



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 Grosswangen

Luzern, 28. April 2025 HOH / LIA
2025-128

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Grosswangen, Nachreichung Vorprüfung Einzonung Parz. Nr. 1253, 2025

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 6. Februar 2025 ersuchen Sie um die Vorprüfung der nachgereichten Unterlagen zur Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 1253 als Nachtrag zur bereits abgeschlossenen Vorprüfung der gesamthaft revidierten Ortsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Das alte Sägewerk auf Parzelle Nr. 1253, GB Grosswangen neben dem schützenswerten Mühlegebäude auf Parzelle Nr. 565 soll durch ein Wohngebäude ersetzt werden. Gestützt auf Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege sowie der Dienststelle Raum und Wirtschaft soll für den Ersatzneubau die bereits bestehende Kernzone um 15.0 m nach Westen erweitert werden. Damit soll eine Fläche von rund 477 m² von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont werden.

Die Teilfläche im Gebiet «Alte Sagi», Parzelle Nr. 1253 GB Grosswangen, welche nun in die Kernzone eingezont werden soll, wurde in der Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung als Reservezone bezeichnet. An dieser Umzonung war nichts zu beanstanden.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständige Projektleiterin Hilke Horsthemke, Tel. +41 41 228 70 49) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da)
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa)
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew).

Es fand keine Bereinigungsbesprechung zum Vernehmlassungsergebnis statt. Der weitere notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann nachfolgend unter B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Aus Sicht der Denkmalpflege sind die Resultate der Machbarkeitsstudie betreffend Stellung und Volumen eines Neubaus nachvollziehbar und es werden keine Belange der Denkmalpflege tangiert. Die Erweiterung der Zone ist daher nachvollziehbar, um den Neubau vom schützenswerten Mühlegebäude abzusetzen.

Es wird begrüßt, dass in der Machbarkeitsstudie eine Zonenrandgestaltung mit Bäumen angedeutet wird und der Gewässerraum korrekt von der Freihaltezone Gewässerraum zur Grünzone Gewässerraum umklassiert wurde.

2 Zonenplan

Die Erschliessung der geplanten neuen Reservezone als Option für eine zukünftige Zonenerweiterung für öffentliche Nutzungen auf der Parzelle Nr. 1253 ist gemäss der Machbarkeitsstudie unklar. Mit Blick auf die Zukunft würde die Zufahrt zum hinteren Teil der Parzelle, bzw. zur Reservezone ohne Abstand entlang der Fassade des Neubaus mit künftigen Wohnungen erfolgen oder durch den eingezeichneten Besucherparkplatz sogar verunmöglicht. Wir weisen darauf hin, dass spätestens bei einer allfälligen späteren Einzonung des restlichen Teils der Parzelle Nr. 1253 bzw. der Reservezone die Erschliessung sichergestellt sein muss. Deshalb empfehlen wir, einen Erschliessungsnachweis zu erstellen. Eine Erschliessung zu einem späteren Zeitpunkt über die bestehende Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.

3 Bau- und Zonenreglement

Art. 18 Abs. 8 Kernzone (BZR_{neu})

In Art. 18 Abs. 8 BZR wird die ans Denkmalobjekt angepasste Bauweise spezifisch geregelt. Wir weisen darauf hin, dass die Formulierung «in seiner Höhe vom Mülgebäude abzuheben» missverständlich sein könnte und empfehlen, dies im BZR zu präzisieren.

Die Denkmalpflege ist bei der Planung des Baus auf der Parzelle Nr. 1253 neben dem schützenswerten Mühlegebäude zwingend in das Verfahren einzubeziehen, da es sich innerhalb einer Baugruppe befindet (§ 142 Abs. 3 PBG).

4 Kantonaler Richtplan

Gemäss dem Ergebnis der Einwohnerkapazitätsberechnung des Zonenplans und der Anwendung des kantonalen Richtplans ist Grosswangen eine Kompensationsgemeinde. Daher müssen Einzonungen grundsätzlich kompensiert werden. Durch die geringfügige Erweiterung der Bauzone auf Parzelle Nr. 1253 wird die Kapazität der Bauzone nur unwesentlich vergrössert. Vorliegend kann deshalb von einer Kompensation abgesehen werden.

5 Natur und Landschaft

In verschiedenen übergeordneten Grundlagen sowie im Kantonalen Richtplan und der Strategie Landschaft des Kantons Luzern wird die Bedeutung und der Auftrag eines qualitativ hochwertig gestalteten Siedlungsrandes als behördenverbindliche Aufgabe verschiedentlich bekräftigt und gefordert. Die Gemeinden sorgen ebenfalls dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a).

Hinweis: Für die Zonenrandbepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie ein ökologisch wertvoller Siedlungsrand qualitativ erreicht wird (z. B. einheimische Baumarten/Sträucherarten, weitere ökologisch wertvolle Elemente) und wie die langfristige Sicherung und Pflege des ökologisch wertvoll ausgestalteten Siedlungsrandes gewährleistet wird.

6 Bodengutachten Fruchtfolgeflächen (FFF)

Durch die Erweiterung der Kernzone wird eine Fläche von rund 477 m² von der Landwirtschaftszone in die Kernzone eingezont..

Antrag: Es ist ein Bodengutachten der Einzonungsfläche durchzuführen und die Gesamtfläche der beanspruchten FFF im Rahmen der Gesamtrevision darzulegen.

7 Mehrwertausgleich

Gemäss den §§ 105 ff. PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung – wie vorliegend durch eine Einzonung – einen Mehrwert von mehr als CHF 50'000 erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass für die vorgesehene Einzonung, bzw. Erweiterung der Kernzone, zu prüfen ist, ob sie der Mehrwertabgabepflicht unterliegt oder gestützt auf

§ 105 Abs. 2 und 3 PBG auf eine Erhebung der Mehrwertabgabe verzichtet werden kann. In jedem Fall ist das Vorliegen bzw. Nichtvorliegen der Abgabepflicht im Rahmen einer Verfügung zu begründen. Diese Verfügung ist dem BUWD als treuhänderischer Verwalter des Mehrwertabgabe-Fonds zu eröffnen. Hierbei ist zu begründen, von welchem Quadratmeterpreis ausgegangen wird, damit die Rechtmässigkeit der Veranlagung überprüft werden kann.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 1253, GB Grosswangen, kann 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



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Kopie an:

- Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- 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:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), Entwurf vom 23. Januar 2025;
- Ausschnitt Entwurf Zonenplan aus dem Begleitschreiben des Gemeinderats vom 6. Februar 2025.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 23. Januar 2025;
- Machbarkeitsstudie A6 Architekten AG vom 16. Januar 2025.