

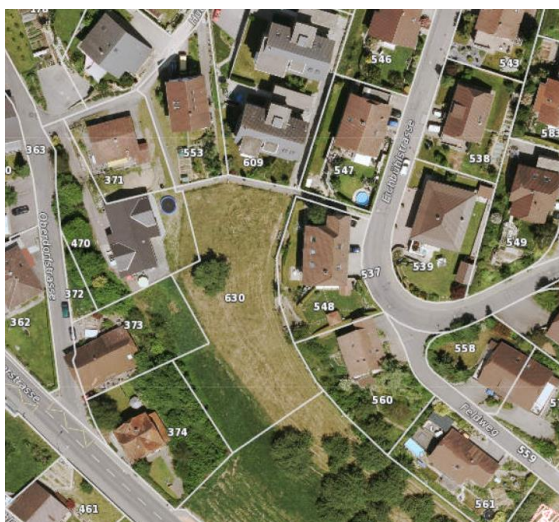
TEILREVISION DER ORTSPLANUNG ERGÄNZUNG ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN

GEMEINDE GROSSDIETWIL

Kanton Luzern / 21'899.01.

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Exemplar für die öffentliche Auflage



Sursee, 11. November 2020

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Grossdietwil

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Lukas Huber, dipl. Umwelt-Natw. ETH/SIA, Raumplaner FSU/REG A

Franz Schuler, dipl. Bauleiter HFP, Projekt- und Bauleiter Verkehr

Anna Reiter, MSc Geografie

Stand

Vorprüfung: Mai – Juli 2020

Öffentliche Auflage: 23. November – 23. Dezember 2020

Beschluss Gemeinderat:

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	4
1.1	Stand der Ortsplanung	4
1.2	Vorgeschichte	4
1.3	Handlungsbedarf	4
2	BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE	5
2.1	Kantonale Vorprüfung	5
3	VARIANTENSTUDIUM	7
3.1	Variante A, ab Hübeliweg	8
3.2	Variante B, ab Oberdorfstrasse	9
3.3	Variante C, ab Luzernerstrasse	9
3.4	Variante D, ab Feldweg	9
3.5	Variante E, ab Eichbühlstrasse	9
3.6	Fazit	9
4	ERGÄNZUNG DES ERSCHLIESSUNGSRICHTPLANS	10
5	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	10
5.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	10
5.2	Ergebnisse der Mitwirkung und derer Umsetzung	10
5.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	10
5.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	10
6	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	11
6.1	Bezug zum Siedlungsleitbild	11
6.2	Bauzonekapazität	11
6.3	Kompensation von beanspruchten Fruchtfolgeflächen	11
6.4	Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan	11
6.5	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Parkierung	11
7	WEITERE THEMEN	11
7.1	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	11

Beilagen:

Verbindlicher Inhalt

- Ergänzung Erschliessungsrichtplan
- Vorprüfungsbericht vom 23. Juli 2020
- Brief an Rechtsdienst des BUWD vom 18. August 2020
- Ergänzung des BUWD zum Vorprüfungsbericht vom 19. Oktober 2020

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 10. Mai 2001 haben die Grossdietwiler Stimmberechtigten die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 1802 vom 18. Dezember 2001 erfolgte die Genehmigung durch den Regierungsrat. Am 12. Januar 2012 beschlossen die Stimmberechtigten eine Teilrevision der Ortsplanung, die durch den Regierungsrat mit RRE Nr. 461 vom 24. April 2012 bzw. RRE Nr. 316 vom 18. März 2014 (Einzonung Stalermatte) genehmigt wurde.

Der Erschliessungsrichtplan wurde im Zusammenhang mit der letzten Gesamtrevision erarbeitet und vom Gemeinderat am 26. Januar 2012 beschlossen.

1.2 Vorgeschichte

In der anstehenden Gesamtrevision wird aufgrund des fehlenden Bedarfs für Sport- und Freizeitanlagen an diesem Standort die Parzelle Nr. 630 von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in eine Wohnzone umgezont. Diese Absicht ist auch bereits im Siedlungsleitbild vom 20. Juni 2018 verankert. Das Grundstück Nr. 630 ist mit einem Fussweg zwischen den Parzellen Nrn. 371 und 553 erschlossen. Im Verkehrsrichtplan von 2001 und Erschliessungsrichtplan von 2012 sind keine Massnahmen für die Erschliessung der Parzelle vorgesehen.

Aufgrund der Topografie des Geländes und der Lage der Parzelle bietet sich ein Ausbau des Fussweges als Erschliessung für die Parzelle Nr. 630 an. In der Vergangenheit fanden bereits mehrere Gespräche zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 371 und 553 statt. Bisher konnte keine Einigung gefunden werden.

Zwischen diesen Parzellen besteht ein Fahrwegrecht, dieses reicht jedoch für die vorgesehene Überbauung nicht aus. Gemäss Auskunft des Rechtsdienstes des BUWD vom 25. Februar 2020 ist somit ein Enteignungsverfahren notwendig. Für die Zufahrtsstrasse sei ein Projektbewilligungsverfahren nach § 71a StrG durchzuführen. Dieses kann bei Bedarf mit einem Bauprojekt auf dem Grundstück Nr. 630 koordiniert werden. Bei der Beanspruchung des Enteignungsrechts nach § 71c StrG ist eine Vorprüfung beim BUWD durchzuführen. Voraussetzung für eine positive Vorprüfung ist ein Variantenstudium, es muss daraus hervorgehen, dass die besagte Erschliessungsvariante die zweckmässigste ist und möglichst wenig in das Eigentum eingreift. Darüber hinaus empfiehlt der Rechtsdienst des BUWD die (gestützt auf das Variantenstudium) gewählte Erschliessung im kommunalen Erschliessungsrichtplan aufzuführen. Somit kann das öffentliche Interesse an dieser Erschliessungsvariante dokumentiert werden.

1.3 Handlungsbedarf

Da das Grundstück für eine Wohnüberbauung noch nicht hinreichend erschlossen ist, sollen nun die Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Gemäss § 10a ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) und § 20 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) bezweckt der Erschliessungsrichtplan die behördenverbindliche Festlegung aller zur Erschliessung der Bauzonen erforderlichen Massnahmen. Es besteht Handlungsbedarf für eine vorgezogene Teilrevision zur Ergänzung des Erschliessungsrichtplans, da ein Ausbau des Hübeliwegs bevor-

steht und der Gemeinderat mit der Ergänzung der Erschliessung im Erschliessungsrichtplan Klarheit und behördenverbindliche Grundlagen schaffen möchte.

Aufgrund der fehlenden Einigung mit den Grundeigentümern der Parzellen Nrn. 371 und 553 ist für die Ergänzung im Erschliessungsrichtplan ein Variantenstudium vorzunehmen. Um zu gewährleisten, dass diese Variante die zweckmässigste ist und möglichst wenig in das Eigentum eingreift.

2 BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE

2.1 Kantonale Vorprüfung

Im **Vorprüfungsbericht vom 23. Juli 2020** stellt das BUWD folgendes fest:

- 1) Die Ergänzung des Erschliessungsrichtplans mit der geplanten Erschliessung der Parzelle Nr. 630 berührt keine Interessen des Kantons und der Nachbargemeinden. Der ergänzte Erschliessungsrichtplan bedarf daher nicht der Genehmigung des Regierungsrats.
- 2) Die Erschliessungsmassnahmen gemäss Entwurf des Erschliessungsrichtplans beruhen auf einem Variantenstudium. Die Beurteilungskriterien und das Ergebnis sind zweckmässig. Das BUWD begrüsst die Erschliessung über die bereits bestehende Strasse.
- 3) Die weiterverfolgte Variante A werde im Planungsbericht mit einer Skizze gut dokumentiert. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird empfohlen, die übrigen Varianten ebenfalls mit einer Skizze zu ergänzen.
- 4) Weiter wird angemerkt, dass in der neuen Karte «Erschliessungsgebiet 3» Symbole und Farben verwendet werden, die sich von jenen im bisher genehmigten Richtplaninhalt unterscheiden. Zudem stimmen auch Legende und Karte nicht überein. Dies ist zu überarbeiten.
- 5) Die Vorlage kann unter Vorbehalt einer positiven Vorprüfung der Umzonung der Parzelle Nr. 630 in die Wohnzone weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Gemeinderat vorbereitet werden. Das BUWD weist darauf hin, dass die vorliegende Ergänzung des Erschliessungsrichtplans erst dann erforderlich und zweckmässig wird und vom Gemeinderat zu beschliessen ist, wenn die zugrundeliegende Zonenplanänderung rechtskräftig vorliegt.

Im **Brief vom 18. August 2020 an den Rechtsdienst des BUWD** bat der Gemeinderat um eine Neubeurteilung des Vorbehalts im Vorprüfungsbericht (Punkt 5 der obigen Aufzählung). Der Gemeinderat will die Erschliessung der Parzelle Nr. 630 unabhängig der Zonenzuteilung (rechtsgültig: Zone für Sport- und Freizeitanlagen; Entwurf Zonenplan im Rahmen der Gesamtrevision: Wohnzone) klären. Die Parzelle kann für die heute rechtsgültige Nutzung nicht genutzt werden, da die besagte Erschliessung fehlt. Aufgrund der Dringlichkeit des Ausbaus des Hübeliwegs und der Abhängigkeit von der Erschliessung der Parzelle Nr. 630 kann der Vorprüfungsbericht der Gesamtrevision bzw. die Genehmigung der Umzonung nicht abgewartet werden.

Am 19. Oktober 2020 hat das BUWD mit einer **Ergänzung zum Vorprüfungsbericht** vom 23. Juli 2020 auf das Anliegen des Gemeinderats reagiert. In der Ergänzung wird der Vorprüfungsbericht folgendermassen präzisiert: Die Ergänzung des Erschliessungsrichtplans, welche keine kantonalen Interessen und solche von Nachbargemeinden betrifft, bedarf keiner Genehmigung durch den Regierungsrat und ist damit auch nicht hinsichtlich Zweck- und Rechtmässigkeit zu prüfen. Demnach stehe es dem Gemeinderat frei, die entsprechenden Anpassungen im Erschliessungsrichtplan bereits vor einer Anpassung des Zonenplans vorzunehmen.

Umgang mit Empfehlungen im Vorprüfungsbericht

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 23. Juli 2020 werden zwei Anmerkungen bzw. Empfehlungen formuliert, vgl. Punkte 3 und 4 in obiger Aufzählung. Die Diskrepanz zwischen Legende und Planausschnitt der vorliegenden Ergänzung im Gebiet Feld Oberdorf wurde bereinigt.

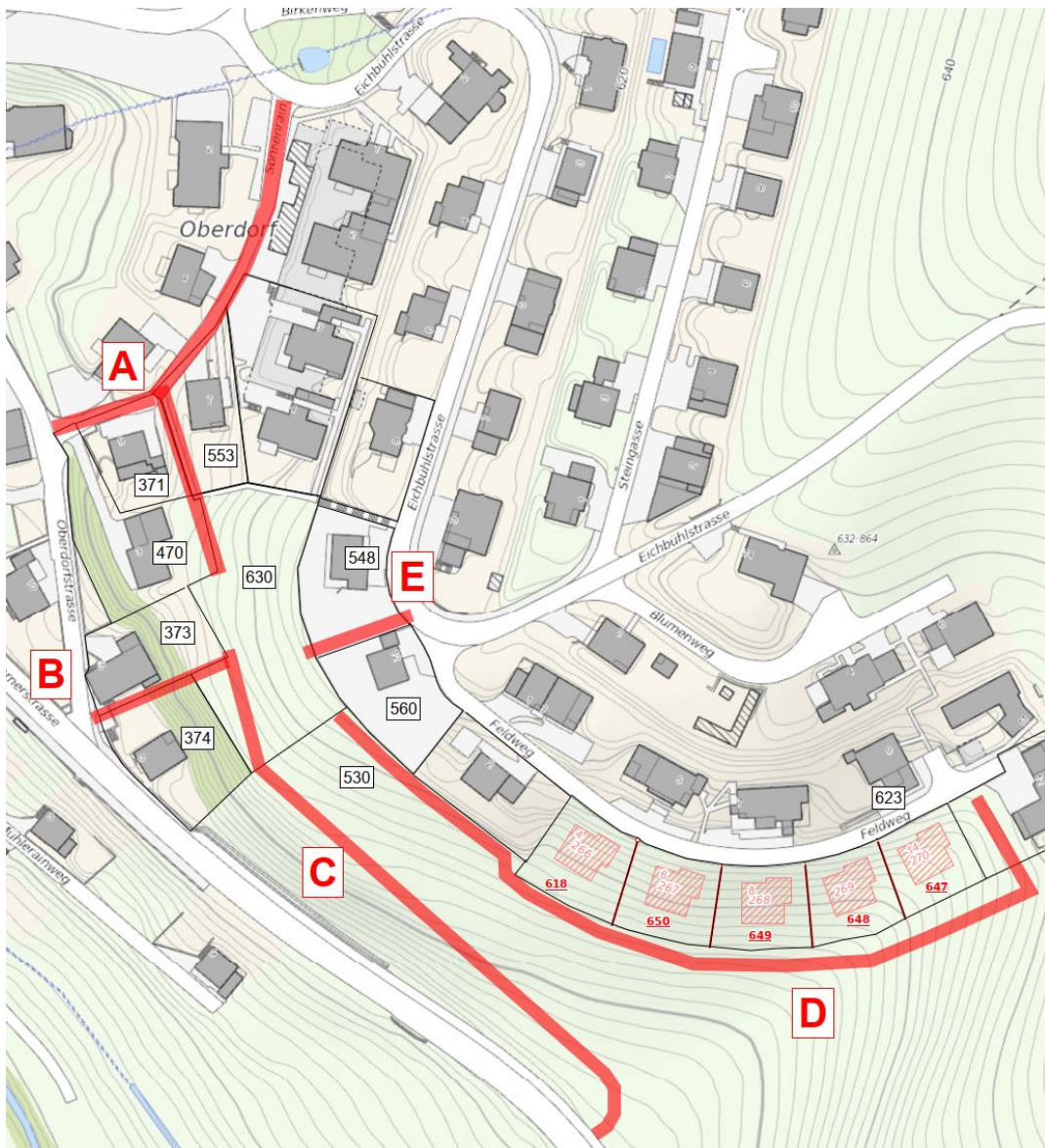
Bezüglich Punkt 3: Auf detaillierte Skizzen zu den übrigen Varianten der Erschliessung wird verzichtet. Eine Beurteilung der Varianten ist auch ohne Detailskizzen möglich. Die Erstellung weiterer Skizzen wäre unverhältnismässig.

Bezüglich Punkt 4: Der Grund für die unterschiedlichen Farben und Symbole zwischen den bereits genehmigten Erschliessungsgebieten Nr. 1 und 2 und dem ergänzten Erschliessungsgebiet Nr. 3 liegt in einem Wechsel des Datenmodells. Die technischen Grundlagen haben sich seit der Genehmigung der ersten beiden Erschliessungsgebiete und der vorliegenden Ergänzung verändert. Auf eine Aktualisierung der bereits genehmigten Erschliessungsgebiete wird verzichtet. Im Erschliessungsrichtplan sind die dazugehörigen Legenden neben den Planausschnitten ersichtlich.

3 VARIANTENSTUDIUM

Das Gebiet Feld Oberdorf (Parzelle Nr. 630) ist aktuell lediglich mit einem Fussweg von ca. 1.6 m Breite zwischen den Parzellen Nrn. 371 und 553 erschlossen. Für die Erschliessung der geplanten Wohnnutzung im Gebiet Feld Oberdorf empfiehlt sich eine minimale Strassenbreite von 3.5 m.

Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 630 wurden verschiedene Varianten geprüft, vgl. Planskizze.



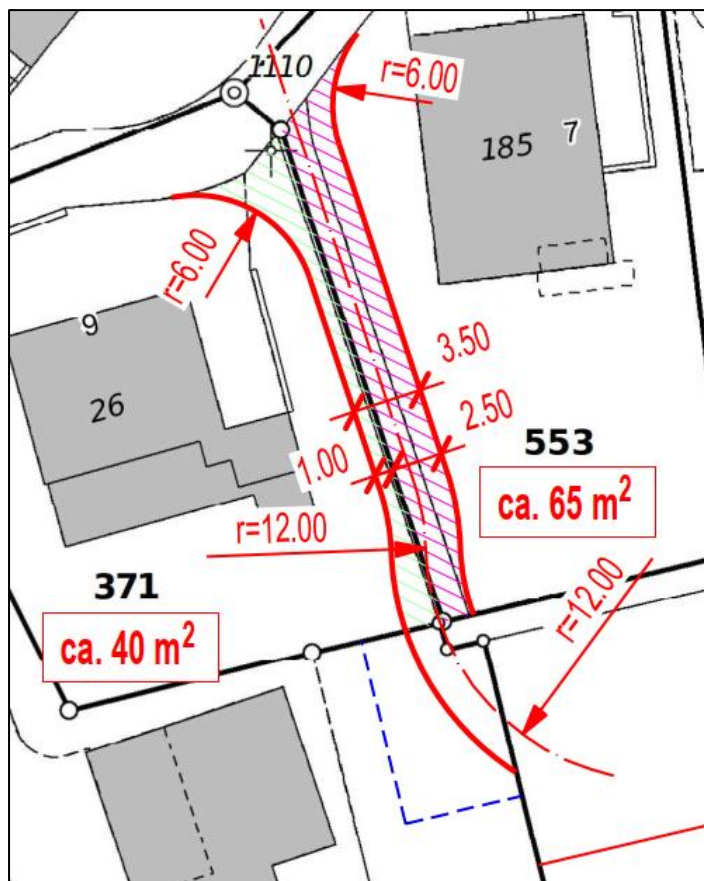
Folgende Kriterien wurden beurteilt:

- Länge der Erschliessung ab dem übergeordneten Strassennetz
- Länge der Erschliessungsstrasse über Landwirtschaftszone
- Topografische Situation
- Notwendige Strassenausbauten bzw. Knoten-Neubauten
- Verkehrssicherheit, Verkehrsbelastung für heutige Anwohner
- Beanspruchung des Grundeigentums

3.1 Variante A, ab Hübeliweg

Die Erschliessung ab dem Hübeliweg zwischen den Parzellen Nrn. 371 und 553 und entlang der Parzelle Nr. 470 würde ein Ausbau des bestehenden Fussweges bedeuten. Der Fussweg müsste verbreitert werden. Die Parzelle Nr. 630 liegt ungefähr 4 m höher als die betroffene Stelle des Hübeliwegs. Eine Steigung von max. 15% für die Erschliessung ist gerade noch akzeptabel. Die minimale Länge der auszubauenden Erschliessung beträgt ca. 50 m ab Hübeliweg. Von der Parzelle Nr. 630 bis zur Luzernerstrasse beträgt die Distanz ca. 150 m. Die Erschliessung über den Hübeliweg würde zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Hübeliweg zur Oberdorfstrasse und der Eichbühlstrasse führen, insbesondere die Parzellen Nrn. 371 und 553 sind direkt betroffen. Ein Ausbau des Fusswegs würde zudem Flächen der Grundstücke Nr. 371, 470 und 553 beanspruchen. Die Dienstbarkeiten bei der Fläche 470 sind im Grundbuch geregelt. Anders verhält es sich bei den Parzellen Nrn. 371 und 553.

Folgende Planskizze veranschaulicht eine mögliche, ausreichend breit dimensionierte, Erschliessung der Parzelle. Empfehlenswert ist die Ausscheidung einer Strassenparzelle im Hinblick auf die öffentliche Auflage.



3.2 Variante B, ab Oberdorfstrasse

Eine Erschliessung zwischen den Parzellen Nrn. 373 und 374 ab der Oberdorfstrasse wäre ca. 40 m lang und würde in der Bauzone verlaufen. Die Topografie des Geländes verunmöglicht jedoch eine Erschliessung von dieser Seite. Der Höhenunterschied zwischen der Oberdorfstrasse und der Parzelle Nr. 630 beträgt rund 15 m auf einer kurzen Distanz. Es wäre zudem ein Neubau der Erschliessung und eine Prüfung zum Ausbau der Einmündung Oberdorfstrasse in die Luzernerstrasse nötig.

3.3 Variante C, ab Luzernerstrasse

Eine Erschliessung ab der Luzernerstrasse über die Parzelle Nr. 530 würde eine ideale Steigung (ca. 8%) aufweisen. Die Erschliessung wäre ca. 140 m lang und würde komplett über die Landwirtschaftszone führen. Aufgrund der Topografie wäre diese Variante bzgl. der Steilheit zu bevorzugen. Auch hier wäre ein Neubau der Erschliessung und der Einmündung in die Luzernerstrasse nötig. Diese Erschliessung würde jedoch zu keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung bestehender Anwohner führen. Aufgrund der Beanspruchung der Landwirtschaftszone ist diese Variante nicht zweckmässig, da der Grundsatz «Bauzone über Bauzone erschliessen» gilt. Eine Erschliessung über die Landwirtschaftszone ist nur in Ausnahmefällen zu erstellen, wenn keine andere Variante zweckmässig ist.

3.4 Variante D, ab Feldweg

Aufgrund der Topografie bietet sich diese Variante an, da so ein geringes Gefälle einer Erschliessungsstrasse erreicht werden könnte. Mit einer Stichstrasse über die Parzelle Nr. 623 und entlang der bestehenden Bauzone könne eine Erschliessungsstrasse realisiert werden. Die neu zu bauende Strasse würde eine Länge von ca. 230 m aufweisen. Auch die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (Luzernerstrasse) weist eine beträchtliche Länge auf, je nach Fahrweg ca. 1 km ab Parzelle Nr. 630. Die Strasse würde zudem zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der Bewohner der acht angrenzenden Grundstücke führen. Die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse verläuft zudem fast ausschliesslich in der Landwirtschaftszone. Auch hier kommt der Grundsatz «Bauzone über Bauzone erschliessen» zum Zug. Eine Erschliessung über die Landwirtschaftszone ist nur in Ausnahmefällen zu erstellen, wenn keine andere Variante zweckmässig ist.

3.5 Variante E, ab Eichbühlstrasse

Eine Stichstrasse auf der Parzelle Nr. 548 ab der Eichbühlstrasse würde eine relativ kurze Erschliessung bedeuten. Ein Strassenneubau wäre nötig und würde Flächen der Parzelle Nr. 548 beanspruchen. Durch die Höhendifferenz von 7 m ab Eichbühlstrasse zur Parzelle Nr. 630 auf einer Distanz von ca. 25 m ist jedoch eine Erschliessung nicht realisierbar.

3.6 Fazit

Aufgrund einer fehlenden bestehenden Erschliessung der Parzelle ist für die Erschliessung ein Neubau und damit eine Beanspruchung von Fläche auf anderen Grundstücken nötig. Auch die Topografie des Geländes schränkt die Erschliessungsvarianten für die Parzelle Nr. 630 ein. Bei den Varianten B ab Oberdorfstrasse und E Eichbühlstrasse müssen zu grosse Höhendifferenzen überwunden werden, um eine zweckmässige Erschliessung erstellen zu können. Bei der Variante ab Hübeliweg führt die Topografie zu einer teilweise

grossen Neigung mit bis zu 15%. Bei den Varianten ab Luzernerstrasse und ab Feldweg könnte eine flache Neigung der Erschliessungsstrasse erreicht werden. Für beide Varianten müssten jedoch lange Strassen gebaut werden, welche Landwirtschaftsfläche beanspruchen. Da mit Variante A eine realisierbare und zweckmässige Erschliessung über die Bauzone vorhanden ist, sind die Varianten C und D über die Landwirtschaftszone nicht in Betracht zu ziehen.

Die Variante A wird in den Erschliessungsrichtplan als zweckmässige Erschliessung der Parzelle Nr. 630 aufgenommen. Bei dieser Variante besteht bereits ein Fussweg. Eine Neigung von 15% ist annehmbar. Bei den anderen Varianten verhindert entweder die Topografie oder die Länge der zu bauenden Erschliessung und die Beanspruchung der Landwirtschaftsflächen eine zweckmässige Erschliessung gegenüber der Variante A.

4 ERGÄNZUNG DES ERSCHLIESSUNGSRICHTPLANS

Mit dem Erschliessungsgebiet Nr. 3 (Feld Oberdorf) und den dazugehörigen Massnahmen wird der Erschliessungsrichtplan ergänzt, vgl. Massnahmen im Erschliessungsrichtplan. Die gewählte Verkehrserschliessung stützt sich auf das Variantenstudium vgl. Kap. 3.

5 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

5.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Mit der Ergänzung des Erschliessungsrichtplans werden Massnahmen getroffen um eine Bauzonenfläche, welche von drei Seiten von Bauzonen umgeben ist, zu erschliessen und damit ein kompaktes Siedlungsgebiet zu erreichen. Die gewählte Variante der Strassenerschliessung beansprucht keine Flächen der Landwirtschaftszone und trägt damit zur Schonung der Landschaft bei.

5.2 Ergebnisse der Mitwirkung und derer Umsetzung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage hat die Bevölkerung die Möglichkeit sich zur Ergänzung des Erschliessungsrichtplans zu äussern. Die Grundeigentümer des betroffenen Gebietes werden über die öffentliche Auflage der Ergänzung mit einem Brief informiert.

5.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der kantonale Richtplan (KRP) 2015 enthält keine Festlegungen, die gegen die Ergänzung des Erschliessungsrichtplans sprechen.

5.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die vorhandenen Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet sind für dieses Vorhaben nicht relevant, eine allfällige Umzonung der Parzelle erfolgt mit der Gesamtrevision.

6 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

6.1 Bezug zum Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild vom 20. Juni 2018 sieht eine Umzonung der Parzelle Nr. 630 in eine Wohnzone vor. Dies wird im Plan wie auch im Leitsatz S3 ersichtlich.

6.2 Bauzonenkapazität

Die Bauzonenkapazität ist für dieses Vorhaben nicht relevant, eine Umzonung der Parzelle erfolgt mit der Gesamtrevision.

6.3 Kompensation von beanspruchten Fruchtfolgeflächen

Mit der Erschliessung der Parzelle Nr. 630 wird keine Fruchtfolgefläche beansprucht.

6.4 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

Vgl. Erschliessungsrichtplan

6.5 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Parkierung

Das zu erschliessende Grundstück liegt in der Bauzone inmitten des Siedlungsgebiets.

7 WEITERE THEMEN

7.1 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen

Eine allfällige Umzonung der Parzelle erfolgt mit der Gesamtrevision, auf der Parzelle bestehen keine öffentlichen Bauten oder Anlagen.