

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 Entlebuch
Sitzung vom:
29. Aug. 2018

Gemeindekanzlei
E 28. Aug. 2018
6162 Entlebuch

Gemeinderat Entlebuch
Unter Bodenmatt 1
Postfach 164
6162 Entlebuch

Luzern, 20. August 2018/AD/ZUS
2018-240

Gemeinde Entlebuch; Bebauungsplan und Zonenplanänderung Markt- platz

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 17. April 2018 ersuchen Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplans und der Teilzonenplanänderung Marktplatz. Zu den eingereichten Unterlagen äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Hintergrund und Auslöser für den Bebauungsplan

Im Jahr 2007 wurde ein Planungsprozess zur «Dorfkernerneuerung Entlebuch» gestartet. Ausgelöst wurde dieser Planungsprozess einerseits durch die anstehende Sanierung der Kantonsstrasse, andererseits durch einen gewissen Handlungsdruck. Einige Erdgeschosse im Ortskern standen leer und es bestand teilweise ein erheblicher Erneuerungsbedarf. Ziel der Dorfkernerneuerung war von Beginn weg die Belebung und Attraktivitätssteigerung des historischen Ortskerns von Entlebuch.

Der Planungsprozess erfolgte unter Einbezug von politischen Behörden und Kommissionen. Begleitet wurde er durch Möglichkeiten zur Mitwirkung für die bestehenden Betriebe und Geschäfte und für die Bevölkerung. Mit dem Neubau des Schützenhauses 2013, der Umgestaltung der Aussenräume rund um die Pfarrkirche 2016 und dem Abschluss der Sanierung der Kantonsstrasse im Ortskern 2017 wurden erste Schritte zu dieser Dorfkernerneuerung realisiert.

Durch eine aktive Bodenpolitik hat sich die Gemeinde Entlebuch mit dem Kauf von Grundstücken um den Marktplatz zudem einen Handlungsspielraum für eine Gesamtplanung im Zentrum von Entlebuch geschaffen. Ziel dabei ist die Schaffung eines attraktiven, belebten Ortskerns mit einem Marktplatz als Mittelpunkt, an welchem sich publikumsorientierte Nutzungen angliedern sollen. Die Neubebauung am Marktplatz soll auch positive Impulse auf die benachbarten Grundstücke im Ortskern ermöglichen und das Leben und Einkaufen im Zentrum von Entlebuch attraktiver machen.

Gemeinsam mit Investoren führte die Gemeinde 2017 einen Studienauftrag über das Gebiet des Marktplatzes durch, welcher die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet. Das neu zu gestaltende Areal wurde in die Baubereiche A und B unterteilt. Investorin des Baubereichs A ist die Anliker Holding AG in Emmenbrücke, für den Teil B ist die Müller & Stalder Immobilien AG in Entlebuch zuständig. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 229 im Teilbereich A und der Parzelle Nr. 223 im Teilbereich B befinden sich heute alle Grundstücke im Besitz der Gemeinde Entlebuch.

Der über 10 Jahre dauernde Prozess der Dorfkernerneuerung in Entlebuch zeugt von einer strategiebasierten Gemeindeentwicklung, geleitet durch einen weitsichtigen Gemeinderat mit Leadership. Er zeigt auf, wie das Thema der Dorfkernerneuerung zu einer kommunalen Daueraufgabe werden kann. Wir erachten diesen Prozess als beispielhaft und vorbildlich.

2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Der heute geltende Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Entlebuch wurden am 1. Mai 2006 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und mit RRE Nr. 1288 vom 21. November 2006 durch den Regierungsrat genehmigt. Seitdem wurden einige kleinere Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen.

Im gesamten Ortskern gilt der Bebauungsplan Ortskern, welcher am 7. November 1990 vom Gemeinderat beschlossen und mit RRE Nr. 2287 vom 25. August 1992 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. An den Vorschriften zu diesem Bebauungsplan wurde mit RRE vom 6. September 2011 eine Anpassung vorgenommen.

Über einen grossen Teil des vorliegenden Bebauungsplans Marktplatz gilt zudem der Teilbebauungsplan Kirche / Marktplatz, welcher am 19. August 1998 vom Gemeinderat beschlossen und mit RRE Nr. 17 vom 4. Januar 2000 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Marktplatz wird der Teilbebauungsplan Kirche / Marktplatz vom 19. August 1998 aufgehoben.

Der Bebauungsplan Ortskern vom 7. November 1990 bleibt weiterhin bestehen, wird aber in Teilbereichen durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Wir erachten dieses Vorgehen als zweckmässig.

3. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

Verbindliche Bestandteile der Zonenplanänderung:

- Zonenplanänderung Bebauungsplan Marktplatz (1:1000), Entwurf vom 12. April 2018.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans:

- Bebauungsplan Marktplatz Entlebuch Situationsplan (1:500), Entwurf vom 12. April 2018;
- Bebauungsplan Marktplatz Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 18. April 2018.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 18. April 2018;
- Richtprojekt Architektur vom 12. April 2018;
- Richtprojekt Umgebung vom 13. April 2018.

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision und den Bebauungsplan genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

4. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Projektleiter: André Duss, Tel. 041 228 51 33) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage und zum Bebauungsplan geäussert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 4. Mai 2018;
- Region Luzern West, am 15. Mai 2018;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 17. Mai 2018;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 30. April und am 23. Mai 2018;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 25. Mai 2018.

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.

5. Verrechnung

Gestützt auf § 212 PBG und § 65 PBV stellt die Dienststelle rawi seit Anfang 2017 ihren Aufwand des kantonalen Vorprüfungsverfahrens den Gemeinden in Rechnung. Für die Gemeinden besteht die Möglichkeit, die durch die Vorprüfungsgebühr anfallenden Aufwendungen teilweise oder ganz den Privaten weiter zu verrechnen, insbesondere, wenn diesen mit der Planung – namentlich bei projekt- und quartierbezogenen Nutzungsplanänderungen wie auch bei der Erarbeitung und dem Erlass von Bebauungsplänen – erhebliche Vorteile erwachsen.

B. Beurteilung Richtprojekt Architektur und Umgebung

1. Kantonale, regionale und kommunale Rahmenbedingungen

In Kapitel 5 und 6 des Planungsberichts erfolgt die Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan, dem Regionalen Entwicklungsplan UBE und dem Siedlungsleitbild von Entlebuch. Im Siedlungsleitbild der Gemeinde Entlebuch vom 14. Juli 2016 wird explizit zum Dorfkernerneuerungsprojekt sowie zum Marktplatz Bezug genommen. Es wird das Ziel einer ortsverträglichen baulichen Verdichtung mit einer Mischnutzung inkl. Marktplatz definiert. Das Richtprojekt wird diesem Ziel gerecht, indem eine qualitätsvolle, durchdachte und dem Ortsbild angemessene Bebauung realisiert werden soll. Wir erachten diese erfolgte Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben als nachvollziehbar und korrekt.

2. Richtprojekte Architektur und Umgebung

In Kapitel 1.3 des Planungsberichts sowie im Richtprojekt Architektur und Richtprojekt Umgebung wird die geplante Überbauung inkl. Freiraum erläutert. Wir unterstützen die verfolgte Absicht, einen attraktiven, belebten Ortskern mit einem Marktplatz als Mittelpunkt zu schaffen. Das Projekt ist ein Meilenstein für die seit Jahren laufende Dorfkernerneuerung in Entlebuch. Das gewählte Vorgehen mittels Studienauftrag und das daraus resultierende Richtprojekt begrüßen wir.

C. Beurteilung Bebauungsplan Marktplatz

1. Generelles zum Bebauungsplan Marktplatz

1.1. Aufhebung des Teilbebauungsplans Kirche / Marktplatz

Wir nehmen zur Kenntnis, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Teilbebauungsplan Kirche / Marktplatz vom 19. August 1998 aufgehoben wird.

1.2. Grundzüge des Bebauungsplans

Im Art. 1 „Geltungsbereich und Bestandteile“ der Sonderbauvorschriften (SBV) werden die verbindlichen und wegleitenden Inhalte des Bebauungsplans aufgeführt. Es fällt auf, dass diverse Inhalte des Richtprojekts Architektur und des Richtprojekts Umgebung im Situationsplan 1:500 des Bebauungsplans in der Lage und Dimension nicht (bspw. Veloabstellplätze, Freitreppe, Brunnen, Platzbaum, Hainbuche, Bushaltestelle, Entsorgung) oder zu generell (Aussenraum Garten) dargestellt sind. Damit genügt der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans den Anforderungen gemäss § 65 PBG, wonach massgebliche Elemente einer Überbauung dargestellt werden müssen, nur zum Teil.

Im Situationsplan 1:500 des Bebauungsplans sind die massgeblichen Inhalte der Richtprojekte Architektur und Umgebung verbindlich festzulegen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen weiter unten. Ohne Bereinigung dieser Punkte kann eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Die zulässige Volumetrie der Hochbauten wird über die Baufelder und die festgelegten maximalen Höhenkoten definiert (vgl. Art. 5 und 7). Es wird auf die Festlegung einer maximalen überbaubaren Fläche eines Baubereichs verzichtet. Damit gilt, dass der Baubereich zu 100% überbaut werden darf.

1.3. Verhältnis des Bebauungsplans zum Zonenplan

Neben dem Bebauungsplan ist vorliegend auch eine geringfügige Teilrevision des Zonenplans zwecks Sicherstellung der Zonenkonformität des Richtprojekts und der Neugestaltung der Kantonsstrasse vorgesehen. Der Bebauungsplan entspricht dieser teilrevidierten Fassung des Zonenplans. Da im BZR die Nutzungsdichte nicht festgelegt wird, ist die koordinierte Auflage der teilrevidierten Fassung des BZR und des Zonenplans mit dem Bebauungsplan zwingend notwendig.

1.4. Spielplätze und Freizeitanlagen

Gemäss § 158 Abs. 2 PBG sind für Wohnungen mit drei und mehr Zimmern pro Wohnung mindestens 15 m² Spielplatzfläche zu schaffen. Vorliegend fehlt ein entsprechender Nachweis im Planungsbericht. Im Bebauungsplan wird lediglich ein Aussenraum Garten festgelegt, welcher gemäss Art. 15 SBV als Spielfläche, begrünter Freiraum oder als Garten dienen soll.

Wir beantragen, diesen Nachweis im Planungsbericht zu erbringen und die benötigten Spielplatzflächen konsequent im Bebauungsplan und im Reglement verbindlich festzulegen.

1.5. Parkierung

Die erforderliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist grundsätzlich in der Koordinationsaufgabe R7-2 des Kantonalen Richtplans Luzern 2015 sowie in § 36 Abs. 2 lit. 11 PBG verankert. Für Sondernutzungspläne kommt zudem § 65 Abs. 2 PBG zur Anwendung.

Die Bemessung der Anzahl Parkplätze (PP), in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr, ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

Das Thema Parkierung wird im Planungsbericht unter Kap. 3.1.2 ausgeführt und der Bedarf ausgewiesen. Als Grundlage dient das PP-Reglement der Gemeinde Entlebuch. Unterirdisch sind im Baufeld A 67 bis 120 und im Baufeld B 20 bis 35 PP vorgesehen. Oberirdisch sollen im Baufeld A 52 bis 61 und im Baufeld B 10 bis 15 PP angeboten werden.

Insbesondere für die unterirdischen PP im Baufeld A ist ein grosser Spielraum (annähernd eine Verdoppelung) vorgesehen, welcher mit allfälligem erhöhtem Bedarf von öffentlichen PP begründet wird. Die Realisierung von 120 unterirdischen PP wäre nur mit dem Bau eines zweiten Untergeschosses der Einstellhalle im Baubereich A möglich.

Die Anzahl notwendiger Parkplätze ist konsequent nach der Norm VSS SN 640 281, Parkierung, zu ermitteln und im Planungsbericht darzulegen. Dabei ist als Normbedarf pro Wohnung maximal ein Dauerparkplatz und zusätzlich maximal 10 % für Besucher vorzusehen. Der Normbedarf ist des Weiteren aufgrund der öV-Erschliessungsqualität des Standorts zu reduzieren.

Im Weiteren ist der Bedarf für die öffentlichen PP genauer zu erörtern, im Planungsbericht nachzuweisen und entsprechend in den Sonderbauvorschriften verbindlich festzulegen. Auch ist der Umgang mit den öffentlichen PP bezüglich Bewirtschaftung und Mehrfachnutzung in den Sonderbauvorschriften zu regeln.

1.6 Erschliessung

Der Bebauungsplan Marktplatz Entlebuch sieht verschiedene Erschliessungsmöglichkeiten vor. Die Dienststelle vif hält an ihrer Stellungnahme vom 4. Mai 2018 fest, dass die Anschlusspunkte 1 und 3 bewilligungsfähig seien. Eine Zufahrt am Anschlusspunkt 2 sei hingegen nicht bewilligungsfähig, da die Erschliessung der Verkehrssicherheit nicht entspricht und dort nicht noch mehr Verkehr toleriert werden kann.

Auf den Anschlusspunkt 2 ist zu verzichten, andernfalls ist mit einer Nichtgenehmigung zu rechnen.

2. Bebauungsplan Marktplatz im Massstab 1:500 vom 12. April 2018

2.1. Parzellen-Nummern

Die angegebenen Parzellen-Nummern entsprechen nicht den Nummern im Grundbuchplan bzw. im Zonenplan. Sie sind zu korrigieren.

2.2. Geltungsbereich Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, wo zweckmässig, auf bestehende Parzellengrenzen zu legen (bspw. Parzelle Nr. 246).

Im Weiteren empfehlen wir, die gesamte Strasse beim Anschlusspunkt 1, welche der Erschliessung der Einstellhalle dient, in den Bebauungsplan zu integrieren.

Der Perimeter des Bebauungsplans und der Zonenplanänderung sind aufeinander abzustimmen.

2.3. Baufelder Hochbauten A1-A4 und B1-B2

Zur besseren Verständlichkeit beantragen wir, alle Baubereiche gut lesbar mit Länge und Breite zu vermessen.

Vorliegend wird auf die Festlegung einer maximalen überbaubaren Fläche eines Baubereichs verzichtet. Dies ist zulässig. Damit gilt, dass der Baubereich zu 100 % überbaut werden darf.

2.4. Baufelder unterirdisch

Zur besseren Verständlichkeit beantragen wir, beide unterirdischen Baufelder gut lesbar mit Länge und Breite zu vermessen.

2.5. Aussenraum Marktplatz

Aufgrund der Bedeutung des Marktplatzes beantragen wir, diesen gut lesbar mit Länge und Breite zu vermessen.

2.6. Aussenraum Bebauung und Aussenraum Garten

Gemäss obigen Ausführungen (Ziff. C.1.2.) sind die wesentlichen Aussenraumelemente des Richtprojekts im Bebauungsplan verbindlich in Lage und Dimension im Situationsplan darzustellen.

2.7. Anschlusspunkt 2 Kantonsstrasse

Auf den Anschlusspunkt 2 ist zu verzichten. Der Situationsplan ist entsprechend anzupassen.

2.8. Oberirdische Parkierung (Lage unverbindlich)

Die Lage der Parkplätze ist als „verbindlich“ zu bezeichnen. Andernfalls erfüllt der Bebauungsplan den § 65 Abs. 1 PBG nicht, wonach die massgeblichen Elemente einer Überbauung festgelegt werden müssen.

2.9. Mögliche Erschliessung Werkhof und Schulwegverbindung

Wir beantragen, eine konsequente Entflechtung zwischen der Erschliessung des Werkshofs und der Schulwegverbindung sicherzustellen. Das Wort „Mögliche“ ist zu streichen.

2.10. Zu- und Wegfahrt ober- und unterirdische Parkierung

Gemäss den Ausführungen oben unter Ziffer B.1.6 ist auf den Anschlusspunkt 2 zu verzichten. Der Plan ist entsprechend anzupassen.

2.11. Genehmigungsvermerke

Der Bebauungsplan Marktplatz im Massstab 1:500 ist auf dem Titelblatt noch mit den Genehmigungsvermerken zu versehen.

3. Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Marktplatz

Art. 5: Baufelder Hochbauten: Art und Mass der Nutzungen

Abs. 3-5: Für die Baubereiche A und B wird je eine maximale Geschossfläche festgelegt, wobei für die Ausnutzungsberechnungen die oberirdischen Geschossflächen ab Erdgeschoss gemäss SIA 416 massgebend sein sollen. Die Festlegung von Nutzungsziffern muss jedoch den Berechnungsweisen des PBG und der PBV entsprechen (d.h. § A1-8 ff. PBV). In den Sonderbauvorschriften können diese maximalen Geschossflächen ab Erdgeschoss deshalb nicht als Bauvorschriften festgelegt werden, sondern nur als orientierende, unverbindliche Hinweise. Dies kann z.B. dadurch erfolgen, dass die zulässige Geschossfläche in einer Fussnote erwähnt wird, verbunden mit dem Hinweis, dass diese unverbindlich ist.

Art. 7: Baufelder Hochbauten: Gebäudehöhen

Abs. 1: Der verwendete Begriff „Max. Höhenkote First“ ist mit dem Begriff „Max. Höhenkote des höchsten Punkts des Gebäudes“ zu ersetzen. Bei der Höhenkote Traufe sollte zur Klarheit noch angegeben werden, ob es sich um Minimal- oder Maximalhöhen oder um fixierte Höhen handelt.

Bezüglich der Traufkote des Hauses A1 verweisen wir auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege. Mit der unter Abs. 2 festgelegten Toleranz von +/- 0,5 m könnte die Traufkote des Hauses A1 um gut 2 m über der Traufhöhe der Kirche zu liegen kommen.

Im Sinne des Umgebungsschutzes ist zu prüfen, ob die Traufkote des Hauses A1 gemäss der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege angemessen reduziert werden kann.

Art. 9: Platzorientierung der Erdgeschosse

Die platzzugewandten Eingänge sind im Situationsplan verbindlich darzustellen.

Art. 10: Fassadengestaltung

Mit Verweis auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege ist der letzte Satz wie folgt anzupassen: "Sofern für das Ortsbild *und/oder den Umgebungsschutz von Pfarrkirche und Pfarrhaus* relevant, ist die Denkmalpflege bei der Beurteilung der Fassadengestaltung mit einzubeziehen".

Art. 11: Dachgestaltung

Abs. 1: Aufgrund der Ausführungen oben ist konsequenterweise auch bei der Dachgestaltung der letzte Satz wie folgt anzupassen: "Sofern für das Ortsbild *und/oder den Umgebungsschutz von Pfarrkirche und Pfarrhaus* relevant, ist die Denkmalpflege bei der Beurteilung der Fassadengestaltung mit einzubeziehen".

Art. 12: Umgebungsgestaltung

Es ist nicht zulässig, wenn wesentliche Elemente einer Überbauung erst im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden müssen (vgl. Ziffer B.1.2). Die folgenden Themen sind in Lage und Dimension im Situationsplan des Bebauungsplans verbindlich darzustellen: Spiel- und Freizeitflächen, Veloparkierung oberirdisch, Bushaltestellen und Entsorgung.

Weitere im öffentlichen Interesse liegende Elemente sind: Freitreppe, Brunnen und Platzbaum. Auch diese Themen sind im Situationsplan darzustellen.

Art. 13: Marktplatz

Abs. 1: Es ist folgende Ergänzung vorzunehmen: "Der Marktplatz *ist öffentlich und* dient [...]".

Abs. 3: Gemäss dem Situationsplan erfolgt die Anlieferung rückwärtig. Die entsprechenden Flächen werden im Situationsplan ausgewiesen. Eine Anlieferung über den Marktplatz ist nicht zweckmässig. Die Formulierung ist wie folgt anzupassen: „~~Die Anlieferung der Erdgeschossnutzungen sowie~~ Die Zu- und Wegfahrt von [...]“.

Art. 15: Aussenraum Garten

Gemäss den Ausführungen unter Ziffer B. 1.4 sind genügend Spiel- und Freizeitflächen festzulegen. Entsprechend kann diese Fläche nicht auch als privater Garten für die anliegende Bebauung dienen. Der Artikel ist entsprechend anzupassen.

Art. 16: Erschliessung und Anlieferung

Abs.2: Die Formulierung ist wie folgt anzupassen: "Die Erschliessung des Werkshofs der Gemeinde ist an *den im Bebauungsplan definierten Stellen* zu gewährleisten".

Art. 17: Parkierung

Der Artikel ist gemäss den Ausführungen unter Ziffer B. 1.5 anzupassen. Es ist je Baufeld eine abschliessende Anzahl öffentliche und private sowie ober- und unterirdische PP festzulegen. Darüber hinaus ist die Bewirtschaftung der öffentlichen PP und die geplante Mehrfachnutzung von PP zu regeln.

Art. 18: Parkierung für Zweiräder

Aufgrund der topographischen Verhältnisse in Entlebuch, welche für Velofahrer ungünstig seien, soll der im Planungsbericht unter Kapitel 3.1.2 nach VSS-Norm hergeleitete Standardbedarf um 50% reduziert werden. Damit sind im Baubereich A für die 35 Wohnungen total 63 Velo-PP und für den Baubereich B für die 14 Wohnungen 27-Velo PP vorgesehen.

Im Zeitalter von E-Bikes ist die Begründung für die geplante Reduktion nicht stichhaltig. Wir empfehlen, alle gemäss VSS-Norm berechneten Veloabstellplätze zu erstellen.

Art. 19: Schulwegsicherung

Der Konflikt zwischen Erschliessung des Werkhofs, Anlieferung der Erdgeschossnutzungen und des Schulwegs erst im Baubewilligungsverfahren zu regeln, ist nicht zweckmässig. Die Lösung des Konflikts hat im Rahmen des Bebauungsplans zu erfolgen. Der Artikel ist entsprechend anzupassen.

Art. 21: Ver- und Entsorgung

Die Lage und Dimension der notwendigen Entsorgungsinfrastruktur ist im Situationsplan darzustellen. Der Artikel ist entsprechend anzupassen.

Art. 22: Lärmschutz

Mit Verweis auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe halten wir fest, dass der Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) zur Anwendung kommt. Der Artikel ist anzupassen.

Art. 23: Energie

Der angestrebte Energieverbrauch nach SIA-Effizienzpfad Energie ist erfreulich. Jedoch ist der zweite Satz im Absatz 1 verbindlicher zu formulieren.

Genehmigungsvermerke

Der Sonderbauvorschriften sind auf dem Titelblatt noch mit den Genehmigungsvermerken zu versehen.

4. Weitere Aspekte des Bebauungsplans

4.1. Siedlungsentwässerung

Die Anträge der Dienststelle uwe sind in der weiteren Planung zu beachten.

4.2. Stand ÖV Erschliessung

Wir verweisen auf die Stellungnahme des VVL. Die Planungsunterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

4.3. Archäologische Fundstelle

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Archäologie und beantragen, das Thema in der weiteren Planung zu beachten.

4.4. Datenmodell Bebauungspläne

Bebauungspläne sind nach den gültigen Richtlinien zur Erstellung digitaler Bebauungspläne zu erfassen und nachzuführen. Nach der Genehmigung sind die Daten mit den dazugehörigen Dokumenten innerhalb von 30 Tagen (in begründeten Fällen auch später) auf die zentrale Raumdatenbank (ZRDB) zu transferieren (Art. 5 Abs. 2 Statuten Raumdatenpool).

4.5. Mehrwertausgleich

Mit der Änderung des PBG, welche am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist, haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Vorliegend wird ein Bebauungsplan erlassen, welcher gemäss § 105 Abs. 3d PBG mehrwertabgabepflichtig ist, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken entsteht. Besteht eine Abgabepflicht, kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden (§ 105a PBG).

In Ziff. 3.5 des Planungsberichts wird auf diese Abgabepflicht hingewiesen und erwähnt, dass Gemeinwesen nach Massgabe von § 105 Abs. 2 PBG von der Abgabe befreit sind. Laut Ziff. 1.2 des Planungsberichts sind alle Parzellen des Perimeters ausser den Nrn. 223 und 229 im Eigentum der Gemeinde Entlebuch.

D. Beurteilung Teilzonenplanänderung

1. Zonenplanänderung Bebauungsplan Marktplatz (Massstab 1:1000)

Die geplanten, geringfügigen Umzonungen werden im Planungsbericht unter Kapitel 2.1.2 begründet. Wir erachten diese als zweckmässig.

Für den im Situationsplan Bebauungsplan Marktplatz festgelegten Bebauungsplanperimeter ist in der Zonenplanänderung eine Bebauungsplanpflicht festzulegen.

Unter Ziffer C.2.2 haben wir die Anpassung des Bebauungsplanperimeters gefordert. Die Zonenplanänderung ist darauf abzustimmen. Soweit möglich ist dabei auf die Parzellengrenzen Rücksicht zu nehmen, andernfalls ist eine Vermassung notwendig.

2. Weitere Aspekte des Zonenplans

Lärm: Der Perimeter wird von der K 10 und der Glaubenbergstrasse stark mit Lärm belastet. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe und halten fest, dass das Thema in der weiteren Planung zu beachten ist.

E. ERGEBNIS

Insgesamt erachten wir den vorliegenden Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung als gute und sorgfältig erarbeitete Planung. Hervorzuheben sind vor allem die Ortsbauliche Idee und die angestrebte hohe Qualität der Architektur.

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass der Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung Markplatz mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben grundsätzlich übereinstimmen.

Folgende Inhalte sind noch zu überarbeiten:

- Im Situationsplan 1:500 des Bebauungsplans sind die massgeblichen Inhalte der Richtprojekte Architektur und Umgebung verbindlich festzulegen.
- Die benötigten Spielplatzflächen sind nachzuweisen und konsequent im Bebauungsplan und im Reglement verbindlich festzulegen.
- Alle Baubereiche des Bebauungsplans sind vermessen.
- Auf den Anschlusspunkt 2 der Erschliessung ist zu verzichten.
- Art. 5 BZR ist zu überarbeiten.
- Die Parkierung ist gemäss den Ausführungen zu präzisieren.
- Es ist pro Baufeld eine abschliessende Anzahl öffentliche und private sowie ober- und unterirdische Parkplätze festzulegen.
- Der Perimeter des Bebauungsplans ist soweit möglich anzupassen.
- Für den im Situationsplan festgelegten Bebauungsplanperimeter ist in der Zonenplanänderung eine Bebauungsplanpflicht festzulegen.

Darüber hinaus ersuchen wir Sie, die weiteren Änderungsanträge, Empfehlungen und Hinweise zu beachten.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Die oben aufgeführten Inhalte sind jedoch vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur nochmaligen kurzen Stellungnahme einzureichen. Ohne positive Rückmeldung der Dienststelle rawi kann die Vorlage nicht öffentlich aufgelegt werden. Nach der Verabschiedung sind die Plan- und Reglementsänderungen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen
- Rechnung für die kantonale Vorprüfung

Kopie an (digital inkl. Beilagen, ohne Rechnungskopie):

- Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Roman Hutter Architektur GmbH, Werftstrasse 2, 6005 Luzern
- Hager Partner AG, Bergstrasse 50, 8032 Zürich
- 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
- Region Luzern West, Menznauerstrasse 2, Postfach, 6110 Wolhusen
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern