

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per Mail an:
Gemeinderat Udligenswil

Luzern, 28. September 2023 AD/LUE
2023-587

Gemeinde Udligenswil; Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Mit der vorliegenden Gesamtrevision passt die Gemeinde ihre Nutzungsplanung, das heisst Zonenplan, Bau- und Zonenreglement (BZR) und den Verkehrsrichtplan an das übergeordnete Recht an. Die Strategien und Ziele aus dem Siedlungsleitbild (2022) sollen umgesetzt werden.

Die letzte gesamthaft revidierte Ortsplanung datiert vom 19. August 2008. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

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

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum- und Wirtschaft (rawi, zuständiger Projektleiter: André Duss, Tel. 041 228 51 33) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Luzerner Wanderwege am 24. Januar 2023;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 26. Januar 2023;
- Gemeindeverband LuzernPlus am 30. Januar 2023;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL) am 8. Februar 2023;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 15. Februar 2023;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 24. Februar 2023;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da) am 9. März 2023 und am 16. Januar 2023.

An der Bereinigungsbesprechung vom 4. Mai 2023 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen überarbeitet. Bezüglich Fruchtfolgeflächen (FFF) fand am 22. Mai 2023 eine weitere Besprechung statt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 5. Juni 2023.

Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Vorliegend handelt es sich um eine umsichtige Planung, welche den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Herauszustreichen ist, dass mit dem neuen Zonenplan der erwartete Baulandbedarf pro Einwohnerin und Einwohner gegenüber dem aktuellen, rechtskräftigen Zonenplan gesenkt werden kann. Hervorstreichen ist zudem, dass die Gemeinde auf der Parzelle Nr. 91 eine aktive, kommunale Bodenpolitik verfolgt. Desweiteren begrüßen wir, dass eine Auszonung erfolgt, welche die Freihaltung der weitgehend unbebauten Landschaftskammer im Gebiet «Hauetli» sicherstellt.

2 Zonenplan Siedlung

2.1 Generell

Die Zonenabgrenzungen zwischen den Wohnzonen W2a, W2b und W2c sind in den Gebieten Sonnmatt und Weidhofstrasse schlecht lesbar.

Antrag: Wir beantragen, die Unterscheidung der Zonen W2a, W2b und W2c im Zonenplan analog den Wohnzonen 3a und 3b farblich darzustellen.

Im Planungsbericht wird mehrfach von 3-geschossigen / dreigeschossigen, 2-geschossigen / zweigeschossigen Wohnzonen gesprochen. Dies entspricht weder dem heutigen Planungs- und Baugesetz (PBG) noch der Benennung gemäss neuem Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR).

Antrag: Wir beantragen, den Planungsbericht entsprechend zu korrigieren.

2.2 Einzonung Grossmatt (Teile Parz. Nr. 91)

Die Gemeinde beabsichtigt im Gebiet Grossmatt auf Teilen der Parz. Nr. 91, Grundbuch (GB) Udligenswil, eine Einzonung im Umfang von 6280 m² von der Reservezone in die Wohnzone 3b vorzunehmen. Diese Einzonung ist ein strategisches Ziel aus dem Siedlungsleitbild, mit welchem die Gemeinde an geeigneter Lage gemeinnützigen Wohnungsbau, Generationenwohnen oder nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zweckgebundene Wohnformen realisieren will. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde.

Der genaue Sachverhalt sowie die fachlich notwendigen Ausführungen erfolgen im Kapitel 4.4 des Planungsberichts. Mit der Einzonung werden rund 5645 m² FFF beansprucht. Die Anforderungen für Einzonungen richten sich nach den Vorgaben der KA S1-6 des kantonalen Richtplans (KRP). Für die kapazitätsrelevante Einzonung ist eine flächengleiche Auszonung als Kompensation erforderlich, welche im Gebiet Hauetli erfolgen soll. Desweiteren ist die Prüfung von Alternativstandorten sowie eine Interessenabwägung nach § 39c PBG notwendig.

Die Prüfung von Alternativstandorten erfolgte in den Gebieten Chräi/Büelmatt (Parz. Nrn. 46, 47 und 50, alle GB Udligenswil, angrenzend an die bestehende Schulanlage) sowie Haglihof (Parz. Nrn. 208 und 209, beide GB Udligenswil). Gemäss Planungsbericht dienen die Flächen entweder als strategische Reserve für eine künftige Schulhauserweiterung (wird gemäss Schulraumplanung in 10 bis 15 Jahren der Fall sein) oder sollen explizit (Parz. Nr. 208 und 209) zu Zwecken der Durchgrünung des Siedlungsraums von einer Bebauung freigehalten werden. Es ist für uns nachvollziehbar, dass diese Standorte für die geplante Einzonung ungeeignet sind.

Die Interessenabwägung für die Inanspruchnahme der FFF erfolgt unter Kapitel 4.4.3 im Planungsbericht. Diese ist für uns nachvollziehbar und stichhaltig. Desweiteren stellen wir fest, dass das Gesamttotal der zu kompensierenden FFF in der «Berechnung FFF Kompensation» vom 5. Juni 2023 korrekt ausgewiesen wird (vgl. Ziff. B.9) und die Kompensation mittels unterzeichnetem Vertrag zur Übertragung von neu geschaffenen FFF an die Gemeinde Udligenswil sichergestellt ist.

Zusammenfassend halten wir fest, dass die Anforderungen gemäss KA S1-6 KRP sowie § 39c PBG erfüllt werden. Die geplante Einzonung ist, vorbehältlich den Ausführungen unter Kapitel 2.3 (vgl. unten), recht- und zweckmässig.

Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig. Eine Abgabe entfällt, sofern die Fläche zum Zeitpunkt der Genehmigung im Eigentum der Gemeinde ist.

2.3 Auszonung Hauetli (Parz. Nr. 207)

Im Gebiet Hauetli soll als Kompensation für die Einzonung (vgl. oben) die Parz. Nr. 207, GB Udligenswil, mit einer Fläche von 4731 m² von der zweigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone sowie eine Fläche von 837 m² von der Grünzone in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Weitere Zonenplanänderung sind die Aufhebung der statischen Waldgrenze, eine geringfügige Einzonung einer Fläche von 249 m² von der Landwirtschaftszone in die Grünzone (Teile Parz. Nr. 205, GB Udligenswil) sowie eine geringfügige Anpassung der bestehenden Wohnzone 2b (Teile Parz. Nrn. 205 und 400, beide GB Udligenswil).

Als Kompensationsgemeinde (vgl. Ziff. B.6.3) ist Udligenswil gemäss KA S1-7 KRP verpflichtet die geplante Einzonung mittels Auszonung zu kompensieren. Vorliegend wird die Einzonung im Umfang von 6280 m² mit 5568 m² kompensiert. Die Eignung der Auszonung der Parz. Nr. 207 wird im Planungsbericht nachvollziehbar begründet.

Die vorgesehene Zonenplanänderung auf der Parz. Nr. 400 und Teile der Parz. Nr. 205 sehen wir kritisch, da diese im Widerspruch zur geplanten Freihaltung der weitgehend unbebauten Landschaftskammer «Hauetli» steht. Zweckmässiger wäre, die Parz. Nr. 400 und Teile der Parz. Nr. 205 auch auszuzonen. Die Gemeinde begründet ihr Vorhaben damit, dass aufgrund der zwei bestehenden, erhaltenswerten Bauten und den konkreten Bauabsichten der Eigentümerschaft auf diese Auszonung verzichtet wird. Diese Argumentation können wir nachvollziehen.

Abschliessend halten wir fest, dass die Auszonung der Parz. Nr. 207 sowie die Arrondierung der Parz. Nr. 400 und von Teilen der Parz. Nr. 205 recht- und zweckmässig sind.

Antrag: Zwecks Qualitätssicherung beantragen wir, für die Parz. Nr. 400 sowie Teile der Parz. Nr. 205 (neu W2b) Anforderungen bezüglich Eingliederung, Aussenraumgestaltung und Erschliessung im BZR verbindlich zu verankern. Des Weiteren ist die Parzellierung der Parz. Nr. 400 und von Teilen der Parz. Nr. 205 anzupassen.

2.4 Weitere Umzonungen

Im Planungsbericht werden im Kapitel 4.3 verschiedene weitere Umzonungen erläutert. Diese sind nachvollziehbar begründet. Wir haben keine Einwände.

Die geplanten Umzonungen sind recht- und zweckmässig.

3 Zonenplan Landschaft

Gemäss der Dienststelle lawa gibt es geringe Abweichungen zwischen den ausgeschiedenen Naturschutzzonen und den Inventarobjekten im Bereich Moosweiher und Mülihof. Die Dienststelle lawa beantragt die Anpassung der Naturschutzzonen. Des Weiteren wird gefordert, dass die bestehende Festlegung «Gärtneranlagen zulässig» auf Teilen der Parz. Nrn. 66 und 67, beide GB Udligenswil, aufgehoben wird, da diese die bestehenden Naturschutzzonen betreffen.

Der Planungsbericht äussert sich unter Kapitel 4.8 zu diesen Themen. Aus Sicht der Gemeinde besteht kein Handlungsbedarf, da die Bewirtschafter/innen i.d.R. Vereinbarungen mit dem Kanton gegenüber der Ausscheidung bzw. Anpassungen von Naturschutzzonen bevorzugen

würden. Auch würden die bestehenden BZR-Bestimmungen bereits Rücksicht auf die einzelnen spezifischen Gebiete nehmen und sollen deshalb unverändert übernommen werden.

Bezüglich der im rechtskräftigen Zonenplan enthaltenen Festlegung «Gärtneranlagen zulässig» (vgl. Art. 23 Abs. 4 BZR) weist die Gemeinde darauf hin, dass diese historisch gewachsen sei. Da aufgrund der bestehenden Naturschutzzone auf Teilen der Parzellen Nr. 66 und 67 weder Dünger noch Pflanzenbehandlungsmittel eingesetzt werden dürfen (vgl. Art. 27 Abs. 4 BZR), seien die Nutzungsmöglichkeiten für die Gärtnerei begrenzt. Die Gemeinde sieht deshalb keine Anpassungen vor.

Die Begründung der Gemeinde wirft Fragen auf. Eine Naturschutzzone, in der Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art untersagt sind (Art. 27 Abs. 2b Entwurf BZR), kann nicht gleichzeitig mit einer Sonderzone überlagert werden, in der Gärtneranlagen zulässig sein sollen. Das ist eine widersprüchliche Festlegung. Heute besteht auf dieser Fläche keine gartenbauliche Nutzung mehr. Es stellt sich deshalb die Frage, ob diese Sonderzone noch eine praktische Bedeutung für den Betrieb hat. Wir beantragen deshalb, die Sonderzone aufzuheben oder aufzuzeigen, wie und warum diese noch erforderlich ist und in Übereinstimmung mit den dort geltenden Bestimmungen genutzt werden kann.

In Bezug auf die Abgrenzung der Naturschutzgebiete INR 1067.081 und 1067.082 wird beantragt, die Abgrenzung der Naturschutzzonen im Sinne der Anträge der Dienststelle lawa gemäss ihrer Stellungnahme vom 15. Februar 2023 zu bereinigen (vgl. auch Punkte 15 bis 17 der Bereinigungetabelle). Erstens stellen Bewirtschaftungsvereinbarungen für sich allein gemäss einem Urteil des Kantonsgerichts keine genügende Schutzmassnahme dar, sondern kommen ergänzend zu den Bestimmungen der Naturschutzzonen hinzu. Zweitens ist eine Zustimmung der Grundeigentümerschaft keine Voraussetzung für die Festlegung bzw. Anpassung der Naturschutzzonen. Auf Grundstück Nr. 78 ist die Naturschutzzone im Offenland gemäss den Abgrenzungen der bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen umzusetzen. Im Gebiet Moosweiher (Grundstück Nr. 491) ist der südliche Teil gemäss den Abgrenzungen der bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen umzusetzen. Der nördliche Teil ist nach einer Feldbegehung neu abzugrenzen. Der Kanton gibt eine Feldüberprüfung in Auftrag und informiert die Gemeinde über die neue beantragte Abgrenzung. Auf den Parzellen 465, 60, 464, 61, 62, 63, 64, 67 GB Udligenswil ist die Naturschutzzone bis zum Rand der Götzentalstrasse auszuscheiden. Die Abgrenzung kann gemäss bestehenden Bewirtschaftungsvereinbarungen übernommen werden (vgl. für die korrekte Abgrenzung die Planausschnitte in der Stellungnahme der Dienststelle lawa vom 15. Februar 2023).

Antrag: Der vorliegende Zonenplan Landschaft ist nach dem Gesagten nicht recht- und zweckmässig und daher gemäss den Anträgen der Dienststelle lawa anzupassen.

4 Bau- und Zonenreglement

Art. 15 Arbeitszone

Der RET Luzern Plus beantragt das „Verbot von Verkaufsnutzungen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs von über 300 m² (Richtwert im Ermessen der Gemeinde)“ im BZR verbindlich festzuhalten.

Der Planungsbericht äussert sich in Kapitel 2.4 zu diesem Thema. Aufgrund der zentralen Lage der wenigen Arbeitszonen in Udligenswil, werde eine solche Verkaufsnutzung als zweckmässig erachtet (zentrumstern und daher keine Konkurrenz zum Dorfkern). Ein solcher Ausschluss werde im Fall von Udligenswil deshalb als nicht sachgerecht betrachtet und es werde deshalb bewusst darauf verzichtet.

Wir können die Begründung der Gemeinde nachvollziehen und erachten diese als sachgerecht. Eine Anpassung der Bestimmung ist daher nicht notwendig.

Art. 27 Naturschutzzone

Die Bestimmungen der Naturschutzzone sind veraltet. So wird bspw. auf das Amt für Natur- und Landschaftsschutz verwiesen, welches es gar nicht mehr gibt.

Antrag: Wir beantragen, die Bestimmungen entsprechend zu aktualisieren.

Art. 28 Gefahrenzonen

Im Gefahrenzonenplan werden die Gefahrenzonen Wasser und Rutschungen mit erheblicher Gefährdung ausgewiesen. Im BZR finden sich jedoch nur Bestimmungen zu geringen und mittleren Gefährdungen.

Antrag: Wir beantragen, das BZR mit den Bestimmungen zu den erheblichen Gefährdungen zu ergänzen

5 Verkehrsrichtplan

Der Planungsbericht äussert sich unter Kapitel 6 zum Verkehrsrichtplan. Der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2008 entspreche nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die wichtigsten Änderungen werden aufgeführt.

Wir begrüssen die vorgenommene Aktualisierung und weisen darauf hin, dass Massnahmen und Änderungen auf Kantonsstrassen nur geplant und realisiert werden können, wenn diese im Bauprogramm für Kantonsstrassen enthalten sind.

Der vorliegende Verkehrsrichtplan ist recht- und zweckmässig.

6 Weitere Aspekte

6.1 Fruchtfolgeflächen

Das Thema FFF wird im Planungsbericht nicht unter einem separaten Kapitel behandelt. Gemäss «Berechnung FFF Kompensation» vom 5. Juni 2023 müssen FFF im Umfang von 5749 m² kompensiert werden. Der vorliegende Vertrag sichert 5349 m² neu geschaffene FFF zu. Wie die restlichen 400 m² kompensiert werden, wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

Antrag: Wir beantragen, den Planungsbericht mit einem separaten Kapitel zu den FFF zu ergänzen und darin den Sachverhalt über die zu kompensierenden FFF und den Inhalt des vorliegenden Vertrags auszuführen. Desweiteren ist aufzuzeigen, wie die fehlenden 400 m² FFF kompensiert werden können.

6.2 Gewässerraum

Der Gewässerraum beim Götzenthalbach ID 123017 und Seitengewässer ID 123024 sowie beim Seitengewässer ID 123027 ist nun korrekt ausgeschieden.

6.3 Bauzonenkapazität (LUBAT)

Die Ausführungen zur Bauzonenkapazität (Kapitel 2.2) sind veraltet. Der Planungsbericht ist gemäss den aktuellen LUBAT Berechnungen (vgl. Beilagen) zu aktualisieren. Folgende wesentlichen Erkenntnisse sind im Planungsbericht festzuhalten:

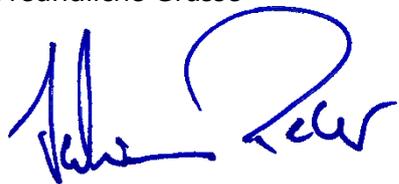
- Udligenswil ist eine Kompensationsgemeinde. Die geplanten Einzonungen müssen flächengleich kompensiert werden.
- Der Baulandbedarf des Zonenplanentwurfs liegt bei 180 m²/Einwohnerin und Einwohner (Ew). Damit liegt der Wert unter dem relevanten Median von 185 m²/Ew. Die Anforderungen des KRP sind erfüllt.
- Der Zonenplanentwurf verfügt über eine Kapazität von 2900 Ew. Die massgebende Zahl beträgt 2483 Ew. Damit besteht mit dem Zonenplanentwurf ein Potenzial von gut 400 Ew.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Berechnungen LUBAT vom 5. Mai 2023
- Stellungnahme Dienststelle lawa vom 15. Februar 2023

Kopie an:

- Planungsbüro Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Gemeindeverband LuzernPlus
- Verkehrsverbund Luzern
- Luzerner Wanderwege

ANHANG GEPRÜFTE PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan Siedlung (1:2500), Entwurf vom 5. Juni 2023;
- Zonenplan Landschaft (1:4000), Entwurf vom 5. Juni 2023;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 5. Juni 2023;
- Verkehrsrichtplan (1: 5000), Entwurf vom 5. Juni 2023.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Schreiben der Gemeinde vom 20. Dezember 2022;
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 6. Juli 2023;
- Planungsbericht Beilage 1, BZR Vergleich neu-alt vom 5. Dezember 2022;
- Planungsbericht Beilage 2, Herleitung ÜZ Gesamthöhe vom 14. November 2022;
- Planungsbericht Beilage 3, Herleitung Sondernutzungspläne vom 14. November 2022;
- Planungsbericht Beilage 4, Bodenkarte vom 9. August 2022;
- Planungsbericht Beilage 5, Berechnung FFF Kompensation vom 5. Juni 2023;
- Planungsbericht Beilage 6, Bebauungsstudie Hauetli vom 27. Januar 2021;
- Planungsbericht Beilage 7, Bebauungsstudie Grossmatt ohne Datum;
- Planungsbericht Beilage 8, Herleitung Gewässerraumfestlegung vom 13. Juni 2023;
- Planungsbericht Beilage 9, Umgang mit Vorprüfungsbericht GWR, Besprechung vom 30. März 2021;
- Planungsbericht Beilage 10, Vertrag FFF Kompensation vom 16. Mai 2023.