



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 Hergiswil b. Willisau

Luzern, 10. Januar 2022 WB/KRM
2021-641

**Gemeinde Hergiswil, Ergänzung zum Vorprüfungsbericht vom
21. Januar 2021 (Gesamtrevision der Ortsplanung 2020): Einzonungen
in den Gebieten Luegetelmatte und Under Schniderbure sowie Aus-
zonungen in den Gebieten Luegetelmatte, Fürbech und Bachhalde**

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2021 ersuchen Sie um die ergänzende Vorprüfung der im
Betreff erwähnten Ein- und Auszonungen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung.
Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hat die Gesamtrevision der Orts-
planung der Gemeinde Hergiswil b. Willisau mit Bericht vom 21. Januar 2021 vorgeprüft. Die
Vorlage wurde als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht-
und zweckmässig beurteilt. Gemäss Ihrem Schreiben vom 18. Oktober 2021 haben nach
Abschluss der Vorprüfung diverse einheimische Betriebe sowie die Soziale Baugenossen-
schaft Pro Hergiswil Baulandbedarf angemeldet. Mit der vorliegenden Anpassung sollen die
raumplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines einheimischen Betriebs und
die Bauabsichten der sozialen Baugenossenschaft Pro Hergiswil geschaffen und gleichzeitig
schlecht bebaubare Flächen zugunsten von Einzonungen für Entwicklungen an besser ge-
eigneten Orten ausgezont werden.

Am 25. November 2021 hat hierzu eine Sitzung zwischen der Gemeinde Hergiswil b. Willisau, dem Ortsplaner sowie der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) stattgefunden. Im Anschluss wurden die Unterlagen aufgrund der Rückmeldungen der Dienststelle rawi bereinigt und zur Vorprüfung erneut eingereicht. Der vorliegende Vorprüfungsbericht berücksichtigt die Ergebnisse dieser Sitzung.

2. Beurteilungsdokumente

Folgendes Planungsinstrument ist nachträglich vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung (1:2'000), Entwurf vom 3. Dezember 2021.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht vom 9. Dezember 2021;
- Erhebung Fruchtfolgefleichen im Rahmen der Ortsplanungsrevision, Bericht vom 2. Dezember 2021;
- LUBAT-Berechnung vom 7. Dezember 2021;
- Vereinbarung betreffend kompensatorische Einzonung mit Mehrwertabgabe und Realisierungsverpflichtung vom 4. Mai 2021;
- Vereinbarung betreffend kompensatorische Auszonung sowie Entschädigung vom 7. Juli 2021;
- Schreiben des BUWD vom 23. August 2021.

Der Planungsbericht für den vorliegenden Nachtrag zur Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann dem Kapitel B. entnommen werden.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: William Barbosa; 041 228 51 93) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 21. Dezember 2021;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 22. Dezember 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 3. Januar 2022.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die Dienststellen lawa und vif haben zu den vorliegenden Unterlagen keine Bemerkungen. Die in der Stellungnahme der Dienststelle uwe enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert.

B. BEURTEILUNG

1. Einzonung der Teilparzelle Nr. 154 (Gebiet Luegetelmatte) und Auszonung der Parzellen Nrn. 155 (Gebiet Luegetelmatte) und 202 (Gebiet Fürbech)

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass das einheimische Unternehmen «Kurmann Bedachungen / Spenglerei AG» derzeit in der Landwirtschaftszone ansässig sei und für seine künftige Entwicklung einen Standort in der Arbeitszone benötige. Damit könne der Betrieb seine Lager an aktuell verschiedenen Standorten in einem Betrieb zusammenfassen. Dafür vorgesehen ist die Einzonung der Teilparzelle Nr. 154 (Gebiet Luegetelmatte) in die Arbeitszone im Umfang von 2'483 m².

Dem Planungsbericht kann ein umfassender Überblick über das Flächenmanagement in den Arbeitszonen Luegetelmatte und Fürbech entnommen werden. Daraus ergibt sich, dass in diesen Arbeitszonen keine unüberbauten Flächen innerhalb der Bauzone für die Umsiedlung des Unternehmens «Kurmman Bedachungen / Spenglerei AG» zur Verfügung stehen. Die Parzelle Nr. 155 (Gebiet Luegetelmatte) ist aufgrund des Schiesslärms nicht mobilisierbar und wird im Sinne einer Kompensation im Umfang von 1'688 m² ausgezont. Die Nachbarparzelle Nr. 157 soll bereits für die Kompensation der Einzonung auf den Teilparzellen Nrn. 51 und 52 im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ausgezont werden. Die Parzelle Nr. 202 (Gebiet Fürbech) wird für eine kurzfristige Erweiterung des angrenzenden Betriebs auf der Parzelle Nr. 812 zwar benötigt, jedoch nicht vollumfänglich, weshalb ein Teil der Parzelle im Sinne einer Kompensation im Umfang von 1'207 m² ebenfalls ausgezont wird. Die übrigen unüberbauten Flächen sind als strategische Entwicklungsreserven für bestehende Betriebe reserviert.

Das Vorgehen ist aus übergeordneter Sicht zweckmässig. Die Umsiedlung von ansässigen Betrieben ausserhalb der Bauzone in eine Bauzone trägt dem Trennungsgrundsatz zwischen Bauzone und Nichtbauzone Rechnung und entspricht dem kantonalen Richtplan (KRP; Koordinationsaufgabe [KA] R1-5 und S1-6). Das von der Gemeinde aufbereitete Flächenmanagement in der Arbeitszone ist vorbildlich und bietet einen nachvollziehbaren Überblick über die Verfügbarkeit der unüberbauten Flächen in den kommunalen Arbeitszonen. Für Neueinzonungen in die Arbeitszone sind zwar i.d.R. gemäss KRP (KA S1-6 und S1-7) keine kompensatorischen Auszonungen erforderlich, die vorliegend vorgenommenen Auszonungen tragen jedoch zu einer haushälterischen Bodennutzung bei, was wir begrüssen.

Gemäss Planungsbericht ist der Standort auf der Teilparzelle Nr. 154 für die Umsiedlung des Betriebs «Kurmman Bedachungen / Spenglerei AG» geeignet. Die Flächen grenzen an das Arbeitsgebiet Luegetelmatte an, sind mit der bestehenden Strasse entlang des Grundstücks Nr. 399 erschlossen und weisen eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr auf. Die Begründung ist nachvollziehbar.

Die Erfüllung der Kriterien für Neueinzonungen gemäss KA S1-6 sowie §§ 39a und 39c PBG (Erhaltung des Kulturlandes und Fruchtfolgeflächen) wird im Planungsbericht ausführlich aufgezeigt. Aus übergeordneter Sicht sind die Ausführungen der Gemeinde nachvollziehbar. Die Abgrenzung der einzuzonenden Flächen beruht auf einem Vorprojekt vom 19. Oktober 2021 und ist auf das Notwendige beschränkt. Gestützt auf das Bodengutachten vom 2. Dezember 2021 sind die einzuzonenden Flächen von Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass ein überwiegendes Interesse an der Einzonung der Teilparzelle Nr. 154 besteht, womit der Beanspruchung von FFF zugestimmt werden kann. Gemäss Planungsbericht können sämtliche FFF durch die Auszonungen aus den Arbeitszonen Luegetelmatte und Fürbech kompensiert werden, was wir zustimmend zur Kenntnis nehmen.

Im Ergebnis kann die raumplanerische Zweckmässigkeit der Einzonung der Teilparzelle Nr. 154 in die Arbeitszone im Umfang von 1'617 m² aufgezeigt und die Erfüllung der Kriterien des KRP (KA R1-5 und S1-6) sowie von § 39a und 39c PBG nachgewiesen werden. Der Einzonung kann zugestimmt werden.

Der Fachbereich Lärm der Dienststelle uwe weist auf die lärmschutzrechtlichen Anforderungen aufgrund des Schiesslärms auf der Parzelle Nr. 154 hin. Die Hinweise der Dienststelle uwe sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Rahmen des Einzonungsverfahrens die Rückbaupflicht bei Aufgabe der gewerblich genutzten Lager in der Landwirtschaftszone vertraglich zu sichern und mit der Umsiedlung des Unternehmens «Kurmman Bedachungen / Spenglerei AG» in die Bauzone zu vollziehen ist.

2. Einzonung im Gebiet Under Schniderbure (Parzelle Nr. 36) mit kompensatorischer Auszonung im Gebiet Bachhalde (Parzellen Nrn. 330 und 789)

Gemäss Planungsbericht beabsichtigt die soziale Baugenossenschaft Pro Hergiswil auf der Parzelle Nr. 36 eine Wohnüberbauung namentlich für junge Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde Hergiswil b. Willisau zu realisieren. Gemäss Ideenstudie vom 18. Oktober 2021 sei der Bau von zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Dafür sollen Flächen im Umfang von 1'617 m² in die Wohnzone B einzont werden. Gemäss Planungsbericht sei die Veräusserung der benötigten Flächen auf der Parzelle Nr. 36 an die soziale Baugenossenschaft Pro Hergiswil mit Vereinbarungen gesichert.

Die Erfüllung der Kriterien für Neueinzonungen gemäss KA S1-6 und den §§ 39a und 39c PBG (Erhaltung des Kulturlandes und Fruchtfolgeflächen) wird im Planungsbericht ausführlich aufgezeigt. Aus übergeordneter Sicht sind die Ausführungen der Gemeinde nachvollziehbar. Durch die Einzonung sollen attraktive Wohnräume sowohl für die ältere Generation als auch für junge Familien angeboten werden, was einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Attraktivität der Gemeinde Hergiswil b. Willisau sowie des Luzerner Hinterlands als Wohnstandort leistet. Das Vorhaben stellt eine angemessene Verdichtung des Siedlungsgebiets dar. Die einzuzonenden Flächen sind zudem auf das Notwendige beschränkt und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist in guter Qualität und in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Als Kompensationsgemeinde hat Hergiswil b. Willisau einwohnerkapazitätsrelevante Einzonungen flächengleich durch Auszonungen zu kompensieren (KRP; KA S1-7). Dies erfolgt durch die flächengleiche Auszonung von Flächen in der Wohnzone A auf den Parzellen Nrn. 330 und 789. Die kompensatorische Auszonung ist zweckmässig, weil diese Flächen am Siedlungsrand liegen und topografisch schwierig bebaubar sind. Die Zuweisung der einzuzonenden Flächen in die Wohnzone B wird projektbezogen begründet. Das Vorhaben der sozialen Baugenossenschaft Pro Hergiswil weist gemäss Ideestudie vom 18. Oktober 2021 eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.27 auf, während in der Wohnzone A eine ÜZ von 0.19 gilt. Vor diesem Hintergrund stellt die Auszonung von Flächen der Wohnzone A zugunsten einer Einzonung in die Wohnzone B eine raumplanerisch gewünschte Verdichtung dar.

Anlässlich des Einzonungsgesuchs wurde die Bauzonenkapazität der Gemeinde Hergiswil b. Willisau anhand des Luzerner Bauanalysentools (LUBAT) aktualisiert. Die Berechnung vom 7. Dezember 2021 zeigt, dass der Bauzonenbedarf pro Einwohner auch mit der kompensatorischen Ein- und Auszonung reduziert werden kann.

Gemäss dem Bodengutachten vom 2. Dezember 2021 beanspruchen die Einzonungen FFF. Die obigen Ausführungen ergeben allerdings, dass ein überwiegendes Interesse an der Einzonung der Teilparzelle Nr. 36 besteht, und der FFF-Beanspruchung zugestimmt werden kann. Gemäss Planungsbericht können 400 m² FFF durch die Auszonungen aus den Arbeitszone Luegetelmatte und Fürbech (vgl. oben) kompensiert werden. Der Fachbereich Boden der Dienststelle uwe weist darauf hin, dass für die Genehmigung der Vorlage ein FFF-Kompensationsprojekt mittels Bodenverbesserungsmassnahmen im Umfang von 1'200 m² vorzuweisen ist. Das FFF-Kompensationsprojekt ist spätestens mit dem Genehmigungsge-such aufzubereiten und vorzulegen. Wir verweisen auf das [Merkblatt Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen](#) vom Juni 2019.

Im Ergebnis kann die raumplanerische Zweckmässigkeit der Einzonung der Teilparzelle Nr. 36 in die Wohnzone B im Umfang von 1'617 m² aufgezeigt und die Erfüllung der Kriterien des KRP (KA S1-6 und S1-7) sowie von § 39a und 39c PBG nachgewiesen werden, sofern die beanspruchenden FFF im Umfang von 1'200 m² kompensiert werden. Der Einzonung kann unter Berücksichtigung dieser Auflage zugestimmt werden.

3. Präzisierung der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 bzgl. Auszonung der Teilparzelle Nr. 201

Auf Ihren Wunsch präzisieren wir unsere Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 (Kapitel B. 3.7) betreffend den Umgang mit einer allfälligen Auszonung im Gebiet Fürbech: Eine Auszonung der Teilparzelle Nr. 201, auf der ein Landwirtschaftsgebäude steht, ist rechtlich möglich und raumplanerisch sinnvoll. Die Stellungnahme hält lediglich fest, dass eine solche Auszonung nicht zur Kompensation von Einzonungen angerechnet werden darf, weil die Fläche bereits überbaut ist. Eine solche Kompensation wäre unzulässig, da es sich bei der Auszonung um eine Bereinigung des Zonenplans aufgrund des tatsächlichen Bestands handelt. Aus kantonaler Sicht steht jedoch einer Auszonung der Fläche nichts im Wege. Ob die Auszonung weiterverfolgt werden soll, liegt im Gemeindeermessen.

C. ERGEBNIS

Der im Entwurf vorliegende Nachtrag zur Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass er unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (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 Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement