

E 18. Sep. 2017

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Verantw.	<input checked="" type="checkbox"/> GK	FV	Sta	GEVER	
Kopie	RPr	<input checked="" type="checkbox"/> Bau	RSO	RFi	RBi
Geschäfts-Nr.	2016-30				

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Udligenswil
Schlössligasse 2
6044 Udligenswil

Luzern, 13. September 2017 / BZ / STR
2017-202

**Gemeinde Udligenswil; Änderungen des Zonenplans im Gebiet Haglihof
/Oberdorfstrasse sowie des Bau- und Zonenreglements**

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 17. Mai 2017 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Änderungen des Zonenplans im Gebiet Haglihof/Oberdorfstrasse sowie des Bau- und Zonenreglements. Dazu äussern wir uns wie folgt:

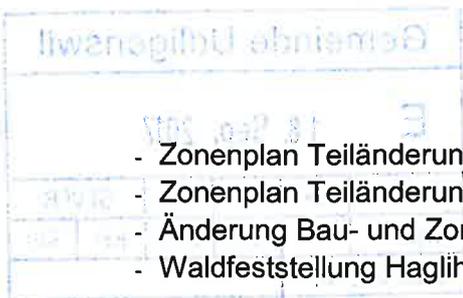
A. EINLEITUNG

1. Stand der Planung

Am 8. April 2016 wurde dem Bau- Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) die Teiländerung Haglihof zur Vorprüfung eingereicht. Nach einer Besprechung zwischen der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde wurde das Vorprüfungsverfahren mit Schreiben der Dienststelle rawi vom 14. Juli 2016 sistiert. In der Folge wurde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege das Richtprojekt Haglihof erarbeitet, das als Grundlage für die nun vorliegenden überarbeiteten Planungunterlagen dient. Im Weiteren wurde eine kleinere Umzonung unterhalb der Oberdorfstrasse in die Teilrevision einbezogen.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:



- Zonenplan Teiländerung 2017, Haglihof (1:2500), Entwurf vom 9. Mai 2017;
- Zonenplan Teiländerung 2017, Dorfkern Haglihof (1:2500), Entwurf vom 9. Mai 2017;
- Änderung Bau- und Zonenreglement, Art. 14a, Entwurf vom 9. Mai 2017;
- Waldfeststellung Haglihof (1:500), Entwurf vom 9. Mai 2017.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 21. März 2016 / 9. Mai 2017;
- Richtprojekt Haglihof, vom 9. Mai 2017.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Gebietsmanager: Cüneyd Inan, Tel. 041 228 51 86) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 18. April 2016 und 6. Juni 2017;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 12. April 2016 und 29. Mai 2017;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 28. April 2016 und 16. Juni 2017;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), Abteilung Baubewilligungen, am 28. April 2016 und 8. Juni 2017;
- Kantonale Denkmalpflege und Archäologie (da), am 14. April und 14. Juli 2016, 24. Mai und 8. Juni 2017;
- Luzerner Wanderwege (LWW), am 7. April 2016.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

4. Verrechnung der Vorprüfung

In der Beilage erhalten Sie die Rechnung für den Aufwand des kantonalen Vorprüfungsverfahrens (§ 212 des Planungs- und Baugesetzes [PBG], § 65 der Planungs- und Bauverordnung [PBV]). Für die Gemeinden besteht die Möglichkeit, die durch die Vorprüfungsgebühr anfallenden Aufwendungen teilweise oder ganz den Privaten weiter zu verrechnen, insbesondere wenn diesen mit der Planung – namentlich bei projekt- und quartierbezogenen Nutzungsplanänderungen wie auch bei der Erarbeitung und dem Erlass von Bebauungsplänen - erhebliche Vorteile erwachsen.

B. BEURTEILUNG

1. Umzonung Haglihof (Teilflächen Parzellen Nrn. 208 und 209, Parzelle Nr. 980, GB Udligenswil)

1.1. Ausgangslage, Projekt

Der Eigentümer der Liegenschaft Haglihof hat den landwirtschaftlichen Betrieb altersbedingt schrittweise eingestellt. Das Land ist verpachtet. Der frei gewordene Raum im Ökonomiegebäude an der Oberdorfstrasse wurde seinem Sohn zur Führung eines Schreinereibetriebs überlassen. Mit der Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebs ändert sich die Ausgangslage für die ortsplannerische Entwicklung. Gemäss Siedlungsleitbild 2005 – dieses wird allerdings bei nächster Gelegenheit auf die geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen von Bund und Kanton, insbesondere betreffend Siedlungsentwicklung nach innen, anzupassen sein – ist die Parzelle Nr. 208 für eine mittelfristige Einzonung vorgesehen. Diese steht heute aber noch nicht zur Diskussion. Stattdessen soll mit der Einzonung einer Bautiefe entlang der Oberdorfstrasse in einem ersten Schritt die bestehende Nutzung gesichert werden.

Die Sicherung der bestehenden Nutzungen, insbesondere des Gewerbebetriebs im Ökonomiegebäude, bildet aber nur eine Zwischenlösung. Mit dem vorliegenden Richtprojekt Haglihof wird die mittelfristige Entwicklung aufgezeigt. Die erste Bautiefe oberhalb der Oberdorfstrasse soll mit einer kompakten Wohnüberbauung überbaut werden und so als Überleitung vom Dorfkern in die hangseitigen Einfamilienhausüberbauungen fungieren.

1.2. Quantitative und qualitative Beurteilung der Umzonung Haglihof

Die beabsichtigte Einzonung von ca. 3'400 m² im untersten Teil der Parzelle Nr. 208 entlang der Oberdorfstrasse soll gemäss Planungsbericht flächengleich durch die Auszonung der noch unüberbauten zweigeschossigen Wohnzone a (W2-a, 2. Etappe) im obersten Teil der Parzelle Nr. 209 (unterhalb der Sonnheimstrasse) kompensiert werden. Hinsichtlich des Bauzonenbedarfs sind somit keine weiteren Abklärungen erforderlich. Bedingung für die Einzonung auf Grundstück Nr. 208 ist jedoch die gleichzeitige flächengleiche Auszonung auf Grundstück Nr. 209, womit neu die gesamte Parzelle Nr. 209 in der Zone "übriges Gebiet" liegt.

In der ersten Eingabe der Gemeinde war vorgesehen, die Parzelle Nr. 208 in der ersten Bautiefe entlang der Oberdorfstrasse in die dreigeschossige Wohnzone a (W3-a) einzuzonen. Die kantonale Denkmalpflege verlangte in ihrer Stellungnahme vom 14. Juli 2016 demgegenüber, diese Flächen der Dorfkernzone zuzuweisen und mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Der Haglihof gehöre historisch gesehen zum Dorfkern, und eine Neuüberbauung habe sich an den historischen Bestand des Dorfkerns anzupassen. Der vorliegende, überarbeitete Zonenplanentwurf nimmt diese Anliegen auf. Der Zonenplanentwurf ist abgestimmt auf das Richtprojekt Haglihof, das eine ortsbildverträgliche Überbauung aufzeigt. Zudem wird im Richtprojekt auch die mögliche Erschliessung einer späteren zweiten Bauetappe auf der Parzelle Nr. 208 ab der Oberdorfstrasse aufgezeigt. Diese ist nicht Gegenstand der vorliegenden Umzonung und somit inhaltlich noch nicht zu beurteilen. Hinsichtlich deren weiteren Bearbeitung verweisen wir immerhin schon auf die Ausführungen in der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege.

Der Einzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 208 entlang der Oberdorfstrasse von der Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone mit Gestaltungsplanpflicht sowie der Parzelle Nr. 980 in die Dorfkernzone kann somit zugestimmt werden. Auch die weiteren Zonenplanpassungen auf der Parzelle Nr. 208 (Verkehrszone entlang der Oberdorfstrasse, Grünzonen B und C im östlichen Teil) sowie die Anpassungen auf der östlich angrenzenden Parzelle

le Nr. 663 (überlagernde Grünzone D) zur Sicherung des Gewässerraums sind recht- und zweckmässig.

1.3. Abgabe auf Planungsmehrwerten ab 1. Januar 2018

Mit der vom Kantonsrat am 19. Juni 2017 beschlossenen Änderung des PBG, die am 1. Januar 2018 in Kraft tritt, haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 100'000 Franken erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts. Falls der Beschluss der Gemeindeversammlung zu den vorgelegten Ein-, Aus- und Umzonungen nach dem 1. Januar 2018 erfolgen sollte, kommt diese neue Regelung zur Anwendung.

Bei den vorliegenden Ein- und Umzonungen wird die Einzonung auf den Parzellen Nrn. 208 und 980 abgabepflichtig. Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für eine Einzonung wird bei seiner Fälligkeit einem vom Kanton verwalteten Fonds zugewiesen. Die Fondsmittel sind in erster Linie zur Finanzierung von Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Rückzonungen) zu verwenden (§ 105d, Abs. 1 PBG-neu). Abweichend davon kann gemäss § 105d Abs. 2 PBG-neu der als Mehrwertabgabe geschuldete Betrag ganz oder teilweise für eine gleichzeitige kompensatorische Auszonung verwendet werden. Voraussetzung dazu ist eine gütliche Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und betroffenen Grundeigentümern.

Bei der vorliegenden Planung soll die Einzonung auf den Parzellen Nrn. 208 und 980 durch eine flächengleiche Rückzonung in die Reservezone eines Teils der Parzelle Nr. 209, der heute der zweigeschossigen Wohnzone a zugeteilt ist, kompensiert werden. Da die Gemeinde Udligenswil weder überdimensionierte Bauzonen vorweist noch aktuell über Einzonungsbedarf verfügt, liegt somit eine kompensatorische Auszonung vor. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände – der Wert der Ein- und Auszonungsflächen dürfte in etwa gleich sein und die Massnahmen sind raumplanerisch zweckmässig – kommt eine Regelung gemäss § 105d Abs. 2 PBG-neu in Frage.

Die Grundstücke Nrn. 208 und 209 gehören Alois Lang, das Grundstück Nr. 980 seiner Tochter Priska Montani-Lang. Das Schreiben der Gemeinde Udligenswil vom 12. September 2017 enthält die vorbehaltlose und unwiderrufliche Erklärung von Alois Lang, dass die Mehrwertabgabe für die Einzonung der Grundstücke Nr. 208 (teilweise) und Nr. 980 (im Eigentum seiner Tochter) vollständig als Entschädigung für die Auszonung der Teilfläche von Grundstück Nr. 209 eingesetzt werden können. Aus dieser Formulierung kann aber nicht zweifelsfrei abgeleitet werden, dass Alois Lang im Zusammenhang mit der Auszonung der Parzelle Nr. 209 auf die Geltendmachung einer Entschädigung aus materieller Enteignung verzichtet, und dass mit dem Einsatz der Mehrwertabgabe (für die Einzonung der Grundstücke Nrn. 208 und 980) als Entschädigung für die kompensatorische Auszonung alle seine Ansprüche abgegolten sind. Ohne eindeutigen Verzicht des Grundeigentümers auf die Geltendmachung einer Entschädigung aus materieller Enteignung kann der Kanton deshalb dieser Erklärung nicht zustimmen.

Für die Genehmigung der Teilzonenplanung muss somit zwingend noch eine entsprechende Erklärung des Grundeigentümers vorgelegt werden. Die Gemeinde hat dem Kanton überdies noch mitzuteilen, in etwa in welcher Höhe eine Mehrwertabgabe für die Einzonung anfällt. Zudem sind zwischen Gemeinde, Priska Montani-Lang und Alois Lang die Zahlungsmodalitäten noch zu klären, zumal die Fälligkeit der Mehrwertabgabe erst mit der Veräusserung oder Überbauung des Grundstücks eintritt.

1.4. Weitere Sachbereiche

Für die weitere Bearbeitung der Umzonung Haglihof verweisen wir zudem auf folgende bereits im Sistierungsschreiben der Dienststelle rawi vom 14. Juli 2016 festgehaltenen Punkte:

- Der bestehende regionale Wanderweg auf dem Areal ist in der Linienführung und der Materialisierung (Naturweg) zu erhalten, oder es ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- Das Waldfeststellungsverfahren ist mit dem Nutzungsplanungsverfahren zu koordinieren.
- Die Kantonsarchäologie weist auf die archäologische Fundstelle AFS Nr. 597 hin. Vor der Bauausführung ist die Kantonsarchäologie zu informieren.
- Auf der Parzelle Nr. 208 besteht eine schwache/geringe Gefährdung durch Rutschung. Es besteht eine Hinweispflicht durch die Gemeinde.
- Wir empfehlen einen Verzicht auf Holzfeuerungen an dieser Hanglage.

Im Weiteren hält die Dienststelle uwe in der Stellungnahme vom 16. Juni 2017 einige Punkte zur Siedlungsentwässerung, insbesondere zur Aktualisierung des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Udligenswil, fest. Allfällig ist bei nächster Gelegenheit auch der kommunale Erschliessungsrichtplan anzupassen.

Für Einzelheiten zu diesen Punkten verweisen wir auf die beiliegenden Stellungnahmen.

2. Umzonung Oberdorfstrasse (Teilfläche der Parzelle Nr. 584, GB Udligenswil)

In die überarbeiteten Planungsunterlagen wurde ergänzend zur Umzonung Haglihof eine kleinere Umzonung auf der Parzelle Nr. 584 unterhalb der Oberdorfstrasse aufgenommen. Von der Parzelle sollen 600 m² angrenzend an die Dorfkernzone von der Zone für öffentliche Zwecke in die Dorfkernzone umgezont werden. Begründet wird diese Umzonung mit dem vorgesehenen Abtausch von zwei Flächen in der Dorfkernzone, die für die Gemeinde von Bedeutung sind (u.a. für den Gewässerausbau). Zudem wird die Parzelle Nr. 584 für öffentliche Zwecke nicht mehr in der heutigen Ausdehnung benötigt. Der Umzonung stehen keine übergeordneten Interessen entgegen.

Als Folge der Änderungen des Zonenplans im Gebiet Haglihof/Oberdorfstrasse wird auch der Zonenplan Dorfkern angepasst. Er wird um die neu der Dorfkernzone zugewiesenen Flächen erweitert. Zu den im Plan erlassenen Festlegungen haben wir keine Bemerkungen. Sie liegen im kommunalen Ermessen.

3. Zonenplan

Der genaue Verlauf der Teilflächen der Grundstücke Nrn. 208 und 584, welche neu in die Dorfkernzone mit Gestaltungsplanpflicht eingezont bzw. in die Dorfkernzone umgezont werden, geht aus den Zonenplänen "Teiländerung 2017 Haglihof" und "Teiländerung 2017 Dorfkern Haglihof" nicht hervor. Diese Flächen sind deshalb in den beiden Zonenplänen noch genau zu vermessen.

4. Ergänzung Bau- und Zonenreglement (Art. 14a)

In der Gemeinde Udligenswil wurden die Gewässerräume noch nicht festgelegt. Sie sind bis Ende 2018 für das gesamte Gemeindegebiet auszuscheiden, ansonsten die strengeren Übergangsbestimmungen weiterhin gelten. Für die vorliegende Umzonung wird der Gewässerraum im Bereich der Einzonung partiell festgelegt. Dazu werden neu die Grünzonen C und D (Gr-C/Gr-D) ausgeschieden. Die zugehörigen, auf das Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die -verordnung (GSchV) abgestimmten Bestimmungen werden mit dem neuen Artikel 14a im BZR festgelegt. Sie sind in dieser Form recht- und zweckmässig.

C. ERGEBNIS

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Änderungen des Zonenplans im Gebiet Haglihof/Oberdorfstrasse sowie des Bau- und Zonenreglements unter Beachtung der zuvor angeführten Empfehlungen und Hinweise mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen.

Die Plan- und Reglementsänderungen können dementsprechend weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Sie sind nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Remund Raumplanung GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
- Luzerner Wanderwege, Hirschmattstrasse 36, 6005 Luzern
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement