

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 Grosswangen
6022 Grosswangen

Luzern, 8. November 2024 ZOB/LIA
2023-615

VORPRÜFUNGSBERICHT**Gemeinde Grosswangen: Gesamtrevision der Ortsplanung, 2023/24**

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 28. Mai 2024 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG**1 Ausgangslage**

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Grosswangen wurde durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 422 vom 7. April 2014 genehmigt. Seither erfolgten mehrere Teilrevisionen. In der Zwischenzeit haben sich massgebliche übergeordnete Vorgaben geändert, namentlich das Raumplanungsgesetz ([RPG](#), Teilrevision 1. Etappe, Siedlungsentwicklung nach innen) und das Planungs- und Baugesetz ([PBG](#), insbesondere neue Bau- und Nutzungsmasse). Eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung ist somit angezeigt.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung ([RPV; SR 700.1](#)). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter: Bruno Zosso, Tel.-Nr. direkt 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

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

An der Bereinigungsbesprechung vom 6. Dezember 2023 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 2. Mai 2024.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Insgesamt legt die Gemeinde eine kohärente, auf einer sorgfältigen Analyse basierende und den aktuellen Vorgaben entsprechende Gesamtrevision der Ortsplanung vor. Sie orientiert sich am Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) 2022/23, für welches eine zustimmende Stellungnahme der Dienststelle rawi vorliegt. Der Fokus liegt auf der Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung mit qualitätsvollen, quartierspezifischen Verdichtungen. Namentlich wird der Dorfkern genauer untersucht und weiterentwickelt. Darüber hinaus werden mit sogenannten Schlüsselarealen für die Innenentwicklung präzise und zweckmässige Impulse gesetzt.

Nach Jahren des expansiven Siedlungswachstums legt die Gemeinde nun den Fokus auf die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Siedlung. Dazu werden verschiedene Umzonungen vorgenommen. Mit Ausnahme kleiner Korrekturen sind keine Einzonungen vorgesehen. Namentlich mit den Artikeln 3 und 4 des Bau- und Zonenreglements (BZR; Bauen mit Qualität sowie Bauberatung), aber auch weiteren Vorgaben zur Siedlungsrandgestaltung, Umgebungsgestaltung, Schutz vor Hitzeeinwirkung etc. werden griffige Anweisungen formuliert, um eine nachhaltige und klimaangepasste Siedlung mit hoher Aufenthalts- und Naturraumqualität zu erreichen. Entscheidend für den Erfolg dieser Strategie wird der konsequente Vollzug des BZR sein.

Die neuen Bau- und Nutzungsmasse (Überbauungsziffer, Gesamthöhe, talseitige Fassadenhöhe) sind zweckmässig differenziert und aus übergeordneter Sicht hinsichtlich der Masse nicht zu beanstanden. Auch der Evaluation und Festlegung der Bauzonentypen kann aus übergeordneter Sicht zugestimmt werden. Namentlich begrüsst wird die neue Festlegung einer Dorfzone – zusätzlich zur bisherigen Kernzone – für die räumlich relevanten Bereiche innerhalb des Ortsbildperimeters. Den Zonenfestlegungen der Nichtbau- und Schutzzonen kann ebenfalls zugestimmt werden.

Die Überprüfung und Anpassung der Gestaltungspläne (GP) wurde in vorbildlicher Weise vorgenommen. Wo möglich wurden die GP aufgehoben und bei Bedarf wurde eine neue GP-Pflicht erlassen; dies vorab für die Schlüsselareale der Entwicklung gemäss REL.

2 Zonenplan

2.1 Ein- und Umzonungen

Die geplanten drei Einzonungen untergeordneter Art betreffen folgende Arbeitszonen:

- Im Gebiet Heubächli (Parzelle Nr. 831, 197 m²) resultiert sie aufgrund der geänderten Linieneinführung des Gewässers.
- Im Gebiet Schutzmatte (Parzelle Nr. 553, 51 m²) ist sie die Folge einer verbesserten Verkehrserschliessung.
- Im Gebiet Gishubel (Parzelle Nr. 609, 1'758 m²) wird die Bauzone an die schon seit über 15 Jahren für die Kiesverarbeitung und Betonaufbereitung genutzten Flächen angepasst.

Im Gegenzug soll auf der Parzelle Nr. 553 eine Fläche von 799 m² von der Arbeitszone in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.

Diese Ein- und Auszonungen sind aus übergeordneter Sicht nicht zu beanstanden, zumal es sich nicht um einwohnerkapazitätsrelevante Nutzungen handelt. Mit der Auszonung wird auch die wegfallende Fruchtfolgefläche (über-)kompensiert.

Im Weiteren werden verschiedene Umzonungen vorgenommen. Mehrere davon betreffen die Zuweisung von Flächen zur neu geschaffenen Dorfzone. Diese Umzonungen liegen allesamt im kommunalen Ermessen.

Mit Ausnahme von zwei Flächen auf der Parzelle Nr. 1015, die vollständig von Bauzonen umschlossen sind, werden die bisherigen Reservezonen (Übriges Gebiet b) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Neu wird als Option für die Zonenerweiterung für öffentliche Nutzungen im Gebiet «Alte Sagi» (Parzelle Nr. 1253) eine Reservezone erlassen. Auch diese Umzonungen sind nicht zu beanstanden.

2.2 Weilerzonen

Die Weilerzonen in den Gebieten Hueben, Innerdorf-Breiten, Oberdorf und Roth waren im bisherigen Zonenplan den Bauzonen zugeteilt. Dies ist nach den Vorgaben des Bundes (RPG) und des Kantons (Änderung von § 59a PBG von 2017) nicht zulässig. Die Weilerzonen sind daher im neuen Zonenplan als Nichtbauzonen zu klassieren. Das hat namentlich Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten. So sind Neubauten für nicht-landwirtschaftliche Zwecke und Umnutzungen bisheriger Ökonomiegebäude in Wohnnutzungen nicht mehr zulässig. Die Gemeinde hält grundsätzlich an der bisherigen räumlichen Ausscheidung der Weilerzonen

fest, nimmt aber, abgestimmt auf eine genaue örtliche Analyse und die bestehenden Dorfbild- und Weilerperimeter, gewisse Anpassungen der Abgrenzungen vor. Diesen kann aus übergeordneter Sicht zugestimmt werden. Ebenso begrüssen wir den Einbezug aller Weilerzonen in den Ortsbildperimeter.

Die Weiler Oberroth, Stettenbach und Wüschiswil sind gemäss räumlicher Entwicklungsstrategie des regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland als landwirtschaftliche Weiler des Typs A klassiert. Für diese Weiler kann entgegen der Aussage im Raumplanungsbericht, Ziff. 7.1.3, keine Weilerzone erlassen werden. Dies war auch im bisherigen Zonenplan nicht der Fall. Die Weiler Stettenbach und Wüschiswil sind aber heute zum Schutz des noch weitgehend intakten Weilerbildes mit einem Dorfbild- und Weilerperimeter belegt.

Antrag: Für die Weiler Stettenbach und Wüschiswil ist im neuen Zonenplan ein Ortsbildperimeter zu festzulegen.

3 Teilzonenplan Gewässerraum

An der Bereinigungsbesprechung vom 6. Dezember 2023 wurden die Festlegungen zu den Gewässerräumen mit den Dienststellen uwe und vif eingehend besprochen. In der Folge wurden die Unterlagen überarbeitet. Nachfolgend werden nur noch jene Punkte aufgelistet, bei denen weiterhin eine Differenz zwischen der Einschätzung der Gemeinde und der Beurteilung des Kantons besteht.

- Beim Moosbach (Gewässer ID 463508) ist gemäss Gefahrenkarte der Hochwasserschutz nicht gegeben. Ausserhalb der Bauzone wurde der Gewässerraum (GWR) nur bei den offenen Flächen und bei der Parzelle Nr. 1207 reduziert auf 8,8 m ausgeschieden.
Antrag: Beim Moosbach (Gewässer ID 463508) ist der GWR auf dem ganzen Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone vollumfänglich auszuscheiden.
- Bei der Parzelle Nr. 493 (Innerdorf) darf das Gebäude Nr. 246 nicht ausgespart werden, da hier eine besonders neuralgische Stelle bzgl. der Abflusskapazität besteht. Die Parzelle ist genügend gross, um dasselbe Bauvolumen bei einem allfälligen Neubau ausserhalb des GWR zu erstellen.
Antrag: Der GWR auf der Parzelle Nr. 493 darf für das Gebäude Nr. 246 nicht verringert und das Gebäude darf vom Gewässerraum nicht ausgespart werden.
- Beim Moosgraben (Gewässer ID 463507) ist gemäss Gefahrenhinweiskarte der Hochwasserschutz nicht gegeben. Daher ist hier der GWR auf dem ganzen Gewässer (auch nach der Querung K12) auszuscheiden.
Antrag: Beim Moosgraben (Gewässer ID 463507) ist der GWR auf dem ganzen Gewässer (auch nach der Querung K12) auszuscheiden.
- Beim Grenzgewässer ID 953506 soll gemäss dem Raumplanungsbericht und im Gegensatz zur Buttisholzer Seite kein GWR festgelegt werden. Der GWR wird auf Seite Grosswangen aktuell schon als Biodiversitätsförderfläche bewirtschaftet. Eine Festlegung ist also nicht mit wesentlich zusätzlichen Einschränkungen für den Grundeigentümer verbunden. Diese Ungleichbehandlung zweier Grundeigentümer in unterschiedlichen Gemeinden am selben Gewässer ist störend.
Antrag: Beim Grenzgewässer ID 953506 ist der GWR auch auf der Grosswanger Seite auszuscheiden.

4 Bau- und Zonenreglement

Das vollständig überarbeitete Bau- und Zonenreglement beurteilen wir als recht- und zweckmässig, mit folgender Ausnahme betreffend Art. 18 Abs. 6 Bst. b sowie Art. 19 Abs. 6 Bst. c BZR: Gemäss § 122 Abs. 2 PBG kann in Kern- und Dorfzonen lediglich ein kleinerer Grenzabstand als der gesetzlich vorgegebene vorgeschrieben werden, und nicht, wie hier vorgesehen, ein grösserer. Dies ist unzulässig. Denn: massgebend für den Grenzabstand ist die für die gesamte Zone festgelegte Gesamthöhe, und nicht die im Einzelfall (bspw. in Anwendung der Ausnahmebestimmung von Abs. 7) effektiv bewilligte bzw. tatsächlich realisierte Höhe. Bei einer vorgesehenen Gesamthöhe von bis 11 m beträgt der Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 1 PBG somit 4 m.

Antrag: Die Grenzabstände sind auf 4 m zu korrigieren.

5 Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten

Zum Erschliessungsrichtplan Fusswege und Radrouten haben wir keine Bemerkungen. Er ist recht- und zweckmässig und kann in dieser Form zur Genehmigung eingereicht werden. Er ersetzt den bisherigen Richtplan für das Fusswegnetz vom 20. Dezember 2006 und die Inhalte zu den Fuss- und Radwegen aus dem Verkehrsrichtplan «Funktionen und Massnahmen» vom 13. März 2007. Diese beiden geltenden Richtpläne sind im selben Verfahren wie beim Erlass (öffentliche Auflage, kommunaler Beschluss, kantonale Genehmigung) formell aufzuheben.

6 Aufhebung der Baulinien Gewässerraum in den Gebieten Ächerligmatte und Schlegeli

Die Aufhebung der Baulinien Gewässerraum in den Gebieten Ächerligmatte und Schlegeli nehmen wir zustimmend zur Kenntnis. Die Freihaltung des Gewässerraums wird mit den neu erlassenen Freihaltezonen gesichert.

7 Weitere Aspekte

7.1 Ortsbildschutz

Die Denkmalpflege beantragt, dass Baugruppen gemäss kantonalem Bauinventar im Verfahren den schützenswerten Objekten gleichzusetzen sind. In Baugruppen werden Einzelobjekte zusammengefasst, deren Wert in der Wirkung in der Gruppe liegt (§ 5 Abs. 1 [Denkmalschutzverordnung \[DSchV\]](#)). Es werden im Bauinventar nur schützenswerte (keine erhaltenswerten) Baugruppen erfasst (§ 1a DSchG; § 5 DSchV). Die im Bauinventar aufgeführten Baugruppen gelten als schützenswerte Objekte (§ 1a DSchG) und sind gleich zu behandeln wie schützenswerte Einzelobjekte. Sind schützenswerte Objekte – und damit auch Baugruppen – von Planungen oder Bewilligungen betroffen, ist die kantonale Denkmalpflege zwingend in das Verfahren einzubeziehen (§ 142 Abs. 3 PBG).

Antrag: Art. 56 Abs. 5 BZR ist im Sinne der obigen Ausführungen wie folgt zu ergänzen: *Innerhalb der Baugruppen bedürfen bauliche Massnahmen einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege.*

7.2 Darstellung der Waldfläche

Die Waldfläche ist an einigen Stellen nicht korrekt dargestellt. Dies betrifft zum Beispiel folgende Parzellen: An der Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 58 und 55 bei Grosshus ist ein Wald nicht im Zonenplan verzeichnet. Auf der Parzelle Nr. 113 ist eine unbestockte Fläche im Wald nicht als Wald verzeichnet. Auf der Parzelle Nr. 588 ist am östlichen Ende des Waldes der Waldlayer nicht korrekt dargestellt.

7.3 Mehrwertabgabe

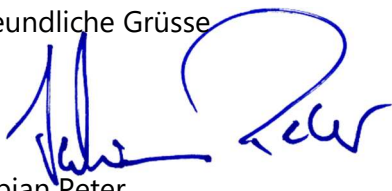
Bei den erwähnten Einzonungen (Kap. B.2.1) wird bis zur Genehmigung der Ortsplanung die Mehrwertabgabepflicht zu klären sein. Wir nehmen diesbezüglich die Ausführungen im Raumplanungsbericht, Ziffer 13.2.3, zustimmend zur Kenntnis.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als 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:

- Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 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
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Luzerner Wanderwege, Güterstrasse 5, 6005 Luzern
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan «Siedlung» (1:2'000), Entwurf vom 2. Mai 2024;
- Zonenplan «Gesamt» (1:6'000), Entwurf vom 2. Mai 2024;
- Bau- und Zonenreglement BZR), Entwurf vom 2. Mai 2024;
- Teilzonenplan Gewässerraum «Siedlung» (1:2'000), Entwurf vom 2. Mai 2024;
- Teilzonenplan Gewässerraum «Gesamt» (1:6'000), Entwurf vom 2. Mai 2024;
- Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten», Siedlung (1:2'000), Entwurf vom 2. Mai 2024;
- Erschliessungsrichtplan «Fusswege und Radrouten», Gesamt (1:6'000), Entwurf vom 2. Mai 2024;
- Aufhebung Baulinie «Gewässerraum» im Gebiet Ächerligmatte (1:2'000), Entwurf vom 2. Mai 2024;
- Aufhebung Baulinie «Gewässerraum» im Gebiet Schlegeli (1:2'000), Entwurf vom 2. Mai 2024.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Begleitschreiben des Gemeinderats vom 28. Mai 2024;
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 2. Mai 2024;
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Teilzonenplan Gewässerraum vom 2. Mai 2024;
- Zonenplan «Gesamt», Änderungen (1:6'000) vom 2. Mai 2024;
- Waldfeststellungsplan «Gishubel» (1:1'000) vom 2. Mai 2024;
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) vom 6. Juli 2023;
- Zuordnungstabelle Datenmodell vom 2. Mai 2024;
- Mitwirkungsbericht Ortsplanungsrevision Grosswangen vom 2. Mai 2024;
- Mitwirkungsbericht Weilerzonen Grosswangen vom 2. Mai 2024.