



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Gemeinderat Beromünster
6215 Beromünster

Per E-Mail

Luzern, 2. Juni 2022 BZ
2022-224

Gemeinde Beromünster: Gesamtrevision Ortsplanung, Etappe 2, 2022

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 15. März 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Etappe 2 der Ortsplanungsrevision Ihrer Gemeinde. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Beromünster wurde von den Stimmberechtigten am 17. Mai 2020 an der Urne abgelehnt. Die Nachanalyse der Abstimmung ergab, dass namentlich die Komplexität der Vorlage zu deren Ablehnung führte. Der Gemeinderat entschied in der Folge, Anpassungen am Prozess vorzunehmen und verschiedene Themen, abhängig von deren Dringlichkeit, den Stimmberechtigten in getrennten Vorlagen zu unterbreiten. In einer ersten Etappe der Ortsplanung wurden im Jahr 2021 Ein- und Umzonungen im Gebiet Bifang, Beromünster (unter anderem für den Neubau des Pflegewohnheims Bergmättli) und damit zusammenhängende Auszonungen im Ortsteil Schwarzenbach bearbeitet. Der Regierungsrat genehmigte diese Teilrevision der Ortsplanung am 18. Januar 2022 (RRE Nr. 64).

Die übrigen Themen der Ortsplanungsrevision (weitere Ein-, Um- und Auszonungen, Umsetzung revidiertes PBG, Gewässerräume etc.) wurden ab November 2021 aufgearbeitet und werden nun im Rahmen der vorliegenden zweiten Etappe der Gesamtrevision planerisch umgesetzt.

Im Laufe der Bearbeitung der ersten beiden Etappen gingen bei der Gemeinde neue Gesuche zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung ein. Auch sind aufgrund der langen Planungsphase (u.a. bedingt durch die Ablehnung der ersten Planung an der Urne) von übergeordneter Seite neue Anforderungen an die Ortsplanungen gestellt worden (z.B. Umsetzung überregionaler Wildtierkorridor). Damit die weitgehend konsolidierten Planungsinhalte nun rasch beurteilt und beschlossen werden können, entschied sich der Gemeinderat, diese neuen Gesuche und Inhalte in einer nachfolgenden 3. Etappe der Ortsplanung (ab 2023) zu bearbeiten. Von kantonaler Seite stimmen wir dieser Verlagerung der zusätzlichen Inhalte in eine dritte Etappe der Ortsplanung unter der Bedingung zu, dass diese zeitnah, das heisst im Jahr 2023 erfolgt.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung (1:3'000), Entwurf vom 10. März 2022;
- Zonenplan Landschaft, Teile Nord und Süd (1:5'000), Entwurf vom 10. März 2022;
- Zonenplan mit orientierenden Inhalten, Teile Nord und Süd (1:5'000), Entwurf vom 10. März 2022;
- Zonenplan Gewässerräume im Siedlungsgebiet (1:3'000), Entwurf vom 10. März 2022;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 10. März 2022;
- Richtplan Siedlungsentwicklung (1:5'000), Entwurf vom 10. März 2022;
- Erschliessungsrichtplan Sandhübel (1:1'500), Entwurf vom 10. März 2022.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10. März 2022;
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume mit Informationsplan, Teile Nord und Süd (1:5000), vom 10. März 2022;
- Verordnung zur Ortskernzone, Entwurf vom 10. März 2022;
- Bilanz Ein- und Auszonungen vom 10. März 2022;
- GIS-Zuordnungstabelle vom 11. März 2022;
- Lärmbericht vom 3. Oktober 2017;
- Nachweis der Fruchtfolgeflächen, Bericht vom 10. März 2022;
- Vereinbarung zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen, vom 22. Juli 2019.

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

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Projektleiter: Bruno Zosso, Tel. 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladenene Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 6. April 2022;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 7. April 2022;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (da), am 11. April und 6. Mai 2022;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 13. Mai 2022.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Einordnung der eingereichten Unterlagen

Die am 17. Mai 2020 von den Stimmberechtigten abgelehnte gesamthaft überarbeitete Ortsplanung wurde im Vorprüfungsbericht vom 21. September 2018 als insgesamt gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Die Qualitäten der Planung bestehen auch aus kantonaler Sicht namentlich in der Zusammenführung der vier bisherigen Ortsplanungen. Dabei wurde der Fokus auf eine Stärkung der Entwicklung im Ortsteil Beromünster gelegt. Zu diesem Zweck wurden für die angestrebten Einzonungen in Kernrandlage Auszonungen im peripher gelegenen Ortsteil Schwarzenbach vorgenommen. Diese sehr aufwändigen und raumplanerisch zweckmässigen Zonenumlagerungen konnten erfolgreich ausgehandelt werden. Die Ortsplanung ist zudem eng verknüpft mit der vom Kanton geplanten Umfahrung Beromünster, die eine Entlastung des historisch wertvollen Fleckens mit seinen zahlreichen geschützten Bauten vor dem Durchgangsverkehr bringt. Weiter werden mit dieser Planung die Vorgaben des geänderten Planungs- und Baugesetzes (u.a. Einführung der Überbauungsziffer) und weiterer gesetzlicher Vorgaben (z.B. Festlegung der Gewässerräume) umgesetzt.

Mit der Etappe 2 der Gesamtrevision der Ortsplanung sollen – nach der erfolgreich abgeschlossenen Etappe 1 in den Gebieten Bifang und Schwarzenbach – die weiteren Inhalte der vom Kanton positiv beurteilten Vorlage von 2018 zur zeitnahen Abstimmung gelangen. Die Inhalte wurden insgesamt nur in untergeordnetem Mass und in Einzelheiten angepasst. Im Planungsbericht sind die Änderungen im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement gegenüber der Vorlage von 2020 detailliert aufgelistet (vgl. Anhang 2 des Planungsberichts).

Wie unter Ziffer A.1. dieses Berichts erwähnt, erachten wir eine Ergänzung der Planungsunterlagen mit zusätzlichen, aktuellen Inhalten angesichts der besonderen Planungsumstände zum jetzigen Zeitpunkt als nicht erforderlich und stimmen der Verlagerung dieser Inhalte in die nachfolgende Etappe 3 der Ortsplanungsrevision zu.

Der vorliegende Vorprüfungsbericht ergänzt den Vorprüfungsbericht vom 21. September 2018. Die gesamthafte Einordnung und die unveränderten Inhalte der Planung können dem ersten Bericht entnommen werden.

2. Änderungen im Zonenplan gegenüber der Vorlage von 2018/2020

Die Gesamtstrategie und die Eckpunkte des Zonenplans bleiben unverändert. Für die grundsätzliche Beurteilung der Ortplanungsrevision Beromünster verweisen wir auf unseren Vorprüfungsbericht vom 21. September 2018. Dort sind namentlich die verschiedenen Ein-, Um- und Auszonungen detailliert beurteilt. Vorliegend handelt es sich um eine Optimierung der Vorlage sowie um eine Abstimmung an geänderte Gegebenheiten (z.B. Anpassung an aktuelles Projekt der Umfahrungsstrasse). Nachfolgend beschränken wir uns auf die seither erfolgten Änderungen an der Planung, soweit sie einer übergeordneten Beurteilung bedürfen.

Die Dienststelle vif macht – in Absprache mit der Dienststelle Immobilien – in einer Beilage zu ihrer Stellungnahme verschiedene Vorschläge zu Detailkorrekturen am Zonenplan entlang der geplanten Umfahrungsstrasse. Die Änderungsvorschläge ergeben sich aus den bereinigten Plänen zur öffentlichen Auflage des Strassenprojekts. Die aufgelisteten Punkte wurden am 4. April 2022 mit der Gemeinde besprochen. Zur fraglichen Grünzone auf den Parzellen Nrn. 477, 478 und 469 kann deren Festlegung der Gemeinde überlassen werden. Grundsätzlich können Böschungen entlang von Strassen der Grünzone zugewiesen werden, wie dies von der Dienststelle vif auch auf den Parzellen Nrn. 858 und 244 so vorgeschlagen wird. Der Gemeinde steht hier somit ein Ermessen zu. Auch die Zuweisung der restlichen Flächen

der Parzellen Nrn. 477 und 478 zur Speziellen Wohnzone Sandhübel mit Gestaltungsplanpflicht liegt im kommunalen Planungsermessen.

Den Verzicht der Einzonung in die Spezielle Arbeitszone Bürgermoos auf der Parzelle Nr. 179 GB Beromünster-Gunzwil für die Estermann Reisen AG nehmen wir zur Kenntnis. Wir begrüßen weiter das Rückgängigmachen der Einzonung für eine Erweiterung der Käseerei Neudorf aus dem Jahr 2018/19. Da die Erweiterung nie realisiert wurde und diese Einzonung projektabhängig erfolgte, ist diese Auszonung folgerichtig.

3. Änderungen im Bau- und Zonenreglement gegenüber der Vorlage von 2018/2020

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) bleibt im Wesentlichen unverändert. Die vorgenommenen Anpassungen betreffen einzelne Artikel und Absätze und liegen im Planungsermessen der Gemeinde.

In Art. 8 Abs. 3 BZR wird für die Sonderbauzonen eine Rückbauverpflichtung nicht mehr genutzter Bauten und Anlagen nach Aufgabe der zonenkonformen Nutzung festgelegt. Das Gelände ist wieder für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung herzurichten. Aus planungsrechtlicher Sicht ist in diesem Fall folglich die betroffene Fläche der Sonderbauzone im regulären Ortsplanungsverfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen. Wir beantragen, Abs. 3 entsprechend zu ergänzen.

4. Einzelne Sachbereiche

4.1. Kompensation der Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Bericht «Nachweis der Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision» wurde mit Stand von 10. März 2022 aktualisiert. Insgesamt gehen demnach durch die Planungsmaßnahmen (ohne den Anteil innerhalb des Perimeters des Strassenprojekts, das separat abgerechnet wird) 0.85 ha FFF verloren. Der Gemeinderat hat mit der Betriebsgemeinschaft Brämmatt, St. Erhard, eine Vereinbarung unterzeichnet, wonach eine Fläche von 8'879 m² neu geschaffener FFF als Kompensation für die durch die Einzonungen verlorengehenden FFF dient, welche nicht durch Auszonungen kompensiert werden können.

Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass die Auszonungsfläche auf den Parzellen Nrn. 71 und 72, GB Beromünster-Schwarzenbach, nicht als FFF-Kompensation angerechnet werden kann, da diese Teilfläche die Mindestgrösse von 2500 m² nicht erreicht. Somit verbleibt nach Verrechnung mit der vorliegenden Vereinbarung mit der Betriebsgemeinschaft Brämmatt noch ein nicht kompensierter Verlust an FFF vom 2'100 m². Bis zur Genehmigung der Nutzungsplanung hat die Gemeinde noch aufzuzeigen, wie die fehlende Kompensation von 2'100 m² FFF geleistet wird.

4.2. Gewässerraumfestlegung

Die Dienststellen vif und uwe machen zur Ausscheidung der Gewässerräume – ergänzend zur Vorprüfung 2018 - nochmals verschiedene Anträge. Die drei Anträge der Dienststelle uwe und die fünf Anträge der Dienststelle vif sind umzusetzen. Weiter beantragt die Dienststelle lawa, die eingedolten Gewässerabschnitte zu überprüfen und wo möglich die Gewässerräume als Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen zu bezeichnen (z.B. auf den Parzellen Nrn. 179 und 180 GB Beromünster-Gunzwil).

4.3. Natur, Wald

Bereits in der Vorprüfung 2018 beantragten wir Ihnen, in der Deponiezone (Art. 18 BZR) und in der Abbau- und Aufbereitungszone (Art. 19 BZR) sowohl während der Betriebsphase als auch nach Abschluss der Rekultivierung ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von mindestens 15 % der beanspruchten Fläche zu realisieren und langfristig zu sichern. Wir

beantragen Ihnen erneut, diese Grundanforderung auch in der Abbau- und Aufbereitungszone zu verankern.

Die Dienststelle lawa weist darauf hin, dass im Gebiet Chnubelweid auf der Parzelle Nr. 1175 Wald an die Landwirtschaftszone grenzt und hier der Wald statisch festgelegt wird. Die statische Waldgrenze wird indes nur gegenüber einer Bauzone festgelegt. Für das Vorgehen zur Korrektur dieses Planeintrags verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa.

4.4. Lärm

Die Dienststelle uwe macht betreffend Lärmschutz folgende Anträge, die umzusetzen sind:

- Für das Gebiet Sandhübel sind im gesamten Perimeter die massgebenden Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten.
- Im Gebiet Bifang ist die vorgeschlagene einseitige, vom Lärm abgewandte Orientierung der Bauten aufgrund weiterer Lärmquellen (z.B. Bushof) nicht ausreichend. Anhang 1b und 2f BZR sind entsprechend zu präzisieren.
- Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Röteli sind die Vorgaben für den Lärmschutz entsprechend dem Antrag uwe umzuformulieren.

4.5. Weitere Sachbereiche

Im Weiteren verweisen wir auf die Ausführungen in der Stellungnahme der Dienststelle uwe zu den Bereichen Grundwasser, Abfallbewirtschaftung, Siedlungsentwässerung, Luft und Strahlen. Soweit diese Punkte nicht ohne Weiteres erledigt werden können und Abklärungsbedarf besteht, sind sie in der nachfolgenden dritten Etappe der Ortsplanungsrevision zu bearbeiten.

Die kantonale Denkmalpflege stellt fest, dass die Inhalte des Bauinventars (BILU) nicht überall korrekt in den Zonenplan mit orientierenden Inhalten übertragen wurden. Dies ist zu korrigieren. Die beiden Empfehlungen in der Stellungnahme der Denkmalpflege betreffend die Erweiterung der Ortskernzone Flecken und der Ortsbildschutzzone Schwarzenbach wurden in einer Besprechung zwischen Gemeinde und Denkmalpflege vom 24. Mai 2022 erörtert und das weitere Vorgehen wurde bilateral geklärt.

Die Kantonsarchäologie weist darauf hin, dass im Zonenplan mit orientierenden Inhalten ein alter Stand der archäologischen Fundstellen dargestellt wird. Dies ist zu korrigieren. Bei Bauprojekten innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche oder einer archäologischen Fundstelle ist die Kantonsarchäologie frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

5. Kompensatorische Ein-/Auszonungen

Bei Kompensationsgemeinden wie Beromünster sind Einzonungen in Wohn- und Mischzonen durch flächengleiche Auszonungen einer vergleichbaren, einwohnerrelevanten Zonenart auszugleichen. Die Bilanzierung der Ein- und Auszonungen mit Kompensationspflicht wurde – namentlich abgestimmt auf den letzten Stand des Strassenprojekts – aktualisiert. Die detaillierte Auflistung zeigt, dass die Vorgabe der flächengleichen Kompensation eingehalten wird.

6. Richtplan Siedlungsentwicklung

Ergänzend zu den bisherigen Planungsinstrumenten beabsichtigt der Gemeinderat neu, einen Richtplan Siedlungsentwicklung (1:5000) zu erlassen. Damit bezweckt er, das durch die Ein-, Um- und Aufzonungen der revidierten Ortsplanung geschaffene Wachstumspotenzial möglichst gleichmässig und moderat über die ganze Planungsperiode von 15 Jahren zu verteilen. Der Steuerung des Wachstums wird in den Ortsplanungsgremien hohe Bedeutung

zugemessen. Auch aus übergeordneter Sicht begrüssen wir die beabsichtigte Lenkung des Wachstums.

Mit dem Richtplan Siedlungsentwicklung nimmt der Gemeinderat in vorbildlicher Weise Einfluss auf die bauliche Entwicklung. Bei den zentralen Entwicklungsgebieten Sandhübel und Bifang sichert er mit Kaufrechten, die künftige Entwicklung selbst in die Hand zu nehmen. Zudem hat er in allen grösseren Entwicklungsgebieten mit Gestaltungsplanpflicht mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge auf der Grundlage von § 38 Abs. 2 PBG abgeschlossen.

Die vorgesehene Etappierung der baulichen Entwicklung im Richtplan Siedlungsentwicklung korrespondiert mit den Vereinbarungen, welche die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern abgeschlossen hat. Im Richtplantext wird die nötige Flexibilität geschaffen, Gebiete bei Bedarf einer anderen Etappe zuzuweisen, wobei die beabsichtigten Wachstumszahlen der einzelnen Etappen massgebend bleiben.

Dem Richtplan Siedlungsentwicklung wird aus kantonaler Sicht ausdrücklich zugestimmt. Er schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten, Handlungsspielräume für die Gemeinde und legt die Grundlagen auf kommunaler Ebene zur Umsetzung von § 38 PBG zur Verfügbarkeit von Bauland fest.

Gemäss Ziffer I. des Richtplantextes bezweckt der Richtplan «...ein kontinuierliches Wachstum des *Siedlungsgebiets*». Dies ist nicht ganz zutreffend und auch nicht die Absicht des Richtplans. Mit der Ortsplanungsrevision wird ja kein «Wachstum» des Siedlungsgebiets bzw. der Bauzone angestrebt. Vielmehr geht es um die harmonische und kontinuierliche Überbauung der (bestehenden) Bauzonen. Zur Präzisierung des Richtplanzwecks beantragen wir Ihnen daher, Ziffer I. des Richtplantextes wie folgt umzuformulieren:

«.. eine harmonische und kontinuierliche *Überbauung der Bauzonenreserven*».

Im Plankopf ist die irrtümliche Bezeichnung «Bifang» zu streichen.

Der Richtplan Siedlungsentwicklung berührt keine kantonalen Interessen. Er bedarf somit nicht der Genehmigung des Regierungsrats.

7. Erschliessungsrichtplan Sandhübel

Der Erschliessungsrichtplan Sandhübel (1:1'500) zeigt die erforderlichen Erschliessungsanlagen der Groberschliessung auf. Die Linienführung des geplanten Fusswegs im Bereich des heutigen Altersheims ist noch auf die Wegführung im Strassenprojekt anzupassen (vgl. dazu auch Beilage zur Stellungnahme vif).

8. Digitales Datenmodell Nutzungsplanung

Das digitale Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons wurde grundlegend überarbeitet und dabei insbesondere an das Bundesmodell und an das revidierte PBG angepasst. Das Datenmodell liegt aktuell in der Version 3.1.3 vom 12. August 2021 vor. Die Zuordnungstabelle wurde mit dem neuen Datenmodell erstellt. In den Erläuterungen zur Codeliste im Datenmodell (Ziffer 7.2.1) wird ausgeführt, dass die Codes 1900 (Weitere Wohnzonen), 3900 (Weitere Mischzonen) und 4400 (Weitere Arbeitszonen) nur sehr zurückhaltend zu vergeben sind und nur, wenn sich die Zone unter keinem anderen Code einreihen lässt. So sind namentlich Zonen mit einer Gesamthöhe (und somit fast alle Wohn- und Mischzonen) unter einem Code mit einer Höhenangabe festzulegen. Dies dient der späteren statistischen Auswertung der Bauzonen. In der Zuordnungstabelle Grundnutzung sind somit folgende Codes gemäss der untenstehenden Aufstellung zu korrigieren:

Zone	Code C falsch	Code C richtig
Spezielle Wohnzone «Chrützmatt»	1901	1202
Spezielle Wohnzone «Sandhübel»	1902	1203

Spezielle Wohnzone «Schlössli Höchi»	1903	1102
Spezielle Mischzone «Bifang»	3901	3401
Spezielle Mischzone «Röteli»	3903	3301
Spezielle Mischzone «Bürgermoos»	3904	3302
Spezielle Arbeitszone «Bürgermoos»	4402	4202

9. Verwendung der Planungsmehrwerte

In Absprache mit dem Kanton kann die Gemeinde die Planungsmehrwerte aus den Einzonungen zur Entschädigung der kompensatorischen Auszonungen verwenden. Mit allen von Auszonungen betroffenen Grundeigentümern konnten Vereinbarungen über die gewährten Entschädigungen getroffen werden. Ebenso hat sich die Gemeinde mit allen Grundeigentümern der zur Einzonung vorgesehenen Areale über die Veranlagung der Mehrwertabgabe verständigt. Die Verträge zur Regelung des Mehrwertausgleichs wurden in der Folge vom Kanton gutgeheissen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Etappe 2 der Gesamtrevision Ortsplanung Beromünster 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 verschiedener Änderungsanträge (u.a. betreffend Fruchtfolgeflächen-Kompensation) und Hinweise mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind der Erschliessungsrichtplan Sandhübel und die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie



Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
Postfach
6002 Luzern

Kriens, 6. April 2022 dim/zeu/Su/DAr/DBI/KAA
ID 22_309 / 2112.1619 / 2022-198

GEMEINDE BEROMÜNSTER

Vernehmlassung; Gesamtrevision Ortsplanung, Etappe 2, 2022

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 18. März 2022 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHR/KANTONSSTRASSEN

Die Stellungnahme der Abteilung Planung Strassen wurde in Absprache mit der Dienststelle Immobilien (Immo), Andreas Cordisco verfasst. Die Bedürfnisse der beiden Dienststellen finden Sie in einer separaten Zusammenstellung «22_309_Beilage_Tabelle Stellungname Mitwirkung_ZPR_Beromünster.pdf».

Hinweis:

Die aufgelisteten Punkte wurden am 4. April 2022 mit dem Gemeindepräsidenten Hans-Peter Arnold und Frau Esther Schiegg, ecoptima AG, anlässlich einer Teams-Besprechung vorbesprochen.

NATURGEFAHREN

Beim Hasennestbach/Moosbach (Gewässer ID 622006) wurde der Gewässerraum bis zur Kantonstrasse ausgeschieden. Bei der Eindeckung auf der Parzelle Nr. 440 nach der Kantonsstrasse jedoch nicht mehr. Nach der Kantonsstrasse ist das eingedolte Gewässer auch auszuscheiden. Es handelt sich immer noch um dieselbe Bachleitung mit ungenügender Kapazität.

Bei der Parzelle Nr. 377 wurde der künstlich Wasserverlauf (Gewässer ID 622005) nicht ausgeschieden. So auch nicht bei der Einmündung in die Wina. Der Gewässerraum bei der Wina ist auch bei der Parzelle Nr. 377 vollumfänglich auszuscheiden.

Bei der Parzelle Nr. 170 wurde nebst dem Haus auch der Autounterstand/Schrägdachunterstand aus dem Gewässerraum ausgespart. Dies ist gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) nicht zulässig. In dicht bebauten Gebiet, wenn der Hochwasserschutz gegeben ist, dürfen nur Haupthäuser ausgespart werden.

In Neudorf ist beim Joggubach (Gewässer ID 633010) auf der Parzelle Nr. 412 der Gewässerraum gemäss den Baulinien ausgeschieden, obwohl das damalige Gebäude bei der Einengung auf der Höhe Garage (Gebäude Nr. 39a auf der Parzelle Nr. 43) nicht mehr vorhanden ist. Daher ist der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 412 nicht zu verringern bzw. an das heutige Gebäude zu legen.

Beim Murbach (Gewässer ID 633004) auf der Parzelle Nr. 1266 ist die Gewässerfläche durch den Gewässerraum nicht ganz abgedeckt. Hier sollte der Gewässerraum erweitert werden und wenn möglich, sich einseitig an bestehenden Parzellengrenzen orientieren.

Hinweis:

Obwohl der neue Gewässerraum an der Wina im Gebiet «Unter Brugg» gemäss den zickzack Baulinien vom Hochwasserschutzprojekt dargestellt ist, wäre ein gleichmässiger Verlauf, gemäss Vorabklärung bzw. zukünftigem Verlauf, sinnvoller.

Der Gewässerraumverlauf entlang der Wina bei der Parzelle Nr. 966 sollte sich an bestehenden Grenzen, wie die Parzellengrenze, einseitig orientieren ohne die Gewässerraumbreite zu verringern.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



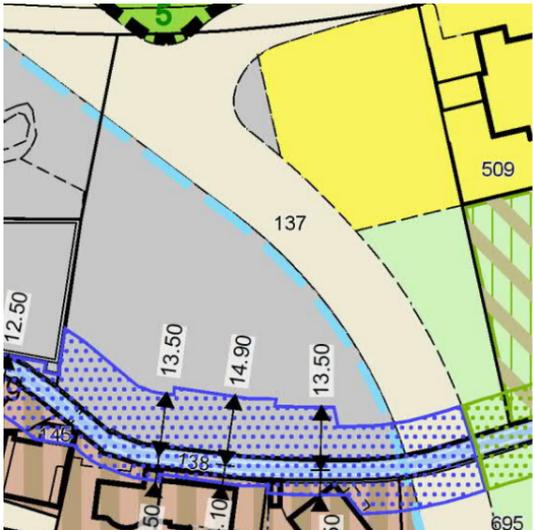
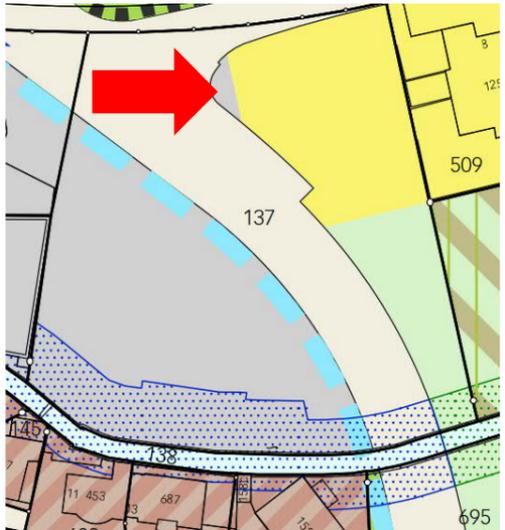
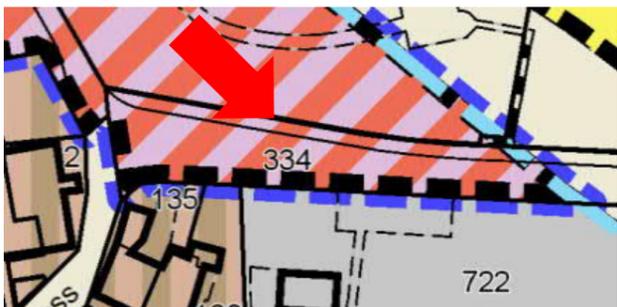
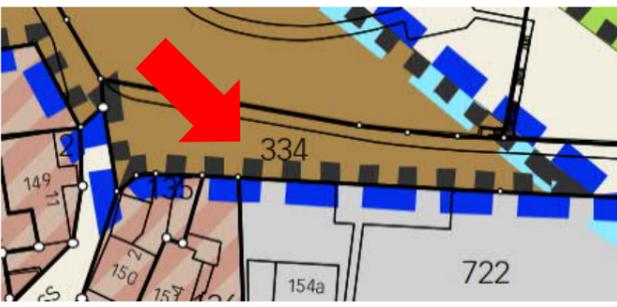
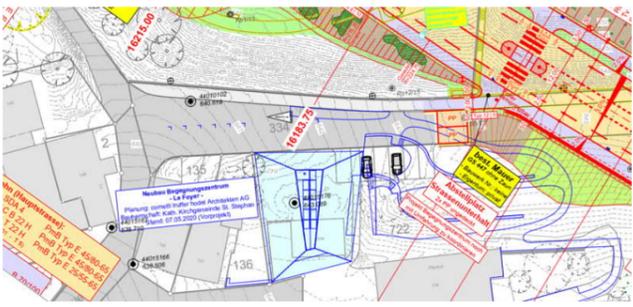
Erberto Di Mattia
Teamleiter Planung Strassen

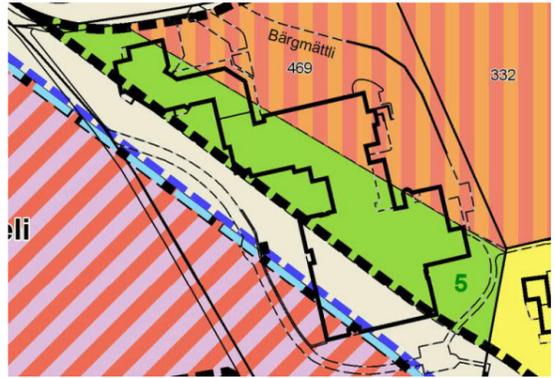
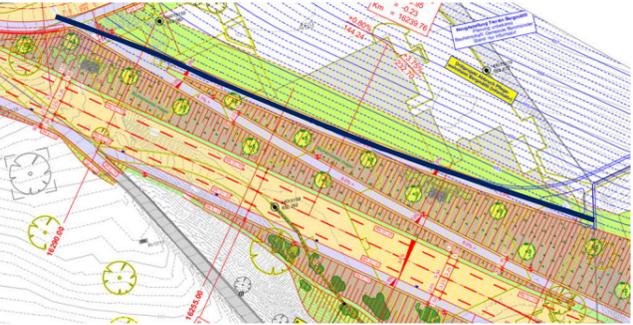
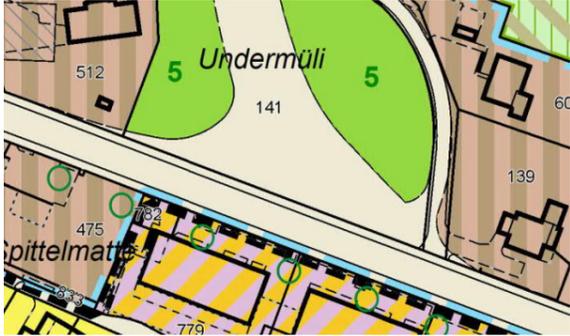
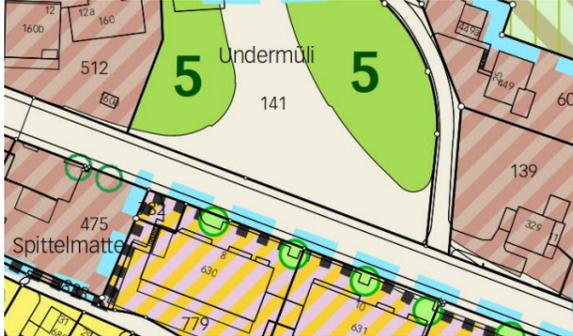
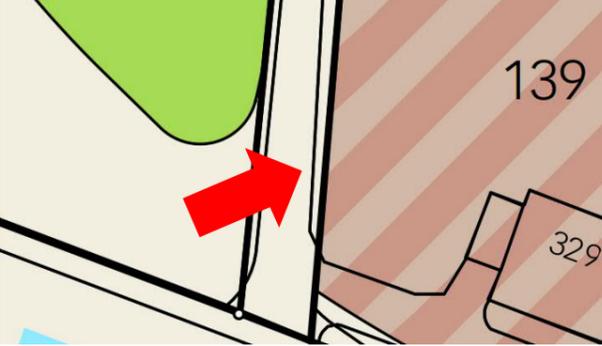


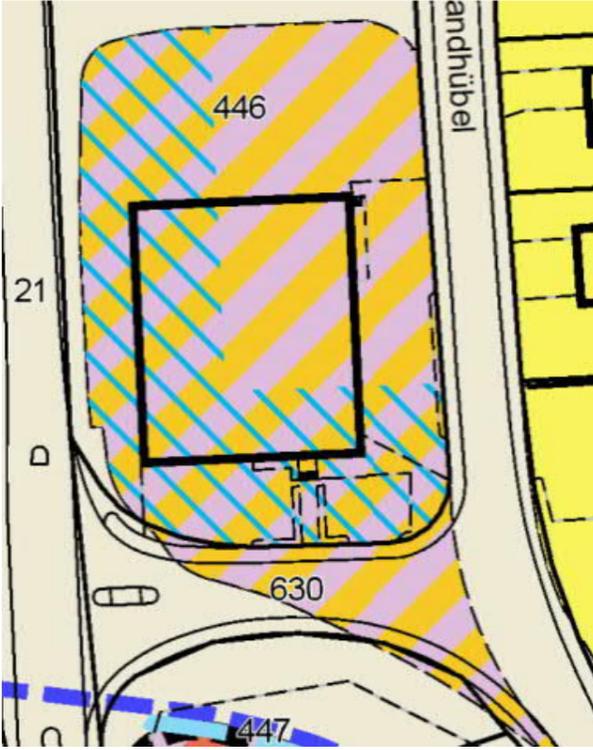
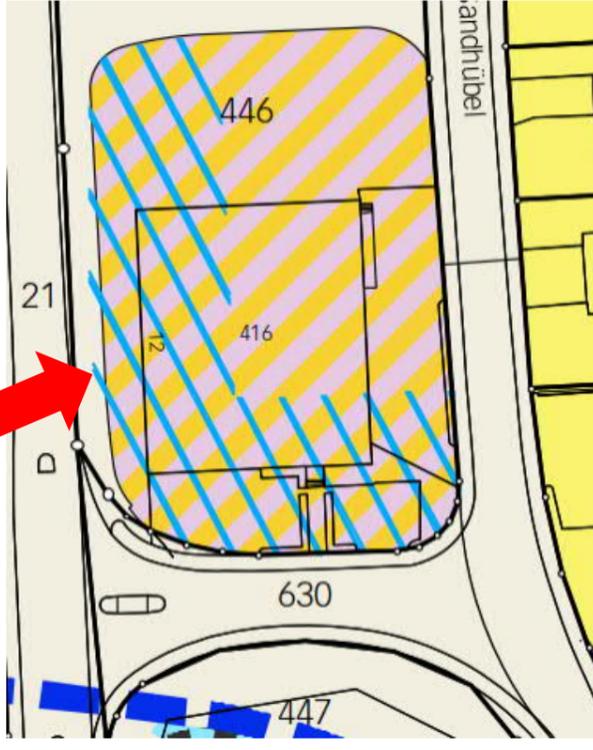
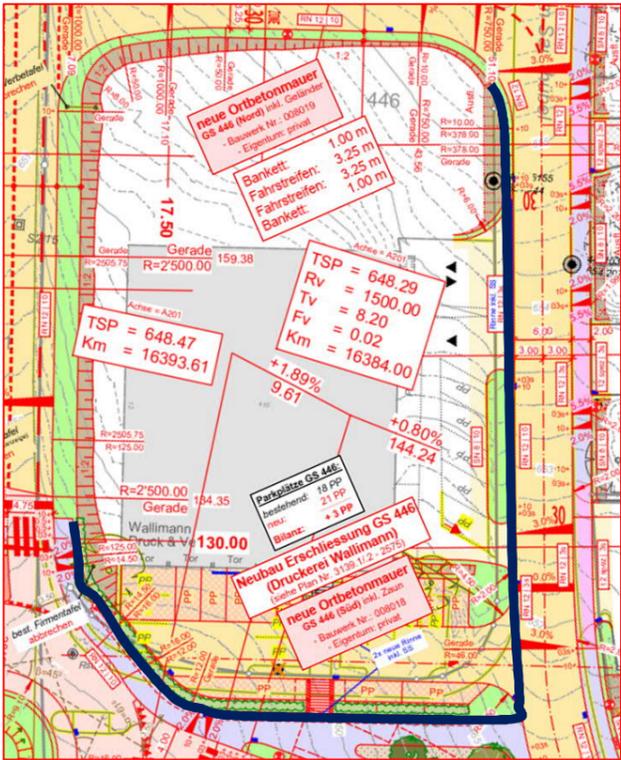
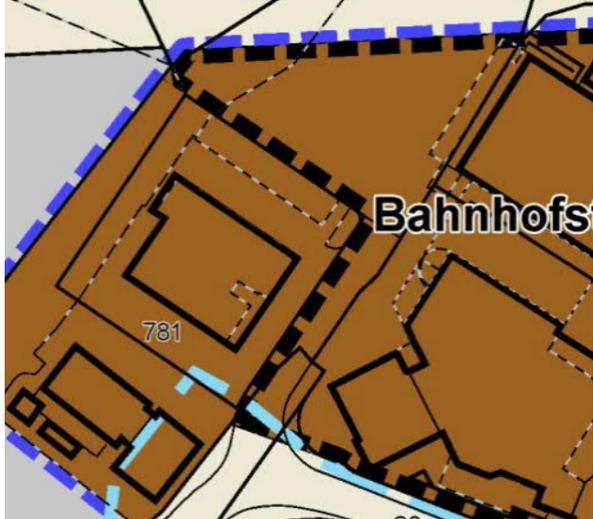
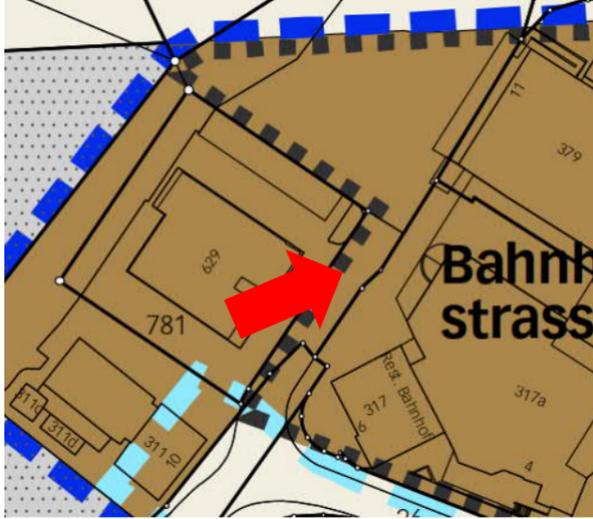
Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren

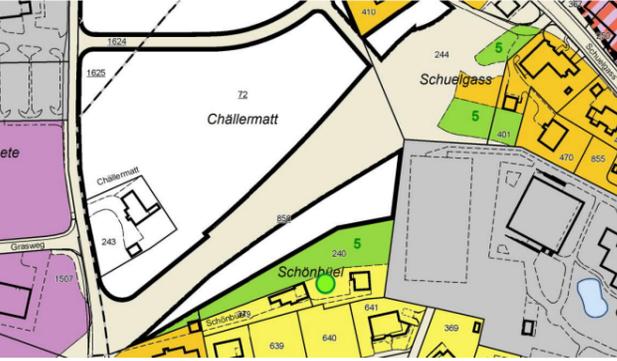
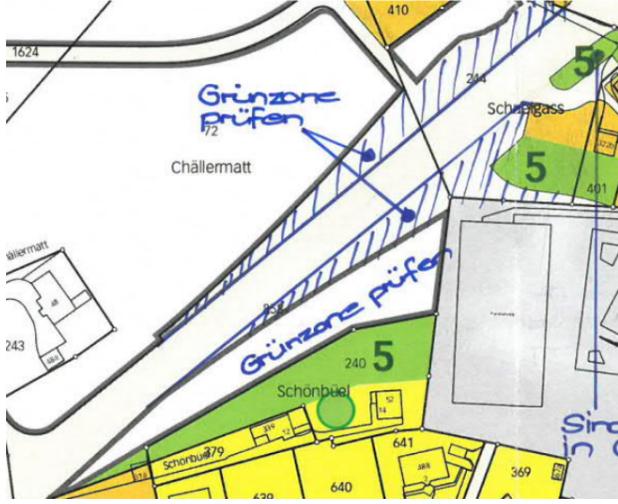
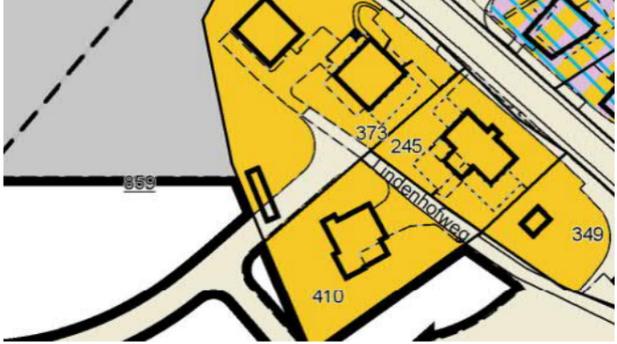
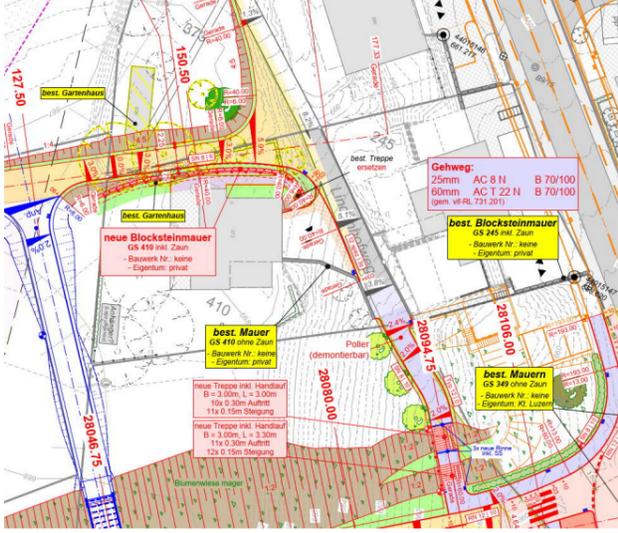
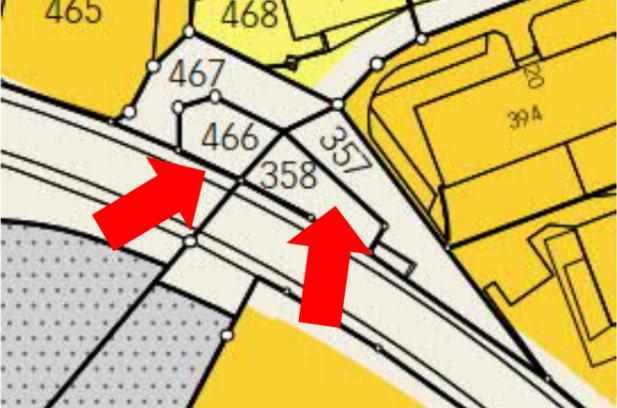
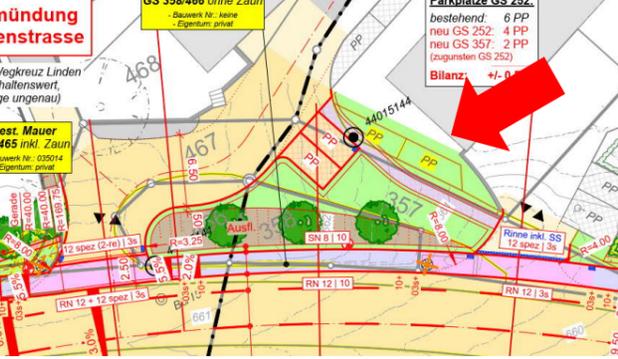
Zonenplanrevision Beromünster

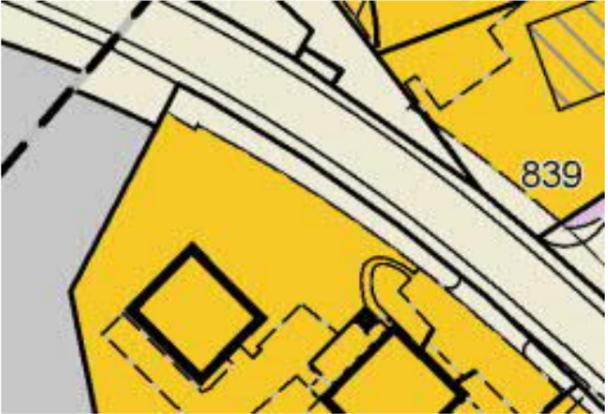
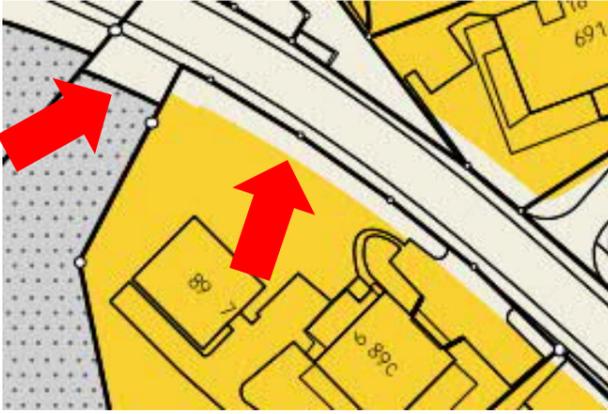
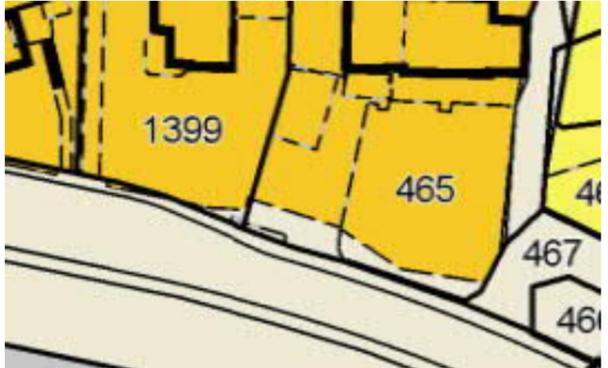
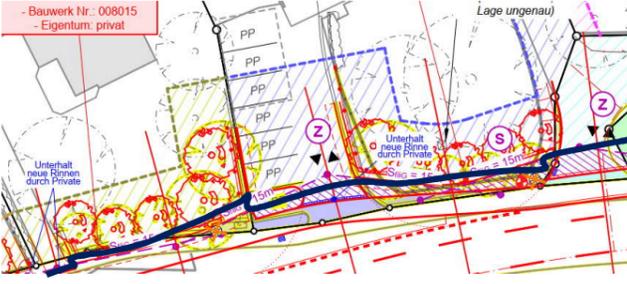
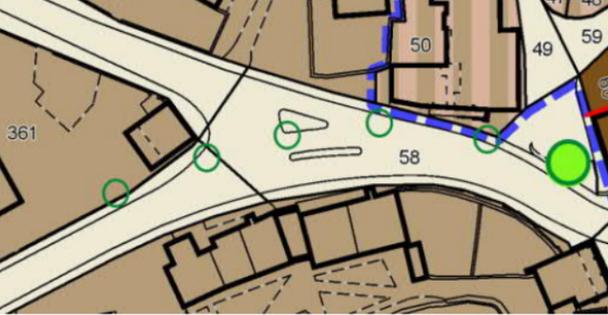
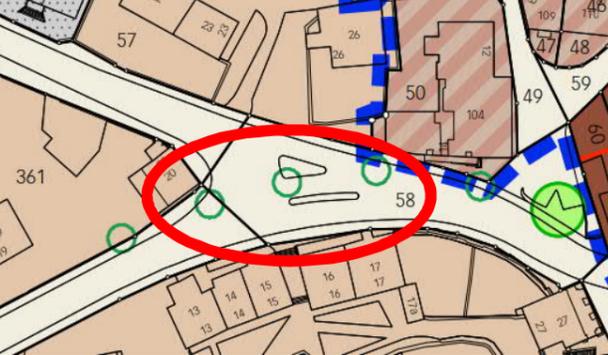
Stellungnahme zur Mitwirkung 2022

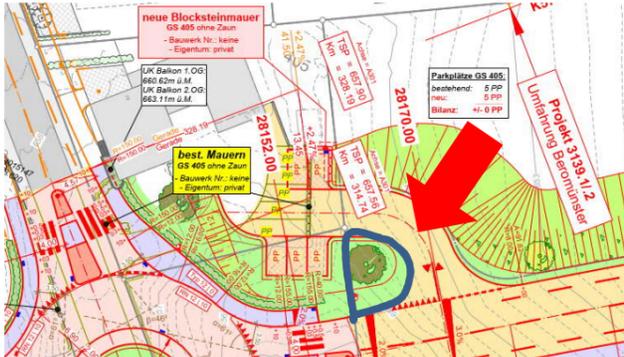
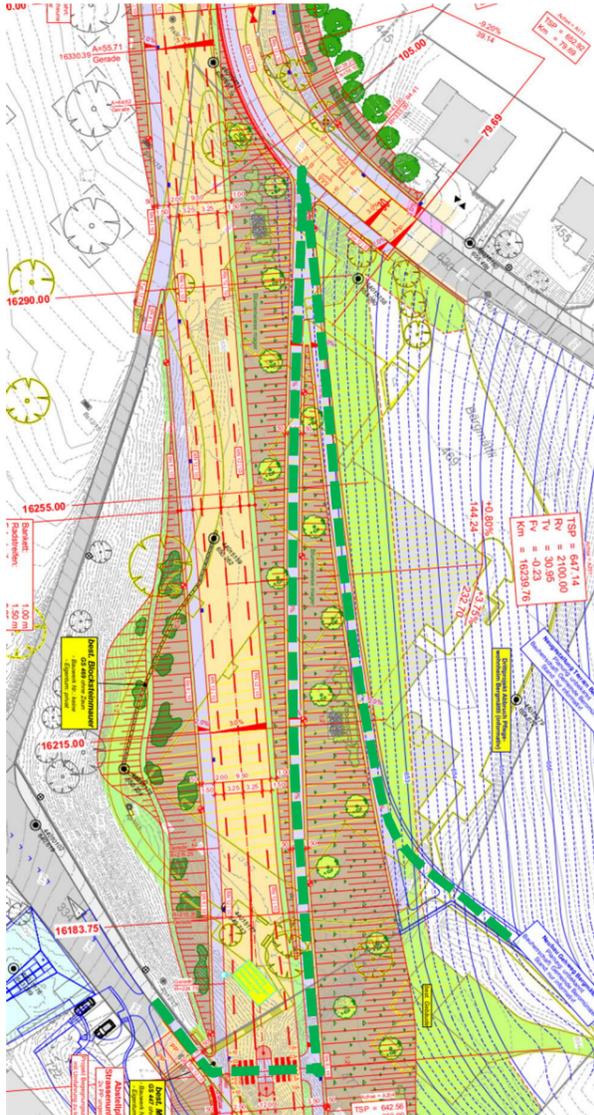
Parzelle	Auflage 2020	Mitwirkung 2022	Stellungnahme der vif (In Absprache mit der DS Immo)	Vorschlag genauer Verlauf
137			<p>Der kleine Spickel, welcher auf der Ostseite der proj. Ostumfahrung noch der öffentlichen Zone zugerechnet wird, macht aus unserer Sicht keinen Sinn.</p>	
477 und 478			<p>Auf die Grünzone bei den beiden Parzellen 477 und 478 ist zu verzichten.</p> <p>Es ist zu prüfen ob die geplante Rabatte als Grünzone ausgeschieden werden soll.</p>	
334			<p>Der Bereich der Don Boscostrasse verbleibt auch nach dem Bau der Umfahrung als Strassen- und Parkierungsfläche. Es ist zu prüfen ob Teile dieser Fläche weiterhin als Strassenfläche ausgeschieden werden sollen.</p>	

Parzelle	Auflage 2020	Mitwirkung 2022	Stellungnahme der vif (In Absprache mit der DS Immo)	Vorschlag genauer Verlauf
469			<p>Prüfung der Verkleinerung der Grünzone bis zur Hinterkante des projektierten Gehwegs.</p>	
152			<p>Es ist zu prüfen ob die geplante Rabatte als Grünzone ausgewiesen werden soll.</p>	
695			<p>Es scheint, dass der Strassenrand nicht mit dem Strassenprojekt übereinstimmt.</p>	
256 und 444			<p>Der Verlauf des eingezonten Bereichs der Parzellen 256 + 444 ist an den Verlauf des Strassenprojekts anzupassen. Die Rabatten gehören nicht zur Strassenparzelle.</p>	

Parzelle	Auflage 2020	Mitwirkung 2022	Stellungnahme der vif (In Absprache mit der DS Immo)	Vorschlag genauer Verlauf
446			<p>Es ist zu prüfen ob der Einzonungsbereich an das Strassenprojekt angepasst werden soll. Im südlichen Bereich wird die umgestaltete Umgebung (inkl. Stützmauer) der Parzelle 446 zugeschlagen. Auf der Ostseite wird das entfallende Trottoir der Parzelle 446 zugeschlagen.</p> <p>Die hellblaue Strichlierung ist an die Zonengrenze anzupassen.</p>	
781 und 25			<p>Es ist zu prüfen ob die Fortsetzung der Bahnhofstrasse als Strassenfläche ausgeschieden werden soll. Diese Fortsetzung wird ja an die Umfahrung angeschlossen.</p>	

Parzelle	Auflage 2020	Mitwirkung 2022	Stellungnahme der vif (In Absprache mit der DS Immo)	Vorschlag genauer Verlauf
858 und 244			<p>Es ist zu prüfen ob die beidseitigen Strassenböschungen nicht als Grünzonen ausgeschieden werden sollen.</p> <p>Ebenfalls ist zu prüfen ob die «Restfläche» zwischen der Strassenböschung und der bestehenden Grünzone nicht auch der Grünzone zugeordnet werden soll.</p>	
373 und 410			<p>Es ist zu prüfen ob die projektierte rückwärtige Erschliessung statt als Strassenfläche als Bauzone ausgewiesen wird.</p> <p>Der bestehende Teil des Lindenhofwegs wird bis zur Garage auf Parz. 410 nur noch durch den Langsamverkehr genutzt.</p>	
466, 467, 357 und 358			<p>Es ist zu prüfen ob die ausgeschiedene Strassenfläche an das Strassenprojekt angepasst werden soll..</p>	

Parzelle	Auflage 2020	Mitwirkung 2022	Stellungnahme der vif (In Absprache mit der DS Immo)	Vorschlag genauer Verlauf
373 und 859			<p>Der Verlauf der Bauzone ist an die projektierte Stützmauer anzupassen. Die Stützmauer (bis Hinterkante Mauerkrone) verbleibt im Besitz des Kantons.</p> <p>Im Bereich der Parzelle 859 ist auf den «Absatz» zu verzichten.</p>	
1399 und 465			<p>Der Verlauf der Bauzone ist anhand des Strassenprojekts zu überprüfen.</p>	
58			<p>Die Bäume befinden sich im bestehenden Strassenraum. Frage: Wie verbindlich sind diese Standorte?</p>	
83			<p>Die Bäume befinden sich im bestehenden Strassenraum. Frage: Wie verbindlich sind diese Standorte?</p>	

Parzelle	Auflage 2020	Mitwirkung 2022	Stellungnahme der vif (In Absprache mit der DS Immo)	Vorschlag genauer Verlauf
405			<p>Es ist zu prüfen ob der Rabattenteil als Grünfläche oder Bauzone ausgeschieden werden soll.</p>	
Erschl.richtplan Sandhübel			<p>Eine Anpassung der Fusswegführung an das Strassenprojekt ist zu prüfen.</p>	

Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 7. April 2022 ETP

STELLUNGNAHME

Gemeinde Beromünster; Gesamtrevision Ortsplanung, Etappe 2, 2022 Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 18. März 2022 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Jagd

Hinweis für Etappe 3: Freihaltezone Wildtierkorridor

Ein Teil des Wildtierkorridor LU 10 liegt in der Gemeinde Beromünster. Der Wildtierkorridor LU 10 beinhaltet eine Freihaltezone. Gemäss dem kantonalen Richtplan sind Wildtierkorridore naturgerecht zu erhalten und nach Möglichkeit wildtierbiologisch aufzuwerten. Laut dem Bundesgerichtsurteil vom 5. November 2001 zum Wildtierkorridor AG 05 Böttstein – Villigen (1A. 173/2000; 1A. 174/2000/sch) kommen Wildtierkorridore Inventarobjekten gleich. Sie sind bei einer Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um den Richtplanzweck zu erfüllen, ist die Durchlässigkeit für Wildtiere zu gewährleisten. Die Freihaltezonen sind in der Fläche zu sichern, um die Funktionalität zu gewährleisten (*Art. x Freihaltezone Wildtierkorridor* gemäss aktueller Muster-BZR). Der gesamte Perimeter des Wildtierkorridors soll zudem soweit möglich offengehalten werden.

Die Gemeinde Beromünster erläutert im Planungsbericht auf S. 8 den Umgang mit neuen aktuellen Themen (z. B. Umsetzung Wildtierkorridor). Wir begrüssen, dass der Wildtierkorridor in der Etappe 3 (2023) umgesetzt wird.

Landwirtschaft

Freihaltezone Gewässerraum

Die Freihaltezone Gewässerraum ist wie folgt zu unterteilen:

- Freihaltezone mit Bewirtschaftungseinschränkungen: Flächen an offenen Gewässerabschnitten.

- Freihaltezone ohne Bewirtschaftungseinschränkungen: Eindolungen, Randstreifen.

Die Unterteilung ist im Gewässerraumplan orientierend darzustellen. Damit sind Grundeigentümer im Nutzungsplanverfahren über die Einschränkungen auf den landwirtschaftlich genutzten Parzellen informiert. Zum Beispiel dürfen auf den Parzellen Nrn. 180, 179 bei mehreren Teilabschnitten des eingedolten Bachs keine Bewirtschaftungseinschränkung vorliegen, was jedoch im Plan nicht korrekt dargestellt ist.

Antrag

- Die Freihaltezone Gewässerraum sind in Flächen mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen im Nutzungsplanverfahren aufzuzeigen, dabei sind vor allem die eingedolten Gewässerabschnitte zu überprüfen, damit dort keine Bewirtschaftungseinschränkung vorliegen.

Natur und Landschaft

Art. 19 Abbau- und Aufbereitungszone

Im überarbeiteten BZR werden die Bestimmungen für die ursprüngliche Abbau- und Deponezone neu in zwei verschiedenen Artikeln (*Art. 18* und *Art. 19*) geführt. Das ist in Ordnung, wenn die Grundanforderungen (15 % ökologische Ausgleichsflächen und die langfristige Sicherung der Ausgleichsflächen) in beiden Fällen gleichbleiben.

Der Antrag zum *Art. 18* wurde seit der letzten Stellungnahme im Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Der Antrag zum *Art. 19* wurde noch nicht aufgenommen.

Antrag

- BZR *Art. 19* Abs. 4 ist wie folgt anzupassen: ~~*Im Weiteren ist die Gestaltung nach Abschluss der Rekultivierung darzulegen, wobei für den ökologischen Ausgleich ein minimaler Flächenanteil von 10% erforderlich und zu reservieren ist.*~~ *Sowohl während der Betriebsphase als auch nach Abschluss der Rekultivierung sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von mindestens 15 % der beanspruchten Fläche zu realisieren und langfristig zu sichern.*

Wald

Entfallende statische Waldgrenzen

Auf der Parzelle Nr. 1175 (GB Gunzwil) im Gebiet Chnubelweid grenzt die Landwirtschaftszone (Grundnutzung) an den Wald. Die Grenze zwischen Landwirtschaftszone und Wald ist in diesem Bereich statisch festgelegt.

Die Beschränkung der Walddynamik gilt nur solange der Wald an die Bauzone grenzt. Im Zonenplan mit der besonderen Signatur versehene Waldgrenzen, die nicht an die Bauzone grenzen, entfallen automatisch. Für die Aufhebung der statischen Waldgrenzen braucht es keinen Waldfeststellungsentscheid, vielmehr fallen diese statischen Waldgrenzen automatisch dahin. Mit der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung gilt automatisch von Bundesrechts wegen wieder der dynamische Waldbegriff, weil der Wald nicht mehr an eine Bauzone angrenzt.

Entfallende statischen Waldgrenzen (z.B. bei einer Auszonung oder Umwandlung einer Fläche in ÜGa) sind bei der Vorprüfung und öffentlichen Auflage des Zonenplans gemäss §19 PBG als orientierend darzustellen (Legende «entfallende statische Waldgrenzen» aufgrund des Attributs Zustand «entfallen»). Es braucht keinen separaten Plan. Die Änderungen sind in den für die Ortsplanung üblichen Unterlagen (Bericht / Plan) darzustellen.

Antrag

- Entfallende statische Waldgrenzen sind in den für die Ortsplanung üblichen Unterlagen (Bericht / Plan) darzustellen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Pius Etter

Fachbereichsleiter Geschäftsstelle
041 349 74 26
pius.etter@lu.ch

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 11. April 2022

Vernehmlassung; Gemeinde Beromünster: Gesamtrevision Ortsplanung, Etappe 2, 2022; Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Zustellung der Unterlagen zur zweiten Etappe der Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Beromünster.

Die Kantonsarchäologie weist darauf hin, dass in allen Plänen der alte Stand der archäologischen Fundstellen dargestellt wird. Dies resultiert wahrscheinlich aus der Inkraftsetzung der revidierten archäologischen Fundstellen, welche am 1.1.2019 stattfand. Wir bitten um die Aufnahme des neuen Standes und die orientierende Darstellung in den Plänen. Die aktuellen Daten sind über den kantonalen Geodatenshop zu beziehen.

Die im Richtplan Siedlungsentwicklung erwähnten Gebiete Neudorf, Luzernerstrasse, Grst. 14 und Beromünster, Röteli Süd befinden sich in einer archäologischen Verdachtsfläche oder einer archäologischen Fundstelle. Bei zukünftigen Bauprojekten in den erwähnten Gebieten muss die Kantonsarchäologie frühzeitig in die Planung miteinbezogen werden, da vorgängig archäologische Untersuchungen einzuplanen sind.

Freundliche Grüsse



Emmenegger Lea
Mitarbeiterin archäologische Inventare und Planungen IPLU
041 228 71 82
lea.emmenegger@lu.ch

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur
Denkmalpflege und Archäologie**

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft
Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Luzern, 06. Mai 2022

**Gemeinde Beromünster: Gesamtrevision Ortsplanung, Etappe 2, 2022
Stellungnahme zur Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die erneute Zustellung der umfangreichen Unterlagen zur 2. Etappe der geplanten Gesamtrevision der Ortsplanung Beromünster. Ihrem Wunsch um eine fachliche Stellungnahme kommen wir hiermit leider mit etwas Verspätung nach, was Sie bitte entschuldigen wollen.

Die vorgelegten Unterlagen sind sorgfältig erarbeitet und aufbereitet und beinhalten auch die aufgenommenen Anträge der Denkmalpflege aus der Stellungnahme von 2017. Entsprechend können wir die Planung in denkmalpflegerischer Hinsicht unterstützen und begrüssen insbesondere die griffigen Schutzformulierungen und Hilfsmittel für Planende im Bereich des Fleckens. Aufgrund kleiner Übertragungsfehler bei den orientierenden Inhalten des Bauinventars und da der Neustart der Planung auch die Gelegenheit eines neuen Blickwinkels auf die Inhalte ermöglicht, erlauben wir uns folgende Anträge und Hinweise.

Änderungsantrag:

Zonenpläne mit orientierenden Inhalten, Teil Nord und Süd

Bei der Übertragung der orientierenden Inhalte des Bauinventars (BILU) finden sich zahlreiche kleine Abweichungen beim Umfang der Farbmarkierungen, die zu Unklarheiten bezüglich des Schutzzumfangs führen könnten. So ist als prominentes Beispiel bei der Stiftskirche St. Michael, Parz. 224, das Vorzeichen nicht rot eingefärbt. Weitere Beispiele für kleine Abweichungen sind etwa

Schuelgass 3, Parz. 246

Bahnhofstrasse 10, Parz. 256

Bahnhofstrasse 11, Parz. 362

Stift 19, Parz. 361 (Liste nicht abschliessend)

In Schwarzenbach hat sich dagegen beim Dorf 22, Parz. 221, eine blaue, erhaltenswerte Markierung eingeschlichen, obwohl diese gemäss BILU nicht erhaltenswert ist.

In den Liegenschaften Fläche 19 und 20 sind zudem Ausstattungsteile unter Schutz gestellt. Im Geoportal sind diese Objekte mit einem Kreuz im umrandeten Kreis dargestellt. Im Zonenplan mit orientierendem Inhalt, Teil N, fehlen diese Hinweise. Da die rechtlichen Schutzbestimmungen bei diesen Liegenschaften dadurch partiell verschärft sind, könnten auch hier Unklarheiten bezüglich des Schutzzumfangs entstehen.



Antrag: Die Inhalte des BILU mit den Einstufungen der Schutzobjekte und ihrem Schutzzumfang ist in den beiden Zonenplänen mit orientierendem Inhalt identisch zu übertragen.

Hinweise

Zonenplan Siedlung

Beromünster Flecken

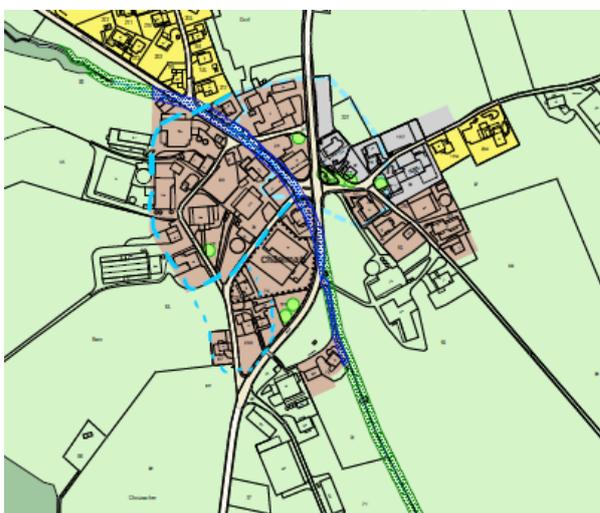
Der Flecken Beromünster besteht historisch aus der Hauptgasse und den beiden flankierenden Seitengassen, wobei die Badgasse seit jeher eine weniger dichte Bebauung aufweist als die Gärbigasse. Die Bebauung bestand historisch vorwiegend aus Klein- und Nebenbauten und Gärten. Dieses Merkmal gehört genuin zum historischen Zentrum von Beromünster und muss dem Charakter entsprechend erhalten werden.

Empfehlung: Es sollte geprüft werden, ob dieses Ziel mit der heutigen Zonenzuweisung optimal erreicht werden kann oder ob der Bereich nicht der Ortskernzone zugewiesen werden sollte.

Schwarzenbach

Im Bereich der Dorfstrasse (Ringstrasse ab Menzikenstrasse gegen SW beim Murhof vorbei und entlang der Chäsimmatt zurück zur zentralen Weggabelung) ist ein dörflich-bäuerlicher Dorfteil erhalten, dessen ortsbildliche Qualitäten sehr gut sind. Wie die historischen Karten zeigen, war dieser Teil auch schon lange bebaut.

Empfehlung: Die Ortsbildschutzzone ist entsprechend dem angehängten Vorschlag zu erweitern.



Zonenpläne mit orientierenden Inhalten. Teil N und S

Die rosarote Farbgebung der Baugruppen gemäss BILU ist, insbesondere im Bereich Bero-
münster Flecken, nicht sehr gut lesbar. Eine kräftigere Farbgebung für die Linienführung
könnte hilfreich sein.

Freundliche Grüsse



Meili-Rigert Isabella
stv. Kantonale Denkmalpflegerin
041 228 68 48
isabella.meili-rigert@lu.ch

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 13. Mai 2022

2022-976

**Gemeinde Beromünster: Gesamtrevision Ortsplanung, Etappe 2,
2022, Vernehmlassung zur Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Zosso, geschätzter Bruno

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben die vorliegende Gesamtrevision bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Es zeigt sich, dass betreffend Kompensation der Fruchtfolgeflächen (FFF) bis zum Genehmigungsantrag noch Zusatzabklärungen erforderlich sind.

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

1.1. Grundwasser (Mario Strässle)

Die in den Zonenplänen mit orientierenden Inhalten Teil Süd und Nord eingetragenen und grundeigentümergebundenen Grundwasserschutzzonen um Trinkwasserfassungen von öffentlichem Interesse sind nach unserer Kenntnis vollständig eingetragen und in der Legende richtig bezeichnet. Ebenfalls sind die vorhandenen provisorischen Grundwasserschutzzonen in diesen Plänen richtig dargestellt und in der Legende separat als provisorische Schutzzonen richtig deklariert. Alle aufgeführten Schutzzonen sind einer verträglichen Grundnutzung entweder der Landwirtschafts- oder einer Grünzone zugewiesen.

Die provisorische Schutzzone Aemmenwil der Käsereigenossenschaft Bäch wurde zwischenzeitlich aufgehoben und aus der Gewässerschutzkarte des Kantons Luzern entfernt. Das provisorische Grundwasserschutzareal Kagiswil/Joderfeld ist im ZPO Nord nicht aufgeführt.

Antrag:

Die im Zonenplan mit orientierenden Inhalten ZPO Teil Süd aufgeführte provisorische Grundwasserschutzzone 000.504/1035.94 Aemmenwil GB Gunzwil der Käsereigenossenschaft Bäch ist zu entfernen.

Das Grundwasserschutzareal Kagisfeld/Joderfeld 034.639/1035.41 GB Gunzwil ist im Zonenplan mit orientierenden Inhalten ZPO Teil Nord einzuzeichnen und in der Legende als Grundwasserschutzareal zu deklarieren.

Die Gemeinde prüft ob das öffentliche Interesse bei den provisorischen Schutz-zonen noch gegeben bzw. aktuell ist. Falls das öffentliche Interesse bei den proviso-rischen Grundwasserschutz-zonen nicht mehr gegeben ist, ist dies der Dienststelle uwe zu bestätigen. Anschliessend werden die provisorischen Grundwasserschutz-zonen in der Gewässerschutzkarte gelöscht.

1.2. Oberflächengewässer (Robert Lovas)

Die Vorgaben des Kantons und die Anträge der Stellungnahme zur Etappe 1 wur-den mehrheitlich übernommen. Wir haben folgende Ergänzungen:

Planungsbericht, Kap. 4 und Kap. 6.3.13, Rotbach im Bereich Golfplatz Gor-mundermoos

In Kap. 4 wird generell ausgeführt, dass bei künstlich angelegten Gewässern des Golfplatzes kein Gewässerraum gesichert werden müsse. Dies gilt so nicht, es be-steht auch an diesen Gewässern ein überwiegendes Interesse des Gewässer-schutzes für eine Gewässerraumfestlegung im Sinne der Ausführungen in der Ar-beitshilfe, Seite 18 (Schutz vor Nährstoffeinträgen im Einzugsgebiet von Seen mit bestehender Nährstoffproblematik) und Seite 55 (Vernetzungselement zwischen zwei Naturgebieten). Entlang der Fliessgewässer ID 553134, ID 953196, ID 953183 und ID 953182, sowie um die dazugehörigen Weiherflächen ist ein Ge-wässerraum festzulegen.

Antrag:

Entlang der Fliessgewässer im Golfpark (ID 553134, 953196, 953182 und 953183) und um die Weiherflächen ist aus überwiegenden Interessen des Gewässerschutz-es ein Gewässerraum festzulegen.

Planungsbericht, Kap. 6.1 Gewässerraum entlang eingedeckten Gewässern

Bei eingedolten Fliessgewässern kann auf eine Gewässerraumfestlegung verzich-tet werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Neben Hochwas-serschutz ist auch die Wiederherstellung der Vernetzungsfunktion durch eine Of-fenlegung und die damit verbundene Raumsicherung von öffentlichem Interesse des Gewässerschutzes (siehe Arbeitshilfe Seite 55). Verzichtet werden kann nur, wenn der Verlauf des Gewässers selber nur vermutet ist (Lage Bachleitung unbe-kannt). In dem Sinne ist bei folgenden eingedeckten Fliessgewässer ein Gewäs-serraum festzulegen:

- Gew-ID 622014 (Pz. 160 Beromünster)
- Gew-ID 613017 Schwarzenbach Oberlauf (Pz. 38 und 109 Gunzwil)

Antrag:

Bei Eindolungen mit Wiederherstellung der Vernetzungsfunktion durch eine Offen-legung ist (ausser bei unbekanntem Verlauf) ein Gewässerraum festzulegen, ins-besondere bei den Fliessgewässern mit ID 622014 (Parzellen Nr. 160 Beromün-ster) und ID 613017 (Parzellen Nr. 38 und 109 Gunzwil).

Teilzonenplan

Bei der Parzelle Nr. 377 und 170 GB Beromünster entlang der Wina wird ein Be-reich Gewässerraum vollständig ausgespart. Dies ist gemäss GSchV nicht zuläs-sig. Im dicht bebauten Gebiet dürfen Anpassungen an die baulichen Gegebenhei-ten im Sinne von Hauptgebäude vorgenommen werden und nicht unbebaute Flä-chen oder Anbauten.

Anträge:

Der Gewässerraum bei auf Parzelle Nr. 377 vollumfänglich auszuscheiden. Der Schrägdachunterstand auf der Parzelle Nr. 170 ist nicht auszusparen.

Hinweis zum Gewässernetz

Das Rinnsal auf der Parzelle 1190 Beromünster-Gunzwil und das Gewässer entlang Parzelle 429 Neudorf sind nicht im Gewässernetz des Kantons enthalten. Der eingedolte Verlauf des Grütbachs (vermutet), Gewässer ID 953187, auf Parzelle 1066, 1085 fehlt im Teilzonenplan.

Empfehlung:

Das Gewässernetz in den genannten Bereichen mit dem kantonalen Gewässernetz abgleichen.

1.3. Abfallbewirtschaftung (Michael Lutz)

Antrag:

Wir empfehlen, die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in einem neuen Passus zu regeln, respektive dem Gemeinderat die Kompetenz zu geben, hier Vorgaben zu machen, wie dies jüngst zum Beispiel die Gemeinde Hildisrieden sehr zweckmässig umgesetzt hat.

1.4. Boden (Matthias Grob)

Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen bezüglich des Nachweises der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Rahmen der Vorprüfung zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Beromünster sind im Gutachten von Markus Vogt vom 10. März 2022 erhoben worden.

Demnach gehen durch Einzonungen, 30'977 m² FFF verloren. FFF umfassen das beste, ackerfähige Landwirtschaftsland. Sie sind zu erhalten. Sollen FFF einer anderen als der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, so sind die Anforderungen gemäss § 39c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu berücksichtigen. Werden FFF beansprucht, sind diese flächengleich zu kompensieren.

Gemäss erwähntem Bericht ist vorgesehen, die durch die Einzonung beanspruchte FFF mittels Rückzonungen in die Landwirtschaftszone teilweise zu kompensieren. Gemäss erwähntem Bericht erfüllen die Böden im Bereich der vorgesehenen Rückzonung die Anforderungen an FFF. Die Parzellen 71 und 72 erfüllen die kantonalen FFF-Anforderung, entgegen der Aussage im Bericht, in Bezug auf die Mindestgrösse (2'500 m²) nicht. Somit kann durch die geplanten Auszonungen eine Kompensation von maximal 20'000 m² FFF erreicht werden.

Der durch die Revision der Ortsplanung entstehende FFF-Verlust soll des Weiteren durch eine finanzielle Beteiligung an einer bewilligten Bodenverbesserung kompensiert werden. Die erfolgreiche FFF-Neuschaffung im benötigten Umfang und der Nachweis zu Handen der Dienststelle uwe liegen in der Zuständigkeit des Bewilligungsinhabers der Bodenverbesserung. Ein entsprechendes Reservationsformular zur FFF Anrechnung im Umfang von 8'879 m² ist in den Vorprüfungsunterlagen enthalten. Mit der finanziellen Beteiligung an der Bodenverbesserung der Parzelle Nr. 410 im Grundbuch Knutwil kann der FFF-Verlust teilkompensiert werden. Im Bereich des Perimeters der Umfahrungsstrasse erfolgt die Kompensation der verlorengehenden FFF gem. Planungsbericht (ecoptima, 10. März 2022) im Rahmen des Kantonsstrassenprojekts.

Es verbleibt somit ein FFF Verlust von 2'100 m², für welche keine Kompensationsabsicht bzw. Vereinbarung vorliegt. Den Anforderungen gemäss Artikel 3 Absatz 5

der Kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) wird somit nicht entsprechen.

Anträge:

Spätestens bis zum Genehmigungsantrag der Nutzungsplanung muss die FFF-Kompensation im Gesamtumfang von 30'977 m² FFF aufgezeigt werden. Dazu muss zusätzlich zu den bisherigen Massnahmen eine Kompensationsmöglichkeit (im Umfang von 2'100 m²) nach § 39c des Planungs- und Baugesetzes gefunden werden.

Im Bereich des Perimeters der Umfahrungsstrasse ist die FFF-Kompensation im Rahmen des Kantonsstrassenprojekts aufzuzeigen.

1.5. Siedlungsentwässerung (Noemi Zweifel)

Wir weisen darauf hin, dass Änderungen des Zonenplans Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Beromünster in Einklang zu bringen. Die Entwässerung von Gebieten, welche neu eingezont oder umgezont werden, ist frühzeitig zu klären.

1.6. Luft (Delia Wolf)

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ist sicherzustellen, dass im Bereich von Parzellen, die umgezont werden, keine übermässigen Geruchsmissionen aus den Tierhaltungsanlagen angrenzender Landwirtschaftsbetriebe auftreten.

Gemäss Art. 3 Luftreinhalteverordnung (LRV) muss bei neuen stationären Anlagen eine vorsorgliche Emissionsbegrenzung eingehalten werden. Als neue Anlagen gelten gemäss Art. 2 Abs. 4 LRV auch Anlagen, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch höhere oder andere Emissionen zu erwarten sind. Bei Tierhaltungsanlagen ist gemäss Anhang 2 Ziff. 512 Abs. 1 der LRV die vorsorgliche Emissionsbegrenzung dann erfüllt, wenn die Mindestabstände gemäss den Vorgaben der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT) eingehalten sind. Die Vorgaben der FAT sind im FAT-Bericht 476 definiert.

Gemäss Artikel 7 LRV gelten die Bestimmungen über die vorsorgliche Emissionsbegrenzung bei neuen stationären Anlagen auch für bestehende Anlagen.

Der FAT-Bericht erklärt, dass es bei Einhaltung folgender Mindestabstände zu keinen übermässigen Geruchsmissionen kommen sollte:

- 100 % gegenüber der Zonengrenze von reinen Wohnzonen
- 70 % gegenüber der Zonengrenze von gemischten Zonen mit Wohnnutzung und mässig störendem Gewerbe. Bei Weilerzonen erfolgt die Bemessung bis zum nächstgelegenen Wohnhaus oder bei einer nicht überbauten Parzelle bis zum nächstgelegenen Punkt, an welchem nach kommunaler Bau- und Zonenordnung ein Wohnhaus gebaut werden könnte.
- 50 % gegenüber betriebsfremden Gebäuden mit Wohnnutzung innerhalb von landwirtschaftlichen Zonen.

Im diesem Zusammenhang steht fest, dass die Gegebenheiten im Ortsteil Schwarzenbach zu sehr schwierigen Situationen für landwirtschaftliche Betriebe führen. Dies zumal die umliegenden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe die jeweils erforderlichen Mindestabstände wohl kaum einhalten können. Etwaige künftige Bauvorhaben dieser Betriebe werden daher voraussichtlich nicht umsetzbar sein.

Anträge:

Die Einhaltung der Mindestabstände von landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben gegenüber neuen Bauzonen ist von der Gemeinde generell sicherzustellen. Umzonungen, welche zur Folge haben, dass landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe die jeweils erforderlichen Mindestabstände nicht mehr einhalten können, sind zu vermeiden.

1.7. Lärm (Sebastian Veit)

Allgemein

Entlang der zukünftigen Entlastungsstrasse in Beromünster zeichnet sich ein zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt ab, was Testplanungen in den um- bzw. neu eingezonten Gebieten Chällermatt, Bifang, Bahnhofstrasse, Röteli oder Sandhübel zeigen. Aus lärmrechtlicher Sicht sind quellenseitigen Massnahmen an und auf der Entlastungsstrasse den Vorrang vor Lärmschutz-Massnahmen in Baugebieten zu geben. Quellenseitige Massnahmen können das zukünftige lärmrechtliche Konfliktpotential entlang der neu geplanten Entlastungsstrasse entschärfen.

Nachfolgend gehen wir erneut auf die lärmrechtlich relevanten Aspekte ein, welche sich aus der Umzonung oder Neuausscheidung von Bauzonen im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung Gemeinde Beromünster ergeben. Das Lärmgutachten der Firma Planteam GHS AG vom 28. August 2017 dient ergänzend als Grundlage für die vorliegende Stellungnahme.

Gebiet „Sandhübel“

Das Gebiet „Sandhübel“ befindet sich altrechtlich westteilig in der Zone für öffentliche Zwecke mit Zuordnung zur ES II. Der östliche Teil Parzelle Nr. 332 wird neu eingezont. Mit der Revision der Ortsplanung wird das Gebiet „Sandhübel“ der speziellen Wohnzone (ES II) mit einer zur Entlastungsstrasse vorgelagerten Grünzone als Puffer ausgewiesen. Aufgrund der Neueinzonung kommt im westlichen Teil Art. 29 LSV unter Einhaltung des Planungswertes ohne das Gewähren lärmrechtlicher Ausnahmen zur Anwendung. Aufgrund des vorliegenden Überbauungs- und Erschliessungskonzepts gehen wir davon aus, dass der gesamte Perimeter neu erschlossen wird. Wodurch Art. 29 und Art. 30 LSV unter Einhaltung der Planungswerte zur Anwendung kommen.

Antrag:

BZR, Anhang 1, Nr. 2 „Sandhübel“ sind die Zusatzbestimmungen wie folgt zu ändern: Lärmschutz: Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen, dass die massgebende Planungswerte im gesamten Gebiet eingehalten sind.

Gebiet „Bifang“

Das Planungsgebiet «Bifang» südlich der zukünftigen Unfahrungsstrasse gliedert sich in den westlichen Teil, welcher der speziellen Mischzone (ES III) und den östlichen Teil, welcher der Zone für öffentliche Zwecke ES III (Pflegeheim Bärgmättli) zugeordnet ist. Gemäss dem Lärmgutachten sind die massgebenden Planungswerte (Art. 30 LSV) basierend auf dem Verkehrslärm der zukünftigen Entlastungsstrasse im Perimeter deutlich überschritten. Zusätzlich kommen weitere, nicht im Lärmgutachten (Sinus AG, 2017) abgebildete Lärmquellen, wie der Busverkehr im südlich gelegenen Bahnhof oder der durch Anliefer- und Konsumverkehr initiierte Lärm der geplanten Zentrumsüberbauung hinzu. Die Ausprägung einer einseitigen, vom Verkehrslärm abgewandt orientierten Überbauung (siehe BZR, Anhang 1/Spezielle Mischzonen Nr. 1 «Bifang») ist daher allenfalls nicht ausreichend, um die massgebenden Planungswerte einzuhalten.

Antrag:

Die BZR-Bestimmungen in Anhang 1, Nr. 1 „Bifang“, Beromünster sind im Abschnitt Lärmschutz dahingehend anzupassen, indem benannt wird, dass:

Die Planungswerte im Gebiet «Bifang» massgebend sind und der Nachweis der Einhaltung in der nachfolgenden Sondernutzungsplanung zu erfolgen hat.

Gebiet „Röteli“

Das Planungsgebiet „Röteli“ befindet sich altrechtlich mehrheitlich in der Geschäfts- und Wohnzone mit der ES III. Ein Teil des Gebiets „Röteli“ ist altrechtlich der Zone für öffentliche Zwecke mit der ES II zugeordnet. Mit der Revision der Ortsplanung wird das Gebiet «Röteli» der Dorfzone mit der ES III zugewiesen. Es gilt als teilüberbaut, somit ist das Gebiet neurechtlich zu erschliessen. Unter Anwendung von Art. 30 LSV ist daher die Einhaltung der Planungswerte massgebend.

Gemäss dem Planungsbericht Kap. 6.2.2 ist im Gebiet „Röteli“ eine Zentrumsüberbauung in verdichteter Bauweise und Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Im nachgängigen Gestaltungsplanverfahren ist den differenzierten lärmintensiven Ereignissen wie z.B. Anliefer- und Konsumverkehr, Tiefgaragenlärm, etc. genügend Beachtung zu geben.

Antrag:

Die BZR-Bestimmungen in Anhang 1, Nr. 3 „Röteli“ sind im Abschnitt Lärmschutz dahingehend anzupassen, dass die Planungswerte im Gebiet «Röteli» massgebend sind und der Nachweis der Einhaltung in der nachfolgenden Sondernutzungsplanung zu erfolgen hat.

1.8. Strahlen (Mirjam Utters)

Im Bau- und Zonenreglement wird unter Art. 37 die Beleuchtung von Reklamen thematisiert. Ende Oktober 2021 wurden vom Bundesamt für Umwelt die aktualisierten «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU-Vollzugshilfe 2021) veröffentlicht. In dieser und dem gleichzeitig publizierten Merkblatt für Gemeinden «Begrenzung von Lichtemissionen» wird ein 7-Punkte-Plan zur Begrenzung der Lichtemissionen an der Quelle vorgestellt.

Anträge:

Unter Abs. 1 ist die «geringe Leuchtdichte» exakt zu definieren (beispielsweise entsprechend den Angaben in der BAFU-Vollzugshilfe). Im Weiteren ist unter Abs. 1. die Berechtigung der Gemeinde nicht nur auf die Einrichtungen einzuschränken, welche aufgrund ihrer Lichtstärke störend wirken. Stattdessen sind sämtliche Kriterien gemäss des 7-Punkte-Planes des BAFU zu beachten und im Zusammenhang mit Beurteilungen zu überprüfen.

Empfehlung:

Sämtliche Beleuchtungen können und sollen gemäss den Grundsätzen in der BAFU-Vollzugshilfe geplant werden. Dementsprechend sind die Lichtimmissionen nicht nur im Zusammenhang mit Reklamen im Bau- und Zonenreglement zu thematisieren.

Die Vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Störfallvorsorge, Altlasten und Energie geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler

Abteilungsleiter
+41 41 228 6067
ruedi.gubler@lu.ch