

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

per E-Mail

Gemeinderat Wauwil

Luzern, 28. Mai 2024 BIC/INC/SCS
2023-516

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Wauwil: Gesamtrevision der Ortsplanung 2023

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 2. Juni 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Wauwil. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wauwil wurde vor mehr als zehn Jahren vorgenommen. Mit der vorliegenden Revision möchte der Gemeinderat die kommunale Nutzungsplanung deshalb an die sich zwischenzeitlich veränderten übergeordneten Planungsgrundlagen anpassen. Das betrifft vor allem das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Zentrales Element der IVHB ist der Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) als für die Grundeigentümerschaften wichtigstes Nutzungs- und Dichtemass. Weiter wurden bestehende Gestaltungspläne überprüft und, wo nötig und sinnvoll, aufgehoben.

Wauwil ist eine Rückzonungsgemeinde gemäss Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern. Demnach sind Bauzonen, welche den Bedarf der kommenden 15 Jahre übertreffen, zurückzu-

zonen. Die Gemeinde Wauwil nimmt die erforderlichen Rückzonungen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vor.

Ausserdem plant die Gemeinde die Erweiterung der Arbeitszone im Gebiet Erlenmatt, wofür mehr als zwei Hektaren von der Landwirtschafts- in die Bauzone überführt werden sollen. Damit sollen Flächen für die Entwicklung von in der Gemeinde ansässigen Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt. Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Cüneyd Inan, Tel. 041 228 51 86) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland,
- Luzerner Wanderwege,
- Verkehrsverbund Luzern (VVL).

An der Bereinigungsbesprechung vom 29. September 2023 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von dieser bereinigt. Am 20. März 2024 fand eine weitere Besprechung zur Bereinigung der Vorlage statt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 14. Dezember 2023. Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

Wird dabei ein «Hinweis» formuliert, liegt es im Gemeindeermessen, diesen umzusetzen. Wird hingegen ein «Antrag» formuliert, muss die Gemeinde tätig werden: Entweder setzt sie den Antrag um, oder sie erläutert im Planungsbericht, weshalb keine, respektive abweichende Anpassungen vorgenommen werden. Letzteres setzt voraus, dass die übergeordneten Vorgaben dies zulassen.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Wauwil kann insgesamt als sorgfältig bearbeitet beurteilt werden. Die wesentlichen Themen wurden aufgenommen und in der neuen Nutzungsplanung sachgerecht und raumplanerisch zweckmässig umgesetzt. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die gelungene Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ). Das gewählte Vorgehen ist lobenswert, die Überprüfung der vorgeschlagenen ÜZ sind anhand konkreter Beispiele gut nachvollziehbar und die entsprechenden Ergebnisse folglich schlüssig und stimmig. Die gewählten Baumasse lassen eine ortsverträgliche Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes zu und schaffen die gewünschten Einwohnerkapazitäten des Zonenplans an raumplanerisch zweckmässigen Orten. Die Gemeinde ist somit weiterhin in der Lage, sich trotz der nötigen Rückzonungen hinsichtlich Bevölkerung zu entwickeln. Hingegen entspricht die vorgesehene Erweiterung der Arbeitszonen nicht den kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben und raumplanerischen Stossrichtungen. Überdies sind nicht alle plangrafischen Lösungen vollständig zufriedenstellend.

2 Zonenplan

2.1 Geplante Arbeitszone im Gebiet Erlenmatt

Im Gebiet Erlenmatt soll das Gewerbegebiet bzw. die Arbeitszone um rund 2,6 ha erweitert werden, um zusätzliche Flächen für in Wauwil ansässige Gewerbebetriebe zu schaffen.

Die am 2. Juni 2023 eingereichten Unterlagen wurden auch nach der Bereinigungsphase und der Einreichung der bereinigten Unterlagen am 14. Dezember 2023 nicht angepasst, obwohl der Flächenbedarf für die Arbeitszone bzw. der Betriebe nicht nachvollziehbar daraus hervorging. An der Besserechnung mit der Gemeinde vom 20. März 2024 wurde daher vereinbart, die Einzonung Erlenmatt in einem separaten Vorprüfungsbericht zu behandeln und das Einzonungsbegehren von der Gesamtrevision der Ortsplanung zu entkoppeln.

2.2 Darstellung archäologische Fundstellen

Im Zonenplan ist die archäologische Fundstelle (AFS) Wauwilermoos nicht gemäss Standarddarstellung (schraffierte Linie) ausgewiesen, sondern lediglich mit einer gepunkteten Umrandung. Die Gemeinde begründet dies damit, dass die AFS Wauwilermoos der gesamten Fläche des BLN-Gebiets auf Gemeindegebiet entspreche und die entsprechende Schutzzone ebenfalls schraffiert dargestellt werde. Folglich werde auch bei den weiteren AFS auf dem Gemeindegebiet auf eine schraffierte Darstellung verzichtet. Aufgrund der angestrebten einheitlichen Darstellung der AFS im ganzen Kantonsgebiet ist dies aber nicht zweckmässig. Zumal rein aufgrund der Grösse der AFS Wauwilermoos die gepunktete Linie nur schlecht als deren Abgrenzung wahrgenommen werden kann.

Antrag: Die AFS sind im Zonenplan schraffiert darzustellen.

2.3 Grünzone Parzellen Nrn. 241 und 552

Der südöstliche Teil der Parzelle Nr. 241 (GB Wauwil) wird gegenwärtig als Garten genutzt, einige Bauten und Anlagen befinden sich zudem ausserhalb der Bauzone. Die Flächen wurden vom Kanton überdies als Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde

identifiziert. Die Gemeinde hat die fraglichen Flächen der Grünzone mit Nutzungszweck 9 gemäss Anhang 2 des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) zugeteilt. Die neue Geometrie der Zonen und die entsprechenden Bestimmungen auf diesem Grundstück erachten wir als stimmig. Nach Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung sind sie umzusetzen.

Gleiches gilt für den nordöstlichen Teil der Parzelle Nr. 552 (GB Wauwil). Allerdings erachten wir die Zonenzuteilung entlang der Grundstücksgrenze im nördlichen Teil dieses Grundstücks oberhalb der Stützmauer, welcher aufgrund der Topografie nicht überbaut werden kann, als nicht sinnvoll. Mit der Überführung dieser Fläche in die Grünzone könnte die einwohnerrelevante Bauzone in der Rückzoningsgemeinde weiter verkleinert werden. Zumal der nordöstliche Teil der Parzelle im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung bereits der Grünzone zugeteilt wurde. Die Hälfte der Stützmauer befindet sich in dieser Zone.

Hinweis: Der gesamte Streifen unterhalb der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. 552 ist einer geeigneten Grünzone zuzuteilen, wobei die konkrete Umsetzung im Ermessen der Gemeinde liegt.

2.4 Waldbaulinien im Gebiet Waldegg

Mehrere Grundstücke im Gebiet Waldegg werden aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes nach Inkrafttreten der neuen Nutzungsplanung nicht mehr bebaubar sein. Zudem würde für konkrete Bestandesbauten die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG bei einem Naturereignis oder einem Brand nicht greifen. Folglich wurden für die betroffenen Grundstücke Waldbaulinien gemäss § 136 Abs. 1 PBG festgelegt, die eine Unterschreitung des Waldabstandes erlauben und somit eine allfällige Wiederbebauung dieser Parzellen ermöglichen würden. Aus forstwirtschaftlicher Beurteilung ist diese Lösung nicht zulässig. Aus rechtlicher Sicht bedingt eine solch pauschale Lösung eine Interessenabwägung nach § 136 Abs. 1 PBG. Eine solche fehlt im Planungsbericht. Darin wird einzig festgehalten, dass die Waldbaulinie ausgeschieden wird, um die bestehenden Bauten am Waldrand im Gebiet Waldegg zu sichern. Das Argument des Bestandesschutzes allein genügt nicht, denn dafür würde die kantonale Regelung in § 178 PBG genügen. Der Planungsbericht ist deshalb mit einer Interessenabwägung zu ergänzen. Zudem ist in der Legende des Zonenplans der Eintrag «Waldbaulinie» folgendermassen zu präzisieren: «Waldbaulinie gemäss § 136 PBG».

Antrag: Die Festlegung der Waldbaulinien im Gebiet Waldegg ist im Raumplanungsbericht mit einer Interessenabwägung detaillierter zu begründen, ansonsten kann eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

3 Bau- und Zonenreglement (BZR)

3.1 Art. 8 Kernzone (Ke)

Hinweis: Wir empfehlen der Gemeinde, in Art. 8 Abs. 2 BZR die Wohnnutzung gänzlich auszuschliessen, da die Formulierung «bei fehlender Nachfrage» ein unbestimmter Rechtsbegriff ist und im Vollzug zu Problemen führen könnte. Die Wohnnutzung als Ausnahme wäre nach § 37 Abs. 1 PBG auch ohne diese BZR-Bestimmung möglich.

3.2 Art. 10 Wohnzonen A, B und C (W-A / W-B / W-C)

Hinweis: Der zweite Teil des ersten Satzes unter Art. 10 Abs. 2 max. Gebäudelänge ist umständlich formuliert. Wir empfehlen der Gemeinde, diesen zu vereinfachen (z.B. «... sofern

die gute Eingliederung gewährleistet bleibt.»)

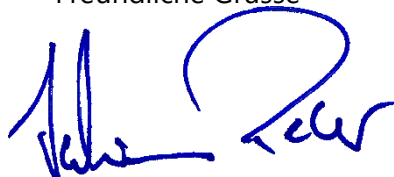
Ausserdem empfehlen wir, die Abweichung der maximalen Gebäudelänge masslich zu begrenzen, z.B. mit «... Abweichung von 20 % der maximalen Gebäudelänge ...». Dies würde die Anwendung vereinfachen und Problemen beim Vollzug vorbeugen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung kann insgesamt als stimmig und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Kopie an:

- Planungsbüro ZEITRAUM Planungen AG, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan 1 : 2000 vom 15.12.2023;
- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 14.12.2023.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14.12.2023;
- Waldbaulinie Analyseplan vom 13.11.2023;