

GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

- PBG-UMSETZUNG
- GEWR-FESTLEGUNG INNERHALB BAUZONE

EINWOHNERGEMEINDE HERGISWIL B.W.

Kanton Luzern / 21'545.Z.

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

STAND ÖFFENTLICHE AUFLAGE

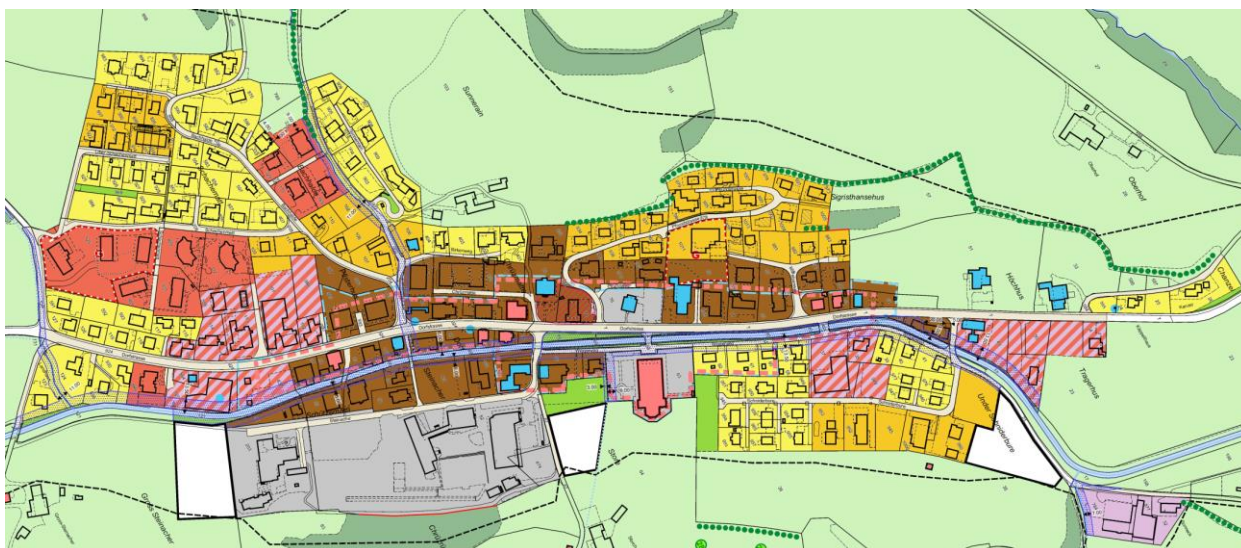


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan

Sursee, 18. März 2022

ABKÜRZUNGEN

OPK	Ortsplanungskommission
BZR	Bau- und Zonenreglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
GschV	Gewässerschutzverordnung zum Gewässerschutzgesetz des Bundes
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
KGschV	Kantonale Gewässerschutzverordnung Luzern
StrG	Strassenverkehrsgesetz
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
AV	Amtliche Vermessung
AZ	Ausnützungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
GB	Grundbuch
GP	Gestaltungsplan
GS	Grundstück
SLB	Siedlungsleitbild

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Hergiswil bei Willisau

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

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

Anna Reiter, MSc Geographie

Stand

Mitwirkung:	17. September bis 16. Oktober 2018
1. Vorprüfung:	17. Januar bis 6. Dezember 2019
2. Vorprüfung:	22. Juni 2020 bis 21. Januar 2021
Nachtrag Vorprüfung	18. Oktober 2021 bis 10. Januar 2022
Öffentliche Auflage:	4. April bis 4. Mai 2022
Beschluss Gemeindeversammlung:	
Genehmigung Regierungsrat:	

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	6
1.1	Stand der Ortsplanung	6
1.2	Handlungsbedarf	6
2	BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION	6
2.1	Mitwirkung	6
2.2	Kantonale Vorprüfung: Stellungnahme	6
2.3	Kantonale Vorprüfung: Vorprüfungsbericht	9
2.4	Nachtrag zum kantonalen Vorprüfungsbericht	11
3	PBG-UMSETZUNG	12
3.1	Rahmenbedingungen	12
	3.1.1 Definitionen Baumasse	13
3.2	Vorgehen	13
3.3	Baumasse	14
	3.3.1 Übersicht	14
	3.3.2 Vergleich	15
	3.3.3 Erläuterungen	15
3.4	Zonenplanänderungen	17
	3.4.1 Übersicht und Vergleich	17
	3.4.2 Umzonungen	18
	3.4.3 Einzonungen	20
	3.4.4 Auszonungen	22
3.5	Sonderbauzone Sägerei	23
3.6	Verkehrszonen und Verkehrsflächen	23
3.7	Reservezonen	23
3.8	Weitere Änderungen	24
4	GEWÄSSERRAUM-FESTLEGUNG	24
4.1	Allgemeines	24
	4.1.1 Definition und Nutzung im Gewässerraum	24
	4.1.2 Gesetzliche Grundlagen	24
	4.1.3 Verwendete Grundlagen	24
	4.1.4 Aufschiebung GewR-Festlegung ausserhalb Bauzone	25
4.2	Dokumentation verwendeter Planungen und Vorgaben	25
	4.2.1 Hochwassergefährdung	25

4.2.2	Weitere	25
4.3	Dokumentation Planungsablauf und Vorgehensweise	26
4.3.1	Hinweise zu Gewässernetz und Gewässerachsen	26
4.3.2	Herkunft der Gewässerräume und Erarbeitung des theoretischen Gewässerraums	26
4.3.3	Übersicht Anpassung der Gewässerräume	26
4.3.4	Verzicht auf Gewässerräumfestlegung	27
4.3.5	Verringerung der Gewässerräumbreite	28
4.3.6	Erhöhung der Gewässerräumbreite	31
4.3.7	Weitere Anpassungen (Umfahren von Anlagen, asymmetrische Festlegung)	31
4.3.8	Generalisierung der Gewässerräume	31
4.3.9	Zonierung von Gewässern und Gewässergrundstücken	32
4.4	Ergebnisse	32
5	UMGANG MIT SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN	32
6	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	34
6.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	34
6.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	34
6.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	34
6.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	35
6.5	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	35
6.6	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	35
6.7	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	35
6.8	Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen	37
6.9	Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen	37
6.9.1	Übersicht Flächen	37
6.9.2	Änderungen Küferhüsli, Zone für öffentliche Zwecke und Hübeli	37
6.9.3	Änderungen Arbeitszone	38
6.9.4	Änderungen Wohnzone	39
6.10	Verfügbarkeit der Bauzonen	40
6.11	Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten	40
	Flächenberechnung Kompensation Küferhüsli und Zone für öffentliche Zwecke	40
	Flächenberechnung Kompensation Arbeits- und Wohnzone sowie Arbeitszone	40
	Flächenberechnung Kompensation Wohnzone	41
6.12	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen	41
	Kompensatorische Einzonungen der Arbeitszone	41
	Kompensatorische Einzonung der Wohnzone	43
6.13	Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan	45
6.14	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	45
6.15	Weilerzonen	46

6.16	Reglementsänderungen	46
7	WEITERE THEMEN	47
7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit	47
7.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	47
7.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	47
7.4	Gewässerraum-Freihaltung	47
7.5	Grundwasserschutz	47
7.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	47
7.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)	48
7.8	Risikovorsorge	48
7.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	48
7.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz	48
	Landschaftsschutzzone	48
	Naturobjekte	48
	Naturschutzzonen	48
7.11	Denkmalschutzobjekte / Bauinventar	49
7.12	Energieplanungen	49
7.13	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	49
7.14	Landumlegungen	49
7.15	Mehrwertausgleich	49
7.16	Abklärungen zum Schiessstand	50

Beilagen

Verbindlich	Orientierend
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau- und Zonenreglement ▪ Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet ▪ Zonenplan ▪ Teilzonenplan Gewässerraum innerhalb Bauzone ▪ Plan der Gefahrengelände 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellungnahme des BUWD im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vom 6. Dezember 2019 ▪ Vorprüfungsbericht des BUWD vom 21. Januar 2021 ▪ Nachtrag zur kantonalen Vorprüfung der Gesamtrevision vom 09. Dezember 2021 ▪ Ergänzung zum Vorprüfungsbericht BUWD vom 20. Januar 2022 ▪ LUBAT-Berechnung

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 3. September 2004 haben die Hergiswiler Stimmberechtigten die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 169 vom 15. Februar 2005 erfolgte die Genehmigung durch den Regierungsrat. Am 11. Februar 2014 beschlossen die Stimmberechtigten eine Teilrevision der Ortsplanung, die durch den Regierungsrat mit RRE Nr. 332 vom 25. März 2014 genehmigt wurde.

1.2 Handlungsbedarf

Der Gemeinderat will die Instrumente der Ortsplanung an die aktuellen Anforderungen anpassen. Folgende Themenschwerpunkte werden behandelt:

- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in die kommunale Nutzungsplanung – die Einführung der neuen Baubegriffe hat sowohl auf das Bau- und Zonenreglement (BZR) wie auch auf den Zonenplan Auswirkungen
- Gewässerraum-Festlegung gemäss der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung

2 BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

2.1 Mitwirkung

Vom 17. September bis 16. Oktober 2018 erhielten alle Personen und Organisationen die Möglichkeit, zu den Planungsentwürfen der Gesamtrevision der Ortsplanung ihre Meinung zu äussern. Zusätzlich wurde am 24. September 2018 eine Informationsveranstaltung für Interessierte durchgeführt.

Innert Frist sind neun Eingaben bei der Gemeinde eingegangen. Die beantragten Anpassungen wurden geprüft und die Fragen beantwortet. Zusätzlich hat die Gemeinde mehrere Besprechungen durchgeführt. Damit konnten alle Eingaben erledigt werden - teilweise mit und teilweise ohne entsprechende Anpassung in den Planungsunterlagen.

2.2 Kantonale Vorprüfung: Stellungnahme

Am 17. Januar 2019 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung Hergiswil b. W. in die Vorprüfung eingegeben. Am 6. Dezember 2020 erhielt die Gemeinde eine Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens. Darin wird festgehalten, dass «die Gemeinde Hergiswil b. W. eine gute, umfassende und zweckmässige Ortsplanungsrevision» vorlege. Trotzdem wird die Planung als nur zum Teil mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmend beurteilt. Die Unterlagen seien zu überarbeiten und zur abschliessenden Vorprüfung einzureichen.

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Anträge in der Stellungnahme vorgenommen. Für die weiteren Details zu den Anträgen wird auf die Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 verwiesen.

- Reduktion der Reservezonen auf das zulässige Mass, vgl. Kap. 3.7
- Anpassung der Naturschutzzonen Nrn. 2, 3, 4, 7 und Ergänzung einer Naturschutzzone Nr. 14 mit dem Objekt Nr. 4871 des Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden (TWW), vgl. Kap. 7.10
- Überprüfung der Sonderbauzone Hübeli, vgl. Kap. 3.5
- Umgang mit Ein- und Auszonungen:
 - Abstimmung Bauprojekt Küferhüsli / Einzonung Dorfstrasse mit Bauinventar, sowie Kompensation, vgl. Kap. 3.4.3
 - Auszonung der Teilparzelle Nr. 201 gilt nicht als Kompensationsfläche für Einzonungen da überbaut
- Überprüfung und Anpassung der Verkehrszonen und -flächen
- Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe der Zone für öffentliche Zwecke auf dem Zonenplan
- Beibehaltung der Ortsbildschutzzone auf den Parzellen Nrn. 60, 61 und 62 bzw. flächengleiche Ausscheidung mit dem Perimeter der Baugruppe
- Anpassungen des Gewässerraums (diverse Verringerungen und Verzichte sind nicht zulässig), vgl. Kap. 4
- Anpassung verschiedener BZR-Artikel, vgl. Notizen in BZR-Entwurf

Im Folgenden werden lediglich Anträge und Hinweise der Stellungnahme behandelt, welche nicht wie beantragt umgesetzt wurden.

Betreff	Anträge (Stellungnahme vom 6.12.2019 BUWD & Stellungnahmen Dienststellen)	Erwägungen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission
Weitere Sachbereiche (Kap. 2 der Stellungnahme BUWD)		
Grundwasserschutzzone Kap. 2.1, S. 5/6	Die Grundwasserschutzzone Wisshubel ist im Zonenplan Landschaft einzutragen, andernfalls ist bei der Dienststelle uwe die Aufhebung der Gewässerschutzkarte zu beantragen.	Die Grundwasserschutzzone Mittler Wisshubel wird gemäss aktuellem Datensatz des Kantons dargestellt. In der Legende wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich um eine provisorische Abgrenzung handelt.
Zonenplan Siedlung (Kap. 3 der Stellungnahme BUWD)		
Zonierung entlang Gewässern	Die Grünzone Gewässerraum hat die Bauzone zu überlagern. Aus diesem Grund sind die Flächen der Gewässerparzellen innerhalb bzw. entlang der Bauzone einer Bauzone zuzuweisen. Zudem ist eine Grünzone bzw. Freihaltezone Gewässerraum ab Gewässerachse auszuscheiden.	Anpassung der Grundnutzung entlang der Gewässer nur innerhalb der Bauzone in Zusammenhang mit der Gewässerraumfestlegung vgl. Kap. 4.3.9. Die gesamte Fläche des ursprünglichen ÜG-A innerhalb des Siedlungsgebiets, welches nicht von Gewässer überdeckt wird, wird in die Grünzone umgezont.
Teilzonenplan Gewässerraum (Kap. 5 der Stellungnahme BUWD)		
Abweichungen zu theoretischem GewR Kap. 5.1, S. 10	Der Planungsbericht ist mit Planausschnitten in einem grösseren Massstab als der Teilzonenplan Gewässerraum zu ergänzen und die Abweichungen zum theoretischen GewR besser aufzuzeigen.	Der Planungsbericht würde damit massiv an Länge gewinnen. Dies wird als unverhältnismässig beurteilt, insbesondere da aufgrund der Anträge der Dienststellen uwe und vif am Gewässerraum schlussendlich wenige Anpassungen vorgenommen werden. Der Antrag wird nicht umgesetzt.

Bau- und Zonenreglement (Kap. 6 der Stellungnahme BUWD)

BZR allgemein Kap. 6.1, S. 11	Neben dem Text ist auch die Änderung der Absatznummerierung kenntlich zu machen.	Wird nicht berücksichtigt, da dies nicht zweckmässig ist und die Lesbarkeit des BZR beeinträchtigen würde.
Dorfzone Kap. 6.2, S. 11	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. Zonen ohne ÜZ sind in Gebieten zweckmässig, in welcher der Erhalt der bestehenden Bebauungsdichte im Vordergrund steht und nicht die Weiterentwicklung bzw. bauliche Verdichtung. Diese Gebiete sind in ihrer Ausdehnung beschränkt. Das BUWD beantragt die Festlegung einer Gesamthöhe und einer ÜZ zu prüfen. Ein Mindestanteil an gewerblich genutzten Flächen unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten und Nutzungen ist zu prüfen (Wohnen hauptsächlich in Zonen mit Lärmempfindlichkeitsstufe II vorgesehen)	In Hergiswil b. W. wird ein Grossteil der Dorfzone von der Ortsbildschutzzone bzw. einer Baugruppe überlagert. Dies bedingt einen Erhaltungszweck und zeigt die architektonische und historische Bedeutung auf. Dennoch gibt es auch einige Parzellen ausserhalb der Ortsbildschutzzone und der Baugruppe, welche baulich weiterentwickelt werden können. Eine Unterscheidung in zwei verschiedene Dorfkernzonen ist in Hergiswil b. W. aufgrund der Grösse und Abgrenzung der Dorfzone nicht zweckmässig. Deshalb werden nur punktuell Anpassungen zu einzelnen Aspekten vorgenommen. Aufgrund der Ortsbildschutzzone bzw. der Baugruppe steht der Erhalt der bestehenden Bebauungsdichte im Vordergrund für einen Grossteil der Dorfzone. Es wird keine Gesamthöhe und ÜZ festgelegt. Der BZR Artikel zur Dorfzone wird jedoch ergänzt, um Transparenz zu schaffen an was sich die Nutzungsmasse orientieren, welche von Fall zu Fall festgelegt werden, vgl. Ausführungen im BZR-Entwurf. Aufgrund der fehlenden Nachfrage für gewerbliche Nutzung in der Dorfzone Hergiswil b. W. wird dies nicht umgesetzt.
Wohnzone: Bonus Einliegerwhg. Kap. 6.2, S. 11/12	Ein minimales Flächenmass für die Einliegerwohnung ist festzulegen. Dies ist mit dem ÜZ-Bonus abzustimmen. Als zweckmässig wird eine Wohnung mit mind. 60 m ² beurteilt.	Eine Wohnung mit 60 m ² wird als relativ grosse Wohnung beurteilt. Eine kleinere Wohnung, z.B. ein Studio, soll auch als Einliegerwohnung möglich sein. Daher wird keine minimale Fläche festgelegt. Angelehnt an ein Urteil des Kantonsgerichts wird hingegen eine maximale Fläche von 75 m ² definiert.
Ortsbildschutzzone Kap. 6.2, S. 12/13	Innerhalb der Baugruppe gem. Bauinventar ist bei Bauprojekten zwingend die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen, der Art. zur Ortsbildschutzzone ist mit einem entsprechenden Hinweis zu ergänzen.	Die Bestimmungen des BZR-Artikels zu den Kulturdenkmälern, welcher gem. Antrag der Kantonalen Denkmalpflege umfassend ergänzt wird, deckt dies ab. In Art. 26 Abs. 3 wird festgelegt, dass für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe vorgängig die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen ist. Eine Wiederholung von Bestimmungen im BZR ist nicht zweckmässig.
Naturobjekte	Der letzte Satz des Abs. 4 zum Abstand von 3 m für Verkehrsanlagen	Bauliche Massnahmen (z.B. Asphaltierung einer Güterstrasse) könnten mit einem minimalen Abstand von

Kap. 6.2, S. 13	zu Naturobjekten ist zu prüfen und auf mindestens 6 m festzulegen.	6 m allenfalls nicht realisiert werden; die OPK beurteilt den Antrag als nicht zweckmässig. Der Abstand von Verkehrsanlagen bis zu 3 m zu Naturobjekten wird belassen.
Gestaltungsplanpflicht Kap. 6.2, S. 13	Vorschriften zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen, sowie zum Ausmass und den Kriterien für Abweichungen vom BZR sind zu ergänzen.	Das PBG genügt. Die Ziele sind nur für neue Gestaltungspläne zweckmässig, im Zonenplanentwurf gibt es in allen Gestaltungsplanpflichtgebieten bereits einen Gestaltungsplan.
Abstellplätze Kap. 6.2, S. 13/14	Einheitliche Begriffe verwenden, Begriff «Abstellflächen» analog zu PBG und StrG empfohlen. VSS-Norm SN 640 281 anwenden (Anhang I würde hinfällig werden).	Die VSS-Norm SN 640 281 verwendet Masse zur Ermittlung der erforderlichen Abstellflächen, welche im neuen PBG nicht verwendet werden. Daher wird, vgl. zur Praxis anderer Gemeinden, ein anderer Schlüssel für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze verwendet, vgl. Art. 31 Abs. 1 BZR-Entwurf. Auf die Tabelle im ehemaligen Anhang I kann daher verzichtet werden. Es wird der einheitliche Begriff «Abstellplätze» verwendet.

Diverses (Kap. 7 der Stellungnahme BUWD)

Mehrwertausgleich Kap. 7, S. 15	Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen ist im Rahmen der Vorprüfung ein separater Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonung, zum Verkehrswert des ausgezonten Grundstückes sowie der Bereitschaft der Grundeigentümer zur Ein- und Auszonung beizulegen, vgl. S. 10 Wegleitung zum Mehrwertausgleich. Dieser Bericht ist zu erstellen.	Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision werden keine relevanten Mehrwerte geschaffen, ein separater Bericht wäre unverhältnismässig.
------------------------------------	---	---

Auf Änderungen von geringfügiger Bedeutung wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

2.3 Kantonale Vorprüfung: Vorprüfungsbericht

Am 22. Juni 2020 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung Hergiswil b. W. ein zweites Mal zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Am 21. Januar 2021 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht gemäss § 19 PBG. Wiederum wird festgehalten, dass «die Gemeinde Hergiswil b. W. eine gute, umfassende und zweckmässige Ortsplanungsrevision» vorlege. Die verschiedenen Planänderungen entsprechen im Wesentlichen den übergeordneten Vorgaben des kantonalen Richtplans. Vorbehalte und Anträge aus der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 seien grösstenteils berücksichtigt worden. Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung wird insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Die Vorlage kann unter Berücksichtigung der nachstehenden Vorbehalte weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Die Gesamtrevision kann jedoch erst vom Regierungsrat genehmigt werden, wenn die Gewässerräume ausserhalb Bauzone öffentlich aufgelegt sind.

Folgende Vorbehalte sind zu beachten und zu bereinigen:

- Kompensatorische Auszonungen sind zu überprüfen
- Umgang mit Naturgefahren ist mit der kantonalen Praxis abzugleichen
- BZR ist gemäss den Ausführungen anzupassen

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Anträge im Vorprüfungsbericht vorgenommen. Für die weiteren Details zu den Anträgen wird auf den Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2021 verwiesen.

- Verzicht auf Umzonung in Grünzone und Auszonungen der Sonderbauzone Sägerei:
Die Umzonung im Hübeli von der Sonderbauzone in die W-C ist nicht zu kompensieren, da in der Sonderbauzone Sägerei Wohnnutzungen im rechtsgültigen BZR zulässig sind. Auf die Umzonungen von weiteren Flächen in die Grünzone und die Auszonung auf der Seite der verbleibenden Sonderbauzone Sägerei wird daher verzichtet. Die Gemeinde hat ein übergeordnetes Interesse daran, den Ausbau der Sägerei weiterhin zu ermöglichen.
- Anpassungen des Gewässerraums (GewR-Festlegung Grundstück Nr. 349)
- Anpassung verschiedener BZR-Artikel
- Erstellung Teilzonenplan mit Gefahrengebieten gemäss Gefahrenhinweismodell
- Überprüfung kompensatorischer Auszonungen, vgl. Kap. 2.4

Im Folgenden werden lediglich Anträge des Vorprüfungsberichts behandelt, welche nicht wie beantragt umgesetzt wurden.

Betreff	Anträge und Empfehlungen (Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2021)	Erwägungen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission
Zonenplan Siedlung (Kap. 3 des Vorprüfungsberichts)		
Aufhebung statischer Waldrand	Die entfallenden statischen Waldgrenzen sind in einem separaten Plan darzustellen.	Entgegen der Eingabe zur Vorprüfung wird auf eine Auszonung der Sonderbauzone Sägerei verzichtet. Daher ist eine Aufhebung des statischen Waldrands nicht notwendig.
Bau- und Zonenreglement (Kap. 7 des Vorprüfungsberichts)		
Gutachten	Aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur wird das Heranziehen von Fachpersonen immer als erforderlich erachtet, um die Gleichbehandlung der Grundeigentümer zu wahren. Es wird beantragt die zwingende Formulierung beizubehalten.	Die Kann-Formulierung für den Beizug eines Fachgremiums soll beibehalten werden. Bei wesentlichen und grösseren Bauten wird dieses immer miteinbezogen.
Dorfzone	Es wird empfohlen den Umgebungsplan nicht nur auf den Vorplatzbereich zu beschränken.	Im Allgemeinen ist die Umgebungsgestaltung Sache der Grundeigentümer. Insbesondere in der Dorfzone sind jedoch die Vorplatzbereiche zur Strasse von grösserem Interesse. In einem Umgebungsplan ist daher dieser Bereich zwingend einzureichen. Auf eine Ergänzung mit anderen Aussenflächen wird verzichtet.
Ortsbildschutzzone / Kulturdenkmäler	Empfehlung die Ergänzung gemäss Antrag aus Stn. vorzunehmen, vgl. Kap. 2.2.	Die OPK hat sich bereits in der Besprechung der Stellungnahme dagegen entschieden.

Abstellplätze	Die minimale Anzahl Abstellplätze wird als zu hoch erachtet. Die Anzahl ist zudem nach oben nicht beschränkt. Die Gemeinde verfügt über eine gute Anbindung an den öV (1 Kurspaar pro Stunde). Die Berechnung der Abstellplätze soll nach der VSS Norm 40 281 erfolgen.	Der Bedarf an der festgelegten Anzahl Abstellplätze ist im Normalfall vorhanden, auch wenn der öV-Anschluss gut ist. Wildparkieren soll zwingend vermieden werden (Konsequenz bei zu wenig Pflichtabstellplätzen). Ein Maximum wird nicht als notwendig erachtet, dieses ergibt sich aus der Grundstücksgrösse.
---------------	---	---

2.4 Nachtrag zum kantonalen Vorprüfungsbericht

Im Vorprüfungsbericht des BUWD wurde u.a. beanstandet, dass die Einzonung in die Arbeits- und Wohnzone im Gebiet Hübeli nicht flächengleich kompensiert wird. Zudem hat die Gemeinde, sofern sie an den Einzonungen festhält, das Gemeindegebiet auf weitere raumplanerisch zweckmässige Auszonungsflächen zu überprüfen. Einzelne potenzielle Auszonungsflächen werden im Vorprüfungsbericht aufgelistet. Der Gemeinderat hat den Vorprüfungsbericht zusammen mit der Ortsplanungskommission (OPK) ausgewertet, die potenziellen Auszonungsflächen geprüft und diverse bilaterale Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern geführt.

Interessenbekundung Gewerbebetriebe

Während der Verarbeitung des Vorprüfungsberichts bekundeten diverse einheimische Gewerbebetriebe beim Gemeinderat Interesse an Bauland, um ihre Betriebe weiterentwickeln zu können. Im Rahmen der Bemühungen Lösungen für die Betriebe zu finden, haben Abklärungen ergeben, dass ein Teil der heute eingezonten Arbeitszone im Gebiet Luegetalmatte aufgrund der Schusslinie des bestehenden Schiessstands schwierig nutzbar ist. In der Folge hat der Gemeinderat in zahlreichen Gesprächen den Bedarf der einzelnen Gewerbebetriebe ermittelt. Ausserdem wurden mit den Grundeigentümern von Grundstücken, die in der Arbeitszone liegen oder daran angrenzen, Gespräche geführt, um die Verfügbarkeit der Flächen zu klären. Die heute unüberbauten Flächen in der Arbeitszone stehen nicht zur Verfügung, weil sie nicht bebaubar sind oder strategische Reserveflächen für bestehende Betriebe mit bekanntem Ausbaubedarf darstellen.

Interessenbekundung Soziale Baugenossenschaft Pro Hergiswil

Auch die Soziale Baugenossenschaft Pro Hergiswil, welche aktuell 67 Wohnungen in der Gemeinde Hergiswil b. W. verwaltet, möchte sich in Hergiswil b. W. weiterentwickeln. Das Grundstück Nr. 330, welches im Besitz der Sozialen Baugenossenschaft ist, eignet sich dafür nicht. Daher wurden ebenfalls Eigentümergespräche mit Besitzern von unbebauten Grundstücken - insbesondere Nachbargrundstückes Nr. 789 - in der Wohnzone geführt.

Fazit

Die Grundeigentümergegespräche betreffend möglicher Auszonungsflächen sowie verfügbaren Flächen für einheimische Gewerbebetriebe und auch für die Soziale Baugenossenschaft haben dazu geführt, dass Flächen in der Arbeitszone sowie der Wohnzone umgelegt werden. Das heisst: An nicht zweckmässigen Standorten sollen Flächen ausgezont und Flächen an besser geeigneten Standorten eingezont werden. Als Kompensationsgemeinde kann die Gemeinde Hergiswil b. W. Neueinzonungen unter der Voraussetzung einer flächengleichen kompensatorischen Auszonung vornehmen.

Das Ziel des Gemeinderats ist es, mit diesen Umlegungen von Flächen in der Arbeitszone und der Wohnzone die unüberbauten Flächen in der Bauzone zu mobilisieren. Dazu sind aufgrund der Standorte der Betriebe bzw. der Bereitschaft der Grundeigentümer flächengleiche Ein- und Auszonungen notwendig, was mit dem Nachtrag zum Vorprüfungsbericht gelingt.

Am 25. November 2021 hat in diesem Zusammenhang eine Koordinations Sitzung mit Vertretern der Dienststelle rawi und der Gemeinde sowie dem Ortsplaner stattgefunden, um die Vorgaben des kantonalen Richtplans, die Absichten der Gemeinde und das weitere Vorgehen zu klären. Die Dienststelle rawi beurteilte das Vorgehen der Gemeinde als zweckmässig und raumplanerisch gut aufbereitet.

Am 10. Januar 2022 ist die Ergänzung zum Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2021 betreffend den kompensatorischen Ein- und Auszonungen eingetroffen. Darin wird festgehalten, dass der Nachtrag zur Gesamtrevision insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt wird. Unter Beachtung der aufgeführten Vorbehalte stimme der Nachtrag mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Das Flächenmanagement der Gemeinde sei vorbildlich und die vorgesehenen Ein- und Auszonungen der Arbeitszone nachvollziehbar und aus übergeordneter Sicht zweckmässig. Die Erfüllung der Kriterien für Neueinzonungen werde ausführlich aufgezeigt; der Einzonung in die Arbeitszone wird zugestimmt. Der Fachbereich Lärm der Dienststelle uwe weist auf die lärmschutzrechtlichen Anforderungen aufgrund des Schiesslärms hin, dies ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Im Rahmen des Einzonungsverfahrens ist die Rückbaupflicht bei Aufgabe der gewerblich genutzten Lager in der Landwirtschaftszone vertraglich zu sichern und mit der Umsiedlung des Betriebs in die Bauzone zu vollziehen.

Auch die Kriterien für die Neueinzonung der Wohnzone werden ausführlich aufgezeigt. Die Ausführungen der Gemeinde seien aus übergeordneter Sicht nachvollziehbar. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen könne mit der kompensatorischen Auszonung der Wohnzone aber nicht vorgenommen werden. Für die Genehmigung der Vorlage sei ein Kompensationsprojekt mittels Bodenverbesserungsmassnahmen im Umfang von 1'200 m² vorzuweisen; das FFF-Kompensationsprojekt ist spätestens mit dem Genehmigungsge such vorzulegen. Sofern die beanspruchten FFF kompensiert werden können, kann der Einzonung in die Wohnzone zugestimmt werden.

3 PBG-UMSETZUNG

3.1 Rahmenbedingungen

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 die Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde Hergiswil b. W. verwendete Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und haben ebenfalls Auswirkungen auf den Zonenplan.

3.1.1 Definitionen Baumasse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse sind diejenigen der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben:

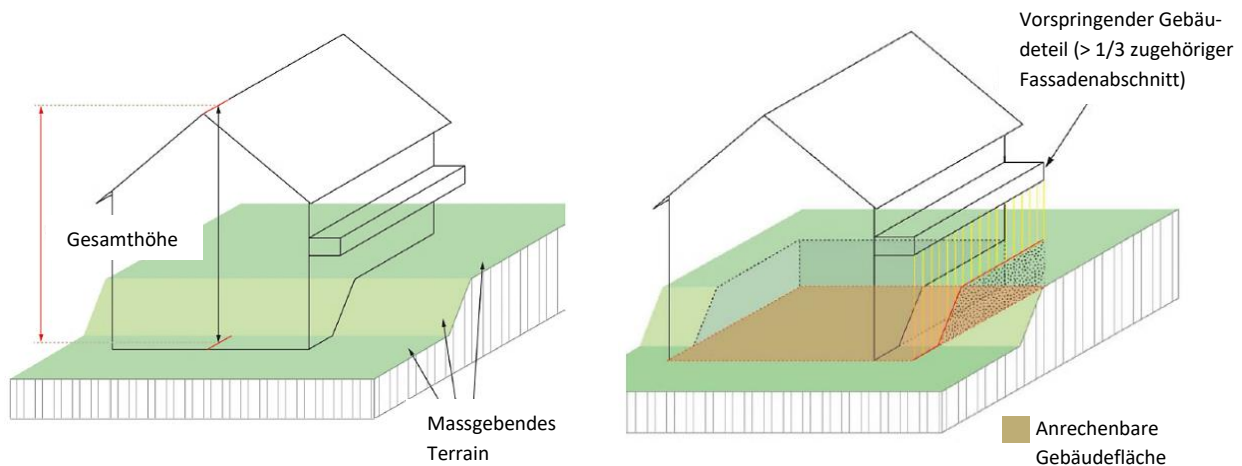


Abb. 2: Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG 2013

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und bemisst den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf (§ 139 PBG). Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf alle Seiten gleich. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe 4 m und bis 14 m Gesamthöhe 5 m Grenzabstand auf alle Seiten.

Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 21% der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen kann (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gem. § 112a PBG übertreffen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

3.2 Vorgehen

Bei der Festlegung der neuen Nutzungsziffern und Höhenmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:







- 1) Ermittlung der Gesamthöhen und der ÜZ (separat für Haupt- und Nebenbauten) der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse. Die Masse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt.
- 2) Auswertung der Erkenntnisse aus dem Siedlungsleitbild.
- 3) Ergänzende Beurteilung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Einwohner) gemäss den Daten des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT).
- 4) Festlegung der erstrebenswerten Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
- 5) Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3).

- 6) Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3). Die Masse sind so eingesetzt, dass ein homogenes und attraktives Quartierbild sowie ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht werden.
- 7) Prüfung und Plausibilisierung der gewählten Baumasse durch Überführung des Zonenplanentwurfs ins LUBAT (vgl. Kap. 6.7), Vergleich mit den ÜZ anderer Gemeinden.
- 8) Erarbeitung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die bei Bauprojekten einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen. Zur Veranschaulichung der verschiedenen ÜZ sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.

3.3 Baumasse

3.3.1 Übersicht

Es gelten folgende neuen Masse für die Bauzonen:

Bauzonen	Gesamthöhe	ÜZ				Gebäuelänge
		Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Nebengebäuden*	
	Max. (m)	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Nebengebäuden*	Max. **
 Dorfzone (D)	Keine Vorschriften					
 Wohnzone A (W-A)	14.0	0.19	0.21	0.24	0.06	-
 Wohnzone B (W-B)	11.0	0.27	0.30	0.33	0.06	-
 Wohnzone C (W-C)	11.0	0.21	0.24	0.27	0.06	25 m
 Arbeits- & Wohnzone (AW)	14.0	0.27	0.30	0.33	0.06	-
 Arbeitszone (A)	14.0	0.36	-	-	0.06	-
Übrige Zonen (SBH, SBK, ZÖZ, GRZ, GG, VZ)	Keine Vorschriften					

* Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, die nur Nebennutzflächen aufweisen

** Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden und im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.

Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus in der W-B oder W-C wird der An- oder Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit von min. 30 m² bis max. 75 m² Hauptnutzfläche gewährt. Die ÜZ darf in diesem Mass überschritten werden.

3.3.2 Vergleich

Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen mit vorgeschriebenen Baumassen können betreffend bauliche Dichten folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:

Dichte	Bauzone Bisher	Bauzone Neu	Entspricht im überkommunalen Vergleich ungefähr
	3-geschossige Arbeits- und Wohnzone	Arbeits- und Wohnzone (AW)	AW3 normal
	3-geschossige Wohnzone dicht (W3D)	-	W3 dicht
	3-geschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone A (W-A)	W3 normal
	Wohnzone Dorf (WD)	Wohnzone B (W-B)	W2 dicht
	2-geschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone C (W-C)	W2 normal

3.3.3 Erläuterungen

- Die maximalen ÜZ und Gesamthöhen wurden so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens ca. 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsziffern und Höhenmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.
- Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt:
 - Die ÜZ-A stellt den Grundwert für eine zonengemässe Überbauung dar.
 - Die um 0.03 erhöhte ÜZ-B gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss.

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 29 BZR

Beispiel für Wohnzone W-C:

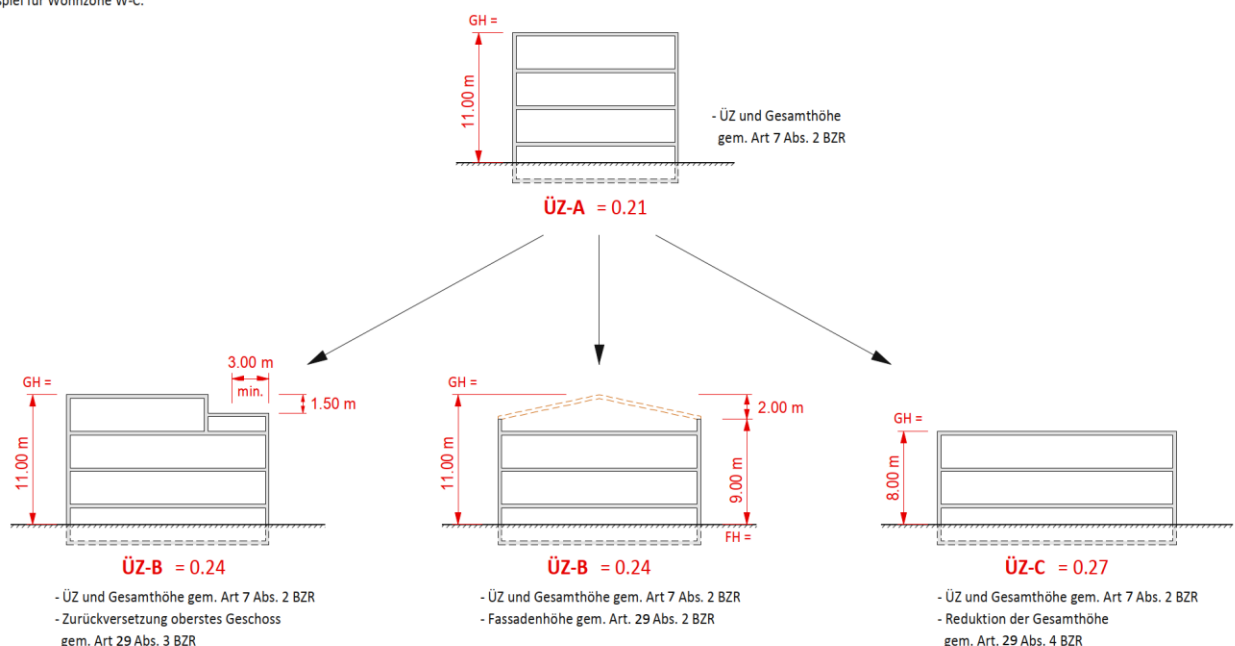


Abb. 3: Anwendung der ÜZ für Hauptbauten, Beispiel Wohnzone C

- Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.

Die verschiedenen ÜZ-Typen werden in folgender Skizze veranschaulicht, die auch im BZR-Anhang V abgebildet ist (Beispiel der Anwendung der ÜZ für Hauptbauten in der Wohnzone W-C):

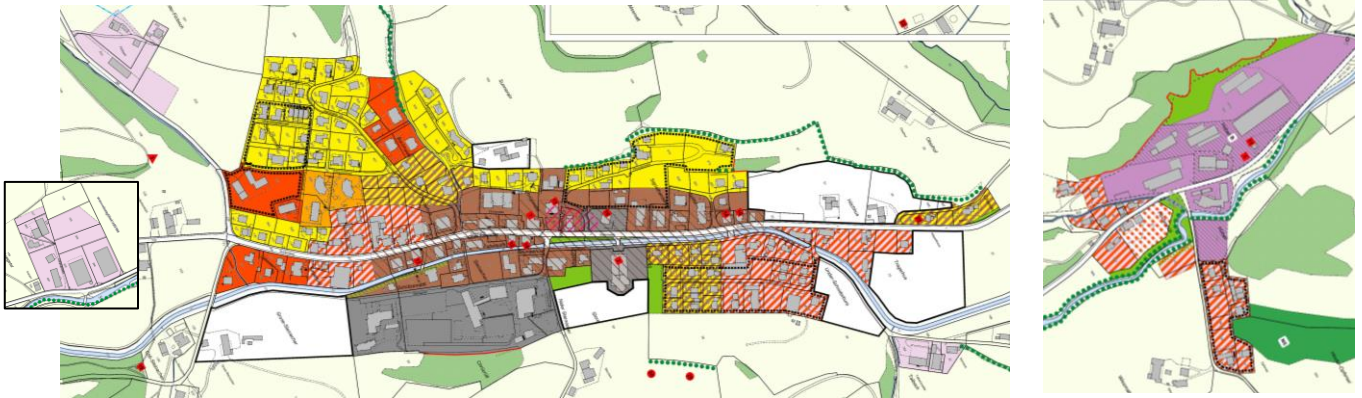
- Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, die nur Nebennutzflächen enthalten, wurde eine separate ÜZ von 0.06 eingesetzt. Damit ist die ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Neben- und Anbauten wie Garagen. Es wird kein ungewollter Anreiz zum Verzicht auf solche Bauten geschaffen.
- Eine Massnahme zur Förderung der - insbesondere sozialen - Dichte ist die Festlegung eines **ÜZ-Bonus** für den Bau einer Einliegerwohnung in den reinen Wohnzonen.
- Auf weitere Baumasse wie z.B. die Fassadenhöhe oder minimale Baumasse wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. In einer kleinen, ländlichen Gemeinde wie Hergiswil b. W. sind allzu komplizierte Zonenvorschriften nicht sinnvoll und notwendig.

3.4 Zonenplanänderungen

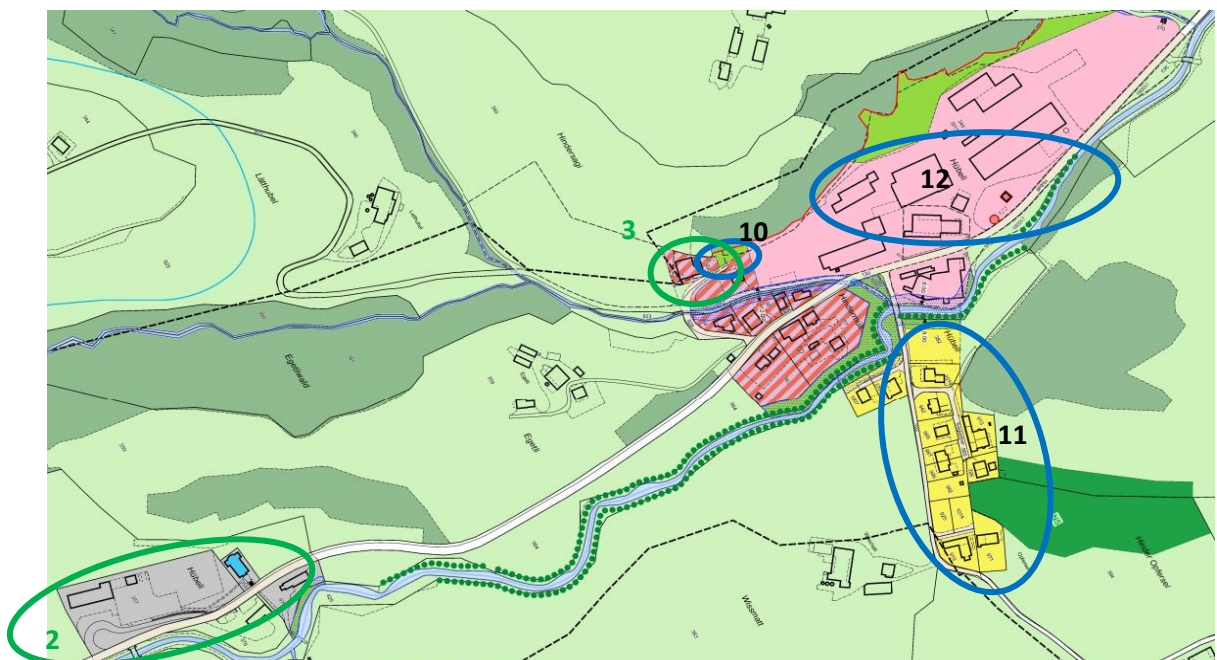
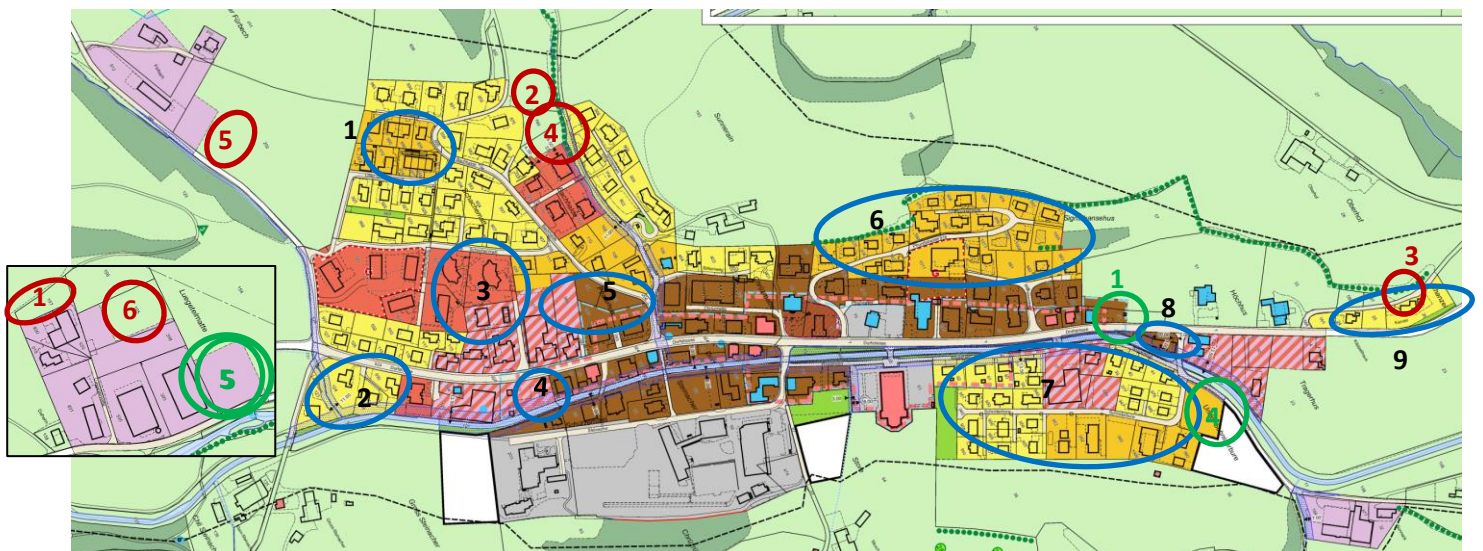
- Umzonungen (siehe Kap. 3.4.2)
- Einzonungen (siehe Kap. 3.4.3)
- Auszonungen (siehe Kap. 3.4.4)

3.4.1 Übersicht und Vergleich

Bestehender Zonenplan Siedlung, Ausschnitte Dorf und Hübeli:



Entwurf neuer Zonenplan Siedlung, Ausschnitte Dorf und Hübeli (übrige Gebiete: keine Änderung):



In den nachfolgend aufgeführten Gebieten hat das neue Zonenkonzept eine Wirkung, die einer Umzonung gleichkommt. In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Zonenbenennungen und -vorschriften. Betreffend Reduktion der Reservezone und Gestaltungsplan-Pflichten sind in den Kap. 3.6 bzw. Kap. 5 entsprechende Ausführungen zu finden.

3.4.2 Umzonungen

1 Haldenweg / Ober-Schachenmatt

Die zwei Häuserreihen zwischen Haldenweg und Ober-Schachenmatt, bestehend aus Ein- und Reiheneinfamilienhäusern, sind dichter als die umliegende Wohnzone überbaut. Entsprechend dem Bestand wird dieses Gebiet der dichteren Wohnzone B anstatt der Wohnzone C zugewiesen, was einer Aufzonung entspricht. Auf den grösseren Parzellen Nr. 895 und Nr. 897 ist neu mehr Nutzung (Nachverdichtung) möglich. Auf der übrigen Fläche werden die neuen Baumasse der Wohnzone B mit der bestehenden Bebauung bereits gut ausgenutzt.

2 Dorfstrasse / Landhaus

Die vier Parzellen südöstlich der Dorfstrasse am Dorfeingang liegen heute in der 3-geschossigen Wohnzone, entsprechen aber eher einer 2-geschossigen Wohnzone. Eine Umstrukturierung an dieser Lage am Siedlungsrand und am Gewässer würde das Orts- und Landschaftsbild zu stark beeinträchtigen. Es besteht keine Absicht zur Verdichtung. Deshalb wird das Gebiet entsprechend dem Bestand der Wohnzone C zugeteilt.

3 Schachenmatt

Der Perimeter des Gestaltungsplanes Schachenmatt, über den im Jahr 1989 beschlossen wurde, stellt im Bestand die einzige 3-geschossige Wohnzone dicht in Hergiswil b. W. dar. Die Ausnützung ist jedoch vergleichbar mit der 3-geschossigen Wohnzone bzw. der neuen Wohnzone A. Es findet aus diesem Grund eine Zonenzuweisung in die Wohnzone A entsprechend dem Bestand statt.

4 Sagehüsli

Damit die gesamte Parzelle Nr. 837 in derselben Zone liegt, wird die Hälfte, die heute noch in der Dorfzone ist, wie die andere Parzellenhälfte in die Arbeits- und Wohnzone umgezont.

5 Pfisterhus

Im Gebiet Pfisterhus im Dorfkern wird die Abgrenzung zwischen der Dorfzone, der Wohnzone sowie der Arbeits- und Wohnzone so bereinigt, dass sie besser zu den Parzellenformen und der heutigen bzw. vorgesehenen Bebauung passt. Entsprechend wird auch die überlagernde Ortsbildschutzzone leicht vergrössert.

6 Pfrundstrasse

Das Gebiet konnte aufgrund von Gestaltungsplänen auf dem Grossteil der Parzellen dichter überbaut werden als dies in einer normalen 2-geschossigen Wohnzone möglich gewesen wäre. Durch die Zuteilung in die Wohnzone B wird der gebaute Zustand besser abgebildet – ohne dass dabei zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden.

7 Schniderbure / Wiggerweg

Das Quartier Schniderbure / Wiggerweg ist bis auf eine Parzelle vollständig überbaut. Die Zoneneinteilung entspricht jedoch nicht den bestehenden Dichten und Nutzungen. Die Zonen werden entsprechend dem Bestand neu eingeteilt. Die südliche Quartierhälfte (heute Wohnzone Dorf) sowie das nördliche Quartierviertel (heute Arbeits- und Wohnzone) werden der Wohnzone C zugewiesen. Die Reihe am östlichen Quartierrand wird von der Arbeits- und Wohnzone in die Wohnzone B umgezont. Die Restfläche des Quartiers - mit den einzigen gewerblichen Nutzungen und der letzten unüberbauten Parzelle - verbleibt in der Arbeits- und Wohnzone.

8 Dorfstrasse / Stampfe

Die Parzellen Nr. 47 und 48 im Spickel zwischen der Dorfstrasse und der Enziwigger werden von der Arbeits- und Wohnzone in die Dorfzone umgezont, da für diesen Bereich die Erhaltung des Bestandes im Vordergrund steht.

9 Kanzel

Die in der Wohnzone Dorf mögliche Dichte wird an diesem Standort nicht ausgenutzt. Da weder die Gemeinde noch die Grundeigentümer an diesem Standort eine Verdichtung sehen, wird das Gebiet in eine Wohnzone C umgezont.

10 Hübeli / Sägerei

Am Waldrand wird auf den Parzellen Nr. 349 und Nr. 362 ein Streifen von 245 m² von der Arbeits- und Wohnzone in die Grünzone umgezont. Diese trägt zur Freihaltung des Waldabstandes bei und dient zugleich als Ausgleich zur Einzonung in diesem Gebiet (siehe Nr. 3 in folgendem Kapitel).

11 Hübeli / Opfersei und Sagiacher

Östlich der Enziwigger wird das reine Wohnquartier von der Arbeits- und Wohnzone in die Wohnzone C umgezont, um den Bestand richtig abzubilden.

Von der unüberbauten und als Abstellfläche genutzten Sonderbauzone Sägerei Hübeli wird ein Teilstück der Parzelle Nr. 382 und die Parzelle Nr. 1016 in die Wohnzone C umgezont.

Auf der Parzelle Nr. 1016 ist im Jahr 2019 ein Einfamilienhaus gemäss den bisherigen Zonenbestimmungen gebaut worden. Im Weiteren will der Grundeigentümer dieses Grundstück und einen Teil des Grundstückes Nr. 382 für eine Überbauung zu Wohnzwecken nutzen. Eine Umzonung in die angrenzende Wohnzone C ist daher zweckmässig. Entlang des Gewässers wird ein Teil der Sonderbauzone in die Grünzone umgezont, um den Gewässerraum zu wahren und Fläche für eine Erschliessung der dahinterliegenden Landwirtschaftszone freizuhalten. Zu diesem Zweck wird ein Streifen von 8 m ab Parzellengrenze in die Grünzone umgezont.

12 Hübeli: Sonderbauzone Sägerei

Gemäss Antrag des BUWD in der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 wird der Zonenteil B der Sonderbauzone Sägerei gestrichen, vgl. auch Erläuterungen im BZR. Die Sonderbauzone Sägerei wurde geschaffen, um Nutzungen mit projektbezogenen spezifischen Anforderungen zu ermöglichen. Weitere Gewerbe- und Wohnnutzungen wie in Art. 10 Abs. 2 BZR ursprünglich für den Zonenteil B vorgesehen, sind in dieser Zone gemäss des BUWD nicht begründet. Die Sonderbauzone Sägerei ist für den Sägereibetrieb erforderlich und

auf diesen Zonenzweck zu beschränken. Bestehende Bauten und Anlagen, die nicht dem Sägereibetrieb dienen, haben Bestandesgarantie.

3.4.3 Einzonungen

1 Dorfstrasse / Küferhüsli

Ein Teil der Parzellen Nr. 51 und 52 soll vom Übrigen Gebiet B bzw. der Reservezone in die Dorfzone einzont werden. Die einzuzonende Fläche ist 695 m² gross. Die überlagernde Ortsbildschutzzone wird ebenfalls entsprechend vergrössert. Es besteht bereits eine Vereinbarung der beiden Grundeigentümer betreffend Kauf des neu einzuzonten Streifens der Parzelle Nr. 52.

Bereits im Sommer 2017 wurde die Dienststelle rawi um eine Beurteilung der Einzonung im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung gebeten. In der Stellungnahme vom 18. Juni 2017 ist festgehalten, dass eine Einzonung nur mit gleichzeitiger kompensatorischer Auszonung vorgenommen werden kann.

Zum aktuellen Stand der Projektierung sind im Moment folgende Aussagen möglich (vgl. Beilagen):

- Der Eigentümer des Küferhüsli, das im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft worden ist, kann sich anstelle eines Abbruchs und Ersatzneubau des Küferhüsli auch die Erhaltung und Modernisierung des Gebäudes vorstellen. Dies sofern die kantonale Denkmalpflege und die Dienststelle vif (Strassenabstand) Hand bieten für eine finanziell tragbare Lösung, die eine längerfristige Nutzung des Gebäudes gemäss den heutigen Anforderungen ermöglicht. Insbesondere stellen sich Fragen bezüglich der Sanierungsmöglichkeiten, um eine zeitgemässe Wohnqualität zu erreichen. Die zu beantwortenden Fragen finden sich im Schreiben von dubach plant vom 26. März 2020, das diesem Planungsbericht beiliegt.
- Während ursprünglich zusätzlich zum bestehenden Küferhüsli die Realisierung von ein oder zwei Doppelfamilienhäusern vorgesehen war, ist gemäss dem Situationsplan vom 31. März 2020 eine grössere Wohnbaute mit einer Gesamthöhe bis 11 m vorgesehen. Gemäss der zugehörigen ÜZ-Berechnung von dubach plant wird mit dem Projekt eine ÜZ von ca. 0.28 erreicht, einem typischen Wert in der Dorfzone Hergiswil b. W.
Der von der Strasse zurückversetzte Neubau weist eine massvolle Gesamthöhe und einen Abstand von rund 15 m zum Küferhüsli auf. Bei der weiteren Projektierung sind die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone zu beachten. So kann der ortsbauliche Wert des Küferhüsli gewahrt werden.

Am 3. Juni 2020 fand eine weitere Besprechung mit dem Grundeigentümer, Mitgliedern des Gemeinderats und der OPK statt. Das Ziel der Besprechung war es, die Bereitschaft des Grundeigentümers zur Überbauung der einzuzonenden Fläche sowie das weitere Vorgehen zu klären.

Mit der Grundeigentümerschaft wurde eine Vereinbarung zur Überbauung der Fläche innert nützlicher Frist mit einer der Zone entsprechenden Dichte und zur Kompensation der Mehrwertabgabe mit dem Grundstück Nr. 157 abgeschlossen.

Betreffend Mehrwertabgabe sind im Kap. 7.15 weitere Ausführungen zu finden.

2 Hübeli / Schulhaus

Die Schulanlage Hübeli (Parzelle Nr. 357, im Eigentum der Einwohnergemeinde Hergiswil b. W.) und die Kapelle Hübeli (Parzelle Nr. 358, im Eigentum der Röm.-kath. Kirchengemeinde Hergiswil b. W.) befinden sich zurzeit in der Landwirtschaftszone. Auch die Parzelle Nr. 970 liegt in der Landwirtschaftszone, ist jedoch

der Standort des „Skilift-Beizli“ sowie der Sammelstelle der Gemeinde und wird als Parkplatz für die Kapelle genutzt. Um die Zonenkonformität zukünftig zu gewährleisten, werden die genannten drei Parzellen mit einer Fläche von total 8'756 m² in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont. Damit werden langfristig mögliche Neu- und Ersatzneubauten für öffentliche Zwecke auf diesen Parzellen sichergestellt.

3 Hübeli / Sägerei

Angrenzend an die bestehende Arbeits- und Wohnzone auf der Parzelle Nr. 362 wird auf der Parzelle Nr. 349 eine Arrondierung vorgenommen, mit welcher die Einhaltung der Grenzabstände des Gebäudes Nr. 333 zukünftig innerhalb der Bauzone gewährleistet werden können. Zur Arrondierung ist die Einzonung von knapp 190 m² notwendig. Zusätzlich soll zwischen den bestehenden Bauten die Lücke überbaut werden können, indem dort eine Fläche von knapp 415 m² in die Arbeits- und Wohnzone eingezont wird. Als Ausgleich zur Einzonung wird am Waldrand auf den Parzellen Nr. 349 und Nr. 362 ein Streifen von 245 m² von der Arbeits- und Wohnzone in die Grünzone umgezont (siehe Nr. 10 im vorherigen Kapitel).

4 Schnidbure

Angrenzend an die bestehende Wohnzone B wird auf Grundstück Nr. 36 eine Fläche von 1'617 m² eingezont. Diese Fläche wird von der Sozialen Baugenossenschaft Pro Hergiswil erworben und voraussichtlich mit Stockwerkeigentumswohnungen bebaut. Als Kompensation wird in der Bachhalde das Grundstück Nr. 789 und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 330 ausgezont. Die Schnidbure ist durch die vorhandene Erschliessung, Anbindung an den ÖV und Lage im Siedlungsgebiet gut geeignet. Für weitere Ausführungen vgl. auch Kap. 2.4 sowie 6.9.

Mit der Grundeigentümerschaft wird vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung eine Vereinbarung zur Überbauung der Fläche innert nützlicher Frist mit einer der Zone entsprechenden Dichte sowie der Kompensation der Mehrwertabgabe abgeschlossen.

5 Luegetalmatte

Im Zusammenhang mit der Prüfung von kompensatorischen Auszonungsmöglichkeiten wurden die Arbeitszonen insgesamt überprüft. Zudem wurde der Bedarf sämtlicher Gewerbebetriebe in Erfahrung gebracht, vgl. Kap. 2.4 und 7.9. Die Einzonungsfläche ist mit der bestehenden Stichstrasse entlang des Grundstücks Nr. 399 erschlossen und liegt fast vollständig ausserhalb der Gefahrenzone des Schiessstands. Das Gebiet ist mit dem ÖV bestens erschlossen. Die Grösse der einzuzonenden Fläche von Grundstück Nr. 154 ergibt sich aus den Auszonungen der Arbeitszonen, vgl. Ausführungen zum Flächenmanagement in Kap. 6.9.2 abzüglich der bisher fehlenden Kompensation der Einzonung in die Arbeits- und Wohnzone im Hübeli, vgl. Flächenberechnung in Kap. 6.11.

Mit der Grundeigentümerschaft wird vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung eine Vereinbarung zur Überbauung der Fläche innert nützlicher Frist mit einer der Zone entsprechenden Dichte sowie der Kompensation der Mehrwertabgabe abgeschlossen.

3.4.4 Auszonungen

1 Luegetalmatte

Das Teilstück der Parzelle Nr. 157 in der Arbeitszone wird ausgezont. Es handelt sich um eine unüberbaute Fläche von ca. 655 m². Die Auszontung der Fläche ist aufgrund der peripheren Lage, der Hanglage, der Form und der fehlenden Erschliessung zweckmässig.

2 Bachhalde / Ober-Schachenmatt

Auf dem Grundstück Nr. 898 besteht ein 60 m² grosses Reststück in der 2-geschossigen Wohnzone, welches ausgezont werden kann, da es ohnehin nicht überbaubar ist.

3 Kanzel

Das dreieckige Reststück in der Wohnzone Dorf auf der Parzelle Nr. 28 mit rund 40 m² Fläche wird ebenfalls ausgezont.

4 Bachhalde

In Zusammenhang mit der Einzonung in die Wohnzone B in der Schniderbure wird in der Bachhalde das Grundstück Nr. 789 und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 330 aufgrund der schlechten Bebaubarkeit ausgezont.

5 Fürbach

Von der Fläche des Grundstücks Nr. 202, die in der Arbeitszone im Gebiet Fürbach liegt, wird die Hälfte (ca. 1'200 m²) in die Landwirtschaftszone ausgezont. Diese Fläche soll kompensiert und im Gebiet Luegetalmatte in die Arbeitszone eingezont werden. Damit soll der Schwerpunkt der Arbeitszonen auf den Standort Luegetalmatte verlegt werden. Die andere Hälfte der Fläche in der Arbeitszone auf dem Grundstück Nr. 202 wird in der Arbeitszone belassen, da der Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Nr. 812 Erweiterungsbedarf angemeldet hat. Mit der verbleibenden Fläche besteht die Möglichkeiten für dessen Weiterentwicklung mit einer gewissen Tiefe des Grundstücks, welche die Unterbringung des Maschinenparks ermöglicht.

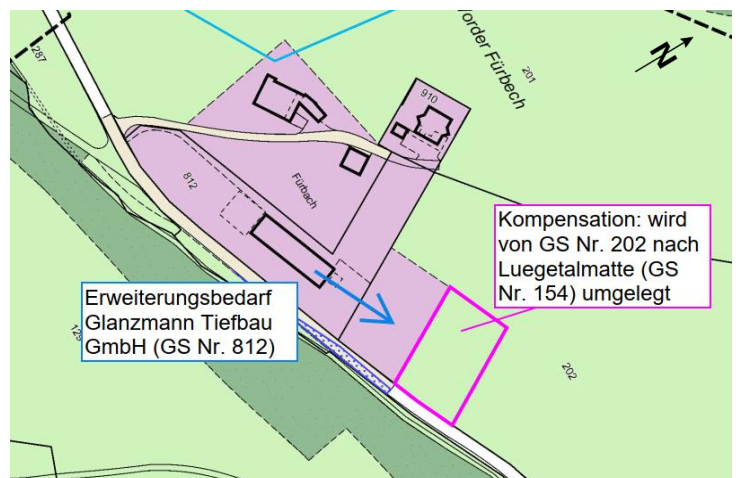


Abb. 4: Planausschnitt mit Änderung Arbeitszone Fürbach: Auszontung (pinke Umrandung), Erweiterungsbedarf Betrieb (blau)

6 Luegetalmatte

Das Grundstück Nr. 155 befindet sich zu grossen Teilen in der Gefahrenzone des Schiessstands, vgl. Ausführungen in Kap. 7.16. Die betroffenen Teilflächen sind nur unter erschwerten Bedingungen als Arbeitszone nutzbar. Eine Teilfläche soll darum in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Für die restliche Fläche des Grundstücks Nr. 155 besteht Erweiterungsbedarf der angrenzenden Schreinerei Staffelbach GmbH, vgl. Kap. 2.4.

3.5 Sonderbauzone Sägerei

In der Sonderbauzone Sägerei im Hübeli werden einige Um- und Auszonungen vorgenommen. In diesem Kapitel sollen die diversen Änderungen in diesem Gebiet zusammengefasst werden. Die Details sind den vorangehenden Kapiteln zu entnehmen.

Gemäss Antrag des BUWD in der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 wird der Zonenteil B der Sonderbauzone Sägerei gestrichen. Die Sonderbauzone Sägerei soll Nutzungen im Zusammenhang mit dem Sägereibetrieb ermöglichen, aber sich auch auf diese beschränken. Weitere Gewerbe- und Wohnnutzungen sind in dieser Zone gemäss Stellungnahme des BUWD nicht begründet. Eine weitergehende Wohnnutzung ist damit nicht mehr zulässig (vgl. Ziff. 12 in Kap. 3.4.2).

Von der unüberbauten und als Abstellfläche genutzten Sonderbauzone Sägerei wird ein Teil der Parzelle Nr. 382 und die Parzelle Nr. 1016 in die Wohnzone C umgezont. Diese Flächen sind im bisherigen Zonenteil B. Auf der Parzelle Nr. 1016 wurde gemäss den bisherigen Zonenbestimmungen denn auch im Jahr 2019 ein Einfamilienhaus gebaut. Der Teil der Parzelle Nr. 382 zwischen der Parzelle Nr. 1016 und dem Gewässer soll weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden können; eine Möglichkeit, welche mit der Streichung des Zonenteils B entfällt. Entlang des Gewässers wird zudem ein Teil der Sonderbauzone in die Grünzone umgezont (vgl. Ziff. 11 in Kap. 3.4.2).

3.6 Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden. Das Bild des Zonenplans Siedlung verändert sich durch die Erfassung der Verkehrszonen. Aufgrund der Einführung von Verkehrszonen nahm die Zonenfläche der übrigen Bauzonen leicht ab. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden nur die Legende und die Bezeichnung im BZR angepasst.

Erschliessungsflächen am Bauzonenrand wurden als Verkehrszonen ausgeschieden, wenn eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt bzw. als Verkehrsfläche, wenn es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung handelt. Gemäss Auskunft des Rechtsdienstes ist der Verkehrszone und der Verkehrsfläche die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zuzuweisen.

3.7 Reservezonen

Die bisherigen Übrigen Gebiete B werden neu als Reservezonen bezeichnet. Die Umbenennung betrifft nur die Legende des Zonenplans Siedlung und den entsprechenden BZR-Artikel. Ansonsten hat diese PBG-Änderung keine weiteren Konsequenzen.

Die Übrigen Gebiete B Sunnerain, Höchhus und Tragerhus werden gestrichen sowie die Übrigen Gebiete B Store und Gross-Steinacher reduziert. Mit dieser Reduktion wird der Anteil der Reservezonen (ca. 1.26 ha) an den Bauzonen 4 % gesenkt.

Die Reservezone Gross-Steinacher bleibt grösstenteils für eine allfällige zukünftige Erweiterung des Alters- und Pflegeheims St. Johann und der Alterswohnungen bestehen. Die Reservezone Store und Unterschniderbure dienen als zukünftiges potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet bei nachgewiesenem Bedarf.

3.8 Weitere Änderungen

Betreffend diverse Änderungen des Zonenplans wird auf die Aufführung in den folgenden Kapiteln verwiesen:

- Landschaftsschutzzone, Naturschutzzonen und Naturobjekte: Kap. 7.10
- Umgang mit Naturgefahren: Kap. 7.6

4 GEWÄSSERRAUM-FESTLEGUNG

4.1 Allgemeines

4.1.1 Definition und Nutzung im Gewässerraum

Die Gewässerräume dienen zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Hochwasserschutz sowie der Gewässernutzung.

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden (Art. 41c GSchV). Für bestehende Bauten im Gewässerraum gilt die Bestandesgarantie (§ 178 PBG).

4.1.2 Gesetzliche Grundlagen

Am 1. Januar 2011 ist eine Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) und am 1. Juni 2011 die Änderung der zugehörigen Verordnung (GSchV) in Kraft getreten. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere der Gewässerraum-Freihaltung eine grössere Bedeutung zugemessen. Die Gewässerraum-Festlegung hat nach den Vorgaben von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Der Gewässerraum (GewR) ist bis spätestens 31. Dezember 2018 festzulegen. Solange er nicht festgelegt ist, gilt für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern die noch strengere Übergangsbestimmung. Diese bundesrechtliche Bestimmung geht den Abstandsvorschriften des kantonalen Wasserbaugesetzes (kWBG) vor, soweit letztere nicht strenger sind.

Als Grundlage dient die Richtlinie „Der Gewässerraum im Kanton Luzern“ vom 1. März 2012 und die Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung“ vom 22. Januar 2019.

Hinweis zum Wasserbaugesetz: Gemäss Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV (vgl. Kapitel 4.3.4) kann unter bestimmten Bedingungen beispielsweise bei Eindolungen auf den GewR verzichtet werden. In diesen Fällen gilt das kantonale Wasserbaugesetz, in welchem für Bauten und Anlagen Mindestabstände zu einem Gewässer festgelegt sind. Das kantonale Wasserbaugesetz wurde umfassend revidiert; die Gewässerabstände gemäss Art. 25 Abs. 2 des neu geltenden Wasserbaugesetzes (WBG) betragen 3 m ab Gewässergrenze.

4.1.3 Verwendete Grundlagen

Zur Festlegung der GewR wurden folgende Grundlagen des Kantons berücksichtigt:

- Daten der amtlichen Vermessung (AV) von Gewässern, Gewässerachsen und Gewässerbreiten
- Hinweiskarte „Dicht überbaute Gebiete“
- Geoportal „www.geo.lu.ch“ (Gewässernetz, Gefahrenkarte, Inventare Schutz und Landschaft etc.)

- Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung innerhalb Bauzone“, Kanton Luzern, 1. März 2016

4.1.4 Aufschiebung GewR-Festlegung ausserhalb Bauzone

Die vorliegende GewR-Festlegung behandelt nur Gebiete innerhalb der Bauzonen.

In Hergiswil b. W. entsprechen die Daten der amtlichen Vermessung (AV) nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die AV wurde seit den Erstvermessungen nie gesamthaft erneuert und befindet sich im Landwirtschaftsgebiet in einem schlechteren Zustand als bei der Mehrheit der Gemeinden im Kanton Luzern. Für die Erneuerung und Aktualisierung der AV des gesamten Gemeindegebietes besteht seit dem Frühsommer 2018 ein Werkvertrag zwischen dem Kanton Luzern als Besteller und der Ingenieurgesellschaft Heini Geomatik AG und Kost + Partner AG. Die Aktualisierung der Ebene Bodenbedeckung und Einzelobjekte insbesondere mit der Überprüfung der Abgrenzungen der Wälder stellt dabei einen Schwerpunkt dar.

In Hergiswil b. W. verlaufen zahlreiche Gewässer entlang von Waldrändern. Insbesondere dort bestehen grosse Diskrepanzen zwischen den AV-Daten und der tatsächlichen Situation. Bereits festgelegte Freihaltzonen für Gewässer, die am Waldrand verlaufen, müssten deswegen gesamthaft erneut überprüft und angepasst werden, sobald die AV-Erneuerung abgeschlossen ist. Dieser unnötige Zusatzaufwand gilt es zu vermeiden. Nach Absprache mit Kantonsgeometer Clemens Oberholzer (Dienststelle rawi) und Erneuerungsgeometer Andreas Heini (Heini Geomatik AG) wird darum die Bearbeitung der Waldränder im Rahmen der AV-Erneuerung vorgezogen.

Die Gemeinde wird die GewR-Festlegung ausserhalb der Bauzone unmittelbar nach Abschluss der Erneuerung der AV im Bereich der Waldränder angehen. Gleichzeitig werden auch die Bewirtschaftungseinschränkungen als orientierender Inhalt ergänzt.

4.2 Dokumentation verwendeter Planungen und Vorgaben

4.2.1 Hochwassergefährdung

Die Gefahrenkarte Wasser gibt Aufschluss über die Gefährdungen innerhalb des Siedlungsgebiets. Bei sämtlichen Gewässern, die für die vorliegende GewR-Festlegung innerhalb Bauzone relevant sind, ist der Hochwasserschutz gemäss Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens nicht gegeben. So ist an der Enziwigger in den meisten Fällen der Hochwasserschutz nicht gegeben. Weiter ist der Hochwasserschutz beim eingedolten Rosenmattbach und beim Eggbach nicht gegeben. Beim Sennenbächli ist die letzte Eindolung nicht hochwassersicher.

Die detaillierten Gefahrenprozesse können dem technischen Bericht zur Gefahrenkarte Wigger vom Februar 2006 entnommen werden.

4.2.2 Weitere

Es sind keine Wasserbauprojekte (Hochwasserschutz, Revitalisierung) mit Auswirkungen auf die GewR-Festlegung geplant.

Biotope, Schutzgebiete und Landschaften gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV sind keine betroffen.

Es befinden sich auch keine Vernetzungsachsen für Kleintiere oder Wildtierkorridore im Perimeter.

4.3 Dokumentation Planungsablauf und Vorgehensweise

4.3.1 Hinweise zu Gewässernetz und Gewässerachsen

In der Gemeinde Hergiswil b. W. sind im Frühling 2018 die Gewässer im Rahmen des Projekts „Periodische Nachführung (PNF) Gewässer“ in den Daten der AV aktualisiert worden. Bei den verbleibenden Pendenzen handelt es sich ausschliesslich um eingedolte Gewässer, bei denen der Verlauf unklar ist. Für diese Gewässer wird jedoch ohnehin zum jetzigen Zeitpunkt kein GewR festgelegt (vgl. Kap. 4.3.4).

Die Abteilung geo erfasste auf der Basis der aktualisierten AV-Daten die Gewässerachsen. Die Grundlagenkarten zum Gewässernetz und den Gewässerachsen sind somit vollständig und aktuell. Wo die Gewässerachsen geometrisch nicht ganz stimmten, wurden sie korrigiert.

4.3.2 Herkunft der Gewässerraumbreiten und Erarbeitung des theoretischen Gewässerraums

Die Breite des GewR ergibt sich aus Art. 41a GSchV und ist abhängig von der Gerinnesohle. Die GewR-Breitenkarte wurde von der Dienststelle uwe erarbeitet. Darin wurden die theoretischen GewR mit den jeweiligen Breiten pro Abschnitt zentral auf die Achsen der Fliessgewässer gelegt. Offen fliessende und eingedolte Gewässerabschnitte wurden differenziert dargestellt.

4.3.3 Übersicht Anpassung der Gewässerräume

Die theoretischen GewR und die gemäss GSchV möglichen Anpassungen wurden geprüft. Grundsätzlich wird der theoretische GewR übernommen. An mehreren Stellen finden jedoch Anpassungen statt. Diese sind im

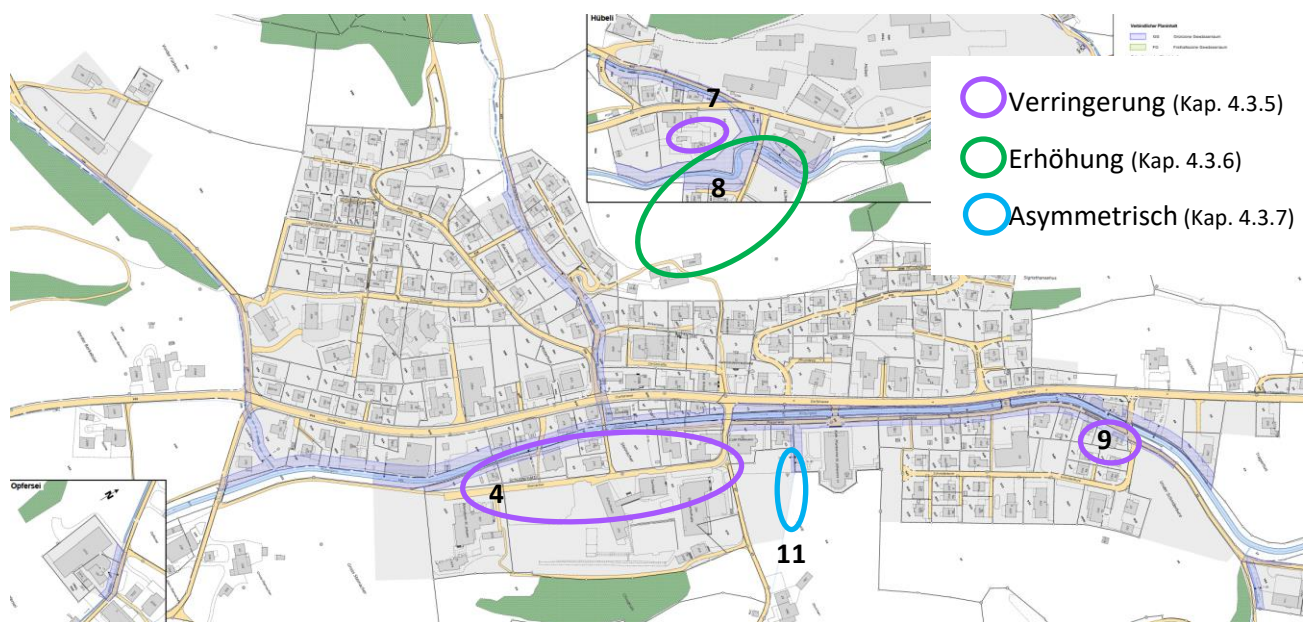


Abb. 5: Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum mit Anpassungen

folgenden

Übersichtsplan dargestellt und werden in den nachfolgenden Kapiteln kommentiert.

4.3.4 Verzicht auf Gewässerraumfestlegung

Wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV in folgenden Fällen auf die GewR-Festlegung verzichtet werden:

- Gewässer innerhalb Waldfläche
- Eingedoltes Gewässer
- Künstlich angelegtes Gewässer
- Sehr kleines Gewässer (= Rinnsale im Sinn der amtlichen Vermessung) gemäss § 11c Abs. 1bis KGSchV
- Stehende Gewässer mit einer Wasserfläche von weniger als 0.5 ha

In Hergiswil b. W. ist im Siedlungsgebiet aufgrund des fehlenden Hochwasserschutzes kein Verzicht auf einen Gewässerraum zulässig. Bei den Eindolungen des Sennenbächlis, Rosenmattbachs und Opferseibächlis wurde aufgrund der fehlenden Gewährleistung des Hochwasserschutzes von der Dienststelle vif in der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens beantragt, den Gewässerraum festzulegen. Da der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist, kann auch bei Strassengrundstücken nicht auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden.

GEWÄSSER			VERZICHT AUF GewR	
Nr.	Name	GS-Nr.	Gebiet	Begründung
1	Sennebächli	81, 88	Dorfstrasse	Eindolung unter Strasse und überbauter Fläche, Hochwasserschutz gewährleistet bei HQ100, Öffnung aufgrund der Bebauung und der Platzverhältnisse weder möglich noch zweckmässig <i>Gemäss Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 der Dienststelle vif im Vorprüfungsverfahren ist der Hochwasserschutz nicht gewährleistet.</i>
2	Rosematt-Bach	63, 64	Store	Eindolung beim Friedhof und überbauter Fläche, Hochwasserschutz gewährleistet bei HQ100, Verlauf unklar (Pendenz PNF Gewässer; Verlauf wird gemäss Heini Geomatik AG und Meldung vom 29.11.2016 durch DS uwe verifiziert), weswegen GewR-Festlegung weder möglich noch zweckmässig <i>Gemäss Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 der Dienststelle vif im Vorprüfungsverfahren ist der Hochwasserschutz nicht gewährleistet.</i>
3	Opferseibächli	395, 940	Opfersei	Eindolung entlang Strasse und unter Erschliessungsfläche, Hochwasserschutz gewährleistet bei HQ100, Öffnung aufgrund der Bebauung weder möglich noch zweckmässig <i>Gemäss Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 der Dienststelle vif im Vorprüfungsverfahren ist der Hochwasserschutz nicht gewährleistet & gem. Dienststelle uwe die Längsvernetzung von grossem Interesse.</i>

4.3.5 Verringerung der Gewässerraumbreite

In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Ob ein Gebiet dicht überbaut ist, wird im Einzelfall abgewägt. Die Anpassung des Gewässerraums ist jedoch grundsätzlich nur zulässig, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Der Kanton Luzern konkretisiert die Definition mit der Gewässerschutzverordnung (KGSchV). § 11b Abs. 2 KGSchV lautet: „Als dicht überbaute Gebiete gelten in der Regel weitgehend überbaute Bauzonen im engeren Siedlungsgebiet“. Gemäss Arbeitshilfe gelten Dorf- und Kernzonen grundsätzlich als dicht überbaut.

Die Anpassung der GewR-Breite erfolgt gemäss Arbeitshilfe „GewR-Festlegung“ in absteigender Priorität nach folgenden Stufen:

1. Stufe: Bei Flüssen (natürliche Gerinnesohlenbreite über 15 m); Anpassung an die Minimalbreite gemäss Art. 41a GSchV
2. Stufe: Anpassung an die wasserbaurechtlichen Abstände
3. Stufe: Anpassung an Fassadenfronten bestehender Hochbauten

Weitere Stufen werden nicht aufgeführt, da sie für vorliegende GewR-Festlegung nicht relevant sind.

Gemäss Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 der Dienststelle uwe im Vorprüfungsverfahren kann in Hergiswil b. W. der Gewässerraum der Enziwigger nur in der Dorfzone verringert werden. In der Dorfzone wird der Gewässerraum auf 6 m ab Gewässergrundstück verringert, ausser bei den Grundstücken Nrn. 66 und 65. Gemäss Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 der Dienststelle vif im Vorprüfungsverfahren sind bei diesen Grundstücken keine Hochbauten betroffen, auch wenn der Gewässerraum vollständig ausgeschieden wird. Der GewR ist daher hier zumindest auf der rechten Bachseite mit 13.5 m festzulegen.

Für Gebäude im Gewässerraum besteht Bestandesgarantie. Sie können nur in Härtefällen umfahren werden, also wenn auf dem Grundstück keine Ersatzneubaute möglich ist. Ein Härtefall besteht gemäss der Dienststelle uwe lediglich bei den Grundstücken Nrn. 367 und 48. Bei allen anderen Grundstücken in der Dorfzone und ausserhalb muss der Gewässerraum über den Haupt- und Nebengebäuden festgelegt werden.

Im Siedlungsgebiet wurde bei folgenden Situationen eine Anpassung des GewR vorgenommen:

Nr.	GEWÄSSER		VERRINGERUNG GewR	
	Name	GS-Nr.	Gebiet	Begründung
4	Enziwigger	84 - 86, 88, 90-94, 97 – 99 100, 120, 123, 124, 166, 167, 837, 838, 886, 930	Sagehüsli bis Stumpe- hus	Verringerung auf 6 m Abstand ab dem Gewässergrundstück (2. Stufe) entspricht Übernahme bestehende überlagernde Grünzone Gewässerraum auf Grundstücken Nr. 93 und 94, vgl. RRE Nr. 332 vom 25.03.2014, vereinzelt Anpassung an Fassaden bestehender Hochbauten (3. Stufe), Dorfzone, dicht überbaut, Hochwasserschutz gewährleistet, teilweise gemäss Bauinventar „erhaltenswerte“ oder „schützenswerte“ Gebäude, teilweise Grundstücke ohne Verringerung GewR nicht mehr zweckmässig überbaubar <i>Gemäss Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 der Dienststelle uwe im Vorprüfungsverfahren kann der GewR nur in der Dorfzone verringert werden. Für Gebäude im GewR besteht Bestandes-</i>

				<p>garantie. Sie können nur in Härtefällen umfahren werden, also wenn auf dem Grundstück kein Ersatzneubau möglich ist. Ein Härtefall besteht lediglich bei den Grundstücken Nr. 48 und 367 – daher ist der GewR bei den restlichen Grundstücken über die Gebäude zu legen.</p>
5	Enziwigger	63, 65, 66, 68	Ludihus, Kirche	<p>Anpassung an wasserbauliche Abstände (2. Stufe) und gleichzeitig Anpassung an bestehende Parzellengrenzen, dicht überbaut, Hochwasserschutz gewährleistet Gemäss Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 der Dienststelle vif im Vorprüfungsverfahren ist durch den vollständigen GewR keine Hochbaute betroffen, zudem sei fraglich, ob das Gebiet dicht bebaut ist. Der GewR ist bei diesen Grundstücken vollständig auszuscheiden, zumindest auf der rechten Bachseite. Eine Anpassung an die Dorfstrasse ist zulässig.</p>
6	Enziwigger	37–41, 48, 59	Wigger- weg	<p>Anpassung an wasserbauliche Abstände (2. Stufe) bzw. einheitlicher GewR von 4 m ab Strassenparzelle, d.h. insgesamt durchschnittlich GewR-Verringerung um 1m, vereinzelt zusätzlich Anpassung an Fassaden bestehender Hochbauten (3. Stufe), dicht überbaut, Hochwasserschutz gewährleistet Gemäss Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 der Dienststelle uwe im Vorprüfungsverfahren kann der GewR nur in der Dorfzone verringert werden. Für Gebäude im GewR besteht Bestandesgarantie. Die Grundstücke Nrn. 37 – 41 und 48, 59 liegen nicht in der Dorfzone. Eine Verringerung ist daher nicht möglich.</p>
7	Näspel- Hundsche- lenbach	367	Hübeli	<p>Anpassung an Fassaden bestehender Hochbaute Nr. 267, dicht überbaut, Hochwasserschutz gewährleistet - Anpassung an Fassade bei Anbau zum Gebäude Nr. 267a auf Grundstück Nr. 366 nicht möglich. Gemäss der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 der Dienststellen vif und uwe im Vorprüfungsverfahren ist aufgrund fehlenden Hochwasserschutzes ausserhalb des dicht bebauten Gebiets eine Verringerung des Gewässerraums bei Anbauten, Garagen etc. nicht zulässig.</p>

Stelle Nr. 9, Enziwigger, Grundstück Nr. 48

Für die erste Eingabe zur Vorprüfung wurde der GewR auf dem gesamten Grundstück Nr. 48, vgl. zur restlichen Dorfzone, verringert. Dabei wurde der GewR mit 4 m ab Gewässergrundstück, d.h. insgesamt mit einer durchschnittlichen GewR-Verringerung um 1 m festgelegt.

In der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 der Dienststellen vif und uwe im Vorprüfungsverfahren wurde folgendes festgehalten: Bei Grundstück Nr. 48 ist der Hochwasserschutz nicht gewährleistet. Daher können keine Verringerungen vorgenommen werden und die bestehenden Bauten geniessen Bestandesgarantie. Beide Dienststellen räumen jedoch ein, dass im Sinn einer Härtefall-Regelung der GewR auf höchstens 6 m

ab Gewässerrand verringert werden kann, um die zukünftige Bebaubarkeit zu gewährleisten. Gleichzeitig wird so der minimale Platz für einen allfälligen Ausbau und den Unterhalt des Gewässers freigehalten.

Anlässlich der telefonischen Rückfrage vom 17. März 2020 bei der Dienststelle vif wurde bestätigt, dass sich der minimale Gewässerraum von 6 m auf das nun revidierte Wasserbaugesetz stützt. Seit dem 1.1.2020 gilt gemäss neuem Wasserbaugesetz ein minimaler Gewässerabstand von 3 m. Die Dienststelle vif beurteilt eine Umfahrung des bestehenden Hauptgebäudes als nicht zweckmässig, da das Hauptgebäude im Unterabstand zur Strasse steht. Es wird vorgeschlagen, mittels den erforderlichen Strassenabständen und einem minimalen Gewässerabstand von 3 m ab Gewässerrand die Möglichkeiten für einen Ersatzneubau mit ähnlichem Volumen zu klären. Der GewR kann gem. Aussage der Dienststelle vif auf diesem Gewässerabschnitt auf 3 m reduziert werden, auf den anderen Abschnitten des Grundstücks ist er regulär auszuscheiden (13.5 m ab Gewässermittle).

Die OPK und der Gemeinderat haben beschlossen, die vorgeschlagene Variante, vgl. Skizze Abstandslinien und Planausschnitt rechts, zu verfolgen, um bei einem Ersatzneubau des Hauptgebäudes eine zweckmässige Überbauung des Grundstücks zu ermöglichen und den Zielen der Gewässerraumfestlegung zum Schutz und der Gewährleistung des Gewässers Rechnung zu tragen.

Der Gewässerraum wurde für das Grundstück Nr. 48 auf einer Länge von 20 m auf 3 m ab Gewässerrand reduziert. Dies lässt innerhalb der minimalen Strassenabstände einen Neubau eines Gebäudes mit einer ÜZ von maximal 0.30 zu. Dies ist vergleichbar mit der Dichte des Gebäudebestands der Dorfzone sowie der angrenzenden Arbeits- und Wohnzone.

Gemäss Vorprüfungsbericht (Stellungnahme der Dienststelle uwe) kann der Gewässerraum aufgrund der Bebaubarkeit des Grundstücks gemäss Vorschlag angepasst werden. Der Hochwasserschutz ist jedoch nicht gegeben. Mit dem Baugesuch für das zukünftige Gebäude ist der Nachweis für dessen Schutz gegenüber einem HQ100 zu erbringen.

Stelle Nr. 4, Enziwigger, Grundstück Nr. 85

Beim bebauten Grundstück Nr. 85 handelt es sich gemäss der Beurteilung der OPK um einen Härtefall. Das Grundstück liegt mitten im Ortskern zwischen der Kantonsstrasse und der Änziwigere. Es liegt in der Dorfzone, daher wird das Grundstück als dicht bebaut beurteilt. Das bestehende Gebäude weist eine ortsbauliche Bedeutung für den Ortskern auf. Ein Gewässerraum von 6 m ab Grundstücksgrenze, vgl. Anträge der Dienststellen vif und uwe in der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019, und der erforderliche Strassenabstand lassen auf dem Grundstück keine zonenkonforme Überbauung zu. Da der Hochwasserschutz gewährleistet

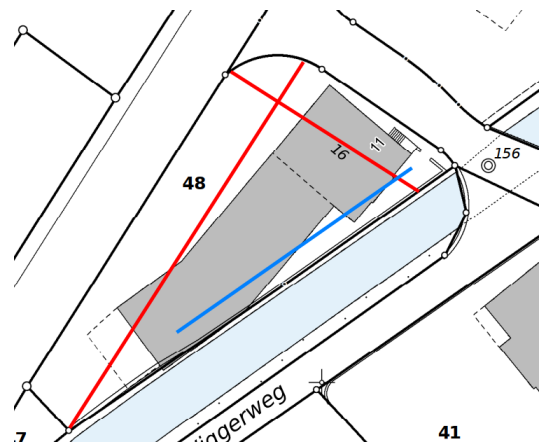


Abb. 7: Skizze Abstandslinien (rot: 6 m ab Kantonsstrasse, 5 m ab Gemeindestrasse / blau: 3 m ab Gewässerrand)

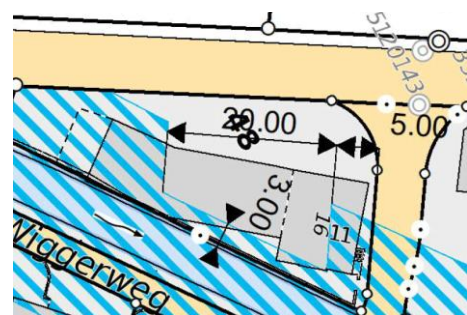


Abb. 7: Planausschnitt, Teilzonenplan GewR für 2. Eingabe Vorprüfung

ist, wird der Gewässerraum gemäss der Stufe 3, vgl. Auflistung am Anfang dieses Kapitels, an die Fassadenfront des bestehenden Gebäudes verringert.

4.3.6 Erhöhung der Gewässerraumbreite

Bei Vorliegen von Wasserbau-, Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekten sowie bei geplanten Gewässerverlegungen sind die GewR-Breiten entsprechend zu erhöhen. Des Weiteren können die GewR-Breiten auch bei bestimmten, besonders ins Gewicht fallenden Schwachstellen erhöht werden.

Im Gebiet Hübeli wird der Gewässerraum einmal folgendermassen erhöht:

Nr.	GEWÄSSER			ERHÖHUNG GewR
	Name	GS-Nr.	Gebiet	Begründung
8	Enziwigger	379, 380, 425, 964, 1007	Hübeli / Hinter- müli	Erhöhung GewR an die bestehende Grünzone als Grundnutzung

4.3.7 Weitere Anpassungen (Umfahren von Anlagen, asymmetrische Festlegung)

Bei öffentlichen Verkehrsachsen wie Strassen kann der GewR auch ausserhalb des dicht überbauten Gebiets an die Grenze des entsprechenden Objekts angepasst werden. In Hergiswil b. W. wird aus diesem Grund bei diversen Kreuzungen und Überschneidungen von GewR mit der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) sowie einzelnen Gemeindestrasse-Abschnitten der GewR unterbrochen.

Grundsätzlich wurden GewR symmetrisch, also mittig ab der Gewässerachse, ausgeschieden. Teilorts wurde der GewR aufgrund der lokalen Situation asymmetrisch ausgeschieden. Dies ist der Fall, wenn der GewR einseitig an bestehende Strassen, Bebauungen, Parzellengrenzen oder andere AV-Daten angepasst wurde.

In den folgenden Gebieten wurde eine asymmetrische Festlegung des GewR vorgenommen:

Nr.	GEWÄSSER			ASYMMETRISCHER GewR
	Name	GS-Nr.	Gebiet	Begründung
11	Rosenmattbach	63, 65	Store	Durch eine reguläre Festlegung des Gewässerraums über der Eindolung des Rosenmattbachs entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 63 und 65 mit 11 m wäre ein Ersatzbau auf dem Grundstück Nr. 65 stark eingeschränkt. Mit einer asymmetrischen Festlegung ist der Gewässerraum auf dem Grundstück Nr. 65 mit 3 m minimal gewährleistet.

4.3.8 Generalisierung der Gewässerräume

Der Gewässerraum wurde generalisiert und begradigt. Wo möglich wurde er an die AV-Daten z.B. Fixpunkte oder Grundstücksgrenzen angepasst z.B. GewR des Sennebächli auf der nördlichen Seite.

Im Rahmen der Generalisierung fand keine wesentliche Unterschreitung der Gesamtfläche des Gewässerraums statt, da eine flächenneutrale Kompensation von Minderbreiten mit Mehrbreiten angestrebt wurde.

4.3.9 Zonierung von Gewässern und Gewässergrundstücken

Gemäss dem Antrag der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wird die Zonierung von Gewässern und Gewässerparzellen im Siedlungsgebiet gemäss dem Datenmodell und dem Nachführungskonzept Nutzungsplanung (INTERLIS-Modell), Version 3.1.1, angepasst. Da die Gewässer- raumfestlegung ausserhalb des Siedlungsgebiets in Hergiswil b. W. in einer späteren Teilrevision vorge- nommen wird, wird auch die Zonierung von Gewässern und Gewässergrundstücken ausserhalb des Sied- lingsgebiets in der späteren Teilrevision vorgenommen.

Mit der Revision des Datenmodells und des Nachführungskonzepts der Nutzungsplanung bezüglich der ÜG- A wurden die Grundsätze zur Zonenzuweisung bei Gewässern verändert. Neu werden alle Gewässerflächen dem übrigen Gebiet (§ 56 Abs. 1a PBG) als Grundnutzung zugewiesen. Bei sehr schmalen Gewässern (ca. 0.5 – 1 m Breite der Gewässerfläche) kann die angrenzende Grundnutzungszone auch über die Gewässerfläche hinweg festgelegt werden. Uferbereiche innerhalb der Bauzone sind einer Grünzone oder der angrenzenden Bauzone zuzuweisen. Uferbereiche ausserhalb der Bauzone sind der angrenzenden Nichtbauzone zuzuwei- sen. Diese neue Regelung hat Auswirkungen auf die Zonierung der Gewässergrundstücke der Enziwigger. Wurde früher das gesamte Gewässergrundstück eines grösseren Gewässers inkl. der Uferbereiche dem ÜG- A zugewiesen, ist dies neu nicht mehr der Fall. Dies führt zu Umzonungen entlang der Enziwigger vom ÜG-A in die Grünzone.

4.4 Ergebnisse

Das Hauptergebnis der GewR-Festlegung sind die GewR als überlagernde „Grünzone Gewässerraum (GG)“, die im neuen Teilzonenplan „Gewässerraum innerhalb Bauzone“ im Massstab 1:1'000 sowie im Zonenplan Siedlung abgebildet sind.

Vermassst wurden im Teilzonenplan pro zweckmässigen Abschnitt je nach lokaler Situation die Gesamtbrei- ten des GewR oder die Abstände zwischen GewR-Grenzen und AV-Daten. Die Massangaben haben orientie- renden Charakter. Im Detail gilt der Verlauf der Zonengrenze im rechtsverbindlichen Plan.

5 UMGANG MIT SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN

In Hergiswil b. W. bestehen zwölf Gestaltungspläne (GP) und ein Bebauungsplan (BP). Teilweise liegen sie innerhalb eines GP-Pflicht-Perimeters im Zonenplan.

Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse sind die Sondernutzungspläne zu prüfen und nötigenfalls anzupassen (gem. Art. 21 RPG und §22 PBG). Die in den Gestaltungsplänen verwendeten Baubegriffe und - masse sind nicht mehr PBG-konform.

Nachfolgend wird die Absichtserklärung des Gemeinderats nach erfolgter Prüfung dargelegt. Die Ände- rungen der GP-Pflichten werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Es ist vorge- sehen, die Aufhebungen der bestehenden GP gleichzeitig mit der Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufzulegen, vgl. auch Art. 40 im BZR.

Die Gestaltungspläne Pfisterhus, Schachenmatt-Ost und Sigristhansehus können gem. § 224 Abs. 2 PBG bis Ende 2023 nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen fertiggestellt werden. Anschliessend sind sie an die Bestimmungen des totalrevidierten PBG anzupassen.

Die Prüfung ergab, dass die meisten bisherigen GP-Inhalte nicht zwingend weiterhin gültig sein müssen. Gestützt auf Art. 30 Abs. 2 BZR kann bei baulichen Veränderungen, die sich nicht genügend gut in ein ehemaliges GP-Gebiet eingliedern und deswegen nicht in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen, die Baubewilligung verweigert werden. Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen einiger Gestaltungspläne erstellt wurden, wird für zwei Spiel- und Grünflächen eine Grünzone ausgeschieden:

- Gestaltungsplan Schachenmatt-Mitte: Teilfläche des Grundstücks Nr. 969
- Gestaltungsplan Sunnerain: Teilfläche des Grundstücks Nr. 902

Gestaltungsplan	Bestand		Absicht des Gemeinderates		
	Datum Bewilligung <i>(in Klammer: letzte Änderung)</i>	GP-Pflicht	Umgang mit SNP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
Im Opfersei	11.04.1994 <i>(08.10.2013)</i>	Ja	Aufhebung	Aufhebung	hinfällig, nur noch 1 Grundstück nicht überbaut
Pfarrland I	05.04.2004 <i>(04.06.2014)</i>	Ja	Aufhebung	Aufhebung	hinfällig, nur noch 1 Grundstück nicht überbaut
Pfarrland II	11.02.2008	Ja	Aufhebung	Aufhebung	hinfällig für letzte unüberbaute Fläche ist das Baugesuch eingegangen
Pfisterhus	20.07.2007	Nein	Keine Aufhebung	-	ortsbaulich wichtige Stelle, bisher einheitlich gebaut, noch 3 unüberbaute Grundstücke
Schachenmatt	12.06.1989 <i>(11.08.2003)</i>	Nein	Aufhebung	-	hinfällig, vollständig überbaut
Schachenmatt-Mitte	19.06.2000 <i>(01.03.2005)</i>	Ja	Aufhebung	Aufhebung	hinfällig, nur noch 1 Grundstück nicht überbaut
Schachenmatt-Ost	13.06.1994 <i>(16.08.2010)</i>	Ja	Keine Aufhebung	Beibehaltung	bisher einheitlich gebaut, noch 1 Baufeld unüberbaut
Schachenmatt-West	16.08.1993	Nein	Aufhebung	-	hinfällig, vollständig überbaut
Schachenmatt / Wiprächtiger	28.5.1984	Nein	Aufhebung	-	veraltet, darum hinfällig
Sigristhansehus	22.09.2015	Ja	Keine Aufhebung	Beibehaltung (leichte Anpassung an Grundstücksgrenze Nr.	ortsbaulich wichtige Stelle, erst Hälfte realisiert (1 Baufeld noch nicht überbaut)

				985)	
Sunnerain	30.05.1994	Nein	Aufhebung	-	veraltet, darum hinfällig
Under Schniderbure	11.10.2005	Ja	Aufhebung	Aufhebung	hinfällig, nur noch 1 Grundstück nicht überbaut
Bebauungsplan					
Dorfkern	22.10.1987 RRB Nr. 2671 (26.06.1992, RRB Nr. 1766)	Nein	Aufhebung	-	vollständig überbaut (tlw. entsprechend, tlw. nicht entsprechend dem BP), Grossteil der Vorschriften gilt ohnehin aufgrund BZR-Vorschriften

6 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

6.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die PBG-Umsetzung entspricht aus folgenden Gründen den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem neuen Zonenkonzept unterstützt, da damit vereinzelt Aufzonungen vorgenommen werden (siehe Kap. 3.4.2 und Kap. 6.8).
- Die Zonenpläne und BZR der Gemeinden werden ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.
- Durch die GewR-Festlegung werden die natürlichen Gegebenheiten und die Lebensgrundlage Wasser bei raumwirksamen Tätigkeiten stärker berücksichtigt.

6.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

Siehe Kapitel 2.1. Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

6.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRP) 2009 und der teilrevidierte KRP 2015 enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) Willisau - Wiggertal vom 28. September 2007 enthält keine Festlegungen, die gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Auswertung des LUBAT 2021 zeigt, dass Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind. In der Gemeinde Hergiswil b. W. gibt es total ca. 3 ha unüberbaute Bauzonen. Davon liegen je zirka ein Drittel in Arbeitszonen (1.1 ha), Wohnzonen (1 ha) und Mischzonen (0.9 ha).

6.5 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

In den Jahren 2006 bis 2021 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 7 Einwohner bzw. knapp + 0.37 %. Per Ende 2021 betrug die ständige Wohnbevölkerung rund 1'930 Einwohner.

6.6 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen des Siedlungsleitbilds vom 1. Februar 2017. Das Siedlungsleitbild entspricht den aktuellen übergeordneten Anforderungen und Rahmenbedingungen. Durch die Revision entstehen keine Zielkonflikte.

Gemäss KRP LU 2015 gilt für Hergiswil b. W. als L3-Gemeinde zur Beurteilung von Neueinzonungen ein massgebendes jährliches Wachstum von 0.4 % bis 2035. Damit hätte die Gemeinde im Jahr 2035 einen Stand von rund 2'030 Einwohnern erreicht. Beim Fortschreiben der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre (Trendwachstum) ergibt sich für das Jahr 2035 einen Einwohnerstand von rund 2'035 Einwohnern. Die beiden Wachstumsszenarien liegen also nah beieinander.

6.7 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Dienststelle rawi erfolgte erstmals im Herbst 2016. Auf eine erneute technische Bereinigung vorgängig zur ersten Eingabe in die kantonale Vorprüfung wurde darum verzichtet. Im LUBAT wurden für die genauere Berechnung der Bauzonenkapazitäten jedoch folgende Anpassungen vorgenommen (in der beiliegenden LUBAT-Tabelle T2 rot markiert): Angleichung (Erhöhung oder Senkung) der Wohnungsbelegung (Spalten 31, 37 und 47) und der Wohnungsgrösse (Spalten 35 und 46; jeweils IST * 1.1) an die effektiv ermittelten Kennwerte in Hergiswil b. W. sowie an Kennwerte in anderen ländlichen Gemeinden.

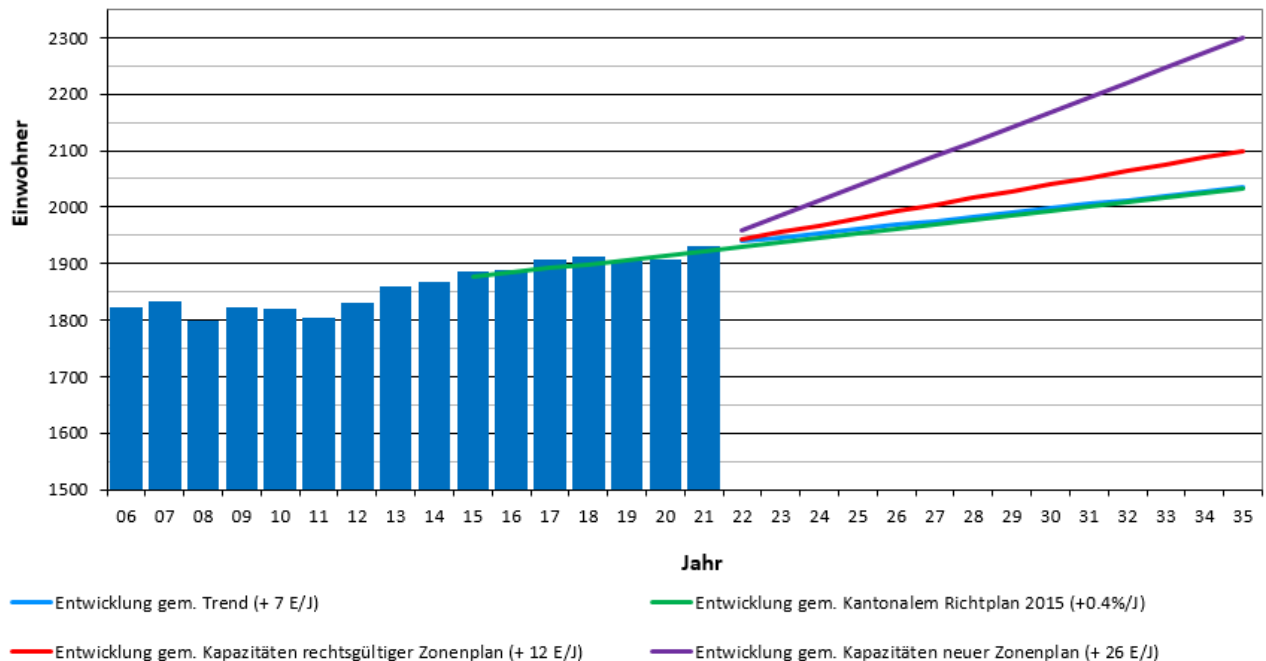
Im April 2019 wurde das LUBAT 2018 von der Dienststelle rawi technisch bereinigt und der neue Zonenplanentwurf verarbeitet. In Zusammenhang mit den Überarbeitungen aufgrund der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 wurden Anpassungen am Zonenplan vorgenommen. Der neue Zonenplanentwurf wurde für die ergänzende Eingabe zur kantonalen Vorprüfung im LUBAT 2018 verarbeitet, ohne eine erneute technische Bereinigung vorzunehmen.

Im Rahmen des Nachtrags zur kantonalen Vorprüfung betreffend kompensatorische Ein- und Auszonungen wurde das LUBAT von der Dienststelle rawi aktualisiert.

Gemäss der LUBAT-Berechnung 2021 bieten die bestehenden Bauzonen Hergiswils theoretisch Platz für knapp 2'100 Einwohner. Es besteht also im Vergleich zum Einwohnerstand von Ende Jahr 2017 eine zusätzliche Kapazität von ca. 200 Einwohnern. Der effektive Bauzonenbedarf liegt bei knapp 190 m²/E bzw. bei vol-

ler Ausnutzung des bestehenden Zonenplans bei knapp 165 m²/E. Beide Werte liegen unter dem Median für L3-Gemeinden (240 m²/E).

Einwohnerentwicklung 2006 - 2021 / Prognose 2022 - 2035



Mit der Revision wird die Einwohner-Kapazität um ca. 200 Personen erhöht. Der Bauzonenbedarf liegt nach der Revision bei ca. 130 m²/E. Die Kapazität nach der Gesamtrevision der Ortsplanung beträgt 2'300 Einwohner. Bezogen auf die Entwicklung bis ins Jahr 2035 würde das theoretisch eine Zunahme um 26 Einwohner pro Jahr ermöglichen. Das Wachstum würde damit deutlich über der Trendentwicklung (+ 7 E/J) und auch über der Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan zur Beurteilung von Neueinzonungen (+ 0.4 %/J bzw. + 8 E/J) liegen.

Gemäss der Stellungnahme vom 6. Dezember 2020 des BUWD lässt sich die Zunahme bei der Überkapazität durch den Wechsel des Dichtemasses von der Ausnutzungs- zur Überbauungsziffer (in Kombination mit der Gesamthöhe) sowie durch Um- und Aufzonungen begründen.

Die beschriebenen Ein- und Auszonungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Einwohnerkapazität der Gemeinde, da es sich vor allem um Flächen in der Arbeitszone handelt. Die geringfügige Anpassung der Arbeits- und Wohnzone verändert die Einwohnerkapazität nicht wesentlich. Auch die kompensatorischen Ein- und Auszonungen der Wohnzone haben keinen grossen Effekt auf die Bauzonenkapazität. Gemäss Ergänzung zum Vorprüfungsbericht des BUWD zeigt die LUBAT-Berechnung vom 7. Dezember 2021, dass der Bauzonenbedarf pro Einwohner auch mit der kompensatorischen Ein- und Auszonung reduziert werden kann.

6.8 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen

Die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungsqualität stellen wichtige Teile der Ortsplanung dar. Insbesondere folgende Inhalte der Gesamtrevision betreffen diese Themen:

- Anreiz zur Erhöhung der sozialen Dichte mit Art. 7 BZR durch einen **ÜZ**-Bonus für den Bau einer Einliegerwohnung in den Wohnzonen
- Stellenweise Aufzonungen zur besseren Abbildung des Bestandes → Bei einem Neubau darf nicht weniger dicht gebaut werden als davor. Zudem werden vereinzelt leichte, ortsbildverträgliche Nachverdichtungen ermöglicht.
- Stellenweise Abzonungen, wo eine zu hohe Dichte das Ortsbild negativ beeinträchtigen würde.

Zum Umgang mit Sondernutzungsplanungen siehe Kapitel 5.

6.9 Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen

6.9.1 Übersicht Flächen

	Grundstücke	Gebiet	Bauzone Bestand	Bauzone Neu	Fläche (gerundet)
1	Nr. 51 & 52 (Teil)	Dorfstrasse / Küferhüsli	Reservezone	Dorfzone	695 m ²
2	Nr. 357 & 358	Hübeli / Schulhaus	Landwirtschaftszone	Zone für öff. Zwecke	8'755 m ²
3	Nr. 349 (Teil)	Hübeli / Sägerei	Landwirtschaftszone	Arbeits- und Wohnzone	600 m ²
4	Nr. 36 (Teil)	Schniderbure	Reservezone	Wohnzone B	1'617 m ²
5	Nr. 154 (Teil)	Luegetalmatte	Landwirtschaftszone	Arbeitszone	2'480 m ²

6.9.2 Änderungen Küferhüsli, Zone für öffentliche Zwecke und Hübeli

Das Grundstück Nr. 51 und Teil des Grundstücks Nr. 52 im **Küferhüsli** wird eingezont, um einen grösseren Ersatzneubau zu ermöglichen. Es besteht eine geeignete Lage zur Verdeutlichung des Dorfeingangs mit einem baulich dichten und gut eingegliederten Bau. Aufgrund dem Bauinventar bestehen hohe Ansprüche an den Ersatzneubau (bestehende Gebäude Nr. 19 gem. Bauinventar „erhaltenswert“).

Im Hübeli wird die Fläche in eine Zone für öffentliche Zwecke eingezont, da öffentliche Nutzungen bereits bestehen und zukünftige Neu- und Ersatzneubauten für öffentliche Zwecke sichergestellt werden sollen.

Im Hübeli (Sägerei) wird eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 349 in die Arbeits- und Wohnzone eingezont, um die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände des Gebäudes Nr. 333 zu gewährleisten und eine Überbauung der Baulücke zwischen den bestehenden Bauten und der Strasse zu ermöglichen.

Folgende Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015 werden erfüllt:

- Einzonung liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und übersteigt 4 % der Bauzonenflächen per Ende 2014 nicht (siehe Kap. 6.7) (1)

- Nachweise zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe S1-5 liegen vor (siehe Kap. 6.7) (2)
- Nutzungsreserven der Bauzonen sind nach der Gesamtrevision der Ortsplanung weitgehend ausgeschöpft (siehe Kap. 6.7) (3)
- Bedarf ist gemäss den Entwicklungsprioritäten und den Wachstumswerten für Neueinzonungen (R1-5) nachgewiesen (siehe Kap. 6.7) (4)
- Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt ungefähr konstant (siehe Kap. 6.7 und LUBAT-Berechnung) (5)
- ÖV-Angebotsstufe 2 erreicht (7)
- Bauzonenerweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild (8)
- Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell möglich (9)
- Gewähr, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird (siehe Kap. 6.10) (10)

6.9.3 Änderungen Arbeitszone

Verschiedene bestehende, einheimische Betriebe in der Gemeinde haben Erweiterungsbedarf angemeldet. Ein Teil der unüberbauten Fläche in der Arbeitszone Luegetalmatte kann aufgrund der Gefahrenzonen des Schiessstands nicht optimal genutzt werden. Für das Gebiet Luegetalmatte wurde darum ein Konzept ausgearbeitet, um allen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der Gemeinderat hat mit sämtlichen ansässigen Betrieben in der Arbeitszone Luegetalmatte und Fürbach Gespräche über deren zukünftige Entwicklungsabsichten geführt. Für weitere Informationen und Ausführungen zum Flächenmanagement siehe den Bericht zum Nachtrag zum Vorprüfungsbericht in der Beilage.

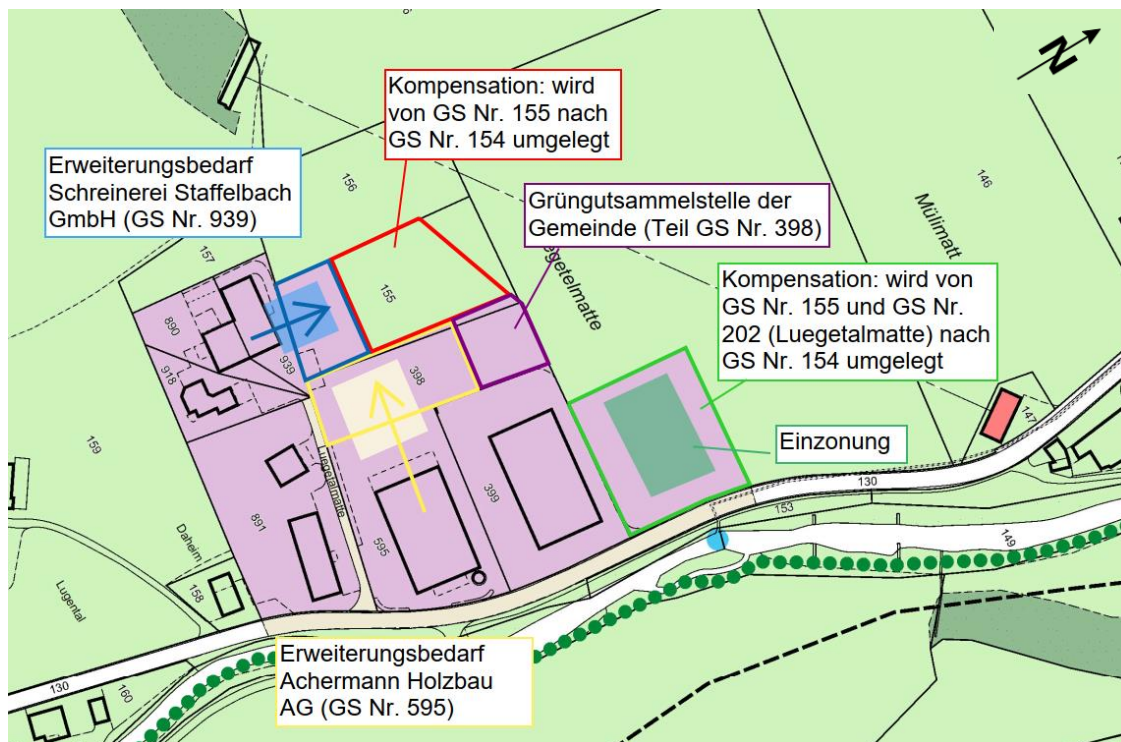


Abb. 8: Planausschnitt mit Änderungen Arbeitszone Luegetalmatte:
Auszonung Teilfläche GS Nr. 155 (rote Umrandung), Einzonung Teilfläche GS Nr. 154 (grüne Umrandung)
Erweiterungsbedarf Betriebe und Gemeinde (blaue, gelbe, violette Umrandungen)

Betreffend Erfüllung der Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015 vgl. Ausführungen in Kap. 6.12.

6.9.4 Änderungen Wohnzone

Die Wiprächtiger AG ist bereit, das Grundstück Nr. 789 der Sozialen Baugenossenschaft Pro Hergiswil zu veräussern. Die Soziale Baugenossenschaft würde dann das Grundstück Nr. 789 und eine Teilfläche ihres Grundstücks Nr. 330 (Bachhalde 16) aufgrund der schlechten Bebaubarkeit auszonen lassen und diese mit einer flächengleichen Einzonung im Gebiet Schniderbure auf Grundstück Nr. 36 kompensieren. Der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 36 ist bereit, der Sozialen Baugenossenschaft die entsprechende Teilfläche zu verkaufen. Die entsprechenden Verträge wurden unterzeichnet und die Generalversammlung der Sozialen Baugenossenschaft hat dem Kauf der beiden Grundstücke Nr. 789 und Teil Nr. 36 an ihrer ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. November 2021 zugestimmt.



Abb. 9: Änderungen Wohnzone

Auszonung GS Nrn. 789 und 330 (pinke Umrandung), Einzonung GS Nr. 36 (grüne Umrandung)

Auf diese Weise könnte in Hergiswil b. W. eine Überbauung realisiert werden, welche einem grossen Bedürfnis der jungen Hergiswilerinnen und Hergiswiler entspricht. Der Gemeinderat unterstützt diese kompensatorische Umzonung sehr. Dadurch kann entsprechend dem Siedlungsleitbild vom 1. Februar 2017 ein massvolles und qualitatives Wachstum sichergestellt werden. Die Lage des Gebiets Schniderbure ist durch die vorhandene Erschliessung und die angrenzende Wohnzone für eine kompensatorische Einzonung geeignet. Das Gebiet ist durch die nahe gelegene Haltestelle bestens an den ÖV angebunden. Eine Überbauung an dieser Lage kann sich gut ins gewachsene Ortsbild eingliedern und der dörflichen Qualität der Gemeinde entsprechen.

Betreffend Erfüllung der Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015 vgl. Ausführungen in Kap. 6.12.

6.10 Verfügbarkeit der Bauzonen

Die Verfügbarkeit der einzuzonenden Flächen ist gegeben. Dies bezeugen Sitzungsprotokolle mit den jeweiligen Grundeigentümern. Zusätzlich wird mit den betroffenen Grundeigentümern vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung eine Vereinbarung betreffend Überbauung mit einer der Zone entsprechenden Dichte bzw. Veräusserung der Fläche innert nützlicher Frist abgeschlossen.

Die Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern der Grundstücke Nrn. 51/52 und 157 nach § 105b Abs. 2 PBG betreffend kompensatorischerer Ein- und Auszonung sind bereits im Frühling 2021 abgeschlossen worden. Der Rechtsdienst des BUWD gab mit Schreiben vom 23. August 2021 seine Zustimmung dazu.

6.11 Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Hergiswil b. W. ist als Kompensationsgemeinde eingestuft. Das heisst, Einzonungen an raumplanerisch zweckmässigen Lagen sind grundsätzlich möglich, sofern diese durch mindestens flächengleiche Auszonungen kompensiert werden.

Gemäss Vorprüfungsbericht können die Auszonungen der Grundstücke Nrn. 898 (Teil) und 2 (Teil) nicht als Kompensationen für die Einzonungen angerechnet werden, da diese nicht überbaubar sind.

Flächenberechnung Kompensation Küferhüsli und Zone für öffentliche Zwecke

Die Erweiterung der Dorfzone auf der Parzelle Nr. 52 (Küferhüsli, 695 m²) wird wie folgt überkompensiert:

Auszonungen			
Grundstück	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 157 (Luegetalmatte)	Arbeitszone	Landwirtschaftszone	655

Einzonungen			
Grundstück	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 52 (Küferhüsli)	Reservezone	Dorfzone	695

Die Anrechnung von Arbeitszonen wird im vorliegenden Fall als Sonderfall akzeptiert.

Die Umzonung der Sonderbauzone in die Wohnzone C auf dem Grundstück Nr. 382 im Hübeli (ca. 1'170 m²) muss gemäss Vorprüfungsbericht nicht kompensiert werden.

Die Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke benötigt keine kompensatorische Auszonung, da es sich nicht um eine Wohn-, Misch- oder Arbeitsplatznutzung handelt.

Flächenberechnung Kompensation Arbeits- und Wohnzone sowie Arbeitszone

In der folgenden Flächenberechnung wird neben der Kompensation der oben erwähnten Ein- und Auszonungen der Arbeitszone auch die Einzonung in die Arbeits- und Wohnzone im Gebiet Hübeli (GS Nr. 349, 365) berücksichtigt.

Auszonungen			
Grundstück	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 349, 365 (Hübeli)	Arbeits- und Wohnzone	Grünzone	ca. 245
Nr. 155 (Luegetalmatte)	Arbeitszone	Landwirtschaftszone	1688
Nr. 202 (Fürbach)	Arbeitszone	Landwirtschaftszone	1207
Total			ca. 3140

Einzonungen			
Grundstück	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 349, 362 (Hübeli)	Landwirtschaftszone	Arbeits- und Wohnzone	ca. 600
Nr. 154 (Luegetalmatte)	Landwirtschaftszone	Arbeitszone	2483
Total			ca. 3100

Damit wird der Auflage einer flächengleichen Kompensation der Einzonungen entsprochen. Die betroffenen Grundeigentümer sind mit den vorgesehenen Änderungen (Ein- und Auszonungen) einverstanden.

Flächenberechnung Kompensation Wohnzone

Auszonungen			
Grundstück	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 789	W-A	Landwirtschaftszone	845
Nr. 330	W-A	Landwirtschaftszone	772
Total			1617

Einzonung			
Grundstück	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
Nr. 36	Landwirtschaftszone	W-B	1617
Total			1617

Damit wird der Auflage einer flächengleichen Kompensation der Einzonungen entsprochen. Die betroffenen Grundeigentümer sind mit den vorgesehenen Änderungen (Ein- und Auszonungen) einverstanden.

6.12 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Kompensatorische Einzonungen der Arbeitszone

Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG erläutert.

- Mit den vorliegenden Änderungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten: Es werden keine weiteren Bauzonen geschaffen, sondern bestehende Flächen in der Arbeitszone flächengleich an besser geeignete Standorte umgelegt. Diese Standorte sind bereits erschlossen und grenzen an bestehende Bauzonen. Mit der vorliegenden kompensatorischen Ein- und

Auszonung werden räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung der Wirtschaft in der Gemeinde Hergiswil b. W. geschaffen. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c RPG wird damit das soziale und wirtschaftliche Leben sowie eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und Wirtschaft gefördert. Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben ist auch im Siedungsleitbild vom 1. Februar 2017 festgehalten. Die Fruchtfolgeflächen werden insgesamt erhalten. Durch die Ein- und Auszonung wird das Arbeitsgebiet in der Luegetalmatte, welches mit öV erschlossen ist, entsprechend dem Bedarf ansässiger Betriebe weiterentwickelt. Das Arbeitsgebiet liegt nicht unmittelbar am Hauptsiedlungsgebiet, wodurch die Wohngebiete von Emissionen ausreichend geschützt sind.

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Hergiswil b. W. eine L3-Gemeinde. In dieser Gemeindekategorie liegt ein Handlungsschwerpunkt in der Konzentration auf die kommunale Arbeitsplatznachfrage. Bei den Betrieben handelt es sich um bestehende und einheimische Betriebe, welche sich seit einigen Jahrzehnten in der Gemeinde befinden.

Im Folgenden werden die Kriterien der Koordinationsaufgaben S1-6 Einzonungen und S1-7 Kompensatorische Ein- und Auszonungen (Ziffern 1, 2, 4, 5, 7-12) aufgeführt: Mit der Einzonung wird die Bauzonenfläche nicht vergrössert, da sie flächengleich kompensiert wird (1). Parallel zu diesem Nachtrag wird das LUBAT aktualisiert und damit der Nachweis zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten erbracht (2). Die Gemeinde Hergiswil b. W. ist eine Kompensationsgemeinde und eine L3-Gemeinde. Die vorliegende kompensatorische Ein- und Auszonung deckt die kommunale Nachfrage an Arbeitszonen (4). Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt konstant, da kompensatorisch ausgezont wird (5). Das Arbeitsgebiet Luegetalmatte weist die Angebotsstufe 2 auf (7). Die kompensatorische Einzonung der Arbeitszone liegt innerhalb der harten Siedlungsbegrenzungen gemäss dem Siedungsleitbild vom 1. Februar 2017 (8). Die Einzonung ist rechtlich, technisch und finanziell erschlossen (9). Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde die neu eingezonte Fläche erwirbt und damit die Überbauung innert nützlicher Frist sicherstellen kann (10). Die Einzonungsfläche beträgt weniger als 1 ha (11). Es werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, diese werden mit den Auszonungen flächengleich kompensiert (12).

- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und mit den geplanten Bauten und Verkehrsflächen optimal ausgenutzt, vgl. dazu Pläne der Vorprojekte der einzelnen Betriebe. Mit den vorhergehenden Ausführungen wird aufgezeigt, dass für sämtliche Flächen in der Arbeitszone Luegetalmatte Erweiterungsbedarf von einheimischen Betrieben besteht.
- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; die Einzonung grenzt an die bestehende Bauzone und die Kantonsstrasse.
- Mit den Anpassungen an der Arbeitszone wird ein kompaktes Arbeitsgebiet geschaffen, welches den Entwicklungsabsichten der Betriebe und den Rahmenbedingungen (Schiesstand) Rechnung trägt. Mit der Umliegung der Arbeitszone vom Gebiet Fürbach in das Gebiet Luegetalmatte wird die Arbeitszone der Gemeinde Hergiswil b. W. konzentriert. Die Relokalisierung von Betrieben ausserhalb der Bauzone in die Arbeitszone ist raumplanerisch zweckmässig. Mit dem Boden wird haushälterisch umgegangen, da es sich nicht um eine Erweiterung der Bauzone handelt, sondern um eine kompensatorische Ein- und Auszonung. Gemäss Art. 10 Abs. 5 BZR-Entwurf hat der Gemeinderat die Möglichkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen betreffend Zonenrandbepflanzung und ökologischen Massnahmen zu machen.

- Die Gemeinde hat ein grosses Interesse daran, dass die bestehenden Betriebe sich in der Arbeitszone Hergiswil b. W. entwickeln können. Die Gefahrenzonen des Schiessstands behindern die Nutzung von einigen Flächen in der aktuellen Arbeitszone. Dadurch ist die Weiterentwicklung der Betriebe eingeschränkt. Mit der Umlegung dieser Flächen ausserhalb der Gefahrenzonen werden diese nutzbar gemacht. Die Betriebe stellen einen bedeutenden Bestandteil der Wirtschaft dar und bieten wichtige Arbeits- und Ausbildungsplätze für die Bevölkerung im Luzerner Hinterland. Sämtliche Ein- und Auszonungsflächen weisen Fruchtfolgeflächen-Qualität auf. Damit wird durch die Ein- und Auszonung kein Verlust an Kulturland generiert.
- In der Gemeinde bestehen diverse Gebiete mit Arbeitszonen u. A. Luegetalmatte und Fürbach. Das Gebiet Luegetalmatte ist mit einer Bushaltestelle an den öV angeschlossen und beherbergt mehrere Gewerbebetriebe. Das Gebiet Fürbach liegt näher am Dorf Hergiswil b. W. Der Gemeinderat hat in umfassenden Gesprächen mit den Betrieben im Gebiet Luegetalmatte und Fürbach deren Entwicklungsbedarf ermittelt und ein Konzept für die Nutzung der Flächen erstellt.
- Sämtliche ein- und ausgezonten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Ein- und Auszonungen in der Arbeitszone sind flächengleich. Gemäss Gutachten von Vogt Planer datiert vom 2. Dezember 2021 weisen sämtliche Böden der Ein- und Auszonungsflächen der Arbeitszone die Qualität von Fruchtfolgeflächen auf. Die Einzonung auf dem Grundstück Nr. 154 von 2'483 m² (Polygon Nrn. 2 und 3 gemäss Gutachten) wird mit der Auszonung der Fläche des Grundstücks Nr. 155 von 1'688 m² (Polygon Nr. 1) und des Grundstücks Nr. 202 von 1'207 m² (Polygon Nrn. 4 und 5) kompensiert. Mit den Auszonungen von Flächen in der Arbeitszone können, die durch die Einzonung in die Arbeitszone beanspruchten Fruchtfolgeflächen kompensiert werden. Es verbleiben ausserdem rund 400 m² an Fruchtfolgeflächen, welche in der nachfolgend beschriebenen Ein- und Auszonung der Wohnzone kompensiert werden können.

Kompensatorische Einzonung der Wohnzone

Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG erläutert.

- Mit den vorliegenden Änderungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten: Es werden keine weiteren Bauzonen geschaffen, sondern bestehende Flächen in der Wohnzone flächengleich an besser geeignete Standorte umgelegt. Der neue Standort ist erschlossen und grenzt an die bestehende Wohnzone an. Mit der vorliegenden kompensatorischen Ein- und Auszonung werden räumliche Voraussetzungen für die Schaffung von zweckmässigem Wohnraum in der Gemeinde Hergiswil b. W. geschaffen. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c RPG werden somit das soziale und wirtschaftliche Leben sowie eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und Wirtschaft gefördert. Die Fruchtfolgeflächen werden insgesamt erhalten.

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Hergiswil b. W. eine L3-Gemeinde. In dieser Gemeindekategorie besteht ein Handlungsschwerpunkt unter anderem darin Ortskerne zu stärken, ländliche Siedlungsqualitäten zu erhalten und die Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufzunehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterzuentwickeln. Mit dem Projekt auf der neu eingezonten Fläche wird eine für die Gemeinde angemessene Dichte realisiert.

Im Folgenden werden die Kriterien der Koordinationsaufgaben S1-6 Einzonungen und S1-7 Kompensatorische Ein- und Auszonungen (Ziffern 1, 2, 4, 5, 7-12) aufgeführt: Mit der Einzonung wird die Bauzonenfläche nicht vergrössert, da sie flächengleich kompensiert wird (1). Parallel zu diesem Nachtrag wird

das LUBAT aktualisiert und damit der Nachweis zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten erbracht (2). Die Gemeinde Hergiswil b. W. ist eine Kompensationsgemeinde und eine L3-Gemeinde. Bei der vorliegenden kompensatorischen Ein- und Auszonung handelt es sich um eine Weiterentwicklung der ländlichen Siedlungsstrukturen mit angemessener Dichte (4). Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt konstant, da kompensatorisch ausgezont wird (5). Das Einzonungsgebiet weist die Angebotsstufe 2 auf (7). Die kompensatorische Einzonung liegt innerhalb der harten Siedlungsbegrenzungen gemäss dem Siedlungsleitbild vom 1. Februar 2017 und in der Reservezone (8). Die Einzonung ist rechtlich, technisch und finanziell erschlossen (9). Die Fläche wird nach der Einzonung von der Sozialen Baugenossenschaft Pro Hergiswil erworben und zeitnah überbaut (10). Die Einzonungsfläche beträgt weniger als 1 ha (11). Es werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, diese werden zu einem Teil durch die Auszonung von Flächen mit Fruchtfolgeflächen-Qualität kompensiert. Die verbleibende Fläche ist zu kompensieren (12).

- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und mit den geplanten Bauten und Verkehrsflächen optimal ausgenutzt, vgl. dazu Pläne des Vorprojekts. Die auszuzonende Fläche ist aufgrund der Topografie nicht entsprechend ihrem Zonenzweck überbaubar.
- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; die Einzonung grenzt an die bestehende Bauzone und eine bestehende Strasse.
- Mit der Einzonung wird eine dichte und kompakte Siedlung ermöglicht. Das Projekt sieht die Ausschöpfung der Nutzung vor. Gemäss Art. 37 BZR-Entwurf sind neu entstehende Siedlungsränder durch ökologisch wertvolle Übergangsbereiche mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in die Landschaft einzugliedern. Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen verlangen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass ökologisch wertvolle Freiräume entstehen.
- Die Soziale Baugenossenschaft Pro Hergiswil übernimmt in der Gemeinde eine bedeutende Rolle und stellt zahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Mit dem vorliegenden Projekt hat die Baugenossenschaft voraussichtlich vor, Wohnungen im Stockwerkeigentum zu realisieren. Damit können Anreize für den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren geschaffen werden. Die Gemeinde hat ein grosses Interesse daran, dass ein solches Angebot entsteht, um einerseits attraktiven Wohnraum für die ältere Generation zu schaffen, aber auch Wohnraum für junge Familien in Häusern mit Umschwung zu bieten. Als ländliche Gemeinde ist Hergiswil b. W. darauf angewiesen, auch langfristig attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen, damit die Bevölkerung nicht abwandert.
- Dem Ziel eines häuslicheren Umgangs mit dem Boden kann mit der geplanten Überbauung entsprochen werden. Es bestehen in der Gemeinde noch einige wenige unbebaute Flächen in der Wohnzone. Diese stehen der Sozialen Baugenossenschaft Pro Hergiswil jedoch nicht zur Verfügung.
- Die Ein- und Auszonungen in der Wohnzone sind flächengleich. Gemäss Gutachten von Vogt Planer datiert vom 2. Dezember 2021 weisen die Böden der Einzonungsfläche die Qualität von Fruchtfolgeflächen auf. Die Flächen, welche zur Auszonung vorgesehen sind, jedoch nicht. Aus der Kompensation der Arbeitszone verbleiben rund 400 m² an Fruchtfolgeflächen, welche bei der Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen durch die Wohnzone angerechnet werden können. Schlussendlich verbleiben somit rund 1'200 m² an Flächen mit Fruchtfolgeflächen-Qualität, welche zu kompensieren sind. Voraussichtlich werden dazu Terrainveränderungen zum Zweck der Bodenverbesserung vorgenommen.

6.13 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

Änderungen im Zonenplan können Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben. Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) ist nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung mit dem Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement) abzustimmen.

6.14 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

In der Gemeindestrategie von Hergiswil b. W. vom 15. Dezember 2020 ist unter dem Bereich Verkehr folgendes festgehalten:

- Guter Ausbau und Unterhalt sichern wir die Strassen und Wege.
- Die Gemeinde setzt sich für einen attraktiven öffentlichen Verkehr ein.

Im Siedlungsleitbild der Gemeinde Hergiswil b. W. vom 1. Februar 2017 ist unter dem Bereich Mobilität und Verkehr, Punkt 3.10 folgendes festgehalten:

- Hergiswil b. W. gewährleistet eine gute Erreichbarkeit auf der Strasse und setzt sich für einen bedarfsgerechten öffentlichen Verkehr ein. Dank der guten Lage ist Hergiswil b. W. kaum von Verkehrsproblemen betroffen.

Diese Leitsätze werden in der Praxis auch gelebt. Der am 15. Februar 2005 durch den Regierungsrat genehmigte Verkehrs- und Fusswegrichtplan der Gemeinde wird in der Verkehrsplanung stets berücksichtigt. Es zeigt sich, dass dieser nach wie vor seine Gültigkeit hat und auch heute noch aktuell ist. Eine Anpassung drängt sich nicht auf. Es kann festgehalten werden, dass in den letzten Jahren viel zeitliche und finanzielle Ressourcen in den Verkehr investiert wurden. Es zeigt sich nun, dass sich diese lohnen und die gemachten Massnahmen zur Standortattraktivität der Gemeinde beigetragen haben.

Individualverkehr

In den verschiedenen Quartieren im Dorf und Gebiet Hübeli funktioniert der Verkehrsfluss, sei dies beim motorisierten Verkehr oder beim Langsamverkehr (Velo und Fussgänger). Auch die verschiedenen attraktiven Wander- und Themenwege werden rege genutzt, und es drängen sich keine Anpassungen auf. Die Hauptverkehrsachse mit der Kantons- bzw. Gemeindestrasse Willisau – Hergiswil – Hübeli ist sehr zweckdienlich und wird stets gut unterhalten. Durch die periphere Lage abseits der Hauptverkehrsachsen ist Hergiswil b. W. kaum von Verkehrsproblemen betroffen. Durch das weitläufige Gemeindegebiet am Fuss des Napfs ist der Bau und Unterhalt der über 100 km Güterstrassen, sowie der vielen Wanderwege enorm aufwändig. Die Gemeinde investiert jährlich mehrere hunderttausend Franken für den Unterhalt, die Sanierung und die Wiederinstandstellung der Wege und Strassen.

Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr konnte in den letzten Jahren durch das grosse Engagement der Gemeinde sowie die gute und unterstützende Zusammenarbeit mit dem Verkehrsverbund Luzern stets verbessert werden. Betreiber der Linie ist aktuell noch immer die Firma Robert Amstein, Willisau, welche dies schon seit über 150 Jahren macht. Seit dem 9. Dezember 2012 werden die Abendkurse durch die Rottal Auto AG geführt. Die Gemeinde Hergiswil b. W. erhielt dadurch am Abend Anschluss an den öffentlichen Verkehr, welcher erstaunlich rege benutzt wird. Mit der 2017 neuerstellten Buswendeschleife Hübeli beim Schulhaus Sagenmatt wurde seitens der Gemeinde eine grosse und nachhaltige Investition mit Kosten von knapp Fr.

300'000.00 getätigt. Ab dem Fahrplanwechsel 10. Dezember 2017 ist neben dem Dorf auch das Hübeli ausgezeichnet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Seit dem letzten Fahrplanwechsel vom 15. Dezember 2019 verkehrt die Linie 272 Willisau–Hergiswil–Hübeli neu durchgehend in einem 60-Minuten-Takt (Taktfahrplan) von morgens 05:30 Uhr bis um Mitternacht mit einem Zusatzkurs am Mittag. Dank der kompakten Dorfstruktur sind die drei Haltestellen im Siedlungsgebiet Dorf sowie die Haltestelle im Siedlungsgebiet Hübeli und somit die Wohnquartiere in kürzester Zeit via die Fusswege erreichbar. Die Bushaltestellen befinden sich alle an der Hauptverkehrsachse und sind somit mit Trottoir ausgestattet. Auch die geplanten Einzonungen befinden sich in unmittelbarer Nähe einer Bushaltestelle.

6.15 Weilerzonen

Keine Bemerkung

6.16 Reglementsänderungen

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diente als Grundlage für die Änderung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung wurde an das Muster-BZR angepasst und somit gesamthaft geändert.

Die Reglementsänderungen werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht und im BZR-Entwurf erläutert. Daher wird an dieser Stelle nur auf die andernorts nicht erwähnten Änderungen eingegangen. Ebenfalls nicht erwähnt werden Inhalte, die aus dem BZR 2005 übernommen werden. Mehrere Inhalte des BZR 2005, die bereits in einem anderen Gesetz geregelt und deswegen ohnehin gültig sind, wurden gestrichen. Diese Änderungen sind im BZR-Entwurf erläutert.

Grundsätzlich sind die Mindestinhalte gemäss kantonalem Muster-BZR im BZR Hergiswil b. W. enthalten. Bei folgenden Punkten weicht das BZR Hergiswil b. W. vom kantonalen Muster-BZR ab:

- Fassadenhöhen und Grünflächenziffer: Auf die Festlegung dieser beiden Masse wird der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Sie werden in Hergiswil b. W. nicht benötigt. Durch den Verzicht auf die Festlegung von Fassadenhöhen werden auch die Artikel betreffend Reduktion der Fassadenhöhe bei Terrainveränderungen sowie Zurückversetzung des obersten Geschosses hinfällig (Art. 23 Abs. 2 und Art. 24 Muster-BZR).
- Masse in der Dorfzone: Wie bisher werden die Masse von Fall zu Fall festgelegt. Der Gemeinderat kann sich dabei durch ein qualifiziertes Fachgremium beraten lassen.
- Qualität: Muster-Art. 22a nicht übernommen, da mit Art. 30 BZR Hergiswil b. W. („Orts- und Landschaftsbild“) eine genügend gute Regelung vorhanden ist.
- Dachgestaltung: In Art. 35 Abs. 2 wird auf die im Muster-BZR vorgesehene Vorschrift zum Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden und zum First verzichtet, da dadurch die Bestimmung flexibler und einfacher zu verstehen ist.

Folgende Artikel enthalten zusätzlich zum kantonalen Muster-BZR weitere Ergänzungen oder Änderungen:

- Art. 9 Abs. 4 BZR: Da § 122 Abs. 1 PBG insbesondere bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen kann und teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglichen würde, werden die Grenzabstände in der Arbeitszone explizit geregelt.

- Art. 21 BZR: Die Vorschriften zur Ortsbildschutzzone werden entsprechend der Erfahrung der Gemeinde angepasst und präzisiert, um Missverständnissen und Unsicherheiten vorzubeugen.
- Art. 26 BZR Kulturdenkmäler: in der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurden einige Ergänzungen gegenüber dem Inhalt des Muster-BZR beantragt.
- Art. 31: Ergänzung betreffend Berechnung der erforderlichen Abstellplätze

7 WEITERE THEMEN

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit

Keine Bemerkung

7.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Der Artikel bezüglich Immissionsschutzes (bisher Art. 9, neu Art. 39 BZR) wird aus dem BZR 2005 übernommen.

7.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Es werden keine Änderungen an statischen Waldrändern vorgenommen.

7.4 Gewässerraum-Freihaltung

Vgl. Kapitel 4 dieses Berichts

7.5 Grundwasserschutz

Die Grundwasserschutzzone Mittler Wisshubel wird im Zonenplan gemäss aktuellem Datensatz dargestellt. In der Legende wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich um eine provisorische Abgrenzung handelt. Sobald die laufenden Verhandlungen abgeschlossen, das erforderliche Verfahren durchgeführt und die Abgrenzung rechtskräftig sind, wird dieser Hinweis gelöscht.

7.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

Gemäss Antrag im Vorprüfungsbericht wurde entschieden, die Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung mit dem Gefahrenhinweismodell gemäss kantonaler Wegleitung vorzunehmen. Zu diesem Zweck werden die Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte in einem separaten Plan der Gefahrengebiete dargestellt; eine Integration in den Zonenplan wäre zu unübersichtlich. Der Perimeter der Gefahrenkarte wird zudem orientierend im Zonenplan dargestellt. Der bestehende Artikel im BZR zu den Gefahrengebieten wird ergänzt und an die aktuelle Praxis angepasst. Zusätzlich wird im Zonenplan der Gefahrenkarten-Perimeter dargestellt.

7.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)

Keine Bemerkung

7.8 Risikovorsorge

Keine Bemerkung

7.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten

Keine Bemerkung

7.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz

Landschaftsschutzzone

Gemäss Muster-BZR wurde die Geotopschutz- in die Landschaftsschutzzone überführt. In den vorliegenden Entwürfen der Planungsinstrumente wird der kantonale Datensatz abgebildet.

Naturobjekte

Die Naturobjekte wurden überprüft und aktualisiert. Teilweise wurden marginale Änderungen in den Bezeichnungen vorgenommen. Die komplette Liste ist im BZR-Anhang III zu finden.

Zusätzlich wurden die folgenden geschützten und erhaltenswerten Bäume aufgrund ihrer bisherigen Lagegenauigkeit verschoben: Nr. B 9 (Eiche), Nr. B 31 (Föhre) sowie Nrn. B 15, B 16 und B 24 (Linden).

Naturschutzzonen

Die Naturschutzzonen wurden überprüft. Die komplette Liste ist im BZR-Anhang IV zu finden.

Die Prüfung ergab folgenden Anpassungsbedarf:

- Bei der Naturschutzzone Nr. 5 wird die Grundstück-Nummer korrigiert (bisher falsch eingetragen).
- Die Naturschutzzone Nr. 10 auf dem Grundstück Nr. 679 wurde bisher als extensiv genutzte Wiese bezeichnet; es handelt sich jedoch um eine Streufläche. Die Abgrenzung wird an die aktualisierte landwirtschaftliche Kulturfläche angepasst (BPO-ID 26917), da die bisherige Lage zu ungenau war.
- Die Lage der Naturschutzzone Nr. 12 auf dem Grundstück Nr. 666 ist ebenfalls zu ungenau eingetragen. Sie wird an die landwirtschaftliche Kulturfläche an diesem Standort angepasst (BPO-ID 29813 und 1241301), deren Abgrenzung bereits durch die Dienststelle lawa aktualisiert wurde.

Aufgrund der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 im Vorprüfungsverfahren wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung der Fläche der Naturschutzzonen Nr. 2, 3, 4 und 7 gemäss aktuellen Naturschutzverträgen. Weitere Änderungen bei den Naturschutzzonen Nrn. 4 und 7 sind möglich, falls eine Waldfeststellung

vorgenommen wird oder sich die Grundeigentümer/Bewirtschafter und Iawa bzw. Förster auf eine Lösung einigen. Gegebenenfalls würden die Naturschutzzone teilweise neu Wald überlagern.

- Ergänzung der Naturschutzzone Nr. 14 mit dem Objekt Nr. 4871 der Trockenwiese und -weide von nationaler Bedeutung (Bundesinventar TWW)

7.11 Denkmalschutzobjekte / Bauinventar

In Art. 26 werden die Kulturdenkmäler (bisher Kulturobjekte) behandelt. Die bisherigen kommunalen Kulturobjekte werden vollständig durch die kantonalen Kulturdenkmäler ersetzt. Die Kulturdenkmäler sind orientierend im BZR-Anhang aufgelistet und im Zonenplan dargestellt.

Durch die Umzonung Nr. 5 sowie die Einzonung Nr. 1 wird die Ortsbildschutzzone vergrössert (siehe Kapitel 3.4.2 bzw. 3.4.3). Beim Grundstück Nr. 985 wird die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone an die Grundstücksgrenzen angepasst, so dass neu das ganze Grundstück in der Ortsbildschutzzone liegt. Die Baugruppe A „Hergiswil Dorf“ des Bauinventars stimmte bisher ungefähr mit der Ortsbildschutzzone überein. Auch weiterhin beinhaltet die Ortsbildschutzzone die Baugruppe. Die Baugruppe umfasst die strassenbegleitenden Gebäude sowie ihre umgebenden Freiflächen und Plätze mit besonders hoher räumlicher Qualität und mit Zentrumscharakter.

7.12 Energieplanungen

Keine Bemerkung

7.13 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen

Keine Bemerkung

7.14 Landumlegungen

Keine Bemerkung

7.15 Mehrwertausgleich

Ab dem 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 Franken bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG). Gemeinwesen sind von der Abgabe befreit.

Einigen sich Kanton, Gemeinde und betroffene Grundeigentümer bei kompensatorischen Auszonungen gütlich über die dafür zu leistende Entschädigung, kann der als Mehrwertabgabe für die gleichzeitige Einzonung geschuldete Betrag ganz oder teilweise dafür eingesetzt werden. Die Modalitäten einer gütlichen Einigung sind in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern festzuhalten. Der Kanton muss dieser schriftlich zustimmen. Die Zustimmung des BUWD erfolgt unter Vorbehalt des Ent-

scheids des Regierungsrates im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanung. Nach § 105d Abs. 2 des PBG hat der Regierungsrat einen Entscheid zu Beiträgen an kompensatorischen Auszonungen zu erlassen.

Die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe wurde demzufolge bei folgenden Zonenplanänderungen geprüft:

- Aufzoning Nr. 12, Pfrundstrasse, mit Gestaltungsplan-Pflicht: Die Aufzoning dient dazu, den bereits gebauten oder gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen Zustand besser abzubilden. Bei der pendenten Änderung des Gestaltungsplans Pfarrland II werden die bestehenden Baubegriffe und Nutzungsziffern in PBG-konforme Masse umgerechnet, ohne dass ein zusätzlicher Bonus ermöglicht wird. Der Verkehrswert steigt nicht, weshalb keine Mehrwertabgabe fällig ist.
- Einzoning Nr. 4, Dorfstrasse / Küferhüsli: Die Einzoning an zentraler Lage von knapp 700 m² von der Reservezone in die Dorfzone ist mehrwertabgabepflichtig, da die Differenz zwischen dem bestehenden und dem zukünftigen Verkehrswert 50'000 Franken übersteigt (aktueller Verkehrswert: ca. 10 Fr./m², Verkehrswert nach der Planänderung: > 150 Fr./m², geschätzt ca. 300 Fr./m²). Der genaue Mehrwert, wovon 20% abgeschöpft wird, ist noch zu ermitteln. Eine gütliche Einigung betreffend kompensatorischer Ein- und Auszoning zwischen den Grundeigentümern der Grundstücke Nrn. 51 und 52 (Einzoning) sowie Nr. 157 (Auszoning) liegt vor. Die Rechtmässigkeit der entsprechenden Vereinbarung wurde vom Rechtsdienst des BUWD schriftlich bestätigt.
- Einzoning Nr. 3, Hübeli: Auf dem Grundstück Nr. 349 werden total rund 600 m² einzont, im Gegenzug wird aber als Ausgleich am Waldrand ein Streifen von der Arbeits- und Wohnzone in die Grünzone umgezont (siehe Nr. 10 in Kap. 3.4.2). Der Verkehrswert steigt zwar, gemäss Schätzung wird die Mindestgrenze von 50'000 Franken Mehrwert aufgrund der kleinen Fläche und der eher tiefen Baulandpreise an diesem Standort aber nicht erreicht (aktueller Verkehrswert: ca. 10 Fr./m², Verkehrswert nach der Planänderung: geschätzt 150 Fr./m²).
- Einzoning Nr. 4, Schnidbure: Die Einzoning von der Reservezone in die Wohnzone B ist voraussichtlich mehrwertabgabepflichtig, da die Differenz zwischen dem bestehenden und dem zukünftigen Verkehrswert voraussichtlich 50'000 Franken übersteigt. Der genaue Mehrwert, wovon 20% abgeschöpft wird, ist noch zu ermitteln und die entsprechende Vereinbarung aufgesetzt. Eine gütliche Einigung betreffend kompensatorischer Ein- und Auszoning zwischen den Grundeigentümern der Grundstücke Nr. 36 (Einzoning) sowie Nr. 789 (Auszoning) wird vorgelegt.
- Einzoning Nr. 5, Luegetalmatte: Die Einzoning von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone ist voraussichtlich mehrwertabgabepflichtig, da die Differenz zwischen dem bestehenden und dem zukünftigen Verkehrswert voraussichtlich 50'000 Franken übersteigt. Der genaue Mehrwert, wovon 20% abgeschöpft wird, ist noch zu ermitteln. Der genaue Mehrwert, wovon 20% abgeschöpft wird, ist noch zu ermitteln und die entsprechende Vereinbarung aufgesetzt.

7.16 Abklärungen zum Schiessstand

Teile der Arbeitszone Luegetalmatte befinden sich in der Gefahrenzone des Schiessstands auf dem Grundstück Nr. 147. Gemäss Auskunft von Oberst Peter Glur, dem zuständigen eidg. Schiessoffizier, liegen Teile der Arbeitszone in den Gefahrenzonen 2 bzw. 3 (vgl. Abb. 14). In der Gefahrenzone 2 gilt grundsätzlich ein Bauverbot. Für Bauten in der Gefahrenzone 3 gelten bei der Bebauung erhöhte Auflagen. Nach einem Gespräch des Gemeinderats mit Oberst Peter Glur wurde darum entschieden, die betroffenen Teilflächen in

der Arbeitszone, wenn möglich umzulegen, damit diese dem Zonenzweck entsprechend als Arbeitszone genutzt werden können.

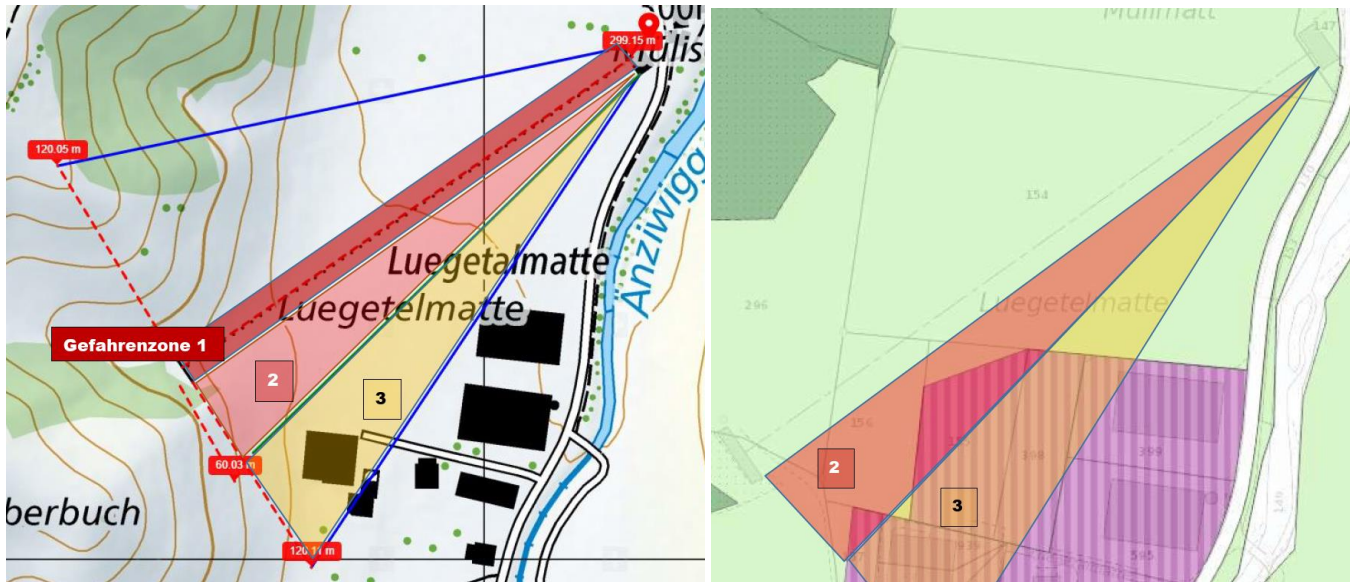


Abb. 10: Darstellungen von Oberst Peter Glur aus der Dokumentation vom 08.03.2021