



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per Email an:
Gemeinderat Hergiswil
Dorfstrasse 24
6133 Hergiswil

Luzern, 21. Januar 2021 WB/KRM
2020-502

Gemeinde Hergiswil, Gesamtrevision der Ortsplanung 2020

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 22. Juni 2020 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Nutzungsplanung. Die Unterlagen wurden dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) im Januar 2019 erstmals eingereicht. Mit Stellungnahme des BUWD vom 6. Dezember 2019 wurde die Vorlage zur teilweisen Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Sie liegt nun zur abschliessenden Vorprüfung vor. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

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

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung (1:2'000), Entwurf vom 19. Juni 2020;
- Zonenplan Landschaft (1:10'000), Entwurf vom 19. Juni 2020;

- Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet (1:1'000), Entwurf vom 19. Juni 2020;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf (ohne Datum).

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 22. Juni 2020;
- Schreiben dubach plant ag, Einzonung Dorfstrasse / Küferhüsli vom 26. März 2020;
- Situationsplan (1:400), Sanierung Wohnhaus Hergiswil b.W., vom 31. März 2020;
- LUBAT-Tabellen vom 22. Juni 2020;
- GIS-Zuordnungstabelle Grundlagen vom 4. Juni 2020.

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die Unterlagen enthalten wenige formelle Ungenauigkeiten, wie z.B. Verweise auf falsche Zahlen oder fehlende Platzhalter für den Genehmigungsvermerk. Der zuständige Projektleiter Raumentwicklung kann dazu näher Auskunft geben. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann dem Kapitel B entnommen werden.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Projektleiter: William Barbosa, Tel. Nr. 041 228 51 93) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen, haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 29. Juni 2020;
- Region Luzern West, am 6. Juli 2020;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 22. Juli 2020;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 22. Juli 2020;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 13. August 2020;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 17. September 2020;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 27. Oktober 2020.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Im vorliegenden Bericht sind die darin enthaltenen Anträge integriert sowie die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde festgehalten und begründet. Wo notwendig, wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen. Für die Nachvollziehbarkeit des vorliegenden Berichts sind die eingereichten Prüfungsdokumente der Gemeinde und die Stellungnahmen der kantonalen Stellen heranzuziehen.

B. BEURTEILUNG

1. Allgemeines

Wie in unserer Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 bereits festgehalten, legt die Gemeinde Hergiswil eine gute, umfassende und zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die verschiedenen Planänderungen entsprechen im Wesentlichen den übergeordneten Vorgaben des kantonalen Richtplans. Unsere Vorbehalte und Anträge aus der Stellungnahme wurden grösstenteils berücksichtigt, was wir begrüssen. Unter den nachfolgenden Ziffern werden Vorbehalte und Anträge zu einzelnen Gebieten und weiteren Aspekten der Ortsplanung erläutert. Die nicht erwähnten Planänderungen und Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) beurteilen wir nach heutiger Beurteilung als recht- und zweckmässig.

2. Entwicklungsmöglichkeiten und -rahmen

2.1. Kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Hergiswil gehört gemäss Kantonalen Richtplan (KRP) zur Kategorie L3 (Ländliche Gemeinde). Die Koordinationsaufgabe R1-5 im KRP weist dieser Kategorie folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln sowie auf kommunale Arbeitsplatznachfrage konzentrieren.

2.2. Regionale Grundlagen

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal 2007 macht Vorgaben für die räumliche und qualitative Entwicklung der Gemeinden. Der Regionale Entwicklungsträger Region Luzern West hat zur Gesamtrevision der Ortsplanung keine Einwände.

2.3. Siedlungsleitbild, Entwicklungsstrategie

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

2.4. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans wurde gemäss den Vorgaben der technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ermittelt und bereinigt. Die Berechnung ist auf Basis der im Jahr 2017 generierten Zahlen erfolgt (Luzerner Bauzonenanalysentool [LUBAT] Version 2018). Die Gemeinde Hergiswil hat ihre Kapazitätsberechnung in Absprache mit der Dienststelle rawi zu aktualisieren und zusammen mit dem Genehmigungsgesuch einzureichen.

Im Wesentlichen wird festgestellt, dass die Gemeinde Hergiswil ausreichend Bauzonen für das gemäss dem KRP vorgesehene Wachstum von 0,4 % pro Jahr bis 2035 aufweist und somit eine sogenannte «Kompensationsgemeinde» ist. Der KRP sieht ein Wachstum bis zu einer Einwohnerzahl von 2'032 vor (massgebend für Bedarf von Neueinzonungen). Der Zonenplanentwurf weist eine theoretische Einwohnerkapazität von ca. 2'142 Einwohner/innen (Ew) für das Jahr 2035 oder eine Überkapazität von ca. 227 Ew auf. Dieses Wachstum findet im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Die Vorgaben des KRP zur Einwohnerdichte werden erfüllt (vgl. KA R1-5 KRP).

Das Siedlungsgebiet (Bauzonen plus Reservezonen) der Gemeinden der Kategorie L3 ist maximal auf die Bauzonen per 2014 plus 4 % begrenzt (KA S1-1 KRP). Die Vorgaben des KRP sind eingehalten.

Auf den Bedarf für die Arbeitsplatzentwicklung gehen wir nicht weiter ein. Der KRP sieht für die Arbeitsplatzzonen vor, dass diese ausserhalb der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte und der regionalen Arbeitsplatzgebiete nur auf konkrete Nachfrage eines bestehenden Betriebs hin erweitert werden dürfen (KA S1-6).

2.5. Kompensatorische Ein- und Auszonungen

Da die Gemeinde Hergiswil eine Kompensationsgemeinde ist, sind Einzonungen von Wohn- und Mischzone nur bei gleichzeitig flächengleichen Auszonungen möglich. Wir beurteilen die Kompensationspflicht der vorliegenden Zonenplanänderungen wie folgt:

- Die Umzonungen der Parzelle Nr. 1016 und der Teilparzelle Nr. 382 von der Sonderbauzone Hübeli in die Wohnzone C sind, wie in unserer Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 festgehalten, nicht kompensationspflichtig, da gemäss dem aktuellen BZR Wohnnutzungen im Zonenteil B ohnehin zulässig sind (vgl. Kap. B.3.3.1).
- Die Einzonungen der Teilparzellen Nrn. 51 und 52 (Küferhüsli) werden aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig beurteilt (vgl. Kap. B.3.3.2.) und sind zu kompensieren.
- Die Einzonung der Parzellen Nr. 357 und 358 (Hübeli) in die Zone für öffentliche Zwecke erfordert keine flächengleiche Kompensation (vgl. Kap. B.3.3.3.).
- Die Einzonungen der Teilparzellen Nrn. 349 und 362 (Hübeli) werden aus raumplanerischer Sicht als zweckmässig beurteilt und sind zu kompensieren (vgl. Kap. B.3.3.4.).

Zu den zur Kompensation angebotenen Flächen haben wir folgende Bemerkungen:

- Die Auszonung der Teilparzellen Nr. 157 (Arbeitszone) im Umfang von 655 m² kann für die Kompensation der Einzonung auf den Teilparzellen Nr. 51 und 52 angerechnet werden, da es sich um eine periphere Bauzone handelt und eine eher kleine Fläche eingezont wird. Raumplanerisch ist eine Entwicklung der peripher gelegenen Arbeitszone, die eine Kleinbauzone bildet, nicht zweckmässig.
- Die Auszonungen auf den Parzellen Nrn. 898 und 28 können nicht als Kompensationsflächen angerechnet werden, da die Flächen nicht überbaubar sind (technische Bereinigung).
- Die Umzonung der Arbeits- und Wohnzone der Teilparzellen Nrn. 349 und 362 in die Grünzone (245 m²) kann vorliegend aufgrund der geringen Dimension und der Nähe zur Einzonungsfläche auf der Parzelle Nr. 349 (gleiches Areal) als Kompensationsfläche angerechnet werden. Jedoch wird einer flächengleichen Kompensation damit nicht entsprochen. Die Einzonung ist vollständig flächengleich zu kompensieren.

Der Kompensation unterliegt eine Fläche von knapp 1'300 m². Diese Einzonungen werden aufgrund der obigen Ausführungen nicht flächengleich mit Auszonungen kompensiert. Sofern die Gemeinde an den Einzonungen festhalten will, ist das Gemeindegebiet auf weitere raumplanerisch zweckmässige Auszonungsflächen zu überprüfen. Eine kurze, nicht vollständige Prüfung seitens der Dienststelle rawi hat folgende potenzielle Auszonungsflächen ergeben: Teil-Parzellen Nrn. 155 und 398 (Arbeitszone Luegetelmatte), Teilparzelle Nr. 202 (Arbeitszone Vorder Fürbech) und Teilparzelle Nr. 26 (Wohnzone Chanzel, unüberbauter Bereich). Das Ergebnis dieser Überprüfung ist im Planungsbericht zu begründen.

2.6. Siedlungsentwicklung nach innen

Aufgrund der Einführung der Überbauungsziffer wird die zulässige Dichte grundsätzlich erhöht. Zur Siedlungsentwicklung nach innen tragen zudem die diversen Umzonungen bei. Der Bauzonenflächenbedarf wird reduziert (vgl. Kap. B.2.4. Bauzonenflächenbedarf gemäss LUBAT).

2.7. Abstimmung von Siedlung und Verkehr

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

und Verkehrsentwicklung; wir verweisen hierzu auch auf unsere Ausführungen zu Art. 31 BZR (Vgl. Kap. B.7.2.).

Kapitel 7.14 des Planungsberichts beinhaltet Aussagen zur Erschliessung der Gemeinde Hergiswil mit dem öffentlichen Verkehr. Die Ausführungen im Planungsbericht nehmen wir zustimmend zur Kenntnis. Der Verkehrsverbund Luzern (VVL) hat keine Einwände zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Er empfiehlt aber, im Zusammenhang mit den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes auch die Standorte für Haltestellen zu überprüfen und mit dem Strasseneigentümer festzulegen. Wir verweisen auf die Stellungnahme des VVL.

3. Zonenplan Siedlung

3.1. Festlegen der Überbauungsziffer

In unserer Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 haben wir beantragt, in der Dorfzone die Festlegung einer Überbauungsziffer (ÜZ) und einer Gesamthöhe (GH) für die Dorfzone zu prüfen. Zonen ohne ÜZ und GH sind in Gebieten zweckmässig, in welchen der Erhalt der bestehenden Bebauungsdichte im Vordergrund steht und nicht die Weiterentwicklung bzw. bauliche Verdichtung. In Kapitel 2.2 des Planungsberichts wird festgehalten, dass aufgrund der Ortsbildschutzzone bzw. der im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingetragenen Baugruppe die Festlegung von Dichtmassen nicht zweckmässig ist. Diese Begründung für den Verzicht auf eine ÜZ in der Dorfzone ist nachvollziehbar.

Erfahrungsgemäss sind ÜZ unter 0,2 und solche über 0,3 für Wohnzonen generell kritisch zu prüfen. Wir stellen dabei Folgendes fest:

- In der Wohnzone W-A soll eine ÜZ von 0,19 (Bauten mit Flachdach) festgelegt werden. Für Bauten mit Schrägdach oder ein Geschoss weniger ist eine ÜZ über 0,2 vorgesehen. Aufgrund der bereits realisierten Bauten mit einer ÜZ um die 0,19 und der eher hohen Gesamthöhe (Mehrfamilienhäuser) beurteilen wir die ÜZ als raumplanerisch vertretbar.
- Die eher hohe ÜZ von 0,27 (Bauten mit Flachdach), 0,3 (Bauten mit Schrägdach) und 0,33 (ein Geschoss weniger) in der Wohnzone W-A bildet in den beiden Gebieten Sigristhansehus und Under Schniderbure mehrheitlich den Bestand ab. Im Gebiet Pfisterhus/Bachhalde lässt die ÜZ eine Verdichtung zu, die an dieser zentralen Lage begründenswert ist.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die ÜZ-Festlegungen raumplanerisch grundsätzlich zweckmässig sind, da sie gestützt auf die realisierten Gebäudeflächen bzw. auf die zukünftige kommunale Entwicklungsstrategie abgestimmt sind.

3.2. Lärmschutz in Mischzonen

Weiter haben wir beantragt, in der Dorfzone einen Mindestanteil an gewerblich genutzten Flächen unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten und Nutzungen zu prüfen. Gemäss Kapitel 2.2. des Planungsberichts wurde unser Antrag nicht berücksichtigt, da die fehlende Nachfrage für gewerbliche Nutzung in der Dorfzone Hergiswil dies nicht begründe. Für die Arbeits- und Wohnzone wird ein Mindestanteil an Gewerbe festgelegt.

Reine Wohnbauten stimmen nur bedingt mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III überein und sind daher in Misch- und Zentrumszonen nur zulässig, wenn die lärmrechtlichen Bundesanforderungen gemäss Art. 43 LSV eingehalten werden (Planungswerte bei Einzonungen, Immissionsgrenzwerte bei Umzonungen). Mindestens jedoch ist für die Dorfzone eine Ausnahmeregelung aufzunehmen, wonach ein erhöhter Wohnanteil (bis zu 100 %) mit verschärften Lärmschutzanforderungen einhergehen muss. So kann z.B. festgelegt werden, dass reine

Wohnbauten nur realisiert werden dürfen, wenn mit dem Bau die Einhaltung des massgeblichen Grenzwertes der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II angestrebt wird. Wir beantragen, eine entsprechende Regelung im BZR aufzunehmen.

3.3. Gebiete im Einzelnen

3.3.1. Um- und Auszonungen Hübeli / Opfersei und Sagiacher

In unserer Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 haben wir die Streichung des Zonenteils B der Sonderbauzone verlangt, da Gewerbe- und Wohnnutzungen, die nicht im Zusammenhang mit dem Sägereibetrieb (Zonenzweck) stehen, nicht begründet sind. Die Sonderbauzone Sägerei Hübeli wird entsprechend bereinigt, was wir begrüssen.

Die Umzonung der Parzelle Nr. 1016 in die Wohnzone C ist zweckmässig, da einerseits eine Auszonung zu einer unzweckmässigen Baulücke führen würde und andererseits mittlerweile auf diesem Standort ein Einfamilienhaus gebaut wurde.

Die heute als Abstellfläche genutzte Parzelle Nr. 382 in der Sonderbauzone wird für den Sägereibetrieb nicht mehr benötigt und neu der Wohnzone C zugewiesen. Bereits die aktuell geltenden Zonenbestimmungen lassen Wohnnutzung zu. Der vorgesehenen Umzonung kann im Sinne des Abschlusses und eines kompakten Siedlungsgebiets Hübeli zugestimmt werden. Auch der Umzonung eines 8-Meter breiten Streifens ab Parzellengrenze in die Grünzone kann zugestimmt werden.

Wie in Kap. B.2.6. festgehalten ist für eine Umzonung von der Sonderbauzone Sägerei Hübeli in die Wohnzone C keine Kompensation erforderlich, da die Sonderbauzone bereits bisher Wohnnutzung in diesem Bereich zugelassen hat. Ist der Bedarf für gewisse Flächen in der Sonderbauzone nicht mehr gegeben, sind sie auszuzonen. In diesem Sinne begrüssen wir die Aus- bzw. Umzonungen von der Sonderbauzone in die Landwirtschaftszone (670 m²) bzw. in die Grünzone (650 m²) auf der Parzelle Nr. 349.

3.3.2. Einzonung Dorfstrasse / Küferhüsli

Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege ist das «Küferhüsli» aufgrund des Eigenwerts des Objekts und des Situationswerts im Ortsbild zu erhalten. Für ein zusätzliches Wohnhaus mit mehreren Wohnungen soll die Bauzone entlang der Strasse erweitert werden. Am 18. September 2020 fand hierzu mit der Gemeinde, dem Grundeigentümer und der kantonalen Denkmalpflege eine Objektbegehung und eine Besprechung vor Ort statt. Gemäss Auskunft der kantonalen Denkmalpflege hat die Objektbegehung gezeigt, dass das Küferhüsli bei einer Einzonung in seiner äusseren Erscheinung und statischen Grundstruktur erhalten bleiben muss. Der nordwestlichste, rückseitige Konstruktionsbund kann bei Bedarf abgebrochen oder ersetzt werden. Ebenfalls möglich wäre ein Anbau auf der Nordwestseite. Zudem darf die Erschliessung der einzuzonenden Fläche dem Erhalt des «Küferhüsli» nicht entgegenstehen. Sofern das «Küferhüsli» in diesem Sinne erhalten bleibt, ist seitens Denkmalpflege nichts gegen die beabsichtigte Einzonung einzuwenden.

Aus raumplanerischer Sicht kann der oben erwähnten Erweiterung der Bauzone zugestimmt werden. Mit der überlagerten Ortsbildschutzzone kann der angrenzenden Baugruppe Rechnung getragen werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Vereinbarung über die Verfügbarkeit von Bauland gemäss § 38 PBG den Genehmigungsunterlagen beizulegen ist.

3.3.3. *Einzonung Hübeli / Schulhaus*

Der Bedarf ist durch die bereits bestehende Nutzung nachgewiesen. Der Einzonung kann zugestimmt werden.

3.3.4. *Ein- und Umzonung Hübeli / Sägerei*

Die Einzonung in die Arbeits- und Wohnzone und damit die Möglichkeit, die Baulücke zu schliessen, ist aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur raumplanerisch zweckmässig. Dies gilt auch für die Arrondierung, um den Grenzabstand einhalten zu können.

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

3.3.5. *Auszonungen Luegetalmatte, Bachhalde/Ober-Schachenmatt und Kanzel*

Die Auszonung der Parzelle Nr. 157 ist raumplanerisch recht- und zweckmässig. Die Zonenbereinigungen auf den Parzellen Nrn. 898 und 28 sind raumplanerisch recht- und zweckmässig, ebenso die Auszonung der Arbeitszone auf der Parzelle Nr. 157. Die Begründungen sind nachvollziehbar.

3.4. **Verkehrszonen und -flächen**

Die Zuweisung der Verkehrszonen und -flächen wurde nach den Vorgaben der massgebenden Richtlinie vorgenommen und die Bemerkungen gemäss unserer Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 wurden berücksichtigt.

3.5. **Reservezone**

Wie unter Kap. B.2.4. dargelegt, wurde die Reservezone auf das zulässige Mass reduziert, was in dieser Form genehmigungsfähig ist.

3.6. **Umgang mit Sondernutzungsplanungen**

Laut dem Planungsbericht sollen acht von zwölf Gestaltungsplänen und der einzige Bebauungsplan aufgrund der Einführung der Überbauungsziffer aufgehoben werden. Vier Gestaltungspläne sollen geändert werden. Wir gehen davon aus, dass unter «Änderung» die Anpassung an das revidierte PBG zu verstehen ist, sofern sie nicht nach altem Recht bis Ende 2023 überbaut werden. Die Bezeichnung der zur Aufhebung oder Anpassung vorgesehenen Gestaltungspläne liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Ausführungen des Planungsberichts zum Umgang mit den Übergangsbestimmungen gemäss § 224 Abs. 2 PBG je Sondernutzungsplangebiet nehmen wir zustimmend zur Kenntnis. Wir begrüssen die Zuweisung der Spielflächen zur Grünzone.

3.7. **Ortsbildschutzzone / Bauinventar**

Wir begrüssen, dass die Ortsbildschutzzone der Baugruppe entspricht. Damit bleibt für die Betroffenen eindeutig, wo die erhöhten Anforderungen an das Ortsbild gelten und die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen ist.

Die kantonalen Kulturdenkmäler werden im Zonenplan als orientierender Planinhalt dargestellt. Da sich in der Gemeinde aber keine kommunalen Denkmäler befinden, ist der entsprechende Antrag der kantonalen Denkmalpflege nicht weiterzuverfolgen.

3.8. Aufhebung statische Waldgrenze

Die Dienststelle lawa weist darauf hin, dass bei Auszonungen kein erneutes Waldfeststellungsverfahren zur Aufhebung der statischen Waldgrenze durchzuführen ist. Mit der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung gilt automatisch wieder der dynamische Waldbegriff. Die entfallenden statischen Waldgrenzen sind, wie im Planungsbericht beschrieben, für die öffentliche Auflage auf einem separaten, der Orientierung dienenden Plan «entfallende statische Waldgrenze» darzustellen.

4. Zonenplan Landschaft

4.1 Allgemeines

Der Zonenplan Landschaft genügt grundsätzlich den Anforderungen. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa, die Empfehlungen zur besser verständlichen Darstellung der Naturschutzzonen enthält.

4.2 Gefahrenkarte

Die Darstellung des Naturgefahrenkartenperimeters ohne Darstellung der Gefahrengebiete ist nicht zweckmässig und entspricht nicht der kantonalen Praxis. Die Dienststelle vif weist in ihrer Stellungnahme auf die beiden Darstellungsmodelle (Zonenmodell oder Hinweismodell) hin. Vorliegend ist nicht klar, welches Modell zur Anwendung gelangt. Zudem stellt die Dienststelle vif fest, dass allgemeine Regelungen im BZR zu den Naturgefahren fehlen. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle vif.

Der Umgang mit den Naturgefahren ist mit der kantonalen Praxis abzugleichen. Für weitere Auskünfte ist die Dienststelle vif zu kontaktieren.

5 Teilzonenplan Gewässerraum

Die Gewässerräume waren nach den Vorgaben des Bundesrechts bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen. Nicht alle Gemeinden haben diese Frist eingehalten, weshalb die flächendeckende Festlegung der Gewässerräume bis spätestens Ende 2023 im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen muss. Die Gewässerraumausscheidung innerhalb der Bauzone wird mit der vorliegenden Revision vorgenommen. Hingegen wird die Festlegung ausserhalb der Bauzone aufgrund der mangelnden Qualität der Daten der amtlichen Vermessung in der Gemeinde Hergiswil zurückgestellt und in einer separaten Teilrevision vorgenommen. Dies wurde der Gemeinde mit der Stellungnahme des BUWD vom 6. Dezember 2019 zugesichert. In der Zwischenzeit liegen die neuen AV-Daten vor. Wir weisen darauf hin, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung deshalb erst genehmigt werden kann, wenn die Gewässerräume ausserhalb Bauzonen zumindest öffentlich aufliegen.

Für die Festlegung der Gewässerräume innerhalb der Bauzone wurden unsere Anträge und Vorbehalte aus der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 grösstenteils umgesetzt. Auf der Parzelle Nr. 349 ist der Gewässerraum, sofern er die Bauzone tangiert, ordentlich auszuscheiden. Ansonsten entspricht die Gewässerraumausscheidung innerhalb Bauzonen den übergeordneten Vorgaben.

Betreffend die Parzelle Nr. 48 und den Hochwasserschutz verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle vif.

6 AV-Daten und digitales Datenmodell Zonenpläne

Die vorgelegte GIS-Zuordnungstabelle wurde nach dem alten Datenmodell erstellt. Im Kapitel 2.2 des Planungsberichts wird festgehalten, dass die Zuordnungstabelle mit dem neuen Datenmodell (Version 3.1.1 vom 6. März 2020) erst nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens erstellt wird. Die Begründung nehmen wir zur Kenntnis.

Die Überprüfung der Waldfläche für die amtliche Vermessung ist abgeschlossen. Die aktualisierten Waldflächen sind im Zonenplan Landschaft und Siedlung zu übernehmen.

7 Bau- und Zonenreglement

7.1 Generelles

Unsere Anträge gemäss Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 wurden grösstenteils umgesetzt, was wir begrüssen. Das geänderte BZR ist im Wesentlichen recht- und zweckmässig. Nachfolgend äussern wir uns zu einzelnen Artikeln mit weiterem Anpassungsbedarf.

Hinweis: Der Vergleich «rechtskräftiges» BZR und BZR-Entwurf ist hilfreich, um die Änderungen besser nachzuvollziehen. Das später beschlossene Exemplar darf nur den geltenden Inhalt darstellen (ohne «Änderungsmodus»).

7.2 Artikel im Einzelnen

Artikel 3 Ausnahmen

Abs. 2c: Die Voraussetzungen für den Umbau reglementswidriger Bauten innerhalb der Bauzone sind in § 178 PBG (Bestandesgarantie) abschliessend geregelt und setzen insbesondere voraus, dass die Baute rechtmässig erstellt wurde. Wenn die dortigen Voraussetzungen erfüllt sind, ist ein Umbau auch ohne Ausnahmegewilligung möglich. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben von § 178 PBG können im BZR solche Ausnahmen nur dann gewährt werden, wenn auch die Voraussetzungen von Art. 178 PBG erfüllt sind. Falls Abs. 2b beibehalten werden soll, schlagen wir folgende Formulierung vor: «[...] reglementswidriger Bauten, wenn die Voraussetzungen von § 178 PBG erfüllt sind und wenn der Umbau [...]». In der Anwendung werden die Kriterien nach Abs. 2b in der Interessenabwägung nach § 178 Abs. 2 PBG zum Tragen kommen.

Artikel 4 Gutachten

Abs. 3: Aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur in Hergiswil erachten wir das Heranziehen von Fachpersonen immer erforderlich, um die Gleichbehandlung der Grundeigentümer zu gewährleisten. Wir beantragen, die zwingende Formulierung beizubehalten.

Artikel 7 Dorfzone DZ

Der Abs. 5 ist dahingehend zu präzisieren, dass der *Gemeinderat* die Gebäudemasse von Fall zu Fall festlegt.

In Abs. 5, 8 und 9 wird unter anderem von «neubauähnlichen Anbauten» gesprochen. Es ist nicht klar, was mit der besonderen Nennung von Anbauten bezweckt wird. Umfassen Neu- oder Ersatzbauten bzw. neubauähnliche Umbauten auch Anbauten, sind diese auch ohne deren besondere Nennung erfasst.

Wir empfehlen bei Abs. 7 den verlangten Umgebungsplan nicht bloss auf den Vorplatzbereich zu beschränken. Ein ausgewogenes Verhältnis, wie es in Abs. 7 Satz 2 verlangt wird, kann nur unter Einbezug des ganzen Umgebungsbereichs sinnvoll beurteilt werden.

Artikel 8 Wohnzone W

In unserer Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 haben wir ein minimales, mit dem ÜZ-Bonus abgestimmten Flächenmass für Einliegerwohnungen verlangt. Als zweckmässig beurteilen wir eine Wohnung mit mindestens 60 m² Hauptnutzfläche. Gemäss Kapitel 2.2 des Planungsberichts soll in Hergiswil die Möglichkeit offengehalten werden, auch kleinere Wohnungen wie Studios als Einliegerwohnungen zu erstellen. Die Begründung ist nicht nachvollziehbar. Ein ÜZ-Bonus ohne Mindestfläche ist nicht zweckmässig, da die zusätzliche Gebäudefläche abhängig von der Parzellengrösse ist und nicht geregelt ist, dass diese zusätzliche Fläche nur für die Einliegerwohnung angerechnet werden kann. In vorliegender Form ist die Bestimmung nicht genehmigungsfähig. Es ist nicht ein Maximal- sondern ein Minimalwert festzulegen.

Artikel 10 Arbeitszone ARZ

Wir stellen fest, dass keine ÜZ-A (Normalfall) in der Arbeitszone, jedoch eine ÜZ-B festgelegt wird. Wir empfehlen, die ÜZ-A zum besseren Verständnis in der Bestimmung festzuschreiben. Weiter weisen wir darauf hin, dass die Bestimmung, die Flachdachbauten in der Arbeitszone nur mit einem Attikageschoss zulässt, untypisch ist und je nach Gewerbe hinderlich sein kann.

Artikel 11 Sonderbauzone Sägerei Hübeli SBH

Ist der Bedarf gegeben, dass der Betriebsinhaber in der Sonderbauzone wohnt, ist dies in Art. 11 entsprechend zu regeln.

Artikel 13 Zone für öffentliche Zwecke ZÖZ

Der in Abs. 4 festgelegte minimale Grenzabstand ist so formuliert, dass er für alle Bauten und somit auch für Klein- und Anbauten gilt. Dies ist zulässig. Wir weisen allerdings darauf hin, dass für Letztere gemäss § 124 PBG im BZR auch ein minimaler Abstand von lediglich 3 m zulässig wäre und die vorgesehene Regelung diesbezüglich über die kantonalen Mindestvorgaben hinausgeht.

Gemäss Planungsbericht ist in der ZÖZ auch das «Skilift-Beizli» als Nutzung vorgesehen. Zudem befindet sich gemäss Luftbild auch ein Sportplatz auf dem Areal. Sollen diese Nutzungen zukünftig weiterhin zulässig sein, ist der Abs. 1c entsprechend zu ergänzen.

Artikel 14 Grünzone GRZ

Abs. 3: Temporäre Parkierung auf einem nicht befestigten Parkplatz ist in der Grünzone Store möglich. Welche anderen temporären Erschliessungsanlagen erforderlich sind, ist nicht ersichtlich und somit in Abs. 3 zu löschen. Für die schnellere Verortung empfehlen wir, den Absatz analog zu den beiden nachfolgenden Absätzen mit der Grundstücksnummer zu ergänzen.

Abs. 5: Nicht definiert ist, wie die erwähnte landwirtschaftliche Erschliessung ausgestaltet würde. Eine geteerte/asphalтиerte Strasse ist mit der Grünzone nicht vereinbar. Die Bestimmung ist zu präzisieren.

Der Zweck der Grünzone Schniderbure wird im überarbeiteten Entwurf des BZR nicht mehr beschrieben und ist somit zu ergänzen. Ist der Bedarf der Grünzone nicht mehr gegeben, ist sie wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Artikel 16 Verkehrszone

Abs. 3: Die Bestimmung erübrigt sich, da die Empfindlichkeitsstufe bei Verkehrszonen keine Anwendung findet. Wir beantragen, den Absatz ersatzlos zu streichen.

Artikel 19 Verkehrsflächen und Artikel 20 Übriges Gebiet A

Die Inhalte der Bestimmungen sind unzutreffend und unvollständig. Sie entsprechen nicht mehr den Vorgaben des Datenmodells Nutzungsplanung, Änderung vom März 2020 zur Gewässer- und Gewässerraumdarstellung, Kapitel 4.2.3 und 4.2.4. Der Artikel 20 ist mit folgender Formulierung zu korrigieren: «Das Übrige Gebiet umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer». Der Artikel 19 erübrigt sich und ist zu streichen. Zudem ist im Zonenplan Siedlung beim Legendeneintrag «Verkehrsfläche» ein Verweis auf das ÜG zu machen.

Artikel 22 Naturschutzzone NSZ

Die Dienststelle lawa hält fest, dass in den dem Wald überlagerten Naturschutzzonen unter Berücksichtigung des Schutzziels (Naturschutz) Aufforstungen oder Anlegen neuer Baumbestände möglich sind. Art. 22 Abs. 3 ist entsprechend zu ergänzen (siehe Stellungnahme der Dienststelle lawa).

Aufgrund der Zielsetzungen der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden (SR 451.37) sind in der Naturschutzzone N14 Aufforstungen oder das Anlegen neuer Baumbestände nicht erlaubt. Dies ist im Anhang IV unter Besonderheiten der Zone aufzuführen.

Die Spalte «Besonderheiten der Zone» zur Naturschutzzone N4 ist im Anhang IV wie folgt zu ergänzen: extensiv genutzte Wiese und lichte Waldstrukturen.

Der Anhang IV (Naturobjekte N4 und N14) ist gemäss Stellungnahme der Dienststelle lawa zu ergänzen.

Artikel 24 Naturobjekte

In unserer Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 haben wir beantragt, Abs. 4 zu streichen, sodass auch bei Verkehrsanlagen ein Abstand von mindestens 6 m von den Naturobjekten gilt. Gemäss Kapitel 2.2 des Planungsberichts wurde der Antrag als unzweckmässig beurteilt, da ansonsten bauliche Massnahmen an den Verkehrsanlagen nicht mehr möglich wären. Die Dienststelle lawa macht diesbezüglich keine weiteren Bemerkungen. Die Bestimmung kann so belassen werden.

Artikel 26 Kulturdenkmäler

Die kantonale Denkmalpflege hat in der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 beantragt, auf kommunaler Stufe unabhängig Finanzbeiträge an Kulturobjekte sprechen zu können, wie dies bei den Naturobjekten offengehalten wird (Art. 30 Abs. 3 BZR). Der Antrag wurde, ohne weitere Begründung im Planungsbericht, nicht berücksichtigt. Wir empfehlen, Art. 26 BZR gemäss Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege anzupassen.

Artikel 28 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

Gemäss § 75 PBG sind für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im BZR ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung zu erlassen. Auf dieser Basis haben wir in unserer Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 verlangt, den Artikel zu ergänzen. Im Kapitel 2.2 des Planungsberichts wird festgehalten, dass sich die Ergänzung erübrigt, da auf den Gestaltungsplanpflichtgebieten bereits ein Gestaltungsplan gilt. Diese Begründung ist nicht nachvollziehbar. Künftige Planungen werden vor allem überbauten Raum betreffen und somit früher und vorausschauender ansetzen als heute. Daher sind ergänzende Vorschriften für Gestaltungsplangebiete zwingend. Ein Verzicht auf ergänzende Vorschriften ist nicht mehr möglich. Zu jedem Gestaltungsplanpflichtgebiet sind Inhalt und Ziele festzulegen. Das BZR ist entsprechend zu ergänzen. Vorschriften zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen können beispielsweise die Erschliessung, die maximalen Gebäudekoten, die Dachformen, den Lärmschutz, die Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren, die Störfallvorsorge oder die Landumlegung betreffen.

Artikel 29 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

In Abs. 3 muss der Begriff «Geschossfläche» aufgrund des Wechsels vom AZ- zum ÜZ-System durch «Grundfläche» ersetzt werden (vgl. § 36 Abs. 1c PBV).

Artikel 31 Abstellplätze

Die minimale Anzahl Abstellplätze gemäss Abs. 1 erachten wir als zu hoch (vgl. Kap. B.2.7.). Zudem ist die Anzahl nach oben nicht beschränkt (kein Maximum). Die Gemeinde Hergiswil verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (mindestens ein Kurspaar pro Stunde). Wir beantragen, die Berechnung der Abstellplätze nach der VSS Norm 640 281 vorzunehmen. Diese Norm berücksichtigt die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr.

Wir weisen darauf hin, dass in Abs. 1 die Regelung der Anzahl Abstellplätze für Häuser mit zwei Wohnungen fehlt. Dies wird jedoch obsolet, wenn die VSS Norm angewendet wird. In Abs. 4 wird auf die VSS Norm «Parkierung» verwiesen. Da verschiedene VSS Normen mit Parkieren betitelt sind, empfehlen wir, die Nummer der jeweiligen Norm aufzuführen.

Artikel 41 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

Abs. 2 Satz 1: Wir weisen darauf hin, dass Gestaltungspläne bereits nach dem kantonalen Recht gem. § 224 Abs. 2 PBG nach altem Recht bis Ende 2023 fertiggestellt werden können. Der Absatz wiederholt dies lediglich. Die Auflistung kann allerdings dennoch der Orientierung dienen. Abs. 2 Satz 2: Der Satz ist zu streichen. Eine automatische Aufhebung im Zeitpunkt der Fertigstellung kann nicht im BZR vorgesehen werden. Die Gestaltungspläne sind zum gegebenen Zeitpunkt im entsprechenden Verfahren aufzuheben.

Anhang 5

Die zitierten BZR-Artikel entsprechen nicht mehr jenen des revidierten BZR und sind entsprechend anzupassen.

8 Mehrwertausgleich

Mit den per 1. Januar 2018 und 1. Dezember 2019 in Kraft getretenen Änderungen des PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 (Einzonung) bzw. 100'000 Franken (Umzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen bzw. «Kompensationsgemeinden» ist im Rahmen der Vorprüfung ein separater Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonung, zum Verkehrswert des ausgezonten Grundstücks sowie der Bereitschaft der Grundeigentümer zur Ein- oder Auszonung beizulegen (vgl. S. 10 der Wegleitung um Mehrwertausgleich vom 13. Juli 2018 [angepasst am 14. Oktober 2020]; <https://mehrwertausgleich.lu.ch/>). Die kantonale Zustimmung zur Verwendung der Mehrwertabgabe für die gleichzeitige kompensatorische Auszonung erteilt der Kanton i.d.R. im Vorprüfungsbericht. Ist dies nicht der Fall und fehlt eine Vereinbarung anschliessend bis zur öffentlichen Auflage, so fliesst der Mehrwert der Einzonung vollumfänglich dem Fonds zu und die Gemeinde muss eine allfällige Entschädigung grundsätzlich selbst finanzieren.

Für die mehrwertabgabepflichtigen Einzonungen haben wir in der Stellungnahme vom 6. Dezember 2019 empfohlen, einen separaten Bericht vor der öffentlichen Auflage zu erstellen. Im Kapitel 2.2 des Planungsberichts wird begründet, es würde mit der aktuellen Ortsplanrevision kein relevanter Mehrwert geschaffen, weshalb ein solcher Bericht unverhältnismässig wäre. Die Begründung ist nicht nachvollziehbar und widerspricht dem Kapitel 8.15 des Planungsberichts, wonach bei der Einzonung der Teilparzellen Nr. 51 und 52 in die Dorfzone ein Mehrwert von mehr als 50'000.- Franken anfällt. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass

Streitigkeiten darüber, ob ein abgabepflichtiger Mehrwert von über 50'000.- Franken entstanden ist, rechtsverbindlich erst im Veranlagungsverfahren geklärt werden kann. Das Veranlagungsverfahren ist zwingend durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass auch für das Grundstück Nr. 349 zu prüfen ist, ob mit den Zonenplananpassungen ein abgabepflichtiger Mehrwert entstanden ist. Dabei sind sämtliche Anpassungen, das heisst sowohl Ein- als auch Um- und Auszonungen, auf der fraglichen Parzelle zu berücksichtigen.

Sodann werden entlang der Gewässer zweckmässigerweise Grünzonen ausgeschieden, die als Einzonungen im Sinne des Gesetzes im Grundsatz der Mehrwertabgabepflicht unterliegen. Auf diesen Grünzonen besteht aufgrund des überlagernden Gewässerraums jedoch grundsätzlich ein Bauverbot, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass kein abgaberelevanter Mehrwert entsteht. Dennoch sind der Vollständigkeit halber auch diese Einzonungen wenigstens im Bericht bezüglich Mehrwertabgabe zu behandeln.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei den Einzonungen der Teilparzellen Nrn. 51 und 52 eine Mehrwertabgabepflicht besteht. Für die Parzelle Nr. 349 ist die Mehrwertabgabe ebenfalls zu prüfen.

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

9 Grundlagen und nachfolgende Baubewilligungsverfahren

Die Dienststelle uwe weist auf den Generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Abstimmungsbedarf mit der Ortsplanung sowie auf die Grundwasservorkommen im Gewässerschutzbereich A_u im Baubewilligungsverfahren hin.

Wir verweisen bzgl. des Hinweises zur Ein- und Ausfahrt bei der Parzelle Nr. 52 auf die Stellungnahme der Dienststelle vif.

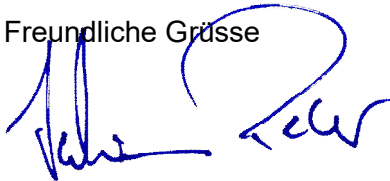
C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind folgende Vorbehalte zu beachten und zu bereinigen:

- Die kompensatorischen Auszonungen sind gemäss den Ausführungen im Kap. B.2.5 zu überprüfen.
- Der Umgang mit den Naturgefahren ist mit der kantonalen Praxis abzugleichen (Kap. B.4.2);
- Das Bau- und Zonenreglement ist gemäss Ausführungen im Kap. B.7.2 anzupassen.

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

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

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