



E 25. Jan. 2018

Verantw.	<input checked="" type="checkbox"/>	FV	Sta	<input checked="" type="checkbox"/>	GWER
Kopie	RPr	<input checked="" type="checkbox"/>	RSO	RFI	RBI
Geschäfts-Nr.	2016-177				

BA

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

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeindeverwaltung Udligenswil
Gemeinderat
Schlössligasse 2
6044 Udligenswil

Luzern, 22. Januar 2018 / IC / STR
2017-304

Gemeinde Udligenswil; Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements im Gebiet "Mitte", Bebauungsplan Mitte 2017**Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 25. August 2017 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teiländerung „Mitte“ des Zonenplans, der Änderung des Bau- und Zonenreglements und des gleichnamigen Bebauungsplans „Mitte“. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG**1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Udligenswil stammt aus dem Jahr 2008 (RRE Nr. 866 vom 19. August 2007). Seither wurde die Ortsplanung im Gebiet Oberdorfstrasse und in der Geerliallmend inklusive Anpassung von Artikel 11 des Bau- und Zonenreglements mit Entscheid Nr. 864 am 23. August 2016 geändert.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 13. September 2017 hat das BUWD sich zur Zonenplanänderung im Gebiet Haglihof/Oberdorfstrasse geäussert.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Teiländerung „Mitte“ (1:2'000), Entwurf vom 22. August 2017;
- Zonenplan Dorfkern Teiländerung „Mitte“ (1:2'500), Entwurf vom 22. August 2017;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 22. August 2017;
- Bebauungsplan „Mitte“, Situationsplan (1:500), Entwurf vom 22. August 2017;
- Bebauungsplan „Mitte“, Schnittplan (1:500), Entwurf vom 22. August 2017;
- Bebauungsplan „Mitte“, Plan massgebendes Terrain (1:500), Entwurf vom 22. August 2017;
- Bebauungsplan „Mitte“, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 22. August 2017.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22. August 2017;
- Richtprojekt Architektur (Plandossier und Beschrieb) vom 22. August 2017;
- Richtprojekt Freiraum (Plandossier und Beschrieb) vom 22. August 2017;
- Plan Ent- und Versorgung, Feuerwehr- und Notzufahrt, 1:1'000 vom 22. August 2017;
- Plan Erschliessung und Parkierung (Einstellhalle) 1:500 vom 22. August 2017;
- Situationsplan 1:500, (1. Realisierungsetappe) vom 22. August 2017;
- Lärmgutachten Bebauungsplan „Mitte“ vom 13. April 2017;
- Gesuchsformular für eine Zustimmung gemäss Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3. Vernehmlassungsverfahren

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

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 5. September 2017;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 21. September 2017;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 7. und 21. September 2017;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 28. September 2017.

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.

B. BEURTEILUNG

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage und Anlass der Revisionsvorlage

Der Gemeinderat Udligenswil hat sich zum Ziel gesetzt, die zentrumsnahen Areale entlang der Küssnacherstrasse standortgerecht zu entwickeln und zu verdichten. Trotz der zentralen Lage ist das Gebiet heute unternutzt; ein grosser offener Parkplatz, ein stillgelegter Gewerbebetrieb, die Sammelstelle der Gemeinde sowie alte, baufällige Wohnbauten (EFH) entlang der Unterdorfstrasse entsprechen nicht mehr einer zeitgemässen Nutzung.

Die Grundstücke eignen sich aufgrund der zentralen Lage sehr gut für eine dichtere Dorfkernüberbauung, vor allem für Wohnungen und entlang der Unterdorfstrasse auch für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

Mit der Auslagerung der flächenintensiven Gemeindedienste kann die Gemeinde an diesem zentralen Ort im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Bauland und dem Grundsatz der Entwicklung nach innen einen wichtigen Beitrag leisten. Zusammen mit allen Grundeigentümern wurde ein Gesamtkonzept für eine ortsbildgerechte Wohnüberbauung mit grosser Wohn- und Umgebungsqualität geschaffen. Parzellen, welche sich heute in der Dorfkernzone bzw. in der Dorfkernzone mit Gestaltungsplanpflicht sowie in der Wohn- und Arbeitszone befinden, sollen in eine spezielle Wohnzone und eine spezielle Mischzone, jeweils mit Bebauungsplanpflicht, umgezont werden. Der Gewässerraum gemäss Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) soll im Planungssperimeter mittels Grünzone gesichert werden.

Mit der vorliegenden Revisionsvorlage soll das erarbeitete Gesamtkonzept eigentümergebunden gesichert werden.

1.2. Das Gesamtkonzept

Die nachfolgende Beschreibung ist ein Auszug aus dem Wegleitenden Dokument des *Richtprojekts Architektur (Beschrieb)*:

„Sämtliche Gebäude werden sensibel in das Terrain eingepasst. Die bestehende Vernetzung mit dem umliegenden Siedlungsgebiet bleibt über die Anordnung der Freiräume bestehen.

Den Fussgängern werden direkte Wegführungen durchs Areal angeboten. Das Quartier ist weitgehend autofrei konzipiert. Zur Kernzone und dem Gasthof Engel schaffen zwei Punktgebäude im Norden des Quartiers einen sanften Übergang. Alle Gebäude verfügen über zwei Zugänge, die durch das Treppenhaus als Durchgang miteinander verbunden sind und den öffentlichen Hauszugang (Adressbildung) mit dem gemeinschaftlichen Freiraum erschliessen.

In der Mitte des Areals befindet sich eine Begegnungszone für die Bewohnenden. Das Freiraumkonzept strebt die Weiterführung der Durchgrünung des Ortes an. Die raumbildenden Staudenbepflanzungen und die Gehölzstruktur schaffen eine klare Adressbildung. Die unterschiedlichen Geschossigkeiten (drei bis vier Geschosse plus Sockelbereich) und die durch die polygonale Grundform geknickte Trauflinie erzeugen Abwechslung und eine lebendige Dachlandschaft. Die polygonalen Formen der Gebäude ergeben für die verschiedenen Wohnungen unterschiedliche Orientierungen und schaffen dadurch eine hohe Identifikation und eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Das Abknicken der Fassaden lassen die Volu-

men vom Strassenniveau her betrachtet kleiner erscheinen. So gliedern sich die neuen Baukörper gut in die Umgebung ein.“

1.3. Beurteilung des Gesamtkonzepts

Das vorliegende Bebauungskonzept ist das Ergebnis eines mehrstufigen Prozesses mit intensivem Einbezug der Eigentümer und ausführlicher Auseinandersetzung mit der näheren und weiteren Umgebung des Planungssperimeters. Im Dokument *Richtprojekt Architektur (Beschrieb)* ist das Vorgehen ausführlich beschrieben. Die Setzung und Eingliederung der Bauten ist nachvollziehbar. Das Bebauungskonzept nimmt Rücksicht auf die bestehende Grundstückseinteilung und die weitgehend eigentümerunabhängige Realisierbarkeit. Das Gelände ist insbesondere bei den Baufeldern C3/C4 und B stärker abfallend, was an die Aussenraumgestaltung erhöhte Anforderungen stellt. Die Aussenraumgestaltung und die Grösse und Anordnung der Bauvolumen entspricht dem ländlichen Charakter des Orts.

Die Baufelder C sind für Wohnnutzungen vorgesehen. Nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. In den Baufeldern A und B sind neben der Wohnnutzung auch mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe möglich. Die Nutzungsanordnung nimmt jedoch wenig Rücksicht auf die Lärmvorbelastung des Orts. Mit baulichen Massnahmen können immerhin die gesetzlichen Lärmvorschriften eingehalten werden.

2. Teilzonenplan „Mitte“ und Bau- und Zonenreglement

2.1. Zonenplan Teiländerung „Mitte“ 1:2000

Der Bebauungsplanperimeter umfasst die heutige Dorfkernzone und Wohn- und Arbeitszone. Für das Planungsgebiet wird neu eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Die Baufelder mit Wohnnutzung oder lediglich nicht störenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben werden der neu geschaffenen Speziellen Wohnzone W-S, Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II, und die Baufelder mit Wohnnutzung und mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben der neuen speziellen Mischzone M-S, ES III, zugewiesen.

Lärmschutz

Mit der Speziellen Wohnzone wird im Zonenplan eine Insel mit tieferer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES II) geschaffen. Im Planungsbericht wird die Zweckmässigkeit dieser „ES II Insel“ zu Recht hinterfragt. Dazu ist anzumerken, dass plangrafische Kriterien bei der Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen nicht massgebend sind. Die Lärmschutzverordnung sieht vor, dass Zonen mit reiner Wohnnutzung oder mit nicht störenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben der ES II zuzuweisen sind, um den erforderlichen Gesundheitsschutz zu gewährleisten.

Gewässerraumfreihaltung

Die Teiländerung sieht für die Freihaltung der Gewässerräume in Art. 14b des Bau- und Zonenreglements (BZR) die Schaffung von zwei Grünzonen vor: Die Grünzone C gilt als Grundnutzung, die Grünzone D ist einer anderen Bauzone überlagert. Im Kanton Luzern hat sich die Praxis entwickelt, den Gewässerraum in einer überlagernden Zone (innerhalb Bauzone Grünzone, ausserhalb der Bauzone Freihaltezone) zu sichern. Das zurzeit in Überarbeitung befindliche digitale Zonenplandatenmodell wird entsprechend angepasst. Wir beantragen Ihnen deshalb folgende Änderung: Auf die neue Grünzone C als Grundnutzung ist zu verzichten. Zur Freihaltung des Gewässerräume ist lediglich eine Grünzone als überlagernde Zone (im Entwurf als Grünzone D bezeichnet) einzuführen. Beim Grundstück Nr. 24 ist somit die Grundnutzung (Grünzone B) zu belassen und die Grünzone Gewässerraum als

Grundnutzung durch eine neue überlagernde Grünzone zu ersetzen. Die Vermassung ist auch im geänderten Zonenplan darzustellen.

Grünzone A

Die Grünzone A stimmt in der Darstellung „Geänderter Zonenplan“ nicht mit dem rechtsgültigen Zonenplan überein (bei den Grundstücken Nrn. 5, 9, 10, 664, 688, 413 und 38).

Legende

Die Buchstaben bei den speziellen Zonen sind streng genommen keine Nummern. Alternativ könnte der Begriff wie folgt ersetzt werden: „mit Gebietsbezeichnung“.

2.2. Zonenplan Dorfkern Teiländerung „Mitte“ 1:2500

Die Dorfkernzone wird an zwei Stellen reduziert und die zulässigen überbaubaren Flächen werden angepasst, da diese Flächen neu dem Bebauungsplanperimeter zugewiesen werden.

Gasthaus Engel

Die dargestellte gelbe Fläche beim Gasthaus Engel misst ca. 90 m². Wir gehen davon aus, dass ein Anbau für ein Treppenhaus höchstens 50 m² betragen darf. Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass das Gasthaus Engel drei Vollgeschosse aufweist. Der Treppenhausanbau sollte – nach unserer Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege – bis zur unteren Traufkante reichen können. Es ist daher die blaue statt die rote Umrandung der Zahl zu wählen.

Grünzone D

Die Änderung der Grünzone D als überlagernde Grünzone ist prinzipiell auch im Zonenplan Dorfkern darzustellen. Nachdem auf die Grünzone C als Grundnutzung verzichtet werden soll, ist die Grünzone D als Grünzone C zu bezeichnen.

Vereinfachung der Darstellung

Wir beantragen Ihnen, die Grünzonen und die Dorfkernzone generell nur im Zonenplan rechtsverbindlich darzustellen. Im Zonenplan Dorfkern sind sie hingegen nur orientierend abzubilden. Diese Änderungen können ausschliesslich in der Legende vorgenommen werden.

2.3. Bau- und Zonenreglement

Art. 2p

Wir verweisen auf unsere Ausführungen beim Zonenplan, gemäss welcher zur Freihaltung des Gewässerraums lediglich eine Grünzone C als überlagernde Zone geschaffen werden soll.

Art. 2q

Entfällt.

Art. 9a

Abs. 1: Wir beantragen folgende Präzisierung: [..]Die spezielle Wohnzone W-S ist in-erster Linie für die Wohnbautennutzung bestimmt;[..].

Abs. 2: Wir beantragen folgende Präzisierung: *[..]Die spezielle Mischzone M-S ist für die Wohnbautennutzung, sowie für[..].*

Art. 14b

Die Grünzone als Grundnutzung ist wegzulassen. Die Vorgaben des Gewässerschutzes sind mit einer überlagernden Grünzone umzusetzen, welche als Grünzone C zu bezeichnen ist. Absatz 1 und 2 sind entsprechend anzupassen. Auf einen Absatz 3 kann verzichtet werden.

Nachdem das geltende BZR der Gemeinde Udligenswil noch keinen Art. 14a vorsieht, ist diese Bezeichnung für den neuen Artikel zu wählen.

Anhang 4

Wir beantragen Ihnen den Begriff Zone (Zone A, B und C) generell durch *Gebiet* zu ersetzen. Diese Formulierung sollte auch in den Sonderbauvorschriften übernommen werden.

In den aufgeführten Bestimmungen wird keine Nutzungsziffer festgelegt. Dies ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan koordiniert mit einer Revision der Grundnutzungsordnung erlassen wird. In diesem Fall kann die Umschreibung der Zone mit Bebauungsplanpflicht im BZR relativ allgemein gehalten werden (mind. Nutzungszweck), da sich die nötigen Informationen bezüglich Kapazität, Nutzung, Lärmempfindlichkeit, Verkehr usw. aus dem Bebauungsplan ergeben, wie dies auch im vorliegenden Fall vorgesehen ist.

Die Bestimmungen des Anhanges enthalten den Begriff Firsthöhe, welcher in Art. 6 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) und in den Plänen als Metermass (Meter über Meer) festgelegt wird. Bei der Firsthöhe handelt es sich aber um ein Längenmass zwischen zwei Punkten (vgl. dazu § 139 PBG). Bei den aufgeführten Firsthöhen handelt es sich somit um Firstkoten. Deshalb muss in allen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements, der Sonderbauvorschriften sowie in den Plänen die Bezeichnung Firsthöhe mit dem Begriff Firstkote ersetzt werden. Zur Höhenbegrenzung der möglichen oder bestehenden Bauten können zwar beide Varianten, d.h. sowohl Firsthöhe als auch Firstkote gewählt werden. Die Kote hat aber den Vorteil, dass die Höhe unabhängig vom konkreten Verlauf des Terrains festgelegt wird. Auch muss bei Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung keine Umrechnung auf die Gesamthöhe vorgenommen werden, wenn die Firstkote verwendet wird.

Gemäss den Bestimmungen soll das zulässige Bauvolumen der bestehenden und neuen Bauten im Bebauungsplanperimeter mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Firstkoten festgelegt werden. Dies ist im BZR und in den Sonderbauvorschriften für alle Baubereiche umzusetzen.

Abs. 1: Wir beantragen folgende Präzisierung: *..[.]Im Bebauungsplan wird das Bauvolumen mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen und Firstkoten festgelegt. Der Bebauungsplan ist gleichzeitig mit der Umzonung festzusetzen zu erlassen.*

Abs. 2 und Abs. 4: Festlegung des zulässigen Bauvolumens mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen und Firstkoten.

3. Bebauungsplan

3.1. Allgemein

3.1.1. Verhältnis des Bebauungsplans zum Zonenplan

Gemäss § 68 PBG können Bebauungspläne die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Grundordnung abweichen. Die Grundordnung selbst muss die wesentlichen Parameter bereits definieren (Zonenzweck, Nutzungsart mit Empfindlichkeitsstufen sowie Nutzungsdichte im Sinne eines Richtwerts, allenfalls Zielsetzungen für die Bebauungspläne). Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Abschnitt B (Ergänzender

Inhalt) des Muster-BZR des BUWD vom 1. Juni 2014 (<https://baurecht.lu.ch/>). Sofern der Bebauungsplan wie im vorliegenden Fall koordiniert mit einer Revision der Grundnutzungsordnung erlassen wird, kann die Umschreibung der Zone mit Bebauungsplanpflicht im BZR relativ allgemein gehalten werden.

Die Bestimmungen (Abs. 1, 2 und 4) im Anhang 4 des BZR sind gemäss den Vorgaben zu ergänzen. Bei diesem Antrag handelt es sich um einen Genehmigungsvorbehalt.

3.1.2. Digitales Datenmodell Bebauungspläne

Bebauungspläne sind nach den gültigen Richtlinien zur Erstellung digitaler Bebauungspläne zu erfassen und nachzuführen. Nach der Genehmigung sind die Daten mit den dazugehörigen Dokumenten innerhalb von 30 Tagen (in begründeten Fällen auch später) auf die zentrale Raumdatenbank (ZRDB) zu transferieren (Art. 5 Abs. 2 Statuten Raumdatenpool).

3.2. Situationsplan 1:500

Rückversatz oberstes Geschoss

Aus der Darstellung und der Bestimmung in Art. 7 Abs. 8 SBV geht nicht eindeutig hervor, wie der Rückversatz zu erfolgen hat. Ist die im Plan dargestellte Fläche ein Bereich, in dem kein oberstes Geschoss erstellt werden kann, oder muss das oberste Geschoss immer um die Breite der dargestellten Fläche zurückversetzt werden? Aufgrund der Abmessungen der Baubereiche und der maximalen anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) ist es bei den Baubereichen C1 und C2 möglich, Gebäude zu erstellen, die generell ausserhalb des Bereichs Rückversatz angeordnet werden können. Ist ersteres gemeint, wäre die dargestellte Fläche ein Bereich mit reduzierter Gesamthöhe. Im zweiten Fall müsste sinngemäss folgende Formulierung gewählt werden: *Auf der Westseite ist das oberste Geschoss um x Meter von der Fassade zurückzusetzen*. Ortsbaulich erachten wir die erste Möglichkeit nicht als zweckmässig. Die Festlegung ist zu präzisieren.

Firshöhe

Bezeichnung Firshöhe mit dem Begriff Firstkote ersetzen.

Öffentliche Fusswegverbindung

Wir beantragen die Darstellung der öffentlichen Fusswegverbindung auf die im Plan dargestellten Wege (graue Flächen) abzustimmen. Beim Baufeld C5 verläuft die öffentliche Fusswegverbindung neben den Wegen. Im Weiteren ist die graue Wegfläche bei Baufeld C1 bis zum Perimeterrand gegenüber dem Gasthaus Engel zu ergänzen.

Wir beantragen Ihnen zudem, eine neue öffentliche Fusswegverbindung zur benachbarten Überbauung auf Grundstück Nr. 941 zu ergänzen. Damit könnte eine neue Ost-West Fusswegverbindung ins Dorfzentrum geschaffen werden.

Baubereich Balkone

Gemäss Art. 8 Abs. 2 SBV werden bei den Baubereichen A3, A4, A5, A6, A7 und C5 Baubereiche für bestehende Balkone festgelegt. Diese Baubereiche werden in der Legende als «Baubereich Balkone» bezeichnet. Zur Präzisierung empfehlen wir die Verwendung der Bezeichnung «Baubereich *bestehende* Balkone.»

Beim Baufeld A7 ist ein sehr grosser Balkonbereich eingezeichnet, der nicht den Ausmassen der bestehenden Balkonen entsprechen dürfte. Dieser Balkonbereich ragt in den Gewässerraum hinein, was grundsätzlich nicht zulässig ist. Der Baubereich muss entsprechend gekürzt oder verlagert werden. Allenfalls ist auch eine Anpassung des Gewässerraums möglich. Allgemein hat der «Baubereich bestehende Balkone» den Ausmassen der Ist-Situation zu entsprechen.

3.3. Schnittplan 1:500

Bezeichnung Firsthöhe mit dem Begriff Firstkote ersetzen.

Die Baubereiche A6 und A7 sind in keinem Schnitt dargestellt. Von Bedeutung ist in diesem Bereich insbesondere die Situation des Balkonbereichs gegenüber dem Gewässerraum. Die übrigen Festlegungen bei den Baubereichen A5, A6 und A7 sichern insbesondere den Bestand. Wir beantragen Ihnen deshalb, auch einen Schnitt für die Baufelder A6 und A7 darzustellen.

3.4. Plan massgebendes Terrain 1:500

Zu diesem Plan haben wir keine Bemerkungen.

3.5. Sonderbauvorschriften

Art. 4

Die Bezeichnung Abs. 2 ist zweimal aufgeführt.

Art. 6

Formulierung gemäss Ausführungen zu Anhang 4 des BZR.

Abs. 3: Die Begriffsdefinitionen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in § 112a Abs. 2 PBG sind grundsätzlich nicht unmittelbar, sondern erst mit der gemeindeweisen Inkraftsetzung der revidierten Bau- und Zonenordnung durch den Regierungsrat anwendbar. Bis dahin gelten die Begriffsdefinitionen des bisherigen Rechts weiter, sofern diese im Anhang des Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgeführt sind. Sofort anwendbar sind unter anderem die bereits vollumfänglich in Kraft gesetzten Begriffe zur Baulinie (§ 30 Abs. 1 PBG) und zum Baubereich (§ 30 Abs. 2 PBG), wobei hier nach § 30 Abs. 5 PBG für den Begriff des vorspringenden Gebäudeteils § 112a Abs. 2h PBG bereits massgebend ist (LGVE 2016 IV Nr. 1 = KGU 7H 14 207 vom 11. Januar 2016).

Art. 7

Formulierung gemäss Ausführungen zu Anhang 4 des BZR (Baubereich, anrechenbare Gebäudefläche, Firstkote)

Abs. 3: Wir beantragen die Bestimmung sinngemäss wie folgt zu ergänzen: *Mit dem Baugesuch bzw. der Meldung des Abbruchs des Gebäudes GVL 56 ist eine fachgerechte Dokumentation des Gebäudes zu Händen der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege einzureichen.*

Abs. 6: Was bedeutet «massgeblich»?

Abs. 8: Die Bestimmung muss mit den Plänen in Übereinstimmung gebracht werden. Wir verweisen auf unseren Antrag zum Situationsplan, gemäss welchem zu präzisieren ist, was genau mit der Rückversetzung des obersten Geschosses gemeint ist. Gemäss Situationsplan ist auch beim Baubereich A5 eine Rückversetzung vorgesehen.

Art. 8

Abs. 2: Beim Baufeld A7 ist der Balkonbereich deutlich grösser als der Bestand. Wir verweisen auf unseren Antrag zum Situationsplan, gemäss welchem die Baubereiche bestehender Balkone den heutigen Ausmassen zu entsprechen haben und grundsätzlich nicht in den Gewässerraum ragen dürfen.

Abs. 3: § 125 Abs. 2 PBG definiert unterirdische Geschosse abschliessend. Deshalb beantragen wir folgende Formulierung: *Unterirdische Geschosse, die vollständig nicht sichtbar sind (Keller und Technikräume, Parkieranlagen und dergleichen) sind zulässig und[.].*

Abs. 5: Was ist mit dem Zusatz „und ohne Baubereiche bewilligt“ gemeint? Wir ersuchen Sie, die Formulierung zu überprüfen.

Art. 9

Abs. 3: Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dem detaillierten Richtprojekt Architektur stehen der Bewilligungsbehörde ausreichend präzise Instrumente für die Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Bebauungsplans zur Verfügung. Zusätzliche Fachgutachten sollten nur im Zweifelsfall erstellt werden müssen. Wir beantragen Ihnen, die Bestimmung entsprechend flexibel zu formulieren (Kann-Formulierung).

Art. 10

Abs. 1: Wir beantragen Ihnen, „sehr flach“ zu quantifizieren.

Art. 11

Es ist sicherzustellen, dass die Realisierung des Aussenraums mit dem Baufortschritt der Bauetappen koordiniert wird. Insbesondere der Aussenraum der Baufelder C3, C4, B1 und B2 oder auch die Fusswegverbindungen sind in einer frühen Etappe zu realisieren. Wir beantragen Ihnen, die Sonderbauvorschriften an zweckmässiger Stelle zu ergänzen.

Art. 12

Abs. 1: Wir verweisen auf unsere untenstehenden Ausführungen zur generellen Notwendigkeit, die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen. Es ist daher nicht auf das kommunale Parkplatzreglement zu verweisen, sondern auf die Norm des Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) SN 640 281.

Art. 14

Wir empfehlen, die Aufzählung der verschiedenen Baubereiche mit den Buchstaben a und b zu unterteilen. Nachdem der Artikel nur aus einem Absatz besteht, kann auf die Bezeichnung Abs. 1 verzichtet werden, wie dies auch bei den anderen Sonderbauvorschriften gemacht worden ist.

Art. 16

Die Grundsätze der Freiraumgestaltung sollten sich nicht nur auf die „Bepflanzung“, sondern auch auf die zweckmässige Benützung des Aussenraums durch verschiedener Altersgruppen (Spielen, Aufenthalten, Begegnen) beziehen. Wir beantragen Ihnen eine entsprechende Ergänzung.

Art. 17

Falsche Bezeichnung von Abs. 3.

Art. 19

Gemäss Planlegende ist die Grünzone Gewässerraum nur orientierend im Bebauungsplan dargestellt. Die Festlegung erfolgt für die Grünzone Gewässerraum im Zonenplan. Wir beantragen Ihnen bei lit. k) folgende Anpassung: *Grünzone (Grünzone C [Gewässerraum] gemäss Zonenplan)*.

Art. 23

Abs. 3: Anstelle der grundbuchlichen Regelung der gegenseitigen Nutzungsrechte für die privaten Gartenbereiche empfehlen wir, eine entsprechende Mutation der Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

Art. 25

Die Bestimmung ist sehr unkonkret und lässt viel Interpretationsspielraum. Wir beantragen die Gestaltungsanforderungen zu konkretisieren.

Art. 30

Abs. 2: Die Nutzung der Grünzone Gewässerraum ist im neuen Art. 14a des Bau- und Zonenreglements festgelegt. Weitere Ergänzungen in den Sonderbauvorschriften sind nicht notwendig. Der zweite Satz ist zu streichen.

Art. 33

Abs. 2: Diese Aussage ist nicht korrekt. Gemäss Lärmgutachten der Planteam GHS AG vom 13. April 2017 kann der massgebende Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufen (ES) II bei den Gebäuden C1, C2 und C3 nicht bei allen zu öffnenden Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen eingehalten werden. Für diese Fenster mit IGW-Überschreitung ist deshalb ein Gesuch um Zustimmung nach Art. 31 LSV bei den zuständigen Behörden einzureichen. Zur rechtlichen Sicherstellung der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen wird im Gutachten eine Sonderbauvorschrift formuliert (Gutachten S. 29). Gemäss der Stellungnahme der Dienststelle uwe ist dieser Artikel «Lärmschutz» in die Bestimmungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Wir beantragen deshalb folgende Formulierung:

Abs. 1: Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II resp. ES III.

Abs. 2: Das Lärm-Gutachten der Planteam GHS AG vom 13. April 2017 ist integrierender Bestandteil des Bebauungsplans.

Abs. 3: Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm-Gutachten geprüften Lärmquellen, Gebäudeplatzierungen und / oder Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) erfüllt sind.

Abs. 4: Wortlaut des jetzigen Abs. 3, Verweis auf Anhang 1 SBV anstelle von Anhang 2 (vgl. untenstehende Ausführungen zu Teil G, Anhang 1).

Teil G, Anhang 1

Dieser Anhang stammt aus dem Richtprojekt Architektur (Beschrieb) und gehört nicht in die Sonderbauvorschriften. Dies umso mehr, als die darin aufgeführten Kennzahlen AZ und ÜZ in den Sonderbauvorschriften gar nicht definiert werden und deren Erwähnung nur zu Unklarheiten führen könnte.

Teil H, Anhang 2

Dieser Teil wird zu Teil G, Anhang 1. Verweis bezieht sich auf Art. 33 Abs. 4 SBV.

Teil I

Auf die unter diesem Titel aufgeführten Hinweise zur Berechnung der zulässigen Gebäudevolumen aufgrund der neuen Bestimmungen im revidierten kant. Planungs- und Baugesetz kann verzichtet werden.

3.6. Wegleitende Dokumente

Richtprojekt Freiraum

Legende Pflanzliste: Die Dienststelle lawa beantragt, die Pflanzliste im Richtprojekt Freiraum mit mehr einheimischen Arten zu ergänzen. Bei Pflanzungen ist Art. 16. Abs. 2 SBV ("vorwiegend einheimische standorttypische Pflanzen") konsequent umzusetzen.

Private Gartenbereiche: Die Darstellung der Umgebungsbereiche der Baufelder nimmt wenig Rücksicht auf die im Bebauungsplan festgelegten privaten Gartenbereiche und die Flächenbegrenzungen (Sichtschutz). Im Dokument „Richtprojekt Freiraum Beschrieb“ sind die privaten Aussenräume dargestellt (Anhang 1) und widersprechen unseres Erachtens den nutzbaren Freiflächen (Aufenthalt/Begegnung/Spiel) gemäss Anhang 3. Wir beantragen Ihnen, das Richtprojekt besser auf den Bebauungsplan abzustimmen.

Grundstück Nr. 674: Für das Grundstück mit dem Baufeld C5 macht das Richtprojekt Freiraum keine Aussagen. Durch dieses Areal verläuft jedoch der öffentliche Fussweg in Richtung Gasthaus Engel und eventuell der neu von uns vorgeschlagene Fussweg ins westliche Nachbarquartier. Wir beantragen Ihnen, auch für dieses Grundstück den Freiraum aufzuzeigen.

Plan Erschliessung und Parkierung (Einstellhalle)

Gemäss Bau- und Zonenreglement Udligenswil sind 168 PP notwendig. Im Richtprojekt sind 188 Parkplätze „projektiert“. Wir verweisen auf unsere untenstehenden Ausführungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr und beantragen Ihnen, das Richtprojekt in Einklang mit dem Bau- und Zonenreglement zu bringen. Auch weisen wir noch einmal darauf hin, dass die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkplätze aufgrund der Norm des VSS SN 640 281 zu erfolgen hat (vgl. Antrag zu Art. 12 SBV).

Richtprojekt Architektur, 1. Realisierungsetappe, Lärm-Gutachten, Plan Ent- und Entsorgung, Feuerwehr- und Notzufahrten sowie der Planungsbericht

Zu diesen Dokumenten haben wir keine Vorbehalte soweit keine Anpassungen aufgrund unserer Anträge zu den übrigen Dokumenten notwendig sind.

4. Abgabe auf Planungsmehrwerte ab 1. Januar 2018

Der Kantonsrat hat am 19. Juni 2017 eine Änderung des PBG beschlossen und gesetzliche Grundlagen zum Ausgleich von Planungsvorteilen geschaffen (§§ 105 ff. PBG). Nachdem dagegen innert Frist kein Referendum ergriffen worden ist, ist die Gesetzesänderung per 1. Januar 2018 in Kraft getreten.

Demnach haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert von mehr als 100'000 Franken erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts (§ 105b PBG).

Der vorliegende Bebauungsplan Udligenswil Mitte generiert mit der ihm zugrundeliegenden Umzonung einen erheblichen Mehrwert von deutlich über 100'000 Franken und ist deshalb mehrwertabgabepflichtig. Die Ausnützung wird gemäss Planungsbericht Seite 18 von heute 0.66 AZ auf 0.70 bis 1.15 AZ erhöht. Der Ertrag der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht sowie für den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans fällt vollumfänglich der Standortgemeinde zu und ist für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu verwenden, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag im Sinne von § 105a PBG abschliessen. Einzelheiten dazu entnehmen Sie dem Infoblatt des BUWD zum Mehrwertausgleich vom 5. Juli 2017 (www.lu.ch > Verwaltung > BUWD > Projekte + Themen > Informationsschreiben). Eine kantonale Überprüfung eines verwaltungsrechtlichen Vertrags wird nicht vorgenommen.

Im Planungsbericht vom 22. August 2017 zum Bebauungsplan Udligenswil Mitte fehlen Angaben zum Mehrwertausgleich. Wir empfehlen Ihnen, spätestens in der Botschaft an die Stimmberechtigten die Umsetzung der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe nachvollziehbar darzulegen.

5. Verrechnung

Gestützt auf § 212 PBG und § 65 PBV stellt die Dienststelle rawi seit Anfang 2017 ihren Aufwand im kantonalen Vorprüfungsverfahren den Gemeinden in Rechnung. 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.

6. Weitere Aspekte

6.1. Denkmalpflege und Archäologie

Das erhaltenswerte Gebäude Unterhofmatt (GVL-Nr. 56) ist auf Kosten des Eigentümers und zuhanden der Gemeinde und der Denkmalpflege zu dokumentieren. Wir verweisen dazu auf unseren Antrag zu Art. 7 SBV.

Im betroffenen Gebiet sind bis dato keine archäologischen Fundstellen im Fundstelleninventar der Kantonsarchäologie eingetragen. Wir möchten in diesem Zusammenhang auf die allgemeine Meldepflicht für die unvorhergesehene Entdeckung von archäologischen Befunden und Funden gemäss § 13 und 14 des Denkmalschutzgesetzes verweisen.

6.2. Naturgefahren

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle vif. Die Grundstücke Nrn. 761 und 26 sind von der roten Gefahrenzone betroffen. Mit der Ausscheidung des Gewässerraums wird der Gefahrensituation Rechnung getragen. Bestehende Bauten und Anlagen haben Bestandegarantie, sofern der Gewässerunterhalt nicht behindert wird und sich die Gefahrensituation nicht verschärft. Neue Bauten und Anlagen sind nur gemäss GschV zulässig.

6.3. Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die erforderliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist grundsätzlich in der Koordinationsaufgabe R7-2 des Kantonalen Richtplans Luzern 2015 sowie in § 36 Abs. 2 lit. 11 PBG verankert. Für Sondernutzungspläne kommt zudem § 65 Abs. 2 PBG zur Anwendung. Die Bemessung der Anzahl Parkplätze, in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr, ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Die Anzahl notwendiger Parkplätze ist

konsequent nach der Norm VSS SN 640 281, Parkierung, zu ermitteln. Der Normbedarf ist desweiteren aufgrund der öV-Erschliessungsqualität des Standorts zu reduzieren.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Udligenswil Mitte sowie der gleichnamige Bebauungsplan können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Besonders sind die sorgfältige Ortsanalyse und die Eingliederung der Baukörper zu erwähnen. Die gelungene Rücksichtnahme auf die Eigentumsverhältnisse und damit die individuelle Realisierbarkeit des Konzepts sind weitere, positiv hervorzuhebende Punkte.

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Planungsinstrumente unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen. Namentlich sind folgende Vorbehalte zu beachten und zu bereinigen: Die Gewässerraumsicherung erfolgt künftig nur noch mit einer überlagernden Zone, dazu sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement anzupassen. Das zulässige Bauvolumen wird mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen und Firstkoten festgelegt. Die Sonderbauvorschriften sind gemäss den Vorgaben zu korrigieren.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Das bereinigte Bau- und Zonenreglement, der Zonenplan, der Bebauungsplan und die Sonderbauvorschriften sind jedoch zwingend vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur nochmaligen kurzen Stellungnahme einzureichen. Ohne positive Rückmeldung der Dienststelle rawi kann die Vorlage nicht öffentlich aufgelegt werden. Nach der Verabschiedung sind die Plan- und Reglementsänderungen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Hansueli Remund Raumplanung, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie