



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per E-Mail an:
Gemeinderat Beromünster

Luzern, 26. Mai 2021 BZ / LUE
2021-318

Gemeinde Beromünster: Teilrevision Ortsplanung, Gebiet Bifang

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 12. Mai 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Bifang und der damit zusammenhängenden Zonenplanänderungen im Ortsteil Schwarzenbach. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Beromünster wurde von den Stimmberechtigten am 17. Mai 2020 an der Urne abgelehnt. Die Nachanalyse der Abstimmung ergab, dass namentlich die Komplexität der Vorlage zu deren Ablehnung führte. Der Gemeinderat entschied in der Folge, Anpassungen am Prozess vorzunehmen und verschiedene Themen, abhängig von deren Dringlichkeit, den Stimmberechtigten in getrennten Vorlagen zu unterbreiten. In einer ersten Etappe der Ortsplanung sollen vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Pflgewohnheims Bergmättli im Gebiet Bifang sowie damit zusammenhängende Planänderungen vorgenommen werden. Die weiteren Etappen der Gesamtrevision sollen parallel dazu vorangetrieben und bis 2022 ebenfalls verabschiedet werden.

Das Vorgehen wurde mit Vertretern des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements besprochen und von diesen gutgeheissen. Wichtig ist, dass die vorgezogene Teilrevision auf die Gesamtvorlage abgestimmt ist und keine inhaltlichen Widersprüche entstehen.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Teiländerung Zonenplan Siedlung Beromünster (1:2000), Entwurf vom 11. Mai 2021;
- Teiländerung Zonenplan Siedlung Schwarzenbach (1:2000), Entwurf vom 11. Mai 2021;
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement Beromünster, Stand 11. Mai 2021;
- Erschliessungsrichtplan «Bifang», (1:1500), Entwurf vom 11. Mai 2021.

Als Grundlage für die Beurteilung dient der Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 11. Mai 2021.

B. BEURTEILUNG

1. Ausgangslage, Projekt

Die vorgesehenen Planänderungen im Gebiet Bifang (hauptsächlich Parzelle Nr. 856), südlich der geplanten Umfahrungsstrasse, und mit dieser abgestimmt, wurden bereits in gleicher Form im Rahmen der Gesamtrevision 2018 positiv vorgeprüft. Dabei wurden auch sämtliche Sachbereiche mit den zuständigen Dienststellen geprüft, weshalb vorliegend auf eine nochmalige Vernehmlassung verzichtet werden konnte.

Das Neubauprojekt des Pflegewohnheims Bergmättli basiert auf einem jahrelangen Planungsprozess, namentlich auf einem zweistufigen Studienauftrag. Im Planungsbericht werden die Gründe für einen Neubau anstelle einer Sanierung und für den Standort Bifang nachvollziehbar dargelegt. Das Neubaukonzept sieht zwei Baukörper vor: das Pflegewohnheim sowie ein Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege mit Einrichtungen zum betreuten Wohnen. Die Lage am Dorfkernrand in unmittelbarer Nähe des Busbahnhofs und von Einkaufsmöglichkeiten ist für dieses Vorhaben ideal.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Pflegewohnheims wird auch der Busbahnhof mit der Park-and-Ride-Anlage, den Veloabstellplätzen und der öffentlichen Parkierung (evtl. teilweise in der neuen Einstellhalle des Alterszentrums) neu organisiert.

2. Änderungen Zonenplan Beromünster

Wie bereits in der Gesamtrevision vorgesehen, wird die Parzelle Nr. 856 aus dem Übrigen Gebiet B im nordöstlichen Teil in die Zone für öffentliche Zwecke und im südwestlichen Teil in die neu geschaffene spezielle Mischzone Nr. 1 «Bifang» eingezont. Die Zone für öffentliche Zwecke dient der Erstellung des Pflegewohnheims. Die spezielle Mischzone Nr. 1 «Bifang» wird in einen Zonenteil A und B unterteilt. Im Zonenteil A wird das Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege mit Einrichtungen zum betreuten Wohnen erstellt. Da verschiedene der vorgesehenen Nutzungen wie Ärztezentrum oder Zahnarztpraxis in käuflichen Räumen eingerichtet werden sollen, ist eine öffentliche Zone für dieses Gebäude nicht geeignet.

Im Sinne einer kohärenten Planung wird auch die restliche Fläche der Parzelle Nr. 856 in die Spezielle Mischzone Nr. 1 «Bifang», Zonenteil B, eingezont. Gleichzeitig werden mehrere angrenzende Parzellen aus anderen bestehenden Bauzonen in diese Zone umgezont. Die Flächen des Zonenteils B werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese soll eine einheitliche, auf das geplante Alterszentrum volumetrisch und aussenräumlich angepasste Überbauung sicherstellen. Für den Zonenteil A mit dem Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege liegt schon eine detaillierte Planung zusammen mit dem Pflegewohnheim vor, weshalb hier keine Gestaltungsplanpflicht mehr erforderlich ist. In der Legende zur Teiländerung des Zonenplans ist die Signatur zum «Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht (überlagert)» unter den Inhalten der Planänderung aufzuführen.

Die Gemeinde hat für die gesamte Parzelle Nr. 856 ein Kaufrecht und kann so auf eine Überbauung und namentlich deren Zeitpunkt entscheidenden Einfluss nehmen.

3. Änderungen Zonenplan Schwarzenbach

Beromünster ist eine sogenannte Kompensationsgemeinde. Das heisst, die heutige Bauzonkapazität 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. Im Rahmen der Gesamtrevision 2018 wurde aufgezeigt, wie die geplanten Einzonungen in Wohn- und Mischzonen (namentlich in den Gebieten Bifang und Sandhübel) durch flächengleiche Auszonungen, insbesondere im Ortsteil Schwarzenbach, ausgeglichen werden sollen.

In der vorgezogenen Teilrevision sollen nun vier Teilflächen auf den Parzellen Nrn. 23, 71, 86 und 89, GB Beromünster-Schwarzenbach, aus der Wohnzone A bzw. der Dorfzone in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Die Gesamtfläche der vier Auszonungen umfasst 8'790 m². Die Fläche der Einzonung in die Spezielle Mischzone Nr. 1 «Bifang» umfasst 7'775 m². Die Vorgabe der kompensatorischen Auszonung wird somit erfüllt. Die überzähligen 1'015 m² vorgenommener Auszonungen im Rahmen dieser vorgezogenen Teilrevision können für die Kompensation von Einzonungen bei der anschliessenden 2. Etappe der Gesamtrevision angerechnet werden.

4. Änderungen Bau- und Zonenreglement (BZR) Beromünster

Für die spezielle Mischzone muss ein neuer Artikel in das BZR Beromünster aufgenommen werden. Es handelt sich um den gleichen Artikel, der bereits im Rahmen der Gesamtrevision 2018 vorgeprüft wurde. Für die spezielle Mischzone Nr. 1 «Bifang» werden in einem Anhang zum BZR massgeschneiderte Bestimmungen zu Zweck, Art und Mass der Nutzung, Lärmempfindlichkeitsstufe sowie Zusatzbestimmungen erlassen.

Da das geltende BZR Beromünster noch nicht an das geänderte PBG angepasst ist, sind in einer Übergangsphase bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung noch Bau- und Nutzungsmasse nach altem Recht (gemäss PBG Anhang 1: Weiter geltende ältere Bestimmungen des PBG) festzulegen. Die vorgeschlagenen Festlegungen der Anzahl Vollgeschosse und der (alten) Überbauungsziffer (ÜZ) sind zulässig. Bei der nachfolgenden zweiten Etappe der Gesamtrevision sollen die Masse in eine Gesamthöhe und die ÜZ nach neuem PBG überführt werden. Zu beachten ist die unterschiedliche Definition der beiden ÜZ. Gemäss Planungsbericht sind diese Unterschiede für das geplante Projekt vernachlässigbar. Die gewählten Festlegungen liegen im Ermessen der Gemeinde.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorgesehenen Änderungen der Zonenpläne Beromünster und Schwarzenbach sowie des BZR Beromünster recht- und zweckmässig sind.

5. Fruchtfolgeflächen

Mit der Einzonung Bifang werden Fruchtfolgeflächen (FFF) im Umfang von 11'751 m² beansprucht. FFF dürfen nur beansprucht werden, wenn namentlich die beanspruchte Fläche auf das Notwendige beschränkt und nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird, möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitativollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen werden (§ 39a Abs. 3b und d PBG), die Beanspruchung durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt ist sowie Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen unter Inkaufnahme vertretbarer qualitativer Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbild oder Wohngebieten geprüft wurden (§ 39c Abs. 3 b und c PBG).

Für das Pflegewohnheim (Zone für öffentliche Zwecke) und das zugehörige Kompetenzzentrum Gesundheit und Pflege mit Einrichtungen zum betreuten Wohnen liegen die entsprechenden Nachweise mit der dargelegten Standortevaluation und dem sorgfältig erarbeiteten Planungsergebnis vor. Die restlichen zur Einzonung vorgesehenen Flächen der künftigen speziellen Mischzone Nr. 1 «Bifang», Zonenteil B, umfassen im Wesentlichen die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude und ergäben auch mit Blick auf die künftige Umfahrungsstrasse nur noch unzumutbare Kleinstflächen an FFF. Im Ergebnis fällt die Interessenabwägung gemäss § 39a Abs. 3e PBG zugunsten der Beanspruchung von FFF aus.

Die verlorengehenden FFF sind gemäss § 39c Abs. 5 PBG flächengleich zu kompensieren. Mit den gleichzeitig vorgenommenen Auszonungen in Schwarzenbach können 7'111 m² FFF zurückgewonnen werden. Die restlichen 4'640 m² FFF werden mit dem Kompensationsprojekt der Gemeinde im Rahmen der 2. Etappe der Gesamtrevision gesichert. Gemäss Planungsbericht konnte die Kompensation durch den Erwerb einer entsprechenden Fläche im Gebiet Brämmatt, St. Erhard, Gemeinde Knutwil, geregelt werden. Die verbindlichen Kompensationsnachweise haben bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzuliegen.

6. Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan Bifang wurde gegenüber den Auflageakten der Gesamtrevision geringfügig angepasst. Neu ist keine Erschliessung ab der künftigen Umfahrungsstrasse mehr geplant. Aus übergeordneter Sicht ergeben sich keine weiteren Bemerkungen. Da keine kantonalen Interessen betroffen sind, bedarf der Erschliessungsrichtplan Bifang nicht der Genehmigung des Regierungsrats.

7. Abgabe auf Planungsmehrwerte

Seit dem 1. Januar 2018 regelt das PBG neu den Mehrwertausgleich (§ 105ff. PBG). Die Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 856, GB Beromünster, vom Übrigen Gebiet B in die spezielle Mischzone Nr. 1 «Bifang» generiert einen Mehrwert von über 50'000 Franken und ist deshalb mehrwertabgabepflichtig (vgl. § 105 Abs. 3a PBG). Gemäss § 105d Abs. 2 PBG kann bei Kompensationsgemeinden für die bei kompensatorischen Auszonungen zu leistenden Entschädigungen der als Mehrwertabgabe für die gleichzeitige Einzonung geschuldete Betrag ganz oder teilweise dafür eingesetzt werden. Die dafür erforderliche Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und betroffenen Grundeigentümern liegt im Grundsatz vor.

Die Gemeinde hat mit dem Grundeigentümer des zur Einzonung vorgesehenen Grundstücks Nr. 856, GB Beromünster, eine Einzonungsvereinbarung und einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Darin wird insbesondere die Höhe der Mehrwertabgabe und die Verfügbarkeit des Baulandes (Erwerbmöglichkeit inkl. Kaufkonditionen) geregelt. Die verbindliche Veranlagung der Mehrwertabgabe auf dem Grundstück Nr. 856 durch die Gemeinde wird erst nach Rechtskraft der Zonenplanänderung erfolgen (§ 105c Abs. 1 PBG). Vorbehalten bleibt auch eine Einsprache des Kantons als Verwalter des Mehrwertfonds (§ 105e Abs. 6 PBG).

C. ERGEBNIS

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Teilrevision der Ortsplanung für die Gebiete Bifang und Schwarzenbach unter Beachtung der zuvor angeführten Anträge und der Hinweise mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Sie kann dementsprechend weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) bzw. den Gemeinderat (Erschliessungsrichtplan) vorbereitet werden. Die Nutzungsplanung ist nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Rechtsdienst