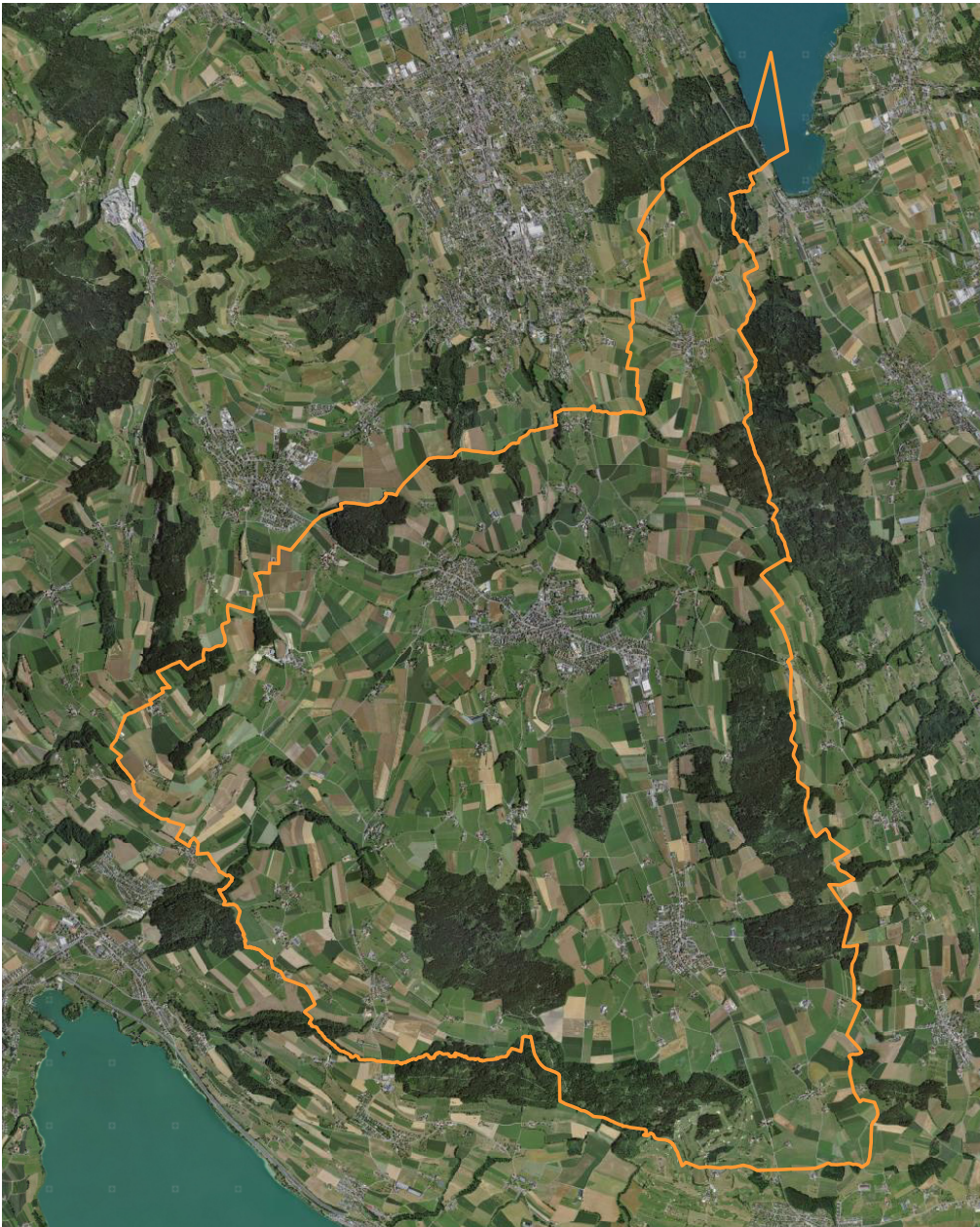


# Botschaft

des Gemeinderates Beromünster  
zur Gemeindeabstimmung im Urnenverfahren  
vom Sonntag, 17. Mai 2020

## Gesamtrevision der Ortsplanung



## Inhaltsverzeichnis der Botschaft

Vorwort .....	3
1 Unterlagen zur Urnenabstimmung .....	4
2 Planungsverfahren.....	4
3 Nicht gütlich erledigte Einsprachen .....	7
4 Herausforderungen und Ergebnisse der Ortsplanungsrevision .....	13
5 Änderungen nach der zweiten öffentlichen Auflage.....	14
6 Mehrwertausgleich.....	14
7 Bericht der Controllingkommission.....	16
8 Antrag des Gemeinderates .....	16
Abstimmungsempfehlung.....	16

## Anordnung der Gemeindeabstimmung vom 17. Mai 2020

Der Gemeinderat Beromünster beschliesst gestützt auf die Verordnung zur Regelung der politischen Rechte aufgrund der ausserordentlichen Lage infolge des Coronavirus (Covid-19) vom 24. März 2020 sowie auf das Stimmrechtsgesetz vom 25. Oktober 1988:

1. Am **Sonntag, 17. Mai 2020** findet in der Gemeinde Beromünster an der Urne die Gemeindeabstimmung über folgende Vorlage statt:
  - Gesamtrevision der Ortsplanung
2. Die Abstimmungsunterlagen werden den Stimmberechtigten spätestens drei Wochen vor dem Abstimmungstag zugestellt.
3. Stimmberechtigt für diese Gemeindeabstimmung sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 12. Mai 2020 ihren politischen Wohnsitz gesetzlich in Beromünster geregelt haben.
4. Das Stimmregister wird am Dienstag, 12. Mai 2020 durch die Stimmregisterführerin abgeschlossen. Die stimmberechtigten Gemeindeangehörigen können das unbearbeitete Stimmregister einsehen.
5. Aus aktuellem Anlass ist der persönliche Schalterkontakt bei der Gemeindeverwaltung auf das Notwendige beschränkt. Die Akten zu der Abstimmungsvorlage sind deshalb unter [www.beromuenster.ch](http://www.beromuenster.ch) (Politik & Verwaltung / Abstimmungen) publiziert. Personen, welche diese Möglichkeit nicht nutzen können, melden sich bitte telefonisch bei der Gemeindeverwaltung Beromünster, Telefon 041 932 14 14.
6. Für die Stimmabgabe im Urnenlokal ist das Urnenbüro im Gemeindehaus wie folgt geöffnet:  
Sonntag, 17. Mai 2020, 10.00 – 11.00 Uhr.  
Es besteht die Möglichkeit der brieflichen Stimmabgabe, welche wir aus aktuellem Anlass empfehlen:
  - per Post;
  - beim Briefeinwurf an der Eingangstüre der Gemeindeverwaltung Beromünster (bis spätestens 11.00 Uhr am Abstimmungssonntag).
7. Die Stimmberechtigung zur brieflichen Stimmabgabe richtet sich nach den §§ 61 bis 69 des Stimmrechtsgesetzes vom 25. Oktober 1988.
8. Dieser Beschluss ist öffentlich anzuschlagen.

Beromünster, 2. April 2020

**GEMEINDERAT BEROMÜNSTER**

## Vorwort



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Nach mehr als sechsjähriger Planungsarbeit hätte die revidierte Ortsplanung den Stimmberechtigten an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung am 16. März 2020 zur Beschlussfassung unterbreitet werden sollen. Zum Gesundheitsschutz der Bevölkerung angesichts der Coronavirus-Pandemie und aufgrund der vom Bundesrat erlassenen Massnahmen zur Verminderung des Übertragungsrisikos und zur Bekämpfung des Coronavirus, musste diese Gemeindeversammlung abgesagt werden.

Aus Sicht des Kantons Luzern wie auch der Gemeinde Beromünster ist die Weiterbearbeitung von Baubewilligungs- und Ortsplanungsverfahren auch während der ausserordentlichen Lage vordringlich, um die sich aus Verzögerungen ergebenden negativen wirtschaftlichen Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Aufgrund dessen hat der Regierungsrat am 24. März 2020 zwei Notverordnungen erlassen, welche unter anderem die Durchführung einer Urnenabstimmung anstelle einer Gemeindeversammlung ermöglichen, auch wenn dies in der Gemeindeordnung nicht vorgesehen ist.

Die Ortsplanungsrevision ist für die weitere Entwicklung der Gemeinde von grundlegender Bedeutung. Der Abschluss der Ortsplanungsrevision weist eine hohe Dringlichkeit auf. Die Bevölkerung und weitere Betroffene wie Grundeigentümer, Planer, Architekten und Verwaltung warten seit Langem auf die revidierte Ortsplanung. Seit dem Start der ersten öffentlichen Auflage am 14. Januar 2019 gilt die revidierte Ortsplanung als Planungszone, das heisst es gelten sowohl die alten als auch die neuen Zonenvorschriften, wobei die jeweils strengeren vorgehen. Diese Phase dauert damit bereits deutlich über ein Jahr und führt in der Praxis zu verschiedenen Problemen, Verzögerungen oder Blockierungen von Planungen und Projekten. Zu erwähnen sind hier unter anderem die bereits laufenden Wettbewerbsverfahren zur Entlastungsstrasse sowie zu den beiden Neubauprojekten Dreifachsporthalle mit Feuerwehrstandort und Pflgewohnheim im Bifang. Für diese sind dringend die rechtlichen raumplanerischen Grundlagen zu schaffen, dass diese auf der geplanten Zeitschiene umgesetzt werden können.

Der Gemeinderat hat daher entschieden, den Stimmberechtigten die revidierte Ortsplanung am 17. Mai 2020 an der Urne zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Dieser Entscheid fiel nach breiter Auslegung mit Überzeugung, da die Grundlagen zur Abstimmung in einem umfassenden demokratischen Prozess über mehrere Jahre erfolgt ist. 116 schriftliche Eingaben wurden im Verlauf der Mitwirkung beantwortet, mehrere Informationsversammlungen und Sprechstunden wurden durchgeführt und alle Ein- und Auszonen konnten mit den Grundeigentümern gütlich vereinbart werden. Die 43 Einsprachen konnten in den beiden Auflageverfahren bis auf sechs bereinigt werden, was aus Sicht des Gemeinderates zu einem sehr ausgewogenen Gesamtwerk geführt hat.

Die Urnenabstimmung wird einer Verschiebung der Gemeindeversammlung vorgezogen, insbesondere da aus heutiger Sicht völlig offen ist, wann die reguläre Durchführung einer Gemeindeversammlung, insbesondere auch mit Teilnahme von besonders gefährdeten Personengruppen, wieder möglich sein wird. Die Urnenabstimmung ermöglicht es, dass alle Stimmberechtigten ihre politischen Rechte auch in der aktuellen Situation wahrnehmen können.

Hans-Peter Arnold  
Gemeindepäsident

## 1 Unterlagen zur Urnenabstimmung

Aus aktuellem Anlass ist der persönliche Schalterkontakt bei der Gemeindeverwaltung auf das Notwendige beschränkt. Die Akten zur Ortsplanungsrevision sowie weitere orientierende Unterlagen sind deshalb unter [www.beromünster.ch](http://www.beromünster.ch) (Politik & Verwaltung / Abstimmungen) publiziert und können so eingesehen werden. Personen, welche diese Möglichkeit nicht nutzen können, melden sich bitte telefonisch bei der Gemeindeverwaltung Beromünster, Telefon 041 932 14 14.

### Gegenstand der Urnenabstimmung

- Zonenplan, bestehend aus Zonenplan Siedlung 1:3000 und Zonenplan Landschaft 1:5000 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd)
- Bau- und Zonenreglement (BZR)

### Weitere orientierende Unterlagen

- Erschliessungsrichtpläne Bifang und Sandhübel (die Erschliessungsrichtpläne werden vom Gemeinderat nach der Urnenabstimmung erlassen)
- Zonenplan mit orientierenden Inhalten 1:5000, aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd
- Zonenplan Gewässerräume im Siedlungsgebiet 1:3000
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Lärmbericht zur Nutzungsplanung
- Nachweis der Fruchtfolgefleichen im Rahmen der Ortsplanungsrevision
- Vorprüfungsbericht des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 21.09.2018
- Mitwirkungsbericht
- Verordnung zu den Ortskernzonen
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
- geltende Ortsplanungen (Zonenpläne und BZR) der Ortsteile.

## 2 Planungsverfahren

### 2.1 Revision in zwei Phasen

#### 1. Phase: Räumliches Entwicklungskonzept (REK) / Siedlungsleitbild

In der ersten Phase ging es darum, eine Grundlage zu erarbeiten, in welcher die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde aufgezeigt werden. Die Entwicklungsziele wurden politisch konsolidiert, die konzeptionellen Aussagen in einem Bericht und in Konzeptkarten konkretisiert. Das REK ist nicht grundeigentümergebunden, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

#### 2. Phase: Erarbeiten der Planungsinstrumente

In der zweiten Phase wurden die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung, Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR), umgesetzt. Zur Förderung einer hohen Siedlungsqualität wurden über die Entwicklungsgebiete im Ortsteil Beromünster (Bifang, Röteli, Sandhübel) Bebauungs- und Erschliessungskonzepte mittels qualitätssichernder Verfahren erarbeitet, welche die Grundlage für die Festsetzungen in der Nutzungsplanung bilden.

### 2.2 Zeitlicher Ablauf

Erarbeitung räumliches Entwicklungskonzept (REK)	Dez. 2013 bis April 2015
Genehmigung REK durch den Gemeinderat	16.04.2015
Ausarbeitung Planungsinstrumente inkl. Erarbeitung Bebauungskonzepte	2015 bis 2017
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	15.10.-15.12.2017
Öffentliche Gesamtorientierungsveranstaltung	26.10.2017
Ortsteilspezifische Informationsveranstaltungen	11.11.-02.12.2017

Kantonale Vorprüfung	Okt. 2017 bis Sept. 2018
Vorprüfungsbericht BUWD	21.09.2018
1. öffentliche Auflage	14.01.-12.02.2019
Einspracheverhandlungen	März bis Juli 2019
Verhandlungen Einzonungsvereinbarungen (inkl. Mehrwertabgabe)	Feb. bis Dez. 2019
2. öffentliche Auflage	18.11.-17.12.2019
Einspracheverhandlungen	Januar 2020
Beschlussfassung an der Urne	17.05.2020
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

### **2.3 Mitwirkung der Bevölkerung**

Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 15. Oktober bis 15. Dezember 2017. Im Rahmen der Mitwirkung gingen insgesamt 116 schriftliche Eingaben ein, davon 56 weitgehend gleichlautende. Der Gemeinderat hat alle Eingaben in einem Mitwirkungsbericht erfasst und dazu Stellung genommen.

Die aufgrund der Mitwirkung vorgenommenen Anpassungen an den Planungsinstrumenten sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben.

### **2.4 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Revision der Ortsplanung dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund von mehreren Gesprächen mit verschiedenen Dienststellen sowie einem Zwischenbericht zur Vorprüfung wurden die Unterlagen nochmals überarbeitet und dem BUWD im Juni 2018 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Das BUWD nahm mit Vorprüfungsbericht vom 21. September 2018 zur Planung Stellung.

Die aufgrund der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Anpassungen sowie weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten, die aufgrund der langen Dauer des Vorprüfungsverfahrens und der zwischenzeitlich veränderten Situation bei verschiedenen Gebieten bzw. Planungen sowie als Folge von Gesuchen und Verhandlungen mit Grundeigentümern vorgenommen wurden, sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben.

### **2.5 Öffentliche Auflagen und Einspracheverfahren**

#### **Erste öffentliche Auflage**

Die revidierte Ortsplanung wurde vom 14. Januar bis 12. Februar 2019 öffentlich aufgelegt. Zur Auflage mit Einsprachemöglichkeit gelangten der Zonenplan, bestehend aus Zonenplan Siedlung 1:3000 und Zonenplan Landschaft 1:5000, aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd, und das Bau- und Zonenreglement (BZR). Zur Auflage mit Äusserungsmöglichkeit gelangten die Erschliessungsrichtpläne Bifang und Sandhübel. Diverse weitere Unterlagen zur Planung lagen orientierend auf.

#### **Einsprachen und Eingaben zur ersten öffentlichen Auflage**

Während der öffentlichen Auflage sind 37 Einsprachen zum Zonenplan und/oder BZR und/oder den Erschliessungsrichtplänen eingegangen. Der Gemeinderat hat mit allen Einsprechenden Verhandlungen geführt mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

#### **Ergebnisse der Einspracheverhandlungen zur ersten öffentlichen Auflage**

Mit den Einspracheverhandlungen und den vorgenommenen Änderungen, welche zur zweiten öffentlichen Auflage gelangten, einer unwesentlichen Änderung in Art. 2 BZR (siehe Ziffer 5.2) sowie mit Präzisierungen im Planungsbericht konnten 34 Einsprachen gütlich erledigt werden. Aus der ersten Auflage verbleiben noch 3 unerledigte Einsprachen, über welche die Stimmberechtigten zu befinden haben. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen sind unter Ziffer 3 dargestellt.

## **Zweite öffentliche Auflage**

Für die Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage wurde das Einspracheverfahren für betroffene Dritte im Rahmen einer zweiten öffentlichen Auflage vom 18. November bis 17. Dezember 2019 wiederholt.

## **Einsprachen zur zweiten öffentlichen Auflage**

Während der zweiten öffentlichen Auflage sind sechs Einsprachen zum Zonenplan und/oder BZR eingegangen. Der Gemeinderat hat mit allen Einsprechenden wiederum Verhandlungen geführt mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Aufgrund der Einspracheverhandlungen nach der zweiten öffentlichen Auflage und von Gesprächen zu hängigen Einsprachen aus der ersten Auflage wurden am BZR mehrere unwesentliche Änderungen vorgenommen. Die nach der zweiten öffentlichen Auflage vorgenommenen unwesentlichen Änderungen sind unter Ziffer 5 sowie im Planungsbericht erläutert und in den zur Abstimmung gelangenden Planungsinstrumenten berücksichtigt.

## **Ergebnisse der Einspracheverhandlungen zur zweiten öffentlichen Auflage**

Mit den Einspracheverhandlungen und den vorgenommenen unwesentlichen Änderungen (siehe Ziffer 5) konnten von den insgesamt 6 Einsprachen aus der zweiten Auflage 3 Einsprachen gütlich erledigt werden. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen sind unter Ziffer 3 dargestellt.

## **Übersicht über den Stand der Einsprachen**

Von den insgesamt 43 Einsprachen (37 aus der ersten und 6 aus der zweiten öffentlichen Auflage), welche teilweise mehrere Anträge umfassten, konnten

- 37 Einsprachen gütlich erledigt werden,
- 6 Einsprachen nicht gütlich erledigt werden.

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und die sechs verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung. Er begründet nachfolgend unter Ziffer 3, weshalb er den Stimmberechtigten beantragt, diese Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

**Mit der Zustimmung zur Gesamtrevision der Ortsplanung werden gleichzeitig fünf Einsprachen abgewiesen und auf eine Einsprache wird nicht eingetreten.**

### 3 Nicht gütlich erledigte Einsprachen

#### 3.1 Einsprache der Fläche Garage AG und von Esther und Daniel Notz

##### a. Anträge der Einsprechenden

1. Entlassen der Grundstücke Nrn. 154, 372, 475 und 833, GB Beromünster aus der Ortskernumgebungszone und Zuteilung zur Mischzone B
2. Verzicht auf die Bäume auf den Grundstücken Nrn. 154, 372 und 475, GB Beromünster

##### b. Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)

Antrag 1: Die Begründung der Ablehnung der Umzonung im Mitwirkungsbericht ist rein subjektiv. Viele objektive Gründe sprechen ganz eindeutig für eine Umzonung. Es handelt sich um einen bestehenden Gewerbebetrieb mit Wohnungen. Die Ortskernumgebungszone hat nur Nachteile und führt zu zahlreichen Einschränkungen und Auflagen. Eine Mischzone würde mehr Spielraum ermöglichen.

Antrag 2: Die Bäume wurden eingezeichnet, ohne uns vorgängig zu informieren. Die Bäume stehen zum Teil auf dem Vorplatz und bringen nur Einschränkungen mit sich.

##### c. Erwägungen des Gemeinderates

Antrag 1: Die Grundstücke befinden sich bereits heute in der Ortskernumgebungszone, überlagert mit der Ortsbildschutzzone. Gemäss kantonalem Bauinventar gehören die Grundstücke zur Baugruppe Flecken, wobei die Abgrenzung der Umgebungszone mit derjenigen der Baugruppe übereinstimmt. Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS liegen die Grundstücke in der Umgebungsrichtung IV mit dem Erhaltungsziel b.

Das Gebiet gehört historisch gesehen zum erweiterten Flecken, wobei es den Auftakt zum Flecken von Südosten kommend bildet. Mit der Entlastungsstrasse wird diese Situation noch deutlich spürbarer und damit wichtiger werden. Der Aufbau der Zonenordnung geht vom Flecken aus, wo der stärkste Schutz besteht. Angrenzend an den Flecken folgt die Umgebungszone (bzw. auf der Westseite des Fleckens der Stiftsbezirk), wo aufgrund der Nähe zum Flecken und der Ortseingangssituation erhöhte Anforderungen an die bauliche Gestaltung, abgestimmt auf das historische Ortsbild, gestellt werden.

Bauliche Veränderungen, selbst Neubauten sind in der Ortskernumgebungszone realisierbar, sie haben jedoch den Anliegen des Ortsbildschutzes zu genügen. In Bezug auf die bauliche Nutzung hat die Ortskernumgebungszone gegenüber der Mischzone den Vorteil, dass keine fixen baulichen Masse (Gesamt- oder Fassadenhöhe, Überbauungsziffer) vorgeschrieben sind, welche zwingend einzuhalten sind.

Aus Sicht des Gemeinderates ist die von den Einsprechenden kritisierte Zuteilung der Grundstücke Nrn. 154, 372, 475 und 833, GB Beromünster zur Ortskernumgebungszone planerisch richtig. Im Übrigen wird diese Einschätzung von der kantonalen Denkmalpflege unterstützt.

Antrag 2: Grundlage ist der aktuell geltende Verkehrs- und Fusswegrichtplan. Demnach ist nach der Realisierung der Entlastungsstrasse entlang der Luzernerstrasse eine Baumallee zur Gestaltung des Ortseinganges vorgesehen. Diese war bereits im bisherigen Zonenplan so enthalten. Im Sinne von Art. 32 Abs. 3 BZR sind die Bepflanzungen unter Beachtung der Verkehrssicherheit und nach den Weisungen des Gemeinderates anzulegen.

Die Baumallee entlang der Luzernerstrasse wurde im Rahmen von Bauvorhaben grösstenteils bereits realisiert. Es versteht sich von selbst, dass bei der Umsetzung dieser Auflage auf die betrieblichen Bedürfnisse der Grundeigentümer Rücksicht genommen wird.

Die Information der Grundeigentümer erfolgte im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens. Eine weitergehende Information jedes einzelnen Grundeigentümers über sie betreffenden Inhalte der neuen Bau- und Zonenordnung ist weder faktisch machbar noch rechtlich erforderlich. Die Grundeigentümer wurden zudem im Anschluss an die Mitwirkungsveranstaltung bereits über die Grundlagen dieser Eintragung im Zonenplan informiert.

##### d. Antrag des Gemeinderates an die Stimmberechtigten

Die Einsprache der Fläche Garage AG und von Esther und Daniel Notz ist in allen Punkten abzuweisen.

### **3.2 Einsprache von Guido Keller**

#### *a. Antrag des Einsprechers*

Einzonung des Grundstücks Nr. 1337, GB Neudorf in eine Sondernutzungszone Gormund

#### *b. Begründung des Einsprechers (Kurzfassung)*

Auf der Parzelle müssen zwecks zukünftiger Entwicklung und Erweiterung des Landgasthofs Gormund zwingend Bauten und Anlagen erstellt werden können. Andernfalls kann die mittel- und langfristige Sicherung des Restaurantbetriebes nicht sichergestellt sein. Die Parkplatzsituation beidseits der Hauptstrasse ist sehr gefährlich und auch von der Anzahl her ungenügend.

#### *c. Erwägungen des Gemeinderates*

Die Einsprache wurde erst im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage gemacht. Die Zonenzuteilung des Grundstücks Nr. 1337, GB Neudorf wurde mit der zweiten öffentlichen Auflage jedoch nicht geändert. Die Zonenzuteilung war damit nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage, womit auch keine Einsprache dazu gemacht werden konnte. Auf die Einsprache ist daher nicht einzutreten.

Im Übrigen kann Folgendes dazu festgehalten werden:

Das unbebaute Grundstück Nr. 1337 sowie das angrenzende Grundstück Nr. 1271 mit dem Landgasthof Gormund sind im bisherigen Zonenplan dem übrigen Gebiet B und im neuen Zonenplan auf Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) der Landwirtschaftszone zugewiesen. An Einzonungen in eine Sonderbauzone werden besonders hohe Anforderungen gestellt. Eine Sonderbauzone kann nur für ein konkretes Vorhaben ausgeschieden werden und die Zonengrösse hat sich am effektiven Raumbedarf zu bemessen. Aufgrund der isolierten und exponierten Lage des Areals und der Nähe zum Kulturobjekt Wallfahrtskapelle Gormund sind eine hohe bauliche Qualität und eine optimale Eingliederung in die Umgebung von besonderem öffentlichen Interesse.

Bereits im Jahr 2005 erfolgte eine Vorprüfung beim Kanton für die Einzonung der beiden Grundstücke Nr. 1337 und Nr. 1271 (Gasthof) in eine Sonderbauzone, um die Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen für Nutzungen im Bereich Gastronomie, Hotellerie, Therapie, Freizeit und Erholung zu schaffen. Der Kanton hat zum Gesuch damals negativ Stellung genommen, da kein konkretes Projekt vorlag. Es wurde explizit festgestellt, dass die blossе Absicht, eine bauliche und nutzungsmässige Erweiterung zu realisieren, nicht ausreicht, eine unüberbaute Fläche einer Sonderbauzone zuzuweisen.

Bis heute liegt kein konkretes Erweiterungsprojekt vor. Das Grundstück Nr. 1271 weist noch Reserven auf. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass der Kanton eine Einzonung des Areals in eine Sonderbauzone ohnehin nicht genehmigen würde. Selbst wenn auf die Einsprache eingetreten werden könnte, wäre der Antrag auf Einzonung aus Sicht des Gemeinderates im heutigen Stand chancenlos und die Einsprache wäre abzuweisen.

Sollten sich die Entwicklungsabsichten für das Areal zu einem späteren Zeitpunkt konkretisieren, ist der Gemeinderat gerne bereit, zusammen mit dem Einsprecher und in Rücksprache mit dem Kanton Lösungsvorschläge für die Entwicklung des Restaurationsbetriebes zu prüfen.

#### *d. Antrag des Gemeinderates an die Stimmberechtigten*

Auf die Einsprache von Guido Keller ist nicht einzutreten.



### **3.3 Einsprache der Schenker + Schenker AG und der Gloggnier Weine AG**

#### *a. Antrag der Einsprechenden*

Der Zonenplan und das Bau -und Zonenreglement für die spezielle Wohnzone «Schlössli Höchi», insbesondere die Gesamthöhen, sind auf dem Stand der ersten öffentlichen Auflage zu belassen.

#### *b. Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)*

Es ist geplant im Sinne des neuen Raumplanungsgesetzes das Bebauungskonzept, bestehend aus fünf Einzelbauten im Zonenteil A und drei terrassierten Baukörpern an die Möglichkeiten der neuen Ortsplanung anzupassen.

Der Gestaltungsplan entspricht den Vorgaben der 1. öffentlichen Auflage des Gemeinderates und wurde von diesem auch bewilligt. Die 1. öffentliche Auflage berücksichtigte die Ziele und Grundsätze des neuen Raumplanungsgesetzes in optimaler Weise. Die vorliegende 2. Auflage mit den vorgesehenen Änderungen der Höhenkoten ist unnötig. Eine zusätzliche Ausnutzung ist damit nicht möglich und am Gestaltungsplan ändert dadurch nichts. Das Projekt bleibt dasselbe. Die aktuell vorgesehenen Änderungen sind unnötige formelle Anpassungen, welche bloss zu Rechtsunsicherheiten und Gerichtsprozessen auf Kosten der Steuerzahler führen.

#### *c. Erwägungen des Gemeinderates*

Der Gemeinderat hatte den Gestaltungsplan vor der ersten öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision genehmigt. Dagegen war Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben worden, über welche das Kantonsgericht erst im Frühjahr 2019 entschieden hatte. Die Begründung der Einsprecher erweckt den Anschein, als hätte der Gemeinderat den Gestaltungsplan aufgrund der Zonenbestimmungen der 1. öffentlichen Auflage geprüft und bewilligt, was jedoch nicht zutreffend ist.

Da seit der Genehmigung des Gestaltungsplanes und des Urteils des Kantonsgerichtes die Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt war, wurde für die Umsetzung des Urteils eine einvernehmliche Lösung zwischen den Grundeigentümern, der Einsprecherin und der Gemeinde gesucht. Ziel aller Parteien war dabei, die Überbauung gemäss ursprünglichem Gestaltungsplan realisieren zu können, weshalb die Zonenbestimmungen präziser auf das Gestaltungsplankonzept zugeschnitten und anstelle von generellen maximalen Gesamthöhen pro Zonenteil differenzierte, auf das Konzept zugeschnittene Höhenkoten festgelegt wurden.

Aus Sicht des Gemeinderates ist weder eine dichtere Überbauung mit höheren Bauten (aus Gründen des Ortsbildes resp. der Eingliederung) noch eine weniger dichte Bebauung (zugunsten einer haushälterischen Bodennutzung) anzustreben, weshalb am Gestaltungsplankonzept festgehalten wird und die Einsprache gegen die Festlegung der differenzierten maximalen Höhenkoten abzuweisen ist. Nach Auffassung des Gemeinderates führt gerade die präzisere Umschreibung zur Rechtssicherheit, da sie die Umsetzung und Einhaltung des Gestaltungsplankonzeptes sicherstellt.

#### *d. Antrag des Gemeinderates an die Stimmberechtigten*

Die Einsprache der Schenker + Schenker AG und der Gloggnier Weine AG ist abzuweisen.

### **3.4 Einsprache von Ruedi Hüsler betreffend Anhang 1 zum BZR, Spezielle Wohnzone «Schlössli Höchi»**

#### *a. Antrag des Einsprechers*

Anhang 1 BZR, spezielle Wohnzone Nr. 3 «Schlössli Höchi», Zonenteil B, sei durch eine Grafik (Visualisierung mit Landschaft) zu ergänzen. Das Auflageverfahren sei zu wiederholen, damit die Stimmbürger urteilen und eine Einsprache prüfen können.

#### *b. Begründung des Einsprechers (Kurzfassung)*

Die Bauzone «Schlössli Höchi», Zonenteil 3B, liegt im Hang in unmittelbarer Nähe zum Schlössliwald. Im Zuge der 2. öffentlichen Auflage der Ortsplanung wurden die Gebäudehöhen mit Höhenkoten (m.ü.M.) definiert. Diese Definition ist für den Stimmbürger nicht verständlich. Der Stimmbürger soll die Möglichkeit und das Recht erhalten, die Bauzone und deren Auswirkung beurteilen zu können. Mit den Unterlagen der öffentlichen Auflage ist es nicht möglich, die geplante Höhenlage der Gebäude zu beurteilen. Die Gebäudehöhen lassen sich nicht berechnen, da die Terrainhöhen im Hang nicht ersichtlich sind. Damit kann der Stimmbürger die flächige Wirkung der Bauzone (Terrassenhäuser) nicht beurteilen. Dies wäre umso wichtiger, da die Bauzone nahe des Schlössliwaldes liegt (Waldkathedrale unter Denkmalschutz) und vom Stift her gut sichtbar ist. Mit einer Visualisierung könnte der Stimmbürger die Bauzone und deren Wirkung auch wirklich beurteilen.

#### *c. Erwägungen des Gemeinderates*

Die Änderung nach der ersten öffentlichen Auflage wurde als Folge der Beschwerde gegen die Genehmigung des Gestaltungsplans vorgenommen (vgl. Erwägungen zur Einsprache unter Ziff. 3.3). Die Zonenbestimmungen wurden in der Folge präziser auf das Gestaltungsplankonzept zugeschnitten und anstelle von maximalen Gesamthöhen pro Zonenteil differenzierte, auf das Konzept zugeschnittene Höhenkoten festgelegt. Damit wird die Umsetzung und Einhaltung des Gestaltungsplankonzeptes sichergestellt. Mit der Änderung wurden die maximalen Bauhöhen gegenüber der ersten Auflage detaillierter geregelt, d.h. individuell pro Baukörper festgelegt.

Aus Sicht des Gemeinderates sind Visualisierungen in 3D, insbesondere, wenn diese aus einer grossen Entfernung erfolgen, für die Beurteilung der Eingliederung der Überbauung wenig hilfreich. Einerseits wird mit einer Visualisierung bereits ein relativ konkretes Bild der Überbauung vermittelt, von welchem das spätere Bauprojekt praxisgemäss oft abweicht. Andererseits können 3D-Visualisierungen leicht einen «falschen» räumlichen Eindruck erwecken, je nach Standort, Perspektive und Darstellung; insbesondere kann aus einer grossen Entfernung kaum beurteilt werden, wie hoch die geplanten Gebäude effektiv geplant sind. Dazu kommt, dass Visualisierungen nicht in einen rechtsetzenden Erlass wie ein BZR gehören, sondern allenfalls als Erläuterung in den Planungsbericht aufgenommen werden könnten. Im Planungs- und Baugesetz sind im Gestaltungsplanverfahren die Vorlage eines Modells und im Baubewilligungsverfahren die Profilierung vorgesehen, um den gesamten Umfang der Bauten aufzuzeigen. Im Gestaltungsplanverfahren für das Gebiet Schlössli Höchi lag ein Modell vor und war Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Aus Sicht des Gemeinderates ist die Ergänzung des BZR um eine Visualisierung im vorliegenden Fall weder sinnvoll noch erforderlich und die Einsprache daher abzuweisen.

#### *d. Antrag des Gemeinderates an die Stimmberechtigten*

Die Einsprache von Ruedi Hüsler ist abzuweisen.

### **3.5 Einsprache von Ruedi Hüsler betreffend Anhang 1 zum BZR, Spezielle Wohnzone «Sandhübel»**

#### *a. Antrag des Einsprechers*

Spezielle Wohnzone Sandhübel: Die Überbauungsziffer (ÜZ) auf den Grundstücken Nrn. 332 und 469, GB Beromünster ist auf 0.25 zu reduzieren.

#### *b. Begründung des Einsprechers (Kurzfassung)*

Die spezielle Wohnzone Sandhübel (Grundstücke Nr. 332 und 469, Grundbuch Beromünster) ist mit rund 23'000 m<sup>2</sup> die grösste Bauzone. Die öffentliche Auflage hat für diese Zone eine Überbauungsziffer (ÜZ) von max. 0.30 vorgesehen. Die geplante ÜZ von 0.30 («Fussabdruck» der Gebäude geteilt durch die Parzellenfläche) und die Gebäudehöhen sind zu hoch. Gegenüber den regulären Wohnzonen ist die ÜZ 0.30 um 30 % erhöht, was zu viel ist. Dieser Wert soll auf max. 0.25 reduziert werden (ÜZ 0.25 ist gegenüber den regulären Wohnzonen A, B und C mit ÜZ 0.23 bzw. 0.22 immer noch rund 10 % höher). Zudem sind die Gebäudehöhen mit 10.0 m bzw. 13.0 m sehr hoch. Dies ergibt eine zu hohe Dichte von Wohnungen, was für die Qualität des Wohnens nicht förderlich ist. Aufgrund der grossen Zonenfläche und der dichten und hohen Bebauung würden im Sandhübel ca. 100 Wohnungen entstehen. Mit der Reduktion der ÜZ kann dies auf ein verträgliches Mass reduziert werden.

#### *c. Erwägungen des Gemeinderates*

Mit der vorgesehenen Dichte resp. den festgelegten Massen (Höhenmasse und ÜZ) werden dem neuen Raumplanungsgesetz Genüge getan sowie die Dichtevorgaben des Kantons umgesetzt. Gemäss kantonalem Richtplan muss der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner über die Gesamtgemeinde mit der Ortsplanungsrevision mindestens gehalten werden, was eine angemessene Dichte insbesondere in den Entwicklungsgebieten bedingt.

Die Höhenmasse sowie die ÜZ für das Gebiet Sandhübel wurden auf Grundlage des vorab erarbeiteten Bebauungskonzeptes festgelegt (siehe ausführlichen Beschrieb unter Planungsbericht Ziff. 4.4). Mit den festgelegten Höhenmassen wird im grössten Teil des Gebietes eine Bauweise mit talseitig drei und bergseitig zwei sichtbaren Geschossen ermöglicht (ohne zusätzliches Attika-/Dachgeschoss). Dies entspricht einer gegenüber der Wohnzone A (resp. der bisherigen 2-geschossigen Wohnzone) reduzierten Höhe, wo in Hanglagen talseitig drei sichtbare Geschosse zuzüglich eines Dach-/Attikageschosses möglich sind. In der obersten, an die höheren Gebäude der Gebiete Don Bosco und Mariazell angrenzenden Bautiefe kann mit den festgelegten Höhenmassen zusätzlich ein Attikageschoss realisiert werden. Im Gegenzug ermöglicht die ÜZ von 0.30 eine gegenüber den regulären Wohnzonen etwas flächigere Bauweise. Die bauliche Dichte, welche aus der Kombination von Höhenmassen und ÜZ resultiert, liegt damit bewusst etwas über derjenigen der angrenzenden Einfamilienhausquartiere, wird insgesamt jedoch als verträglich und sinnvoll beurteilt. Eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität wird mit dem zu erarbeitenden Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der Zusatzbestimmungen zur speziellen Wohnzone «Sandhübel» im BZR (ergänzenden Bestimmungen zur Eingliederung, zur Terraingestaltung oder zur Bepflanzung) sichergestellt.

#### *d. Antrag des Gemeinderates an die Stimmberechtigten*

Die Einsprache von Ruedi Hüsler ist abzuweisen.

### 3.6 Einsprache der Swisscom (Schweiz) AG und der Sunrise Communications AG und der Salt Mobile AG

#### a. Anträge der Einsprechenden

1. Art. 36, Abs. 2 BZR sei wie folgt anzupassen:

«Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen sind in erster Linie in der Arbeitszone und anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, sowie der Zone für öffentliche Zwecke und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zu erstellen. Sie haben (...)»

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einsprachegegnerin (zuzüglich Mehrwertsteuer).

#### b. Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)

Art. 36 BZR enthält eine Kaskadenregelung. Es wird eine Änderung bzw. Präzisierung der Bestimmung beantragt, indem die Zone für öffentliche Zwecke sowie die Zone für Sport- und Freizeitanlagen explizit als erste Priorität ergänzt werden. Das Bundesgericht entschied in einem anderen Fall im Jahre 2018, dass nur ein Ausschluss von Zonen, die Wohnzwecken dienen, zulässig sei. Insbesondere sei ein Ausschluss der Schulanlagen nicht erlaubt. Es begründete dies damit, dass die Benutzer von Schulanlagen keines zusätzlichen Schutzes vor ideellen Immissionen bedürfen. Vielmehr würden Schulanlagen als Antennenstandorte grundsätzlich in Frage kommen, wenn in den prioritär gelegenen Orten entsprechende Standorte nicht in Frage kommen. Überdies sei der Schutz vor ideellen Immissionen schon rein begrifflich auf Zonen und Anlagen zu beschränken, die Wohnzwecken dienen. Andernfalls wären auch in Gewerbe- und Industriezonen keine Antennenstandorte möglich. Dafür gebe es jedoch keine ausreichenden öffentlichen Interessen, weshalb eine solche Einschränkung zu weit in die Rechte der Mobilfunkanbieter eingreife. Daraus ergibt sich, dass auch die Zone für öffentliche Zwecke sowie die Zone für Sport- und Freizeitanlagen zur ersten Priorität gehören müssen, sofern sie nicht Wohnzwecken dienen, was lediglich bei Alters- und Pflegeheimen der Fall sein dürfte. Für einen weitergehenden Ausschluss der Zone für öffentliche Zwecke sowie der Zone für Sport- und Freizeitanlagen fehlt es an einem öffentlichen Interesse, sodass dies zu stark in die Rechte der Einsprecherinnen eingreifen würde und deshalb bundesrechtswidrig wäre.

#### c. Erwägungen des Gemeinderates

Die beantragte Konkretisierung ist weder sinnvoll noch richtig und ist deshalb abzulehnen. Es ist klar, dass gewisse Zonen für öffentliche Zwecke (öZ) der Arbeitsnutzung dienen und in die erste Kaskadenstufe gehören. Zu nennen ist beispielsweise die öZ Bst. e (Busbahnhof). Keinesfalls dürfen aber etwa die öZ Bst. g (Kantonsschule, Don Bosco, Mariazell) und Bst. f (Pflegewohnheim Bifang) in die erste Kaskadenstufe eingeteilt werden und mit Zonen der Arbeitsnutzung gleichgestellt werden. Sowohl in der öZ g Kantonsschule (Studienheim) wie auch in der öZ f (Pflegewohnheim) wird nämlich gewohnt. Auch die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen können nicht tel quel mit Zonen der Arbeitsnutzung gleichgestellt werden. Nach § 46 PBG dient die Arbeitszone in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.

Die Gemeinde ist nicht dagegen, diejenigen Zonen für öffentliche Zwecke, welche der Arbeitsnutzung dienen, in der ersten Kaskadenstufe zu behandeln. Aus der Sicht der Gemeinde ist aber im Einzelfall zu beurteilen, welche Nutzungsart konkret überwiegt. Art. 36 Abs. 2 BZR sagt klar, dass Arbeitszonen und andere Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, Priorität haben für die Erstellung von Antennen. Diese Bestimmung genügt und es wäre weder sinnvoll noch stufengerecht, hier eine Aufzählung jeder einzelnen betreffenden Zone vorzunehmen. Klar ist aus Sicht der Gemeinde auch, dass Schulareale in Zonen für öffentliche Zwecke nicht den reinen Wohnzonen gleichgestellt werden dürfen und daher nicht in der dritten, sondern in der zweiten Kaskadenstufe zu behandeln sind.

#### d. Antrag des Gemeinderates an die Stimmberechtigten

Die Einsprache der Swisscom (Schweiz) AG, der Sunrise Communications AG und der Salt Mobile AG ist abzuweisen.

## 4 Herausforderungen und Ergebnisse der Ortsplanungsrevision

Hinweis: Aufgrund des Umfangs und der Komplexität der vorliegenden Gesamtrevision wird an dieser Stelle eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse präsentiert und für Details auf den umfangreichen und detaillierten Planungsbericht nach Art. 47 RPV verwiesen.

### 4.1 Herausforderungen der Ortsplanungsrevision

Die bestehenden Ortsplanungen der vier ehemals politisch selbständigen Ortsteile mussten zu einer neuzeitlichen Nutzungsplanung zusammengeführt werden. Dabei waren verschiedene Änderungen auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene zu berücksichtigen, welche teilweise umfangreiche Anpassungen an den Planungsinstrumenten bedingen (z.B. Umsetzung der neuen Baubegriffe, Festlegung der Gewässerräume, Förderung Siedlungsentwicklung nach innen).

Die revidierte Ortsplanung soll die Voraussetzungen für ein qualitatives Wachstum im Rahmen der im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) festgehaltenen Entwicklungsabsichten schaffen. Dabei galt es, den Ortsteil Beromünster als zentralen Schwerpunkt zu stärken und gleichzeitig auch in Gunzwil, Neudorf und Schwarzenbach eine angemessene bauliche Entwicklung zuzulassen.

Beim Entwurf der neuen Ortsplanung galt es zu berücksichtigen, dass Beromünster nach kantonaler Einstufung eine «Kompensationsgemeinde» darstellt, d.h. Einzonungen in Wohn-, Misch-, Dorf- oder Kernzonen dürfen nur vorgenommen werden, wenn sie durch mindestens flächengleiche Auszonungen kompensiert werden. Das angestrebte Wachstum soll daher primär durch die Umlagerung und Überbauung von Bauzonenreserven (kompensatorische Ein- und Auszonungen), durch die Überbauung der übrigen Bauzonenreserven sowie durch Umstrukturierungen erzielt werden.

Der Entwurf der Planungsinstrumente (insbesondere des Zonenplans) durch die Gemeinde und die Linienführung der Entlastungsstrasse durch den Kanton wurden parallel erarbeitet und konnten so optimal aufeinander abgestimmt werden.

### 4.2 Zonenplan

Die wesentlichen Änderungen im Zonenplan lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- neue Zonensystematik aufgrund der Zusammenführung der vier bestehenden Ortsplanungen sowie der geänderten Baubegriffe (Überbauungsziffer ÜZ anstelle Ausnützungsziffer AZ sowie Gesamt- und Fassadenhöhen anstelle Geschossigkeit)
- kompensatorische Einzonungen im Ortsteil Beromünster (Bifang und Sandhübel) sowie kompensatorische Auszonungen primär im Ortsteil Schwarzenbach
- projektbezogene Einzonungen in die Zone für öffentliche Zwecke in den Gebieten Bifang und Chältermatt sowie die Arbeitszone in Gebiet Bürgermoos (Hasenneststrasse)
- Festlegung von speziellen Wohn-, Misch- und Arbeitszonen mit massgeschneiderten Bestimmungen in Gebieten mit speziellen Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen (Chrüz matt, Sandhübel, Schlössli Höchi, Bifang, Röteli, Bürgermoos, Saffental)
- Festlegung eines Mindestanteils an Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in der ersten Bautiefe entlang von stark befahrenen Strassen aus Gründen des Lärmschutzes
- Festlegung einer neuen Überlagerung «Verkaufsgeschäfte/Einkaufszentren» im Ortsteil Beromünster (Flecken und nordwärts bis zur Entlastungsstrasse) zur Stärkung der Zentrumsfunktion
- Anpassung und Festlegung der Ortsbildschutzzonen abgestimmt auf die Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar
- Festlegung der Gewässerräume mittels überlagernden Grünzonen Gewässerraum (innerhalb des Siedlungsgebiets) und Freihaltezonen Gewässerraum (ausserhalb des Siedlungsgebiets)
- Schaffung einer neuen Naturschutzzone um den Damm an der Wyna südlich von Beromünster
- Anpassung und Aufhebung von Reservezonen (bislang übriges Gebiet B) abgestimmt auf die Entwicklungsabsichten gemäss räumlichen Entwicklungskonzept (REK)
- Ausscheidung von Verkehrszonen für Flächen für den Strassenverkehr (einschliesslich der geplanten Entlastungsstrasse) sowie Flächen für den Flugverkehr (Flugplatz Neudorf).

### **4.3 Bau- und Zonenreglement (BZR)**

Das Bau- und Zonenreglement wurde umfassend überarbeitet und den neuen gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton angepasst. Die wesentlichen Änderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Einführung der neuen Baubegriffe gemäss interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) resp. revidiertem Planungs- und Baugesetz (insb. Überbauungsziffer, Gesamthöhen, Fassadenhöhen)
- Verankerung der beratenden Kommission(en) des Gemeinderates (Baukommission)
- Regelung der detaillierten Ausführungsbestimmungen zu den Ortskernzonen in einer neuen Verordnung
- Förderung der Verdichtung (z.B. mit minimalen Fassadenhöhen)
- Definition von Gestaltungsgrundsätzen
- neue Bestimmungen zur Begrünung und Biodiversität, zu Antennenanlagen, zu Reklamen und Reklameanschlagstellen, zum Vogelschutz am Bau, zu Verkaufsgeschäften, zu Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten sowie zur Störfallvorsorge
- Aufhebung zahlreicher altrechtlicher Gestaltungspläne

## **5 Änderungen nach der zweiten öffentlichen Auflage**

### **5.1 Unwesentliche Änderungen am Zonenplan**

Nach der zweiten öffentlichen Auflage wurden verschiedene unwesentliche Änderungen am Zonenplan vorgenommen, die der Abstimmung auf die aktuelle amtliche Vermessung (AV) dienen (insbesondere Nachführung von gemäss AV als Wald erfassten Flächen ausserhalb der Bauzone). Die Änderungen im Einzelnen sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben.

### **5.2 Änderungen im Bau- und Zonenreglement**

Nach der zweiten öffentlichen Auflage wurden im Bau- und Zonenreglement folgende unwesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung von Artikel 2, Zuständigkeit, betreffend die Zusammensetzung der Kommission im Falle der Beurteilung von Vorhaben in der Landwirtschaftszone,
- Anpassung Artikel 32, Begrünung: Das Wort Flachdächer wird weggelassen, da dies schon in Artikel 31 geregelt ist,
- Präzisierung der Zweckbestimmung zum Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Bahnhofstrasse betreffend Verkaufsnutzungen in Anhang 6 BZR.

Die unwesentlichen Änderungen im Detail sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben.

## **6 Mehrwertausgleich**

### **6.1 Grundlagen**

Seit 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent (§§ 105 ff. PBG). Die Erträge aus Einzonungen fliessen in einen vom Kanton verwalteten Fonds und stehen primär zur Entschädigung von Aus-/ Rückzonungen im Kanton Luzern zur Verfügung. Einen Sonderfall stellen sogenannte «kompensatorische Ein- und Auszonungen» in «Kompensationsgemeinden» wie Beromünster dar, d.h. Gemeinden, welche Neueinzonungen nur unter der Voraussetzung von mindestens flächengleichen kompensatorischen Auszonungen vornehmen können. Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen können die sich aus den Einzonungen ergebenden Mehrwerte (ganz oder teilweise) zur Entschädigung der Auszonungen verwendet werden. Voraussetzung dafür ist eine gütliche Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern.

Die Erträge aus Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und beim Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen fallen vollumfänglich den Standortgemeinden zu. Diese Erträge sind für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen

Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden.

Für weitere Informationen zum Thema Mehrwertausgleich (Erläuterungen, kantonale Wegleitung, Anwendungshilfen etc.) wird auf die die Seite [www.mehrwertausgleich.lu.ch](http://www.mehrwertausgleich.lu.ch) verwiesen.

## **6.2 Mehrwertausgleich in Beromünster**

### **Kompensatorische Ein- und Auszonungen**

Abgabepflichtig sind alle Einzonungen, bei denen ein Mehrwert von mehr als Fr. 50'000.– pro Grundstück entsteht, wobei Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von der Abgabe befreit sind. Die Gemeinde hat über alle einzuzonenden Areale Schätzungen erstellen lassen. Demzufolge werden mit der Ortsplanungsrevision bei folgenden Einzonungen abgabepflichtige Mehrwerte geschaffen:

- Einzonung Bifang,
- Einzonung Sandhübel,
- Einzonung Chällermatt,
- Einzonung Hasenneststrasse.

Die Gemeinde hat sich mit dem Kanton darüber verständigt, dass die Mehrwerte aus den Einzonungen zur Entschädigung der kompensatorischen Auszonungen verwendet werden dürfen. Die Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern bezüglich der gewährten Entschädigungen für die Auszonungen sind abgeschlossen. Es konnte mit allen Betroffenen eine gütliche Einigung erzielt werden; die entsprechenden Vereinbarungen sind unterzeichnet. Ebenso hat sich die Gemeinde mit allen Grundeigentümern der einzuzonenden Areale über die Veranlagung der Mehrwertabgabe verständigt mit dem Ziel, sowohl für die Gemeinde als auch die Grundeigentümer entsprechende Rechtssicherheit zu schaffen. Die erforderlichen Verträge zur Regelung des Mehrwertausgleichs zwischen den Betroffenen und der Gemeinde sind abgeschlossen.

### **Um- und Aufzonungen**

Abgabepflichtig sind nach heutiger Kenntnis (entsprechende Schätzungen liegen vor) folgende Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000.– pro Grundstück entsteht:

- Gebiet «Bahnhofstrasse», Beromünster,
- Gebiet «Sandhübel», Beromünster (Teil Umzonung),
- Gebiet «Bifang», Beromünster (Teil Umzonung),
- Gebiet «Chrüz matt», Beromünster,
- Gebiet «Schlössli Höchi», Beromünster,
- Gebiet «Mittelhof», Neudorf.

Mit den betroffenen Grundeigentümern wurden ebenfalls Vereinbarungen über die Höhe der Mehrwertabgabe abgeschlossen. Im Gebiet Bahnhofstrasse wurde die Vereinbarung bzw. Veranlagung zurückgestellt, da in der Dorfzone B keine Nutzungsziffern definiert sind. Die Veranlagung erfolgt nach Vorliegen des Gestaltungsplanes. Im Gebiet Schlössli Höchi ist die Vereinbarung wegen der Einsprache hängig. Eine allfällige Mehrwertabgabe wird im Veranlagungsverfahren nach § 105e PBG verfügt.

## 7 Bericht der Controllingkommission

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch für Rechnungs- und Controllingkommissionen des Kantons Luzern.

Gemäss unserer Einschätzung wurde der Prozess zur Erarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Beromünster breit abgestützt vorgenommen und professionell begleitet. Die Zusammenführung der einzelnen Bau- und Zonenreglemente der verschiedenen Ortsteile zu einem Gesamtregelwerk über das ganze Gemeindegebiet erachten wir als sinnvoll. Da in den vergangenen Jahren auf nationaler und kantonaler Ebene massgebliche Gesetzesbestimmungen verändert wurden, war der Handlungsspielraum für den Gemeinderat Beromünster eingeschränkt. Die vom Gemeinderat gewählte Strategie der punktuellen inneren Verdichtung in einzelnen Quartieren ist für uns nachvollziehbar.

Wir empfehlen den Stimmberechtigten, die Gesamtrevision der Ortsplanung Beromünster anzunehmen. Dies stärkt die Planungssicherheit der Grundeigentümer und fördert somit eine prosperierende Entwicklung der Gemeinde Beromünster.

Beromünster, 11. Februar 2020

### **Controllingkommission Beromünster**

Präsident	Beat Ineichen
Mitglieder	Joe Erni
	Erika Estermann
	Daniel Notz
	Rebekka Schüpfer

## 8 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Gesamtrevision der Ortsplanung Beromünster, bestehend aus

- Zonenplan Siedlung 1:3000,
- Zonenplan Landschaft 1:5000 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd) und dem
- Bau- und Zonenreglement (BZR)

unter gleichzeitiger Abweisung von fünf nicht gütlich erledigten Einsprachen und gleichzeitigem Nichteintreten auf eine Einsprache zuzustimmen.

### **Abstimmungsfrage**

Stimmen Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung Beromünster unter Abweisung von fünf nicht erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf eine Einsprache zu?

### **Empfehlung an die Stimmberechtigten**

Der Gemeinderat und die Controllingkommission empfehlen den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

**JA** zur Gesamtrevision der Ortsplanung Beromünster