

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

per E-Mail

Gemeinderat Aesch
Kreuzplatz 1
6287 Aesch

Luzern, 7. März 2024 BUP/ZIL
2022-651

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Aesch, Gesamtrevision der Ortsplanung

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

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 28. September 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Aesch wurde mit Regierungsratsentscheid Nr. 3202 am 19. Oktober 1990 genehmigt. Seither wurden in einzelnen Gebieten Anpassungen mit separaten Vorlagen vorgenommen. Die letzte grössere Planungsänderung betraf die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie und wurde mit Entscheid Nr. 793 am 21. Juni 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Da in den letzten Jahren übergeordnete Vorgaben geändert wurden, ist in sachlicher und zeitlicher Hinsicht eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig.

Mit der Gesamtrevision will die Gemeinde Aesch ihre Ortsplanung an die aktuellen Anforderungen und übergeordneten Rahmenbedingungen anpassen. Im Fokus steht die Umsetzung

des revidierten PBG sowie der Aufgaben des Kantonalen Richtplans (KRP) und die Festlegung der Gewässerräume. Kommunale Grundlage für die Ortsplanungsrevision bildet das revidierte Siedlungsleitbild, zu welchem wir mit Schreiben vom 9. Dezember 2022 Stellung genommen haben.

2 Beurteilungsdokumente

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

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

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständige Projektleiterin: Patricia Buchwald, 041 228 71 47) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Luzerner Wanderwege (LWW), am 3. Oktober 2022;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 6. Oktober 2022 und 15. Dezember 2023;
- Regionaler Entwicklungsträger Idee Seetal, am 20. Oktober 2022;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 25. Oktober 2022, 20. Januar 2023 und 9. Januar 2024;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 26. Oktober 2022 und 12. Dezember 2023;
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 21. September 2022 und 10. November 2022.

An der Bereinigungsbesprechung vom 11. Januar 2023 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Es fand eine weitere Besprechung am 16. März 2023 zur Bereinigung der Vorlage statt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B. entnommen werden. Wenn ein «Hinweis» formuliert wird, liegt es im Gemeinderemessen, diesen umzusetzen. Wenn hingegen ein «Antrag» formuliert wird, muss die Gemeinde tätig werden, sei es, dass sie den Antrag umsetzt oder im Planungsbericht ausführt, weshalb sie an ihrer Vorlage festhält (sofern dies übergeordnete Vorgaben zulassen).

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Vorliegend handelt es sich um eine umsichtige Planung, die den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Besonders hervorzuheben ist, dass im Bau- und Zonenreglement das Bauen mit Qualität festgelegt ist. Hierbei werden auch Klimaadaptation und Biodiversität berücksichtigt.

2 Zonenplan

2.1 Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 459, GB Aesch

Heute liegt die Parzelle Nr. 459 im Übrigen Gebiet C (ÜGC), wo die Verordnung zum Schutz des Baldegger- und Hallwilersees und ihrer Ufer (Schutzverordnung) gilt, sowie in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Unabhängig von der Festlegung des Gewässerraums entlang des Hallwilersees besteht bei dieser Parzelle jedoch ein Nutzungskonflikt. Die gesamte Parzelle dient gemäss Gemeinde seit mehr als 40 Jahren der Sport- und Freizeitnutzung (Seebad). Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung besteht deshalb die Absicht, eine Teilfläche der Parzelle Nr. 459, welche dem Seebad dient, vom ÜGC in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (S+F), einzuzonen.

Der Perimeter der Schutzverordnung ergibt sich aus den Schutzplänen (§ 3 Abs. 1 der Schutzverordnung). Die Einzonung von Flächen innerhalb der Schutzverordnung benötigt deshalb eine Anpassung der Schutzverordnung und kann nicht im Rahmen einer Ortsplanungsrevision vorgenommen werden. Im Übrigen ist eine Einzonung mit der Argumentation, die Flächen «seien schon immer so genutzt», nicht möglich. Es gibt grundsätzlich keinen Anspruch auf Einzonungen für zonenwidrige Nutzungen ausserhalb der Bauzone, massgebend ist die raumplanerische Begründung. Zudem sprechen die heutige Nutzung auf den Flächen in der Naturschutzzone gemäss Schutzverordnung (Grillplatz) und die heutige Wildparkierungssituation in der Landschaftsschutzzone gemäss Schutzverordnung (trotz öffentlichen Parkplätzen in der Bauzone) weder für die Einzonung noch für eine Anpassung der Schutzverordnung. Es braucht eine Gesamtkonzeption zur Weiterentwicklung des Seebades inklusive Mobilitätsthema mit dem Nachweis der Kompatibilität mit der Schutzverordnung.

Antrag: Auf die Einzonung des Teilbereichs der Parzelle Nr. 459, GB Aesch, ist zu verzichten, denn deren Genehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

2.2 Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 961, GB Aesch

Die teilweise überbaute und bereits rechtsgenüchlich erschlossene Parzelle Nr. 97, GB Aesch, soll mit einer Einzonung eines Teilbereichs der Parzelle Nr. 961 (Fruchtfolgefäche) besser erschlossen werden können. Zur Überprüfung der Erschliessung wurde eine Variantenanalyse durchgeführt. Die Variantenanalyse zeigt, dass die Parzelle Nr. 97 über die Bauzone im Westen (Variante C) erschliessbar ist, ohne dass übergeordnete Interessen tangiert werden bzw. eine Einzonung notwendig wäre. Es bestehen Alternativen innerhalb der Bauzone, um einen Teilbereich der Parzelle Nr. 97 zu erschliessen.

Antrag: Auf die Einzonung des Teilbereichs der Parzelle Nr. 961, GB Aesch, ist zu verzichten.

Wir empfehlen folgendes Vorgehen: In einem ersten Schritt sind die Bauabsichten der Grundeigentümerschaft zu präzisieren. Die Erschliessung kann erst zusammen mit einem Abparzellierungsgesuch geprüft werden. Dabei sind Lösungen innerhalb der Bauzone durch verschiedene Instrumente und Massnahmen zu prüfen. Eine Einzonung für eine Erschliessung von Osten her kann erst gestützt auf ein konkretes Projekt beurteilt werden und wenn alle Möglichkeiten innerhalb der Bauzone nachweislich untauglich sind.

3 Bau und Zonenreglement (BZR)

Art. 14 Abs. 7, Art. 15 Abs. 6, Art. 17 Abs. 2 Lärmschutz in Mischzonen

In der Kernzone K, Dorfzone D sowie der Wohn- und Arbeitszone W-Ar sind sowohl Bauten, Anlagen und Nutzungen für Wohnen wie auch für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Mit der Festlegung von solchen Mischzonen, ohne einen fixen Anteil an Gewerbe oder Wohnnutzung vorzuschreiben, ist es grundsätzlich möglich, in einer solchen Zone auch nur Wohnnutzungen zu realisieren. Dies widerspricht allerdings dem Lärmschutz, der für Wohnzonen grundsätzlich die Zuteilung in die Lärmempfindlichkeitsstufe II vorsieht.

Hinweis: Wir empfehlen deshalb, dass entweder eine Anteilsregelung (Anteile Gewerbe und/oder Wohnnutzung) festgelegt und eine Ausnahmeregelung in den Bestimmungen statuiert wird, welche vorschreibt, dass ein gegenüber dem festgelegten Gewerbeanteil erhöhter Wohnanteil mit verschärften Lärmanforderungen einhergehen muss oder dass in den Bestimmungen folgende oder eine ähnliche Formulierung aufgenommen wird: «Bei der Erstellung reiner Wohnbauten/Wohnungen ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.»

Art. 20 Sonderbauzone Sägerei und Holzlager S+H

Die Sonderbauzone Sägerei soll in ihrer Abgrenzung bestehen und an den Betrieb der Sägerei (bestehender Zweck) gebunden bleiben. Im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde eine angepasste BZR-Bestimmung zur Legalisierung der Ist-Situation und der Zulassung von Holzhandel eingereicht. Es ist sicherzustellen, dass keine beliebige Erweiterung bzw. Zusatznutzung entsteht. In der BZR-Bestimmung ist deshalb festzuhalten, dass die Nutzung auf den bestehenden Nutzungsumfang beschränkt ist.

Antrag: Art. 20 BZR ist zu präzisieren, sodass aus der Bestimmung hervorgeht, dass der bestehende Nutzungsumfang nicht erweitert werden kann.

Art. 35 Abs. 7 Abstellfläche für Fahrzeuge

Art. 35 Abs. 7 BZR regelt die Anlegung von Abstellflächen auf privatem Grund nach Rechtskraft der Baubewilligung. Eine nachträgliche Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen nach Rechtskraft der Baubewilligung ist nicht zulässig. Des Weiteren ist der Fahrzeugbestand für die Festlegung der notwendigen Abstellflächen kein zweckmässiges, da dynamisches Kriterium.

Antrag: Art. 35 Abs. 7 BZR ist ersatzlos zu streichen.

Art. 36 Abs. 4 Dachgestaltung Solaranlagen

Abs. 4 der Bestimmung zur Dachgestaltung bei Solaranlagen ist schwer verständlich.

Antrag: Art. 36 Abs. 4 BZR ist wie folgt zu formulieren: Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie dürfen max. 1.0 m über die höchsten Punkte des Gebäudes hinausragen.

Art. 41 Geologische und geomorphologische Elemente

Beim Geotopschutz geht es um den Schutz von Geoelementen wie z.B. Moränen, Drumlin oder Rundhöcker. Das Schutzziel ist die inventarisierten Geoelemente und ihre Wirkung in der Landschaft zu bewahren, was bei Eingriffen ein mindestens gleichwertigen Ersatz erfordert. Das Inventar ist behördenverbindlich. Bei Baugesuchen nimmt daher der Kanton Stellung und formuliert, falls notwendig, Auflagen und Bedingungen, um das Schutzziel zu erreichen. Der Art. 41 BZR dient dazu, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer proaktiv über die Geoelemente zu informieren.

Hinweis: Art. 41 BZR empfehlen wir mit folgendem Absatz zu ergänzen: Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

4 Weitere Aspekte

4.1 Abgrenzung Schutzverordnung

Beim Überlagern der Schutzverordnung und der Nutzungsplanung wird sichtbar, dass die bereits bestehende von der neuen Nutzungsplanung nicht korrekt abgegrenzt wurde. Die Sport- und Freizeitzone reicht in die Naturschutzzone und in die Landschaftsschutzzone gemäss Schutzverordnung hinein.

Antrag: Die Zonierung der Schutzverordnung ist im Zonenplan korrekt darzustellen.

4.2 Entfallende statistische Waldgrenzen

In Bereichen, wo statische Waldgrenzen festgelegt sind, sind diese immer massgebend. Nur in den übrigen Bereichen gilt die aktuelle amtliche Vermessung (AV). Der Planungsbericht ist auf Seite 116 daher wie folgt anzupassen: «Im Rahmen der Erfassung des Waldes als Grundnutzung konnten neben den fehlenden oder zu ergänzenden statischen Waldgrenzen weitere Differenzen zwischen den AV-Daten «Bodenbedeckung Wald» und den rechtskräftigen statischen Waldgrenzen festgestellt werden. Die Unstimmigkeiten wurden bereinigt; es gelten die aktuellen amtlichen Vermessungsdaten rechtskräftiger statischen Waldgrenzen.»

Des Weiteren ist im Planungsbericht das «öffentlich-rechtliche Waldfeststellungsverfahren» durch «formelle Waldfeststellungsverfahren» zu ersetzen. Denn auch informelle Waldfeststellungen (dynamische Waldgrenzen) stützen sich auf öffentlich-rechtliche Vorschriften.

Antrag: Der Planungsbericht ist entsprechend den obigen Ausführungen zu präzisieren.

5 Mehrwertausgleich

Die nicht kapazitätsrelevante Einzonung der Teilparzellen Nrn. 10, 35 und 869, alle GB Aesch, vom übrigen Gebiet B in die Grünzone ist nicht mehrwertabgabepflichtig, da in der Grünzone nicht gebaut werden darf und daher kein Mehrwert entsteht.

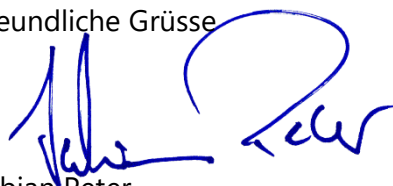
Die Umzonung der Parzellen Nrn. 100 (Teil) und 101 (Teil) im Gebiet «Vorderdorf» in die Dorfzone (D) mit Gestaltungsplanpflicht sowie die Umzonung der Parzellen Nrn. 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025 und 1026 sowie die Parzelle Nr. 141 (Teil) im Gebiet «Vorderbui» von der zwei-geschossigen Wohnzone (W2) mit Gestaltungsplanpflicht in die Wohnzone A (W-A) mit Gestaltungsplanpflicht unterliegen der Mehrwertabgabepflicht.

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 vorangegangenen Ausführungen ergibt sich, dass auf die zwei Einzonungen von Teilen der Parzellen Nrn. 459 und 961, beide GB Aesch, zu verzichten ist. Des Weiteren sind die aufgeführten Änderungsanträge zu beachten und umzusetzen. Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann vorbehaltlich der zwei Einzonungen weiterbearbeitet werden.

Die Vorlage ist gemäss den obigen Ausführungen anzupassen und für die Beschlussfassung vorzubereiten. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Hirschmattstrasse 36, 6003 Luzern
- Regionaler Entwicklungsträger Idee Seetal, Hauptstrasse 32, 6280 Hochdorf
- 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 Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan (1:4000), Entwurf vom 1. September 2023;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 1. September 2023;
- Teilzonenplan Gewässerraum (1:4000), Entwurf vom 1. September 2023;
- Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten (1:4000), Entwurf vom 1. September 2023;
- Waldfeststellung Delimatt (1:500), Entwurf vom 21. März 2023.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Schreiben der Gemeinde vom 16. September 2022 und vom 28. September 2023;
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 1. September 2023;
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan Gewässerraum vom 1. September 2023;
- Raumplanungsbericht Anhang 1, Zuordnungstabelle vom 1. September 2023;
- Raumplanungsbericht Anhang 2, Berechnung LUBAT vom 23. August 2022;
- Mitwirkungsbericht Ortsplanungsrevision Aesch vom 1. September 2023.