



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Gemeinderat Hergiswil b. W.
Dorfstrasse 24
Postfach 17
6133 Hergiswil

Luzern, 6. Dezember 2019 AS/KRM
2019-44

Gemeinde Hergiswil; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019

Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 17. Januar 2019 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Ortsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hergiswil stammt aus dem Jahr 2005 (RRE Nr. 169 vom 15. Februar 2005). Die letzte Planungsänderung inklusive Änderung des Bau- und Zonenreglement wurde mit Entscheid Nr. 332 am 25. März 2014 genehmigt. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Ortsplanung somit zweckmässig.

Für die kantonale Beurteilung der vorliegenden Planung sind insbesondere das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die zugehörige Verordnung (PBV) sowie der kantonale Richtplan Luzern 2015 (KRP) massgebend. Wesentlich sind auch die Wegleitung Ortsplanungsverfahren 2018 (WL OP 2018, insbesondere Kap. 4 «Kantonale Vorprüfung») sowie verschiedene weitere Arbeitshilfen (vgl. Anhang 2 der WL OP 2018).

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Änderung Zonenplan Siedlung (1:2'000), Entwurf vom 13. Dezember 2018;
- Änderung Zonenplan Landschaft (1:10'000), Entwurf vom 6. Dezember 2018;
- Teilzonenplan Gewässerraum, innerhalb Bauzone (1:1'000), Entwurf vom 6. Dezember 2018;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf, ohne Datum.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 21. Januar 2019;
- LUBAT-Tabellen, 21. Januar 2019;
- GIS-Zuordnungstabelle Grundlagen, vom 22. Januar 2019.

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf ergibt sich aus den Ausführungen unter der Ziffer B.

Wir weisen darauf hin, dass auf allen Zonenplänen noch der Genehmigungsvermerk gemäss der WL OP anzubringen ist.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständige Projektleiterin: Andrea Schaller, Tel. Nr. 041 228 67 70 [direkt]) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 28. Januar und 18. Februar, ergänzt 14. Oktober 2019;
- Region Luzern West, am 1. Februar 2019;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 4. Februar 2019;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 5. Februar 2019;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 6. Februar 2019;
- Luzerner Wanderwege, am 20. Februar 2019;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 21. Februar 2019;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 27. Februar 2019.

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.

B. BEURTEILUNG

1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

1.1. Kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Hergiswil gehört gemäss revidiertem Kantonalen Richtplan 2015 (KRP) zur Kategorie L3 (Ländliche Gemeinde). Die Koordinationsaufgabe R 1-5 im KRP weist dieser Kategorie folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln sowie auf kommunale Arbeitsplatznachfrage konzentrieren.

Das Wachstum und die Entwicklung haben primär durch Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen. Neueinzonungen können nur bei nachgewiesenem Bedarf und in Abstimmung mit den Vorgaben des KRP vorgenommen werden. Innerhalb der bestehenden Bauzonen kann sich die Gemeinde unabhängig von den Wachstumswerten gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 im KRP, auch hinsichtlich der Bevölkerungszunahme, entwickeln. Der zulässige Wachstumswert für die Beurteilung von Neueinzonungen liegt bis 2035 in den Gemeinden der Kategorie L3 bei 0,4 % pro Jahr.

1.2. Regionale Grundlagen

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal 2007 macht Vorgaben für die räumliche und qualitative Entwicklung der Gemeinden. Der Regionale Entwicklungsträger Region Luzern West hält fest, dass es sich um sorgfältig ausgearbeitete Planungsinstrumente, die eine fundierte Basis für räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde Hergiswil darstellen, handelt. Sie bestätigen die Aussage im Planungsbericht (Kap. 7.3), wonach der REP keine Festlegungen enthält, die gegen die Änderungen der Ortsplanung sprechen.

1.3. Siedlungsleitbild, Entwicklungsstrategie

Der aktuell vorliegenden Planung ging die Erarbeitung eines Siedlungsleitbildes (SLB) voraus. Die Dienststelle rawi hat am 14. Juli 2016 dazu Stellung genommen. Der Gemeinderat hat am 1. Februar 2017 das SLB beschlossen. Gemäss SLB erfolgt die räumliche Entwicklung grundsätzlich von innen nach aussen und findet sofern möglich innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Eine massvolle innere Verdichtung und die Schliessung von Bau- und Siedlungslücken in der Dorfzone stehen dabei im Zentrum. Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung entspricht diesem Grundsatz.

1.4. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans wurde gemäss den Vorgaben der technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ermittelt und bereinigt.

Im Wesentlichen wird festgestellt, dass die Gemeinde Hergiswil ausreichend Bauzonen für das gemäss dem KRP vorgesehene Wachstum aufweist. Der KRP sieht ein Wachstum bis zu einer Einwohnerzahl von 2'032 bis im Jahr 2035 vor. Mit dem rechtskräftigen Zonenplan ist ein Wachstum bis zu einer Einwohnerzahl von 2'142 möglich. Aufgrund der vorhandenen Kapazitäten im rechtskräftigen Zonenplan im Vergleich zur massgebenden Einwohnerzahl im Jahr 2035 ist die Hergiswil eine sogenannte «Kompensationsgemeinde». Einzonungen sind nur bei gleichzeitigen, flächengleichen Auszonungen möglich.

Bezüglich der Einwohnerdichte kann festgestellt werden, dass die Vorgabe gemäss KRP, wonach der Dichtewert des Medians der Gemeinden der Kategorie L3 von 240 m²/E oder der aktuelle niedrigere Wert des rechtskräftigen Zonenplans eingehalten werden muss, erfüllt¹ wird.

Das Siedlungsgebiet (Bauzonen plus Reservezonen) der Gemeinden der Kategorie L3 ist maximal auf die Bauzonen per 2014 plus 4 % begrenzt (S1-1 des KRP). Das heisst, die Reservezonen dürfen höchstens 4 % der Bauzonen per 2014 betragen. Im rechtskräftigen Zonenplan betragen die Reservezonen der Gemeinde Hergiswil ca. 6,8 ha bzw. ca. 21,7 % bei einer Bauzonengrösse von ca. 31,4 ha². Das Siedlungsgebiet dürfte um ca. 1,26 ha auf eine Fläche von 32,7 ha³ vergrössert werden. Gemäss Zonenplanentwurf umfasst das Siedlungsgebiet ca. 30,2 ha⁴. Mit 3,1 ha Reservezonen wird der zulässige Wert (4% von 31,4) ha nicht eingehalten. Die Reservezonen sind auf das zulässige Mass zu reduzieren.

1.5. Bauzonenzuwachs und kompensatorische Auszonungen

Der vorliegende Zonenplanentwurf ergibt eine theoretische Einwohnerkapazität von 2'254 oder ein Plus von 112 Einwohnern gegenüber der heutigen Kapazität. Die Überkapazität bis ins Jahr 2035 beträgt vor der Gesamtrevision der Ortsplanung 110 Einwohner und nach dieser 222 Einwohner. Die Zunahme bei der Überkapazität ist insbesondere durch den Wechsel des Dichtemasses von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer (in Kombination mit der Gesamthöhe) sowie durch Um- und Aufzonungen begründet.

Im Planungsbericht wird festgehalten, es sei die Zielsetzung der Gesamtrevision, die zu hohe Einwohnerkapazität zu senken. Wie die LUBAT-Berechnung zeigt, steigt mit der Gesamtrevision die Bauzonenkapazität. Wir beantragen, das Kapitel im Planungsbericht zur Berechnung der Bauzonenkapazitäten anzupassen.

Einwohnerkapazitätsrelevante Einzonungen sind aufgrund der kantonalen Entwicklungsstrategie (vgl. R1-5 des KRP) und den bestehenden Bauzonenkapazitäten in der Gemeinde Hergiswil nur mit flächengleicher kompensatorischer Auszonung eines vergleichbaren Zonentyps möglich. Wir verweisen auf Kapitel 5 der Technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung vom Juni 2016. Die Prüfergebnisse zu den einzelnen Ein- und Auszonungen sind der Ziffer B.3. zu entnehmen.

Der Kompensation unterliegt eine Fläche von 1'295 m². Die Einzonungen werden nicht flächengleich mit Auszonungen kompensiert, da die Auszonung der Arbeitszone nicht angerechnet werden kann (siehe Ziffer B.3.7.). Sofern die Gemeinde an den Einzonungen festhalten will, ist das Gemeindegebiet auf raumplanerisch zweckmässige Auszonungsflächen zu überprüfen. Wir beurteilen die Parzellen Nrn. 202 (Teil), 155 (Teil), 398 und 26 (Teil, unüberbauter Bereich) als solche potenzielle Auszonungsflächen. Wir weisen weiter darauf hin, dass die Flächenangaben zu den Ein- und Auszonungen im Planungsbericht genau anzugeben sind.

1.6. Siedlungsentwicklung nach innen

Der KRP fordert unter Kapitel S2 eine optimale Erschliessung und Nutzung der Bauzonen, eine Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine hohe ortsbauliche und gestalterische Siedlungsqualität.

¹ L3 Median 240 m²/E: rechtskräftiger Zonenplan 161 m²/E -> Zonenplanentwurf 137 m²/E

² Alle Bauzonen ohne Weiler-, Abbau- und Deponiezonen.

³ 31,4 ha x 4 % = 1,26 ha -> 31,4 + 1,26 = 32,7 ha

⁴ Alle Bauzonen ohne Weiler-, Abbau- und Deponiezonen sowie Verkehrszonen

Daraus und insbesondere aus § 39 Abs. 1 und 2 PBG ergeben sich konkrete Aufgaben für die Gemeinden. So haben Neuüberbauungen den Boden haushälterisch zu nutzen. Bestehende Überbauungen sind, wo zweckmässig, zu verdichten und zu erneuern. Die Gemeinden haben für die Siedlungsentwicklung nach innen geeignete Gebiete zu ermitteln. Für die Bewältigung dieser Aufgaben stehen den Gemeinden verschiedene Hilfsmittel zur Verfügung, die bei der Dienststelle rawi bezogen werden können (www.rawi.lu.ch).

Aufgrund der Einführung der Überbauungsziffer wird die zulässige Dichte grundsätzlich erhöht. Zur Siedlungsentwicklung nach innen tragen zudem die diversen Umzonungen bei. Der Bauzonenflächenbedarf wird reduziert (vgl. Ziffer B.1.4. Bauzonenflächenbedarf gemäss LUBAT).

Wir weisen darauf hin, dass der gemessene Wert Ende 2017 von 191 m²/E deutlich über dem Potenzial des rechtskräftigen Zonenplans mit 161 m²/E und noch deutlicher über dem mit dem vorliegenden Zonenplanentwurf angestrebten Wert von 137 m²/E liegt. Die Kernaussage der vorliegenden Dichtewerte ist, dass die effektive Entwicklung aktuell nicht der geplanten entspricht. Der Indikator des Flächenbedarfs pro Einwohner kann auf eine tiefgreifende strukturelle Herausforderung in der Gemeinde hinweisen oder die Differenz ist auf eine erklärbbare, demografisch bedingte Wellenbewegung in der Bevölkerungszahl zurückzuführen.

1.7. Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die erforderliche Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist grundsätzlich in der Koordinationsaufgabe R7-2 des KRP sowie in § 36 Abs. 2 Ziff. 11 PBG verankert. Für Sondernutzungspläne kommt zudem § 65 Abs. 2 PBG zur Anwendung. Die Bemessung der Anzahl Parkplätze, in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr, ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

Der Verkehrsverbund Luzern stellt fest, dass im Planungsbericht Aussagen zur Erschliessung von Hergiswil mit dem öffentlichen Verkehr fehlen. Er weist darauf hin, dass der Verkehrsverbund Luzern gemeinsam mit dem Bund den öffentlichen Verkehr in den letzten Jahren massgeblich verbessert hat. Er erwartet, dass die getätigten Investitionen in der Ortsplanung berücksichtigt werden. Ausserdem fehlen Aussagen zu den Bushaltestellen und zu deren Erreichbarkeit (Fusswege). Dies bezieht sich insbesondere auch auf die Einzonungen (Kapitel 3.4.3) und ist zu vervollständigen. Im Planungsbericht sind ebenfalls keine allgemeinen Aussagen und Zielbilder bei Neubauten/Ansiedlungen zu einem Mobilitätsmanagement und zur Parkraumbewirtschaftung enthalten. Weiter fehlen Aussagen und Zielbilder zu MIV, ÖV und Langsamverkehr hinsichtlich des innerhalb der Gemeinde und durch die Gemeinde auswärts generierten Verkehrs. Wir beantragen im Sinne der Ausführungen des Verkehrsverbunds Luzern den Planungsbericht mit einem separaten Kapitel zu ergänzen. Werden daraus Massnahmen abgeleitet, sind bei Bedarf die massgeblichen Planungsinstrumente anzupassen.

Die Dienststelle vif hat keine Einwände oder Bemerkungen zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

2. Weitere Sachbereiche

2.1. Grundwasser

Die Dienststelle uwe stellt fest, dass die Grundwasserschutzzone um die Quellwasserfassungen im Gebiet Wisshubel fehlt.

Falls ein öffentliches Interesse an den Quellwasserfassungen Wisshubel aktuell oder zukünftig besteht, beantragen wir die Grundwasserschutzzone (siehe Beilage zur Stellungnahme der Dienststelle uwe: SZ_Wisshubel.pdf) im Zonenplan Landschaft einzutragen. Andernfalls ist bei der Dienststelle uwe die Aufhebung in der Gewässerschutzkarte zu beantragen.

2.2. Natur und Landschaft – Inventar Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR)

Die Dienststelle lawa stellt fest, dass drei INR-Objekte noch nicht vollständig im Zonenplan umgesetzt sind. Sie sind im Zonenplan darzustellen. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa.

2.3. Natur und Landschaft – Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden (TWW)

Die Dienststelle lawa stellt fest, dass das TWW-Objekt 4871 nicht im Zonenplan als Naturschutzzone dargestellt ist. Sie weist darauf hin, dass eine Pflege wie bei anderen Naturschutzzonen nicht notwendig, allerdings das Weiden auf dieser Fläche nicht zulässig ist. Das TWW-Objekt ist vollständig im Zonenplan darzustellen. Wir verweisen bezüglich Perimeter auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa.

2.4. Siedlungsentwässerung

Die Dienststelle uwe weist darauf hin, dass Änderungen des Zonenplans Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Hergiswil in Einklang zu bringen. Wir beantragen, den Planungsbericht mit einer entsprechenden Aussage zur Siedlungsentwässerung zu ergänzen.

3. Zonenplan Siedlung

3.1. Allgemeines

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Zonenstruktur aufgrund der Vorgaben des revidierten PBG (namentlich Überbauungsziffer [ÜZ] und Gesamthöhe [GH]) angepasst. Im Planungsbericht wird die Umsetzung der neuen Nutzungs- und Baumasse nachvollziehbar erläutert.

Insgesamt legt die Gemeinde Hergiswil eine gute, umfassende und zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die verschiedenen Planänderungen entsprechen im Wesentlichen den übergeordneten Vorgaben. Nachfolgend nicht erwähnte Planänderungen sind recht- und zweckmässig. Untenstehend werden die Planänderungen mit Anpassungsbedarf sowie vereinzelte zusätzliche Aspekte der Ortsplanung erläutert. Die Vorbehalte und Anträge sind zu berücksichtigen.

3.2. Umzonung Hübeli / Sägerei

Eine Umzonung in die Grünzone ist grundsätzlich zweckmässig, da sich die Fläche im Waldunterabstand befindet. Dabei ist sicherzustellen, dass diese Flächen nicht wie bis anhin als Lager für die Sägerei genutzt werden, da dies dem künftigen Zonenzweck widerspricht.

3.3. Umzonung Hübeli / Opfersei und Sagiacher

Die Sonderbauzone Sägerei Hübeli wurde geschaffen, um Nutzungen mit projektbezogen spezifischen Anforderungen, die einen Standort ausserhalb der Bauzonen benötigen, zu er-

möglichen. Folglich ist die Sonderbauzone für den Sägereibetrieb erforderlich. Dabei ist der Zonenzweck auf die vorgesehene Nutzung zu beschränken. Ist der Bedarf für die Sonderbauzone nicht mehr gegeben, ist sie rückzuzonen. Art. 12 Abs. 2 BZR lässt im Zonenteil B der Sonderbauzone, neben den für die Sägerei notwendigen Bauten und Anlagen, auch weitere Gewerbe- und Wohnnutzungen zu, soweit der Hauptzweck dadurch nicht behindert wird. Diese weiteren Gewerbe- und Wohnnutzungen sind in dieser Zone nicht begründet. Der Art. 12 Abs. 2 BZR «Sonderbauzone Sägerei Hübeli» ist anzupassen. Die nicht dem Zweck gemäss Abs. 1 entsprechenden Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie. Wohnen ist für den Betriebsinhaber in der vorliegenden Sonderbauzone Sägerei zulässig.

Ein Teil der Parzelle Nr. 382 (neu: Parzelle Nr. 1016) wird demnach nicht mehr für den Sägereibetrieb benötigt und ist einer entsprechenden Zone zuzuführen. Vorliegend würde eine Auszonung zu einer unzweckmässigen Baulücke führen. Für die Fläche liegt zudem bereits ein bewilligtes Bauprojekt für ein Einfamilienhaus vor. Vor diesem Hintergrund ist die Zuweisung in die Wohnzone C anstelle einer Auszonung raumplanerisch akzeptierbar. Da die Sonderbauzone bereits bisher eine Wohnnutzung in diesem Bereich zulässt, ist keine Kompensation erforderlich.

3.4. Einzonung Dorfstrasse / Küferhüsli

Die Einzonung ist flächengleich zu kompensieren und unterliegt der Mehrwertabgabepflicht, wie dies im Planungsbericht richtig dargelegt wird.

Die Einzonung wird im Planungsbericht damit begründet, dass ein von der Strasse rückversetzter Ersatzneubau für das bestehende Gebäude Nr. 19 vorgesehen ist. Dieser würde über die dahinterliegende Parzelle Nr. 51 ragen.

Die Kantonale Denkmalpflege äussert sich dazu, da das bestehende Gebäude im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft ist und in einer Baugruppe liegt. Sie hält fest, dass ein Abbruch des sogenannten «Küferhüsli» und ein zurückversetzter Ersatzneubau sowohl vom Eigenwert des Objekts als auch von seinem Situationswert im Ortsbild her abzulehnen ist. Indes ist eine rückwärtige bauliche Erweiterung nicht ausgeschlossen. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege.

Aus raumplanerischer Sicht ist die Einzonung bzw. die Arrondierung nur recht- und zweckmässig, wenn ein Bauprojekt vorliegt, das mit den Inhalten des Bauinventars vereinbar ist. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege. Zudem ist auch diese Einzonung flächengleich mit einer Auszonung zu kompensieren.

3.5. Einzonung Hübeli / Schulhaus

Die Einzonung der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Zwecke erfordert keine flächengleiche Kompensation und ist nicht mehrwertabgabepflichtig, wie dies im Planungsbericht richtig dargelegt wird. Der Bedarf ist durch die bereits bestehende Nutzung nachgewiesen.

3.6. Einzonung Hübeli / Sägerei

Die Einzonung und damit die Möglichkeit, die Baulücke zu schliessen, ist aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur raumplanerisch zweckmässig. Dies gilt auch für die Arrondierung, um den Grenzabstand einhalten zu können. Die Einzonung ist flächengleich zu kompensieren und unterliegt der Mehrwertabgabepflicht, wie dies im Planungsbericht richtig dargelegt wird.

Die Umzonung der Arbeits- und Wohnzone der Teilparzellen Nrn. 349 und 362 in die Grünzone (siehe Ziffer B.3.2.) kann vorliegend aufgrund der geringen Dimension und der Nähe zur Einzonungsfläche (gleiches Areal) als Kompensationsfläche angerechnet werden.

3.7. Auszonung Fürbach

Die vorgesehene Auszonung betrifft ein bereits überbautes Grundstück. Diese ist daher raumplanerisch nicht zweckmässig. Sie kann deshalb auch nicht an die Kompensation für Einzonungen angerechnet werden.

3.8. Verkehrszonen und -flächen

Die Zuweisung der Verkehrszonen und -flächen wurde grundsätzlich nach den Vorgaben der massgebenden Richtlinie vorgenommen. Am Bauzonenrand sind Verkehrszonen festzulegen, wenn die Strasse die Erschliessungsfunktion für die Bauzone übernimmt. Im Zonenplan sind etliche Strassen der Verkehrsfläche zugewiesen, obwohl sie eine Erschliessungsfunktion übernehmen. Dies ist der Fall bei den Strassen entlang der Bauzone in den Gebieten Fürbach (Teilparzelle Nr. 288), Vorder Berkebüel (Parzelle Nr. 128), Gross Steinacher (Teilparzelle Nr. 132), Tragerhus (Teilparzelle Nr. 7), Chanzel (Teilparzelle Nr. 584), Talbech (Teilparzelle Nr. 21), Hübeli (Teilparzellen Nrn. 130 und 392), Opfersei (Teilparzelle Nr. 392). Die Zuweisung zur Verkehrszone bzw. -fläche ist zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

3.9. Reservezonen

Wie unter Ziffer B.1.4. dargelegt, sind die Reservezonen zu reduzieren. Diese können in der vorliegenden Dimension nicht genehmigt werden.

3.10. Umgang mit Sondernutzungsplanungen

Laut dem Planungsbericht sollen acht von zwölf Gestaltungsplänen und der einzige Bebauungsplan aufgrund der Einführung der Überbauungsziffer aufgehoben werden. Vier Gestaltungspläne sollen geändert werden. Wir gehen davon aus, dass unter «Änderung» die Anpassung an das revidierte PBG zu verstehen ist. Die Bezeichnung der zur Aufhebung oder Anpassung vorgesehenen Gestaltungspläne liegt im Ermessen der Gemeinde. Soweit dies nicht geschieht, würde für die Realisierung der verbleibenden, noch nicht vollständig überbauten Gestaltungsplangebiete die Übergangsfrist bis Ende 2023 gelten (§ 224 Abs. 2 PBG).

Die Gestaltungsplanpflicht soll weiterhin für jene Flächen gelten, die teilweise noch unüberbaut und einheitlich überbaut sind oder ortsbaulich wichtige Stellen umfassen.

Im Planungsbericht wird nicht dargelegt, wie mit den Spielflächen innerhalb der aufzuhebenden Gestaltungspläne umgegangen werden soll, beispielsweise auf den Parzellen Nrn. 945 und 969 (Teil). Wir beantragen zu prüfen, ob die Spiel- oder weitere Freiflächen der Grünzone (Grundnutzung oder überlagernd) zugewiesen werden sollen.

Wir weisen darauf hin, dass auf dem Planausschnitt im Planungsbericht das Gestaltungsplangebiet Schachenmatt/Wiprächtiger nicht abgebildet ist.

3.11. Zone für öffentliche Zwecke ZÖZ

Im Zonenplan wird der Zone für öffentliche Zwecke der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen und im BZR der Stufe II. Aufgrund des Zonenzwecks ist die Lärmempfindlichkeitsstufe II massgebend. Wir weisen darauf hin, dass in der ZÖZ grundsätzlich die Lärmempfind-

lichkeitsstufe ES II gilt. In konkret begründeten Einzelfällen kann eine Zone für öffentliche Zwecke der ES III zugeordnet werden.

3.12. Ortsbildschutzzone / Bauinventar

Die Gemeinde beantragt bei der Kantonalen Denkmalpflege, dass die Baugruppe A entsprechend der Zonenplanänderung angepasst wird (vgl. Planungsbericht Seite 29). Die Kantonale Denkmalpflege lehnt eine Anpassung der Baugruppe ab, da die baulichen und räumlichen Qualitäten parzellenübergreifend sind. Wir verweisen für die detaillierte Begründung auf die Stellung der Kantonalen Denkmalpflege. Dementsprechend ist auf die Reduktion der Ortsbildschutzzone bei den Parzellen Nrn. 60, 61 und 62 zu verzichten. Aufgrund seiner Wirkung auf die geschützte Pfarrkirche gilt es auch den Umgebungsschutz zu berücksichtigen. Die Ortsbildschutzzone ist mindestens flächengleich mit dem Perimeter der Baugruppe auszuscheiden, damit für die Betroffenen eindeutig wird, wo die erhöhten Anforderungen an das Ortsbild gelten und die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen ist.

3.13. Zonierung entlang von Gewässern

Die Grünzone Gewässerraum hat die Bauzone zu überlagern. Aus diesem Grund sind die Flächen der Gewässerparzellen innerhalb bzw. entlang der Bauzonen, soweit sie nicht als Gewässer (blau) im Zonenplan dargestellt sind, einer Bauzone zuzuweisen; zweckmässigerweise einer Grünzone. Zudem ist eine Grünzone bzw. Freihaltezone Gewässerraum ab Gewässerachse auszuscheiden. Der Zonenplan ist dahingehend nochmals zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

4. Zonenplan Landschaft

Der Anpassungsbedarf ergibt sich unter anderem aufgrund der Ausführungen unter Ziffer B.2. und B.3. Des Weiteren haben wir folgende Empfehlungen zur Darstellung im Zonenplan bzw. in der Legende:

- Die Zonenbezeichnung der Schutzzonen ist im Plan aufgrund des kleinen Massstabs teilweise schwer lesbar. Wir beantragen eine besser lesbare Formatierung.
- In der Legende wird das BLN-Gebiet als lineare Signatur dargestellt. Das Gebiet ist jedoch flächig, was aus der Legende hervorgehen sollte. Wir beantragen, den Legendeneintrag anzupassen.
- Aufgrund der Farbwahl ist der Gefahrenkartenperimeter im Zonenplan schwer erkennbar. Wir beantragen, dies zu verbessern.

5. Teilzonenplan Gewässerraum

5.1. Generelles

Die Gewässerräume waren nach den Vorgaben des Bundesrechts bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen. Die flächendeckende Festlegung der Gewässerräume ist jedoch noch nicht in allen Gemeinden erfolgt. Sie hat bis spätestens Ende 2023 im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu erfolgen. Die Gewässerraumausscheidung innerhalb der Bauzone wird mit der vorliegenden Revision vorgenommen. Hingegen wird die Festlegung ausserhalb der Bauzone aufgrund der mangelnden Qualität der Daten der amtlichen Vermessung in der Gemeinde Hergiswil zurückgestellt und in einer separaten Teilrevision vorgenommen. Dies ist zulässig; die Gesamtrevision der Ortsplanung wird allerdings erst genehmigt, wenn die Gewässerräume ausserhalb Bauzonen zumindest öffentlich aufliegen.

Die Dienststelle uwe hält fest, dass die Einschätzungen betreffend dicht überbautes Gebiet nicht der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. Wir verweisen auf den Anhang II der Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22. Januar 2019. Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen bzw. zu präzisieren.

Die Dienststelle vif weist darauf hin, dass in den Unterlagen (Teilzonenplan Gewässerraum) besser dargestellt werden sollte, wie der theoretische Gewässerraum aussieht bzw. wo genau dessen Abweichungen/Anpassungen sind. Da der theoretische Gewässerraum nur informativen Charakter hat, ist er nicht zwingend im Teilzonenplan Gewässerraum darzustellen. Wir beantragen jedoch, den Planungsbericht mit Planausschnitten zu den Abweichungen in einem grösseren Massstab zu ergänzen.

5.2. Gewässerraumfestlegung

Die Festlegung der Gewässerräume ist grundsätzlich rechtmässig erfolgt. Zu den konkreten Anträgen zu einzelnen Gewässern der Dienststellen vif und uwe nehmen wir wie folgt Stellung:

- Wir unterstützen die Anträge/Ausführungen der Dienststelle vif: Enziwigger (GW ID 422002), Rosenmattbach (Gewässer ID 493075), Sennebächli (GW ID 493085), Eggbach (GW ID 493083), Gewässer ID 493029 sowie Opferseibächli (GW ID 493059 und 493062).

Hinweis: Die Ausführungen zum Seitenbach bei Opferseibächli (GW ID 493062) in der Stellungnahme der Dienststelle vif ist bei der Festlegung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone zu berücksichtigen.

- Wir unterstützen die Anträge der Dienststelle uwe zu folgenden Anpassungen: Fehlender Gewässerraum (GW ID 493058), Verzicht auf Gewässerraumfestlegung Stellen Nr. 1 und 2, Verzicht auf Gewässerraumfestlegung Stelle Nr. 3, Verringerung der Gewässerraumbreite Enziwigger (unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Dienststelle vif), Umfahren von Gebäuden sowie asymmetrische Festlegung.

Die gemäss obigen Ausführungen unterstützen Anträge der Dienststellen vif und uwe sind umzusetzen. Bei Fragen zur Gewässerraumausscheidung sind die Dienststellen vif und uwe zu kontaktieren. Ebenfalls ist der Gewässerraum bei der Parzelle Nr. 124 entlang der Enziwigger festzulegen. Wo der Gewässerraum nur einseitig ausgeschieden wird, ist die Grünzone Gewässerraum ab Gewässerachse festzulegen. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Ziffer B.3.13.

6. Bau- und Zonenreglement

6.1. Generelles

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) wurde grundlegend überarbeitet und dabei insbesondere an das geänderte übergeordnete Recht (namentlich neue Bau- und Nutzungsmasse) angepasst. Wo zweckmässig, wurden die Formulierungen des kantonalen Muster-BZR übernommen. Die vorgesehenen Änderungen sind im BZR-Entwurf erkennbar («Änderungsmodus») und sie werden entsprechend erläutert. Die neu eingeführten Fassaden- und Gesamthöhen und Überbauungsziffern sind aus den heute gültigen Massen hergeleitet.

Das geänderte BZR ist im Wesentlichen recht- und zweckmässig. Nachfolgend wird zu einzelnen Artikeln mit Anpassungsbedarf Stellung genommen; die Vorbehalte und Anträge sind zu berücksichtigen. Die nachfolgend nicht aufgeführten Artikel sind recht- und zweckmässig.

Hinweis: Der Vergleich «rechtskräftiges» BZR und BZR-Entwurf ist hilfreich, um die Änderungen besser nachzuvollziehen. Neben dem Text ist auch die Änderung der Absatznummerierung kenntlich zu machen. Das später beschlossene Exemplar darf nur den geltenden Inhalt darstellen (ohne «Änderungsmodus»).

6.2. Artikel im Einzelnen

Einleitungssatz

Im Einleitungssatz wird auf § 17 Abs. 2 PBG verwiesen. Der Absatz umschreibt den Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates. Das BZR wird jedoch von der Gemeinde erlassen (§ 17 Abs. 1 PBG). Im Einleitungssatz ist deshalb an dessen Stelle § 17 Abs. 1 PBG als Rechtsgrundlage zu nennen.

Artikel 2 Rechtscharakter, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich und die wesentlichen Inhalte eines BZR werden bereits in § 36 PBG geregelt. Art. 2 BZR ist deshalb nicht zweckmässig und zu löschen.

Artikel 6 Erschliessungsrichtplan / Verkehrsrichtplan

Der § 40 PBG wurde auf den 1. Januar 2014 aufgehoben. Der Verweis darauf ist damit zu löschen.

Artikel 8 Dorfzone DZ

Der Zweck der Zone gemäss Abs. 1 ist nicht eindeutig. Soll der Ortskern erhalten oder baulich weiterentwickelt («verdichtet») werden («Erhaltung» oder «Schaffung»)? Ist der Ortskern «architektonisch», «historisch» oder «aus anderen Gründen» bedeutsam? Der Zweck ist zu präzisieren. In diesem Zusammenhang weisen wir drauf hin, dass mit einer Überbauungsziffer (ÜZ) die mögliche bauliche Ausnutzung auf jenes Ausmass festgelegt wird, das noch genügend Freiflächen garantiert. Zonen ohne ÜZ sind demnach unter anderem in Gebieten zweckmässig, in welchen der Erhalt der bestehenden Bebauungsdichte im Vordergrund steht und nicht die Weiterentwicklung bzw. bauliche Verdichtung. Diese Gebiete sind in ihrer Ausdehnung beschränkt. Wir beantragen somit, die Festlegung einer Gesamthöhe und einer ÜZ zu prüfen.

In Abs. 5 ist von «neubauähnlichen Umbauten» die Rede in Abs. 6 von «wesentlichen baulichen Veränderungen». Worin besteht der Unterschied?

Der Verweis in Abs. 6 BZR auf Art. 22 BZR ist missverständlich, da Art. 22 BZR kein Gutachten vorsieht (lediglich Beratung). Sofern jedoch die Möglichkeit der Begutachtung durch das vom Gemeinderat gewählte Fachgremium geschaffen werden soll, wäre auf Art. 5 Abs. 3 BZR zu verweisen.

Die Dorfzone umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha. Dies entspricht rund 30 % der Fläche der Wohn-, Kern- und Mischzonen gemäss Zonenplanentwurf, auf welcher, je nach Zweck der Dorfzone, die wesentliche, künftige Bautätigkeit stattfinden wird. Wir beantragen, die Festlegung eines Mindestanteils an gewerblich genutzten Flächen unter Berücksichtigung der Bauten und Nutzungen zu prüfen. Wir weisen darauf hin, dass Wohnen hauptsächlich in Zonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe II vorgesehen ist (vgl. Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung [LSV]).

Artikel 9 Wohnzone

Ein minimales Flächenmass (z.B. Hauptnutzfläche) für die Einliegerwohnung ist festzulegen. Dieses ist mit dem ÜZ-Bonus abzustimmen. Als zweckmässig beurteilen wir eine Wohnung mit mindestens 60 m² Hauptnutzfläche.

In der Tabelle ist die Rede von «Einliegerwohnung», beim Zusatz ** hingegen von «Einliegerkleinwohnung». Die Bezeichnungen sind anzugleichen.

Hinweis: Im Vergleich zu den anderen Nutzungszonen fehlt bei der Wohnzone der Buchstabe für die Abkürzung.

Artikel 10 Arbeits- und Wohnzone AW

Für die Arbeits- und Wohnzone ist zwingend ein Mindestanteil an gewerblich genutzten Flächen verbindlich vorzuschreiben, ansonsten ist diese Zone nicht genehmigungsfähig. Ohne eine solche Vorschrift wären auch reine Wohnbauten möglich, was einer Umgehung der Lärmschutzvorschriften gleich käme, wonach Wohnen hauptsächlich in Zonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe II vorgesehen ist (vgl. Art. 43 LSV). Zudem sieht der Zonenzweck eine Mischnutzung vor.

Artikel 12 Sonderbauzone Sägerei Hübeli SBH

Der Absatz 2 ist gestützt auf die Ausführungen unter Ziffer B.3.3. anzupassen.

Artikel 15 Grünzone GRZ

In Abs. 3 wird geregelt, dass in den Grünzonen Store und Schniderbure Parkierungs- und Erschliessungsanlagen zulässig sind. Dies entspricht nicht dem Zweck der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen nach § 50 Abs. 1 PBG.

Gemäss Auskunft des Ortsplaners am 15. Oktober 2019 wird bei Anlässen etc. die Grünzone Store für die Parkierung benötigt (temporäre Nutzung im öffentlichen Interesse). Die Nutzung als temporäre, nicht befestigte Parkplätze ist vorliegend möglich. Art. 15 Abs. 3 BZR ist dahingehend anzupassen, dass auf der Grünzone Store temporäre Parkierung zulässig ist und der Parkplatz nicht befestigt werden darf.

Die Grünzone Schniderbure sichert den Raum für eine zukünftige Erschliessung der sich heute noch in der Reservezone befindlichen, allfällig zukünftigen Bauzone. Die Fläche wird nicht zur Parkierung genutzt. Eine Sonderregelung für die Grünzone, die Erschliessungsanlagen und Parkierung bei dieser Grünzone Schniderbure zulässt, ist nicht erforderlich (bei Bedarf Zuweisung in die Verkehrszone) und auch nicht genehmigungsfähig. Art. 15 Abs. 3 BZR ist entsprechend anzupassen.

Artikel 18 Landwirtschaftszone LWZ

Der Satz 1 in Abs. 2 ist aufgrund des geringen kommunalen Entscheidungsspielraumes ausserhalb der Bauzone nicht zweckmässig. Der Satz ist zu streichen.

Der Abs. 3 betrifft übergeordnetes Recht. Der Absatz ist zu streichen oder klar orientierend (mit einem blossen Verweis auf die Bewilligungspflicht) zu formulieren.

Artikel 21 Übriges Gebiet ÜG

Absatz 1 entspricht der Bestimmung eines Übrigen Gebiets nach § 56 Abs. 1c PBG (Übriges Gebiet C). Da die Gemeinde Hergiswil, soweit ersichtlich, nicht über ein Schutzgebiet verfügt, das einem Übrigen Gebiet C zuzuweisen ist, ist vorliegend wohl das Übrige Gebiet nach § 56 Abs. 1a PBG (Übriges Gebiet A) gemeint; z.B. entlang von Gewässern ausserhalb des Siedlungsgebiets. In dieser Form ist Abs. 1 unzweckmässig und zu löschen. Falls erforderlich ist ein Artikel zum Übrigen Gebiet A aufzunehmen.

Artikel 22 Ortsbildschutzzone überlagert OBZ

In Abs. 3 und 4 wird die Terminologie «Amt für Denkmalpflege und Archäologie» aus dem geltenden BZR übernommen. Heute besteht dieses Amt nicht mehr und die «Kantonale Denkmalpflege» nimmt dessen Aufgaben wahr. Wir beantragen den Begriff in «Kantonale Denkmalpflege» zu ändern.

Die Ortsbildschutzzone überlagert mehrheitlich die Baugruppe (vgl. Ausführungen unter Ziffer B.3.12.). Wir weisen darauf hin, dass innerhalb der Baugruppe die Stellungnahme der

Kantonale Denkmalpflege zwingend einzuholen ist und beantragen deshalb Art. 22 BZR mit dem entsprechenden Hinweis zu präzisieren.

Artikel 23 Naturschutzzone NSZ

Redaktioneller Hinweis zu Abs. 1: «[...] ~~ökologischer~~ besonders wertvoller Naturstandorte.»

Artikel 25 Naturobjekte

Die Dienststelle lawa stellt fest, dass in der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRL Nr. 717) keine Abstände bei Bauten und Anlagen festgeschrieben sind. Jedoch sind aus fachlicher Sicht grössere Abstände analog den im Wasserbaugesetz (SRL Nr. 760) in § 5 aufgeführten Abständen sinnvoll und entsprechen einer jahrelangen kantonalen Praxis. Insbesondere wenn es um Sicherheitsfragen geht, sind genügend grosse Abstände zwingend. So beträgt der gesetzliche Waldabstand sogar 20 m. Sie beantragt den letzten Satz von Abs. 4 zu streichen, so dass auch bei Verkehrsanlagen ein Abstand von mindestens 6 m gilt. Der Antrag ist zu prüfen.

Der Verweis in Art. 25 Abs. 2 BZR ist anzupassen (Anhang V anstelle von VI).

Artikel 26 Aussichtspunkte

Der Verweis in Art. 26 BZR ist anzupassen (Anhang IV anstelle von V).

Artikel 27 Kulturdenkmäler

Die Kantonale Denkmalpflege beantragt, eine Version mit klarerer und verbindlicheren Aussagen im BZR aufzunehmen. Wir beantragen Art. 27 BZR gemäss Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege anzupassen.

Artikel 29 Bebauungsplan

Der Gemeinderat wird in Art. 29 BZR dazu «ermächtigt» einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplans bestimmt sich jedoch nach den sinngemäss angewandten §§ 61 ff. PBG (§ 69 PBG). Dieser wird von den Stimmberechtigten nach Unterbreitung durch den Gemeinderat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt. Art. 29 BZR ist deshalb nicht genehmigungsfähig und zu streichen. Sollte unter der «Ermächtigung» bloss die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes zu verstehen sein, wäre die Bestimmung entsprechend zu präzisieren.

Artikel 30 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

Gemäss § 75 PBG sind für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Bau- und Zonenreglement ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung zu erlassen. Der Artikel ist zu ergänzen.

Artikel 31 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

Der Begriff «zonengemässe Überbauung» ist zu ersetzen, da auch eine Überbauung mit der ÜZ-B oder ÜZ-C zonenkonform sind.

Artikel 33 Baulinien

Soweit ersichtlich, wurden in Hergisiwil keine Baulinien festgelegt. Wir empfehlen deshalb auf deren Regelung im BZR zu verzichten, solange diese nicht vorgesehen sind. Abs. 2 Satz 2 widerspricht zudem § 30 Abs. 5 PBG und ist nicht genehmigungsfähig.

Artikel 34 Abstellplätze

Die Begriffe sind uneinheitlich. Es ist von Abstellflächen, Abstellplätzen, Personenwagen-Abstellplätzen und Parkplätzen die Rede. Das PBG und das StrG verwenden den Begriff der *Abstellflächen*. Es wird empfohlen, diesen Begriff auch im BZR (namentlich auch im Titel der Bestimmung) zu verwenden. Soweit unterschiedliche Abstellflächen vorgesehen sind, sind diese einheitlich zu benennen, auch im Anhang.

Die Formulierung in Abs. 5 Satz 2 ist ungünstig, da die Erhebung der einmaligen Abgabe und die jeweils alle 5 Jahre stattfindende Anpassung an die Teuerung im gleichen Satz genannt werden. Wir empfehlen, den zweiten Satz in zwei Sätze aufzuteilen mit dem Wortlaut: «Der Gemeinderat passt die Ersatzabgabe alle fünf Jahre der Bauteuerung an. Er erhebt die einmalige Ersatzabgabe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens».

Artikel 35 Abstände

Der Abs. 3 ist nicht verständlich. Liegt eine statische Waldgrenze vor, wird der Waldabstand ab dieser gemessen, auch wenn der Bewuchs über diese Grenze hinausgeht. Die Abstandsvorschriften gemäss § 136 PBG gelten auch bei Wäldern mit statischer Waldgrenze.

Artikel 39 Dachgestaltung

Die Dienststelle lawa hält fest, dass die Gemeinden dafür sorgen, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a). Auch bei der Dachgestaltung (Art. 39 BZR) ist das ökologische Potenzial möglichst auszuschöpfen und standorttypisches Saatgut gemäss der Richtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu verwenden. Wir beantragen Art. 39 BZR mit einem Absatz zu ergänzen, der die extensive Begrünung von Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung mit einheimischen, standorttypischen Saatgut verlangt.

Art. 42 Kinderspielplatz

Die Bestimmung stützt die Berechnung der Ersatzabgabe auf die «anrechenbare Geschossfläche». Wir gehen davon aus, dass damit die bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anrechenbare Fläche gemeint ist. Mit Einführung der Überbauungsziffer finden die Bestimmungen über die Ausnützungsziffer keine Anwendung mehr. Es ist deshalb die Berechnung der Ersatzabgabe anzupassen und zu definieren, wonach sich die Ersatzabgabe bemisst. Die Bestimmung ist entsprechend zu überarbeiten.

Artikel 46 Strafbestimmungen

Art. 46 Abs. 1 BZR verweist auf § 53 Abs. 1 NLG, setzt dabei aber das Strafmass selbst fest. Dies ist nicht zulässig. Namentlich ist es nicht möglich, einen Strafraum für die Geldstrafe festzulegen. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.

Artikel 47 Beschwerderecht

Das Rechtsmittelverfahren wird durch das kantonale Recht abschliessend geregelt. Wir empfehlen deshalb, auf diesen Artikel zu verzichten.

Artikel 48 Schlussbestimmung

Absatz 1 ist zu präzisieren, wonach nicht nur das Reglement, sondern auch der Zonenplan nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft tritt (vgl. § 64 Abs. 4 PBG).

Es ist ein Absatz zu den aufzuhebenden Gestaltungspläne (Auflistung) aufzunehmen.

Anhang I Berechnung der erforderlichen Parkplätze

Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Ziffer 1.7. und beantragen die VSS-Norm SN 640 281 für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze anzuwenden.

Anhang II Kulturdenkmäler (orientierend)

Die Kantonale Denkmalpflege hat festgestellt, dass Abweichungen gegenüber dem in Kraft gesetzten Bauinventar bestehen, die es zu überprüfen und nötigenfalls zu ergänzen oder zu korrigieren gilt. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege.

7. Mehrwertausgleich

Mit der Änderung des PBG, die am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist und per 1. Dezember 2019 geändert wurde, haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 Franken erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen bzw. «Kompensationsgemeinden» ist im Rahmen der Vorprüfung ein separater Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonung, zum Verkehrswert des ausgezonten Grundstücks sowie der Bereitschaft der Grundeigentümer zur Ein- oder Auszonung beizulegen (vgl. S. 10 der Wegleitung um Mehrwertausgleich vom 13. Juli 2018; <https://mehrwertausgleich.lu.ch/>). Dieser Bericht fehlt und ist zu erstellen.

Für die mehrwertabgabepflichtigen Einzonungen empfehlen wir, einen separaten Bericht vor der öffentlichen Auflage zu erstellen.

Die Aussagen im Planungsbericht zur Mehrwertabgabepflicht bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht sind ausreichend.

C. ERGEBNIS

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung nur zum Teil mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung sind gemäss den Ausführungen unter Ziffer B. «Beurteilung» zu überarbeiten.

Grundlegender Anpassungsbedarf ergibt sich aufgrund der nachfolgenden Punkte:

- Die Reservezonen sind auf das zulässige Mass zu reduzieren (vgl. Ziffer B.1.4.).
- Die Objekte nach Inventar Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR) und Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden (TWW) sind im Zonenplan (vollständig) darzustellen (vgl. Ziffern B.2.2. und B.2.3.).
- Die Sonderbauzone Sägerei Hübeli, insbesondere die dazugehörige Bestimmungen, ist zu überprüfen (vgl. Ziffer B.3.3.).
- Die Einzonung Dorfstrasse / Küferhüsli ist nur genehmigungsfähig, wenn ein mit dem Bauinventar abgestimmtes Bauprojekt vorliegt. Sie ist zudem flächengleich zu kompensieren (vgl. Ziffer B.3.4.).
- Die Auszonung der Teilparzelle Nr. 201 gilt nicht als Kompensationsfläche für Einzonungen (vgl. Ziffer B.3.7.).
- Die Verkehrszonen und -flächen sind gemäss den Ausführungen unter Ziffer B.3.8. zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.
- Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe der Zone für öffentliche Zwecke ist auf dem Zonenplan zu korrigieren (vgl. Ziffer B.3.11.).
- Die Ortsbildschutzzone bei den Parzellen Nrn. 60, 61 und 62 ist beizubehalten und mindestens flächengleich mit dem Perimeter der Baugruppe auszuscheiden (vgl. Ziffer B.3.12.).
- Die Zonierung entlang der Gewässer ist gemäss den Ausführungen unter Ziffer B.3.13. anzupassen.
- Die Gewässerräume sind gemäss den Ausführungen unter Ziffer B.4. anzupassen.
- Verschiedene Anpassungen des BZR-Artikel gemäss Ziffer B.6. sind vorzunehmen.

Die überarbeiteten Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung sind zur abschliessenden Vorprüfung nochmals einzureichen. Darüber hinaus ersuchen wir Sie, die weiteren Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Ohne die Bereinigung der obigen Punkte kann das

Vorprüfungsverfahren nicht abgeschlossen werden und die Revisionsvorlage darf nicht öffentlich aufgelegt werden.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- KOST+PARTNER AG, Industriestrasse 14, Postfach, 6210 Sursee
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Region Luzern West, Geschäftsstelle, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Luzerner Wanderwege, Bruchmattstrasse 9, 6005 Luzern