeabstände oder spezifische bauliche Entwicklungen verlangt. Auf die Festlegung von fixen Nutzungsmassen wird daher in Dorfkernzone I verzichtet. Die Vorgaben werden projektbezogen durch den Gemeinderat festgelegt. Bauvorhaben müssen v. a. qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern.

Die Dorfkernzone II umfasst den erweiterten, ebenfalls eher älteren Ortsteil und bezweckt die zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung und Erweiterung des Zentrums entlang der Dorfstrasse. Die Dorfkernzone wurde um einzelne Gebiete (z. B. entlang der Bahnhof- und Schulhausstrasse sowie der Heiligkreuzstrasse) erweitert. Es handelt sich dabei um Gebiete, welche in funktionalem Zusammenhang mit der Dorfkernzone I liegen oder teils auch, ähnlich der Dorfkernzone I, sehr dicht bebaut sind. Zur Sicherung des Ortsbildes werden auch für die Dorfkernzone II gewisse gestalterische Anforderungen gestellt. Die Gebäudehöhen sind durch das BZR geregelt. Weitere Nutzungsmasse werden, in Verbindung mit den gestalterischen Anforderungen, durch den Gemeinderat festgelegt.

Dorfkernzone II

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Dorfkernzone I	DI			Gem. Art. 12 und 13 BZR			
Dorfkernzone II	DI					13.0 m	15.0 m

Baumasse
Kernzonen

Zusammenstellung der Baumasse in den Dorfkernzonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Die öffentliche Zone (grau) verbleibt grundsätzlich unverändert. Die Nutzung als Parkplatz wurde entfernt, da die Nutzung als Parkplatz eine Nebennutzung zur Hauptnutzung z. B. als Schulhaus ist. Eine Festlegung für die Parkierung ist daher nicht notwendig.

Öffentliche Zone

4.4.2. Moosmatte/Mooshof



Abb. 16: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, rechtskräftig, Moosmatte/Mooshof

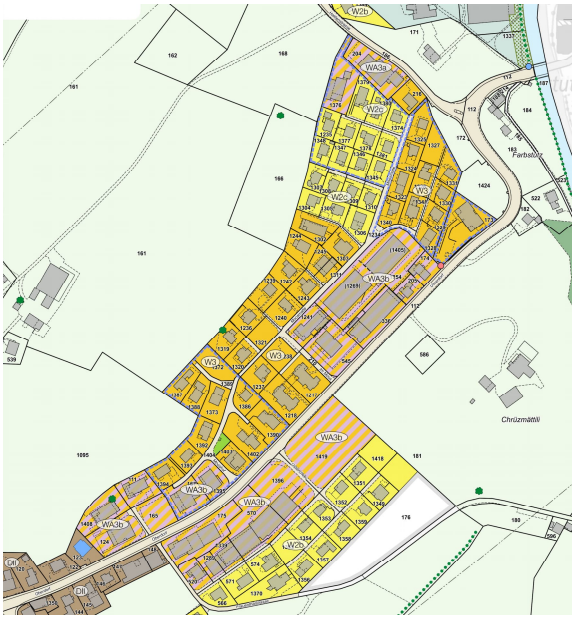


Abb. 17: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Entwurf Moosmatte/Mooshof

Änderungen
Bauzonen

Aufgrund der Quartieranalyse wurde festgestellt, dass im Gebiet Mooshof bis zur Moosmatte die Gebäude knapp an bzw. über der Höhengvorgabe für eine W2-Zone sind. Aufgrund der Gebäudehöhen, der angrenzenden W3 und WA3b und der Nähe zum Dorfkern wurden Teile der bisherigen W2A der W3 zugeteilt. Die übrigen Gebietsteile wurden in die neue Systematik übernommen. Sie verfügen teils über kleine Reserven.

Für die zwischen Moosmatte und Hauptstrasse gelegene Grünzone (Parzelle 1424 und 172) besteht kein Verwendungszweck. Sie wird aufgeboben und der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Gestaltungspläne

Die Gestaltungspläne im Gebiet werden aufgehoben. Im Rahmen der Aufhebung des GP Mooshof wird zur Sicherung der Spiel- und Erholungsfläche ein Teil der Strassenparzelle 1404 (angrenzend an die Parzelle 1403) der Grünzone zugeordnet.

Baumasse
Bauzonen

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Wohnzone 2c	W2c		0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
Wohnzone 3	W3		0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3a	Typ 1	0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m
		Typ 2	0.15	0.18	0.21		
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3b	Typ 1	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
		Typ 2	0.18	0.21	0.24		

Zusammenstellung der Baumasse in den Wohn- und Arbeitszonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.3. Usser Cheer

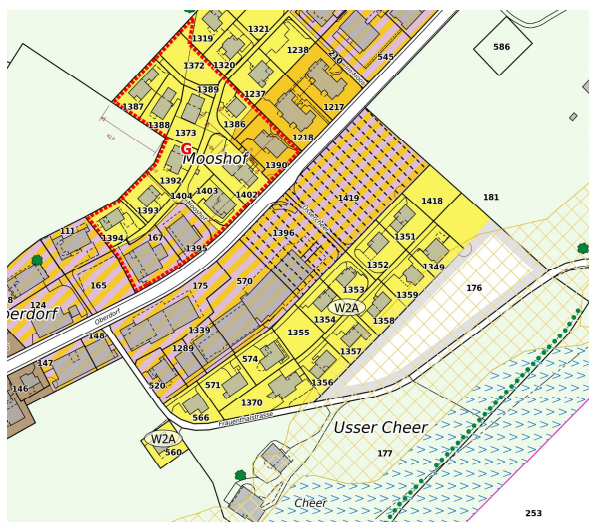


Abb. 18: Ausschnitt Usser Cheer Zonenplan Siedlung, rechtskräftig



Abb. 19: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Usser Cheer

Das Gebiet Usser Cheer wird in seinen raumplanerischen Grundzügen belassen. Die Zonen bleiben erhalten und erfahren keine Änderungen. Die bestehende Überlagerung auf den Parzellen Nrn. 1396 und 1419 «Personenverkehrsintensive Betriebe zulässig» wird aufgehoben. Solche Betriebe sind in der Wohn- und Arbeitszone generell zulässig. Durch die neue Zonenbezeichnungen und deren Festlegungen ergeben sich für die WA3b zukünftig ein zusätzliches Geschoss (3 VG hin zu Gesamthöhe von 13 m/15 m).

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}	Baumasse
Wohnzone 2	W2b		0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m	Bauzonen
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3b	Typ 1	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m	
		Typ 2	0.18	0.21	0.24			

Zusammenstellung der Baumasse in den Wohn- und Arbeitszonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.4. Underchile/Feld

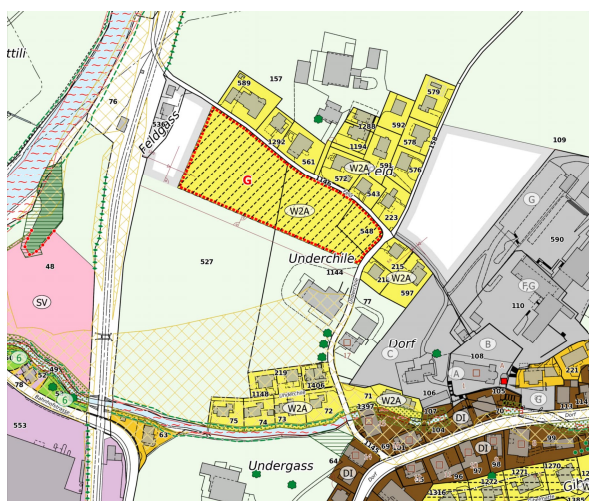


Abb. 20: Ausschnitt Underchile/Feld Zonenplan Siedlung, rechtskräftig



Abb. 21: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Underchile/Feld

Im Gebiet Feld weisen die Bauten aufgrund der eher kleinflächigen Parzellen hohe Überbauungsziffern auf. Daher wurde das Gebiet der W2c zugeordnet. Das Gebiet Underchile wurde aufgrund des bestehenden Gestaltungsplans in die W2c und die W3 unterteilt. Diese Aufteilung erlaubt eine zukünftige Aufhebung des Gestaltungsplans. Mit der Aufhebung wird der Spielplatz auf der Parzelle Nr. 1428 mittels Grünzone gesichert und eine Überbauung mit Hochbauten in diesem Bereich ausgeschlossen.

Baumasse	Bauzonen	Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
		Wohnzone 2	W2c		0.24	0.27	0.30	9.0 m	11.0 m
		Wohnzone 3	W3		0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m

Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (gemäss Anhang 1 BZR),
 GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.5. Gibelmatte

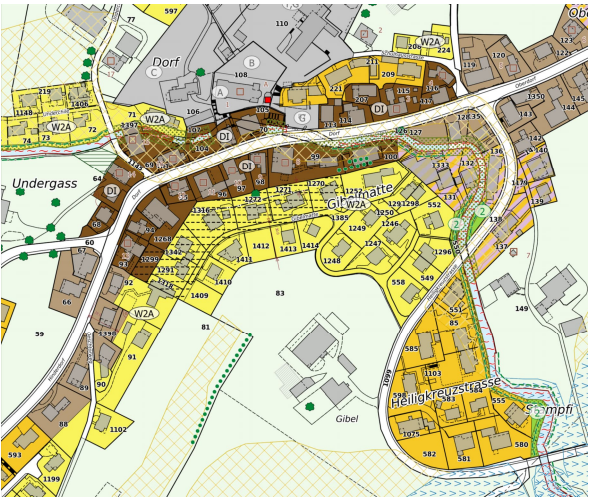


Abb. 22: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Gibelmatte, rechtskräftig

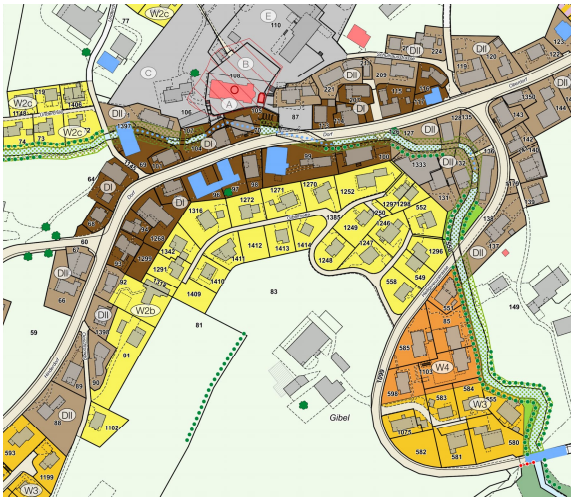


Abb. 23: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Gibelmatte

Das Quartier Gibelmatte soll in seinen Qualitäten erhalten bleiben. Daher wird es von der Wohnzone W2A in die Wohnzone W2b überführt. Die bestehende Höhenbeschränkung mit einer Firsthöhe von 10 m wird aufgehoben, da die Gebäude bereits alle realisiert sind und mit der Festlegung der neuen max. Gebäudehöhe von 11.0 m keine grossen Veränderungen möglich sein werden.

Baumasse	Bauzone	Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
		Wohnzone 2	W2b		0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m

Zusammenstellung der Baumasse in der Wohnzone 2 (gemäss Anhang 1 BZR),
 GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.6. Heiligkreuzstrasse

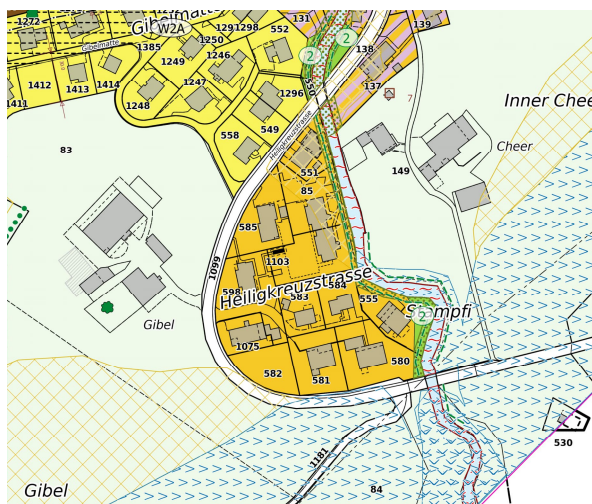


Abb. 24: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Heiligkreuzstrasse, rechtskräftig



Abb. 25: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Heiligkreuzstrasse

Im nördlichen Teil des Gebiets an der Heiligkreuzstrasse bestehen mehrere höhere Gebäude mit Höhen bis zu knapp 17 m. Für die Sicherung des Bestandes wird dieser Bereich von der bisherigen Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 aufgezont.

Im südlich gelegenen Gebietsteil liegen die Gebäudehöhen mit 7.5 m bis 12.6 m weiter unterhalb einer neuen W4 (15 m/17 m). Das Gebiet wird daher von der bisherigen W3 in die neue W3 überführt. Für die Sicherung des Bestandes ist keine Aufzonung notwendig.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}	Baumasse
Wohnzone 3	W3		0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m	Bauzonen
Wohnzone 4	W4		0.24	0.27	0.30	15.0 m	17.0 m	

Zusammenstellung der Baumasse in den Wohnzonen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.7. Öschtor/Fischergüetli

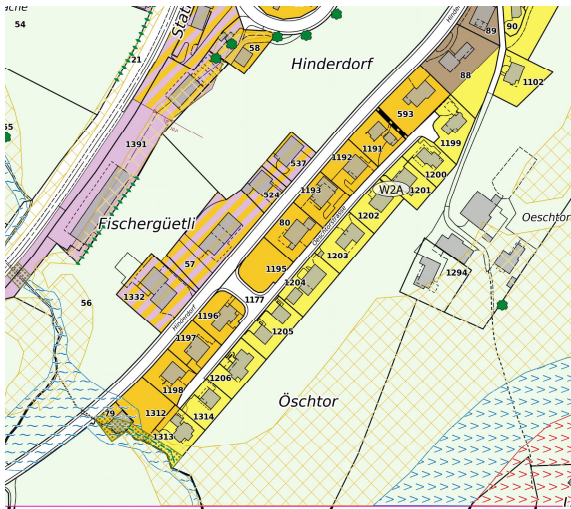


Abb. 26: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Öschtor/Fischergüetli, rechtskräftig

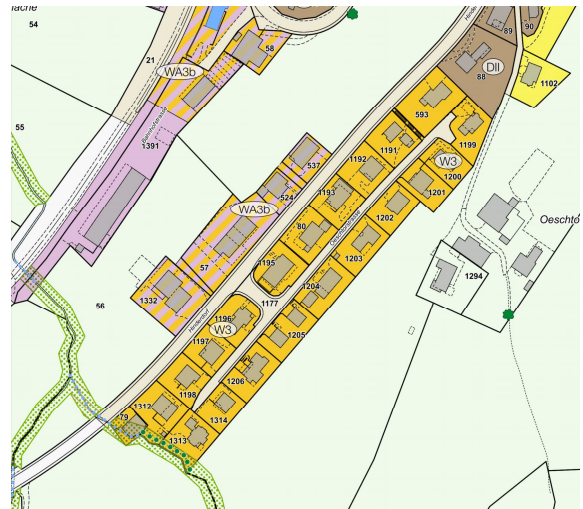


Abb. 27: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Öschtor/Fischergüetli

Aufgrund der Kombination der hohen Ausnutzungsziffer der W2A und der Hanglage wurden im Gebiet Öschtor in der bisherigen W2A viele der Gebäude mit sichtbarem Untergeschoss (früher nicht angerechnet, sofern zu 2/3 im Boden) und Satteldach erstellt. Dies ergibt Gebäudehöhen von 9 m bis 12 m, welche teils höher sind als die Bauten in der bisherigen W3 (Gebietsteil mit Höhen um 10 m). Mit einer reinen Überführung in eine W2-Zone könnte der bisherige Bestand grösstenteils nur mit Bestandesgarantie (§ 178 PBG) genutzt und zu gewissen Teilen ausgebaut werden. Aufgrund dessen wird der Gebietsteil der bisherigen W2A ans übrige Gebiet angepasst und in die W3 aufgezoht.

Die bestehende Wohn- und Arbeitszone wird in eine gleichwertige, neurechtliche Zone (WA3b) überführt.

Baumasse
Bauzonen

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Dorfkernzone II	DII		-	-	-	13.0 m	15.0 m
Wohnzone 3	W3		0.24	0.27	0.30	11.0 m	13.0 m
Wohn- und Arbeitszone 3b	WA3b	Typ 1	0.24	0.27	0.30	13.0 m	15.0 m
		Typ 2	0.18	0.21	0.24		

Zusammenstellung der Baumasse in den Dorfkernezone, Wohnzone 3 und Wohn- und Arbeitszonen (gemäss Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.8. Bahnhof/Bahnhofstrasse

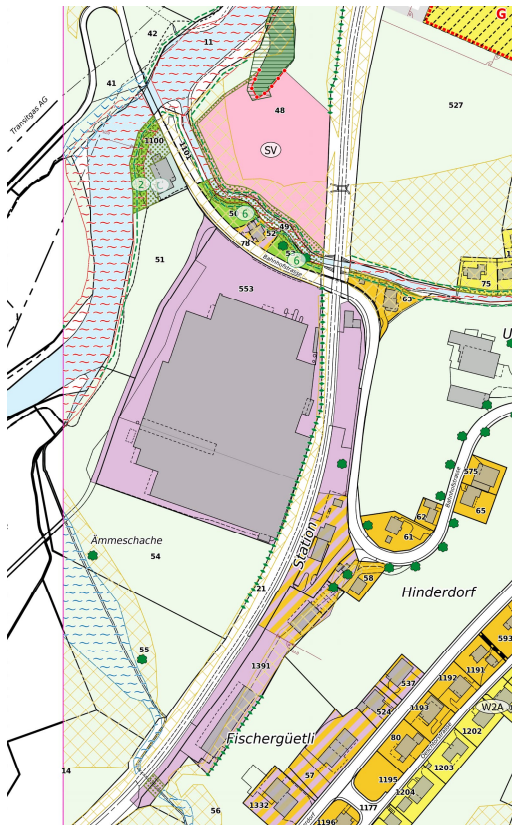


Abb. 28: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Bahnhof/Bahnhofstrasse, rechtskräftig



Abb. 29: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Bahnhof/Bahnhofstrasse

An der Bahnhofstrasse liegen verschiedene Parzellen in der W3. Um bessere Nutzungsmöglichkeiten für das ansässige Gewerbe zu schaffen und aufgrund des räumlichen Zusammenhangs werden diese Parzellen in die Dorfkernzone DII überführt. Die Parzelle 58 lag bisher zu Teilen in der W2 und der WA. Auf Antrag der Grundeigentümerschaft wird die gesamte Parzelle der WA3b zugeordnet. Im Weiteren wird angrenzend auf der Parzelle 1391 die WA bzw. WA3b auf die bestehende Parzellengrenze der Parzelle 1391 angepasst.

Die Arbeitszone wird nicht angepasst, sondern nur in die neue Systematik überführt.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _a	GH _{max}	Baumasse
Dorfkernzone II	DII	Dorf				13.0 m	15.0 m	Bauzonen
Wohn- und Arbeitszone WA3a	WA3b	Typ 1	0.24	0.27	0.30			
		Typ 2	0.15	0.18	0.21	11.0 m	13.0 m	
Wohn- und Arbeitszone WA3b	WA3b	Typ 1	0.24	0.27	0.30			
		Typ 2	0.18	0.21	0.24	13.0 m	15.0 m	
Arbeitszone	A		-	-	-	-	-	

Zusammenstellung der Baumasse in den Bauzonen (gemäss Anhang 1 BZR),

GH_a = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Zone für Sport und Freizeitan- lagen	S + F		-	-	-	-	-
Wohnzone 2b	W2b		0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m

Planungsbericht Hasle | 23.09.2026

4.4.10. Feldgüetli

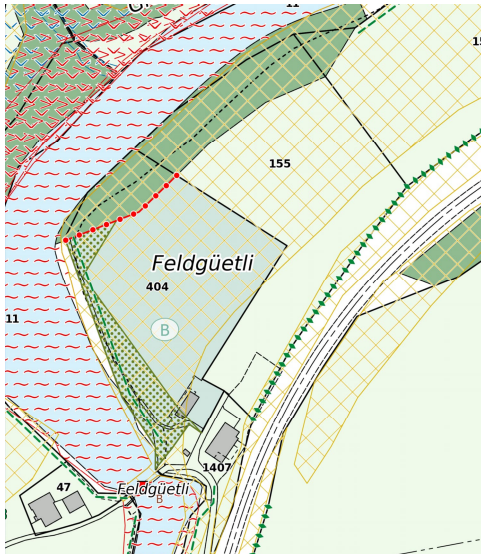


Abb. 32: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Feldgüetli, rechtskräftig

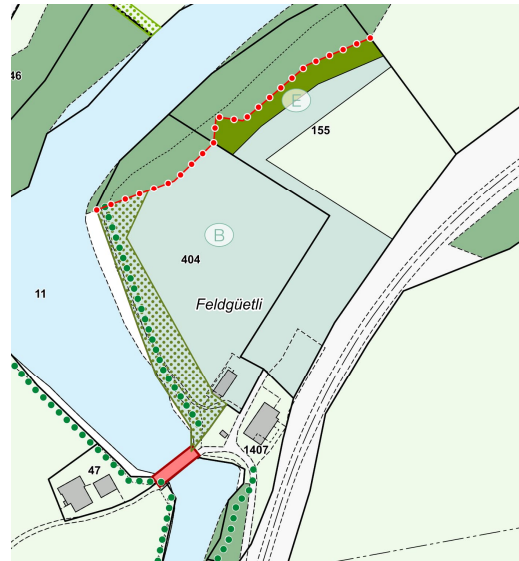


Abb. 33: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Feldgüetli

Die Zone für Sport und Freizeitanlagen wird übernommen und mit einer zusätzlichen Einzonungsfläche mit der Nutzung «Camping» (für die Nutzung mit dem Buchstaben «E») ergänzt. Entlang des Waldes wird eine Grünzone zur Sicherung des Waldabstandes festgesetzt (vgl. auch 4.3.1).

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Zone für Sport und Freizeitanlagen	S + F		-	-	-	-	-

Baumasse
Bauzone

Zusammenstellung der Baumasse in der Zone für Sport und Freizeitanlagen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.11. Zingge

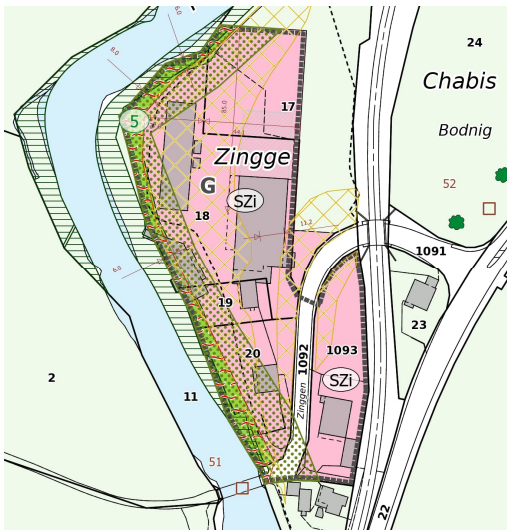


Abb. 34: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Zingge, rechtskräftig



Abb. 35: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Zingge

Im Gebiet Zinggen wird die Sonderbauzone als Teil einer betriebsnotwendigen Erweiterung vergrössert (siehe auch Kapitel 4.3.3). Für die ganze Zone gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der bestehende Gestaltungsplan verbleibt, bis ein neuer Gestaltungsplan erstellt wird. Der neue Gestaltungsplan hat die bisherige und neue Fläche der Sonderbauzone Zinggen zu umfassen. Aufgrund der Anpassung der ES gegenüber dem bisherigen Zustand, wird für den gewerblich-industriell genutzten Teil eine Lärmaufstufung vorgenommen (ES IV statt III).

Baumasse
Bauzone

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}
Sonderbauzone Zinggen	SZi		-	-	-	-	-

Zusammenstellung der Baumasse in der Sonderbauzone Zinggen (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.12. Zwischenwassern



Abb. 36: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Zwischenwassern, rechtskräftig

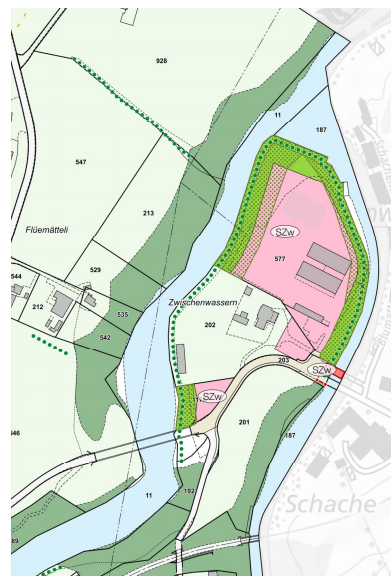


Abb. 37: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Zwischenwassern

Im Gebiet Zwischenwassern wird die Sonderbauzone in ihrer Ausdehnung und den Festlegungen grundsätzlich belassen. Aufgrund eines Antrags aus der Kantonalen Vorprüfung werden die Bestimmungen geringfügig angepasst: Nutzungen für das Baugewerbe sind «im bestehenden Ausmass zugelassen». Die bestehende Erschliessung des Werkhofes und der Feuerwehr lag bisher in der Grünzone. Dieser Teil wird von der Grünzone in die Sonderbauzone umgezont, damit die Erschliessung bestehen bleiben kann und erneuert werden könnte. Andere Teile der Erschliessung werden von der Sonderbauzone in die Verkehrszone umgezont. Die bisher bestehende Baulinie wurde 1993 mit der ersten Einzonung im Gebiet Zwischenwassern festgelegt. Die Baulinie sollte den Raum für die damals geplante Transitstrasse A10 bzw. deren Anschluss Entlebuch freihalten. Da der Bedarf hierfür nicht mehr besteht, kann die Baulinie aufgehoben werden.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}	Baumasse Bauzone
Sonderbauzone Zwischenwas- sern	SZw		-	-	-	-	-	

Zusammenstellung der Baumasse in der Sonderbauzone Zwischenwassern (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.13. Habschwanden

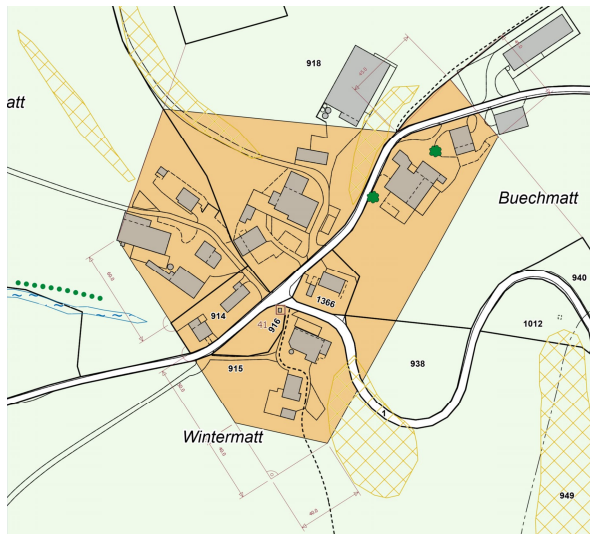


Abb. 38: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Habschwanden, rechtskräftig



Abb. 39: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Habschwanden

Aufgrund neuer bundesrechtlicher Vorgaben gelten Weilerzonen als Nichtbauzonen. Es kommen daher die Vorgaben der Landwirtschaftszone zur Anwendung. Der Kanton beauftragte die Regionen, die Weilerzonen zu überprüfen. Habschwanden wurde von der Region Luzern West als «Weiler Typ B» (Mischung landwirtschaftliche und andere Nutzungen) festgelegt. Die Festlegung der Weilerzone im Zonenplan der Gemeinde Hasle kann daher bestehen bleiben (neu jedoch unter der Rubrik «Nichtbauzonen»).

4.4.14. Gruebenhag

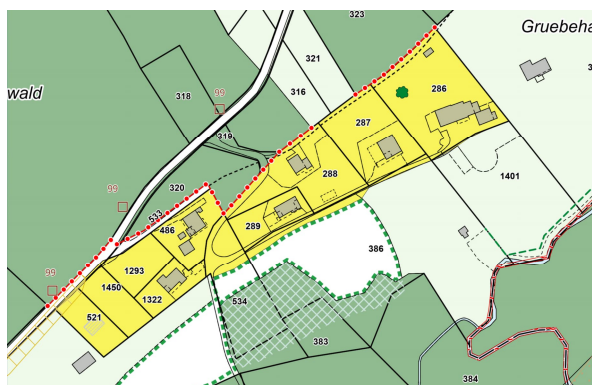


Abb. 40: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Gruebehag, rechtskräftig

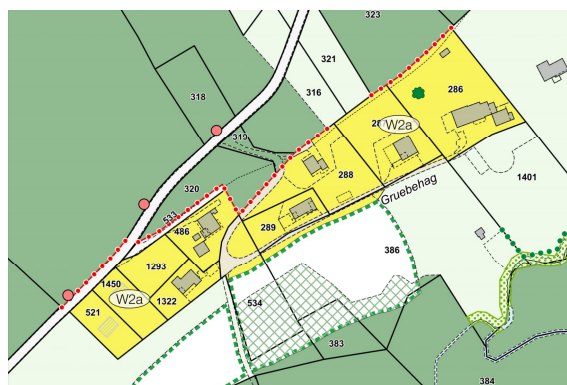


Abb. 41: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Gruebehag

Im Gebiet Gruebehag wird einzig die Verkehrszone für die Erschliessung festgelegt. An der übrigen bestehenden Zonierung nichts verändert.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}	Baumasse Bauzone
Wohnzone 2a	W2a		0.18	0.21	0.24	7.5 m	9.5 m	

Zusammenstellung der Baumasse in der Wohnzone W2a (gemäss Anhang 1 BZR),
GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.15. Heiligkreuz



Abb. 42: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Heiligkreuz, rechtskräftig



Abb. 43: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Heiligkreuz

Die Dorfkerzone Heiligkreuz besteht aus den Gebäuden der ISOS-Kerngruppe Heiligkreuz (mehrheitlich geschützte und erhaltenswerte Bauten). Die Zone dient dem Erhalt des Ortsbildes von Heiligkreuz. Bauvorhaben müssen v. a. qualitativen Anforderungen genügen und sich gut in den Bestand eingliedern. Es werden daher keine Grundmasse im BZR festgelegt. Die Grundmasse werden durch den Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.

Im Ort Heiligkreuz werden rund um die Wallfahrtskirche und gegenüber vom Restaurant Kurhaus verschiedene bestehende Verkehrs- und Gehflächen neu in die Dorfkerzone Heiligkreuz aufgenommen. Bestehende Grünflächen werden der Grünzone zugeordnet. Die übrigen Zonen bleiben in ihren Abmessungen unverändert bestehen.

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _G	GH _{max}	Baumasse Bauzone
Dorfkerzone Heiligenkreuz	DH		-	-	-	-	-	
Kurzzone Heiligenkreuz	KH		-	-	-	-	-	

Zusammenstellung der Baumasse in der Dorfkerzone Heiligenkreuz und Kurzzone Heiligenkreuz (gemäss Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.4.16. Rinderberg/Witebach

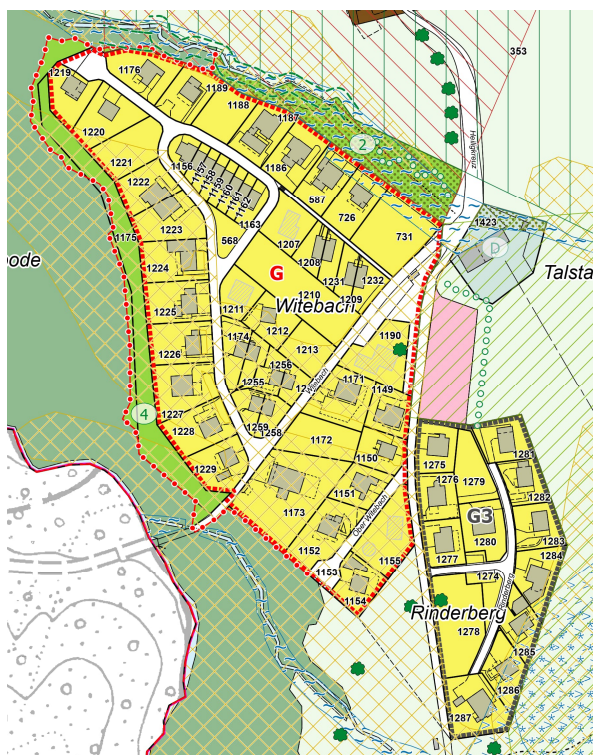


Abb. 44: Zonenplan Siedlung Ausschnitt Rinderberg/Witebach, rechtskräftig

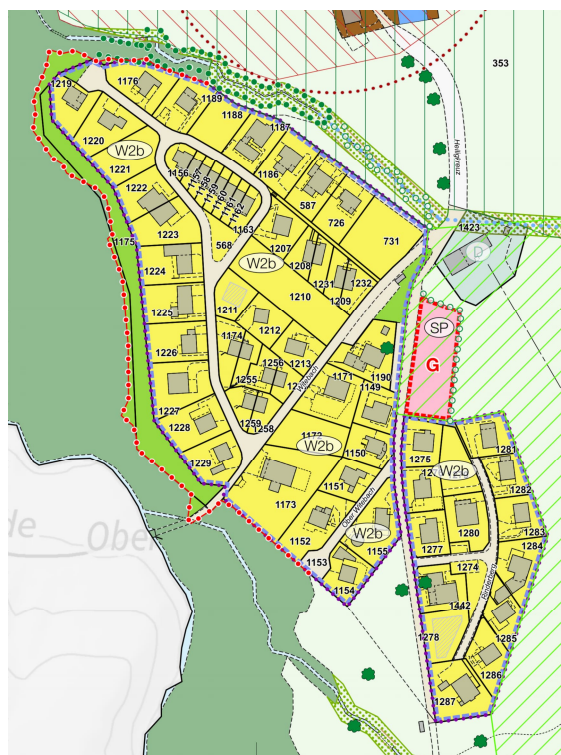


Abb. 45: Zonenplan Siedlung, Entwurf Ausschnitt Rinderberg/Witebach

Im Gebiet Rinderberg-Witebach werden die Bauzonen grundsätzlich belassen. In den Wohnzonen wird der Gestaltungsplan Rinderberg-Wittebach aufgehoben und durch die Festlegung einer «Gestalterischen Einheit» (vgl. BZR Art. 53) ersetzt. Diese soll garantieren, dass im nahen Umfeld zum ISOS-Gebiet Heiligkreuz die bestehenden Gestaltungsvorgaben für die Wohngebäude bleiben. Die Grünzone, welche heute nördlich des Gebiets Witebach die Wohnzone von der Landwirtschaftszone trennt, wird aufgehoben. In diesem Bereich soll zukünftig die Bepflanzung (Hecke, Büsche und Bäume) verstärkt und somit die Trennung und visuelle Abgrenzung zum Kurort Heiligkreuz unterstützt werden. Gleiches sollte entlang der Sonderbauzone Parkplatz geschehen, wo die Festlegung zur Erstellung einer Trennbepflanzung (neu «Gestaltung des Siedlungsrandes») bisher nur im BZR, jedoch nicht im Zonenplan enthalten war.

Baumasse	Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	GH _a	GH _{max}
Bauzonen	Wohnzone 2	W2b		0.21	0.24	0.27	9.0 m	11.0 m
	Sonderbauzone Parkplatz	SP	Keine Hochbauten gestattet					

Zusammenstellung der Baumasse in der Wohnzone 2 und Sonderbauzone Parkplatz (gemäss Anhang 1 BZR), GH_G = Gesamthöhe Grundwert, GH_{max} = maximale Gesamthöhe

4.5. Gewässerraum

Innerhalb der Bauzone sind die Gewässerräume im Rahmen einer Teilrevision bereits festgelegt worden. Dort wird der Gewässerraum als überlagerte «Grünzone Gewässerraum» (GrG) abgebildet.

Grünzone
Gewässerraum

Ausserhalb der Bauzone werden die Gewässerräume mittels «Freihaltezone Gewässerraum» festgelegt.

Freihaltezone
Gewässerraum

Aufgrund laufender Gerichtsverfahren über die Festlegung der Gewässerräume in anderen Gemeinden beabsichtigt die Gemeinde, das Verfahren für die Festlegung der Gewässerräume bei Grossgewässern ausserhalb der Bauzone zu sistieren. Dies betrifft die Kleine Emme und die Grosse Entlen. Im Rahmen der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung sind die Gewässerräume entlang der Grossgewässer noch in den Dokumenten enthalten gewesen. Sie wurden jedoch für das weitere Verfahren (öffentliche Auflage) entfernt. Das Verfahren wird wieder aufgenommen, sobald rechtliche Sicherheiten im Umgang mit dem GWR entlang von Grossgewässern besteht.

Sistierung
Festlegung GWR
bei Grossgewässern

4.6. Reservezonen

Die Reservezonen (ehemaliges übriges Gebiet B) wurden, mit Ausnahme der wegfallenden Reservezone Zwischenwassern, unverändert übernommen. Sie befinden sich in den Gebieten Underchile/Feldgass (potenzielle Erweiterung Wohnzone), Büel/Schulhaus (potenzielle Erweiterung öffentliche Zone, Schulanlage) und Usser Cheer (potenzielle Erweiterung Wohnzone). Durch den Wegfall der Reservezone Zwischenwassern reduziert sich der Anteil der Reservezone an den Bauzonen von 4.4 % auf 3.1 %. Die Vorgabe gemäss kantonalem Richtplan von 4 % ist somit wieder eingehalten.

Anpassungen
Reservezone

4.7. Anpassungen Zonenplan Landschaft

4.7.1. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden an den entsprechenden Stellen aktualisiert und auf die aktuellen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

4.7.2. Schutzzone Dunkle Biene

Die Belegstation Rotbach in Entlebuch befindet sich im Gebiet Rotbach auf rund 1300 m ü. M. und ist für die Zucht der «dunklen Biene» von grosser Bedeutung. Sie ist eine von fünf sogenannten A-Belegstellen in der Schweiz, besteht seit rund 50 Jahren und wird vom Imkerverein Entlebuch betrieben. Die dunkle Biene ist die einzige nördlich der Alpen einheimische Bienenrasse. Für den Erhalt dieser Art ist es essenziell, dass keine Bienenvölker anderer Rassen im Gebiet aufgestellt werden (Vermeidung der Vermischung). Mit der Schaffung einer entsprechenden Schutzzone kann diese Anforderung rechtlich verankert werden. Der Hauptteil der Schutzzone befindet sich auf Gemeindegebiet von Entlebuch. Aufgrund der Grösse ist auch ein Teilgebiet der Gemeinde Hasle betroffen. Neben Entlebuch und Hasle erstreckt sich die Zone auch über die Kantonsgrenze zu Obwalden auf das Gebiet der Gemeinde Sarnen. Durch die Einführung der Schutzzone kann ein wichtiger Beitrag zum Erhalt einer robusten und auf die örtlichen Verhältnisse angepassten

Neue Festlegung

Bienenart geleistet werden. Es entstehen dadurch keine Einschränkungen ausserhalb der Bienenzucht.

4.7.3. Neue Wildruhegebiete und Anpassungen

Anpassungen ans Gelände und Festlegung der Betretungsverbote	Die Wildruhegebiete wurden an Geländeformen und sichtbare Abgrenzungen (z. B. Waldränder, Fliessgewässer) angepasst, um eine bessere Umsetzung und Einhaltung zu gewährleisten. Im selben Rahmen wurden die zulässigen Wege überarbeitet und ergänzt. Die Betretungsverbote für die Wildruhegebiete wurde neu ins BZR aufgenommen. Für das neue Gebiet Müliport wird aufgrund des Vorkommens von Auerwild und dessen Brutverhalten ein verlängertes Betretungsverbot festgelegt. Die Bestimmungen sind auf diejenigen der benachbarten Gemeinde Entlebuch abgestimmt.
Neue Wildruhezonen	Neu festgelegt werden die Wildruhezonen am Nordhang des Schimbrig (Nord-östliche Erweiterung der Wildruhezone Toregg / Tosseweidli / Fankhaus-Neuhütte) und die Wildruhezone im Gebiet Wasserfalle / Müliport.
Schimbrig Nordhang	Die Wildruhezone am Nordhang des Schimbrig weist im Gebiet Müliport einen Unterbruch auf, um die Skiabfahrt durch das Couloir ab Schimbrig in Richtung Stettli zu ermöglichen.
Wasserfalle/ Müliport	Die Festlegung der Wildruhezone im Gebiet Wasserfalle dient insbesondere dem Schutz des Auerwild (Auerhuhn, Raufusshuhn; national prioritäre Arten). Da Auerwild sehr störungsempfindlich ist, umfasst die Einschränkungszeit vom 1. Dezember bis zum 15. Juli den Winter sowie die Brut- und die Aufzuchtzeit der Küken bis in den Sommer.

4.7.4. Wildtierkorridor

Korridor Schüpfheim-Hasle	Damit der Wildwechsel an Engstellen langfristig sichergestellt werden kann, sind überlagerte Freihaltezone Wildtierkorridore auszuscheiden. Auf dem Gemeindegebiet wird daher der Wildtierkorridor (Freihaltezone des Korridors Schüpfheim-Hasle) grundeigentümerverbindlich in den Zonenplan aufgenommen. Der Korridor betrifft die Reviere Hasle-First, Hasle-Habschwanden und die beiden Reviere Schüpfheim-Schattseite und Schüpfheim-Sonnseite. Der Korridor ist Teil der Verbindungen zwischen der Schimbrig- und Pilatus-Kette in Richtung Napf.
Regelungen	In den ausgeschiedenen Bereichen werden vor allem dauerhafte und wildundurchlässige Hindernisse zukünftig nicht mehr möglich sein. Temporäre und gewisse andere Einzäunungen sind aber in Absprache mit der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald lawa weiterhin möglich. Von der Festlegung gemäss Geoportal wurden die Abstände um die einzelnen Betriebe leicht vergrössert. Zudem wurde der ganzjährig aktive Betrieb «Schürtanne» aus der Freihaltezone «ausgeschnitten».

4.7.5. Wald

Bereinigung Wald	Die Grundnutzung Wald wurde anhand der AV-Daten (geschlossener Wald) auf den heutigen Stand bereinigt. Wo der Wald neu an die Bauzone grenzt, werden Waldfeststellungsverfahren mit dem Ortsplanungsverfahren koordiniert.
------------------	--

4.7.6. Geschützte Einzelbäume

Beim Abgleich des Inventars der Naturobjekte mit dem Luftbild wurden Abweichungen festgestellt. Einige der Festlegungen waren nicht eindeutig auf bestehende Bäume zuordbar und mehrere Bäume wurden seit der Festlegung entfernt. Die Bäume übernehmen neben der ökologischen und vernetzenden Funktion auch die Funktion des kühlenden Schattenspenders, des Sichtschutzes und der Aufwertung des Ortsbildes, z. B. als Orientierungspunkte in der Landschaft. Die genaue Lage der Bäume wurde bei Begehungen im Feld und mittels Luftbilder präzisiert. Die Bäume sind als «markanter Einzelbaum /Baumgruppe» durch die Festlegungen der «Naturobjekte» (Art. 47) im BZR geschützt.

4.8. Weitere Anpassungen

4.8.1. Gestaltung des Siedlungsrandes

Die Festlegung der Gestaltung des Siedlungsrandes (vormals als «Trennbepflanzung» bezeichnet) war bisher als weitere Festlegung im Zonenplan enthalten, jedoch ohne Artikel im BZR. Das BZR wurde daher mit Festlegungen zur Gestaltung des Siedlungsrandes ergänzt.

5. ÄNDERUNGEN AM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

5.1. Allgemeines

Aufbau	Der Aufbau des BZR wird beibehalten, bzw. leicht angepasst und auf das Muster-BZR des Kantons abgestimmt. Die Hinweise auf das PBG werden gestrichen, wo das BZR keine Festlegungen macht.
Inhalt	Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht. Viele Artikel bleiben unverändert. Zusätzlich werden einige neue Artikel eingeführt. Zahlreiche Artikel werden obsolet, da die übergeordnete Planung gilt. Alle Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR in Beilage 1 zum Planungsbericht ersichtlich.
Muster-BZR	Im Rahmen der PBG-Revision hat der Kanton ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen.

5.1.1. Allgemeine Bestimmungen

Art.	Überschrift	Anpassung
1	Zweck	Übernahme MBZR.
2	Zuständigkeit	Übernahme MBZR, Ersatz Art. 45 bisher.
3	Rechtscharakter	Übernahme bisheriger Artikel.
4	Definition Familienwohnungen	Verschiebung der Definition zu den allgemeinen Festlegungen (vormals Art. 48 Abs. 4; Spielplätze und Freizeitanlagen) und Anpassung an PBG (§ 158 Abs. 2).

5.1.2. Nutzungsplanung

Gemeinsame Bestimmungen

Art.	Überschrift	Anpassung
5	Qualität	Übernahme MBZR und BZR Entlebuch, teilweise Ersatz bisheriger Art. 7.
6	Voranfrage	Übernahme BZR Entlebuch.
7	Begutachtung	Übernahme BZR Entlebuch, teilweise Ersatz Art. 59 _{alt} .

Bauziffern

Art.	Überschrift	Anpassung
8	Überbauungsziffer und Gebäudedimensionen (ÜZ)	Umsetzung neue Nutzungsziffern gemäss IVHB und System stadtländplan AG.
9	Überbauungsziffer für Hauptbauten	Umsetzung neue Nutzungsziffern gemäss IVHB und System stadtländplan AG.
10	Überbauungsziffer für Nebenbauten	Umsetzung neue Nutzungsziffern gemäss IVHB und System stadtländplan AG.
11	Zoneneinteilung	Aktualisierung und Nachführung der Übersicht. Weilerzone neu bei Nichtbauzone.

5.1.3. Zonenvorschriften

Bauzone

Art.	Überschrift	Regelung
12	Allgemeine Bestimmungen Dorfkernzonen	Anpassung an BZR Entlebuch. Dachaufbauten /-einschnitte etc. sind in Art. 59 BZR Hasle separat geregelt. Abs. 3 _{neu} als Ersatz für Ausnahmebestimmung (betr. Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften) gemäss Abs. 4 _{alt} .
13	Dorfkernzone I DI	Übernahme aus BZR Entwurf Entlebuch Anreiz für Gewerbenutzung im Erdgeschoss. Ausnahme aufgrund bestehender reiner Wohnbauten. Übernahme aus BZR Entwurf Entlebuch (BP Zentrum Schüpfheim).
14	Dorfkernzone II DII	Verweis auf Anhang (Dimensionen).
15	Dorfkernzone Heiligkreuz DH	Festlegung des Erhalts (indirekter Verweis auf geltender ISOS-Eintrag).
16	Kurzzone Heiligkreuz KH	Übernahme bisheriger Festlegungen.
17	Wohnzone (W2a-c, W3, W4)	Übernahme MBZR / Übernahme aus Entwurf BZR Entlebuch.
18	Wohn- und Arbeitszone (WA3a/b)	Übernahme aus Entwurf BZR Entlebuch. Absätze 2 bis 4 regeln die freie Verteilung der Gewerbenutzung in einem Bauvolumen, wenn Wohn- und Gewerbenutzung gemischt werden.
19	Arbeitszone (Ar)	Übernahme aus Entwurf BZR Entlebuch. Zur Sicherung der Zentrumsfunktionen von Kern -und Dorfzonen sollen keine Verkaufsflächen in den Arbeitsgebieten erlaubt werden. Keine ÜZ in den Arbeitszonen; Festlegung durch Gemeinderat (Modernisierung des bisherigen Art. 14 Abs. 2). Abs. 4 Formulierung übernommen aus MBZR.
19 a (bisher)	Sonderbauzone Viehhand- lung (SV)	Die Sonderbauzone Viehhandlung wird im Zonenplan aufgehoben, folglich wird auch der entsprechende Artikel im BZR gestrichen.
20	Zone für öffentliche Zwe- cke Oe	Übernahme MBZR. Aktualisierung der Nutzungen.
21	Zone für Sport- und Frei- zeitanlagen S+F	Übernahme MBZR. Aktualisierung der Nutzungen.
22	Grünzone Gr A, B, C, D	Regelungen analog den Regelungen zu den Grünzonen in der Gemeinde Entlebuch. Alte Nutzungen Nr. 1-4 durch Grünzone A abgedeckt. Alte Nutzung Nr. 5 durch Grünzone D abgedeckt. Alte Nutzung Nr. 6 durch Grünzone B abgedeckt. Grünzone C zur Sicherung von Spielflächen in früheren GPs.
23	Grünzone Gewässerraum (überlagert)	Übernahme MBZR.
24	Verkehrszone V	Übernahme MBZR analog § 52 PBG.
25	Sonderbauzone Zwischenwassern SZw	Da sich auch eine bestehende Baufirma auf dem Gelände befindet, wurden die Bestimmungen mit «Nutzungen für das Baugewerbe sind im bestehenden Ausmass zugelassen» ergänzt. Es ist jedoch kein weiterer Ausbau der Arbeitsnutzungen an diesem Ort vorgesehen. Daher verbleibt das Gebiet als Sonderbauzone.
26	Sonderbauzone Zinggen SZi	Übernahme der bisherigen Regelungen. Abs. 4 über den Mehrlängenzuschlag wurde gelöscht, da es einen solchen in der IVHB nicht mehr gibt. Das Gebiet wird neu der ES III zugeteilt, mit Aufstufungen in die ES IV für lärmintensive Bereiche.
27	Sonderbauzone Parkplatz SP	Übernahme der bisherigen Regelungen.

Nichtbauzonen

Art.	Überschrift	Regelung
28	Landwirtschaftszone (§ 54 PBG)	Übernahme MBZR.
29	Weilerzone W	Übernahme der bisherigen Regelungen mit Anpassungen (vgl. Kapitel 8.3)
30	Reservezone (§ 55 PBG)	Übernahme MBZR.
31	Übriges Gebiet (§ 56 PBG)	Präzisierung übriges Gebiet a und c (Übernahme aus BZR Entlebuch)
32	Sport- und Erholungszone S+E	Übernahme der bisherigen Regelungen.
33	Sonderzone Schimbrig-Bad SSB	Übernahme der bisherigen Regelungen.
34	Umgebungszone Kurzzone Heiligkreuz	Übernahme der bisherigen Regelungen.
35	Deponiezone	Übernahme der bisherigen Regelungen.
36	Freihaltezone Gewässerraum	Übernahme MBZR.
37	Freihaltezone Wildtierkorridor	Übernahme MBZR.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art.	Überschrift	Regelung
38	Naturreservatszone Nr	Übernahme der bisherigen Regelungen.
39	Naturschutzzone (§ 60 PBG)	Übernahme der bisherigen Regelungen und Ergänzungen aus MBZR.
40	Naturschutzzone Aue	Übernahme MBZR.
41	Innere und Äussere Schutzzone Dunkle Biene	Eingefügt auf Antrag des Züchterrings Rothbach und des nationalen Verbands mellifera.ch (analog BZR Entlebuch).
42	Wildruhezzone Rw	Übernahme der bisherigen Regelungen mit Anpassungen/Aktualisierungen und dem Abgleich der Bestimmungen auf die benachbarte Gemeinde Entlebuch.
43	Landschaftsschutzzone	Übernahme MBZR.
44	Landschaftsschutzzone Moorlandschaft Lm	Übernahme der bisherigen Regelungen.
45	Besondere Vorschriften für die Moorlandschaft Klein Entlen	Übernahme der bisherigen Regelungen.

Gefahren

Art.	Überschrift	Regelung
46	Naturgefahren	Gefahrenhinweismodell; Gesamter Artikel in Anlehnung an Entwurf BZR Entlebuch.
47	Technische Gefahren	Übernahme MBZR; gekürzte Fassung analog BZR Entlebuch.

Weitere Festsetzungen

Art.	Überschrift	Regelung
48	Naturobjekte	Festlegung in Anlehnung an bisherige Festlegung in Verbindung mit MBZR. Abs. 3; Umformung in Anlehnung an Entwurf BZR Entlebuch. Art. 4 _{alt} übernommen. Art. 5 und 6 gelöscht, da kantonal geregelt.
49	Geologische und geomorphologische Elemente	Neuer Artikel über den Schutz von geologischen und geomorphologischen Elementen gemäss dem Antrag der Dienststelle lawa aus der Vorprüfung.

50	Kulturdenkmäler	Artikel gemäss Formulierung im MBZR. Kulturdenkmäler sind noch als Information im Zonenplan enthalten.
51	Archäologische Fundstellen	Übernahme aus MBZR.

Ergänzende Bestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
52	Natur-, Landschafts- und Objektschutz	Übernahme der bisherigen Regelungen.

5.1.4. Sondernutzungsplanung

Art.	Überschrift	Regelung
53	Gestaltungsplanpflicht	Übernahme aus BZR Entlebuch/Rain.
54	Freiwilliger Gestaltungsplan	Übernahme aus BZR Entlebuch/Rain.
55	Gestalterische Einheit	Neue Regelung zur gestalterischen Einheit in Verbindung mit BZR Anhang 4.

5.1.5. Bauvorschriften

Art.	Überschrift	Regelung
56	Gesamthöhe	Umsetzung neue Höhengvorgaben gemäss IVHB und System stadtländplan AG.
57	Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Umsetzung neue Höhengvorgaben gemäss IVHB und System stadtländplan AG.
58	Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)	Umsetzung neue Höhengvorgaben gemäss IVHB und System stadtländplan AG.
59	Terrainveränderungen	Übernahme MBZR.
60	Gestaltung von Bauten und Anlagen	Übernahme der bisherigen Regelungen. Löschung der Regelung über talseitige Erscheinung des obersten Untergeschosses.
61	Dachgestaltung	Übernahme aus Entwurf BZR Entlebuch.
62	Zusammenbau	Übernahme der bisherigen Regelungen. Löschung des Verweises auf die verdichtete Bauweise (Artikel wird gelöscht).
63	Bepflanzung	Übernahme aus MBZR. Auf Antrag aus der Mitwirkung entschied sich die Gemeinde, dem Gemeinderat die Möglichkeit zur Bekämpfung der Neophyten zu geben.
64	Gestaltung des Siedlungsrandes	Bisher zwar im Zonenplan festgelegt, aber keine Bestimmungen im BZR vorhanden.
65	Spielplätze und Freizeitanlagen	Übernahme aus Entwurf BZR Entlebuch. Definition Familienwohnungen verschoben und an PBG angepasst. Neu als Art. 4 im BZR.
66	Abstände von Strassen	Übernahme der bisherigen Regelungen. Löschung der Info über die Möglichkeit zur Einsicht ins Strassenverzeichnis auf der Gemeindekanzlei. Umformulierungen für bessere Verständlichkeit.
67	Abstellplätze für Personenwagen	Übernahme der bisherigen Regelungen und verschiedene Anpassungen/Aktualisierungen an neue Normen; die VSS-Normen regeln für diverse Nutzungen die Richtwerte (auch für öffentliche Nutzungen wie z. B. in alt-Abs. 5). Umformulierungen einzelner Absätze für bessere Verständlichkeit. Abs. 9 wurde im Rahmen der Vorprüfung abgeändert, sodass dieser nur noch Verweise auf das übergeordnete Gesetz enthält.
68	Mobilitätskonzept	Übernommen aus Entwurf BZR Entlebuch.

69	Abstellplätze für Motorräder und Fahrräder	Gemäss Parkplatzreglement Entlebuch und BZR Emmen.
70	Einstellräume für Kinderwagen und Fahrradanhänger	Gemäss BZR Eschenbach.
71	Versickerung	Übernahme der bisherigen Regelungen.
72	Energie	Entspricht Vorgaben kant. Energiegesetz (analog BZR Entlebuch).
73	Beleuchtungen und Lichtimmissionen	Neuer Artikel gemäss Antrag aus der Vorprüfung.
74	Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten	Übernahme aus MBZR gemäss Antrag aus der Vorprüfung.

5.2. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art.	Überschrift	Regelung
75	Gebühren	Übernahme aus MBZR.
76	Beiträge	Übernahme der bisherigen Regelungen.
77	Strafbestimmungen	Übernahme aus MBZR.
78	Inkrafttreten	Übernahme aus MBZR.

5.3. Anhang

Anhang	Überschrift	Regelung
1	Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen	Grundmasse für die einzelnen Bauzonen.
2	Skizze zu Grundmassen	Skizze zu den verschiedenen ÜZ-Typen und Höhen.
3	Vorgaben für Gebiete mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht	Vorgaben für die einzelnen Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht.
4	Vorgaben für Gebiete mit gestalterischer Einheit.	Vorgaben für die einzelnen Gebiete mit der Festlegung über die gestalterische Einheit.
5	Skizze zu ÜZ-Typen in Wohn- und Arbeitszonen.	Skizze zur Aufteilung der Nutzung in Mischzonen (gem. Art. 18 BZR).
6	Besondere Naturobjekte	Auflistung der besonderen Naturobjekte (Schwefelquelle Schimbrig-Bad und Fossilfundstelle)

5.4. Anpassungen aus Sondernutzungsplänen

Bebauungspläne (BP) und Gestaltungspläne (GP), welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschossigkeit verwenden, sind seit 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der Gestaltungsplan nicht dem neuen Recht entspricht. Die betroffenen Sondernutzungspläne müssen daher entweder angepasst oder aufgehoben werden. Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wurden die verschiedenen Gestaltungspläne geprüft.

Handlungsbedarf

Die bestehenden Gestaltungspläne werden bis nach der kantonalen Vorprüfung informativ im Zonenplan dargestellt. Für den Beschluss durch die Gemeinde wird dieser Informationsinhalt wieder entfernt.

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen fünf Gestaltungspläne aufgehoben und drei Sondernutzungspläne beibehalten bzw. angepasst werden:

Umgang

Sondernutzungsplan	Umgang mit SNP
BP Heiligkreuz II	BP wird beibehalten; kann mit neuem Recht angewendet werden.
GP Farbstutz	GP wird aufgehoben, da umgesetzt.
GP Mooshof	GP wird aufgehoben, da grösstenteils umgesetzt. Unbebaute Parz. 1372 kann mit Grundnutzung überbaut werden.
GP Moosmatte, 1. Etappe	GP wird aufgehoben, da grösstenteils umgesetzt. Unbebaute Parz. Nr. 1327 kann mit Grundnutzung überbaut werden.
GP Moosmatte, 2. Etappe	GP wird aufgehoben, da umgesetzt.
GP Rinderberg-Witebach	GP wird aufgehoben, da grösstenteils umgesetzt. Bisherige gestalterische Vorgaben werden mittels gestalterischen Einheit gesichert.
GP Underchile	GP wird angepasst; mehrere Bauprojekte sind im Bau, einige Parzellen sind unbebaut.
GP Zinggen	GP wird beibehalten; kann mit neuem Recht angewendet werden.

6. BEGLEITENDE MASSNAHMEN

6.1. Anpassungen Baulinien

Separater Plan

In einem separaten Plan werden der aktuelle Stand der Baulinien und Veränderungen an statische Waldgrenzen und Baulinien dargestellt. Es werden folgende Änderungen an den Baulinien vorgenommen:

Änderungen

- Die bestehende Baulinie im Gebiet Gibelmatte (Parz. 1271, 1272 und 1316) wird aufgehoben, da sie nicht mehr notwendig ist.
- Die Baulinie auf den Parzellen 202 und 577 im Gebiet Zwischenwassern wurde 1993 zur Sicherung des Vorhabens zur Erstellung der Transitstrasse A10 festgesetzt. Da kein Bedarf mehr besteht, wird die Baulinie aufgehoben.

Statische
Waldgrenze

Wo Bauzonen neu an Wald angrenzen, ist eine statische Waldgrenze festzulegen. Die dafür notwendige Aufnahme wird nach der Vorprüfung in die Wege geleitet. Das weitere Verfahren wird mit der Ortsplanungsrevision koordiniert. Es sind dies folgende Änderungen:

- Neufestlegungen auf den Parzellen
 - 155 (infolge Einzonung Zone für Sport- und Freizeitanlagen),
 - 84/1099 (infolge Neuurteilung von Flächen der amtlichen Vermessung als Wald und Festlegung Verkehrszone) und
 - 353/1153 (infolge Festsetzung Verkehrszone),
 - 203 (infolge Festsetzung Verkehrszone)
- Aufhebungen auf den Parzellen
 - 48 (infolge Rückzonung Sonderbauzone Viehhaltung) und
 - 353 (Aufhebung Grünzone)

6.2. Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

Für die Festlegung der Erschliessung neuer Baugebiete hat die Gemeinde Hasle einen Erschliessungsrichtplan. Dieser wurde 2009 durch den Regierungsrat genehmigt. Mit dem Erschliessungsrichtplan wurden auch Massnahmen für das Fuss- und Radwegnetz festgelegt.

Der Erschliessungsplan wurde für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung übernommen, umgesetzte Massnahmen aus dem Dokument gestrichen, die Plangrundlagen aktualisiert und, wo notwendig, neue Massnahmen definiert.

Auf die bisher vorgesehene Umsetzung der Massnahmen FR1 und F1 (Verbindung Oberdorf – Schulhausstrasse) wird aufgrund von Schwierigkeiten bei der Umsetzung und Sicherung der notwendigen Rechte auf die Weiterverfolgung verzichtet.

6.3. Mehrwertabgabe

Grundsatz

Gemäss § 105 Abs. 3 PBG wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 anfällt. Die Mehrwertabgabe beträgt gemäss § 105 b Abs. 1 PBG 20 % des Mehrwerts.

Insgesamt sind drei Einzonungen vorgesehen: Im Gebiet Feld wird eine kleine Einzonung in die Wohnzone vorgenommen, im Gebiet Feldgüetli wird die Zone für Sport- und Freizeitanlagen vergrössert, im Gebiet Zingge ist die Erweiterung der Sonderbauzone geplant. Diese Anpassungen sind voraussichtlich mehrwertabgabepflichtig. Es betrifft dies die folgenden Grundstücke:

- 17 (Zingge), 155 (Feldgüetli, teilweise), 157 (Feld, teilweise)

Die flächenmässig kleine Einzonung im Gebiet Feld in die Wohnzone (Parz. 157) ist möglicherweise nicht abgabepflichtig. Die Abgabepflicht ist beim Vorgang gem. § 105c PBG zu klären.

Bei Um- und Aufzonungen kann die Gemeinde ab einem Mehrwert von 100'000 Franken 20 % des Mehrwerts abschöpfen, sofern über die entsprechende Fläche eine Sondernutzungsplanpflicht besteht. Alternativ kann ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden. Von dieser Regelung sind im Gemeindegebiet von Hasle keine Flächen betroffen.

Eine allfällige Mehrwertabgabe wird einerseits mit der Überbauung eines Grundstücks bzw. einer erheblichen Änderung an bestehenden Bauten bei Um- und Aufzonungen oder andererseits beim Verkauf des Grundstücks fällig.

7. AUSWIRKUNGEN

Die Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe und die Anpassung der Grundnutzung auf die bisherigen Gestaltungspläne bewirken Verschiebungen und Anpassungen bei den Bauzonen. Im Grundsatz bleibt der Bauzonen-Mix jedoch gleich. Die Gemeinde ist bestrebt, insbesondere der Anteil der Gewerbeflächen in Zukunft wieder auf ein regional durchschnittliches Mass zu erhöhen.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden drei Einzonungen vorgenommen. Die Einzonung bzw. Erweiterung Feld (Parz. 1288 bzw. 157) ist eine Einzonung im Bestand und dient der Bestandes-Sicherung. Das sich mit der Systemänderung ergebende Nutzungsmass ist auf der Parzelle 1288 zu hoch, als dass in Zukunft ein Wiederaufbau in derselben Grösse möglich wäre. Die theoretische ÜZ übersteigt die mögliche ÜZ der Wohnzone um ein Mehrfaches. Durch die Einzonung ergibt sich keine Veränderungen der Einwohnerzahl oder des Einwohnerpotentials.

Die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Feldgüetli dient der Ausdehnung des bestehenden Camping-Betriebs. Es ergeben sich dadurch keine Veränderungen der Einwohnerzahl oder des Einwohnerpotentials. Die für die Erweiterung notwendigen Abklärungen wurden gemacht und liegen der Revision bei.

Die ARAG AG ist ein erfolgreich wachsender Betrieb. An seinem Standort im Gebiet Zingge ist der Betrieb auf weitere Landflächen angewiesen. Die Erweiterung des bestehenden Betriebs wird durch die Gemeinde gestützt und daher in die laufende Revision mit aufgenommen. Die für die Erweiterung notwendigen Abklärungen wurden gemacht und liegen der Revision bei.

Die Umstellung auf das neue System mit ÜZ und Gesamthöhe ermöglicht für rund 70 bis 80 % der Grundstücke eine gewisse Entwicklung in die Höhe aber auch bezüglich der Vergrösserung der Grundfläche.

Aufhebung Gestaltungspläne

Die Aufhebung der Gestaltungspläne hat verschiedene Anpassungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement zur Folge. So werden aufgrund der realisierten Bebauung einige Quartierteile von der normalen zweigeschossigen in die niedrige dreigeschossige Wohnzone überführt (z. B. Mooshof/Moosmatte und Feld). Als weitere Inhalte aus den aufgehobenen Gestaltungsplänen werden einzelne Flächen als Grünzone zur Sicherung der Freiflächen festgelegt. Im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement wird für das Gebiet Rinderberg-Wittebach in Heiligkreuz mit der Festlegung einer gestalterischen Einheit zudem spezifische Bestimmungen aufgeführt, so dass auch nach der Aufhebung der Gestaltungspläne die vorhandene bauliche Einheit für diese Flächen und so auch das Landschaftsbild (ISOS-Umgebung) erhalten bleiben kann.

Verkehrszone

Mit der Einführung der Verkehrszone findet eine Verschiebung von Flächen statt. Mit der vorliegenden Revision werden ca. 6 ha Verkehrszonen (Strassen) neu ausgetrennt. Bei der Berechnung der Überbauungsziffern im Rahmen der Quartieranalyse wurden diese Flächen bereits abgezogen. Dadurch wurde sichergestellt, dass die Nutzungsverluste durch die Ausscheidung von Verkehrszonen kompensiert werden.

Weitere Verkehrszonen (z. B. für Bahn) oder Verkehrsflächen werden ebenfalls ausgetrennt.

Bauzonkapazität Bestand

Gemäss LUBAT Berechnung verfügt der Zonenplan noch über ein Wachstumspotential von 400 Personen; Einwohnerbestand 1'800 (gerundet) vs. theoretische Einwohnerkapazität von 2'200 Personen, bei einer für die Beurteilung für Einzonen relevanten Einwohnerzahl von 2'000 Personen.

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Hasle (1005): Kategorie L2							
Total Einwohner aktuell						(A)	1'795
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP 2015)						(T)	1'778

Zonentyp Planungs- und Baugesetz	Code	Zonenplan					
		überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
Wohnzone	1000	17.0	894	2.0	96	18.9	989
Kern- oder Dorfzone	2000	3.7	209	0.1	9	3.8	218
Mischzone	3000	5.1	200	0.6	41	5.6	241
Arbeitszone	4000	3.2	0	0	0	3.2	0
Zone für öffentliche Zwecke	5100	2.5	6	0	0	2.5	6
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	5200	6.3	16	0	0	6.3	16
Grünzone	5300	1.8	0	0	0	1.8	0
Sonderbauzone	5400	3.2	8	0	0	3.2	8
Total innerhalb Bauzone		42.8	1'333	2.6	145	45.5	1'479
Landwirtschaftszone	6000	1'944.7	743	0	0	1'951.0	743
Reservezone	6200	2.3	10	0	0	2.3	10
Übriges Gebiet A	6300	263.2	1	0	0	263.2	1
Übriges Gebiet C	6400	262.8	2	0	0	262.8	2
Weilerzone	6600	2.8	23	0	0	2.8	23
Wald	6850	1'397.8	0	0	0	1'397.8	0
Naturschutzzone	6900	112.2	0	0	0	112.2	0
Total ausserhalb Bauzone		3'985.8	779	0	0	3'992.1	779
Total alle Zonen		4'028.6	2'112	2.6	145	4'037.5	2'257

Abb. 46: Auszug LUBAT (Zonenplan-Entwurf)

8. VERFAHREN

8.1. Vorinformation GWR für Landwirte

Im November 2022 führte die Gemeinde zwei Infoveranstaltungen zum Thema Gewässerräume ausserhalb der Landwirtschaft durch. Die direkt betroffenen Grundeigentümer und Landwirte sowie Pächter erhielten die Gelegenheit, sich zum Planstand zu äussern. Aufgrund der Rückmeldungen wurden verschiedenste Anpassungen an den Gewässerräumen ausserhalb der Bauzone vorgenommen.

8.2. Mitwirkung Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 1. Juli 2024 bis am 30. August 2024.

Aus der Mitwirkung wurden verschiedene Einzonungsanträge aufgenommen (vgl. entsprechende Kapitel oben). Ebenfalls aus der Mitwirkung wurde das BZR mit einer Festlegung zur Bekämpfung von Neophyten ergänzt (Möglichkeit für den Gemeinderat, entsprechende Massnahmen anzuordnen).

8.3. Kantonale Vorprüfung – Bereinigungsbesprechung

Der erste Teil der kantonalen Vorprüfung fand vom Dezember 2024 bis im April 2025 statt. Im Mai fand die Bereinigungsbesprechung zwischen der Dienststelle rawi (Koordinationsstelle Vorprüfung), der Gemeinde und Planenden statt.

Aufgrund der Bereinigungsbesprechung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

Generell

Aufgrund bestehender Genehmigungsvorbehalte sowie nicht rechtskonformer Vorhaben wurden die folgenden Einzonungen sistiert und werden nicht weiterverfolgt:

- Einzonung Parz. 164 (Halde) in Wohnzone
- Einzonung Parz. 182 (Farbstutz) in Wohnzone
- Einzonung Parz. 25 (Bodnig) in Arbeitszone

Anpassungen am Zonenplan

- Ergänzungen und Anpassungen der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone gemäss Anweisungen der kantonalen Amtsstellen (vgl. auch Rückmeldung zur Vorprüfung der Gewässerräume im Kap. 8.4)
- Anpassung der Einzonungsfläche im Gebiet Feldgüetli (Grünzone für Waldabstand, kleinere Anpassung Geometrie)
- Verzicht auf Einzonung für die Schwinghalle auf der Parzelle 51
- Vergrösserung der Einzonungsfläche auf der Parzelle 51 (vormals nur für Holzschnitzelheizung) aufgrund des Bedarfs an Arbeitszonen. Die Dokumentation wurde mit entsprechenden Nachweisen der Bebaubarkeit ergänzt.
- Auszonung der Sonderbauzone Viehhandlung (Parz. 48) aufgrund zwischenzeitlichem Ablauf der Umsetzungsfrist, sowie Aufhebung der Waldfeststellung und der Grünzone auf der Parzelle Nr. 50.
- Vergrösserung des Bereichs der Lärmaufstufung im Gebiet Zinggen um einen Teilbereich der Parzelle 1093 auf Gesuch der Grundeigentümerschaft (im

betroffenen Teilbereich soll langfristig ein Gewerbe-/Industriegebäude erstellt werden können)

- Verzicht auf die Anpassung der Waldfeststellung im Gebiet Gruebehag aufgrund der bisher vorgesehenen Festlegung der Verkehrszonen nach Rückmeldung der Dienststelle lawa.
- Anpassung der bisher vorgesehenen Zonierung auf der Parz. 1178 infolge Neubeurteilung der «Waldfläche» als bestockte Fläche im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens und Anpassung der amtlichen Vermessung

Anpassungen am BZR

- Art. 19a: Artikel zur Sonderbauzone Viehhandlung gelöscht, da Umsetzungsfrist unbenutzt abgelaufen ist.
- Art. 26 Abs. 4: Mehrlängenzuschlag gelöscht.
- Art. 26 Abs. 6: Die Lärmempfindlichkeitsstufe der Sonderbauzone wurde aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen im Gebiet von der ES IV auf die ES III reduziert. Für die industriell genutzten Flächen wurde eine Lärmaufstufung auf die ES IV vorgenommen.
- Art. 30 Abs. 3: Ergänzung, dass die Umnutzung von vormals landwirtschaftlich zu gewerblich genutzten Gebäude keine Ersatzneubauten in der Landwirtschaftszone zur Folge haben darf (es soll keine Verdrängung stattfinden).
- Art. 30 Abs. 4: Ergänzt mit: «Die Erweiterung kann in mehreren Schritten bis zum festgelegten Mass erfolgen. Erweiterungen und Umnutzungen für nicht-landwirtschaftliches Wohnen, für welche nach dem 1. Juli 1972 eine Baubewilligung erteilt wurde, sind dabei einzurechnen».
- Art. 35: Artikel über die Freihaltezone Gewässerraum wieder eingefügt (vormals keine Festlegung der GWR ausserhalb der Bauzone aufgrund laufendem Gerichtsverfahren betreffend den GWR von Grossgewässern vorgesehen).
- Art. 41: Wildruhezonen: Ergänzt, dass ganzjährig ein Campingverbot besteht.
- Art. 48: Neuer Artikel über den Schutz von geologischen und geomorphologischen Elementen gemäss dem Antrag der Dienststelle lawa aus der Vorprüfung.
- Art. 60: Ergänzt, dass die Begrünung mit «mit einheimischen standorttypischen Arten» zu erfolgen hat.
- Art. 66 Abs. 2 lit. b wurde ergänzt, damit er besser verständlich ist.
- Art. 66 Abs. 7 wurde umformuliert, sodass er nun besser verständlich ist.
- Art. 66 Abs. 9 wurde ersetzt und verweist nun nur noch auf übergeordnete Vorgaben (§ 119a PBG und § 23a PBV).
- Neuer Artikel 72 Beleuchtungen und Lichtimmissionen gemäss Antrag aus Vorprüfung.
- Neuer Artikel 73 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten gemäss Antrag aus Vorprüfung.

- Diverse Artikel: Verweise aktualisiert oder ergänzt und redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

8.4. Kantonale Vorprüfung GWR Bereinigungsbesprechung

Die kantonale Vorprüfung der Gewässerräume fand vom Juli 2025 bis im September 2025 statt. Im November 2025 fand die Bereinigungssitzung statt.

Aufgrund der Vorprüfung und der Bereinigungsbesprechung wurden folgende Anpassungen an den bisherigen Planungen vorgenommen:

- Festlegungen von Gewässerräumen im südlichen Gemeindegebiet (bisheriger genereller Verzicht aufgrund der Höhenlage und mit Verweis auf Sömerungsgebiete)
- Festlegung von Gewässerräumen bei Rinnsalen aufgrund von bestehenden Naturgefahren (kein Verzicht möglich)
- Festlegung von Gewässerräumen bzw. Verbreiterung im Wildtierkorridor
- Festlegung von Gewässerräumen bei Rinnsalen mit Überschwemmungsgefahr

8.5. Abschliessende Kantonale Vorprüfung

Die Kantonale Vorprüfung wurde mit Bericht des BUWD vom 10. August 2026 abgeschlossen. Mit den Anträgen und Hinweisen aus dem Vorprüfungsbericht wurde wie folgt umgegangen:

8.5.1. Berücksichtigte Anträge mit Anpassungen an der Nutzungsplanung

Rückmeldung Kanton	Umsetzung Gemeinde
Einzonung Parz. 51 in Arbeitszone Die beantragte Einzonung der Parzelle Nr. 51, GB Hasle, ist derzeit nicht weiterzuverfolgen, ansonsten würde das instruierende Departement dem Regierungsrat einen Antrag zur Nichtgenehmigung unterbreiten.	Auf die geplante Einzonung wird mit vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung verzichtet.
Art. 25 BZR Sonderbauzone Zwischenwasseren Absatz 1 von Artikel 25 des BZR sollte mit dem Zusatz «Untergeordnet sind Nutzungen für das Baugewerbe zulässig.» ergänzt werden. Im Planungsbericht war vermerkt, dass Art. 25 unverändert übernommen wird. Damit lag keine Begründung für die Ergänzung vor. Eine ergänzende Arbeitsnutzung ist im Gebiet Zwischenwassern gem. Vorprüfungsbericht	Der alternative Vorschlag des Kantons «Nutzungen für das Baugewerbe sind im bestehenden Ausmass zugelassen» wird übernommen.

aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig. Die Ausdrucksweise «untergeordnet» sei zu unbestimmt. Als Alternative wird seitens Kantons der Zusatz «Nutzungen für das Baugewerbe sind im bestehenden Ausmass zugelassen» vorgeschlagen.

Art. 42 Wildruhezone

Gem. Vorprüfungsbericht wird die Aufnahme der Wildruhezone im Gebiet Müliport seitens Kantons begrüsst. Die gem. Art. 42 festgelegte Einschränkungszeit dauert vom 15. Dezember bis 15. Juni. Diese Wildruhezone ist gemeindeübergreifend und liegt teils in Hasle und teils in Entlebuch. Die Einschränkungszeit in Entlebuch dauert vom 1. Dezember bis 15. Juli. Da diese Wildruhezone zum Zweck der Störungsberuhigung von Auerwild (inkl. Brut- und Aufzuchtzeit) ausgeschieden wird, ist die Einschränkungszeit der Gemeinde Entlebuch auch in Hasle zu übernehmen. Auch im angrenzenden Kanton Obwalden gilt die Einschränkungszeit für Wildruhezeiten für Auerwild vom 1. Dezember bis 15. Juli.

Eine Vereinheitlichung der Einschränkungszeiten zu den angrenzenden Gebieten ist sinnvoll, die Einschränkungszeit wird für das Gebiet Müliport daher vom 1. Dezember bis 15. Juli 2026 festgelegt.

8.5.2. Nicht berücksichtigte Anträge

Rückmeldung Kanton

Umsetzung Gemeinde

Grünzone im Gebiet Zinggen

Art. 22 Abs. 4 ist ersatzlos zu streichen, entsprechende Grünzonen im Zonenplan sind zu korrigieren.

Eine stichhaltige Begründung von Kantonalen Seite fehlt. Die entsprechende Grünzone befindet sich im Gebiet Zingge. Die Bestimmung besteht bereits im alten BZR und wird daher übernommen.

Sonderbauzone Schimbrig-Bad

Die Sonderbauzone wird im BZR als Nichtbauzone mit spezifischen Bestimmungen der Nutzung ausgewiesen. Die SSB dient der Wiederherstellung des Schimbrig-Bades und somit auch der Wiederherstellung zerstörter Bauten. Sofern keine konkreten Entwicklungsabsichten vorhanden sind, ist die Sonderzone aufzuheben.

Eine stichhaltige Begründung von Kantonalen Seite fehlt. Die Bestimmung besteht bereits im alten Zonenplan und BZR. An der Sonderbauzone wird festgehalten.

Bestimmungen zur Freihaltezone Wildtierkorridor Art. 36 Freihaltezone Wildtierkorridor im BZR der Gemeinde Hasle entspricht nicht vollständig dem Muster-BZR. Es wurde ein Abs. 4 lit e ergänzt, welcher Ausnahmen für Massnahmen zum Herdenschutz gegen Raubtiere sowie zum Schutz von übertragbaren Krankheiten ermöglicht. Diese Ergänzung ist gem. Vorprüfungsbericht aus fachlicher Sicht nicht notwendig. Der Aspekt des Herdenschutzes wird in den Erläuterungen bereits abgehandelt. Für Massnahmen zur Abwehr von Seuchen kann mit dem unveränderten Muster-BZR-Artikel bereits eine Ausnahmegewilligung beantragt werden. Mit der Ergänzung der Gemeinde Hasle wird rechtlich kein Mehrwert geschaffen. Die Ergänzung ist somit nicht notwendig.	Inhaltlich ist die explizite Erwähnung der Aspekte Herdenschutz und Seuchenabwehr im BZR nicht falsch. Es besteht daher kein zwingender Grund, darauf zu verzichten.
Bestimmungen zur Naturschutzzone Art. 39, Aufnahme Schnittzeitpunkte Gem. Vorprüfungsbericht erachtet es der Kanton als zweckmässig, die Schnittzeitpunkte im BZR zu regeln. Das BZR übernimmt in jenen Fällen eine wichtige Aufnahmefunktion, wo keine Bewirtschaftungsvereinbarung besteht, eine bestehende Vereinbarung aufgehoben wird oder eine Vereinbarung neu verhandelt werden muss. In solchen Situationen soll klar geregelt sein, welche Vorgaben für die Bewirtschaftung der Naturschutzzone gelten.	Die Formulierung wurde bewusst so gewählt. Die Festlegung von Schnittzeitpunkten macht in einem übergeordneten Reglement keinen Sinn und wird von Seiten der Landwirtschaft abgelehnt.
Naturreservatszone Parzelle Nr. 1362 (Hornbühl). Auf der Parzelle Nr. 1362, GB Hasle, besteht eine Bewirtschaftungsvereinbarung über eine extensive Wiese. Wenn die extensive Wiese erhalten werden soll, ist sie in einer Naturschutzzone gemäss BZR besser aufgehoben als in der Naturreservatszone gemäss BZR.	Die Bestimmungen wurden aus dem bestehenden BZR übernommen und entsprechen einer kommunalen Naturschutzzone, welche weniger streng geregelt ist als die Kantonale Naturschutzzone gemäss § 60 PBG. Mit Blick auf die örtliche Situation (Waldsaum nahe eines Gebäudes und einer Erschliessungsstrasse) macht dies weiterhin Sinn.

8.5.3. Weitere Anpassungen

Verzicht auf Ausscheidung Grossgewässer

Auf die öffentliche Auflage der Gewässerräume an der Kleinen Emme und an der Grossen Entlen wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Dies aufgrund eines noch hängigen Gerichtsentscheides zu Grundsätzen der Ausscheidung von Gewässerräumen ausserhalb der Bauzone im Kanton Luzern.

Die Gewässerräume entlang der Kleinen Emme und entlang der Grossen Entlen werden daher für die öffentliche Auflage aus dem Zonenplan gestrichen.

Auf die Anpassungsanträge gem. Vorprüfungsbericht, welche die GWR der Grossgewässer betreffen, wird zu gegebenem Zeitpunkt eingegangen.

Anpassung
Grünzone Parz. Nr. 50

Mit der Auszonung der Sonderbauzone Viehhandlung wird auch die Grünzone auf der gegenüberliegenden Seite der Bibere (Parz. Nr. 50) überflüssig. Diese war für die Zufahrt zur Sonderbauzone Viehhandlung vorgesehen. Die Grünzone auf Parz. Nr. 50 wird daher aus dem Zonenplan entfernt, die Fläche wird der Landwirtschaftszone zugeordnet.

8.6. Öffentliche Auflage und Einsprachebehandlung

-

8.7. Beschlussfassung

-

8.8. Genehmigung

-