

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per E-Mail an:
Gemeinderat Schötz

Luzern, 21. Dezember 2023 LAC/KOA
2023-563

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Schötz: Gesamtrevision der Ortsplanung, 2023

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 30. Juni 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2005 (RRE Nr. 757 vom 5. Juli 2005). Seither wurden in einzelnen Gebieten Anpassungen mit separaten Vorlagen vorgenommen. Da in den letzten Jahren zudem übergeordnete Vorgaben, namentlich das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), geändert wurden, ist in sachlicher und zeitlicher Hinsicht eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig. Der kommunale Handlungsbedarf, die Zielsetzungen sowie die einzelnen Planungsschritte der vorliegenden Gesamtrevision können dem Planungsbericht im Kapitel 1 entnommen werden.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente sowie die zur Beurteilung der Planung verwendeten Grundlagen aufgeführt.

Der Planungsbericht 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 Christoph Lampart, Tel. 041 228 51 77) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Region Luzern West,
- Verkehrsverbund Luzern (VVL).

An der Bereinigungsbesprechung vom 8. September 2023 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen. Die Unterlagen wurden anschliessend bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen gemäss Auflistung im Anhang. Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung passt die Gemeinde Schötz ihre Nutzungsplanung an das übergeordnete Recht an. Gemäss Planungsbericht basieren die weiteren Anpassungen auf den strategischen Überlegungen des Siedlungsleitbildes aus dem Jahr 2011, welches im Vorfeld der vorliegenden Gesamtrevision mit Aussagen zum Ortsteil Ohmstal sowie einer detaillierten Quartieranalyse ergänzt worden ist. Die vorliegenden Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden in einer breit abgestützten Kommission erarbeitet und der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung präsentiert.

Die Gemeinde Schötz legt insgesamt eine umfassende, zweckmässige und sachgerechte Nutzungsplanung vor. Das im Zonenplanentwurf vorgesehene Wachstum findet im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzone statt. Vorschriften zur qualitätvollen Verdichtung (Koordinationsaufgabe [KA] S2-3 des kantonalen Richtplans [KRP] 2009, teilrevidiert 2015) sind im Bau- und Zonenreglement (BZR) u.a. in Art. 5 (Qualität) und Art. 6 (Begutachtung) vorgesehen. Dazu halten wir fest, dass die Umsetzung der aufgezeigten Massnahmen von der Gemeinde mit der notwendigen Sorgfalt dauerhaft unterstützt und begleitet werden muss.

Nur so kann der eingeschlagene Weg der qualitätsorientierten Innenentwicklung konsequent weitergegangen und umgesetzt werden.

In den nachfolgenden Kapiteln werden Anträge zu einzelnen Gebieten und weiteren Aspekten der Ortsplanung erläutert.

2 Zonenplan

Bereinigung des Zonenplans

Antrag: im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind vereinzelte Unstimmigkeiten bei der Zonenabgrenzung (bspw. Parzellen Nr. 559) zu bereinigen.

Waldfeststellung

Eine Waldfeststellung zur Festlegung des statischen Waldrandes ist dort notwendig, wo Bauzonen an den Wald grenzen (Art. 10 Abs. 2a des Bundesgesetzes über den Wald [WaG]). Dies trifft auf mehrere Parzellen in der Gemeinde zu.

Antrag: Die erforderlichen Waldfeststellungen sind zu veranlassen und die Waldfeststellungspläne sind koordiniert mit den weiteren Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufzulegen.

3 Bau und Zonenreglement

Art. 5 Qualität

Der Absatz 3 widerspricht dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) und der Lärmschutz-Verordnung (LSV), weil Massnahmen des Lärmschutzes prioritär an der Quelle und im Ausbreitungsbereich des Lärms durch z.B. Lärmschutzwände zu prüfen sind.

Antrag: Wir beantragen, die Bestimmung dahingehend abzuändern, dass Ausnahmen zu gestatten sind, sofern Gründe des Lärmschutzes Massnahmen wie Lärmschutzwände erfordern.

Art. 15 Dorfzone Schötz (DS)

Gemäss Absatz 4 kann für Nicht-Wohnnutzungen, die zur Belebung des Ortskerns beitragen, eine Erhöhung der Überbauungsziffer beim Gemeinderat beantragt werden. Durch das Fehlen einer Obergrenze ist die Rechtssicherheit nicht gewahrt. Die Erhöhungsmöglichkeiten sind nach oben zu begrenzen, sodass nicht beliebige Erhöhungen möglich sind.

Antrag: Wir beantragen, die Bestimmung entsprechend zu ergänzen.

Art. 22 Sonderbauzone Gläng (SBG)

Antrag: Absatz 1 betreffend die Nutzung ist zu präzisieren und die Bestimmung ist mit dem nachfolgenden Absatz (x) zu ergänzen:

Absatz 1: Der Absatz ist dahingehend zu präzisieren, dass die künftige Nutzung des Areals im Umfang des heutigen Betriebes zulässig ist.

Absatz x: Die festgelegte max. Gebäudehöhe ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Bezug auf den Artikel 5 «Qualität» zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren.

Art. 40 Abstellplätze für Personenwagen

Antrag: Die VSS-Norm SN 640 281 ist konsequent anzuwenden. Zudem sind die Gründe, welche von einer grösseren Anzahl Abstellplätze (Abs. 2) sprechen, direkt im BZR aufzuführen. Dies führt zu mehr Klarheit und Rechtssicherheit.

Art. xx Klimaschutz und Klimaadaptation

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung der Themen Klimaschutz und Klimaadaptation beantragen wir, den folgenden Artikel aus dem kantonalen Muster-BZR zu übernehmen: «*Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.*»

Antrag: Wir beantragen, das BZR mit dieser Bestimmung oder einer vergleichbaren Bestimmung entsprechend zu ergänzen.

4 Mehrwertausgleich

Mit den per 1. Januar 2018 und 1. Dezember 2019 in Kraft getretenen Änderungen des PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 (Einzonung) bzw. 100'000 Franken (Umzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Die Gemeinde hat bei allen Einzonungen zu prüfen, ob diese abgabepflichtig sind oder nicht. Auch wenn eine Abgabepflicht nach § 105 Abs. 2 und 3 PBG im konkreten Fall zu vereinen ist, muss dies im Rahmen einer Verfügung festgestellt werden und die Verfügung ist dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zu eröffnen. Bei einer Abgabebefreiung nach § 105 Abs. 3 PBG (Freigrenze von 50'000 Franken) ist zu begründen, von welchem Quadratmeterpreis die Gemeinde ausgeht, damit das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement als treuhänderische Verwalterin des Mehrwert-Fonds dies überprüfen kann.

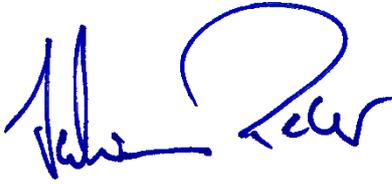
Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Um- und Aufzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht (bspw. Parzellen Nr. 140) gemäss Art. 105 Abs. 3^{bis} lit. a PBG mehrwertabgabepflichtig sind, sofern mit der Planungsmassnahme ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt. Anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe kann die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen (Art. 105a Abs. 1 PBG). Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Planungs- und Bauvorhabens ([vgl. Wegleitung zum Mehrwertausgleich, Kapitel 5](#)).

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision 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

Kopie an:

- Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern
- Region Luzern West, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), Entwurf vom 8. November 2023
- Zonenplan Siedlung (1:2'500), Entwurf vom 8. November 2023
- Zonenplan Landschaft (1:5'000), Entwurf vom 8. November 2023
- Teilzonenplan Gewässerraum, Siedlung (1:2'500), Entwurf vom 8. November 2023
- Teilzonenplan Gewässerraum, Landschaft (1:5'000), Entwurf vom 8. November 2023
- Baulinienplan (1:2'500), Entwurf vom 8. November 2023
- Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan, Entwurf vom 4. Oktober 2023
- Gestaltungsplan Gläng, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 5. Oktober 2023
- Gestaltungsplan Gläng, Situationsplan (1:1'000), Entwurf vom 5. Oktober 2023

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 8. November 2023
- Dokumentation Gewässerräume vom 8. November 2023
- BZR Vergleich neu – alt vom 8. November 2023
- Gestaltungsplan Gläng, Planungsbericht vom 10. Mai 2023