



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Beromünster
6215 Beromünster

Luzern, 21. September 2018/ BZ/LIA
2018-363

Gemeinde Beromünster: Gesamtrevision Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 25. Juni 2018 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Ortsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Seit 2013 besteht die Gemeinde Beromünster aus dem Zusammenschluss von Beromünster und Neudorf. Bereits einige Jahre zuvor hat die Gemeinde mit Gunzwil (2009) und Schwarzenbach (2004) fusioniert. Als Folge davon sind die heutigen vier Ortsplanungen zu überprüfen und in einen Gesamtplan zusammenzufassen. Die bestehenden Ortsplanungen stammen aus den Jahren 2000 (Schwarzenbach) und 2004 (Beromünster, Gunzwil und Neudorf) und sind damit rund 15 Jahre alt. Neben dem Zusammenführen der Planungen ist daher auch eine grundlegende Überarbeitung angezeigt; Dies insbesondere unter dem Aspekt der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen (Raumplanungsgesetz [RPG], PBG, kantonaler Richtplan 2015 [KRP LU 2015]).

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurden dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement am 9. Oktober 2017 zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund zahlreicher fachlicher Korrektur- und Änderungsanträge konnte die Vorprüfung vorerst nicht abgeschlossen werden. In einer Stellungnahme des Rechtsdienstes vom 9. Mai 2018 wurde der Ge-

meinde eine erste Beurteilung aus kantonaler Sicht zugestellt. Die Gemeinde hat in der Folge die Ortsplanungsakten auf der Grundlage der Stellungnahme überarbeitet. Die Vorbehalte und Anträge wurden dabei weitgehend beachtet. Nachfolgend beurteilen wir die mit dem Schreiben vom 25. Juni 2018 eingereichten überarbeiteten Unterlagen und nehmen nur noch auf diese Inhalte Bezug.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung (1:3000), Entwurf vom 22. Juni 2018;
- Zonenplan Landschaft, Teile Nord und Süd (1:5000), Entwurf vom 22. Juni 2018;
- Zonenplan mit orientierenden Inhalten, Teile Nord und Süd (1:5000), Entwurf vom 22. Juni 2018;
- Zonenplan Gewässerräume im Siedlungsgebiet (1:3000), Entwurf vom 22. Juni 2018;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 22. Juni 2018;
- Erschliessungsrichtplan, Sandhübel (1:1500), Entwurf vom 22. Juni 2018.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22. Juni 2018;
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume mit Beilage Pläne „Zonenplan Landschaft Nord und Süd 1:5000 mit Festlegung der Gewässerräume“ vom 22. Juni 2018;
- Verordnung zur Ortskernzone, Entwurf vom 22. Juni 2018;
- Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis vom 13. August 2018;
- GIS-Zuordnungstabelle;
- Lärmbericht vom 20. September 2017;
- Nachweis der Fruchtfolgeflächen, Bericht vom 13. Dezember 2017 und Begründungsschreiben vom 5. Januar 2018.

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 eingeladene Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 17. Juli 2018;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 10. Juli 2018;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 14. Juli 2018;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 24. Oktober 2017.

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. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

1.1. Bisherige Entwicklung der Gemeinde

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Beromünster hat im Beobachtungszeitraum von 2001 bis 2016 von 5453 auf 6517 Einwohner zugenommen. Dies entspricht einem Wachstum von 1064 Einwohnern oder 19.5 % in 15 Jahren. Pro Jahr entspricht dies einer durchschnittlichen Zunahme von 71 Einwohnern oder einem prozentualen Wachstum von 1.2 %. Ein Vergleich dieser Werte mit den Zahlen des Kantons und der Analyseregion Michelsamt/Surental¹ zeigt, dass das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Beromünster in den vergangenen 15 Jahren etwas über dem kantonalen und knapp unter dem regionalen Wachstum lag. Der Kanton Luzern verzeichnet für denselben Zeitraum ein Wachstum von 15.3 % resp. 0.95 % pro Jahr und die Analyseregion Michelsamt/Surental ein solches von 20.7 % resp. 1.3 % pro Jahr.

Von den im Jahr 2015 vorhandenen 555 Arbeitsstätten mit insgesamt 814 Beschäftigten (Vollzeitäquivalente [VZÄ]) waren 47 % aus der Landwirtschaft und dem produzierenden Gewerbe. Der Anteil der Dienstleistungsbetriebe liegt mit 53 % somit deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von 70 %. Die Entwicklung der Beschäftigten (VZÄ) zeigt in den letzten Jahren eine leicht steigende Tendenz (2011 bis 2015 = + 3 %; 2015 total 1991 VZÄ).

1.2. Kantonale Grundlagen

Am 1. Mai 2014 ist das teilrevidierte RPG in Kraft getreten. Damit werden die Behörden beauftragt, die Zersiedelung zu stoppen und die künftige Entwicklung primär in die bestehenden Bauzonen zu lenken.

Der kantonale Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (KRP LU 15), nimmt diese Stossrichtung insbesondere mit folgenden neuen, beziehungsweise wesentlich geänderten, Koordinationsaufgaben auf: Einer präzisierten kantonalen Raumentwicklungsstrategie (R1-4), einer stärker gelenkten Bauzonenentwicklung auf Basis des räumlich nach Gemeindekategorien differenzierten Bevölkerungswachstums (R1-5), einer zweckmässigen Definition des Siedlungsgebiets (S1-1), einem aktualisierten Nachweis der Bauzonenkapazität (S1-5), umfassenderen Voraussetzungen für Einzonungen (S1-6 und S1-7), Vorgaben für Auszonungen (S1-8 und S1-9) sowie der Förderung von kompakten und dichten Siedlungsformen (S2-3).

Gestützt auf die kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur ist jede Gemeinde einer von acht Gemeindekategorien mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten zugeteilt. Die Gemeinde Beromünster ist der Kategorie L1 (Stützpunktgemeinde in der Landschaft) zugewiesen und hat dementsprechend aus kantonaler Sicht folgende Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte: ländliche Stützpunktfunktion stärken, Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln, zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten sowie regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen.

Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen von LUSTAT wird den Gemeinden in der Kategorie L1 ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.50 % – zuzüglich eines allfälligen Wachstumsbonus von 0.10 bis 0.15 % für qualitätsvolle und verdichtete Ausrichtung der Siedlung – zugewiesen, um daraus mit LUBAT (Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool) die zulässige Bauzonendimensionierung (insbesondere Bedarf für allfällige Ein- und Auszonungen) zu bestimmen. Ein stärkeres Bevölkerungswachstum inner-

¹ Gemeinden der Analyseregion Michelsamt/Surental: Beromünster, Büron, Geuensee, Rickenbach, Schlierbach, Triengen.

halb der bestehenden rechtskräftigen Bauzonen ist zulässig. Zu beachten sind in jedem Fall die Dichteanforderungen gemäss KRP LU 2015, R1-5.

1.3. Regionale Grundlagen

1.3.1. Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Sursee-Mittelland 2016

In der RES Sursee-Mittelland 2016 ist Beromünster als „mittelgrosses regionales Subzentrum“ bezeichnet. Zwei Massnahmen im Bereich Siedlung betreffen Beromünster direkt: S.2_11: „... Subzentren ... nach innen entwickeln“ und S.2_12: „Mit historischen Ortsbildern sorgsam umgehen“. Die revidierte Ortsplanung nimmt diese Zielsetzungen auf.

1.4. Siedlungsleitbild, Entwicklungsstrategie

Als Grundlage der eingereichten Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitete die Gemeinde im Jahr 2014 ein räumliches Entwicklungskonzept (REK). Die Dienststelle rawi nahm dazu mit Bericht vom 4. Dezember 2014 Stellung. Sie beurteilte das REK als eine insgesamt sorgfältig und breit erarbeitete Grundlage für die weitere Bearbeitung der Ortsplanungsrevision. Allerdings wurde bemängelt, dass das vorgelegte Entwicklungsszenario zu sehr auf die Ausenentwicklung der Bauzone ausgelegt sei. Die Bemühungen zur Siedlungsentwicklung nach innen seien über die aufgezeigten Ansätze hinaus deutlich zu forcieren. Um die strategisch sinnvolle Siedlungsgebietserweiterung im Gebiet Bifang voranzutreiben, seien weitergehende kompensatorische Auszonungen in den peripher gelegenen Ortsteilen umzusetzen. Die Gemeinde kam in der weiteren Bearbeitung der Ortsplanung diesen Kritikpunkten weitgehend entgegen: Die zur Einzonung bestimmten Flächen wurden reduziert und durch Auszonungen namentlich im Ortsteil Schwarzenbach weitgehend ausgeglichen. Weiter wurden in den Kernrandgebieten von Beromünster (Bifang, Bahnhofstrasse, Röteli) inzwischen Erneuerungs- und Verdichtungsprojekte angestossen.

1.5. Geordnete Besiedlung

Mit dem Zusammenschluss der ehemaligen vier Gemeinden mit voneinander unabhängigen Siedlungsgebieten zu einer Gemeinde ergeben sich hinsichtlich der Siedlungsentwicklung neue Chancen und Möglichkeiten. Bereits im REK wurde darauf reagiert: Der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung soll im Ortsteil Beromünster liegen. Für Gunzwil ist eine Konsolidierung vorgesehen und in Neudorf soll der Dorfcharakter gestärkt werden. In den Ortsteilen Schwarzenbach und Bäch ist kein weiteres Siedlungswachstum geplant. Aus übergeordneter Sicht wird die Stossrichtung der Konzentration der Entwicklung im Hauptort begrüsst. Sie entspricht der kantonalen Strategie einer Konzentration der Entwicklung an den dafür am besten geeigneten Standorten. Damit kann auch die Abstimmung von Siedlung und Verkehr verbessert werden, weist doch die Ortsmitte von Beromünster die deutlich beste Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf.

1.6. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Gemäss den kantonalen Bauzonenberechnungen ist Beromünster eine sogenannte „Kompensationsgemeinde“. Das heisst, die heutige Bauzonenkapazität (mit gewissen Berechnungsreserven) entspricht in etwa der künftigen Einwohnerzahl gemäss Wachstumswert für Neueinzonungen. In Kompensationsgemeinden sind Neueinzonungen in die Wohn- und Mischzone grundsätzlich möglich, aber nur unter flächengleicher kompensatorischer Auszonung eines vergleichbaren Zonentyps.

Die Gemeinde Beromünster strebt bis 2030 ein Bevölkerungswachstum auf ca. 7000 Einwohnerinnen und Einwohner an. Das Wachstum soll durch eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen, die Überbauung der Bauzonenreserven sowie die nachfolgend zu beurtei-

lenden kompensatorischen Ein- und Auszonungen erreicht werden. Insgesamt wird die Bauzone somit nicht vergrössert.

Die Beurteilung des Bauzonenbedarfs pro Einwohner erfolgt für jeden Ortsteil separat. Mit den erwarteten Werten von 178 m²/E (Ortsteil Beromünster), 141 m²/E (Ortsteil Schwarzenbach), 181 m²/E (Ortsteil Neudorf) und 184 m²/E (Ortsteil Gunzwil) wird die aktuelle Dichte in allen Ortsteilen gehalten. Die Werte liegen zudem deutlich unter dem Median der Gemeindekategorie L1 von 210 m²/E. Die Vorgaben des KRP R1-5 sind damit erfüllt. Wir stellen jedoch fest, dass insbesondere im Ortsteil Schwarzenbach die effektiv gemessene Dichte von 386 m²/E deutlich vom Potential des Zonenplans abweicht. Der Indikator des Flächenbedarfs pro Einwohner kann auf eine tiefgreifende strukturelle Herausforderung in der Gemeinde (Ortsteil) hinweisen oder die Differenz ist auf eine erklärbare, demografisch bedingte Wellenbewegung in der Bevölkerungszahl zurückzuführen. Für weitere Analysen stehen Ihnen die LUBAT-Potentialkarten zur Verfügung. Der Ortsplaner hat Zugriff auf diese Karten.

Auf den Bedarf für die Arbeitsplatzentwicklung gehen wir nicht weiter ein. Der KRP LU 15 sieht für die Arbeitsplatzzonen vor, dass diese ausserhalb der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte und der regionalen Arbeitsplatzgebiete nur auf konkrete Nachfrage eines bestehenden Betriebs hin erweitert werden dürfen (KA S1-6).

2. Einzelne Sachbereiche

2.1. Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Grundsätzlich ist bei der Ortsplanung Beromünster die Siedlungsentwicklung im Sinne von KA R7-2 des KRP LU 15 weitestgehend mit dem Verkehr und der Umwelt abgestimmt.

Die Linienführungen der Ost- und Westumfahrung Beromünster sind bezüglich Lage und Geometrie noch nicht definitiv (zum Beispiel Verlauf Erschliessungsstrasse "am Sandhubel", Führung Ostumfahrung im Bereich Betagtenzentrum Bärgmättli, Erschliessung Coop/Landi und dergleichen). Vor der Planaufgabe der Zonenplanung ist der dazumalige aktuelle Projektstand der Strassenprojekte zu übernehmen. Dies kann zu Änderungen der Flächen führen.

Die angestrebten Ein- und Aufzonungen im Nahbereich des Busterminals Beromünster mit den gleichzeitigen Auszonungen in peripheren Lagen (Schwarzenbach) sind im Sinne einer auf den öffentlichen Verkehr abgestimmten, nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die öV-Erschliessung Beromünsters resp. der Ortsteile Beromünster, Schwarzenbach, Gunzwil und Neudorf werden gemäss Konzept http://www.vvl.ch/files/6014/2114/1145/KantonLuzern-vif_Angebot-Luzern-Emmen-Beromnster-Menzikon_3Juni08_2.91MB.pdf.pdf erschlossen. Die Konzeptentwicklung war sehr umfassend, alle betroffenen Gemeinden und der Kanton Aargau waren einbezogen, siehe Kap. 1.2; Seite 10 des Berichts. Die Umsetzung erfolgte per Dezember 2009 und hat sich bewährt. Verschiedene kleine Justierungen wurden in der Zwischenzeit vorgenommen, das Grundkonzept wurde nicht verändert. Der Verkehrsverbund Luzern (VVL) nimmt zu den Analysen und Massnahmen betreffend ÖV im Planungsbericht, Kap. 9, detailliert Stellung. Wir verweisen auf die Stellungnahme des VVL.

2.2. Boden, Fruchtfolgeflächen

Der Bericht zu den Fruchtfolgeflächen wurde mit Stand von 13. Dezember 2017 und einem Begleitschreiben des Ortsplaners vom 5. Januar 2018 nachgereicht. Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen bezüglich des Nachweises der Fruchtfolgeflächen sind im bodenkundlichen Gutachten vom 13. Dezember 2017 in zweckmässiger Form erhoben worden und können als korrekt und vollständig beurteilt werden. Im Bericht werden

FFF-Verluste (durch Einzonungen) den FFF-Gewinnen (durch Auszonungen) gegenübergestellt. In der Bilanz gehen ca. 1.2 ha FFF verloren. Für die verloren gehenden FFF ist flächengleiche Kompensation zu leisten (§ 3 Planungs- und Bauverordnung).

Im Schreiben des Ortsplaners werden Argumente aufgeführt, warum im vorliegenden Fall der Ortsplanung Beromünster von einer Kompensation der FFF abgesehen werden könne. Die Punkte 2 und 3 (FFF auf Übrigen Gebieten B und im Bereich einer Deponie) können nicht akzeptiert werden. In beiden Fällen ist eine Kompensation zu leisten (vgl. dazu Merkblatt FFF des BUWD vom Juni 2016). Der erste Punkt kann akzeptiert werden: Im Bereich des Perimeters der Entlastungsstrasse ist der Verlust an FFF im Rahmen des künftigen Kantonsstrassenprojekts zu kompensieren. Nach grober Abschätzung (ohne Projektunterlagen) umfasst der neue Strassenkörper (inkl. Böschungen) ca. 3000 m² im Bereich der heutigen Reservezone Bifang. Im Ergebnis sind somit 0.9 ha FFF, die durch die Einzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision Beromünster verlorengehen, zu kompensieren. Darin ist die vorgezogene Einzonung Käserei Neudorf eingerechnet. Die Fläche für den Bau der Dreifachturnhalle und des neuen Feuerwehrlokals bzw. die dazu ausgeschiedene die Zone für öffentliche Zwecke c, „Chällermatt“ fällt in den überarbeiteten Unterlagen etwas geringer aus. Die wegfallende Bauzonenfläche kann noch von der FFF-Kompensationsfläche in Abzug gebracht werden.

Der FFF-Verbrauch und dessen Kompensation sind zu aktualisieren und nach Lage und Umfang zu dokumentieren. Das nach den Vorgaben der Dienststelle uwe erstellte FFF-Kompensationsprojekt ist durch die Gemeinde spätestens bis zur Genehmigung der Ortsplanung zu erarbeiten und der Dienststelle rawi zur Beurteilung zuzustellen.

2.3. Weitere Sachbereiche

Im Weiteren verweisen wir auf die Anträge und Empfehlungen in der Stellungnahme der Dienststelle uwe zu den Bereichen Grundwasser, Altlasten, Siedlungsentwässerung, Risikovorsorge sowie zum Lärm. Die Anträge sind zu beachten und bei Bedarf mit der Dienststelle zu klären.

3. Zonenplan Siedlung

3.1. Allgemeines

Mit der Gesamtrevision wurden verschiedene Zonen aus den heutigen vier BZR zusammengefasst sowie einzelne Zonen neu geschaffen. Das Zonenkonzept wurde überdies grundlegend überarbeitet und an die Vorgaben des revidierten PBG (namentlich Überbauungsziffer [ÜZ] und Gesamthöhe [GH] als neue Nutzungs- und Baumasse) angepasst. Auf der Grundlage differenzierter Quartieranalysen wurden die ÜZ und die GH für die einzelnen Gebiete festgelegt. Zusätzliche Nutzungsreserven zur Förderung der Innenentwicklung wurden dort geschaffen, wo aufgrund der Quartieranalyse eine bauliche Weiterentwicklung erwünscht ist, so namentlich in Umstrukturierungsgebieten und unbebauten Entwicklungsgebieten. Wo es hingegen gilt, die bestehenden baulichen und räumlichen Qualitäten zu erhalten, werden die neuen Bau- und Nutzungsmasse im Rahmen der bestehenden Dichte bzw. mit einer quartierverträglichen Nachverdichtung festgelegt. Das gewählte Vorgehen ist zweckmässig, und die Ergebnisse sind nachvollziehbar und sachgerecht. Die differenzierte Herleitung von ÜZ und GH aus dem Bestand heraus bietet eine gute Grundlage zur Vermittlung der komplexen Materie zuhanden der betroffenen Bewohnerinnen und Grundeigentümer.

Räumliches Kernstück der Ortsplanungsrevision bilden die an die geplante Ortskern-Entlastungsstrasse Beromünster angrenzenden Bau- und Reservezonen. Diese neue übergeordnete Strasse (im Bauprogramm für die Kantonsstrassen im Topf A bis C enthaltene Massnahme) bietet Anlass und Gelegenheit, die bauliche Entwicklung in dieser Kernrandla-

ge neu zu überdenken und eine zentrumsnahe dichte und gemischte Nutzung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen einer Testplanung 2016/17 ein städtebauliches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Entlastungsstrasse erarbeitet. Die vorgesehenen Ein- und Umzonungen in diesem Bereich sind auf das Konzept abgestimmt.

Insgesamt legt die Gemeinde eine gute, umfassende und zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die Erweiterung der Bauzone mit flächengleichen Auszonungen, die verschiedenen Umzonungen und die gebietsspezifischen Erhöhungen der Ausnützung sind massvoll und entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Nachfolgend werden Vorbehalte und Anträge zu einzelnen Gebieten erläutert.

3.2. Digitales Datenmodell Nutzungsplanung

Das digitale Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons wird zurzeit grundlegend überarbeitet und dabei insbesondere an das Bundesmodell und an das revidierte PBG angepasst. Das neue Datenmodell wird bis Ende 2018 vorliegen. Die Zuordnungstabelle wird somit bei der weiteren Überarbeitung der Planungsunterlagen an das neue Datenmodell anzupassen sein.

Die Verkehrszonen gemäss § 52 PBG sind grundsätzlich gut und zweckmässig ausgeschieden. Entlang der geplanten Entlastungsstrasse beginnen die Grünzonen jeweils direkt am Strassenrand. Grundsätzlich gehört jedoch das Bankett zur Strasse und somit zur Verkehrszone. Die Grünzonen sollen somit erst ab 1.00 m ab Strassenrand beginnen.

3.3. Ein- und Umzonungen in Spezielle Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Auf der dem Ortskern zugewandten Seite der geplanten Entlastungsstrasse werden drei neue *Spezielle Mischzonen* (Nr. 1, Bifang, Nr. 2, Bahnhofstrasse, Nr. 3, Röteli) geschaffen. Für sie gelten gemäss Art. 8 und Anhang 1 BZR spezielle, auf die Situation abgestimmte Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsregeln. Mit Projektwettbewerben oder Machbarkeitsstudien werden die Anforderungen an die einzelnen Gebiete näher bestimmt. Das massgeschneiderte und stufenweise Vorgehen und die hohen qualitativen Vorgaben an dieser ortsbaulich wichtigen Nahtstelle werden aus übergeordneter Sicht ausdrücklich begrüsst. Die genauen Nutzungsmasse (ÜZ und GH) sind, wie im Anhang 1 BZR an verschiedenen Stellen geschrieben, zwingend vor der öffentlichen Auflage zu bestimmen.

Anstelle der bisherigen Arbeitszone im Bürgermoos, Beromünster, und dem zugehörigen Bebauungsplan wird neu eine *Spezielle Arbeitszone Nr. 2, „Bürgermoos“* und eine *Spezielle Mischzone Nr. 4, „Bürgermoos“* erlassen. Die entsprechenden Zonenbestimmungen sichern die wichtigsten Vorgaben des Bebauungsplans im BZR. Entlang der nördlichen Industrie- und Hasenneststrasse ist gemäss Bebauungsplan ein erhöhter Wohnanteil zulässig. Mit der neuen Speziellen Mischzone Bürgermoos wird diese zusätzliche Wohnnutzung gesichert. Die gewählten planerischen Massnahmen sind zweckmässig.

Die *Spezielle Wohnzone Nr. 2, „Sandhübel“* grenzt ebenfalls an die Entlastungsstrasse an (bzw. ist nur durch eine Grünzone von dieser getrennt). Sie entsteht einerseits durch die Umzonung aus öffentlichen Zonen (vorwiegend heutiges Alters- und Pflegewohnheim „Bergmättli“) und zum grösseren Teil aus der Einzonung einer von Bauzonen umgebenen Reservezone. Das Gebiet stellt eine eigentliche Siedlungslücke dar und ist auch im REK 2014 als potenzielles Einzonungsgebiet für Wohnnutzungen bezeichnet. Als Grundlage für die Ein-/Umzonung Sandhübel wurde im Rahmen eines begleiteten Workshopverfahrens ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet. Zur Sicherung des Konzepts wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Weiter wird im Erschliessungsrichtplan Sandhübel (1:1500) die Erschliessung nachgewiesen. Die Schliessung dieser Siedlungslücke – abgestimmt auf die Raumfreihaltung und Anforderungen der geplanten Entlastungsstrasse –

sowie die geplante Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung sind aus ortsplanerischer Sicht zweckmässig.

Die Spezielle Wohnzone Sandhübel und die Spezielle Mischzone Bifang sollen zum grösseren Teil durch Einzonungen (aus der heutigen Reservezone) realisiert werden. Gemäss den Feststellungen unter Ziffer B.1.6 sind dafür allerdings flächengleiche Auszonungen einer vergleichbaren Bauzonenart erforderlich. Die entsprechenden Zonenplanänderungen werden nachfolgend (Ziffer B.3.8) beurteilt.

Zur *Speziellen Wohnzone Nr. 1, „Chrüz matt“* und zur *Speziellen Arbeitszone Nr. 1, „Saffental“* haben wir keine Bemerkungen.

3.4. Ein- und Umzonungen in die Arbeitszone

Vorbemerkung:

Für die Erweiterung von Arbeitszonen gilt gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015 (KRP LU 15) generell, dass diese „ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebs“ zulässig sind. Zur Beurteilung des Bedarfs einer solchen Einzonung für die Erweiterung eines ansässigen Betriebs (für welche im Übrigen auch keine kompensatorische Auszonung zu leisten ist), werden im Rahmen der Vorprüfung an den Bedarfsnachweis seitens des Kantons bestimmte Anforderungen gestellt. Diese sind namentlich:

- Betriebliche Nachweise (bisherige Entwicklung, geplante Ausbauschritte etc.),
- Abklärungen zu baulichen und nutzungsmässigen Varianten (z.B. mehrgeschossige Bauweise) und (Standort-)Alternativen,
- Vorhandene Reserven innerhalb der Bauzone inkl. Verdichtungsmöglichkeiten und Mehrfachnutzungen (z.B. von Parkplätzen),
- Konkretes Projekt mit Flächen- und Volumenangaben,
- Rechtliche Sicherung der benötigten Flächen.

Die nachfolgenden Einzonungsgesuche sind primär unter diesen Voraussetzungen zu beurteilen.

Die *Firma Estermann Reisen AG* betreibt ein Carunternehmen auf der Parzelle Nr. 568 in der heutigen Arbeitszone Bürgermoos, Beromünster. Zur Konsolidierung des Betriebs plant sie einen grösseren Ersatzneubau der Car-Einstellhalle und zusätzliche oberirdische Kundenparkplätze. Zu diesem Zweck sollen 574 m² von der Landwirtschaftszone in die Spezielle Arbeitszone Bürgermoos eingezont werden. Um konkurrenzfähig zu bleiben, seien zusätzliche Kundenparkplätze unerlässlich. Diese sollen gemeinschaftlich mit dem Betrieb auf dem Nachbargrundstück Nr. 508 (und teilweise auf dieser Parzelle) erstellt und betrieben werden. Das erlaubt eine möglichst flächensparende Anordnung und Nutzung der Parkplätze. Mittels einer Einzonungsvereinbarung sollen vor der öffentlichen Auflage massgebliche Punkte wie eine Realisierungsfrist, die Regelung der Mehrwertabgabe und der Finanzierungsnachweis gesichert werden. Unter den genannten Anordnungen und Vorkehrungen kann der Einzonung der Teilfläche von 574 m² auf der Parzelle Nr. 179 GB Beromünster-Gunzwil zugestimmt werden.

Im Gebiet *Bäch, Gunzwil*, soll für die *Garage Burkhard* die heutige Arbeits- und Wohnzone Bäch auf einem Teil der Parzelle Nr. 1588 erweitert und in die Arbeitszone A umgezont werden. Die Einzonungsfläche beträgt 983 m² und umfasst zum grossen Teil einen bereits bestehenden befestigten Platz im Ausmass von ca. 700 m². Dieser dient zur Ausstellung von Fahrzeugen. Innerhalb der heutigen Bauzone umfassen die Grundstücke der *Garage Burkhard* eine noch ungenutzte Fläche von 644 m². Mit der Auszonung dieser Fläche lässt sich die Einzonung der betrieblich erforderlichen Ausstellungsfläche zum grösseren Teil kompensieren (zusätzliche Einzonung: 339 m²). Zusätzlich dazu ist allerdings die zwischen dem

Ausstellungsplatz und der heute unbebauten Fläche der Parzelle Nr. 1180 liegende Teil der Parzelle Nr. 1588 im Umfang von ca. 200 m² in der Landwirtschaftszone zu belassen. Für diese Fläche wird kein konkreter Bedarf geltend gemacht, und sie ergibt mit der Auszonungsfläche eine logischere Abgrenzung der Bauzone. Die verbleibende zusätzliche Einzonungsfläche von ca. 140 m² kann akzeptiert werden.

3.5. Spezielle Arbeitszone „Saffental“, Abbau- und Aufbereitungszone sowie Deponiezone

Im Gebiet Saffental, Ortsteil Gunzwil, bestehen aktuell die Arbeitszone Saffental (ArS), die Sonderbauzone Saffental (SbS) sowie eine Deponiezone (DP). Im Zusammenhang mit dem Deponieprojekt Saffental wurde die Deponiezone erweitert und die betreffende Zonenbestimmung im BZR Gunzwil aktualisiert. Die Änderungen wurden durch den Regierungsrat zusammen mit der Bewilligung des Deponieprojekts am 16. Januar 2018 (RRE Nr. 35) genehmigt.

Mit der Revision der Ortsplanung soll die bisherige Sonderbauzone (der Landwirtschaftszone überlagerte Zone im BZR Gunzwil) in eine neue Abbau- und Aufbereitungszone umgeteilt werden. Die Zonenbestimmungen sollen dabei unverändert übernommen werden. Die Deponiezone entspricht der kürzlich genehmigten Deponiezone Saffental (BZR Gunzwil). Materiell ändert sich nichts. Die bisherige Arbeitszone Saffental (BZR Gunzwil) schliesslich wird neu der Speziellen Arbeitszone Nr. 1 „Saffental“ zugewiesen. Der Zonenzweck wird auf den bestehenden Betrieb eingegrenzt. Den Zonenänderungen kann aus übergeordneter Sicht zugestimmt werden. Die Bestimmungen im BZR für die neue Abbau- und Aufbereitungszone sind allerdings zu aktualisieren (vgl. dazu Ziff. B.8.2).

3.6. Einzonungen in die Zone für öffentliche Zwecke

Für das heutige Alters- und Pflgewohnheim „Bergmättli“ soll im Zusammenhang mit der Entlastungsstrasse und der dadurch erforderlichen Umzonungen im *Gebiet Bifang* in unmittelbarer Nachbarschaft zum Busbahnhof ein Neubau erstellt werden. Bedarf und Zweckmässigkeit der dazu erforderlichen Einzonung der heutigen Reservezone in eine öffentliche Zone sind aus übergeordneter Sicht unbestritten.

Im *Gebiet Chällermatt* soll im nördlichen Teil, angrenzend an die Hauptstrasse, eine Zone für öffentliche Zwecke für den Bau einer Dreifachturnhalle und eines neuen Feuerwehrlokals ausgeschieden werden. Auch diese Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke, die im Verlauf der Arbeiten an der Ortsplanung auf das notwendige Mass reduziert wurde, ist aus übergeordneter Sicht unbestritten.

3.7. Aufhebung und Umzonungen von Reservezonen

Gemäss KRP LU 2015, S1-9, müssen die Gemeinden bei der nächsten Ortsplanungsrevision die Reservezonen überprüfen und gegebenenfalls auf das zulässige Mass der Entwicklungsreserve anpassen. Gemäss KRP S1-1, dürfen die Entwicklungsreserven (Reservezonen, Stand 2014) für L-Gemeinden maximal 4 % der Bauzonenflächen umfassen; davon ausgenommen sind Reservezonen für strategische Arbeitsgebiete oder kantonale Entwicklungsschwerpunkte bzw. regionale Arbeitsplatzgebiete.

Per Ende 2014 umfassten die Reservezonen der Gemeinde Beromünster ca. 8 % der Bauzonenfläche (ohne Deponie- und Abbauzonen). Sie müssen mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision somit um die Hälfte reduziert werden. Die Einzonung in eine Bauzone gilt dabei nicht als Reduktion der Reservezone, da diese Flächen ja in der zulässigen Grösse des Siedlungsgebiets gemäss KRP S1-1 verbleiben. Im Zonenplanentwurf werden verschiedene Reservezonen der Landwirtschaftszone zugewiesen, namentlich in den Gebieten

Schönegg, Chrüz matt, Schlösslifeld, Buechweid und Bifang (teilweise) Beromünster, Lindenweg und Wiggerimatte Gunzwil, Oberdorf und Chilchmatt Neudorf sowie Feld und Sandächer Schwarzenbach. Andererseits werden im Ortsteil Neudorf in den Gebieten Feld und Sonnweid/Schulhausstrasse zwei neue Reservezonen bezeichnet.

Nach unseren Berechnungen umfassen die verbleibenden und neu bezeichneten Reservezonen (inkl. die in die Bauzone eingezonten bisherigen Reservezonen in den Gebieten Bifang, Sandhübel und Chällermatt) ca. 11 ha oder rund 4 % der künftigen Bauzonenfläche. Die Dimensionierung der Reservezonen erfüllt somit die kantonalen Anforderungen. Die gewählte Anordnung der Reservezonen kann aus kantonomer Sicht ebenfalls akzeptiert werden.

3.8. Auszonungen

Wie unter Ziffer B.1.6 und B.3.3 dargelegt, sind bei Kompensationsgemeinden wie Beromünster Einzonungen in Wohn- und Mischzonen durch flächengleiche Auszonungen einer vergleichbaren Zonenart auszugleichen. Zu beachten ist bei den nachfolgenden Ausführungen insbesondere, dass zur Beurteilung der Gesamtbilanz die Ein- und Auszonungen gemäss den Vorgaben des KRP LU 15, S1-6ff., differenziert nach den Bauzonenklassen Wohn- und Mischzonen, Arbeitszonen sowie weitere Zonen (öffentliche Zonen, Sport- und Freizeitzone, Grünzonen, Verkehrszonen) zu beurteilen sind.

Im Planungsbericht (Kapitel 8.6) ist die Bilanzierung der Ein- und Auszonungen betreffend die Wohn- und Mischzonen zusammengefasst dargestellt. Als Grundlage dazu wurden differenzierte Berechnungen erstellt. Diese werden abgestimmt auf das Projekt der Entlastungsstrasse und weiterer Abklärungen noch bis zur öffentlichen Auflage präzisiert und ergänzt. Sie dienen im weiteren auch als Grundlage für die Ermittlung der Mehrwertabgabe pro Grundstück (vgl. dazu auch Ziffer B.10). In der Bilanz nehmen gemäss den Angaben im Planungsbericht die Flächen der Wohn- und Mischzonen um ca. 300 m² ab. Unsere grobe Abschätzung kommt zum gleichen Ergebnis:

Bilanz der Ein- und Auszonungen betreffend die Wohn- und Mischzonen				
Einzonungen		Auszonungen (inkl Umzonungen für Entlastungsstrasse)		Bilanz
Gebiet	Fläche (ca. in ha)	Gebiet	Fläche (ca. in ha)	(ca. in ha)
Bifang	0.73	Schwarzenbach	1.94	
Sandhübel	1.72	Bäch P. 1265T	0.08	
Feld, Schw.bach	0.1	Gunzwil P. 1450T	0.03	
Rothus, Beromünser	0.11	Entlastungsstrasse (Verkehrs-/Grünzonen)	0.9	
Total	2.66		2.95	- 0.29

Somit ist mit den vorgesehenen Ein- und Auszonungen betreffend die Wohn- und Mischzonen die Vorgabe der kompensatorischen Auszonung insgesamt erfüllt.

3.9. Weitere Ein- und Umzonungen

Mit den Einzonungen auf den *Parzellen Nrn. 877, 878 und 1434 im Gebiet Rothus, Beromünster* und der *Parzelle Nr. 166, Feld Schwarzenbach*, sollen direkt an die Bauzone angrenzende und vollständig überbaute Flächen von der Landwirtschaftszone bzw. der

Reservezone in die Wohnzone A umgeteilt werden. Aus übergeordneter Sicht können diese Einzonungen akzeptiert werden: Kompensatorische Auszonungsflächen liegen vor (vgl. Ziffer B.3.8).

Zu den *Umzonungen Seilerei und Parzelle Nr. 381 Beromünster, Dorf Gunzwil, Winkel und Parzellen Nrn. 744 und 784 Neudorf* sowie zu den Ein- und Umzonungen auf den *Parzellen Nrn. 401 und 244 Beromünster* (im Zusammenhang mit der Entlastungsstrasse) haben wir keine weiteren Bemerkungen. Sie sind recht- und zweckmässig und liegen im Übrigen im kommunalen Planungsermessen.

Auf die *Einzonung zur Erweiterung Käseereigenossenschaft Neudorf* sind wir mit separatem Vorprüfungsbericht vom 16. April 2018 bereits eingegangen.

4. Zonenplan Landschaft, Teil Nord und Süd, 1:5000

Der Zonenplan Landschaft wird als Gesamtplan neu erarbeitet. Inhaltlich sind die Anpassungen von untergeordneter Bedeutung. Es stehen keine übergeordneten Interessen entgegen.

5. Zonenplan mit orientierenden Inhalten, Teil Nord und Süd, 1:5000

Ergänzend zum Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft mit den verbindlichen Inhalten werden die orientierenden Inhalte in einem separaten „Zonenplan mit orientierenden Inhalten“ abgebildet. Dieser umfasst namentlich die Themen Naturgefahren, Bauinventar, archäologische Fundstellen, Grundwasserschutz, kantonale Baulinien und geologisch-geomorphologische Landschaftselemente. Die separate Darstellung der orientierenden Inhalte ist zulässig. Auf der Legende des Zonenplans Siedlung wird mit einem Vermerk darauf hingewiesen. Dieser Vermerk ist auch noch auf der Legende des Zonenplans Landschaft anzubringen.

6. Gewässerraumfestlegung, Zonenplan Gewässerräume im Siedlungsgebiet, 1:3000

Im „Zonenplan Gewässerräume im Siedlungsgebiet 1:3000“ wurde der Gewässerraum nach Art. 41 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) für die Bauzone ausgeschieden. Für das ganze Gemeindegebiet wird er zudem im Zonenplan Landschaft im kleineren Massstab (1:5000) dargestellt.

Die Festlegung des Gewässerraums ist in den Unterlagen gut dokumentiert. Generell wurden die Gewässerraumbreiten gemäss den Vorgaben des Kantons übernommen.

Die Gewässerräume werden als überlagernde Grünzonen (innerhalb der Bauzone) bzw. als überlagernde Freihaltezonen (ausserhalb der Bauzone) dargestellt. Die Darstellung ist insgesamt vollständig und übersichtlich sowie wo nötig vermasst.

Damit die Bewirtschaftung des Gewässerraums und der angrenzenden Landwirtschaftsflächen effizient und praktikabel erfolgen kann, sind die Grenzen des Gewässerraums zu begradigen. Kleine Richtungsänderungen des Gewässers sind nicht wiederzugeben. Dabei ist die bestehende Gewässerachse aus der Karte Gewässernetz als Grundlage zu generalisieren und der Gewässerraum entlang dieser mit der erforderlichen Breite als (symmetrischer) Korridor auszuweisen.

Der Gewässerraum entlang eines Waldes ist nur auszuscheiden, wenn dieser eine Breite von mehr als 3 m aufweist (vgl. dazu Stellungnahme der Dienststelle lawa).

Die Dienststellen vif und uwe haben die Ausscheidung der Gewässerräume im Einzelnen beurteilt. Zu den Anträgen zu einzelnen Gewässerabschnitten verweisen wir auf deren Stellungnahmen.

7. Sondernutzungspläne

Mit der Überführung des BZR in die neue Systematik der Bau- und Nutzungsmasse gemäss PBG (Ersatz von Ausnützungsziffer und Geschossigkeit durch Überbauungsziffer [ÜZ] und Gesamthöhe [GH]) sind die bestehenden Bebauungs- und Gestaltungspläne nicht mehr mit dem Bestimmungen des BZR vereinbar. Sie müssen aufgehoben, angepasst oder in die neue Grundordnung überführt werden.

Die heutigen Bebauungspläne „Bürgermoos“ und „Dorfkern Gunzwil“ werden gemäss Art. 45 Abs. 3 BZR aufgehoben. Für die Aufhebung muss das gleiche Verfahren wie bei deren Erlass eingehalten werden (kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss der Gemeindeversammlung, Genehmigung durch den Regierungsrat). Der Perimeter des Bebauungsplans „Bürgermoos“ ist noch aus dem Zonenplan mit orientierenden Inhalten, Teil Nord, zu entfernen.

Bei den Gestaltungsplänen ist vorgesehen, diese nach Möglichkeit aufzuheben. Dies ist gemäss Art. 45 Abs. 4 BZR bei 30 gültigen Gestaltungsplänen der Fall. Freihalteflächen für Spiel- und Freizeitnutzungen innerhalb der Gestaltungspläne werden bei deren Aufhebung mit Grünzonen gesichert. Die verbleibenden, noch nicht vollständig überbauten Gestaltungspläne können dank der Übergangsfrist noch bis Ende 2023 nach altem Recht bebaut und anschliessend aufgehoben werden. Das gewählte Vorgehen mit der Aufhebung der Mehrheit der geltenden Gestaltungspläne erachten wir als zweckmässig.

Für die Gestaltungsplanpflichtgebiete werden im Anhang 6 BZR ergänzende Vorschriften erlassen. Namentlich wird die maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG festgelegt.

8. Bau- und Zonenreglement (BZR)

8.1. Generelles

Das zur Vorprüfung eingereichte BZR wurde bereits vorgängig dem Rechtsdienst des BUWD zur Prüfung eingereicht. Es bildet den Zusammenschluss der heutigen vier Reglemente, wurde grundlegend überarbeitet und dabei insbesondere an das geänderte übergeordnete Recht (namentlich neue Bau- und Nutzungsmasse ÜZ und GH) angepasst. Wo zweckmässig, wurden die Formulierungen des kantonalen Muster-BZR verwendet. Die wichtigsten Änderungen sind im Planungsbericht, Kapitel 6, übersichtlich dargestellt. Die neu eingeführte Gesamthöhe und Überbauungsziffer sind gut aus den alten Massen hergeleitet. Insgesamt wird mit dem Wechsel des Dichtemasses von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer (in Kombination mit der Gesamthöhe) eine massvolle Verdichtung in den Regel-Bauzonen angestrebt. Das geänderte BZR ist im Wesentlichen recht- und zweckmässig. Zu beachten sind noch die nachfolgenden Ausführungen zu einzelnen Artikeln.

8.2. Beurteilung einzelner Artikel

Art. 7, Mischzonen

Die im Abs. 4 geregelte Abstufung der ÜZ (für Bauten mit mehr als 30% Wohnanteil [der Hauptnutzfläche]: ÜZ = 0.24; bei einem Wohnanteil von unter 30%: ÜZ = 0.35) ist grundsätzlich zulässig. Falls mit einer solchen Abstufung eine grössere ÜZ für ein gewerbliches So-

ckelgeschoss gesichert werden soll, empfehlen wir, dafür eine zusätzliche ÜZ „für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe“ gemäss § 13 Abs. 1a PBV festzulegen.

Art. 11, Grünzone

Die Dienststelle vif macht im Zusammenhang mit der Entlastungsstrasse verschiedene Bemerkungen zu erforderlichen Nutzungen in den strassenbegleitenden Grünzonen. Wir verweisen auf die detaillierten Ausführungen und Beilagen in der Stellungnahme vif und ersuchen Sie, die offenen Punkte direkt mit der Dienststelle zu klären.

Art. 18, Deponiezone und Art. 19, Abbau- und Aufbereitungszone

Die Bestimmungen entsprechen den bisherigen Bestimmungen im BZR Gunzwil. Zu beachten ist noch der Antrag in der Stellungnahme der Dienststelle lawa zur langfristigen Sicherung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen.

Art. 19, Abbau- und Aufbereitungszone

Die Bestimmungen entsprechen den bisherigen Bestimmungen im BZR Gunzwil (dort überlagerte Sonderbauzone Saffental). Sie sind formal und inhaltlich teilweise veraltet und daher zu aktualisieren. Wir verweisen dazu auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe mit einem konkreten Formulierungsvorschlag. Zu beachten ist zudem der Antrag in der Stellungnahme der Dienststelle lawa zum Umfang und der langfristigen Sicherung der ökologischen Ausgleichsmassnahmen.

Art. 30 und Anhang 8, Zurückversetzung oberstes Geschoss

Die Skizze im Anhang 8 ist missverständlich und entspricht nicht der üblichen Rechenweise. Die Grundfläche eines Geschosses wird mit den Fassadenlinien bestimmt (vgl. Erläuterungen zur Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 des BUWD). Das oberste Geschoss ist also inklusive Terrassenflächen zu rechnen. Die von Ihnen gewünschte Rückversetzung ist somit ein Drittel der Geschossfläche. Die Skizze im Anhang 8 ist zu bereinigen oder wegzulassen.

Art. 36 Antennenanlagen

Das Bundesgericht hat sich jüngst mit Urteil 1C_451/2017 vom 30. Mai 2018 zu einer ähnlichen Bestimmung im BZR Rothenburg geäussert. Basierend darauf schlagen wir die folgenden Formulierungsänderungen vor:

Abs. 2: Die Vorschrift zum Mindestabstand (2. Satz) braucht eine Ausnahmemöglichkeit. Ein anderer Standort i.S.v. Satz 3 ist fast immer möglich, einhergehend aber vielleicht mit erhöhten Strahlungswerten. Die Ausnahmebestimmung im 3. Satz ist deshalb problematisch, auch wenn sie das Bundesgericht vielleicht schützen würde. Wir schlagen vor, den 3. Satz zu streichen und die Formulierung "in der Regel" im 2. Satz beizubehalten.

Im 2. Satz von Abs. 2 ist unklar, welche Zonentypen mit «anderen Zonen, die einen höheren Wohnanteil erlauben» gemeint sind. Wir gehen davon aus, dass hier v.a. Wohnzonen in Frage kommen und empfehlen daher, die Zonentypen, zu denen in der Regel ein 100 m-Mindestabstand einzuhalten ist, konkret zu benennen.

Abs. 3 (1. Satz): Da in Abs. 2 in erster Priorität nebst den Arbeitszonen auch die Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, erwähnt werden, sollte dies auch hier ergänzt werden. Sonst werden die Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, faktisch in eine zweite Priorität verschoben.

Abs. 5 (1. Satz): Hier braucht es eine Ausnahmemöglichkeit, und erst recht deshalb, weil das Verbot auch visuell nicht wahrnehmbare Antennen umfassen soll. Sofern die Ortsbildschutzzone einen erheblichen Teil des Siedlungsgebiets abdeckt, ist es umso klarer, dass die Gerichte auf einer Ausnahmemöglichkeit bestehen werden. Vorschlag für eine Formulierung: "...in der Regel nicht zulässig".

Abs. 5 (2. Satz): Auch hier braucht es eine Ausnahmemöglichkeit.

Abs. 5 (3. Satz): Dieser Satz ist grundsätzlich in Ordnung. Bei der Interessenabwägung dürfen aber nur Gründe des Ortsbildschutzes eine Rolle spielen, und nicht die ideellen Immissionen der Antennen. Von visuell nicht wahrnehmbaren Antennen können nämlich rein begrifflich kaum ideelle Immissionen ausgehen (BGer 1C_451/2017 E. 4.8.3). Deshalb ist in diesen Fällen das öffentliche Interesse an der Verhinderung von ideellen Immissionen von Mobilfunkantennen derart gering, dass eine Einschränkung der Standortwahl unverhältnismässig wird (E. 2.6).

Art. 37, Reklamen und Art. 38, Reklameanschlagstellen

Ergänzend zur kantonalen Reklameverordnung werden zwei BZR-Artikel aufgenommen. Sie sollen eine bessere Eingliederung der Reklamen ins Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Art. 38 entspricht weitgehend dem Artikel im Muster-BZR des Kantons (Ausgabe Mai 2018).

Art. 41, Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

Die Formulierung entspricht dem Muster-BZR des Kantons (Ausgabe Mai 2018).

Art. 42, Störfallvorsorge

Die Formulierung entspricht bereits dem Antrag der Dienststelle uwe.

9. Erschliessungsrichtpläne Sandhübel und Bifang

Für die beiden zur Einzonung vorgesehenen Gebiete Sandhübel und Bifang wird je ein Erschliessungsrichtplan erstellt. Der Erschliessungsrichtplan Sandhübel (1:1500) liegt vor und zeigt die erforderlichen Erschliessungsanlagen der Groberschliessung auf. Zu klären sind noch zwei Punkte in der Stellungnahme der Dienststelle vif.

Der Erschliessungsrichtplan Bifang (1:1500) ist noch ausstehend. Er wird nach Abschluss des Studienauftrags gestützt auf dessen Ergebnisse erstellt (ca. Herbst 2018).

Der Verkehrs- und Fusswegrichtplan Beromünster stammt aus den Jahren 2004/08. Er muss überarbeitet werden. Da aber dafür die Abstimmung mit der Entlastungsstrasse zentral ist, kann mit der Überarbeitung des Verkehrs- und Fusswegrichtplans erst nach der Beschlussfassung zur definitiven Verkehrsführung begonnen werden.

10. Abgabe auf Planungsmehrwerte

Am 1. Januar 2018 trat eine Änderung des PBG in Kraft, welche die gesetzlichen Grundlagen zum Ausgleich von Planungsvorteilen schafft (§§ 105 ff. PBG).

Demnach haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert von mehr als 100'000 Franken erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts (§ 105b PBG).

Die Einzonungen Bifang, Sandhübel und Chällermatt generieren einen Mehrwert von über 100'000 Fr. und sind deshalb mehrwertabgabepflichtig (vgl. § 105 Abs. 3a PBG). Beromünster ist eine sogenannte „Kompensationsgemeinde“, d.h. die aktuelle Bauzonenkapazität an Einwohnern entspricht in etwa dem zulässigen Einwohnerwert, der sich unter Berücksichtigung des Wachstumswerts für die Beurteilung von Neueinzonungen ergibt. Einzonungen in Wohn- und Mischzonen müssen durch mindestens flächengleiche Auszonungen einer vergleichbaren Bauzonenart kompensiert werden. Bei kompensatorischen Ein-/Auszonungen braucht es – gestützt auf entsprechende Wertermittlungen – eine gütliche Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und beteiligten Grundeigentümern über die Mehrwertabgabe für die Einzonungen sowie die daraus gewährte Entschädigung für die kompensatorischen Auszonungen (Näheres dazu vgl. Ziffer 3.2.b der kantonalen Wegleitung zum Mehrwertausgleich).

Im Planungsbericht vom 22. Juni 2018 zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird im Kapitel 11.4 kurz auf den Mehrwertausgleich eingegangen. Die entsprechenden Abklärungen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Für die Gebiete Bifang und Sandhübel, wo mit den Einzonungen ein Mehrwert von deutlich über einer Million Franken realisiert wird, ist der Betrag durch ein Fachgutachten im Auftrag der Gemeinde ermitteln zu lassen. Der sich aus dem Fachgutachten ergebende Betrag ist den Unterlagen anlässlich der Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat beizulegen. Es ist zu empfehlen, sich mit den Grundeigentümern bereits vor der öffentlichen Auflage im Sinne einer Absichtserklärung über die Höhe der Mehrwertabgabe zu einigen. Damit können kostspielige Rechtsmittelverfahren bei der Veranlagung vermieden werden. Die verbindliche Veranlagung durch die Gemeinde wird erst nach Rechtskraft der Zonenplanänderung erfolgen (§ 105c Abs. 1 PBG). Für die Einzonung Car Estermann (Parzelle Nr. 179T GB Gunzwil) ist der Tatbestand der Mehrwertabgabe ebenfalls durch die Gemeinde festzustellen und sind die Berechnungen zuhanden der Genehmigung darzulegen. Ebenfalls zu prüfen ist, ob mit den Einzonungen von bereits überbauten Parzellen (Nrn. 877, 878 und 1434 im Gebiet Rothus, Beromünster und Parzelle Nr. 166, Feld Schwarzenbach) ein Mehrwert generiert wird.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der 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 (betreffend Fruchtfolgeflächen-Kompensation, Reduktion der Einzonung auf Parzelle Nr. 1588 GB Beromünster-Gunzwil, Festlegen des Nutzungsmasses in den Speziellen Mischzonen, Ausscheiden des Gewässerraums, Bestimmen der Mehrwertabgabe sowie verschiedene Korrekturen im BZR) 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 die Richt- und Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

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
- Verkehrsverbund Luzern
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland

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
6002 Luzern

Kriens, 10. Juli 2018 zeu/DAr/Su/MUD/Ho/ah/DBI
ID 18_624 / 2112.906 / 2018-161

GEMEINDE BEROMÜNSTER
Vernehmlassung; Gesamtrevision Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 28. Juni 2018 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPLANUNG/KANTONSSTRASSE

Allgemein

Die Linienführungen der Ost- und Westumfahrung Beromünster sind bezüglich Lage und Geometrie noch nicht definitiv (zum Beispiel Verlauf Erschliessungsstrasse "am Sandhubel", Führung Ostumfahrung im Bereich Betagtenzentrum Bärgmättli, Erschliessung Coop/Landi und dergleichen). Vor der Planaufgabe der Zonenplanung ist der dannzumalige aktuelle Projektstand der Strassenprojekte zu übernehmen. Dies kann zu Änderungen der Flächen führen.

Die Grünzonen beginnen jeweils direkt am Strassenrand der geplanten Umfahrung. Grundsätzlich gehört jedoch das Bankett zur Strasse. Das heisst die Grünzonen sollen erst ab 1.00 m ab Strassenrand beginnen.

Bau- und Zonenreglement (siehe Beilage 1)

Art. 11 Grünzone

- Absetzbecken, Pumpwerke etc. aus Beton müssen in der Grünzone möglich sein.
- Die SABA kann zu beträchtlichen Terrainveränderungen führen.
- Auch die Fussgängerbrücke Chällermatt kann zu Dammschüttungen und Einschnitten führen.

Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke

f PflEGEwohNheim Bärgmättli

- Ist der Neubau im Raum Bifang gemeint?

Anhang 4: Grünzonen

5 Chällermatt/Schönbüel

- Nicht nur Versickerungsbecken. Generell Anlagen für Strassenentwässerung. Auf Parzelle Nr. 137 eventuell Absetzbecken und Pumpwerk.
- Sind Parkplätze in der Grünzone möglich? Vergleiche dazu projektierte Parkplätze für Parzelle Nr. 401 auf heutiger Parzelle Nr. 244.

Zonenplan Gewässerräume im Siedlungsgebiet (siehe Beilage 2)

- Können die beidseitigen Strassenböschungen oder Teile davon auf Parzelle Nr. 72 als Grünzonen ausgewiesen werden?
- Konflikt Grünzone auf Parzellen Nrn. 401 und 244 bei lagemässiger Optimierung des Fussgängersteg Chällermatt beachten.
- Das Gebäude auf Parzelle Nr. 477 bleibt eventuell bestehen. Ergibt sich daraus ein Konflikt mit der Grünzone?
- Sind Einbauten für die SABA, respektive Elementen davon (Parzelle Nrn. 137 und 695) in der Freihaltezone Gewässerraum möglich?

Erschliessungsrichtplan Sandhübel (siehe Beilage 3)

- Das Gebäude auf Parzelle Nr. 477 bleibt eventuell bestehen.
- Wegen Konflikt mit der Umfahrung ist für die Schmutzwasserleitung allenfalls eine alternative Linienführung zu prüfen respektive vorzusehen.

NATURGEFAHREN/WASSERBAU

Gemäss Technischem Bericht der Gefahrenkarte (GK) sind bei den Gewässern aus dem Chüewald, Hasennestbach (Moosbach) und Widackerbach bereits bei relativ häufigen Ereignissen (Wiederkehrperiode < 30 Jahre) die Abflusskapazität bei den Eindolungen oberhalb des Perimeters erschöpft. Das heisst der Hochwasserschutz (HWS) ist nicht gegeben.

Folgendes ist bei der Weiterberbeitung zur berücksichtigen:

- Beim Hasennestbach/Moosbach (622006) ist der HWS bei der Eindeckung Parzellen Nrn. 1566 und 179 nicht gegeben. Da der Perimeter der GK bei der Parzelle Nr. 179 endet und die Gefahrenhinweiskarte nicht anzeigt, ist dies auf den ersten Blick nicht sichtbar. Nach der Kantonsstrasse ist das eingedeolte Gewässer auch auszuscheiden. Es handelt sich immer noch um dieselbe Bachleitung mit ungenügender Kapazität.
- Beim Widackerbach (Gewässer ID 622016) ist der HWS bei der Eindeckung Parzellen Nrn. 292 und 180 nicht gegeben.
- Beim Eigenbach (Gewässer ID 622007) ist der HWS bei der Eindeckung Parzellen Nrn. 292 und 180 nicht gegeben.

Der Gewässerraum ist bei den oben erwähnten Eindeckungen auszuscheiden. Das heisst es kann nicht auf die Ausscheidung verzichtet werden.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse


Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren


Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen



ENTWURF FÜR DIE ABSCHLIESSENDE VORPRÜFUNG

Gemeinde Beromünster

Revision der Ortsplanung

Bau- und Zonenreglement
(BZR)

22. Juni 2018

Änderungen gegenüber der Version
vom 14. September 2017 sind im
Korrekturmodus dargestellt.

Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke

(§ 48 PBG)

¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 2 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 2.

Art. 10 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

(§ 49 PBG)

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem in Anhang 3 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 3.

Art. 11 Grünzone

(§ 50 PBG)

¹ Die Grünzone dient der Freihaltung von Uferbereichen und Waldrändern, der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen sowie der Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen im und um das Baugebiet.

² In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem in Anhang 4 umschriebenen Zonenzweck entsprechen. In allen Grünzonen gestattet sind:

- Fuss- und Radwege sowie Bewirtschaftungswege,
- Spielplätze,
- naturnah gestaltete Versickerungs- und Retentionsanlagen.

Absetzbecken, Pumpwerke etc. müssen möglich sein die aus Beton sind.

³ Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.

⁴ Die Bepflanzung in der Grünzone ist naturnah zu gestalten.

SABA kann zu beträchtlicher Terrainveränderung führen. Dito Fussgängerbrücke Chällermatt, Dammschüttungen und Einschnitte Strasse etc.

Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke

<i>Nr. Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
Ortsteile Gunzwil/Beromünster		
a Büel	Schul- und Sportanlagen	II
b Linden	Schul- und Sportanlagen, Mehrzweckgebäude, Vereinslokale, Feuerwehr, Werkhof, Parkplätze	II
c Chällermatt	Mehrzweckhalle, Sport- und Freizeitanlagen, Feuerwehr, Werkhof, Parkplätze, Park, Grün- und Erholungsflächen	III
d Schul- und Pfarreizentrum St. Michael	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Pfarreizentrum (Besitzstand Parz. 55 und 362), Parkplätze	II/ III*
e Busbahnhof	Busbahnhof, P+R-Anlage	III
f Pflgewohnheim Bärgmättli	Alters- und Pflegeheim, Nebendienstleistungen, Parkplätze. Lärmschutz: Es sind die Planungswerte einzuhalten; beim Alters- und Pflegeheim ist eine einseitige, lärmabgewandte Orientierung vorzusehen.	III
g Kantonsschule	Schul- und Sportanlagen, Studienheim, Parkplätze	II
h St. Stephan	Pfarrkirche, Friedhof, Pfarrhaus, Parkplätze	II
i Wilhelmshöchi	Kindergarten	II
j Bachheim	Schwimm- und Sportanlagen, Spielplatz, Parkplätze	III
k Mooskapelle	Kapelle	II
Ortsteil Neudorf		
l Dorf	Mehrzweckgebäude, Schul- und Sportanlage, Kirche, Friedhof, Pfarrhaus, Heizzentrale, Parkplätze	II
m Gassmatt	Gebäude für Jugendorganisationen	II
Ortsteil Schwarzenbach		
n Dorf	Schul- und Sportanlagen, Kirche, Friedhof, Pfarrhaus, Mehrzweckgebäude, Parkplätze	II

Ist der Neubau im Raum Bifang gemeint?



* Aufstufung auf ES III gemäss Darstellung im Zonenplan.

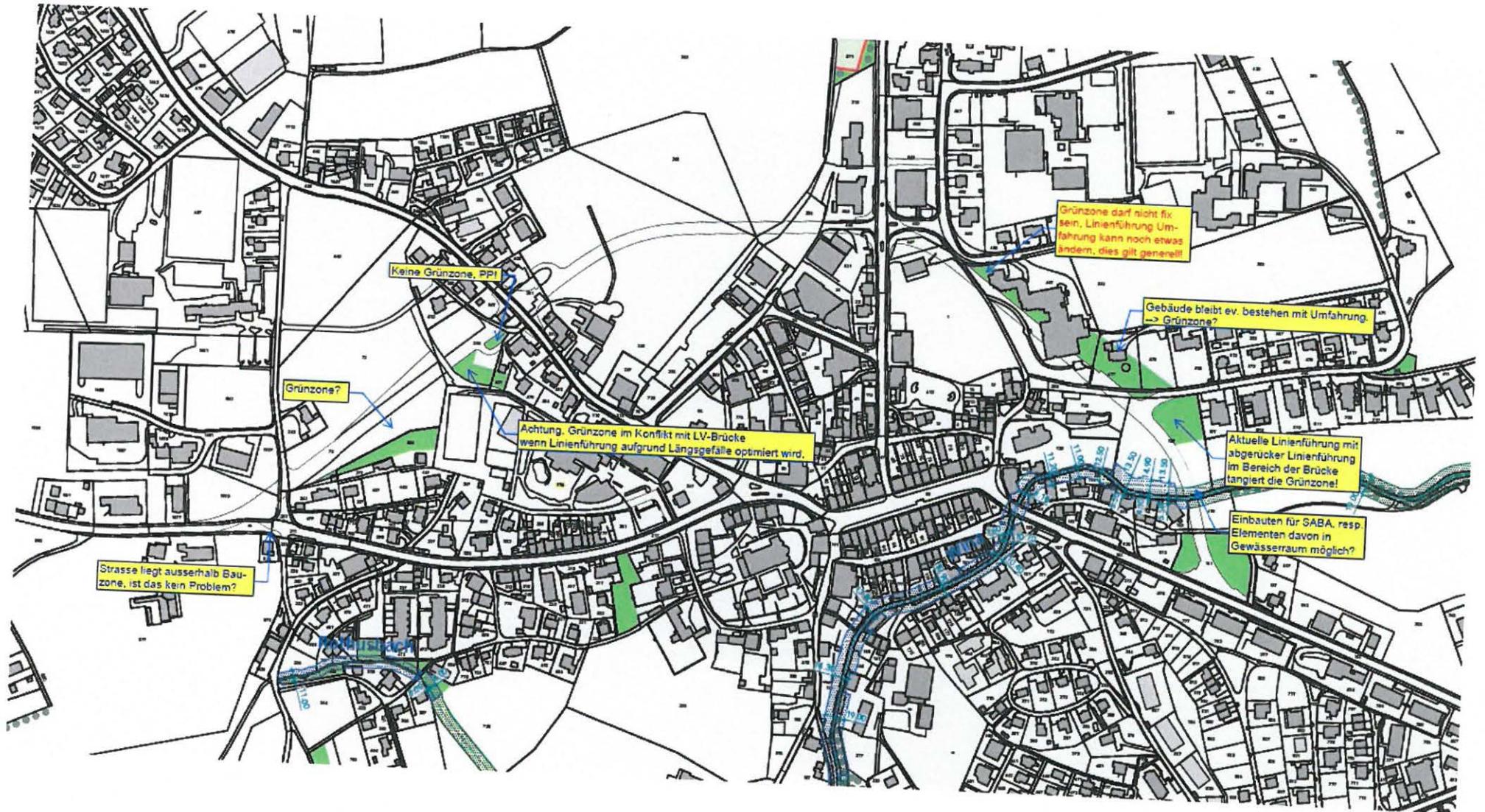
Anhang 4: Grünzonen

Nr.	Bezeichnung	Zweck/Nutzung	ES
Ortsteile Gunzwil/Beromünster			
1	Moosbach	Freihaltung Uferbereich, bestehendes Wohnhaus Mühle auf Grundstück Nr. 430 GB Gunzwil	II
2	Grundstück Nr. 1478 GB Gunzwil	Freiraum, Aufenthaltsbereich	II
3	Grundstück Nr. 1562 GB Gunzwil	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Containerstandort	II
4	Grundstück Nr. 1565 224 GB Gunzwil Beromünster	Begrünung Siedlungsrand Freihaltung Umgebung Stift	III
5	Chällermatt/Schönbüel/ Sandhübel/ Don Boscostrasse/Undermüli	Grün-, Park- und Erholungsflächen, Strassenraumgestaltung, Siedlungsdurchgrünung, ökologischer Ausgleich; Parkplätze (GB 244); Versickerungsbecken (GB 141)	III
6	Schlosslibach	Freihaltung Uferbereich, Freiraum, Aufenthaltsbereich, Siedlungsdurchgrünung	II
7	Grundstück Nr. 263 GB Beromünster	Freiraum, Aufenthaltsbereich, ökologischer Ausgleich, Begrünung Siedlungsrand	II
8	Grundstück Nr. 371 GB Beromünster	Freihaltung Waldrand	III
9	Grundstücke Nr. 156, 273, 786 GB Berom.	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr	II
15 9	Grundstücke Nr. 1302, 1303, 1378 GB Gunzwil	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Quartierplatz, Begrünung Siedlungsrand (GB 1302)	II
Ortsteil Neudorf			
10	Grundstück Nr. 1074 GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich	II
11	Grundstück Nr. 1315 GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Quartierplatz	II
12	Grundstück Nr. 1277 GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Quartierplatz	II
13	Grundstücke Nrn. 1214/ 1217, GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Retention	II
14	Grundstück Nr. 1048 GB Neudorf	Freiraum, Aufenthaltsbereich, Quartierplatz	II
15	Grundstücke Nrn. 1276, 1111, 1043, 1044 GB Neudorf	Siedlungsdurchgrünung zwischen Wohn- und Arbeitsgebiet, Fusswegverbindung	III

Sind Parkplätze in der Grünzone möglich?
Vgl. projektierte Parkplätze für Parz. 401 auf heutiger Parzelle 244.

Nicht nur Versickerungsbecken.
Generell Anlagen für Strassenentwässerung.
Auf GS 137 ev. Absetzbecken/PW.

Stellungnahme vif: Beilage 2





Beromünster

MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

Gemeinde Beromünster

Erschliessungsrichtplan Sandhübel 1:1500

22. Juni 2018

Durch den Gemeinderat beschlossen am ...

Der Gemeindepräsident

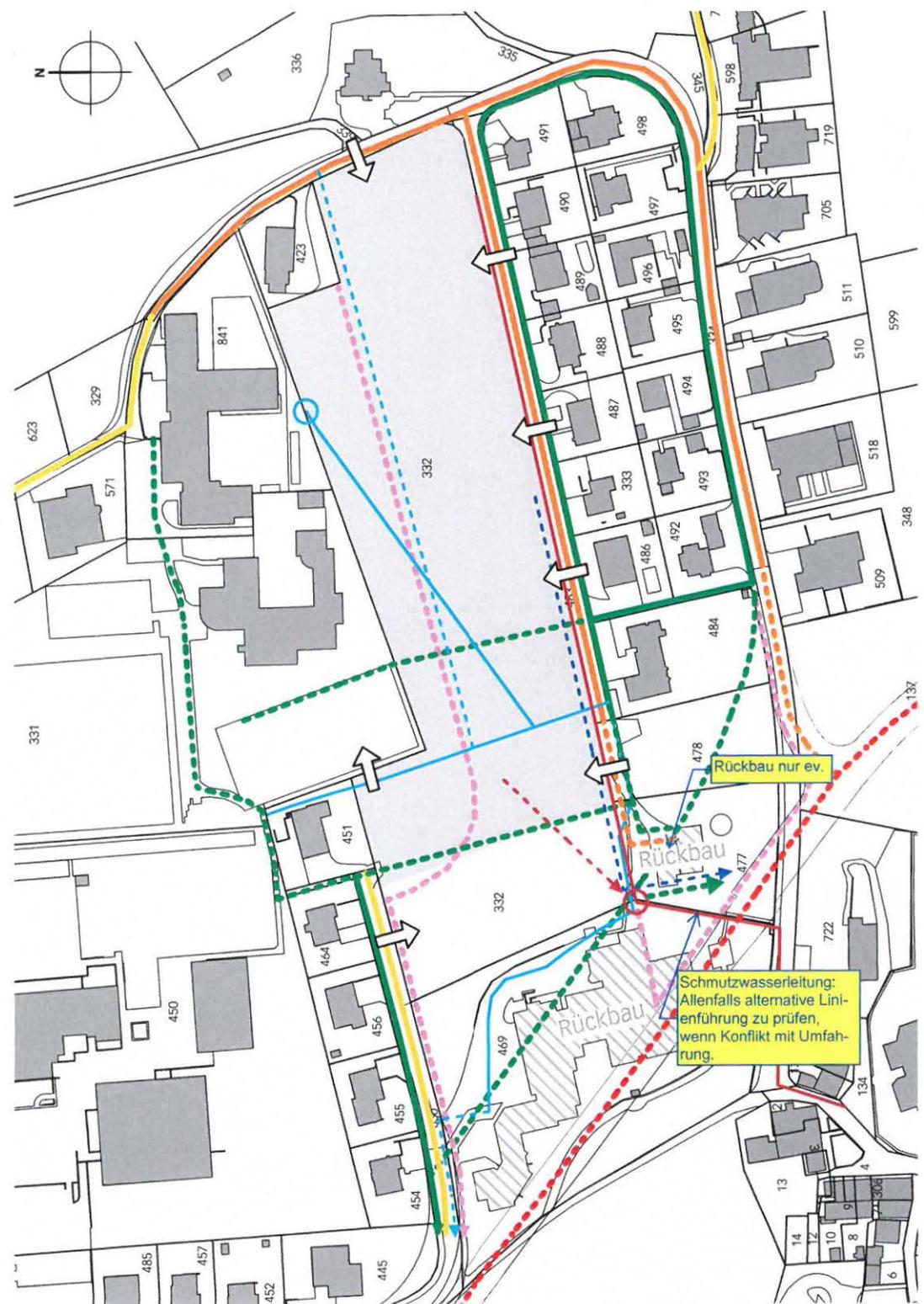
Die Gemeindegeschreiberin

Charly Freitag

Claudia Käch Egli

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt

Datum / Unterschrift



Legende

Information

Bauzone bestehend / geplant

Strassen und Wege

Groberschliessung
 HVS/Kantonsstrasse geplant
 VS, HSS, QSS/Gemeindestrasse bestehend / geplant

Feinerschliessung
 QES, ZS/Privatstrasse bestehend
 Erschliessungsrichtung geplant
 öffentlicher Fussweg/Trottoir bestehend / geplant
 Fuss- und Radweg kombiniert geplant

Werkleitungen

Anschlusspunkt Wasserversorgung bestehend
 Leitung Wasserversorgung bestehend / geplant
 Leitung Meteorwasser geplant
 Anschlusspunkt Schmutzwasser bestehend
 Leitung Schmutzwasser bestehend / geplant
 Versickerungsanlage
 Retentionsanlage

Die Versickerung muss gewährleistet sein. Art und Lage der Anlage sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu definieren.

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

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

Luzern, 14. Juli 2018

Axioma-Nr. 2018-1567

Gemeinde Beromünster: Gesamtrevision Ortsplanung; abschliessende Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso, geschätzter Bruno

Wir beziehen uns auf die revidierten Unterlagen, welche mit Gesuch vom 25. Juni 2018 an die Dienststelle rawi eingereicht wurden.

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

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

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

2. Beurteilung durch die Fachbereiche

2.1 Grundwasser (David Reist)

Es gibt einige Abweichungen zwischen dem aktuellen Stand der Gewässerschutzkarte (siehe Geoportal) und den Grundwasserschutzzonen und -arealen gemäss Zonenplan. Der Zonenplan mit den orientierenden Inhalten ist diesbezüglich auf den neusten Stand der Gewässerschutzkarte anzupassen.

Anträge:

Der Zonenplan mit den orientierenden Inhalten ist mit der aktuellen Gewässerschutzkarte abzustimmen.

2.2 Oberflächengewässer (Robert Lovas)

Mit der Festlegung der Gewässerräume sind wir im Grossen und Ganzen einverstanden. Die Festlegung des Gewässerraumes ist in den Unterlagen sehr gut dokumentiert und begründet.

Fachliche Hinweise und Anträge zum Gewässerraum im Einzelnen:

Bei den 3 Fliessgewässern Hasennestbach (Moosbach), Widackerbach und Eigenbach ist der Hochwasserschutz nicht gegeben, daher ist gemäss Art. 41a, Ziff. 4 der Gewässerraum ebenfalls auszuscheiden.

Anträge:

- Beim Hasennestbach/Moosbach, ID 622006 ist der HWS bei der Eindeckung Parzelle Nr. 1566, 179 nicht gegeben. Da der Perimeter der GK nach bei der Parzelle Nr. 179 endet und die Gefahrenhinweiskarte nicht anzeigt, ist dies auf den ersten Blick nicht sichtbar. Nach der Kantonsstrasse ist das eingedolte Gewässer auch auszuscheiden. Es handelt sich immer noch um dieselbe Bachleitung mit ungenügender Kapazität.
- Beim Widackerbach (Gewässer ID 622016) ist der HWS bei der Eindeckung Parzelle Nr. 292, 180 nicht gegeben.
- Beim Eigenbach (Gewässer ID 622007) ist der HWS bei der Eindeckung Parzelle Nr. 292, 180 nicht gegeben.

2.3 Altlasten (Ruedi Gubler)

Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) dürfen Bauvorhaben auf belasteten Standorten nur dann bewilligt werden, wenn kein Sanierungsbedarf nach Altlastenrecht besteht, durch das Bauvorhaben ausgelöst wird und wenn eine künftige Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert wird.

Einzonung Chällermatt, Beromünster/Gunzwil: Betreffend Einzonung der Deponie Chällermatt wurde 2012 durch die Dienststelle uwe festgehalten, dass kein Sanierungsbedarf nach Altlastenrecht besteht und damit der aktuell zu beurteilenden Einzonung der Deponie Chällermatt (ID 1081A0002/1087A0036) zugestimmt werden kann. Im Rahmen allfälliger baulicher Entwicklungen werden aber namentlich die veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser und Luft (Gasentwicklung des Deponiekörpers) durch Altlasten-Fachleute aufzuzeigen sein. Solche Abklärungen sind in der Regel zeitlich schlecht planbar, weshalb wir empfehlen, das Vorgehen frühzeitig mit der Dienststelle uwe zu besprechen.

Die weiteren Änderungen im Zonenplan nehmen wir ohne Bemerkungen zur Kenntnis.

2.4 Abfallbewirtschaftung und Rohstoffabbau (Ruedi Baumeler)

Die Bestimmungen zur Deponiezone (Art. 18 neu BZR) entsprechen dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2017 und der Genehmigung durch den Regierungsrat am 16. Januar 2018.

Eine Abbau- und Aufbereitungszone (Art. 19 neu BZR) soll die bisherige Sonderbauzone Saffental (SbS) ersetzen. Die Bestimmungen sollten in diesem Zusammenhang auch aktualisiert werden. Auf den Begriff Deponie ist zu verzichten. Deponien sind Abfallanlagen. Von den Abfallanlagen ausgenommen und somit keine Deponien sind aber Materialentnahmestellen wie Kiesgruben, in denen unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial zur Wiederauffüllung verwertet wird. Das ergibt sich aus Art. 3 Bst. k und g in Verbindung mit Art. 19 Bst. c der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA). Zur Vereinheitlichung innerhalb des BZR wird empfohlen, die Formulierung in Absatz 2 an die entsprechende Bestimmung zur Deponiezone anzugleichen. In Absatz 3 ist statt von Abbau- und Aufbereitungszone noch von Sonderbauzone die Rede. Da der Abbau von Steinen und Erden, wie auch die Wiederauffüllung von Abbaustellen zwar Bau- und weitere Bewilligungen, aber keine Betriebsbewilligungen erfordern, ist in Absatz 4 der Begriff Betriebsbewilligungsgesuche durch Bewilligungsgesuche zu ersetzen.

Antrag / Vorschlag zu Artikel 19 neu BZR:

¹ Die Abbau- und Aufbereitungszone ist für den Abbau von Steinen und Erden, für die Wiederauffüllung mit unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial, für die Betonaufbereitung und für die Behandlung von Abfall inklusive Aushub- und Ausbruchmaterial vorgesehen. Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Abbau- und Aufbereitungsbetrieb stehen, sind nicht zulässig.

² Spätestens nach Abschluss des Materialabbaues und der Wiederauffüllung oder nach der Einstellung diesbezüglicher Aktivitäten wird das von der Abbau- und Aufbereitungszone erfasste Land in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

³ Die Standorte für Bauten und Anlagen haben sich im Wesentlichen auf die Grubensohle zu beschränken. Sie sind mit einem Beseitigungsrevers auf den Zeitpunkt der Aufhebung der Abbau- und Aufbereitungszone zu versehen. Der Gemeinderat kann Vorkehrungen zur Aufwertung des Landschaftsbildes verfügen.

⁴ Mit den Bewilligungsgesuchen für den Abbau, die Wiederauffüllung und die Aufbereitung und die Deponierung von Materialien ist ergänzend zu den aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung erforderlichen Unterlagen ein Konzept einzureichen, welches aufzeigt, wie die ökologischen Belange während der Betriebsphase bestmöglich berücksichtigt werden können. 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.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

2.5 Boden (Brigitte Suter)

In den Unterlagen zur abschliessenden Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung ist kein Bericht zur Fruchtfolgeflächen(FFF)- Kompensation vorhanden. Es wird angenommen, dass immer noch das Bodengutachten vom 13. Dezember 2017 von Markus Vogt (Vogt Planer) Gültigkeit hat. Einzig die beanspruchten FFF haben sich etwas geändert. Wie genau ist mitsamt den in der vorangehenden Stellungnahme geforderten Änderungen in den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision zu dokumentieren.

Die Stellungnahme vom 23.01.2018 ist immer noch gültig. Diese besagt:

Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen bezüglich des Nachweises der Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Beromünster sind im bodenkundlichen Gutachten vom 13. Dezember 2017 von Markus Vogt (Vogt Planer) in zweckmässiger Form erhoben worden und soweit als korrekt und vollständig zu beurteilen.

Darin enthalten sind Fruchtfolgeflächenverluste durch Einzonungen sowie Gewinne von Fruchtfolgeflächen durch Auszonungen.

Durch die Einzonung verschiedener Teilflächen entsteht ein Gesamt-Fruchtfolgeflächenverlust von 32'716 m², welcher korrekt ausgewiesen wurde.

Ein Fruchtfolgeflächengewinn soll mit dem Einzonieren der Parzellen 23, 33, 37, 71, 72, 73, 86, 89 und 227 in Schwarzenbach (Beromünster) erzielt werden. Auf einem Teil der Parzelle 227 besteht heute ein Parkplatz, welcher sich bereits in der Landwirtschaftszone befindet, wodurch dieser nicht als Fruchtfolgefläche (FFF) gezählt werden darf. Somit kann auf der Parzelle 33 und 227 neu nur Fruchtfolgefläche von 5'070 m² entstehen anstatt der

ausgewiesenen 5'535 m². Auf den Parzellen 71 und 72 in Schwarzenbach (Polygone 18 +19 im bodenkundlichen Gutachten von Vogt Planer) wurde eine Fläche ausgewiesen, welche der Mindestanforderungsgrösse von 0.25 ha zusammenhängende grüne Fläche nicht nachkommt. Somit kann diese Fläche nicht als FFF ausgewiesen werden. Auf den Parzellen 71, 72 und 73 in Schwarzenbach kann somit nur eine Fläche von 4'447 m² FFF neu entstehen anstatt der ausgewiesenen 7'059 m². Dadurch entsteht neu ein Total von 20'303 m² FFF Gewinn mit Auszonungen.

Da 3.27 ha durch Einzonungen verloren gehen und 2.03 ha durch Auszonungen kompensiert werden können, resultiert ein totaler FFF-Verlust von 1.24 ha. Eine FFF-Kompensation für diese 1.24 ha ist in der Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision Beromünster nicht enthalten. Aus Sicht des Fachbereichs Boden ist für den Verlust der 1.24 ha Fruchtfolgefläche eine Kompensation zu leisten.

Betreffend Wahl der Kompensationsart unterstützen wir die E-Mail Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 28.06.2018 an die Gemeinde Beromünster. Darin wird begründet warum einer Neukartierung des gesamten Gemeindegebietes nicht zugestimmt wird.

Anträge

- Der FFF-Kompensationsbericht ist dem Dossiers der Ortsplanungsrevision beizufügen.
- Der FFF-Verbrauch und dessen Kompensation ist nach Lage und Umfang aufzuführen. Die oben aufgeführten Anpassungen sind in die Berechnung aufzunehmen.
- Betreffend der Kompensationspflicht wegen der Inanspruchnahme von 1.24 ha Fruchtfolgeflächen ist der Entscheid der zuständigen Dienststelle für Raum und Wirtschaft (rawi) zu befolgen.

2.6 Siedlungsentwässerung (Marius Ötterli)

Unsere Stellungnahme zur 1. Vorprüfung «Gemeinde Beromünster – Gesamtrevision der Ortsplanung» (vgl. Konsul-Nr. 2017-2420) ändert sich nicht und behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Antrag:

Zonenplan, Bauzonenreglement und die für die 4 Ortsteile Beromünster, Gunzwil, Neudorf & Schwarzenbach bereits bestehenden GEP-Konzepte sind gegenseitig in Übereinstimmung zu bringen.

2.7 Risikovorsorge (Christian Buser)

Auf dem Gemeindegebiet in Neudorf befindet sich eine störfallrelevante Anlage, die Feuerwerksproduktion der Bugano AG. Das bedeutet, dass bei einem Störfall in diesem Betrieb, Personen in der Nachbarschaft, z.B. auf dem Gelände des Flughafens, geschädigt werden könnten.

Gemäss den Angaben im Risikobericht der Firma Ernst Basler + Partner vom Juni 2007 verläuft die Risikosummenkurve für eine Schädigung der Bevölkerung durch die Bugano AG knapp im akzeptablen Bereich, jedoch sehr nahe zum Übergangsbereich. Mit der neuen Ortsplanung, respektive mit der Ausscheidung des Betriebsgeländes der Bugano AG als Sonderbauzone Nr. 5 „Feuerwerk“, sind im Vergleich zur heutigen Situation keine wesentlichen Änderungen der Risikosituation zu erwarten. Falls sich jedoch die Verhältnisse im Betrieb (Um- oder Ausbau der Burgano AG) oder auf dem Flugplatz (Anzahl der Grossanlässe, Personenzahl auf dem Flugplatzareal oder Anzahl Flugbewegungen) wesentlich ändern sollten, ist eine Neubeurteilung der Risikosituation zwingend erforderlich.

Anträge:

Im Bau- und Zonenreglement fehlt der entsprechende Artikel, dass technische Gefahren berücksichtigt werden müssen. Zur Optimierung der Koordination zwischen Störfallvorsorge und Raumplanung ist das Bau- und Zonenreglement um den Artikel zur Störfallvorsorge zu ergänzen:

Art. XX Störfallvorsorge

1 Für die Personenbelegung in der Umgebung der Sonderbauzone Nr. 5 „Feuerwerk“, Neudorf ist der Risikobericht vom Juni 2007, Ziffer 7.4 verbindlich.

2 Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

3 Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

2.8 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 Süd, 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 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 Plan-team GHS AG vom 28. August 2017 dient ergänzend als Grundlage für die vorliegende Stellungnahme.

Gebiete „Linden & Chällermatt“

Das Gebiet „Linden“ auf Parzelle Nr. 463 ist der Zone für öffentliche Zwecke mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) II und das Gebiet Chällermatt, Parzelle Nr. 72, 244 derselben Zone mit der ES III zugeordnet. Das Lärmgutachten zeigt auf, dass die Planungswerte im nördlichen Gebiet „Linden“ und im südlichen Gebiet „Chällermatt“ nicht vollumfänglich eingehalten werden. Aufgrund der Zweckbestimmungen der beiden Gebiete kann mit einer gezielten Anordnung lärmunempfindlicher Nutzungen, wie z.B. Mehrzweckhallen und Sportanlagen zum Strassenkörper und eine lärmabgewandten Orientierung lärmempfindlicher Nutzungen, wie z.B. Büroräume oder Schulräume reagiert werden. Wenn lärmempfindliche Nutzungen in den lärmrechtlich sensiblen Bereichen vorgesehen sind, kommt Art. 29 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zur Anwendung. Gemäss Art. 29 LSV dürfen Neueinzonungen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur dort vorge-

nommen werden, wo die Planungswerte nicht überschritten sind, bzw. durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Antrag:

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) ist unter Anhang 2 lit. b und c unter Zweck/Nutzung jeweils wie folgt zu ergänzen: *Es gilt Artikel 29 LSV.*

Gebiet „Bifang Süd“

Der westliche Teil des Gebiets Bifang Süd ist der speziellen Mischzone (ES III) und der östliche Teil der Zone für öffentliche Zwecke ES III mit Nutzung Pflegeheim Bärgmättli zugeordnet. Parzelle Nr. 248 gilt als neuerechtlich eingezont (nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes vom 1.1.1985). Somit kommt Art. 29 LSV unter Einhaltung des Planungswertes ohne das Gewähren lärmrechtlicher Ausnahmen zur Anwendung. Gemäss dem Lärmgutachten ist der massgebende Grenzwert basierend auf dem Verkehrslärm der zukünftigen Entlastungsstrasse im Perimeter deutlich überschritten. Zusätzlich kommen weitere, nicht im Gutachten 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 Anhang 2/f Zweck/Nutzung) ist daher allenfalls nicht ausreichend, um die massgebenden Planungswerte einzuhalten. Im vorliegenden Einzonungsverfahren ist anhand einer vertieften Machbarkeitsstudie die Einhaltung der lärmrechtlichen Bestimmungen zu klären.

Antrag:

Die BZR-Bestimmungen in Anhang 1, Nr. 1 „Bifang“, Beromünster sind im Abschnitt Lärmschutz dahingehend anzupassen, dass *Art. 29 LSV zur Anwendung* kommt.

Gebiete „Bahnhofstrasse und Röteli“

Die Planungsgebiete „Bahnhofstrasse und Röteli“ befinden 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 werden beide Gebiete der speziellen Mischzone mit der ES III zugewiesen. Im Gebiet „Bahnhofstrasse“ kommt Art. 31 LSV zur Anwendung. Das Gebiet „Röteli“ gilt als nicht erschlossen. Somit wird Art. 30 LSV angewendet.

Gemäss dem BZR, Anhang 1 ist in den Gebieten „Bahnhofstrasse und Röteli“ eine Zentrumsüberbauung in verdichteter Bauweise 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. 2 „Bahnhofstrasse“, Beromünster sind im Abschnitt Lärmschutz dahingehend anzupassen, dass *Art. 31 LSV gilt.*

Anhang 1, Nr. 3 „Röteli“, Beromünster ist im Abschnitt Lärmschutz wie folgt zu ergänzen: *Es gilt Art. 30 LSV.*

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. Im östlichen Teil kommt Art. 31 LSV unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte 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. Das Lärmgutachten tendiert zu einem ähnlichen Vorgehen, indem der Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 Lit. b des Raumplanungsgesetzes (RPG) festgelegt wird, worin die Planungswerte anzustreben sind, jedoch nicht die Immissionsgrenzwerte überschritten werden dürfen.

Antrag:

Im gesamten Gebiet „Sandhübel“ sind die Planungswerte gemäss Art. 30 LSV einzuhalten. Anhang 1, Nr. 2 „Sandhübel“ ist in den Zusatzbestimmungen wie folgt zu ergänzen: *Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist im Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen, dass die Planungswerte eingehalten sind. Auf Parzelle Nr. 332 kommen Art. 29 LSV und auf übrigen Parzellen Art. 30 LSV zur Anwendung.*

2.9 Weitere Fachbereiche

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

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
Tel. direkt 041 228 60 67
ruedi.gubler@lu.ch

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, 17. Juli 2018 BAM

STELLUNGNAHME

**Gemeinde Beromünster: Gesamtrevision Ortsplanung;
Abschliessende Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Zosso

Mit Schreiben vom 28. Juni 2018 wurden wir zur Stellungnahme zur abschliessenden Vorprüfung eingeladen. Wir haben die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Landwirtschaft

Vom Grundsatz der Kompensationspflicht für Fruchtfolgefläche (FFF) ist nicht abzuweichen.

Gewässerraum

Bei der Gewässerraumausscheidung ist der Gewässerraum symmetrisch in Form eines Korridors auszuscheiden, und nicht als Puffer entlang des Gewässers: Als Beispiel wird das Gewässer auf der Parzelle 956 aufgeführt. Ein Puffer, welche parallel zu einem mäandrierenden Fliessgewässer geführt wird, verunmöglicht eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung.

Die Verwendung von Düngern und Pflanzenschutzmittel im Wald sowie in einem Streifen von drei Meter Breite entlang der Bestockung ist verboten (ChemRRV). Deshalb kann bei Reststreifen bis zu 3 m Maximalbreite entlang der Waldgrenze auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden. Beispielsweise ist dies auf der Parzelle 917 der Fall.

Anträge

- Der Gewässerraum ist als symmetrischer Korridor auszuscheiden.
- Der Gewässerraum entlang eines Waldes wird nur ausgeschieden, wenn diese Restfläche breiter als 3 m ist.

Natur und Landschaft

BZR Art. 18 Deponiezone / Art. 19 Abbau- und Aufbereitungszone

Im überarbeiteten BZR werden die Bestimmungen für die ursprüngliche Abbau- und Deponiezone 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.

Anträge

- BZR Art. 18 Abs. 4 ist wie folgt zu ergänzen: Es sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von mindestens 15% der Deponiefläche zu realisieren **und langfristig, über den Betrieb der Deponie hinaus, zu sichern.**
- 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.**

BZR Anhang 5: Verzeichnis der Flächen in der Naturschutzzone

Im BZR Anhang 5 sind teilweise noch Hinweise enthalten, dass bei der Mitwirkung die Beschriebe der Naturschutzzonen noch ergänzt werden.

Antrag

- Die noch fehlenden Beschriebe zu den Naturschutzzonen (Anhang 5 BZR, Nr. 7, 8, 9, 12, 13, 14 und 15) sind zu ergänzen.

Wald

Aus waldrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Wir danken Ihnen, dass Sie unsere Stellungnahme zur Kenntnis nehmen.

Freundliche Grüsse



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

Zosso Bruno

Von: Schemm Thomas
Gesendet: Dienstag, 24. Oktober 2017 08:27
An: Zosso Bruno
Cc: Sueess Pascal
Betreff: AW: Gemeinde Beromünster: Gesamtrevision Ortsplanung

Salü Bruno

Der untenstehende Link stimmt in dieser Form leider nicht für den Anhang, sondern nur für den Hauptbericht. Den gesamten Anhang habe ich nun aufschalten lassen.

Hier der Link für den gesamten Anhang: http://vvl.ch/files/3915/0882/3177/Neues_Angebotskonzept_Luzern_-_Menziken_-_Anhang_2008.pdf. Die Netzgrafiken resp. der öV Knoten ist im Anhang 9 „Large“ (resp. Seite 61/118) sichtbar und gilt nach wie vor für Beromünster/Rickenbach.

Gruss Thomas

Von: Schemm Thomas
Gesendet: Montag, 23. Oktober 2017 15:24
An: Zosso Bruno
Cc: Sueess Pascal
Betreff: WG: Gemeinde Beromünster: Gesamtrevision Ortsplanung

Salü Bruno

Besten Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme zur Gesamtrevision Ortsplanung Beromünster. Wir beschränken uns auf das Kapitel 9 gemäss Schreiben rawi vom 19.10.2017.

Grundlage:

Die öV-Erschliessung von Beromünster resp. die Ortsteile Beromünster, Schwarzenbach, Gunzwil und Neudorf werden gemäss Konzept http://www.vvl.ch/files/6014/2114/1145/KantonLuzern-vif_Angebot-Luzern-Emmen-Beromnster-Menzikon_3Juni08_2.91MB.pdf.pdf erschlossen.

Die Konzeptentwicklung war sehr umfassend, alle betroffenen Gemeinden und der Kanton Aargau waren einbezogen, siehe Kap. 1.2; Seite 10. Die Umsetzung erfolgte per Dezember 2009 und hat sich bewährt. Verschiedene kleine Justierungen wurden in der Zwischenzeit vorgenommen, das Grundkonzept wurde nicht verändert.

Hinweis Kap. 9: Erschliessung Beromünster - Sursee:

Die Grunderschliessung nach Sursee erfolgt via Rickenbach mit der Linie 81 und wurde in den letzten Jahren weiter ausgebaut und damit nochmals verbessert. Aufgrund der Fahrlage und dieser Linienführung via Rickenbach entstehen in Beromünster gute Anschlüsse von/nach Richtung Wynental und Seetal. Eine umgekehrte Linienführung zuerst via Beromünster nach Rickenbach ist sinnlos, da keine Anschlüsse gewährt werden.

Das Angebot auf der Linie 81 konnte insbesondere darum ausgebaut werden (u.a. Dez. 2017), da das Nachfragepotential entlang der Linie ausgenützt werden kann. Eine Veränderung ist daher kontraproduktiv, da sich das Angebot ja an der Nachfrage orientiert. Die effektive längere Fahrzeit zwischen den beiden Linien 81/87 sind 6 Minuten. Die verlängerte Fahrzeit ist im Bezug zum Angebot-Mehrwert auf der Linie 81 in Neben- und Randzeiten völlig zumutbar.

Die direkte Bus Erschliessung von Beromünster mit der Linie 87 nach Sursee hat zudem einen anderen Charakter: Schnellbus, Umsteigeanschlüsse in Beromünster aus Luzern kommend (resp. Neudorf), eigene Fahrlage morgens/abends (unterschiedliche Anschlüsse in Beromünster und Sursee), Mitterschliessung von Gunzwil, etc. Die Linie 87 ergänzt die Linie 81 (analog für Rickenbach die Linie 399 auch die Linie 81 ergänzt).

Gemäss öV Bericht 2018-2021 ist vorgesehen, das Angebot auf der Buslinie 87 punktuell im Rahmen der wachsenden Nachfrage zu verbessern (u.a. Fahrplanwechsel Dez. 2017: zusätzliches Kurspaar am Nachmittag und am Abend).

Hinweis Kapitel 9 mögliche Massnahme:

- Der Busterminal ist bereits heute ein Umsteigeknoten. Siehe dazu Bericht Link oben, Anhang 9 ff Netzgrafiken (Large) resp. der Grund, warum der Busterminal in Beromünster überhaupt so geplant und gebaut wurde (schon einige Jahre her).
- Eine Veränderung der Linienführung 81 ist kein Thema (siehe oben), da die Anschlüsse in Beromünster verloren gehen. Zudem würde sich Rickenbach gegen eine Veränderung mit grosser Wahrscheinlichkeit wehren (nach meinem Kenntnisstand würden zudem gewisse Schülertransporte- und Beziehungen nicht mehr funktionieren).
- Je nach Nachfrageentwicklung wird die Buslinie 87 weiter ausgebaut. Es gilt abzuwarten, wie sich die Nachfrage ab Dezember 2017 entwickeln wird.
- Ein sauberer 30 Minuten Takt Richtung Sursee wird vorläufig leider nicht möglich werden, da unterschiedliche Anschlüsse und Bedürfnisse entlang der Linie bestehen (z.B. IR Anschluss in Sursee Richtung Luzern und Basel/Bern/Olten, S-Bahn Anschluss in Sursee Richtung Olten und Baar, RE Richtung Luzern und Olten, Verbindung ins Wynental (WSB), Luzern, Beinwil (S9) und Seetal etc.).
- Erschliessung Bäch Linie 84: Die Erschliessung von Bäch ist deshalb möglich, da Standzeiten in Eich für die Erschliessung Eichberg und Bäch genutzt werden können. Die eigentliche Nachfrage ist trotz gutem Angebot bescheiden (täglich ca. 15 Ein- und Aussteiger) und rechtfertigt keine eigne öV-Erschliessung. Eine Linienverlängerung nach Beromünster ist zur Zeit nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

Bruno, sind die Aussagen so für dich io? Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Thomas Schemm
Angebotsplanung

Verkehrsverbund Luzern
Seidenhofstrasse 2
6002 Luzern

Telefon 041 228 47 24
thomas.schemm@vvl.ch
www.vvl.ch

DAS TICKET,
DAS ZU MEINER
MOBILITÄT PASST.



Passepartout
Tarifverbund LU OW NW